

ARLEVO
arbeiten leben wohnen

A2 GEWERBEPARK

A2 Gewerbepark

MODERNES GEWERBEGERÄUDE IN RÖTHENBURG

Die Eigentümerschaft stellt sich vor.



Marc Ziegler
CEO Auto AG Group

Auto AG Immobilien

Ihre zuverlässige Partnerin für Ihr Immobilienbedürfnis

Die Auto AG Immobilien wurde im Rahmen der Ausgliederung des Immobilienportfolios der Auto AG Holding in eine eigene juristische Gesellschaft im Jahr 2018 gegründet. Als 100% Tochtergesellschaft der erfolgreichen und etablierten Auto AG Holding verfügt die Auto AG Immobilien über eine solide finanzielle Grundlage. Primär hält die Auto AG Immobilien Liegenschaft für den operativen Betrieb der Tochtergesellschaften der Auto AG Holding. Die Auto AG Group blickt auf eine über 100-jährige Erfolgsgeschichte in den Geschäftsbereichen öffentlicher Verkehr, Nutzfahrzeug-Verkauf sowie -Service und Fahrzeugbau zurück. Einst gestartet mit dem Busbetrieb, hat sie sich zu einer wichtigen Komplettdienstleisterin im Schweizer Nutzfahrzeug- und Transportgewerbe etabliert.

Die Auto AG Immobilien hält aktuell Liegenschaften an fünf Standorten der Schweiz. Das Nutzfahrzeugcenter in Rothenburg ist mit fast 40'000 m² das grösste Gewerbezentrum der Auto AG Immobilien. Die Nutzung von Synergien unter den Mietern sowie gemeinsame Aktivitäten der Mieter sind wichtige Bestandteile aller Projekte der Auto AG Immobilien. Gemeinsame Synergien ergeben sich nicht nur durch Mieter in der gleichen Branche, sondern auch durch einen gemeinsamen Auftritt oder gemeinsame Aktivitäten der Mieter.

Starke Partnerschaften und langjährige Kundenbeziehungen stehen bei der Auto AG Immobilien im Fokus. Wir pflegen einen ehrlichen und von gegenseitiger Wertschätzung geprägten Umgang mit unseren Partnern, Mietern, Kunden und Mitarbeitern. Aus diesem Grund werden alle Projekte der Auto AG Immobilien mit lokalen und gut qualifizierten Partnern realisiert.

