



# ... Helix Cham

Alte Steinhäusertrasse 14, 6330 Cham  
Mieten | Arbeiten

## **Bauherrschaft, Generalunternehmung und Vermietung**

Alfred Müller AG  
Neuhofstrasse 10  
CH-6340 Baar  
Telefon +41 41 767 02 02  
[www.alfred-mueller.ch](http://www.alfred-mueller.ch)

## **... Bruno Zurfluh**

Immobilienberater

Direkt +41 41 767 02 44  
Mobile +41 79 659 72 15  
[bruno.zurfluh@alfred-mueller.ch](mailto:bruno.zurfluh@alfred-mueller.ch)

# Inhalt

5	Alfred Müller AG – Ihre Partnerin
<b>7</b>	<b>Projekt</b>
8	Markant, urban, anders
10	Cham – mittendrin und hervorragend erschlossen
<b>13</b>	<b>Pläne</b>
14	Situation
15	Umgebung
16	Grundrisse/Layoutvorschlag Haus 14
21	Fassaden
22	Schnitte
<b>24</b>	<b>Kurzbaubeschrieb</b>
25	Gebäudeerschliessung/Infrastruktur
26	Grundausbau
28	Allgemeine Räume
29	Innenausbau
30	Angebot, Mietpreise und Bezugstermine



# Alfred Müller AG

## Ihre Partnerin vor, während und nach dem Bauen

Wenn es um die Erfüllung 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 welchen 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. Die Alfred Müller AG 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





Projekt

# Markant, urban, anders

- Zeitgemässe, leichte Architektur
- Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Flexibilität dank gut einteilbaren Grundrissen
- Individualität im Innenausbau
- Umfassender Grundausbau-Standard

Helix – das sind vier fünfgeschossige Baukörper, die sich um einen zentralen grünen Innenhof gruppieren und so innerhalb der Städtler Allmend eine eigenständige, in sich geschlossene Einheit bilden. Mit ihrer klaren, reduzierten Formsprache, der repräsentativen Metallfassade sowie den raumhohen Fenstern treten die Geschäftshäuser konsequent modern auf und stehen für urbane Dynamik. Der stimmungsvoll bepflanzte Innenhof mit einladenden Sitzgelegenheiten, die Sonnenterrassen in den Attikageschossen sowie die allgemeine Dachterrasse schaffen wertvolle Orte der Begegnung und Regeneration.

Hohe Funktionalität und Flexibilität genossen neben der ansprechenden Ästhetik bei der Entwicklung von Helix oberste Priorität. Dank einer vorausschauenden Planung besteht die Möglichkeit, ein individuell auf Ihre Raum- und Nutzungsbedürfnisse zugeschnittenes, effizientes Bürokonzept zu realisieren. Raumhohe Fenster erlauben hervorragende Lichtverhältnisse für jeden Arbeitsbereich. Im hochwertigen Grundausbau findet die Qualität der Bauweise ihre konsequente Fortsetzung. Er umfasst unter anderem Doppelböden in den Obergeschossen sowie zentrale Lüftungs- und Kühlungsanlagen, das die Energie über Pfähle aus dem Boden bezieht. Es stehen moderne WC-Anlagen sowie separate Duschen zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung. Ein weiteres Plus ist das überdurchschnittliche Parkplatzangebot in der zweistöckigen Tiefgarage und im Freien.



# Cham - mittendrin und hervorragend erschlossen

- **Zentrale Lage im Wirtschaftsraum Zug**
- **Steuergünstig**
- **Hervorragende Verkehrsanbindung**
- **Gute Infrastruktur – alles in kurzer Gehdistanz**

Als bevorzugter Standort für international tätige Firmen sowie bedeutendes Finanz- und Handelszentrum ist der Wirtschaftsraum Zug einer der dynamischsten und attraktivsten der Schweiz. Mittendrin liegt die Städtler Allmend. Sie gehört zur Seegemeinde Cham und bietet bereits zahlreichen Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben überzeugende Rahmenbedingungen. Dazu gehören die zentrale Lage im Herzen unseres Landes, tiefe Steuern sowie eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Die Gewerbezone ist dank diverser Buslinien, einer S-Bahnstation sowie des Autobahnanschlusses Zug/Cham-Ost sowohl mit öffentlichen als auch mit privaten Verkehrsmitteln optimal erschlossen, sodass Sie von hier bequem und innerhalb von lediglich 20 bis 50 Minuten nach Luzern und Zürich oder an den Flughafen Zürich-Kloten reisen. Restaurants, Kindertagesstätten, angesagte Fitnesscenter sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Gehdistanz tragen zu ihrer Attraktivität als Unternehmensstandort bei.





 **1 Rigiblick Steinhausen S5 (4 Gehminuten entfernt)**

Nach	Verbindung von 6 bis 22 Uhr	Reisezeit
Zug	2 pro Stunde	5 Minuten
Zürich HB	3 pro Stunde	32 Minuten
Zürich Flughafen	4 pro Stunde	53 Minuten
Luzern	2 pro Stunde	30 Minuten

 **2 Cham Alpenblick S1 (10 Gehminuten entfernt)**

Nach	Verbindung von 6 bis 20 Uhr	Reisezeit
Luzern	4 pro Stunde	27 Minuten
Zug	4 pro Stunde	6 Minuten

 **3 Chamerried Cham (2 Gehminuten entfernt)**

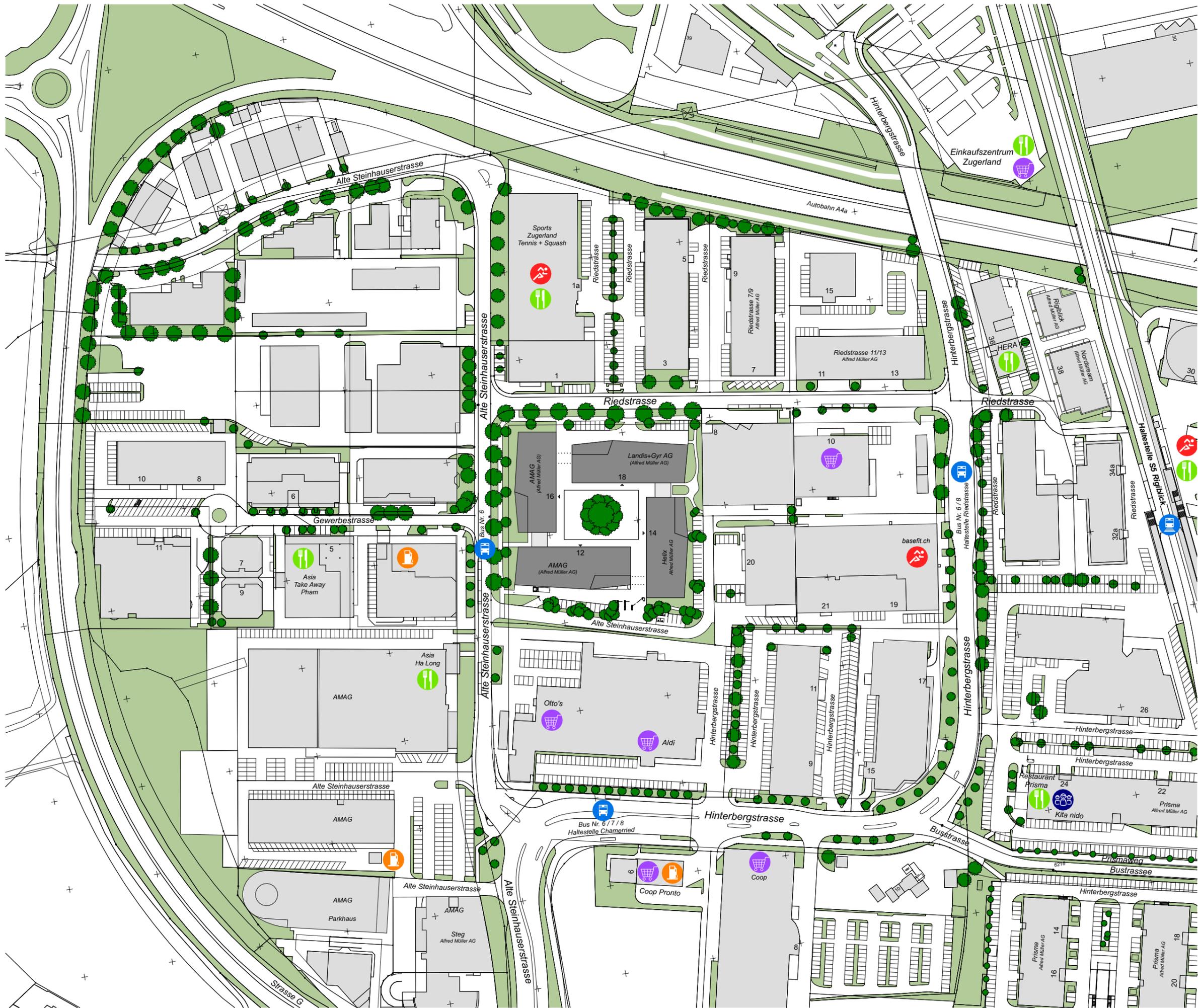
Nach	Verbindung von 6 bis 20 Uhr	Reisezeit
Zug, Bahnhof/Metalli	4 pro Stunde	12 Minuten
Baar, Bahnhof	4 pro Stunde	20 Minuten
Cham, Bahnhof	8 pro Stunde	8 Minuten
Steinhausen, Zentrum	8 pro Stunde	7 Minuten



