

**BÜRO-, VERKAUFS- UND HALLENFLÄCHEN
IN ETZGEN, AG**

Technopark Glattacher, Etzgen

GESAMTANSICHT
BLICK AUS WESTEN



GESAMTANSICHT
BLICK AUS SÜDWESTEN



GESAMTANSICHT
BLICK AUS SÜDEN







Lage und Infrastruktur

ETZGEN AG

Der Ortsteil Etzgen liegt am Eingang zum Mettauertal im Nordosten des Fricktals. Nachbargemeinden sind Schwaderloch im Nordosten, Mettau und Oberhofen im Südosten und Sulz im Südwesten. Die direkte Lage am Rhein ermöglicht nahe Grenzgänge zu den nordwestlichen deutschen Gemeinden Albrück und Laufenburg (Baden). Das ehemalige Bauerndorf weist heute keinen vollerwerbstätigen Landwirtschaftsbetrieb mehr auf. Dafür stehen heute zahlreiche Arbeitsplätze in der metallverarbeitenden Industrie und in Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung.

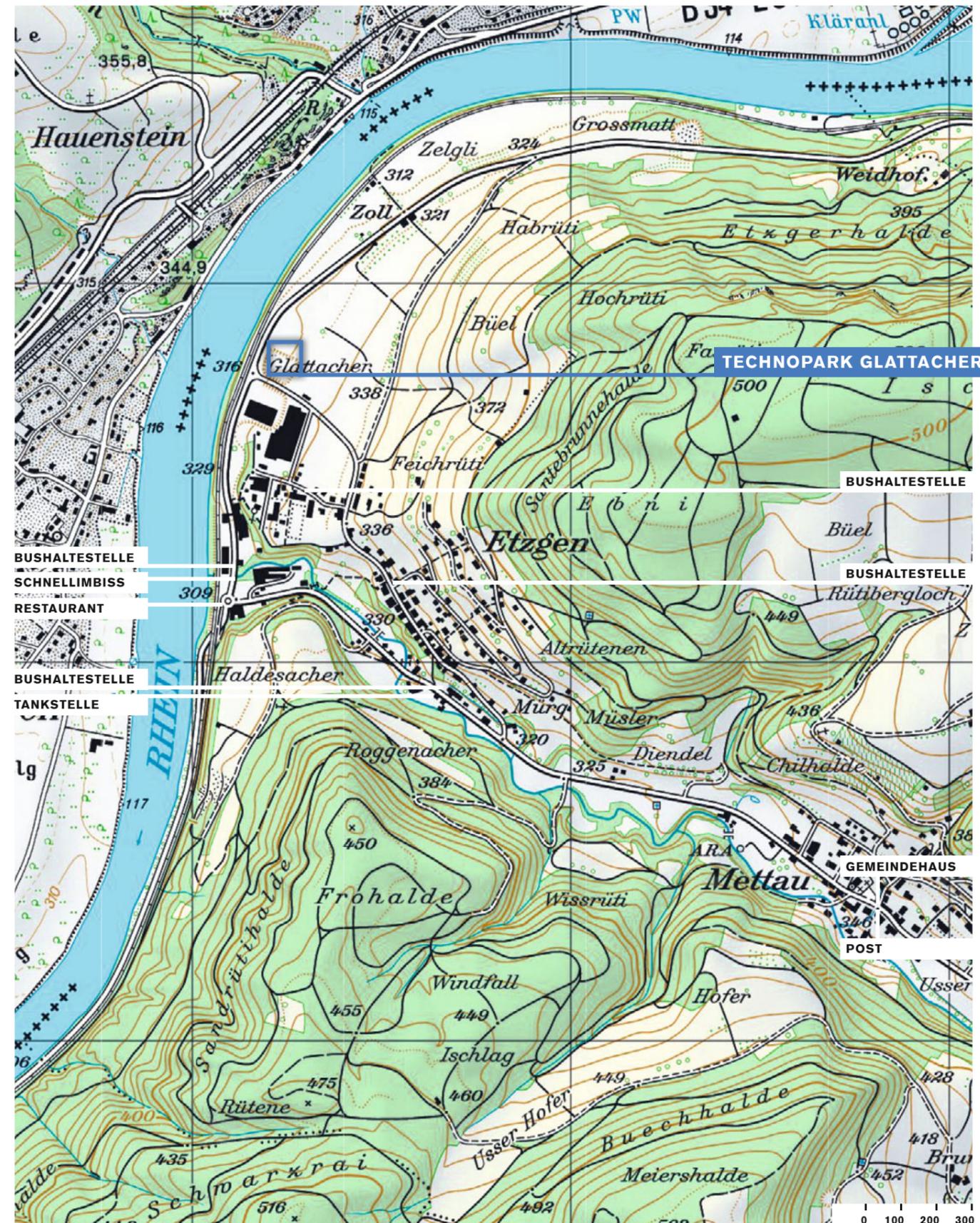
Namhafte Betriebe aus dieser Branche wie auch anderer Fachbereiche (Autogarage, Reiseunternehmen, Gartenbau etc.) sind im Ortsteil ansässig. Der schmale Uferstreifen entlang des Rheins weitet sich zu einer 500 Meter breiten Ebene aus. Hier befindet sich die Industriezone Etzgens, welche in den letzten Jahren wesentlich erweitert wurde.

VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLISSUNG

Dem Rhein entlang verläuft die Hauptstrasse 7 zwischen Basel und Winterthur. Die Kantonsstrasse führt über Mettau und dem Bürersteig in Richtung Brugg. Somit wird der Durchgangsverkehr durch die Industriezone geführt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Verkehrsnetz. Als Verkehrsknoten Laufenburg-Koblentz und Laufenburg-Brugg ist der Ortsteil auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen.



