Zugerland
Verkehrsbetriebe

RIED-HUB 22

Wo Business Fahrt aufnimmt

Gewerbebau
Riedstrasse 22, 6343 Rotkreuz

Infos unter zvb.ch

Herzlich willkommen

Mit dem Neubau der Zugerland Verkehrsbetriebe an der Riedstrasse 22 in Rotkreuz entsteht ein modernes und nachhaltiges Gewerbegebäude mit hoher Standortqualität. Die grosszügigen, flexibel ausbaubaren Nutzflächen bieten ideale Voraussetzungen für zeitgemässe Arbeitswelten, sei es als Büro und/oder als Gewerberäume. Dank der verkehrsgünstigen Lage, einer hochwertigen Architektur sowie der energieeffizienten Bauweise vereint das Projekt Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Aufenthaltsqualität auf überzeugende Weise.

Wir freuen uns, Ihnen dieses Projekt auf den folgenden Seiten näher vorzustellen.

Projektorganisation

Bauherrschaft:

Zugerland Verkehrsbetriebe AG
General-Guisan-Strasse 1
6300 Zug

Realisierung:

Baubeginn: 2028 (evtl. früher möglich)
Bezug: Ende 2030

Beratung, Vermietung:

Gebr. Oswald AG Zug
Bahnhofstrasse 28
6300 Zug

Telefon 041 729 11 29
info@gebr-oswald.ch

Im Auftrag der Zugerland Verkehsbetriebe beraten wir Sie zu den verfügbaren Flächen und Nutzungsmöglichkeiten und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Lage

Der Standort an der Riedstrasse 22 liegt in Rotkreuz, einer der dynamischsten Wirtschaftsregionen der Zentralschweiz im Kanton Zug.

Der Kanton Zug zählt zudem zu den attraktivsten Wirtschaftsstandorten der Schweiz. Dank unternehmerfreundlicher Rahmenbedingungen und einer im internationalen Vergleich moderaten Steuerbelastung ist die Region sowohl für nationale als auch für internationale Unternehmen besonders interessant.

In den vergangenen Jahren hat sich Rotkreuz zu einem bedeutenden Unternehmenscluster mit international tätigen Firmen, technologieorientierten Unternehmen und innovativen KMU entwickelt. Die hohe wirtschaftliche Dynamik, das internationale Umfeld sowie die Nähe zu führenden Unternehmen der Pharma-, Technologie- und Dienstleistungsbranche prägen die Lage.

Ein zentraler Vorteil des Standorts ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung.
Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse der A4 und A14 sind die Wirtschaftszentren Zürich, Zug und Luzern schnell erreichbar. Gleichzeitig ist der Bahnhof Rotkreuz einer der wichtigsten Bahnknotenpunkte der Zentralschweiz mit direkten Verbindungen in die grossen Schweizer Städte. Die Kombination aus Individual- und öffentlichem Verkehr gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit für Mitarbeitende, Kundinnen und Kunden sowie Geschäftspartner/innen.

Die zentrale Lage innerhalb der wirtschaftsstarken Achse Zürich–Zug–Luzern, die hervorragende Infrastruktur sowie das international geprägte Unternehmensumfeld machen Rotkreuz zu einem nachhaltig attraktiven Standort für Unternehmen und Investierende.

Fahrzeiten ab Rotkreuz

Mit dem Zug:

- Rotkreuz - Zug: ca. 10 min.
- Rotkreuz – Luzern: ca. 20 min.
- Rotkreuz – Zürich HB: ca. 40 min.
- Rotkreuz – Zürich Flughafen (ZRH): ca. 60 min.

Mit dem Auto:

- Rotkreuz - Zug: ca. 15 min.
- Rotkreuz – Luzern: ca. 20 min.
- Rotkreuz – Zürich: ca. 40 min.
- Rotkreuz – Flughafen Zürich (ZRH): ca. 45 min.

Gewerbebau
Riedstrasse 22
6343 Rotkreuz
A4/A14 Richtung
Zug/Zürich
A4 Richtung
Bellinzona
A14 Richtung
Luzern
Roche
Porsche
Rotkreuz, Forren
migrolino
Convotis
Rotkreuz, Ried
Bechtle
Swiss International School
Switzerland Innovation Park
Amgen
mobility
Novartis
Sandoz
Rotkreuz, Industriestrasse
Hochschule Luzern
sanofi-aventis
Rotkreuz, Bahnhof

Gebäude

Mit dem Neubau an der Riedstrasse 22 entsteht ein moderner Unternehmensstandort mit hohem Baustandard und zeitgemässer Architektur.

Bei der Planung und Realisierung wird besonderer Wert auf Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Nutzungsqualität gelegt. Das Gebäude wird nach Minergie-P-ECO-Vorgaben geplant und erfüllt damit höchste Anforderungen an Energieverbrauch, Bauökologie und Innenraumkomfort. Ergänzend trägt eine PV-Anlage zur nachhaltigen Energiegewinnung bei und unterstreicht den zukunftsorientierten Charakter des Gebäudes.

Ein weiterer Standortvorteil ist die Präsenz der Zugerland Verkehrsbetriebe als verlässliche und etablierte Partnerin am Standort. Die Kombination aus hochwertiger Bauqualität, nachhaltigem Gebäudekonzept und stabilem Nutzerumfeld schafft eine solide Grundlage für eine langfristige und werthaltige Nutzung.

Die zur Vermietung stehenden Flächen befinden sich im 1. bis 4. Obergeschoss und bieten eine moderne, flexibel nutzbare Arbeitsumgebung.

