

# ERSTVERMIETUNG LOGISTIK-HUB MÄGENWIL MIT INNOVATIVEM PALETTEN SHUTTLE LAGER SYSTEM UNTERTEILBAR



**BEZUG Q4 2027**

**INDUSTRIESTRASSE, 5506 MÄGENWIL/AARGAU**

Visualisierung Ansicht Nord

Juli 2024

**ContractLogistics24**

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com



## PRÄAMBEL

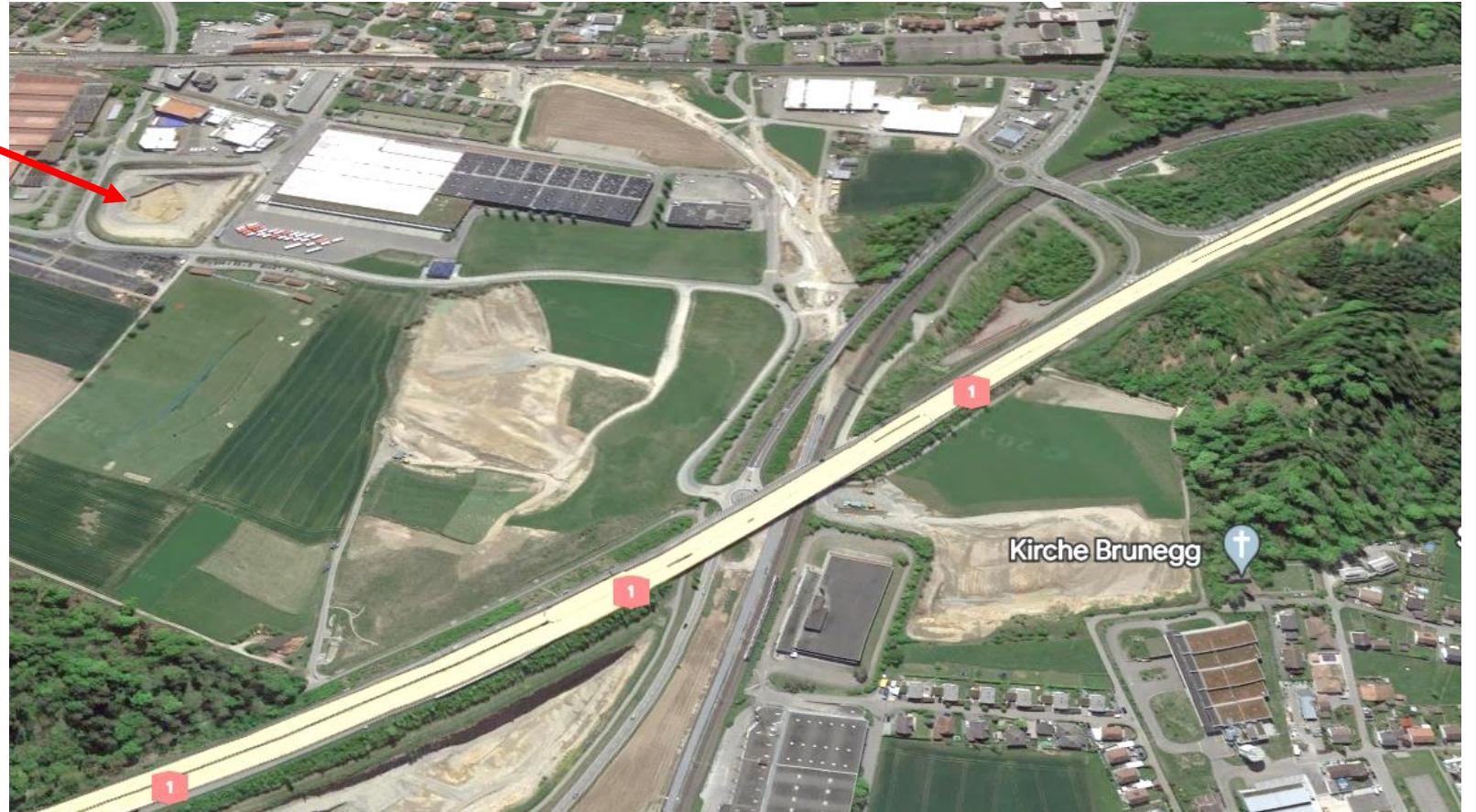
### Baugrund Parzelle 147 in Mägenwil

Industriestrasse / rund 14'500 m<sup>2</sup> grosse Industrieparzelle  
5506 Mägenwil/Aargau

Beim Baugrund handelt es sich um eine 26 Meter tiefe Kiesgrube in der Industriezone von Mägenwil, wie rechts abgebildet. Der langjährige Grundwasserpegel liegt maximal 12 Meter unter der Grubensohle.

Die Firma Methabau, Hauptaktionärin der LDH Real Estate AG Mägenwil, tritt als Generalunternehmung auf und wird in enger Zusammenarbeit mit den Mietern oder Selbstnutzern die geeignete Logistikanlage erstellen. Ein Verkauf der Parzelle ohne Bauleistung wird nicht verfolgt.

Wir sprechen damit sowohl Mieter / Käufer für ein Multi-Tenant-Konzept als auch Selbstnutzer als Single User an. Gerne passen wir unser Konzept an Ihre Bedürfnisse an.



