



Visualisierung Ansicht Süd

ERSTVERMIETUNG
LOGISTIK-HUB MÄGENWIL MIT MAX. 42'300 M²
IDEAL FÜR ONLINEHÄNDLER
UND AUSGELEGT FÜR KONTRAKTLOGISTIKER
INDUSTRIESTRASSE
5506 MÄGENWIL/ AARGAU

- BEZUG Q1 2027

Mai 2023

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



INHALT

Inhaltsverzeichnis / Präambel	2-3
Konzeptvisualisierung ³	4
Lage	5
Auszug ÖV – Anbindungen	6
Positionierung	7
Mietflächen/ Konditionen/ Angabe/ Ausstattung	8
Verkehrskonzept Aussen	9
Logistikkonzept „Single Use“ / Pläne	10-14
Logistikkonzept „Multi Tenant Use“ ausgelegt für online Händler / „one day delivery hub“	15-18
Kontakt	19

Visualisierung Ansichten Lager und Logistikgebäude



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

Beim Baugrund handelt es sich um eine 26 m tiefe Kiesgrube in der Industriezone von Mägenwil links abgebildet. Der langjährige Grundwasserpegel liegt nochmals 12 m unter der Grubensohle.

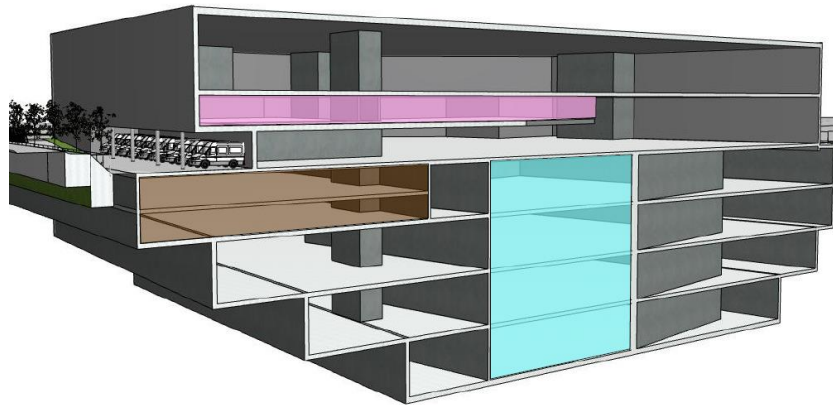
Die Kiesabbaubewilligung regelt das Auffüllen der Kiesgrube mit schadstofffreiem Material oder lässt den Ausbau „des Lochs“ mit einem zonenkonformen Gebäude zu. Aus Sicht des Gesetzgebers ist zwingend, dass die „Narbe“ binnen 3 Jahre geschlossen wird und der Wasserschutz wieder gewährleistet ist.



Als Mitinitiant und Partner der LDH Real Estate Mägenwil verfolgen wir eine Nutzung durch Ueberbauung des Baugrund mit einer sechsetagigen Logistik-anlage. Bild rechts.

Unser Bauvorhaben spricht Mieter für ein Multi-Tenant-Konzept wie Selbstnutzer als Single User an.

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.



KONZEPTVISUALISIERUNG

Das axonometrische Modell, rechts abgebildet, zeigt ganz grob den Aufbau der rund 42 Meter hohen Logistikanlage. 2/5 des Bauvolumens, hier orange gezeigt, ist über Terrain, vergleichbar mit einer anderen modernen Logistikanlage. 3/5 des Bauvolumens in gelb von zirka 360'000 m³ ist unter Terrain – nicht ungeeignet, wenn die Aussentemperaturen kontinuierlich steigen, und aus klimatischen Gründen Lagerräume vermehrt gekühlt werden müssen.

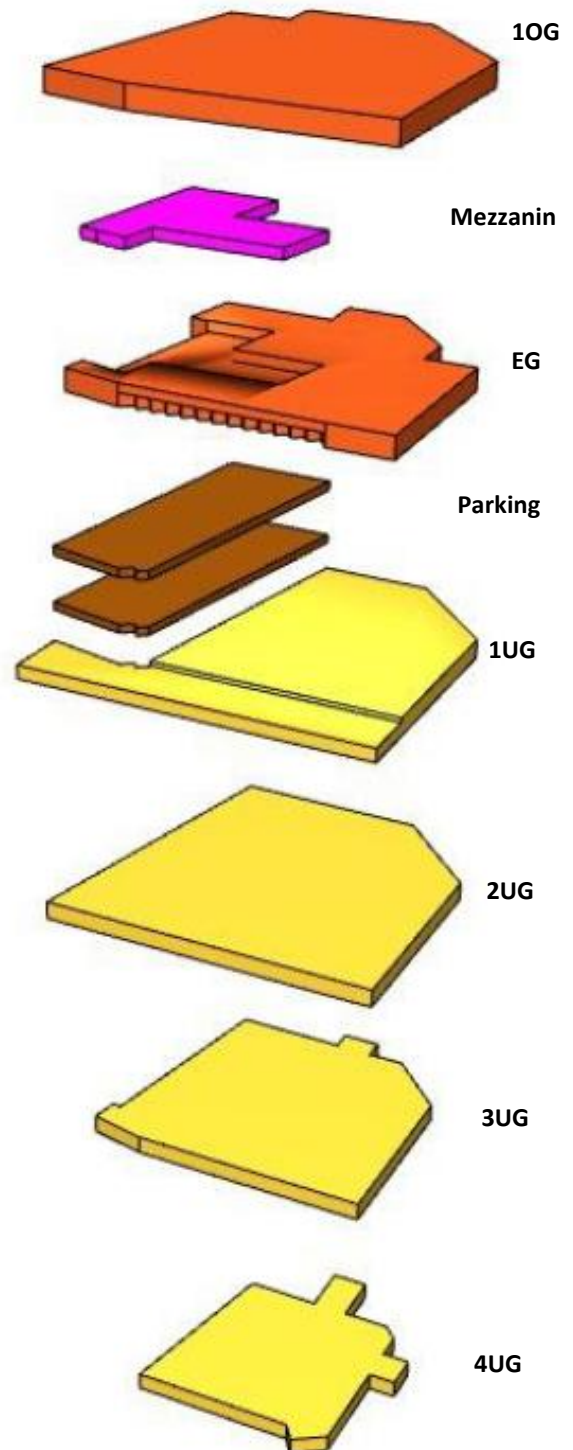
Die Magenta gekennzeichnete Fläche stellt eine optionale Mezzanin Fläche für die Einbindung von KEP Dienstleister dar.

