

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 m<sup>2</sup> 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.

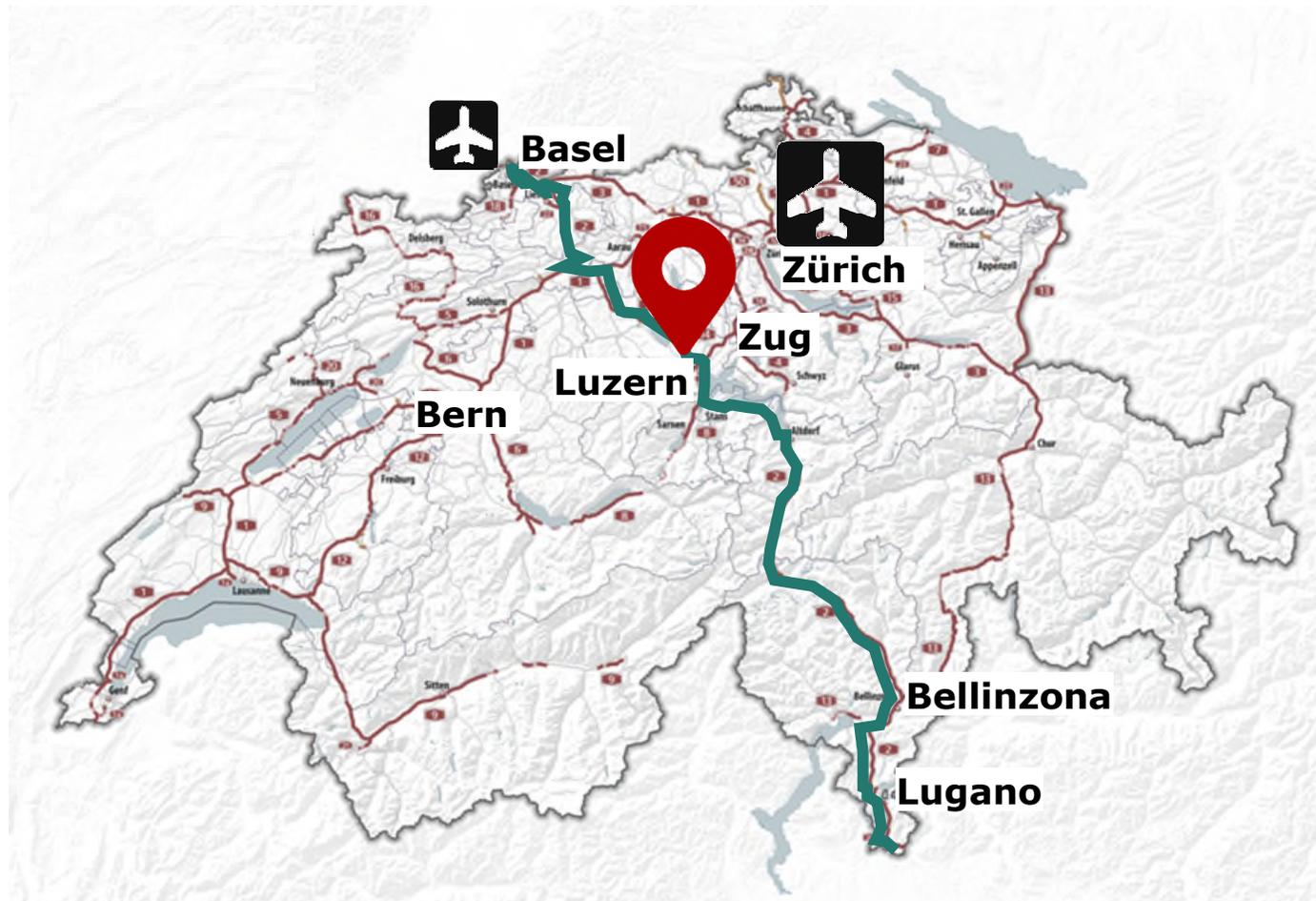


# Hin und weg in Rothenburg.



			
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.

