

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



**BEZUG Q4 2027**

**INDUSTRIESTRASSE, 5506 MÄGENWIL/AARGAU**

Visualisierung Ansicht Nord

Juli 2024

Gemeinsam Werte schaffen

**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

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

Beim Baugrund handelt es sich um eine 26 Meter tiefe Baugrube 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

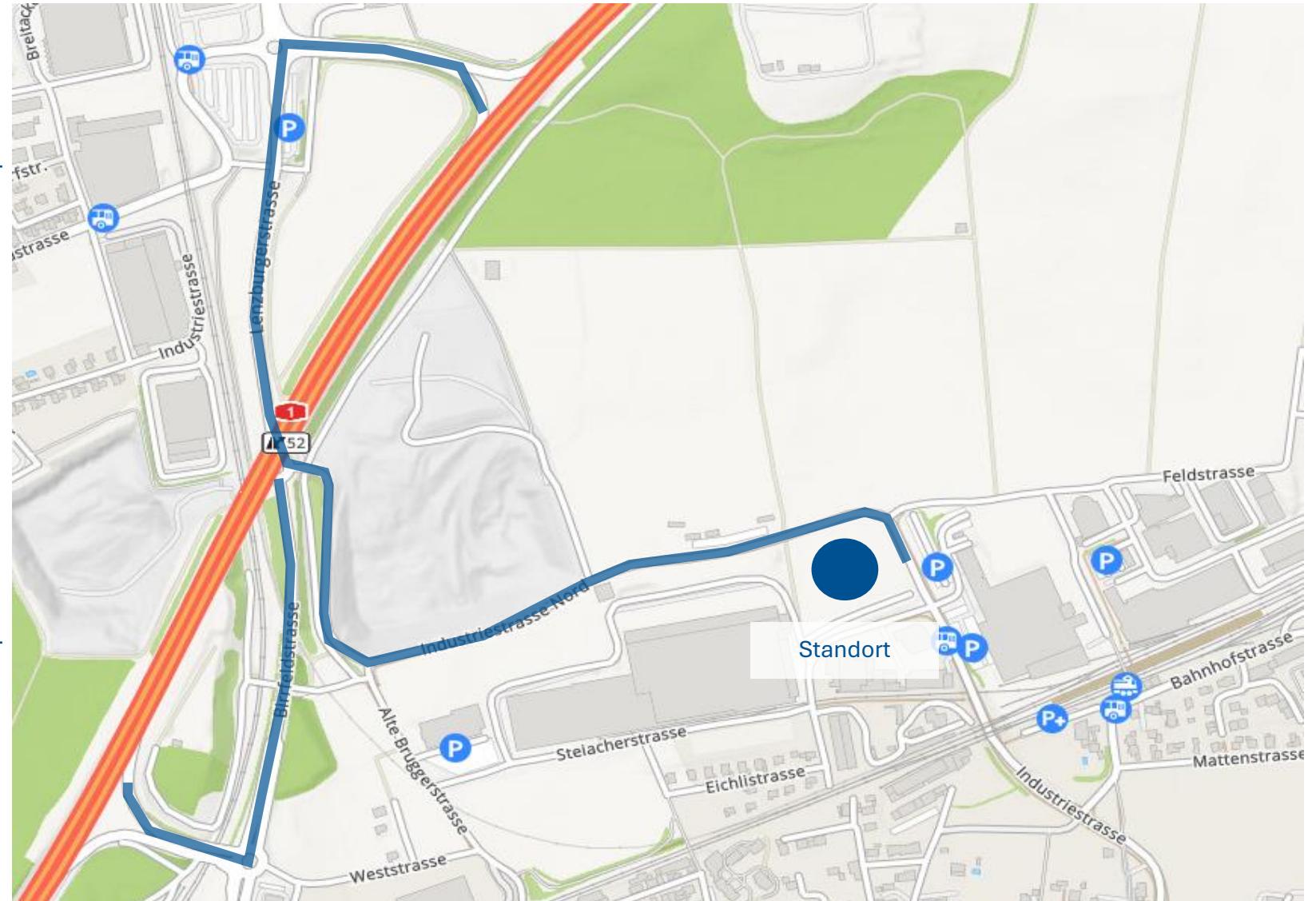
### Zugelassene Fahrten pro Tag in Abklärung

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

Primär muss 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 für diese Art von Logistikdienstleistungen bereits angelaufen.

