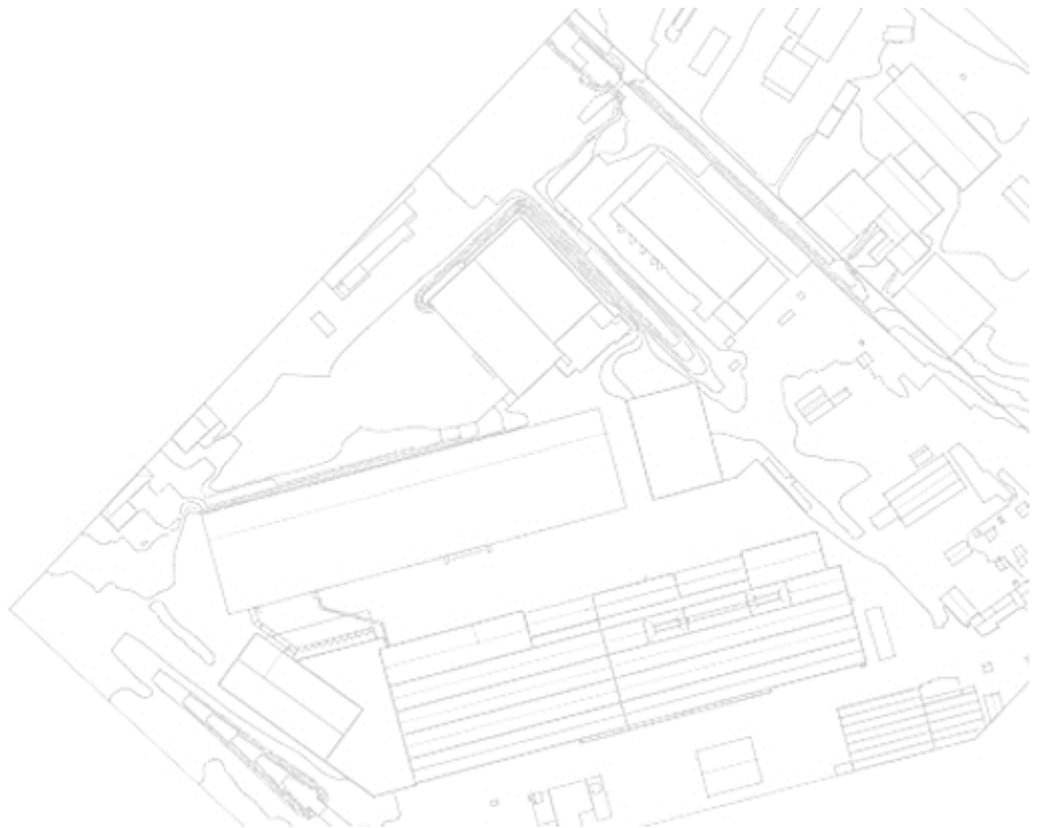




Ferrowohlen

Industriepark[Villmergen·Wohlen]



Kurzvorstellung des Ferrowohlen Areals

www.ferrowohlen.ch

bdm@ferrowohlen.ch

Tel.: +41 (0) 56 618 77 55

Einführung

Dieses Dokument vermittelt Ihnen einen ersten Eindruck über das Areal und die damit verbundene Entwicklung der Ferrowohlen AG.

Auf den folgenden Seiten informieren wir Sie über die Entwicklung des Areals und der einzelnen Hallen.

Neben den offensichtlichen, baulichen Veränderungen wurde auch hinter den Kulissen viel in die Verbesserung und den aktiven Betrieb des Geländes investiert.

Die Ferrowohlen AG wird im Folgenden mit "FW" abgekürzt.

Agenda

1. Gesamtübersicht des Areals
2. Geländeplan
 - 2.1. Halle A
 - 2.2. Halle B
 - 2.3. Halle C
 - 2.4. Halle D
 - 2.5. Halle F
 - 2.6. Parkhaus
3. Freie Baufelder
4. Schlusswort



1. Gesamtübersicht des Areals

Der FW-Standort liegt im Herzen Europas, an der Grenze der beiden Gemeinden Villmergen und Wohlen im Kanton Aargau (25km bis Zürich, 37km bis Zug, 69 km bis Basel und 98km bis Bern). In den vergangenen 15 Jahren hat sich die ursprüngliche Stahlproduktionsstätte zu einem der größten Logistik-/Industrieparks der Schweiz entwickelt.

