

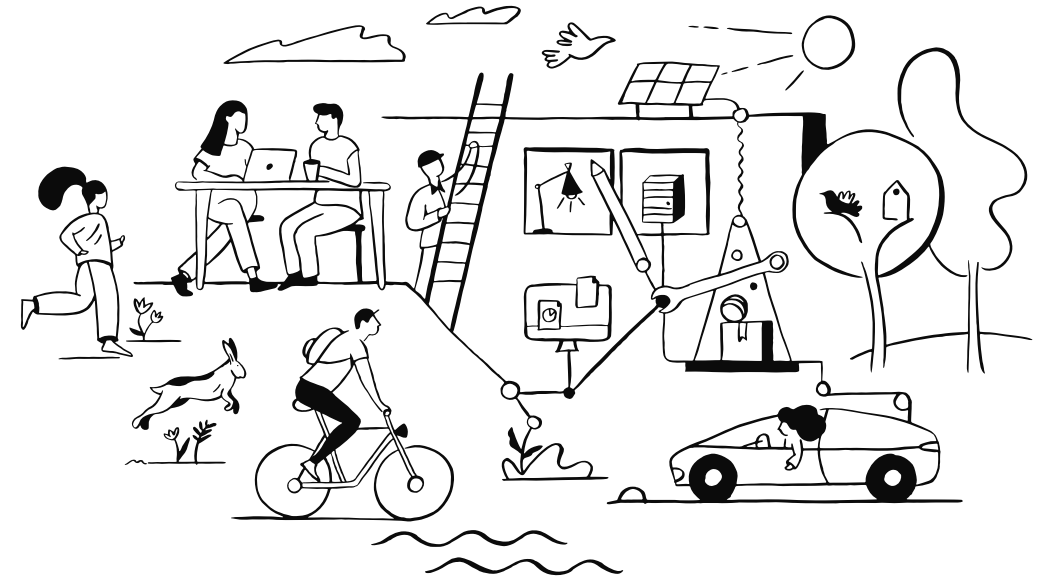
Factsheet

**Gewerbe- und Logistikgebäude Baufeld B2
Campus Reichhold, 5212 Hausen**



Campus Reichhold – die Highlights

- **Umfangreiches Areal und Arbeitsplatzangebot**
Das Grossprojekt entsteht auf einem 75'000 m² grossen Areal und schafft nach Fertigstellung rund 1'000 Arbeitsplätze.
- **Exzellente Verkehrsanbindung und ÖV-Erschliessung**
Strategische Lage direkt an der Autobahn A1/A3, mit eigener Bushaltestelle im Campus.
- **Intelligentes Mobilitäts- und Logistikkonzept**
Der Standort bietet einen eigenen Bahnanschluss, über 31 LKW-Andocksysteme sowie Fuss- und Velorouten.
- **Synergien und Innovationsförderung**
Integration in ein dynamisches Umfeld mit renommierten Unternehmen fördert Synergien und schafft attraktiven Arbeitsraum für Fachkräfte.
- **Nachhaltige und hochwertige Arealgestaltung:**
Der biodiverse Aussenraum als öffentlicher Begegnungs- und Erholungsort mit gestalteten Plätzen, Parks und Wegen.
- **Attraktive Rahmenbedingungen – Mieter oder Kauf**
Es werden wettbewerbsfähige Mietkonditionen geboten; ein Kauf der Bauparzelle ist für Selbstnutzer möglich.



 **CAMPUS
REICHHOLD**

Campus Reichhold

Der Campus Reichhold ist ein zukunftsorientiertes Ökosystem für Innovation und Wachstum an bester Lage in Hausen/Lupfig. Das Grossprojekt befindet sich seit Sommer 2025 in der Bauphase und bietet nach Fertigstellung rund 1'000 Arbeitsplätze auf 75'000 m² Arealfläche.

Auf einem 75'000 Quadratmeter grossen Areal an bester Verkehrslage in Hausen/Lupfig entsteht ein dynamischer Raum für Unternehmen, in dem in den nächsten Jahren über 1'000 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

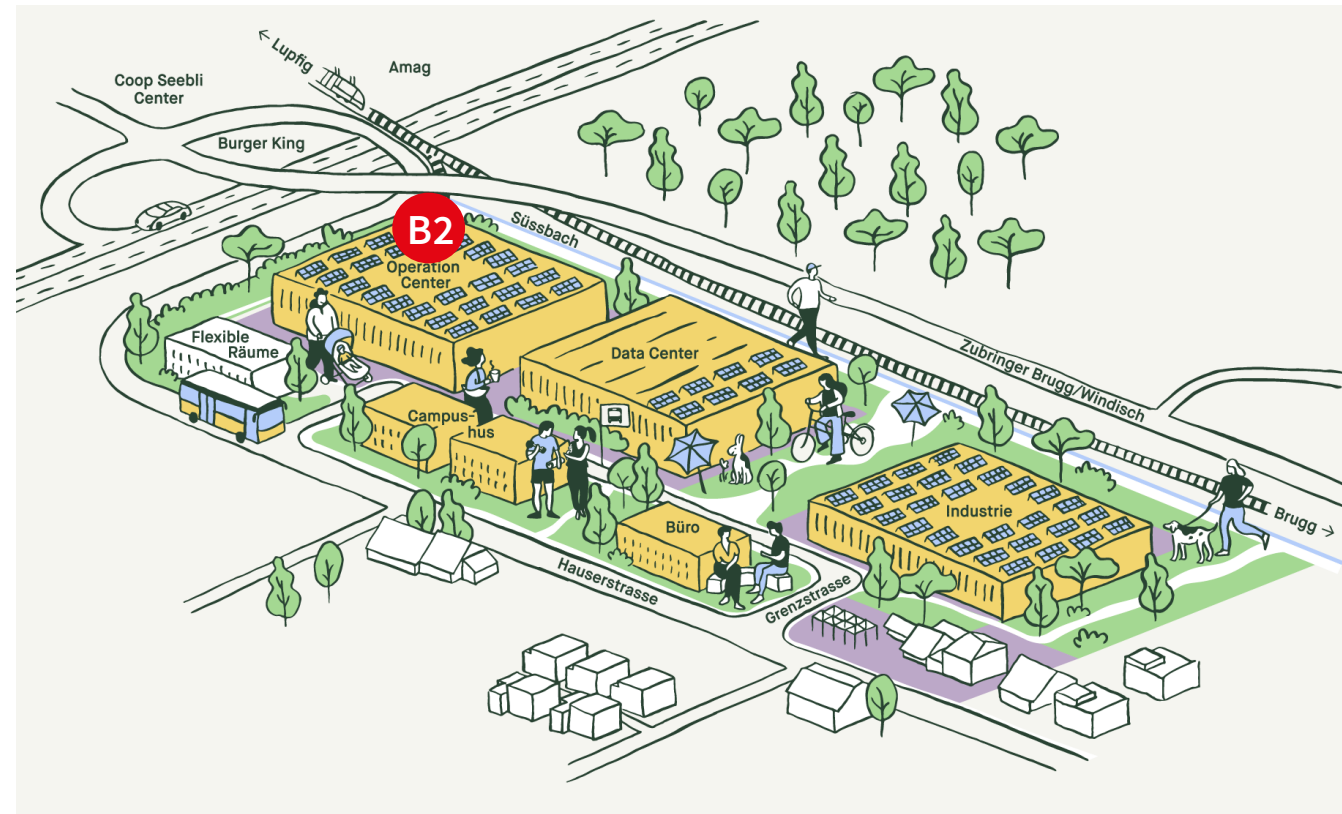
Das Bebauungskonzept ist durchdacht und vielfältig: Es umfasst spezialisierte Grossbauten für ein Data Center (Mieter GTR), ein Operation Center (Gewerbe- und Logistik) und einen Industriebetrieb (Mieter Oerlikon Metco), ergänzt durch zwei moderne Gebäude mit flexibel einteilbaren Büro- und Gewerbeflächen, die sich an individuelle Mieterwünsche anpassen.

Im Herzen des Areals bildet das geplante Campus-hus den zentralen Ankerpunkt. Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig, ein möglicher Nutzungskuster besteht beispielsweise aus gemeinschaftlichen Sitzungszimmern, einem Restaurant, einer Kita und einem Fitnesscenter. Das Ziel ist die Schaffung einer herausragenden Service-Infrastruktur, die den Arbeitsalltag bereichert und die Work-Life-Balance fördert.

