



# Geschäfts- und Gewerbehaus Reussperle

Stegmattstrasse 1/3/5, 6033 Buchrain  
Verkauf | Arbeiten

**Bauherrschaft**

Alfred Müller AG  
Neuhofstrasse 10  
CH-6340 Baar

**Generalunternehmung**

Alfred Müller AG  
Neuhofstrasse 10  
CH-6340 Baar

**Verkauf**

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  
Telefon direkt +41 41 767 02 44  
[bruno.zurfluh@alfred-mueller.ch](mailto:bruno.zurfluh@alfred-mueller.ch)

# Inhalt

<b>5</b>	<b>Alfred Müller AG - Ihre Partnerin</b>
<b>6</b>	<b>Projekt</b>
8	Geschäfts- und Gewerbehaus Reussperle
10	Gemeinde Buchrain
11	Bezugstermin/Allgemeines
<b>13</b>	<b>Pläne</b>
14	Situation
15	Umgebung
16	Grundrisse/Layoutvorschläge
27	Fassaden
30	Schnitte
<b>32</b>	<b>Kurzbaubeschrieb</b>
33	Gebäudeerschliessung/Infrastruktur
34	Grundausbau
38	Käufer-, Innenausbau
<b>40</b>	<b>Wegleitung Verkaufsprozess/Finanzielles</b>
<b>41</b>	<b>Stockwerkeigentümergeinschaft</b>
<b>42</b>	<b>Kaufpreis</b>
<b>43</b>	<b>Angebot und Kaufpreise</b>



# 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 1.9 Milliarden Schweizer Franken. Die Alfred Müller AG erzielt einen Jahresumsatz von rund 300 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





# Geschäfts- und Gewerbehaus Reussperle – Kaufen statt Mieten

- **Schnelle und einfache Erreichbarkeit**
- **Stockwerkeigentum für Ihre eigenen vier Wände**
- **Moderne, zeitgemässe Architektur mit grossen Fensterfronten**
- **Umfassender Grundausbau mit WC-Anlagen, Duschen, Lüftung und Kälte**
- **Exklusive Dachterrassen**
- **CO<sub>2</sub>-neutrale Energie- und Wärmeversorgung**
- **Photovoltaikanlage zur regenerativen Stromerzeugung und zum Eigenverbrauch**

In Buchrain, zentral zwischen Luzern und Zug gelegen, realisiert die Alfred Müller AG zwei moderne Geschäftshäuser. Hervorragende Sichtbarkeit sowie optimale Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr gehören zu den prägenden Vorzügen dieses Standorts.

Die beiden Gebäude sind Teil der Wohn- und Gewerbeüberbauung Reussperle an der hoch frequentierten Hauptzufahrtsstrasse nach Buchrain/Ebikon. Bis zum Autobahnanschluss sind es lediglich 400 Meter, der Bus hält unmittelbar vor den Gebäuden und steuert im Halbstundentakt die Bahnhöfe Ebikon und Luzern an.

Aussen überzeugen die Gebäude durch eine markante, raumbildende Architektur mit hohem Identifikationscharakter, innen durch grosszügige, frei unterteilbare Gewerbe- und Büroflächen mit umfassendem Grundausbau mit WC-Anlagen, Duschen, Lüftung und Kälte.

Beide Gebäude umfassen auf drei beziehungsweise vier Etagen rund 6'600 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Büroflächen. Im Untergeschoss befinden sich 120 Parkplätze und Lagerräume. Im begrünten Aussenbereich vervollständigen 39 Parkplätze für Mitarbeitende und Kunden das attraktive Angebot.

Die Gewerbe- und Büroflächen eignen sich für inhaber- oder eigentümergeführte Unternehmen aus der Bau- und Baunebenbranche, emissionsarme Produktions- und Laborbetriebe, Praxen, Planungs- oder Personalbüros sowie generell für Dienstleister, die Wert auf ein qualitativ hochwertiges Produkt legen und das Arbeiten in den eigenen vier Wänden schätzen.



*Offene, helle Büroräume 1. Obergeschoss (Gebäude 1)*



*Exklusive, begrünte Terrasse 1. Obergeschoss (Gebäude 3/5)*

# Gemeinde Buchrain

- Schweizweit einer der tiefsten Steuerfüsse
- Wirtschaftsfreundlich und unbürokratisch
- Hohe Innovationskraft und Nährboden für Startups

Buchrain ist Teil der Agglomeration Luzern, eingebettet zwischen Reuss und Rontal und zählt gut 6'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Zu Buchrain gehört das Dorf Perlen, bekannt durch die Papierfabrik. Buchrain liegt nur 12 Auto-Fahrminuten von Luzern und 23 Minuten von Zug entfernt.

Das Dorf erlebte in den letzten Jahren einen Bauboom. Ein wichtiger Faktor für dieses Wachstum ist der im Jahr 2011 eröffnete Autobahnanschluss. Dank dem Zubringertunnel ab dem Autobahnende Buchrain erreicht man in nur zwei Fahrminuten die Mall of Switzerland in Ebikon sowie eine Vielzahl von KMU und internationalen Unternehmen.

Die Gemeinde Buchrain ist Standort von rund 239 Betrieben mit rund 2'000 Beschäftigten. Diese Unternehmen sind zu 60% im Industriesektor und zu 38% im Dienstleistungssektor tätig.

Das breite Spektrum an Firmen sorgt für eine lebendige Innovationskraft.

# Bezugstermin/Allgemeines

## **Bezugstermin**

Der Baustart des baubewilligten Projektes erfolgte im September 2022. Innert zirka 23 Monaten wird das Gebäude im Grundausbau fertiggestellt und ist demzufolge ab 1. August 2024 bezugsbereit.

Der definitive Bezugstermin wird spätestens sechs Monate vor Bezug mitgeteilt.

## **Bruttonutzfläche**

Fläche exklusive Fassaden- und Treppenhaustrennwände, Leitungsschächte und Terrassen sowie WC-Anlagen.

## **Parkplätze in der Autoeinstellhalle und im Freien**

Die Zuteilung der Parkplätze erfolgt durch die Verkäuferschaft. Durchschnittlich kann pro ca. 40 m<sup>2</sup> Bürofläche und ca. 80 m<sup>2</sup> Gewerbefläche ein Parkplatz vergeben werden.

## **Nutzungsrechte/Dienstbarkeiten**

Die für die Überbauung notwendigen Dienstbarkeiten werden durch die Verkäuferschaft geregelt und im Grundbuch eingetragen. Es sind dies vor allem Fuss- und Fahrwegrechte für die Häuser am Fährweg, Durchleitungsrechte, Überbaurechte (z.B. Autoeinstellhalle), Besucherparkplätze sowie alle hier nicht erwähnten, aber für die Gesamtüberbauung notwendigen sowie auch behördlich vorgeschriebene Dienstbarkeiten und Auflagen, so dass zur Bauvollendung die rechtlichen Belange geregelt sind.

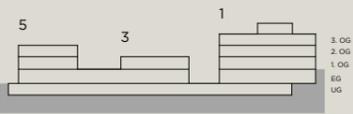
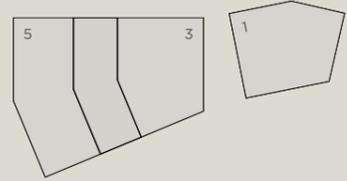


# Pläne



# SITUATION

STEGMATTSTRASSE 1/3/5



## Legende:

A: Ortszentrum Buchrain (LU)

1: **Geschäfts- und Gewerbehaus Reussperle**

- 11: TopShop, Landi Buchrain
- 12: Supermarkt, Lidl Schweiz
- 13: Supermarkt, Migros Buchrain
- 14: Supermarkt, Spar Buchrain
- 15: Landgasthof Adler

- 16: Homestay WG Jolanda
- 17: Hotel die Perle
- 18: Mall of Switzerland, Ebikon
  - Fitnesscenter
  - Verpflegungsmöglichkeiten
  - Einkaufscenter

- 21: Gemeindeverwaltung Buchrain
- 22: Post
- 23: Sportplatz Hinterleisibach

- 31: Autobahn A14, Anschluss Buchrain
- 32: Bahnhof Buchrain
- 33: Bus-Haltestelle Reussbrücke

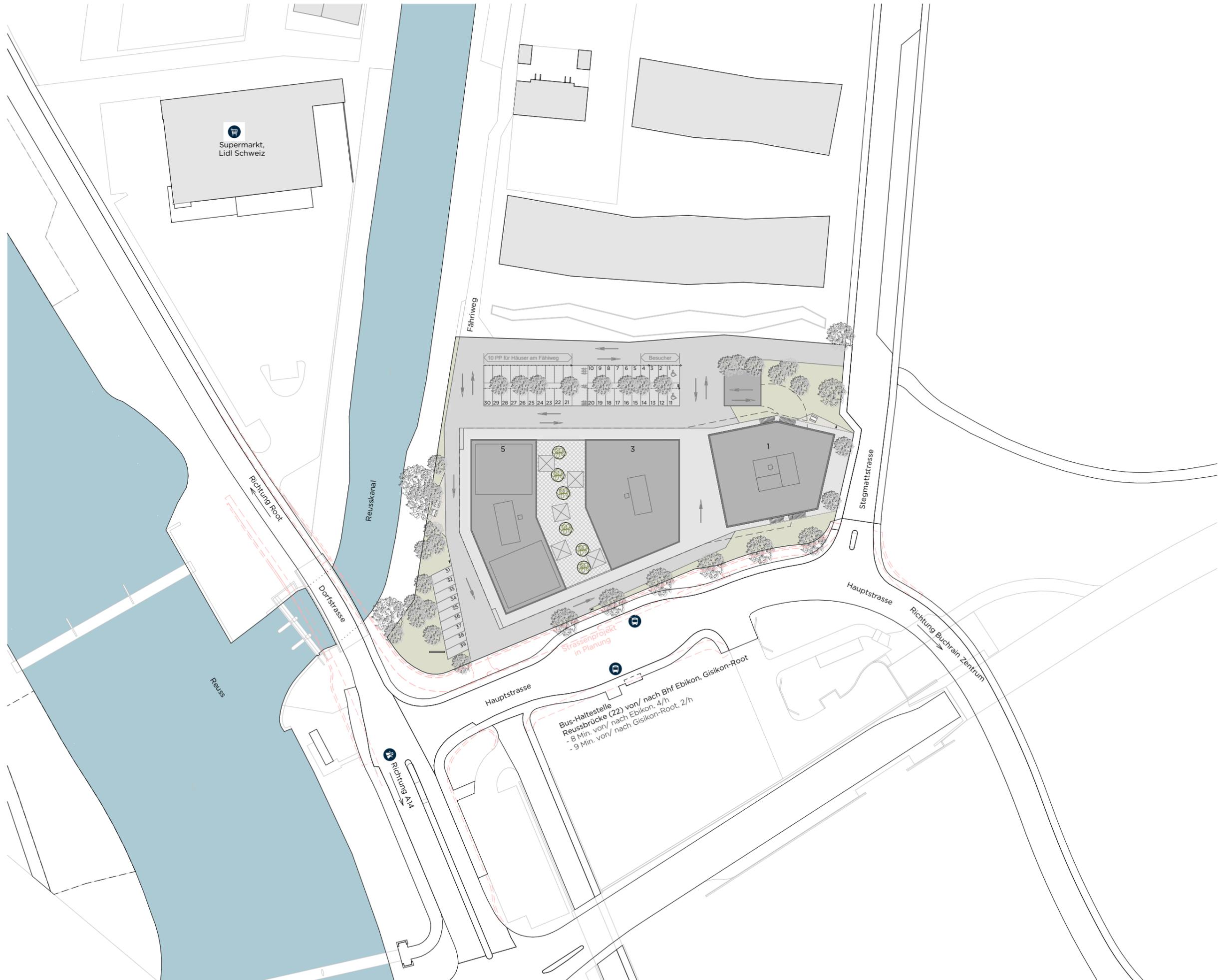
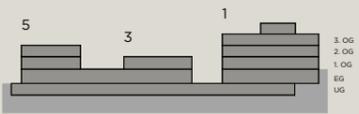
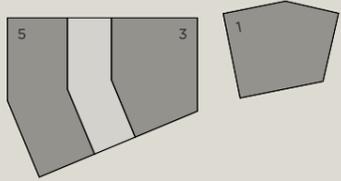


