



... Zentrum Pilatus Kriens

Mieten | Arbeiten

Bauherrschaft

Alfred Müller AG
Neuhofstrasse 10
CH-6340 Baar
Telefon +41 41 767 02 02
www.alfred-mueller.ch

Generalunternehmung

Alfred Müller AG
Neuhofstrasse 10
CH-6340 Baar
Telefon +41 41 767 02 02
www.alfred-mueller.ch

Vermietung

Alfred Müller AG
Neuhofstrasse 10
CH-6340 Baar
Telefon +41 41 767 02 02
www.alfred-mueller.ch

Marina Hannig

Immobilienberaterin
Direkt +41 41 767 04 49
marina.hannig@alfred-mueller.ch

Inhalt

3	Alfred Müller AG - Ihre Partnerin
5	Projekt
6	Zentrum Pilatus - Inmitten von Kriens, Ihre zukünftigen Nachbarn
8	Kriens - Drittgrösste Gemeinde des Kantons Luzern
11	Pläne
12	Situation
13	Umgebung
14	Grundrisse
19	Fassaden
20	Schnitte
21	Kurzbeschrieb
22	Gebäudeerschliessung/Infrastruktur
23	Grundausbau
27	Allgemeine Räume
27	Innenausbau Obergeschoss

Angebot, Mietpreise und Bezugstermine

Alfred Müller AG

Ihre Partnerin vor, während und nach dem Bauen

Wenn es um die Erfüllung von Wohnträumen oder um die Gestaltung von flexibel nutzbaren, modern ausgestatteten Geschäftsflächen geht, ist die Alfred Müller AG Ihre tatkräftige Partnerin. Mit hoher Fachkompetenz und grossem Engagement entwickeln wir Wohn- und Arbeitsräume, in denen sich Menschen entfalten können.

Führendes Immobilienunternehmen

Die Alfred Müller AG zählt zu den führenden Immobilienunternehmen der Schweiz. Der in zweiter Generation geführte Familienbetrieb verfügt über ein ertragsstarkes Immobilienportfolio im Wert von zirka 1.6 Milliarden Schweizer Franken. Er erzielt einen Jahresumsatz von rund 330 Millionen Franken und beschäftigt rund 200 Mitarbeitende am Hauptsitz in Baar und in den Filialen in Fribourg und Camorino. Die grosse Finanzkraft des Unternehmens bedeutet für seine Kunden eine wichtige Sicherheit und ist auch ein Grund dafür, dass es als Investor sehr gefragt ist.

Alles aus einer Hand

Die Alfred Müller AG bietet alle Tätigkeiten, die während des Lebenszyklus' von Immobilien von Bedeutung sind, aus einer Hand an: Sie akquiriert und entwickelt Grundstücke, sie plant, realisiert, vermarktet, bewirtschaftet und renoviert Liegenschaften. Sie bietet ihren Kunden massgeschneiderte Immobilienlösungen und ein reibungsloses Projektmanagement an. Qualität, Seriosität und Fairness stehen bei der Alfred Müller AG an oberster Stelle – deshalb ist sie für ihre Kunden in jedem Moment eine zuverlässige Partnerin.

Stiftung sichert langfristigen Fortbestand

Um den langfristigen Erhalt der Firma zu sichern, haben Alfred Müller und seine Familie eine Stiftung gegründet, welche eine qualifizierte Mehrheit an der Alfred Müller Holding AG hält. Dank der Stiftung behält der kerngesunde Familienbetrieb die unternehmerische und finanzielle Unabhängigkeit und kann auch künftig erfolgreich tätig sein.

Hauptsitz

Alfred Müller AG, Baar

Filialen

Alfred Müller SA, Fribourg
Alfred Müller SA, Camorino

Zertifiziertes
Qualitätsmanagementsystem
ISO 9001:2015

Besuchen Sie unsere Webseite

Weitere Informationen finden Sie auf der Webseite der Alfred Müller AG:

www.alfred-mueller.ch



Projekt



Zentrum Pilatus – Inmitten von Kriens

- **Zentrale Lage und optimale Verkehrserschliessung**
- **Zentrum Pilatus – wo man lebt, arbeitet und sich trifft**
- **Standort für Fachgeschäfte, Agenturen, Praxen und Büros**

Inmitten von Kriens, im Dreieck zwischen der Luzerner-/Gemeindehausstrasse und dem ehemaligen Bahntrasse, entsteht das Zentrum Pilatus. Das Gebäude wird im Minergie-P-Standard mit einem fortschrittlichen Energiekonzept erstellt. Die Einwohnergemeinde Kriens und die Alfred Müller AG realisieren das repräsentative Projekt gemeinsam. Es ist eines von vier Teilprojekten «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum», die mitten im Dorf für ganz Kriens nachhaltige Impulse setzen sollen.

Das Zentrum Pilatus wird ein breites Spektrum an Flächen anbieten: Es umfasst einen grossen, multifunktionalen Stadtsaal, die gesamte Stadtverwaltung, Laden- und Büromietflächen sowie 30 Mietwohnungen. Mit dem Neubau erhält die Krienser Bevölkerung ausserdem einen grosszügig gestalteten Stadtplatz, der künftig vielseitig genutzt werden kann. Zum Areal gehört auch der historische Güterschuppen, der in die Gesamtgestaltung des neuen Aussenraumes integriert werden wird.

Das Erdgeschoss des Zentrums Pilatus verfügt über insgesamt 815 m² Dienstleistungsflächen. In den Obergeschossen werden insgesamt 1 161 m² Nutzflächen bereitgestellt. Die Räumlichkeiten eignen sich für ruhiges Gewerbe, d.h. zum Beispiel für Fachgeschäfte, Agenturen, Praxen und Büros.

Die künftigen Mieter der Dienstleistungs- und Büroflächen werden von der zentralen Lage, der guten Sichtbarkeit und der repräsentativen Erscheinung des Gebäudes profitieren.

Im Angebot stehen derzeit 435 m² im 5. Obergeschoss für Sie bereit.

Ihre zukünftigen Nachbarn

- Stadtverwaltung Kriens (Miteigentümer Zentrum Pilatus Kriens)
- AXA Winterthur, Generalagentur Daniel Müller
- CONCORDIA Kriens
- HerzClinic Kriens
- Post Filiale Kriens
- natürlich.gmbh

Mieterstand Ende 2019



Südfassade mit Luzernerstrasse (Mietfläche 5. Obergeschoss eingefärbt)



Ausbau Büro im 1. OG (Metall-Akustik/Klima-Deckensegel)



Ausbau Sitzungszimmer im 1. OG (Glas-Systemwand profillos)