### Distanzen

3 Min. von der Autobahnanbindung Mägenwil A1



Gemeinsam Werte schaffen

ContractLogistics24

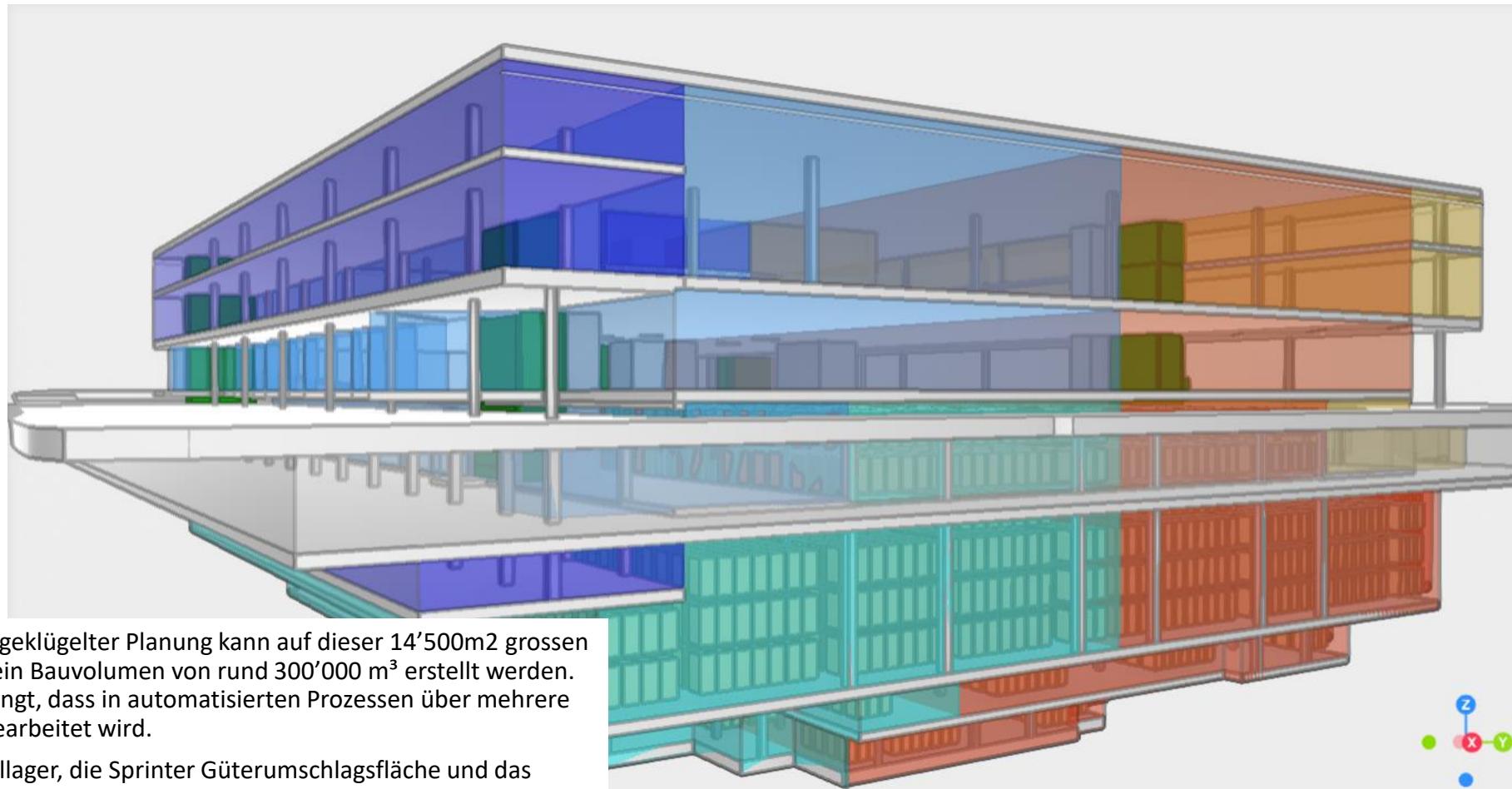
Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und  
Neupositionierung von Logistik- / Gewerbeimmobilien



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



## VON DER VISION ZUR UMSETZUNG



Dank ausgeklügelter Planung kann auf dieser 14'500m<sup>2</sup> grossen Parzelle ein Bauvolumen von rund 300'000 m<sup>3</sup> erstellt werden. Dies bedingt, dass in automatisierten Prozessen über mehrere Etagen gearbeitet wird.

Das Kanallager, die Sprinter Güterumschlagsfläche und das Parking sind in den beiden Untergeschossen angesiedelt.

Permanente Lagertätigkeiten, Kommissionierung, Aussortieren, Verpacken, Bereitstellen etc. finden im Erdgeschoss und in den Obergeschossen statt. So sind die gesetzlichen AWA Anforderungen bezüglich Tageslicht erfüllt.

Wenn sich zwei Nutzer die Anlage teilen, lässt sich die Lagerkapazität des Kanallager physisch oder logisch unterteilen (hellgrün und orange eingefärbt).

### Konzept über 42 m Gebäudehöhe

2.OG Büro + Sozialebene

1.OG Sorter-Ebene

EG LKW-Ebene

1.UG Sprinter-Ebene

2.UG  
Kanal Paletten Lager mit 18'000  
Palettenstellplätzen, baulich oder  
datentechnisch unterteilt