Auf einer Fläche von rund 200'000 m² und einer bereits überbauten Fläche von 115'000 m² sind derzeit fünf Unternehmen Mieter.

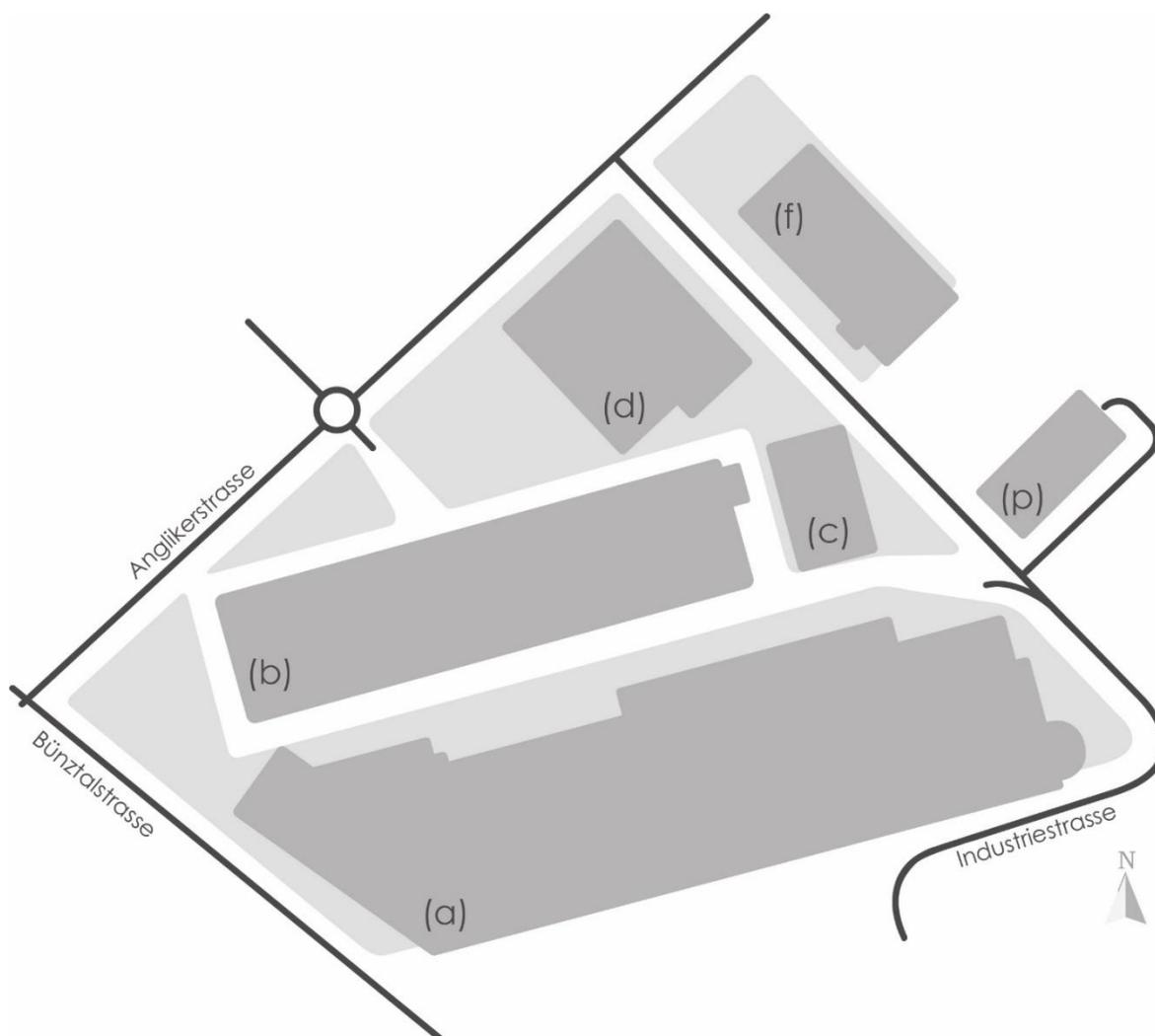


Luftaufnahme 27.10.2021

2. Geländeplan

Die Gebäude umfassen derzeit fünf Hallen und ein Parkhaus, das sich derzeit im Bau befindet.
Der Vermietungsgrad beträgt 100 %

- | | | | |
|-----|---------|-----|----------|
| (a) | Halle A | (d) | Halle D |
| (b) | Halle B | (f) | Halle F |
| (c) | Halle C | (p) | Parkhaus |



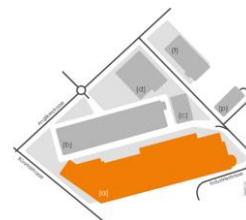
Geländeplan der FW



2.1. Halle A

Die Halle A ist historisch gewachsen und besteht nun aus sieben Sektoren, wobei die letzten beiden Sektoren, F und G, 2017 fertiggestellt wurden.