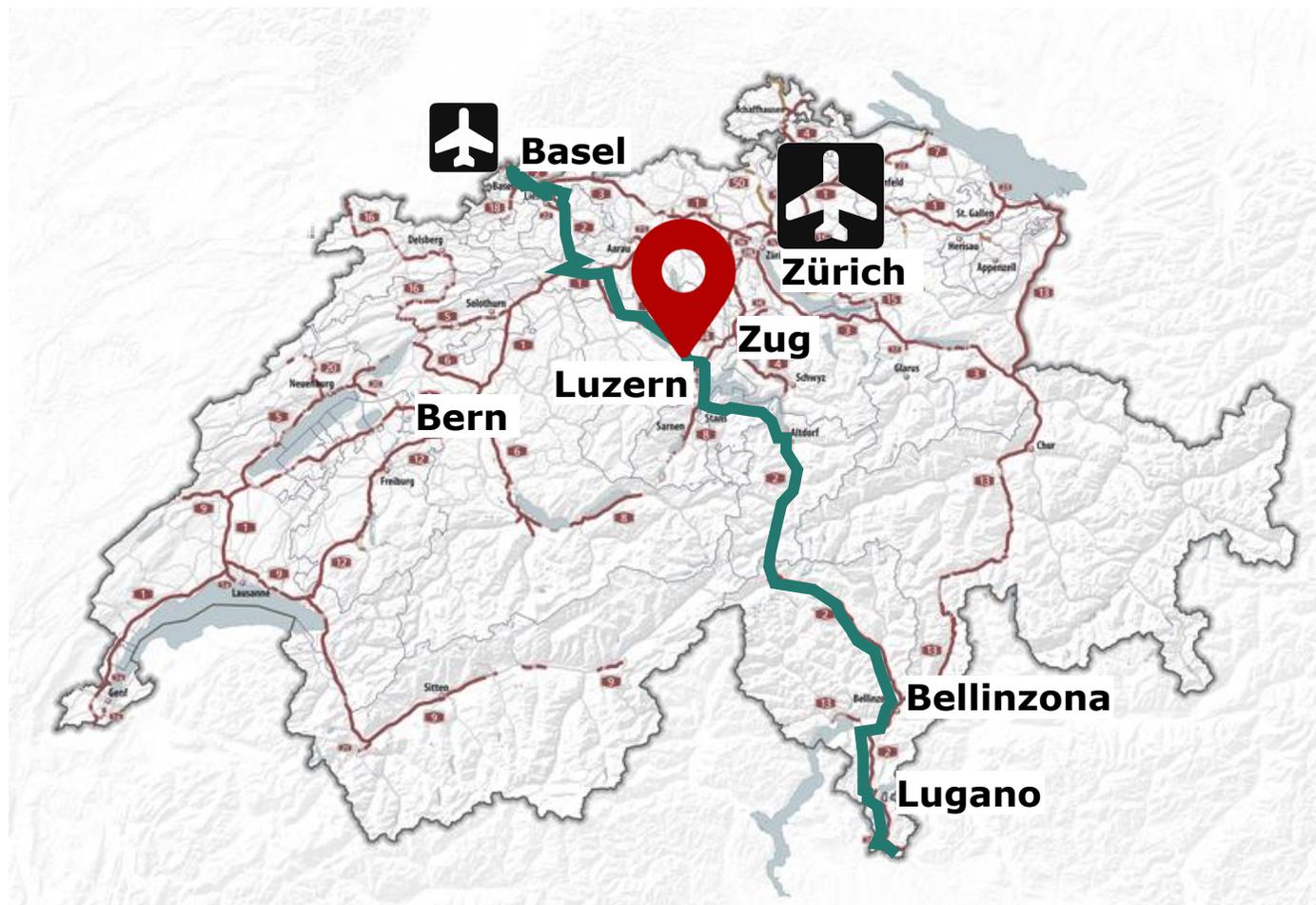


Hin und weg in Rothenburg.



| |  |  |  |
|----------------------|---|---|---|
| Bahnhof Rothenburg | 2' | 0' | 450 m |
| Rothenburg -> Luzern | 12' | 15' | 9 km |
| Rothenburg -> Zürich | 40' | 75' | 53 km |
| Rothenburg -> Zug | 26' | 53' | 32 km |
| Rothenburg -> Basel | 60' | 84' | 92 km |
| Rothenburg -> Bern | 60' | 85' | 91 km |

Im Herzen der Schweiz.