Dank der offen angelegten Grundrisse lassen sich sowohl kleinere Einheiten als auch grosse, zusammenhängende Flächen bedarfsgerecht realisieren. Die grosszügige Raumhöhe sowie hohe Flächenlasten ermöglichen eine vielseitige Nutzung.

In der Umgebung und in der unterirdischen Einstellhalle stehen Auto-, Motorrad- und Fahrradabstellplätze zur Verfügung, womit eine komfortable Erreichbarkeit gewährleistet ist. Besucherparkplätze sowie eine grosszügige Anlieferung mit direktem Zugang zum Warenlift befinden sich im Erdgeschoss.

Die Mietkonditionen liegen im attraktiven, marktgerechten Rahmen.

Gebäudeeigenschaften

- Nutzfläche bis zu 1‘200 m² pro Geschoss, total 4‘800 m² Mietfläche.
- Flexible und individuell aufteilbare Grundrisse für unterschiedliche Nutzungsanforderungen.
- Grosszügige Raumhöhe von 4 m, Nutzlast 750 kg/m² in allen Geschossen.
- Direkte Anlieferung mit Warenlift (2.5 t Traglast).
- Attraktive, marktgerechte Mietkonditionen.
- Nachhaltigkeit gemäss Minergie-P-ECO-Standard.

Gebäudeerschliessung/Infrastruktur

Hauszugang
Der Zugang erfolgt an der Südostecke des Grundstücks über einen gedeckten Eingangsbereich. Firmenbeschriftung, Briefkastenanlage und Sonnerie sind in diesem Bereich vorgesehen.

Schliesssystem
Das gesamte Gebäude wird mit einem elektronischen Schliesssystem ausgestattet. Sämtliche Türen innerhalb der Mietflächen können daran angeschlossen und mieterspezifisch programmiert und verwaltet werden.

Firmenanschrift/Aussenwerbung
Firmenanschrift auf Stele an der Zufahrt zum Grundstück. Zusätzliche Werbemöglichkeiten bestehen an der Nordfassade. Die Beschriftung ist von der Autobahn aus sichtbar.
Sechs Beschriftungsplätze mit innenbeleuchteten Einzelbuchstaben (Front Acrylglas weiss opal, Zargen und Rückwand aus Aluminium) auf einer fix montierten Unterkonstruktion.

Treppenhaus/Erschliessung
Alle Geschosse sind rollstuhlgängig mit einem Personenlift sowie separatem Warenlift erschlossen. Zusätzlich stehen ein grosszügiges Treppenhaus sowie ein Fluchttreppenhaus zur Verfügung.

Warenanlieferung
Transporte und Lieferungen können von der Gebäuderückseite her über eine separate Lieferzone erfolgen. Die Anlieferung ist als separater Vorraum gestaltet, mit grosser Doppeltür und direkter Anbindung an den Warenlift. Der Warenlift (2.5 t) erschliesst sämtliche Geschosse.
Je nach Mietfläche kann die Anlieferung direkt in die jeweilige Fläche erfolgen.

Einstellhalle und Parkierung
Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich eine grosszügige Einstellhalle mit Abstellplätzen für Autos (teilweise elektrifiziert), Motorräder und Velos. Die Zufahrt erfolgt im Einbahnverkehr über eine Rampe mit Tor sowie einem Schlüsselpfosten mit Sensor.

Parkplätze im Freien
Besucherparkplätze befinden sich an der Nordseite des Grundstücks. Ein ausgewiesener Behindertenparkplatz sowie weitere Veloabstellplätze befinden sich direkt beim Haupteingang.

Terrasse
Im 1. Obergeschoss befindet sich eine begrünte Dachterrasse (ca. 450 m²). Diese ist vom entsprechenden Geschoss aus zugänglich.

Kurzbeschrieb Grundausbau

Böden
Hartbetonbeläge in allen Geschossen. Treppenhäuser und WC-Anlagen mit Feinsteinzeugplatten.

Wände
Betonwände weiss gestrichen. Übrige Trennwände sowie Schachtverkleidungen als Leichtbauwände, ebenfalls gestrichen.

Decken
Betondecken weiss gestrichen. Installationen und Heiz-/Kühldeckensegel sind sichtbar geführt und ragen maximal ca. 40 cm in den Raum.

Raumhöhen
1. bis 4. Obergeschoss: ca. 4 m (OK Hartbeton bis UK Betondecke).

Nutzlasten
1. bis 4. Obergeschoss: 750 kg/m²

Fassade
Nordfassade sowie Brüstung im 1. Obergeschoss als hinterlüftete Konstruktion mit vorgehängten Aluminium-Verbundplatten.

Fenster
Holz-Metall-Fenster mit Kämpfer und Oblicht. Alle Flügel sind öffenbar (Nordfassade mit Vierkantgriff zum Reinigen). Oblichter sind fest verschraubt.

Lamellenstoren
Rafflamellenstoren mit Elektroantrieb an jedem Fenster. Steuerung über das Gebäudeleitsystem.

Heiz-Kühlanlage
Wärmeerzeugung über Wärmepumpe auf dem Dach. In den Mietergeschossen erfolgt die Wärmeabgabe über Heiz-/Kühldeckensegel, welche ebenfalls zur Temperierung im Sommer genutzt werden können. Verbrauchsabhängige Messung und Abrechnung.

Kälteanlage
Eine Klimatisierung ist im Grundausbau nicht vorgesehen. Temperierung über Deckensegel vorgesehen, wie unter Heiz-Kühlanlage beschrieben. Nachrüstung von Klimakälte ist im Rahmen des Mieterausbaus möglich.

Sanitäranlagen
WC-Anlagen (getrennt für Damen und Herren) in allen Geschossen. Behindertengerechtes WC im Erdgeschoss. Erweiterung der Sanitäranlagen pro Geschoss mieterseitig. Zu- und Abläufe in den Mietflächen für individuelle Installationen vorbereitet.