Massstab ca. 1:10'000



# UMGEBUNG

STEGMATTSTRASSE 1/3/5

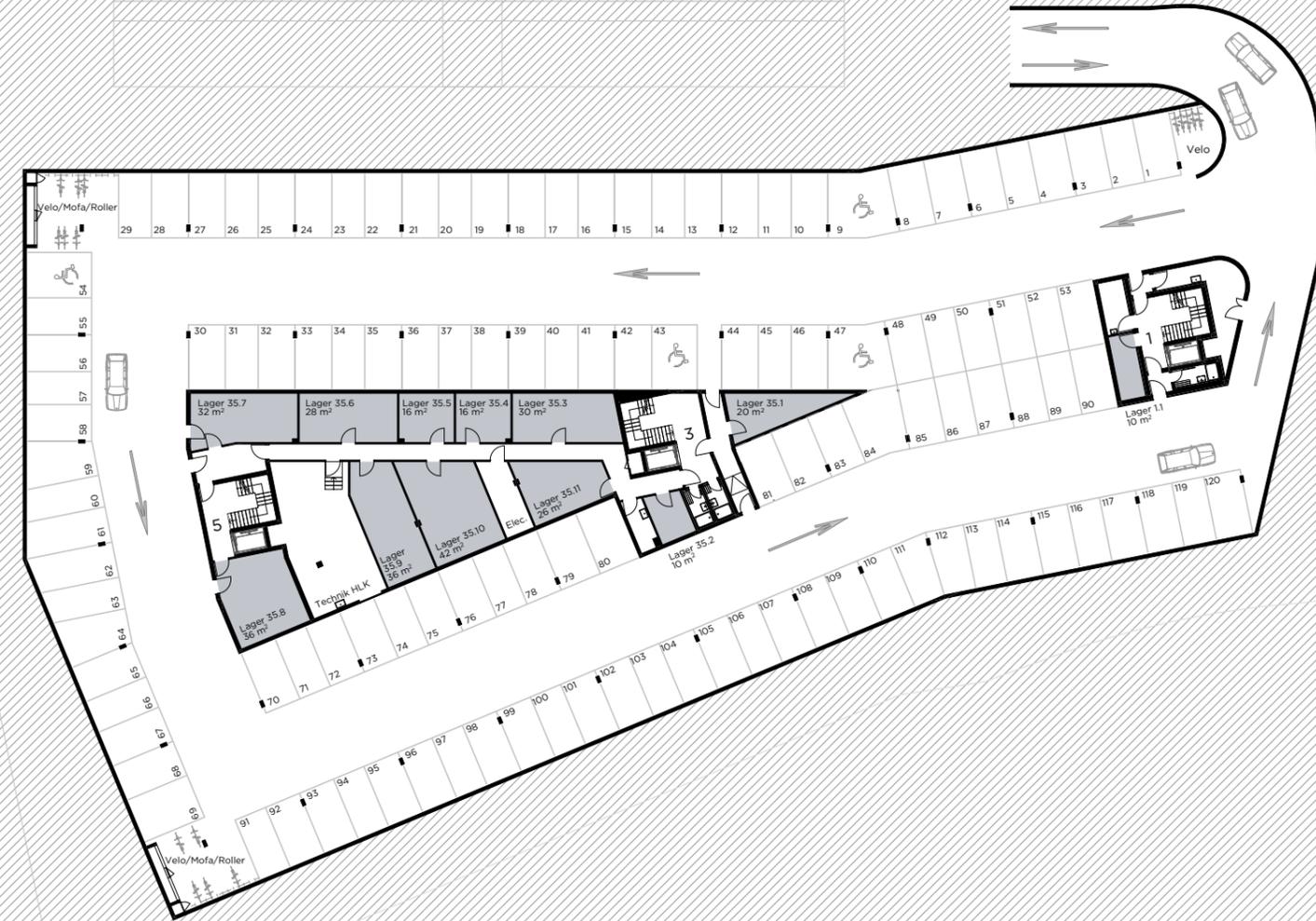
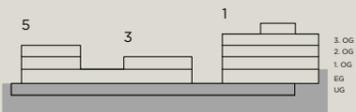
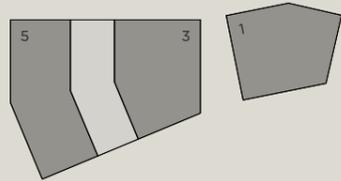


Masstab 1:1000



# UNTERGESCHOSS

STEGMATTSTRASSE 1/3/5



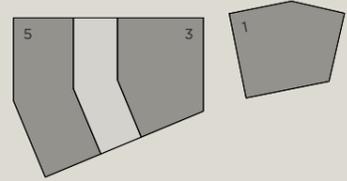
11 PP überbreit: Nr. 9, 43, 47, 54, 69, 79, 80, 81, 82, 83, 84  
 6 PP überlang, 5.60m -6.10m und schmaler als 2.50m: 59-64  
 4 PP mit Stütze nicht nach VSS-Norm: 50, 51, 87, 88  
 6 PP schmaler als 2.50m: 108-113

Massstab 1:500



# ERDGESCHOSS

STEGMATTSTRASSE 1/3/5

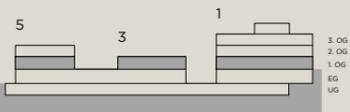
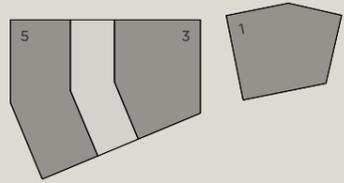


Massstab 1:500



# 1. OBERGESCHOSS

STEGMATTSTRASSE 1/3/5



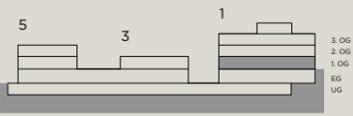
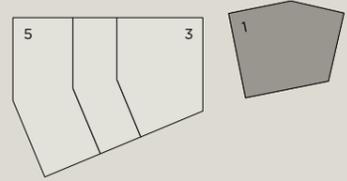
Masstab 1:500



# 1. OBERGESCHOSS

STEGMATTSTRASSE 1

Layoutvorschlag Büro 1.3



## Raumprogramm Büro 1.3

1x	Openspace	54 AP
2x	Einzelbüro	2 AP
1x	Anlauftheke	
1x	Sitzungszimmer gross à 10 Pers.	
2x	Sitzungszimmer klein à 4-6 Pers.	
3x	offene Besprechungszone	
3x	Telefonkabine	
1x	Service-Zone	
1x	Empfang / Wartebereich	
1x	Küche / Cafeteria	

**Total 683 m<sup>2</sup> 56 AP**  
**12.2 m<sup>2</sup>/AP**

Masstab 1:200

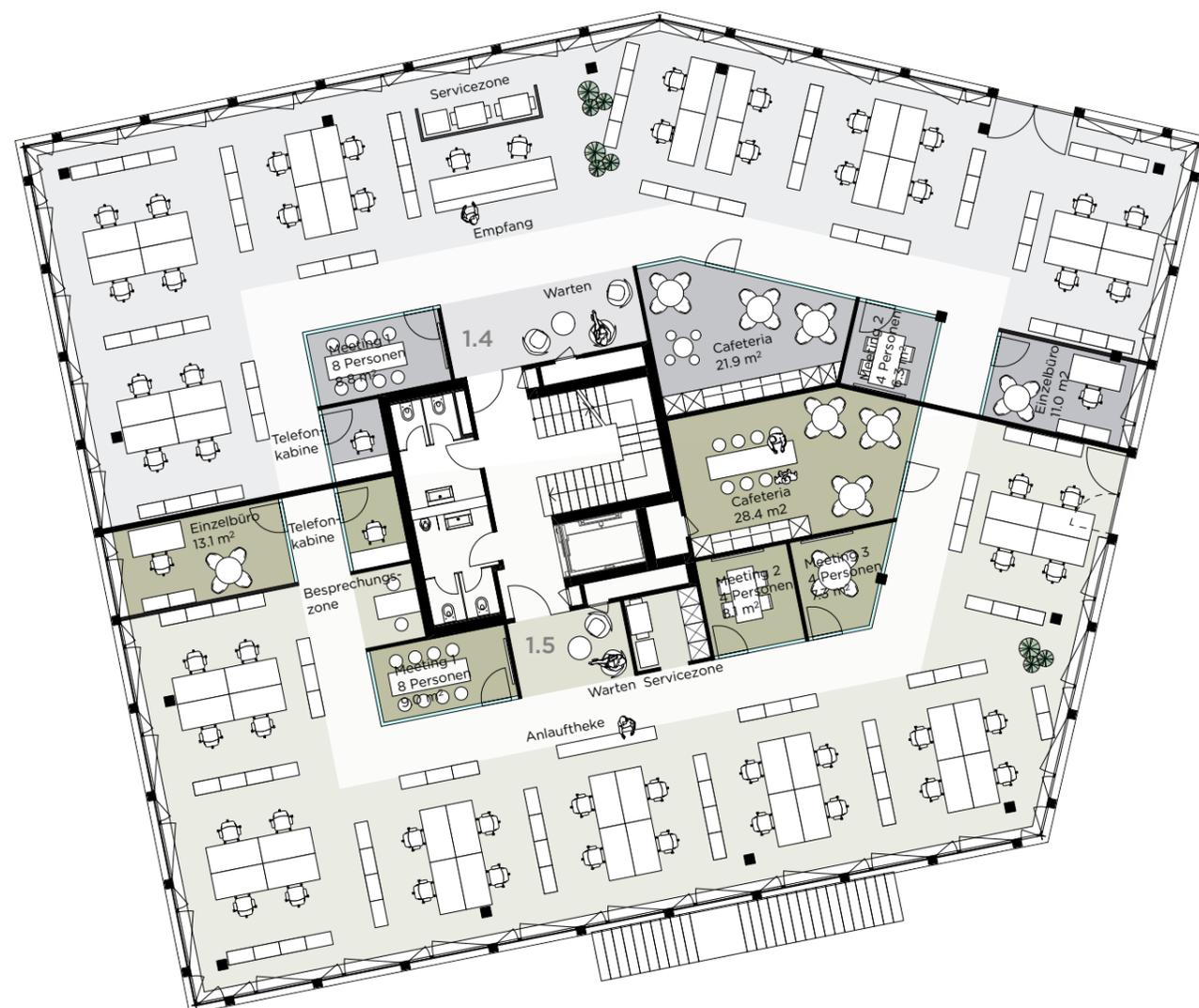
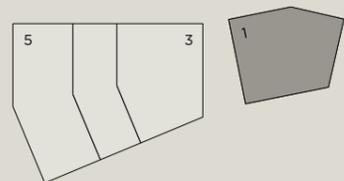


# 1. OBERGESCHOSS

STEGMATTSTRASSE 1

Layoutvorschlag

Büro 1.4 / 1.5



## Raumprogramm Büro 1.4

1x	Openspace	24 AP
1x	Einzelbüro	1 AP
1x	Empfang	2 AP
1x	Sitzungszimmer gross à 8 Pers.	
1x	Sitzungszimmer klein à 4 Pers.	
1x	Telefonkabine	
1x	Empfang / Wartebereich	
1x	Küche / Cafeteria	

**Total 334 m2** **27 AP**  
**12.4 m2/AP**

## Raumprogramm Büro 1.5

1x	Openspace	28 AP
1x	Einzelbüro	1 AP
1x	Anlauftheke	
1x	Sitzungszimmer gross à 8 Pers.	
2x	Sitzungszimmer klein à 4 Pers.	
1x	offene Besprechungszone	
1x	Telefonkabine	
1x	Service-Zone	
1x	Empfang / Wartebereich	
1x	Küche / Cafeteria	