Die braune Fläche illustriert das doppelgeschossige Parking.

Nicht abgebildet im axonometrischen Modell, dafür vorgängig in der Präambel die Möglichkeit zum Einbau eines HRL, hellblau skizziert. Zum Beispiel ein HRL Model in den Abmessungen von L 49 x B 38.4 x H 26 m hat eine Stellplatz-Kapazität von 8'100 Europlatten mit Einlagerungshöhen von 220 cm.

Status der Planung:

- Ueberbauungskonzept mit maximal 43'200 m² Nutzflächen
- Lagerhöhen von 6.15 bis 7.30 mit Nutzlasten von 2 t/m²
- optimierter Hof mit geringstmögliche Aussenflächen
- Vertikalförderkapazität für 720 Paletten pro / h; ausbaubar
- 18 LKW Rampen / 14 Sprinter Rampen
- Parking für 190 PW
- zirka 40 Elektroladestationen für PW's
- jede zweite LKW-Rampe mit Schnellladesystem für E-LKW's
- Dach, Fassaden Süd und West mit vollflächiger PV Anlage ausgestattet



LAGE

Adresse

Industriestrasse

5506 Mägenwil/ Aargau



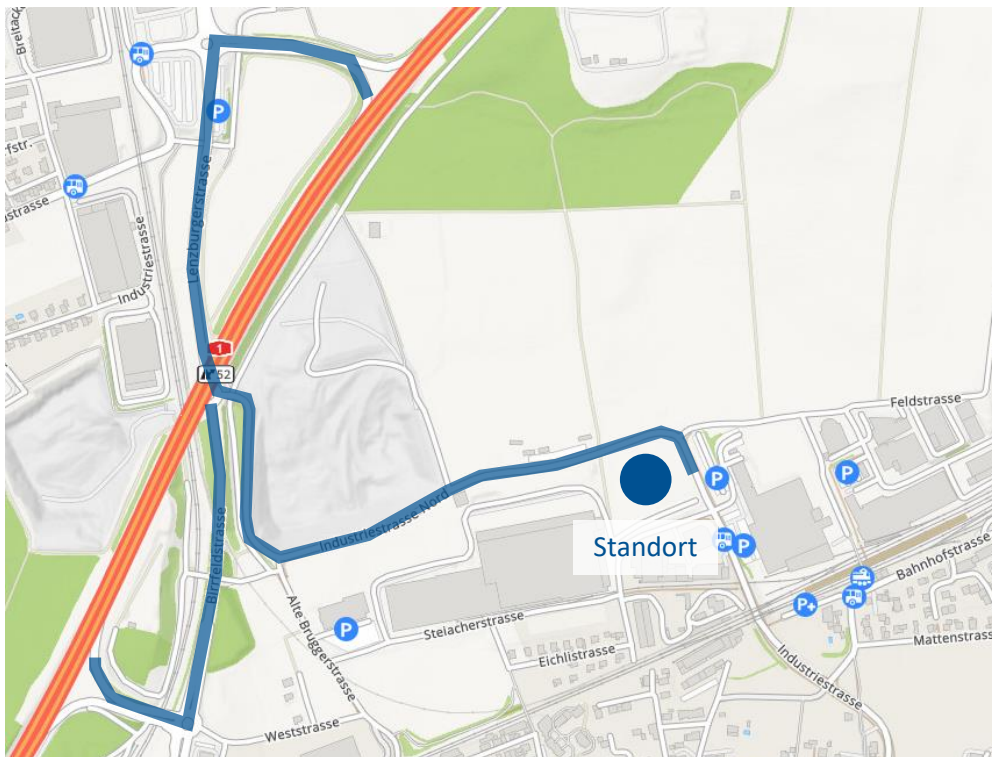
Zugelassene Fahrten pro Tag in Abklärung

Im Zuge der Planung muss für die Baueingabe ein Verkehrsgutachten, 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 – A1 Auffahrt direkt über die Industriestrasse Nord erreicht wird, sollte die Prüfung des Verkehrs für die Ansiedlung eines Distributionslager (keine Stückgutplattform) eine nicht unüberwindbare Hürde sein. Erste Abklärungen dazu sind angelaufen.