Lüftungsanlage
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Zu- und Abluft werden bis zur Steigzone im jeweiligen Geschoss geführt. Die Verteilung innerhalb der Mietflächen erfolgt im Mieterausbau. Mechanische Entlüftung der WC-Anlagen erfolgt automatisch.

Elektroanlagen
Hauptverteilung im Untergeschoss. Elektrosteigzone beim Treppenhauskern. Erschliessung der Mietergeschosse über Kabeltrassen an der Decke und Brüstungskanäle.

Reserveflächen Mieterausbau
In den Steigzonen sowie auf dem Dach sind Reserveflächen freigehalten, für mieterspezifische Ausbauten von z. B. Laborlüftung, Kälteanlagen oder Ähnlichem.

Minergie-P-ECO

Der Neubau an der Riedstrasse 22 wird nach Minergie-P-Eco geplant und erfüllt höchste Anforderungen an ein gesundes, kreislauffähiges und ökologisches Gebäude.

Minergie-P-ECO kombiniert höchste Energieeffizienz mit strengen ökologischen und gesundheitlichen Bauanforderungen.
Damit wirkt der Schweizer Baustandard direkt auf sechs UNO-Nachhaltigkeitsziele (SDGs) ein, insbesondere auf die globale Agenda für nachhaltigen Konsum und Klimaschutz.

Um diesen hohen Standard über das ganze Gebäude sicherzustellen, erfolgt auch der Ausbau der Mietflächen gemäss den Vorgaben des Labels.

Für die Mietenden bedeutet dies in erster Linie, dass beim Innenausbau bestimmte Aspekte berücksichtigt werden müssen.
Dazu gehören unter anderem die Verwendung ökologisch geprüfter, emissionsarmer Materialien, eine energieeffiziente Beleuchtung und Gebäudetechnik sowie Lösungen, die ein angenehmes Raumklima und eine hohe Aufenthaltsqualität unterstützen.

Der Ausbau nach Minergie-P-ECO erfordert teilweise eine etwas sorgfältigere Abstimmung bei der Planung und Materialwahl.
Mitarbeitende profitieren so von einem gesunden Innenraumklima, ökologischen Materialien und einem modernen, nachhaltigen Arbeitsumfeld.

Gleichzeitig kann der Firmenstandort in einem zertifizierten Gebäude auch als positives Marketing- und Nachhaltigkeitsargument für Unternehmen genutzt werden, beispielsweise im Rahmen von ESG-Strategien oder in der Unternehmenskommunikation.

Die Bauherrschaft unterstützt die Mietenden bei Bedarf bei der Umsetzung der entsprechenden Anforderungen und begleitet den Ausbauprozess in Abstimmung mit den Vorgaben des Labels.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

Zugerland
Verkehrsbetriebe

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zum Projekt RIED-HUB 22 zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Eine Übersicht aller Gebäudepläne finden Sie im Anhang.

