

RCUS
IMMOBILIEN AG

POLYEDER

Der moderne Arbeitsplatz in Goldau

Gotthardstrasse 6410 Goldau

INHALTSVERZEICHNIS

01	OBJEKTBESCHRIEB	3
02	MIKRO & MAKRO SITUATIONSPLAN	4
03	KURZBESCHRIEB GRUNDAUSBAU	7
04	KENNZAHLEN UND MIETPREISE	10
05	MIETERAUSBAU	11
06	PLÄNE	12
07	VISUALISIERUNGEN	23
08	KONTAKT	27

OBJEKTBESCHRIEB

Neubau eines hochwertigen Gewerbe- und Bürogebäudes an bester Lage in Goldau

An repräsentativer Lage am Ortseingang von Goldau entsteht ein architektonisch überzeugender Neubau, der höchste Ansprüche an Funktionalität, Nachhaltigkeit und Standortqualität erfüllt. Die flexibel gestaltbaren Flächen bieten optimale Voraussetzungen für moderne Gewerbe- und Büronutzungen. Die Flächen stehen voraussichtlich ab 2028/2029 zur Verfügung.

Flexibel nutzbare Flächen mit hoher technischer Qualität

Das Gebäude bietet robuste und vielseitig einsetzbare Mietflächen für Gewerbe, Produktion, medizinische Praxis oder Büro. Die erhöhte Traglast der Böden in den Stockwerken EG bis OG 3 erlaubt auch das Aufstellen von etwas schwereren Maschinen. Speziell erwähnt sein darf auch, dass nebst dem EG auch das OG 2 ebenerdig mit PW erreichbar sein wird.

Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau

Das Gebäude setzt neue Massstäbe in Sachen Energieeffizienz: Photovoltaikmodule nicht nur auf dem Dach, sondern an jeder Fassadenseite ermöglichen eine nahezu vollständige energetische Selbstversorgung. Ein markantes architektonisches und technologisches Statement. Ergänzt wird dieses nachhaltige Gesamtkonzept durch die Nutzung von Erdwärme zur Beheizung und der Rückgabe von Wärme an den Boden zur Kühlung in den Sommermonaten. Die maximal mögliche Fläche wird begrünt und trägt zur ökologischen Gesamtbilanz bei, hilft das Regenwasser zurückzuhalten und hilft bei der natürlichen Kühlung bei sommerlicher Hitze. Dies alles unterstreicht den hohen Anspruch an Nachhaltigkeit. Die Kombination aus innovativer Gebäudetechnik und hochwertiger Bauqualität garantiert nicht nur einen minimalen ökologischen Fussabdruck, sondern auch dauerhaft tiefe Betriebskosten.

02

MIKRO & MAKRO SITUATIONSPLAN

Die Gemeinde Arth im Kanton Schwyz bietet mit den Ortschaften Arth, Oberarth und Goldau sowie Teilen der Rigi ein vielseitiges und dynamisch wachsendes Umfeld. Rund 11'500 Einwohner profitieren von einer Lage, die sich vom Seeufer bis zum Rigi Kulm auf 1'797 m ü. M. erstreckt und ein Gebiet von 48.58 km^2 umfasst.

Goldau ist heute ein lebendiger, gut erschlossener Standort mit hoher regionaler Bedeutung. Geprägt durch den historischen Bergsturz von 1806, hat sich der Ort zu einem modernen, attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraum entwickelt.

Verkehrslage Individualverkehr: Die Gemeinde Arth, namentlich das Dorf Goldau, ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt. Goldau ist für den motorisierten und den öffentlichen Verkehr ideal erschlossen. Innerhalb der Gemeinde verbindet die Gotthardstrasse die Ortschaften Arth, Oberarth und Goldau untereinander. Ab dem Autobahnanschluss Goldau sind die wichtigen Zentren wie Zürich (ca. 40 Minuten), Zug (20 Minuten) und Luzern (30 Minuten) schnell zu erreichen. Der Kantonshauptort Schwyz liegt gut 10 Minuten von Goldau entfernt. Auch nach Einsiedeln (30 Minuten), Pfäffikon (35 Minuten) und Altdorf (25 Minuten) sind die Distanzen überschaubar.

Verkehrslage Langsamverkehr: Sämtliche wichtigen Punkte im Talkessel Schwyz sind auch mit dem Fahrrad über das gut ausgebaute Fahrradnetz erreichbar.

Dank den meist direkten Zugverbindungen ab dem Bahnhof Arth-Goldau sind die umliegenden Zentren schnell erreichbar, oft sogar schneller als mit dem Auto. Innerhalb der Gemeinde stellen Buslinien zwischen Arth, Oberarth



und Goldau sowie nach Lauerz, Steinen und Seewen/Schwyz eine gute lokale Erschliessung sicher; die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich unmittelbar beim Bauprojekt Polyeder.

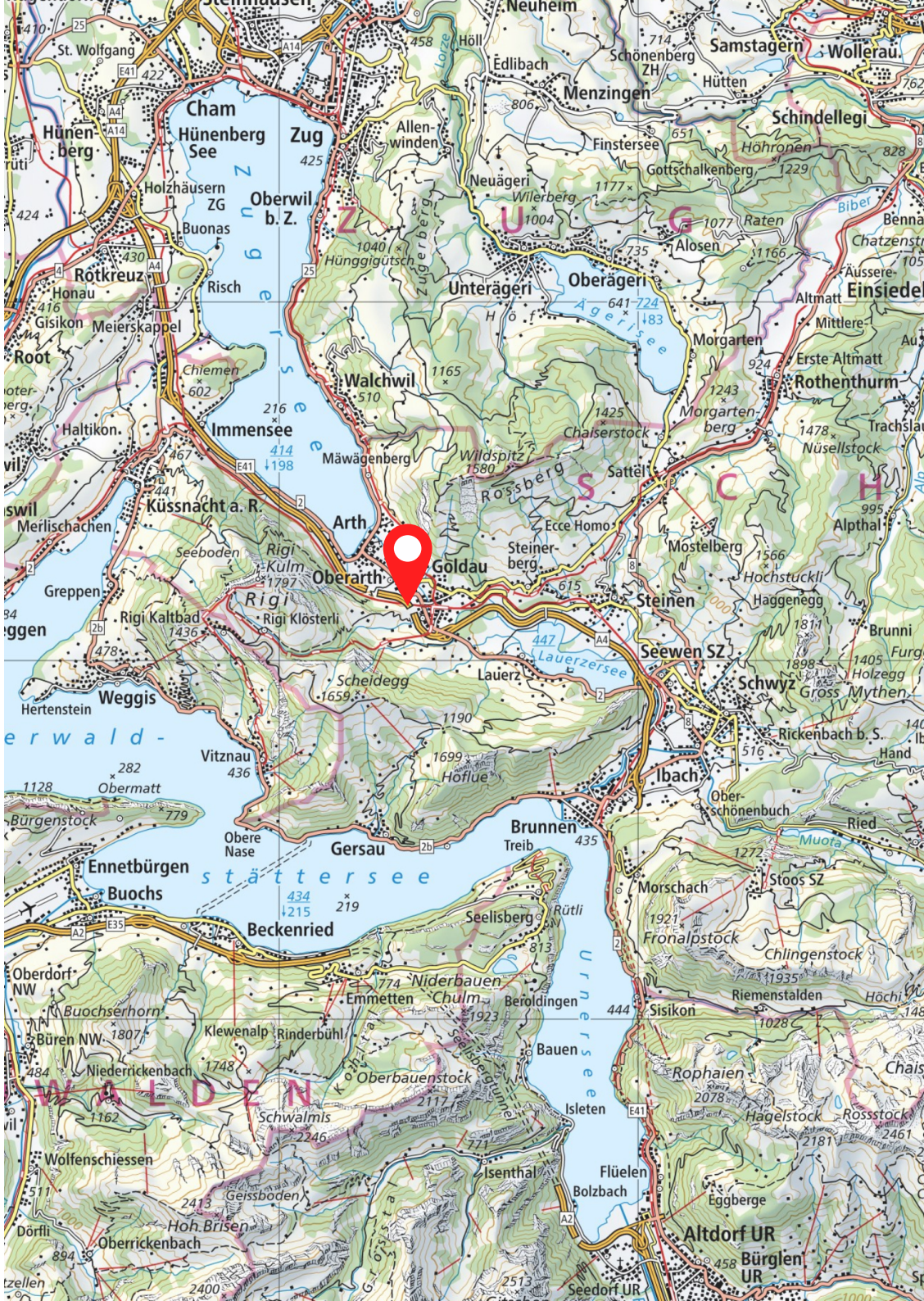
Die Gemeinde Arth liegt im Mittelfeld der Steuerfusstabelle des Kantons Schwyz. Im gesamtschweizerischen Vergleich kann die steuerliche Belastung als sehr moderat bezeichnet werden.

