

# CHOLLER, Kultur, Wohnen und Arbeiten im Choller in Zug

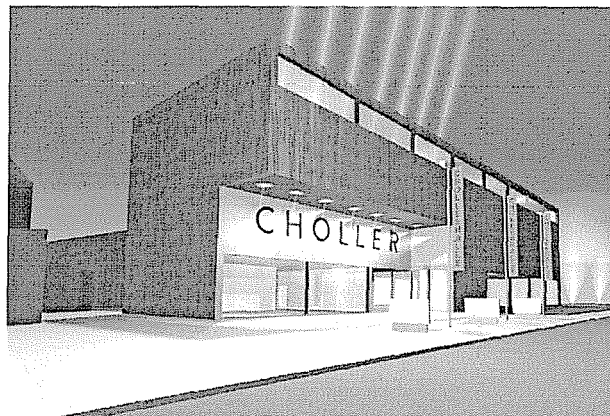
## Die Idee

### Private Trägerschaft

Im Choller, am westlichen Stadtrand von Zug, entsteht ein für die Schweiz einmaliges Projekt: Eine private Trägerschaft, die Choller AG, erstellt ein Kulturzentrum mit Kulturhalle (mit öffentlichen Betriebsbeiträgen), Studios, Ateliers, Proberäumen, Verkaufs- / Ausstellungslokalitäten und Wohnungen für eine junge Kundschaft zu günstigen Mietkonditionen.

Der dynamische Mix verspricht ein einmaliges Ambiente und eine Aufwertung des gesamten Choller-Gebietes in Zug West.

Die Lage ist verkehrsmässig sehr attraktiv, ideal mit Stadtbahn, Bus und Autobahnanschluss erschlossen und direkt in Seenähe an einem schönen Naherholungsgebiet gelegen.



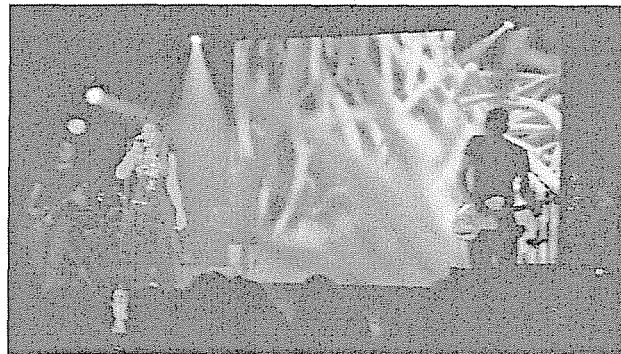
### Rendite

Bei moderaten Mietpreisen können zukünftig 6% Bruttorendite erwirtschaftet werden. Dies entspricht einer Nettorendite von rund 4.5% (Anhang).

Es wird mit Anlagekosten von rund 10.9 Mio Franken gerechnet, davon werden 2.8 Mio. Franken mit dem Aktienkapital der Choller AG abgedeckt (Anhang). Das restliche Privatkapital in der Höhe von 1.2 Mio. Franken wird durch Einmalbeiträge an die Chollerhalle gebildet.

### Das Kulturrengagement

Obwohl die totalen geschätzten Mietzeinnahmen eine Bruttorendite von 6% erwarten lassen, wird die Kulturhalle durch die kommerzielleren Nutzungen quersubventioniert. Mindestens der Baurechtszinsanteil in der Grössenordnung von Fr. 25'000.- pro Jahr wird durch die Choller AG übernommen. Dadurch können die jährlichen Betriebskosten der Halle tief gehalten werden.



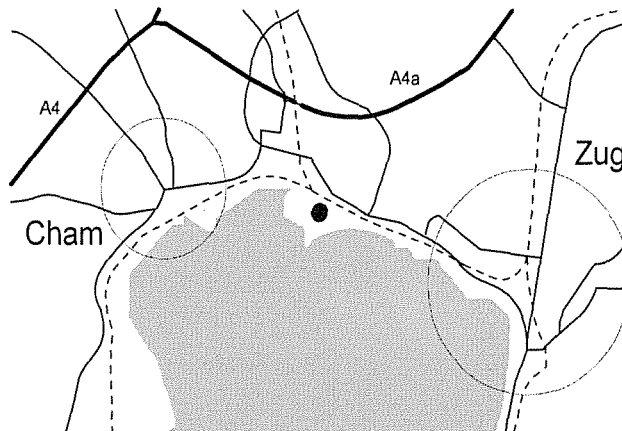
### Das Projekt

#### Lage

Die Ueberbauung Choller markiert an prominenter Lage an der Verkehrsachse Zug - Cham / Autobahn A4 die westliche Stadteinfahrt von Zug. Zwei einfache, aber prägnante Gebäudekuben schaffen eine neue Identität.

