



BUSINESSPARK GOTTHARD

Büroflächen
(140 m² bis 350 m²)

14

Nutzfläche Erdgeschoss
bis 3. Obergeschoss

4'000 M²

Gewerbeflächen von
20 m² bis 350 m²

5

Kontakt

Bissig Immobilien AG,
Kapuzinerweg 16
6460 Altdorf

contact@bissigimmobilien.ch
+41 41 874 72 24

Inhaltsverzeichnis

Standort & Umfeld

Der ideale Standort	3
Zentrale Lage	4
Standortbilder	5
Werkmatt Uri	6
Umgebende Entwicklungen	7

Architektur

Naturnah. Einladend. Zeitgemäss	8
Lobby & Eingang	9
Veranstaltungs- & Seminarräume	10
Büro & Arbeitsbereich	11

Masterplan

Standortübersicht	12
-------------------	----

Grundrisse

Untergeschoss	13
Erdgeschoss	14
1. Obergeschoss	15
2. Obergeschoss	16
3. Obergeschoss	17
Gebäudeschnitt	18

Terminplan

Meilensteine	19
--------------	----

Fakten & Finanzen

Verfügbare Mietflächen	20
Übersicht der Mietflächen	21

Konstruktion

Materialien & Technologie	22-23
---------------------------	-------

Kontakt

Ihr neuer Standort in der Schweiz	24
-----------------------------------	----



Kanton Uri

Der ideale Standort

Zwischen den schneebedeckten Berggipfeln des Gotthardmassivs und dem mediterranen Südufer des Vierwaldstättersees treffen Tradition und Moderne aufeinander. In Uri, dem Land des Freiheitshelden Wilhelm Tell, finden Investoren, innovative Unternehmer, motivierte Mitarbeitende und ein unternehmerfreundliches politisches und administratives Umfeld zusammen.

Vorteile für Unternehmen

Investitionen in die Strassen- und Schieneninfrastruktur, darunter der neue Kantonsbahnhof und die geplante West-Ost-Umfahrung, rücken Uri näher an die Zentren im Norden und Süden. Altdorf bietet Unternehmen ein attraktives Steuerregime mit verschiedenen Kostenvorteilen.

Vorteile für Mitarbeitende

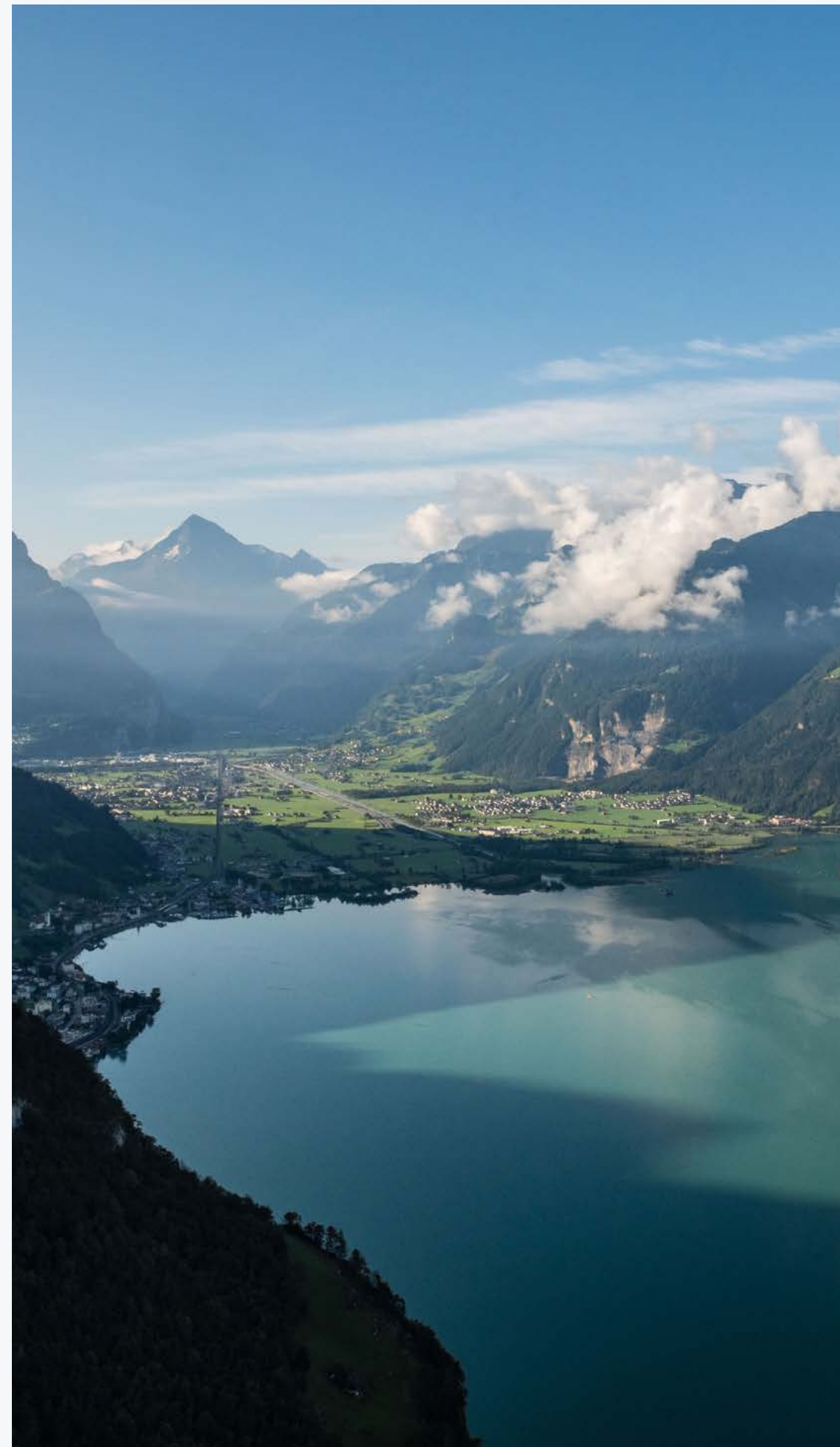
Arbeiten und leben inmitten einer intakten Bergwelt. In wenigen Minuten gelangen Sie vom Arbeitsplatz in die Berge oder an den See. Uri belegt seit über fünf Jahren den ersten Platz in der Schweiz beim verfügbaren Haushaltseinkommen (RDI-Indikator, 2016).

Steuerliche Vorteile

Einer der niedrigsten Unternehmenssteuersätze der Schweiz. Attraktiver steuerlicher Rahmen für Unternehmen aller Grössen und Branchen.

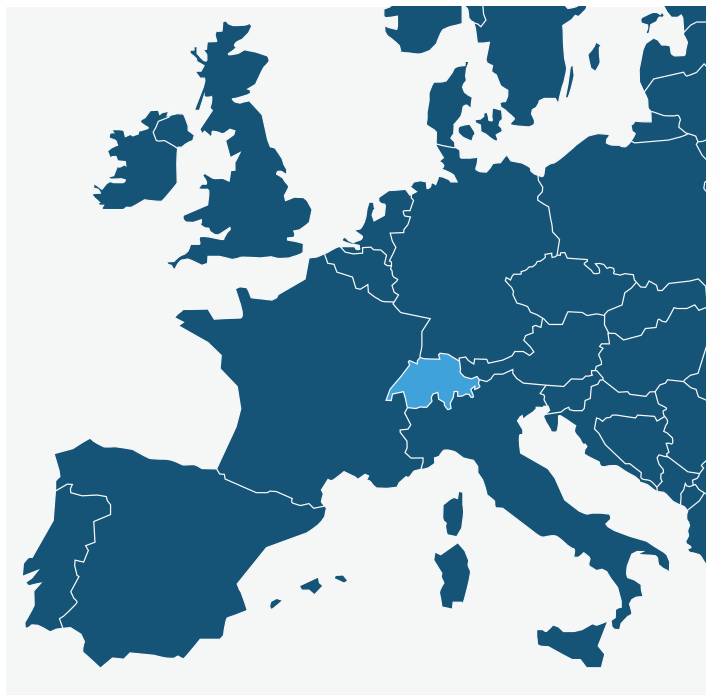
Lebensqualität

Uri belegt den ersten Platz in der Schweiz in Bezug auf die finanzielle Wohnattraktivität und das höchste verfügbare Haushaltseinkommen seit über fünf aufeinanderfolgenden Jahren.



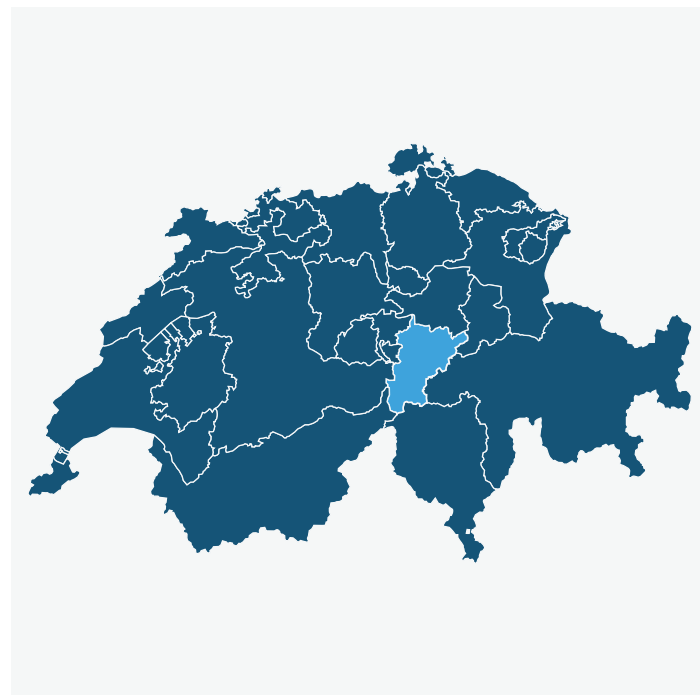
Standort

Zentral gelegen. Bestens vernetzt.