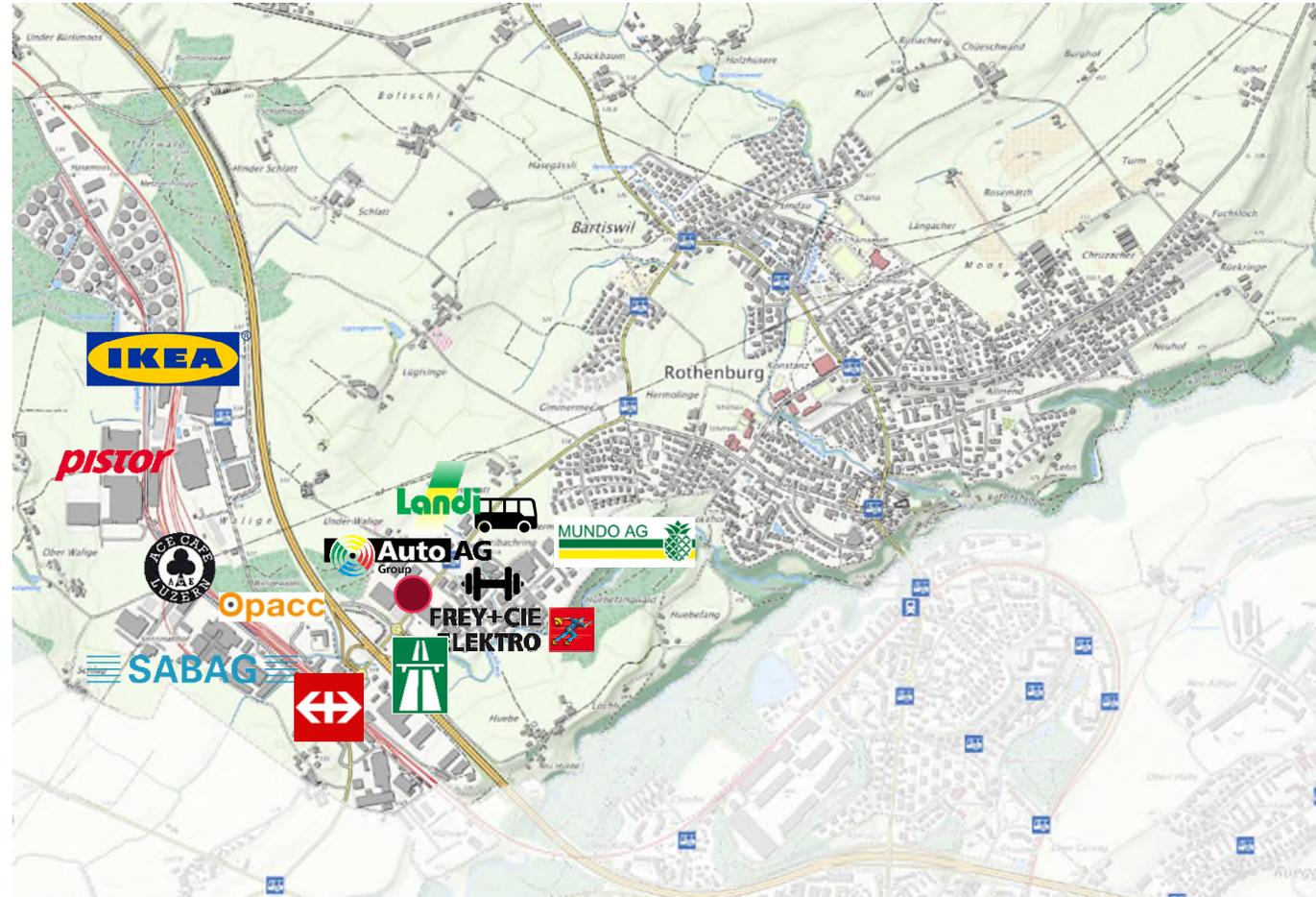


Rothenburg gilt mit rund 7'500 Einwohnern als eine «städtische Arbeitsplatzgemeinde» und ist Teil der Agglomeration Luzern. Über 500 Betriebe haben hier ihren Geschäftssitz und beschäftigen mehr als 5'000 Personen. Die meisten Betriebe befinden sich im Dienstleistungs- oder im Industriesektor. Die wichtigsten 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.





