

## VERMIETUNGSDOKUMENTATION



---

### **Erstvermietung von Büro- und Ausstellungsflächen in repräsentativem Neubau Minergie-Standard**

---

**Untere Brühlstrasse 30, 4800 Zofingen  
Flächen ab 240 m<sup>2</sup> bis 510 m<sup>2</sup>**

**lämli** \_architektur

Lämli Architektur AG, Architekten SIA, General Guisan-Strasse 2, CH-5000 Aarau, [aarau@laemml.ch](mailto:aarau@laemml.ch), [www.laemml.ch](http://www.laemml.ch), Tel 062 836 88 36, Fax 062 836 88 35

Ausgabe 11.17 | DJS

---

## INHALTSVERZEICHNIS

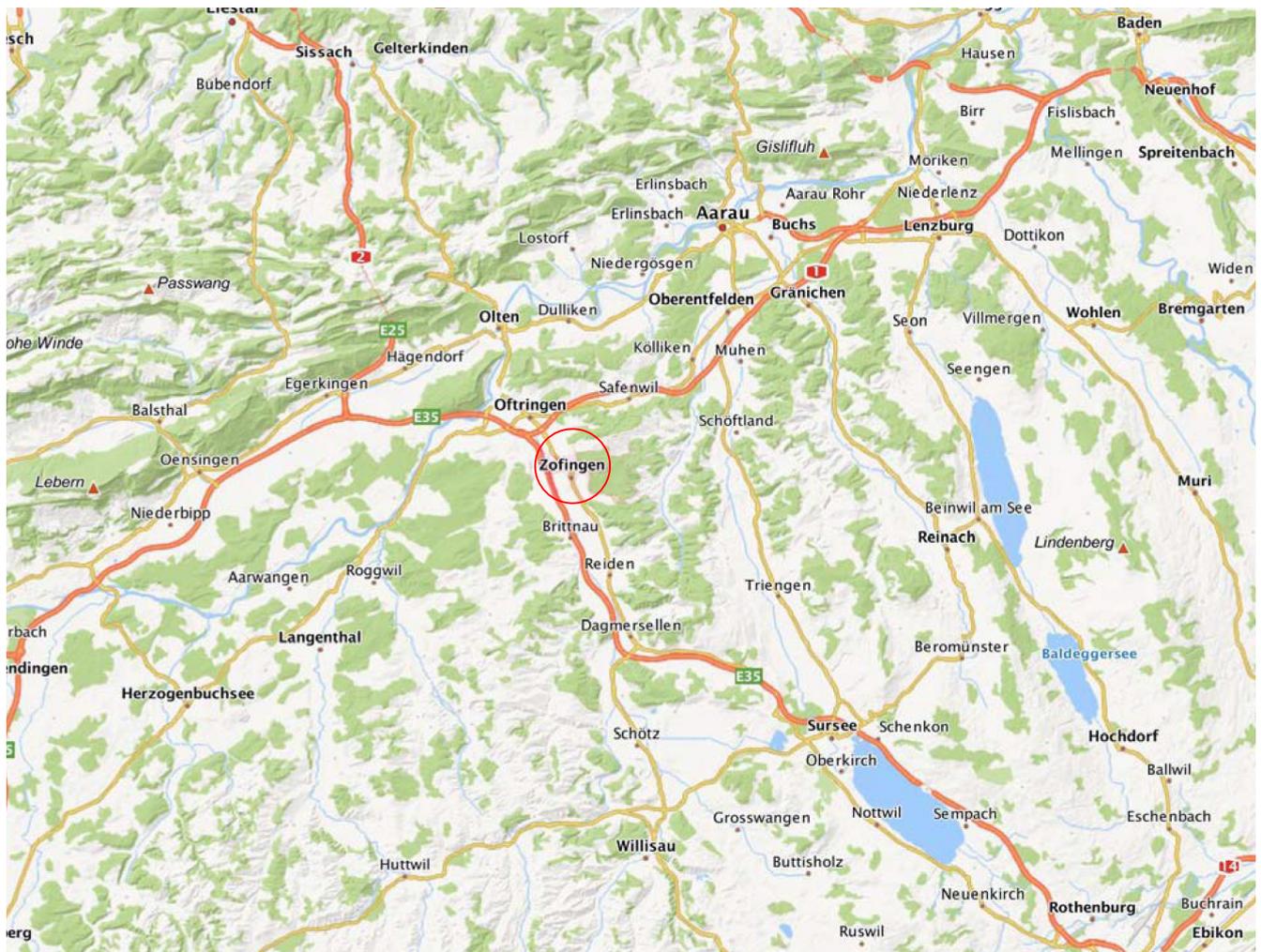
---

Informationen zur Stadt Zofingen		Seite	2-3
Übersicht		Seite	4
Perspektive		Seite	5
Lage und Projekt		Seite	6
Baubeschrieb		Seite	7
Untergeschoss + Einstellhalle	Mst. 1:300	Seite	8
Erdgeschoss	Mst. 1:300	Seite	9
2. Obergeschoss	Mst. 1:300	Seite	10
Vermietung		Seite	11

## INFORMATIONEN ZUR STADT ZOFINGEN

Seite\_2

Die Stadt Zofingen befindet sich im Kanton Aargau und ist der Hauptort des gleichnamigen Bezirks. Sie zählt insgesamt 11'400 Einwohnerinnen und Einwohner und liegt im Nordwesten des Wiggertals, an der Grenze zum Kanton Luzern. Die Kleinstadt befindet sich an idealer Verkehrslage, nahe dem Kreuzpunkt der wichtigsten Nord-Süd und Ost-West Verkehrswege der Schweiz.



### Zofingen in Zahlen

Einwohnerzahl 2014	11'400	Gemeindefläche	11.07 km <sup>2</sup>
Höhe über Meer	439 m	davon Siedlungsfläche	31.5 %, 3.49 km <sup>2</sup>

---

## INFORMATIONEN ZUR STADT ZOFINGEN

---

Seite\_3

### **Wirtschaftsstandort**

Die Stadt Zofingen ist ein bedeutsamer Standort für Dienstleistungsunternehmen und Gewerbebetriebe in der Region „unteres Wiggertal“. Sie bietet ca. 8'500 Arbeitsplätze und liegt damit gemäss kantonaler Statistik, nach den Städten Aarau und Baden, an dritter Stelle im Kanton Aargau. Das Spital Zofingen hat im Gesundheitsnetzwerk der Region Zofingen und in den benachbarten Regionen und Kantonen einen wichtigen Stellenwert. Mit einem Steuerfuss von 102 % ist Zofingen eine der steuergünstigsten Gemeinden im Bezirk.

