

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen

**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten

**Band:** 98 (2011)

**Heft:** 4: Manierismen = Maniérismes = Mannerisms

**Artikel:** Unikat für Risch Rotkreuz : Aparthotel von MMJS Jauch-Stolz Architekten AG, Luzern

**Autor:** Stadelmann, Thomas

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-144991>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 23.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Modernistische Formensprache hinter Eternit-Rundschindeln



Komfort, definiert durch Raumhöhe und -grösse sowie Kunst am Bett

## Unikat für Risch Rotkreuz

Aparthotel von MMJS Jauch-Stolz Architekten AG, Luzern

Pläne und Projektdaten siehe werk-material

Ein neues Angebot für das Hotelwohnen von Geschäftsleuten hat hinter dem Bahnhof von Rotkreuz einen urbanen Landgasthof hervorgebracht – ein bauliches Unikat im Spagat zwischen Rundschindeln, Zweckbau und modernistischer Formensprache.

Nur wenige Schritte nach dem Schild «Ausgang Nord – Industrie Nord» in der Unterführung am Bahnhof Rotkreuz steht seit Sommer 2010 das Aparthotel<sup>1</sup>. Falsch liegt, wer glaubt, Risch Rotkreuz sei überhaupt und speziell an diesem Ort hinter dem Bahnhof urbanistisches Niemandsland irgendwo zwischen Luzern und Zug. In der Nachbarschaft fällt neben der für Übergangsgebiete hinter den Geleisen typischen heterogenen Bau- und Nutzungsstruktur mit Einzelbauten zunächst die unübliche Dichte und formal-räumlich konstruierte Dörflichkeit einiger Wohnbauten auf, was kein Zufall ist: Der Bebauungsplan «Wondorfkern Rotkreuz-Nord» aus den späten Achtzigerjahren des letzten Jahrhunderts stammt vom Zürcher Architekten René Haubensak – einem Wegbegleiter von Rolf Keller, der seinerseits mit der Siedlung Seldwyla<sup>2</sup> ein Jahrzehnt zuvor eine leidenschaftliche Diskussion ausgelöst hatte.

Am Standort des Neubaus bedeutet urban – im Sinn von zur Stadt gehörend –, dass der Ort zum Wirtschaftsraum ZUGWEST gehört. Die Gemeinden Risch Rotkreuz, Cham und Hünenberg haben sich 2009 darin zusammengeschlossen. Mit rund 9 000 Einwohnern und den Ortsteilen Rot-

kreuz, Risch, Buonas und Holzhäusern hat die politische Gemeinde Risch Rotkreuz die richtigen Zutaten, um als Standort von ZUGWEST erfolgreich zu wachsen: einen Autobahnanschluss, Zugverbindungen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung, Anstoss an den Zugersee, ländliche Villenzenen, einen tiefen Steuerfuss, Beispiele gehobener Baukultur und ein Industriegebiet, das global tätige Firmen anzieht. So hat die Basler Roche Gruppe in Sichtweite des Bahnhofs Rotkreuz zwei Tochtergesellschaften ansässig, die gegenwärtig – aufgrund der Höhenentwicklung weit herum sichtbar – ausgebaut werden. Und im Dorf Buonas gehört die Schlosshalbinsel und seit 2002 das Forum Buonas der F. Hoffmann-La Roche AG (Architekten Scheitlin + Syfrig).

### Urbaner Landgasthof unter falschem Namen

Trotz der hier offensichtlich vorhandenen Standortgunst für bezahl- und verfügbare Übernachtungsangebote im Geschäftsbereich ist das Aparthotel keine Corporate Architecture einer Hotelkette. Das Neubauprojekt ist durch und durch «local business», von der Idee bis zur Ausführung eine regionale Angelegenheit. Die Rotkreuzhof-Immobilien AG hat das baulich-betriebliche Unikat zusammen mit den Luzerner Architekten Martin und Monika Jauch-Stolz realisiert. Businessplan, Architektur, Betriebskonzept und das Nutzungsangebot mit 50 Hotelzimmern, vier Loftwohnungen, einem Gastrobetrieb mit einem Saal für 120 Personen, Seminarräumen und einem Fitnesscenter stützten sich auf direkt vor Ort gemachte Erfahrungen ab: Dieselben Bauträger und Architekten haben zuerst in der Nachbarschaft das Restaurant «Bauernhof» erneuert und damit

einer über Jahre entstandenen baulichen Geschwulst ein zweites Leben als sympathischer Treffpunkt geschenkt. Im «Bauernhof» wird gewohnt, werden Hotelzimmer und Büros vermietet, es gibt ein Bistro mit Bar, und die alte Kegelbahn ist ein Atelier.

