



GEWERBEPARK SCHINZNACH

Vermietungsdokumentation

Inhalt

Gewerbepark Schinznach	3
Projekt	4
Lage	6
Pläne	8
Baubeschrieb	17
Erschliessung & Infrastruktur	18
Edelrohbau	19
Innenausbau	20
Angebot	21
Mietpreise	22

Gewerbepark Schinznach

eine Marke der



Samuel Amsler AG

Veltheimerstrasse 12

5107 Schinznach-Dorf

Telefon +41 56 463 66 42

transport@samuel-amsler.ch

www.samuel-amsler.ch



Gewerbepark Schinznach



Beispiel eines bereits realisierten Sitzungszimmers



Projekt

Willkommen im Gewerbepark Schinznach - einem Ort, der nicht nur für erstklassige Geschäftsmöglichkeiten steht, sondern auch für Nachhaltigkeit und Regionalität. Wir sind stolz darauf, ein Wirtschaftsstandort im Schenkenbergertal zu sein, der nicht nur wirtschaftliche Erfolge fördert, sondern auch die Umwelt schützt und die lokale Gemeinschaft unterstützt.

Unser Motto lautet: „Aus der Region für die Region“. Von Anfang an war es uns wichtig, beim Bau des Gewerbeparks auf Materialien und Dienstleistungen aus der Umgebung zu setzen. Denn wir sind überzeugt, dass die Förderung der regionalen Wirtschaft ein wichtiger Baustein für nachhaltigen Erfolg ist. Darüber hinaus haben wir bereits für die Zukunft vorgesorgt. Bei einem möglichen Rückbau können die Baumaterialien problemlos getrennt, zum Grossteil wiederverwendet oder bestmöglich recycelt werden. So stellen wir sicher, dass auch kommende Generationen von den Ressourcen profitieren können, die wir heute nutzen.

Was den Gewerbepark Schinznach besonders macht, ist die Flexibilität, die wir unseren Mietern bieten. Sie sind auf der Suche nach individuell nutzbaren Gewerbeflächen? Bei uns sind Sie genau richtig! Mit einer Fläche von bis zu 1.450 Quadratmetern haben Sie die Möglichkeit, Ihren Raumbedarf massgeschneidert anzupassen. Wir ermöglichen Ihnen den Innenausbau nach Ihren Vorstellungen, sei es für Büros, Produktion, Lager oder Praxen. Ihre Kreativität und Ihr unternehmerischer Geist sind bei uns gefragt.

Die Räumlichkeiten im Gewerbepark sind so konzipiert, dass sie ein optimales Arbeitsumfeld bieten. Im Obergeschoss erwartet Sie eine großzügige Raumhöhe von 2,6 Metern, die durch Lichthöfe und Fenster viel natürliches Licht hereinlässt. So schaffen wir eine angenehme Arbeitsatmosphäre, die Ihre Mitarbeiter inspiriert und motiviert. Zudem bieten die Fenster einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Natur und schaffen somit eine harmonische Verbindung zwischen Arbeit und Umgebung.

Wir haben auch an die praktischen Bedürfnisse gedacht. Im östlichen Untergeschoss stehen zwei Parkdecks für PKWs zur Verfügung, während das westliche Untergeschoss speziell für Lieferwagen oder als Lagerfläche konzipiert wurde. Wir möchten sicherstellen, dass Ihre Geschäftsabläufe reibungslos funktionieren und Ihnen genügend Raum für Ihre individuellen Anforderungen bieten.

Es ist uns bewusst, dass der Innenausbau mit zusätzlichen Kosten verbunden ist. Aber wir sind fest davon überzeugt, dass sich diese Investition lohnt. Mit einem optimal gestaltetem Arbeitsumfeld steigern Sie die Produktivität Ihrer Mitarbeiter und schaffen eine Atmosphäre, in der Innovation und Kreativität gedeihen.

Der Gewerbepark Schinznach ist mehr als nur ein Ort zum Arbeiten. Er ist ein Ort des Zusammenkommens, des Austauschs und der gegenseitigen Unterstützung. Durch unsere regionale Ausrichtung fördern wir das Networking und schaffen eine lebendige Gemeinschaft von Unternehmen, die voneinander lernen und sich gegenseitig inspirieren können. Wir glauben daran, dass gemeinsames Wachstum und Erfolg auf Vertrauen und Zusammenarbeit basieren.

Neben den wirtschaftlichen Aspekten legen wir großen Wert auf unsere kreislauffähige Bauweise. Durch den Einsatz lokaler Materialien und die Möglichkeit der Wiederverwendung verschiedener Bauteile sowie des Recyclings beim Rückbau tragen wir zum Schutz unserer Umwelt bei. Wir möchten unseren Beitrag dazu leisten, dass die Schönheit und Einzigartigkeit unserer Region auch für kommende Generationen erhalten bleibt.

Der Gewerbepark Schinznach ist der ideale Ort für Unternehmen, die nach einer inspirierenden und nachhaltigen Arbeitsumgebung suchen. Wir laden Sie ein, Teil unserer Gemeinschaft zu werden.



Luftbild vom Gewerbepark mit Sicht auf die Schinzacher Rebberge



Aussicht Richtung Veltheim



Lage

Die periphere Lage im Südosten von Schinznach-Dorf, an der Bauzonengrenze der Gemeinde Schinznach mit guter verkehrstechnischer Erschliessung, eignet sich hervorragend für verschiedenartige gewerbliche Nutzungen.

