



ERSTVERMIETUNG LABOR- UND REINRÄUME
TECHNISCHE WERKSTATTFLÄCHEN
CA. 13'300 M²
8820 WÄDENSWIL, RÜTIHOF 14/ZÜRICH

- ERSTBEZUG Q 1 2027
- TEILFLÄCHEN VON 250 M² BIS 2'600 M²

SEPTEMBER 2025

DÄNKFABRIK
WÄDI

WIRD ZU

BB20
Business Base

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

Lage/ÖV-Anbindungen	3-5
Objektpositionierung	6
Beweggründe für die Positionierung der Dänkefabrik Wädi	7
Schnitt/Angaben/Ausstattung	8-9
Flexible Laborplanung + Vermieterausbauten «low + high Standard»	10-12
Gebäudebeschreibung	13
Ansicht Ost/West	14-15
Mietflächen/Konditionen	16
Pläne „Dänkefabrik Wädi“	17-23
Kontakt	24



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



LAGE: ZWEI AUTO-MINUTEN VON DER AUTOBAHNABFAHRT WÄDENSWIL ENTFERNT

Adresse

Rütihof 14

8820 Wädenswil

Distanzen zu und nach Wädenswil

Zug	19 Kilometer
Zürich	22 Kilometer
Pfäffikon	16 Kilometer
Chur	99 Kilometer
Aarau	60 Kilometer
Bern	144 Kilometer



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



UMGEBUNG, ZU- UND WEGFAHRT

Im unmittelbaren Umfeld des Rütihofs in Wädenswil haben sich verschiedene Retailer wie Migros, Landi, Lidl und Otto's angesiedelt sowie verschiedene Unternehmen mit einem gewerblichen Hintergrund.

Es gibt verschiedene Indoor Sport- und Freizeitangebote. Bekannt sind die Kletterhalle von Wädenswil und das Fitnesscenter am Kreisel.

In Gehdistanz befinden sich die English School und das Gymnasium Zimmerberg.

Verschiedene Verpflegungsmöglichkeiten wie Restaurants, Bäckereien und Take Away's runden das Angebot ab.



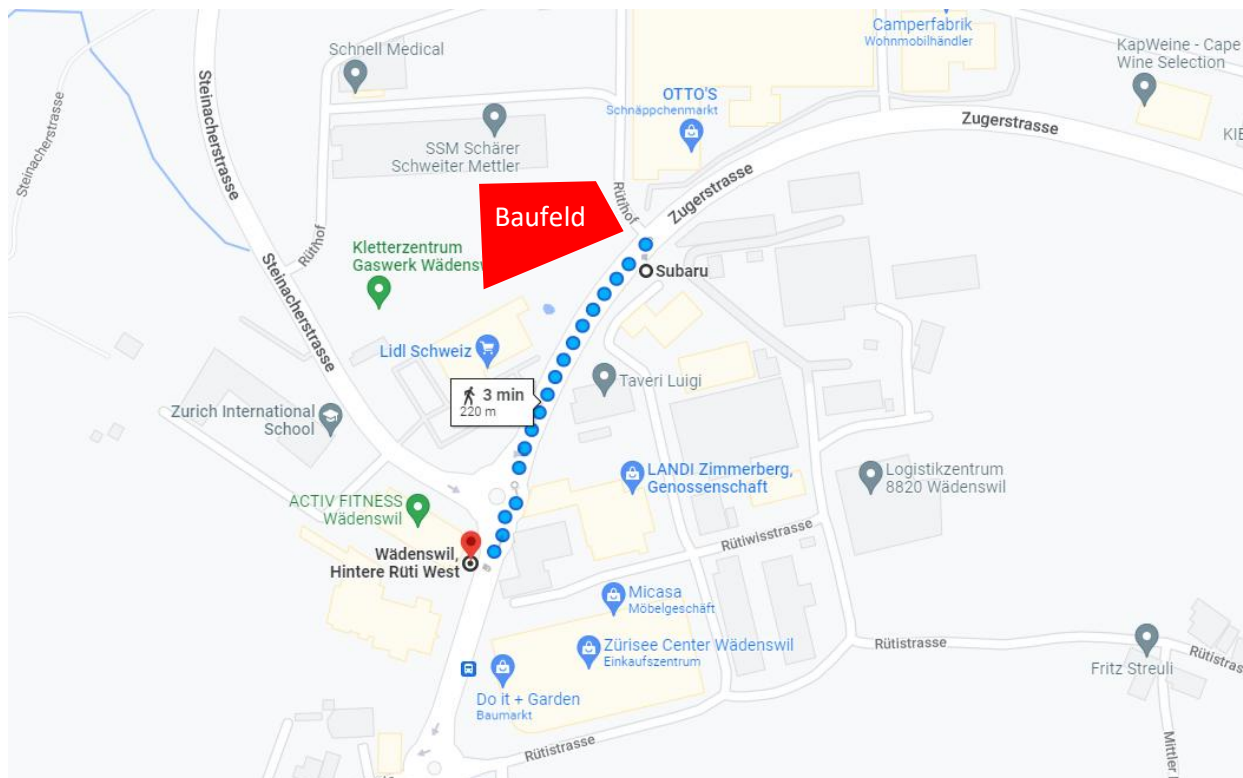
AUSZUG ÖV-ANBINDUNGEN

Distanzen

Die Bushaltestelle Hintere Rüti West/Ost ist in drei Minuten Gehdistanz erreichbar. Es verkehren zum Bahnhof SBB/SOB 4 x pro Stunde Busse der Linie 128.