Eine besondere Rolle spielt der Aussenraum, der als öffentlicher Begegnungs- und Erholungsort für Mitarbeitende und die Bevölkerung konzipiert ist. Dicht begrünte Plätze, Parks und Wege fördern den informellen Austausch und schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität, während der biodiverse Ansatz bei der Begrünung einen wertvollen Beitrag zur Umwelt leistet.

Abgerundet wird das Gesamtkonzept durch ein intelligentes Mobilitätsmanagement: Eine neue, zentrale Bushaltestelle und attraktive Sharing-Angebote sichern eine optimale Erreichbarkeit und machen den Campus Reichhold zu einem ganzheitlich durchdachten und hochattraktiven Standort.

Auf dem Baufeld B2 vermieten wir Logistikflächen aus einem bereits bewilligten Bauprojekt. Darüber hinaus ist auch die Erstellung eines individuellen Built-to-Suit-Projektes möglich.



Exzellente Erreichbarkeit, ein beachtliches Projektvolumen und die durchdachte Arealgestaltung wirken zusammen, um ein hochattraktives Umfeld für Unternehmen und Mitarbeitende zu schaffen.

Der Campus Reichhold entsteht als hochmoderner, zukunftsgerichteter Unternehmensstandort im Herzen des Schweizer Mittellands. Strategisch optimal an der Autobahn A1 gelegen, bietet er Unternehmen eine erstklassige Anbindung an die Wirtschaftszentren Zürich, Basel und Bern und somit eine ideale Basis für ihre Logistikprozesse.

Innerhalb des Campus profitieren die Mieter von einem dynamischen und innovativen Umfeld, das Synergien zwischen den ansässigen Firmen fördert. Gleichzeitig wird der Campus als attraktiver Arbeitsort für talentierte Fachkräfte konzipiert. Die hochwertige Architektur und geplante Grünflächen schaffen ein inspirierendes Arbeitsumfeld direkt auf dem Areal.

Der Campus wird mit der neuen «Grenzstrasse» an das bestehende Verkehrsnetz und damit an die A3/A1 angeschlossen. Der öffentliche Verkehr ist über die Buslinie 364 erschlossen, die künftig durch das Areal führt und eine Haltestelle im Herzen des Campus erhält. Diese Linie wird im 15-Minuten-Takt verkehren und verbindet den Standort direkt mit dem Bahnhof Brugg und damit mit den regionalen und nationalen Zentren der Schweiz. Die Schnellzüge InterRegio Linien verbinden nach Zürich HB, Basel SBB, Bern und Zürich Flughafen. Die S-Bahnen verbinden Brugg mit der näheren Umgebung. Der RegioExpress bietet direkte Verbindungen nach Wettingen und Olten.

Für den Langsamverkehr entstehen neue Fuss- und Velorouten, über die man künftig den Campus queren kann. Diese Kombination aus exzellenter Erreichbarkeit, moderner Arbeitsatmosphäre und hoher Lebensqualität macht den Campus Reichhold zu einem zukunftsorientierten Ökosystem für erfolgreiche Unternehmen und deren Teams.



Top-Lage zwischen Zürich und Basel, direkt an der A1-Achse.



Integration in den dynamischen Campus Reichhold in Gesellschaft renommierter Unternehmen.

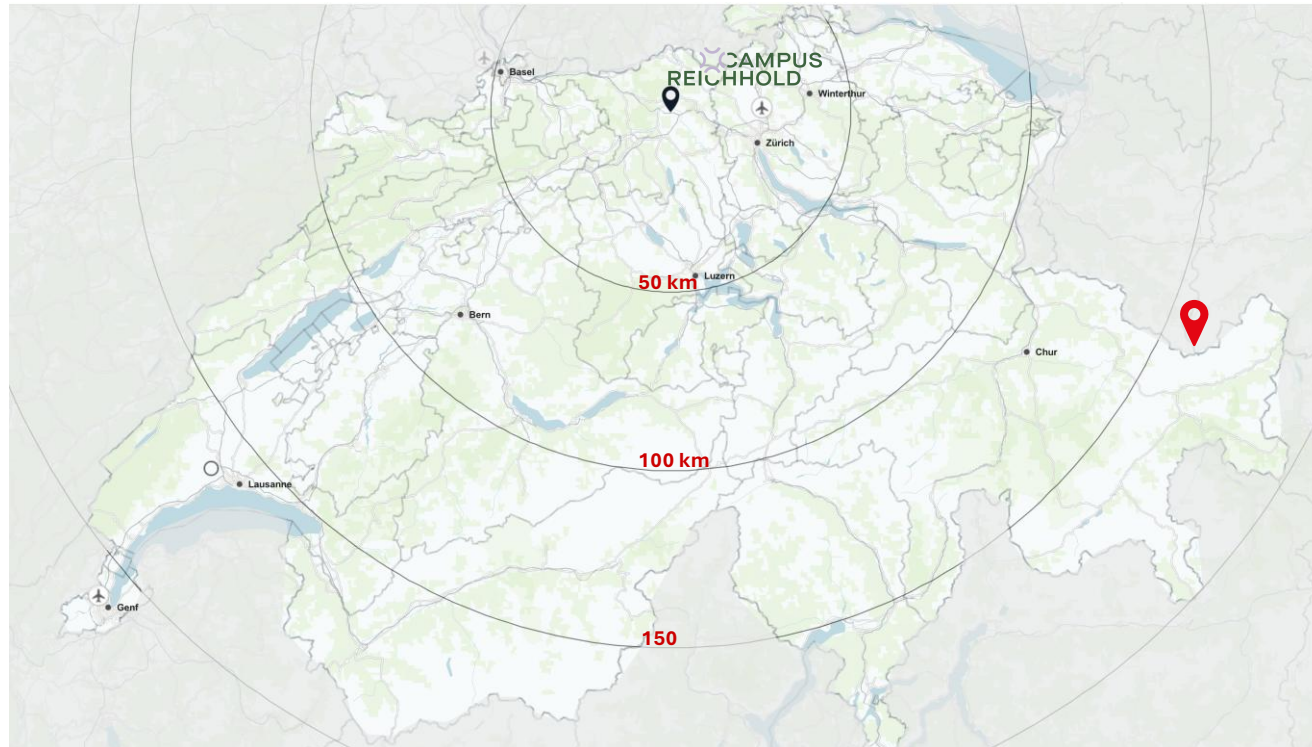


Attraktive Mietzinskonditionen.



Ein Kauf der gesamten Liegenschaft ist für Selbstnutzer ebenfalls möglich.

Der Standort liegt strategisch im Schweizer Mittelland mit direktem Anschluss an die A1, die wichtigste Ost-West-Verkehrsachse der Schweiz, mit einer effizienten Distribution zu den Wirtschaftszentren wie Zürich, Basel und Bern und einen schnellen Zugang zu den Grenzübergängen nach Deutschland.



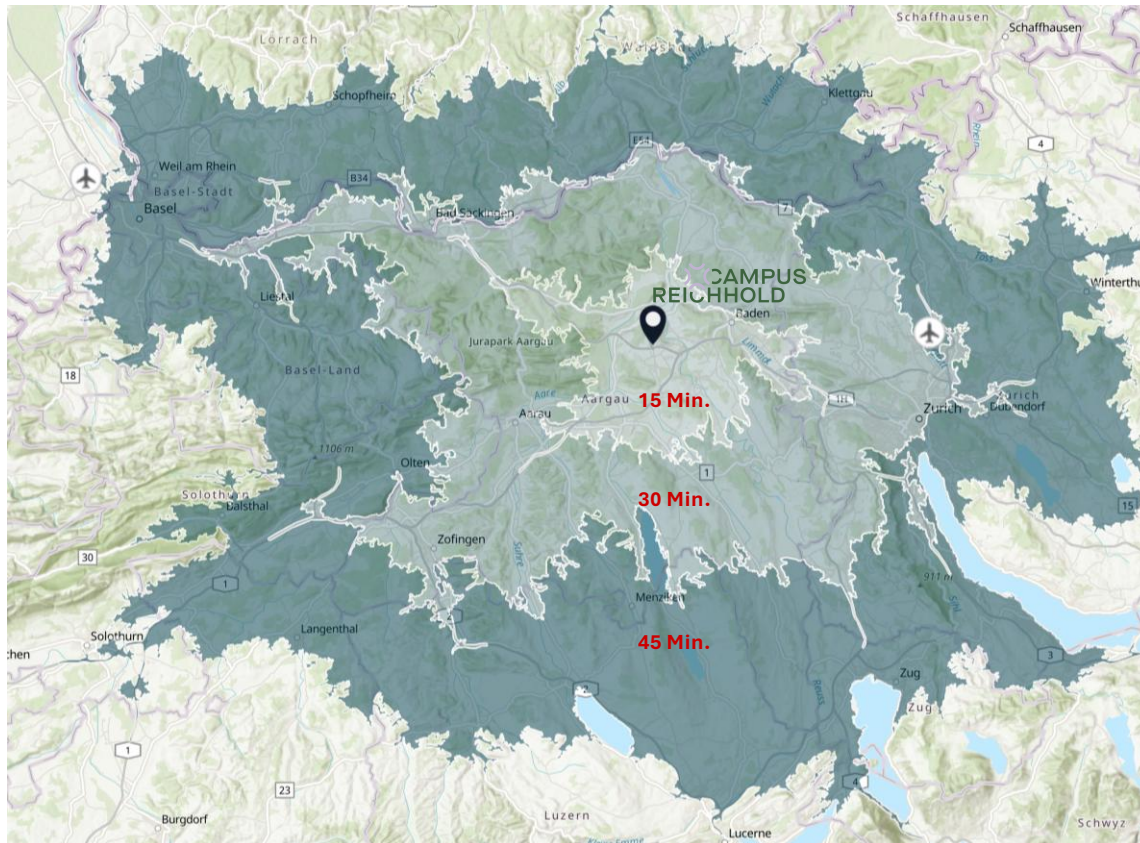
Die strategische Lage des Standorts erschliesst ein enormes Markt- und Arbeitskräftepotenzial. Innerhalb eines 45-minütigen Fahrtradius leben ca. 3 Millionen Menschen.