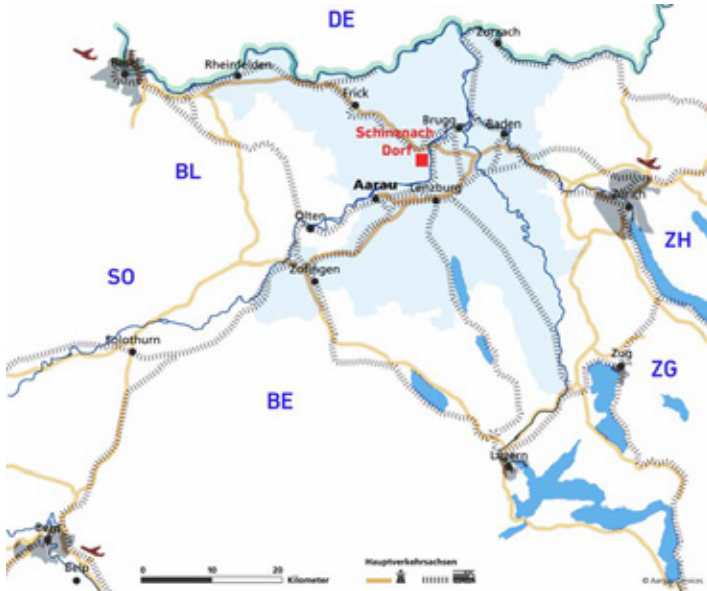
Die gegenüber dem Wohngebiet abseits liegende Parzelle grenzt zum Kulturland im Süden, im Osten und Westen zu noch unbebautem Gewerbeland und im Norden zu den Gewerbebauten der Constri AG. Die Erschliessung via Veltheimerstrasse und die südwestliche Umgebung sorgen für beste Besonnung und Lagequalität für modernes Arbeiten.

Gemeinde Schinznach

Schinznach mit den Ortsteilen Wallbach, Oberflachs und Schinznach-Dorf bildet das Zentrum des Schenkenbergertals. Die grösste Rebbaugemeinde des Kantons ist ländlich geprägt, zentral gelegen und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie auch individuell sehr gut erreichbar. Mit rund 2'400 Einwohnern ist Schinznach eine attraktive Wohngemeinde mit vielfältiger Infrastruktur. Zahlreiche Läden stellen das Angebot des täglichen Bedarfs sicher; auch die medizinische Grundversorgung mit Ärzten und einer Apotheke steht zur Verfügung. Rund 1'264 Arbeitsplätze sind in Schinznach angesiedelt. Ausserdem besteht eine gut funktionierende Schule mit Oberstufenstandort.

Das Naherholungsgebiet erstreckt sich von der Auenlandschaft an der Aare über den Nordhang der Gisliflüh, den 50 ha grossen Rebberg bis hin zum 731 Meter hohen Hausberg Grund. Inmitten des Rebbergs befindet sich das prachtvolle Schloss Kasteln, welches als Schulheim genutzt wird.

Quelle: www.schinznach.ch

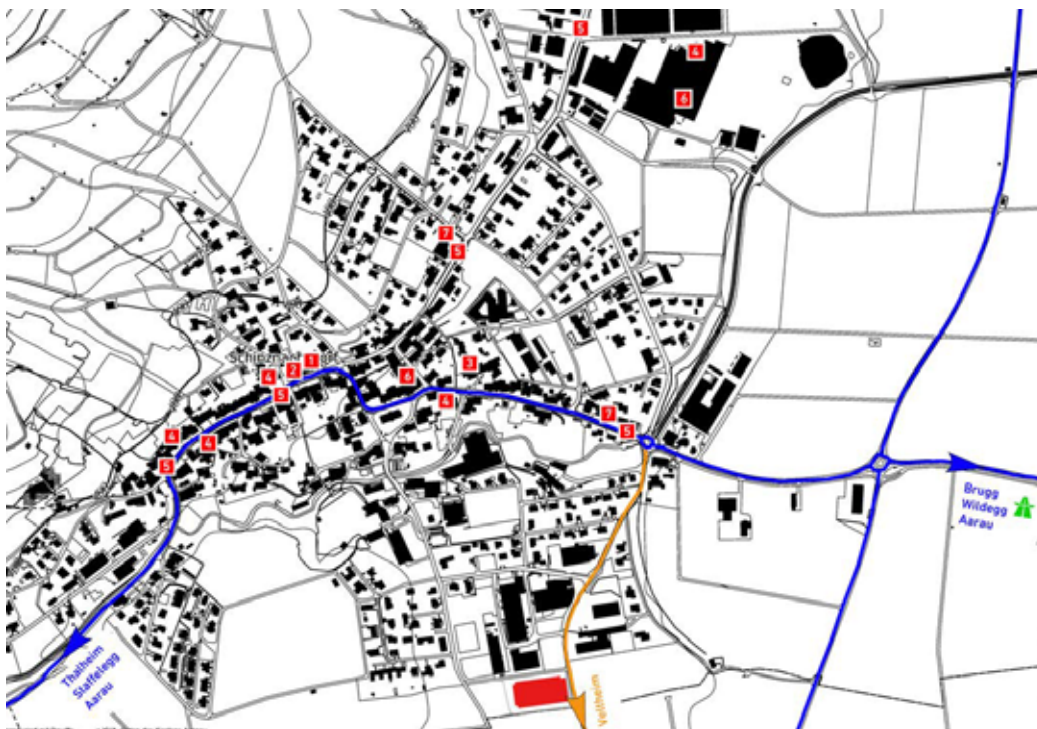


Ortschaften

Brugg	8 km
Lenzburg	9 km
Aarau	16 km
Zürich	40 km
Basel	55 km
Luzern	60 km
Bern	94 km