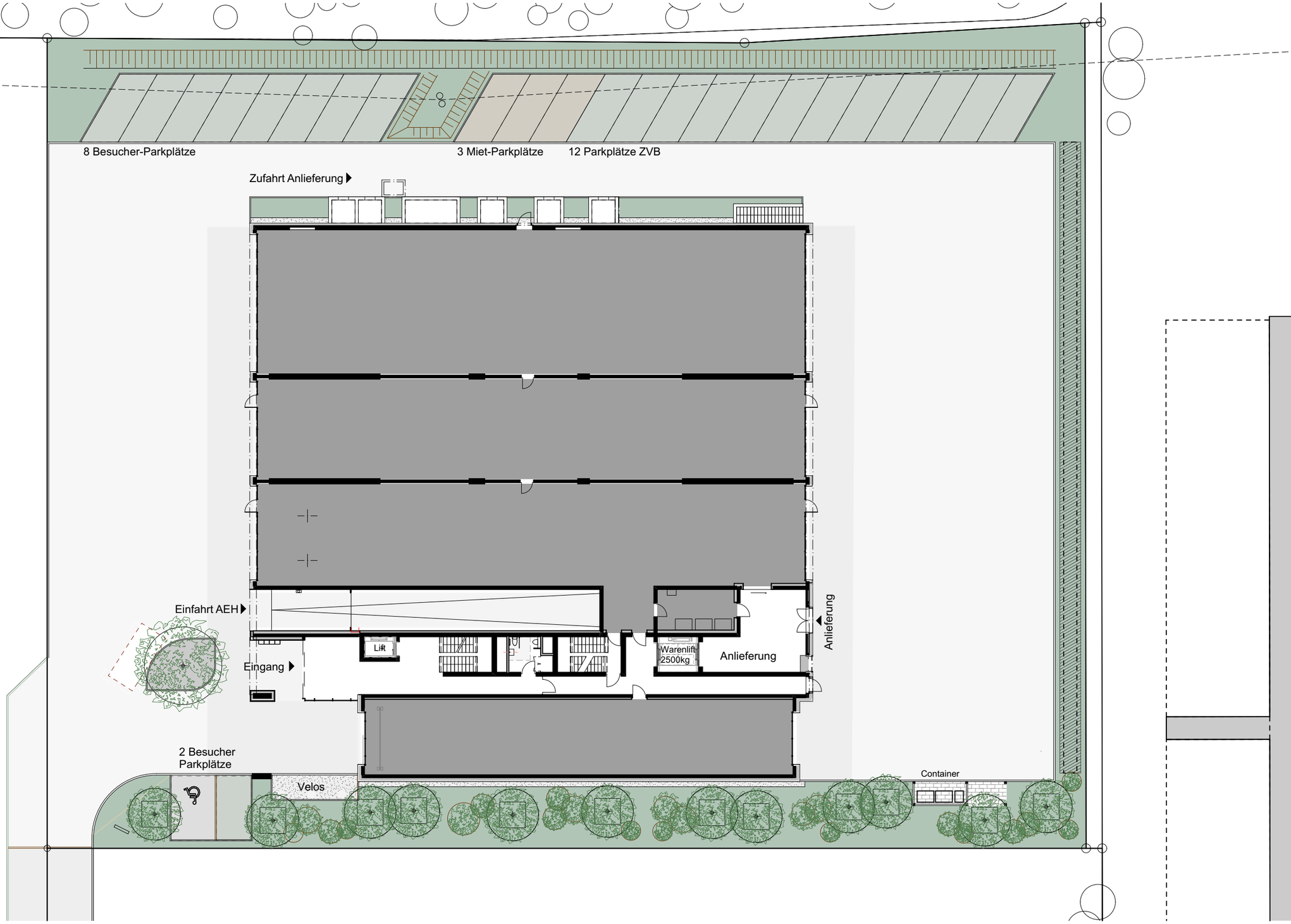
Vermietung und Beratung

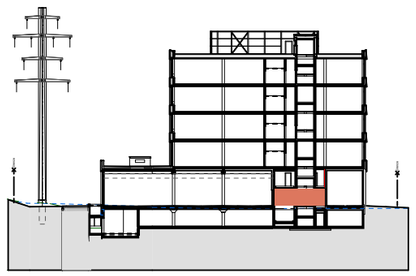
Im Auftrag der Zugerland Verkehsbetriebe beraten wir Sie zu den verfügbaren Flächen und Nutzungsmöglichkeiten und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Gebr. Oswald AG Zug
Bahnhofstrasse 28
6300 Zug

