

# nordpark aarau



Nordpark Aarau AG  
Küttigerstrasse 42  
Gysulastrasse 21, 23

CH-5000 Aarau

Tel. 062 837 10 20  
Fax 062 837 10 30

[info@nordpark.ch](mailto:info@nordpark.ch)  
[www.nordpark.ch](http://www.nordpark.ch)



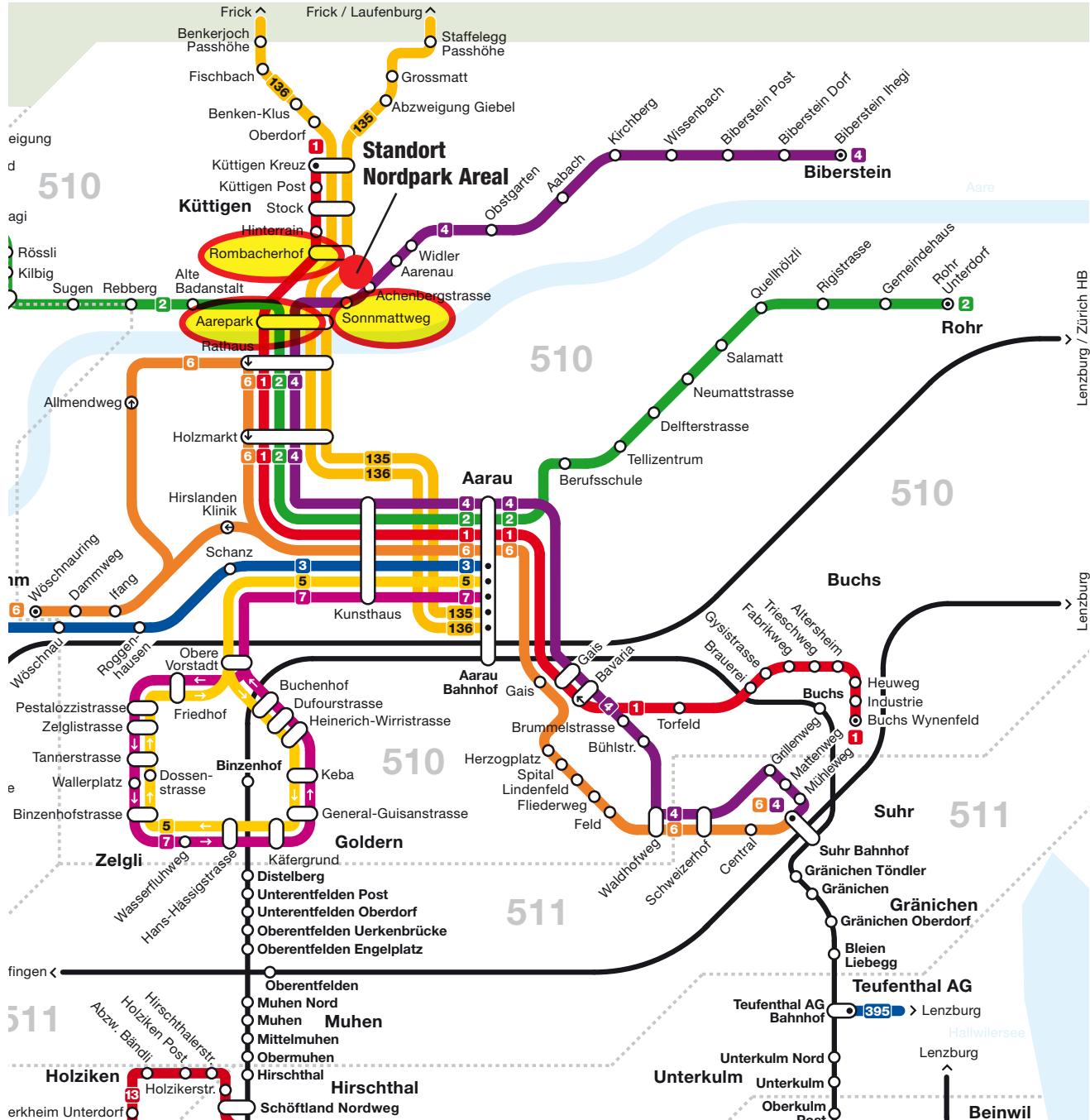
## **Standort Aarau**

- Verkehrstechnisch optimal gelegen
- gute Erschliessung Bahn und Auto
- zwei Autobahnanschlüsse
- Bahnhof mit Intercity-Halt
- 48 Minuten Flughafen Zürich
- 60 Minuten Flughafen Basel