Autobahnanschlüsse

Brugg	8 km
Aarau-Ost	9 km
Lenzburg	11 km
Mägenwil	10 km
Frick	19 km



Legende

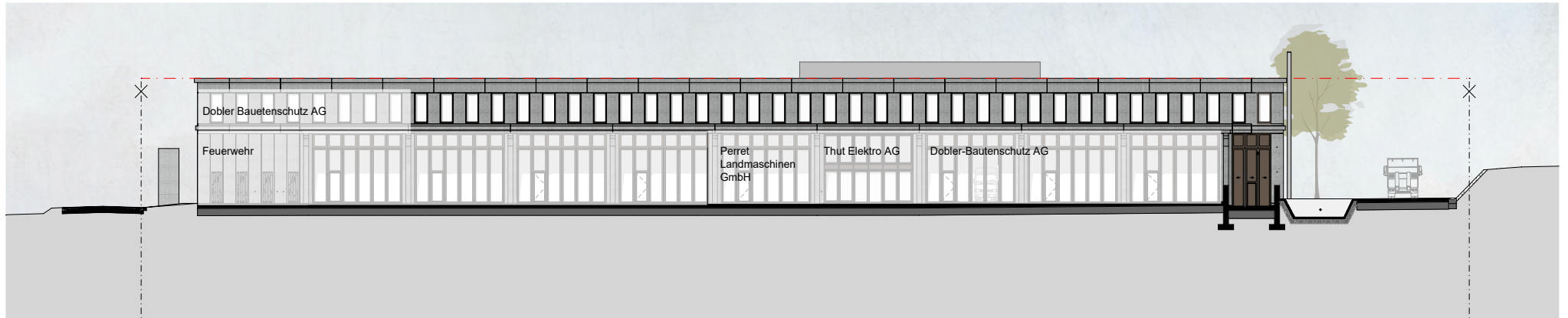
1 Poststelle	2 Raiffeisen-Bank	3 Bäckerei	4 Restaurant	5 Bus (Linie 371, 379)	6 Lebensmittelgeschäft	7 Tankstelle	8 Hauptverkehrsachse	9 Nebenverkehrsachse	10 Autobahn
--------------	-------------------	------------	--------------	------------------------	------------------------	--------------	----------------------	----------------------	-------------



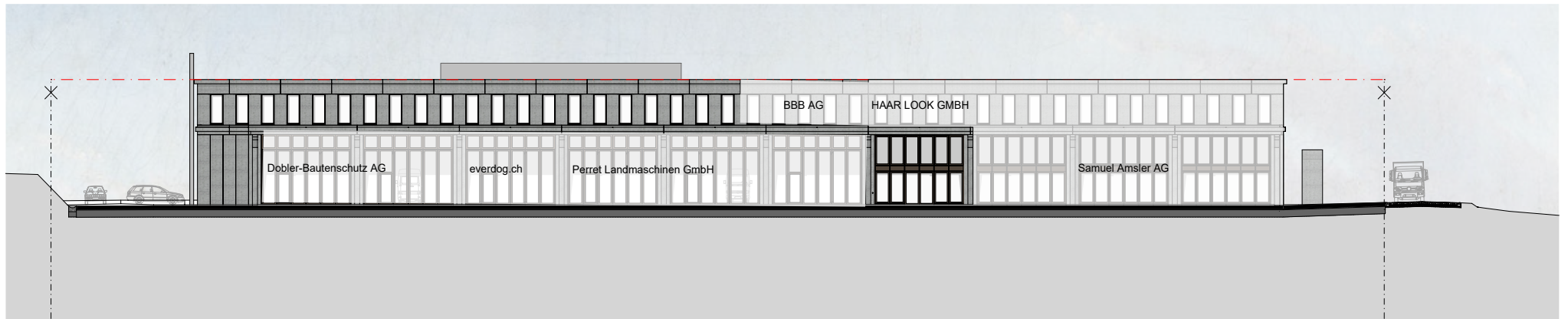
Pläne



Nordfassade



Südfassade

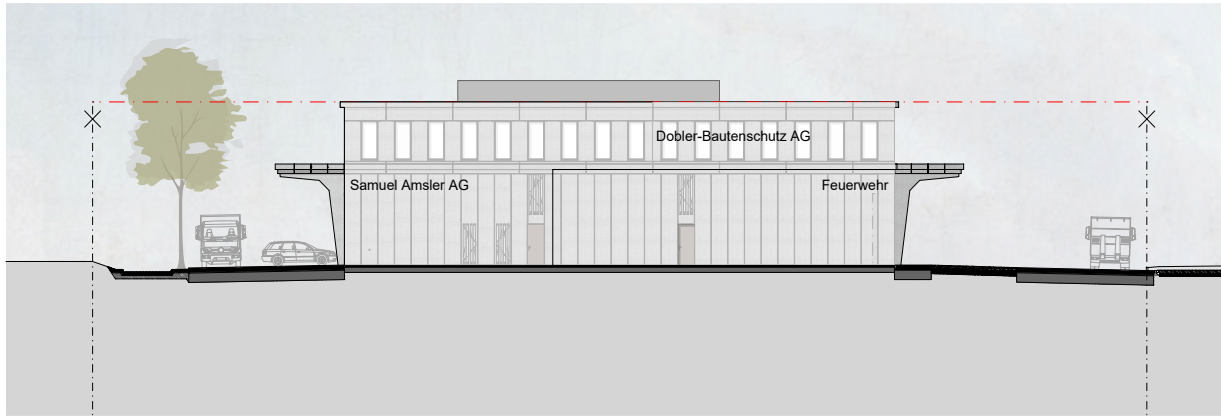


WALKER.