AUSSICHT VON PARZELLE



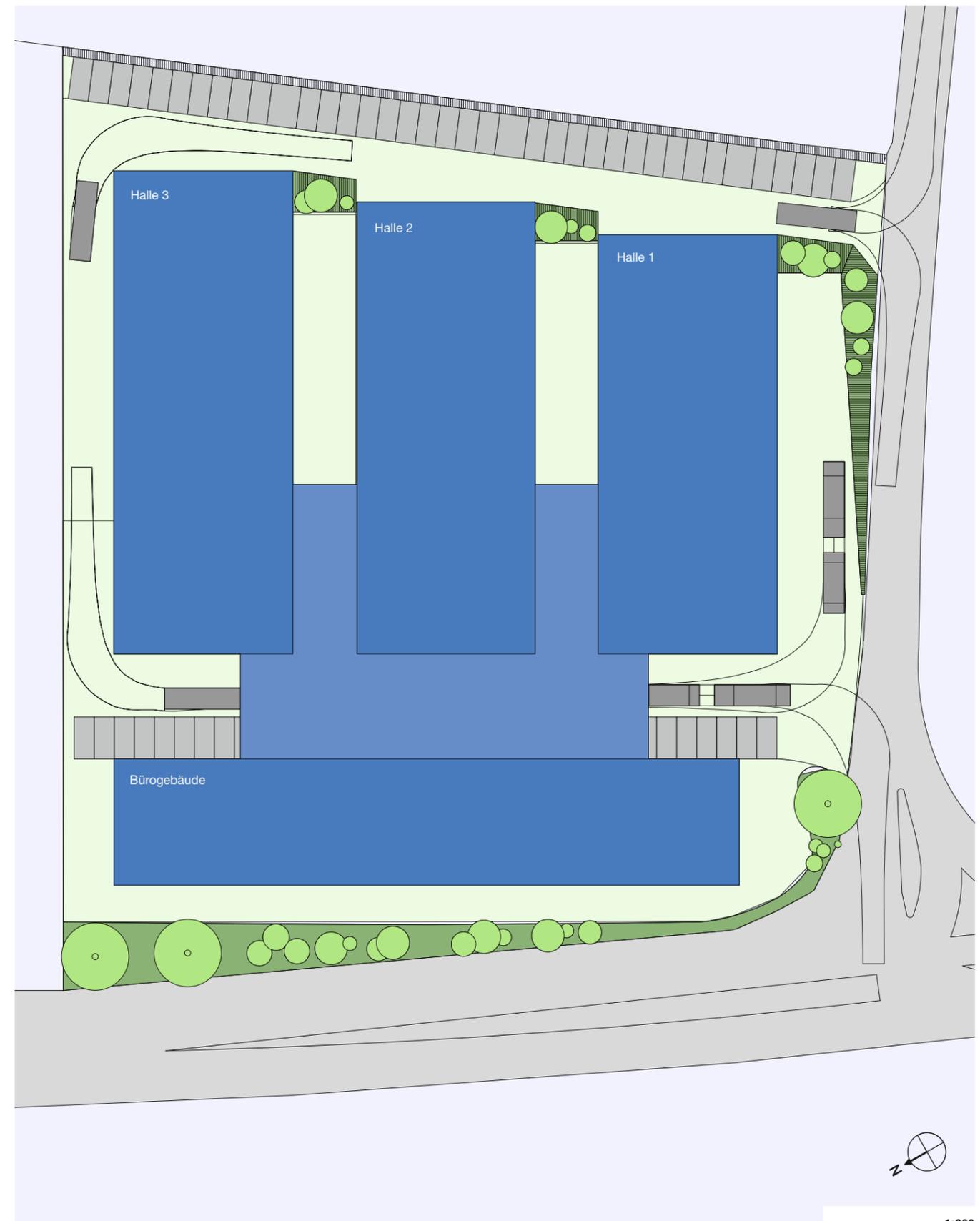
Projektdetails

KONZEPT/ARCHITEKTUR

Der Gebäudekomplex liegt im Glattacher an der Verkehrsachse der Winterthurerstrasse und besteht aus 3 Gebäudeteilen mit unterschiedlicher Nutzung. Die rechteckige Form des Bürogebäudes orientiert sich an der Lage der Winterthurerstrasse und wirkt repräsentativ. Durch das zurückversetzte Pfosten-Riegel-System im Erdgeschoss und die ebenso zurückversetzten Brüstungselemente der oberen Geschosse wirkt der Bau als ein in sich geschlossener und schwebender Kubus. Die Grundrisse sind flexibel und je nach Bedarf des Mieters unterteil- und nutzbar. Das Angebot reicht von Grossraumbüros (bis ca. 820m²) bis hin zu Einzelbüros (bis ca. 40 m²). Der Zwischentrakt dient sowohl als Umschlagplatz, als auch zur internen Verbindung der beiden Hauptteile. Das Erscheinungsbild der Lagerhallen wirkt durch den Einsatz von horizontalem Wellblech dezent und der Nutzung entsprechend.

UMGEBUNG

Die Erschliessung des Glattacher-Areals erfolgt über die Dorfstrasse. Somit entsteht zur Hauptverkehrsachse ein grüner Puffer bestehend aus Bäumen, Sträuchern und Wiese. Die asphaltierte Fläche rund um das Bürogebäude schafft Stellfläche im Freien für das Gewerbe im Erdgeschoss. Im Bereich der Zufahrt werden Aussenparkplätze längs zum Bürogebäude angeordnet. Zugleich dient dieser Bereich zur Anlieferung und Abholung der Ware. Durch das Passieren der Ausfahrt im Osten des Areals, gelangt man zu weiteren Parkplätzen und Ladezonen.