**Total 349 m2** **29 AP**  
**12.0 m2/AP**

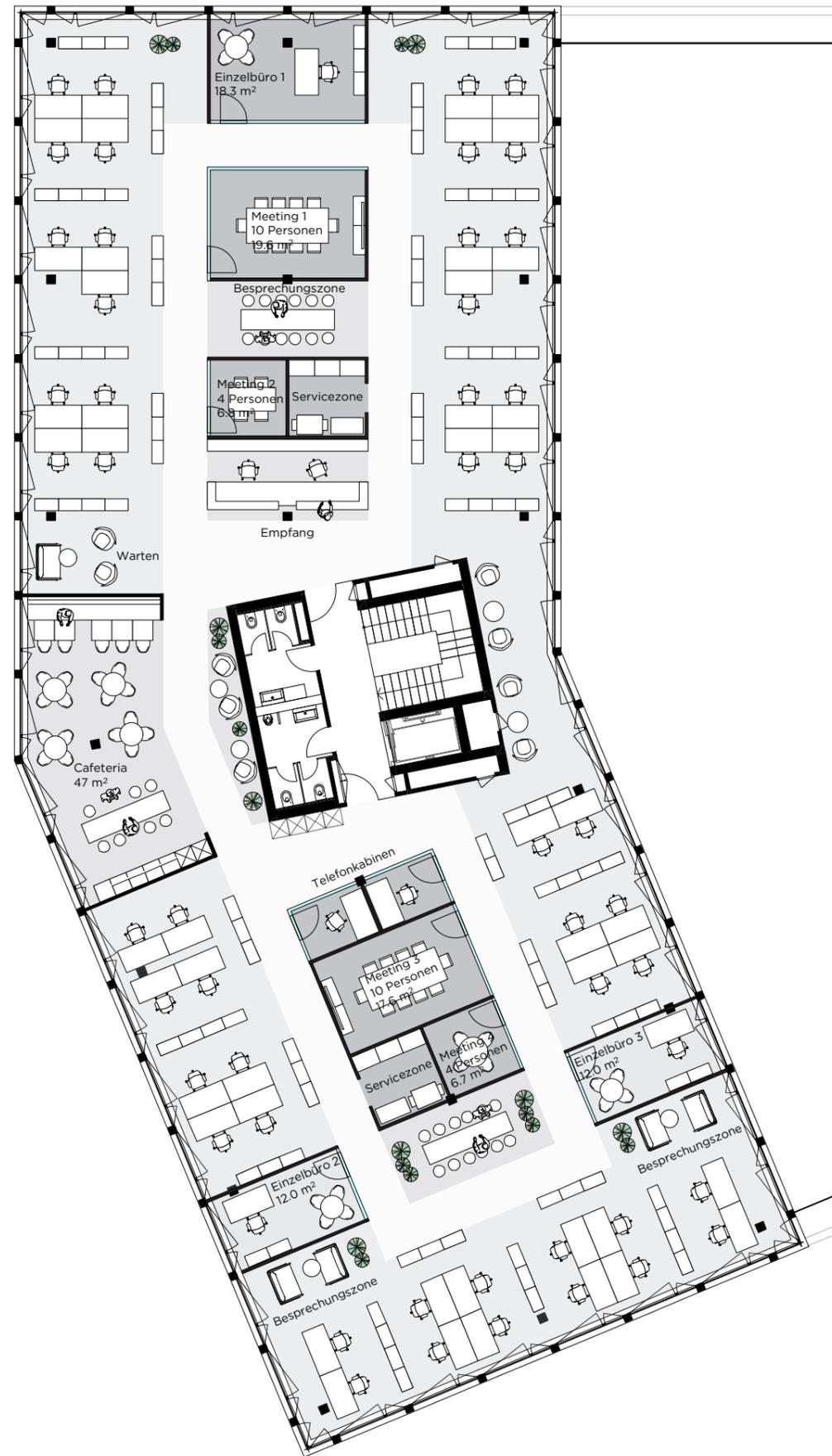
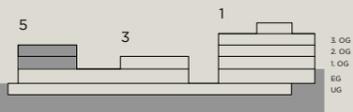
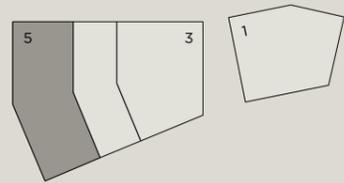
Masstab 1:200



# 1./2. OBERGESCHOSS

STEGMATTSTRASSE 5

Layoutvorschlag  
Büro 35.16 / 35.24



## Raumprogramm Büro 35.16 / 35.24

1x	Openspace	48 AP
3x	Einzelbüro	3 AP
1x	Empfang	2 AP
2x	Sitzungszimmer gross à 10 Pers.	
2x	Sitzungszimmer klein à 4 Pers.	
6x	offene Besprechungszone	
2x	Telefonkabine	
2x	Service-Zone	
1x	Empfang / Wartebereich	
1x	Küche / Cafeteria	

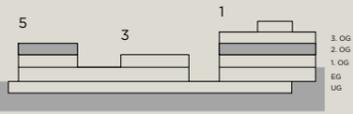
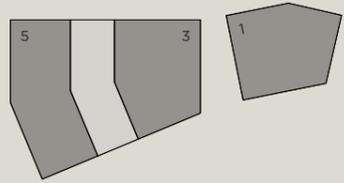
**Total 776/775 m<sup>2</sup> 53 AP**  
**14.6 m<sup>2</sup>/AP**

Masstab 1:200



## 2. OBERGESCHOSS

STEGMATTSTRASSE 1/3/5

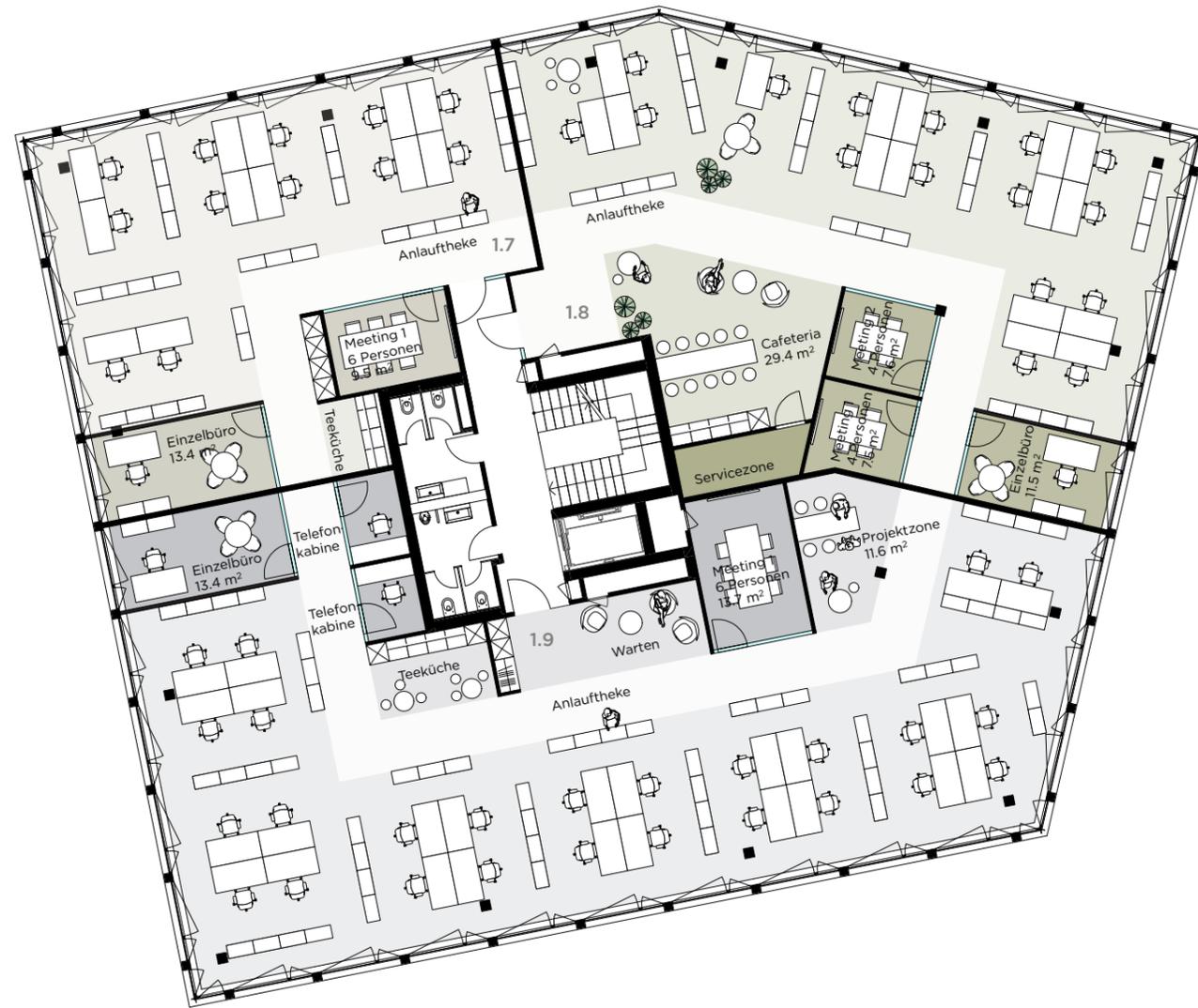
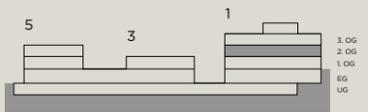
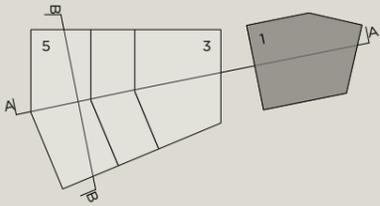


Masstab 1:500



## 2. OBERGESCHOSS

STEGMATTSTRASSE 1/3/5



### Raumprogramm 1.7

1x	Openspace	12 AP
1x	Einzelbüro	1 AP
1x	Anlauftheke	
1x	Sitzungszimmer	à 6 Pers.
1x	Empfang	
1x	Teeküche	

**Total 148 m<sup>2</sup> 13 AP**  
11.4 m<sup>2</sup>/AP

### Raumprogramm 1.8

1x	Openspace	16 AP
1x	Einzelbüro	1 AP
1x	Anlauftheke	
2x	Sitzungszimmer	à 8 Pers.
1x	Servicezone	
1x	Empfang / Wartebereich	
1x	Küche / Cafeteria	

**Total 228 m<sup>2</sup> 17 AP**  
13.4 m<sup>2</sup>/AP

### Raumprogramm 1.9

1x	Openspace	26 AP
1x	Einzelbüro	1 AP
1x	Anlauftheke	
1x	Sitzungszimmer gross	à 6 Pers.
1x	offene Besprechungszone	
2x	Telefonkabine	
1x	Empfang / Wartebereich	
1x	Teeküche	