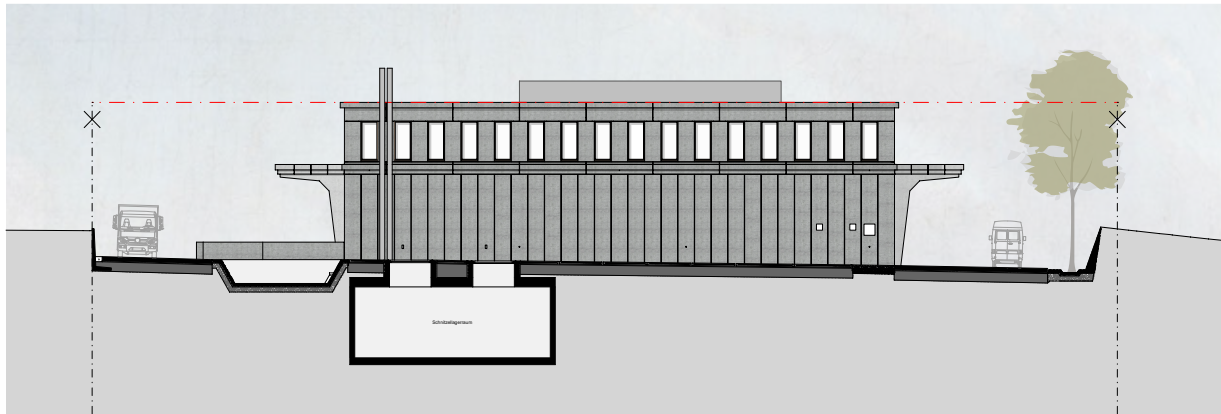
Walker Architekten AG
Neumarkt 1 | 5201 Brugg
056 460 72 60
056 460 72 50 | Fax

1:300 0 3 6 9 12 15

Ostfassade



Westfassade

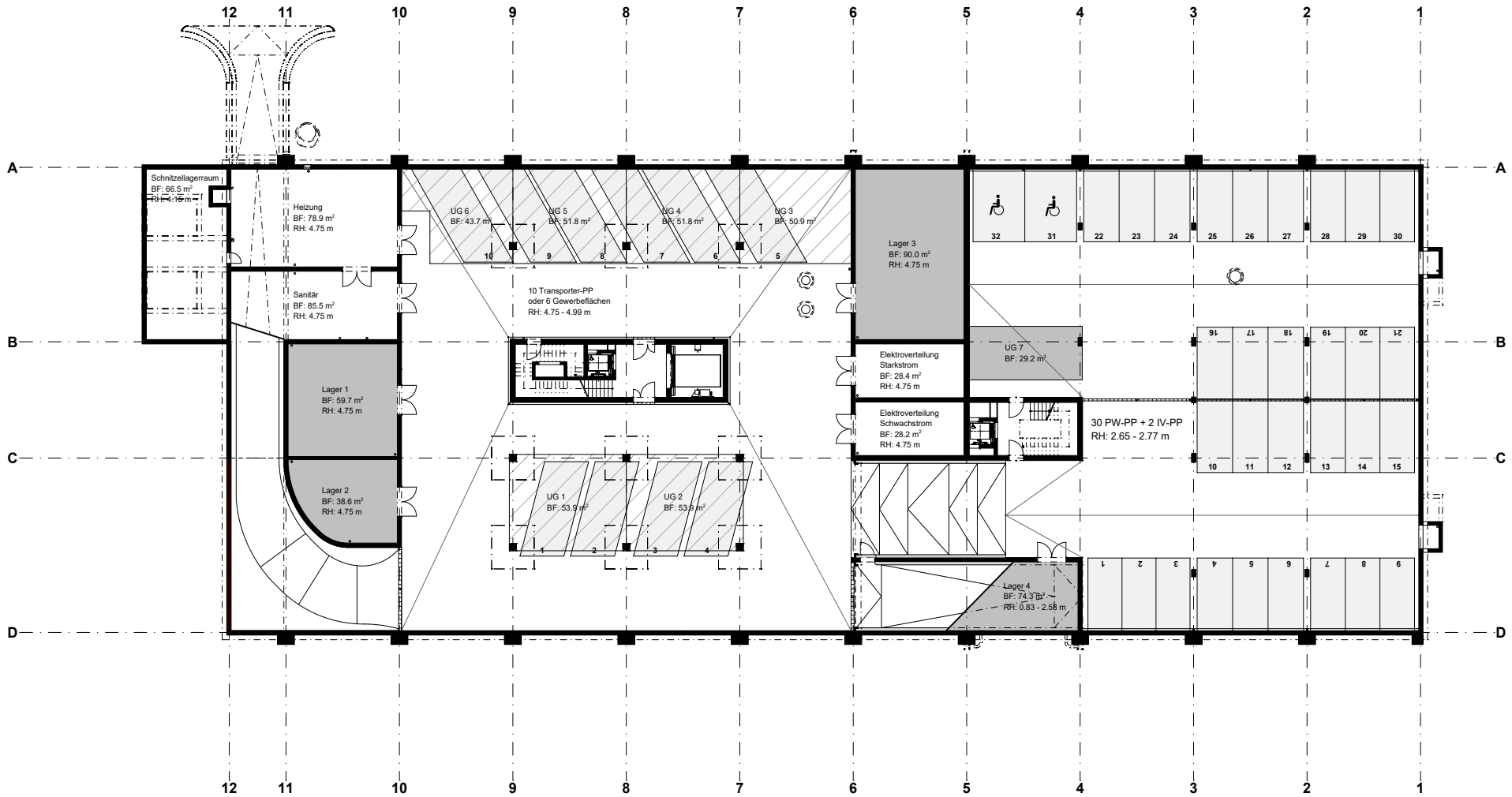


WALKER.