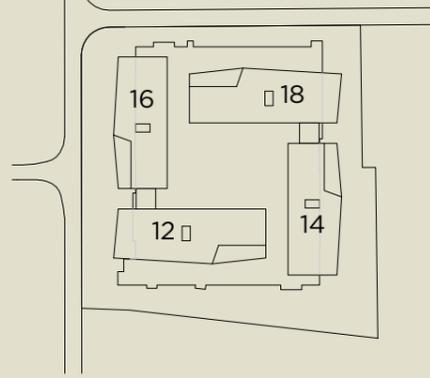
# Pläne



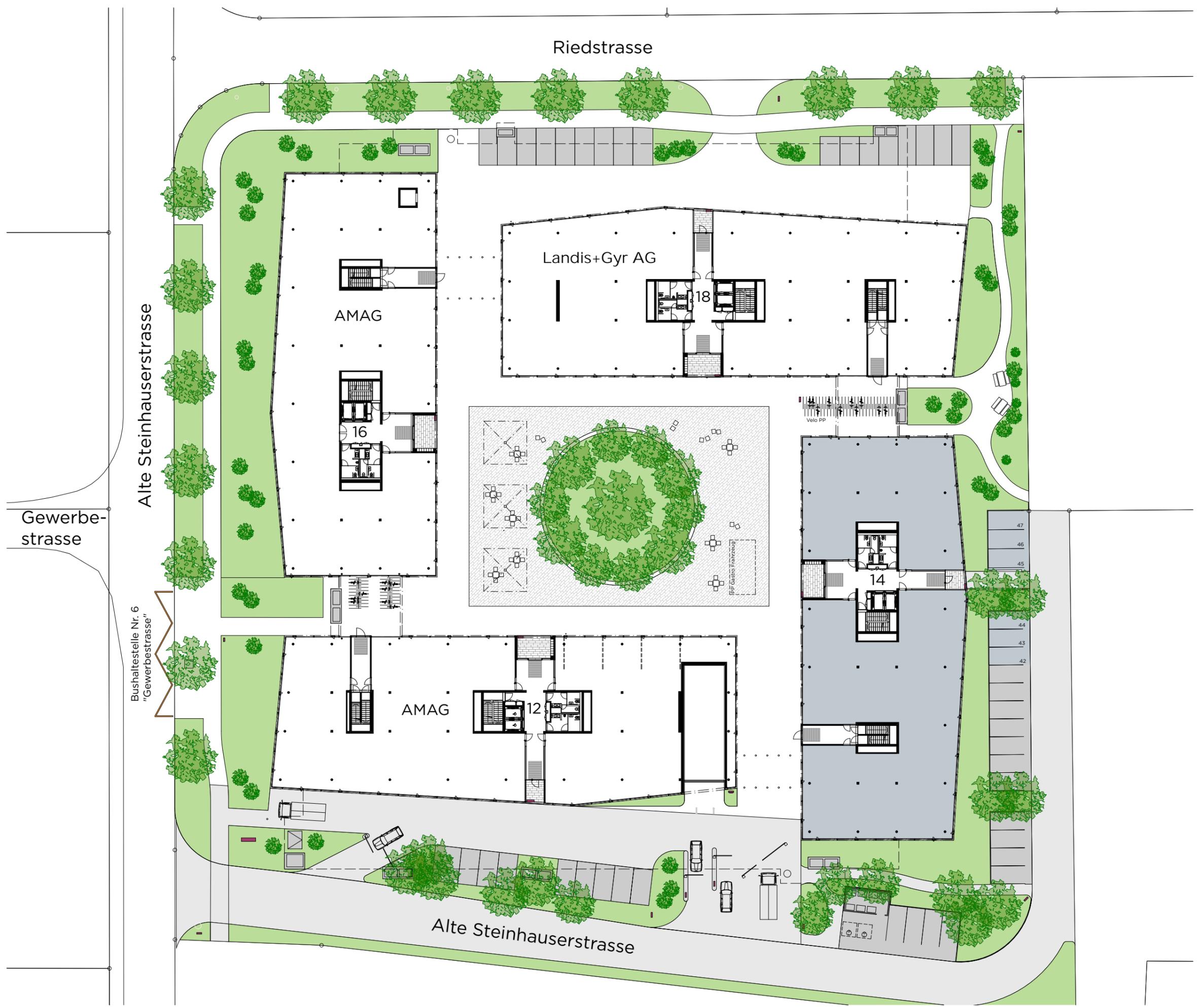
# Situation



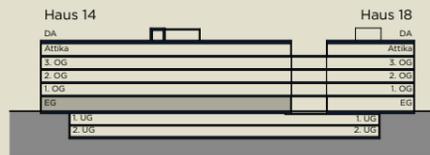
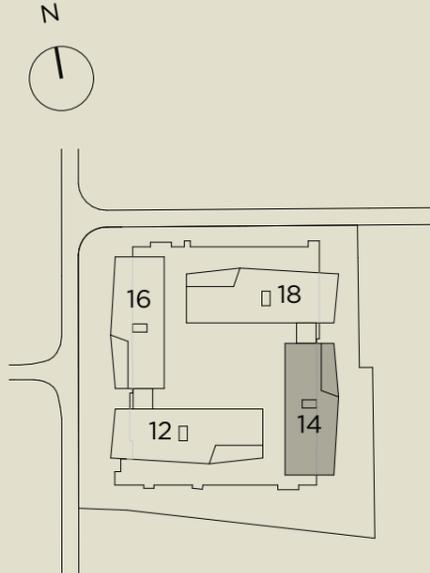
# Umgebung



Haus 14		Haus 18	
DA	DA	DA	DA
Attika	Attika	Attika	Attika
3. OG	3. OG	3. OG	3. OG
2. OG	2. OG	2. OG	2. OG
1. OG	1. OG	1. OG	1. OG
EG	EG	EG	EG
1. UG	1. UG	1. UG	1. UG
2. UG	2. UG	2. UG	2. UG