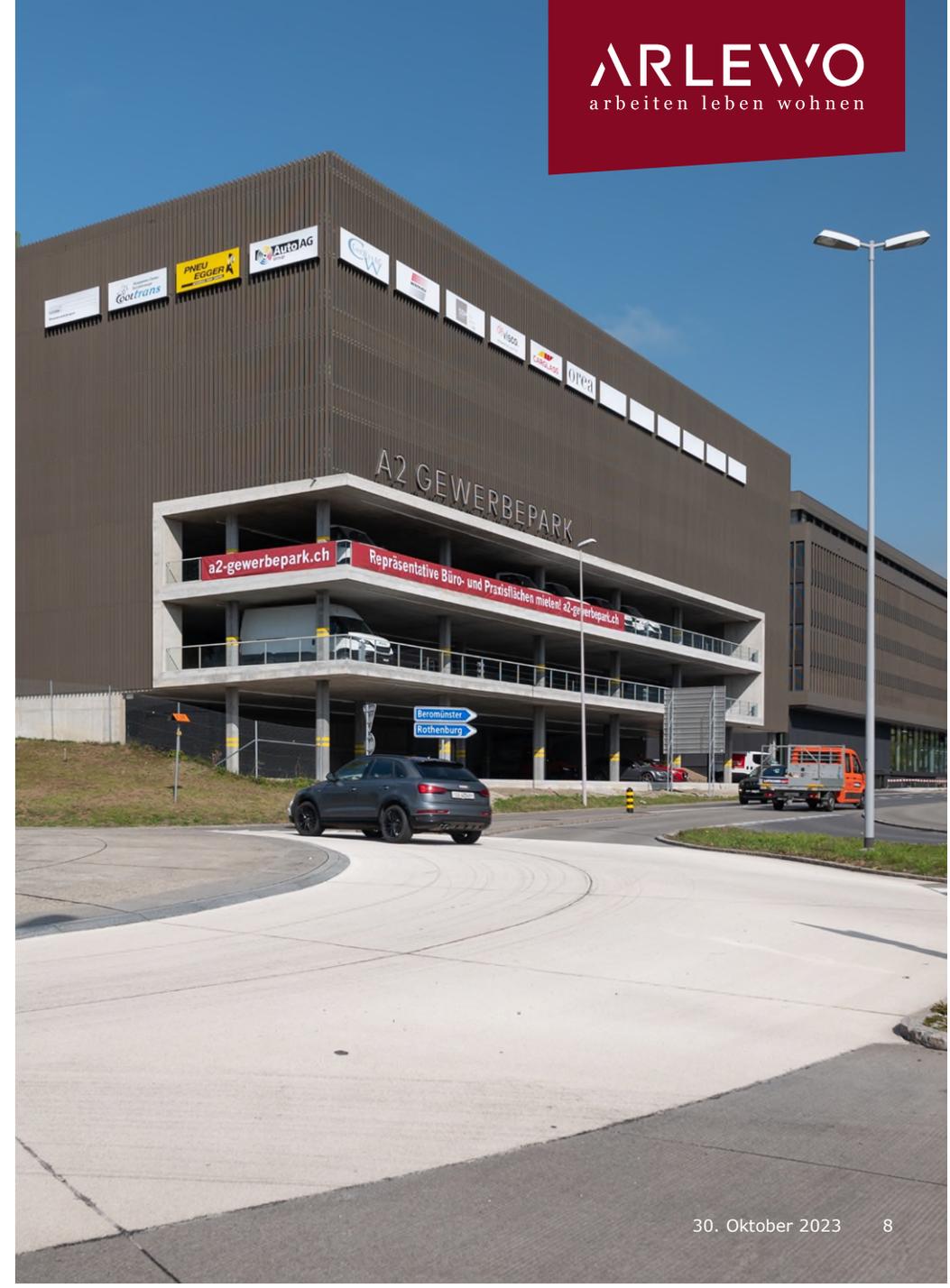
# A2 Gewerbepark

Der A2 Gewerbepark befindet sich direkt an der Autobahn in Rothenburg. Gesamthaft umfasst das Gebäude 10'000 m<sup>2</sup> 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)



