

INNOVATIONSPARK **GOTTHARD**

innovation inspired by nature





INNOVATIONSPARK GOTTHARD

URI	2
STANDORT WERKMATT	3-4
SITUATION	5
AUSSEN- UND INNENANSICHT	6-7
QUARTIERPLAN	8
PLÄNE	9-15
TERMINPLAN	16
BAUBESCHRIEB	17-18
ÜBERSICHT MIETFLÄCHEN	19
KONTAKT & VERKAUF	20

URI

Zwischen den schneebedeckten Berggipfeln des Gotthardmassivs und dem mediterranen Südufer des Vierwaldstättersees treffen sich Tradition und Moderne.

In Uri – dem Land des Freiheitshelden Wilhelm Tell – finden umsichtige Investoren, innovative Unternehmerinnen und Unternehmer, hoch motivierte Mitarbeitende und eine wirtschaftsfreundliche Politik und Verwaltung zusammen..



Vorteile für Firmen

Die Investitionen in die Strassen- und Bahninfrastruktur, wie der Bau des Kantonsbahnhofes sowie die "West-Ost-Umfahrung", bringen Uri nahe an die Zentren im Norden und Süden.

Zudem bietet Altdorf Firmen ein attraktives Steuerregime mit diversen Kostenvorteilen.

Vorteile für Mitarbeitende

Arbeiten und Leben inmitten einer intakten Bergwelt. Innerhalb von wenigen Minuten vom Arbeitsplatz in die Berge und am See. Altdorf macht dies möglich!

Uri ist seit über fünf Jahren der Kanton mit der höchsten finanziellen Wohnattraktivität und steht beim frei verfügbaren Einkommen der Haushalte in der Schweiz klar auf dem ersten Platz (RDI-Indikator 2016).

STANDORT WERKMATT

Im Rahmen des "Entwicklungsschwerpunktes Urner Talboden" bietet der Kanton Uri zu entwickelnde Flächen in einer Grösse an, wie sie auf der Nord-Süd-Achse sonst nicht mehr zu finden sind.

Regierungsrat Urban Camenzind betont: *"Das Projekt Innovationspark Gotthard bietet Potential für zahlreiche moderne Arbeitsplätze und stellt einen wichtigen Meilenstein in der Entwicklung des Areals Werkmatt Uri dar."*

Zwei für die Ortschaft historische und landschaftprägende Gebäude werden dabei erhalten und schaffen eine Verbindung von alt und neu.

Kantonsbahnhof Altdorf

Werkmatt Uri

Areal Eyschachen



Fakten

- Arealgrösse: 120'000 m² bebaubar ca. 90'000 m²
- grösste zusammenhängende Landreserve im Kanton
- Potenzial für >1'000 hochwertige Arbeitsplätze
- Verkauf aus einer Hand: Eigentum des Kantons Uri
- unterschiedliche Sektoren: von Industrie-Hallenbauten bis zu Geschossbauten für Dienstleitungen und Gewerbe



Der Standort der Werkmatt liegt im Zentrum des Kantons. Durch die Fertigstellung des Kantonsbahnhofs ist der Innovationspark auch für Mitarbeitende aus anderen Kantonen günstig gelegen. Mit geplanten Wohn-überbauungen in direkter Nähe gewinnt der Eyschachen als Standort für Gewerbe und Industrie an Attraktivität

Durch die geplante "West-Ost-Umfahrung" inkl. Halbanschluss der Autobahn (von und nach Norden), können effiziente Transportwege gewährleistet werden.