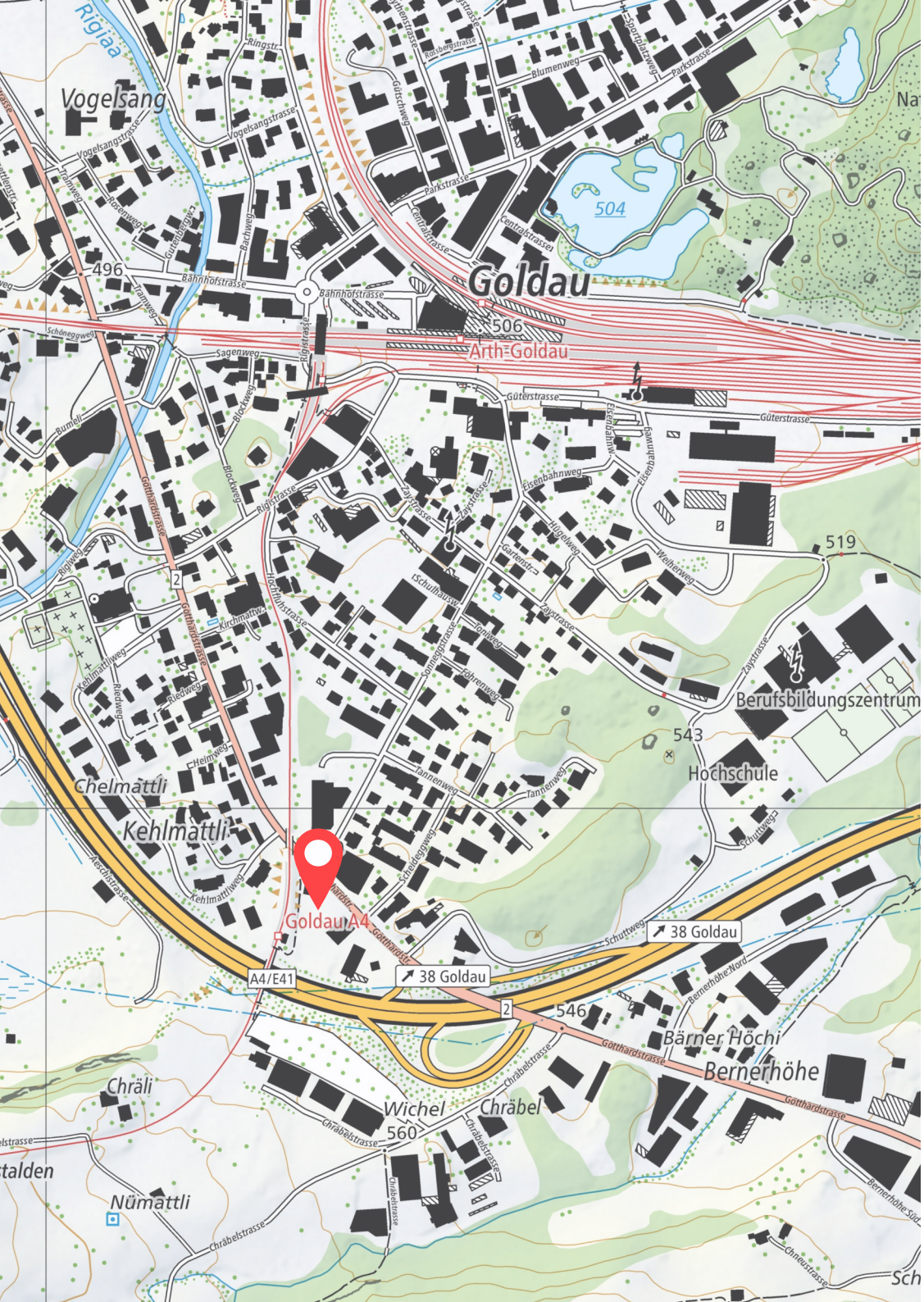
Es sind, vor allem in Goldau, gute Einkaufsmöglichkeiten im Dorfkern bei verschiedensten Anbietern vorhanden. Auch das gastronomische Angebot ist vielfältig, obwohl die Anzahl Restaurationsbetriebe in den letzten Jahren abgenommen hat.

Die Region verfügt mit den Hauptpunkten Rigi, Zugersee, Sägel und Schutt über ein sehr schönes Naherholungsgebiet. Vor allem die Rigi, auch bekannt als Königin der Berge, verfügt über eine grosse Anziehungskraft für Touristen aus nah und fern. Auch der Tierpark Goldau mit eindrücklichen Spuren des Bergsturzes ist schweizweit bekannt. Mit dem Bergsturzmuseum, dem Theater Arth, der barocken Pfarrkirche Arth, vielen Ausstellungen etc. verfügt die Gemeinde über ein grosses und vielseitiges kulturelles Angebot.

Es können sämtliche Schulstufen vom Kindergarten bis zur Oberstufe in der Gemeinde durchlaufen werden. Eine Kantonsschule (Gymnasium) und eine kaufmännische Berufsschule befinden sich im nahen Schwyz. In Goldau sind ausserdem eine pädagogische Hochschule und ein Berufsbildungszentrum domiziliert.