Als grosser Bruder und Business-Cityhotel von Zug, Luzern und Zürich gibt sich das Aparthotel in seiner Selbstbestimmung und im Angebot weitgewandter als der «Bauernhof». 95 Prozent der Zimmerbuchungen tätigen Einzelpersonen, hauptsächlich Geschäftsleute. Deren Nachfrage nach einem länger dauernden Hotelwohnen nimmt im Aparthotel seit der Eröffnung stetig zu. Auch drei der insgesamt vier Loftwohnungen sind durch das Hotel vermietet. Damit bestätigt das Beispiel in Rotkreuz den Trend hin zu hybriden Formen der Beherbergungsart, der in der Branche schweizweit festgestellt werden kann: Das Hotelzimmer ist gleichzeitig auch moderner Arbeitsplatz, Küche, Fitnessstudio, und es bietet einen möglichst direkten ÖV-Anschluss an das nächste Stadtzentrum.

Im Aparthotel sollen ganz im Sinn eines traditionellen Landgasthofs auch lokale Familien- oder Vereinsanlässe stattfinden können, für die in Rotkreuz ein Säli bisher fehlte. Wird diese Idee tatsächlich zum Erfolg, und werden in einem Gebäude die scheinbar widersprüchlichen Erwartungen unterschiedlicher Zielgruppen wirklich überwunden, dann trägt das Aparthotel den falschen Namen: Ein neuzeitlicher Landgasthof hinter dem Bahnhof Rotkreuz, der gleichzeitig temporäres Wohnen für Geschäftsleute anbietet, Quartierwohner, Pendler und Manager bewirbt, Seminare und Anlässe für Einheimische anbietet, müsste eigentlich anders heißen.

## Hotelwohnen in einem Zweckbau

Trotz mit der Nachbarschaft abgestimmter Umgebungsgestaltung und einer offenen Restaurant-Terrasse steht der Baukörper im ortsbaulichen Gesamteindruck für sich selbst da. Leicht abgehoben durch den Sockelbau mit Tiefgarage, mit zwei Hotel-Hauptfassaden in West-Ost-Richtung und drei weiteren Fassadenabschnitten, welche die innere Nutzung und die Grundstücksform abbilden, erzählt die Architektur des Aparthotels davon, dass sie in erster Linie den Anforderungen an einen Zweckbau genügen musste. Im Innern findet die Fortsetzung der Geschichte statt: minimaler Eingangsbereich, roher Beton; kompakte Grundrissorganisation und Stapelung von drei standardisierten Hotelzimmergrößen, deren Einteilung durch die gewählte Statik veränderbar bleibt.

Wer beim Aparthotel das Besondere sucht – und das tun auch Geschäftsleute –, findet es in den zusätzlichen Investitionen, durch die das vom Preisniveau her im 3-Stern-Superior-Bereich liegende Hotel in der Wahrnehmung durch seine Gäste zu einem unikaten Viersternehotel aufsteigt. Über den Zweck hinaus wurde nicht in die Formfindung und Oberflächenveredelung, sondern in

den individuellen Komfort der Hotel- und Seminargäste investiert: Die Hotelzimmer sind überhoch, die Einrichtung wurde von den Architekten selbst entworfen. Auch die Beleuchtung trägt mit Charles Keller einen Namen, der für Qualität steht. Sogar die am Bau realisierte Kunst macht nicht sich selbst, sondern dank der Arbeit von Peter Roesch vor allem dem einzelnen Gast eine Freude: Die Betrücken in den Hotelzimmern sind individuell mit sorgfältig ausgewählten Textilien bespannt worden.

## Enttarnung

Ohne dazu präzisere Aussagen zu machen, erinnern die Hauptfassaden des Aparthotels vorsichtig an Vorbilder der Moderne. Gleichzeitig haben es die Architekten gewagt, an der äusseren Oberfläche den mutigen Spagat zwischen der vor Ort vielleicht zu erwartenden Biederkeit auf dem Land und der sanften Brise von Globalität, die das berufliche Hotelwohnen im Innern des Gebäudes wehen lässt, zum Thema zu machen. Die vorgehängte, mit traditionell ländlich anmutenden Eternit-Rundschindeln verkleidete Fassade bringt den dunklen Bau aus Beton und Glas zuerst einmal in seine bestmögliche Gesamterscheinung.