Distanzen

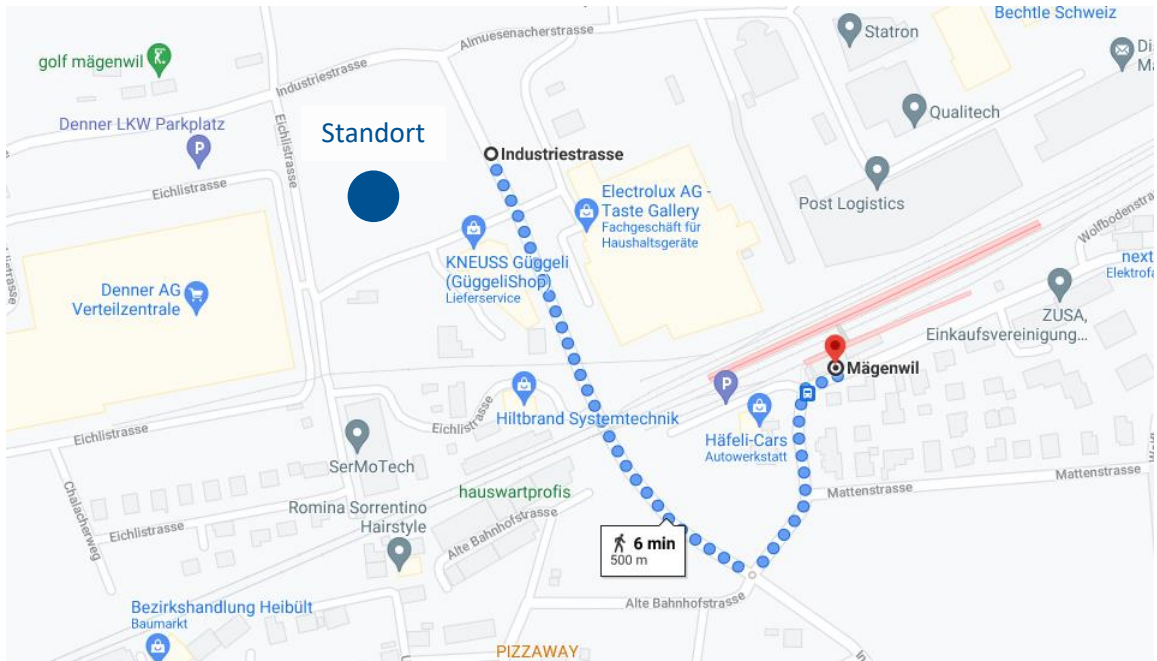
3 Min. von der Autobahnanbindung Mägenwil A1



AUSZUG ÖV - ANBINDUNGEN

Distanzen

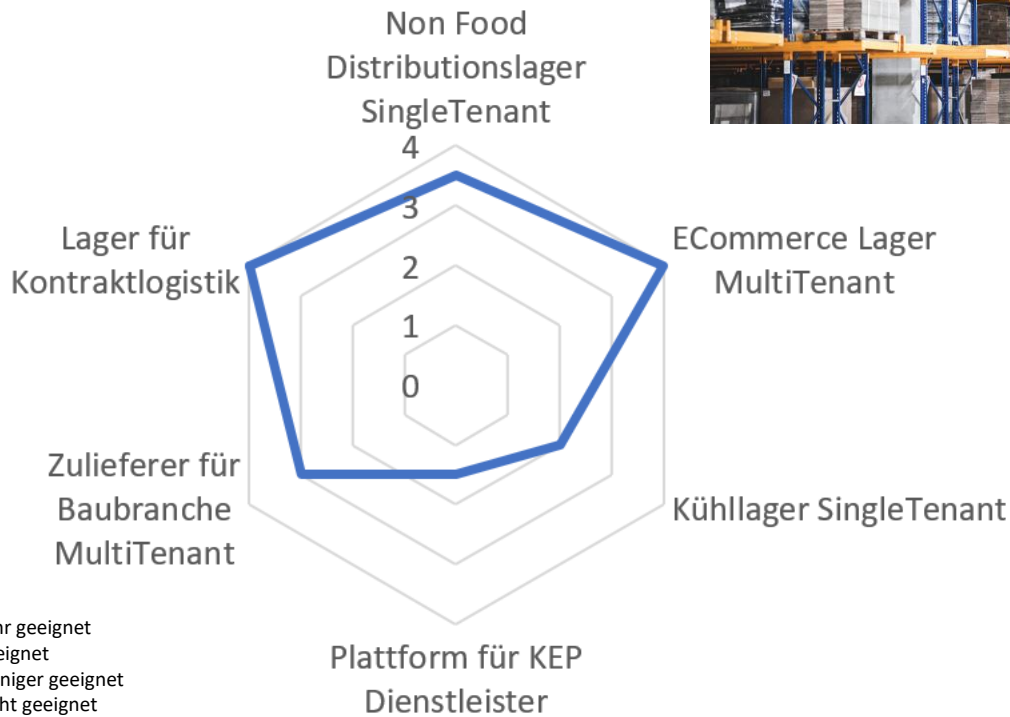
Die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs bzw. der SBB-Bahnhof sind in 6 Minuten Gehdistanz erreichbar.



Zug Linie	Mägenwil Bahnhof Abfahrten	Nach	Dauer
S11	15:58	Aarau	16 Minuten
S11	16:28	Aarau	16 Minuten
S11	16:00	Zürich HB	30 Minuten
S11	16:30	Zürich HB	30 Minuten



POSITIONIERUNG INNERHALB DER LOGISTIK



Der Standort Mägenwil mit einer operativen Nutzfläche von über 43'200 m² eignet sich bestens als Kontraktlogistikplattform mit einer durchschnittlichen Lagerrotation von < 6 für hiesige und internationale Anbieter von verschiedenen Logistik-Dienstleistungen

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 und DPD) vor, damit ein Teil des Distributionsvolumens ohne nochmaliges Sortieren direkt an die Kunden der Onlinehändler in Zürich, Luzern, Basel und Winterthur zugestellt werden können. Das spart Zeit und Kosten.

Denkbar ist das geplante Bauvolumen von rund 360'000 m³ auch als Zentrallager z.B. für Non Food Produkte oder für die Bauzulieferindustrie. Ideal für Organisationen, die die Verfügbarkeit über zentrale Lager erhöhen und Lagerhaltungskosten einsparen möchten.

Weniger geeignet ist der Standort für reine KEP Dienstleister und Dienstleister mit extrem hohen Lagerrotation. D.h. der Standort kommt weniger als Distributionslager für Frische und Lebensmittel in Frage. Für diese Art von Logistik ist die Hofsituation ungenügend, zudem fehlt ein Bahnanschluss.