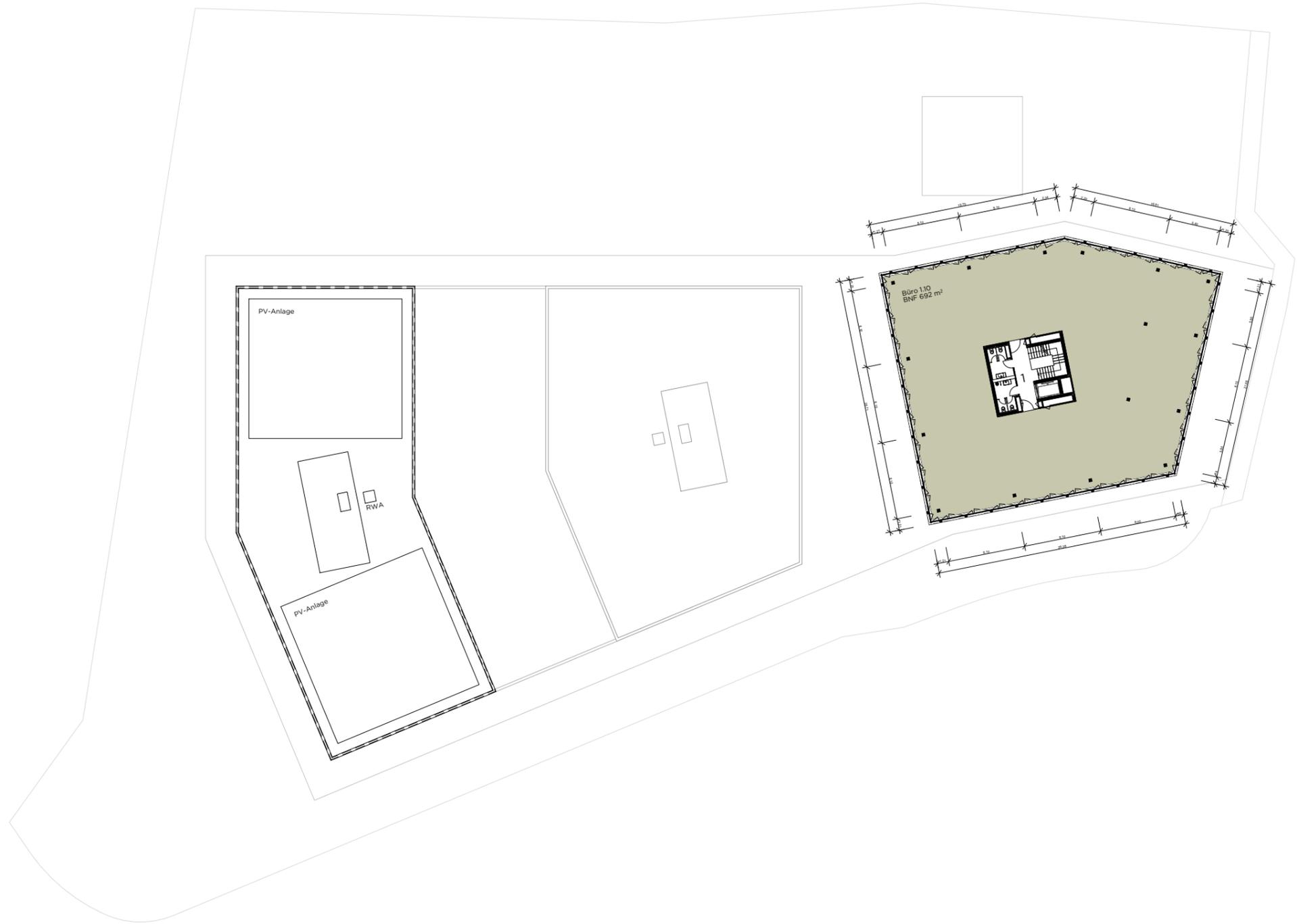
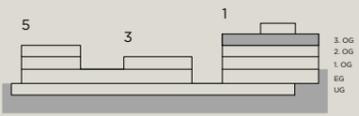
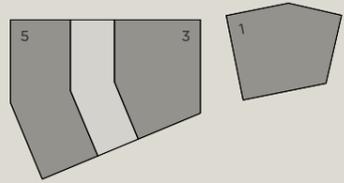
**Total 316 m<sup>2</sup> 27 AP**  
11.7 m<sup>2</sup>/AP

Masstab 1:200



### 3. OBERGESCHOSS

STEGMATTSTRASSE 1/3/5



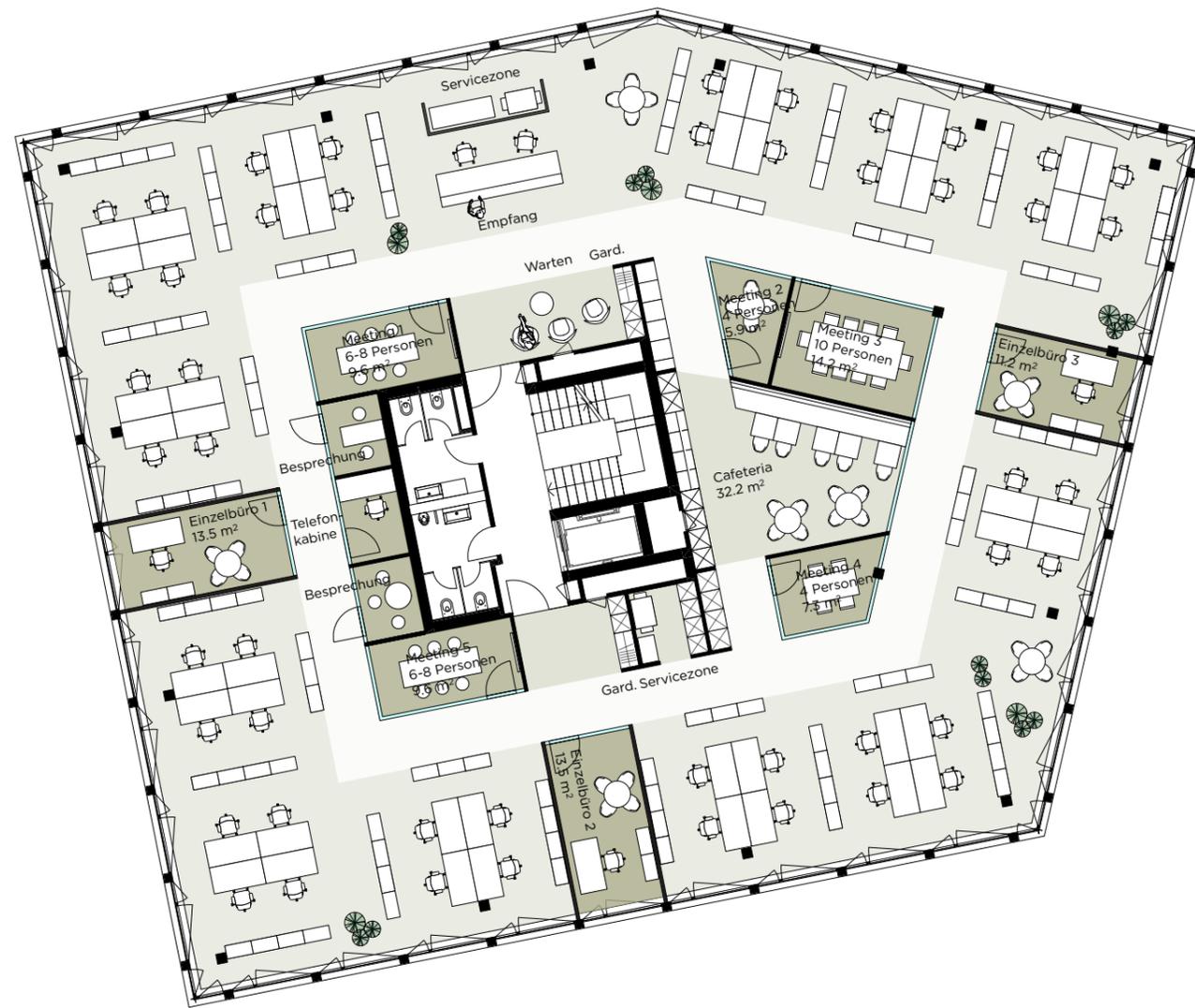
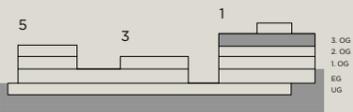
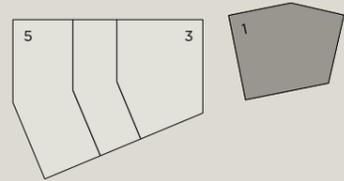
Masstab 1:500



### 3. OBERGESCHOSS

STEGMATTSTRASSE 1

Layoutvorschlag Büro 1.10



#### Raumprogramm Büro 1.10

1x	Openspace	48 AP
3x	Einzelbüro	3 AP
1x	Empfang	2 AP
1x	Sitzungszimmer gross à 10 Pers.	
6x	Sitzungszimmer klein à 2-6 Pers.	
1x	Telefonkabine	
2x	Service-Zone	
1x	Empfang / Wartebereich	
1x	Küche / Cafeteria	

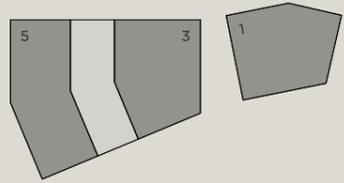
**Total 692 m<sup>2</sup> 53 AP**  
**13.1m<sup>2</sup>/AP**

Masstab 1:200



# DACHGESCHOSS

STEGMATTSTRASSE 1/3/5

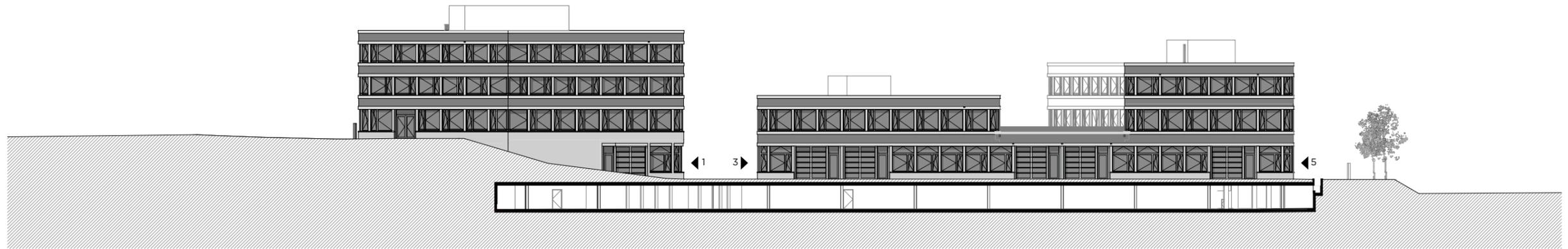
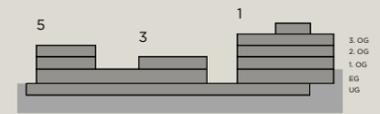
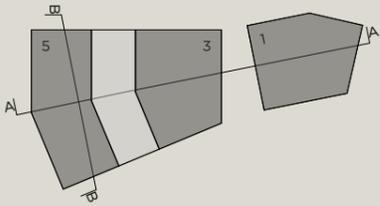


Masstab 1:500

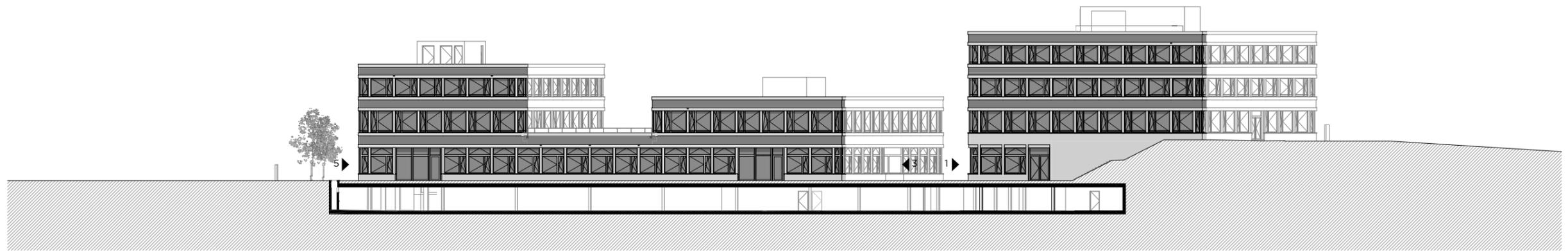


# NORD-/ SÜDFASSADE

STEGMATTSTRASSE 1/3/5



NORDFASSADE - Gebäude 1, 3 + 5



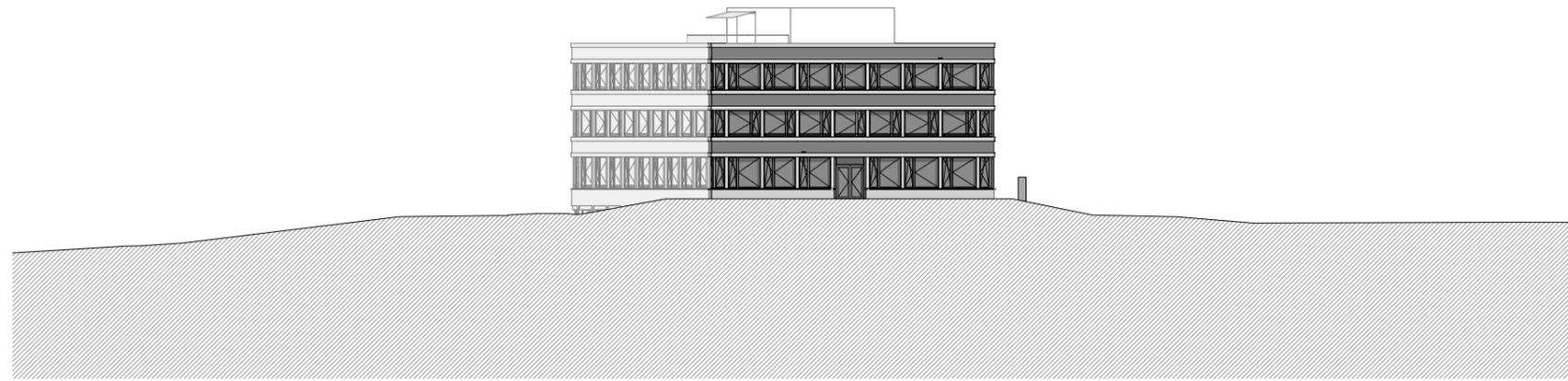
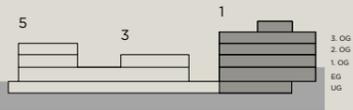
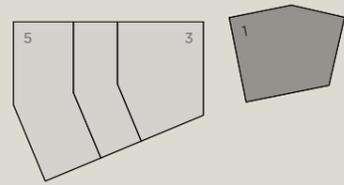
SÜDFASSADE - Gebäude 1, 3 + 5