SBB/SOB Anschlussverbindungen

	Nach	Dauer
Zug ab Wädenswil		
S2 / S8 / S25 / IR35	Zürich	20 min
alle 30 Minuten		
IR 35 / IC 8	Bern	1 h 38 min
alle 30 Minuten		

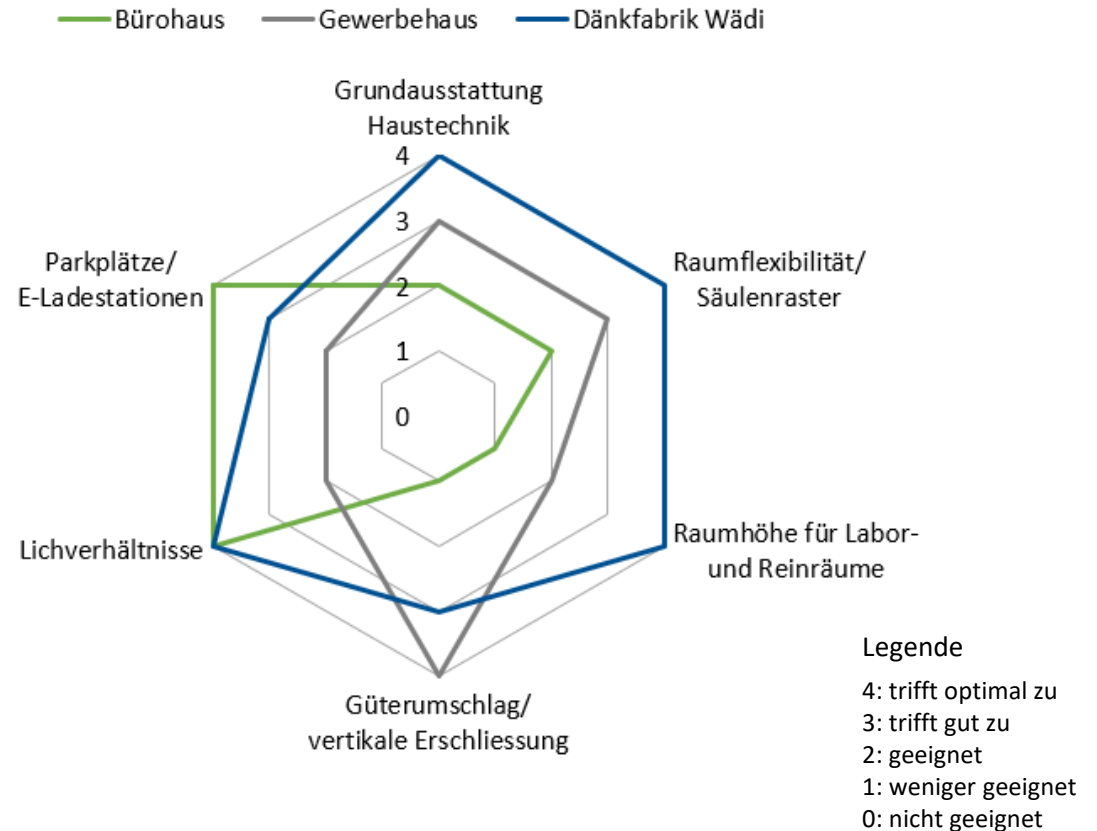


POSITIONIERUNG DÄNKFABRIK WÄDI

Die Stadt Wädenswil begrüsst die Ausrichtung der Dänkfabrik Wädi mit einem luftdurchfluteten Baukonzept. Mit einer exzellenten Grundausstattung bezüglich Lüftung und Kühlung und 3.0 m bis 5.0 m hohen Räumen wird die Ansiedlung von innovativen Unternehmen aus den Bereichen Life Science, Lebensmitteltechnologie und Robotics angestrebt.

Das strategische Vorhalten von Mietreserveflächen innerhalb des Gebäudes soll helfen, dass schnell wachsende Firmeneinheiten mit Pilotanlagen und Prüfstellen etc. nach Wädenswil kommen.

So können sich Unternehmen auf die Forschungs- und Entwicklungsarbeit konzentrieren, und wir kümmern uns um das Flächenmanagement vor Ort.



BEWEGGRÜNDE FÜR DIE POSITIONIERUNG DER DÄNKFABRIK

Das vorgeschlagene Lüftungskonzept, ausgelegt für Labor, Bio und Life Science Unternehmen zielt auf junge Startups, die attraktive Arbeitsplätze für ihre bestqualifizierten Mitarbeitern für Forschung und Entwicklung zur Verfügung stellen müssen und dies zu zahlbaren Mietkonditionen.

Verschiedene Mietmodelle mit oder ohne Mieterausbau können angeboten werden.