MIETFLÄCHEN/ KONDITIONEN

Mietflächen	Fläche in ca. m ² / Einheit	Raumhöhe i.L./ Bodenbelastung	Mietpreis CHF pro m ² / p.a.*
Erdgeschoss	6'515	7.30 m / 2'000 kg/ m ²	155.--
1. Obergeschoss	8'498	7.30 m / 2'000 kg/ m ²	135.--
1. Untergeschoss	7'679	6.15 m / 2'000 kg/ m ²	**120.--
2. Untergeschoss	9'113	6.15 m / 2'000 kg/ m ²	**120.--
3. Untergeschoss	6'418	6.15 m / 2'000 kg/ m ²	**120.--
4. Untergeschoss	4'160	6.30 m / 2'000 kg/ m ²	**120.--
Parking	180	2.80 m / kg/ m ²	auf Anfrage
Büro EG/ 1. OG		3.00 m / 500 kg/ m ²	205.--
Zu- und Wegfahrt + Hof			inkludiert
Besucher PW Parkplätze			inkludiert
*+ MNK zzgl. 7.7 % MwSt.	**	Grossflächenrabatt tbd	

TECHNISCHE ANGABEN/ GRUNDAUSBAU

Warenlift/ L x B / Tragkraft + Autolift

**+6/ 6 m x 3 m + 2/ 6 m x 3 m
mit 6 T Traglast**

LKW-Andockstelle/ Sprinter-Andockstelle

Aktuell geplant 19/ 14

Brandschutz

Vollschutz_alles gesprinkert

Ausbauoptionen

Diverse / nach Nutzeranforderungen

HRL Tauglichkeit

**Ja, für zirka 8'100 Europaletten mit einer
Grundfläche von knapp 1'900 m²**

Erneuerbare

Strom ab Dach + Fassade

Warmwasser Erdsonde mit Wärmepumpe



VARIANTE SINGLE-USE FÜR KONTRAKTLOGISTIKER

Arbeitshypothese: In diesem Konzept führt eine Unternehmung für verschiedene Kunden die Lagerlogistik am Standort in Mägenwil.

Je nach Hof- respektive Aussenflächenbedarf, zum Beispiele für zusätzliche LKW und Sprinter-Warteräume, werden das Erdgeschoss und das darüberliegende Obergeschoss eingekürzt. Mit roten Pfeilen gekennzeichnet. Die Untergeschosse erfahren dadurch keine Aenderung, da die darunter liegenden Geschosse, bedingt durch die Grubenform mit tieferer Lage kleiner werden. Einzig die Aufzüge und Fluchttreppenhäuser entlang der West- und Südfront verschieben sich nach innen (blau gekennzeichnet).



LAGER/- UND PRODUKTIONSFÄCHEN MIT TAGESLICHT

EG LAGER CA. 6'515.45 M²

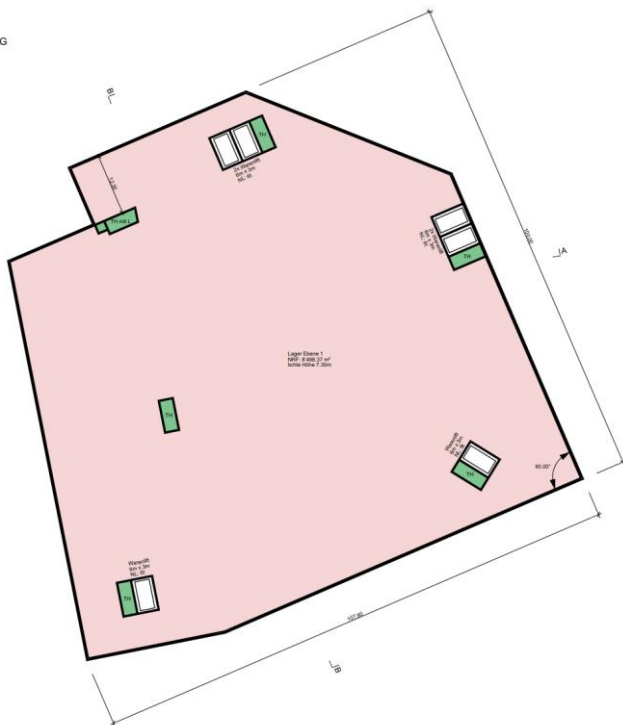
EG



Visualisierungen von Innen mit versetzten LKW Rampen fehlen noch

1. OG LAGER CA. 8'498.37 M²

1.OG



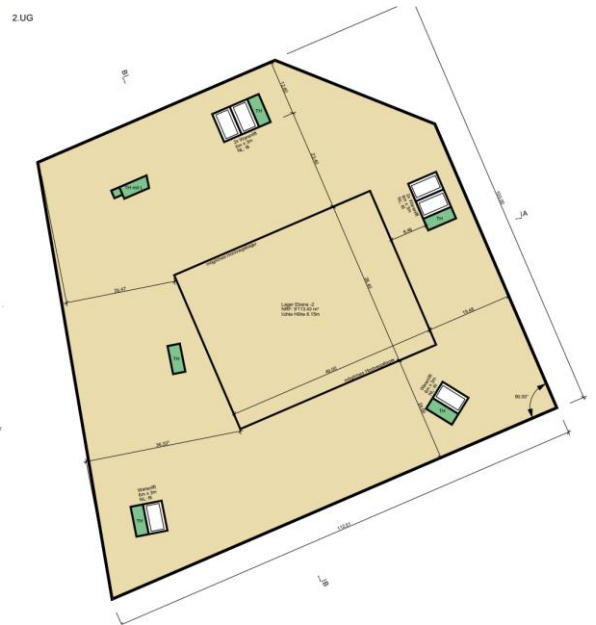
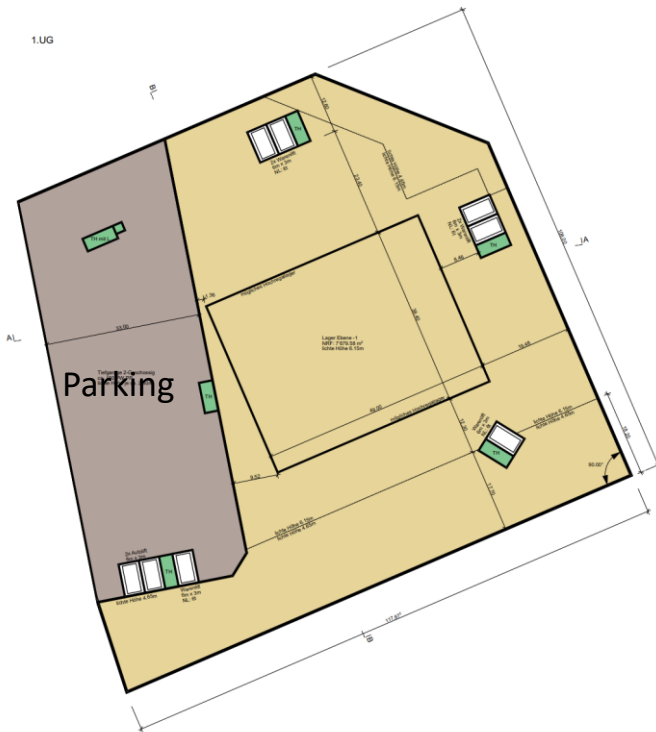
Visualisierungen von Innen mit Fenstern und Tageslicht fehlen noch