Der aktuelle Mietvertrag mit Digitec Galaxus und FW für die gesamte Halle A enthält echte Optionen und läuft 2036 aus.



Grundfläche: 47'700 m²

Mietfläche: 49'191 m²

Gebäudehöhe: 26 m

Nutzung: Hochregallager und Logistikzentrum mit modernen Büroflächen.

Eigenschaften: 12 Sektionaltore, 19 Rampen, stützenfrei, 0,5-7,5 t/m²
Vollständiger Brandschutz, Heizung und Kühlung

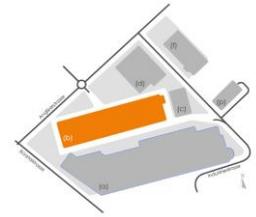


Halle A

2.2. Halle B

Die Halle B bestand ebenfalls aus 7 Sektoren, die alle einzeln vermietet wurden. Seit Anfang 2021 besteht ein Mietvertrag mit Digitec Galaxus für 4 Sektoren. Diese Hallensektoren werden derzeit erweitert oder umgebaut und umfassen 20'800 m². Dieser Mietvertrag beinhaltet echte Optionen und endet im Jahr 2041.

Ausserdem sind 5'200 m² an einen weiteren Mieter vermietet. Als massgeschneiderte Lösung für die Bedürfnisse unseres Mieters wurden zwei Seitenrampen ermöglicht.



Grundfläche: 26'070 m²

Mietfläche: 25'877 m²

Gebäudehöhe: 17.5 m

Nutzung: Hochregallager, in Zukunft automatisiert.

Eigenschaften: 9 Sektionaltore, 10 Rampen, stützenfrei, 1,5-1,75t/m², Sonnenkollektoren - Energiepositives Gebäude, Vollständig renoviert (Fassade, Dach, isolierte Halle, Kanalisation und Entwässerung), vollständiger Brandschutz, Heizung und Kühlung



Halle B

2.3. Halle C

Die Halle C ist in drei Sektoren unterteilt (C1-2'215m²; C2-1'000m²; C3-1'091m²) und einzeln vermietet. C2 und C3 sind an mittelständische Unternehmen aus dem Bereich der Metallverarbeitung vermietet. Der Bereich C1 bietet Wettbewerbsvorteile, da es in der näheren Umgebung kein vergleichbares Gebäude gibt.



Der Mietvertrag von C1 endet im Frühjahr 2022.

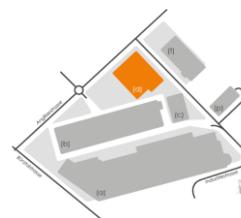
Grundfläche:	4'525 m ²
Mietfläche:	4'306 m ²
Gebäudehöhe:	12 m
Nutzung:	Metallverarbeitende Industrie und moderne Büroräume
Eigenschaften:	6 Sektionaltore, 3 interne Krane, stützenfrei, 7,5 t/m ² Solarmodule - Energie-positives Gebäude



Halle C

2.4. Halle D

Die Halle D ist die jüngste und damit auch die modernste Halle auf dem Gelände. Bestehend aus zwei Sektoren, misst die Mietfläche des gesamten Gebäudes 19'374 m². Das Gebäude besteht aus vollautomatischen Hochregallagern und hochwertigen Büroflächen für die Mitarbeiter. Diese Halle verfügt über eine Tiefgarage für 121 Autos. Die Mietdauer beträgt hier 10 Jahre.



Grundfläche:	11'315 m ²
Mietfläche:	19'374 m ²
Gebäudehöhe:	24 m
Nutzung:	Lager- und Logistikzentrum mit modernen Büroflächen
Eigenschaften:	6 Sektionaltore, 12 Rampen, stützenfrei, 2,0-5,0 t/m ² Auf dem neuesten Stand der Technik (modernste Isolierung, Sprinkleranlage (FM Global), Heizung & Kühlung, ganzheitlicher Brandschutz)



Halle D



2.5. Halle F

Die Halle F wurde speziell für das Umpacken von Tiefkühlkost konzipiert. Diese Halle hat daher einen besonders hohen baulichen Standard in Bezug auf Kühlung, Heizung und allgemeine Isolierung. Neben einer Gefrierzone von -5°C auf ca. 2'000 m² werden die restlichen 6'000 m² auf 8°C gekühlt. Gemäss der ursprünglich vereinbarten Mietdauer würde der Mietvertrag im Sommer 2028 enden.