### **Gewerbe und Tourismus**

In Zofingen gibt es eine breit gefächerte Industrie und eine grosse Anzahl von Handwerks- und Gewerbebetrieben. Eine Vielzahl dieser Unternehmen ist teilweise schon seit mehreren Jahrzehnten in Zofingen angesiedelt. Darunter sind internationale Grossunternehmen wie Ringier AG, Müller Martini AG, Siegfried Ltd, Postfinance sowie zahlreiche KMU's. Zudem finden Sie in Zofingen eine breite Sparte von Kultur- und Freizeitangeboten, wie beispielsweise Kino, Theater, Museen, Sportanlagen, Vereine, Wander- und Fahrradwege etc.

### **Verkehrstechnische Erschliessung**

Die Stadt verfügt über einen eigenen Bahnhof, welcher gute und schnelle Bahnverbindungen in alle Teile der Schweiz bietet. Zusätzlich gibt es in Zofingen ein regionales Busnetz. Die grossen Schweizer Städte Zürich, Bern, Basel und Luzern sowie die beiden internationalen Flughäfen Zürich und Basel sind alle innerhalb einer knappen Stunde mit dem Auto erreichbar.

### **Einkaufsmöglichkeiten**

Die Zofinger Altstadt ist das historisch gewachsene Einkaufszentrum der Region Wiggertal. Eine Vielzahl von Läden bieten Güter des täglichen Bedarfs, aber auch Luxusgüter an. Grossverteiler wie Migros, Coop, Denner, Landi oder Volg sind ebenso vertreten wie zahlreiche kleinere Detaillisten (Bäckereien, Metzgereien, Apotheken etc.).

### **Schulen**

Die Gemeinde Zofingen führt sieben Kindergärten, die Primarschule und die Sekundarschule. Die Bezirksschule, Kantonsschule oder das Gymnasium können ebenfalls in Zofingen besucht werden. Auch eine kaufmännische sowie gewerbliche Berufsschule ist vorhanden.