Dieses aussergewöhnlich grosse Einzugsgebiet sichert einem Unternehmen nicht nur den erstklassigen Zugang zu einem der grössten und kaufkräftigsten Konsumentenmärkte der Schweiz für eine schnelle Distribution, sondern bietet darüber hinaus einen tiefen und diversifizierten Pool an potenziellen Mitarbeitenden.

Population 2024	Distanz in Fahrminuten
252'798	0 – 15 Minuten
1'068'598	15 – 30 Minuten
1'757'416	30 -45 Minuten

Makrolage Hausen II/II

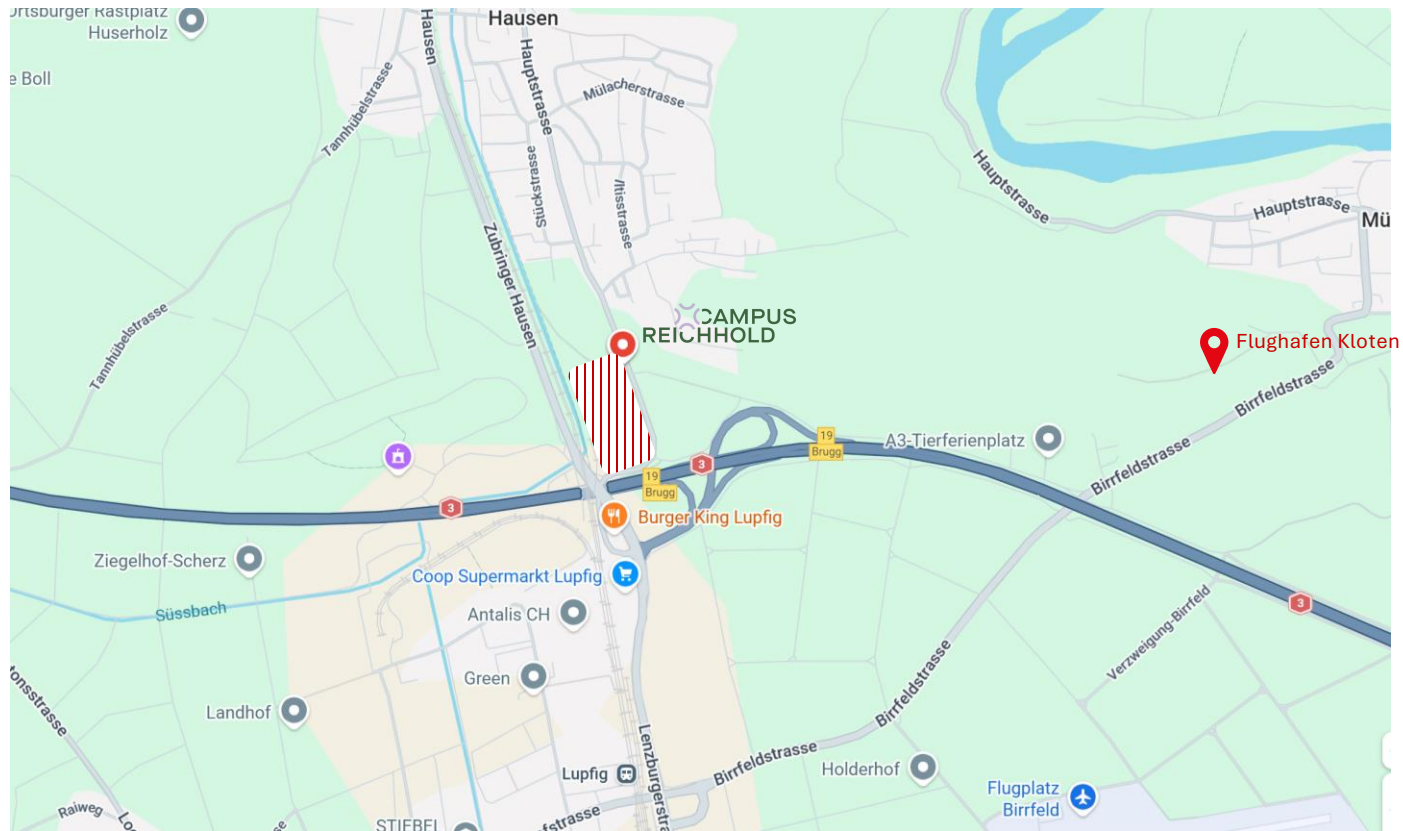
Die herausragende Anbindung an das nationale Strassennetz ermöglicht eine grosse operative Effizienz. Innerhalb eines 45-Minuten-Fahrtradius sind die wichtigsten Wirtschaftszentren und Logistik-Drehkreuze der Schweiz erreichbar, was eine schnelle und flexible Belieferung der grössten Märkte sicherstellt.



Stadt	Distanz
Basel	ca. 55 km
Bern	ca. 100 km
Chiasso	ca. 250 km
Chur	ca. 150 km
Genf	ca. 255 km
Lausanne	ca. 200 km
Luzern	ca. 80 km
Thayngen	ca. 85 km
Winterthur	ca. 50 km
Zürich	ca. 30 km

Mikrolage Campus Reichhold

Eingebettet in ein etabliertes Gewerbe- und Industriegebiet, profitiert der Campus Reichhold von der synergereichen Nachbarschaft zu Marktführern aus Logistik und Handel, während das Areal selbst durch einen durchdachten Gestaltungsplan neue Erschließungsstrukturen bietet.



Der Campus befindet sich in einem dynamischen und etablierten Industrie- und Gewerbegebiet. Die Ansiedlung zahlreicher nationaler und internationaler Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Produktion und Handel schaffen ein synergetisches und professionelles Umfeld. Die perfekte Anbindung an die Autobahnen A1 und A3 macht die Region zu einem nationalen Logistik-Hub. Grosse Schweizer Logistikunternehmen haben bedeutende Niederlassungen in der Umgebung.

Für ein Unternehmen mit Fokus auf nationale Distribution ist diese Dichte an Transportpartnern und die zentrale Lage ein entscheidender Wettbewerbsvorteil. Die Präsenz grosser Schweizer Logistikunternehmen unterstreicht diese Qualität und bietet einem hier angesiedelten Unternehmen eine unschlagbare Dichte an Transportpartnern für die nationale Distribution.

Zudem ist die ausgezeichnete lokale Anbindung ideal für die Feinverteilung und die Erreichbarkeit für Mitarbeitende. Für eine optimale ÖV-Anbindung sorgt die neue, eigene Bushaltestelle direkt im Herzen des Campus Reichhold. Von hier aus verbindet die Buslinie 364 im 15-Minuten-Takt schnell und direkt mit den Bahnhöfen Brugg und Birr. Regionale Zentren sind in kürzester Zeit erreichbar:

- Brugg: ca. 1.5 km / Windisch: ca. 2 km / Baden: ca. 11 km

Die Nachbarschaft zum Campus Reichhold ist durch eine Mischung aus Weltmarktführern und starken mittelständischen Unternehmen gekennzeichnet. Der Standort verbindet somit industrielle Tradition mit technologischer Zukunft und erstklassiger logistischer Funktionalität.