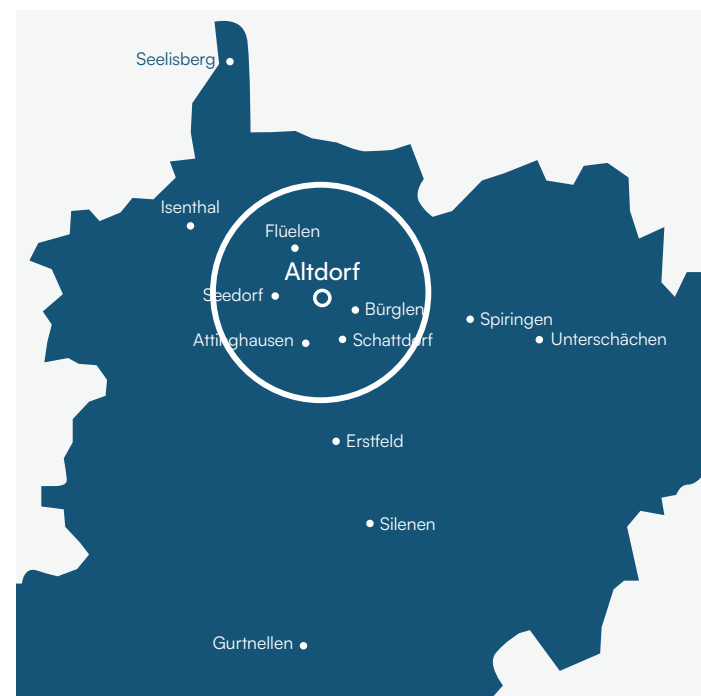
Schweiz

Die Schweiz im Herzen Europas, direkt zwischen Deutschland und Italien auf der wichtigsten Nord-Süd-Achse des Kontinents.



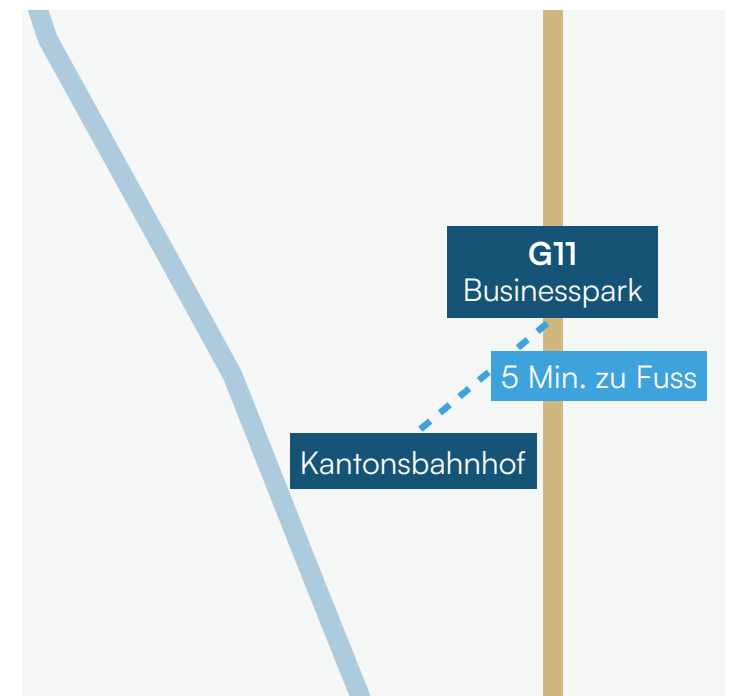
Uri

Kanton Uri, zentral in der Schweiz auf der A2-Achse gelegen, mit direkten Bahnverbindungen nach Zürich, Luzern und Lugano.



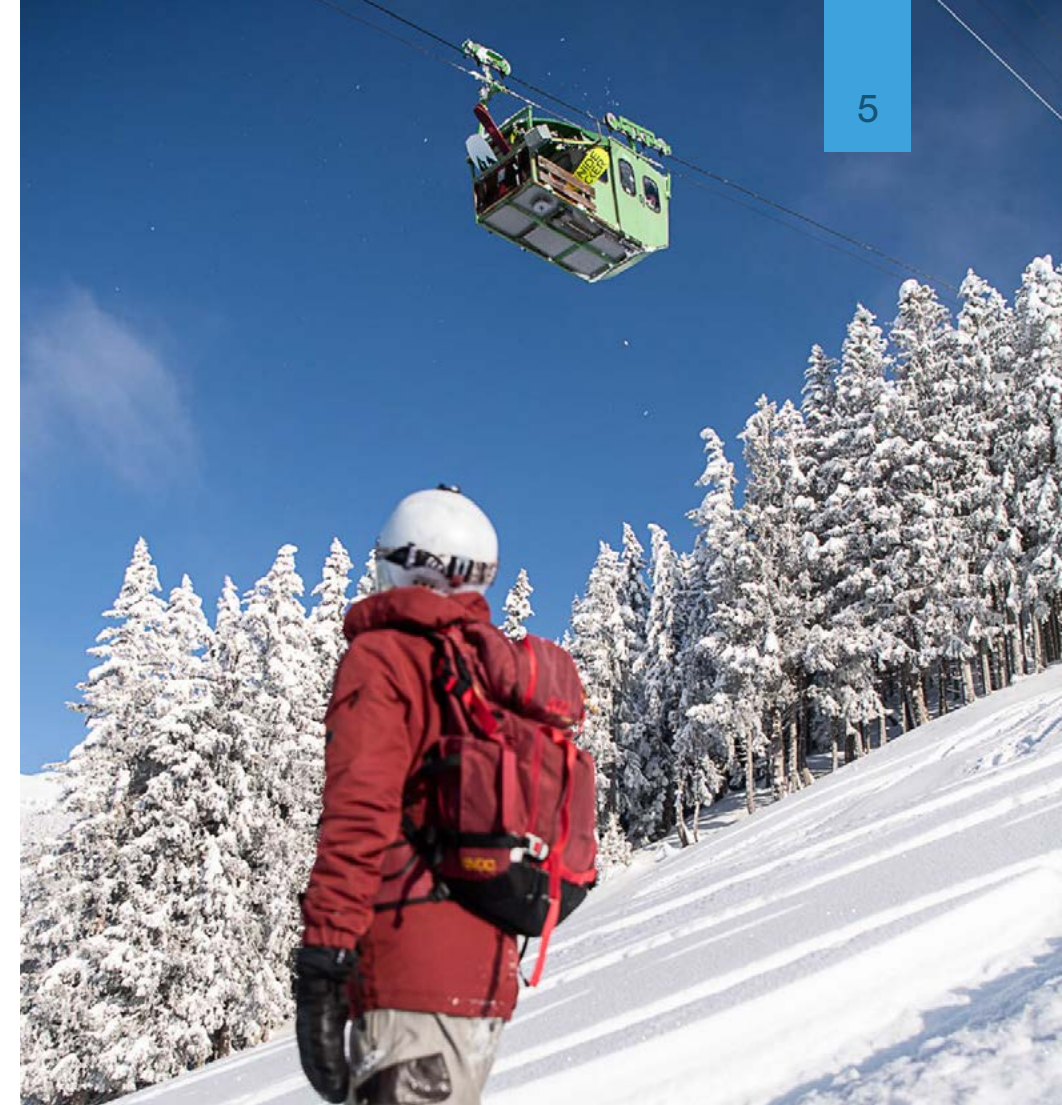
Altdorf

Altdorf, der Hauptort des Kantons Uri, am Talboden der Reuss.



Businesspark Gotthard

Businesspark Gotthard, 5 Gehminuten vom Kantonsbahnhof und mit direktem A2-Zugang.





5 Gehminuten: Kantonsbahnhof Uri

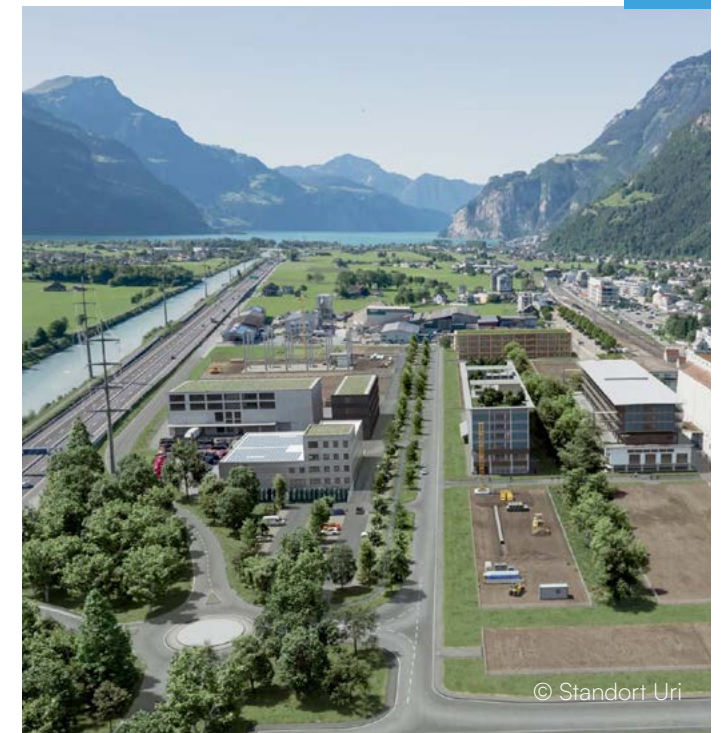
Direkte Verbindungen nach Zürich, Luzern und Lugano. Bequem erreichbar für Mitarbeitende aus anderen Kantonen.

A2-Halbanschluss Altdorf Süd (geplant)

Die geplante West-Ost-Umfahrung mit einem Halbanschluss an die Autobahn (von und nach Norden) wird effiziente Transportwege gewährleisten.

120'000 m² Gesamtfläche: grösstes zusammenhängendes Landreservoir

Überbaubare Fläche ca. 90'000 m². Potenzial für über 1'000 hochwertige Arbeitsplätze. Verkauf aus einer Hand: Eigentum des Kantons Uri.



Verschiedene Nutzungssektoren

Von Industriehallenbauten bis hin zu mehrgeschossigen Gebäuden für Dienstleistungen und Gewerbe.

Standort

Werkmatt Uri

Im Rahmen des Entwicklungsschwerpunkts Urner Talboden bietet der Kanton Uri Erschliessungsflächen in Grössen an, die entlang der Nord-Süd-Achse nicht mehr verfügbar sind. Regierungsrat Urban Camenzind betont: Das Projekt Businesspark Gotthard bietet Potenzial für zahlreiche moderne Arbeitsplätze und stellt einen wichtigen Meilenstein in der Entwicklung des Areals Werkmatt Uri dar. Zwei historisch bedeutsame und ortsbildprägende Gebäude werden erhalten bleiben und so eine Verbindung zwischen Alt und Neu schaffen.

Standort

Umgebende Entwicklungen

Der Businesspark Gotthard entsteht in einem der dynamischsten Entwicklungskorridore der Schweiz, umgeben von neuer Infrastruktur, Wohnbauvorhaben und jahrzehntelangen strategischen Investitionen.