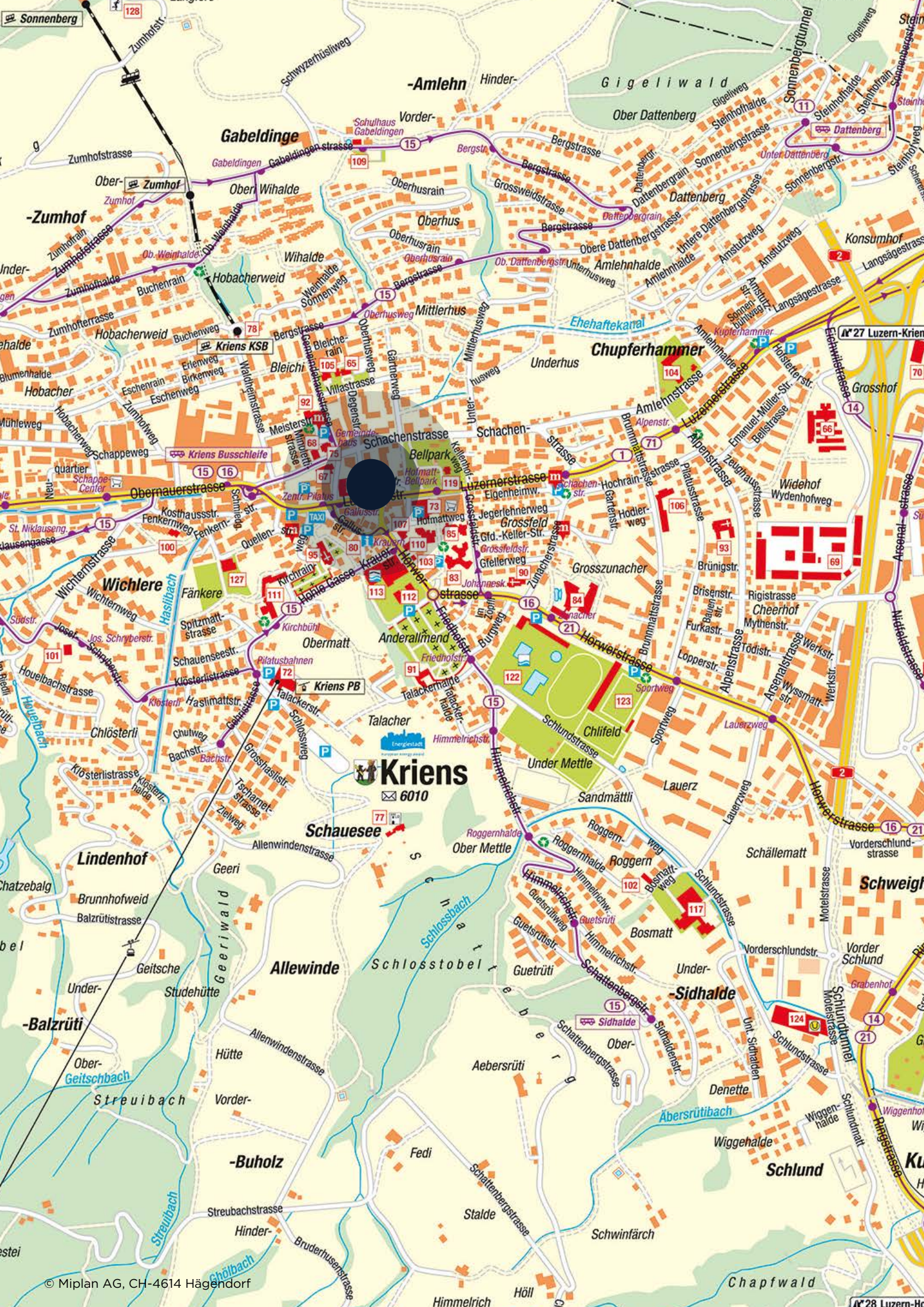
Kriens – Drittgrösste Gemeinde des Kantons Luzern

- **Selbstbewusster, lebendiger Ort wo Traditionen gelebt werden**
- **Bevorzugter Wohn- und Wirtschaftsstandort im Raum Luzern**

Mit über 27 000 Einwohnern ist Kriens die drittgrösste Gemeinde im Kanton Luzern. Eingebettet zwischen dem Pilatus und dem Sonnenberg, grenzt Kriens im Nordosten an die Stadt Luzern und im Südosten an die Gemeinden Horw und Hergiswil. Trotz grossem Wachstum ist es Kriens gelungen, ein selbstbewusster und lebendiger Ort zu bleiben und Traditionen am Leben zu erhalten.

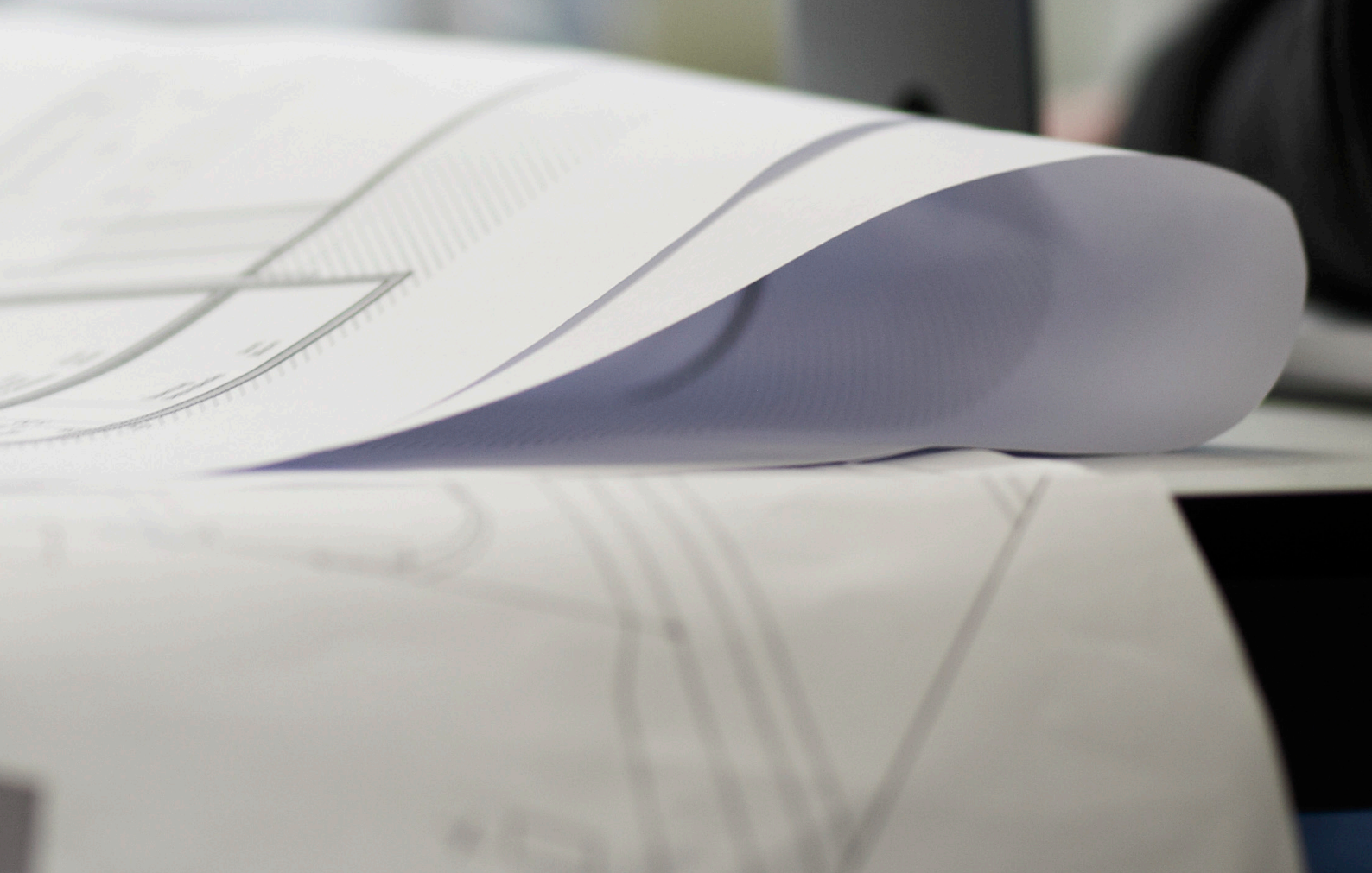
Die Gemeinde ist hervorragend für den privaten und öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Autobahn A2 ist über den Anschluss Luzern-Süd in wenigen Fahrminuten erreichbar. Ein dichtes Busnetz verbindet Kriens mit der Stadt Luzern und damit auch mit dem nationalen und internationalen Schienennetz (Fahrzeit Zentrum Pilatus Kriens bis Bahnhof Luzern zirka 12 Minuten). Auch die Krienser-Aussenquartiere und die Gemeinde Horw sind optimal in dieses Netz eingebunden.

Die geografisch zentrale Lage und die optimale Verkehrserschliessung haben Kriens zu einem attraktiven und bevorzugten Wohn- und Wirtschaftsort im Raum Luzern gemacht.