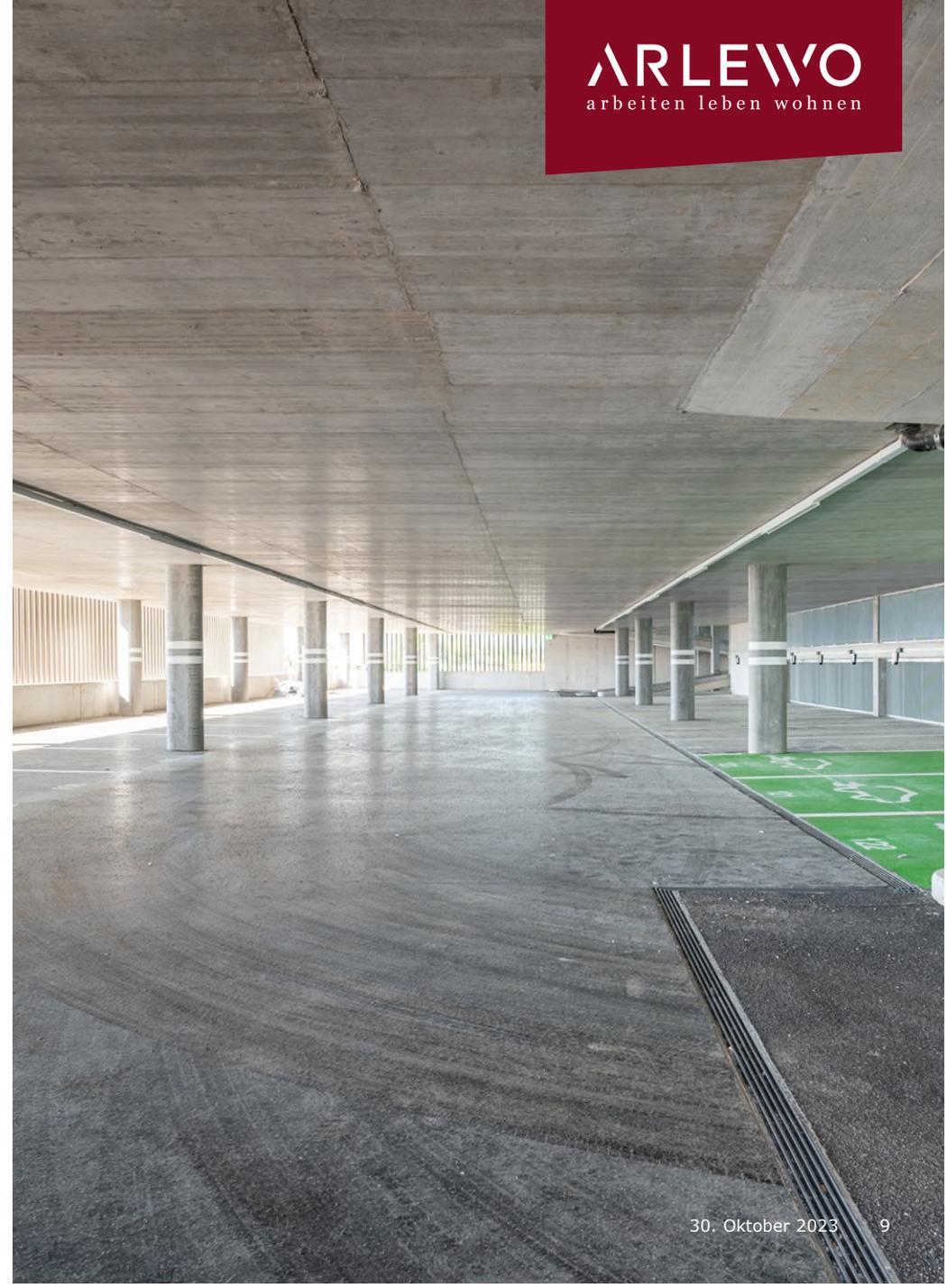
# Parking

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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Nutzfläche	1'200.00	100.00