Walker Architekten AG
Neumarkt 1 | 5201 Brugg
056 460 72 60
056 460 72 50 | Fax

1:300 0 3 6 9 12 15

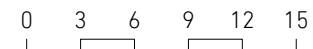
Untergeschoss | Parking 1+2



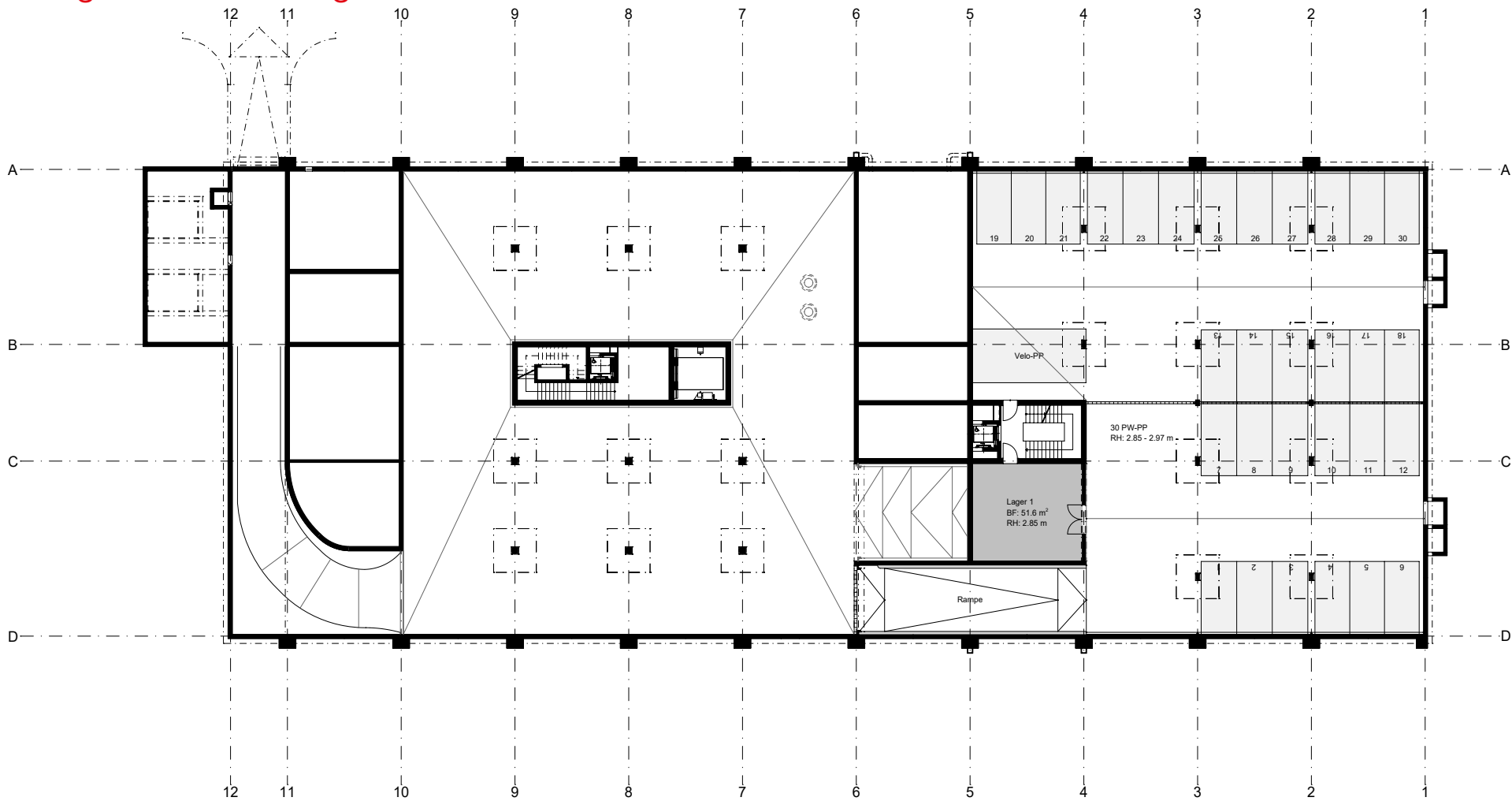
WALKER.

Walker Architekten AG
 Neumarkt 1 | 5201 Brugg
 056 460 72 60
 056 460 72 50 | Fax

1:300



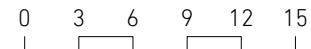
Untergeschoss | Parking 3



WALKER.

Walker Architekten AG
 Neumarkt 1 | 5201 Brugg
 056 460 72 60
 056 460 72 50 | Fax