Untergeschoss

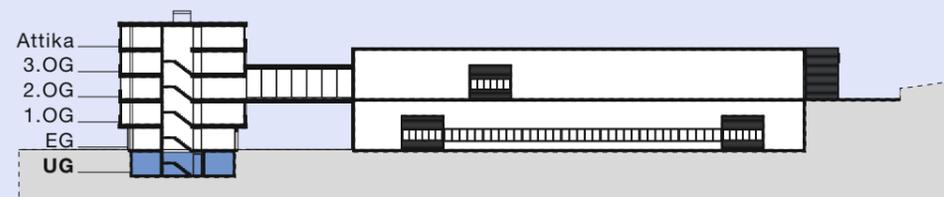
Das Untergeschoss wird durch zwei Erschließungskerne mit jeweils einem Lift zugänglich gemacht. Hier befinden sich die Technik- und Archivräume. Bei mehreren Nutzern besteht die Möglichkeit das Archiv in kleinere Räume zu unterteilen.

A TECHNIK
BF 115 m²

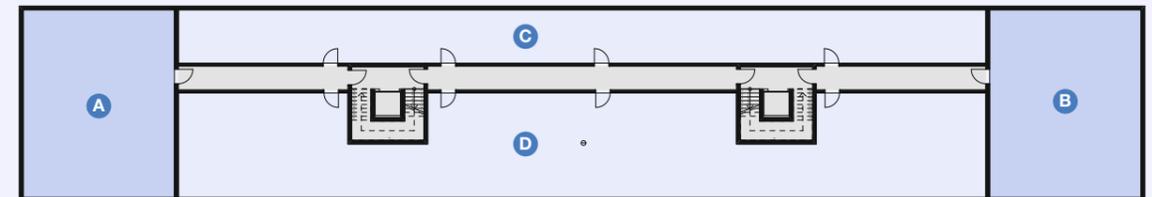
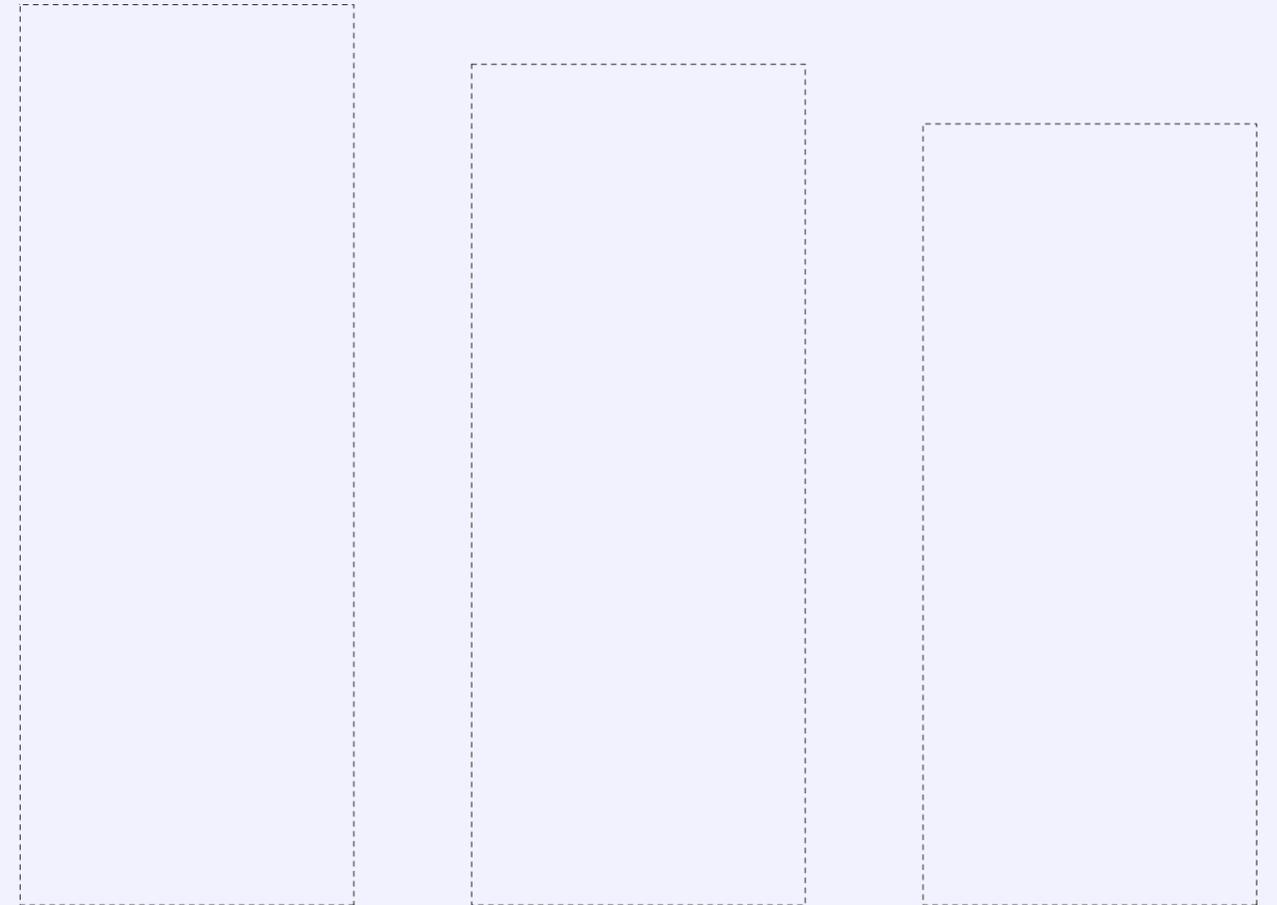
B TECHNIK
BF 115 m²

C ARCHIV
BF 174 m²

D ARCHIV
BF 309 m²



TECHNIK- UND ARCHIVRÄUME / UNTERGESCHOSS



Erdgeschoss

Über zwei Haupteingänge gelangt man in die Ausstellungsfläche, welche variabel nutz- und unterteilbar ist, sodass mehrere Mieter in diesem Geschoss denkbar sind.