**ContractLogistics24**

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
Neupositionierung von Logistik- / Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach

Telefon +41 44 680 18 81

cb@contractlogistics24.com

www.contractlogistics24.com



## LKW ZU- UND ABFAHRTEN

### Adresse

Industriestrasse  
5506 Mägenwil/ Aargau

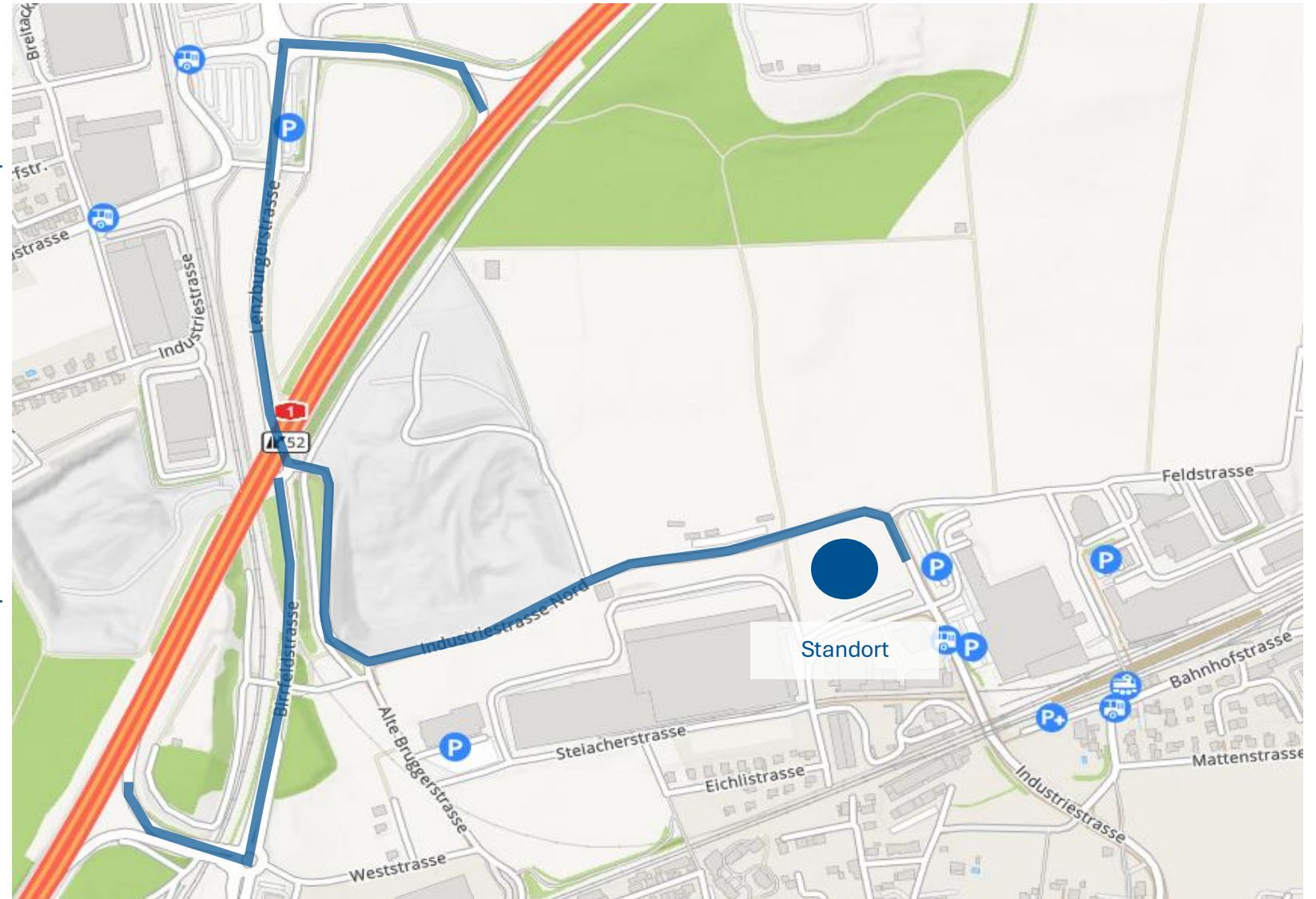
### Zugelassene Fahrten pro Tag in Abklärung

Im Zuge der Planung muss für die Baueingabe ein Verkehrsgutachten, als Teil der UVP, erstellt werden.

Primär muss mit der erwartete Lastwagenverkehr detailliert über den Tag ausgewiesen und die Belastung für das übergeordnete Strassennetz bis zur Einfahrt A1 abgebildet werden. Da die LKW – Auffahrt zur A1 direkt über die Industriestrasse Nord erreicht wird, sollte die Prüfung des Verkehrs für die Ansiedlung eines Distributions- oder E-Commerce Lagers eine nicht unüberwindbare Hürde sein. Erste Abklärungen dazu sind bereits angelaufen, für diese Art von Logistikdienstleistungen.