Masstab 1:500

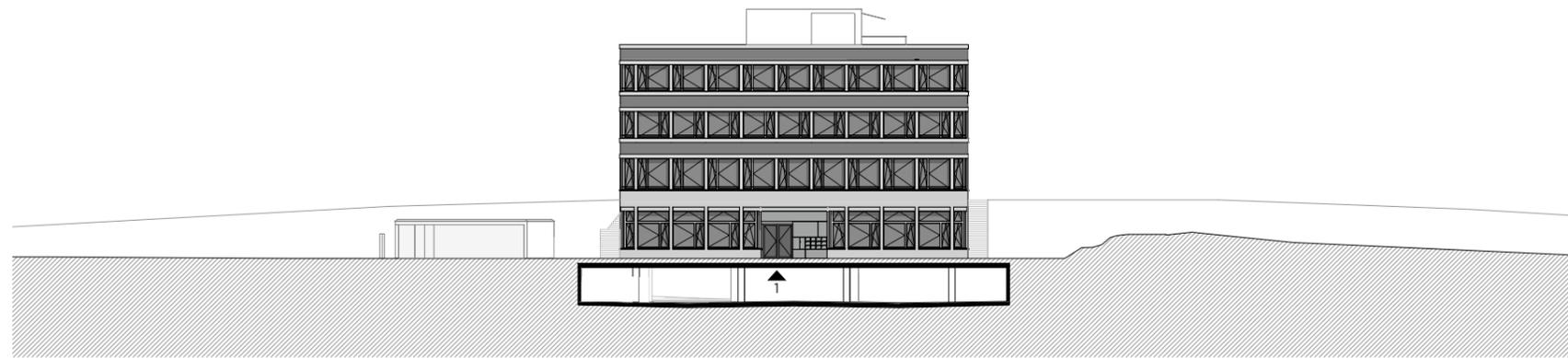


# OST-/ WESTFASSADE

STEGMATTSTRASSE 1



OSTFASSADE - Gebäude 1



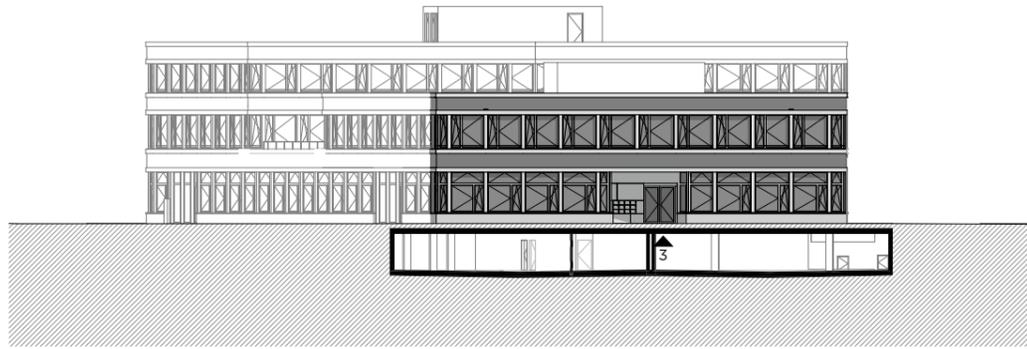
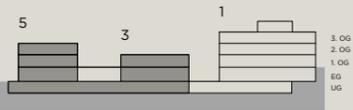
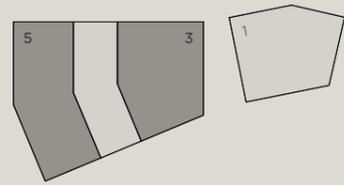
WESTFASSADE - Gebäude 1

Massstab 1:500

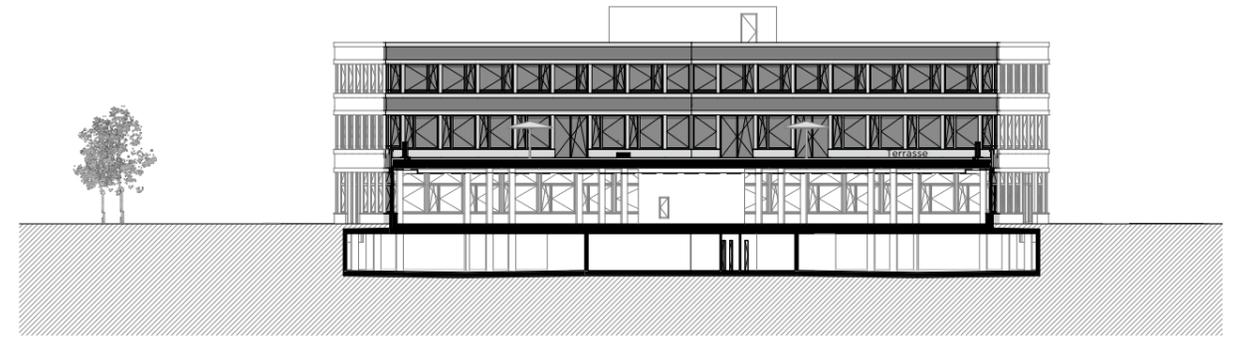


# OST-/ WESTFASSADE

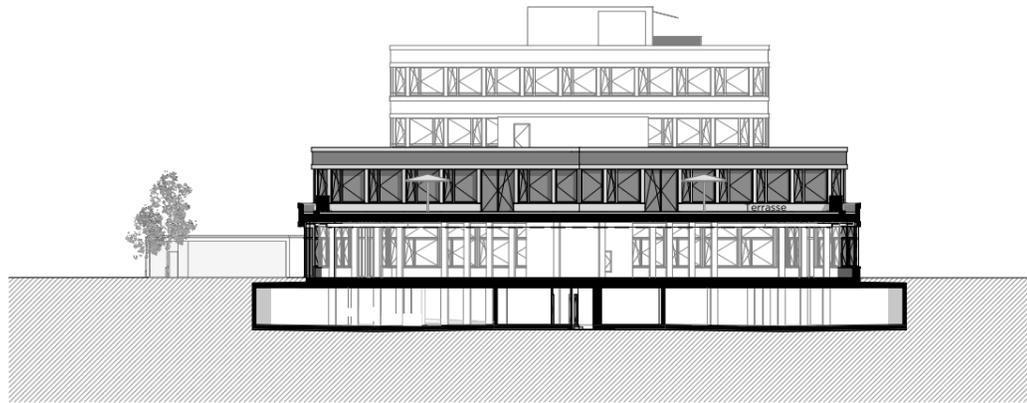
STEGMATTSTRASSE 3 + 5



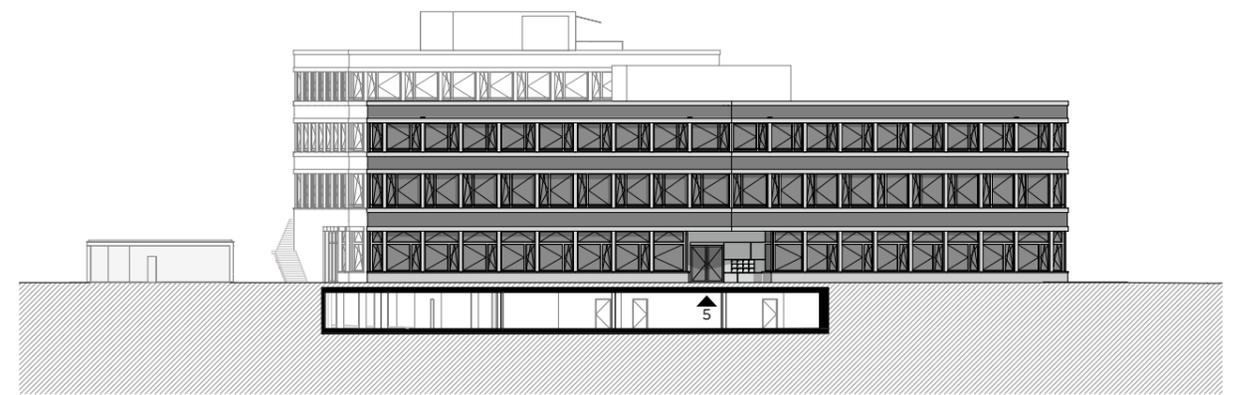
OSTFASSADE - Gebäude 3



OSTFASSADE - Gebäude 5



WESTFASSADE - Gebäude 3



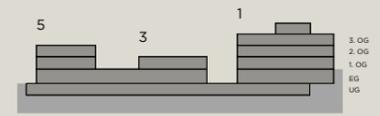
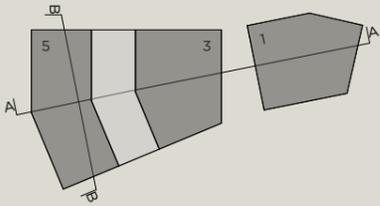
WESTFASSADE - Gebäude 5

Masstab 1:500



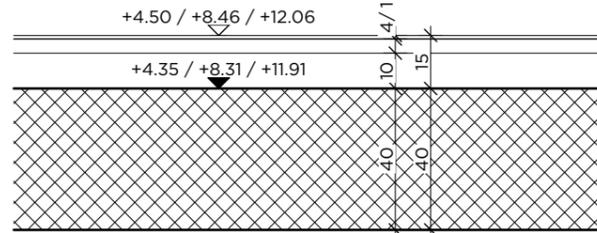
# DETAILSCHNITT

STEGMATTSTRASSE 1/3/5



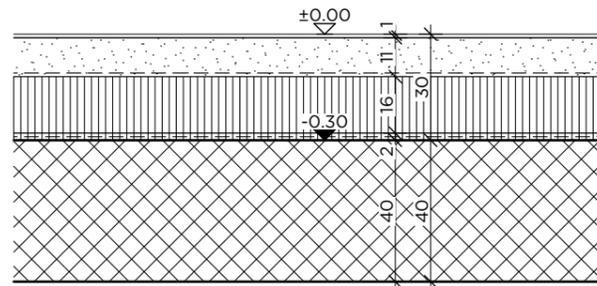
## Bodenaufbau OG

- Bodenbelag 1 cm
  - Doppelboden 4 cm
  - Hohlboden 10 cm
  - Betondecke 40 cm
- Käufer-, Innenausbau
- Grundausbau



## Bodenaufbau EG

- Bodenbelag 1 cm
  - Überbeton armiert 11 cm
  - Wärmedämmung 16 cm
  - Trittschalldämmung 2 cm
  - PE- Folie
  - Betondecke 40 cm
- Käufer-, Innenausbau
- Grundausbau