Die drei Hallen, welche über zwei Bürogessosse gehen, können variabel und je nach Grössenbedarf der Unternehmer gemietet werden. Deren Erschliessung im Erdgeschoss erfolgt über grosse Rolll Tore im Aussenbereich. Über den aussenzugänglichen Warenlift, welcher sich zentral positioniert in Halle 2 befindet, können Lieferungen auf kürzestem Weg zum Umschlagplatz im 2. Obergeschoss transportiert werden.

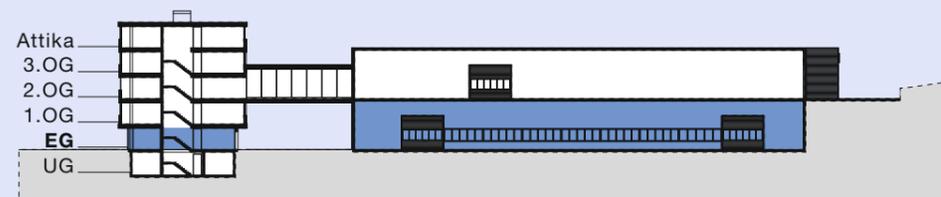
Die Flächen zwischen den Hallen können zusätzlich als Zu- und Ausfahrt als auch als Ladezone genutzt werden.

A AUSSTELLUNG
BF 834 m²

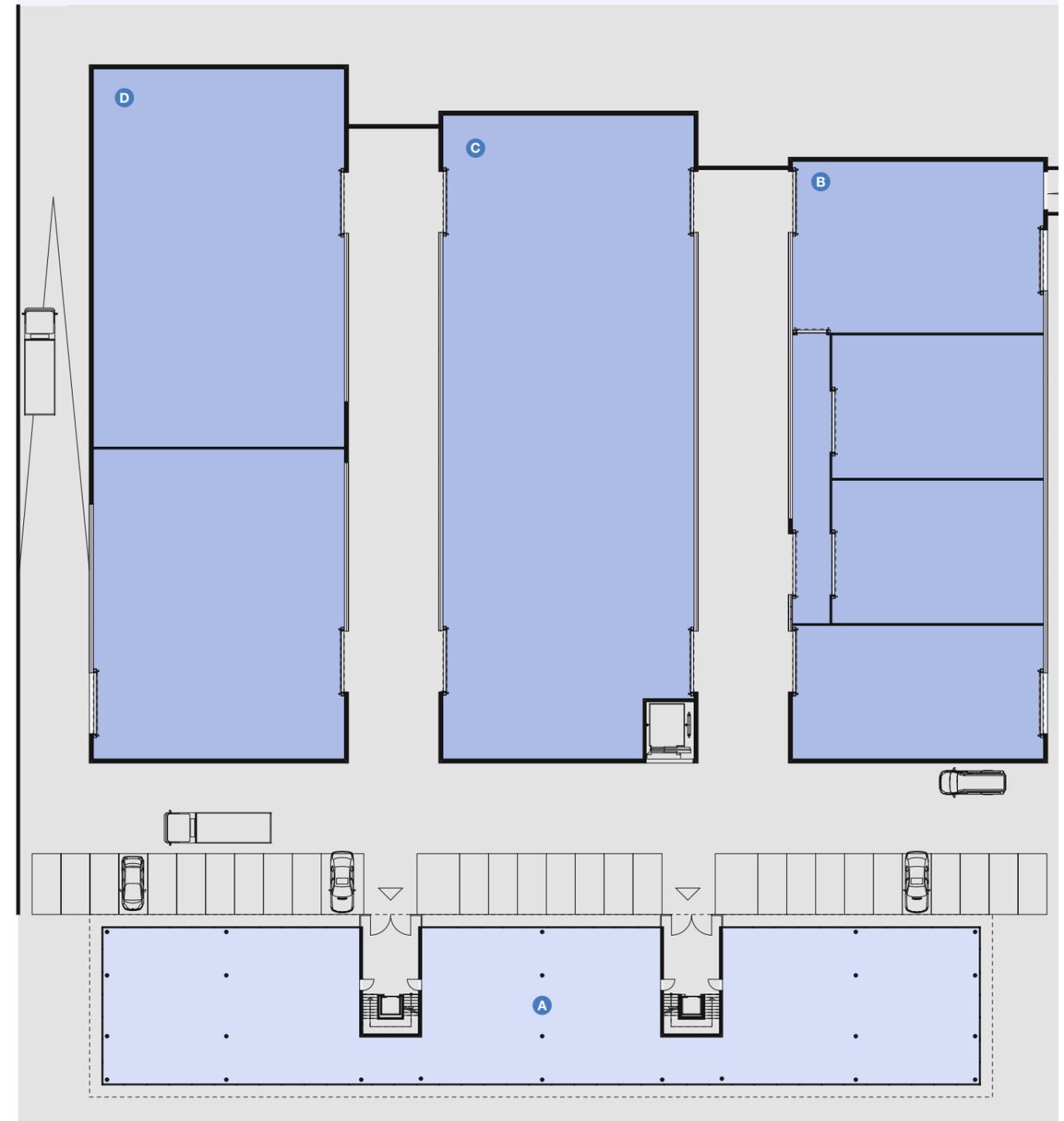
B HALLE 1
Variante
mehrere Mieter
BF 1014 m²