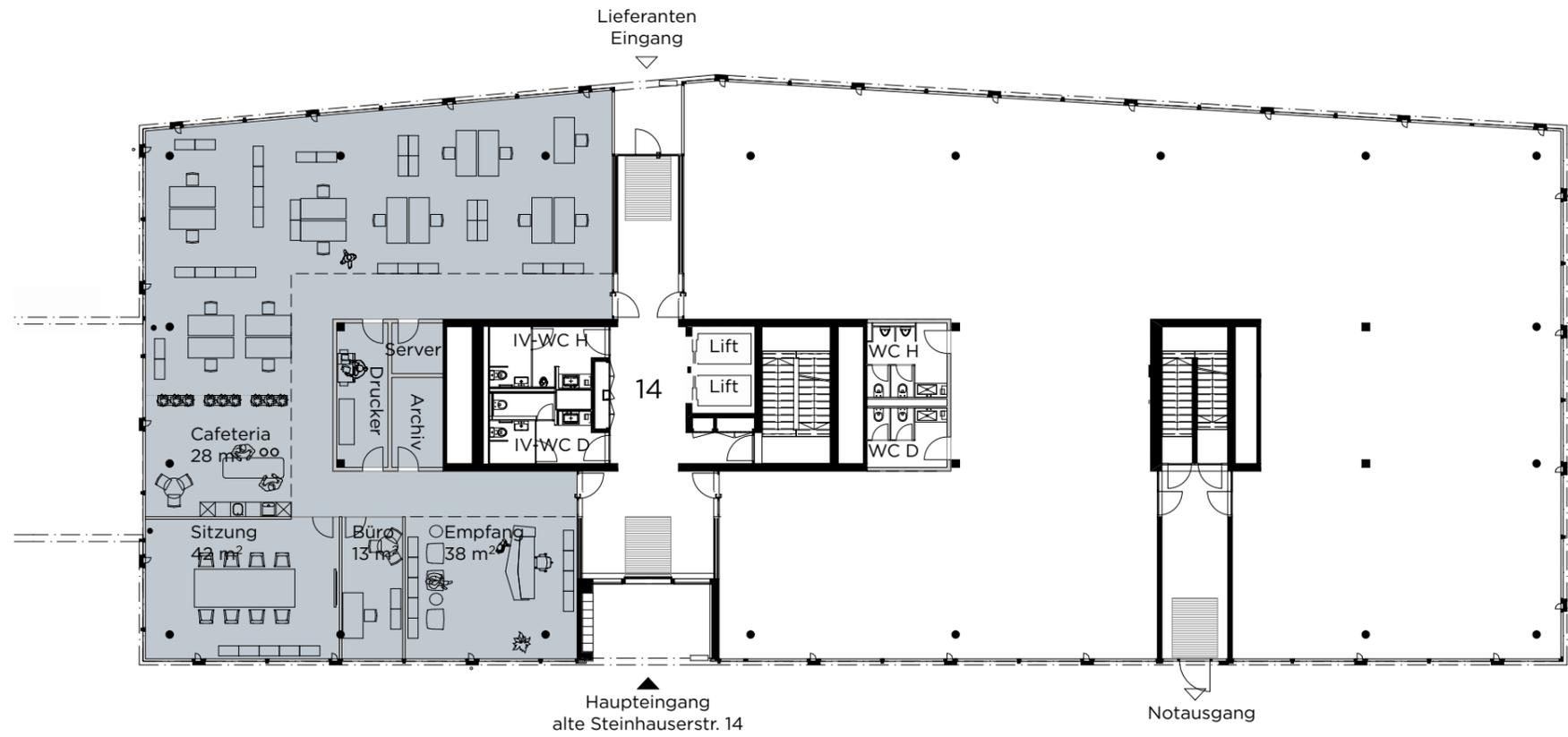
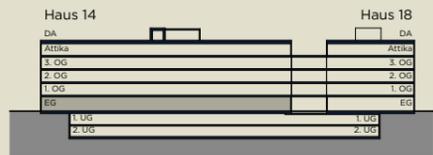
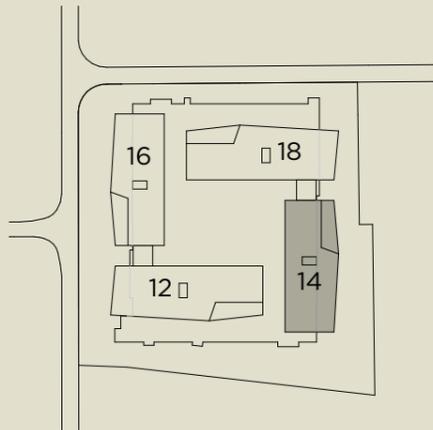
# Erdgeschoss Haus 14



Masstab 1:250

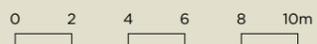


# Erdgeschoss Layoutvorschlag Haus 14

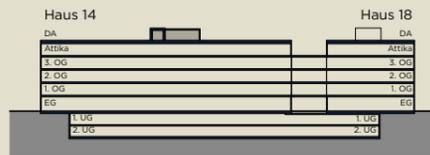
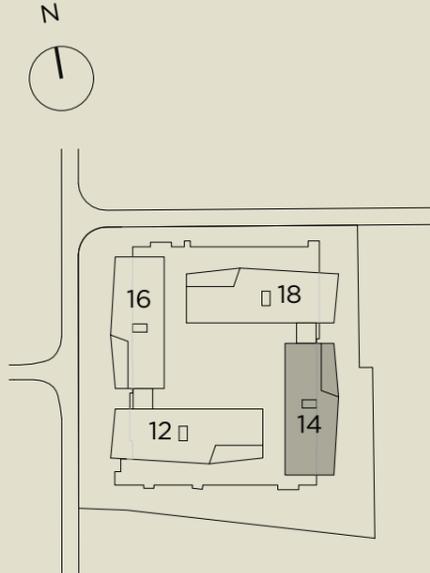