LAGERFLÄCHEN

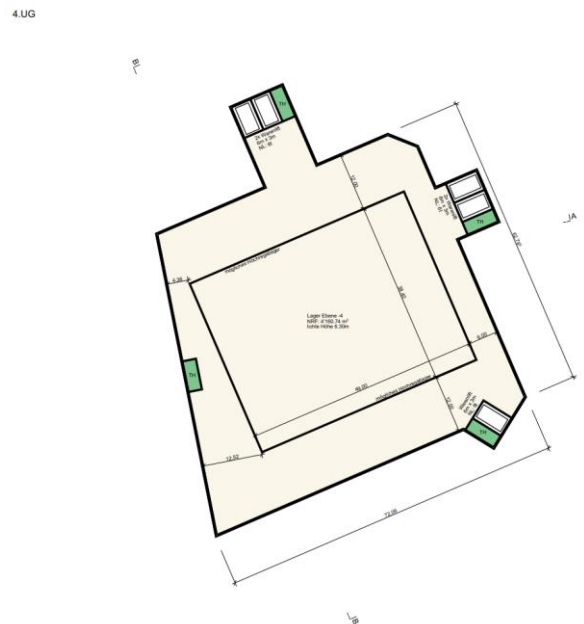
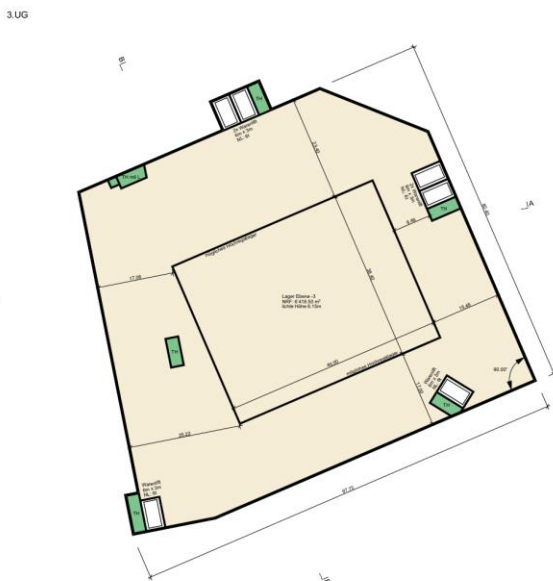
1. UG LAGER CA. 7'679.58 M²

2. UG LAGER CA. 9'113.43 M²



3. UG LAGER CA. 6'418.50 M²

4. UG LAGER CA. 4'160.74 M²



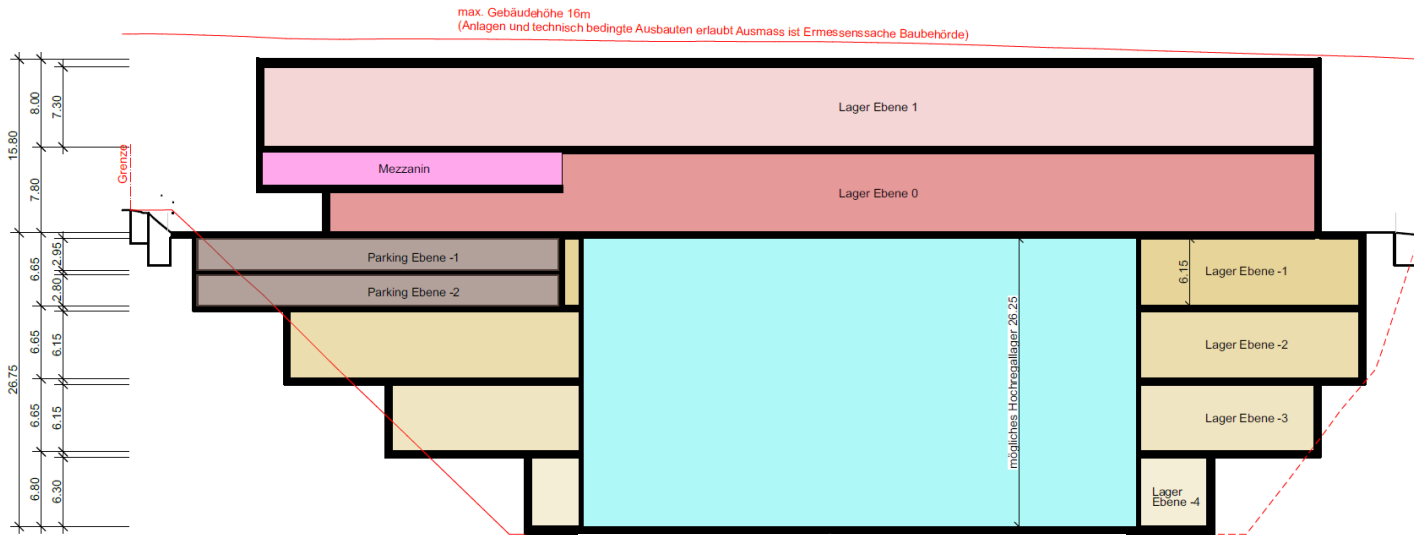
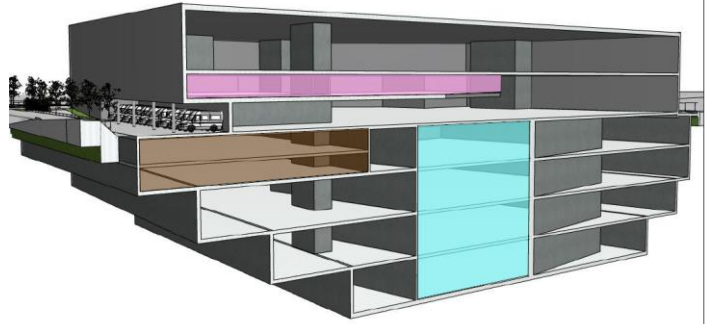
SCHNITTE