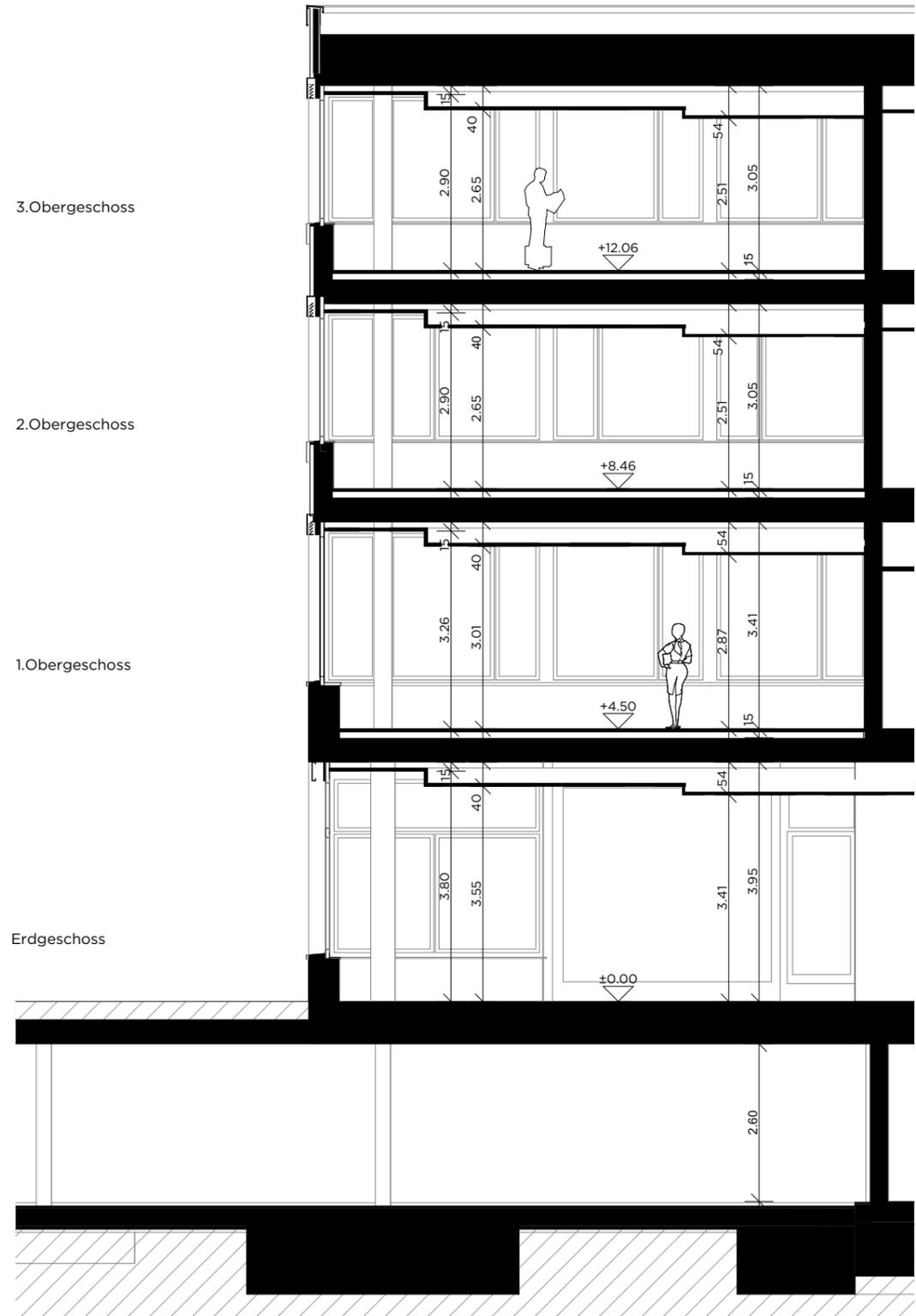


3.Obergeschoss

2.Obergeschoss

1.Obergeschoss

Erdgeschoss



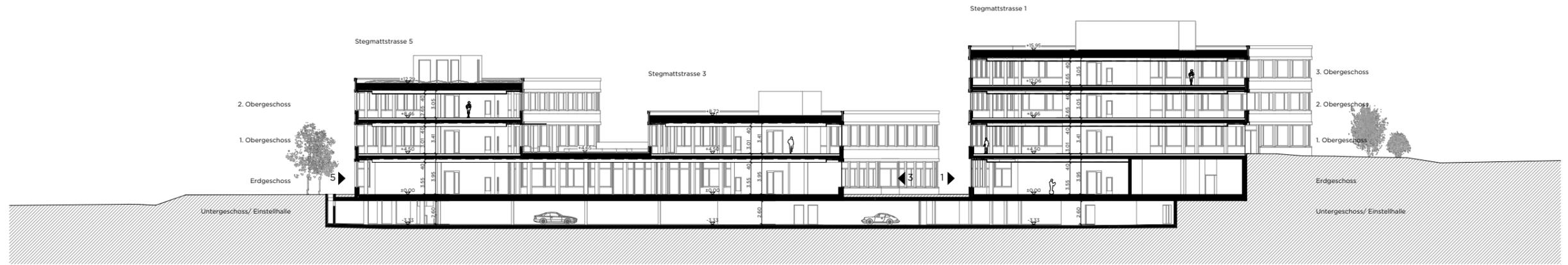
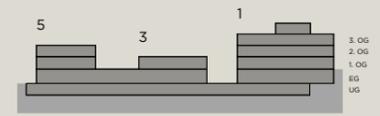
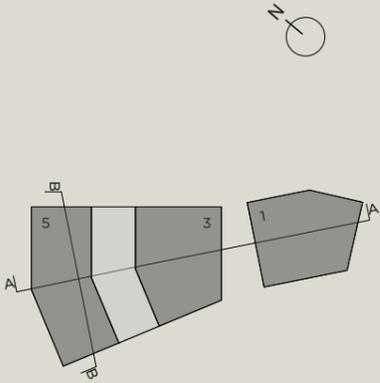
Schema Raumhöhe; Bsp Gebäude 1

Masstab 1:100, 1:20



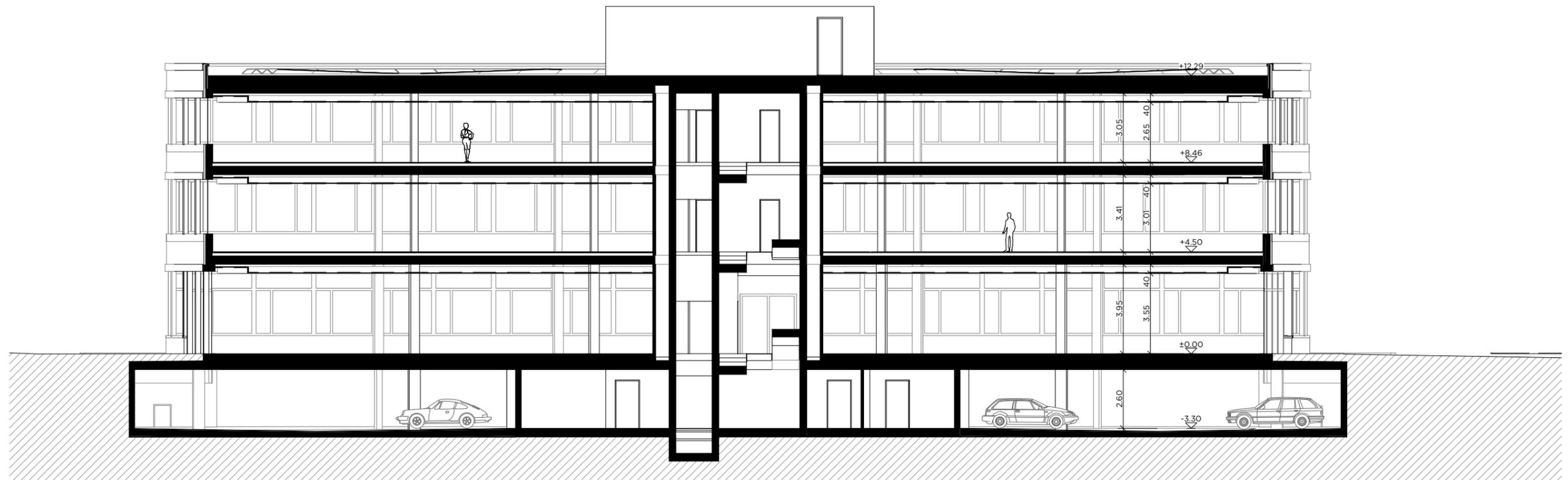
SCHNITT A-A / B-B

STEGMATTSTRASSE 1/3/5



SCHNITT A-A - Gebäude 1, 3 + 5

Stegmattstrasse 5



SCHNITT B-B - Gebäude 5

Masstab 1:200, 1:500



# Kurzbaubeschrieb



# Gebäudeerschliessung/Infrastruktur

- Haus-, Nebeneingang** Die drei Hauseingänge Stegmattstrasse 1, 3 und 5 befinden sich im Erdgeschoss. Zudem verfügt jede Kaufeinheit im Erdgeschoss über einen Nebeneingang, ausgestaltet als Doppelflügeltüre oder Sektionaltor mit Flügeltüre.
- Im Gebäude 1, Erdgeschoss verfügt das Gewerbe 1.2 und im 1. Obergeschoss das Gesamtgeschoss über einen bzw. zwei Nebeneingänge, ausgestaltet als Doppelflügeltüren. Sämtliche Stockwerke sind über den Lift oder das Treppenhaus zu erreichen.
- Briefkasten-, Sonnerie- und Video-Gegensprechanlage pro Hauseingang.
- Treppenhäuser** Boden: Feinsteinzeugplatte Typ Aurelio-1230  
Wände: Abrieb positiv 1.5 mm, weiss gestrichen  
Decke inkl. Treppenuntersichten: Weissputz, weiss gestrichen
- Schliessanlage** Kaba-Elostar für Hauseingang/Nebeneingang, Stockwerkeingangstüre, Lagerraum und Briefkastenanlage.
- Warenanlieferung** Diese erfolgt über die Hauseingänge und im Erdgeschoss alternativ über die Nebeneingänge.
- Parkierung** In der Einstellhalle sind 120 fix zugeteilte Autoparkplätze und Veloabstellplätze vorhanden. Die Einstellhalle ist über die zweispurige Rampe erreichbar. Als Abschluss ist ein Kipptor mit automatischem Antrieb und integrierter Fluchttüre verbaut. Schlüsselschalter und Fernbedienung (1 Funkhandsender pro Parkplatz).
- Im Freien bestehen 35 fix zugeteilte Parkplätze sowie 4 Besucher-Parkplätze.
- Für die benachbarten Häuser am Fähriweg sind 10 Parkplätze zugeteilt.
- Zusätzliche Veloparkplätze befinden sich im Freien.
- Container** Zentraler Containerunterstand mit zwei Kehrrichtcontainer 800 Liter und ein Kunststoff Grüncontainer 700 Liter.
- Signaletik** Durch die Verkäuferschaft wurde ein Beschriftungskonzept erarbeitet. Dieses zeigt dem Käufer auf visuell einfache Art die Möglichkeiten der Aussen- und Innenbeschriftungen auf.

<b>Liftanlage</b>	Pro Treppenhaus ein Schindler-Aufzug, rollstuhlgängig, Haltestellen in allen Geschossen (exkl. Dachgeschoss Gebäude 1). Nutzlast 1'000 kg/13 Personen, Kabinengrösse ca. 1.10 x 2.10 m, Türbreite ca. 0.90 m. Spezialliftaufrbau im Müller-Design wie Spiegel, Spots, Vollkernplatte und Edelstahlhandlauf.
<b>Sportler-Duschen</b>	Im Untergeschoss befinden sich drei Duschen zur Mitbenützung.
<b>Terrasse Dachgeschoss Gebäude 1</b>	Diese möblierte Terrasse steht allen Stockwerkeigentümern des Gebäudes 1 zur Mitbenützung zur Verfügung.
<b>Terrasse 1. Obergeschoss Gebäude 3/5</b>	Diese Terrasse steht den angrenzenden Stockwerkeigentümern im 1. OG und dem Stockwerkeigentümer im 2. OG anteilmässig zur ausschliesslichen Nutzung zur Verfügung.  Sechs Pflanzentröge aus Betonelementen mit Bepflanzung, freier Durchgang zwischen den ausschliesslichen Nutzungseinheiten.
<b>Umgebung</b>	Bepflanzung mit Rasenflächen, Bodendeckern, Sträuchern und hochstämmigen Bäumen. Strassen und Wege in Hartbelag und Parkplätze mit Rasengittersteinen. Gestaltung und Ausführung gemäss Landschaftsarchitekt. Zwei Tische in Metall/Holz am Reusskanal und einer östlich vom Gebäude 1.