Telefon 041 729 11 29
info@gebr-oswald.ch

Gewerbebau, Riedstrasse 22, 6343 Rotkreuz



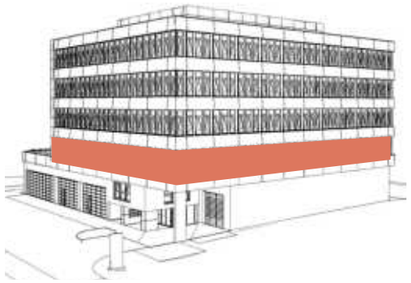


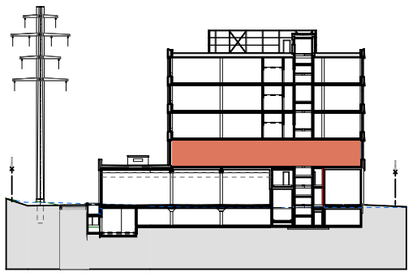
0 2 5 10 20

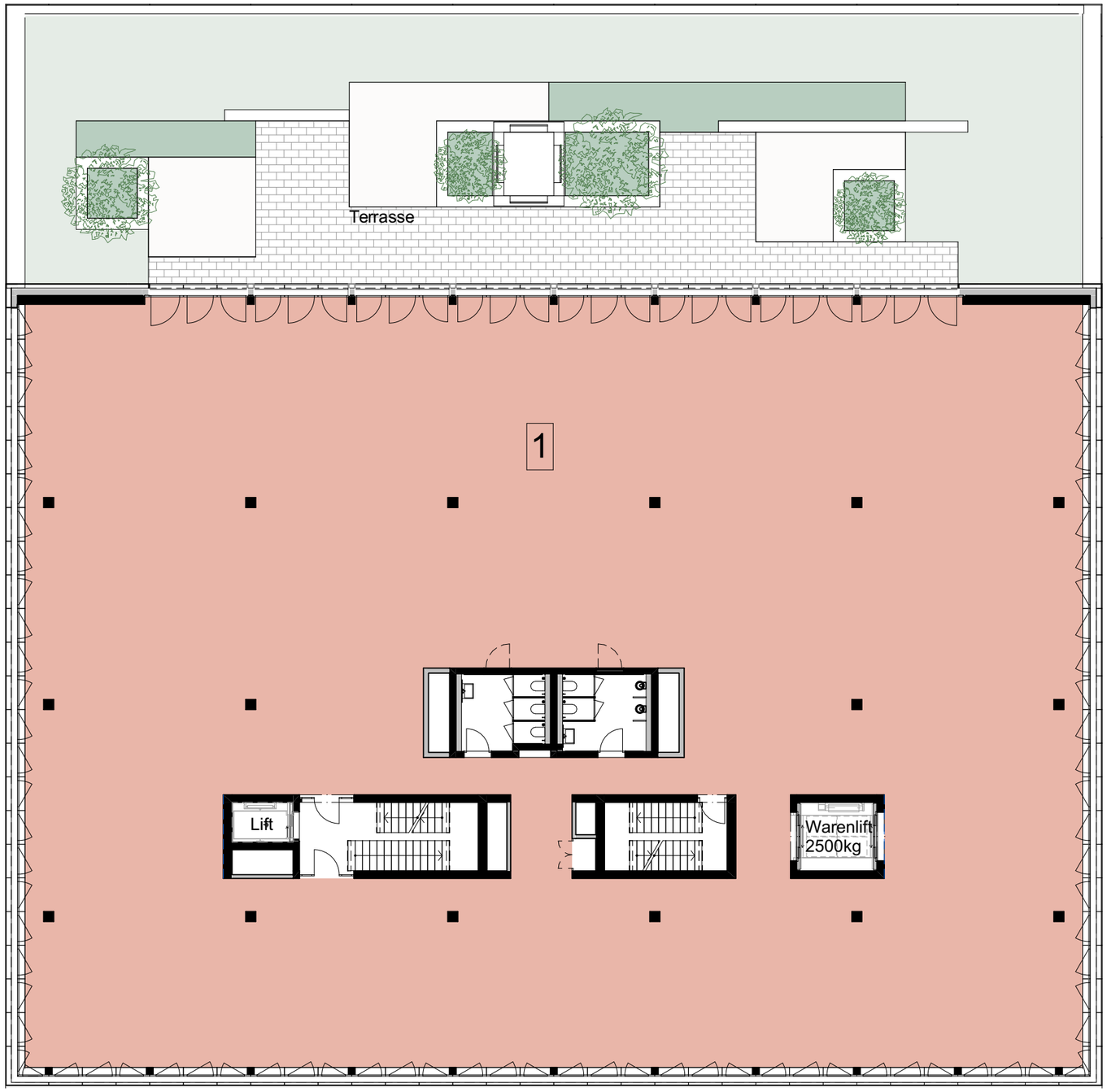
Grundriss EG mit Umgebung
Mst: 1:300

N

Mietfläche 1
BF:1'200 m²







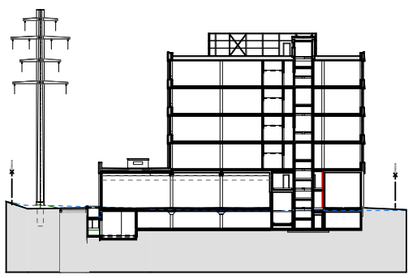
0 2 5 10 20

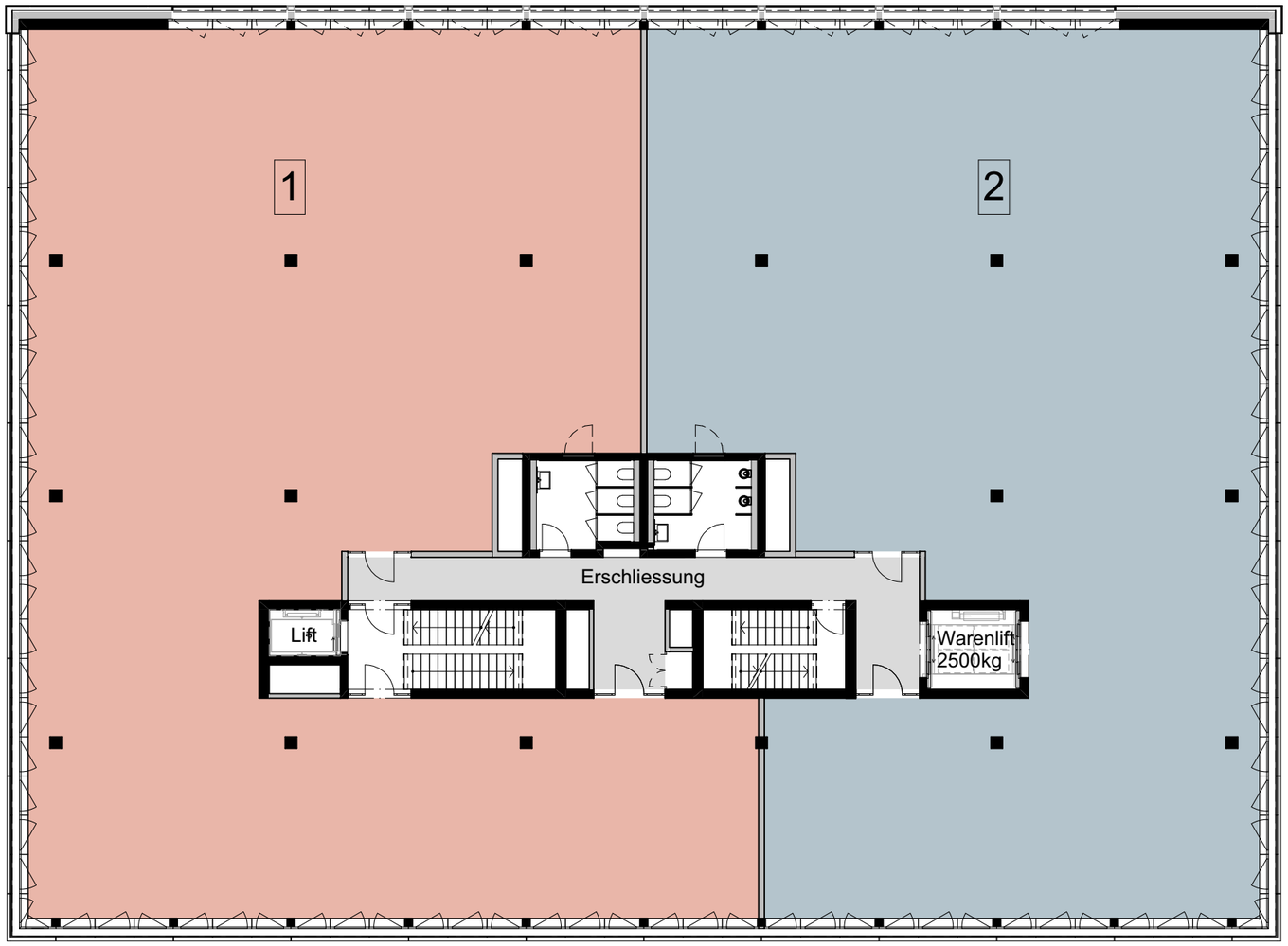
Grundriss Mietvariation 1 Mieter und Terrasse
Mst: 1:200