Höhen optimiert nach geltendem Baugesetz
Maximale Gebäudehöhe 16 m über Terrain,
26 m unter Terrain

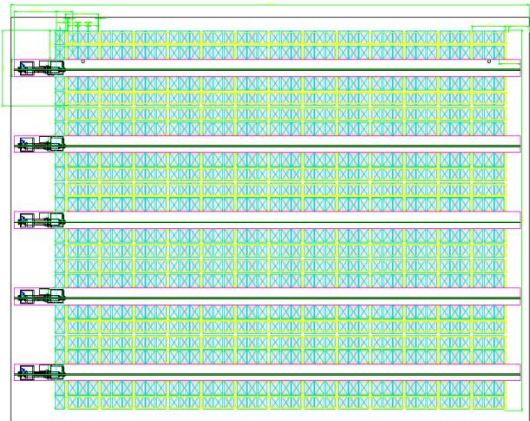
Kleinteile Lager oder Hochregallager auf einer
Fläche von 1'900 m², hellblau dargestellt

Tiefgarage 2-Geschossig/ Kapazität für 180 PP
Einheiten

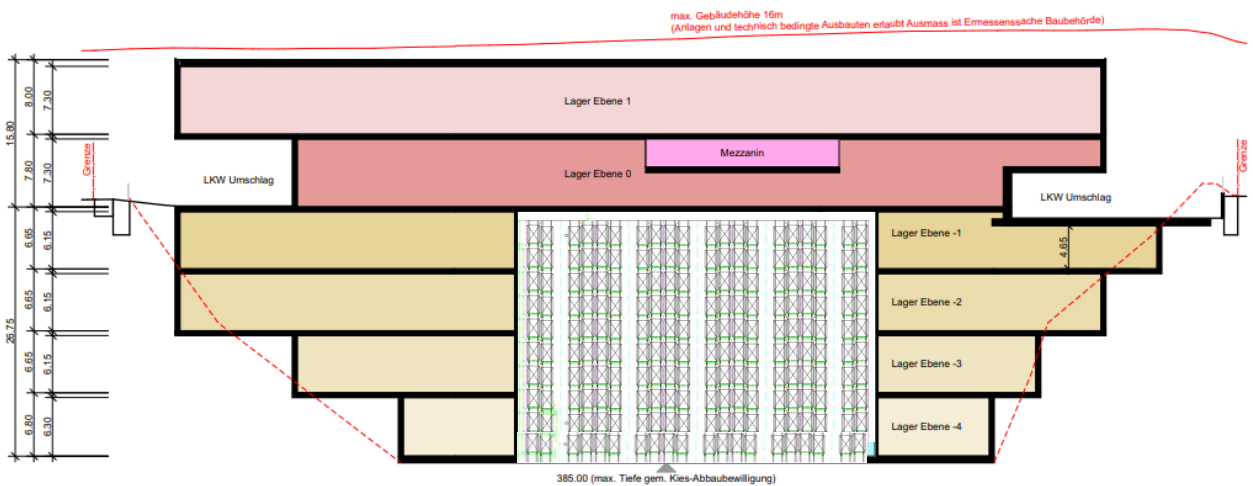
Büroflächen nach Bedarf / flächenoptimiert
über Rampenbereich



Das nebenstehende HRL Layout zeigt
eine optimierte HRL Einteilung mit 5
Regalbediengeräte auf einer Grund-
fläche von knapp 1'900 m²



HRL DIMENSIONEN



Abmessungen und Leistungskennzahlen der knapp 1'900 m² grossen HRL Anlage:

HRL mit L 49 x B 38.4 x H 26 m hat eine Stellplatz-Kapazität von rund **8'100 Europlatten** mit Einlagerungshöhen von 220 cm