## Grundausbau

Im Kaufpreis ist der nachfolgend aufgeführte Grundausbau enthalten:

<b>Boden</b>	1. OG: Roher Beton, Nutzlast 1'000 kg/m <sup>2</sup> zur Aufnahme vom Doppelboden 2. + 3. OG: Roher Beton, Nutzlast 500 kg/m <sup>2</sup> zur Aufnahme vom Doppelboden  EG: Roher Beton, Nutzlast 1'000 kg/m <sup>2</sup> , darüber Wärme- und Trittschalldämmung zur Aufnahme von Überbeton  UG Lager: Zementüberzug, Nutzlast 500 kg/m <sup>2</sup> , gestrichen mit eingestreuten Chips  UG Autoeinstellhalle: Zementüberzug, Nutzlast 200 kg/m <sup>2</sup>  Terrassen 1. OG/DG: Feinsteinzeugplatte Richner Collection 1063  Treppenhaus: Feinsteinzeugplatte Richner Typ Aurelio-1230
<b>Wand</b>	Trennwände zwischen zwei Stockwerkeinheiten auf demselben Geschoss und Abschlusswände zu allgemeinen Zonen (z.B. Treppenhaus) in Massiv- oder Leichtbauweise roh. Betonstützen roh.

<b>Raumhöhe</b>	OK Boden (Zementüberzug, Überbeton, Doppelboden) – UK Betondecke roh 3. Obergeschoss: 3.05 m 2. Obergeschoss: 3.05 m 1. Obergeschoss: 3.41 m Erdgeschoss: 3.95 m Untergeschoss: 2.60 m, teilweise weniger bei Leitungstrasse.
<b>Decke</b>	Beton roh. Teilweise sichtbar geführte Installationen. Im Treppenhaus Weissputz gestrichen. Eingangsbereich Erdgeschoss, WC-Anlagen und Duschen heruntergehängte Metalldecke.
<b>Fassade</b>	Hinterlüftete Glasfassade bzw. -verkleidung ESG 8 mm mit Siebdruck, Farbe schwarz.
<b>Fenster/Türen</b>	Fenster und Terrassentüre (1. OG, 1 pro angrenzende Kaufeinheit) aus Holz/Metall. Sämtliche Fenster/Türen mit 3-fach-Isolierverglasung. Sämtliche Schmal-Fenster mit Dreh-, und Kippbeschlag, Breit-Fenster zum Öffnen für Reinigung. Absturzsicherung aus Aluminium vor den Fenstern vom 1. – 3. OG.
<b>Lamellenstoren</b>	Verbundraffstoren perforiert aus Aluminium mit elektrischem Antrieb und einer zentral angeordneten Tastensteuerung pro Stockwerkeinheit. Der Vorteil von perforierten Lamellen ist die Sichtverbindung nach aussen, was für ein angenehmes Raumgefühl sorgt.
<b>Sonnenstoren</b>	Gebäude 1: Terrasse Dachgeschoss mit Knickarmmarkise, elektrischer Antrieb. Gebäude 3/5: Terrasse 1. Obergeschoss mit 1 Sonnenschirm pro angrenzende Kaufeinheit.
<b>Elektroanlage</b>	Einspeisung und Hauptverteilung im Erdgeschoss (Gebäude 1) bzw. im Untergeschoss (Gebäude 3/5), mit Hauptsicherung und Messung pro Stockwerkeinheit. Auslegung 40 W/m <sup>2</sup> Bruttonutzfläche EG – 3. OG.
<b>E-Mobilität</b>	Ab der Hauptverteilung ist in der Autoeinstellhalle ein Elektro-Flachbandkabel montiert. Für die Installation von Ladepunkten auf den eigenen Parkplätzen kann an dieses Flachkabel angeschlossen werden. Für Ladepunkte bei den Parkplätzen im Freien sind Leerrohre vorbereitet. Die Steuerung der Ladeleistung erfolgt über ein vorbereitetes Lastmanagementsystem. Das Fabrikat der Ladestationen und das Abrechnungssystem sind aufgrund der bereits installierten Infrastruktur vorgegeben.

<b>Photovoltaikanlage (PV)</b>	<p>Auf dem Dach Gebäude 5 ist eine Photovoltaikanlage mit einer Spitzenleistung von rund 76'000 kWh installiert.</p> <p>Alle Stockwerkeigentümer sind in einer Eigenverbrauchsgemeinschaft (ZEV) zusammengeschlossen.</p> <p>Der auf dem Dach produzierte Solarstrom wird unter allen Eigentümern sowie auf die Allgemeinzähler aufgeteilt. So profitieren alle von einem Anteil günstigem und nachhaltigen Solarstrom.</p> <p>Zusätzlich bietet der örtliche Energielieferant, CKW, allen Stockwerkeigentümern, unabhängig von der Anschlussgrösse, die tiefen Grossverbrauchertarife für den Strombezug aus dem Netz an.</p> <p>Der Stromverbrauch wird über die EW-Stromzähler gemessen und das ZEV wird durch die Abrechnungslösung der CKW verwaltet.</p>
<b>Glasfaser, Daten, Radio/TV</b>	<p>Signalübergabestellen in den Technikräumen im Erdgeschoss (Gebäude 1) bzw. im Untergeschoss (Gebäude 3/5) für die Provider Swisscom und/oder CKW.</p>
<b>Heizanlage</b>	<p>Wärmeliefervertrag mit der Kehrrichtverbrennungsanlage (KVA) Perlen. Zentrale Wärmeerzeugung für Raumheizung, Luftheritzer und Brauchwarmwasser mittels Fernwärme aus der KVA Perlen.</p> <p>Im Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss Heizwände entlang den Fensterfronten.</p>
<b>Sanitäranlage</b>	<p>Im Untergeschoss drei Duschräume mit Garderobe. Im Erdgeschoss pro Treppenhaus je ein Damen-, Herren- und Behinderten-WC. Im 1. bis 3. Obergeschoss pro Treppenhaus je ein Damen- und Herren-WC.</p> <p>Die Auslegung dieser Anlagen basiert auf den Layoutvorschlägen und der maximalen Anzahl Arbeitsplätze. Die Wegleitung zur Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz wird damit eingehalten. Darüberhinausgehende Arbeitsplätze benötigen zusätzliche WC-Anlagen im Käufer-, Innenausbau.</p> <p>Terrasse 1. Obergeschoss mit Gartenventilen und automatischer Bewässerung der Pflanzentröge.</p> <p>Terrasse Dachgeschoss mit Gartenventil.</p>
<b>Lüftungsanlage</b>	<p>Pro Treppenhaus wird je eine Lüftungsanlage Büros/Gewerbe mit Wärmerückgewinnung, Luftheritzer, Luftkühlung und Befeuchtung installiert. Vertikale Hauptverteilung in Steigzonen bis in alle Geschosse (EG - 3. OG) zum Schachtaustritt (inkl. Brandschutzklappen) geführt.</p> <p>Auslegung für 100% Aussenluftmenge mit einer Luftrate von 30 m<sup>3</sup>/h pro Person gemäss Layoutvorschlägen oder mindestens 1.5-facher Luftwechsel für Büros und mindestens 3-facher Luftwechsel für Meetingräume und Cafeterias.</p> <p>Separate Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Luftheritzer, inkl. Ersatzluft für sämtliche WC-, Duschen-Anlagen im Treppenhaus. Separate Lüftungsanlage inkl. Entfeuchtung für Lager- und Technikräume im Unter-, Erdgeschoss, minimal belüftet.</p>

CO/NO<sub>2</sub>-gesteuerte Abluftanlage inkl. Ersatzluftanlage und Fortluftkamin mit Luftausblas über Dach geführt für Autoeinstellhalle Untergeschoss.

**Kälteanlage** Luftgekühlte Kältemaschine platziert auf Dachgeschoss und Kältespeicher in der Technikzentrale Erdgeschoss Gebäude 1. Horizontale Kälteverteilung im Untergeschoss zu den Steigzonen in die drei Treppenhäuser bis zum Schachtaustritt in alle Geschosse (EG - 3. OG) geführt.

Auslegung für 100% Kühlung bzw. Kälteleistung von maximal ca. 30 W/m<sup>2</sup>. Ab diesen Anschlüssen können wahlweise Umluftkühlgeräte angeschlossen oder Kühldecken (Mischgruppe für Kondensat freien Betrieb erforderlich) aktiviert werden.

**Türen Firmeneingang** Abschlusstüre aus Holz, Kunstharz HPL belegt, Seitenteil mit Glaseinsatz.

*Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung und Konstruktion sind der detaillierte Baubeschrieb und die definitiven Ausführungspläne. Die Generalunternehmung kann kleinere Abweichungen und Änderungen im Baubeschrieb vornehmen.*

*Die in dieser Dokumentation dargestellten räumlichen Visualisierungen dienen zur Illustration des Projektes ab Plan. Sie können von der realen Ausführung abweichen und sind deshalb kein Vertragsbestandteil.*

# Käufer-, Innenausbau

**Die eigene Stockwerkeinheit kann nach Ihren Wünschen eingeteilt und ausgebaut werden. Der Käufer-, Innenausbau umfasst im Wesentlichen folgende Arbeitsausführungen:**

- Armierter Überbeton roh im Erdgeschoss, Doppelboden in Obergeschossen
- Bodenbeläge, Anstriche, z.B. im EG: Farbanstrich, Keramische Platten, Epoxidharz-Beschichtung; im OG: Teppichplatten, Vinyl)
- Leichtbauwände aus Gipskarton oder Glassysteme, Abrieb/Weissputz, Tapeten, Anstriche
- Decken Anstriche, Abrieb/Weissputz, Deckenmodule, -segel, abgehängte Decken, mit/ohne Einbauleuchten
- Sanitäranlagen wie Küche oder zusätzliche, eigene WC-, Duschanlagen in der Stockwerkeinheit
- Heizungs-Deckenstrahlplatten, Türluftschleier über den Eingängen im Erdgeschoss
- Elektrozuleitung ab Hauptverteilung im UG/EG zur Unterverteilung in der Stockwerkeinheit. Starkstrom-Verkabelung (230 V) in Überbeton oder Doppelboden, Zwischenwänden und abgehängten Decken. Beleuchtung, Ladepunkte für E-Autos.
- Schwachstrom-Zuleitung ab Hauptverteilung im UG/EG zu den Verbrauchern (Telefonie, IT, Zutrittskontrolle, Einbruch- und Brandmeldeanlage)
- Zu-, Abluftkanäle ab Steigzone, Luftauslässe, Abluftfassungen
- Kälteleitungen ab Steigzone, Umluftkühlgeräte, Kühldecken und Mischgruppe
- Honorare für Projekt- und Bauleitung der Alfred Müller AG, Architektur und Fachplanung.

Erfahrungsgemäss belaufen sich die Kosten für den Käufer-, Innenausbau bei einer Büronutzung zwischen 1'000.- bis 1'800.- CHF/m<sup>2</sup> exkl. MWST.

# Käufer-, Innenausbau

**Die Alfred Müller AG ist ein kompetenter Partner im Baumanagement. Der Grund- und spezifische Käufer-, Innenausbau wird durch unsere Fachspezialisten geplant, überwacht und ausgeführt.**

## **Die Vorteile der Käuferschaft:**

- Nur einen Ansprechpartner für Grund- und Käufer-, Innenausbau
- Kleinstmögliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Geruch, Staub, Erschütterungen, etc.)
- Kosteneffizienz durch Skaleneffekte zu Grossabnehmer-Konditionen
- Schlüsselfertige Übergabe mit Kosten-, Termin- und Qualitätsgarantie (Mängelhaftung und Gewährleistungsgarantie nach SIA 118)
- Über fünfzig Jahre Ausbauerfahrung aus mehr als 600 000 m<sup>2</sup> Büro-, Gewerbe- fläche
- Früher Bezugstermin durch parallele Bauphase von Grundausbau und Käufer-, Innenausbau.

Gerne unterbreiten wir Ihnen eine Ausbauofferte. Die Ausbaukosten gehen zu Lasten der Käuferschaft.