N

1 Mietfläche 1
BF:600 m²

2 Mietfläche 2
BF:540 m²





0 2 5 10 20

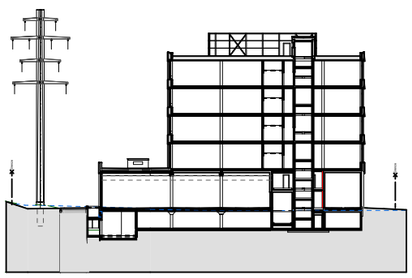
Grundriss Mietvariation 2 Mieter
Mst: 1:200

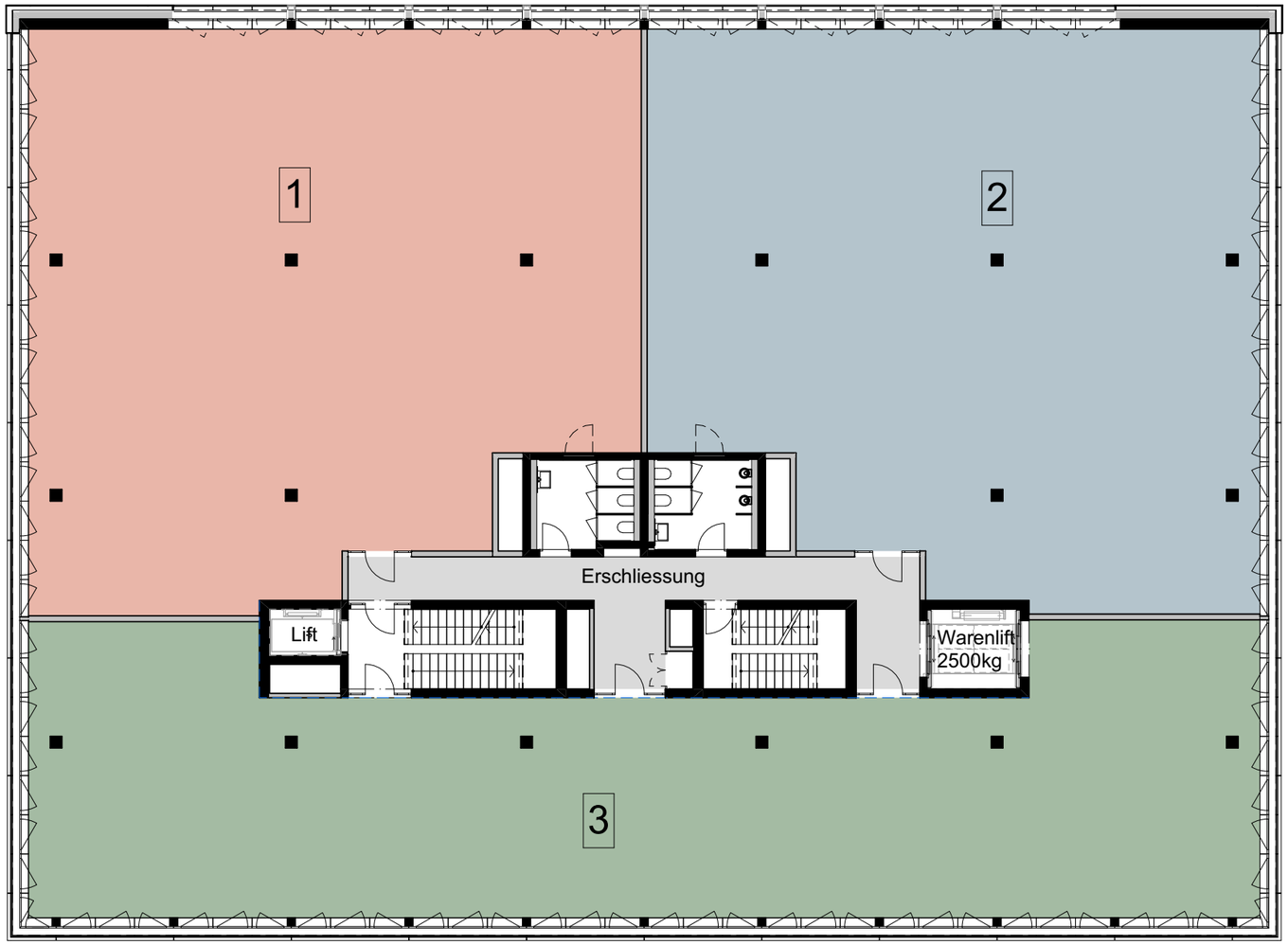
N

1 Mietfläche 1
BF:390 m²