## ÜBERSICHT

Seite\_4



Zofingen

In unmittelbarer Nähe:

- Autobahn A1 und A2, drei Minuten mit dem Auto
- Busstation, direkt vor dem Haus
- Bahnhof SBB, ca. 7 min zu Fuss

PERSPEKTIVE

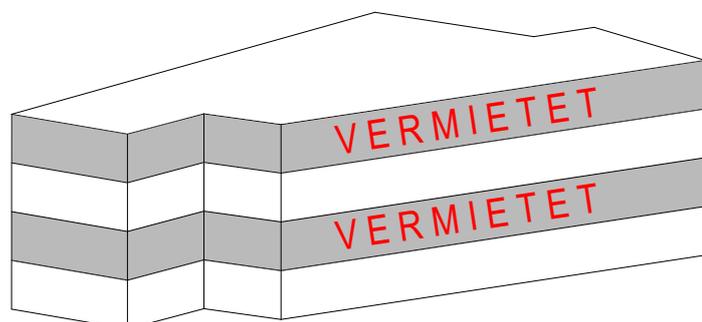


Vogelperspektive

Übersicht

Vermietung von repräsentativen:

- Büro-
- Praxis-
- Ausstellungsräumen



---

## LAGE UND PROJEKT

Seite\_6

---

### Optimaler Standort

An der unteren Brühlstrasse 30, an idealer Lage im Herzen der Wirtschaftsregion Zofingen, entsteht ein repräsentatives Bürogebäude.

### Gut erreichbar

Eine Bushaltestelle wird sich direkt vor dem Gebäude befinden; die Autobahnen A1 und A2 sind in ca. 3 Autominuten und der Bahnhof zu Fuss in ca. 7 Minuten zu erreichen.

### Repräsentative Büro- und Ausstellungsräume

Sie können sich auf einen Firmensitz an gut frequentierter Lage freuen. Die Architektur des repräsentativen Gebäudes bietet durchdachte Lösungen für ein angenehmes und produktives Arbeitsklima. 27 Parkplätze stehen für Ihre Kundschaft vor dem hindernisfrei erreichbaren Haupteingang zur Verfügung. Ein grosszügiger Lift, geeignet auch für die Gesundheitsbranche, erschliesst alle Stockwerke. Weitere 27 gedeckte Parkplätze stehen im Untergeschoss bereit. Raumhohe Fenster sorgen für lichtdurchflutete, helle Arbeitsplätze. Die Sicht nach aussen ist in alle Richtungen uneingeschränkt gewährleistet. Sämtliche Geschosse enthalten Nasszellen sowie Nebenräume für individuellen Gebrauch. Die Bürogeschosse werden im Edelrohbau erstellt, so dass individuelle Ausbauwünsche erfüllt werden können.

Im Parterre bietet sich eine 340 m<sup>2</sup> grosse Fläche dank den breiten Fensterfronten zur Strasse und zum Innenhof hin als idealer Ausstellungsraum an. Der ebenfalls im Parterre geplante Mehrzweckraum wird Mietern und externen Interessenten für Anlässe, Schulungen oder Meetings zur Verfügung stehen. Die Raumhöhen sind mit 3.00 m im Erdgeschoss und 2.80 m in den Obergeschossen grosszügig dimensioniert und unterstützen im Zusammenspiel mit den raumhohen Fenstern das angenehme Raumklima.

Das Gebäude wird im Minergie Standard erstellt. Die Wärme wird über eine Grundwasserwärmepumpe erzeugt. Das durch Deckenelemente fliessende Grundwasser kühlt im Sommer die Büroräume. Auf dem Dach des Magazingebäudes, welches architektonisch klar vom Bürogebäude losgelöst ist, wird eine grossflächige Photovoltaikanlage errichtet. Stromtankstellen für Elektroautos können auf Wunsch installiert werden.

Für die kurze Rauchpause ist im Aussenbereich ein gedeckter Unterstand geplant.