**Ihre eigenen vier Wände zu verwirklichen – darauf freuen wir uns.**

## Wegleitung Vertragsprozess/Finanzielles

- Versand Verkaufsdokumentation
- Persönliches Beratungsgespräch bei Alfred Müller AG
- Reservationsvertrag mit Reservationszahlung 5% des Kaufpreises, mindestens CHF 60'000.00
  - Anzahlung innert 30 Tagen (ohne Verzinsung)
  - Projektbezogene Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank (kein unwiderrufliches Zahlungsversprechen)
- Persönliches Beratungsgespräch mit unserem Projektleiter der Bauausführung zum Käufer- Innenausbau und Bestimmung Raumprogramm für Layoutplanung und Auswahl der Materialien
  - Individuelle Wünsche abklären
  - Boden-, Wandbeläge und Decken
  - Küche, Einbauschränke
  - Elektro, Beleuchtung
- Freigabe Layoutplan im Mst. 1:100 durch Käufer
- Offerten Kosten Ausbau durch Alfred Müller AG
- Genehmigung der Kosten und Baubeschrieb des Ausbaus, Freigabe/Verabschiedung durch Käufer
- Abschluss Kaufvertrag/öffentliche Beurkundung
  - Unwiderrufliches Zahlungsversprechen über Gesamtsumme abzüglich Reservationszahlung
  - Zweite Zahlung nach Reservationszahlung 20-35% des Kaufpreises
- Realisierung Käufer Innenausbau
- Die Zusatzkosten bei Bestellungsänderungen werden laufend dem Baufortschritt entsprechend in Rechnung gestellt, Aufwand nur für zusätzliche Planung 150.- CHF/Std. exkl. MWST
- Fortlaufende Mitteilung der Bauzeit und des genauen Bezugstermins 6 Monate vor Bezug
- Späteste Zahlung aller zusätzlichen Bestellungsänderungen 30 Tage vor Eigentumsübertragung
- Schlusszahlung Restkaufpreis und Eigentumsübertragung 3 - 10 Tage vor Bezug
- Bauabnahme und Schlüsselübergabe
- Bezug

# Stockwerkeigentümergeinschaft

**Nebenkosten** Für die Heizung, Warmwasser, Lüftungs- und Kälteanlagen, Photovoltaikanlage, Abwasser, Wasser und Elektrizität allgemein, TV- und Lift-Abonnemente, Hauswartdienst (Treppenhaus, Autoeinstellhalle, Umgebung, Winterdienst), Kehrrichtabfuhrgebühren, Versicherungen, Gebühren und Abgaben, Reparaturen und Unterhalt, Verwaltung usw. ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

CHF 30.-/m<sup>2</sup> pro Jahr für Gewerbe-, Büroflächen EG – 3. OG  
CHF 10.-/m<sup>2</sup> pro Jahr für Lagerflächen im UG/EG

Die Kosten basieren auf einer Schätzung und unseren Erfahrungszahlen und werden bis zum ersten, ordentlichen Budget als Grundlage für die Akontozahlungen verwendet. Die Nebenkosten sind quartalsweise zum Voraus fällig.

**Erneuerungsfonds** Die Festlegung der Höhe des Erneuerungsfondsbeitrages erfolgt zwei Jahre nach Bezugstermin durch Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft. Die Beiträge pro Jahr sollen in der Regel insgesamt 0.5% des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen. Die Einzahlungen erfolgen längstens, bis der Fonds die Höhe von 10% des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat.

**Verwaltung/Bewirtschaftung** Die Alfred Müller AG, Immobilienbewirtschaftung verwaltet/bewirtschaftet die gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft für zunächst drei Jahre ab Bezugsbereitschaft des Bauwerkes, wobei eine Verlängerung möglich ist. Die Honorarberechnung erfolgt nach üblichen Ansätzen.

# Kaufpreis

## **Inbegriffen sind:**

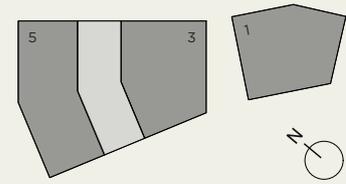
- Grundausbau
- Landanteil
- Landerschliessung mit allen Anschlussbeiträgen
- Vermessungskosten
- Bewilligungsgebühren für das Gebäude
- Vollständige Hauserschliessung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität und Kabel-TV
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau-, Installations- und Umgebungsarbeiten gemäss Baubeschrieb
- Alle von den zuständigen Instanzen wie Versicherungsamt, Feuerpolizei, Zivilschutzamt vorgeschriebenen Vorkehrungen und Installationen
- Die Honorare für die Erstellung der Vertragsobjekte (Generalunternehmer, Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur und Fachplaner)
- Baukreditzinsen
- Prämien für Bauzeit- und Spezialversicherungen
- Rechts-, Notariats- und Grundbuchkosten für die vorgängig zur Kaufvertragsbeurkundung erfolgenden, rechtlichen Regelungen (z.B. interne Mutation, Dienstbarkeiten, Begründung von Mit- und Stockwerkeigentum, Reglemente der Stockwerkeigentümergeinschaften, Nutzungs- und Verwaltungsordnungen für Umgebung und Autoeinstellhalle)
- Schätzungskosten (Kantonale Gebäudeversicherung) für Gebäude
- Gesetzliche Mehrwertsteuer zum jeweils aktuellen Steuersatz
- Sämtliche Arbeiten irgendwelcher Art, die in den Unterlagen infolge ungenügender Detaillierung, Unvollkommenheit usw. nicht enthalten sind, die sich jedoch während der Bauausführung aus irgendwelchen Gründen, insbesondere im Falle behördlicher Anordnungen, als notwendig erweisen, um die Vertragsobjekte schlüsselfertig und in zweckentsprechendem Ausbau zu erstellen.

## **Nicht inbegriffen (und von der Käuferschaft separat zu bezahlen) sind:**

- Käufer-, Innenausbau
- Die Hälfte der Kosten für die Beurkundung und Grundbucheintragung des Kaufvertrages
- Handänderungssteuer
- Kosten für die Grundpfanderrichtung (Hypothek)
- Allenfalls nach Vertragsunterzeichnung neu erhobene öffentliche Abgaben und Steuern.

## Angebot und Kaufpreise

# Geschäfts- und Gewerbehaus Reussperle, 6033 Buchrain



Stand: Mai 2023

### Stegmattstrasse 1

Stockwerk	Art	Bruttonutzfläche BNF m <sup>2</sup>	Kaufpreis CHF/ m <sup>2</sup> exkl. MWST	Landkosten CHF	Erstellungskosten CHF exkl. MWST	Kaufpreis CHF exkl. MWST
Erd-, Untergeschoss	Lager 1.1 - 1.6	116 m <sup>2</sup>	1 900.—	34 800.—	185 600.—	220 400.—
		(10 m <sup>2</sup> - 29 m <sup>2</sup> )			(19 000.— bis 55 100.—)	
Erdgeschoss	Gewerbe 1.2	160 m <sup>2</sup>	3 800.—	111 200.—	496 800.—	608 000.—
1. Obergeschoss	Büro 1.3	683 m <sup>2</sup>	3 600.—	474 685.—	1 984 115.—	2 458 800.—
	Büro 1.4 1.4.1 146 / 1.4.2 188	334 m <sup>2</sup>	3 700.—	232 130.—	1 003 670.—	1 235 800.—
	Büro 1.5	349 m <sup>2</sup>	3 700.—	242 555.—	1 048 745.—	1 291 300.—
2. Obergeschoss	Büro 1.7	148 m <sup>2</sup>	3 700.—	102 860.—	444 740.—	547 600.—
	Büro 1.8	228 m <sup>2</sup>	3 700.—	158 460.—	685 140.—	843 600.—
	Büro 1.9	316 m <sup>2</sup>	3 700.—	219 620.—	949 580.—	1 169 200.—
3. Obergeschoss	Büro 1.10	692 m <sup>2</sup>	3 700.—	480 940.—	2 079 460.—	2 560 400.—

### Stegmattstrasse 3/5

Stockwerk	Art	Bruttonutzfläche BNF m <sup>2</sup>	Kaufpreis CHF/ m <sup>2</sup> exkl. MWST	Landkosten CHF	Erstellungskosten CHF exkl. MWST	Kaufpreis CHF exkl. MWST
Untergeschoss	Lager 35.1	20 m <sup>2</sup>	1 300.—	6 000.—	20 000.—	26 000.—
	Lager 35.2 - 35.11 (exkl. 35.7/35.8)	204 m <sup>2</sup>	1 900.—	61 200.—	326 400.—	387 600.—
	Lager 35.7/35.8	68 m <sup>2</sup>	2 000.—	20 400.—	115 600.—	136 000.—
		(10 m <sup>2</sup> - 42 m <sup>2</sup> )			(19 000.— bis 79 800.—)	
Erd- und 1. Obergeschoss	Gewerbe 35.2 (655 m <sup>2</sup> ) + Büro 35.15 (738 m <sup>2</sup> )	1 393 m <sup>2</sup>	3 670.—	968 135.—	4 144 175.—	5 112 310.—
Erd- und 1. Obergeschoss	Gewerbe 35.1 (1 999 m <sup>2</sup> ) + Büro 35.15 (738 m <sup>2</sup> )	2 737 m <sup>2</sup>	3 673.—	1 902 215.—	8 150 885.—	10 053 100.—
1. + 2. Obergeschoss	Gewerbe 35.16 (776 m <sup>2</sup> ) + Büro 35.24 (775 m <sup>2</sup> )	1 551 m <sup>2</sup>	3 700.—	1 077 945.—	4 660 755.—	5 738 700.—
Erd- und 1./2. Oberge- schoss	Gewerbe 35.1 (1 999 m <sup>2</sup> ) + Büro 35.16 (776 m <sup>2</sup> ) + 35.24 (775 m <sup>2</sup> )	3 550 m <sup>2</sup>	3 700.—	2 467 250.—	10 667 750.—	13 137 000.—
Untergeschoss bis 2. Obergeschoss	Gesamtes Gebäude mit 4 288 m <sup>2</sup> Büro/Gewerbe, 292 m <sup>2</sup> Lager, 69 Parkplätze in Autoeinstellhalle, 18 Parkplätze im Freien					19 401 400.—

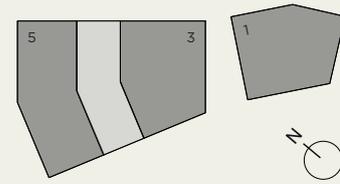
### Kaufangebote

Die aufgeführten Bruttonutzflächen sind die zurzeit kleinstmöglichen Kaufeinheiten. Grössere Einheiten und Kombinationen sind möglich. Im Kaufpreis ist der Grundausbau enthalten. Nicht enthalten sind die Kosten für den Käufer-, Innenausbau, welche bei einer Büronutzung erfahrungsgemäss zwischen 1'000.- bis 1'800.- CHF/m<sup>2</sup> liegen.

Pro 100 m<sup>2</sup> Büro-/Gewerbefläche wird zirka 5 m<sup>2</sup> Lager (Gebäude 1) bzw. zirka 7 m<sup>2</sup> Lager (Gebäude 3/5) zugewiesen.

Angebot und Kaufpreise

# Geschäfts- und Gewerbehaus Reussperle, 6033 Buchrain



Stand: Mai 2023

## Parkplätze

Standort	Art	Anzahl Parkplätze	Nummer	Kaufpreis CHF/Parkplatz exkl. MWST
In Autoeinstellhalle	Standard	94		38 000.–
	Überbreit	10	9/43/47/54/69/79 - 84	39 000.– bis 46 000.–
	Überlang, Breite < 2.5 m	6	59 - 64	38 000.–
	Breite > 2.5 m	6	108 - 113	36 000.– bis 38 000.–
	Stütze ≠ Norm	4	50/51/87/88	37 000.–
	Total	120		
Im Freien	Standard	25		22 000.–
	Überbreit	1	11	26 000.–
	Überlang	9	31-39	24 000.–
	Total	35		

## Kaufangebote

Pro zirka 80 m<sup>2</sup> Gewerbefläche (35.1) und zirka 40 m<sup>2</sup> Bürofläche kann 1 Parkplatz (bzw. pro zirka 50 m<sup>2</sup> 1 Parkplatz in der Autoeinstellhalle und pro zirka 160 m<sup>2</sup> 1 Parkplatz im Freien) gekauft werden. Die Zuteilung erfolgt durch die Verkäuferschaft.

## Mehrwertsteuer (MWST)

Die Liegenschaft wird optiert und damit freiwillig der MWST unterstellt. Somit ist auf den Erstellungskosten die MWST zu entrichten, welche offen ausgewiesen wird. Die MWST kann durch den Käufer als Vorsteuerabzug bei der Steuerverwaltung zurückgefordert werden, sofern das Objekt für steuerpflichtige, -bare Tätigkeiten und nicht ausschliesslich für private Zwecke genutzt wird. Von diesem Vorsteuerabzug ausgenommen sind nicht steuerpflichtige Personen oder steuerpflichtige Personen, die mit der Saldo- oder der Pauschalsteuersatzmethode abrechnen.