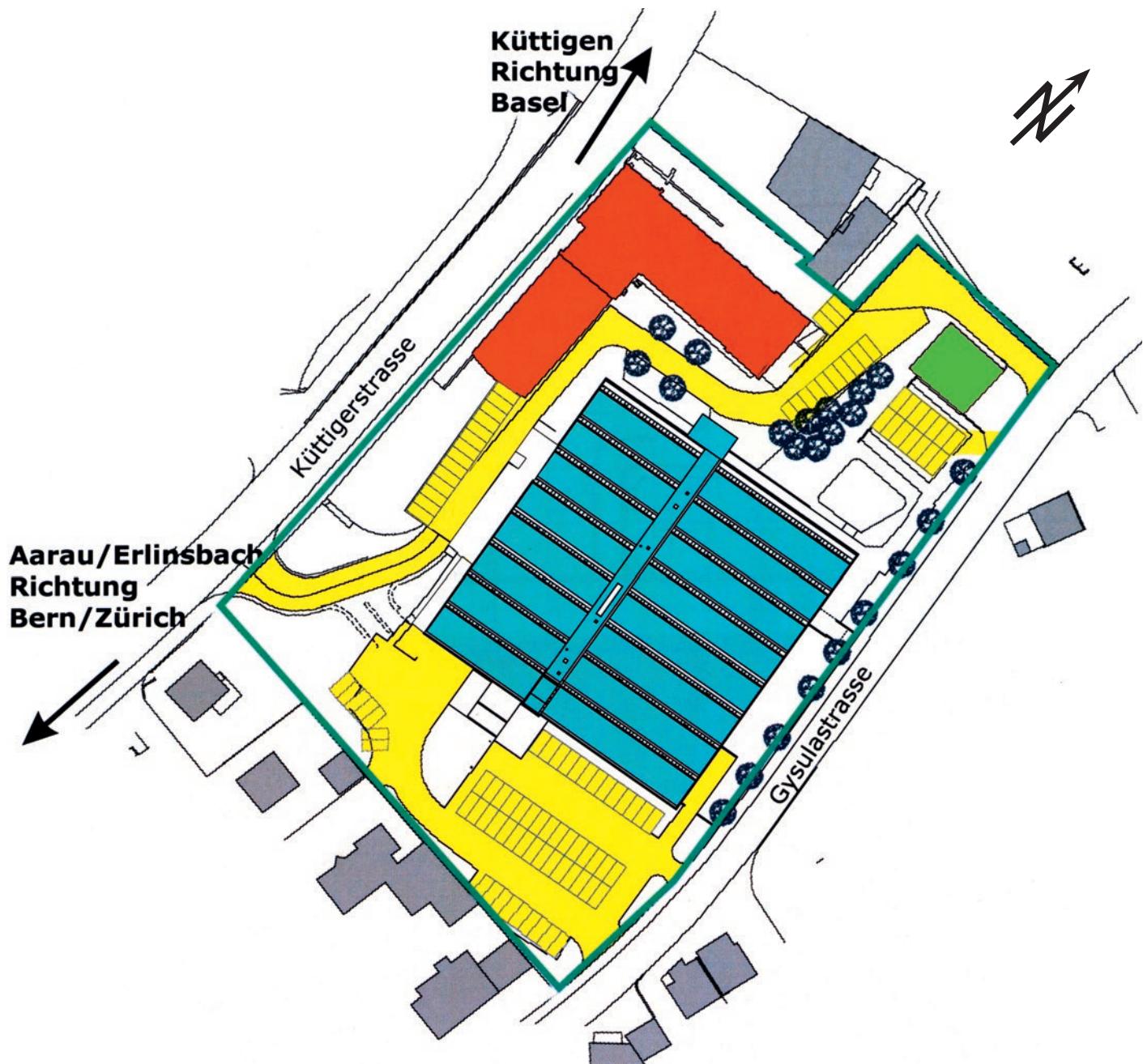
## Wegdistanzen

- 2–3 Gehminuten zu Bushaltestellen (total 5 Linien)
- 8 Gehminuten zum Stadtzentrum
- 13 Gehminuten zum Bahnhof
- 10 Autominuten zum Autobahnzubringer T5, Anschluss Aarau Ost (A1 Richtung Zürich)
- 13 Autominuten zum Autobahnanschluss Aarau West (A1 Richtung Bern – Luzern – Basel)
- 20 Autominuten zum Autobahnanschluss Frick, (A3 Richtung Basel)



## Busstationen

- Mit dem bestens ausgebauten Busnetz der Stadt Aarau erreichen Sie das Nordparkareal einfach, bequem und sehr schnell. Es gibt in unmittelbarer Umgebung drei Bus- oder Postautostationen mit unterschiedlichsten Linien.
- Haltestelle Aarepark (Buslinien 1, 2, 4 und 6 sowie Postautolinien 135 und 136; Fussdistanz ca. 250 m)
- Haltestelle Rombacherhof (Buslinie 1 sowie Postautolinien 135 und 136; Fussdistanz ca. 90 m)
- Haltestelle Sonnmatweg (Buslinie 4; Fussdistanz ca. 100 m)



- Hauptgebäude inkl. Anbau Süd (Küttigerstrasse 42 und Gysulastrasse 21 E)
- Shed-Bau (Gysulastrasse 21 A – D)
- Remise (Gysulastrasse 23)
- Verkehrsfläche / Parkplätze
- Areal Nordpark Aarau

## Aussenansicht Hauptgebäude



## Super Gelegenheit für Sie

**ca. 700 m<sup>2</sup> zu vermieten – Flächen von 50 – 400m<sup>2</sup>**

Termin ab sofort oder nach Vereinbarung

- Schul- und Büroräume
- Praxis- und Therapieräume
- Büro- und Gewerberäume

Fertig ausgebaut

**Interessante Mietpreise (Seite 27)**

## Hauptgebäude Aussenansichten (von Küttigerstrasse)



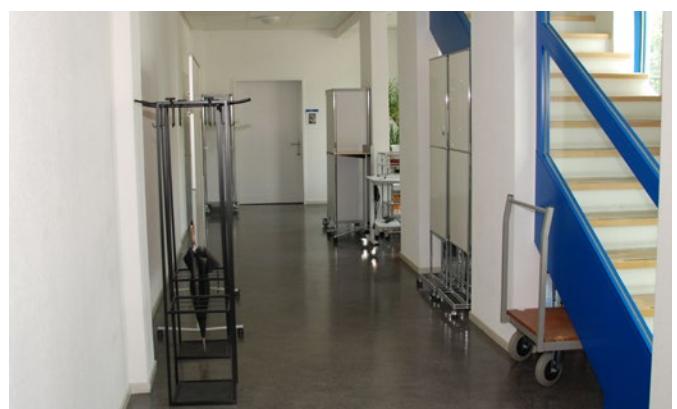
## Innenansichten (Hauptgebäude)