C HALLE 2
Variante
1 Mieter
BF 1073 m²

D HALLE 3
Variante
2 Mieter
BF 1171 m²



AUSSTELLUNGSFLÄCHE, HALLEN / ERDGESCHOSS

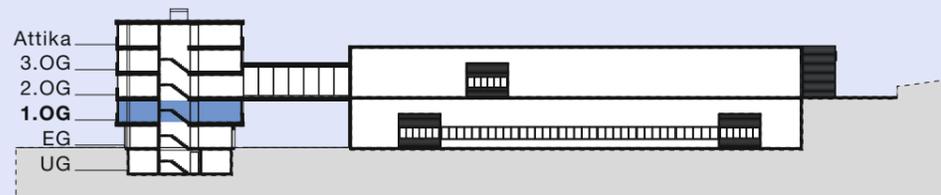


1. Obergeschoss

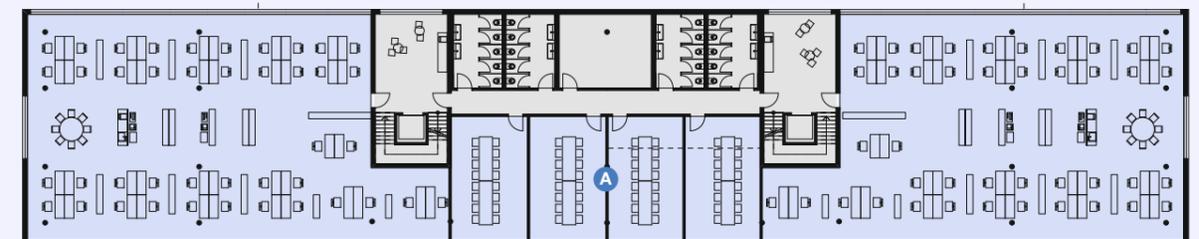
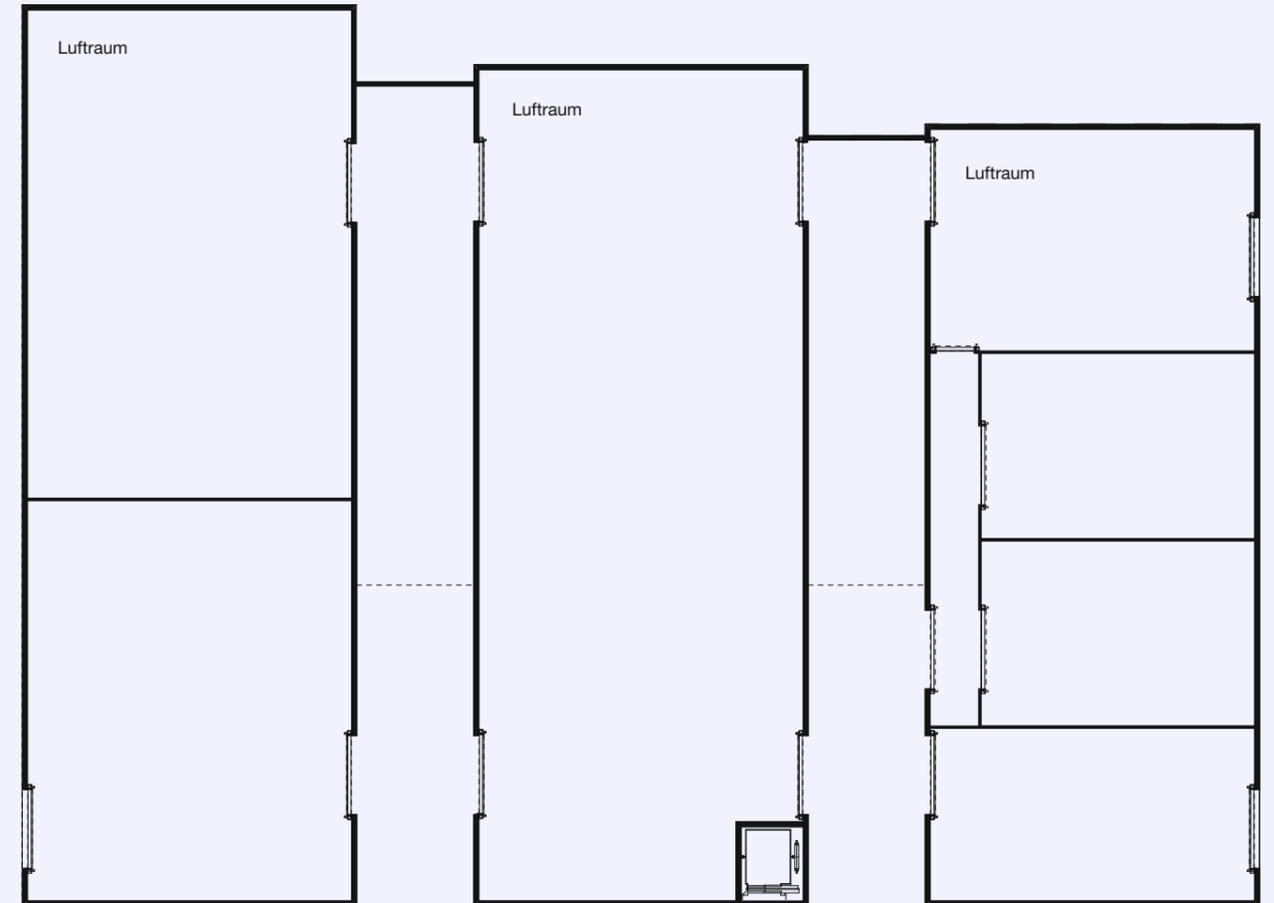
Bei einer Zweiteilung des Geschosses ermöglichen die zwei Treppenkern die Erschliessung der jeweiligen Büroflächen (ca. 330 m²). Die Nischen der Erschliessungskerne laden Besucher zu einer kleinen Verpflegungspause ein. Über den zentral gelegenen Korridor können die einzelnen Sitzungszimmer (ca. 38 m²) sowie die Toilettenanlagen erreicht werden. Grundsätzlich ist die Einteilung des Büroraumes dem Unternehmer freigestellt. Denkbar wäre eine Multifunktionsfläche mit Verpflegunginsel oder Druckerstation, jeweils in der Mitte des Gebäudes, um lange Laufwege zu verhindern.