Gemeinsam Werte schaffen

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



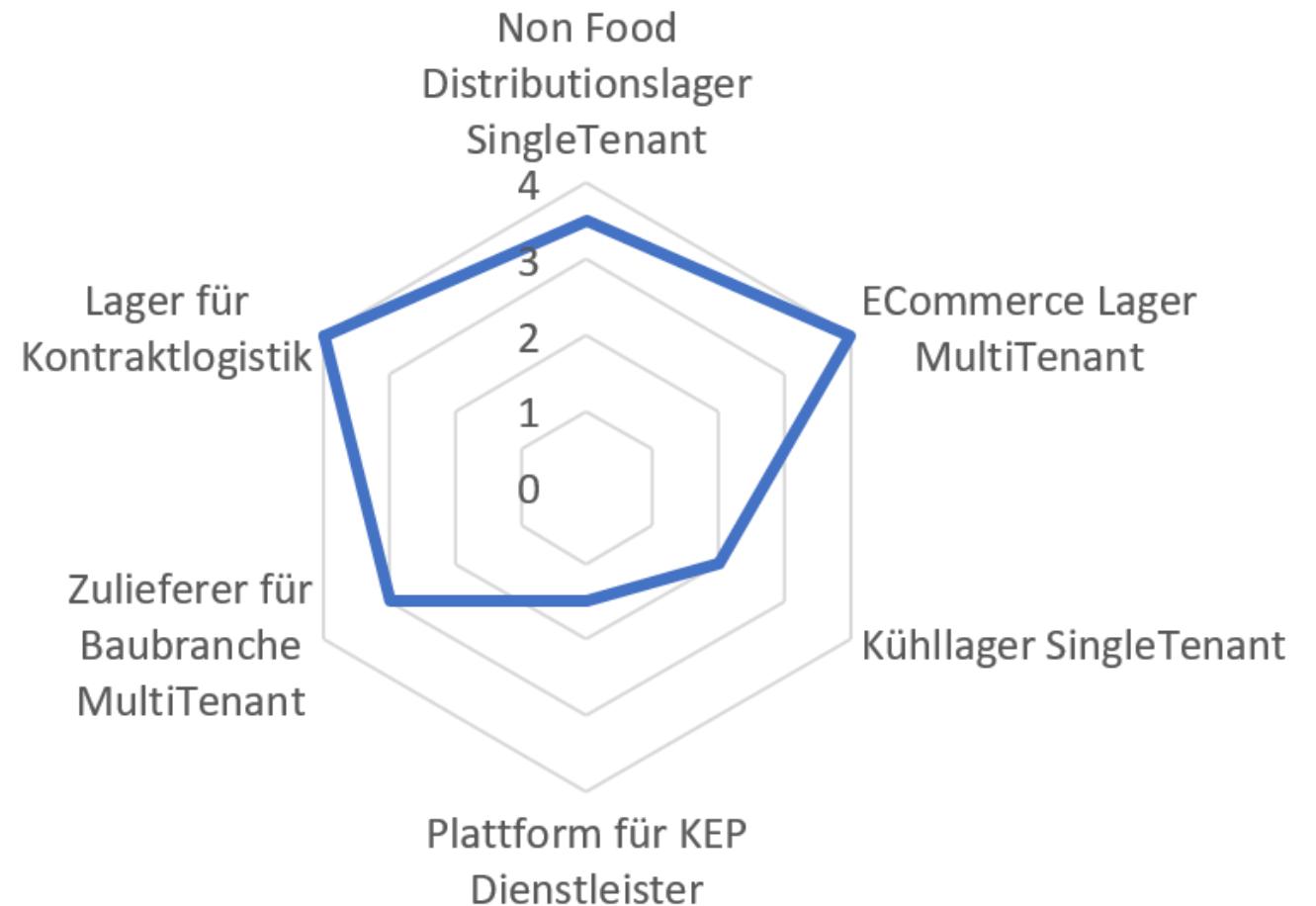
## POSITIONIERUNG NEUBAUPROJEKT

Die Parzelle mit einer rechnerischen Kapazität von 27'000 Palettenstellplätzen eignet bestens für Logistikunternehmen aus der Kontraktlogistikbranche.

Dank hoher Lagerautomation (Kanallager und Kleinteilelager) können problemlos Geschäftsfelder mit hoher Lagerrotation in Mägenwil angesiedelt werden. Für diese Geschäftsfelder sind grosszügige Güterumschlagsflächen und genügend Lastwagenrampen im Erdgeschoss sowie Sprinter Andockstellen im Parking UG 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) im Untergeschoss mit Sprinter-Andockstellen 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 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

Gemeinsam Werte schaffen

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



## KREIS-VERKEHRSKONZEPT FÜR ZWEI NUTZER MIT 11 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 11 Rampen für den roten Nutzer im Kreisverkehr vor.

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

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



## ZUSAMMENFASSUNG FLÄCHEN

Mietflächen, Planungsstand Juli 2024	Mieter Nord	Mieter Süd	Total
Anzahl LKW Rampen	11	12	23
Anzahl Sprinter-Andockstellen im UG	24	22	46
Kapazität Kanallager UG, Europaletten 200 cm	9'000	9'033	18'033
Kapazität Autostore UG, Anzahl Behälter	46'600	46'600	93'200
Konventionelle Lagerfläche verteilt über 3 Etagen (UG / EG + 1.OG) in m2 -davon 2'000 m2 UG Bereitstellungsfläche für Sprinterverkehr mit 5.1 m Höhe -davon 5'000 m2 EG Güterumschlagsfläche für LKW-Verlad mit 4.5 m Höhe -davon 4'400 m2 1.OG Kommissionierungshalle mit 8.5 m Höhe -davon 1'460 m2 1.OG Kommissionierungshalle mit 4.5 m Höhe	6'535	6'343	12'878
Büroflächen + Sozialräume in m2	710	710	1'420
Nebenräume (WC, Archive, Technikräume) in m2 verteilt über alle Etagen			1'400
Anzahl PW-Parkplätze	53	57	110
Anzahl LKW-Parkplätze (Kurzzeit Warteraum)	10	0	10

Anmerkung: Die ausgewiesenen Flächen für Mieter Nord und Mieter Süd können auf die Bedürfnisse der Interessenten angepasst werden. Das gilt auch für die Kapazität des Kanallagers und der Autostore-Anlage. Die nachfolgend beschriebenen Paletten- und Kleinbehälter Shuttle Systeme können zu Gunsten von konventionellen Lagerflächen reduziert werden. Die komplette Anlage ist zirka 300'000 m3 gross.