### Distanzen

3 Min. von der Autobahnanbindung Mägenwil A1



**ContractLogistics24**

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
Neupositionierung von Logistik- / Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com



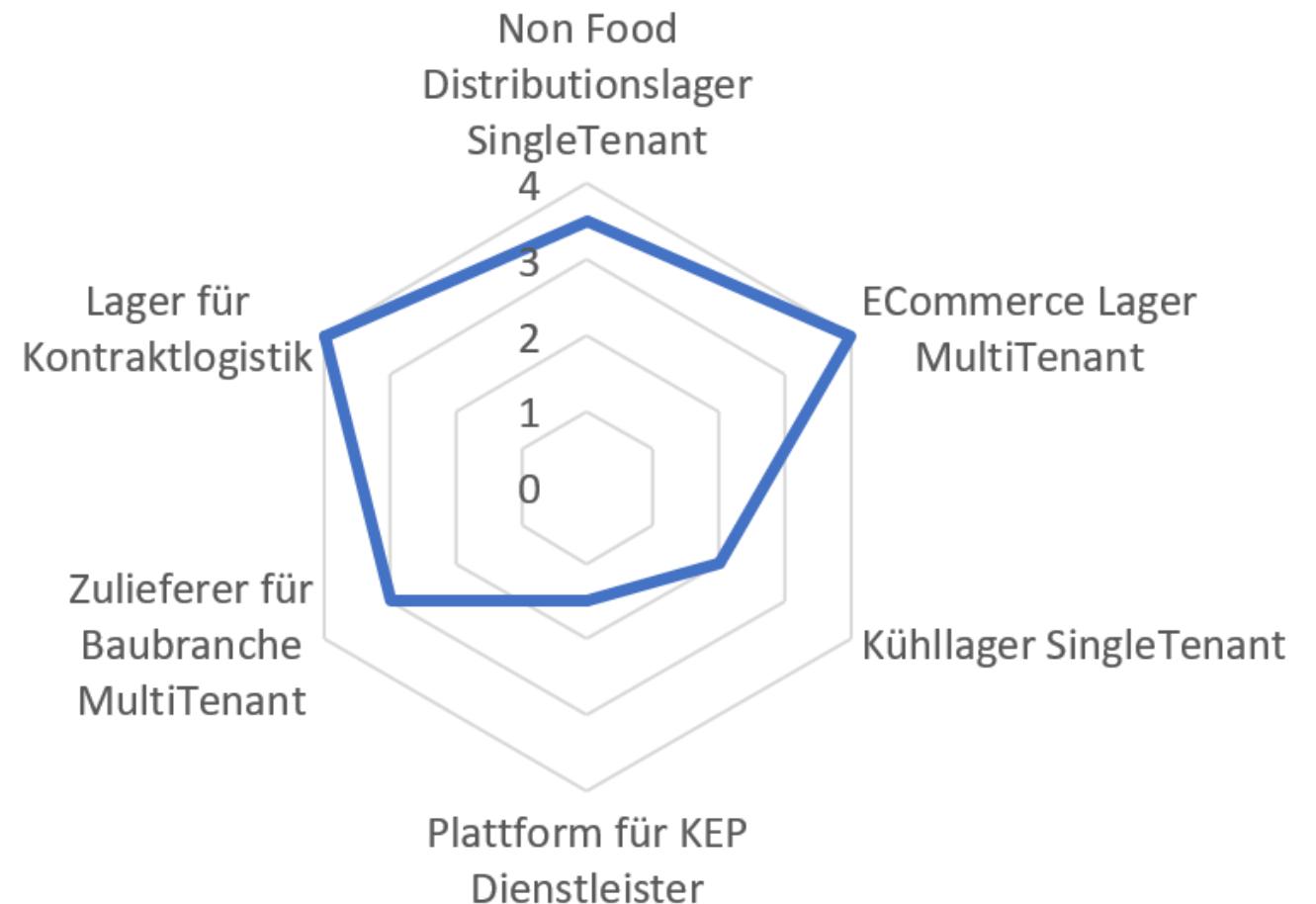
## POSITIONIERUNG NEUBAUPROJEKT

Der Standort Mägenwil mit einer rechnerischen Kapazität von 27'000 Palettenstellplätzen eignet bestens für Logistikunternehmungen aus der Kontraktlogistik Branche.

Dank hoher Lagerautomation (Kanallager und Kleinteilelager) können problemlos Geschäftsfelder mit hoher Lagerration in Mägenwil angesiedelt werden. Für diese Geschäftsfelder sind grosszügige Güterumschlagsflächen und genügend Lastwagen Rampen im Erdgeschoss sowie Sprinter Andockstellen im Untergeschoss / im Parking vorgesehen.

Auch eine Multi Tenant Lösung für verschiedene Onlinehändler bietet sich an, da Mägenwil ein Top Logistikstandort für «one day deliveries» nach Zürich, Luzern, Basel und Winterthur ist. Unser Konzept sieht die Integration der Boten (Post, DPD, Planzer, DHL) vor, damit ein Teil des Distributionsvolumens ohne nochmaliges Sortieren direkt an die Kunden der Onlinehändler in Zürich, Luzern, Basel und Winterthur zugestellt werden kann. Das spart Zeit und Kosten.