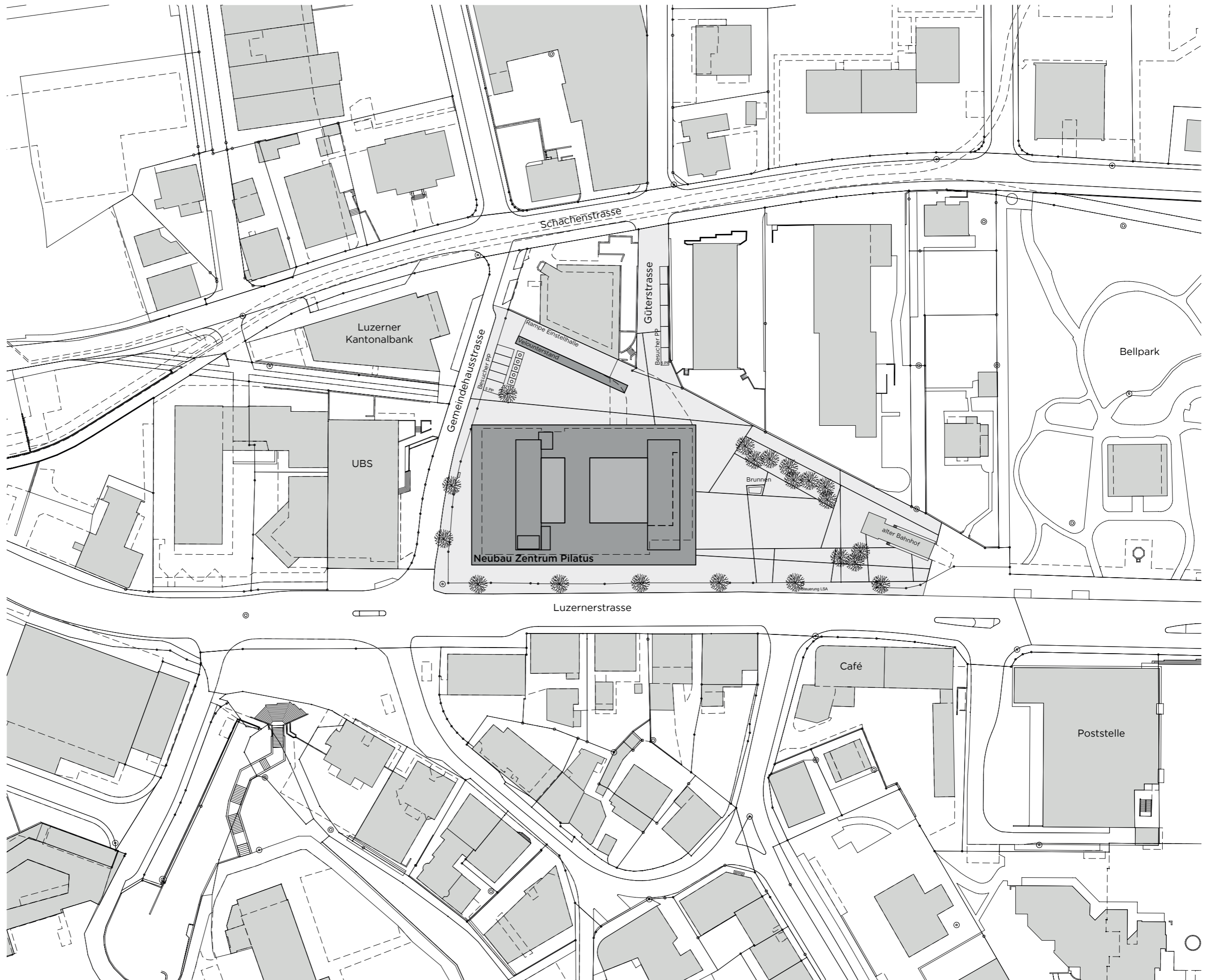
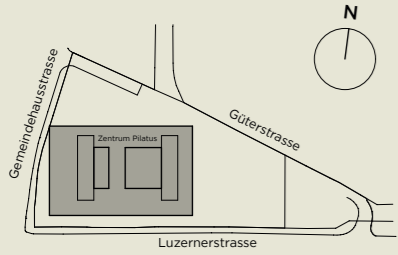




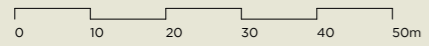
Pläne



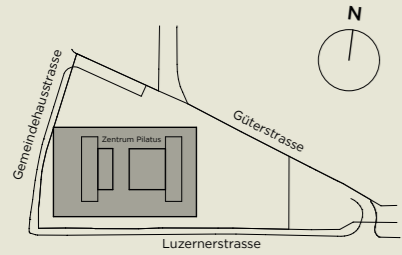
Situation



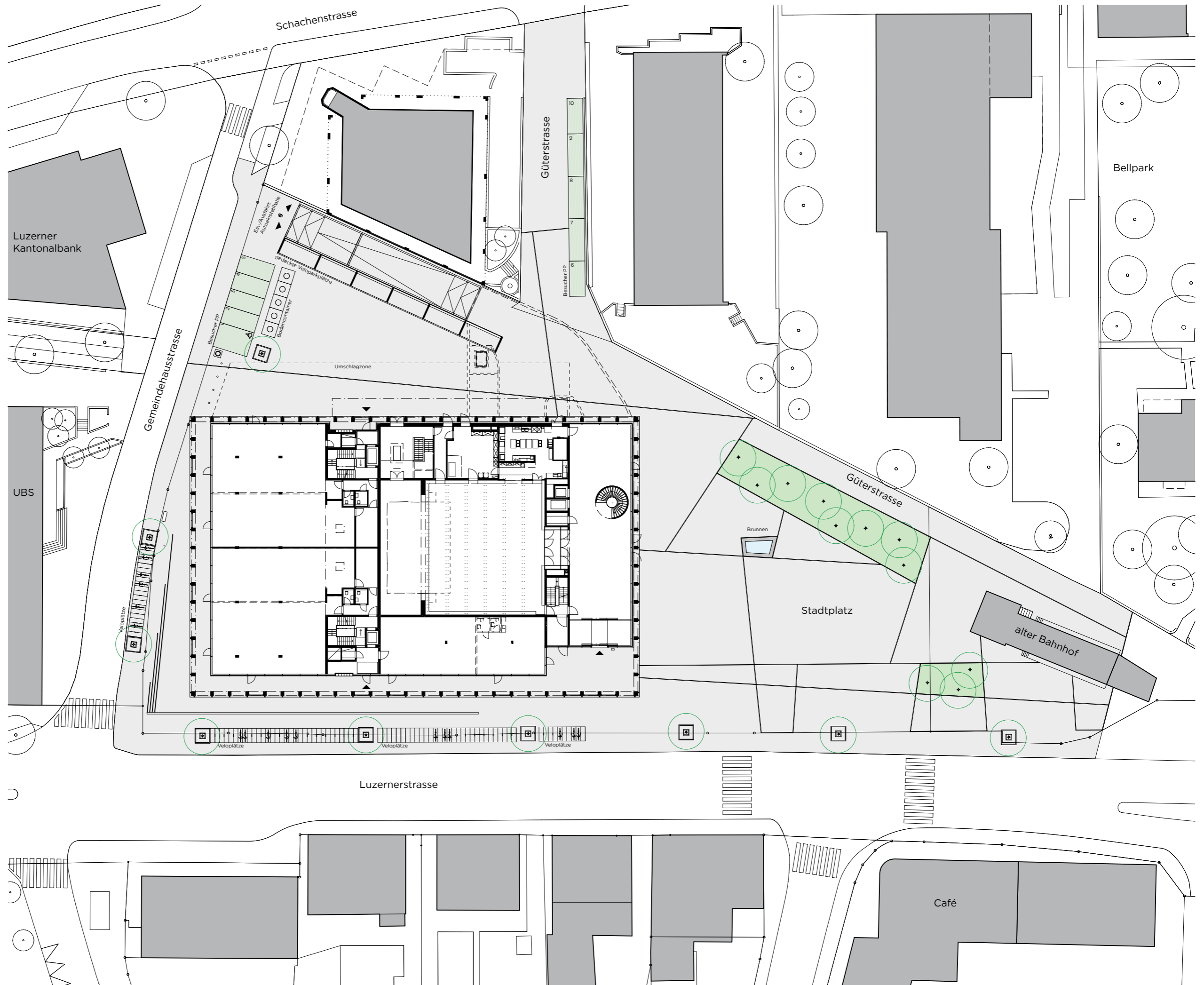
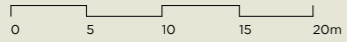
Masstab 1:1000