Quelle: Clusterstudie Life Sciences Zürich 2021/ 2022

Anteil am Schweizer Life-Sciences-Sektor

Anteil Kanton Zürich am Schweizer Life Sciences Sektor* 2019	
Wertschöpfung	8.5 % (5.3 Mia.CHF)
Arbeitsplätze	14.2 % (18'900 FTE)

Abbildung 7
Anteil am Schweizer
Life-Sciences-Sektor

Quelle: BAK Economics

Anteil an der kantonalen Wertschöpfung



Anteil an den kantonalen Arbeitsplätzen

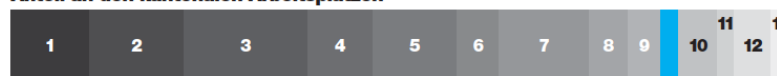


Abbildung 8
Anteile im Kanton Zürich

1 Finanzsektor, 2 Handel
3 Business Services, 4 Bau & Baustoffe
5 Öffentliche Verwaltung, 6 ICT
7 Gesundheits- und Sozialwesen
8 Verkehr & Logistik
9 Investitionsgüterindustrie
10 Gastgewerbe und Kulturwirtschaft
11 Sonstige Industrie
12 Sonstige Dienstleistungen
13 Konsumgüterindustrie

Quelle: BAK Economics

Deutlich überdurchschnittliche Wachstumsdynamik

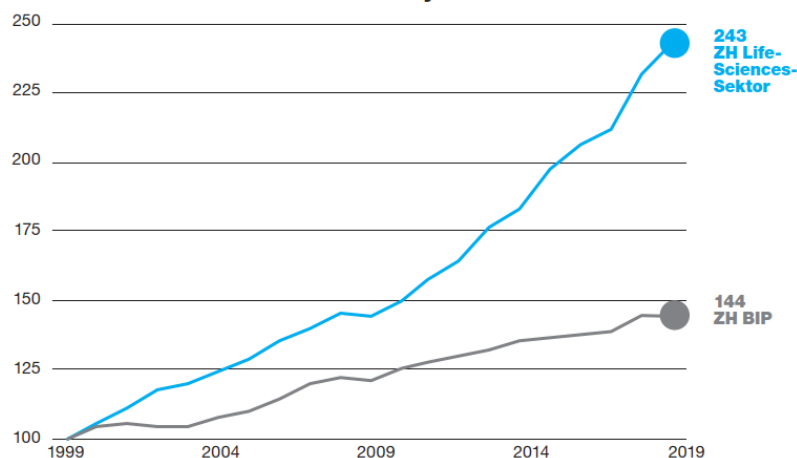


Abbildung 9
Wachstumsdynamik
Reale Wertschöpfung,
Index (1999=100)

Quelle: BAK Economics



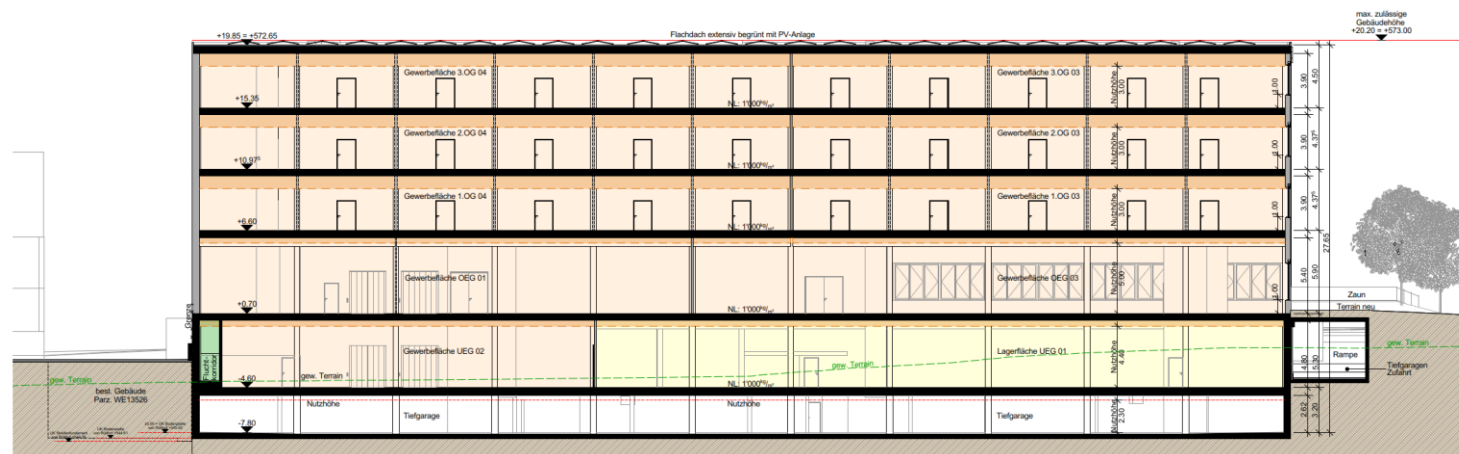
SCHNITT

- Tiefgarage H. i. L. 2.30 m
 Untergeschoss H. i. L. 4.40 m
 Erdgeschoss H. i. L. 5.00 m
 1. – 3. Obergeschoss H. i. L. 3.00 m /
 Konstruktionshöhe 3.90 m für
 Lüftungseinbauten
 Dachaufbau
- für Haustechnik
 - für PV-Anlage mit 300 kWp Leistung

Die konstruktive Deckenhöhe von 3.90 m im ersten bis dritten Obergeschoss lässt verschiedene Labor- und Büronutzungen zu. Die Deckenhöhe von 4.40 m bzw. 5.00 m im Unter- und Erdgeschoss eignet sich für Reiräume, Werkstatt- und Lagerflächen.

Gerne besprechen wir mit Ihnen Ihre Anforderungen und ziehen für den Innenausbau sachkundige Laborplaner hinzu. Auf dieser Basis können wir Ihnen ein konkretes Mietangebot z.B. mit einem Labor Workflow unterbreiten.

