KURT

GESCHÄFTSHAUS
BREITFELDSTRASSE 13

BAUHERR

Krämer Bau AG
Breitfeldstrasse 35
9015 St. Gallen

info@kraemer-bau.ch

VERMIETUNG

Christina Diener
Breitfeldstrasse 35
9015 St. Gallen

vermietung@kurt.sg
Tel. 076 560 52 18

KURT

GESCHÄFTSHAUS
BREITFELDSTRASSE 13

WWW.KURT.SG

BAUHERR

Krämer Bau AG
Breitfeldstrasse 35
9015 St. Gallen

info@kraemer-bau.ch

VERMIETUNG

Christina Diener
Breitfeldstrasse 35
9015 St. Gallen

vermietung@kurt.sg
Tel. 076 560 52 18

MEHR ALS NUR BÜROFLÄCHE

Wenn Sie mit Ihrem Unternehmen umziehen wollen, dann suchen Sie natürlich zuerst die zu Ihren Bedürfnissen passende Raumgrösse an einem verkehrstechnisch optimal erschlossenen Ort, darin eine stimmige Flächenaufteilung mit der nötigen Flexibilität auch für zukünftige Entwicklungen. Genau das können wir Ihnen bieten. Eine Selbstverständlichkeit bei einem Neubau, der an optimaler Lage auf dem aktuellsten Stand der Technik und mit viel Erfahrung aller professionellen Partnern erstellt wird. Das ist die Pflicht — doch wir haben uns viele Gedanken zur Kür gemacht.

Das Geschäftshaus an der Breitfeldstrasse 13 ist ausgerichtet auf mehrere kleine, mittlere aber auch Ableger grosser Unternehmen, sei es aus dem Dienstleistungs- oder Verwaltungssektor, Head-Offices, Handel, usw. Wir streben einen lebendigen Mix der Kompetenzen an, der auch im Haus zu synergetischem Zusammenspiel führen soll und wird. Mit 550 Arbeitsplätzen ist unser Geschäftshaus ein kleines Dorf – und diese Gemeinschaft ist uns wichtig.

Doch nun zur eigentlichen Kür: Wir haben verschiedene Dienstleistungsunternehmen zu Problemen im Tagesgeschäft und Wünschen an ein Bürogebäude befragt. Es wurde schnell klar: Gesucht werden Leistungen — nicht Flächen.

Wir haben aus den Inputs eine breite Palette von Services herausgearbeitet, welche unproduktive und oft nervige Nebenschauplätze für unsere Mieter sauber und kosteneffizient lösen. Denn auch Mitarbeiter wollen ihre Zeit in ihrer Kernkompetenz einsetzen, und nicht leerem Toner nachrennen, Toilettenpapier besorgen oder das Altglas zur Sammelstelle bringen. Doch das ist nur der Anfang.

EIN NEUER SERVICE-LEVEL

Erfolgreiche Unternehmen haben eine differenzierte Marktleistung mit Wettbewerbsvorteil. Diese effizient und nachhaltig für die Kunden zu erbringen ist primäres Geschäftsziel. Doch administrative Abläufe, technische Rahmenbedingungen und gesetzliche Erfordernisse zwingen alle Unternehmen, gewisse Aufgaben für sich alleine zu lösen – von der Serverinfrastruktur und der Kommunikationsanbindung über die Datensicherung und Archivierung von Geschäftsunterlagen bis hin zu Cafeteria-Unterhalt und sortengetrennter Entsorgung.

Eine Bündelung und Zentralisierung hätte viele Vorteile – doch normalerweise ist das kaum zu realisieren. Wir haben die Möglichkeit, hier Lösungen anzubieten. Unser erklärtes Ziel ist, im Geschäftshaus an der Breitfeldstrasse 13 einen neuen Servicelevel zu definieren und zu erreichen. Kernelement ist die Definition von «Shared Services», welche massive Kosteneinsparungen für das Einzelunternehmen bringen oder Zugang zu Diensten ermöglichen, die man sich sonst nicht leisten könnte. Die Unternehmen profitieren gleich mehrfach: Sie können Zeit und Geld sparen und sich auf ihr Kerngeschäft konzentrieren. Sie erhalten eine gleichbleibend hohe Servicequalität und damit Sicherheit und können nach aussen noch professioneller auftreten. Neben den Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit wollen wir auf einer zweiten Ebene auch Dienste für Mitarbeiter integrieren, welche als bereichernde Rahmenbedingungen die Zufriedenheit und Motivation erhalten und erhöhen helfen.

WIR MACHEN EINEN UNTERSCHIED

Folgende Shared Services haben wir aufgrund der Analyse bereits definiert und in die Planung integriert:

HAUSWIRT Kunden müssen ankommen können. Der repräsentative Eingang ist die Türe zu allen Unternehmen im Haus. Darum planen wir einen Willkommens-Desk. Dort wird man begrüsst und weiter geführt. So haben Kunden, Lieferanten und die Post einen Ansprechspartner. Aber vor allem auch intern ist der Hauswirt eben mehr als nur ein Abwart. Er stellt den direkten Kontakt zur Verwaltung sicher, kümmert sich um Probleme und Anliegen, sorgt für einen reibungslosen Betrieb. Sie sollen sich rundum betreut und wohl fühlen.

GROSSER MEETINGRAUM Zentral gelegen und von allen Mietern nutzbar, deckt ein grosser, unterteilbarer Meetingraum die Bedürfnisse für Sitzungen, Präsentationen, Anlässe, etc. ab, für die innerhalb der eigenen Bürofläche kein Platz ist. Niemand will unnötig grosse Raumreserven binden. Wir machen das für Sie. Die Benutzung ist sehr günstig und unkompliziert.

ARCHIV KOJEN In einem feuerfesten Archivraum kann jeder Mieter seine gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen sicher über die Jahre aufbewahren und auch das Datenbackup lagern. Abschliessbare Kojen lösen dieses lästige, aber geschäftsrelevante Problem für alle. Auch ihre Versicherung wird es Ihnen danken.