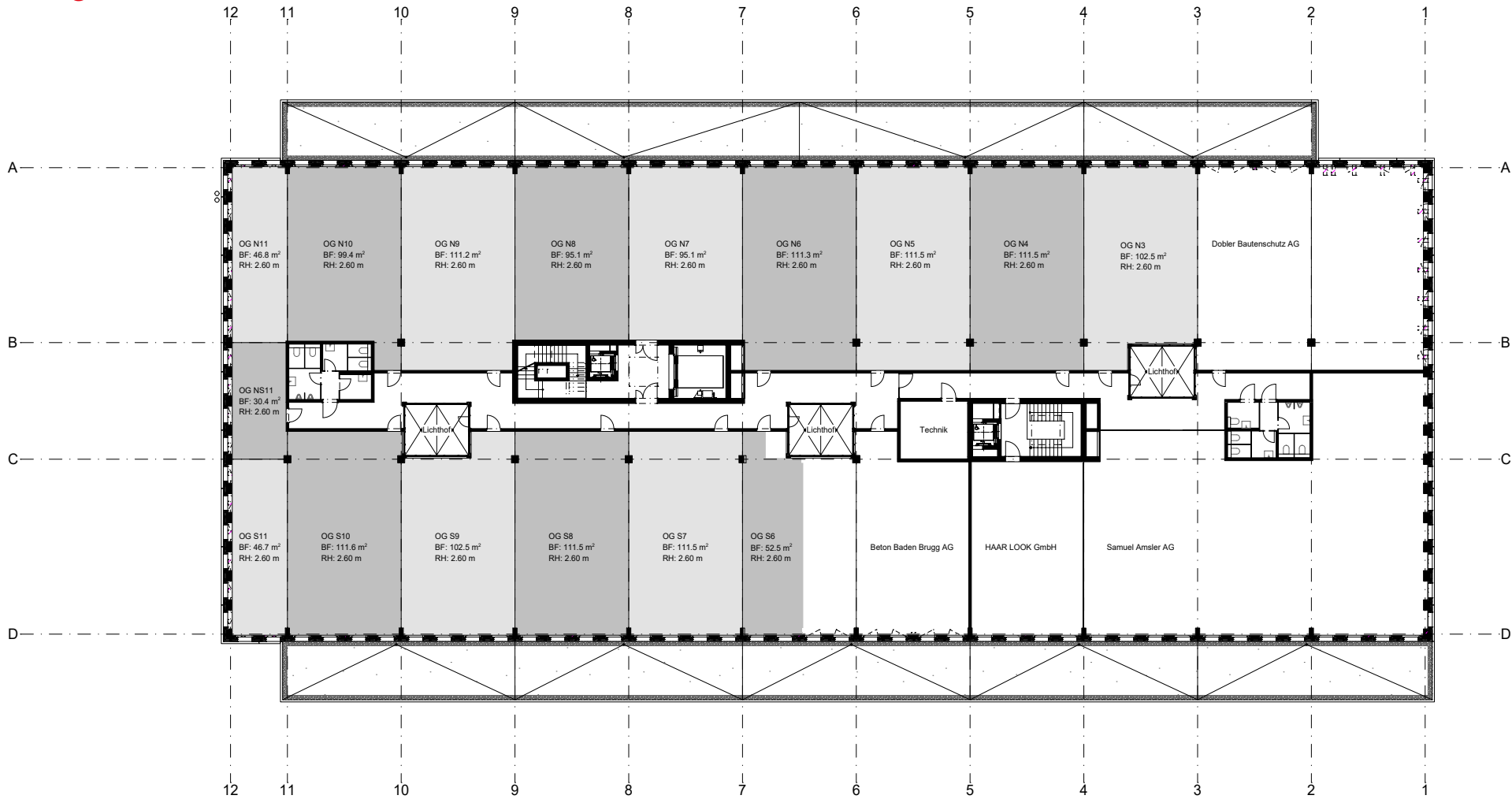
1:300



Erdgeschoss + Umgebung



Obergeschoss



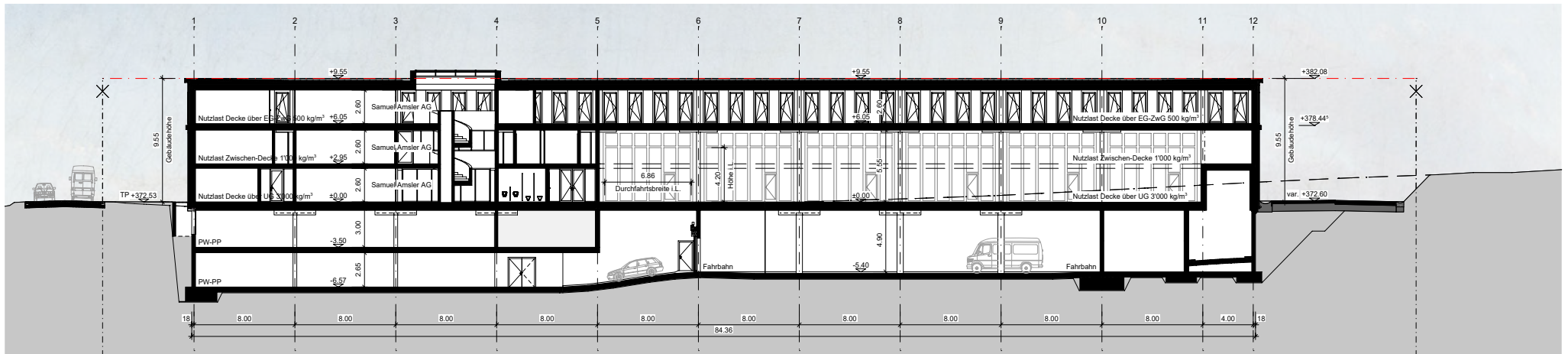
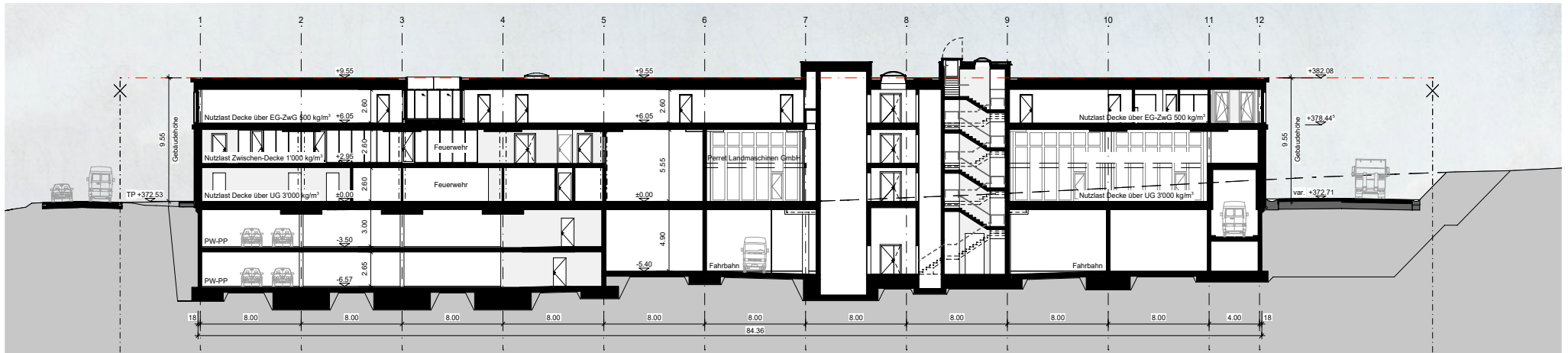
WALKER.