Eckdaten I/II

«ready to build» Bauprojekt Logistik

Nebst den Gebäuden „Rechenzentrum“ und „Industriebetrieb“ ist ein Operation Center (Bauprojekt Logistik) geplant. Die aktuelle Konzeption beruht auf einer Nutzung für tiefgekühlte, gekühlte und ungekühlte Produkte, kann jedoch auch auf individuelle Nutzeranforderungen angepasst werden.



Grösse (HNF Logistik)	17'898 m ²
Grösse (HNF Büro)	1'077 m ²
Nettomietzins Logistik	ca. CHF 195/m ² p.a. (im Grundausbau)
Nettomietzins Büro	ca. CHF 195/m ² p.a. (im Grundausbau)
Parkplätze	179 Plätze / CHF 120 pro Platz und Monat
Aussenfläche - Anlieferung/Erschliessung - Manövriert-/Rangierfläche	8'400 m ² / CHF 30/m ² , p.a.
Ausbaustandard	Grundausbau
Nutzung	Logistik / Lager / Produktion / Büro
Highlights	<ul style="list-style-type: none"> • Eigener Bahnanschluss • 31 Andocksysteme für LKW (18 Sattelschlepper/Anhängierzüge, 13 C-LKW) • Logistikflächen für 3 Temperaturzonen (tiefkühl, kühl, ungekühlt) • Multi-Tenant-Fähigkeit • Über 300 LKW-Fahrten pro Tag sind bewilligt

Eckdaten II/II

«ready to build» Bauprojekt Logistik



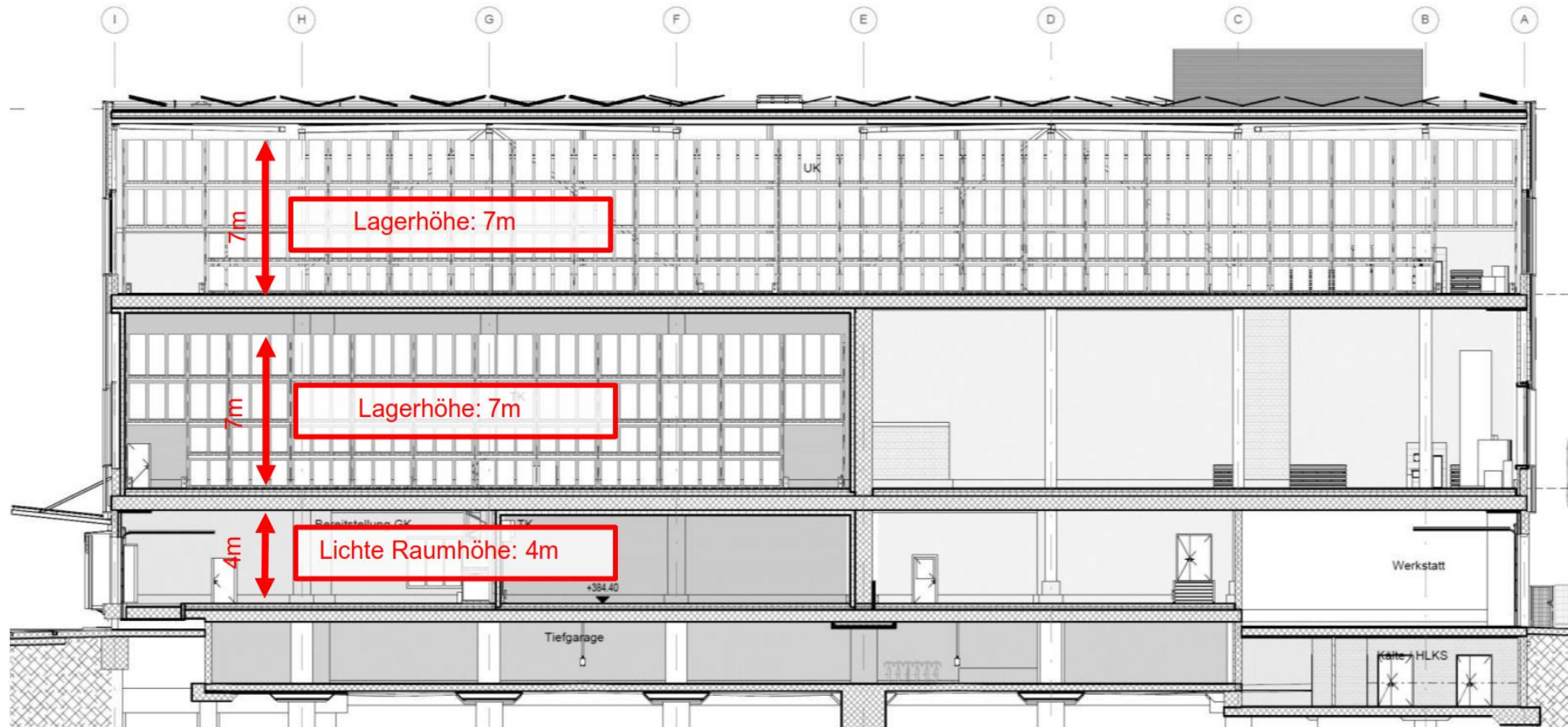
Grundstückfläche (SIA 416)	15'533 m ²
Gebäudegrundfläche (SIA 416)	6'691 m ²
Umgebungsfläche (SIA 416)	8'842 m ²
Geschossfläche ohne Zwischengeschosse	26'273 m ²
Geschossfläche mit Zwischengeschossen (Total)	27'053 m ²
Hauptnutzfläche Logistik	17'898 m ²
Hauptnutzfläche Büro	1'077 m ²
Lichte Raumhöhe EG	4 m
Lagerhöhe Obergeschosse	7 m
Nutzlast Boden EG	1'500 kg/m ²
Nutzlast Boden 1./2. OG	2'000 kg/m ²
Temperaturzonen	beheizt/klimatisiert/gekühlt/ tiefgekühlt

Impressionen «ready to build» Bauprojekt Logistik

Für die Projekt-Variante «ready to build» liegt die Baubewilligung vor. Die beiden Abbildungen visualisieren die Ansichten der Fassade.