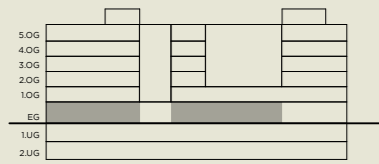
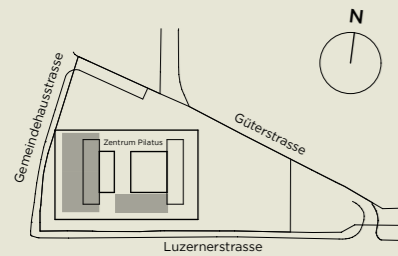
Umgebung



Masstab 1:500



Erdgeschoss

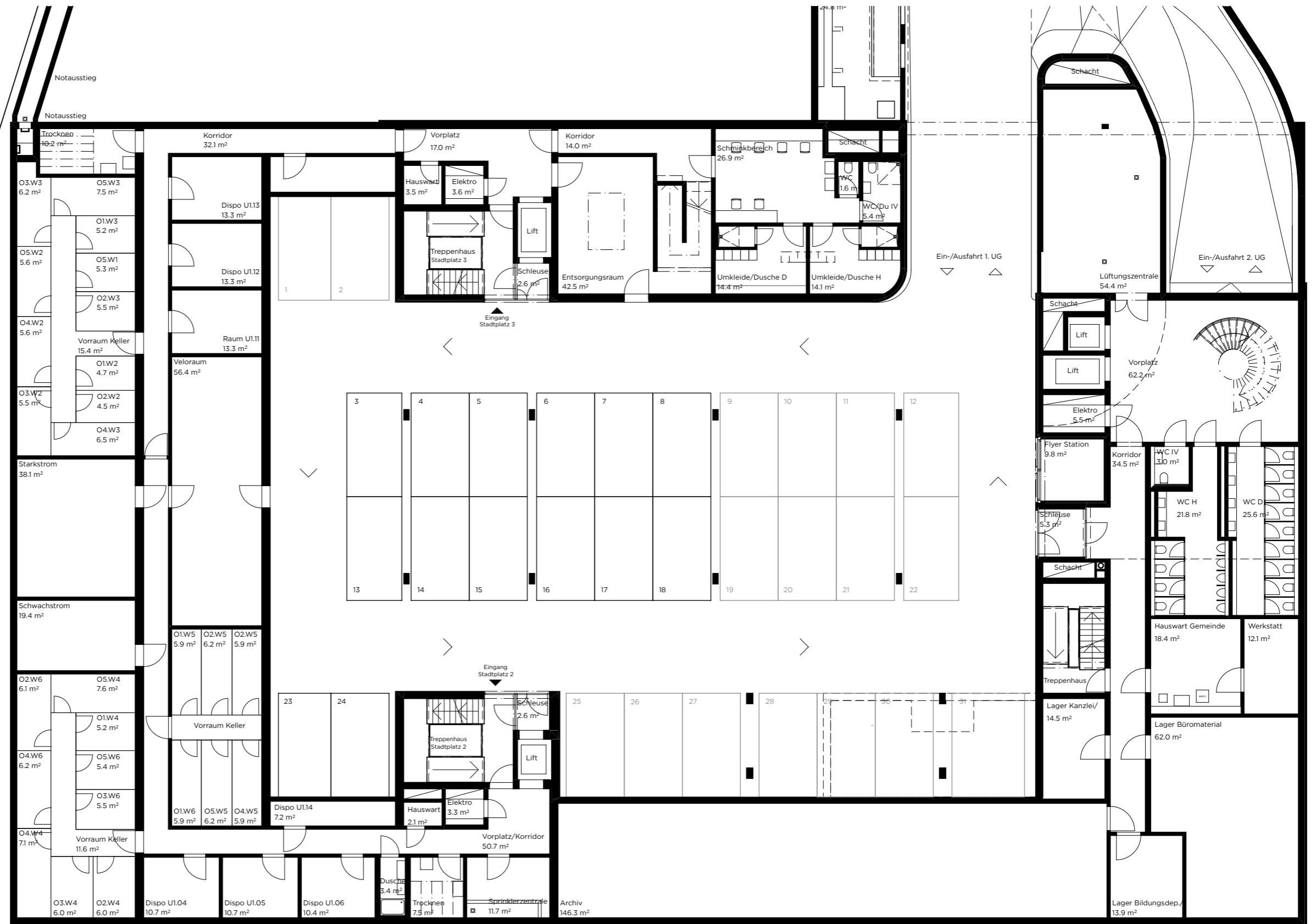
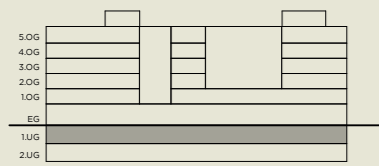
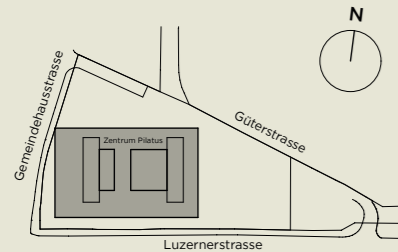


DL EG.M1-M6

Masstab 1:200



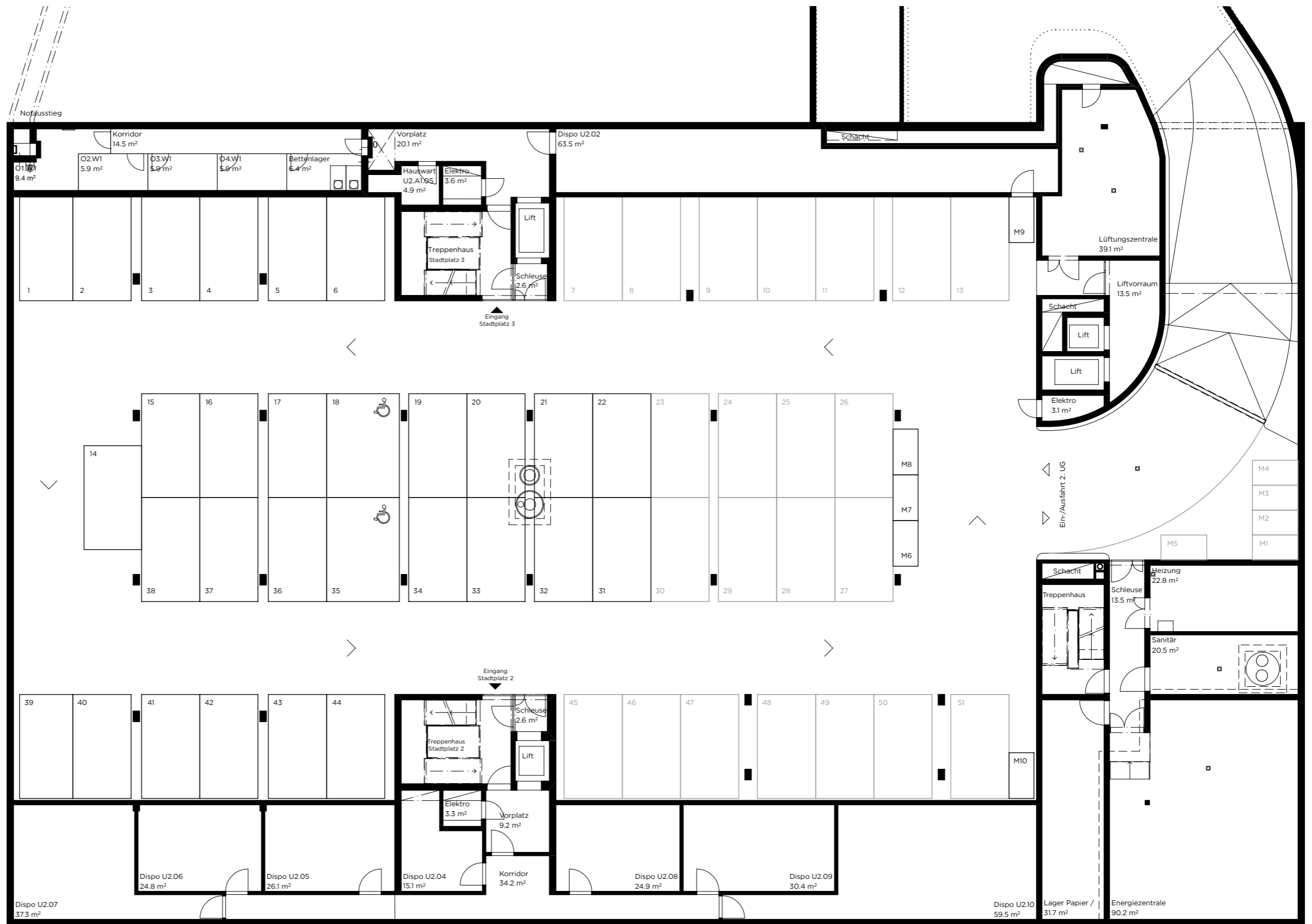
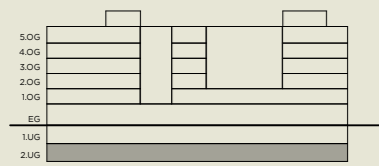
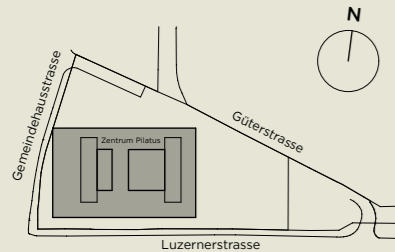
1. UG Disponibel / Auto- Einstellhalle