Gemeinsam Werte schaffen

**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



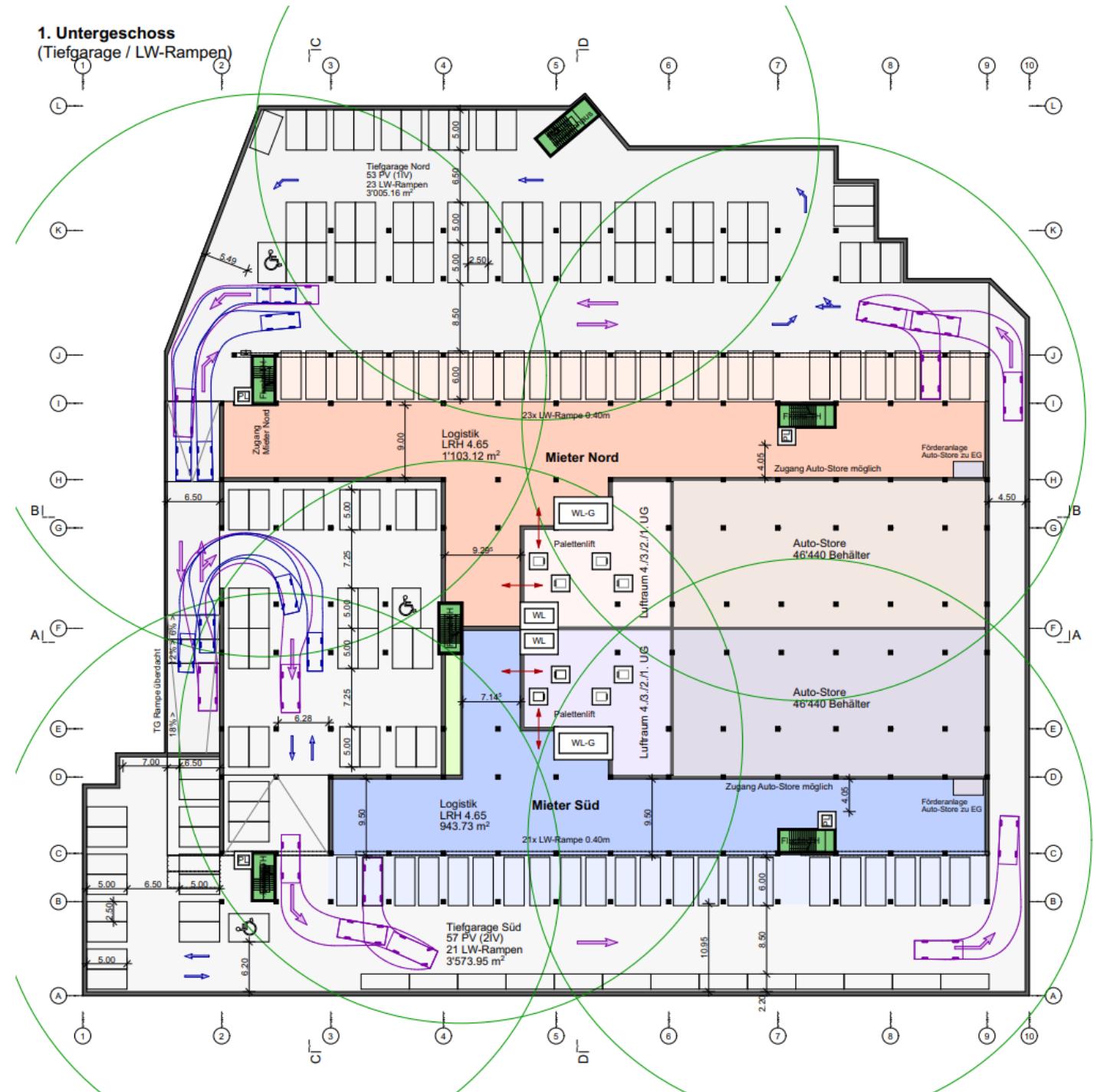
# 1. UNTERGESCHOSS: GÜTERUMSCHLAGSFLÄCHE FÜR SPRINTER + PARKING

Die Verkehrsführung im Untergeschoss ist ebenfalls als Kreisverkehr organisiert und für maximal zwei Nutzer ausgelegt.

Das Konzept sieht 22 Sprinter-Andockstellen für den blauen Nutzer und 24 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.



## TECHNISCHE ANGABEN/GRUNDAUSBAU

Kanal Palettenlager Kapazität für 180 cm hohe Paletten

> 18'000 Standardpaletten

Kleinteile Lager Variante Untergeschoss

2 x 46'600 Behälter Autostore

Option Kleinteile Lager Variante Obergeschoss

mit 80'000 Behälter

Lastenaufzüge /L x B x H / Nutzlast

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

LKW-Andockstelle/ Sprinter-Andockstelle

Aktuell geplant 23 / 46

Brandschutz

Vollschutz, alles gesprinklert

Ausbauoptionen

Diverse / nach Nutzeranforderungen z.B. Sorter für tourenkonforme Kommissionierung