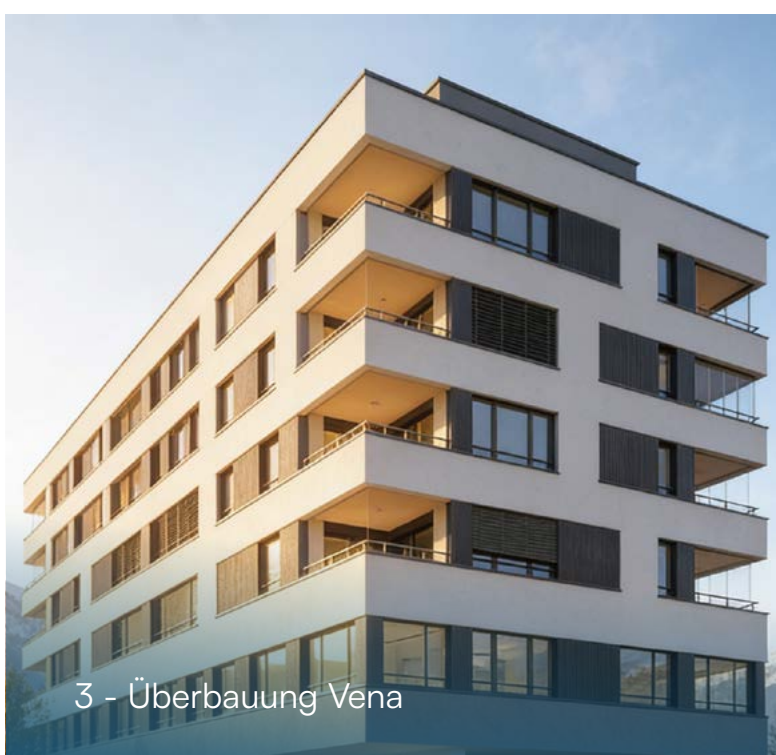
1 - Überbauung Reussacher



2 - Überbauung Strickermatte



6 - Überbauung Cubo



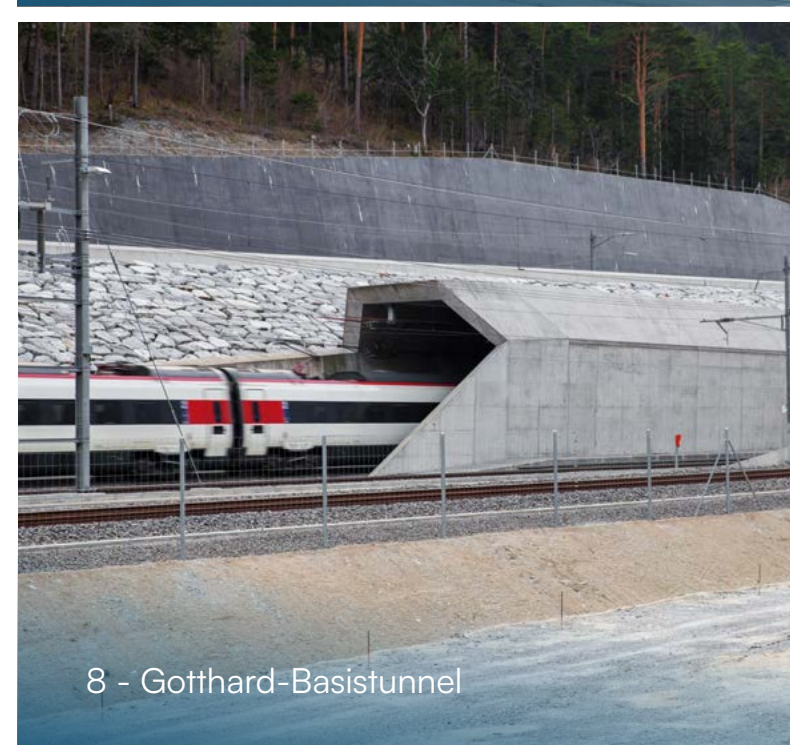
3 - Überbauung Vena



7 - Züblin-Silo



4 - Maillart-Gebäude



8 - Gotthard-Basistunnel



5 - Kantonsbahnhof &
Kantonalbank Uri



9 - West-Ost-Verbindung

Architektur & Aussenansicht

Naturnah. Einladend. Zeitgemäss.

So präsentiert sich der Innovationspark von aussen. Die Holzfassade fügt sich sanft in die natürliche Umgebung ein. Begrünte Flächen, einheimische Bäume und Sträucher stellen die Verbindung zur naturnahen Umgebung Uris her.



Fassade

Holzfassade mit Gliederung. Vorgefertigte Elemente (z. B. Ligno Trend). Holz-Metall-Fenster.

Begrünung

Einheimische Pflanzen, Bäume und Sträucher. Kiesbelag. Gestaltung als Wildgarten.

Dach

Extensiv begrüntes Flachdach mit Photovoltaikanlage. Regenwasserversickerungsanlage auf dem Areal.

Südfassade

Grosszügige Fensterflächen verbinden Innen- und Aussenraum. Maximales Tageslicht auf allen Geschossen.

Innenbereich

Lobby & Eingang

Grosszügig, hell, modern.

Die grossen Fenster fluten alle Räume mit natürlichem Tageslicht. Sie sorgen den ganzen Tag für eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Referenzbild Eingangshalle



Referenzbild Rezeption

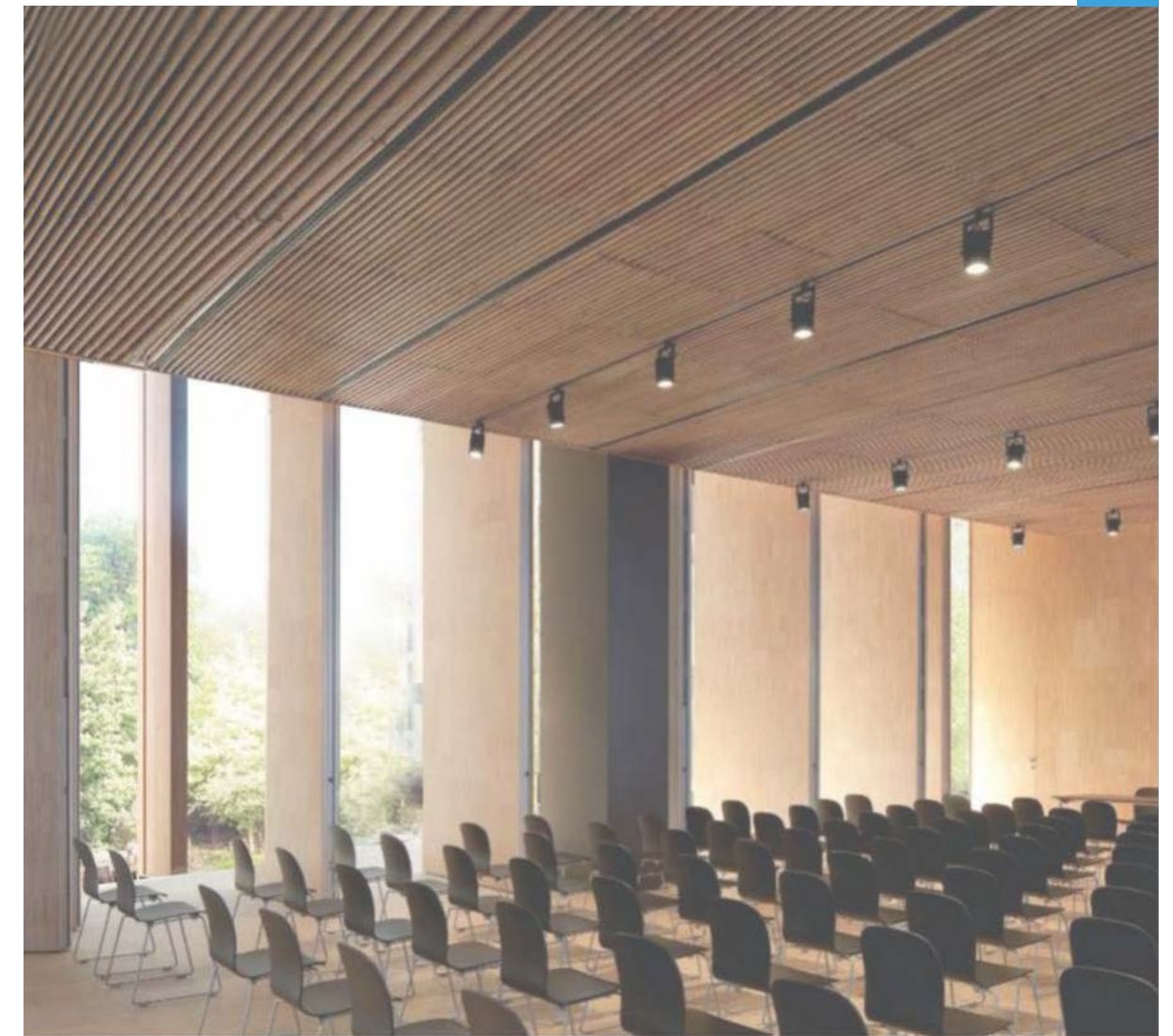
Innenbereich

Veranstaltungs- & Seminarräume

Flexibel, elegant, beeindruckend.

Unsere Veranstaltungsräume passen sich Ihren Bedürfnissen an, ob Firmenanlass, Seminar oder Networking-Event. Modernste Technik und stilvolles Design schaffen eine beeindruckende Kulisse für unvergessliche Momente.