Masstab 1:200



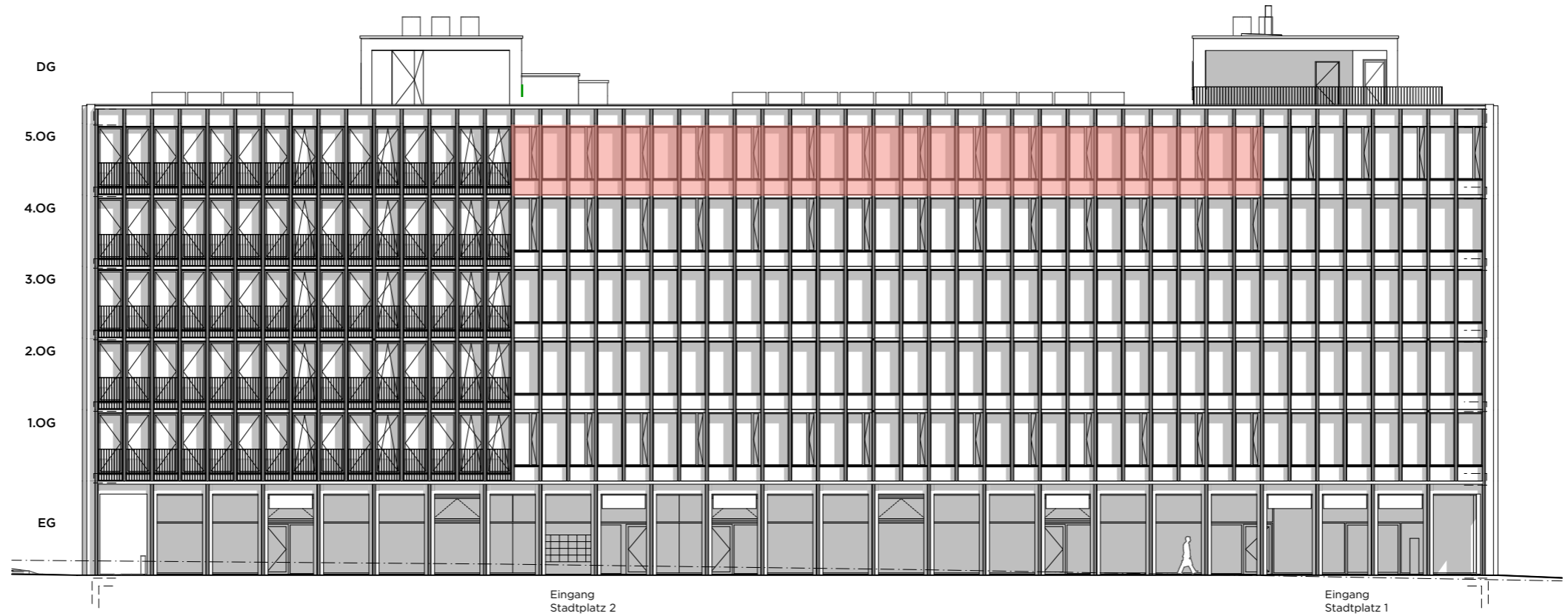
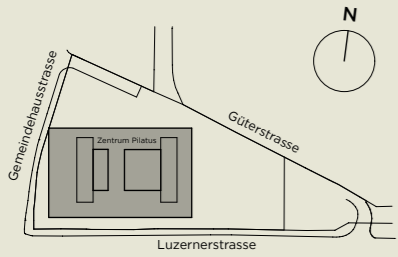
2. UG Disponibel / Auto- Einstellhalle