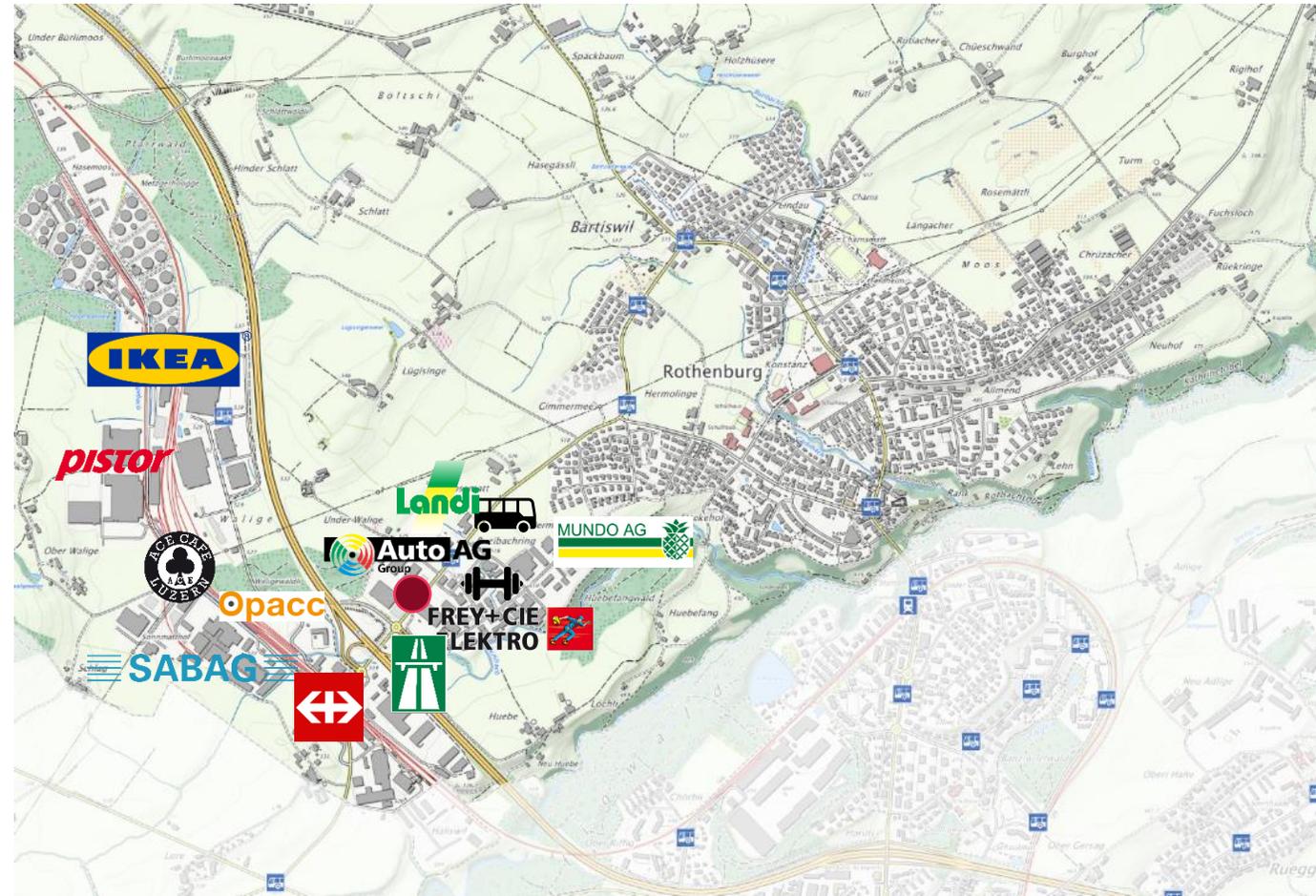


Rothenburg gilt mit rund 7'500 Einwohnern als eine «städtische Arbeitsplatzgemeinde» und ist Teil der Agglomeration Luzern. Über 500 Betriebe haben hier ihren Geschäftssitz und beschäftigen mehr als 5'000 Personen. Die meisten Betriebe befinden sich im Dienstleistungs- oder im Industriesektor. Die wichtigsten Branchen sind «Grosshandel» (rund 25 % aller Beschäftigten) und «Detailhandel» sowie «Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe». Gemäss kantonalem Richtplan wurde Rothenburg-Station als Entwicklungsschwerpunkt definiert und spielt eine zentrale Rolle im Wirtschaftsgebiet Luzern.

Durch die hervorragende Lage direkt an der Autobahn A2 finden die Betriebe Zugang zu den wichtigsten nationalen Verkehrsverbindungen. Durch den Ausbau des Bahnhofs wird der öffentliche Verkehr weiter ausgebaut. Die Erreichbarkeit für Beschäftigte und für Kunden wird somit stetig verbessert.

Arbeiten in Rothenburg.

Die Lage des A2 Gewerbeparks könnte nicht besser sein. Das vielseitig nutzbare Geschäftsgebäude ist Teil des bereits bestehenden Areals der Auto AG Rothenburg und befindet sich direkt beim Wahligen-Kreisel. In der direkten Nachbarschaft befinden sich grössere, in der Zentralschweiz bekannte Unternehmen. Die Durchmischung des Dienstleistungsangebots am Standort führt zu einem höchst interessanten Arbeitsumfeld. Somit ergeben sich gute Synergien.





A2 Gewerbepark

Der A2 Gewerbepark befindet sich direkt an der Autobahn in Rothenburg. Gesamthaft umfasst das Gebäude 10'000 m² Büro-, Ausstellungs- und Gewerbeflächen. Gekoppelt mit der zeitgemässen Architektur ist ein moderner Gewerbekomplex entstanden, welcher sich als repräsentativer Firmenstandort eignet. Mit der Erdwärmenutzung und der Solaranlage ist das Gebäude auch ökologisch nachhaltig ausgerichtet.

Die Konstruktion des Gebäudes beruht auf einem Säulenraster, welches eine sehr flexible Einteilung der Flächen ermöglicht. Somit entscheiden Sie mit, wie viele Quadratmeter gemietet werden möchten.