BNF 349 m<sup>2</sup> - 17 Arbeitsplätze - 20 m<sup>2</sup>/Arbeitsplatz

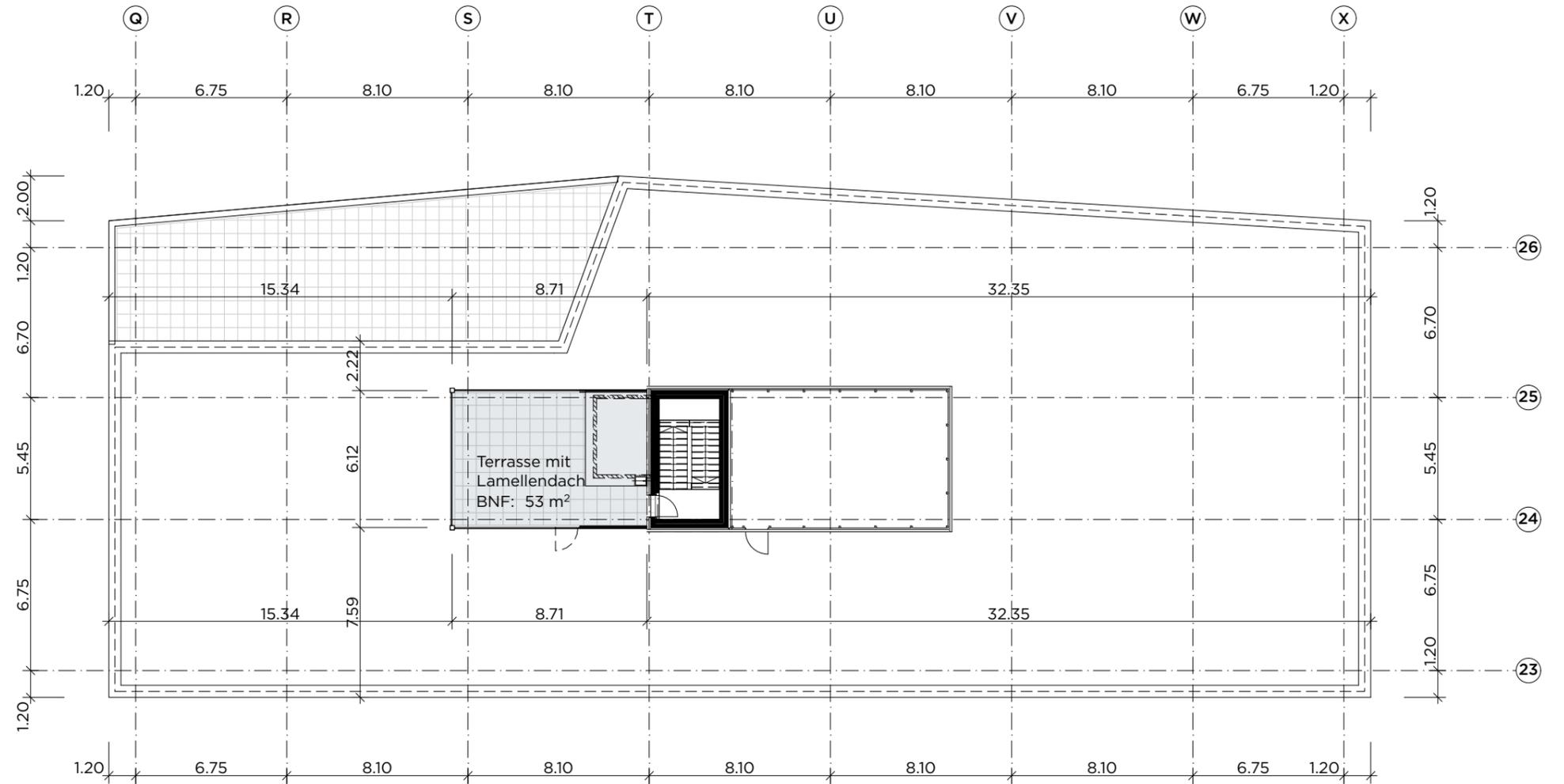
Masstab 1:250



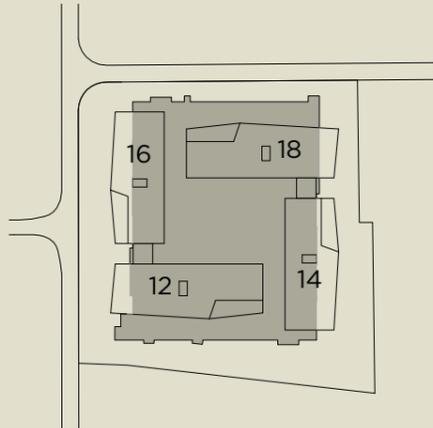
# Dachgeschoss Haus 14



Masstab 1:250

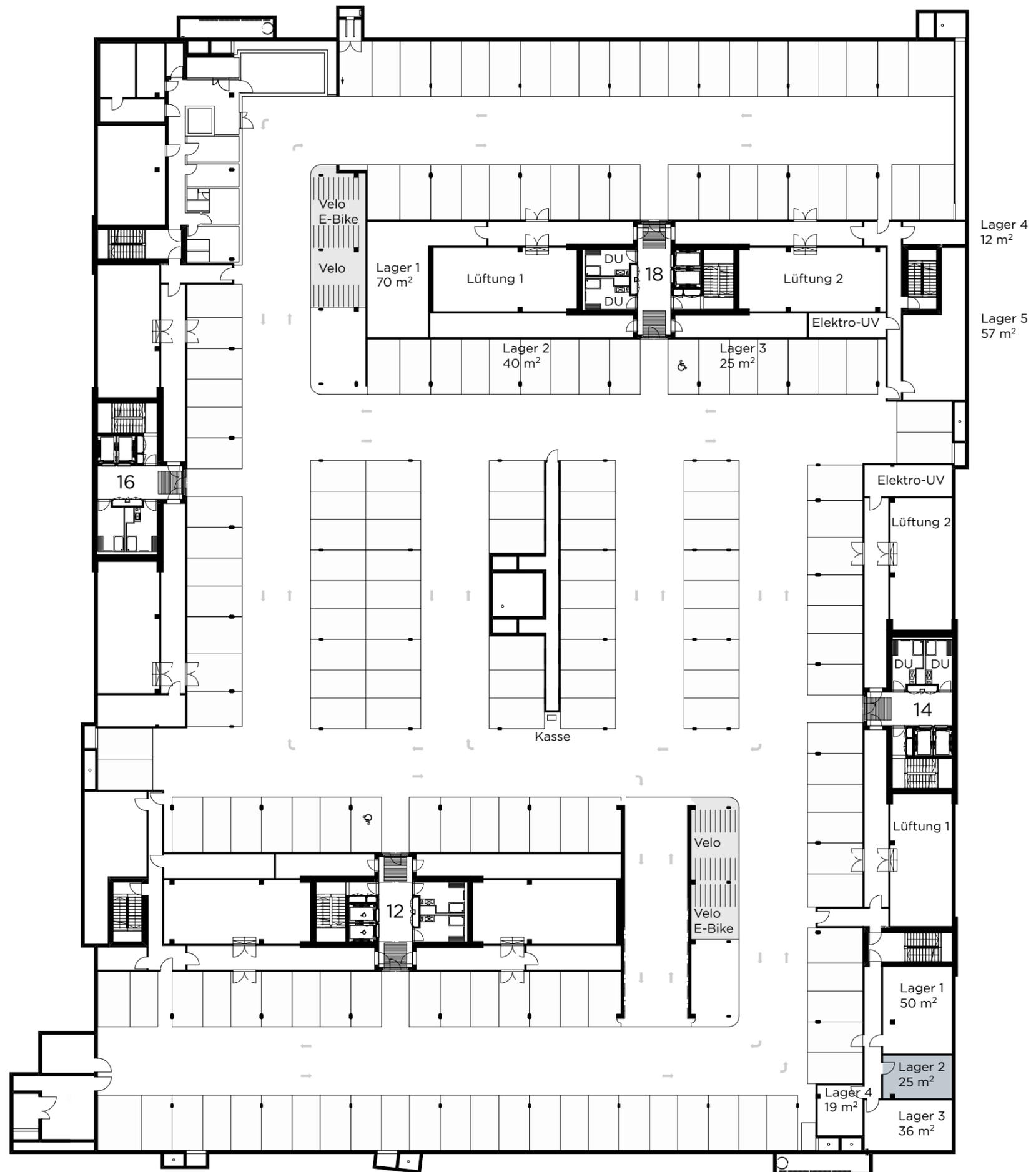


# 1. Untergeschoss

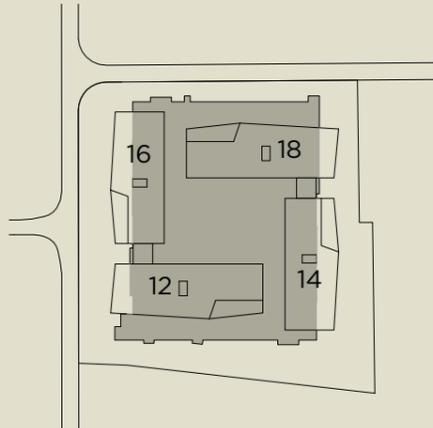


Haus 14		Haus 18	
DA	DA	DA	DA
Attika	Attika	Attika	Attika
3. OG	3. OG	3. OG	3. OG
2. OG	2. OG	2. OG	2. OG
1. OG	1. OG	1. OG	1. OG
EG	EG	EG	EG
1. UG	1. UG	1. UG	1. UG
2. UG	2. UG	2. UG	2. UG

Masstab 1:400



# 2. Untergeschoss

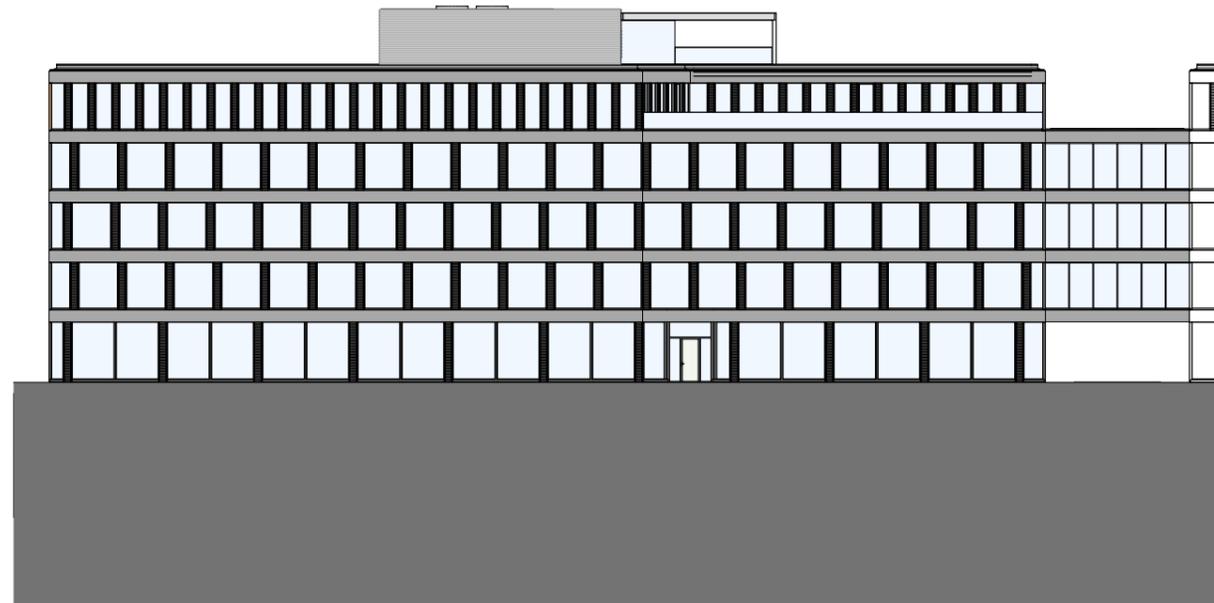
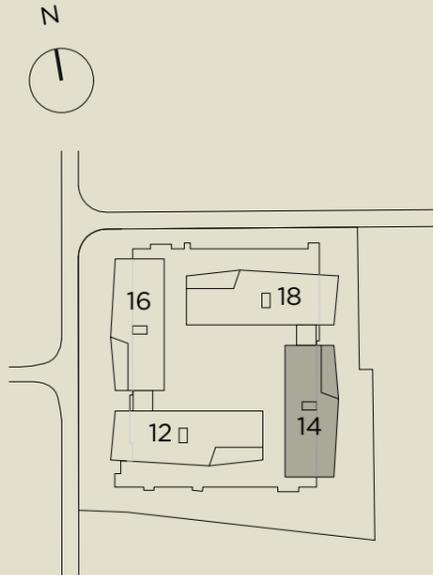