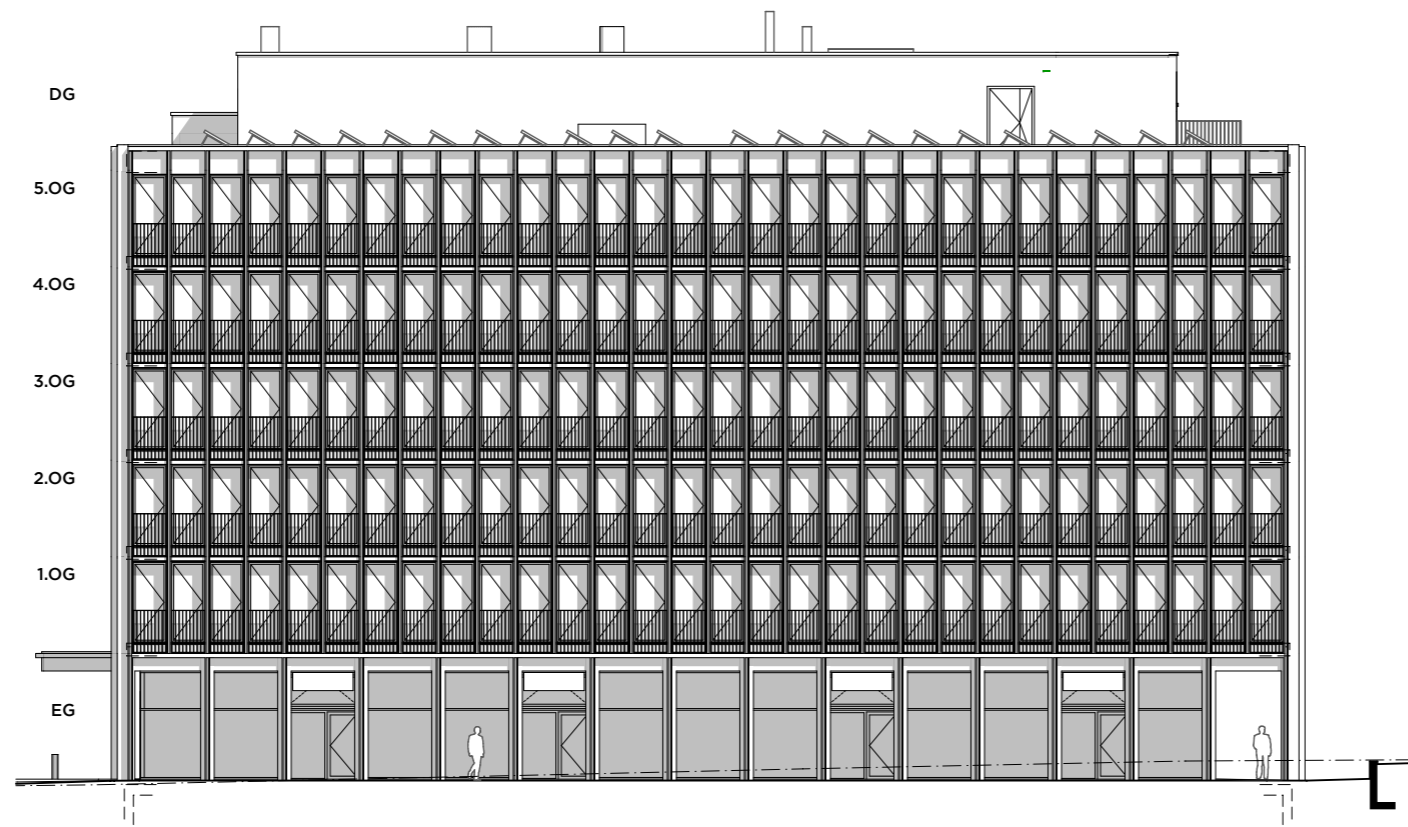
Masstab 1:200



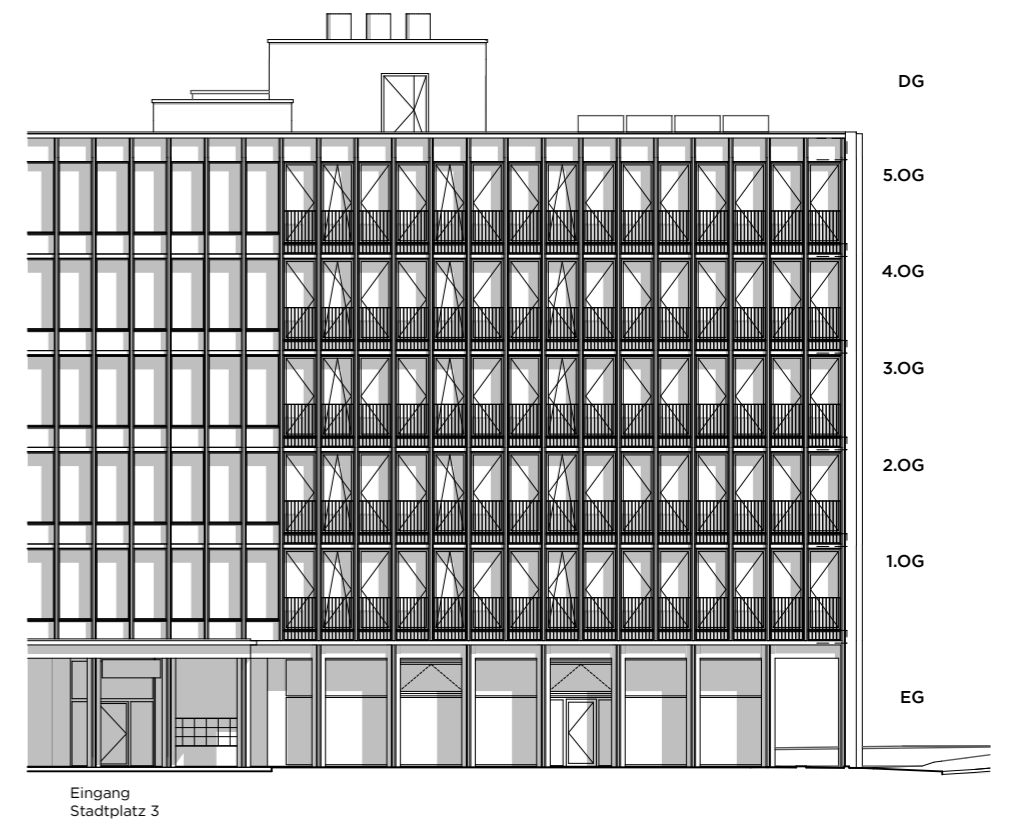
Fassaden



Südfassade

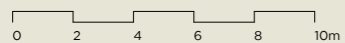


Westfassade

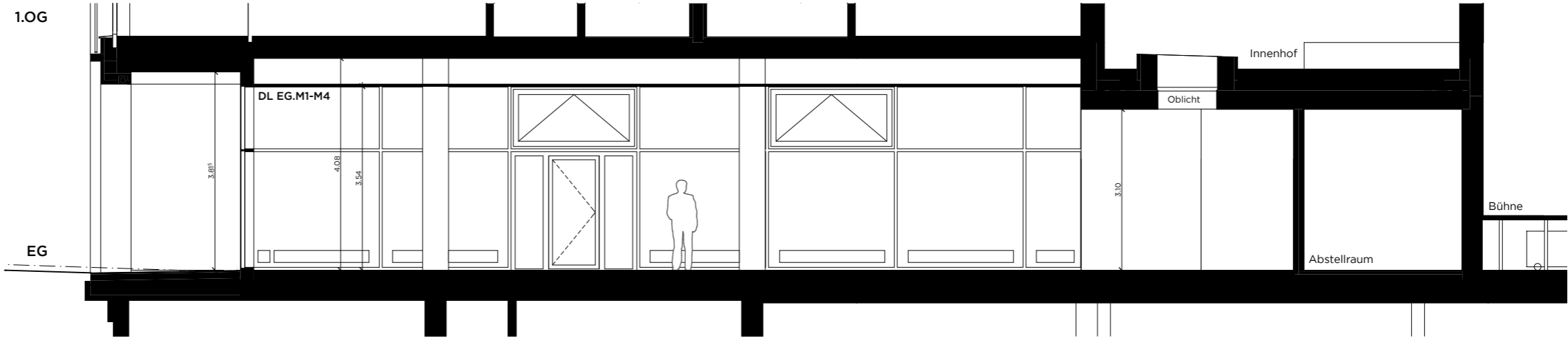


Nordfassade

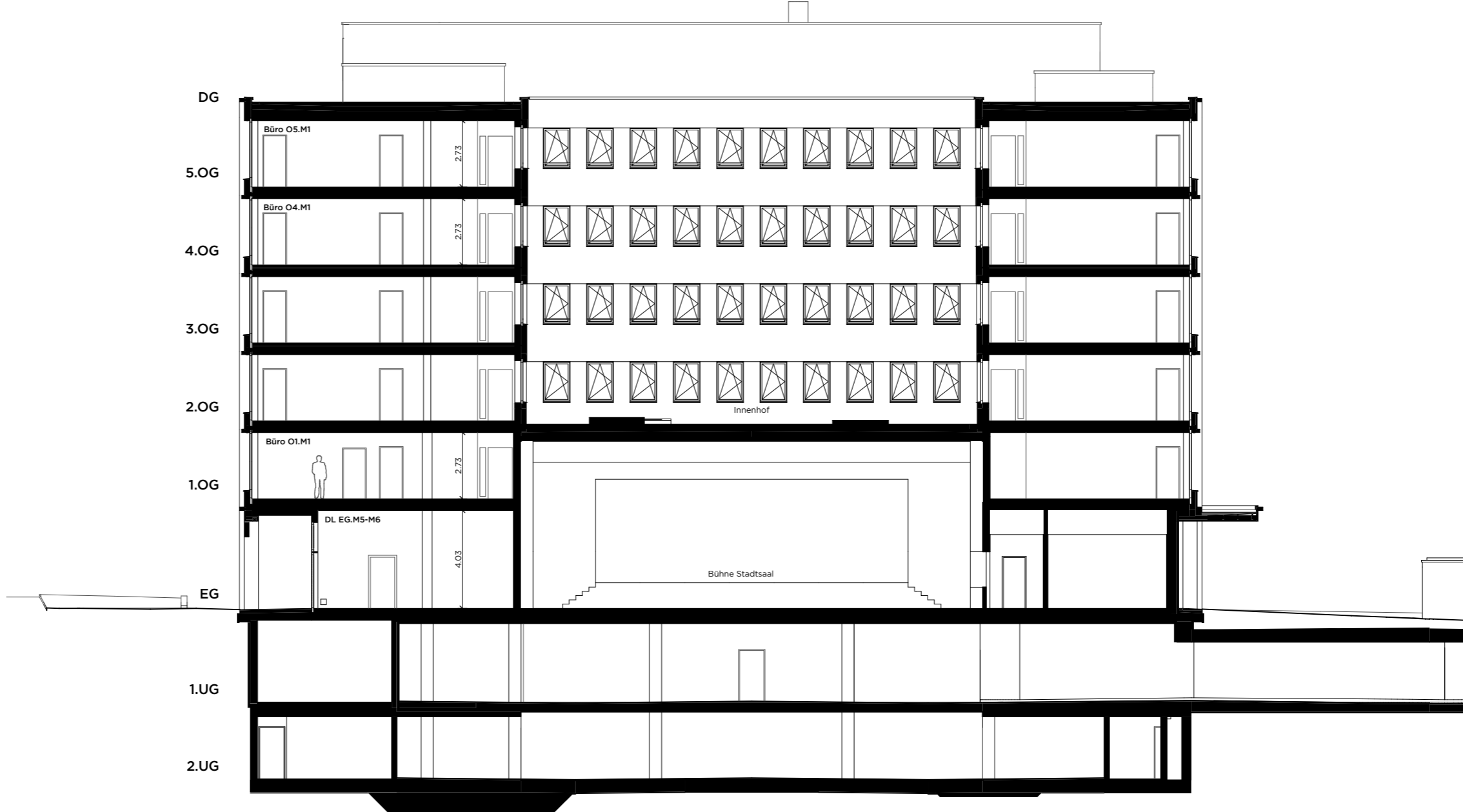
Masstab 1:250



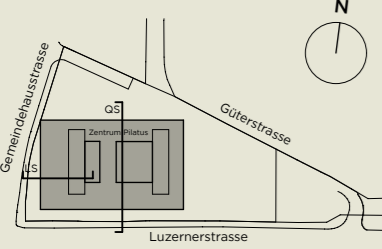
Schnitte



Längsschnitt 1:100



Querschnitt 1:200



Kurzbaubeschrieb



Gebäudeerschliessung / Infrastruktur

Hauseingang	Treppenhäuser auf der Nord- und Südseite des Gebäudes erschliessen alle Mieteinheiten (Arbeiten und Wohnen). Die Laden- und Büroflächen im Erdgeschoss sind zusätzlich über separate Eingänge im Arkadenbereich erreichbar.
Sonnerie	Sonnerie-/Video-/Gegensprechanlage mit Farbdisplay und Türöffner bei Firmeneingang, ab Korridor zu Treppenhaus. Pro Hauseingang eine Kamera/Sprechstation in Briefkastenfront.
Briefkastenanlage	Briefkastenanlage bei Hauseingängen, pro Mieter ein Brief- und Ablagefach.
Warenanlieferung/Umschlagzone	Warenanlieferungen für die Mieter im Erdgeschoss erfolgen über die Mieter-Eingänge bei den Fensterfronten der Nord-, West- und Südfassade. Die Umschlagzone befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes.
Parkierung	In der Einstellhalle im 1./2. Untergeschoss, sind Autoabstellplätze für die Mieter vorhanden. Diese wird über die Zufahrtsrampe auf der Nordseite des Gebäudes erreicht. Zutritt via Kipptor, mit automatischem Antrieb und integrierter Fluchttüre, Schlüsselschalter und Handsender. Für die Besucher stehen im Freien bewirtschaftete Autoabstellplätze zur Verfügung. Velo- und Motorrad-Abstellplätze, teils überdacht, sind entlang der Luzernerstrasse und auf der Nordseite des Areals angeordnet.
Treppenhäuser	
Stadtplatz 2	Personenaufzug Schindler, Nutzlast 675 kg/9 Personen, Kabinengrösse zirka 1.20 x 1.40 x 2.10 m, rollstuhlgängig, Bodenbelag in Feinsteinzeugplatte analog Treppenhaus, Wände in Vollkernplatten/Spiegel, seitlichem Edelstahl-Handlauf, Edelstahldecke poliert und 6 LED-Einbauspots. Haltestellen auf allen Geschossen.