Zur Mitbenützung

- 4 Toiletten: Pro Treppenhaus | Pro Etage
- 2 Duschen: in Ebene 3
- 2 Terrassenbereiche: über Dach
- 1 Sitzplatz: zwischen Gewerbepark und Parking
- 2 Sitzungszimmer: in Ebene 3 (halbtagesweise buchbar)



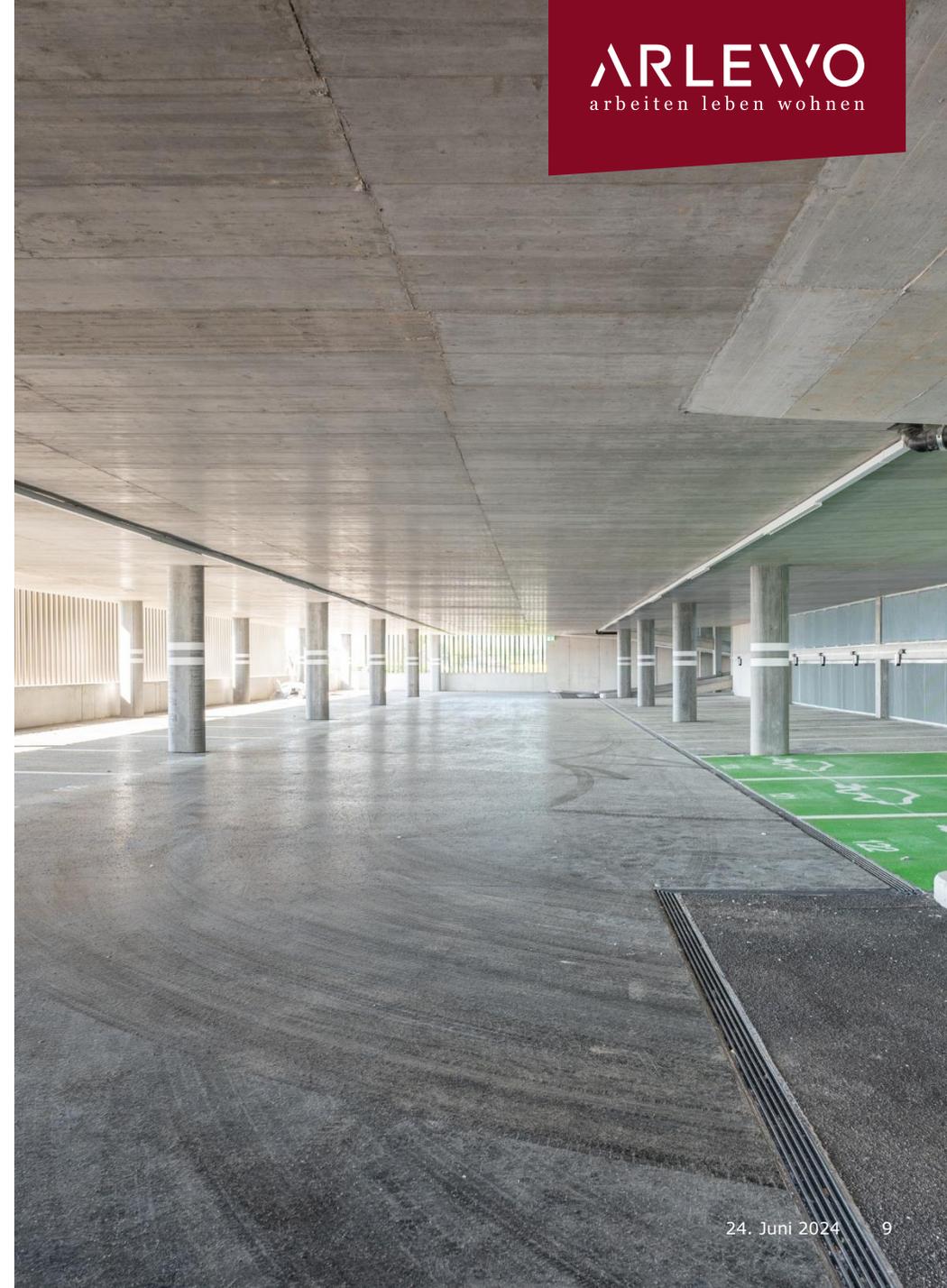
Parking

Zusammen mit dem Geschäftshaus wurde ein neues, 6-geschossiges Parking realisiert. Es steht den Nutzern des gesamten Areals zur Verfügung. Über eine Passerelle in der Ebene 3 gelangen Mitarbeitende und Kunden bequem vom Parkhaus ins Geschäftshaus.