RUHERAUM Die Grenzen zwischen Arbeitswelt und Freizeit verschmelzen immer mehr. Die steigenden Anforderungen an die Selbstorganisation kann nicht nur über Flexibilität gelöst werden. Es braucht Ruhemomente und Rückzugszonen auch mitten am Tag, weil im Gegenzug das Geschäft auch daheim in die Stube mitgenommen wird. Dafür schaffen wir Platz und eine zeitgenmässe Innenarchitektur für diese weit verbreitete und geschätzte Einrichtung.

DUSCHEN Sporttreiben über Mittag oder mit dem Fahrrad zur Arbeit fahren kann nur, wer danach auch duschen kann. Für eine moderne Unternehmensphilosophie ist das selbstverständlich – und wir ziehen am selben Strang. Geschlechtsgetrennte Duschen mit Umkleide stehen allen zur Verfügung.

IT INFRASTRUKTUR Nachträgliche Büro-Verkabelungen sind aufwändig und teuer. Die Grundverkabelung ist darum schon für sie verlegt. Ein Serverraum im Erschliessungsbereich ist auf jedem Stockwerk ausgeschieden und kann bei Bedarf genutzt werden. Wir sind auch bereit, einen Hochleistungsdrucker für das ganze Gebäude in einem zentralen Raum einzurichten, wenn die Nachfrage dafür gross genug ist. Es ist ineffizient und unökologisch, wenn jeder für sich Lösungen für den Ausnahmefall aufbauen muss.

REINIGUNG Alle WC Anlagen im ganzen Haus verbleiben in den Allgemeinzonen und werden zuverlässig und mit hohem Standard bewirtschaftet. Wer will, kann sich mit der eigenen Bürofläche der gemeinsamen Reinigungslösung anschliessen und so sicherlich von vorteilhaften Konditionen im Einkaufsverbund profitieren.

CAFE BAR Ein kleines Dorf braucht eine Gastwirtschaft. Restaurants hat es in der Umgebung viele und mit den unterschiedlichsten Ausrichtungen. Aber eine gepflegte CafeBar, wo auch leichte Gerichte am Mittag genossen werden können, das brauchen wir – und dafür suchen wir einen Gastgeber. Man soll sich wohlfühlen vom ersten Morgenkaffee, über die gemeinsame Pause, oder einer kurzen Besprechung bis hin zu einem gemütlichen Feierabendbier. Auch Cateringbedürfnisse im Haus werden so abgedeckt. Und vielleicht reicht der Kaffee-Service bis in die Büroräume hinein.

ENTSORGUNG Der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen ist uns ein grosses Anliegen. Doch muss nicht jeder Mieter für sich Lösungen suchen. Ein grosszügiger, zentraler Entsorgungsraum ermöglicht Ihnen sortengetrenntes Deponieren — auch von vertraulichen Dokumenten (Schredder). Die Leerungen werden zentral organisiert. Wir machen es ihnen leicht, ökologisch zu handeln.

CONVENIENCE Hier ist vieles denkbar, was Ihnen und Ihren Mitarbeitern hilft. Wir werden bestrebt sein, die Services bei Nachfrage auch zu erweitern. Eine zentrale Postabgabe, Kleiderreinigung, Auto-Services ab Parkplatz in Zusammenarbeit mit umliegenden Garagen, mietbarer Kleinbus, etc. sind erste Denkrichtungen. Gerade mit Unternehmen in der Nachbarschaft werden diverse Lösungen und Sonderkonditionen möglich sein, die eine allein auftretende Firma nicht bekommen kann. Hier wollen wir uns für Sie stark machen.

Haben Sie weiterführende Ideen, wie wir Ihnen den Rücken frei halten können? Dann kommen Sie auf uns zu. Wir sind sehr daran interessiert, unsere Dienste passgenau zu erweitern.