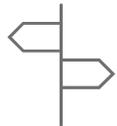


# 360° Vorteile warten auf Sie.



## 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



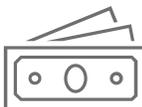
## Erholung

Dachterrasse für Kaffeepausen  
3' Fussdistanz | Mittagssport 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/m<sup>2</sup>



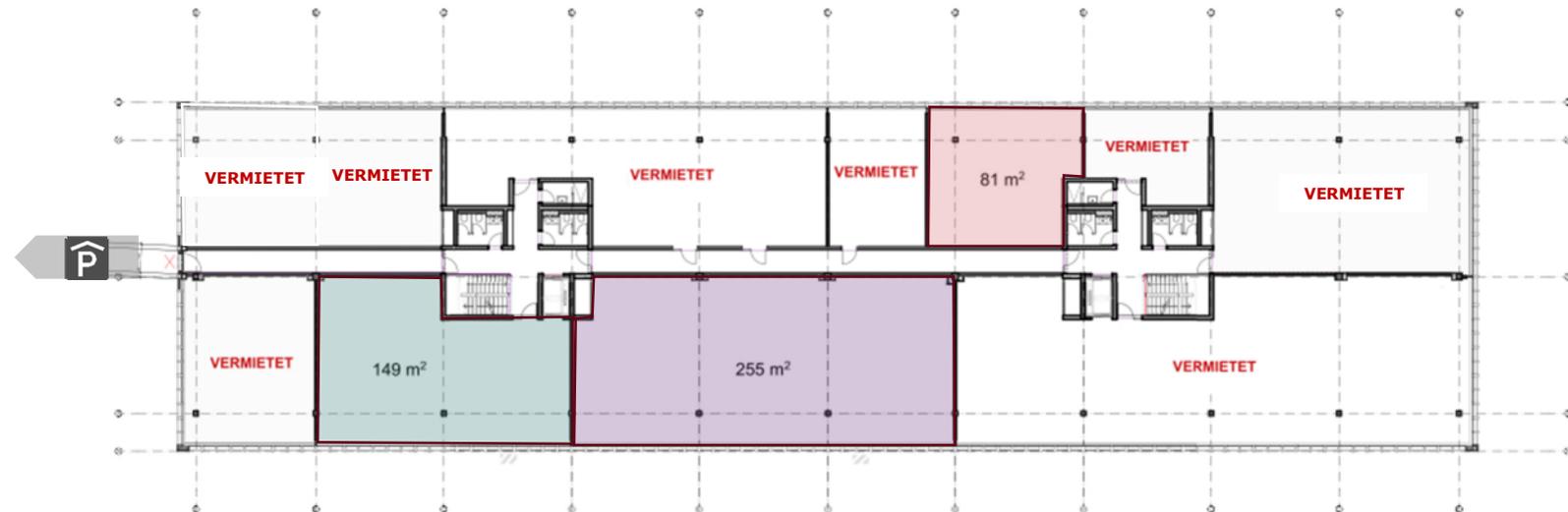
Nr.	Objekt	Stockwerk	Fläche	Raumhöhe	Nutzlast kg pro m <sup>2</sup>	Nettomietzins CHF pro m <sup>2</sup> /a	NK-Akonto CHF pro m <sup>2</sup> /a
12	Bürofläche 3	Ebene 3, 2. OG	149	3.15	500	CHF 160	CHF 20
14	Bürofläche 5	Ebene 3, 2. OG	255	3.15	500	CHF 160	CHF 20
20	Bürofläche 1	Ebene 4, 3. OG	411	3.15	500	CHF 165	CHF 20
21	Bürofläche 2	Ebene 4, 3. OG	558	3.15	500	CHF 165	CHF 20
22	Bürofläche 2	Ebene 5, 4. OG	395	3.15	500	CHF 170	CHF 20
23	Bürofläche 3	Ebene 5, 4. OG	448	3.15	500	CHF 170	CHF 20
24	Bürofläche 4	Ebene 5, 4. OG	347	3.15	500	CHF 170	CHF 20