Damit die Auslastung des Parkings möglichst hoch ist, werden keine fixen Parkplätze zugeteilt, sondern ein Pool-System betrieben. Pro 50 m² gemieteter Fläche besteht die Möglichkeit, 1 Parkplatzkontingent zu mieten.

Rund um die Liegenschaften hat es Besucherparkplätze für Ihre Kunden.

| Berechnungsbasis Richtwert | Mietzins CHF pro PP/a | Mietzins CHF Pro PP/Mt |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 1 PP pro 50 m ² Nutzfläche | 1'200.00 | 100.00 |

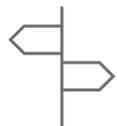


360° Vorteile warten auf Sie.



Energie

Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe mit Erdsonden. Behagliche Gebäudeheizung/-kühlung mittels Thermoaktivem Bauteilsystem (TABS)
Zusätzliche Radiatoren entlang den Fensterfronten in allen Ebenen



Standort

Optimale Lage mit guter Verkehrserschliessung und Infrastruktur
Einfache, schnelle Erreichbarkeit für Mitarbeitende und Kunden mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln



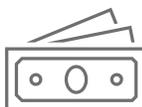
Erholung

Dachterrasse für Kaffeepausen
3' Fussdistanz | Mittagsport im Spartakus Fitness Center
5' Fussdistanz | Padel-Tennis



Partnerschaft

Langfristige Partnerschaft
Offene und transparente Kommunikation
Flexible Mietvertragsmodelle



Konditionen

Repräsentative Praxis- und Büroflächen zu attraktiven Konditionen mieten
Flexible Mietvertragsmodelle
Möglichkeit zur Vorfinanzierung des Mieterausbaus



Infrastruktur

Flexible Gebäudestruktur aufgrund des Säulenrasters | diverse Steigzonen
TABS-Kühlsystem
Treppenhauskerne mit Sanitäreanlagen | Personenlift
Raumhöhe 3.15 m | Nutzlast 500 kg/m²



orea orea





Nebenkosten

In den Nebenkosten sind sämtliche Kosten enthalten, welche im Zusammenhang mit der Nutzung des Objektes anfallen. Dies sind beispielsweise:

- Heizkosten
- Hauswartung
- Liftserviceabonnemente
- Allgemeinstrom
- Verwaltungshonorar
- Winterdienst, etc. (nicht abschliessende Aufzählung)

Für die Nebenkosten wird einmal jährlich eine Abrechnung erstellt. Der Mieter zahlt im Voraus ein Akonto von CHF 20.00 pro m²/Jahr (exkl. MwSt.) für die Büro- und Gewerberäume.

Kurzbaubeschrieb

Grundausbau

| | |
|----------------|---|
| Boden | Hartbetonbeläge von Ebene 0 bis 6. Treppenhaus und WC-Anlagen mit Naturstein / Feinsteinzeug. |
| Wände | Trennwände zwischen den verschiedenen Mietflächen in Leichtbau / Kalkstein, roh. |
| Decken | Beton roh. Teilweise sichtbar geführte Installationen. |
| Fassade | Wände in Stahlbeton, Ergänzungen mit Holzelementkonstruktionen, Fassadenverkleidung in Metall hinterlüftet, Wärmedämmung Mineralwolle mit hochwertigem Wärmeschutz. |
| Fenster | Ebene 0 bis 6 in Kunststoff-Metall, Verglasung mit 3-fachem Isolierglas. |
| Lamellenstoren | Verbundraffstoren aus Aluminium mit elektrischem Antrieb bei allen Fenstern. |
| Elektroanlagen | Hauptverteilung in Ebene 1 mit Messung und Hauptsicherungen für die einzelnen Mieter. Auslegung bis 40W/m ² Mietfläche. Elektrosteigzone in jedem Treppenhaus. |
| Telefonanlagen | Amtsverteilkasten in Ebene 0. Telefonsteigzone in jedem Treppenhaus. Telefonanschluss, ISDN/ADSL-kompatibel. |
| TV/Radio | Kabelverteilanlage in Ebene 0. Kabelsteigzone in jedem Treppenhaus. |