2 Mietfläche 2
BF:390 m²

3 Mietfläche 3
BF:360 m²



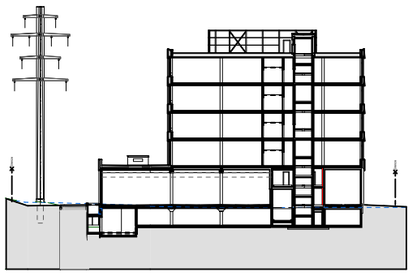


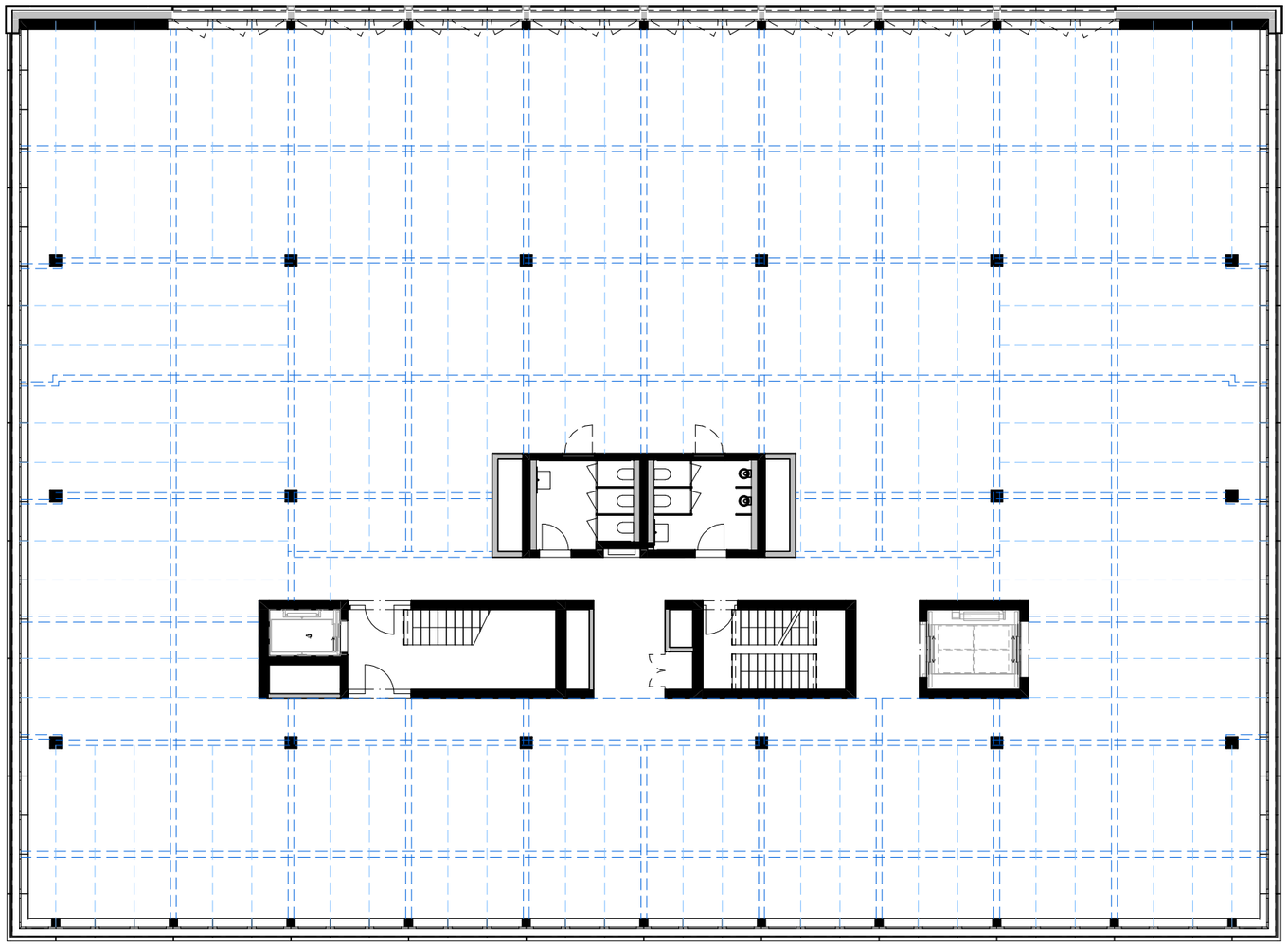
0 2 5 10 20

Grundriss Mietvariation 3 Mieter
Mst: 1:200

N

mögliche Wandanschluss