Die Gemeinde Arth und die direkte Umgebung im Talkessel Schwyz ist ideal für Familien und Einzelpersonen um Wohnen und Arbeiten zu kombinieren. Kurze Arbeitswege, eine gute Infrastruktur, sowie sehr nahe Erholungsgebiete wie auch Sommer- und Wintersportgebiete garantieren eine hohe Lebensqualität.





Das Projekt „Polyeder“ entsteht an einem hervorragend erschlossenen Gewerbestandort in Goldau. Die Lage überzeugt insbesondere durch ihre unmittelbare Nähe zu den wichtigsten Verkehrsträgern.

Die Autobahn A4 befindet sich lediglich rund 150 Meter vom Gebäude entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung in alle Richtungen. Der Bahnhof Arth-Goldau ist in etwa 550 Metern erreichbar und bietet ausgezeichnete nationale und regionale Bahnverbindungen. Eine Bushaltestelle befindet sich bereits in einer Distanz von rund 50 Metern, wodurch der Standort auch mit dem öffentlichen Verkehr optimal erschlossen ist.

Das Gebäude bietet moderne und flexibel nutzbare Gewerbeflächen auf fünf Geschossen mit einer Geschossfläche von jeweils rund 450 m². Die Grundrisse lassen sich individuell an die Bedürfnisse der Mieterschaft anpassen und ermöglichen unterschiedlichste Nutzungskonzepte – von Büroflächen über Produktion bis hin zu Lager- und Dienstleistungsflächen.

Für einen effizienten Betriebsablauf stehen ebenerdige Anlieferungen auf zwei Geschossen zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch Parkplätze in der Tiefgarage, Aussenparkplätze sowie zusätzliche öffentliche Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Die Kombination aus ausgezeichneter Erreichbarkeit, moderner Infrastruktur, hoher Flexibilität und nachhaltigem Gebäudekonzept mit geplanter Eigenstromproduktion sowie Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und e-Bike schaffen ideale Voraussetzungen für zukunftsorientierte Unternehmen und langfristigen Geschäftserfolg.

03

KURZBESCHRIEB GRUNDAUSBAU

Grundkonstruktion	Das Gebäude wird grundsätzlich in Hybridbauweise (Massiv- und Holzbau) erstellt. Die Tiefgarage wird als betoniertes, ungedämmtes Geschoss ausgeführt. Das Attikageschoss wird vollständig in Holzbauweise ausgeführt. Die Stützen und Innenwände werden vom UG bis OG-4 in Massivbauweise gebaut. Die Geschossdecken werden betoniert. Das Gebäude wird nach Minergie Standard gebaut. Eine Zertifizierung ist allerdings nicht vorgesehen.
Aussenwände	Die Aussenwände des EG und OG-1 werden als betonierte, gedämmte und hinterlüftete Fassadenkonstruktion ausgeführt. Vom OG-2 bis OG-4 werden die Aussenwände als gedämmte Holzkonstruktion mit hinterlüftete Fassade erstellt. Die meisten Fassadenelemente in den Obergeschossen werden mit PV-Elementen bekleidet sein und decken somit einen Teil des Energiebedarfes des Hauses.
Sonnenschutz	Sämtliche Fenster können mit elektrisch betriebenen Lamellenstoren abgedunkelt werden. Wenn gewünscht, können die Storen individuell gesteuert und programmiert werden.
Bedachungsarbeiten	Das Flachdach über dem Attikageschoss erhält eine extensive Begrünung, die den Regenwasserrückhalt verbessert. Zudem wird die Dachfläche optimal ausgenutzt, indem moderne Photovoltaik-Module die Fassadenmodule ergänzen.
Elektroanlagen	Pro Etage / Etagenseite wird eine entsprechende Zuleitung und ausreichend Platz für die interne Stromverteilung zur Verfügung stehen. Der von der PV Anlage erzeugte Strom wird den Mietern zu einem gegenüber dem Tarif des lokalen Energiedienstleisters reduzierten Tarif abgegeben. Der an z.B. an Wochenenden produzierte und nicht direkt genutzte Strom, wird in geeigneten Batterien gespeichert und kann somit während der Nacht genutzt werden. Die Teilnahme an dieser Eigenverbrauchsgemeinschaft ist zwingender Bestandteil des Mietvertrages.

Multimedia	Das Haus wird mit einem Glasfaseranschluss ausgerüstet sein. Der / die Anbieter sind noch zu bestimmen.
Heizungs & Kälteinstallation	Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine im Untergeschoss platzierte Erdsonden-Wärmepumpe mit zwei Speichern für den optimalen Teillastbetrieb. Im Sommer werden die ca. 10 Erdsonden mittels Freecooling regeneriert. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels einer Kombination aus Fussbodenheizung, Heizkörpern, Deckensegel, Luftheizapparaten, Lufterhitzern und Luftkühlern. Die individuellen Mieterbedürfnisse können so optimal abgedeckt werden.
Warmwasserinstallation	Für die Warmwasserversorgung sind drei unabhängig funktionierende, dezentral aufgestellte Wärmepumpenboiler vorgesehen.
Lüfungsanlagen	Die Lüftungsanlage wird auf jeder Etage in der Steigzone zum individuellen Anschluss und Nutzung zur Verfügung gestellt. Generell können / sollen auch via die Fenster die Räumlichkeiten belüftet werden.
Sanitäranlagen	Toilettenanlagen sind im Grundausbau enthalten und eingerechnet. Pro Etage ist mindestens 1 WC behindertengerecht eingerichtet. Die in den Plänen eingetragenen WC Anlagen dienen als Beispiele und können im Ausbau unterschiedlich sein. Sämtliche Toiletten werden geschlechtsneutral gebaut sein.
Transportanlagen / Etagenzugang	Personen / Warenlift mit ca 4m2 Grundfläche EG und OG 2 sind «bodeneben» bedienbar, LKW Zufahrt im EG möglich OG 1 – 4 haben je eine grosse Fassadenöffnung zur Belieferung von grösseren Maschinen mit einem Kran
Böden	Im Rohbau wird ein sauberer, ebener Unterlagsboden eingebaut sein. Dieser kann individuell mit einem zusätzlichen Bodenbelag versehen werden.

Stützen	In den Räumen werden aus statischen Gründen Beton-Stützen vorhanden sein. Die Anzahl und deren Lage sind in den Plänen ersichtlich. Der Mindestabstand zwischen den einzelnen Stützenachsen wird durch das Fensterrastermass (420cm) mitbestimmt werden.
Treppenhaus	Es gibt ein grosszügiges Treppenhaus in Massivbauweise mit einer zweiläufigen, geraden Podesttreppe aus vorgefertigten Betonfertigteilen, deren Treppenläufe schalltechnisch wirkungsvoll von den angrenzenden Gewerberäumen getrennt sind.
Decken	Die Geschossdecken sind betoniert und gemäss SIA-Normen für alle Arten von Gewerbenutzungen dimensioniert.
Türen	Brandschutztüren mit Stahlzargen und Vollspantürblättern bieten eine erhöhte Schalldämmung, um Lärm aus den Gewerberäumen vom Treppenhaus fernzuhalten.
Umgebung	Die unmittelbare Umgebung wird soweit wie möglich begrünt und teilweise mit Bäumen / Sträuchern bepflanzt werden. Die Böden werden so weit wie möglich versickerungsfähig gebaut und farblich hell gehalten, damit die sommerliche Erhitzung des Bodens minimiert werden kann.
Beschriftung / Reklame	Strassenseitig ist eine grosszügige einheitliche Beschriftungsanlage geplant.