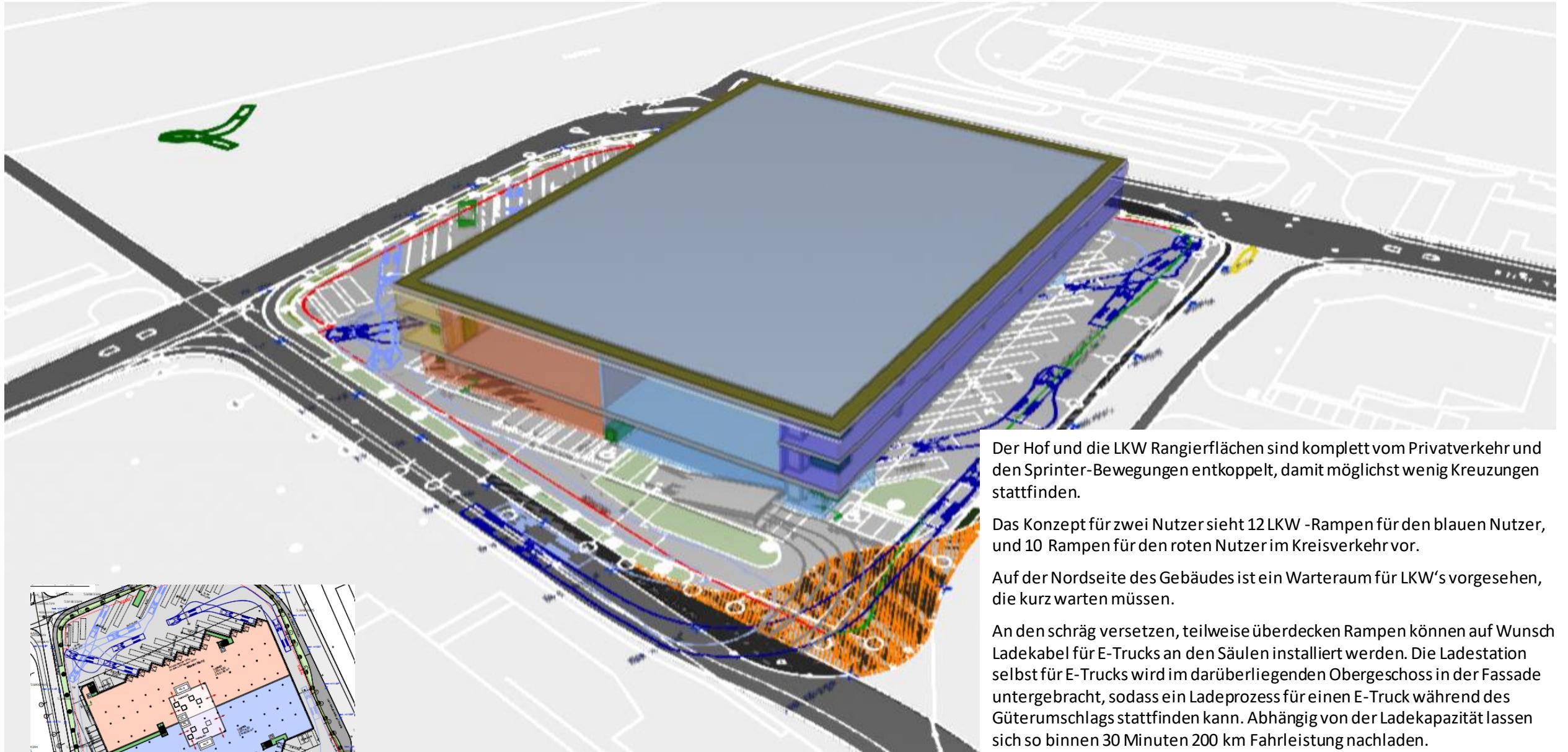
Denkbar ist das geplante Bauvolumen von rund 300'000 m<sup>3</sup> auch als Zentrallager z.B. für Non Food Produkte oder für die Bauzulieferindustrie. Also ideal für eine Organisationen, die über ein Zentrallager nachdenken mit der Zielsetzung, die Produktverfügbarkeit zu erhöhen und gleichzeitig die Lagerhaltungskosten zu reduzieren.



4 sehr geeignet  
3 geeignet  
2 weniger geeignet  
1 nicht geeignet



## KREIS-VERKEHRSKONZEPT FÜR ZWEI NUTZER MIT 10, RESPEKTIVE 12 EXKLUSIVEN RAMPEN



Der Hof und die LKW Rangierflächen sind komplett vom Privatverkehr und den Sprinter-Bewegungen entkoppelt, damit möglichst wenig Kreuzungen stattfinden.

Das Konzept für zwei Nutzer sieht 12 LKW -Rampen für den blauen Nutzer, und 10 Rampen für den roten Nutzer im Kreisverkehr vor.

Auf der Nordseite des Gebäudes ist ein Warteraum für LKW's vorgesehen, die kurz warten müssen.

An den schräg versetzten, teilweise überdecken Rampen können auf Wunsch Ladekabel für E-Trucks an den Säulen installiert werden. Die Ladestation selbst für E-Trucks wird im darüberliegenden Obergeschoss in der Fassade untergebracht, sodass ein Ladeprozess für einen E-Truck während des Güterumschlags stattfinden kann. Abhängig von der Ladekapazität lassen sich so binnen 30 Minuten 200 km Fahrleistung nachladen.