STANDORT

1 – Überbauung Reussacher



2 – Überbauung Strickermatte



3 – Überbauung Vena

4 – Maillart-Gebäude



5 – Kantonsbahnhof & Urner Kantonalbank



6 – Überbauung Cubo



7 – Züblin-Silo



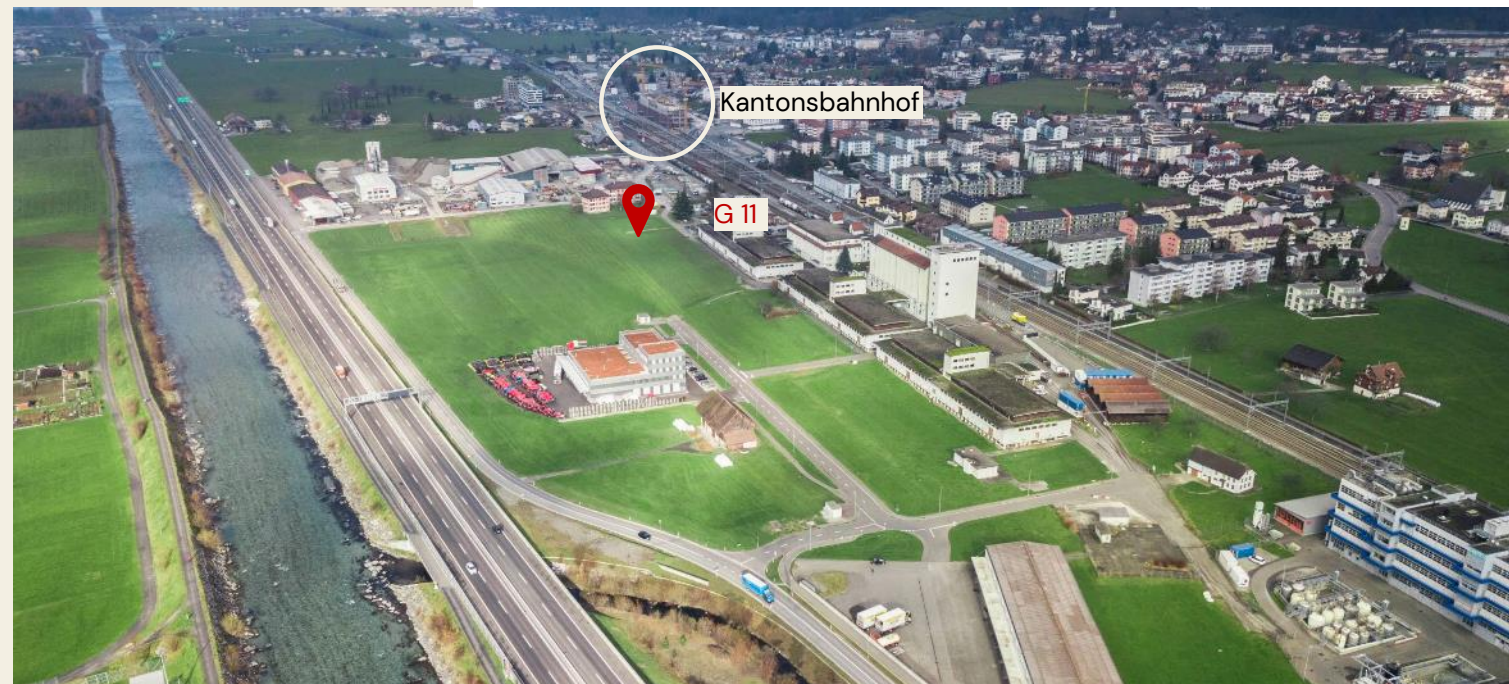
8 – Gotthard-Basistunnel



9 – West-Ost-Verbindung

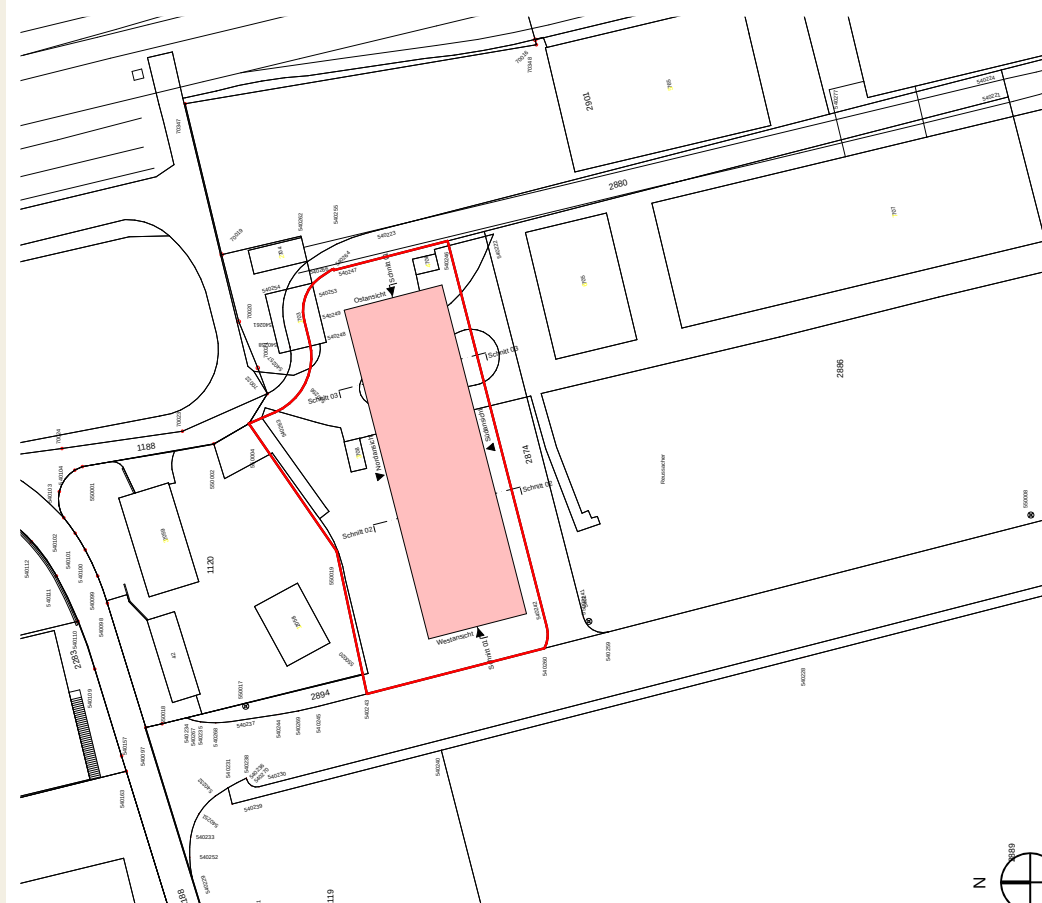
«Der Baustart soll dann in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 erfolgen. Gemäss aktuellem Terminplan steht eine Bauzeit von rund drei Jahren an, bis das Gesamtsystem in Betrieb genommen werden kann.»

SITUATION

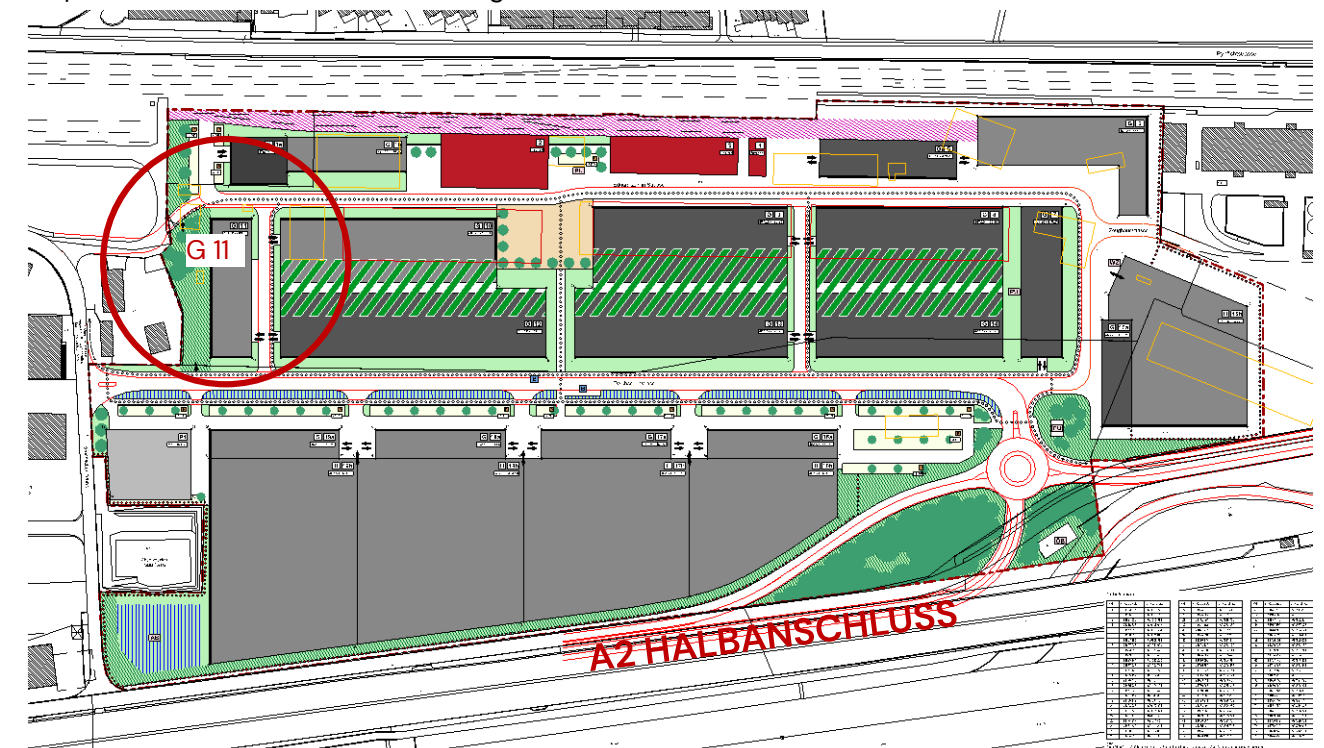


Stand 2022 der Werkmatt

Die im 19. Jahrhundert durchgeführte Korrektur der Reuss sowie der Bau der Gotthardbahn haben den Urner Talboden in zwei bzw. drei Teile getrennt. Der Talboden bildet durch ihre auseinanderverlaufende Erscheinung ein spitz zulaufendes, mehrere Kilometer langes Dreieck – die Werkmatt.