04

KENNZAHLEN UND MIETPREISE

Etage	Raumhöhe (cm)	Nutzlast (kg/m²)	Nutzfläche (m²)	Miete CHF/ m² /Jahr
OG 5	240	tbd	52	240
OG 4	240	tbd	514	240
OG 3	260	tbd	207+127	210
OG 2	260	tbd	394	210
OG 1	260	tbd	288+(157)	180
EG	280	tbd	382	180

Parkplätze	Anzahl	E-mobility / Ladestationen	Miete CHF / PP/ Monat
Fahrräder	>10	ja	-
Innen UG	18	>2	160
Aussen	12	>2	80

*Hinweis: Mietpreise ohne Mehrwertsteuer und Nebenkosten
Sämtliche Angaben sind für nur zu finanztechnischen Budgetierungszwecken berechnet und unverbindlich





05

MIETERAUSBAU

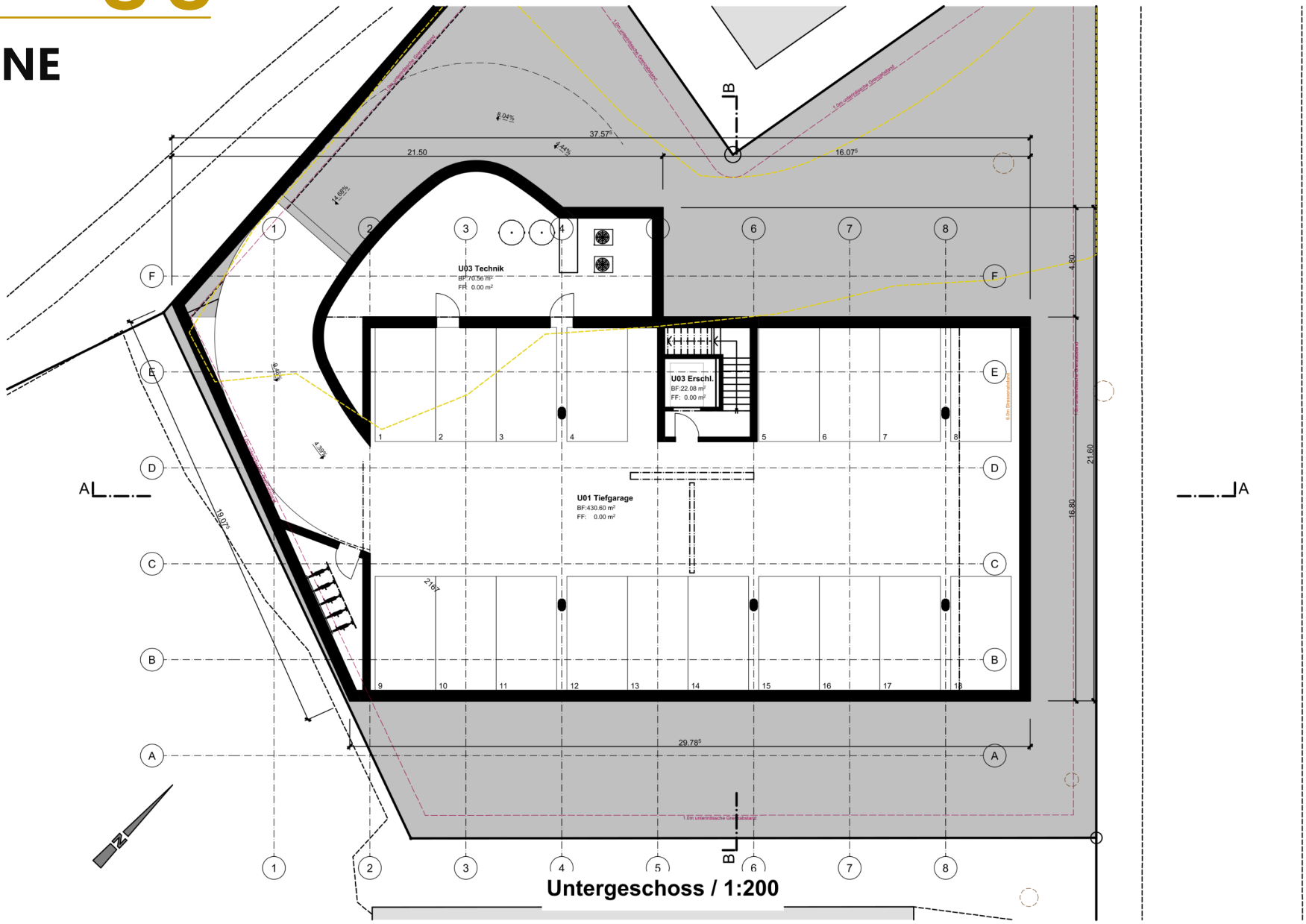
Im Grundausbau sind keine Mieterausbauten der Büro-/Gewerbeflächen vorgesehen. Im Wesentlichen gehen folgende Ausbaukosten zu Lasten des Mieters.