E-Ladestationen für LKW's

Ja, Anzahl Stationen tbd / 5 MW Ausgangsleistung

Erneuerbare

Strom ab Dach + Fassade

Warmwasser Erdsonde mit Wärmepumpe



Gemeinsam Werte schaffen

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

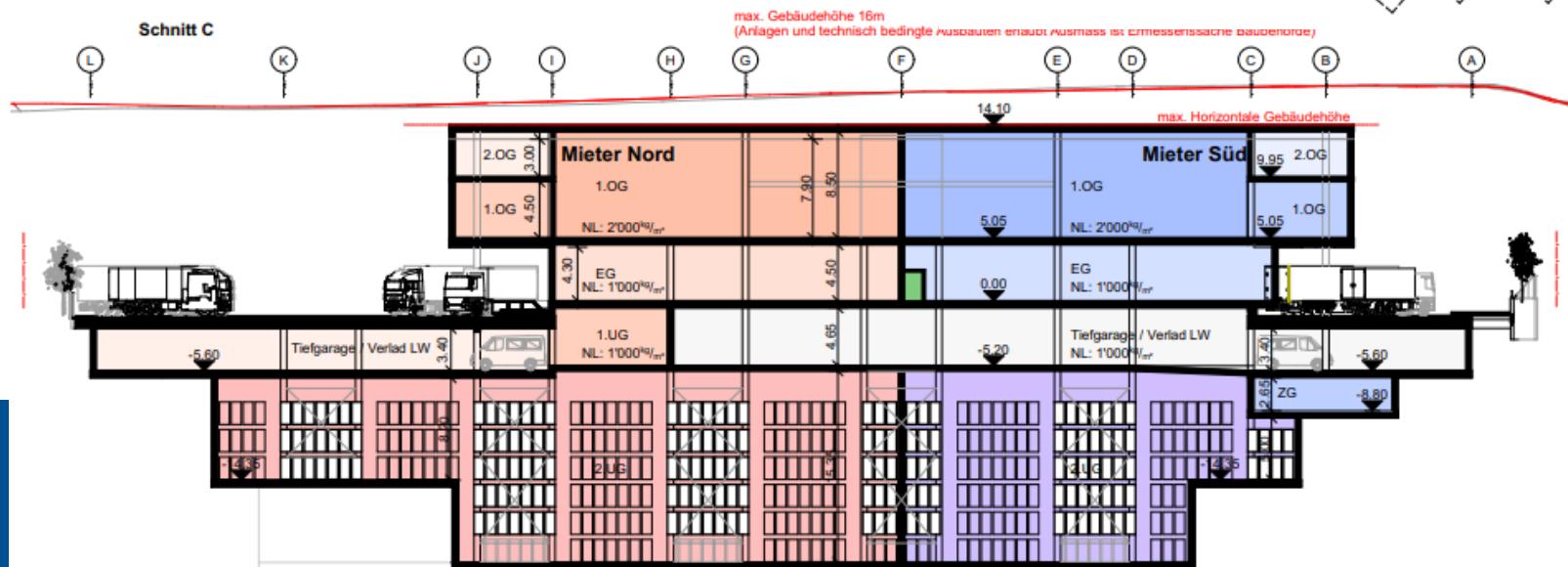
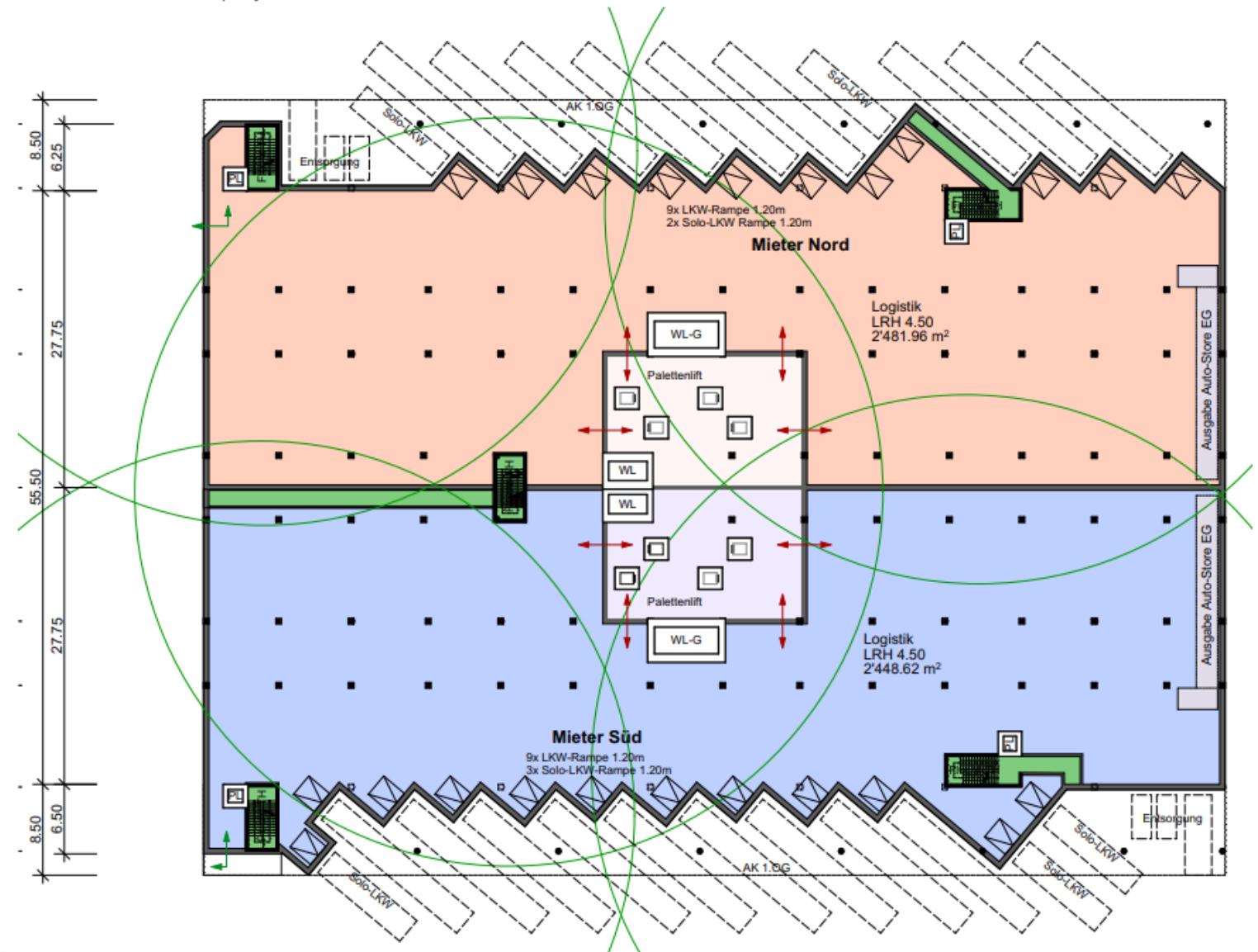


## ERDGESCHOSS: EFFIZIENTE LOGISTIK

KI verändert dramatisch die Anforderungen in der Logistik. Tendenziell steigt der Anteil an B2C Sendungen.

Die aktuelle Planung zeigt eine Logistikanlage für einen Nutzer oder für zwei Nutzer (Mieter Nord + Mieter Süd). Beide Einheiten verfügen über genügend LKW-Rampen und über eine grosse Anzahl exklusiver Sprinter-Andockstellen in der Tiefgarage.

Die Zustellwege zu Aufzügen im EG, 1.OG & 2.OG sind kurz. Vertikal ist die Anlage mit leistungsfähigen mit leistungsstarken, redundanten Palettenförderanlagen und grossen Aufzügen ausgestattet. In Kombination mit dem automatisierten Paletten-Kanallager und der Autostore-Anlage für Kleinteile lassen sich effiziente Logistikprozesse für online Händler, Versandhäuser, Bauzulieferindustrie und Kontraktlogistiker abbilden.



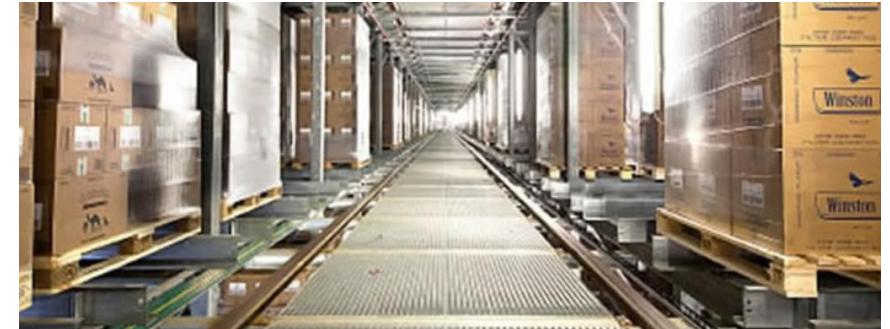
CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com



## KANALLAGER SHUTTLESYSTEM FÜR 18'000 PALETTEN STELLPLÄTZE

Die Visualisierung zeigt Hochregalstahlbau kombiniert mit Mehrebenen-Shuttletechnik für Kompaktlagerung bei Bauhöhen bis 25 m, hohe Lagerverdichtung und sicheren 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 und auf verschiedene Kanalhöhen angepasst werden. Einzige Bedingung ist, dass die Lifтанlagen 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.