Referenzbild Veranstaltungsraum



Referenzbild Veranstaltungsraum

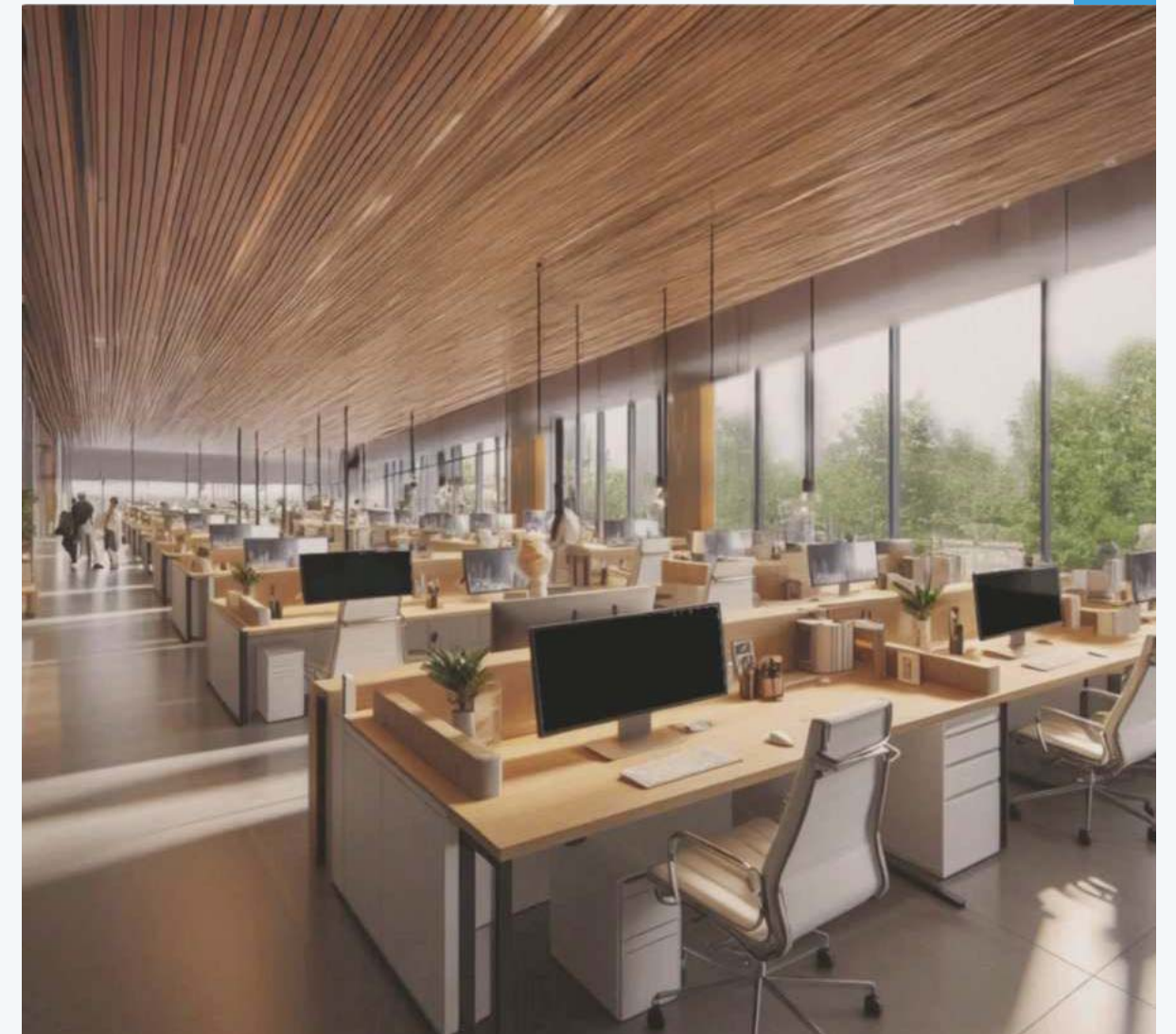
Innenbereich

Büro & Arbeitsbereich

Offen, professionell, inspirierend.

Die hellen, offenen Arbeitsbereiche fördern den kreativen Austausch und effizientes Arbeiten, während die schallgedämmten Besprechungsräume die nötige Ruhe für produktive Meetings bieten: eine perfekte Balance im modernen Arbeitsalltag.

Referenzbild Besprechungsraum



Referenzbild Arbeitsbereich

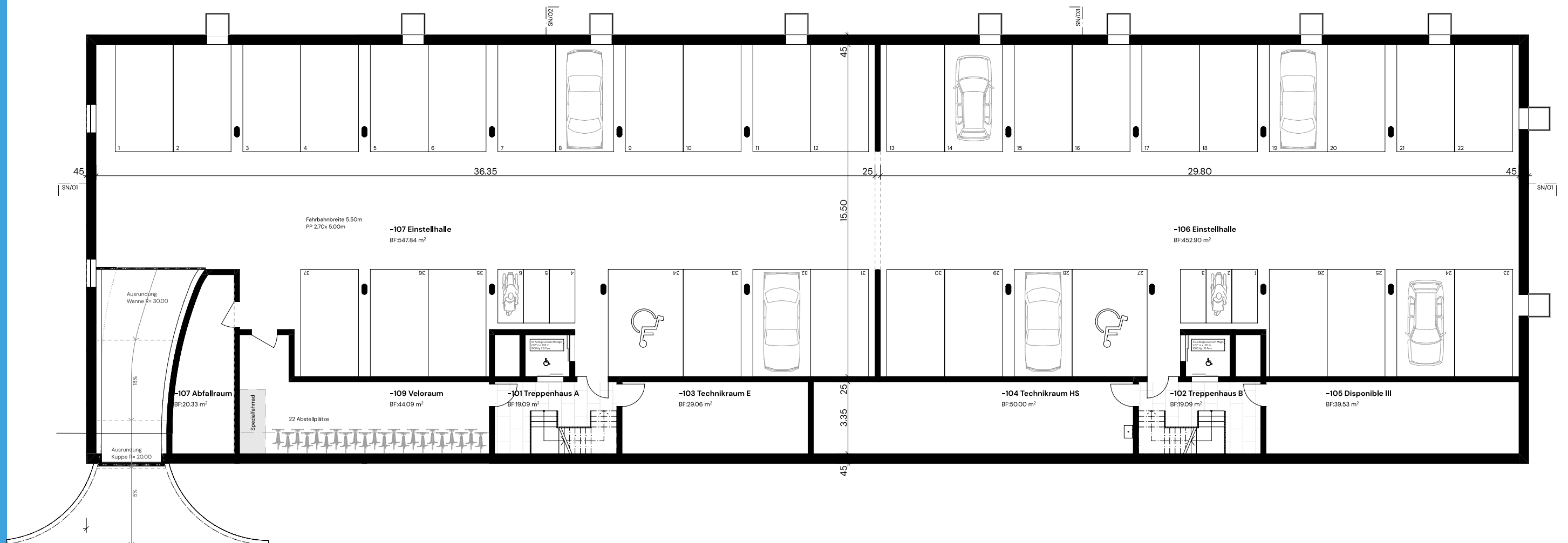
A2-Halbanschluss Altdorf Süd

Deflection Substructure					
	X - Coordinate	Y - Coordinate	X - Coordinate	Y - Coordinate	
1	191621.252	880917.253	191621.252	880917.253	191621.252
2	191621.252	880917.253	191621.252	880917.253	191621.252
3	191621.252	881112.253	191621.252	881112.253	191621.252
4	191621.252	881112.253	191621.252	881112.253	191621.252
5	191621.252	881307.253	191621.252	881307.253	191621.252
6	191621.252	881502.253	191621.252	881502.253	191621.252
7	191621.252	881697.253	191621.252	881697.253	191621.252
8	191621.252	881892.253	191621.252	881892.253	191621.252
9	191621.252	882087.253	191621.252	882087.253	191621.252
10	191621.252	882282.253	191621.252	882282.253	191621.252
11	191621.252	882477.253	191621.252	882477.253	191621.252
12	191621.252	882672.253	191621.252	882672.253	191621.252
13	191621.252	882867.253	191621.252	882867.253	191621.252
14	191621.252	883062.253	191621.252	883062.253	191621.252
15	191621.252	883257.253	191621.252	883257.253	191621.252
16	191621.252	883452.253	191621.252	883452.253	191621.252
17	191621.252	883647.253	191621.252	883647.253	191621.252
18	191621.252	883842.253	191621.252	883842.253	191621.252
19	191621.252	884037.253	191621.252	884037.253	191621.252
20	191621.252	884232.253	191621.252	884232.253	191621.252
21	191621.252	884427.253	191621.252	884427.253	191621.252
22	191621.252	884622.253	191621.252	884622.253	191621.252
23	191621.252	884817.253	191621.252	884817.253	191621.252
24	191621.252	885012.253	191621.252	885012.253	191621.252
25	191621.252	885207.253	191621.252	885207.253	191621.252
26	191621.252	885402.253	191621.252	885402.253	191621.252
27	191621.252	885597.253	191621.252	885597.253	191621.252
28	191621.252	885792.253	191621.252	885792.253	191621.252
29	191621.252	885987.253	191621.252	885987.253	191621.252
30	191621.252	886182.253	191621.252	886182.253	191621.252
31	191621.252	886377.253	191621.252	886377.253	191621.252
32	191621.252	886572.253	191621.252	886572.253	191621.252
33	191621.252	886767.253	191621.252	886767.253	191621.252
34	191621.252	886962.253	191621.252	886962.253	191621.252
35	191621.252	887157.253	191621.252	887157.253	191621.252
36	191621.252	887352.253	191621.252	887352.253	191621.252
37	191621.252	887547.253	191621.252	887547.253	191621.252
38	191621.252	887742.253	191621.252	887742.253	191621.252
39	191621.252	887937.253	191621.252	887937.253	191621.252
40	191621.252	888132.253	191621.252	888132.253	191621.252
41	191621.252	888327.253	191621.252	888327.253	191621.252
42	191621.252	888522.253	191621.252	888522.253	191621.252
43	191621.252	888717.253	191621.252	888717.253	191621.252
44	191621.252	888912.253	191621.252	888912.253	191621.252
45	191621.252	889107.253	191621.252	889107.253	191621.252
46	191621.252	889302.253	191621.252	889302.253	191621.252
47	191621.252	889497.253	191621.252	889497.253	191621.252
48	191621.252	889692.253	191621.252	889692.253	191621.252
49	191621.252	889887.253	191621.252	889887.253	191621.252
50	191621.252	890082.253	191621.252	890082.253	191621.252
51	191621.252	890277.253	191621.252	890277.253	191621.252
52	191621.252	890472.253	191621.252	890472.253	191621.252
53	191621.252	890667.253	191621.252	890667.253	191621.252
54	191621.252	890862.253	191621.252	890862.253	191621.252
55	191621.252	891057.253	191621.252	891057.253	191621.252
56	191621.252	891252.253	191621.252	891252.253	191621.252
57	191621.252	891447.253	191621.252	891447.253	191621.252
58	191621.252	891642.253	191621.252	891642.253	191621.252
59	191621.252	891837.253	191621.252	891837.253	191621.252
60	191621.252	892032.253	191621.252	892032.253	191621.252
61	191621.252	892227.253	191621.252	892227.253	191621.252
62	191621.252	892422.253	191621.252	892422.253	191621.252
63	191621.252	892617.253	191621.252	892617.253	191621.252
64	191621.252	892812.253	191621.252	892812.253	191621.252
65	191621.252	893007.253	191621.252	893007.253	191621.252
66	191621.252	893202.253	191621.252	893202.253	191621.252
67	191621.252	893397.253	191621.252	893397.253	191621.252
68	191621.252	893592.253	191621.252	893592.253	191621.252
69	191621.252	893787.253	191621.252	893787.253	191621.252
70	191621.252	893982.253	191621.252	893982.253	191621.252
71	191621.252	894177.253	191621.252	894177.253	191621.252
72	191621.252	894372.253	191621.252	894372.253	191621.252
73	191621.252	894567.253	191621.252	894567.253	191621.252
74	191621.252	894762.253	191621.252	894762.253	191621.252
75	191621.252	894957.253	191621.252	894957.253	191621.252
76	191621.252	895152.253	191621.252	895152.253	191621.252
77	191621.252	895347.253	191621.252	895347.253	191621.252
78	191621.252	895542.253	191621.252	895542.253	191621.252
79	191621.252	895737.253	191621.252	895737.253	191621.252
80	191621.252	895932.253	191621.252	895932.253	191621.252
81	191621.252	896127.253	191621.252	896127.253	191621.252
82	191621.252	896322.253	191621.252	896322.253	191621.252
83	191621.252	896517.253	191621.252	896517.253	191621.252
84	191621.252	896712.253	191621.252	896712.253	191621.252
85	191621.252	896907.253	191621.252	896907.253	191621.252
86	191621.252	897102.253	191621.252	897102.253	191621.252
87	191621.252	897297.253	191621.252	897297.253	191621.252
88	191621.252	897492.253	191621.252	897492.253	191621.252
89	191621.252	897687.253	191621.252	897687.253	191621.252
90	191621.252	897882.253	191621.252	897882.253	191621.252
91	191621.252	898077.253	191621.252	898077.253	191621.252
92	191621.252	898272.253	191621.252	898272.253	191621.252
93	191621.252	898467.253	191621.252	898467.253	191621.252
94	191621.252	898662.253	191621.252	898662.253	191621.252
95	191621.252	898857.253	191621.252	898857.253	191621.252
96	191621.252	899052.253	191621.252	899052.253	191621.252
97	191621.252	899247.253	191621.252	899247.253	191621.252
98	191621.252	899442.253	191621.252	899442.253	191621.252
99	191621.252	899637.253	191621.252	899637.253	191621.252
100	191621.252	899832.253	191621.252	899832.253	191621.252