Stadtplatz 3	Personenaufzug Schindler, Nutzlast 1'125 kg/15 Personen, Kabinengrösse zirka 1.20 x 2.10 x 2.10 m, rollstuhlgängig, Bodenbelag in Feinsteinzeugplatte analog Treppenhaus, Wände in Vollkernplatten/Spiegel, seitlichem Edelstahl-Handlauf, Edelstahldecke poliert und 6 LED-Einbauspots. Haltestellen auf allen Geschossen.

Sportler-Dusche	Für die Mieter der Dienstleistungs- und Büroflächen steht im 1. Untergeschoss eine Unisex-Sportler-Dusche zur Verfügung.
Container	Auf der Nordseite des Gebäudes, an der Gemeindehausstrasse, ist eine zentrale Unterflurcontaineranlage eingerichtet. Grüngut-Entsorgung am selben Ort in separaten, überdachten Bereich.
Signaletik	Die Identität eines Gebäudes wird durch sein äusseres und inneres Erscheinungsbild geprägt. Dabei spielt nicht nur die Architektur eine wichtige Rolle, sondern auch sämtliche Beschriftungen. Das erarbeitete Beschriftungskonzept der Alfred Müller AG zeigt dem Nutzer auf visuell einfache Art die Möglichkeiten der Aussen- und Innenbeschriftungen auf. Im Aussenbereich, an der Ecke Gemeindehaus-/Luzernerstrasse, dient ein Übersichtspylon dem Gebäudenutzer der Orientierung und dem Mieter als attraktiver Werbeträger. Dem Mieter im Erdgeschoss wird eine zusätzliche Beschriftungsmöglichkeit im Arkadenbereich angeboten. Im Gebäudeinnern dienen Hinweisschilder einer optimalen Orientierung.
Schliessanlage	Die Schliessanlage, System KABA, gewährt dem Mieter Zutritt ins Gebäude und in die entsprechende Mietfläche sowie Zugang zur Briefkastenanlage.

Grundausbau

Die Mietpreise basieren auf dem nachfolgend beschriebenen Grundausbau.

Boden	<p>Dienstleistungsflächen Erdgeschoss: Unterlagsboden, roh. Büroflächen Obergeschosse: Doppelbodensystem mit Platten 60 x 60 cm, Aufbauhöhe 12 cm, ohne Nuttschicht (Bodenbelag). WC-Anlagen im Erdgeschoss und Obergeschosse: Feinsteinzeugplatten, 30 x 60 cm, anthrazit.</p> <p>Nutzlasten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erdgeschoss 400 kg/m² • Obergeschosse 300 kg/m² • Untergeschosse 500 kg/m²
Wand	<p>Trennwände in Massiv- oder Leichtbauweise zwischen den verschiedenen Mietern sowie Trennwände zu den allgemeinen Zonen, roh. Treppenhäuser in Sichtbeton, leicht grau lasiert. WC-Anlagen: Im Erdgeschoss mit Keramikplatten, 30 x 60 cm, weiss, in Obergeschossen mit Feinsteinzeugplatten, 30 x 60 cm, anthrazit.</p>