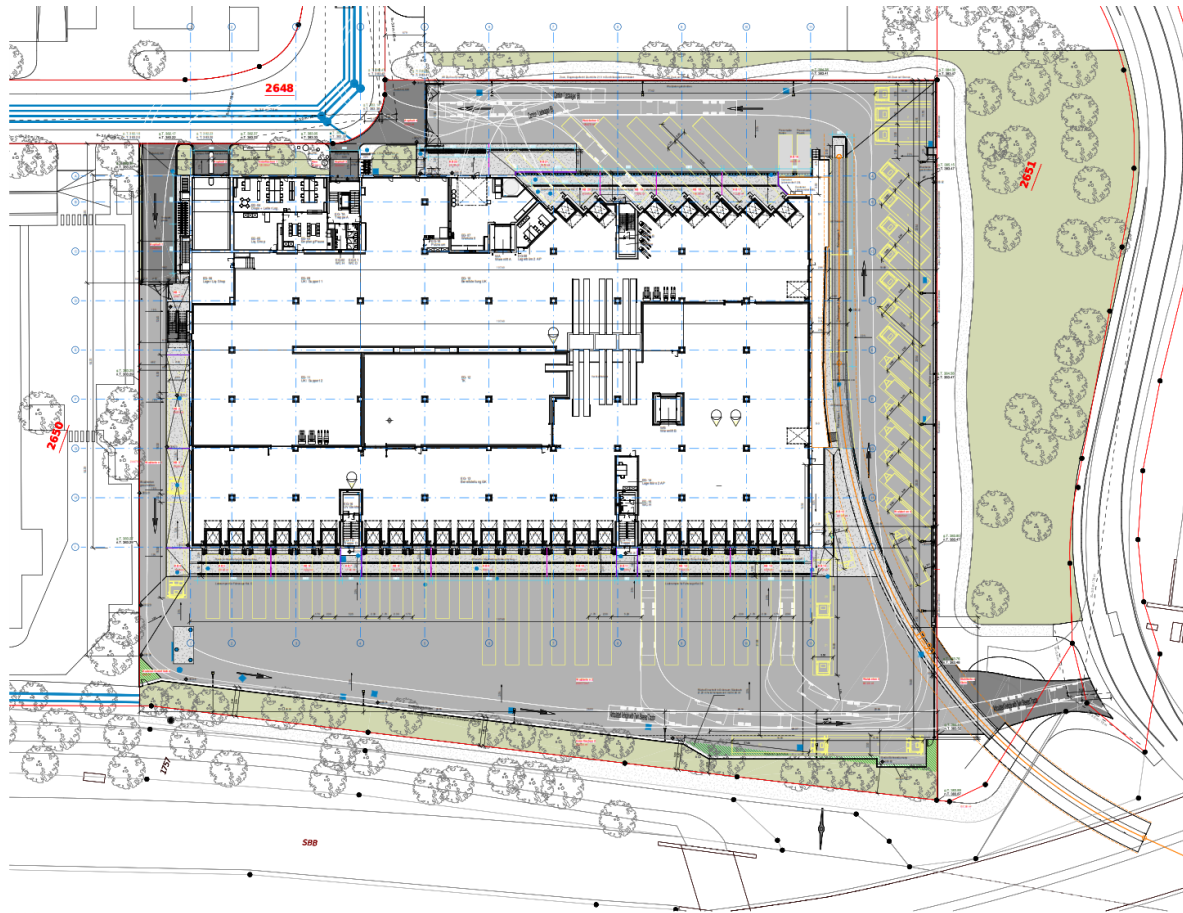


Querschnitt Raumhöhen - Bauprojekt Logistik



Übersichtsplan Baufeld B2

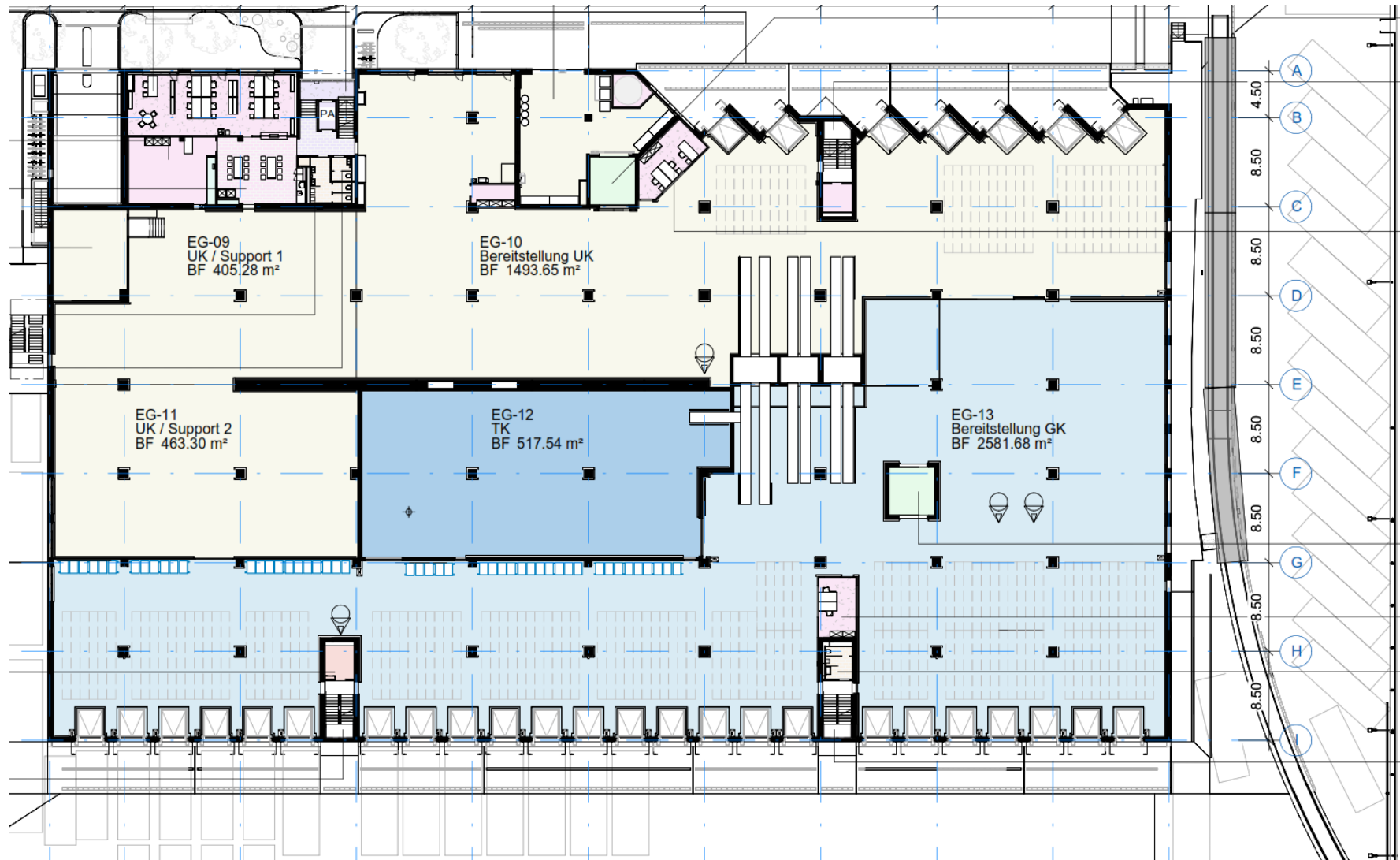
Das erarbeitete Verkehrskonzept sorgt für eine klare Orientierung und trennt die Verkehrsflüsse logisch voneinander. Effiziente Logistikprozesse werden durch strategisch positionierte LKW-Rampen, die Bahnanlieferung sowie definierte Vor- und Pufferzonen sichergestellt.



- Einfache Verkehrsführung /Fahrtenregime (Einbahnverkehr)
- Orientierung über Rampenbeschriftung / Wegweiser
- Vorzonen vor Rampen erlauben freie Umfahrung des Gebäudes
- LKW-Rampen auf 2 Seiten des Gebäudes (Ost und West)
- Bahnanlieferung Süd für 3 Eisenbahnwagen
- Bahnanlieferung West (an Stelle Süd) ist technisch machbar und kann nachgerüstet werden