mögliche Mieter-Trennwand

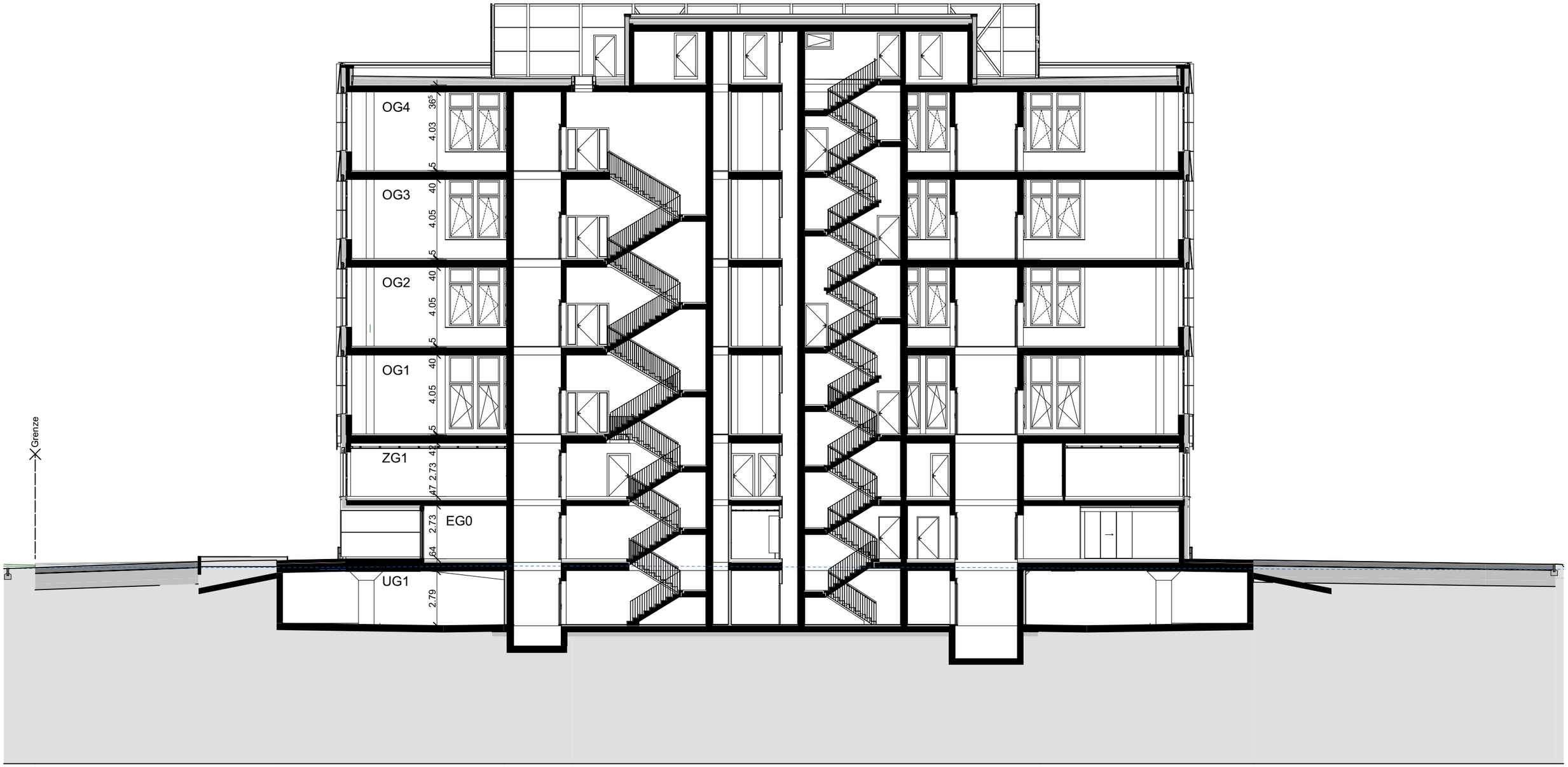




0 2 5 10 20

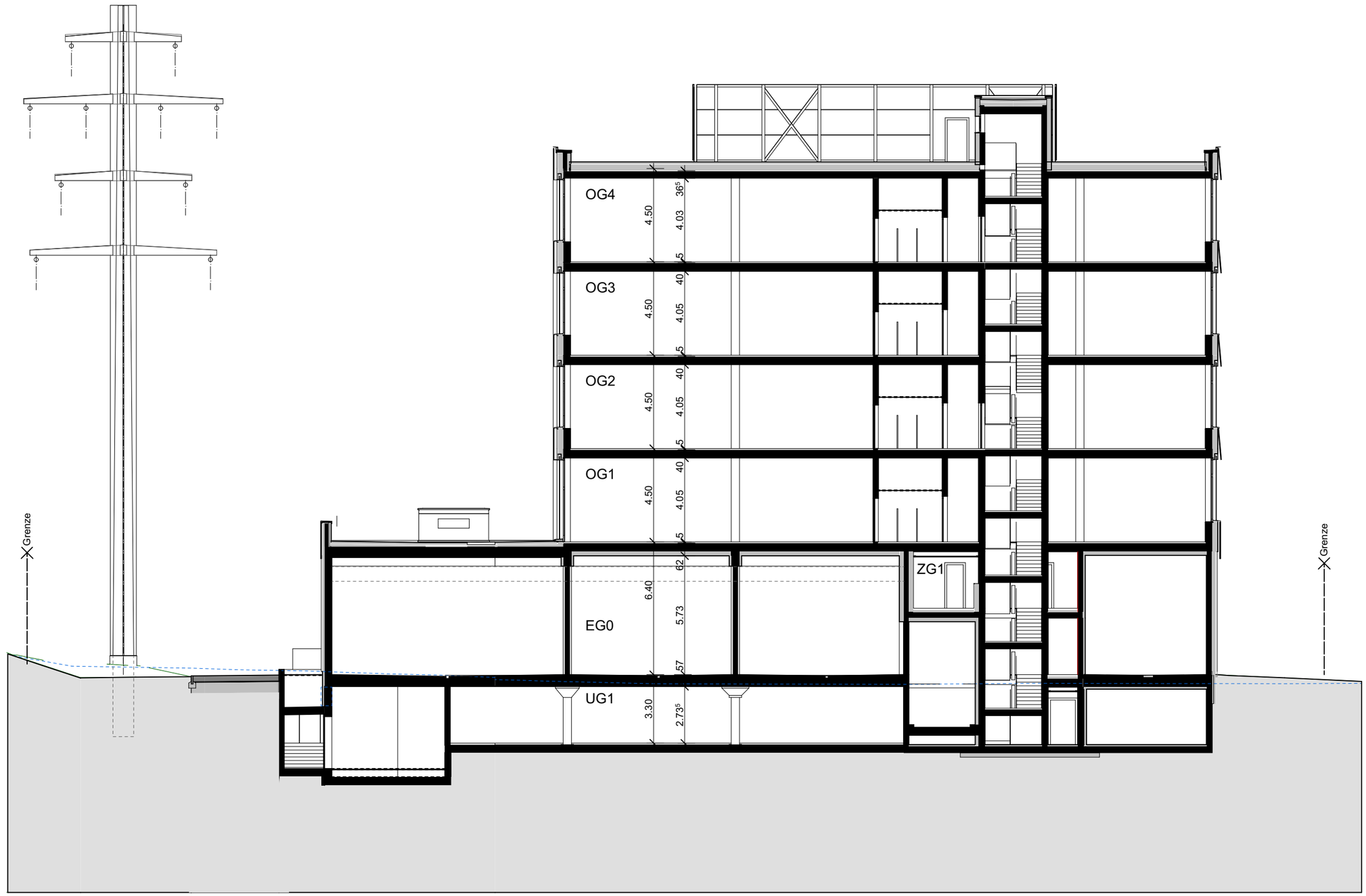
Wandraster und Einteilung
Mst: 1:200

N



0 2 5 10 20

Längsschnitt
Mst: 1:200



0 2 5 10 20

Querschnitt
Mst: 1:200