Walker Architekten AG
 Neumarkt 1 | 5201 Brugg
 056 460 72 60
 056 460 72 50 | Fax

1:300 0 3 6 9 12 15

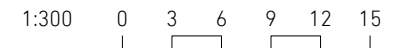


Längsschnitte

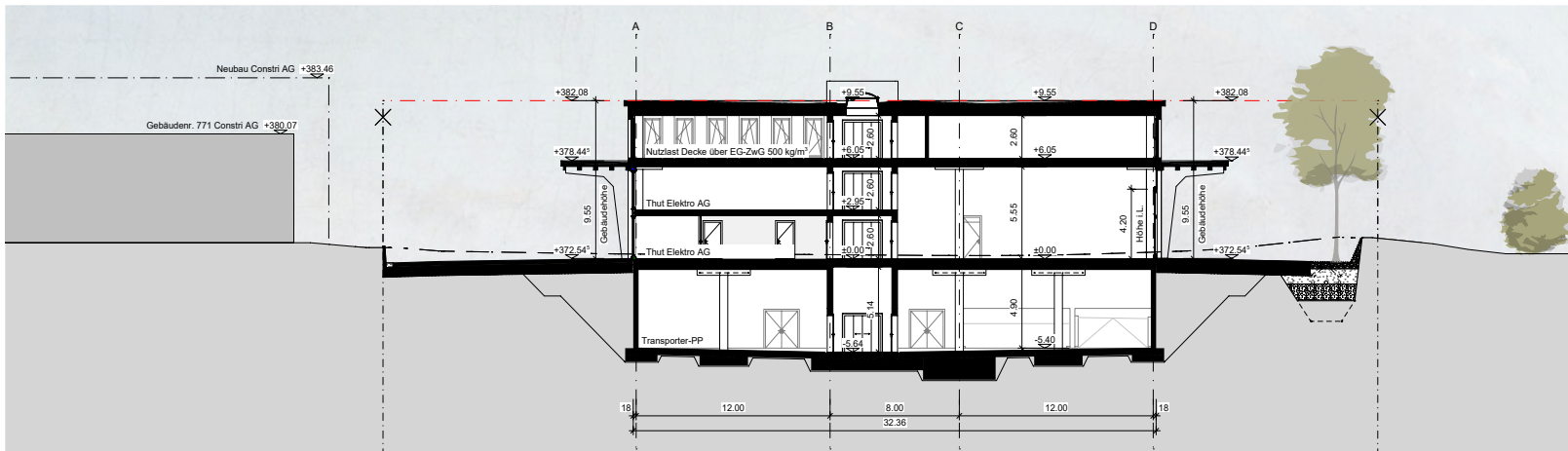
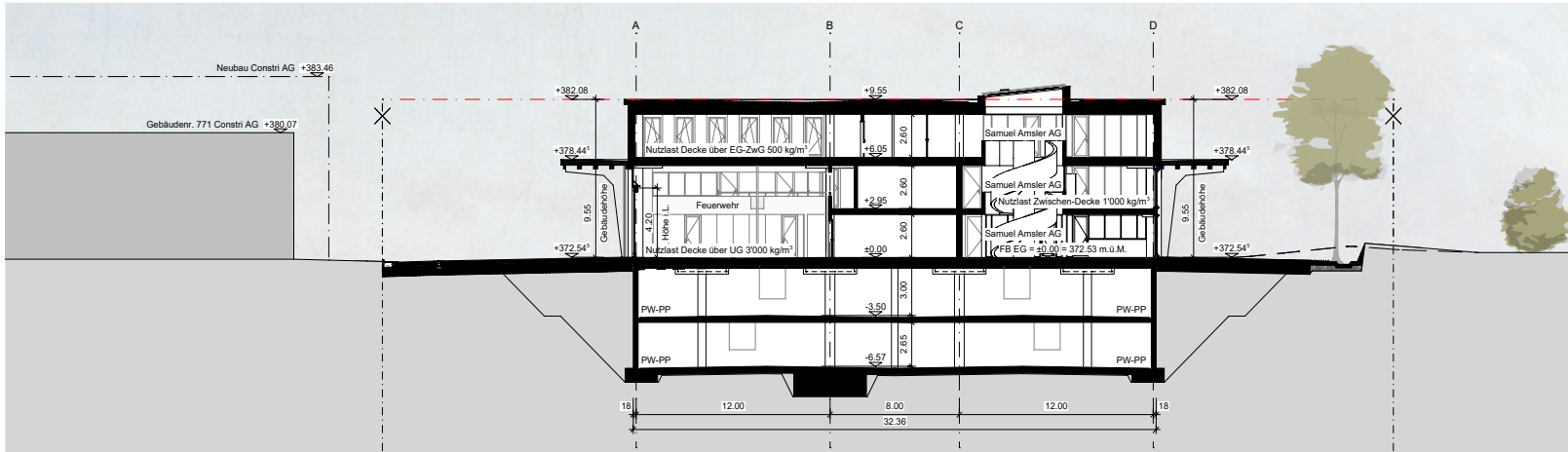


WALKER.

Walker Architekten AG
 Neumarkt 1 | 5201 Brugg
 056 460 72 60
 056 460 72 50 | Fax

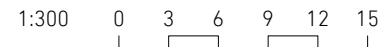


Querschnitte



WALKER.

Walker Architekten AG
 Neumarkt 1 | 5201 Brugg
 056 460 72 60
 056 460 72 50 | Fax





Baubeschrieb



Möglicher Büroausbau



Erschliessung & Infrastruktur

Erschliessung & Anlieferung

Auf dem Areal des Gewerbeparks wird der Verkehr ringförmig um das Gebäude und über zwei Ein- und Ausfahrten in die Veltheimerstrasse geführt. Diese Ortsverbindungsstrasse vom Dorfeingang nach Veltheim erschliesst hauptsächlich das Gewerbegebiet von Schinznach und ein Wohnquartier.