Haus 14		Haus 18	
DA	DA	DA	DA
Attika	Attika	Attika	Attika
3. OG	3. OG	3. OG	3. OG
2. OG	2. OG	2. OG	2. OG
1. OG	1. OG	1. OG	1. OG
EG	EG	EG	EG
1. UG	1. UG	1. UG	1. UG
2. UG	2. UG	2. UG	2. UG

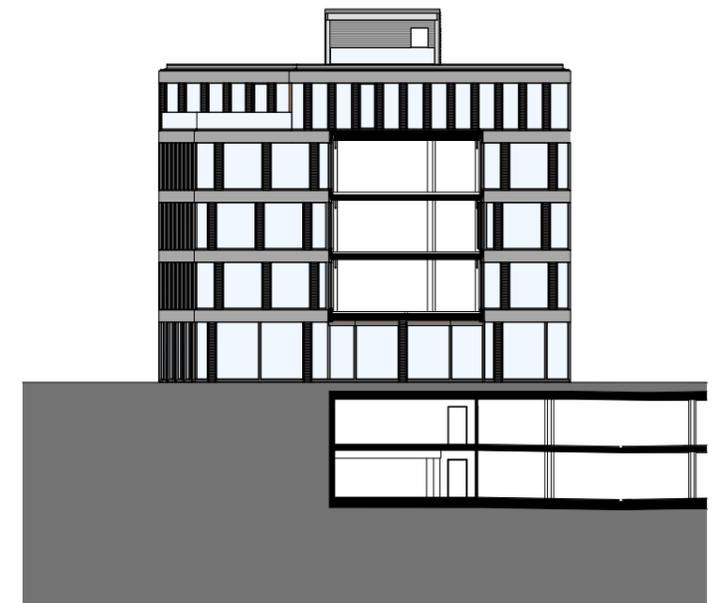
Masstab 1:400



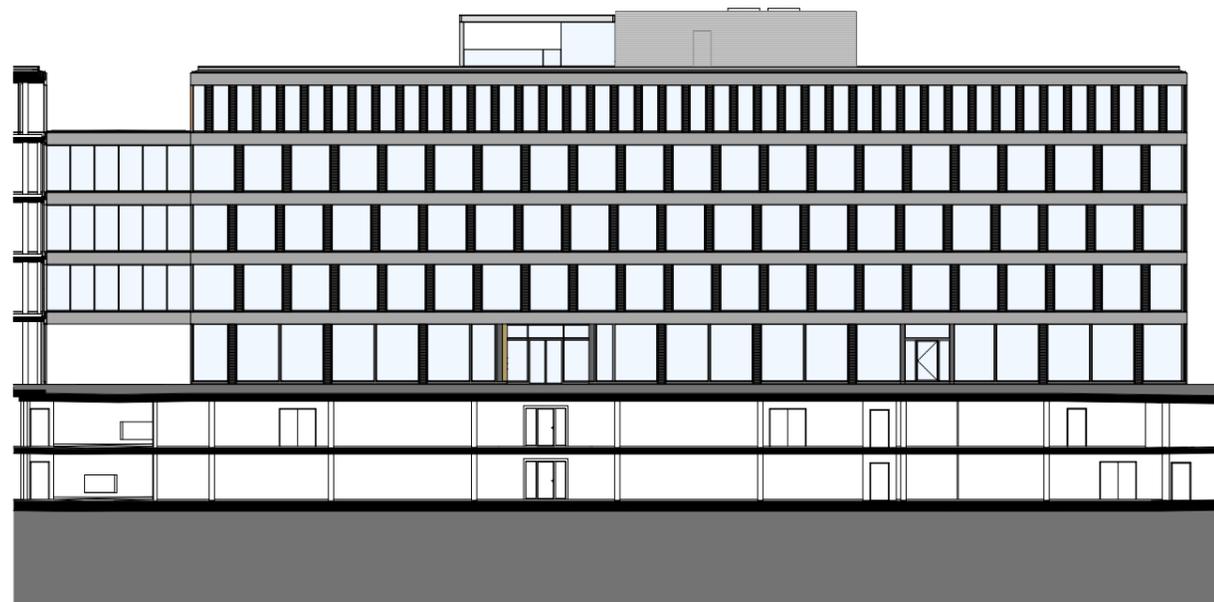
# Fassaden Haus 14



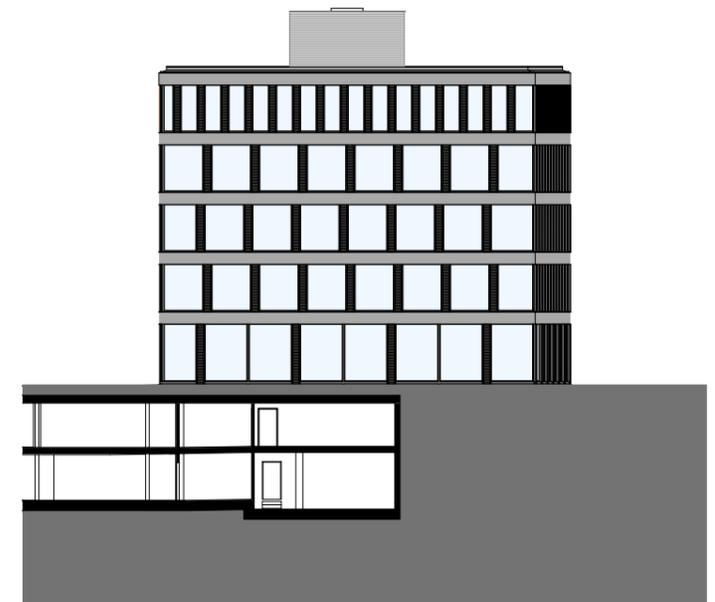