Geplanter Endzustand der Werkmatt gemäss QGP



QGP-Quartierplan

Aus dem zuvor ungenutzten Raum soll in Zukunft ein Ort für hochwertige Nutzungen in den Bereichen Industrie und Gewerbe sowie Dienstleistungen entstehen.

Die innere Erschliessung inkl. Parkierung regelt die Anbindung des Areals und sorgt für eine verkehrsberuhigte Organisation des Verkehrs.

AUSSENANSICHT

naturverbunden – einladend – zeitgemäss

So präsentiert sich der Innovationspark von aussen. Die Holzfassade fügt sich sanft in die Natur ein. Begrünte Flächen, einheimische Bäume und Sträucher stellen die Verbindung zur naturnahen Umgebung Uris her.



Materialien Fassade / Umgebung Referenzbilder

Begrünung: einheimische Pflanzen (Bäume / Sträucher)



Bodenbelag: Kies



Fassade: Holzfassade mit Gliederung



Dach: Flachdach begrünt mit Photovoltaikanlage



INNENANSICHT

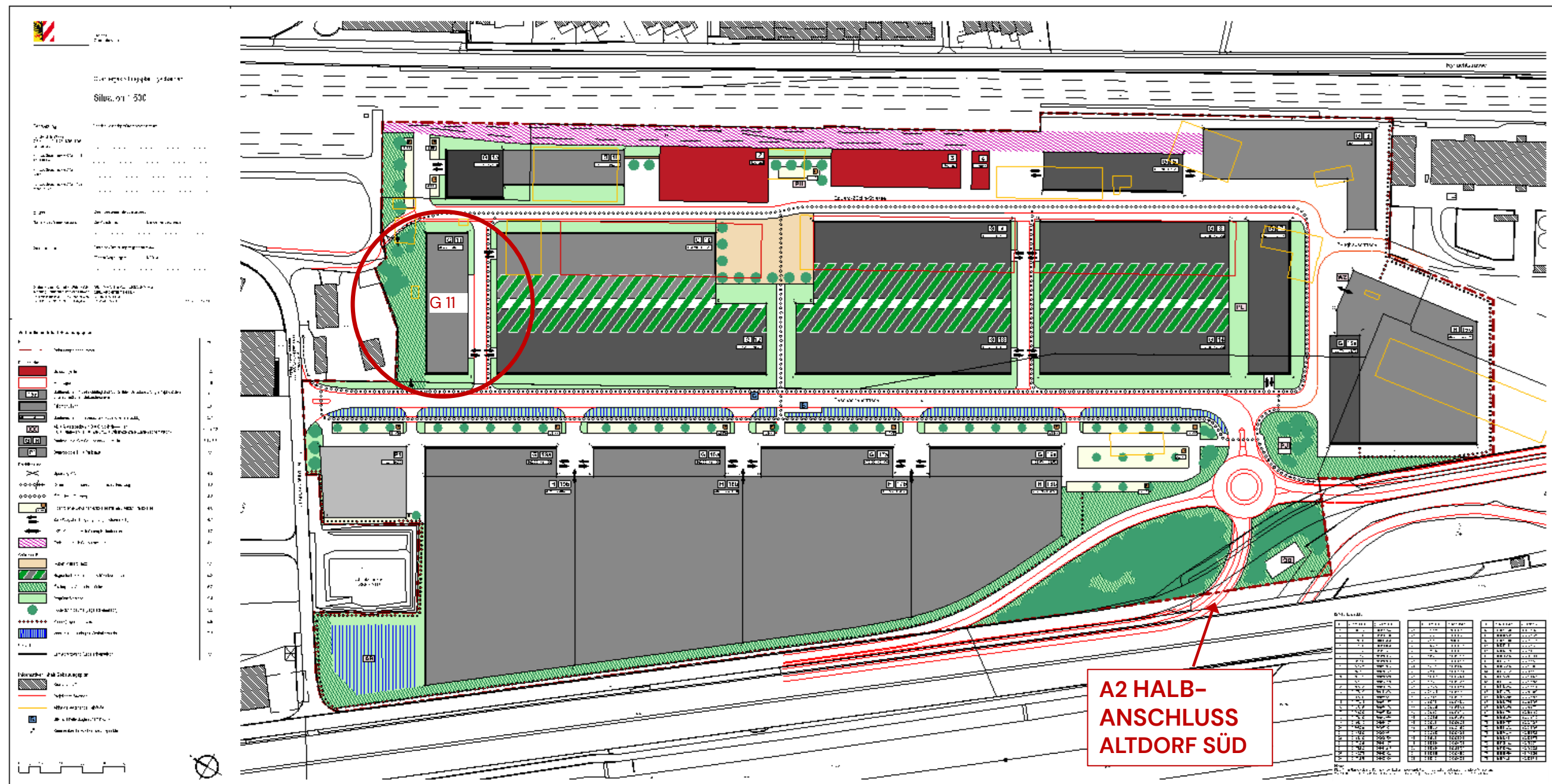
grossräumig – hell – modern

Durch die grossen Fensterfronten werden alle Räume mit natürlichem Tageslicht durchflutet. Sie sorgen für ein angenehmes Arbeitsklima während dem gesamten Tag.