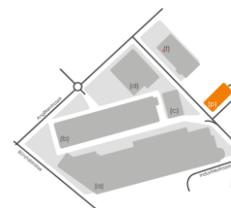
Grundfläche:	8'485 m ²
Mietfläche:	10'296 m ²
Gebäudehöhe:	21.5 m
Nutzung:	Lager- und Logistikzentrum mit modernen Büroflächen
Eigenschaften:	5 Sektionaltore, 9 Rampen, stützenfrei, 0,5-4,5 t/m ² Solarmodule - energiepositives Gebäude Heizung und Kühlung, allgemeiner Brandschutz



Halle F

2.6. Parkhaus

Das Parkhaus wurde im April 2022 fertiggestellt. Von den rund 951 Parkplätzen, die sich auf 8 Stockwerke verteilen, sind bereits 790 an Digitec Galaxus und weitere 21 an die Firmen in der Halle C vermietet. Die Konditionen der Parkplatzmietverträge sind an die Mietverträge der Flächen auf dem Areal gekoppelt.



Derzeit wird sich mit Energieunternehmen über die Möglichkeiten einer weiteren Photovoltaikanlage auf dem Dach beraten.

Grundfläche: 4'400 m²

Parkplätze: 951 Pp



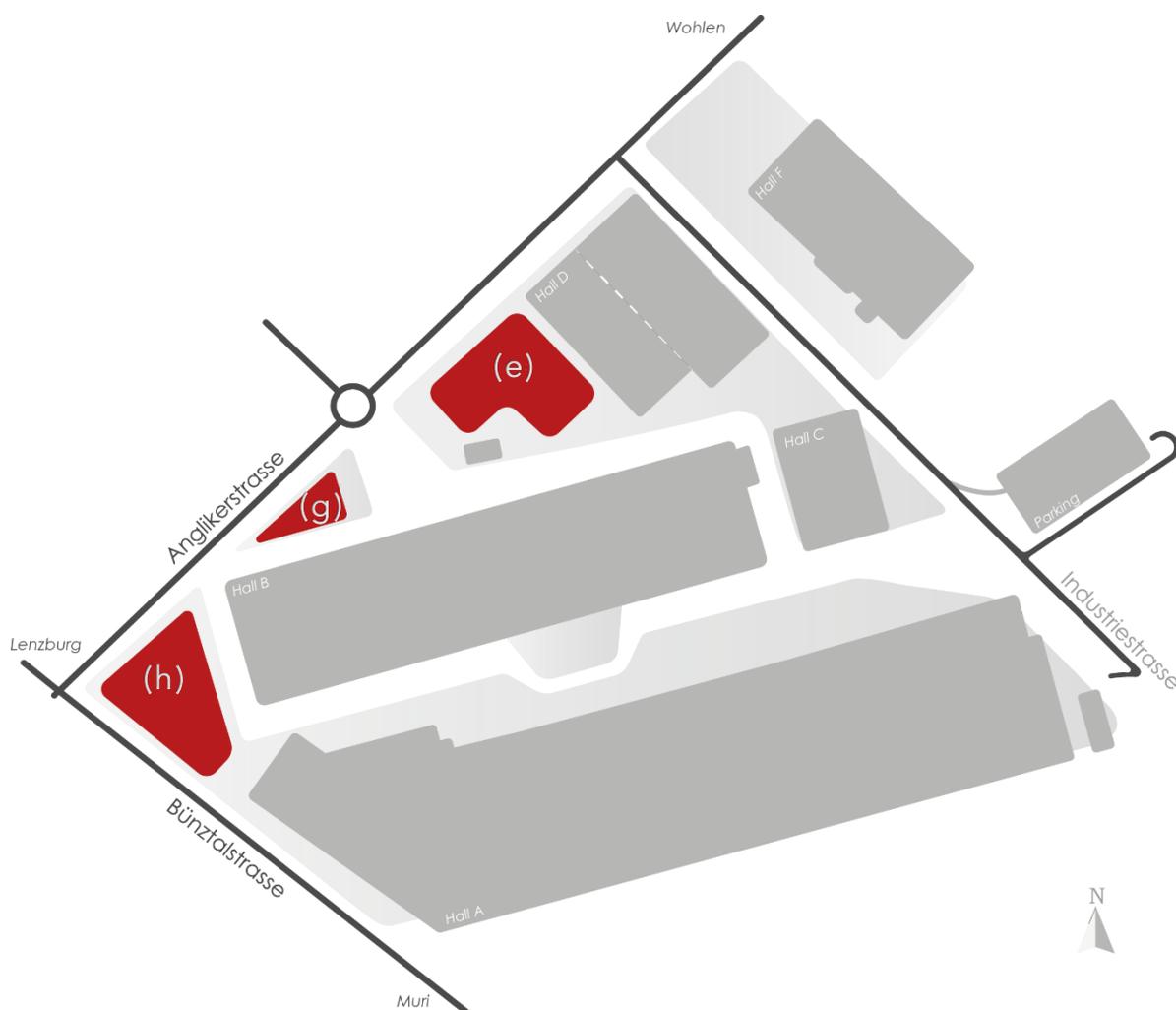
Stand der Bauarbeiten, Parkhaus am 28.10.2021