Grundrisse

Untergeschoss

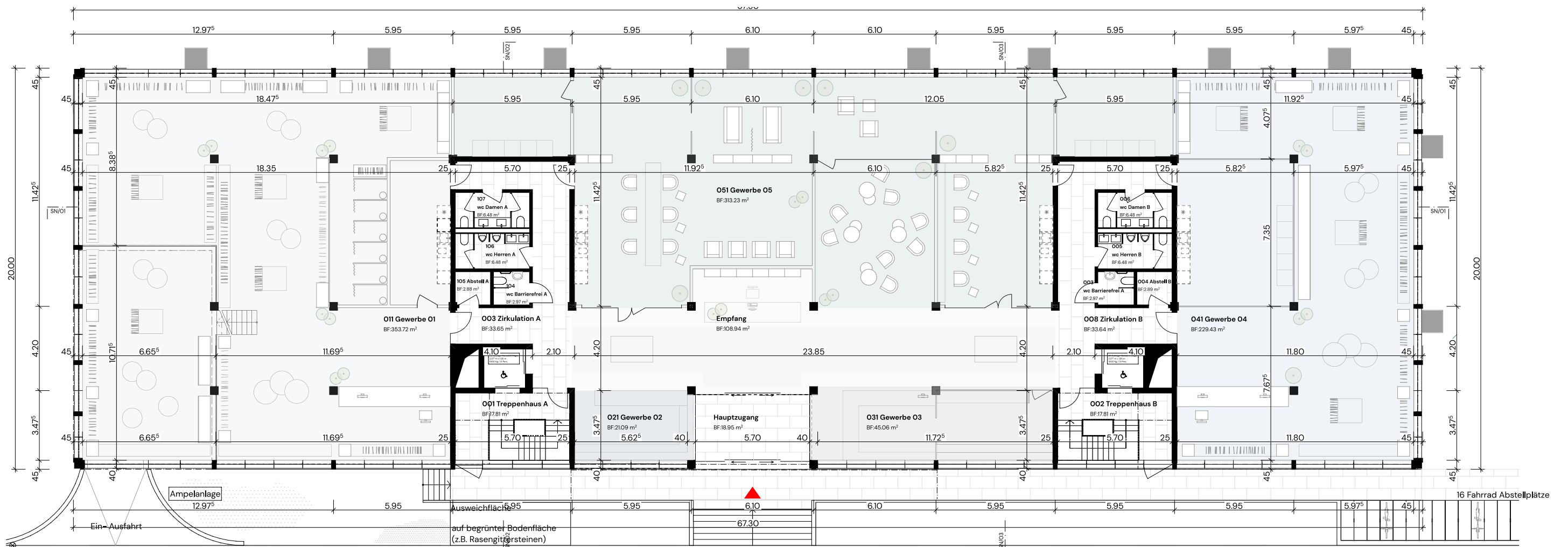
Untergeschoss mit zwei Treppenkernen mit Liftzugang sowie der gesamten technischen Gebäudeinfrastruktur.



Grundrisse

Erdgeschoss

Haupteingang, Empfang und fünf Flächen von 21 bis 355 m²,
alle als Rohbau zur individuellen Mietersausstattung verfügbar.

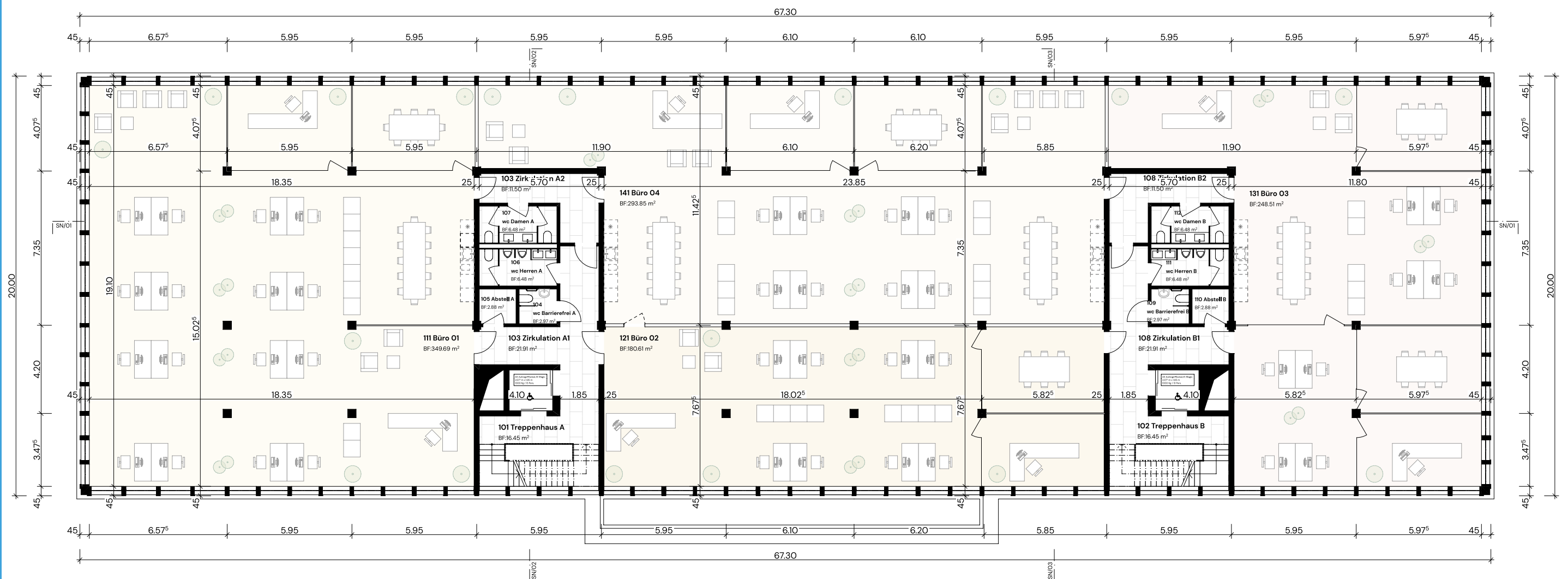


PZ 2874
QUERSTRASSE NORD

Grundrisse

1. Obergeschoss

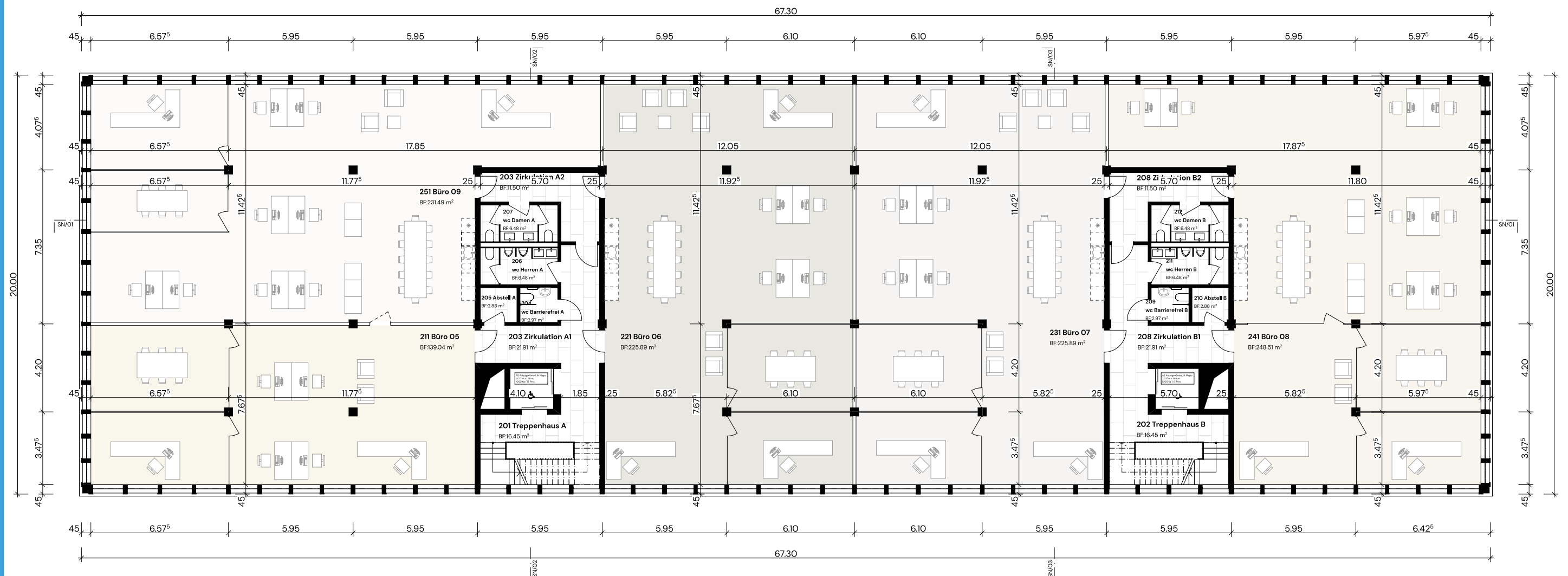
Im ersten Obergeschoss stehen vier Flächen zwischen 185 und 356 m² zur Verfügung, alle im Rohbauzustand für den individuellen Mieterausbau.