## Innenansichten (Hauptgebäude)

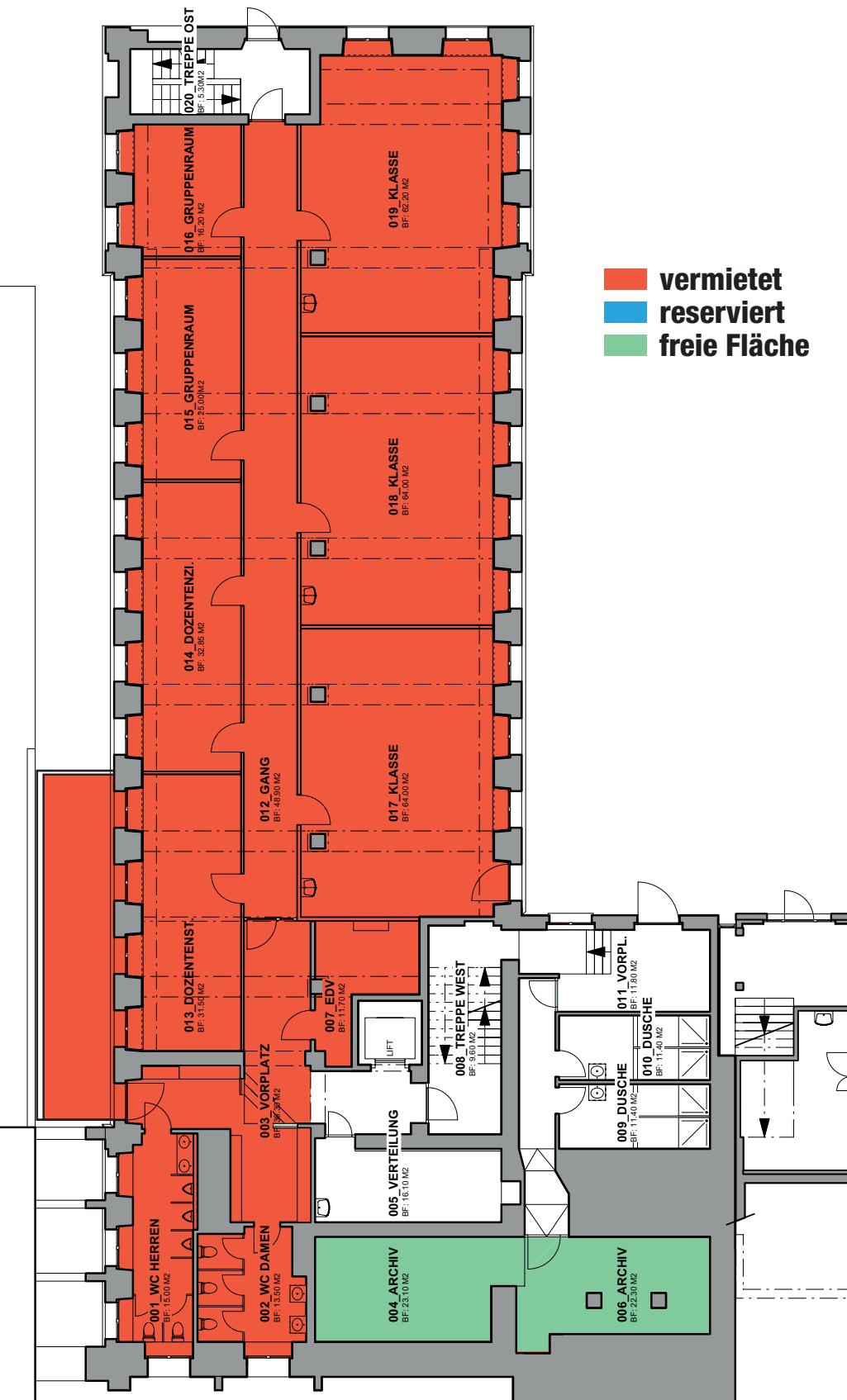


## Innenansichten (Anbau Süd)



## Hauptgebäude EG Gysulastrasse 21e (500 m<sup>2</sup> brutto)

Mieter: KKG (Kernkraftwerk Gösgen)



## Hauptgebäude 1. UG Küttigerstrasse 42 (580 m<sup>2</sup> brutto)

Mieter: Alegria Tanz und Bewegungsstudio, Vitassist GmbH,

Institut für Klang-Massage-Therapie



## Hauptgebäude EG Küttigerstrasse 42 (580 m<sup>2</sup> brutto)

Mieter: PDAG (Psychiatrische Dienste Aargau AG), Personalkantine Centramed Aarau Gesundwerk, Alice Roco / Steiner HTK GmbH



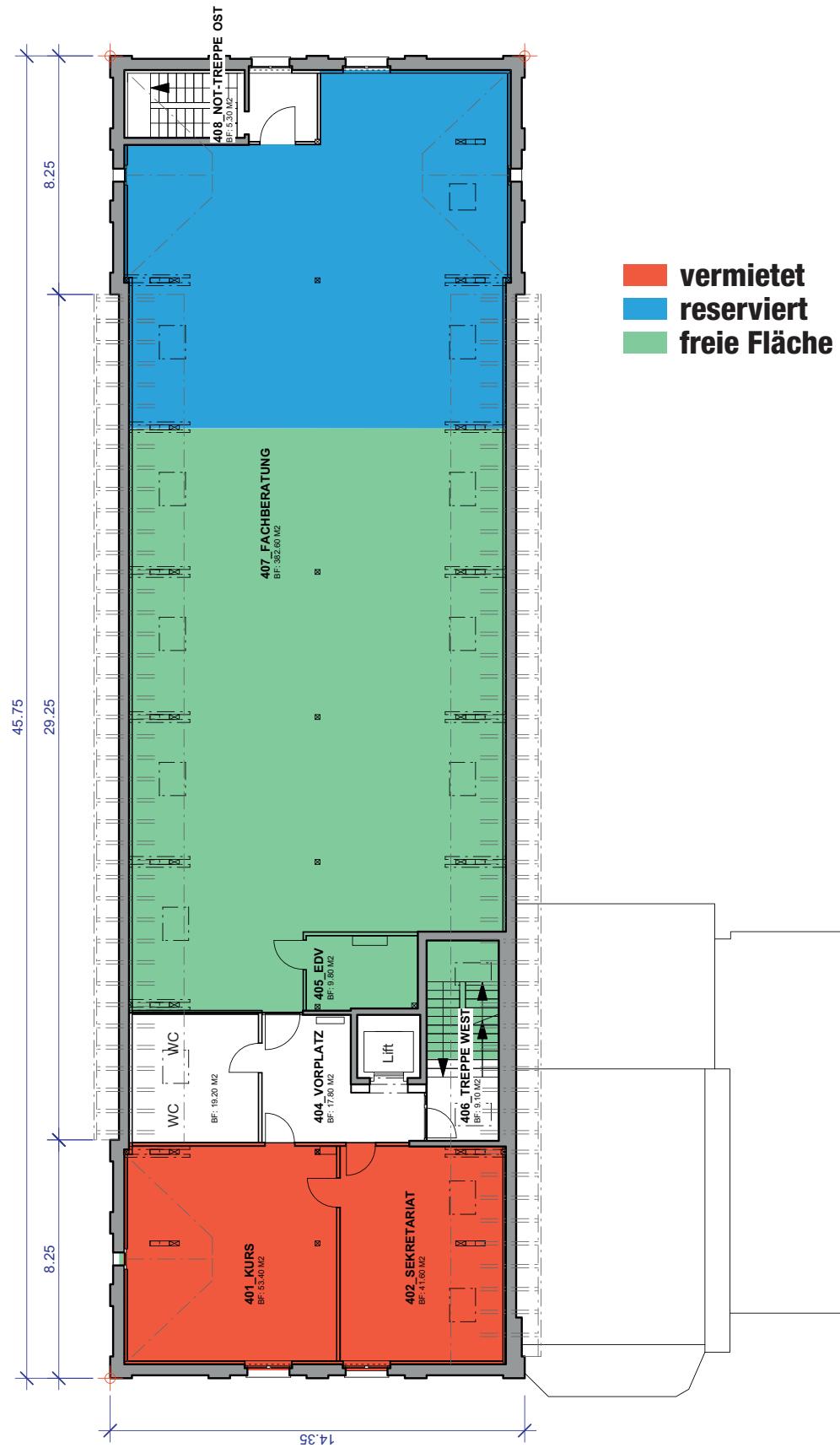
## Hauptgebäude 1. OG Küttigerstrasse 42 (600 m<sup>2</sup> brutto)