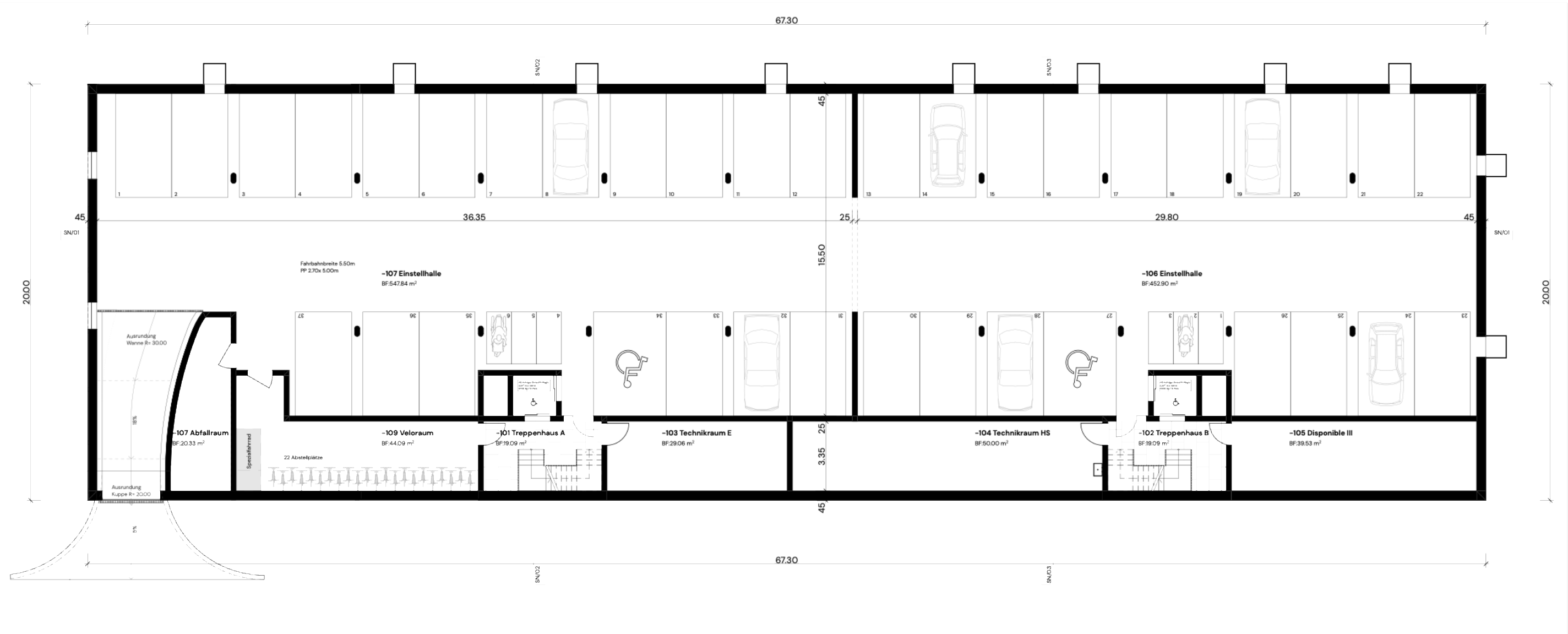
Referenzbild



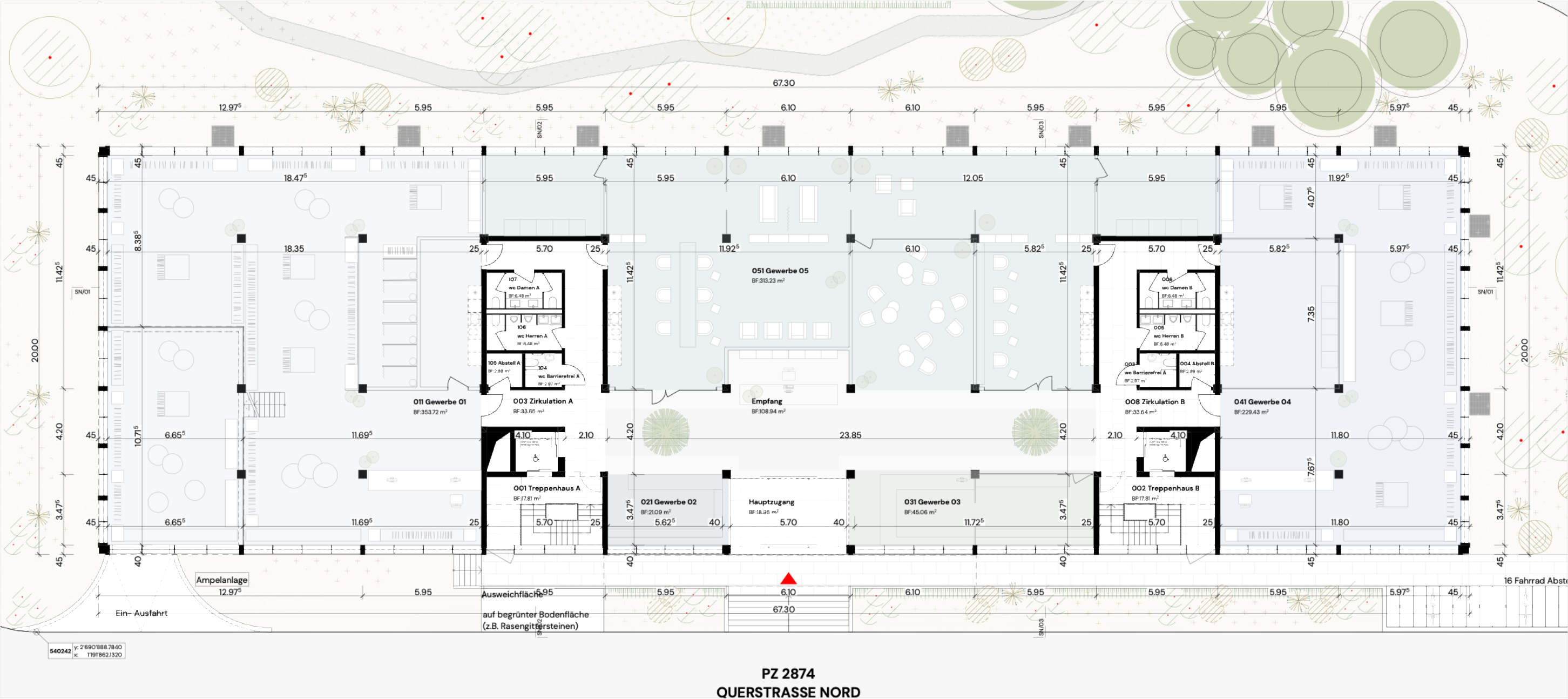
QUARTIERPLAN



PLÄNE

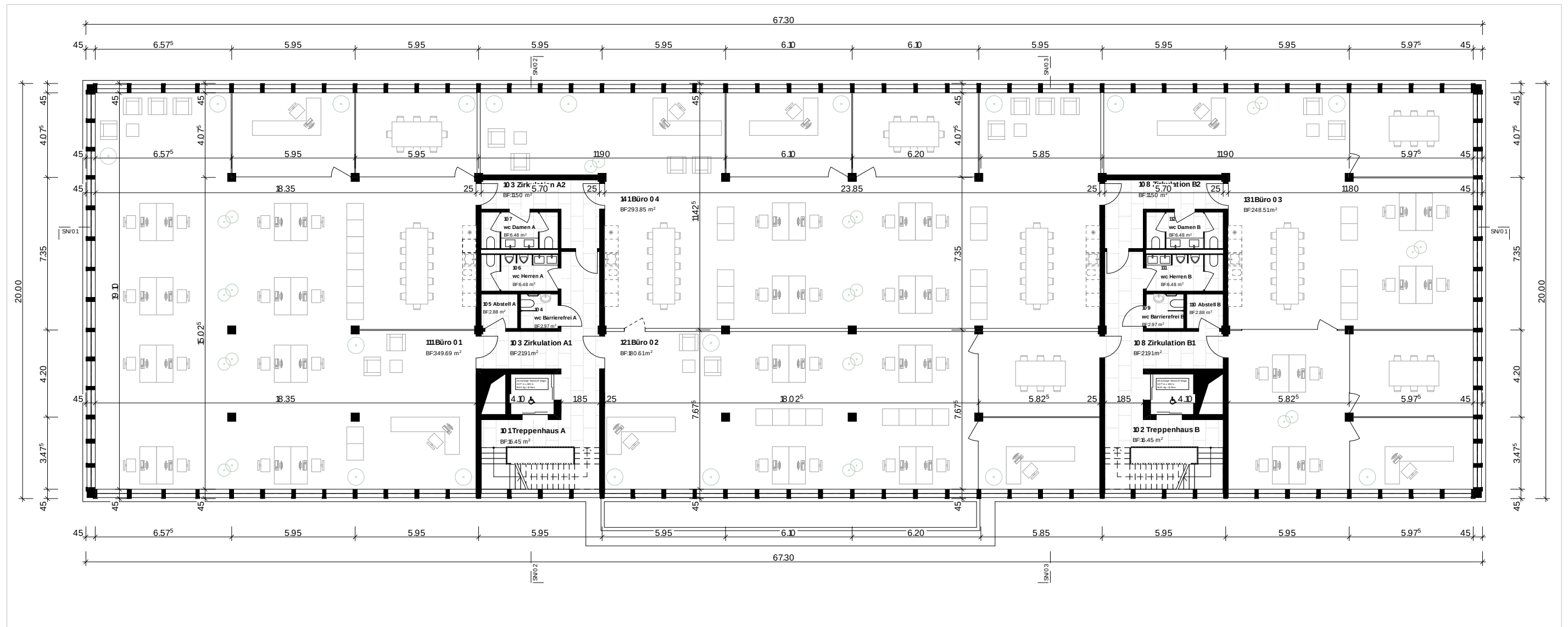