Über die  
Flächengrösse  
bestimmen  
Sie!

orea orea

## Ebene 3, 2. OG

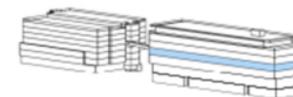
- 149 m<sup>2</sup> und 255 m<sup>2</sup>
- Mietzins CHF 160/m<sup>2</sup>
- Nebenkosten CHF 20/m<sup>2</sup>
- Verfügbar per sofort
- Rohbau



### Mietflächen Ebene 3

1600.1 A2 Gewerbetpark, Rothenburg  
10.06.2022 mhä

0 2.5 5 7.5 10 12.5m  
Massstab: 1:250



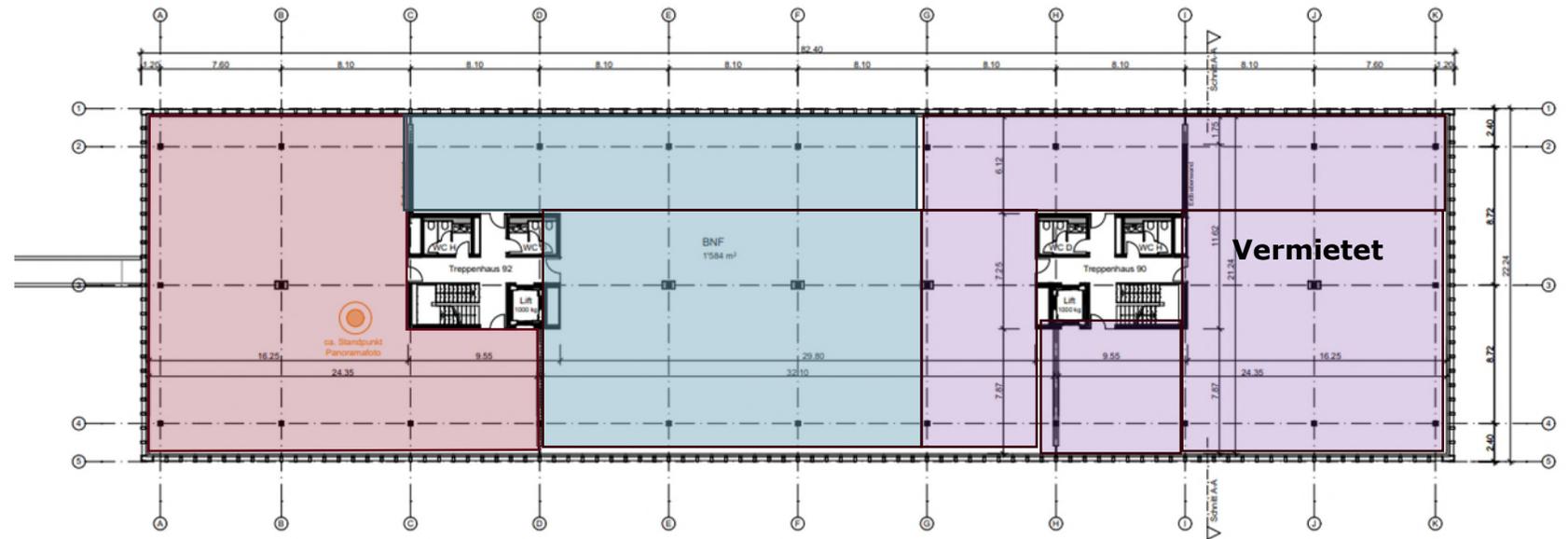
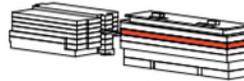
Carati Partner  
Architekten AG  
Lindenberg 4  
6023 Rüfenburg  
Telefon 043 200 31 37  
info@carati-partner.ch  
www.carati-partner.ch

# Ebene 4, 3. OG

- 411 m<sup>2</sup> oder 558 m<sup>2</sup>
- Mietzins CHF 165/m<sup>2</sup>
- Nebenkosten CHF 20/m<sup>2</sup>
- Verfügbar per sofort
- Rohbau