A BÜROFLÄCHE

Variante
2 Mieter
BF 833 m²



BÜROFLÄCHEN / 1. OBERGESCHOSS



2. Obergeschoss

Bei der Variante des Grossraumbüros entfallen zwar die separaten Sitzungszimmer, allerdings können Besprechungsnischen zwischen den einzelnen Arbeitsplätzen eingeplant werden. Falls trotzdem geschlossene Sitzungszimmer gewünscht sind, könnten diese zusätzlich eingeplant oder auch geschossübergreifend gemietet werden.

Die Umschlagplätze im Verbindungstrakt dienen zur trockenen Zwischenlagerung der Ware, welche später in die jeweilige Halle transportiert wird. Die ostseitig positionierten Tore ermöglichen eine schwellenlose Anlieferung der Waren in die Obergeschosse der Hallen.

A BÜROFLÄCHE

Variante
1 Mieter
BF 833 m²

B UMSCHLAGPLATZ

BF 482 m²

C HALLE 1

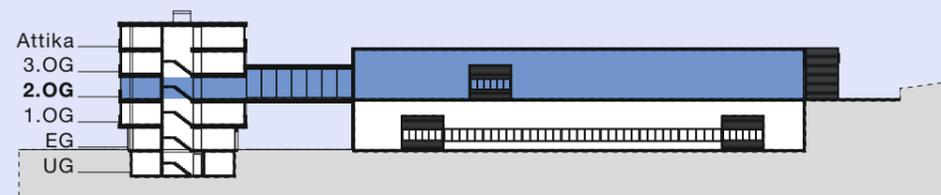
Variante
mehrere Mieter
BF 1014 m²

D HALLE 2

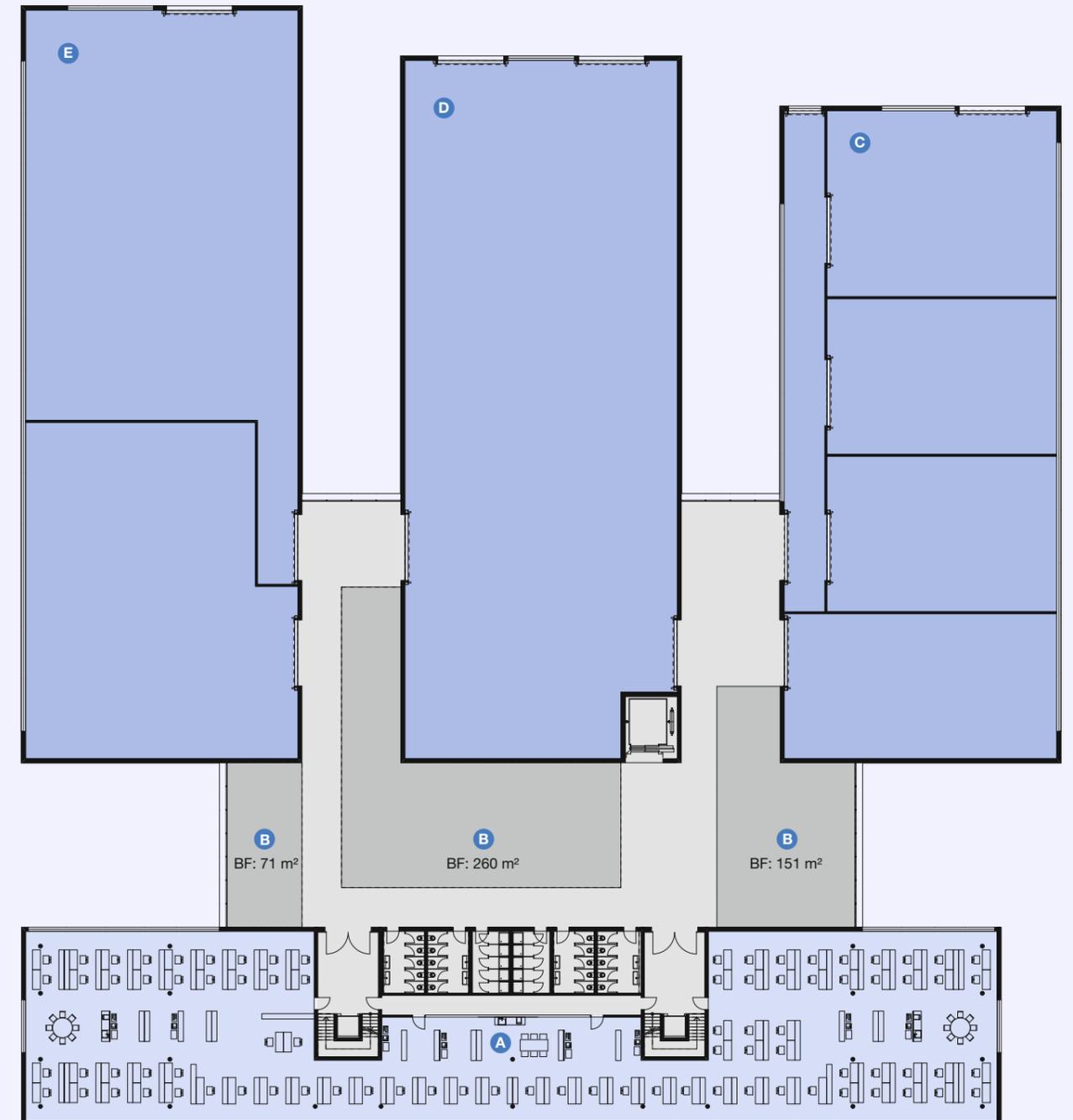
Variante
1 Mieter
BF 1073 m²

E HALLE 3

Variante
2 Mieter
BF 1171 m²



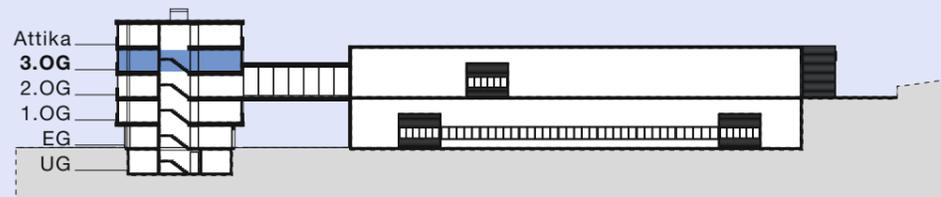
HALLEN, VERBINDUNGSTRAKT, BÜROFLÄCHEN / 2. OBERGESCHOSS



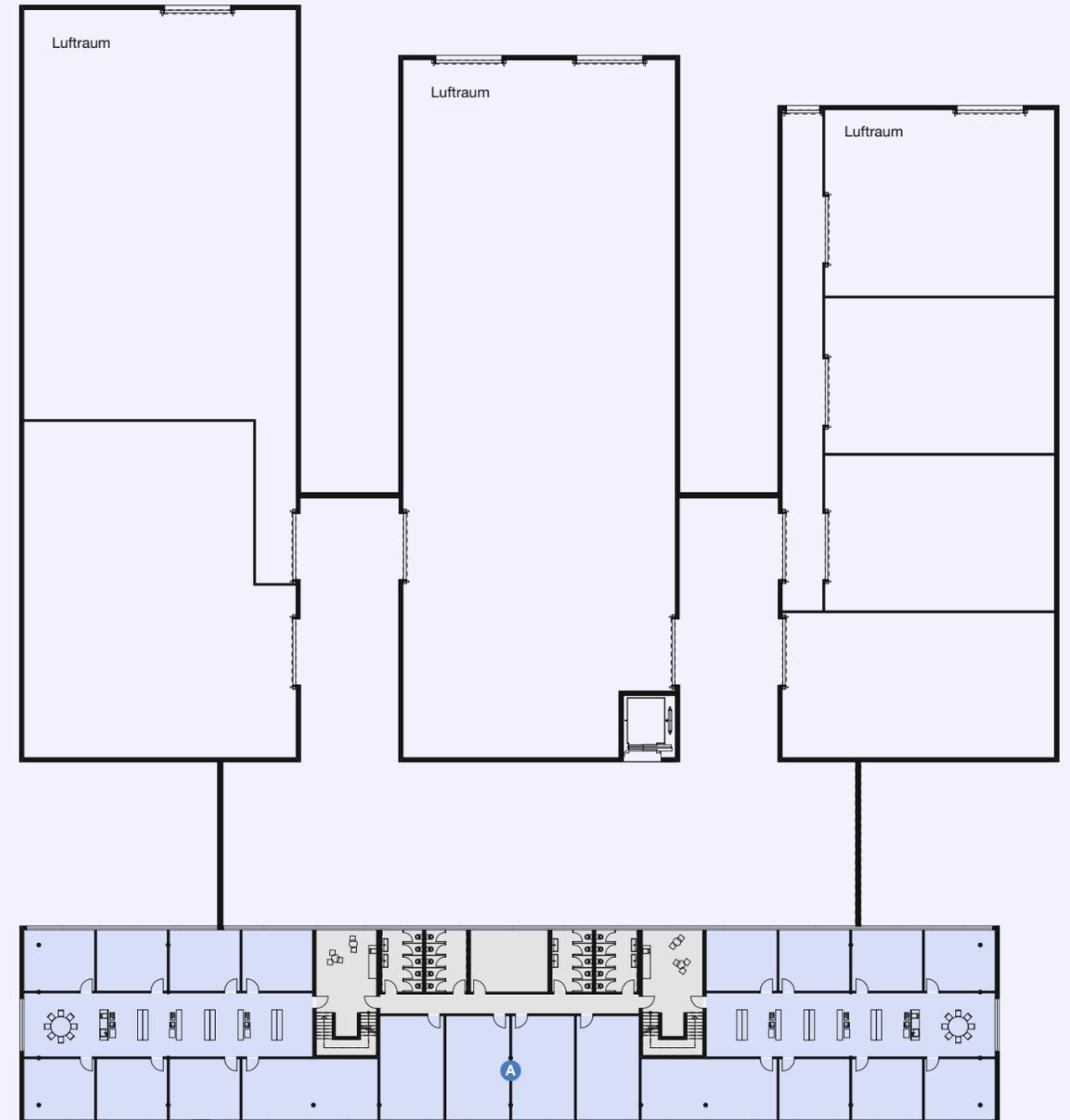
3. Obergeschoss

Der Grundriss ist nach Bedarf auch in Einzelbüros unterteilbar. Die Nischen im Treppenhaus laden auch hier Besucher zu einer kleinen Verpflegungspause ein. Die mittig liegenden Einzelbüros (ca. 38 m²) sowie die Toilettenanlagen können wieder über den zentral gelegenen Korridor erreicht werden. Die restlichen Einzelbüros (ca. 25 m²/48 m²) werden über die Multifunktionsfläche erschlossen.