## BAUBESCHRIEB

### Allgemeines zum Ausbaustandard in Minergie

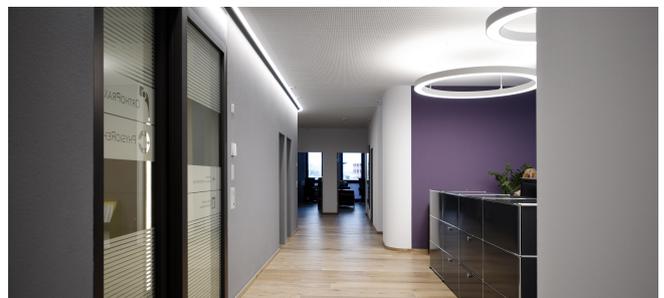
Der im Edelrohbau angebotene Ausbau umfasst folgende Leistungen:

- Bürogebäude in Massivbauweise mit verputzter Aussenwärmedämmung, Dämmung Steinwolle  $d = 240$  mm, U-Wert  $0.140$  W/m<sup>2</sup>K, Minergie-Standard
- Fassadenantrieb mit mineralischer Dickbeschichtung und spezieller Struktur
- Kontrollierte Belüftung mit Wärmerückgewinnung ins Geschoss geführt
- Fenster aus Holz-Metall, 3-fach Verglasung, Ug-Wert  $0.500$  W/m<sup>2</sup>K
- Verbund Rafflamellenstoren mit Motorantrieb, Lamellenbreite  $90$  mm
- Automatische Glasschiebetüren bei Haupteingang und Windfang
- Bettenlift mit einer Kabinenabmessung von B x T x H:  $140 \times 240 \times 220$  cm; Nennlast  $1'600$  kg, 21 Personen
- Heizung, Kühlung und Lüftungsanlage in Steigzone zum Geschossaustritt
- Elektrozuleitung bis Unterverteilerkasten in der Mietfläche
- Kernzone mit Treppenhaus und WC-Anlagen auf allen Stockwerken fertig ausgebaut
- Nasszellen: Boden Feinsteinzeugplatten; Wände mit fugenloser Beschichtung «AIDO»; Decken als abgehängte Heiz-Kühldecken mit Akustikgipsplatten
- Unterlagsboden: Calciumsulfat-Fliessestrich geschliffen, bereit zur Aufnahme eines Oberbelages
- Umlaufender Elektrobodenkanal leer
- Wände der Kernzone mit Grundputz; Aussenwände in Beton roh, bereit zur Aufnahme einer Verkleidung
- Decke in Beton roh
- Elektronisches Schliesssystem «Kaba evolvo» oder gleichwertig

Der von der Mieterschaft zu erstellende Grundausbau umfasst:

- Einbau der Heiz- resp. Kühlelemente im Deckenhohlraum unter Berücksichtigung der gewünschten Raumeinteilung
- Einbau der Komfortlüftungskanäle und Rohre unter Berücksichtigung der gewünschten Raumeinteilung
- Einbau eines abgehängten Lattenrostes zur Aufnahme oben erwähnter Heiz-Kühldeckenelemente und Deckenbekleidung nach Wunsch Mieterschaft

Auf Wunsch übernimmt die Estermann Gipsunternehmen AG die Finanzierung des Grundausbaus unter Einrechnung in die Monatsmiete.



*Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb bleiben vorbehalten.*

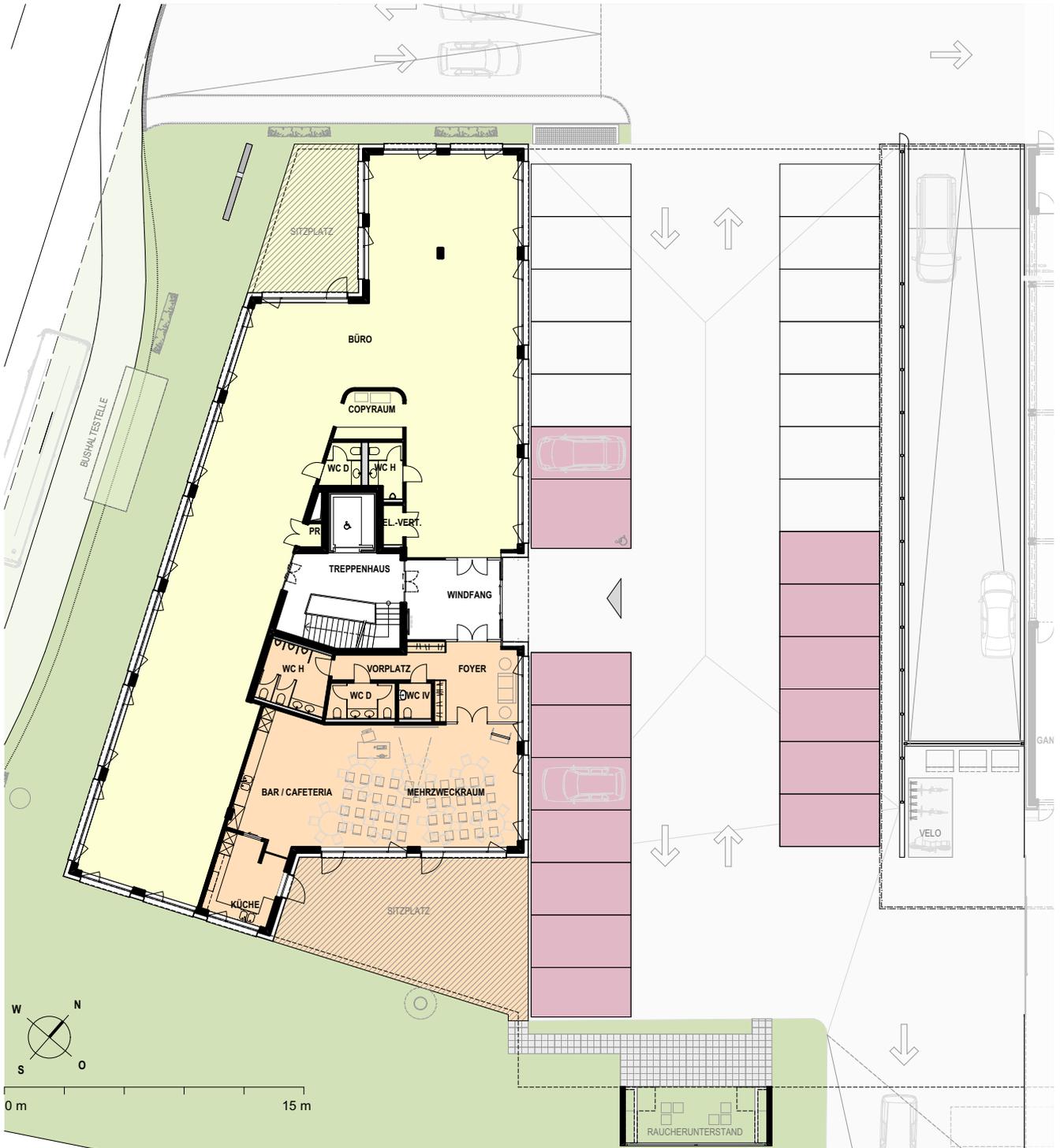


Lager/Keller Flächen von 19.72 - 70.38 m<sup>2</sup>

 Frei

Lager/Keller Flächen frei zuteilbar

 Reserviert



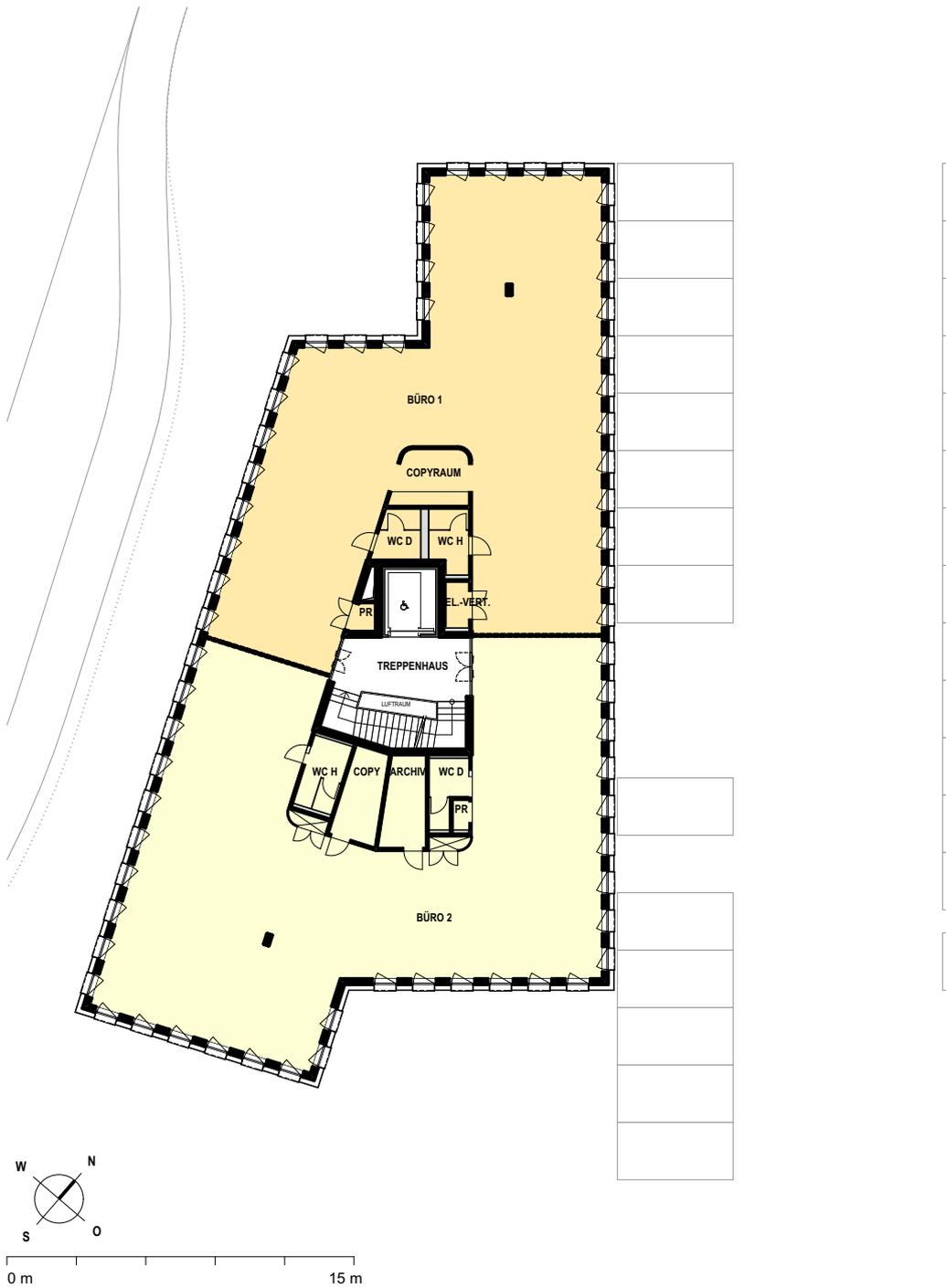
Vermietbare Fläche: 340.7 m<sup>2</sup>

Sitzplatz: 32.85 m<sup>2</sup>

Reserviert

Temporär vermietbare Fläche: 144.03 m<sup>2</sup>

Sitzplatz: 77.26m<sup>2</sup>



 Variante ganzes Geschoss: 510.00 m<sup>2</sup>

 Büro 1 vermietbare Fläche: 243.23 m<sup>2</sup>

 Büro 2 vermietbare Fläche: 273.16 m<sup>2</sup>

**VERMIETUNG**

Seite\_11



Hofperspektive

**TERMINE**

Bezugstermin      Ab sofort

**MIETPREISE**

Büroräume 2. OG	Fr. 175.-- /m <sup>2</sup> pro Jahr
Büro- / Showräume Parterre	Fr. 195.-- /m <sup>2</sup> pro Jahr
Finanzierung Grundausbau/ Minergie	Fr. 30.-- /m <sup>2</sup> pro Jahr
Archivräume	Fr. 50.-- /m <sup>2</sup> pro Jahr
Parkplatz in der Einstellhalle	Fr. 120.--/PP pro Monat
Parkplatz auf dem Vorplatz	Fr. 70.--/PP pro Monat
Nebenkosten	ca. Fr. 25.-- /m <sup>2</sup> pro Jahr

**AUSKUNFT**

Estermann Gipserunternehmen AG  
 Herr Eugen Vonesch  
 062 745 84 88  
 eugen.vonesch@estermann.ch

**BAUHERSCHAFT**

Estermann Gipserunternehmen AG  
 Untere Brühlstrasse 30  
 4800 Zofingen  
 www.estermann.ch

**ARCHITEKT**

Lämli Architektur AG  
 General Guisan-Strasse 2  
 5000 Aarau  
 www.laemli.ch