Grundrisse

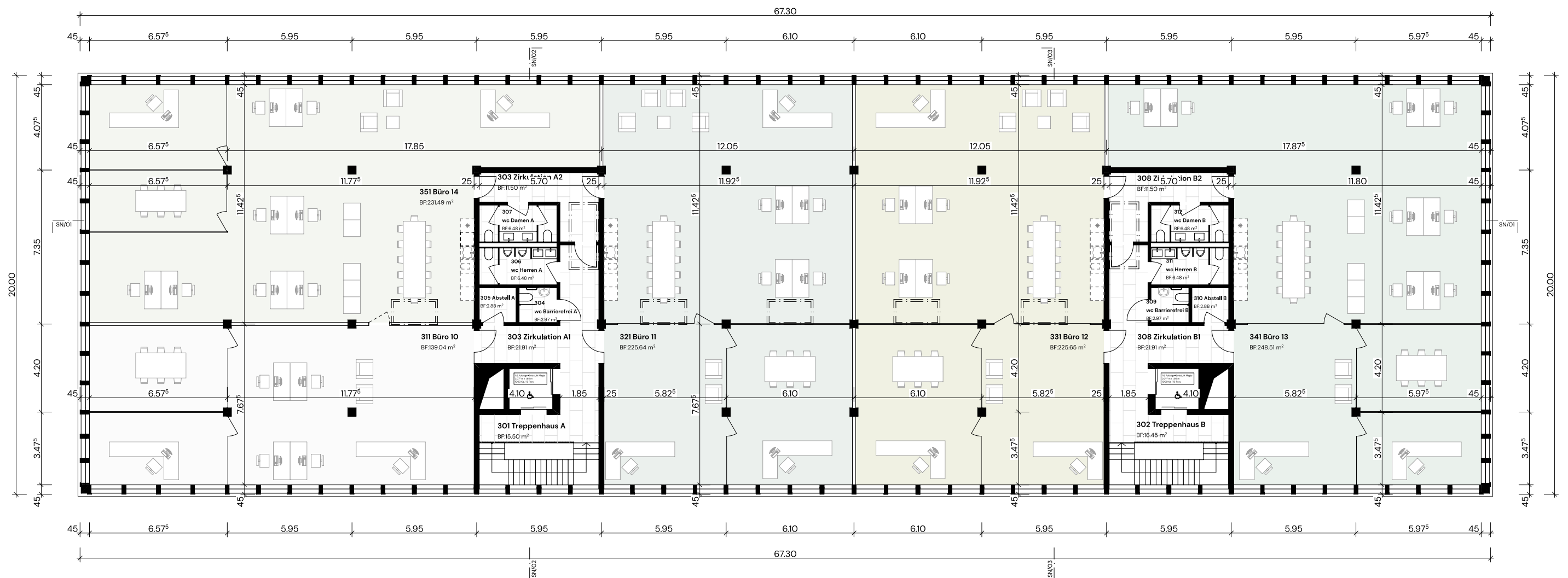
2. Obergeschoss

Fünf Büroflächen mit grosszügiger natürlicher Belichtung auf allen Seiten, jeweils separat zugänglich und vollständig auf die individuellen Mieterbedürfnisse anpassbar.



3. Obergeschoss

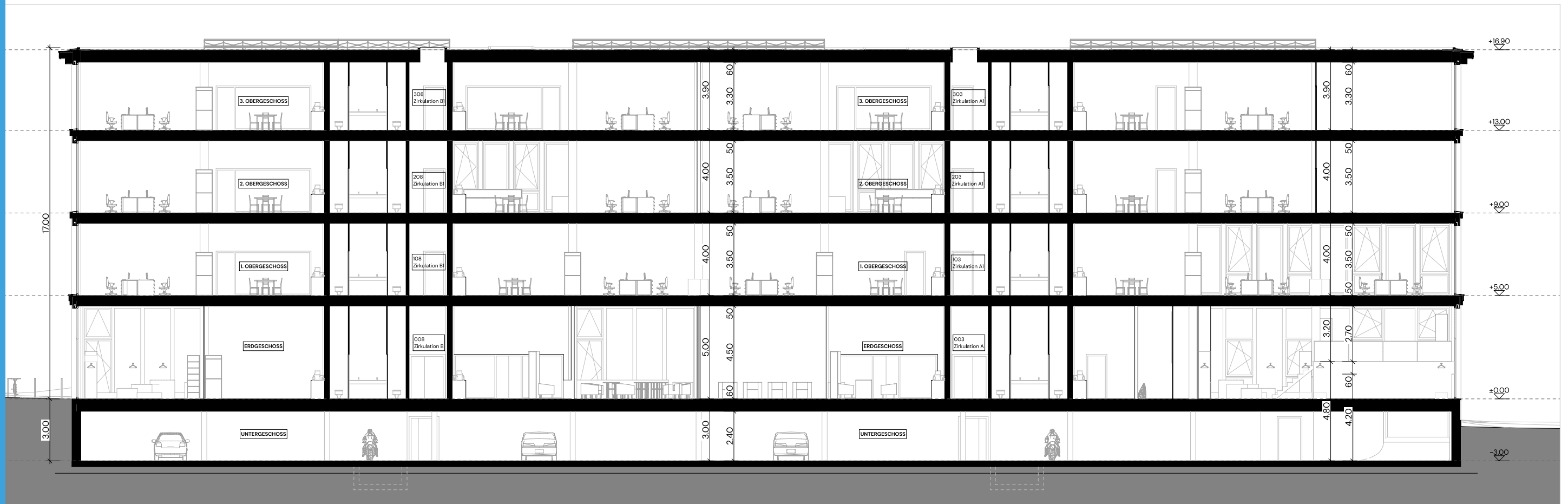
Das oberste Geschoss vereint Büroflächen mit einem dedizierten Bereich für Gastronomienutzung mit Blick über den Urner Talboden.



Grundrisse

Gebäudeschnitt

Ein Querschnitt durch die gesamte Gebäudelänge, der das Tragsystem, die Geschosshöhen und die Beziehung zwischen der Untergeschossebene und den vier oberirdischen Geschossen zeigt.



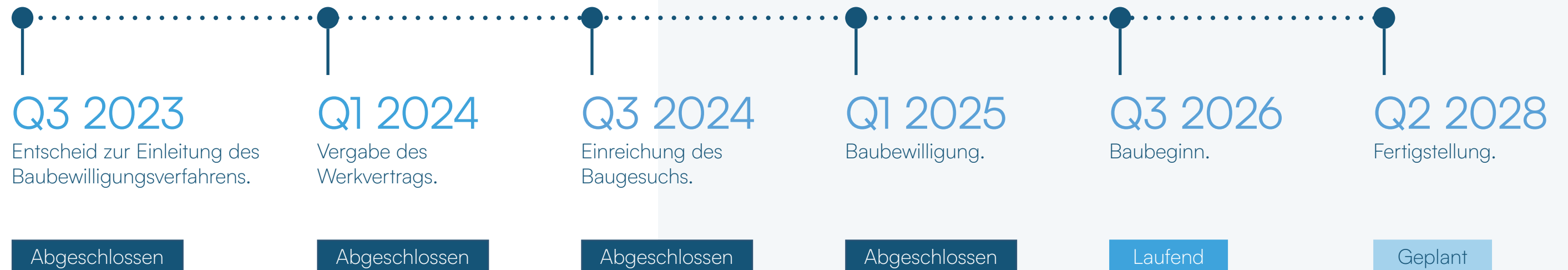
Terminplan

Meilensteine

Die Bauarbeiten sind im Gange. Die Fertigstellung und Übergabe ist für Q2 2028 geplant.



© Standort Uri



Verfügbare Mietflächen

Erstklassige Büroflächen in einem der erschlossenen Neubauprojekte der Schweiz, zu Mietpreisen rund 15 % unter dem aktuellen Marktrichtwert.