Mieter: Hausarztzentrum Centramed Aarau Gesundwerk

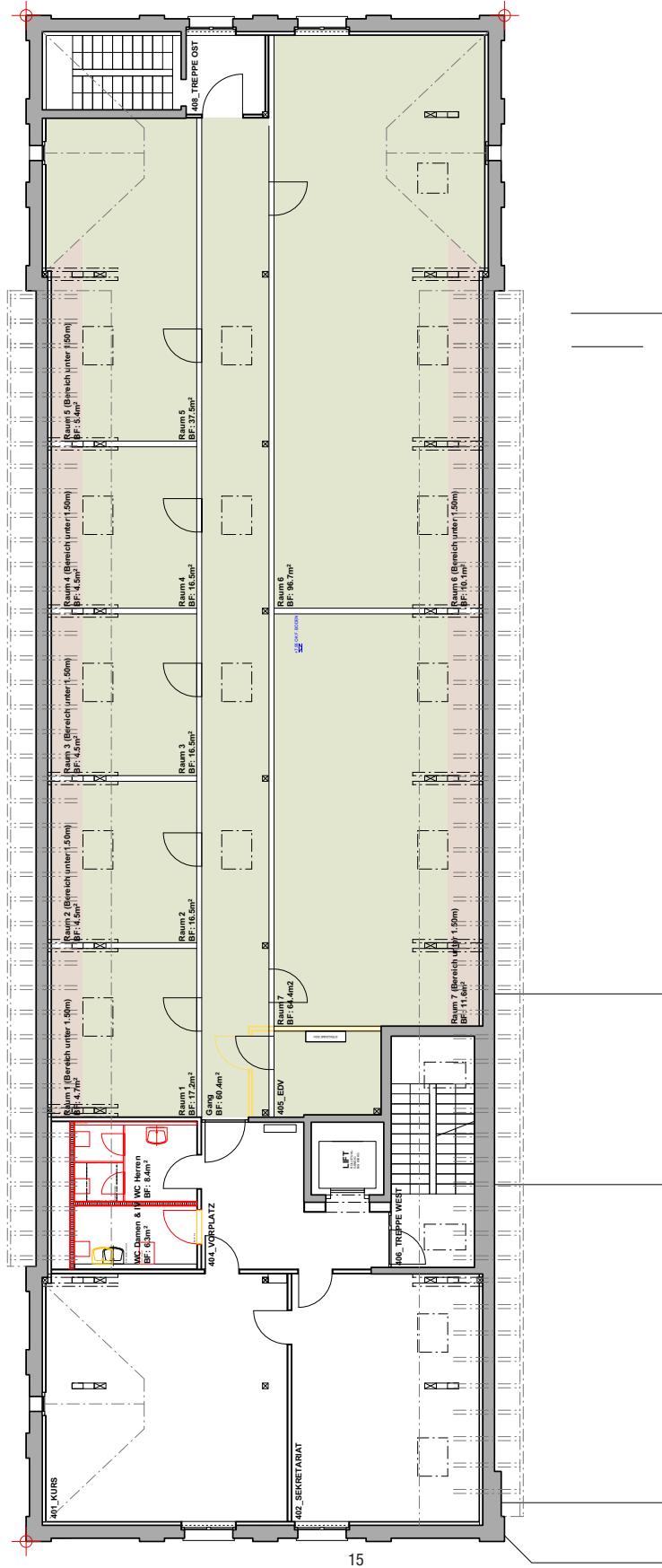


## Hauptgebäude 2. OG Küttigerstrasse 42 (420 m<sup>2</sup> brutto)

Mieter: Zimmermann Werbung AG  
 möglicher Gestaltungsvorschlag auf Seite 15



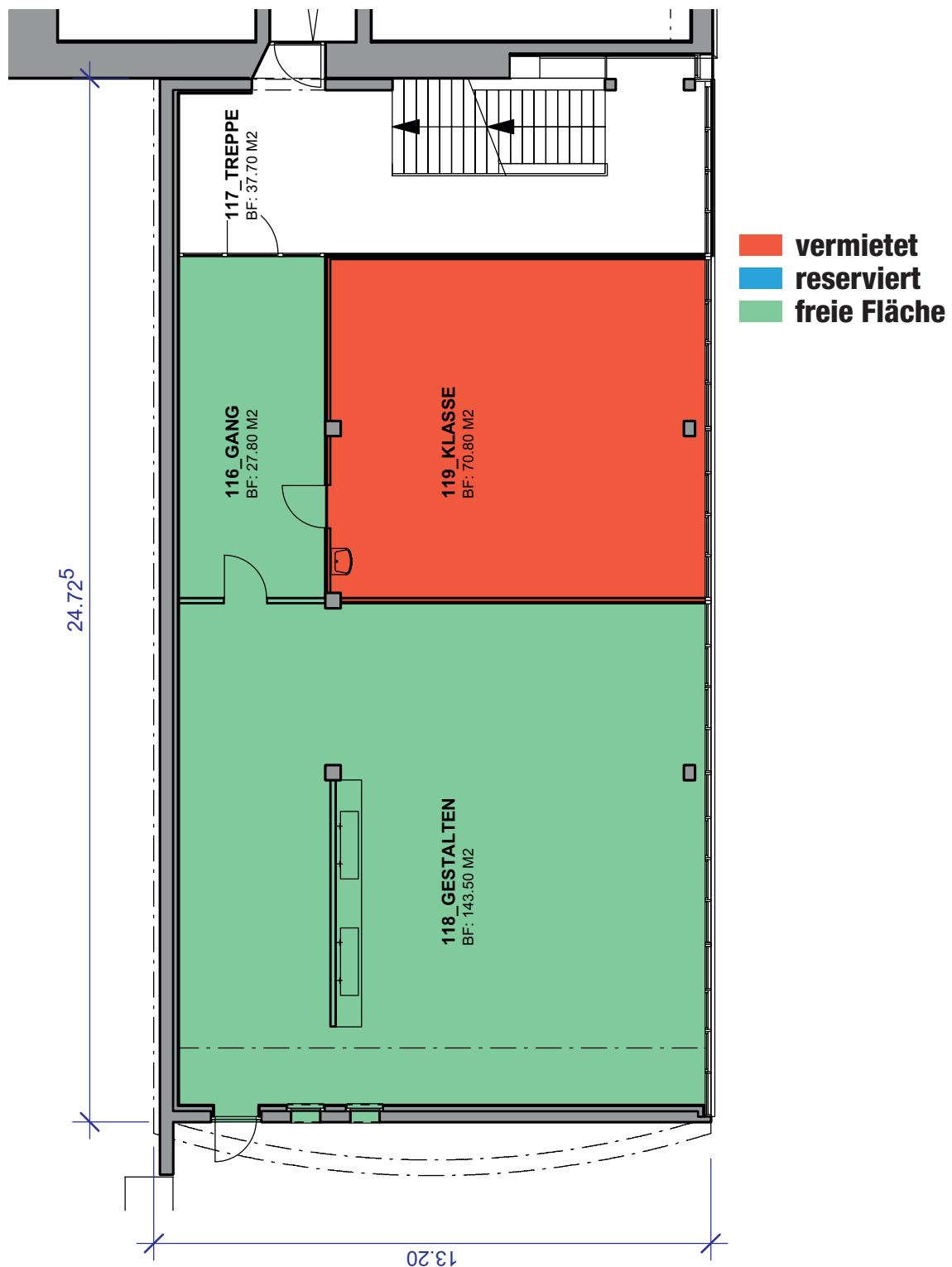
## Hauptgebäude 2. OG Küttigerstrasse 42 (420 m<sup>2</sup> brutto) mögliche Gestaltungsvorschläge