Raumhöhe	<p>Erdgeschoss: OK Unterlagsboden – UK Decke roh 4.03 m</p> <p>Obergeschosse: OK Doppelboden – UK Decke roh 2.73 m</p> <p>1. Untergeschoss: OK Unterlagsboden – UK Decke roh 3.17-3.24 m</p> <p>2. Untergeschoss: OK Unterlagsboden – UK Decke roh 2.70-2.77 m</p>
Decke	<p>Erdgeschoss: Beton roh, teilweise sichtbar geführte Installationen.</p> <p>Obergeschosse: Beton roh, teilweise sichtbar geführte Installationen sowie Leitungspaket (Horizontal-Hauptverteilung) für den Anschluss an die Lüftungsanlage und den Einsatz von Klima-Deckenfelder (Heizen/Kühlen).</p> <p>WC-Anlagen: Abgehängte Streckmetalldecke, weiss.</p>
Fassade	<p>Erdgeschoss: Stahlbeton, teilweise Mauerwerk, mit hinterlüfteter Metall-Fassade, Bronze anodisiert, verglaste Schaufensteranlagen mit raumhoher Pfosten-Riegel-Konstruktion aus Aluminium.</p> <p>Obergeschosse: Vorgehängte Glas-/Aluminium-Fassade, Bronze anodisiert.</p> <p>Im Bürobereich mit Brüstung und dunkel emaillierten Glaspanelen.</p> <p>Im Wohnbereich raumhohe Verglasung mit Staketengeländer.</p> <p>Im Innenhof mit Kompaktfassade, Aussenverputz, gestrichen.</p>
Fenster	<p>Erdgeschoss: Fest verglaste Schaufensterfronten mit 3-fach-Sicherheits-Isolierglas, thermisch getrennte Alu-oder Stahlprofile.</p> <p>Obergeschosse: Fest verglaste Fensterelemente aus voll gedämmten Alu-Profilen, jedes zweite Element mit seitlicher, nicht lichtdurchlässiger Lüftungsklappe.</p> <p>Flügel Fenster gegen Innenhof in Holz/Metall. Alle Fenster mit umlaufender Gummidichtung und 3-fach Isolierverglasung.</p>
Sonnenschutz	<p>Erdgeschoss: Senkrechtmarkise mit Screengewebe, braun-beige, bis 2.00 m über Boden, Seilführung und Elektroantrieb, bei Süd-, West- und Ostfassade. Nordfassade mit Senkrechtmarkise bis Boden.</p> <p>Obergeschosse: Lamellenstoren, schwarzbraun, mit Elektroantrieb und Tastensteuerung.</p>
Elektroanlage	<p>Hauptverteilung im 1. Untergeschoss, mit Messung und Hauptsicherung für die einzelnen Mieter. Zuleitung von der Hauptverteilung/Messung in die Mietfläche ist nicht enthalten.</p> <p>Energie- und Steuerungsleitungen für die Storenanlage in Decke eingelegt. Auslegung für alle Mietflächen bis 40 W/m².</p>
Telefon/Internet/Radio/TV	<p>Multimediaverteiler mit Glasfaser-Schnittstelle im 1. Untergeschoss.</p> <p>Leerrohrerschliessung für Glasfaser-Einblastechik via Steigzonen in die Etagen. Pro Mietfläche stehen 2 Glasfaseranschlüsse bereit.</p> <p>Kabelverteilanlage im 1. Untergeschoss.</p>

Heizungsanlage

Zentrale, kombinierte Abwasserwärmepumpenanlage/
Kältemaschine im 2.UG, für Raumheizung/-Kühlung und
Aufbereitung Warmwasser. Gasheizung für Spitzenabdeckung
Raumheizung im Winter und Warmwasser im Sommer.
Wärmeverteilung im Erdgeschoss durch Konvektoren, entlang der
Schaufensterfronten.
Wärmeverteilung im 1.-5.OG durch TABS-Register (Thermo-Aktive
Bauteil-Systeme) als Grundlastheizung in Betondecke eingelegt.
Das Konzept sieht vor, dass mit dem Mieterausbau optional Klima-
Decken-Elemente eingebaut werden und so eine individuelle
Raumtemperatur-Regulierung erreicht wird. Gleichzeitig wird
durch diese Deckenfelder eine gute Raumakustik erzielt.
Das Leitungspaket (Horizontal-Hauptverteilung) ist im
Grundausbau inbegriffen.

Sanitäranlage

1. Untergeschoss: Unisex-Sportler-Dusche (mit Handtuchradiator,
Lavabo/Spiegel, Föhn und Bank).
Erdgeschoss: WC-Anlagen getrennt für Damen und Herren, WC IV
im Damen-WC integriert (Türschliessung mit PIN-Code).
Obergeschosse: WC-Anlagen getrennt für Damen/Herren/IV, in
Mietfläche integriert (Etagen-WC bei Teilflächennutzung).

Lüftungsanlage

DL EG.M1-M4 und Büro 1./4./5.OG
Zentrale Luftaufbereitung durch rotierende Wärmetauscher, mit
möglicher Nacherwärmung, Nachkühlung und Kaltdampf-
befeuchtung der Luft.
DL EG.M5+M6
Zentrale Luftaufbereitung durch drehzahlregulierte Ventilatoren
und Aluplatten-Wärmetauscher, mit möglicher Nacherwärmung,
Nachkühlung und Kaltdampfbefeuchtung der Luft.
Das Zu- und Abluftkanalnetz wird ab den Lüftungszentralen im
Dachgeschoss über die Steigzonen in die einzelnen Geschosse
geführt.
Ab den Steigzonen wird ein sichtbares Leitungspaket (Horizontal-
Hauptverteilung) an der Decke, in oder durch die Mietflächen
geführt. Das Leitungspaket ist im Grundausbau inbegriffen. Die
Feinverteilung innerhalb der Mietflächen erfolgt mit dem
Mieterausbau (optional).
WC-Anlagen werden mechanisch be- und entlüftet.
Fensterlose Räume (Keller, Trocknen, Disponibel, usw.) werden
mechanisch, mittels Zeitprogramm regelmässig be- und entlüftet,
sowie entfeuchtet.

Kälteanlage

Im Erdgeschoss versorgen die Lüftungsanlagen die Mietflächen
mit gekühlter Luft. Zusätzlich wird eine Versorgungskühlleitung im
sichtbaren Leitungspaket (Horizontal-Hauptverteilung) an der
Decke, in oder durch die Mietflächen geführt. An diese Leitung
können Umluftkühler angeschlossen werden und damit eine
individuelle Raumtemperatur-Regulierung erzielt werden
(Mieterausbau). Das Leitungspaket ist im Grundausbau
inbegriffen.

In den Obergeschossen erfolgt die Kälteverteilung über das in den Betondecken eingelegte TABS-Register. Zusätzlich wird auch in den Obergeschossen eine Versorgungskühlleitung in die Mietfläche geführt, damit mit dem Einbau von Kühldecken-Segel eine individuelle Raumtemperatur-Regulierung erzielt werden kann (Mieterausbau). Gleichzeitig wird durch Einbau dieser Deckenfelder eine gute Raumakustik erzielt.

Disponibel (UG)

Boden: Zementüberzug, hellblau-grau gestrichen, mit Chips weiss/grau/schwarz.

Wände: Beton oder Kalksandstein weiss gestrichen, teilweise mit Vorsatzschale oder Wärmedämmung und sichtbar geführte Installationen.

Decke: Beton weiss gestrichen, teilweise mit Wärmedämmung und sichtbar geführte Installationen.

Elektro: Lichtschalter mit Steckdose, LED-Deckenleuchte, Dreifachsteckdose auf Mieterzähler geschaltet.

Raumabschlüsse

Erdgeschoss: Laden-Eingangstüren, 1.00 x 2.40 m, Ausführung in Metall/Glas, mit Stossbalken, elektrischem Türöffner und Panikschloss.

Abschluss Firmeneingang zu Vorraum Treppenhaus Stadtplatz 2 (DL EG.M5) mit Blockrahmentüre in Holz, Kunstharz belegt, aussen schwarzbraun, innen weiss.

Abschluss Firmeneingang zu Korridor mit Stahlzargentüre, Kunstharz belegt, weiss.

Obergeschosse: Abschluss Firmeneingang zu Treppenhaus mit raumhoher Blockrahmentüre in Holz, Oberfläche in Eiche Natur, matt lackiert und seitlicher Klarglasverglasung (Option Folie).

Türen Nebenräume: Stahlzargentüre, Türblatt mit Kunstharz HPL belegt, weiss.

... Anmeldung Gewerbe

Ich bewerbe mich bei Ihnen um m² Nutzfläche im Stock
(Falls schon besetzt im Stock)

Ich wünsche, sofern vorhanden

Parkplatz in Autoeinstellhalle Anzahl

Parkplatz im Freien Anzahl

Liegenschaft Zentrum Pilatus Kriens

Mietbeginn

Mieter(in)

Firma

Branche MWST-Nr.

Kontaktperson Funktion

Geburtsdatum* Mobile

E-Mail Telefon Geschäft

Strasse

PLZ, Ort

* wenn Privatmieter

Aktueller Vermieter/Verwalter

Name

Strasse

PLZ, Ort

Bitte aktuelle Betriebsauskunft und Handelsregisterauszug beilegen

Bemerkungen

.....
.....
.....

Datum

Stempel und rechtsgültige Unterschrift