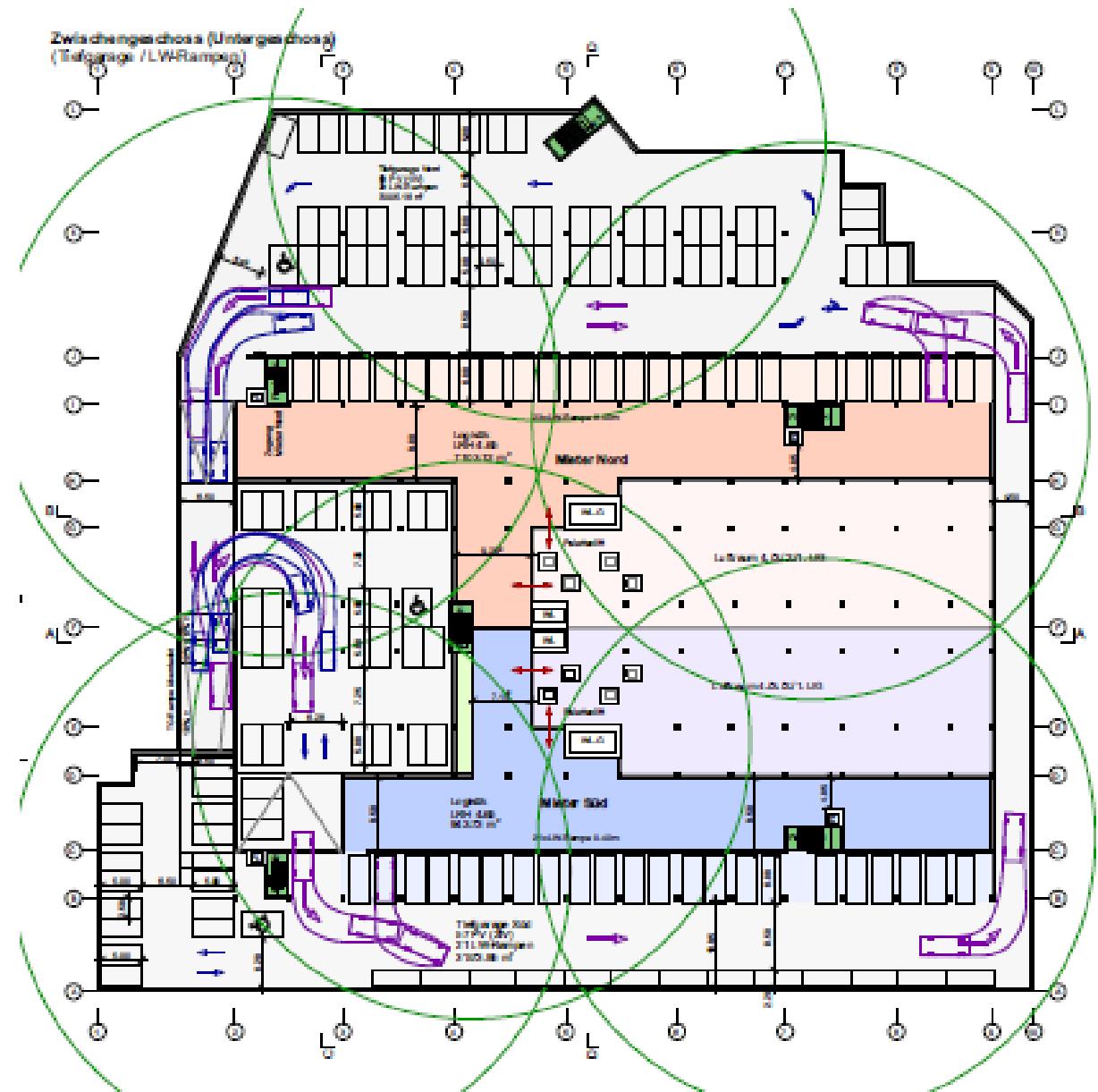
## SPRINTER VERKEHRSKONZEPT + PARKING

Der Verkehr im Untergeschoss sieht ebenfalls einen Kreisverkehr vor und ist für maximal zwei Nutzer ausgelegt.

Das Konzept sieht 22 Sprinter-Andockstellen für den blauen Nutzer und 25 Andockstellen für den roten Nutzer vor.

Die Andockstellen sind rund 30 cm in der Höhe zur Güterumschlag im Untergeschoss versetzt, damit das Entladen und Laden effizient funktioniert.

Entlang der Erschliessung sind verschiedene Parkfelder für Mitarbeiter und Besucher untergebracht. Total stehen 110 Parkfelder im Untergeschoss zur Verfügung.