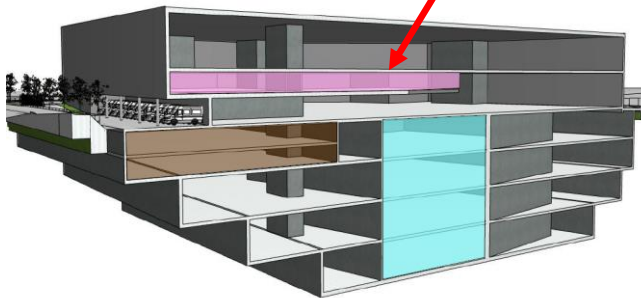
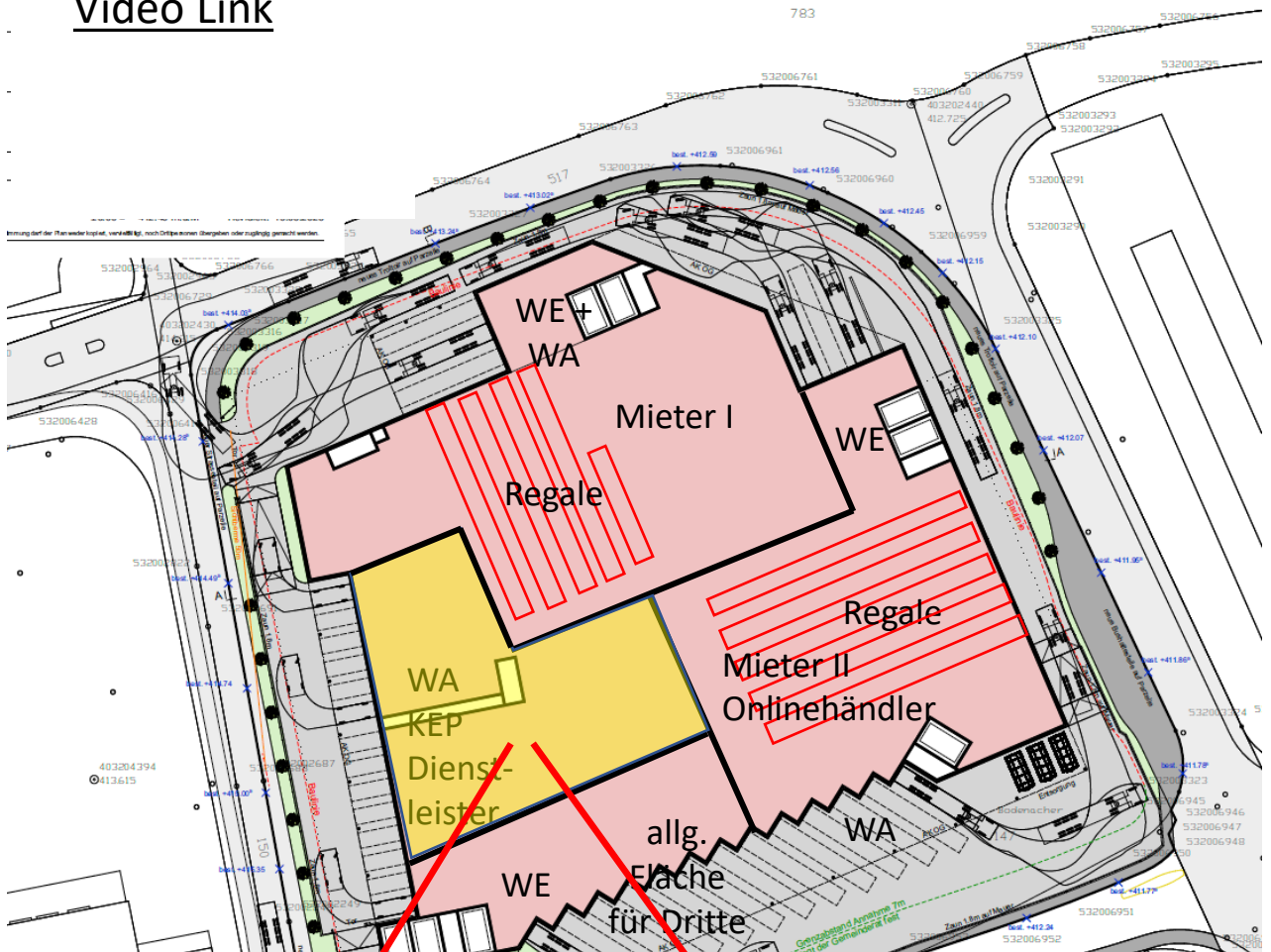
Moderne Regalbediengeräte (RBGs bzw. die Kräne) können technisch bis zu 40 m hoch geplant werden und fahren mit bis zu 240 m pro Minute. Die Kräne werden mit Teleskop Gabeln bestückt, damit eine doppelttiefe Lagerung gewährleistet werden kann.



VARIANTE MULTI-TENANT-LÖSUNG FÜR ONLINE HÄNDLER

Arbeitshypothese: In diesem Konzept (Seite 15 bis 18) führen 3 bis maximal 6 online Händler auf verschiedenen Etagen ihr Lager und übergeben die bestellten Artikel im Erdgeschoss (auf Mezzanin siehe Foto unten) an die Paketdienstleister.

Video Link



INDIVIDUELLES LOGISTIK KONZEPT «ONLINE HÄNDLER»



Das Konzept für die Onlinehändler sieht exklusive Lagerflächen im Erdgeschoss für den WE + WA vor, sowie Lagerflächen unter und über dem gewachsenen Terrain. So ist sichergestellt, dass die Vorgaben des AWA's bezüglich Tageslicht über ein Rotationsprinzip für Ihre Mitarbeiter eingehalten werden. FYI: Mitarbeiter, die ausschliesslich unter dem gewachsenen Terrain arbeiten, haben Anrecht auf längere Arbeitspausen.



Für die Einlagerung sehen wir vertikale Lastenaufzüge oder Palettenförderungsanlagen vor. Mindestens zwei Aufzüge pro Ankermieter, damit zeitlich unabhängig voneinander (und von Drittnutzern) die Ein- und Auslagerungsprozesse gesteuert werden können. Backup Prozesse für einen längeren Unterbruch sind in Ausarbeitung.

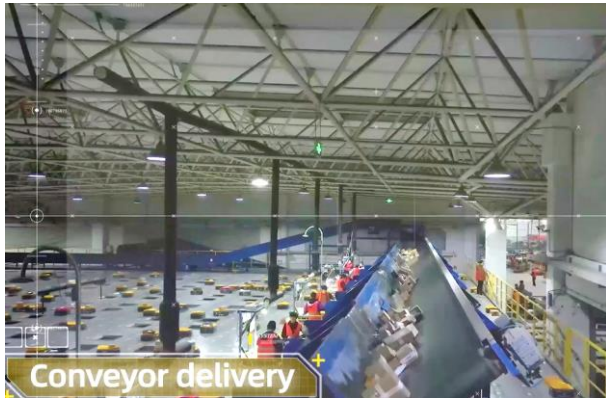


Für die innerbetrieblichen Abläufe (das Picking und Abpacken der B2C und B2B Bestellungen) ist der Mieter zuständig und frei in der Wahl der Systempartner.