PLÄNE



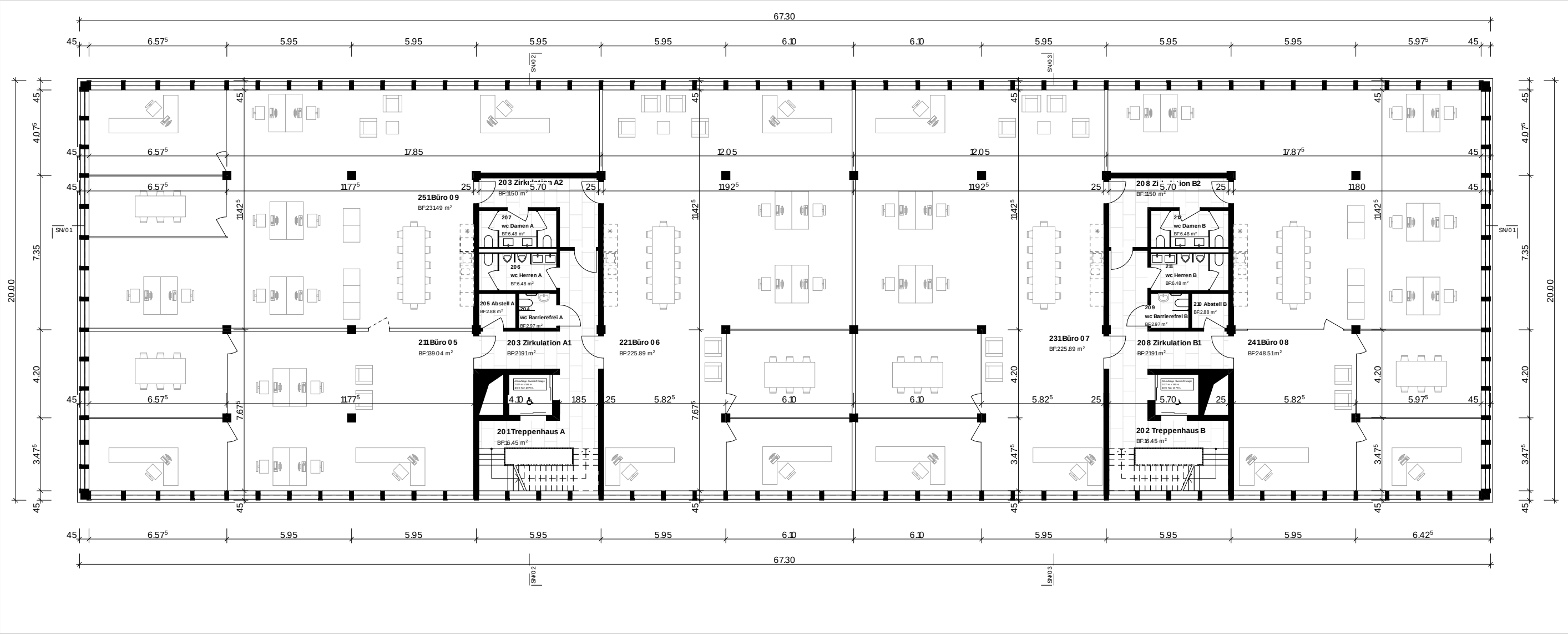
Projekt: Innovationspark Gotthard
Liegenschaft: Eyschachen G11, 6460 Altdorf
Plantitel: O. EG