A BÜROFLÄCHE
Variante Einzelbüros
BF 833 m²



BÜROFLÄCHEN / 3. OBERGESCHOSS



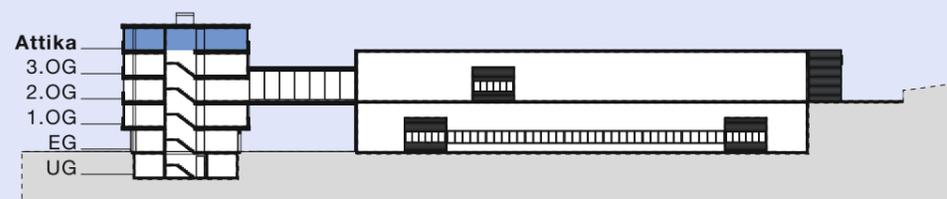
Attikageschoss

Die Grundstruktur dieser Variante bleibt dieselbe wie bei den übrigen Geschossen: die Aufenthaltsnische überbrückt mögliche Wartezeiten, der zentrale Korridor ermöglicht den Zugang zu den Toilettenanlagen und weiteren Büros.

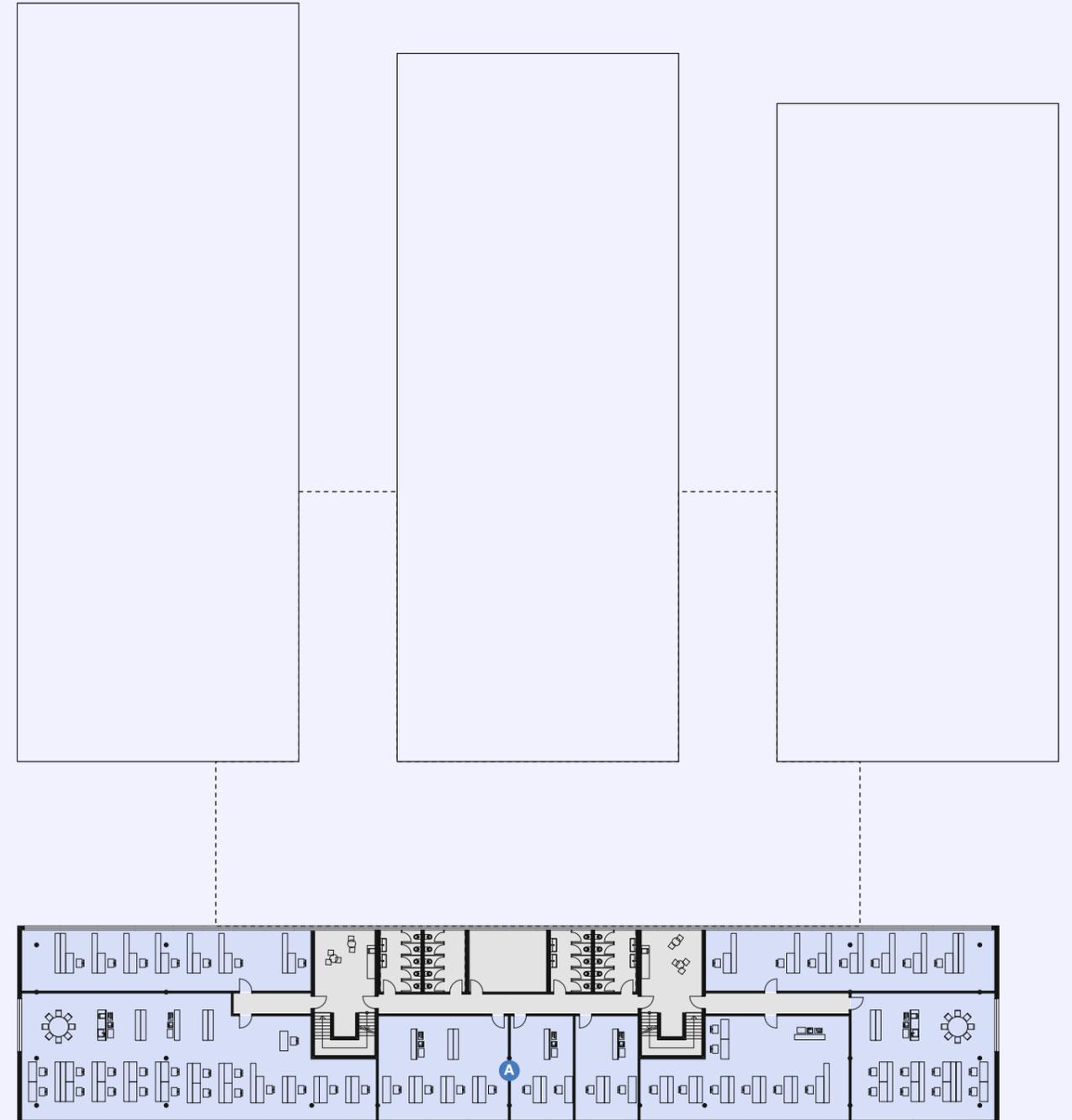
Falls Bedarf nach mittelgrossen Büroflächen entsteht, können durch die seitliche Weiterführung des zentralen Korridors, verschieden grosse Büroräumlichkeiten (ca. 38 m²/78 m²/100 m²/220 m²) angeboten werden.

A BÜROFLÄCHE

Variante
mehrere Mieter
BF 833 m²



BÜROFLÄCHEN / ATTIKAGESCHOSS



Kontakt:
Jehle AG
Ulrich Jehle
+41 62 867 30 30
u.jehle@jehleag.ch