Das braun-schwarze Gewand verleiht dem Aparthotel zudem aus der Ferne einen leichten Schimmer. Ein Effekt, der aus der Nähe schnell verblasst und sogleich geistige Akrobatik provoziert: Rundschindeln ausgerechnet hier, in der Nachbarschaft des «Wohndorfkerns Rotkreuz-Nord» mit seiner konstruierten Form globaler Ferienstimmung? Der Besuch vor Ort zeigt, dass der Einsatz von billigsten Rundschindeln in Verbindung mit der modernistischen Formensprache – hier in Rotkreuz – einen durchaus legitimen Versuch darstellt, vermeintlich gesicherte materielle und ortsbauliche Biederkeit mithilfe der Wirkung eines gestalterischen Massanzugs als Sturm im Wasser-glas zu enttarnen.

Thomas Stadelmann

<sup>1</sup> Der Name Aparthotel (mit einem «p») ist in der Schweiz keine offizielle Beherbergungsart bzw. Bezeichnung, sondern eine Erfindung. Die offizielle Bezeichnung «Apparthotel» wird – gemäss hotelleriesuisse – im Rahmen von neuen Normen ab 2013 in eine neue Basiskategorie von Beherbergungsarten überführt. Bisher bezeichneten Apparthotels/Residenzen offiziell Hotels, die grosszügige Wohnheiten mit Kochgelegenheiten anbieten.

<sup>2</sup> Ein Rückblick auf das Phänomen Seldwyla: Ulrike Jehle-Schulte Strathaus, Ein exklusiver Ausweg: nachindustrielle, globale Ferienstimmung, in: werk, bauen + wohnen, 7–8 | 2000.

# Clevere Systembauten

**velopa**  
swiss parking solutions

Funktional und optisch überzeugende Konstruktionen und lichtdurchlässige Dachmaterialien liegen bei Überdachungssystemen im Trend.

Die Produktlinien von Velopa repräsentieren herausragende Qualität, Zukunftsoffenheit und damit besten Investitionsschutz. Die modulare Bauweise erlaubt es, fast alle beliebigen Kundenwünsche präzise zu erfüllen.

Ihr servicestarker Partner:  
**parken • überdachen • absperren**  
Velopa AG, CH-8957 Spreitenbach  
+ 41 (0)56 417 94 00, [marketing@velopa.ch](mailto:marketing@velopa.ch)  
[www.velopa.ch](http://www.velopa.ch)

# Aparthotel, Rotkreuz, ZG

**Standort:** Mattenstrasse 1, 6343 Rotkreuz  
**Bauherrschaft:** Rotkreuzhof-Immobilien AG, Rotkreuz  
**Architekt:** MMJS Jauch-Stolz Architekten AG, Luzern  
**Mitarbeit:** Rico Zindel, André Signer  
**Bauingenieur:** Gwerder + Partner AG, Rotkreuz  
**Spezialisten:** Elektroplanung Camenzind Management AG, Rotkreuz; HLKS-Planung bw Haustechnik AG, Hünenberg; Licht Ch. Keller Design AG, St. Gallen  
**Landschaftsarch:** Raderschall Landschaftsarchitekten, Meilen  
**Kunst am Bau:** Peter Roesch, Luzern (Bettrücken)



Situation



## Projektinformation

Das Aparthotel, direkt beim Bahnhof Rotkreuz gelegen, ist ein einfacher Quader, der gegenüber dem Bahnhofareal leicht erhöht ist. Die vorgehängte Rundschindelfassade ist in zwei Farben ausgeführt: Streifen von abwechselnd dunkelbraunen und schwarzen Schindeln lassen die Fassade schillern. Eine golden eloxierte Aluminium-Rundschindelwand akzentuiert den eingeklappten Zugangsbereich. Die vertikale Fenstereinteilung überspielt die Geschossigkeit des Gebäudes.

Das Materialkonzept fusst auf dem Gegensatz von edel und roh. Die Materialien sind nicht farblich behandelt; die Farbtöne resultieren immer direkt aus dem Material selbst. Roher Beton steht neben einem edlen geräuchten Eichenparkett; weisse, hochglänzende Schreinerarbeiten erzeugen wiederum einen Kontrast zum rohen Beton. Unverputztes Mauerwerk in den Korridoren wird mit Stuccoschildern bei den Zimmertüren gekontrastiert. Da auch die Innenarchitek-

tur von den Architekten gestaltet wurde, entsteht ein Gesamtkonzept. Das Haus ist im Minerie-Standard zertifiziert.