## FLÄCHEN UND RICHTMIETKONDITIONEN

### Mietflächen Mägenwil

	EE Satz p.a. in CHF		Jahresmiete ohne MNK in CHF
Untergeschoss statisch vorbereitet für Paletten Kanallager			
-Anzahl Stellplätze mit 120 cm Fachhöhe			
-Anzahl Stellplätze mit 200 cm Fachhöhe	21000	95	1'995'000
-Anzahl Stellplätze mit 250 cm Fachhöhe			-
			-
Untergeschoss Güter- und Bereitstellungsfläche für Kleintransporter	2050	145	297'250
Erdgeschoss Güter- und Bereitstellungsfläche Lastwagen	5000	175	875'000
1.Obergeschoss, 8.5 m hohe Kommissionierungshalle	4400	150	660'000
1.Obergeschoss, 4.5 m hohe Kommissionierungshalle	1460	135	197'100
2.Obergeschoss, Büro- und Sozialräume	1420	200	284'000
Nebenräume (WC, Archive, Technikräume) über alle Etagen verteilt	1400	120	168'000
Parking			
-Kleintransporter	47	210	9'870
-Mitarbeiter & Besucher PP	110	130	14'300
Besucher PP im Aussenbereich / Erdgeschoss	10	150	1'500
Hof + LKW- Parkplätze			403'610
Total			4'905'630

Anmerkung: In den Mietkosten sind die Investitionskosten für die automatisierten Shuttle Lager System nicht abgebildet



## TECHNISCHE ANGABEN/GRUNDAUSBAU

Kanal Palettenlager Kapazität für 180 cm hohe Paletten

21'000 Standardpaletten

Kleinteile Lager Variante Untergeschoss

mit 80'000 Behälter

Kleinteile Lager Variante Obergeschoss

mit 80'000 Behälter

Lastenaufzüge /Lx B x H / Nutzlast

2 / 6 m x 2.40 m x 3.5 m / 5'000 kg

LKW-Andockstelle/ Sprinter-Andockstelle

Aktuell geplant 22 / 44

Brandschutz

Vollschutz\_alles gesprinklert

Ausbauoptionen

Diverse / nach Nutzeranforderungen z.B. Sorter für Touren konforme  
Kommissionierung