Schlüsselkennzahlen

Geschoss	Bruttogeschossfläche	Nettonutzfläche	Geschosshöhe	Bruttovolumen
UG 1	1'311.24 m2		3.00 m	3'933.72 m3
EG	1'311.24 m2	1'185.36 m2	5.00 m	6'556.20 m3
OG 1	1'311.24 m2	1'206.09 m2	4.00 m	5'244.96 m3
OG 2	1'311.24 m2	1'206.09 m2	4.00 m	5'244.96 m3
OG 3	1'311.24 m2	1'206.09 m2	3.90 m	5'113.84 m3
Total	6'556.20 m2	4'803.61 m2		26'093.68 m3

Mietflächen: Gewerbe 23 % / Büro 77 %

Geschoss	Typ	Nettofläche	Mietpreis	Jahresmiete	Monatsmiete
UG	Parkplatz (innen)	37 Stk	125 CHF	55'500 CHF	4'625 CHF
UG	Parkplatz (ausser)	28 Stk	80 CHF	26'880 CHF	2'240 CHF
UG	Motorrad-Parkplatz	6 Stk	50 CHF	3'600 CHF	300 CHF
EG	Büro/Gewerbe 01	354.71 m2	198 CHF / m2 / a	70'232 CHF	5'853 CHF
EG	Büro/Gewerbe 02	21.10 m2	198 CHF / m2 / a	4'177 CHF	348 CHF
EG	Büro/Gewerbe 03	45.23 m2	198 CHF / m2 / a	8'955 CHF	746 CHF
EG	Büro/Gewerbe 04	229.95 m2	198 CHF / m2 / a	45'530 CHF	3'794 CHF
EG	Büro/Gewerbe 05	314.15 m2	198 CHF / m2 / a	62'201 CHF	5'183 CHF
EG	WC + Erschliessung	99.21 m2	198 CHF / m2 / a	19'644 CHF	1'637 CHF
OG 1	Büro 01	355.83 m2	190 CHF / m2 / a	67'607 CHF	5'634 CHF
OG 1	Büro 02	185.14 m2	190 CHF / m2 / a	35'176 CHF	2'931 CHF
OG 1	Büro 03	253.59 m2	190 CHF / m2 / a	48'181 CHF	4'015 CHF
OG 1	Büro 04	299.49 m2	190 CHF / m2 / a	56'902 CHF	4'742 CHF
OG 1	WC + Erschliessung	98.66 m2	190 CHF / m2 / a	18'745 CHF	1'562 CHF
OG 2	Büro 05	143.09 m2	190 CHF / m2 / a	27'187 CHF	2'266 CHF
OG 2	Büro 06	230.35 m2	190 CHF / m2 / a	43'767 CHF	3'647 CHF
OG 2	Büro 07	230.35 m2	190 CHF / m2 / a	43'767 CHF	3'647 CHF
OG 2	Büro 08	253.59 m2	190 CHF / m2 / a	48'181 CHF	4'015 CHF
OG 2	Büro 09	236.76 m2	190 CHF / m2 / a	44'983 CHF	3'749 CHF
OG 2	WC + Erschliessung	98.66 m2	190 CHF / m2 / a	18'745 CHF	1'562 CHF
OG 3	Büro 10	143.09 m2	200 CHF / m2 / a	28'618 CHF	2'385 CHF
OG 3	Büro 11	230.35 m2	200 CHF / m2 / a	46'070 CHF	3'839 CHF
OG 3	Büro 12	230.35 m2	200 CHF / m2 / a	46'070 CHF	3'839 CHF
OG 3	Büro 13	253.60 m2	200 CHF / m2 / a	50'719 CHF	4'227 CHF
OG 3	Büro 14	236.76 m2	200 CHF / m2 / a	47'351 CHF	3'946 CHF
OG 3	WC + Erschliessung	98.66 m2	200 CHF / m2 / a	19'732 CHF	1'644 CHF

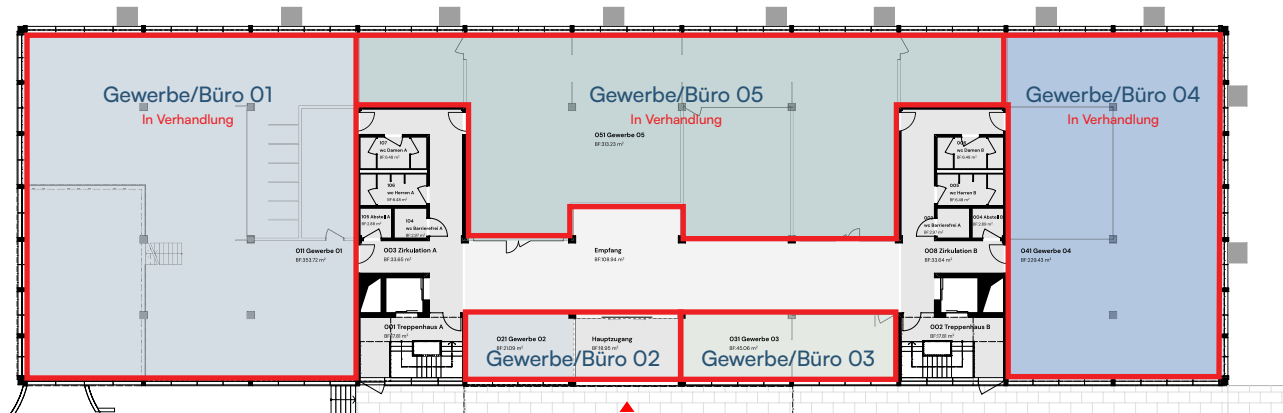
Die Mietpreise für Büroflächen liegen rund 15 % unter den aktuellen Preisen von Neubauten z.B. vom UKB Gebäude, Bahnhof Altdorf.
Gewerbe 23 % / Büro 77 %.
1 Arbeitsplatz pro 30 m² (BGF-20 %) -- 4'195.97 m² / 30 m² = 140 Arbeitsplätze.

Alle Angaben ohne Gewähr.

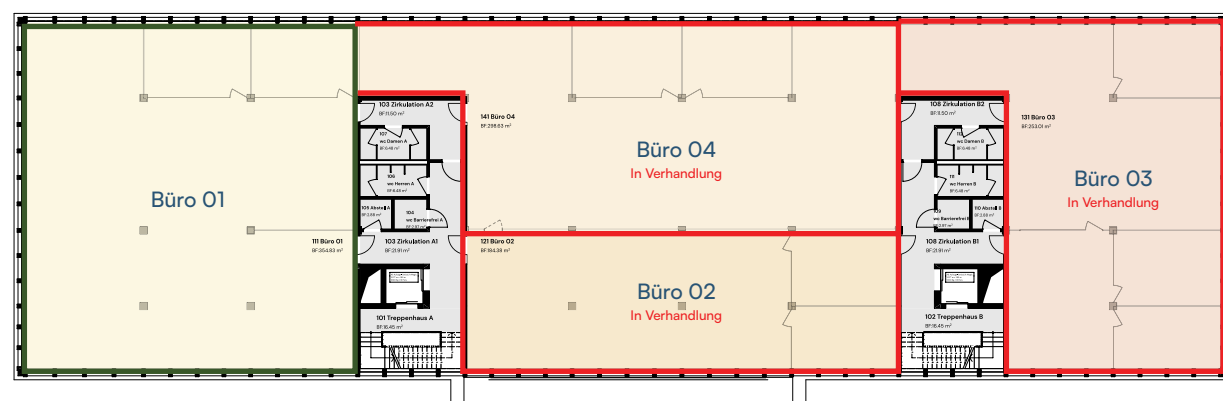
Übersicht der Mietflächen

Alle Flächen werden im Rohbauzustand übergeben und sind für den individuellen Mieterausbau bereit.

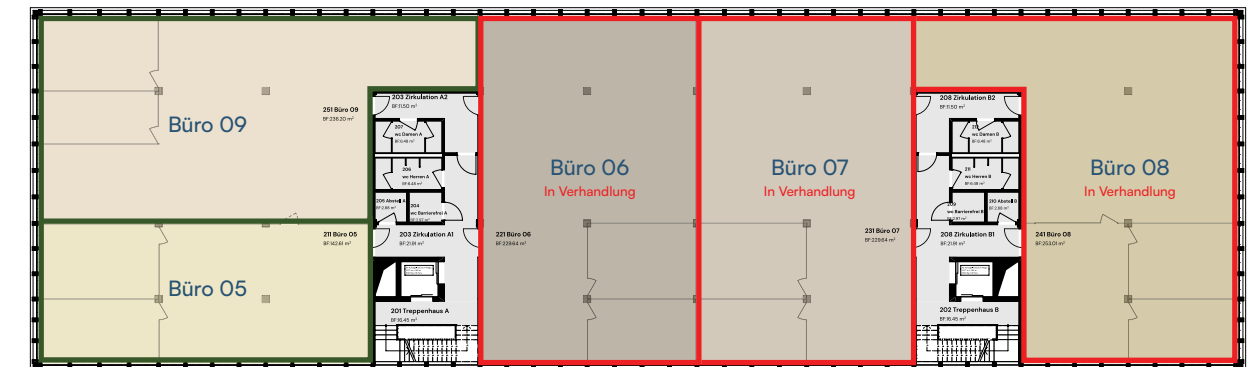
Erdgeschoss



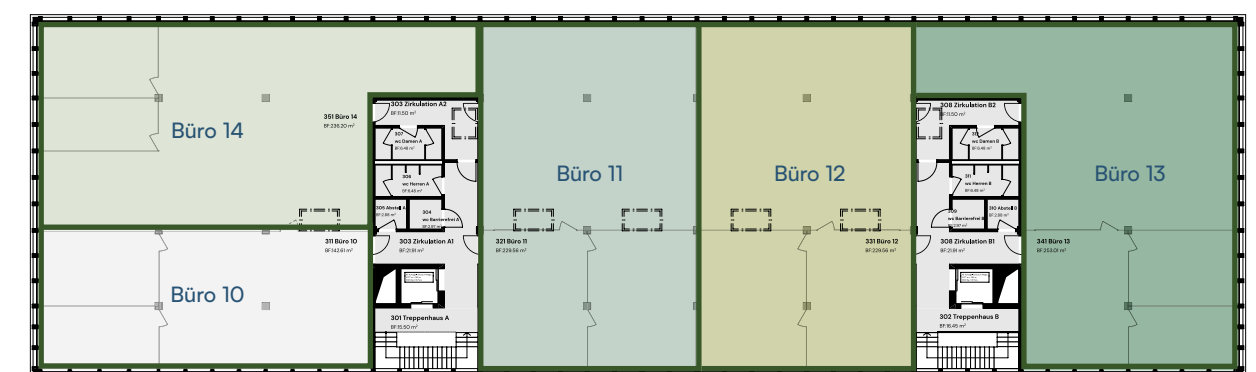
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Erdgeschoss

	Gewerbe/Büro 01 354.70 ⁵ m ²
	Gewerbe/Büro 02 21.09 ⁵ m ²
	Gewerbe/Büro 03 45.22 ⁵ m ²
	Gewerbe/Büro 04 229.95 ⁵ m ²
	Gewerbe/Büro 05 314.14 ⁵ m ²

1. Obergeschoss

	Büro 01 355.82 ⁵ m ²
	Büro 02 186.13 ⁵ m ²
	Büro 03 253.58 ⁵ m ²
	Büro 04 299.48 ⁵ m ²

Bürofläche in Verhandlung

Vorbehalt: Mietflächen können aufgrund der Bauarbeiten Anpassungen unterliegen.