PLÄNE



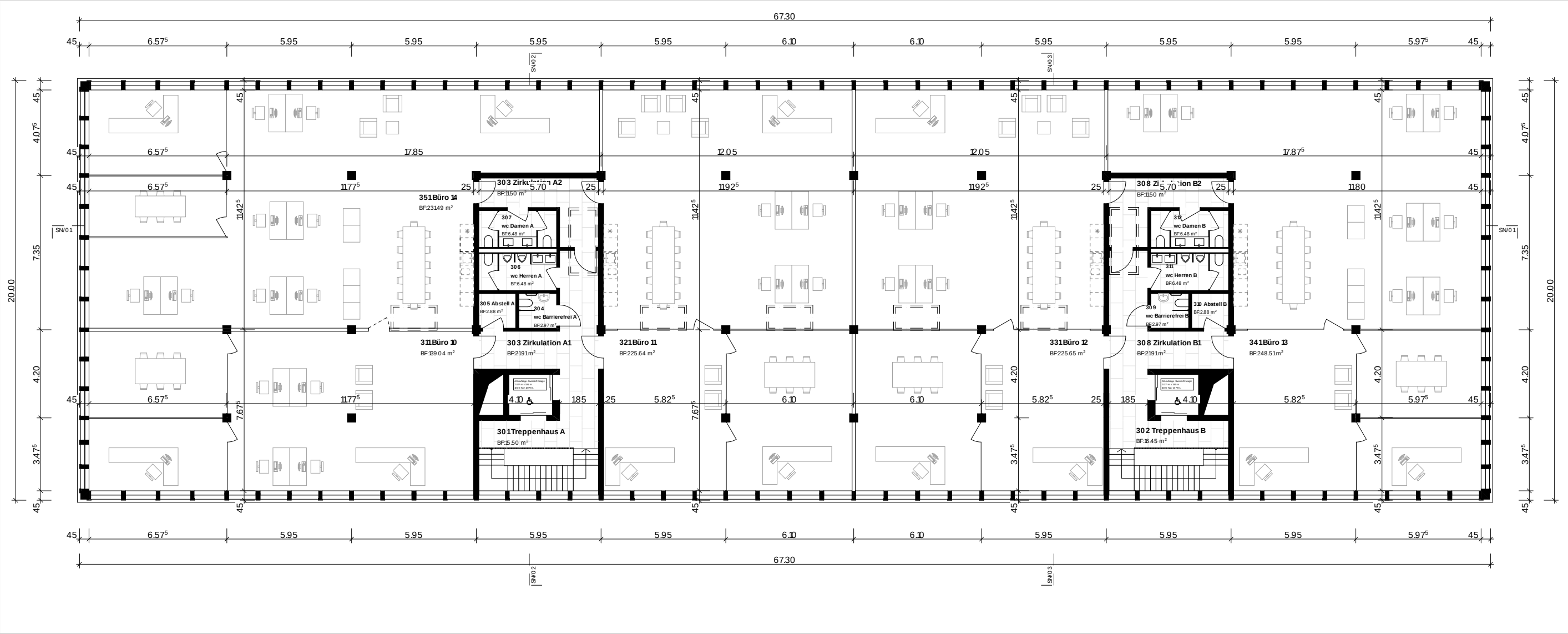
Projekt: Innovationspark Gotthard
Liegenschaft: Eyschachen G11, 6460 Altdorf
Plantitel: 01. OG

PLÄNE



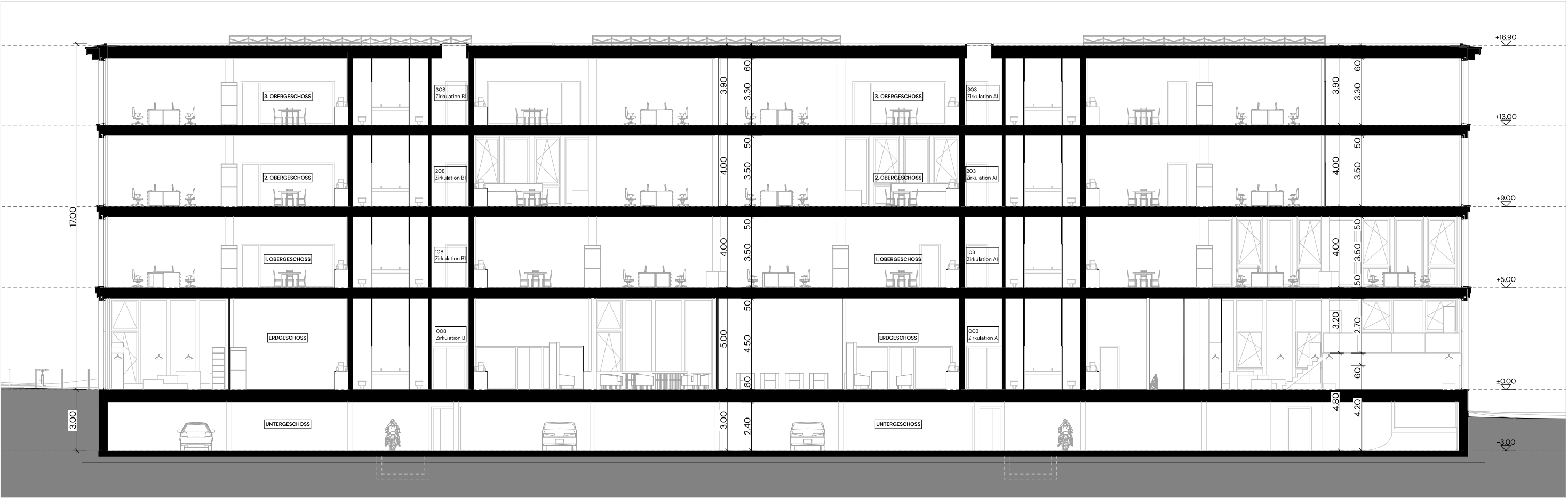
Projekt: Innovationspark Gotthard
Liegenschaft: Eyschachen G11, 6460 Altdorf
Plantitel: 02. OG

PLÄNE



Projekt: Innovationspark Gotthard
Liegenschaft: Eyschachen G11, 6460 Altdorf
Plantitel: 03. OG

PLÄNE



PLÄNE



Projekt: Innovationspark Gotthard
Liegenschaft: Eyschachen G11, 6460 Altdorf
Plantitel: Süd Fassade

TERMINPLAN

MEILENSTEINE

- Entscheid Start Baueingabe Q3 2023
- KV Freigabe Q1 2024
- Einreichen Baugesuch Q3 2024
- Baubewilligung Q4 2024
- Baustart Q3 2025
- Bauende Q1 2027

BAUBESCHRIEB

OBJEKTANGABEN

Objektbezeichnung / Adresse:
Büro- & Gewerbehaus
Werkmatte
6460 Altdorf UR

Objektstandard:
ca. 14 Büroräume von 140 m² – 350 m²
5 Gewerberäume von 20 m² – 350 m²
37 PP in Einstellhalle

1. ALLGEMEINES

Die Bauherrschaft beabsichtigt auf dem Baubereich G11 des 'QGP Eyschachen' ein Büro- und Gewerbegebäude mit einer Einstellhalle zu realisieren. Da die Mieter der diversen Mietflächen heute noch nicht bekannt sind, wird das Baugesuch ohne spezifische Mieterausbauten (als Edelrohbau) eingereicht. Für die definitiven Mieterausbauten ist vor Umsetzung eine separate Bewilligung einzuholen.

2. BAUBEWILLIGUNG

Das Gesuch wird Anfang Q3 2024 bei der Gemeinde eingereicht. Voraussichtliche Bewilligung wird im Q4 2024 erwartet.

3. BAURECHTLICHE SITUATION

Der Baubereich G11 liegt im Quartiergestaltungsplan Eyschachen von 2014. Dieser wurde seitens Behörden erstellt.

Das vorliegende Projekt entspricht allen geforderten Parametern.

4. PROJEKTBAUBESCHRIEB

Das Neubauprojekt zeichnet sich im nördlichen Teil der Werkmatte als Solitärbau ab. Fünf Gehminuten vom neuen Kantonsbahnhof Uri sowie dem Neubau der Urner Kantonalbank entfernt. Im südlichen Teil der Werkmatte liegt der Halbanschluss A2, welcher derzeit in Planung ist. Baustart soll im Q2 2025 erfolgen und bis Ende 2026 in Betrieb genommen werden.