## Anbau Süd, 1. UG Küttigerstrasse 42 (250 m<sup>2</sup> brutto)

Mieter: PDAG (Psychiatrische Dienste Aargau AG)

möglicher Gestaltungsvorschlag auf Seite 17



## Anbau Süd, 1. UG Küttigerstrasse 42 (250 m<sup>2</sup> brutto)

mögliche Gestaltungsvorschläge

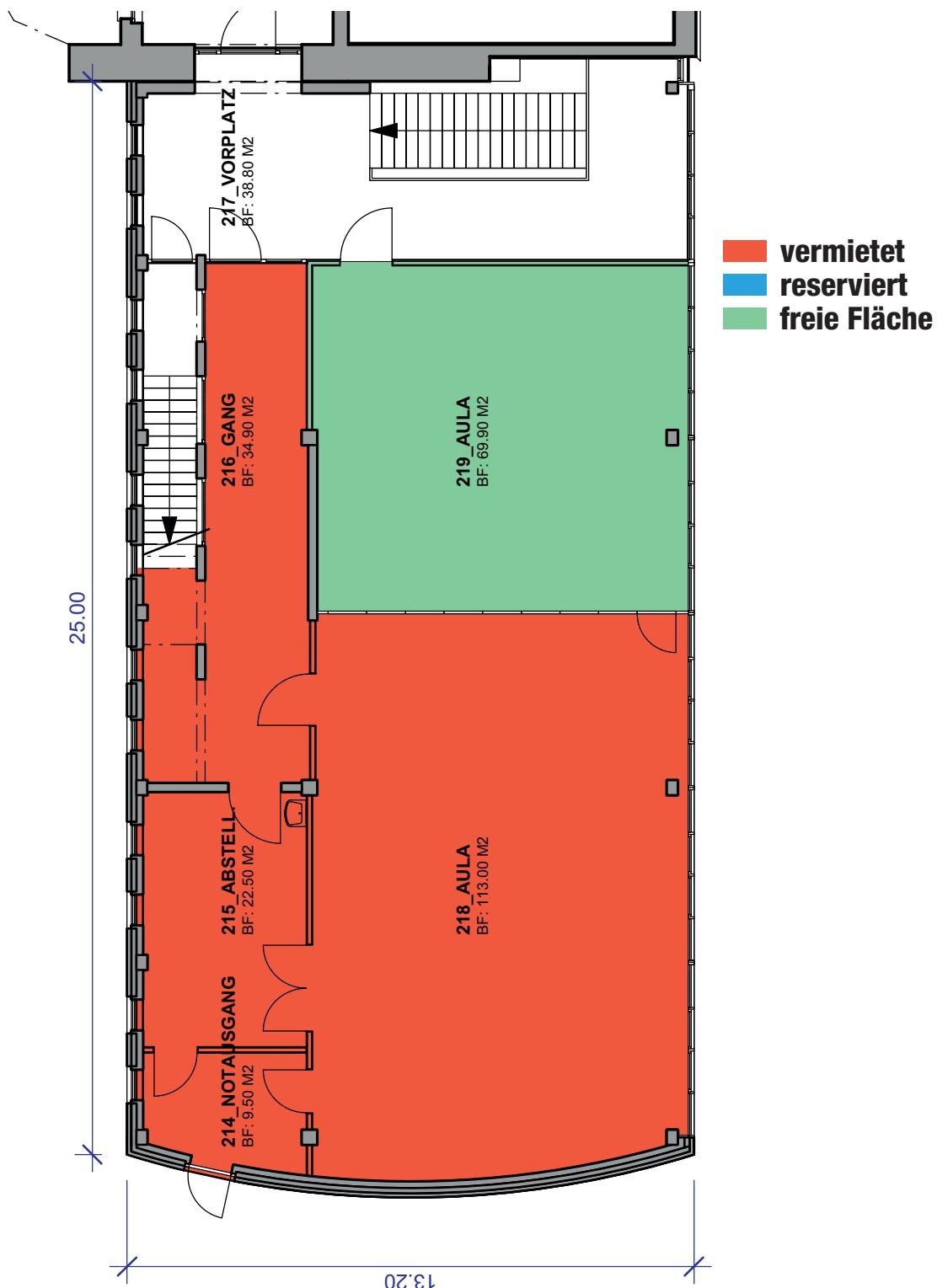