Projektänderung sind möglich

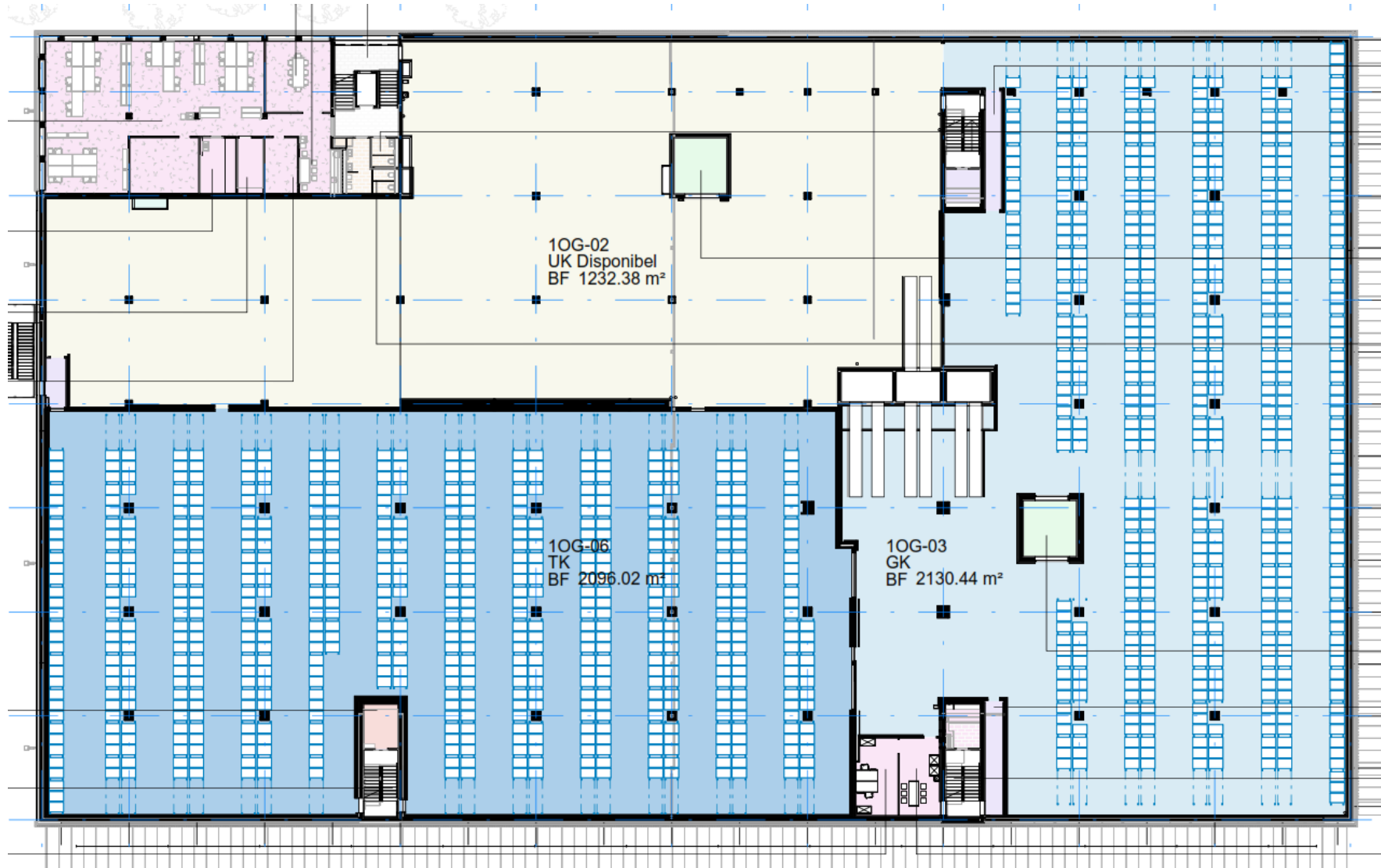
Grundrissplan Erdgeschoss



Räume

- Büro
- GK
- HT
- Lift
- Steigzone
- TK
- Treppe
- UK
- WC

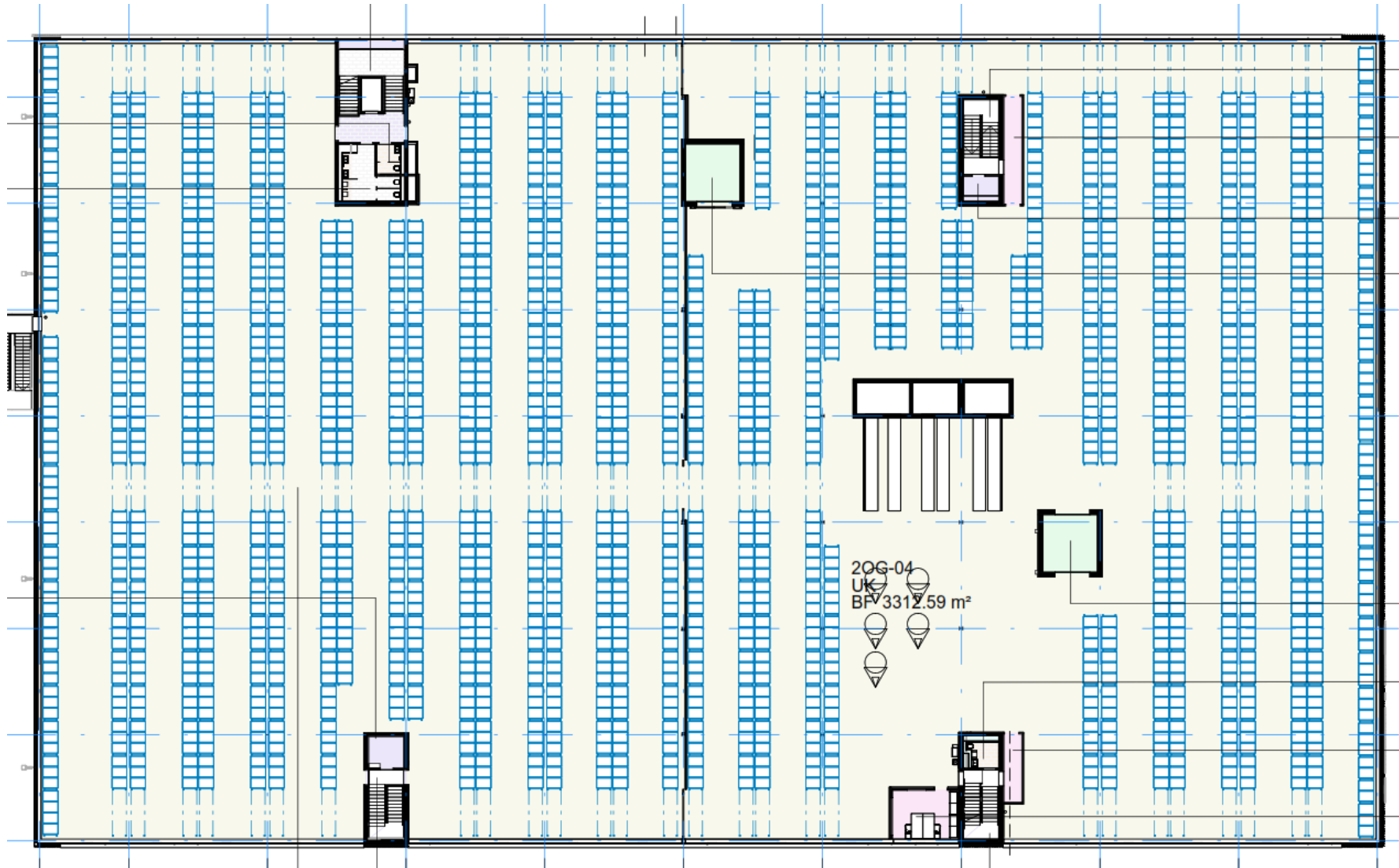
Grundrissplan 1. Obergeschoss



Räume







- Büro
- GK
- HT
- Lift
- Steigzone
- TK
- Treppe
- UK
- WC

Grundrissplan 2. Obergeschoss

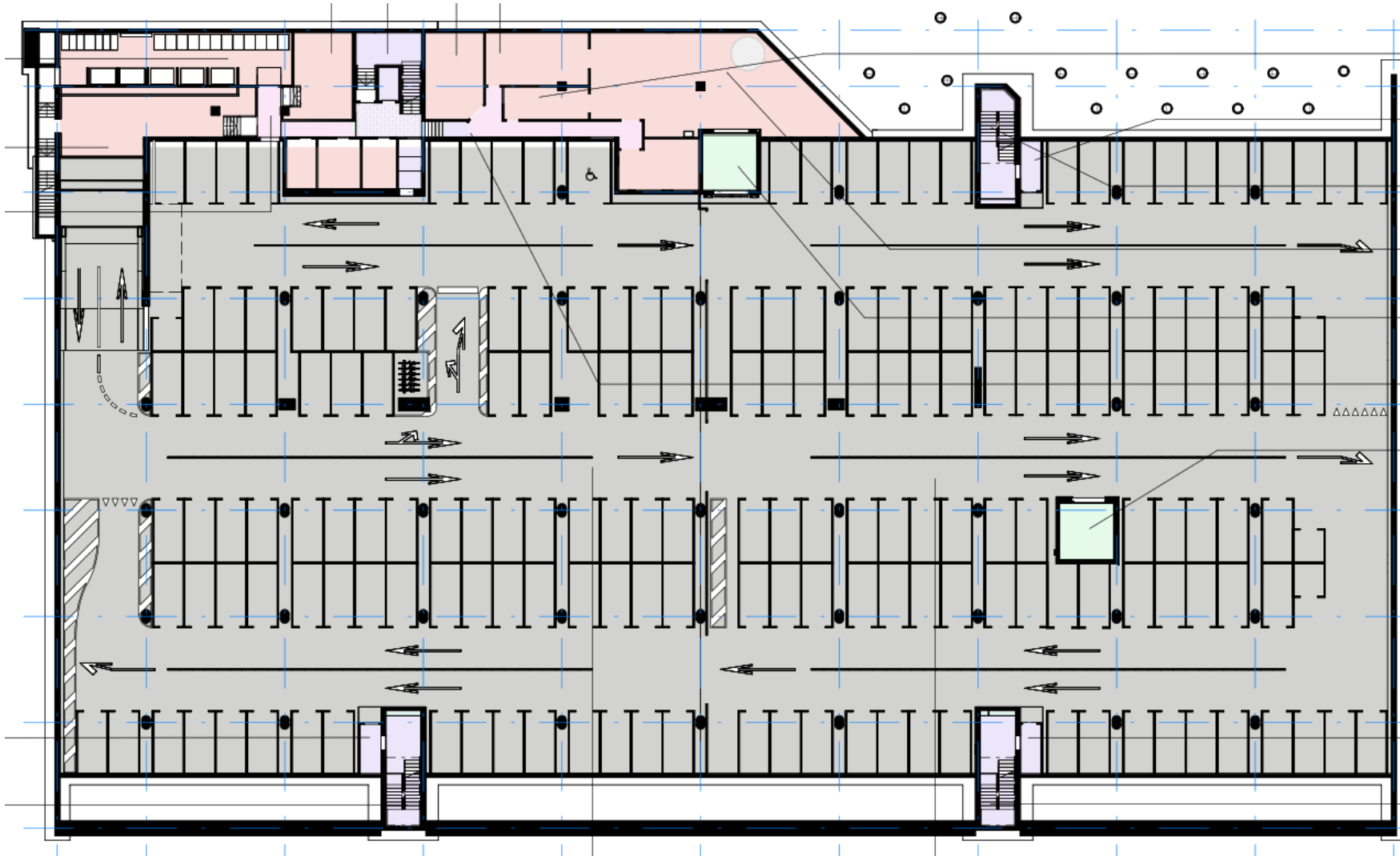


2OG-04
UK
BFV 3312,59 m²







Räume

-  Büro
-  Lift
-  Steigzone
-  Treppe
-  UK
-  WC

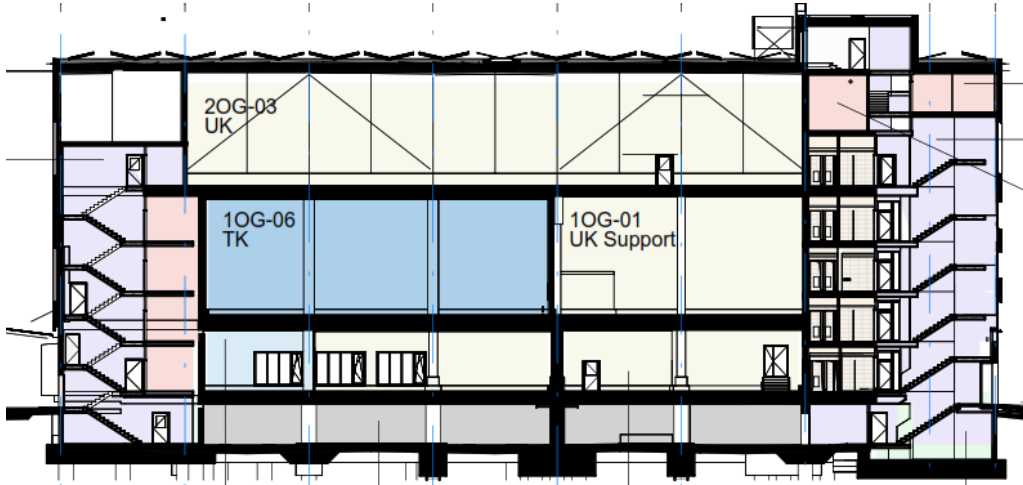
Grundrissplan 1. Untergeschoss



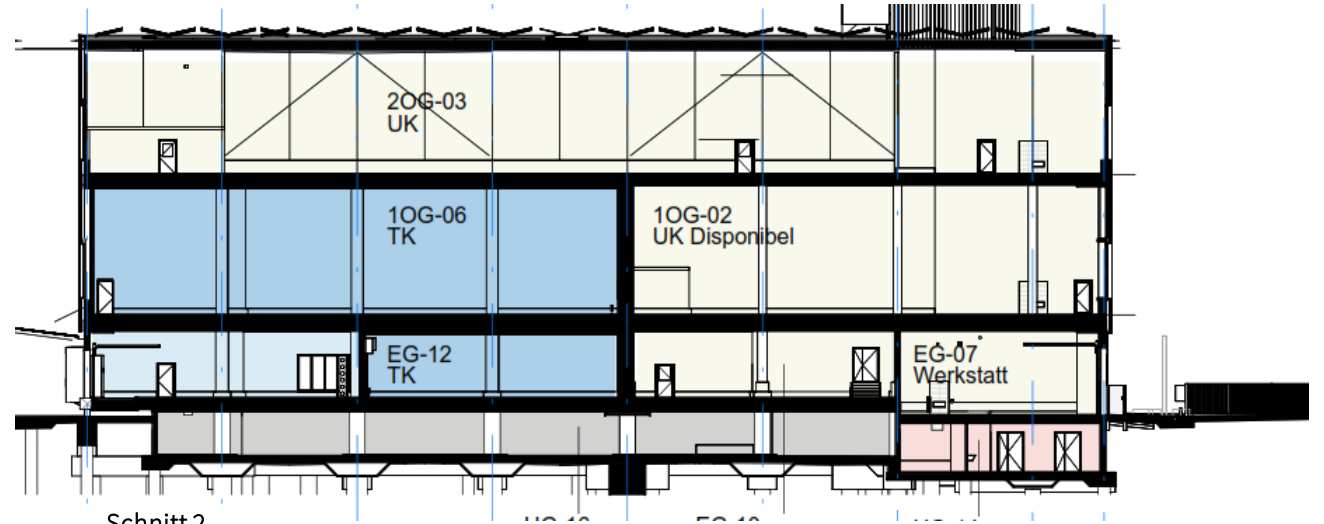
Räume

-  Büro
-  HT
-  Lift
-  Steigzone
-  Tiefgarage
-  Treppe

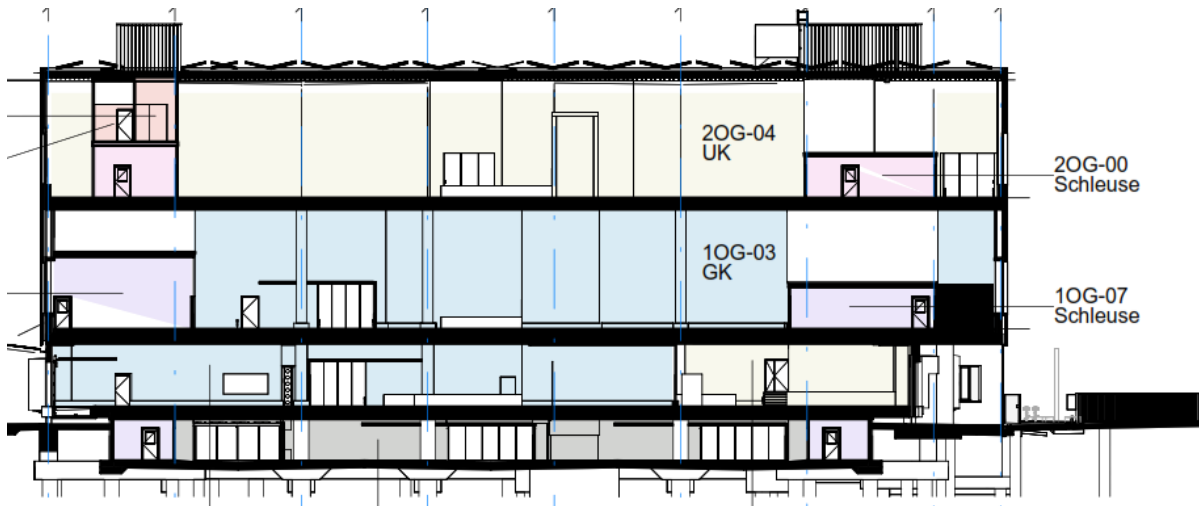
Flächen im Querschnitt



Schnitt 1



Schnitt 2



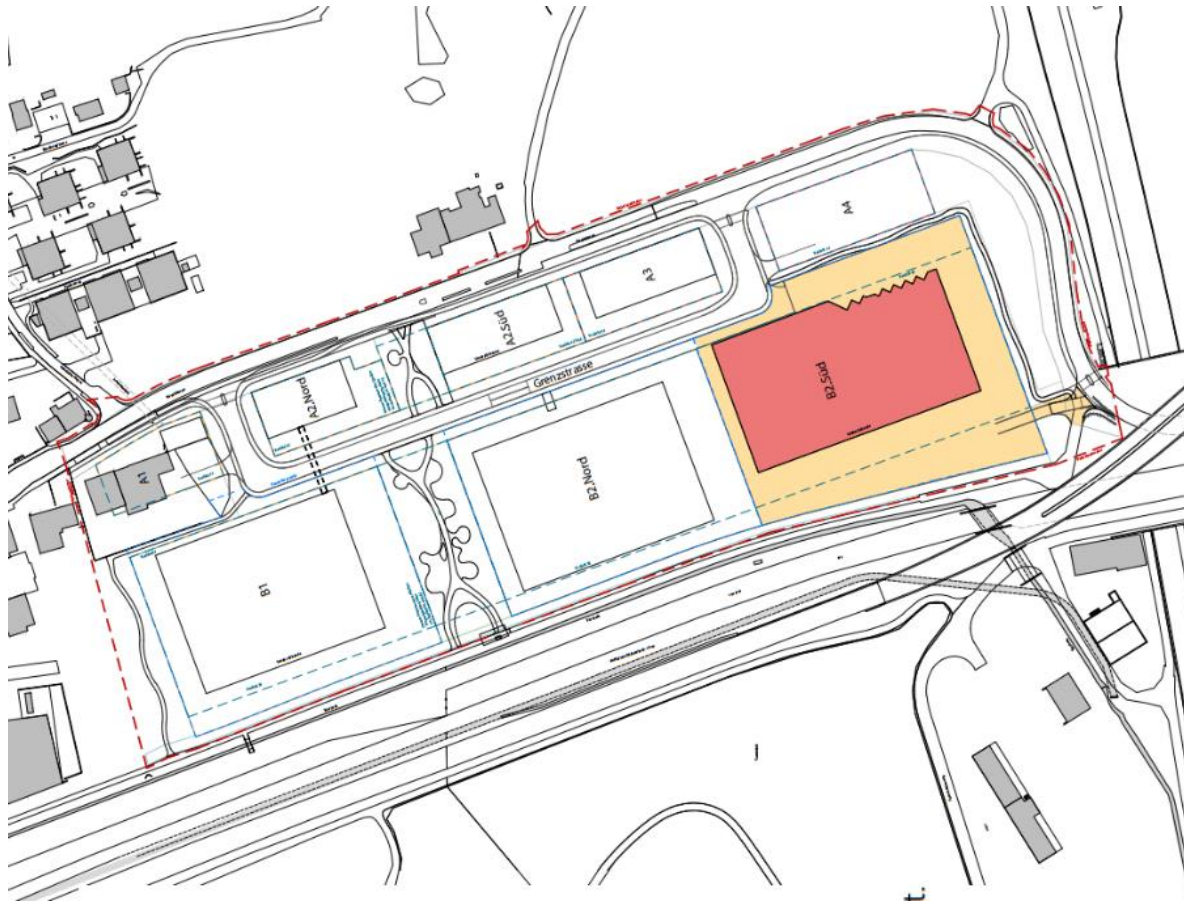
Schnitt 3

Räume

- Büro
- GK
- HT
- Tiefgarage