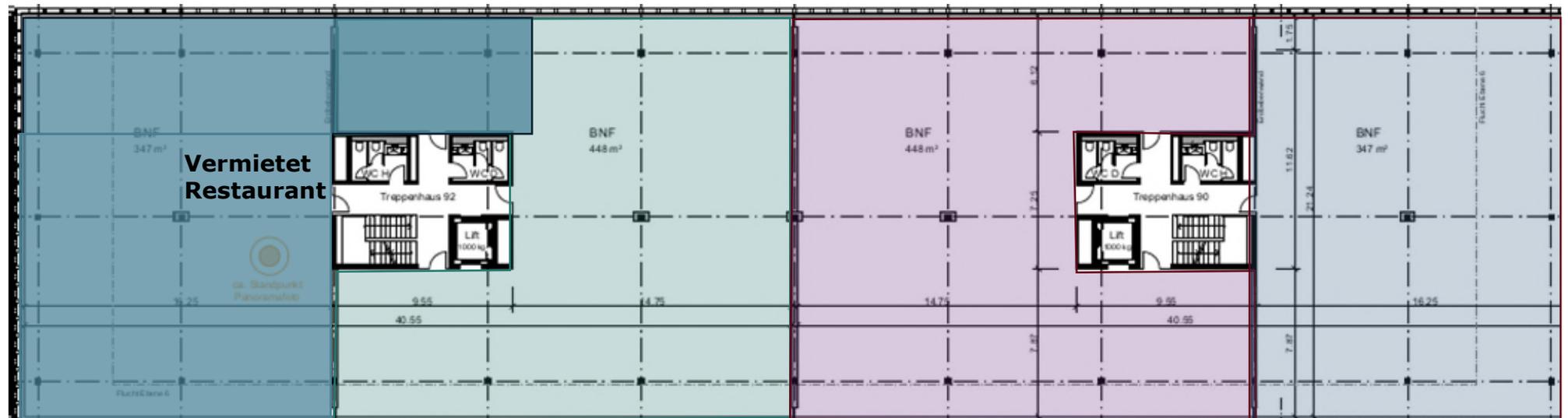
Grundriss Ebene 4  
A2 Dienstpark, Rohrburg

Maassstab: 1:200 26.08.2021 | nika



# Ebene 5, 4. OG

- 347 m<sup>2</sup>, 395 m<sup>2</sup> und 448 m<sup>2</sup>
- Mietzins CHF 170/m<sup>2</sup>
- Nebenkosten CHF 20/m<sup>2</sup>
- Verfügbar per sofort
- Rohbau





# 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 m<sup>2</sup>/Jahr (exkl. MwSt.) für die Büro- und Gewerberäume.

# Kurzbaubeschrieb

## Grundausbau

Boden	Hartbetonbeläge von Eben 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 <sup>2</sup> 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	Abschlussstüre 1.00 x 2.20 m. Festes Seitenteil mit Glaseinsatz zwischen Treppenhaus und Mietflächen.
Türen Nebenträume	Abschlussstüren 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