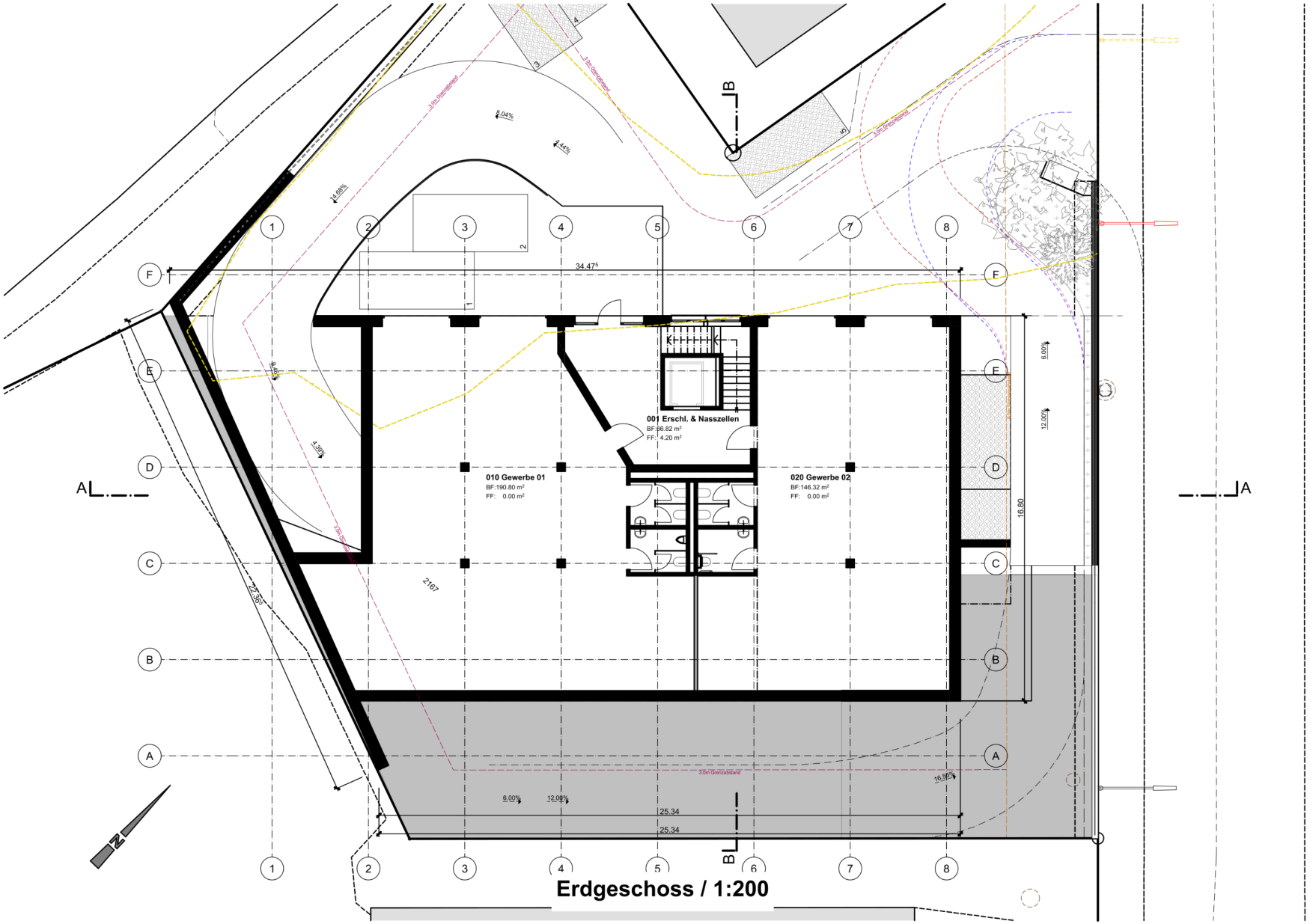
Böden	Fertige Bodenbeläge wie Teppich, Parkett usw.
Wände	Interne Trennwände, z. B. Leichtbauwände, Gipser- und Malerarbeiten.
Decken	Heruntergehängte Decken, akustische Massnahmen, Gipser- und Malerarbeiten.
Türen	Innentüren
Elektroanlagen	Sämtliche Elektroinstallationen inkl. Unterverteilung, EDV-Installationen und Beleuchtungskörper in den Mieterflächen; Brandmelde- oder Sicherheitsanlagen; private E Ladestation an den PP in der Einstellhalle im UG.
Lüftungsanlagen	Lüftungsanlagen innerhalb der Mieterflächen, ab Übergabepunkt in den Steigzonen.
Sanitäranlagen	Allfällige Einbauküchen, sowie deren Wasser- und Abwasseranschlüsse.

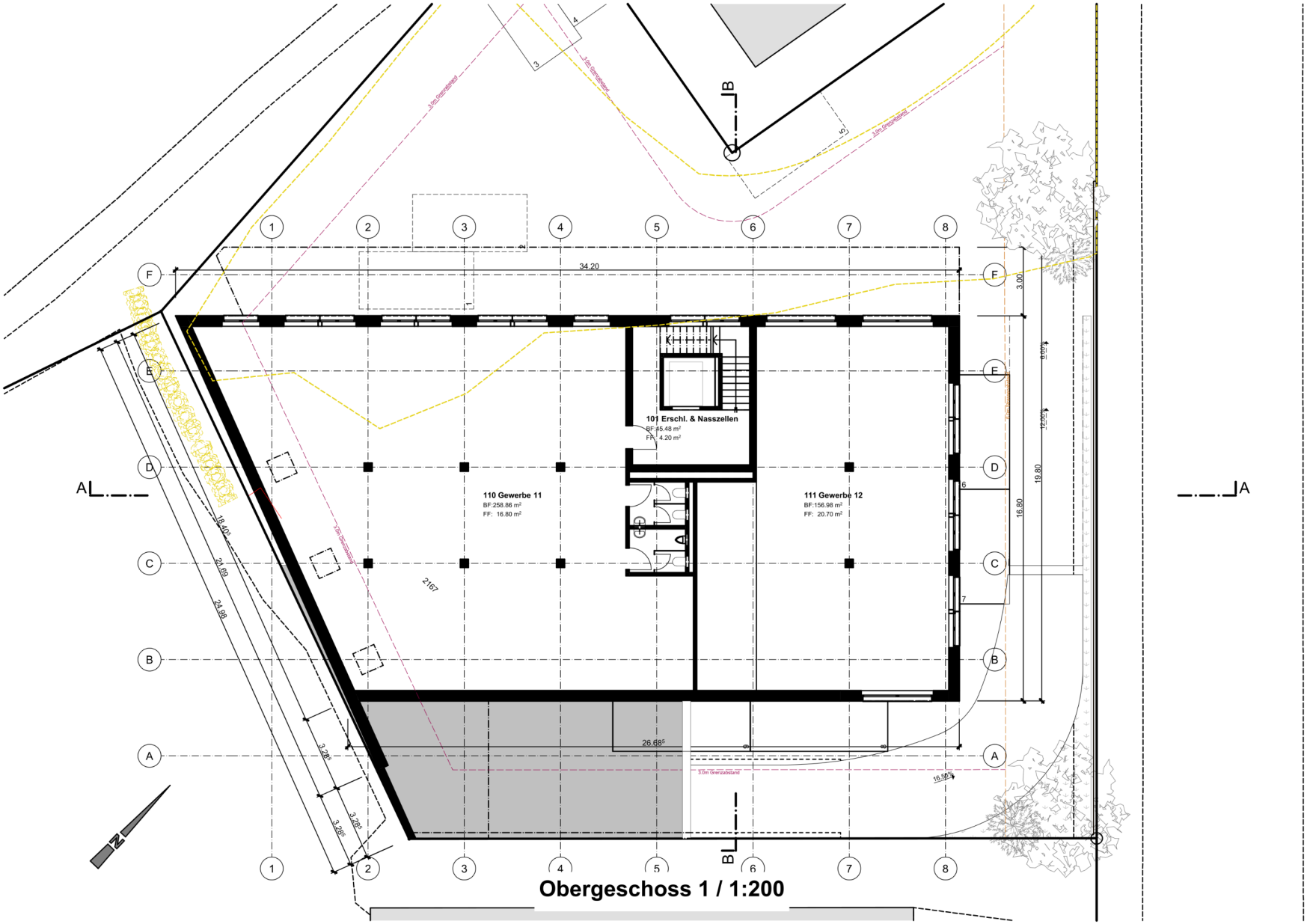
Änderungen aufgrund technischer oder behördlicher Vorgaben sowie gestalterische Anpassungen bleiben der Bauherrschaft/Vermieter vorbehalten.