Kurzbaubeschrieb

Grundausbau

| | |
|------------------------|--|
| Heizungsanlagen | Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe mit Erdsonden. Radiatoren entlang den Fensterfronten in allen Ebenen. |
| Sanitäranlagen | Fertig ausgebaute WC-Anlagen (Damen und Herren getrennt) von Ebene 0 bis 6 in beiden Treppenhäusern. IV-WC im Damen-WC Ebene 0 integriert. 2 Duschräume in Ebene 3. |
| Kühlung | Kühlung der Betondecken mittels thermoaktivem Bauteilsystem (TABS), zentral gesteuert. ($\Delta t = \text{ca. } 5^\circ\text{C}$ zur Aussentemperatur) |
| Lüftungsanlagen | Mechanische Entlüftung der innenliegenden WC-Anlagen über Lichtschalter gesteuert. Vorbereitete Vertikalsteigzone zur Aufnahme von Lüftungskanälen über Dach geführt. Bereitstellung Dachflächen über Ebene 6 zur Platzierung von mieterseitigen Lüftungsmonoblocks. |
| Türen Firmeneingang | Abschlusstüre 1.00 x 2.20 m. Festes Seitenteil mit Glaseinsatz zwischen Treppenhaus und Mietflächen. |
| Türen Nebenträume | Abschlusstüren zwischen allgemeinen Zonen und Nebenträumen aus kunstharzbelegten Spanplatten. |
| Schliessanlage | Badge-System, individuell programmierbar |

Mieterausbau

Der mieterspezifische Innenausbau wird durch Fachspezialisten geplant, überwacht und abgerechnet. Das Bauprojekt wird schlüsselfertig ausgeführt. Die Geschosse können ganz nach Ihren Wünschen eingeteilt und ausgebaut werden. Die Vermietung der Räumlichkeiten erfolgt grundsätzlich zum Grundausbau (Edelrohbau) wie vorgängig definiert. Auf Wunsch der Mieterschaft besteht die Möglichkeit, den Innenausbau über die Bauherrschaft zu finanzieren und in den Mietzins einzurechnen. Gerne zeigen wir Ihnen die Finanzierungsmöglichkeiten diesbezüglich individuell auf.

Sie als Mieter sind somit frei in der Gestaltung Ihres Innenausbaus, wodurch dieser komplett nach den individuellen Bedürfnissen umgesetzt werden kann. Der Mieterausbau umfasst (nicht abschliessende Aufzählung):

| | |
|-----------------------|--|
| Bodenbeläge | in Teppich, Parkett, Feinsteinzeug, Naturstein oder andere |
| Interne Trennwände | in Leichtbauweise, verputzt, tapeziert oder mit transparenten Glassystemwänden |
| Decken | gestrichen oder herunterhängte Akustik-Decken mit Einbauleuchten und verdeckter Haustechnik-Installation |
| Küche | Von der einfachen Teeküche bis zur Erlebnisküche mit Natursteinabdeckung, Steamer, Mikrowelle, Coffee-Center und vielem mehr |
| Lüftung Kälte | Fensterlüftung oder optionale Lüftungs- und Klimaanlage für optimale Behaglichkeit |
| Elektroinstallationen | Elektrotabelleau und Zuleitung ab Hauptverteilung im Erdgeschoss, Elektroanschlüsse und Verkabelung, Brüstungskanäle |

Einschränkung für Verkaufsnutzung



Der A2 Gewerbepark befindet sich in der Arbeitszone C. In dieser Zone sind Verkaufsflächen nur mit Einschränkungen zulässig:

- Max. 200 m² kundenintensive Flächennutzungen (Gastronomie, Fitness, Verkauf) fürs gesamte Gebäude. Aktuell noch keine solche Nutzung im Gebäude.
- Fachmärkte mit mehr als 1000 m² Nettogröße pro Projekt sind nur aufgrund einer Prognose über die mutmasslichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie aufgrund eines Nachweises der genügenden Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zulässig. Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.
- Einkaufszentren, Verkaufsflächen für Güter des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs mit mehr als 200 m² Nettogröße pro Projekt sowie besucherintensive Nutzungen (Kinos, Freizeitparks usw.) sind nicht zulässig.





Arlewo AG

Immobilien und Beratung

Guggistrasse 7
Postfach
6002 Luzern
041 317 05 00
luzern@arlewo.ch

Mythencenterstrasse 15a
Postfach
6431 Schwyz
041 818 50 00
schwyz@arlewo.ch

Riedenmatt 2
Postfach
6371 Stans
041 632 53 53
stans@arlewo.ch

Baarerstrasse 125
6300 Zug
041 725 01 00
zug@arlewo.ch

f facebook.com/Arlewo

in linkedin.com/company/arlewo

arlewo.ch

Neu seit 1968.