## Anbau Süd, EG Küttigerstrasse 42 (250 m<sup>2</sup> brutto)

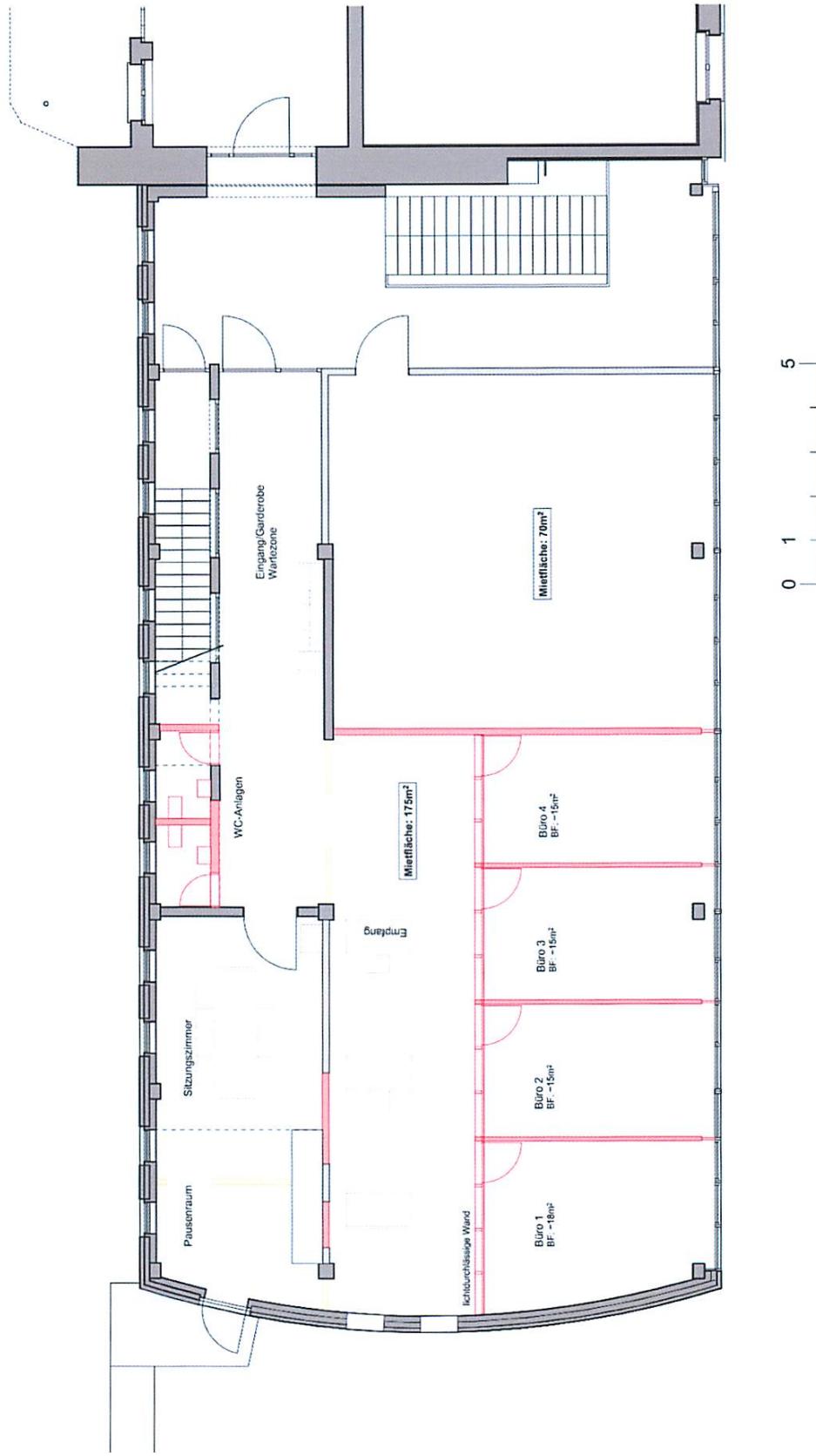
Mieter: axxos GmbH

möglicher Gestaltungsvorschlag auf Seite 19





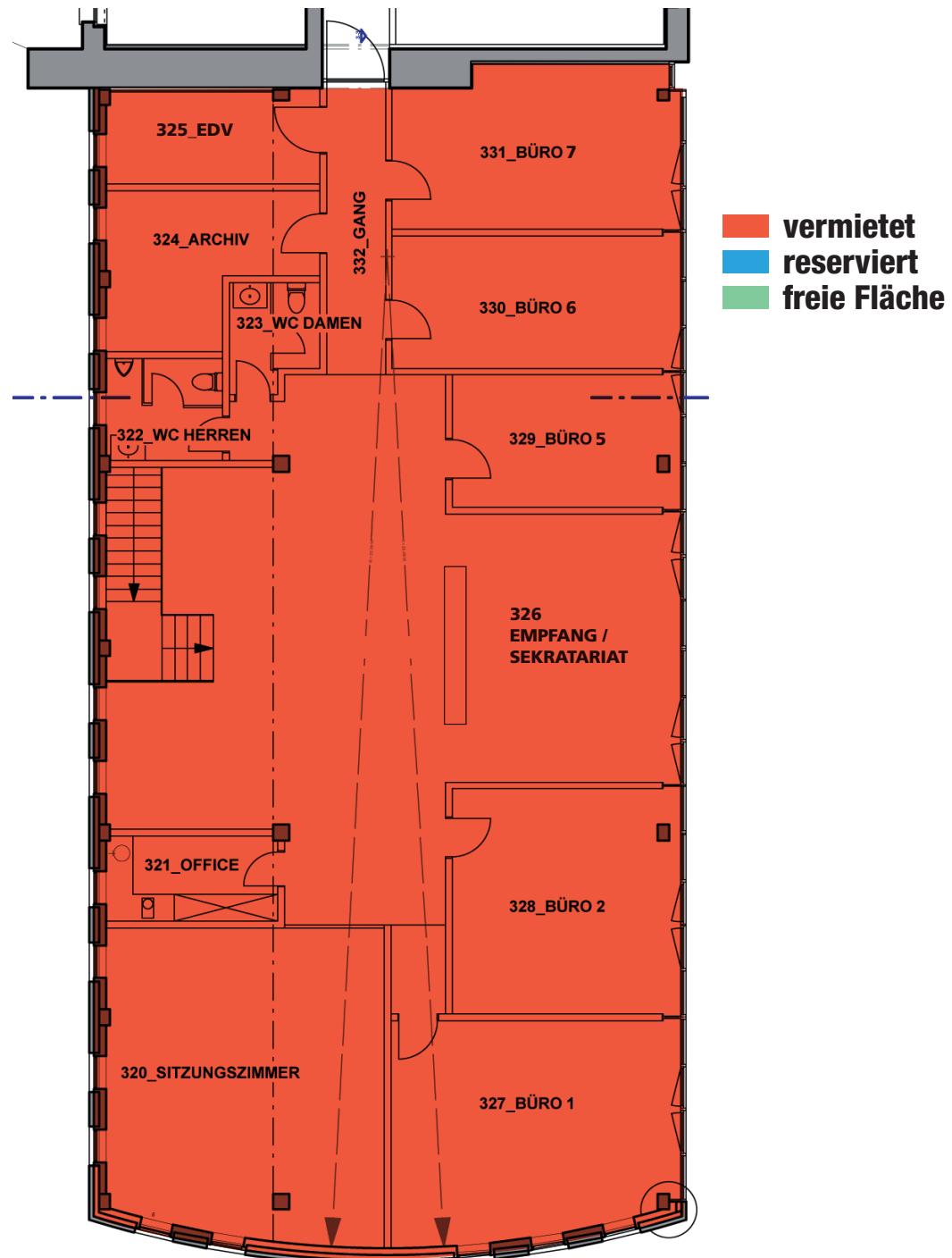
## Anbau Süd, EG Küttigerstrasse 42 (250 m<sup>2</sup> brutto) mögliche Gestaltungsvorschläge