Schnitt D



ANGABEN/AUSSTATTUNG

Warenlift/Tragkraft

2 / 6'500 kg

Personenlift/Tragkraft

1 / 15 Pers.

LKW-Laderampen

2

Lieferwagen Laderampe

2

Erneuerbare/ESG Anforderungen

PV-Anlage, Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden

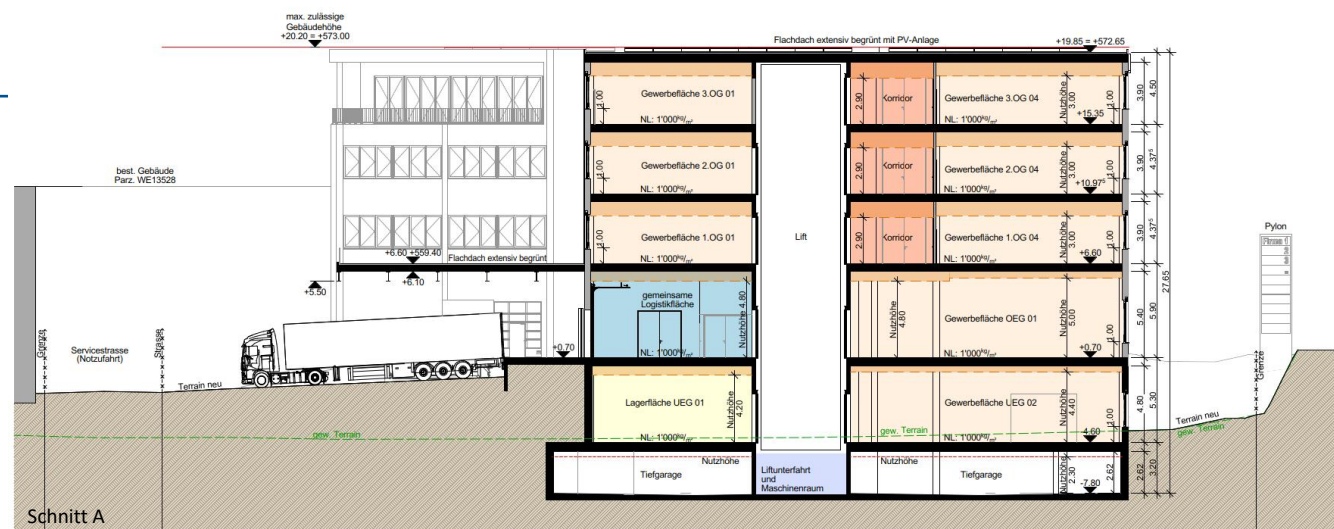
Elektroladestationen

15 Stationen im Parking

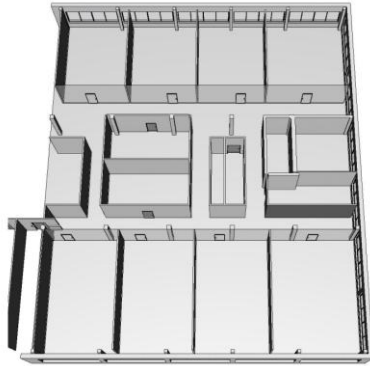
Aussenbereich

Allgemeine Terrasse 3. OG

Loggias in den exkl. Mietflächen 1. OG, 2. OG + 3. OG



FLEXIBLE LABORPLANUNG AUF EINEM SÄULENRASTER VON 6.97 M BIS 7.20 M BREITE

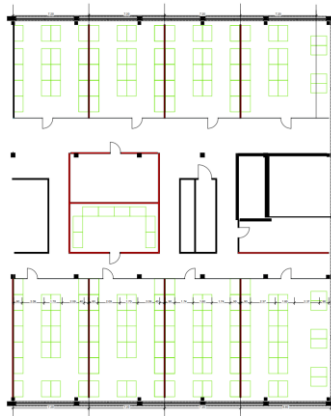


GRUNDAUSBAU

Obergeschosse (1. OG / 2. OG / 3. OG) mit konstruktiver Deckenhöhe von 3.90 Metern erlaubt 8-fachen Luftwechsel pro Stunde zur Erfüllung BL1/BL2 Standards, z.B. mit einem Laminarflow Konzept.

EG mit 5-fachem Luftwechsel konzipiert

UG mit 2-fachem Luftwechsel konzipiert



Das 6.97 m bis 7.20 m breite Säulengitter erlaubt eine für Labor- und Reinnräume optimierte Flächennutzung. Die Innenräume sind für Druckluft, Technik- und Reinwasseranlagen Typ I bis III konzipiert (keine permanente AP).