Parking

Für den motorisierten Verkehr stehen auf dem Areal des Gewerbeparks Schinznach ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Die Parkplätze im Freien sind für Besucher, diejenigen in der Tiefgarage ausschliesslich für Mieter nutzbar. In der Einstellhalle stehen Abstellmöglichkeiten für PKWs sowie Lieferwagen zur Verfügung. Parkplätze für Mieter werden mit dem dazugehörigen Mietvertrag fix zugeteilt. Für Besucher ist das Parken des Fahrzeugs kostenlos.

Velos, Motos

An beiden Haupteingängen befinden sich Gedeckte Zweiradparkplätze. Zudem können Mieter ihre Fahr- und Motorräder in der Einstellhalle einstellen.

Haupteingänge

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über zwei separate Haupteingänge an der nördlichen (Veltheimerstrasse 10) und südlichen (Veltheimerstrasse 12) Längsseite des Gewerbeparks. Diese bieten einen bequemen und barrierefreien Zugang für Besucher und Mitarbeiter.

Eine Sonnerie- und Video-Gegensprechanlage ist pro Haupteingang vorhanden. Zudem finden sich die Briefkastenanlagen im Eingangsbereich.

Treppenhäuser und Aufzüge

Im Treppenhaus Nord stehen ein Schindler-Personenaufzug, Nutzlast 630kg / 8 Personen sowie ein Schindler-Warenaufzug, Nutzlast 4000kg / 53 Personen, mit Haltestellen vom Parkdeck 1 bis ins Obergeschoss zur Verfügung.

Das Treppenhaus Süd ist mit einem identischen Schindler-Personenaufzug mit Haltestellen vom 2. Untergeschoss bis ins Obergeschoss ausgestattet.

Lichthöfe

Für einen hellen Arbeitsplatz sowie Pausen an der frischen Luft finden sich 3 Lichthöfe verteilt über das Obergeschoss.

Schliessanlage

Die Gebäude- und Mietflächenzugänge sind mit einer KABA evolo Anlage ausgerüstet.

Signaletik

Für einen ansprechenden, sauberen und einheitlichen Gesamtauftritt besteht ein Beschriftungskonzept, welches die Gebäudenutzer bei der Orientierung unterstützt.

Raucherzonen

Befinden sich im Erdgeschoss vor dem Haupteingang sowie in den Lichthöfen im Obergeschoss.



Edelrohbau

Die Mietpreise basieren auf nachfolgend beschriebenen Edelrohbau

Boden

Betonboden vom Unter- bis Obergeschoss, Nutzlast EG 3'000kg/m² und 500 kg/m² im Obergeschoss.

Boden der Lichthöfe im Obergeschoss bestehend aus Betonplatten.

Wand

Wände des Gebäudekerns aus Sichtbeton. Mietflächen-Abschlusswände in Massiv- oder Leichtbauweise.

Decke

Beton roh, teilweise sichtbar geführte Installationen.

Fassade

Wärme gedämmt und hinterlüftet mit sandgestrahlten Betonelementen.

Fenster

Raumhohe Verglasung zwischen den Betonelementen mit 3-fachem Isolierglas, Fensterflügel zum Öffnen mit Kippfunktion.

Lamellenstoren

Lamellenstoren aus Aluminium mit elektrischem Antrieb.

Elektroanlagen

Hauptverteilung im Elektroraum Untergeschoss.

Elektromessung und Hauptsicherung für die einzelnen Mieter.

IT-Infrastruktur

Glasfaseranschluss im Untergeschoss von Swisscom

Heizungsanlagen

Schnitzelheizungssystem bestehend aus zwei Heizkesseln.

Lüftungsanlagen

Die Zu- und Abluftkanäle sind in der Steigzone ins Obergeschoss geführt.

Sanitäranlagen

WC-Anlagen sind bei den Haupteingängen sowie im Obergeschoss fertig ausgebaut.

Lagerräume Untergeschoss

Boden, Wände und Decke aus Beton. Ausgerüstet mit je einem Lichtschalter mit Steckdose und Grundbeleuchtung.



Innenausbau

Die Mietflächen können nach Ihren Wünschen eingeteilt und ausgebaut werden.

Folgende Ausbaurkosten gehen zu Lasten des Mieters:

- Bodenbeläge (Platten-, Vinyl- oder Teppichbeläge)
- Interne Trennwände, Wandanstriche / Tapeten, usw. sowie interne Türen
- Decken-Anstrich oder -Verputz, heruntergehängte Klima-Decken-Elemente für die Kühlung sowie Heizung
- Elektroinstallationen: Zuleitung ab Hauptverteilung im Untergeschoss
- Lüftungsanlage (Feinverteilung ab bestehender Hauptverteilung)
- Allfällige Brandmelde- / Sprinkleranlagen
- Ausbauwünsche wie zusätzliche Sanitäranlagen, KÜcheneinrichtungen oder weitere Ausbauten

Auf Wunsch kann der mieterspezifische Innenausbau durch die Samuel Amsler AG finanziert und auf die Miete umgelegt werden (Ausgeschlossen sind betriebsspezifische Installationen und Spezialeinbauten sowie EDV- und Telefoninstallationen).



Angebot





Mietpreise

Für Informationen zu unseren Flächen, Mietpreisen und Verfügbarkeiten stehen wir gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns für detaillierte Auskünfte und mögliche Bezugstermine.

Gewerbepark Schinznach

Veltheimerstrasse 12

5107 Schinznach-Dorf

Telefon +41 56 463 66 44

info@gewerbepark-schinznach.ch

www.gewerbepark-schinznach.ch