06

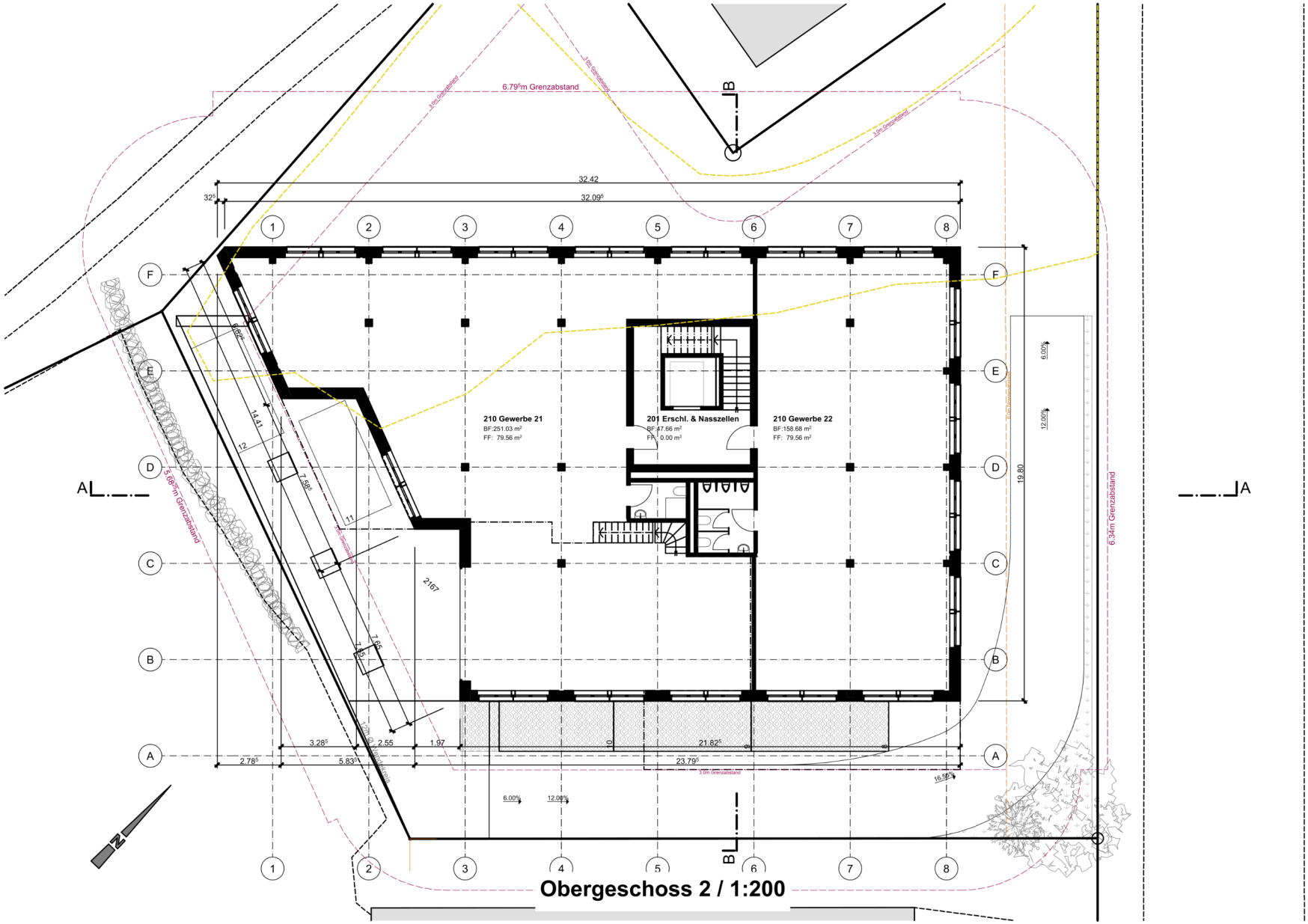
PLÄNE

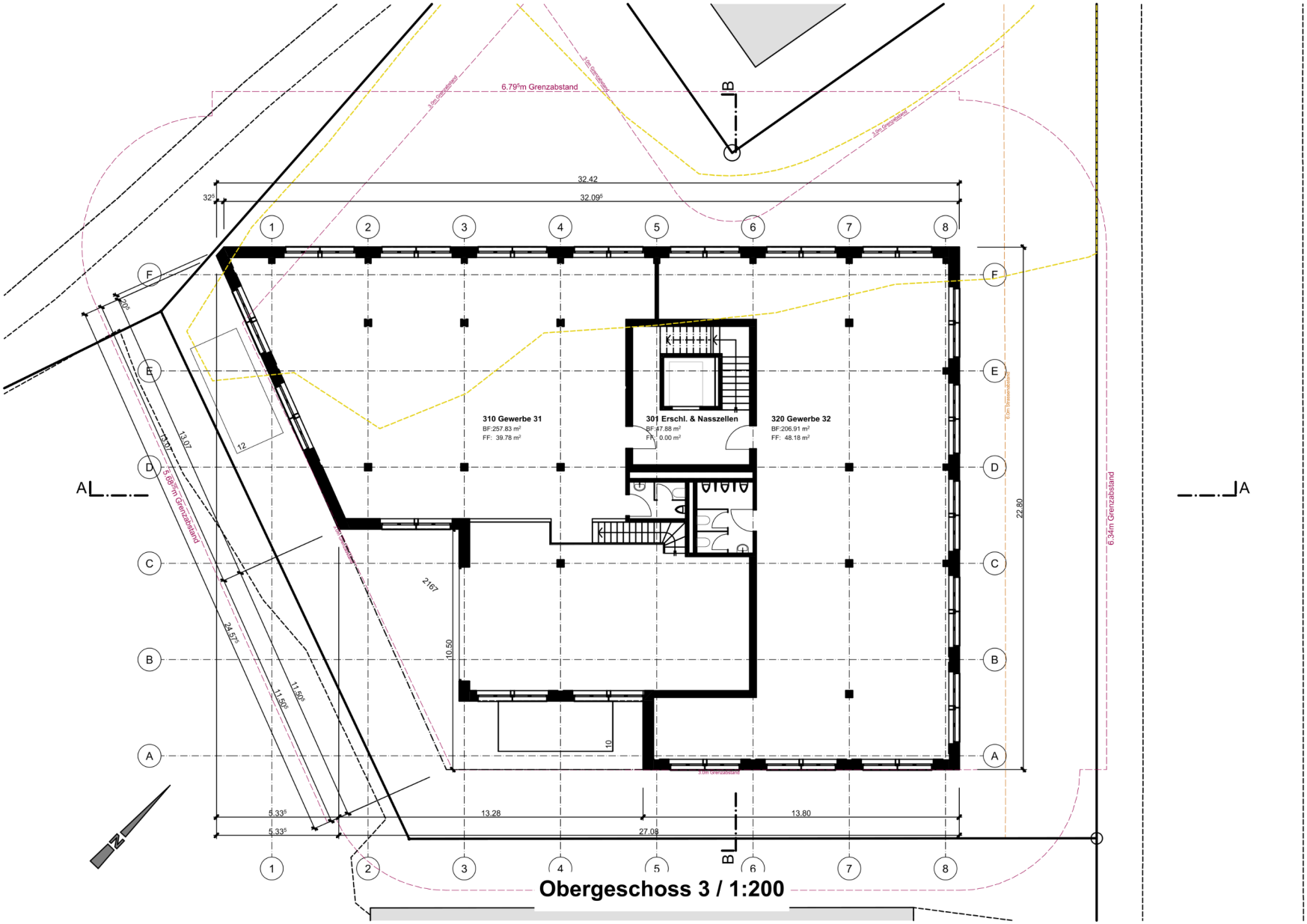

U03 Technik
BF: 70.56 m²
FF: 0.00 m²
U03 Erschl.
BF:22.08 m²
FF: 0.00 m²
U01 Tiefgarage
BF:430.60 m²
FF: 0.00 m²
37.57⁵
21.50
16.07⁵
29.78⁵
21.69
16.80
4.80
19.07
9.45
2.67
A
B
Untergeschoss / 1:200