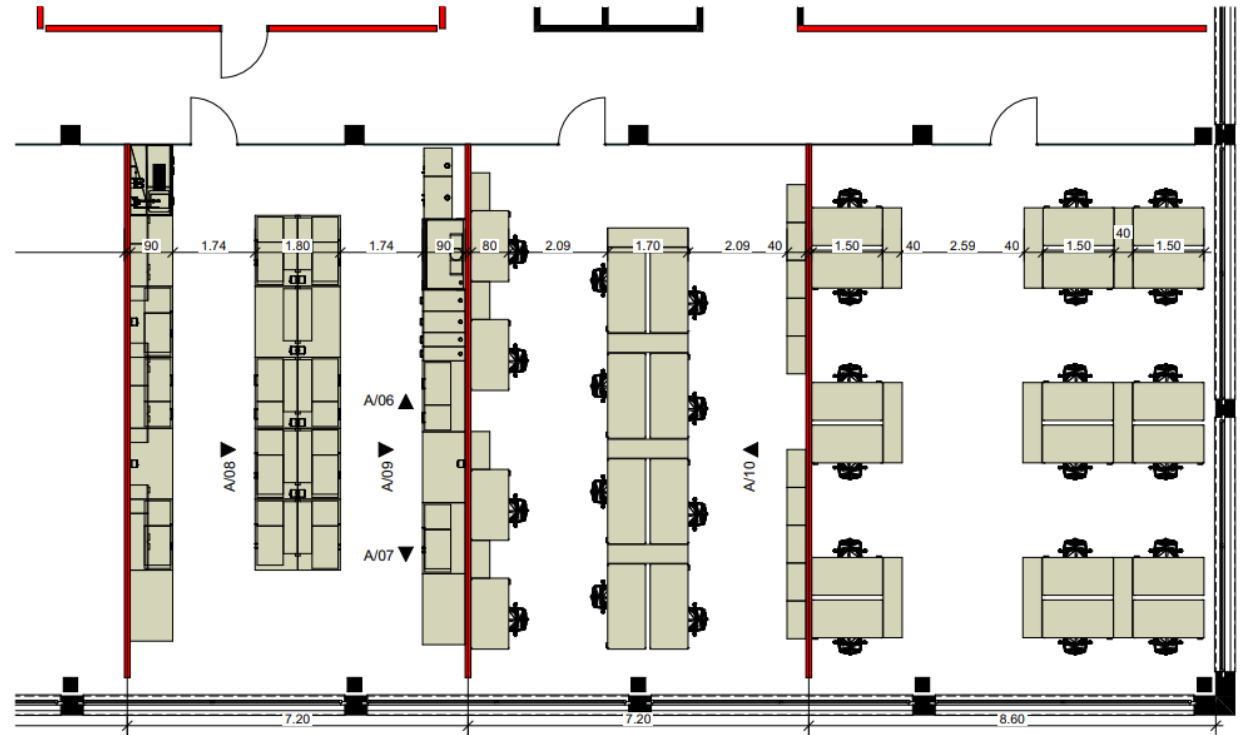
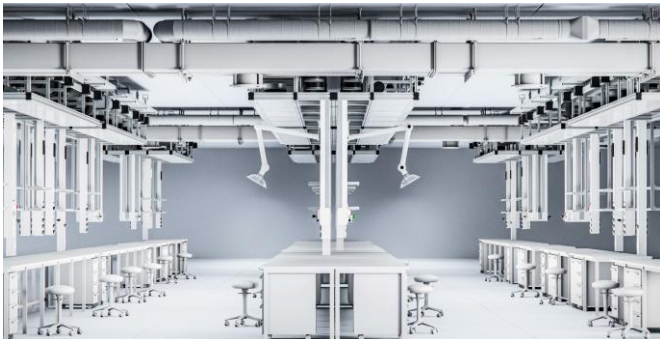
Dieses Laborkonzept minimiert die Betriebskosten für Kühlung und Luftaustausch im Vergleich zu offenen Labors. Wanddurchbrüche für Labor Workflow sind möglich.

Werden kurzfristig weitere Laborarbeitsplätze für die Expansion eines Unternehmens benötigt, werden weitere Laborkammern von 81 m² (zirka 7 m x 11 m) ausgestattet.