- Treppe
- UK

Variante Bauprojekt «Built-to-suit»

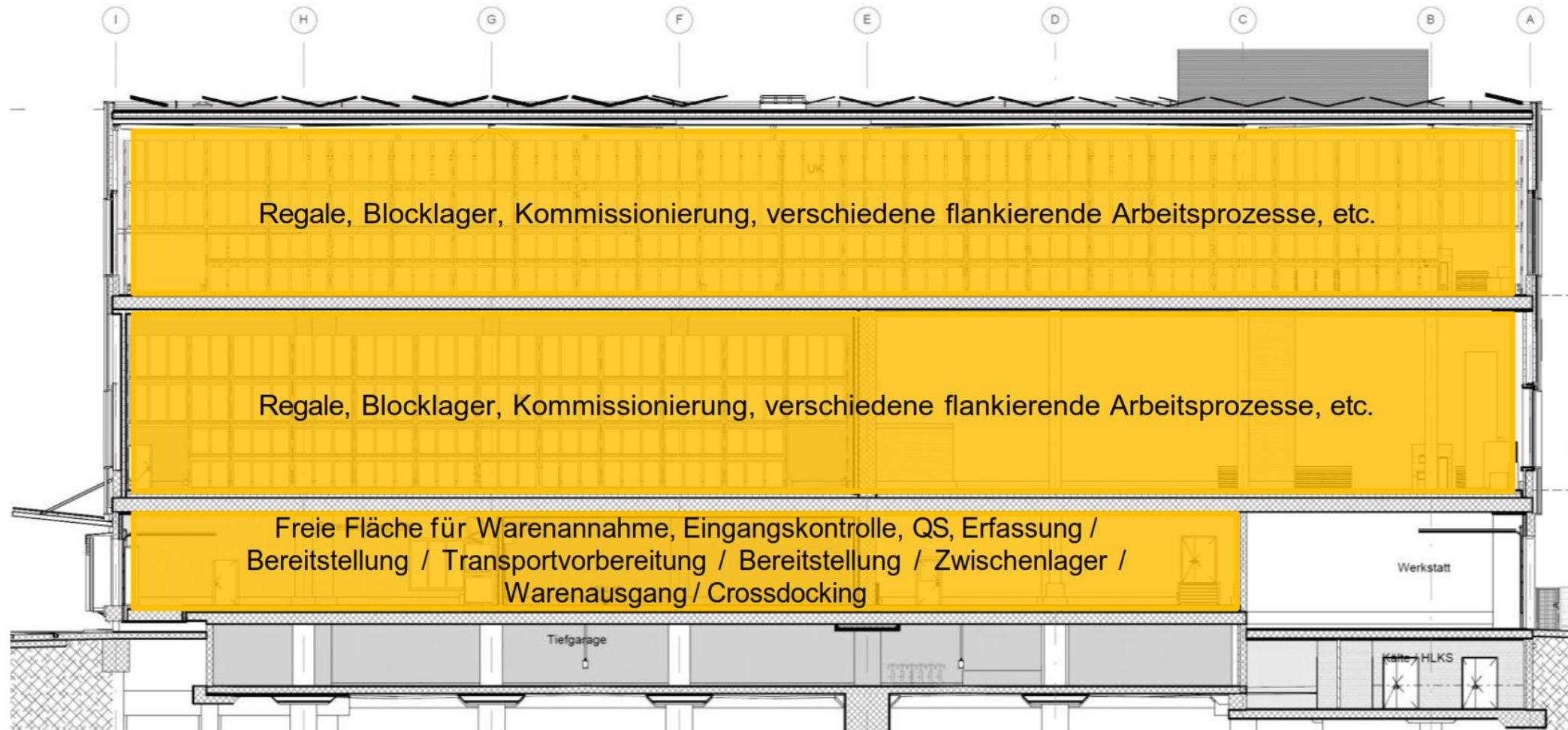
Nebst dem bestehenden Bauprojekt für den Neubau ist auch die Umsetzung eines massgeschneiderten Neubaus eine denkbare Variante für das Baufeld B2.



Grundstückfläche (SIA 416)	15'533 m ²
Baumasse Total Baufeld B2	189'007 m ³
Mögliche Nutzungen	Logistik / Lager / Produktion / Büro
Arbeitsplatzdichte	Mindestens 0.85 Arbeitsplätze pro 100 m ² Baubereichsfläche
Stützenraster	11.1 m x 8.50 m, ermöglicht flexible Nutzung
Gestalterische Anforderungen	Einhaltung Vorgaben der Gestaltungskommission
Mobilitätskonzept	Für den Güterverkehr ist ein betriebliches Konzept obligatorisch
Bahnanschluss	Der Bahnanschluss muss genutzt werden
LKW-Fahrten	Über 300 LKW-Fahrten pro Tag sind bewilligungsfähig

Variante Bauprojekt «Built-to-suit»

Nutzungsvariabilität



Zusatzinformationen Szenario «Multi-Tenant»

Die Projektierung hat auch das Szenario von mehreren Nutzern aufgegriffen. Dieses Nutzungsszenario würde mehrere autonome und vollfunktionsfähige Einheiten schaffen.



- Eigene Anpassrampen
- Eigene Anmeldung (Chauffeure / Büro)
- Autonome Bereiche: Warenannahme, Eingangskontrolle, Erfassung, Lagerung, Kommissionierung, Bereitstellung, Transportvorbereitung, Warenausgang
- Eigene, effiziente Vertikalverbindung
- Eigene Flurfördermittel (auf Lagerfläche, sowie Niveau WE / WA)
- Eigene Büro / WC / Garderoben / Sozialräume
- Ausreichend Parkplätze (PW / situativ auch LKW)

Kontakt – gerne stehen wir bei Fragen
zur Verfügung



Tiziana Guatieri

Senior Associate

Landlord Representation

T + 41 44 215 75 34

M +41 76 345 47 07



tiziana.guatieri@jll.com

Hardstrasse 201 / Prime Tower
8005 Zürich