3. Freie Baufelder

Ferrowohlen verfügt derzeit über vier freie Flächen, die als Bauplätze genutzt werden können.

Aufgrund der Historie von der FW sind Gebäude mit einer Höhe von 25m und mit einer Sonderbewilligung sogar bis zu 30m möglich.

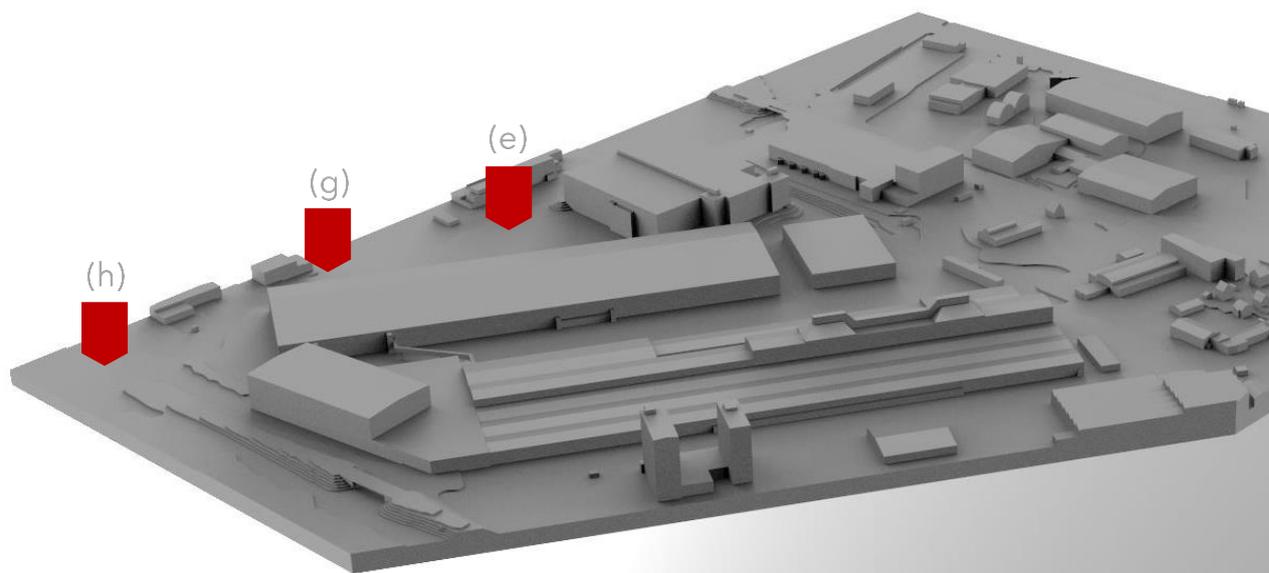
- (e) Gebäudefläche von ca. 7'300 m²
- (g) Gebäudefläche von ca. 1'400 m²
- (h) Gebäudefläche von ca. 4'600 m²



Lageplan der FW - freie Baufelder



Das Ziel von FW ist es, diese Objekte in den nächsten Jahren gemeinsam mit neuen Mietern bedarfsgerecht zu entwickeln.



Lageplan der FW

4. Schlusswort

Bitte fühlen Sie sich frei, mit Ihren Fragen auf unser Team zu zukommen. Wir freuen uns über einen direkten Austausch mit Ihnen.

Freundliche Grüsse

Ihr Ferroteam