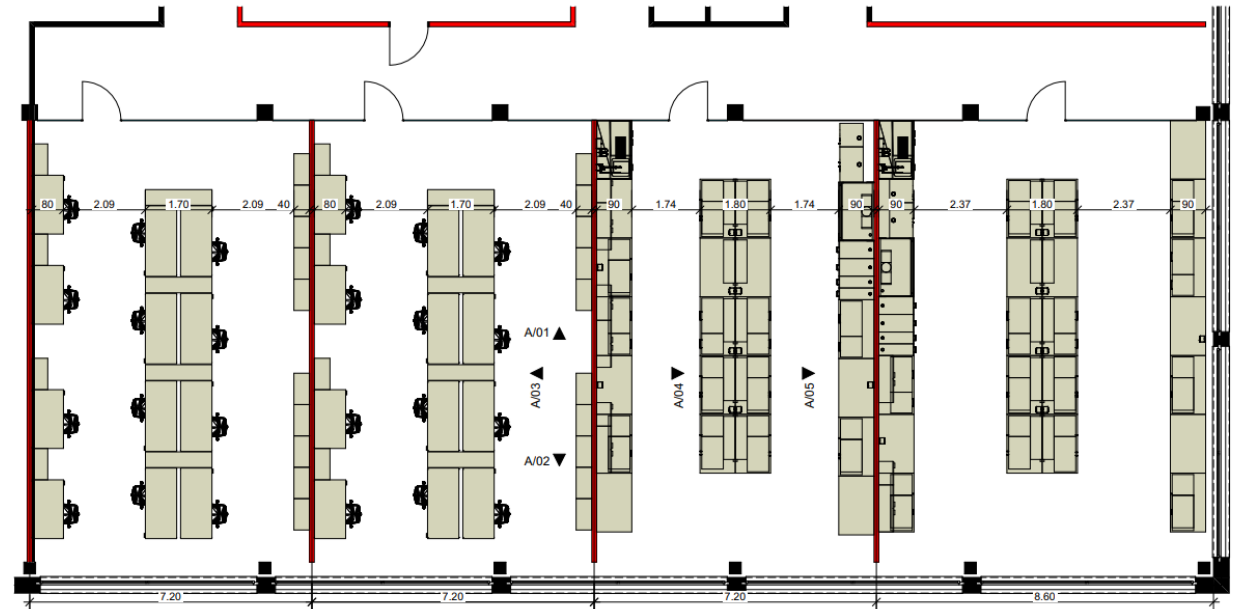
VERMIETERAUSBAU LOW STANDARD

- Geringer Luftwechsel
- Geringe Anforderungen Säuren und gegen ätzende Flüssigkeiten
- Geringe Raumunterteilung, Tische
- Geringe Wärmelast
- Geringe Anzahl technische Gase
- Hoher Automatisierungsgrad der Laborgeräte
- Flächenmix: 65 % Büroräume, 35 % Laborflächen
- Mietzuschlag CHF 170.-- bis CHF 200.-- p. a./m²



VERMIETERAUSBAU HIGH STANDARD

- Hoher Luftwechsel
- Hohe Gerätedichte mit hoher Wärmelast
- Raumunterteilung z.B. mit Schleusen
- Grosse Anzahl technischer Gase mit hohem Reinheitsgrad
- Hoher Automatisierungsgrad der Laborgeräte
- Flächenmix: 50 % Büroräume, 50 % Laborflächen
- Option für Flächenausbau innert 12 Monaten – wird vertraglich eingegangen
- Mietzuschlag CHF 350.-- bis CHF 400.-- p. a./m²



GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die «Dänkfabrik Wädi» überzeugt durch ihre klare, zeitlose und strukturierte Erscheinung. Besonders die architektonische und gestalterische Ausarbeitung des Gebäudekörpers unterstützen die Adressbildung. Die vorgehängte Metallfassade und die integrierten Fensterzargen verleihen der Liegenschaft mit Ihrer ausdrucksstarken, ästhetischen und dennoch zurückhaltenden Architektur, schlichte Eleganz.

Die Ausführung in modernster Betonfertigteilelement- und Stahlbetonverbund-Skelettbauweise, sieht eine Gebäudekonzeption mit hohem Anspruch an flexibler Raumgestaltung vor. Zentral angeordnete Treppenhäuser, Gemeinschaftsbereiche und Technikräume bilden den Gebäudekern und bieten eine optimale Ausgangslage für die flexible Einteilung der aussenliegenden Nutzflächen. Die Fensterbänder mit motorisierter Aussenbeschattung (fassadenweise sonnenstandgesteuert) entlang der Aussenhülle gewährleisten die natürliche Belichtung und unterstützen das Arbeitsambiente sowie eine vielseitige Ausgestaltung der Räume. Die im Untergeschoss angesiedelte Tiefgarage bietet zahlreiche Abstellplätze für Personenwagen und überdurchschnittlich viele Velo-Abstellplätze.

Die ökologischen Ansätze der Gebäudekonzeption spiegeln sich bereits in der vorgesehenen Fassadenbegrünung in den Teilbereichen der Nordfassade, wie auch der Ostfassade wieder. Nicht nur die Mindestanforderungen an die Eigenstromerzeugung (ZEV), sondern auch der Nachhaltigkeitsgedanke, sehen eine grossflächige Photovoltaik-Anlage auf der Dachfläche des Gebäudes vor, von der die zukünftigen Nutzer profitieren. Die Anforderungen an Nachhaltigkeit, Ökologie und Nutzerfreundlichkeit setzen die Zielvorgaben für die haustechnische Konzeption, wobei das Zusammenspiel der Komponenten Heizung, Klimatisierung, Lüftung und Warmwasser eng im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien, optimalen Wärmerückgewinnungsmassnahmen, energieeffizienten Anlagen und dem nachhaltigen Umgang mit den erzeugten Ressourcen stehen.



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



ANSICHT OST/STÄDTEBAULICHE + ARCHITEKTONISCHE PERSPEKTIVEN

UMGEBUNG

- Geringe Anzahl Besucher-PP vor dem Gebäude
- Vollwertige LKW-Rampen und Entsorgungsstellen
- Gedeckter Veloständer für Mitarbeiter und Besucher
- Lidl Filiale, Fitnesscenter, Kletterhalle und Padel Tennishalle in Gehdistanz (2 Minuten)
- Verschiedene Verpflegungsmöglichkeiten (Restaurant/Bäckerei/Take-away)
- Zusätzliche Busstation direkt vor dem Haus in Verhandlung