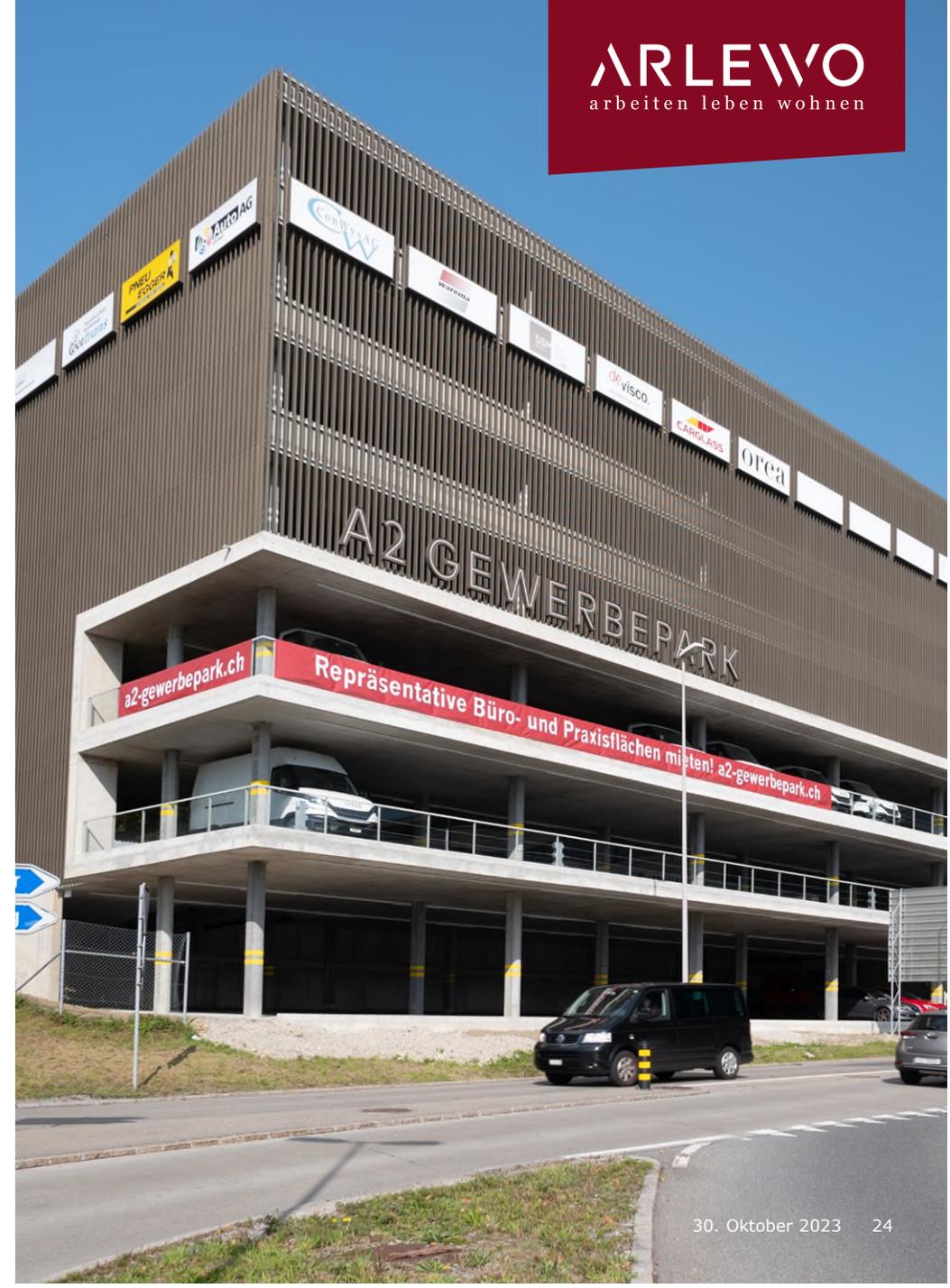


Der A2 Gewerbepark befindet sich in der Arbeitszone C. In dieser Zone sind Verkaufsflächen nur mit Einschränkungen zulässig:

- Max. 200 m<sup>2</sup> kundenintensive Flächennutzungen (Gastronomie, Fitness, Verkauf) fürs gesamte Gebäude. Aktuell noch keine solche Nutzung im Gebäude.
- Fachmärkte mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> Nettofläche 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 m<sup>2</sup> Nettofläche pro Projekt sowie besucherintensive Nutzungen (Kinos, Freizeitparks usw.) sind nicht zulässig.



# Ihre zukünftige Nachbarschaft



## Persönlich. Für Sie da.



Aurèle Zimmermann  
Leiter Vermarktung Gewerbe  
MSc in Real Estate

041 317 05 41  
aurele.zimmermann@arlewo.ch



**Arlewo AG**  
Immobilien und Beratung

**Guggistrasse 7**  
**Postfach 3766**  
**6002 Luzern**  
**041 317 05 00**  
**luzern@arlewo.ch**

Herrengasse 7  
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

**t** twitter.com/arlewo

**x** xing.com/companies/arlewoag

arlewo.ch

*Neu seit 1968.*