Die Gebäudehülle sowie die technischen Installationen sollen den neusten, innovativen Stand der Technik entsprechen. Mehrgeschossige Lufträume im Innern fördern das Gefühl einer offenen Arbeitsumgebung. Die Grundrisse der einzelnen Büro sind flexibel einteilbar und können auf alle Bedürfnisse des Kunden ausgerichtet werden. Im Dachgeschoss ist ein Gastrobetrieb mit attraktiver Aussicht über den Urner Talboden vorgesehen.

Raumprogramm:

- 1. UG
- 2 x Treppenhaus inkl. je 1x Personenlift
- 2 x Technik
- 1 x Veloraum
- 1 x Abfallraum
- 1 x Allgemein
- 37 Parkplätze
- 6 Motorradparkplätze

EG

- Haupteingang
- 2 x Treppenhaus inkl. je 1x Personenlift
- 2 x Damen WC
- 2 x Herren WC
- 2 x Barrierefreies WC
- 2 x Abstellraum
- 2 x Zirkulation
- 5 x Gewerbe (-Büro) flächen Variante Mieterausbau

1. – 3.OG

- 2 x Treppenhaus inkl. je 1x Personenlift
- 2 x Damen WC
- 2 x Herren WC
- 2 x Barrierefreies WC
- 2 x Abstellraum
- 2 x Zirkulation
- 4 bis 5 x Büroflächen Variante Mieterausbau

5. PARKPLATZNACHWEIS NACH ART. 50.12 ABS. 3

Erforderlicher Normbedarf erfüllt:

Vorhanden:
Einstellhalle = 37 PP

6. LÄRMSCHUTZ- UND LUFTFREIHALTEVERORDNUNG

Für den Baubereich G11 ist im Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe IV nachzuweisen.

7. BRANDSCHUTZ

Gemäss Konzept des Brandschutzplaners.

8. MIETFLÄCHEN

Alle Mietflächen werden im Edelrohbau übergeben. Spezifische Mieterausbauten sollen einzeln zur Bewilligung eingereicht werden.

BAUBESCHRIEB

9. BAUTERMINE

Die Bauherrschaft beabsichtigt das Büro- & Gewerbegebäude in der Zeit von Q3 2025 – Q1 2027 zu realisieren.

10. MATERIALISIERUNG (informell, Änderungen vorbehalten)

Rohbau

Die Aussenwände unter Terrain werden in Beton mit entsprechender Abdichtung und Dämmung erstellt. Die Fassade über Terrain soll mit einer vorfabrizierten Holzbaukonstruktion in Elementen (z.B. Ligno Trend) erstellt werden. Die Fenster in Holz/Metal.

Vereinzelte Innenwände sowie Büro- & Treppenhaus-trennwände bestehen aus Stahlbeton. Restliche Wände in Leichtbau (Mieterausbau). Ein statischer Nachweis ist vom Bauingenieur zu erstellen. Aufsteigende Baukörper primäre Tragstruktur in Holz. Decken aus Holz, Präferenz Ligno Trend.

Bedachungen

Das Dach besteht aus einer Holzdecke, darüber ca. 20cm Dämmung, Abdichtung mittels 2-lagiger Bitumenabdichtung. Photovoltaik-Anlage.

Dachentwässerung innenliegend in separat gedämmtem Rohrnetz. Auf dem Gelände zusammen mit Meteorwasser in Sickervorrichtung geführt. Erhöhte Anforderungen an Schall- und Wärmedämmeigenschaften. Absturzsicherung mittels Kämpfer bei den Fenstern. Farben Fassade nach separatem Farbkonzept. Einladende, zurückhaltende Beschilderung (Eigenreklame gemäss Mieterausbau) gewünscht.

Sonnenschutz

Fenster Büro- & Gewerberäume nach Konzept
Energienachweis.

Installationen

Elektroinstallationen

Allg. Stark- & Schwachstromanlagen, Haupttableau im Technikraum und Unterverteilungen bis ins jeweilige Treppenhaus des Geschosses. Zentrale Messung, wenn möglich koordiniert mit Standort Wasseruhren. Steigzonen gemäss Vorschriften abgeschottet. Kraft- & Lichtinstallationen in den Allgemeinräumen. Beleuchtungskörper in den Allgemeinräumen und in den Nassräumen der Geschosse. Potenzialausgleich, Blitzschutz. Schwachstromanlagen umfassend Telefon- & TV-Anschlüsse in allen Büroräumen, Sonnerie.

Heizung

Mind. 50% des Wärmebedarfs (Heizwärme & Warmwasser) muss durch erneuerbare Energie gedeckt sein. Wärmeerzeugung mittels Erdwärme- oder Grundwasserwärmepumpe o.ä. Wärmeverteilung durch Transportleitungen im Untergeschoss auf Verteilkästen bis in die Treppenhäuser der jeweiligen Geschosse. Raumheizung mit thermostatisch gesteuerter Heizung (z.B. Fussbodenheizung). Angaben zu den genauen Produkten und Geräten folgen vor Baubeginn.

Lüftung

Nur in den Kellern und den geschlossenen Nasszellen ist eine Entlüftung vorgesehen. Büroräume können auf Wunsch be- und entlüftet werden.

Sanitäranlagen

Wasserzuleitung 50mm ab bestehendem Anschluss ans Netz der Wasserversorgung Altdorf. Zentrale Messstation mit individueller Verbrauchserfassung. Warmwasseraufbereitung über zentralen Boiler mit Anschluss an die LWWP.

Büroerschliessung in CNS-Rohren, Verteilleitungen intern System Sanipex.

Abwasserleitungen in PE-Rohren, schallgeschützt.

Entsorgungsleitungen und Anschluss an das öffentliches Abwasserleitungsnetz nach Detailprojekt.

Sanitärapparate in den Büros und Ausrüstungsgegenstände individuell, nach zeitgemässen Standard und marktkonform.

Kücheneinrichtungen

Kücheneinrichtungen sind Mieterausbau.

Kleine Teeküche 6 Elemente pro Büroeinheit in zeitgemässen Standard, mit Plasmafilter-Abzugshauben (Umluft).