## Anbau Süd, 1. OG Küttigerstrasse 42 (296 m<sup>2</sup> brutto)

Mieter: Verwaltung FMT Gruppe

Nordpark Aarau AG



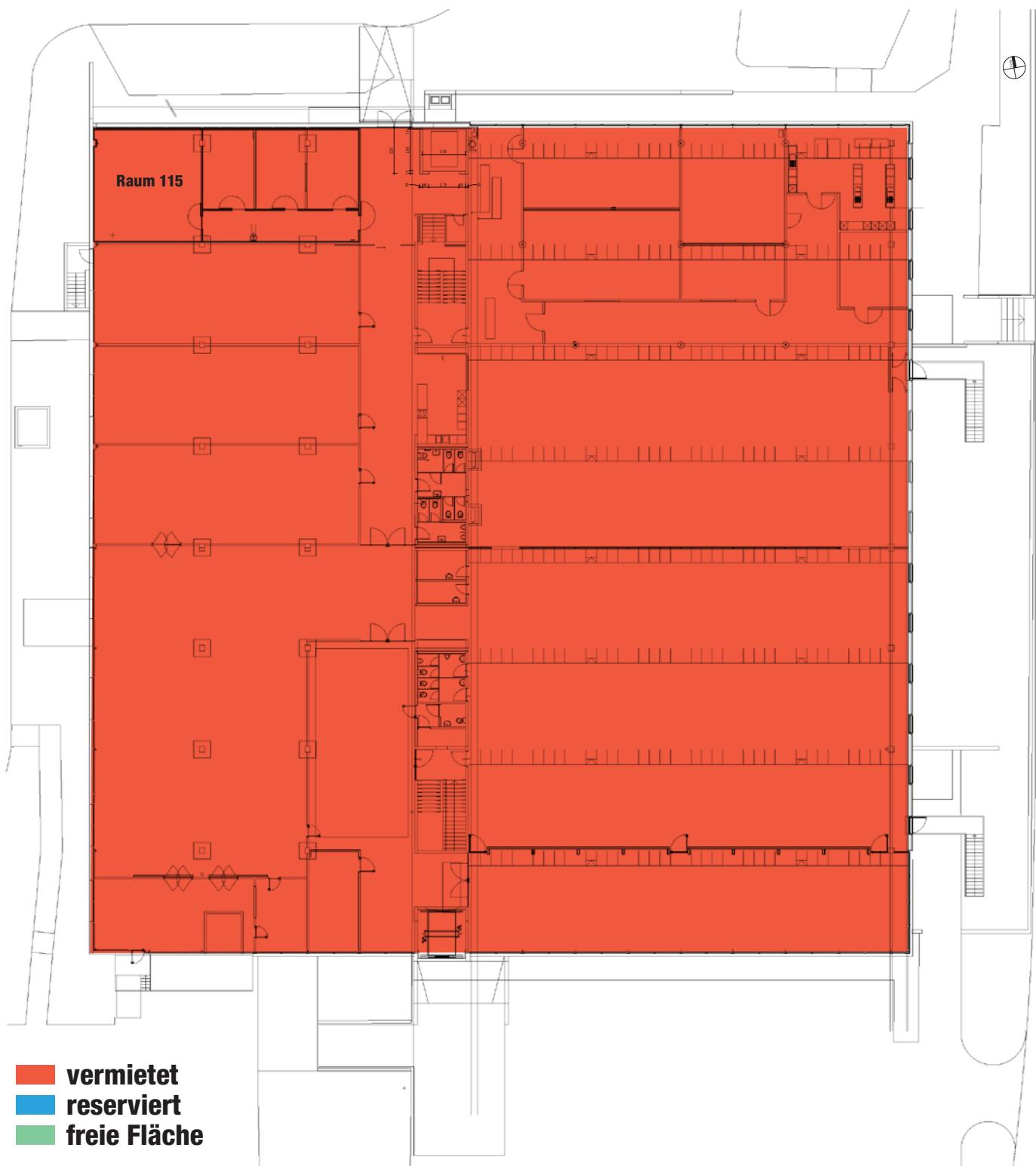
## Shedgebäude Aussenansichten Gysulastrasse 21 a –d