IMPRESSIONEN VOM SPATENSTICHT

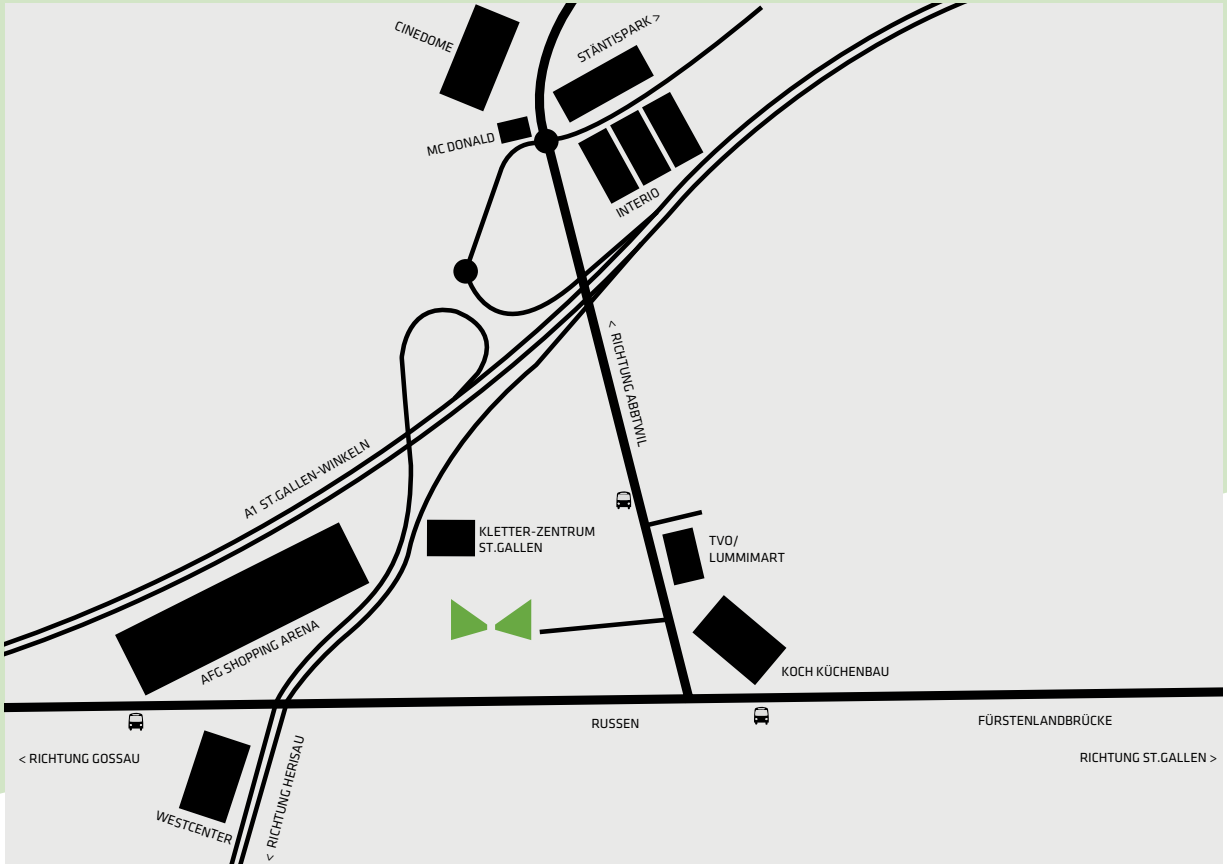
Donnerstag, 15. März 2012

AM RICHTIGEN ORT

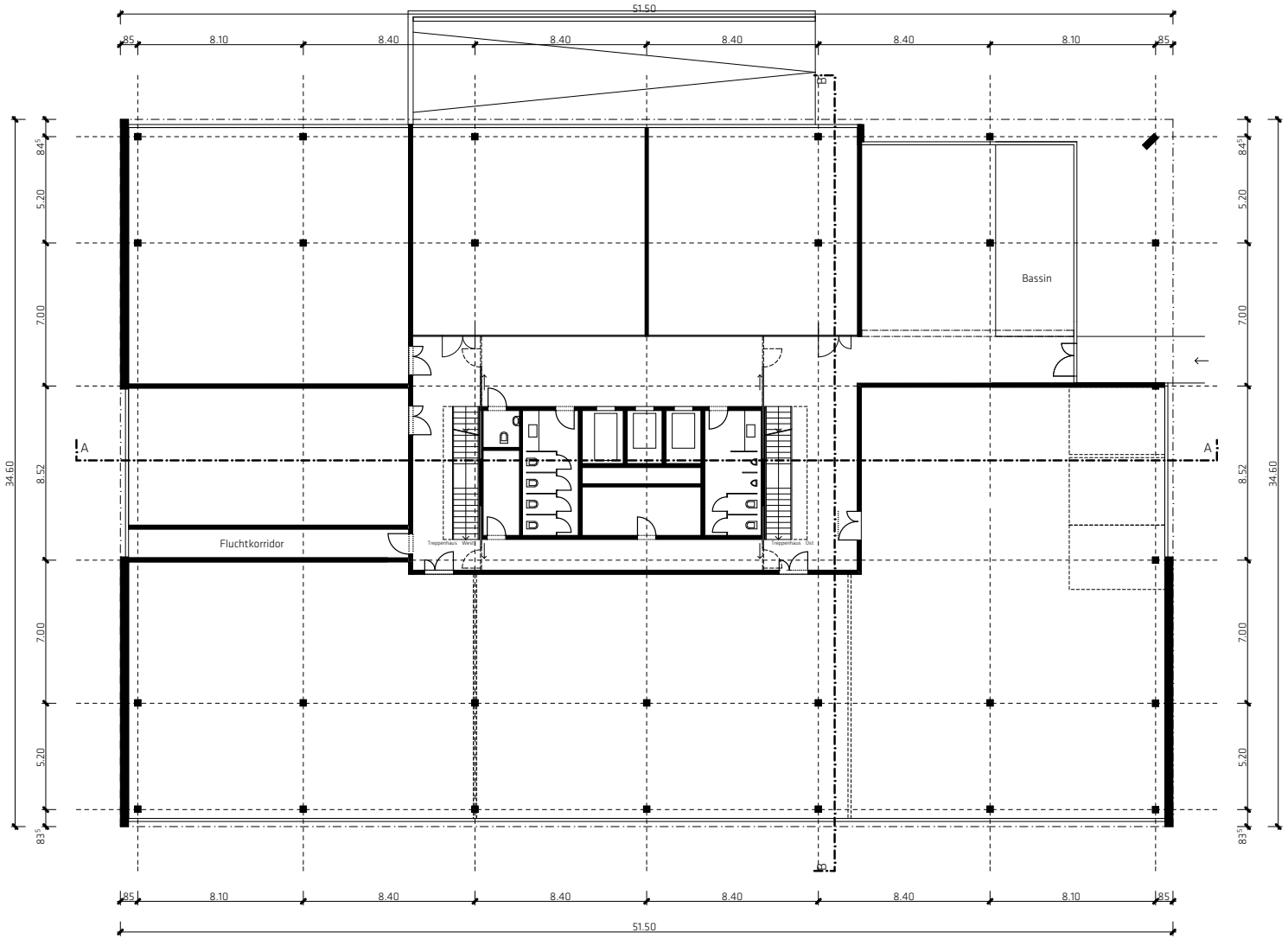
Der Westen von St.Gallen gewinnt immer mehr an Bedeutung. Der Ausbau der letzten Jahre wird noch länger anhalten. Das hat einen Grund:
Die ideale Anbindung an die Autobahn und die Lage im Schwerpunkt zwischen St.Gallen, Gossau, Abtwil und Herisau. In unmittelbarer Nähe der Breitfeldstrasse ist der Autobahnanschluss Winkeln, von welchem Sie in 40 Minuten am Flughafen und in 50 Minuten in Zürich sind. Der Regionalflughafen Altenrhein liegt sogar nur 20 Minuten entfernt.