Ostfassade Haus 14



Nordfassade Haus 14

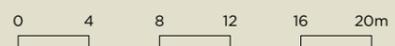


Westfassade Haus 14

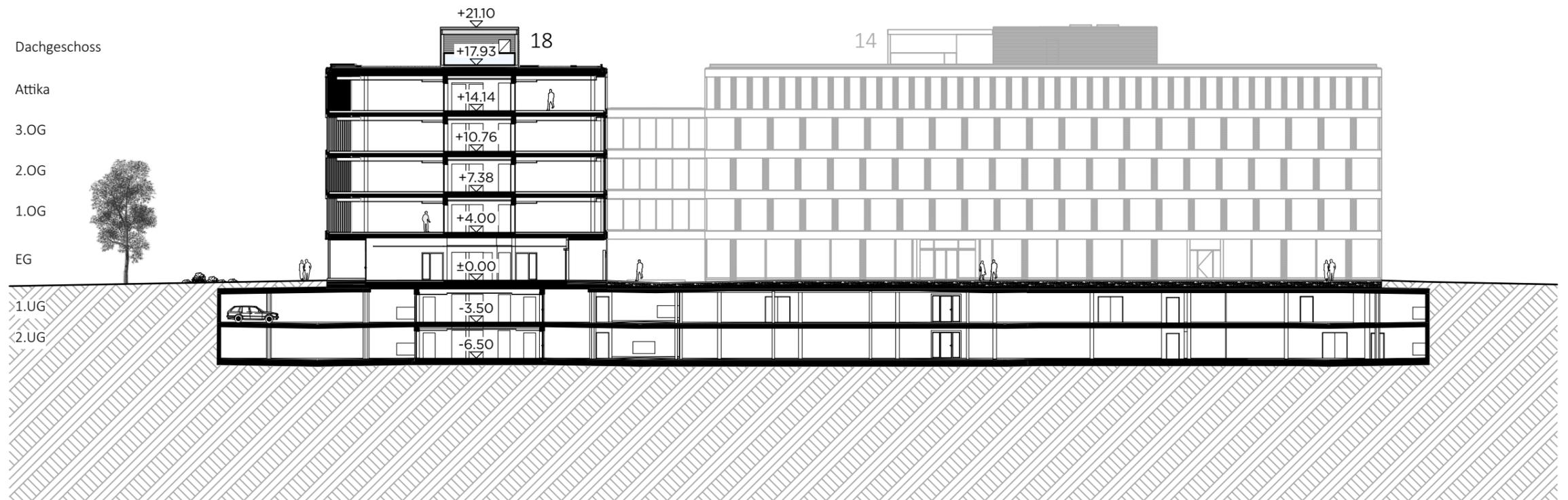
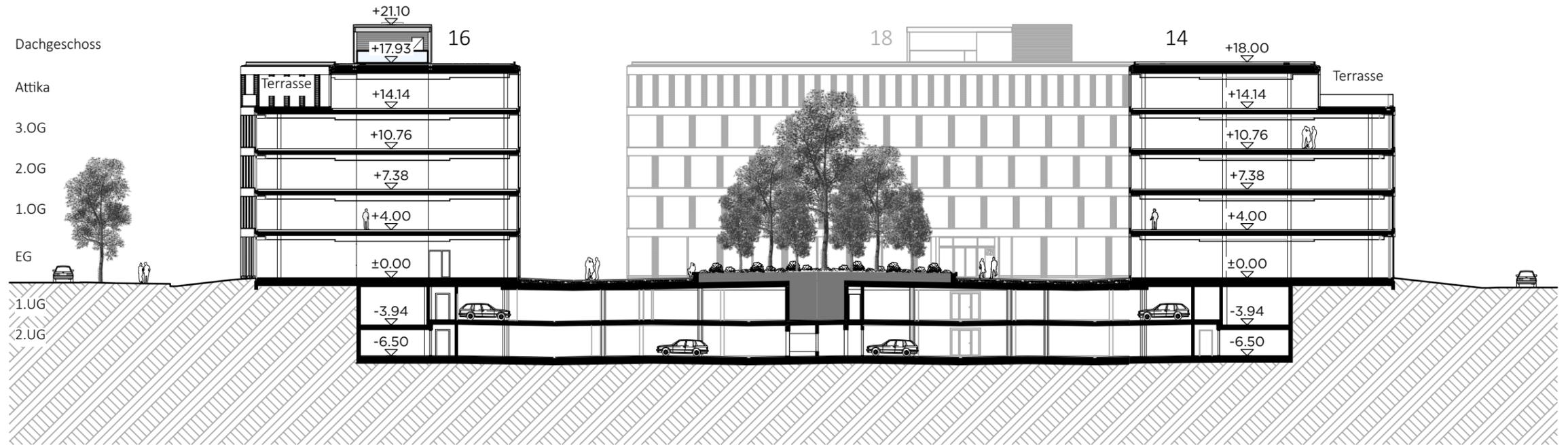
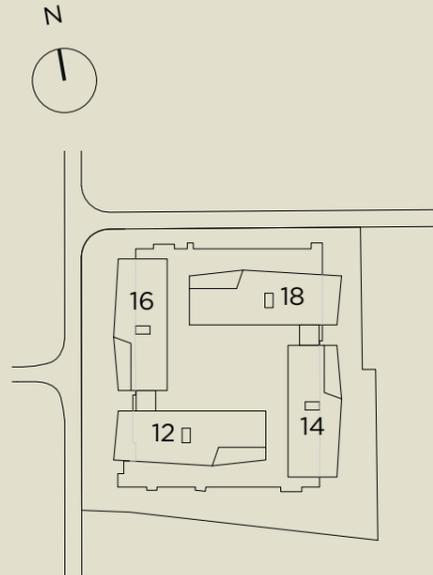


Südfassade Haus 14

Masstab



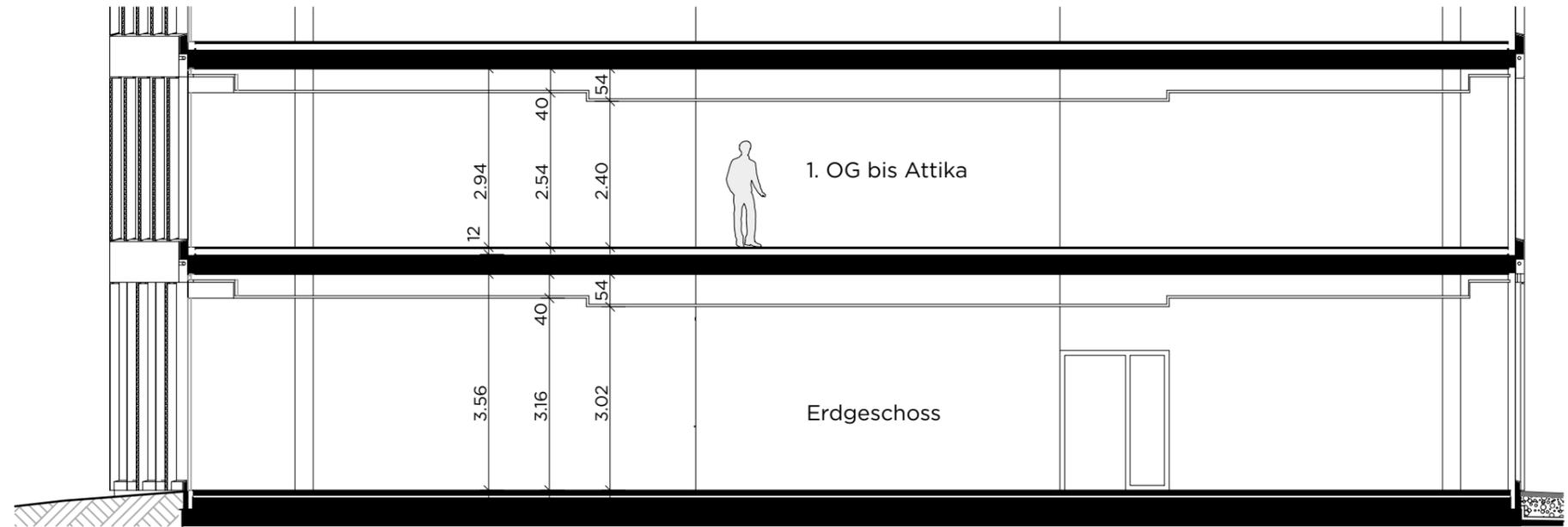
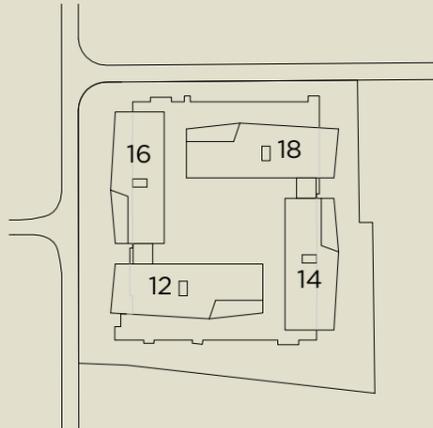
# Schnitte