## Shedgebäude 1. OG Gysulastrasse 21 a + d (3675 m<sup>2</sup>)

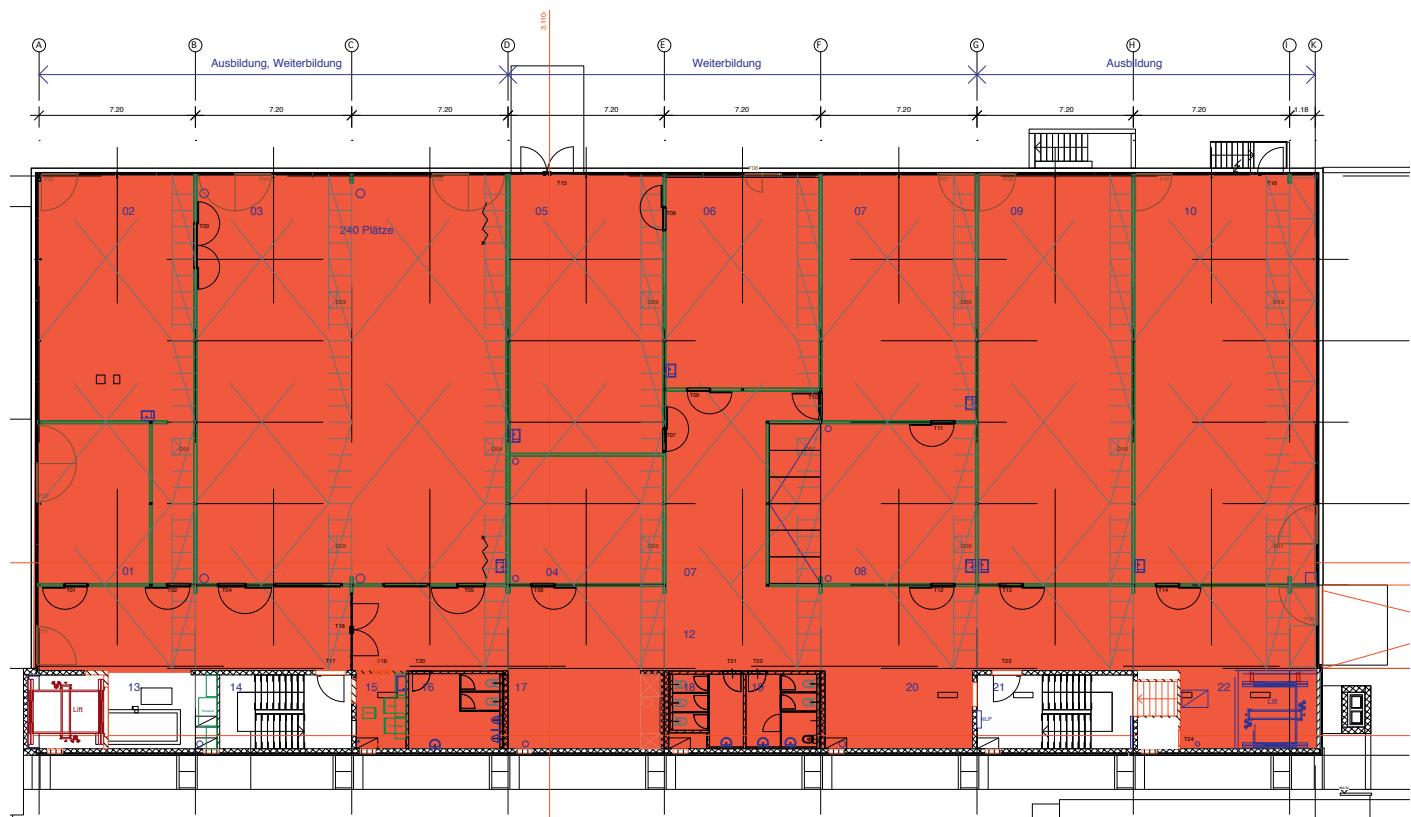
Mieter: Heilpädagogische Schule Aarau

Alteme AG Licht Design



## Shedgebäude 2. OG Gysulastrasse 21 d (1500 m<sup>2</sup>)

Mieter: Heilpädagogische Schule Aarau



## Shedgebäude EG Gysulastrasse 21 a, b, c (2190 m<sup>2</sup>)

Mieter: Tagesschule «Drive», Update Fitness, Betriebsräume Nordpark



## Grundausbau

### Büro- und Ausbildungsräume Gewerberäume

**Nordparkareal**  
**Küttigerstrasse 42 Areal A**  
**Gysulastrasse 21 A – E, 23 Areal B**  
**CH 5000 Aarau**

Das Nordpark Areal – eine ehemalige Produktionsstätte der Bally-Schuhfabrik wurde durch die heutige Eigentümerschaft in den letzten Jahren in moderne Ausbildungs- Büro- und Gewerberäume umgestaltet. Für künftige Mieter können wir deshalb je nach Situation voll ausgebauten Räume anbieten, welche weit über die sonst üblichen Angebote im «Edelrohbau» liegen. Kostenintensive Investitionen in die Grundsubstanz des Mietobjektes entfallen. Die mieterseitigen Investitionen beschränken sich ausschliesslich auf die eigenen, individuellen Einrichtungen und Ausstattungen.

#### Vermietung

- Grundsätzlich etagenweise wünschbar (ca. 290 – 600m<sup>2</sup>)
- per sofort oder nach Vereinbarung
- minimale Laufzeit 5 Jahre
- Optionen 1-2 mal 5 Jahre
- eine kleine Anzahl PP's stehen nur noch zur Verfügung

#### Erschliessung

- Der Nordpark ist von der Küttigerstrasse und der Gysulastrasse erschlossen
- Liftanlage in jedem Gebäude

#### Gartenanlage / Umgebung

Die Gartenanlage wird als Pausenplätze Schulen benutzt. Der schöne Baumbestand, die Grünanlage und die tolle Aussicht auf die Stadt Aarau wirken auch positiv für jeden Büroarbeitsplatz.

#### Allgemeine Infos

- eine Neuvermietung wurde erforderlich, da die pädagogische Hochschule FHNW nach 16 Jahren in einen zentralen Campus umgezogen ist ( Brugg )

#### die einzelnen Mietflächen

- grundsätzlich besteht ein grosses Interesse diese in ihrer heutigen Form, also ausgebaut zu vermieten.
- Änderungen sind jedoch relativ gut machbar, da wir wegen einer hohen Flexibilität mit Ständerwänden gearbeitet haben.

#### Decken (Shedgebäude)

Geschlossene Kleinbüros können mit einer heruntergehängten Decke zur übrigen Mietfläche abgetrennt werden. Grossräumige Unterteilungen werden vom Shed geprägt. Der nördliche Lichteinfall stellt auch innerhalb der Mietfläche sicher, dass der Arbeitsplatz mit natürlichem Licht versorgt wird. Es gibt vermieteterseits keine gefangenen Mietflächen!

#### Böden

Linoleum, Kugelgarn, zum Teil Fliesestrich

#### Sonnenschutz

Hauptgebäude jedes Fenster mit Sonnenschutz-Rouleaux

- Shedbau Rafflamellenstoren
- Oblichter mit Stoffstoren-Abdeckung

## Grundausbau Fortsetzung

### Licht

Im Grundausbau enthalten ist eine einfache Deckenrasterleuchte, welche eine der Nutzung entsprechende Luxleistung aufweist. Die Steuerung kann sowohl über Impulsschalter wie auch Bewegungsmelder erfolgen.

### Elektroverteilung

mit der Grundausrüstung Kabelkanal (aufgesetzter Bodenkanal im Bereich «Boden-Trennwand»)

**Elektro-Unterverteilung:** nach dem Grossmieter FHNW sehen wir den Bedarf die Stromverbrauchsmessung pro Etage zu organisieren, die Zählnachrüstung erfolgt im 2020.

### Medien (Tel., TV, Radio, IT)

sind vorhanden, Anpassungen nach Absprache

### Schliessung

bestehende Kaba Schliessanlagen, Anpassungen nach Absprache

### Heizung

komplett ausgebaut im Mietpreis enthalten. Laufende Heizkosten gemäss Nebenkostenabrechnung.

### Klimatisieren

Einrichtungen zum Lüften und Kühlen existieren in verschiedenen Räumen. Diese Leistungen sind im Grundpreis nicht eingerechnet und werden nach Absprache festgelegt.

### Erweiterungsmöglichkeiten

Wir haben Erweiterungs-Studien durchgeführt, welche sehr interessante Möglichkeiten beinhalten.

- generelle Erweiterungen
- Wohnbau – Anteile  
(Hauswart, Sicherheits- und Hausdienst)
- PP Erweiterungen
- Wünsche von Mietern mit langfristiger Sicht

## Mietpreise – aktuelle Vermietungsflächen

### Hauptgebäude mit Anbau Süd

<b>Etage</b>	<b>ca. m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzung</b>	<b>Preisrange</b>	
			<b>m<sup>2</sup>/Jahr</b>	<b>Bemerkungen</b>
Gysulastrasse / EG	45	004 / 006 Archiv Lager	Fr. 70–80.–	
Küttigerstrasse 1. UG	50	101 / 107 Büro, Lager	Fr. 80–125.–	
Küttigerstrasse 2. OG	392	407 / 405 Büro, Atelier, Schulung, Verwaltung	Fr. 175–215.–	
Küttigerstrasse / Anbau Süd 1. UG	171	118 / 116 Schulung, Atelier, Büro	Fr. 175–220.–	
Küttigerstrasse / Anbau Süd EG	70	219 Schulung, Büro, Therapie	Fr. 175–235.–	

### Shedbau – voll vermietet

### Betriebskosten

Heizkosten Fr. 10–12.–/m<sup>2</sup>/Jahr akonto, je nach Situation

Nebenkosten Fr. 10–12.–/m<sup>2</sup>/Jahr akonto, je nach Situation

### Mietkonditionen

- die oben aufgeführten Mietpreise sind Richtpreise im bestehenden vollausgebauten Zustand und können je nach Wünschen (Lüftung, Klimatisierung, starke Änderungen Ausbau) noch variiieren.
- Mietzinsdepot / Bankgarantie über 3 Monats-Bruttomieten
- Preisbasis November 2019, jährliche Anpassung Index-Konsumentenpreise
- Parkplätze gemäss Absprache
- die Flächenangaben können noch leicht variiieren.