Auch der öffentliche Verkehr pendelt dicht und regelmässig zwischen dem Stadtzentrum und Abtwil sowie Gossau. In weniger als 10 Minuten erreichen Sie ab Hauptbahnhof die nahe Haltestelle Russen, und dies im 10 Minuten-Takt. Zum Bahnhof Gossau, wo alle Intercity Züge stoppen, reicht eine Viertelstunde.

In Fussdistanz zum Geschäftshaus Breitfeldstrasse 13 befindet sich das Westcenter und die Shopping Arena, die einzige Mall in der Region. In wenigen Minuten Fahrt sind Sie im Säntispark der Migros mit Sport-, Fitness- und Freizeitangeboten und beim Cinedom, dem Multiplexkino der Stadt. Das Auto kann ruhig in der Tiefgarage bleiben, wenn Sie ins nahegelegene Natur- und Erholungsgebiet Breitfeld/Gründenmoos gehen mögen, wo auch Tennisplätze zu finden sind.

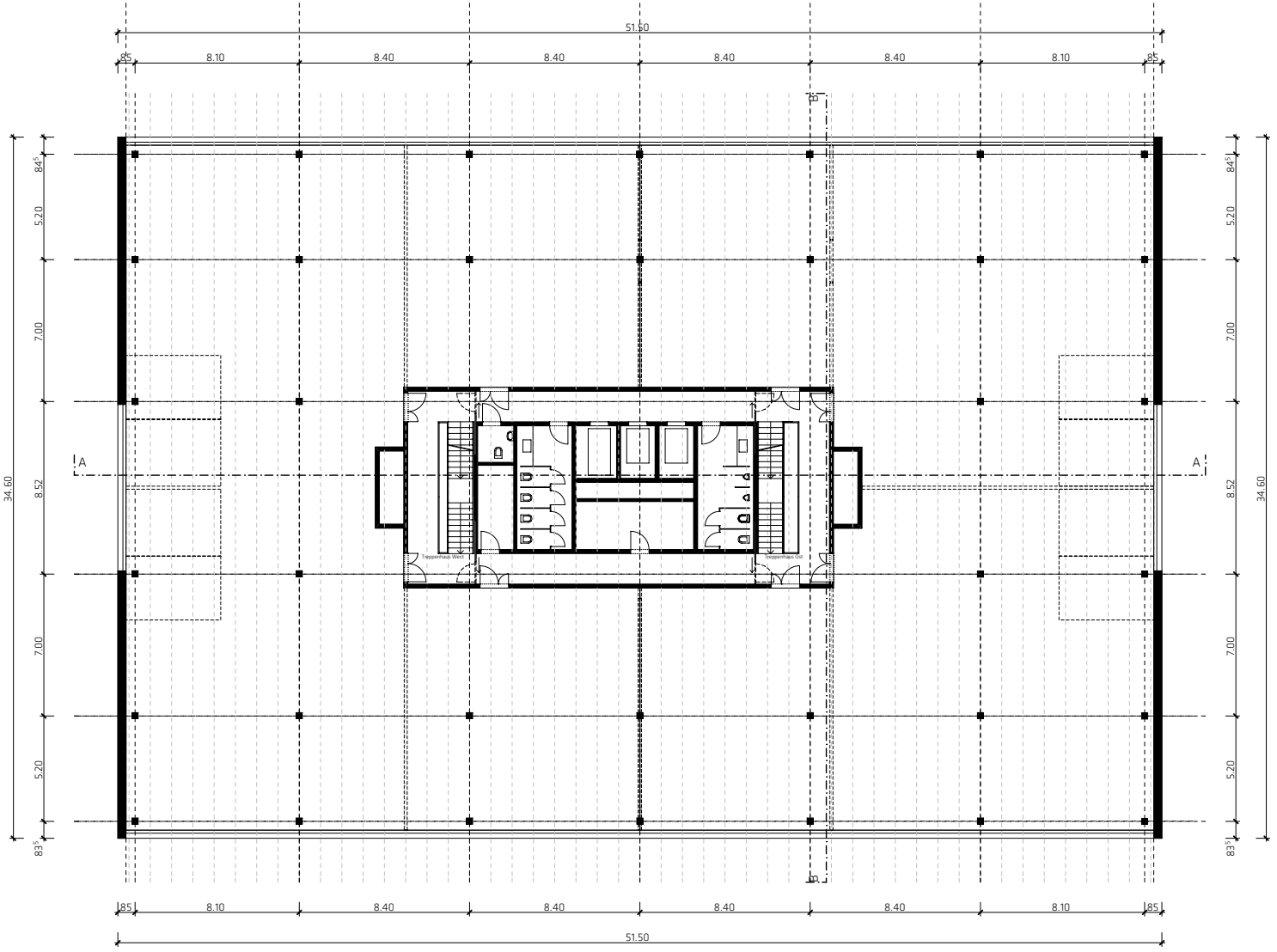


ERDGESCHOSS



Massstab : 1:200

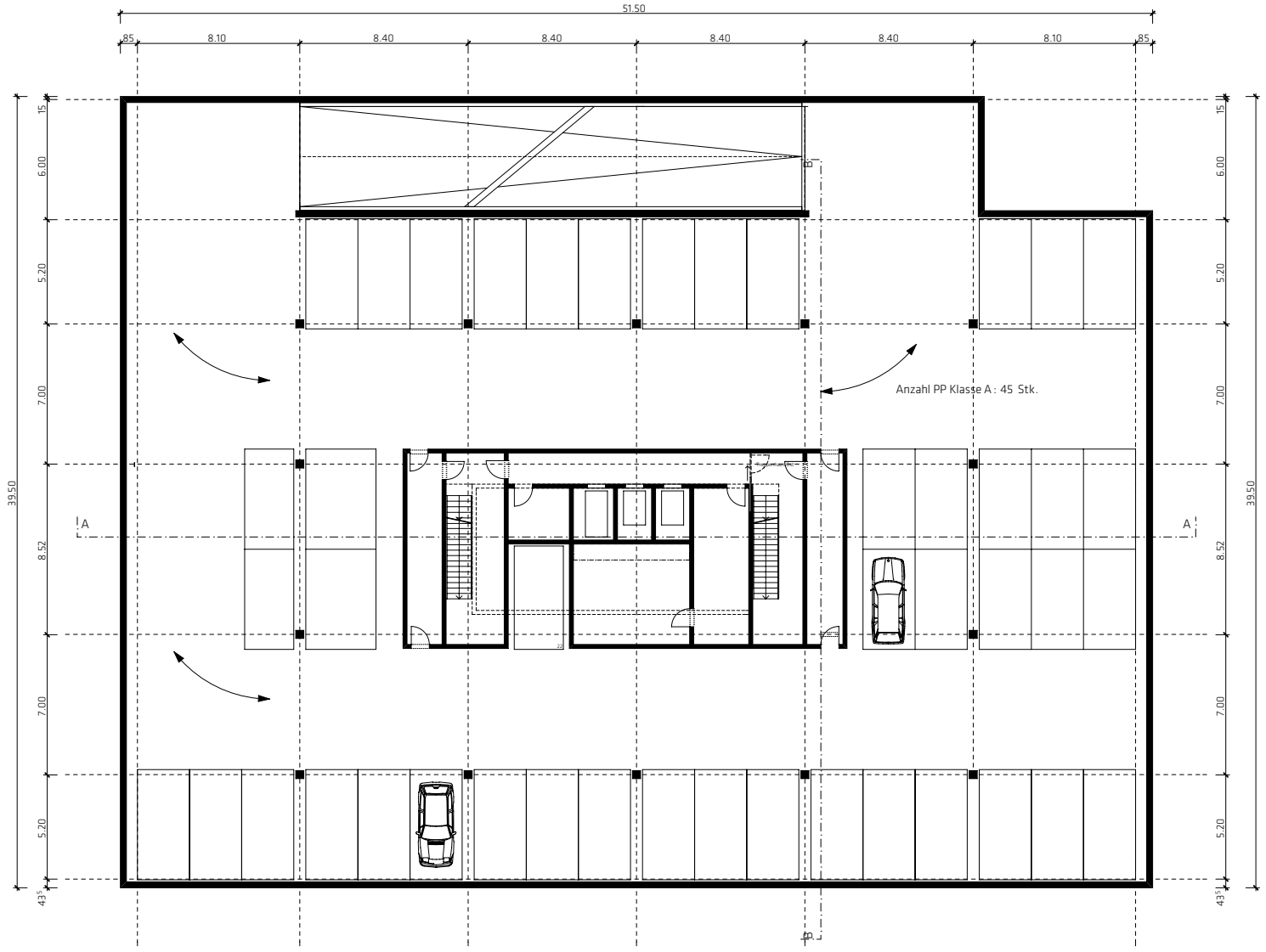
1.–4. OBERGESCHOSS



Massstab : 1:200

0 m 2 m 4 m 6 m 8 m 10 m 20 m

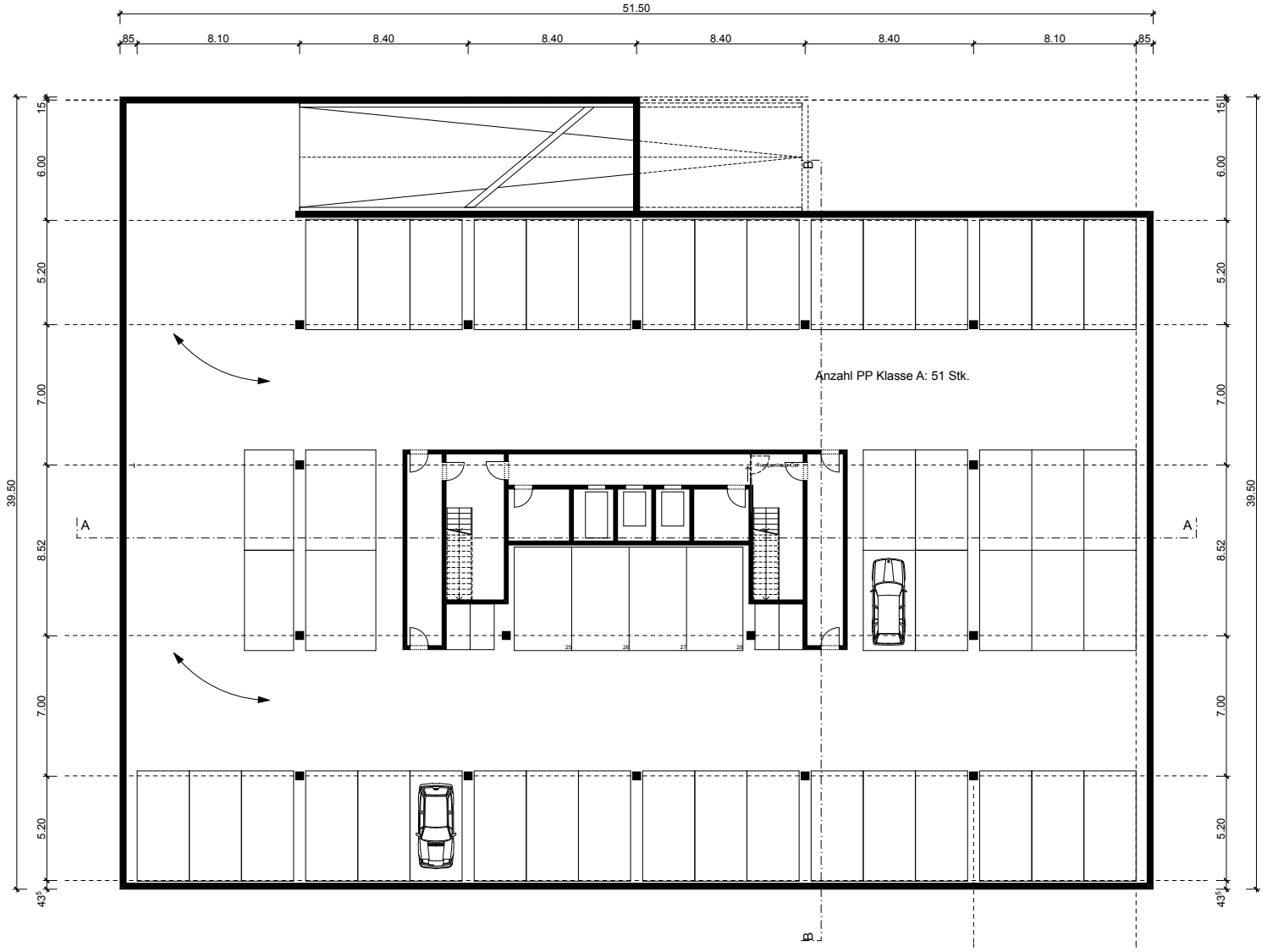
1. UNTERGESCHOSS



Massstab : 1:200

0 m 2 m 4 m 6 m 8 m 10 m 20 m

2. UNTERGESCHOSS



Massstab : 1:200

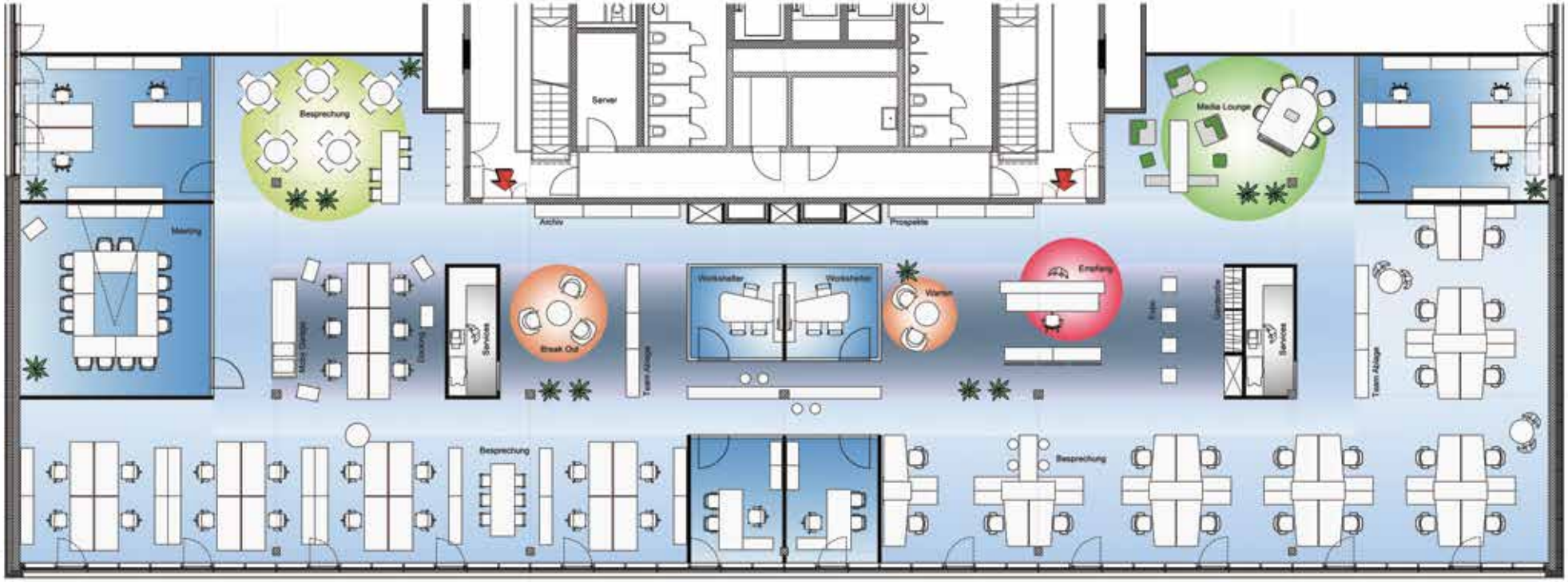
0 m 2 m 4 m 6 m 8 m 10 m 20 m

NUTZUNGSSTUDIE

Variante
365.70 m²
138.00 m² – 17 Arbeitsplätze
6 Docking Arbeitsplätze

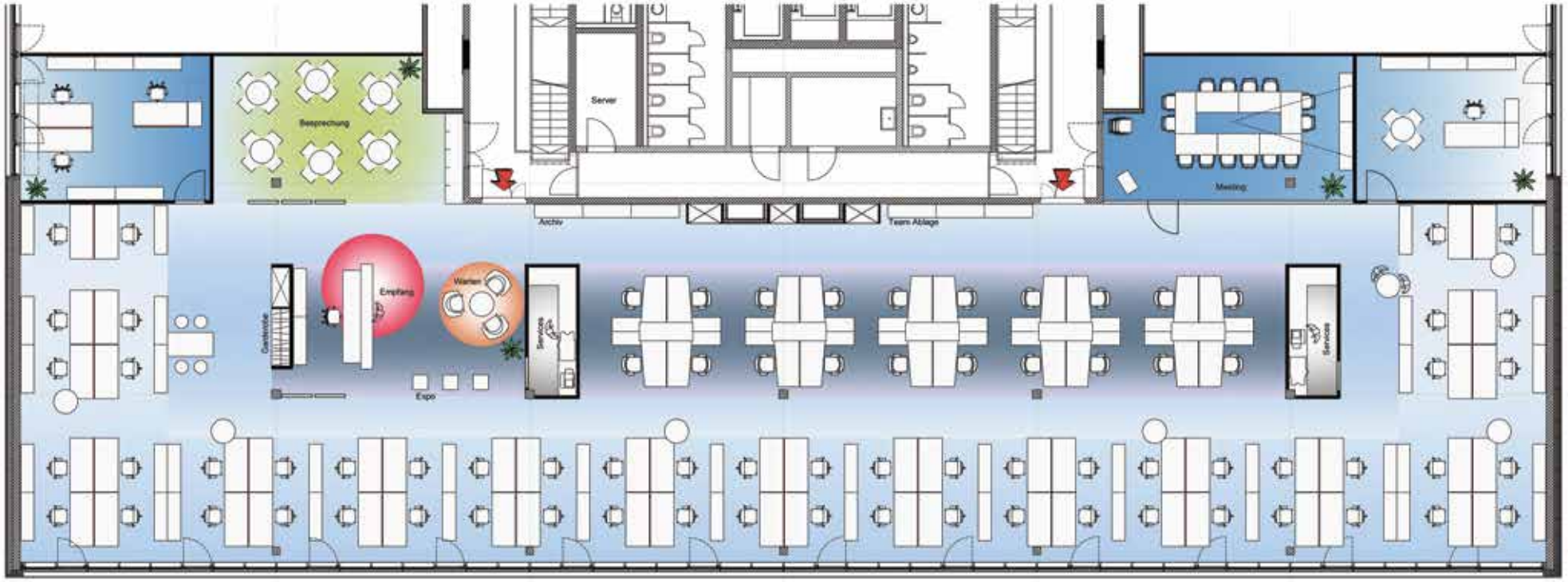