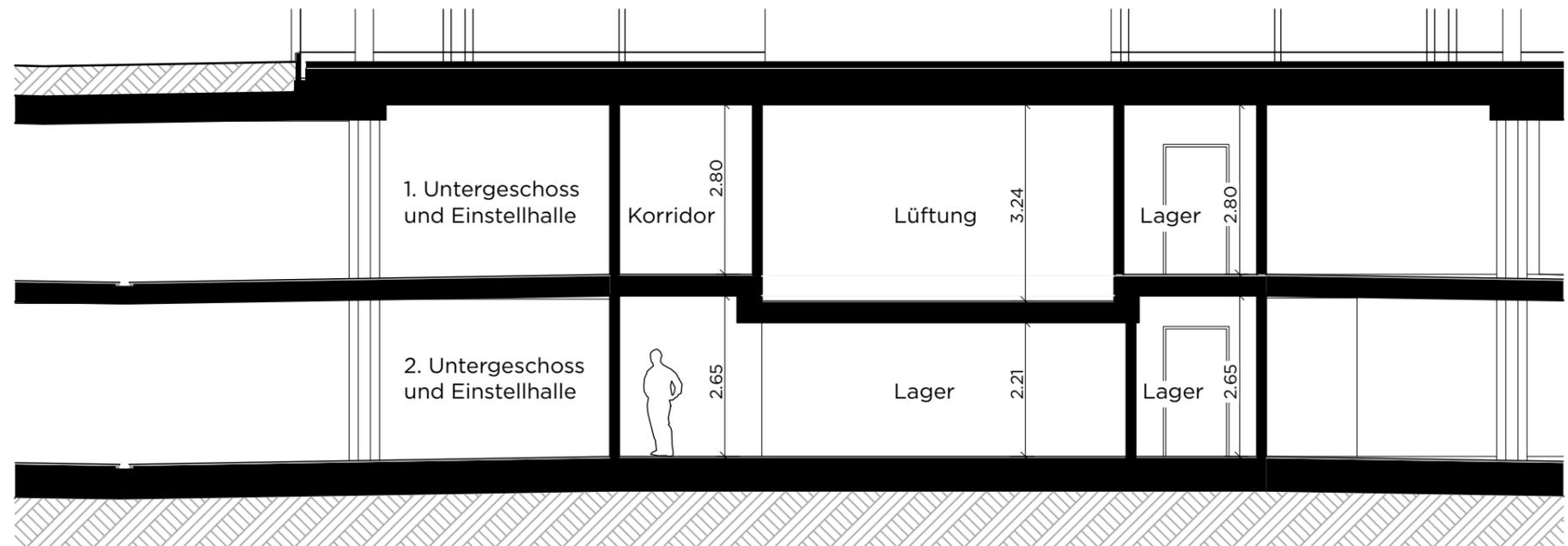
Masstab



# Schnitte Höhen



Schnitt Höhen EG und 1.OG bis Attika



Schnitt Höhen Lagerräume

Masstab



# Kurzbaubeschrieb



# Gebäudeerschliessung/ Infrastruktur

## Hauseingang

Der Haupteingang für die Büroflächen im Gebäude 14 befindet sich im verkehrsfreien Innenhof an der Westfassade. Benutzer der Autoeinstellhalle im 1. und 2. Untergeschoss können die verschiedenen Ebenen entweder per Lift oder Treppenhauszugang erreichen.

Die Büroflächen in den Obergeschossen sind über die jeweiligen Treppenhäuser erschlossen.

Hauseingang mit automatischer Doppelschiebetüre.

Sonnerie- und Video-Gegensprechanlage pro Haupt- und Lieferantenzugang.

## Warenanlieferung/ Umschlagzone

Warenanlieferungen für die Mieter erfolgen über die Lieferanteneingänge an der Strassenseite der beiden Häuser. Im Gebäude Nr. 14 befindet sich dieser an der Ostfassade. Dieser liegt somit vis-à-vis vom Haupteingang.

## Hauszugänge

Drei separate Haupteingänge für Neuhofstrasse 20, 22 und 24, die über den gedeckten Laubengang zugänglich sind.

Sonnerie- und Video-Gegensprechanlage pro Haupt- und Nebeneingang. Briefkastenanlage im Nebeneingang (Anlieferung).

## Parkierung

In der Einstellhalle im 2. Untergeschoss sind Autoabstellplätze für die Mieter vorhanden. Diese wird über die Zufahrtsrampe zwischen den Häusern Nr. 12 und 14 erreicht. Zutritt am Tag via Schranke, in der Nacht Kipptor mit automatischem Antrieb und integrierter Fluchttüre. Steuerung von Ein- und Ausfahrt erfolgt mit Badge. Parkleitsystem mit LED-Anzeige für Parkplatzbelegung rot/grün.

Für die Besucher stehen in der Tiefgarage bewirtschaftete Autoabstellplätze mit Parkleitsystem zur Verfügung.

Fahrrad-Abstellplätze im 1. Untergeschoss und im Freien, teils überdacht.

## Haupttreppenhäuser

2 Schindler Aufzüge vom Unter- bis Attikageschoss (4.OG),

Nutzlast pro Lift 1'125 kg.

Kabinengrösse 1.20 x 2.10 m.

Ausbau im Müller-/Schindler-Design: Edelstahldecke poliert mit 8 LED-Spots, Spiegel, Edelstahlhandlauf. Wände in Vollkernplatte hellgrau, Boden in Naturstein mit speziell grossen Platten.

Rollstuhlgängig, Haltestellen in allen Geschossen mit Ausnahme des Dachgeschosses.

## Dusche für Sport/Freizeit

Für die Mieter der Dienstleistungs- und Büroflächen stehen im 1. Untergeschoss zwei Duschen zur Verfügung. Neben der grossen Dusche mit Showerpipe/Regenbrause sind Badetuchstangen, Waschtische und ein Haartrockner installiert.

## 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.

## Schliessanlage

Die Schliessanlage, System KABA EVOLO, 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

Erdgeschoss: Unterlagsboden, roh.  
Büroflächen Obergeschosse: Doppelbodensystem, roh.

Nutzlasten:

- Erdgeschoss 500 kg/m<sup>2</sup>.
- 1. OG - Attikageschoss (4. OG) 300 kg/m<sup>2</sup>.

## Wand

Trennwände in Massiv- oder Leichtbauweise zwischen Mieter und den allgemeinen Zonen, roh.  
Betonstützen in den Mietflächen: Roh, mit Fase.

## Raumhöhe

Erdgeschoss: OK Unterlagsboden - UK Decke roh 3.56 m.  
Obergeschosse: OK Doppelboden - UK Decke roh 2.94 m.

## Decke

Beton roh.

## Fassade/Fenster

Hinterlüftete und wärmedämmte Metallfassade.

Geschosshohe Fenster mit 3-fach-Wärmeschutz-Isolierverglasung.  
Raumhohe, geschlossene Fassadenelemente mit einem Lüftungsflügel, der für eine natürliche Lüftung manuell nach innen geöffnet werden kann.

Tragende Wände und Decken aus Stahlbeton im Innenbereich.  
Innenstützen in vorfabrizierten Elementen oder in Ortbeton.

## **Türen Mietereingang**

### **Attikageschoss**

Direkter Zugang zu einer ca. 130 m<sup>2</sup> grossen Terrasse.  
Boden: Feinsteinzeugplatten 600 x 600 x 20 mm.  
Glasbrüstungen mit Verbundsicherheitsglas (VSG), 1.00 m hoch.  
Markisen mit Regen- und Windwächter.  
Frostsicheres Gartenventil.

### **Dachgeschoss**

Aufenthaltsfläche erreichbar über Treppenhaus.  
Boden: Feinsteinzeugplatten 600 x 600 x 20 mm, inkl. Abschluss-  
geländer zur Dachfläche.  
Lamellendach aus Metall.

## **Sonnenschutz**

Aussenliegender Sonnenschutz mit perforierten Verbund-Raffstoren mit  
zentral gesteuerter Tages- und Nachtsteuerung. Individuelle Steuerung  
möglich.