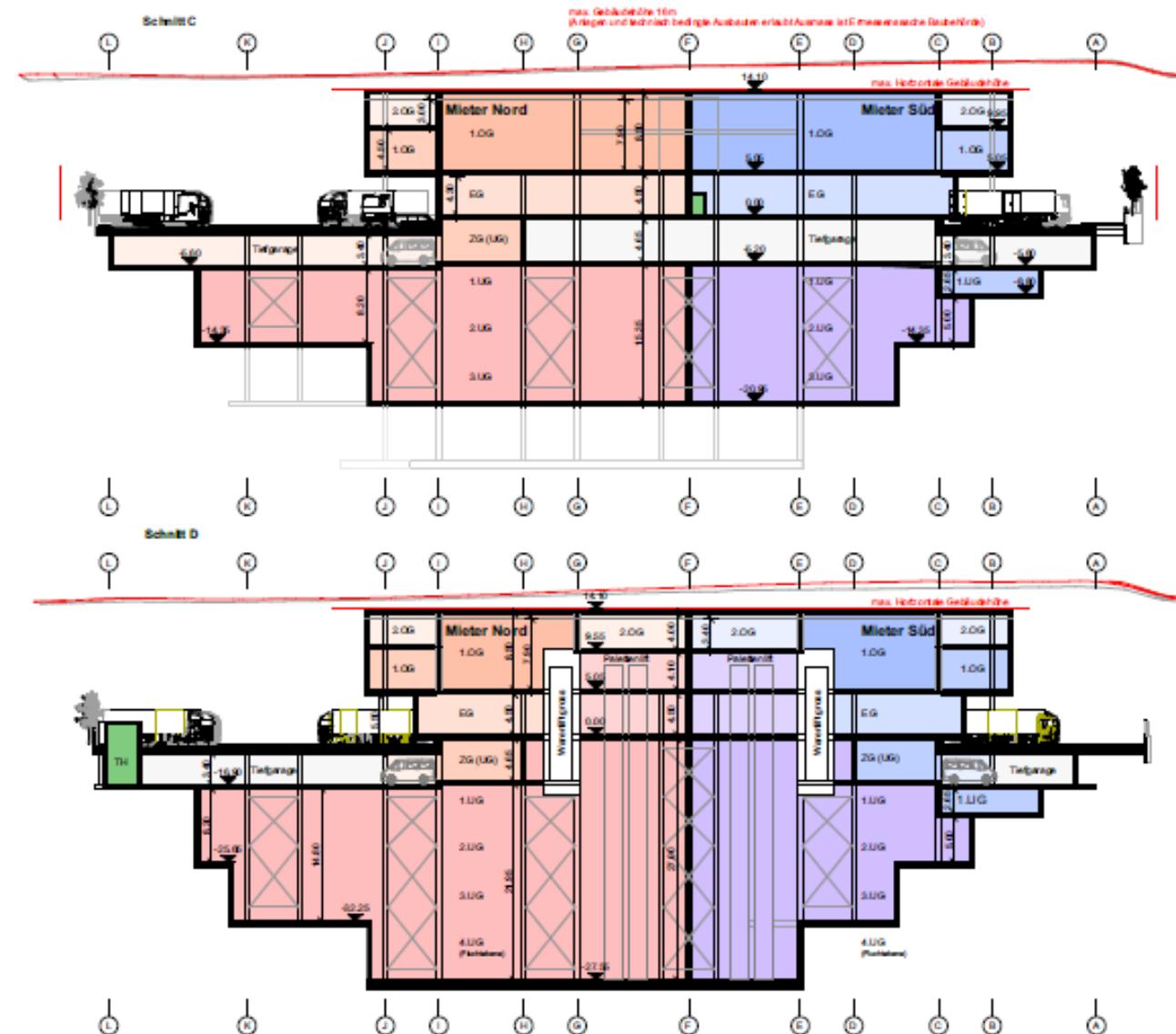
E-Ladestationen für LKW's

Ja, Anzahl Stationen tbd / 5 MW Ausgangsleistung

Erneuerbare

Strom ab Dach + Fassade

Warmwasser Erdsonde mit Wärmepumpe



ContractLogistics24

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach

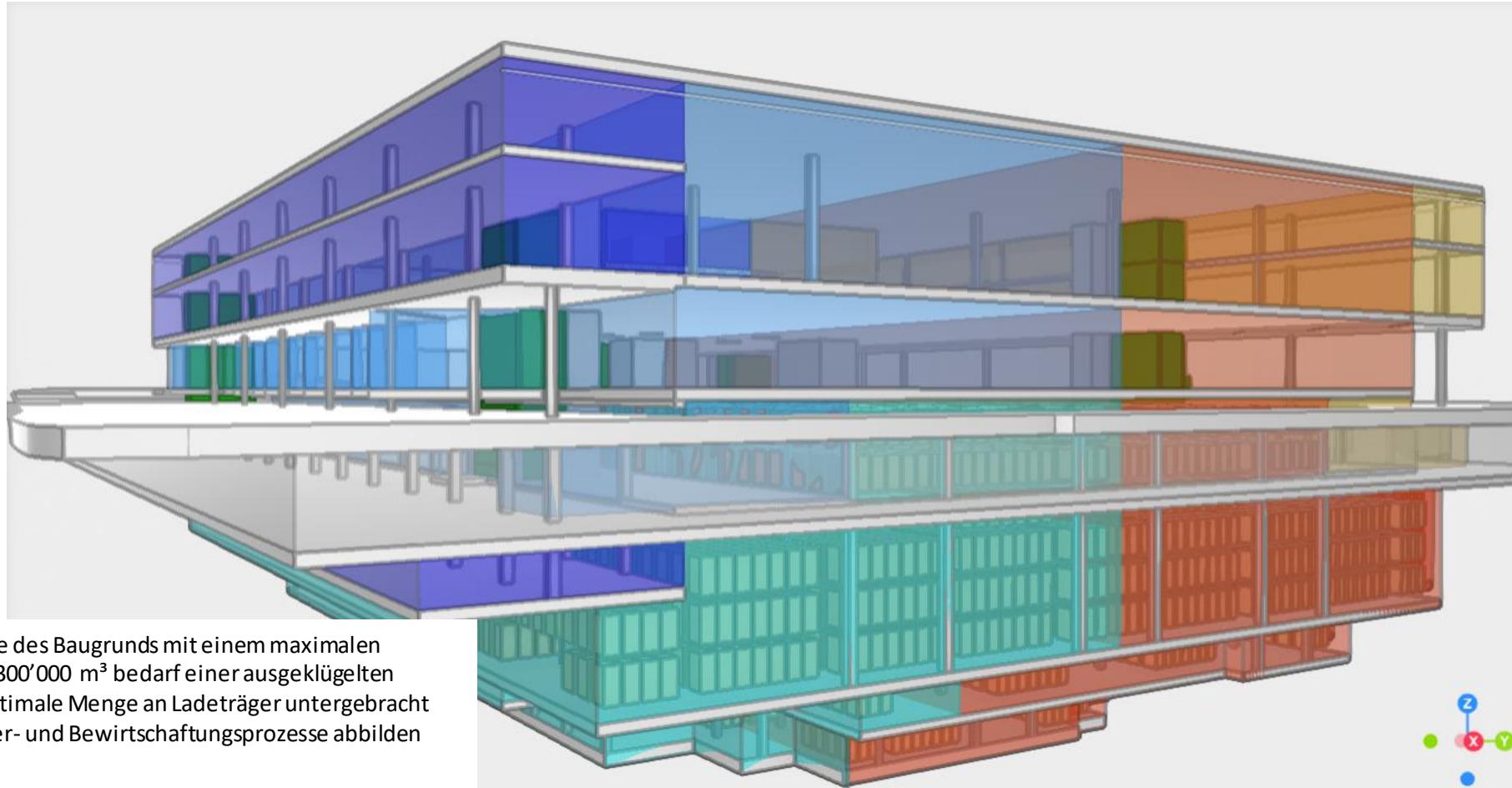
Telefon +41 44 680 18 81

cb@contractlogistics24.com

www.contractlogistics24.com



## TECHNISCHE ANGABEN/GRUNDAUSBAU



**Konzept über  
42 m**

Büro + Sozialebene

Sorter-Ebene

LKW-Ebene

Sprinter-Ebene

Kanal Paletten Lager  
mit 21'000 Paletten  
Stellplätzen,  
physisch oder  
logisch unterteilt

Die spezielle Geometrie des Baugrunds mit einem maximalen Bauvolumen von rund 300'000 m<sup>3</sup> bedarf einer ausgeklügelten Planung, damit eine optimale Menge an Ladeträger untergebracht und sich effiziente Lager- und Bewirtschaftungsprozesse abbilden lassen.