NUTZUNGSSTUDIE

Variante 1
738.75 m²
337.40 m² – 46 Arbeitsplätze
6 Docking Arbeitsplätze



NUTZUNGSSTUDIE

Variante 2
738.75 m²
446.25 m² – 80 Arbeitsplätze



ATTRAKTIV BIS HIN ZUM PREIS

Das Geschäftshaus besteht aus 5 oberirdischen Geschossen und darunter zwei Tiefgarage-Ebenen. Insgesamt beträgt die verfügbare Bürofläche rund 7'000 m^2.

Grundsätzlich stellen wir die Mieträume in Absprache mit den Interessenten in einem durchdachten Grundausbau zur Verfügung. Darin enthalten sind:

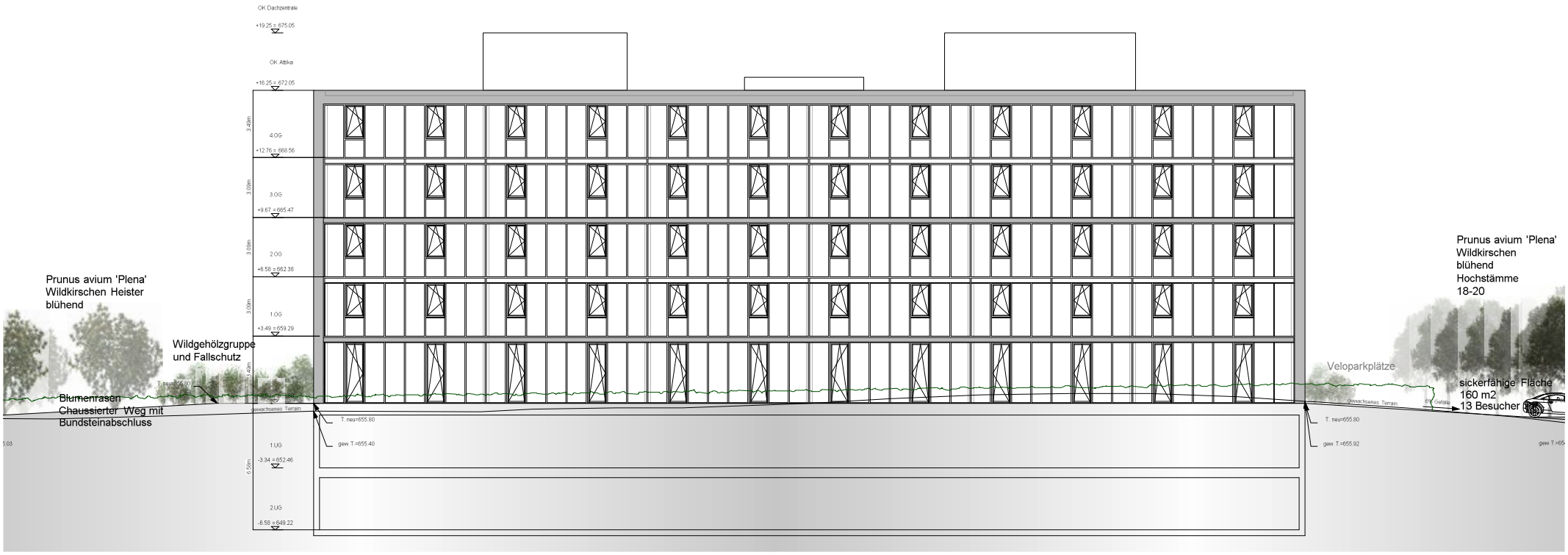
- Trennwände für die gewünschte Raumaufteilung, inkl. Türen und doppeltem Farbanstrich
- abgehängte Gipsdecken für schalttechnisch angenehmes Arbeiten
- Fertig verlegter, textiler Fussboden (andere Lösungen möglich)
- Bildschirmgerechte Grundbeleuchtung durch abgehängte Pendelleuchten
- Grundverkabelung (Strom und Netzwerk) in den Arbeitsbereichen, Verbindung zum klimatisierten Serverraum auf dem Stockwerk

Der Ausbau wird mit dem Mieter gemeinsam besprochen und festgelegt. Elemente und Wünsche, die über den Grundausbau hinaus gehen, sind selbstverständlich realisierbar und separat zu berechnen. Im Mietzins eingerechnet sind die bereitgestellten Shared Services, wie sie weiter vorne in der Dokumentation beschrieben sind.