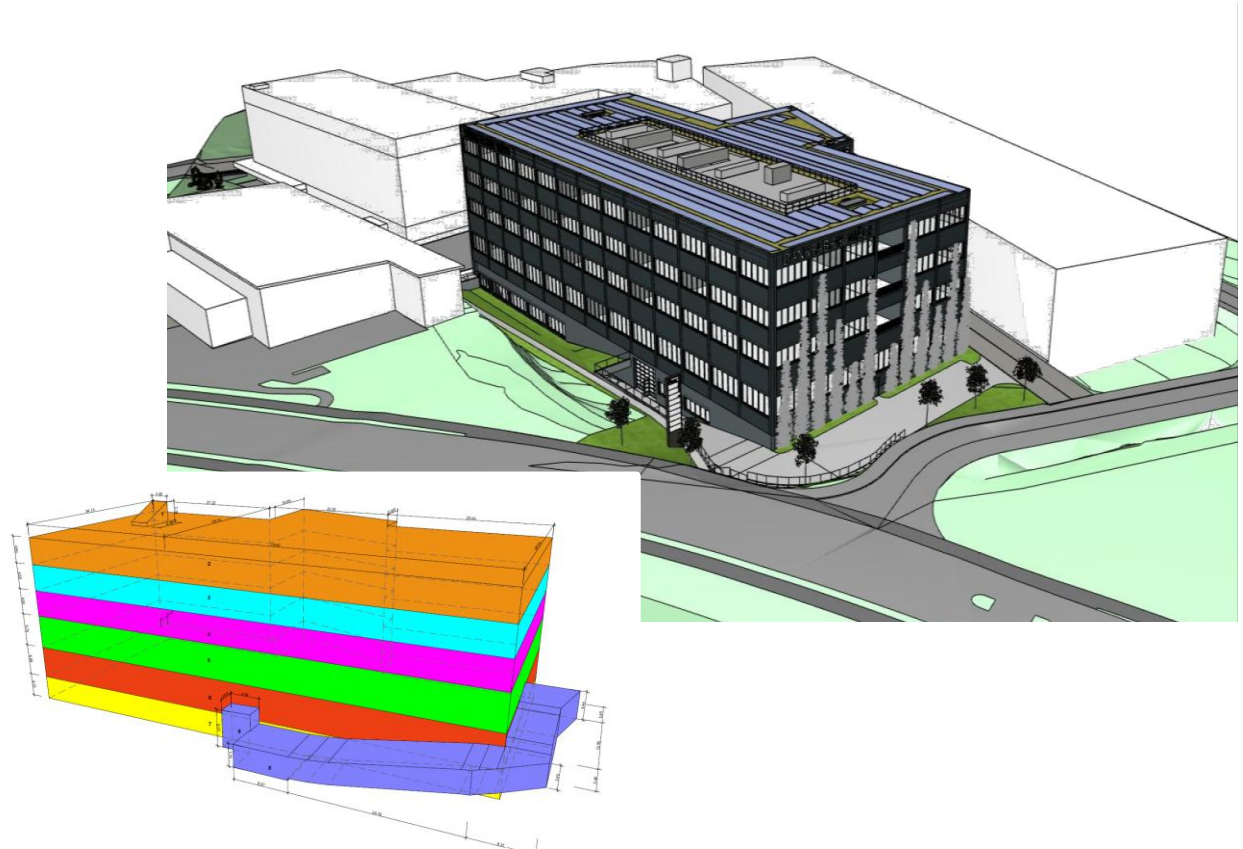
ANSICHT WEST/AXONOMETRISCHES MODELL

UMGEBUNG

Das knapp 80 m lange und 34 m breite Gebäude steht auf einem massiven Betonsockel, bestehend aus Parking in gelb und dem 1. UG in rot.

Die mehrheitlich zweispurige Abfahrt ins Parking ist hier violett dargestellt.

Die darüber liegenden Geschosse, hier in verschiedenen Farben illustriert, sind vertikal durch zwei grosse Lastenaufzüge, einen Personenaufzug, durch ein Haupttreppenhaus und zwei Fluchttreppenhäuser erschlossen. Für den Einbau von Labor- und Reinräumen sind massive Steigzonen geplant, die den Nutzern zur individuellen Steuerung der Luftzufuhr zur Verfügung stehen.



MIETFLÄCHEN/KONDITIONEN GRUNDAUSBAU

Mietflächen	Fläche in ca. m ² / Einheit	Anrechenbare AF ca. m ²	Raumhöhe i. L./ Bodenbelastung	Preis CHF pro m ² /p. a.*
1. UG-Lager + Reinräume + ZG UG	2'624.89		4.40 m / 1'000 kg/m ²	140.--
EG-Reinräume + Werkstätten, Gewerbe + ZG EG	2'535.91	203.54	4.80 m/5.00 m / 1'000 kg/m ²	160.--
1. OG Labor + Robotics inkl. Loggia	2'301.49	349.30	3.00 m / 1'000 kg/m ²	170.-- bis 190.--
2. OG Labor + Forschung inkl. Loggia	2'324.20	349.30	3.00 m / 1'000 kg/m ²	180.-- bis 200.--
3. OG Labor + Büroräume	2'017.75	309.69	3.00 m / 1'000 kg/m ²	190.-- bis 210.--
3. OG Loggia/Bistro mit Reduit		177.63	3.00 m / 1'000 kg/m ²	190.--
PW – Tiefgaragenparkplätze	84		2.30 m	1440.--
Zu-, Wegfahrt + Hof				inkludiert
Besucher PP Parkplätze	9			vorhanden
Nebenkosten Lager	Akonto		CHF 8.--/m ²	
Nebenkosten Labor/technische Werkstatt + Büro	Akonto		CHF 25.--/m ²	

*zzgl. 8.1 % MwSt.



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



UG (84 PW-TIEFGARAGENPARKPLÄTZE)

Zugang Parking direkt von der Zugerstrasse, Abzweiger Rütihof.

Die Tiefgarage verfügt über 86 komfortable PW-Parkplätze. In unmittelbare Nähe zum Personenaufzug sind die Abstellplätze für Fahrräder und Elektrobikes positioniert.

Im Grundausbau werden 20 E-Ladestationen mit jeweils 22 kW-Leistung montiert. Für Motorräder stehen ebenfalls eine Anzahl exklusive Abstellplätze zur Verfügung.