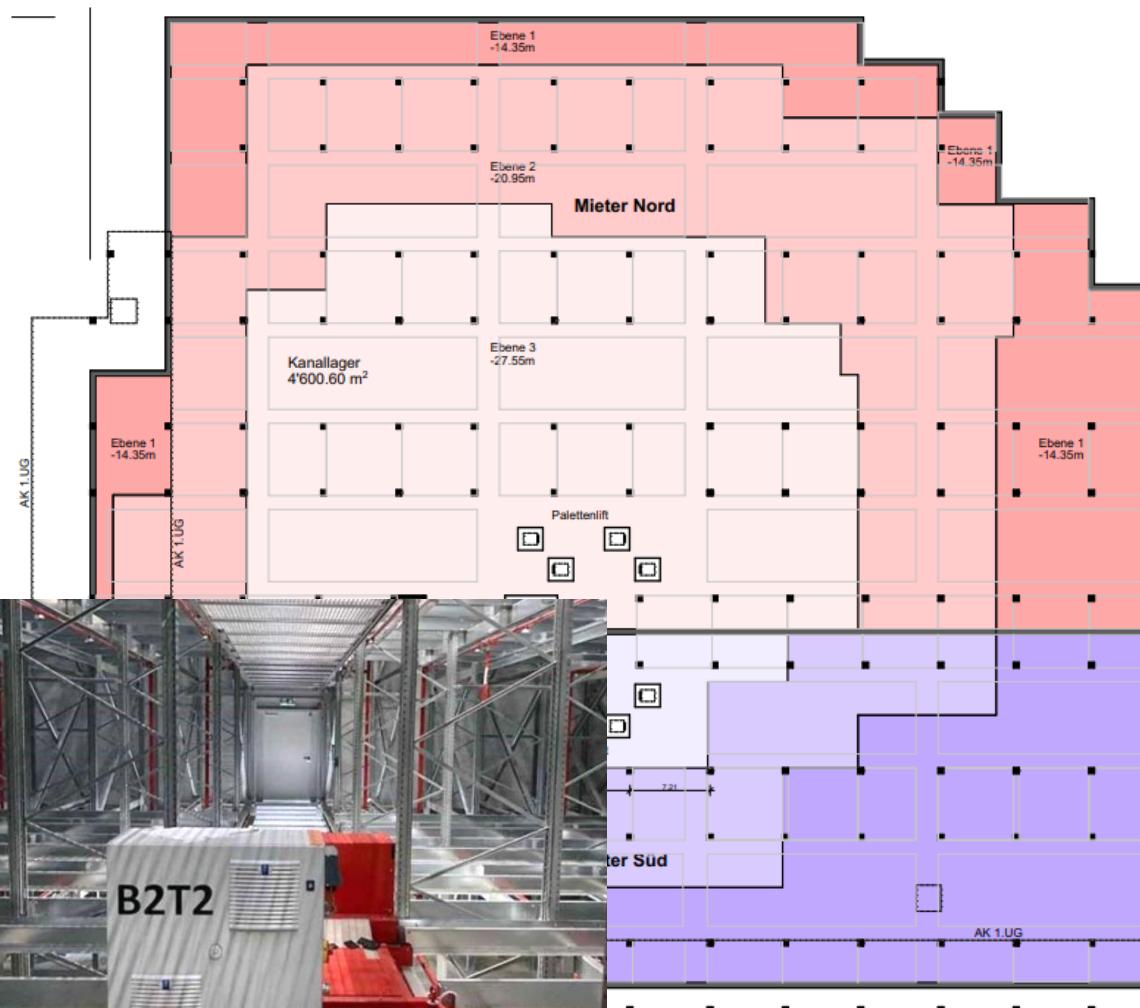


### Konzept für zwei Nutzer

Kanalhöhen tbd

Anzahl Shuttle tbd

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



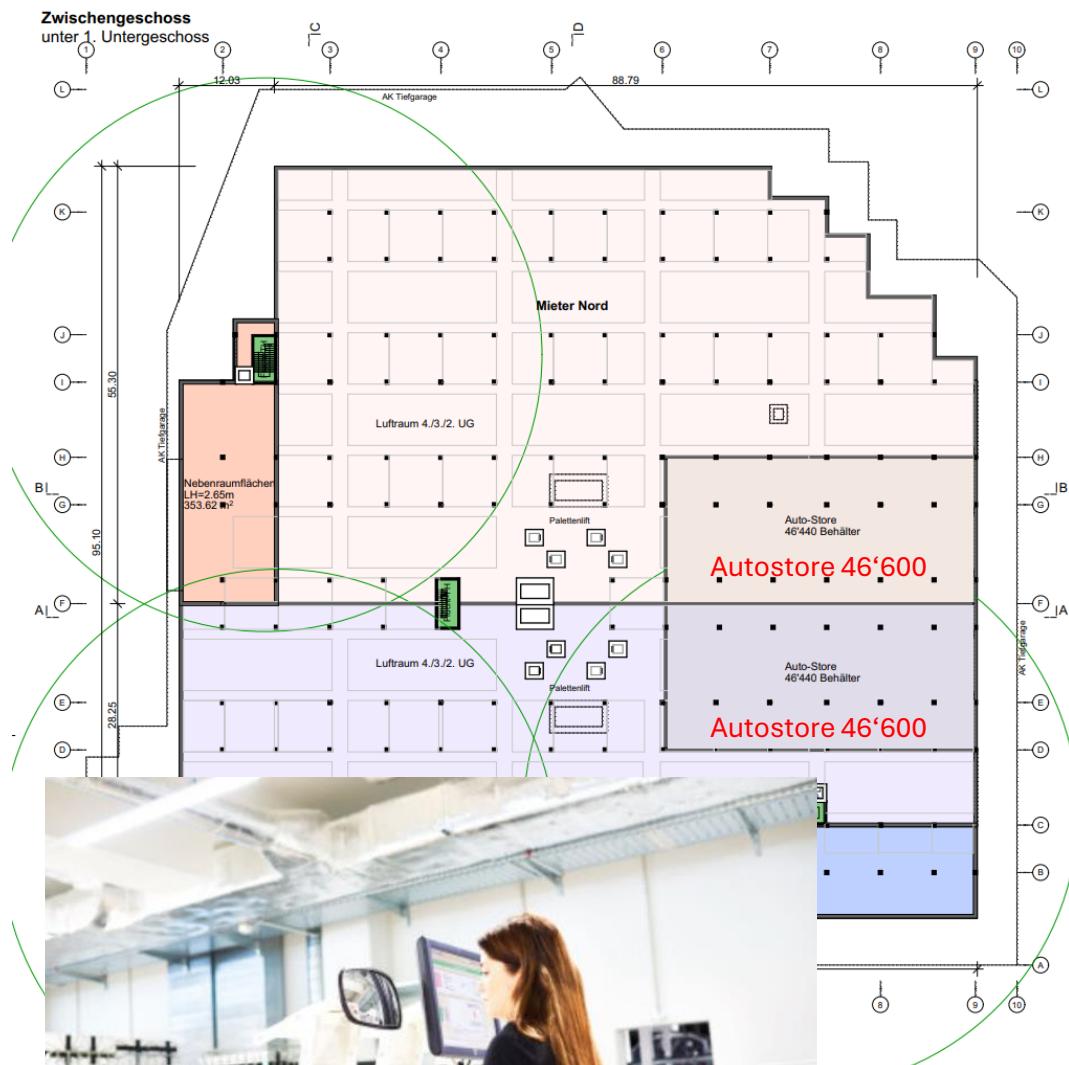
CH-8807 Freienbach  
Telefon +41 44 680 18 81  
cb@contractlogistics24.com  
www.contractlogistics24.com