An der Chamerstrasse entsteht ein öffentlicher Platz, auf den alle Eingänge ausgerichtet sind. Aehnlich einer Bühne wird eine Dramaturgie der Zugänge inszeniert. Diese verleiht dem Ensemble ein einmaliges Image.

Ein ideales Naherholungsgebiet und der See befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Loftwohnungen profitieren von der phantastischen Aussichtslage gegen Süden auf den See und die Alpen.



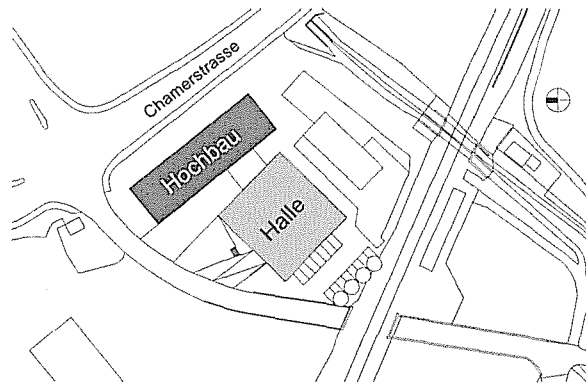
### Erschliessung / Parkierung:

Die Ueberbauung Choller ist durch den Oeffentlichen Verkehr (Stadtbahn- und Bushaltestelle) ideal erschlossen. Sie liegt aber auch nahe beim Autobahnknoten Zürich – Luzern – Gotthard und der Einlenker in die Chamerstrasse ist bereits mit Einspurstrecke und Lichtsignal ausgebaut. 46 Parkplätze werden auf dem Areal realisiert, davon 31 gedeckt und ca. 105 Plätze können in 100m Entfernung mitbenützt werden.

### Situation

An der Chamerstrasse entsteht ein viergeschossiger **Hochbau** mit einem spannenden Nutzungsmix aus Studios, Ateliers, Proberäumen, Verkaufs- / Ausstellungslokalitäten sowie Wohnungen für eine junge Kundschaft zu günstigen Mietkonditionen.

Neben den Kulturräumen der Galvanik, hinter dem Hochbau gelegen, löst die **Chollerhalle** im Herbst 2005 die gekündigte Spinnihalle in Baar ab. Die ideale Lage und die optimale Hallenstruktur mit abtrennbarer Bar, Aktionshalle mit Galerie und den notwendigen Infrastrukturräumen verspricht eine zusätzliche Belebung der kulturellen und gesellschaftlichen Aktivitäten.



### Das Angebot

Das Ensemble besteht aus zwei Gebäuden, der Chollerhalle mit Tiefgarage (31P) und dem viergeschossigen Hochbau an der Chamerstrasse im Minergiestandard. Die Wohnungen befinden sich in den zwei obersten Geschossen und haben alle einen einmaligen Blick auf See und Berge bei optimaler Besonnung.

**Hochbau:** **Ausstellungs- und Verkaufslokalitäten** im Erdgeschoss, gute Sichtbarkeit von der Chamerstrasse, direkte Verbindung zur Tiefgarage, Eingänge zentral gelegen. Grösse von 100 bis 440m<sup>2</sup>.

**Ateliers** im 1. Obergeschoss. Grösse von 42 bis 84m<sup>2</sup>.

**Proberäume** im Untergeschoss. Grösse von 34 bis 40m<sup>2</sup>.

**Studios** im Untergeschoss. Grösse von 84 bis 120m<sup>2</sup>.

**Loftwohnungen** im 2. Obergeschoss mit Wintergarten. Grösse von 55 bis 75m<sup>2</sup>.

**Attika-Loftwohnungen** mit Dachterrasse und Wintergarten. Grösse von 72 bis 113m<sup>2</sup>.

Bezug: Frühjahr 2006

**Kulturhalle:** Chollerhalle mit Bar, Publikumsfläche ohne Nebenräume mit Galerie 770m<sup>2</sup>. IG Kultur Zug als Betriebsgesellschaft. Unterstützt durch Kanton Zug, Stadt Zug und Gemeinde Baar. Aufnahme des Kulturbetriebs im Herbst 2005

**Parkplätze:** Tiefgarage 31P  
Aussenplätze 15P

**Projektstand:** Baueingabe 15. Juli 04 / Baubewilligung 9. Nov. 04 / Spatenstich 9. Dez. 04

**Trägerschaft:** CHOLLER AG, Hofstrasse 16a, 6300 Zug

**Projektentwicklung, Planung und Realisierung:** Weber Kohler Reinhardt, Zug

**Kontakt:** Geschäftsleitung Choller AG  
Peter David Weber  
Hofstrasse 16a  
6300 Zug

Tel. 041 711 42 42  
Fax 041 711 52 45  
peterdavid.weber@schoenerbauen.com