## **Sanitäranlage/WC**

### **Erdgeschoss**

Im Treppenhaus separate WC-Anlagen für Damen und Herren,  
WC-Anlage für Behinderte.

### **Obergeschosse**

Im Treppenhaus separate WC-Anlagen für Damen und Herren.

Boden: Natursteinplatten.

Wände: Keramikplatten.

Decken: Heruntergehängte Metalldecke (Platten).

## **Elektroanlagen**

Hauptverteilung im Elektroraum im Untergeschoss mit Messung und  
Hauptsicherung für die einzelnen Mieter. Die Erschliessung der einzelnen  
Mieterflächen erfolgt durch Steigzone und ist Bestandteil des Mieteraus-  
baus. Auslegung für alle Mietflächen bis 40 W/m<sup>2</sup>.

Büro-/Gewerbeflächen EG: Verteilung an Decke und Boden

Bürofläche 1. OG - Attikageschoss: Verteilung im Doppelboden  
und Decken.

## **Telefon/Internet/Radio/TV**

Multimediaverteiler mit Glasfaser- und Kupferkabel -Schnittstelle im  
Untergeschoss. Die Erschliessung der einzelnen Mieterflächen erfolgt  
durch Steigzone und ist Bestandteil des Mieterausbaus.

## **Heizungsanlage**

### **Wärmeerzeugung**

Aus erneuerbarer Energie aus dem Untergrund über eine Energie-  
pfehl-Wärmepumpe im 2. UG, welche zur Deckung der Spitzenlasten  
durch einen Gas-Heizkessel mit Kondensationstechnik ergänzt wird.

Die Wärmeverteilung erfolgt in den Geschossen über freistehende  
Konvektoren aufgeteilt auf vier Heizgruppen pro Gebäude. Je eine  
Heizgruppe pro Fassade.

## **Lüftungsanlage**

Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Kühlung und Befeuchtung. Die Zu- und Abluftkanäle sind in den Steigzonen bis auf alle Geschosse geführt. Die Verteilung ab Steigzone ist Bestandteil des Mieterausbaus.

## **Kälteanlage**

Die Kälteleitungen sind in den Steigzonen in alle Geschosse geführt. Die Verteilung ab Steigzone ist Bestandteil des Mieterausbaus. Auslegung der Kühldecken auf eine Kühlleistung von 30 W pro m<sup>2</sup> Bürofläche.

# **Allgemeine Räume**

## **Korridore/Technik/Archiv/ Lager**

Boden: Zementüberzug gestrichen.  
Wände: Beton oder Kalksandstein weiss gestrichen.  
Decken: Beton weiss gestrichen, teilweise sichtbar geführte Installationen.

## **Treppenhäuser**

Boden: Natursteinplatten.  
Schmutzschleusen – Matten im Bereich Haupteingangstüren  
Wände: Abrieb 1.5 mm, positiv, gestrichen.  
Decken: Treppenhaus/Nottreppenhaus: Glattputz, gestrichen  
Staketengeländer einbrennlackiert mit Edelstahlhandlauf.

## **Autoeinstellhalle**

Nachtbetrieb: Kipptor mit integrierter Flucht-/Servicetüre und automatischem Antrieb.  
Tagbetrieb: mittels Schrankensystem.  
Steuerung über Eingangs-/Ausgangskontrolle mittels Kartenbadge.  
Brandschutz-Tore bei Brandabschnitten in AEH nach behördlichen Vorschriften.

### **Parkleitsystem**

Professionelles Parkleitsystem mit Rot-/Grün-Anzeigen pro Parkplatz an der Decke.

## **Ladestationen für Elektrofahrzeuge**

Mindestens 6 Parkplätze mit Ladestation.

## **Apparate Umgebung und Dachgeschoss-Terrassen**

Gartenventil mit frostsicherer Installation sowie auf den Dachgeschoss-Terrassen mit Ausgussbecken.

# Innenausbau

Die Flächen können nach Ihren Wünschen eingeteilt und ausgebaut werden.

Die Alfred Müller AG ist ein kompetenter Partner im Baumanagement. Der mieterspezifische Innenausbau wird durch unsere Fachspezialisten geplant, überwacht und abgerechnet.

Im Wesentlichen gehen folgende Ausbaurkosten zu Lasten des Mieters:

- Bodenbeläge (Platten-, Vinyl- oder Teppichbeläge)
- Interne Trennwände, Wandanstriche / Tapeten, usw. sowie interne Türen
- Decken-Anstrich oder -Verputz, heruntergehängte Klima-Decken-Elemente (Kühlen)
- Elektroinstallationen  
Erdgeschoss: Elektrotabelleau, Zuleitung ab Hauptverteilung im Untergeschoss, Erschliessung Elektro/Multimedia über Bodenkanalsystem und/oder Bodendosen.  
Obergeschosse: Elektrotabelleau, Zuleitung ab Hauptverteilung im Untergeschoss, Erschliessung Elektro/Multimedia über Doppelbodensystem
- Lüftungsanlage (Feinverteilung ab bestehender Horizontal-Hauptverteilung) ab Steigzone
- Kälteanlage (Klima-Decken-Elemente ab bestehender Horizontal-/Versorgungskühlleitung) ab Steigzone
- Allfällige Brandmelde-/Sprinkleranlagen
- Ausbaurwünsche wie zusätzliche Sanitäranlagen, Kücheneinrichtungen oder andere Ausbauten

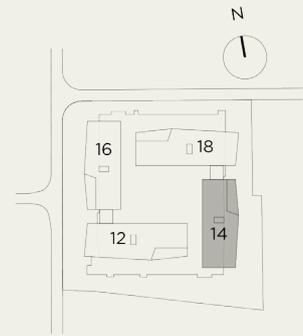
Auf Wunsch kann der mieterspezifische Büro-Innenausbau durch die Alfred Müller AG finanziert und auf die Miete umgelegt werden (ohne betriebsspezifische Installationen/ Spezialeinbauten, EDV- und Telefoninstallationen).

Angebot, Mietpreise und Bezugstermine

## Geschäftshaus Helix

Alte Steinhauserstrasse 14, 6330 Cham

Stand: 21. Oktober 2020



Stockwerk	Art	Bruttonutzfläche BNF m <sup>2</sup>	Mietpreis CHF/m <sup>2</sup> /Jahr exkl. MWST	Nebenkosten CHF/m <sup>2</sup> /Jahr exkl. MWST	Mietpreis CHF/Monat inkl. NK, exkl. MWST
Erdgeschoss	Büro, Gewerbe, Ausstellung, Schulung	349	202.—	30.—	6747.—
Erdgeschoss	Büro, Gewerbe	656			
1. Obergeschoss	Büro	1159			
2. Obergeschoss	Büro	1159			
3. Obergeschoss	Büro	1159			
Attika	Büro	961			
1. Untergeschoss	Lager	25	100.—	10.—	229.—

### Parkplätze im Freien/Pool-Parkberechtigung in Autoeinstellhalle

Mietpreis CHF / Monat exkl. MWST

14	2. Untergeschoss	Parkberechtigung	185.—
14	Erdgeschoss	Parkplatz	100.—

Pro zirka 60 m<sup>2</sup> Bürofläche kann 1 Parkberechtigung/Parkplatz gemietet werden.

### Bezugstermine

Verfügbar ab sofort

Für mieterspezifische Ausbauten ist der Bezug vom Umfang abhängig. Die Erfahrung zeigt, dass für die Planung, Bewilligung und Ausführung zirka 6 bis 8 Monate ab Vertragsunterzeichnung benötigt werden.

### Bruttonutzfläche (BNF)

Fläche exklusive Fassaden-, Treppenhauswände und Leitungsschächte, allgemeine Verkehrsflächen und Terrasse. Allfällige Trennwände zwischen den Mietern sind hälftig enthalten.

### Mietbedingungen

Preise bei Mindestmietdauer 5 Jahre für die Mietflächen im Grundausbau gemäss Beschrieb in der Vermietungsdokumentation. Die Nebenkosten werden zusätzlich zum Mietpreis akonto in Rechnung gestellt. Der Mietzins kann alle zwei Jahre zu  $\frac{2}{3}$  an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Als Basis gilt der Indexstand per Januar 2018.

 = vermietet