## AUTOMATISIERTES BEHÄLTER-LAGERSYSTEM FÜR 2 x 46'600 BEHÄLTER

Die Visualisierung zeigt eine Ware-zur-Person-Kommissionierung für Kleinteile. Behälter werden dem Mitarbeiter in richtiger Reihenfolge und in ergonomischer Höhe automatisch zu seinem Arbeitsplatz befördert. 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

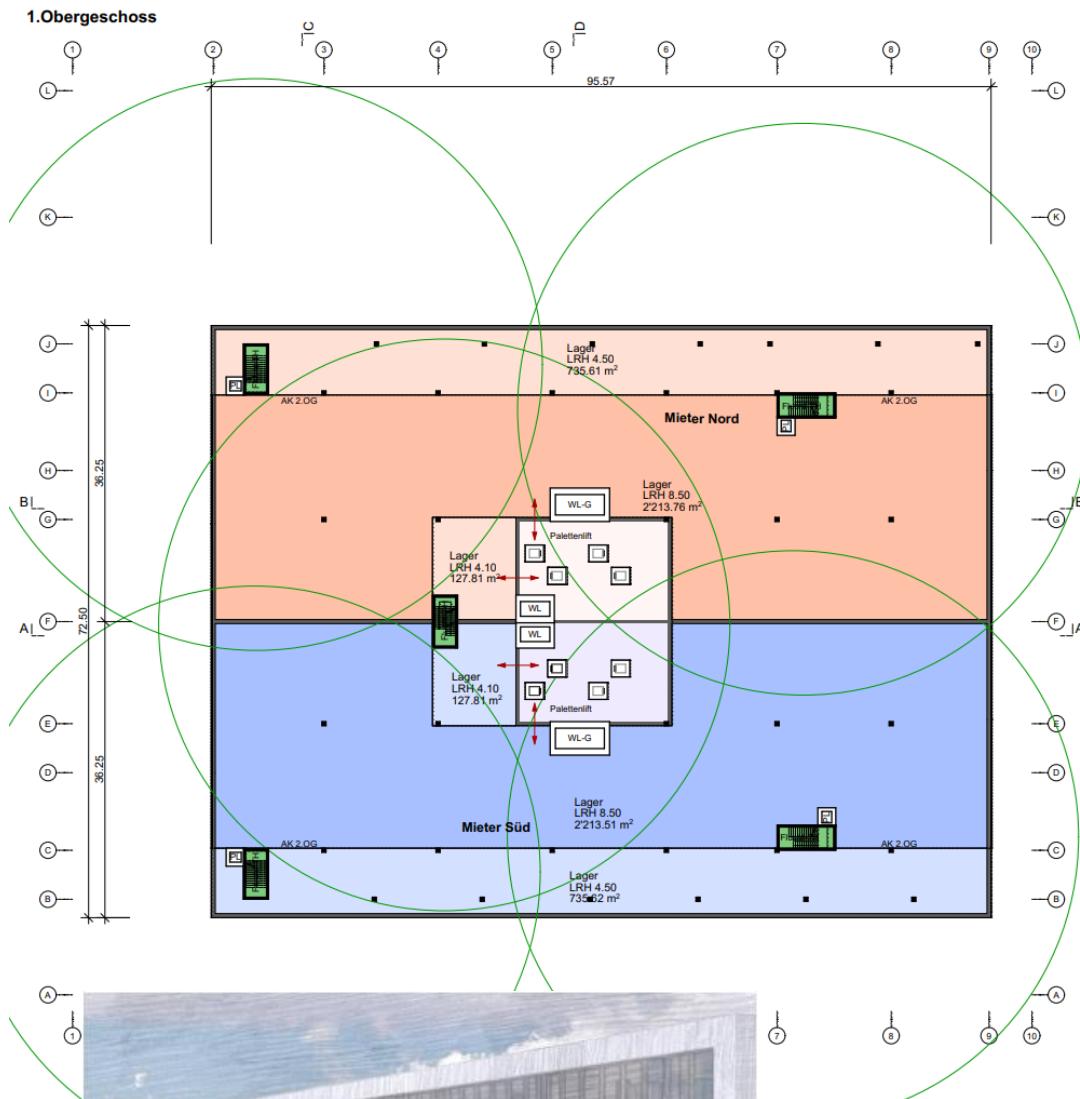
Ihr unabhängiger Partner für Verkauf, Vermietung und Neupositionierung von Logistik-/Gewerbeimmobilien



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



# 1. OBERGESCHOSS: LAGER MIT VIEL TAGESLICHT



Längsseitig sind grosse Fensterfronten geplant mit viel Tageslicht, ideale Flächen für arbeitsintensive Logistikdienstleistungen wie Copacking, Displaybau, Preisauszeichnen, einfache Montagearbeiten usf. Diese Räume sind 4.5 m hoch.