2. Obergeschoss

	Büro 05 143.09 m ²
	Büro 06 230.35 m ²
	Büro 07 230.35 m ²
	Büro 08 253.58 ⁵ m ²
	Büro 09 236.75 ⁵ m ²

3. Obergeschoss

	Büro 10 143.09 m ²
	Büro 11 230.35 m ²
	Büro 12 230.35 m ²
	Büro 13 253.59 ⁵ m ²
	Büro 14 236.75 ⁵ m ²

Materialien & Technologie

IMMOBILIENDETAILS

Property Name / Address:
Büro- und Geschäftshaus
Werkmatt 6460
Altdorf UR

Project Standard:
Ca. 14 Büroräume von 140 m² bis 350 m² 5 Gewerberäume von 20 m² bis 350 m² 37 Parkplätze in der Tiefgarage

1. ALLGEMEINES

Die Bauherrschaft beabsichtigt, auf dem Baufeld G11 des QGP Eyschachen ein Büro- und Geschäftshaus mit Tiefgarage zu erstellen. Da die Mieter der einzelnen Mietflächen noch nicht bekannt sind, wird das Baugesuch ohne spezifischen Mieterausbau (als Rohbau) eingereicht. Für den endgültigen Mieterausbau ist vor der Umsetzung eine separate Baubewilligung einzuholen.

2. BAUBEWILLIGUNG

Das Gesuch wird Anfang Q3 2024 bei der Gemeinde eingereicht. Die Baubewilligung wird für Q4 2024 erwartet.

3. BAURECHTLICHE SITUATION

Das Baufeld G11 liegt innerhalb des Quartiergestaltungsplans Eyschachen von 2014, der von den Behörden erstellt wurde. Das vorliegende Projekt entspricht allen erforderlichen Parametern.

4. BAUBESCHREIBUNG DES PROJEKTS

Das Neubauprojekt zeichnet sich als eigenständiges Gebäude im nördlichen Teil der Werkmatt aus. Es liegt nur fünf Gehminuten vom neuen Kantonsbahnhof Uri und dem Neubau der Urner Kantonalbank entfernt. Im suedlichen Teil der Werkmatt befindet sich der geplante A2-Halbanschluss, der sich derzeit in Entwicklung befindet. Der Baubeginn ist für Q2 2025 geplant, die Betriebsbereitschaft des Gebäudes wird bis Ende 2026 erwartet. Die Gebäudehülle und die technischen Installationen entsprechen den neuesten innovativen Technologiestandards. Mehrgeschossige offene Bereiche im Inneren verstärken das Gefühl eines offenen Arbeitsumfelds. Die Grundrisse der einzelnen Büros sind flexibel und können an die spezifischen Bedürfnisse der Mieter angepasst werden. Das oberste Geschoss ist für einen Gastronomiebetrieb mit attraktivem Blick über den Urner Talboden konzipiert.

- Raumprogramm:
- 1. Untergeschoss
 - 2 x Treppenhäuser, je 1 x Personenaufzug
 - 2 x Technikräume
 - 1 x Veloraum
 - 1 x Abfallraum
 - 1 x Allgemeinraum
 - 37 Parkplätze
 - 6 Motorrad-Parkplätze

- Erdgeschoss
- Haupteingang
- 2 x Treppenhäuser, je 1 x Personenaufzug
 - 2 x Damentoiletten
 - 2 x Herrentoiletten
 - 2 x Behindertengerechte Toiletten
 - 2 x Lagerräume
 - 2 x Erschliessungsbereiche
 - 5 x Gewerbe-(Büro-)Flächen: Mieterausbauoption

1. bis 3. Obergeschoss
- 2 x Treppenhäuser, je 1 x Personenaufzug
 - 2 x Damentoiletten
 - 2 x Herrentoiletten
 - 2 x Behindertengerechte Toiletten
 - 2 x Lagerräume
 - 2 x Erschliessungsbereiche
 - 4 bis 5 x Büroflächen: Mieterausbauoption

5. NACHWEIS PFLICHTPARKPLÄTZE GEMÄSS ART. 50.12 ABS. 3

Erforderlicher Standardbedarf erfüllt:

Verfügbar:
Tiefgarage = 37 Parkplätze

6. LÄRMSCHUTZ UND BELÜFTUNGSVORSCHRIFTEN

Für das Baufeld G11 ist im Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe IV nachzuweisen.

7. BRANDSCHUTZ

Gemäss Konzept des Sicherheitsplaners.

8. MIETFLÄCHEN

Alle Mietflächen werden im Rohbauzustand übergeben. Spezifische Mieterausbauten sind jeweils separat zur Genehmigung einzureichen.

9. BAUZEITPLAN

Die Bauherrschaft beabsichtigt, das Büro- und Geschäftshaus zwischen Q3 2025 und Q1 2027 fertigzustellen.

Materialien & Technologie

10. MATERIALISIERUNG (informell, Änderungen vorbehalten)

Rohbau

Die Aussenwände unterhalb des Geländes werden aus Beton mit entsprechender Abdichtung und Dämmung erstellt. Die Fassade oberhalb des Geländes wird in einer vorgefertigten Holzkonstruktion in Elementen (z. B. Ligno Trend) ausgeführt. Die Fenster bestehen aus einer Kombination aus Holz und Metall. Einige Innenwände sowie Büro- und Treppenhaustrennwände werden aus Stahlbeton gefertigt. Die übrigen Wände werden in Leichtbauweise (Mieterausbau) erstellt. Eine statische Berechnung wird vom Bauingenieur geliefert. Das aufgehende Tragwerk besteht aus einer Primärtragkonstruktion aus Holz. Die Decken werden aus Holz gefertigt, vorzugsweise Ligno Trend.

Dach

Das Dach besteht aus einer Holzdecke mit ca. 20 cm Dämmung darüber, abgedichtet mit einer zweilagigen Bitumenbahn. Eine Photovoltaikanlage wird installiert. Die Dachentwässerung erfolgt innenliegend mit einem separat gedämmten Leitungsnetz. Das Wasser wird in eine Regenwasserversickerungsanlage auf dem Areal geleitet. Erhöhte Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz. Absturzsicherung durch Brüstungen bei den Fenstern. Die Fassadenfarben basieren auf einem separaten Farbkonzept. Einladende, zurückhaltende Beschilderung (mieterspezifische Werbung gemäss Mieterausbau) erwünscht.

Sonnenschutz

Fenster in Büro- und Gewerbeflächen werden gemäss dem Energienachweiskonzept gestaltet.

Installationen:

Elektrische Anlagen

Allgemeine Stark- und Schwachstromanlagen, Hauptverteiler im Technikraum und Unterverteiler zu den Treppenhäuser jedes Geschosses. Zentrale Messung, wenn möglich koordiniert mit der Lage der Wasserzähler. Steigeschächte normenkonform abgedichtet. Strom- und Lichtinstallationen in Allgemeinbereichen. Leuchten in Allgemeinbereichen und Nasszellen auf jedem Geschoss. Erdung, Blitzschutz. Schwachstromanlagen umfassen Telefon- und TV-Anschlüsse in allen Büroräumen sowie Tuerklingelsystem.

Heizung

Mindestens 50 % des Wärmebedarfs (Raumheizung und Warmwasser) müssen durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Erdwärme- oder Grundwasserwärmepumpe oder vergleichbare Anlage. Die Wärmeverteilung erfolgt über Steigstränge im Untergeschoss, die zu Verteilerboxen in den Treppenhäuser jedes Geschosses führen. Die Raumheizung wird thermostatisch geregelt (z. B. Fussbodenheizung). Einzelheiten zu den spezifischen Produkten und Geräten folgen vor Baubeginn.

Lüftung

Eine Lüftungsanlage ist nur für das Untergeschoss und geschlossene Nasszellen geplant. Büroflächen können auf Wunsch belüftet werden.

Sanitäranlagen

Wasseranschluss 50 mm aus dem bestehenden Anschluss an das Altdorfer Wasserversorgungsnetz. Zentrale Messstation mit individueller Verbrauchserfassung. Warmwasserbereitung über einen zentralen Boiler, angeschlossen an die Erdwärmepumpe. Büroinstallationen in CNS-Rohren, interne Verteilung mittels Sanipex. Abwasserleitungen in PE-Rohren, schallisoliert. Entsorgungsleitungen und Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz gemäss Detailplanung. Sanitärobjekte in Büros und Ausstattung werden individuell ausgewählt, entsprechend modernen Standards und Marktnormen.

Küchenausstattung

Die Küchenausstattung ist Mieterausbau. Eine kleine Pantryküche mit 6 Einheiten pro Bürofläche, in modernem Standard, ausgestattet mit Umluft-Abzugshauben mit Plasmafilter.

Ausbau

- Bodenbelag UG

Untergeschoss und Technikräume mit Zementestrich oder geschliffenem Beton.

- Bodenbelag Tiefgarage Geschliffener Beton oder monolithischer Beton.

- Bodenbelag Treppenhäuser

Geschliffener Unterlagsboden.

- Bodenbelag Büroflächen

Geschliffener Unterlagsboden.

- Bodenbelag Gewerbeflächen

Geschliffener Unterlagsboden.

- Wandoberflächen

Schalungsklasse 2, glasierter Putz und Fliesenbelag in Allgemeinbereichen.

Untergeschoss: Beton oder Kalksteinputzwände, gestrichen.

- Deckenoberflächen

Treppenhäuser mit Sichtbeton. Generell sind die Decken ausserhalb der Büros roh und glasiert.

- Schreinerarbeiten / Metallbau

Gebäudeeingangstüren: Elektrische Schiebetüren aus Glas und Metall mit einem Schliessanlagensystem mit Sicherheitszylindern, Haupteingangstüren von Keba.

- Innentreppengeländer

Geländer aus feuerverzinkten und pulverbeschichteten Stahlstäben, Handlauf aus Metall.

- Aussenanlagen

Zufahrtsbereich zum Gebäudeingang sowie Fuss- und Fahrwege werden mit Gehwegplatten oder Asphalt befestigt. Die übrigen Aussenanlagen werden begrünt oder mit Kies belegt. Die Bepflanzung umfasst niedrige Sträuchern, Gräser und Bäume aus einheimischen Pflanzen, wobei die Gräser grundsätzlich als Wildgarten gestaltet werden.

Kontakt & Verkauf / Vermietung

Ihr neuer Standort im Herzen der Schweiz



Verkauf & Vermietung

Bissig Immobilien AG

Kapuzinerweg 16, 6460 Altdorf
contact@bissigimmobilien.ch • 041 874 72 24

Architektur & Entwicklung

Conea AG

Neuweg 10, 6003 Luzern

Visualisierungen: Conea AG, Luzern / Fotografie: Valentin Luthiger
Weitere Fotografie: unsplash.com, werkmatt-uri.ch, KI-Bilder