Fertig ausgebaut beträgt der Jahresmietpreis:
EG und 4.OG 260 CHF/m^2
1. bis 3.OG 255 CHF/m^2

Ein äusserst attraktiver Preis, wenn man die umfassenden Dienstleistungen mitberücksichtigt. In der Tiefgarage stehen 96 Parkplätze zur Verfügung, welche für 150 CHF pro Monat gemietet werden können. Es sind oberirdisch weitere Parkfelder geplant, wovon ein Teil als Kunden- und Besucherparkplätze ausgeschieden werden sollen.

FASSADENANSICHT

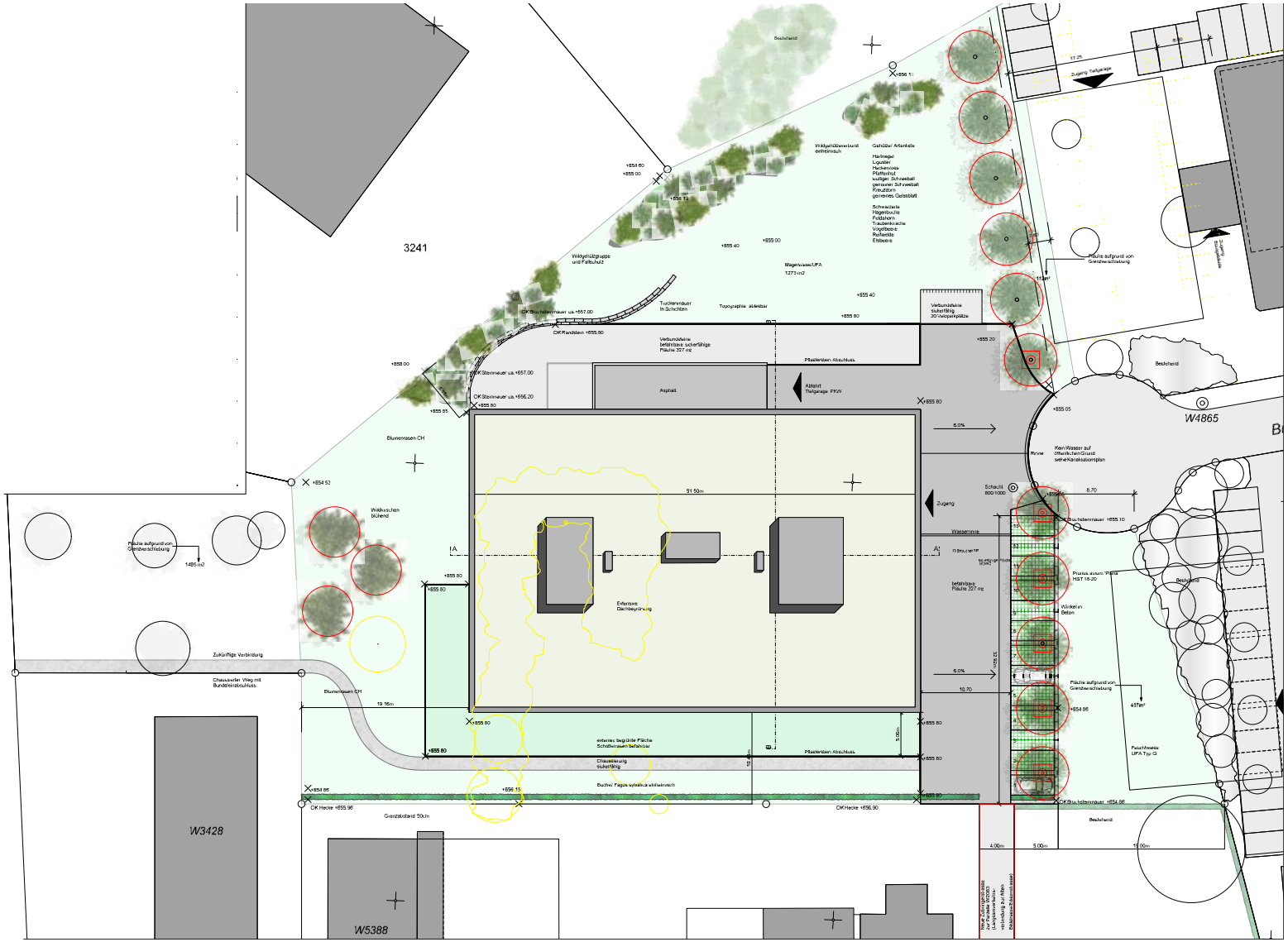


FASSADENANSICHT

FASSADENANSICHT

FASSADENANSICHT

UMGEBUNGSPLAN



MIT 5 BÜROEINHEITEN

Cafeteria 183 m²

Konferenzraum 100 m²

115.5m²
pro 115.5 m² / 11 Arbeitsplätze
+/- 11 m² pro Arbeitsplatz

104 m²
pro 104 m²/ 10 Arbeitsplätze
+/- 11 m² pro Arbeitsplatz

750 m²
62 Arbeitsplätze im Grossraumbüro
+/- 12 m² pro Arbeitsplatz
54 im Grossraumbüro + 3 Arbeitsplätze
im Zellenbüro 14m², bis zu 3 Zugänge

MIT 2 BÜROEINHEITEN

735.5 m²
pro 735.5 m² / 61 Arbeitsplätze
im Grossraumbüro
+/- 12m² pro Arbeitsplatz

756.5 m²
pro 756.5 m² / 63 Arbeitsplätze
im Grossraumbüro
+/- 12 m² pro Arbeitsplatz
55 im Grossraumbüro und
4 Arbeitsplätze im Zellenbüro à 14 m²