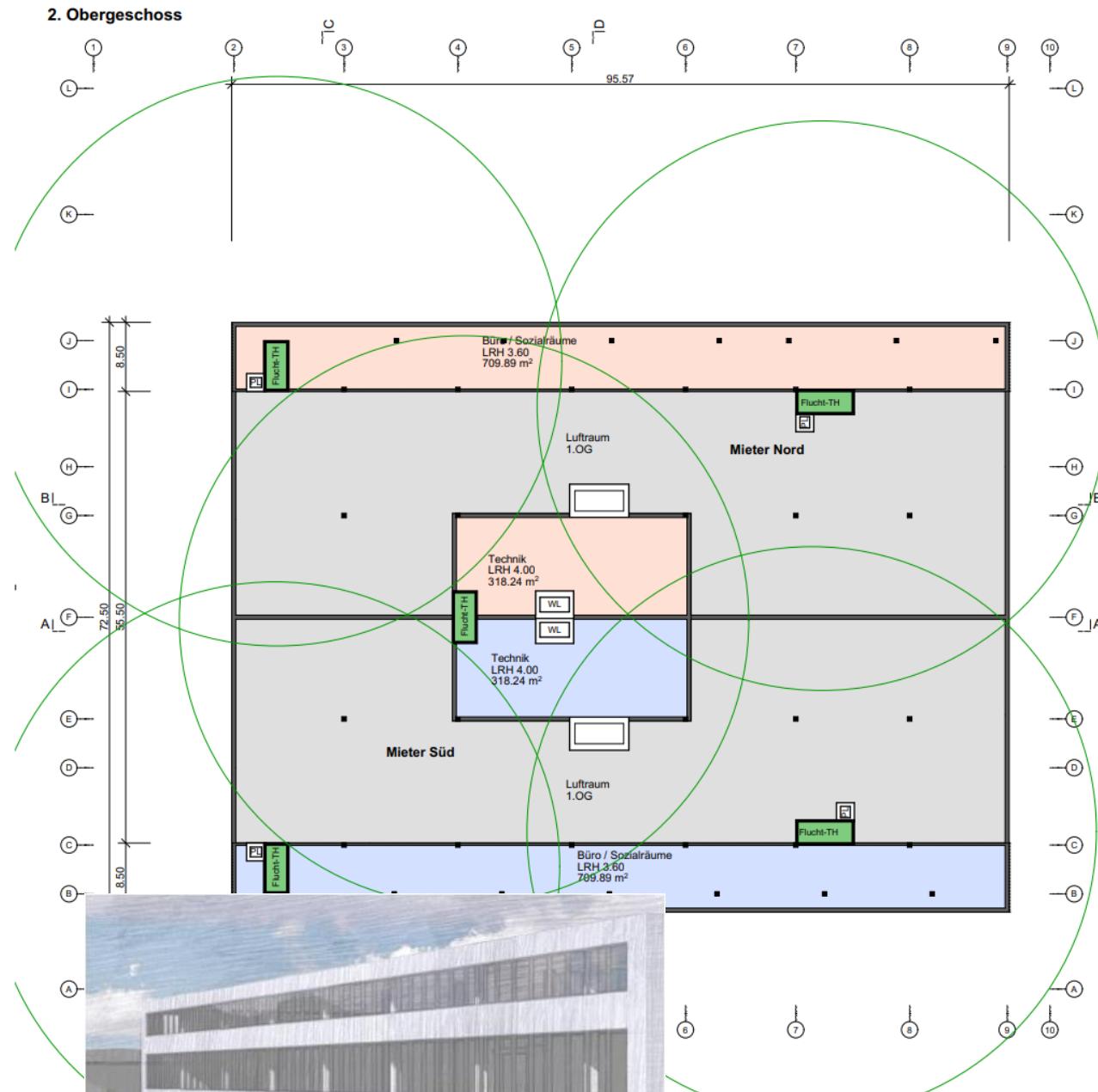
Über vertikale Liftanlagen sind diese Flächen an die automatisierten Shuttle-Lagersysteme angeschlossen. Das heisst, der Nachschub kann automatisiert respektive vorkommissionierte Zuteilungen wieder eingelagert werden, bis am Zustelltag dann die Ware direkt in die Versandzone verschoben wird.

So lassen sich saisonale Spitzen brechen, und am Tag der Auslieferung kommt in der Logistikabteilung kein grosser Stress auf. Dank dieser Automation (Kanallager und Behälter-Kleinteilelager) können auch Aktionen mit einem enormen Paletten-Ausstoss problemlos über den Logistikhub Mägenwil abgewickelt werden. Wie immer, eine gute Planung zahlt sich aus.

Das 8.5 m hohe Obergeschoss ist natürlich auch als konventionelle Lagerhalle geeignet für sperrige, übergrosse Paletten. Wie immer in der Logistik braucht es solche Flächen, da sich nicht alles automatisieren lässt. Für diese Güter stehen übergrosse Aufzüge zur Verfügung.



## 2. OBERGESCHOSS: BÜRO- UND SOZIALRÄUME



Längsseitig sind grosse Fensterfronten für die Büro- und Sozialräume geplant. Diese Flächen sind direkt über zwei Personenaufzüge aus dem Parking und aus dem Lagerbereich erschlossen. D.h. die Mitarbeiter müssen bei Arbeitsbeginn und Arbeitsende nicht lange Wege gehen, und für die Raucher können wir Aussenräume / Loggias in luftiger Höhe vorsehen.

Diese Aussenflächen sorgen für gute Stimmung zwischen Rauchern und Nichtrauchern und sind sicher förderlich für einen guten Teamgeist.

Bild fehlt mit Loggia



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 unserer Erfahrung 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



Gemeinsam Werte schaffen

**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