## Raumprogramm

Hotel: Reception, Restaurant, 50 Zimmer in verschiedenen Größen  
 Wohnen: 4 Loft-Mietwohnungen  
 Dritt Nutzung: Fitnesscenter

## Konstruktion

Fundation mit Ortbeton-Bohrpfählen. Ortbetonmassivbau, Raumunterteilung mit nicht tragendem Mauerwerk und Gipsständerwänden. Vorgehängte, hinterlüftete Eternit-Rundschindel-Fassade. Konventionelles bituminöses Warmdach mit extensiver Begrünung. Zimmer und Wohnungen: Riemen-Fertigparkett Eiche geräucht, matt versiegelt. Boden Dusche: 2K PUR Bodensystem. Wand Dusche: PUR. Wand Zimmer: Beton roh lasiert (Schalungstyp 2+). Korridore



Bilder: Reinhard Zimmermann

Backsteinmauerwerk roh (kein Sichtmauerwerk), gestrichen.  
Treppenhaus: Mineralischer Spachtelbelag. Geländer CNS-Netzkonstruktion.

#### Gebäudetechnik

Wärmepumpe mit Erdsonden. Komfortlüftung.

#### Organisation

Auftragsart für Architekt: Direktauftrag

Auftraggeberin: Rotkreuzhof-Immobilien AG

Projektorganisation: Einzelunternehmen

#### Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

##### Grundstück:

|                 |                             |                       |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------|
| GSF             | Grundstücksfläche           | 3 566 m <sup>2</sup>  |
| GGF             | Gebäudegrundfläche          | 966 m <sup>2</sup>    |
| UF              | Umgebungsfläche             | 2 600 m <sup>2</sup>  |
| BUF             | Bearbeitete Umgebungsfläche | 2 600 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gebäude:</b> |                             |                       |
| GV              | Gebäudevolumen SIA 416      | 14 947 m <sup>3</sup> |
| GF              | UG                          | 966 m <sup>2</sup>    |
|                 | EG                          | 728 m <sup>2</sup>    |
| 1.              | OG                          | 744 m <sup>2</sup>    |
| 2.              | OG                          | 744 m <sup>2</sup>    |
| 3.              | OG                          | 744 m <sup>2</sup>    |
| 4.              | OG                          | 580 m <sup>2</sup>    |
| GF              | Grundfläche total           | 4 506 m <sup>2</sup>  |
| NGF             | Nettogenossenschaftsfläche  | 4 120 m <sup>2</sup>  |
| KF              | Konstruktionsfläche         | 386 m <sup>2</sup>    |
| NF              | Nutzfläche total            | 3 500 m <sup>2</sup>  |
|                 | Dienstleistung              | 297 m <sup>2</sup>    |
|                 | Wohnen                      | 583 m <sup>2</sup>    |
|                 | Hotel                       | 2 620 m <sup>2</sup>  |
| VF              | Verkehrsfläche              | 475 m <sup>2</sup>    |
| FF              | Funktionsfläche             | 145 m <sup>2</sup>    |
| HNF             | Hauptnutzfläche             | 2 635 m <sup>2</sup>  |
| NNF             | Nebennutzfläche             | 865 m <sup>2</sup>    |

#### Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500

(inkl. MwSt. ab 2001: 7.6%) in CHF

|     |                                          |              |
|-----|------------------------------------------|--------------|
| BKP |                                          |              |
| 1   | Vorbereitungsarbeiten                    | 220 000.–    |
| 2   | Gebäude                                  | 12 020 000.– |
| 3   | Betriebseinrichtungen<br>(kont. Lüftung) | 70 000.–     |
| 4   | Umgebung                                 | 610 000.–    |
| 5   | Baunebenkosten                           | 860 000.–    |
| 9   | Ausstattung                              | 940 000.–    |
| 1–9 | Erstellungskosten total                  | 14 720 000.– |
| 2   | Gebäude                                  | 12 020 000.– |
| 20  | Baugrube                                 | 640 000.–    |
| 21  | Rohbau 1                                 | 2 570 000.–  |
| 22  | Rohbau 2                                 | 1 240 000.–  |



|    |                                       |             |        |
|----|---------------------------------------|-------------|--------|
| 23 | Elektroanlagen                        | 920 000.–   | 7.7 %  |
| 24 | Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen | 1 510 000.– | 12.6 % |
| 25 | Sanitäranlagen                        | 770 000.–   | 6.4 %  |
| 26 | Transportanlagen                      | 80 000.–    | 0.7 %  |
| 27 | Ausbau 1                              | 1 540 000.– | 12.8 % |
| 28 | Ausbau 2                              | 940 000.–   | 7.8 %  |
| 29 | Honorare                              | 1 810 000.– | 15.1 % |