- So ist das Kanallager, die Sprinter Güterumschlagsfläche und das Parking im Untergeschosse angesiedelt und permanente Lagertätigkeiten, Kommissionierung, Aussortieren, Verpacken, Bereitstellen etc. im Erdgeschoss und in den Obergeschossen.
- So können die gesetzlichen AWA Anforderungen bezüglich Tageslicht erfüllt werden und die manuellen Inhouse Lager-Prozesse auf drei Ebenen (1UG, EG + 1OG) reduziert werden.
- Die Lagerkapazität des Kanallager lässt sich physisch oder logisch unterteilen, wenn sich die Anlage zwei Nutzer teilen.

**ContractLogistics24**

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach

Telefon +41 44 680 18 81

cb@contractlogistics24.com

www.contractlogistics24.com



## KANALLAGER SHUTTLESYSTEM AKTUELL MODELLIERT FÜR 21'000 PALETTEN STELLPLÄTZEN

Die Visualisierung zeigt Hochregalstahlbau kombiniert mit Mehrebenen-Shuttlechnik für Kompaktlagerung bei Bauhöhen bis 25 m, hohe Lagerverdichtung und sicherer Zugriff auf alle Artikel. In der Horizontalen bewegen sich die Fahrzeuge in den Gängen analog einem Regalbediengerät. Die Vorteile dieser Technik:

- Das Paletten-Shuttlesystem kann in alle drei Richtungen innerhalb Geländegeometrie und der maximalen Bauhöhe angepasst werden. Einzige Bedingung, dass die Liftanlagen bis ganz nach unten führen.
- Die Anzahl der Shuttle-Fahrzeuge, die im System unterwegs sind, können bis zu einer gewissen Grenze nach Anforderungen des Mieters skaliert werden.



### Konzept für zwei Nutzer

Kanalhöhen tbd

Anzahl Shuttle tbd

Option Kleinteile Lager z.L. Kapazität  
Kanallager

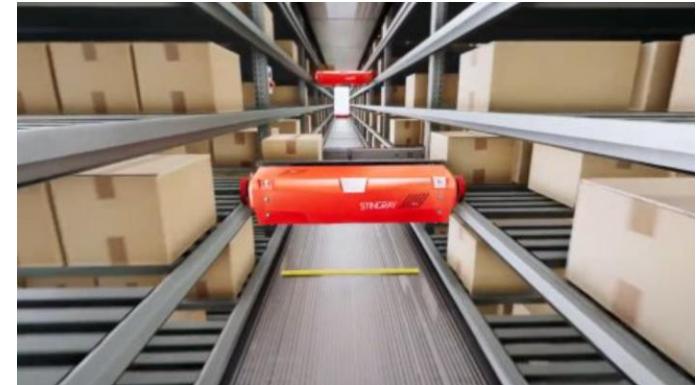
Gänge und Einlagerungstiefe gilt es an  
die Sortimentsbreite des Nutzers  
anzupassen (Optimierungspotential  
noch nicht ausgeschöpft)



## AUTOMATISIERTE BEHÄLTER-LAGER-SYSTEM AKTUELL MODELLIERT FÜR 2 X 80'000 BEHÄLTER

Die Visualisierung zeigt eine Ware-zur-Person-Kommissionierung für Kleinteile. Behälter oder einzelne Kartons werden dem Mitarbeiter in richtiger Reihenfolge und in ergonomischer Höhe automatisch an einem Arbeitsplatz gefördert. Dies entlastet die Mitarbeiter und erhöht gleichzeitig die Effizienz und die Kommissionierungsqualität.

- Das Behälter-Shuttlesystem kann in alle Richtungen innerhalb des Lagervolumens angepasst und erweitert werden.
- Die Anzahl der Shuttle-Fahrzeuge, die im System unterwegs sind, können bis zu einer gewissen Grenze nach Leistungs-Anforderungen des Mieters skaliert werden.



### Konzept für zwei Nutzer

Behälterhöhen tbd

Anzahl Shuttle tbd

Übergabestellen für Backup  
Lösung tbd

Gänge und Einlagerungstiefe  
gilt es an die Sortimentsbreite  
des Nutzers anzupassen  
(Optimierungspotential noch  
nicht ausgeschöpft)

**ContractLogistics24**

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com



Mägenwil Logistik  
Neubauprojekt



## FÜR WEITERE INFORMATIONEN

**Wichtiger Hinweis:** Die in diesem Dokument dargestellten Informationen stellen keinen Auftrag zur Suche bzw. Vermittlung eines geeigneten Mieters / Käufers dar. Die ContractLogistics24 AG und deren Auftraggeberin lehnen jegliche Verpflichtung zur Bezahlung von Nachweis-, Vermittlungs- oder ähnlichen Honoraren an Makler, Agenten oder sonstige Vermittler ab.

Sie interessieren sich für dieses Neubauprojekt und möchten weitere Details erfahren? Kontaktieren Sie uns telefonisch. Wir erläutern Ihnen gerne die verschiedenen Möglichkeiten und prüfen für Sie die Machbarkeit. Wir unterstützen Sie mit unseren Erfahrungen und freuen uns, mit Ihnen Lösungen, für Ihr Unternehmen zu finden und diese umzusetzen.

**Carlo Bernasconi**  
Geschäftsführer  
ContractLogistics24 AG  
T +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com



**ContractLogistics24**

Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
Neupositionierung von Logistik- / Gewerbeimmobilien



CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com