Ausbau

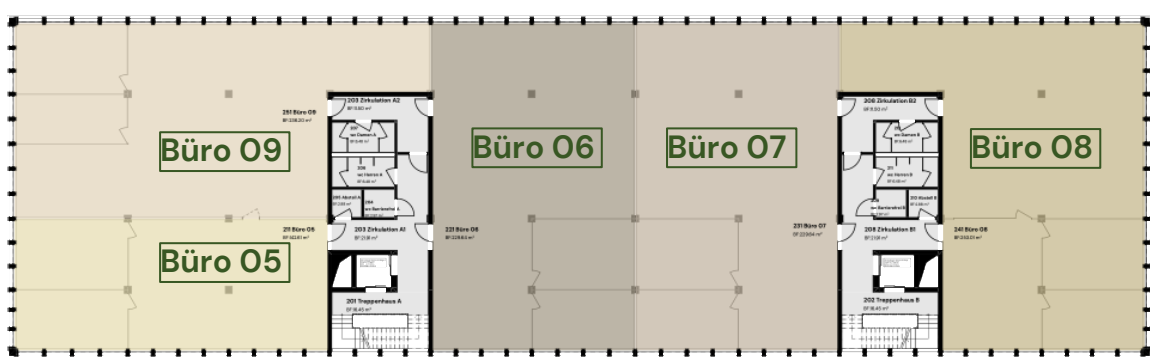
- Bodenbeläge UG
Keller und Technik in Zementüberzug oder Beton geschliffen.
- Bodenbelag Einstellhalle
Beton geschliffen oder Monobeton.
- Bodenbelag Treppenhaus
Unterlagsboden geschliffen.
- Bodenbeläge Büroräume
Unterlagsboden geschliffen.
- Bodenbeläge Gewerberäume
Unterlagsboden geschliffen.
- Wandbeläge
Schalungstyp 2 lasiert. Mineralischer Putz und Plattenbelag in den allgemeinen Bereichen.
UG: Beton oder Kalksandsteinwände gestrichen.
- Deckenbeläge
Treppenhäuser Sichtbeton. Generell sind die Decken ausserhalb der Büros roh lasiert.
- Schreinerarbeiten / Metallbauarbeiten
Gebäudeeingangstüren elektrische Schiebetüre in Glas-Metall, Schliessanlage mit Sicherheitszylindern, Hauseingangstüren Kaba.
- Treppengeländer innen
Geländer in Staketen feuerverzinkt und pulverbeschichtet, Handlauf in Metall.
- Umgebung
Erschliessungsfläche zum Hauszugang sowie Geh- & Fahrbelag in Gehwegplatten oder Asphalt.
Restliche Umgebungsfläche begrünt oder bekiest.
Begrünung mit Niedergehölz, Gräsern sowie Bäume aus örtlich ansässigen Pflanzen, Gräser generell als Wildgarten.

ÜBERSICHT MIETFLÄCHEN

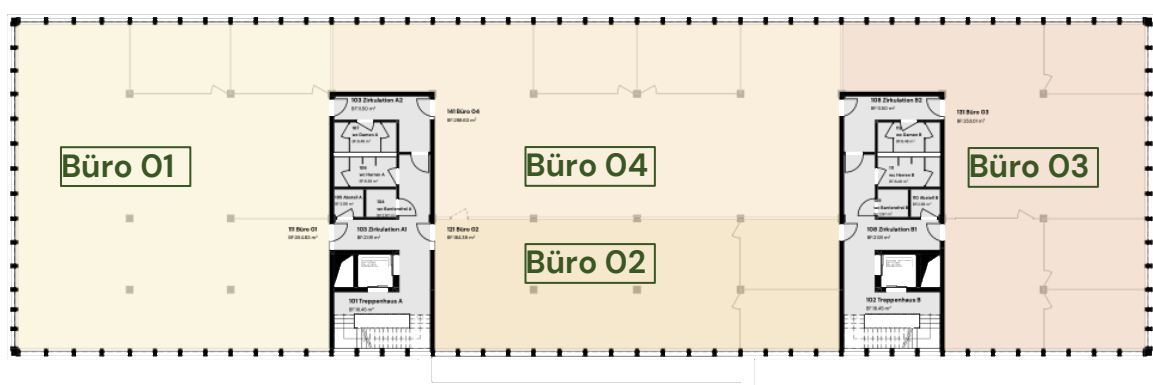
EG



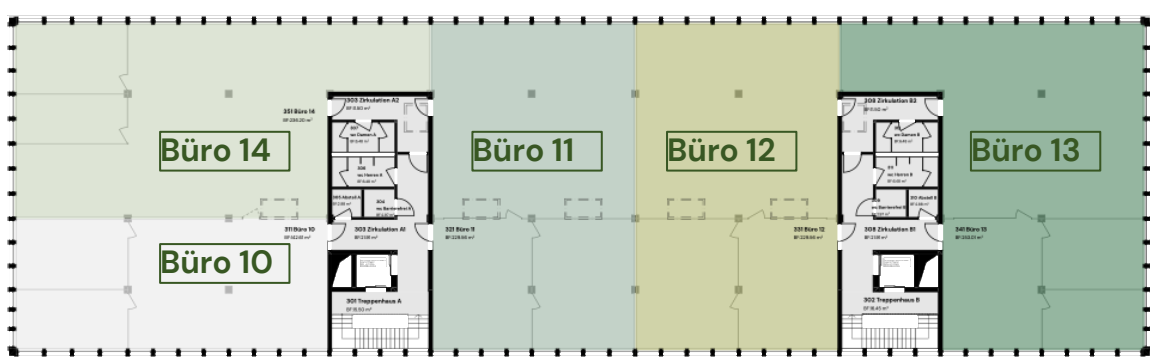
02. OG

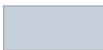


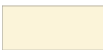
01. OG

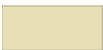
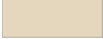


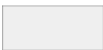
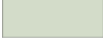
03. OG



EG		Gewerbe / Büro 01 354.70 ⁵ m ²
		Gewerbe / Büro 02 21.09 ⁵ m ²
		Gewerbe / Büro 03 45.22 ⁵ m ²
		Gewerbe / Büro 04 229.95 m ²
		Gewerbe / Büro 05 314.14 ⁵ m ²

01. OG		Büro 01 355.82 ⁵ m ²
		Büro 02 185.13 ⁵ m ²
		Büro 03 253.58 ⁵ m ²
		Büro 04 299.48 ⁵ m ²

02. OG		Büro 05 143.09 m ²
		Büro 06 230.35 m ²
		Büro 07 230.35 m ²
		Büro 08 253.58 ⁵ m ²
		Büro 09 236.75 ⁵ m ²

03. OG		Büro 10 143.09 m ²
		Büro 11 230.35 m ²
		Büro 12 230.35 m ²
		Büro 13 253.59 ⁵ m ²
		Büro 14 236.75 ⁵ m ²

Vorbehalt: Mietflächen können sich auf Grund der Konstruktion noch anpassen.

KONTAKT & VERKAUF

Verkauf:

Bissig Immobilien AG,
Kapuzinerweg 16
6460 Altdorf

Àité AG,
Lindenfeldsteig 7
6006 Luzern

Vermietung:

Bissig Immobilien AG,
Kapuzinerweg 16
6460 Altdorf

Provisio AG,
Dätwylerstrasse 27
6460 Altdorf

Architektur / Entwicklung:

conea AG,
Neuweg 10
6003 Luzern

Gestaltung & Konzept Broschüre:

conea AG, Luzern

Renderings:

conea AG, Luzern

Fotos:

unsplash.com; werkmatt-uri.ch;
Präsentation 'Entwicklungsschwerpunkt Urner Talboden'