#### Kostenkennwerte in CHF

|   |                                                  |         |
|---|--------------------------------------------------|---------|
| 1 | Gebäudekosten BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416    | 804.–   |
| 2 | Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416    | 2 668.– |
| 3 | Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416 | 235.–   |
| 4 | Zürcher Baukostenindex<br>(4/2005 = 100) 4/2009  | 110.9   |

#### Bautermeine

Planungsbeginn: Juni 2007

Baubeginn: März 2009

Bezug: September 2010

Bauzeit: 18 Monate

Siehe auch Beitrag in wbw 4 | 2011, S. 55





Seminarraum



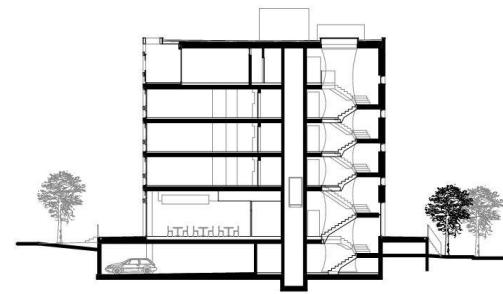
Möblierte Loftwohnung im Attikageschoss



Eingangsbereich einer Loftwohnung



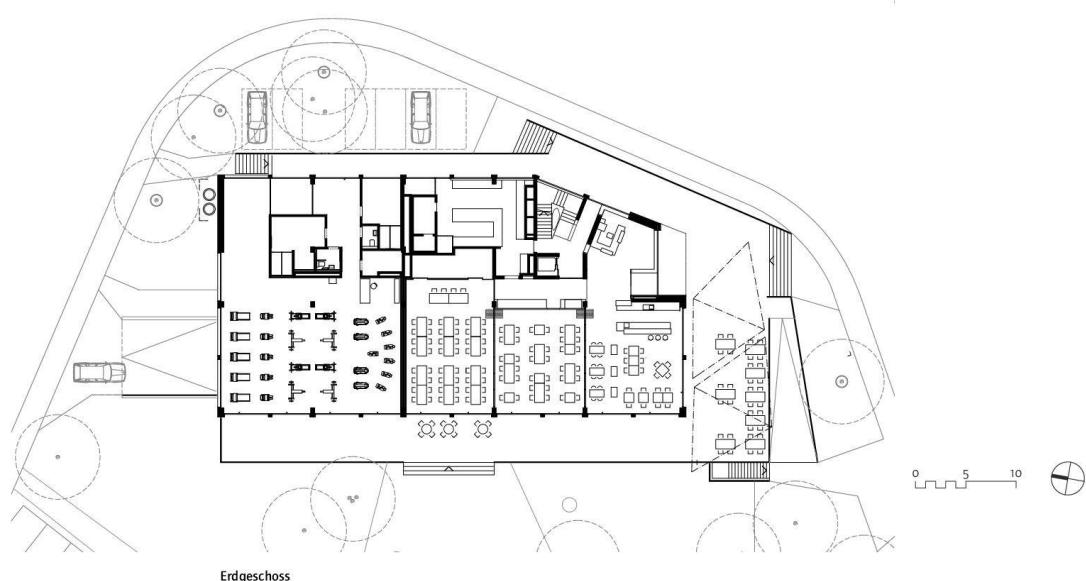
Attika



Querschnitt



3. Obergeschoss



Erdgeschoss



Terrasse der Loftwohnungen

**Dachaufbau**  
 Ext. Begründung 80 mm  
 Speicherschicht 50 mm  
 Abdichtung 2-lagig  
 Wärmedämmung 220–320 mm  
 Ortbetondecke 300 mm

**Wandaufbau**  
 Eternitrundschindeln 18 mm  
 Hinterlüftung 27 mm  
 Wärmedämmung 240 mm  
 Ortbetonwand 200 mm

**Boden Attika**  
 Parkett 11 mm  
 Unterlagsboden 90 mm  
 Trittschalldämmung 20 mm  
 Wärmedämmung 80 mm  
 Ortbetondecke 300 mm