Bei der Planung von technischen Anlagen z.B. Autostore, HRL, Regalen etc. helfen wir mit und werden die bautechnischen Voraussetzungen für die geplante Intralogistik bezüglich Statik / Brandschutz etc. schaffen.

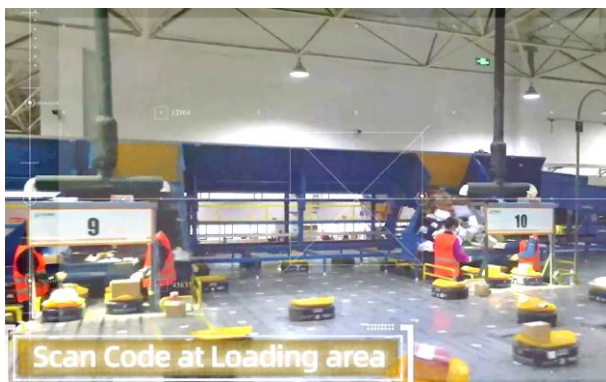


MULTI-TENANT-LÖSUNG FÜR BOTEN TOURENBILDUNG



Neu ist in diesem Multi-Tenant-Konzept, dass die Boten für die Zustellung der online Bestellungen flächentechnisch in Mägenwil integriert werden.

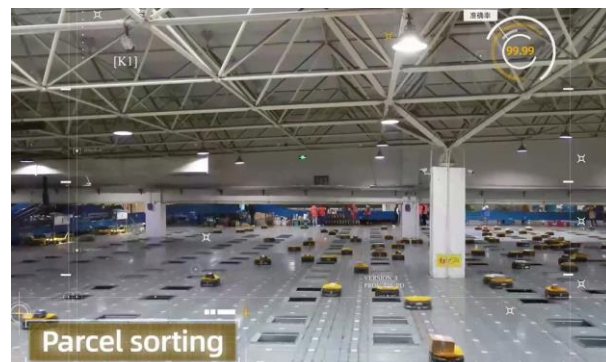
D.h. die Bestellungen werden vor Ort in Mägenwil an die Paketdienstleister übergeben, z.B. über ein Conveyor Band oder mit Gitterwagen oder auf Paletten. Dies gilt es zu definieren.



In einem eigens für die Tourenbildung definierten Gebäudeteil mit angrenzenden Sprinterrampen werden die Pakete in das Sortiersystem des Paketdienstleister überführt (i-Punkt via Scann) und via intelligentem Fahrrobotersystem direkt auf Touren (z.B. für Basel, Zürich, Luzern und Winterthur) disponiert respektive gekippt. Nicht systemkompatible Sendungseinheiten werden der entsprechenden Tour respektive Bereitstellungsfläche manuell mit der Logistik-Ameise zugestellt.

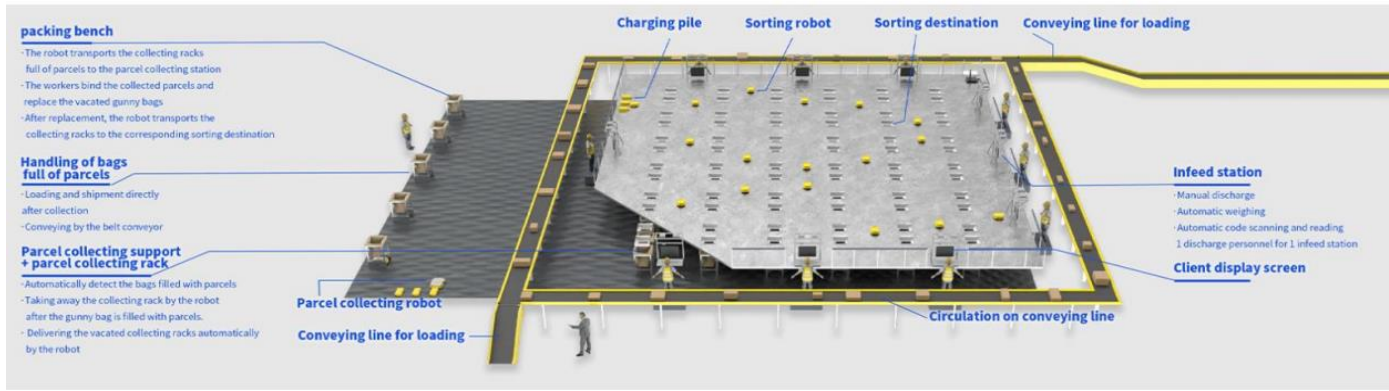
Die Bilder links zeigen diese Funktion auf dem von uns angedachtem Mezzanin über der Verloaderampe.

So entfällt ein weiterer Stopp respektive Sortiervorgang in den nachgelagerten Paketcentern der KEP Dienstleister (spart Kosten). Somit können mehr Bestellungen am gleichen Tag (one day delivery) ohne höheren CO-Ausstoss zugestellt werden.



TECHNISCHE LÖSUNG MIT ROBOTER SORTIERSYSTEM BY KÖRBER LOGISTICS

SOLUTIONS = STEEL PLATFORM SORTING SYSTEM



7 February 2023

23



In Zusammenarbeit mit Körber Supply Chain Experten werden wir versuchen, die Arbeitsplätze bei den Paket Ausschusstellen attraktiver zu gestalten, damit sich die Mitarbeiter der KEP Dienstleister in Mägenwil wohl fühlen.

Das Prinzip / das Outbound Logistikkonzept ist klar – und für innovative Online Händler eine nachhaltige, CO2 optimierte Lösung.





Visualisierung Ansicht Ost

FÜR WEITERE INFORMATIONEN



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

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.