001 Erschl. & Nasszellen
BF: 66.82 m²
FF: 4.20 m²
010 Gewerbe 01
BF: 190.80 m²
FF: 0.00 m²
020 Gewerbe 02
BF: 146.32 m²
FF: 0.00 m²
34.475
16.80
25.34
25.34
2167
27.56
A
B
1
2
3
4
5
6
7
8
Erdgeschoss / 1:200

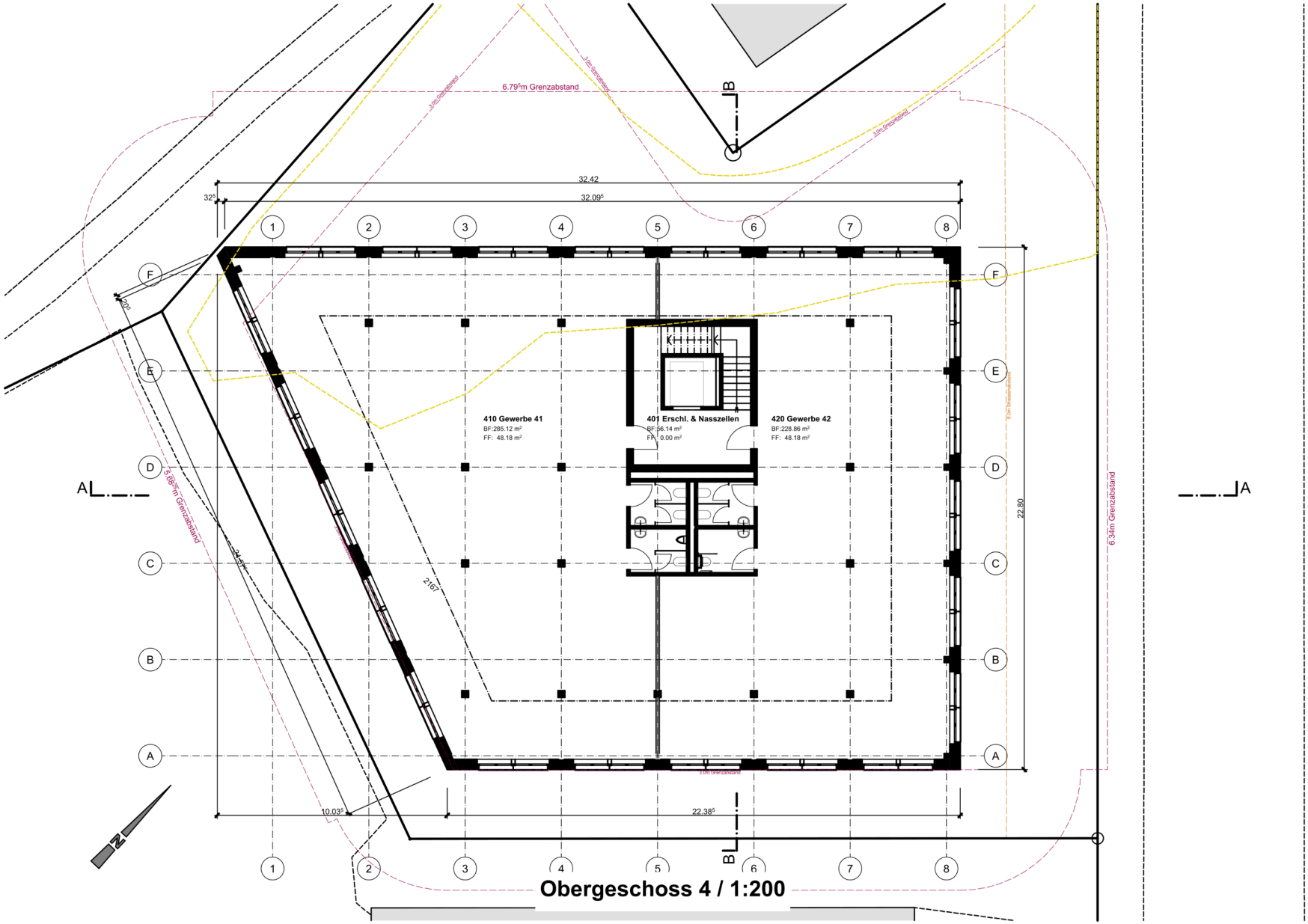


Obergeschoss 1 / 1:200


6.79m Grenzabstand
3.68m Grenzabstand
3.68m Grenzabstand
32.42
32.09
210 Gewerbe 21
BF:251.03 m²
FF: 79.56 m²
201 Erschl. & Nasszellen
BF:47.66 m²
FF: 0.00 m²
210 Gewerbe 22
BF:158.68 m²
FF: 79.56 m²
5.68m Grenzabstand
6.34m Grenzabstand
19.80
6.00%
12.00%
14.41
7.65
2167
3.28
2.55
1.97
21.82
23.79
2.78
5.83
16.56
A
B
Obergeschoss 2 / 1:200

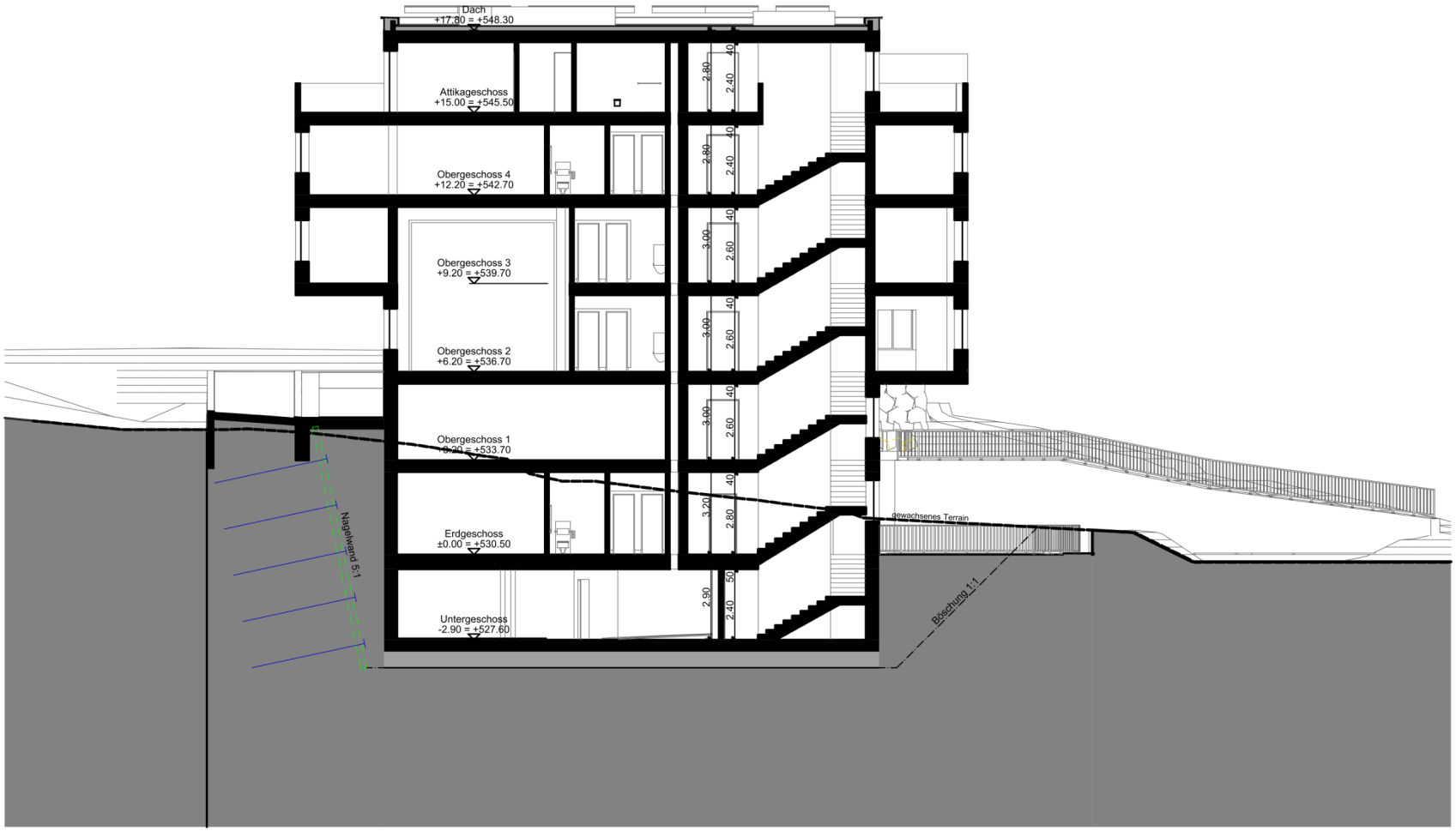


Obergeschoss 3 / 1:200



Obergeschoss 4 / 1:200

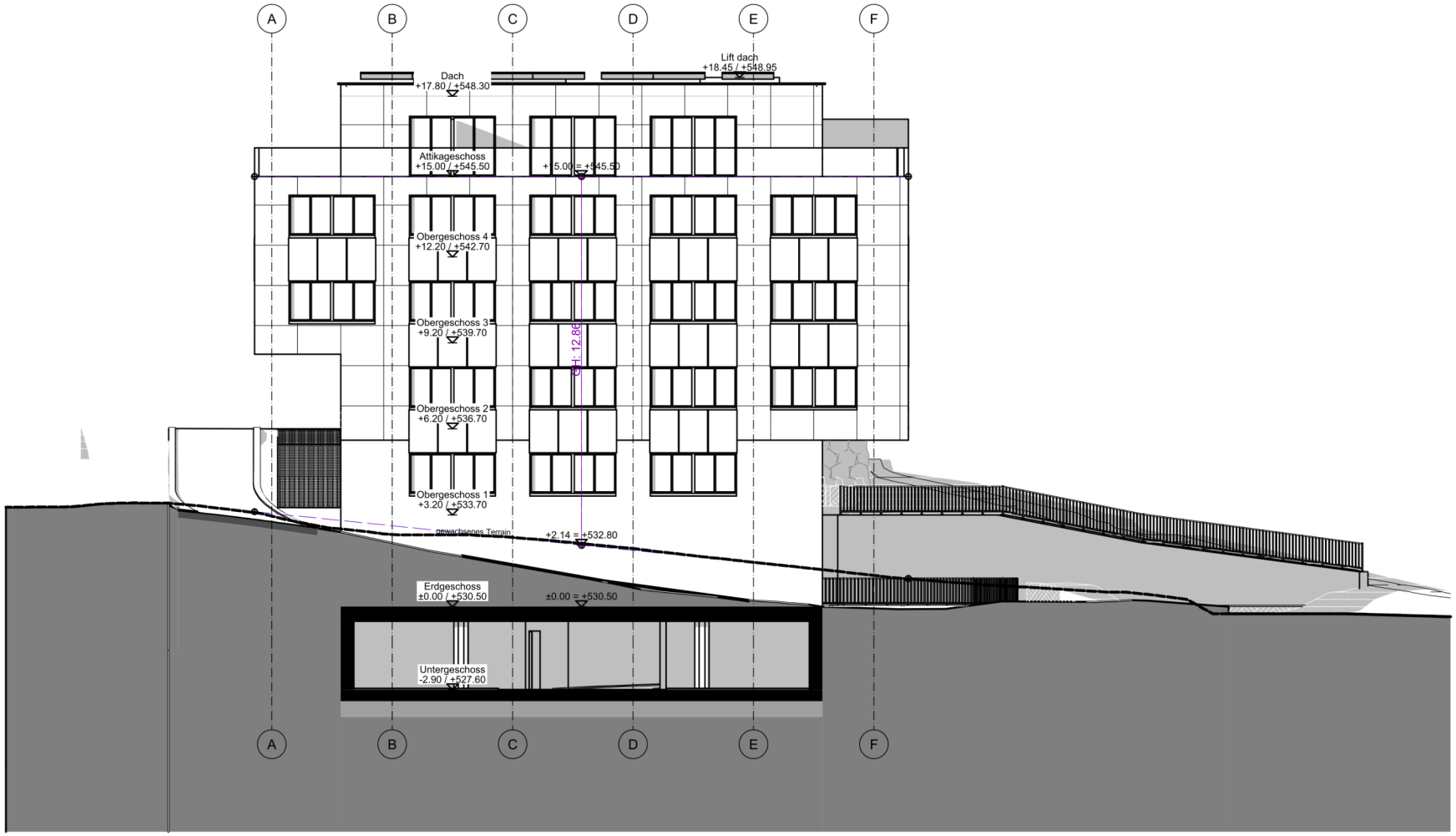




Schnitt B-B / 1:200



Süd Fassade / 1:200



Ost Fassade / 1:200



West Fassade / 1:200

07

VISUALISIERUNGEN









08

KONTAKT

Bauherrschaft:

RCUS Immobilien AG
Chapfweidweg 2
6416 Steinerberg

Vermietung:

RCUS Immobilien AG
Chapfweidweg 2
6416 Steinerberg

Kontaktperson: Reto Culatti

Email: kontakt@polyeder-goldau.ch

Telefon: +41 76 335 0567