Die Zufahrt zum Parking ist mehrheitlich zweispurig (kein Ampelverkehr) und ermöglicht so den Mietern eine stressfreie Zu- und Wegfahrt.

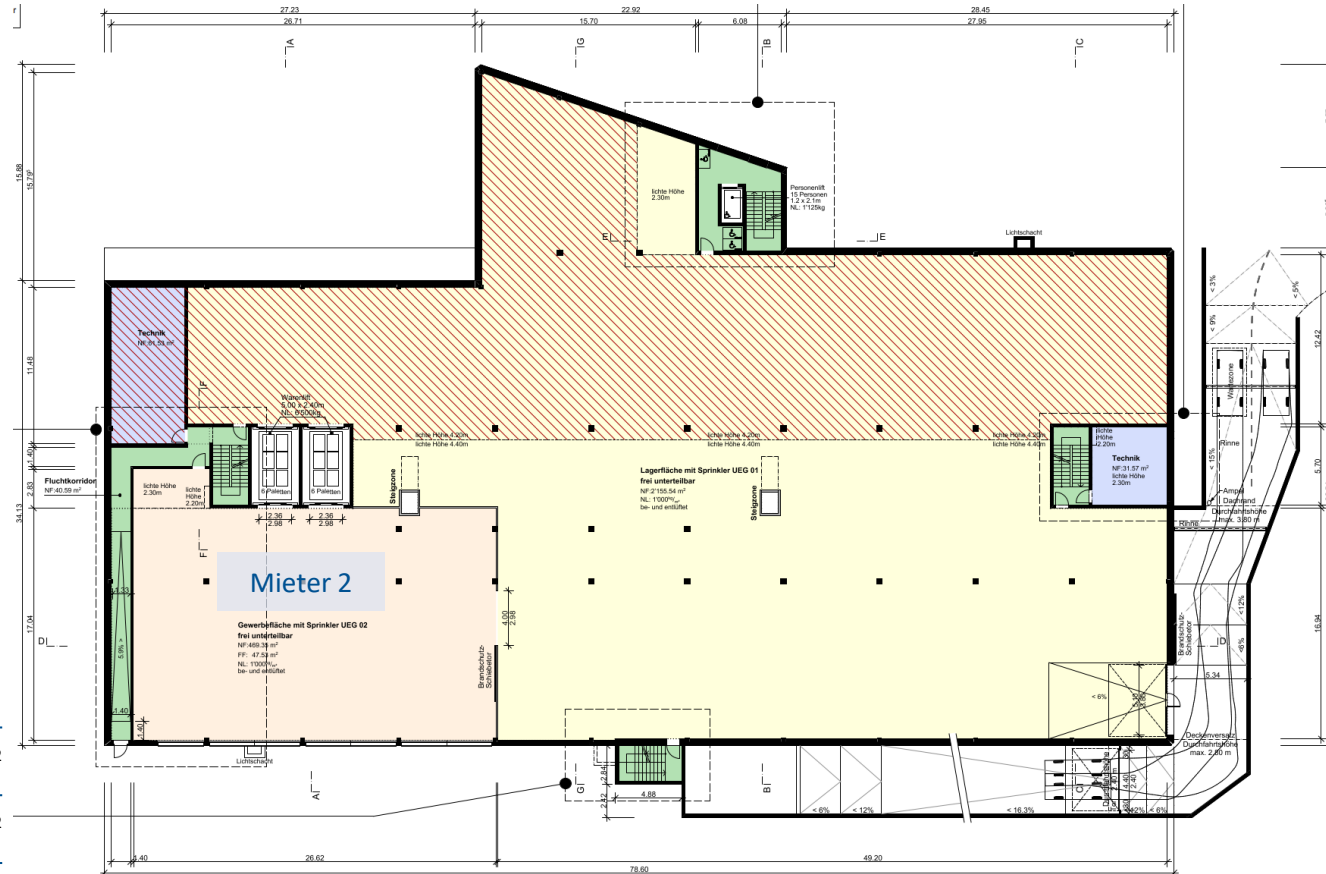


1. UG-MIETFLÄCHE CA. 2'624.89 M²

Das Untergeschoss (UG) verfügt über eine allgemeine Güter-Umschlagfläche, die mit Sprintern und kleinen Lieferwagen befahren werden kann. Die Bodenbelastung beträgt eine Tonne pro m².

Das 4.40 m hohe Geschoss ist über zwei Warenaufzüge erschlossen und kann für mehrere Mieter unterteilt werden. Einzig Teilflächen von Mieter 2 (Werkstatt) verfügt über Tageslicht. Sozialräume WC, Damen und Herren getrennt, sind im Zwischengeschoss UG angesiedelt (auf dem Plan nicht ersichtlich).

Das Untergeschoss kann wie alle anderen Geschosse mit Frischluft versorgt werden. Brandabschnitt ohne Sprinkleranlage maximal 650 m². Angrenzend zum Technikraum können Anlagen für die Entwässerung nach neuen kantonalen Vorschriften für Labore installiert werden.



Schraffuren/Ausmass Flächen

1. UG	 Lagerfläche für verschiedene Mieter	2'155.54 m ²
1. UG	 Lagerfläche für verschiedene Mieter	469.35 m ²



EG-MIETFLÄCHE CA. 2'739.45 M²

Der Aussenbereich verfügt über zwei vollwertige LKW-Rampen mit einer Ladekante von 120 cm, zwei separate Entsorgungsstellen und einen abgezaunten Bereich für die Lagerung von Gefahrgut.

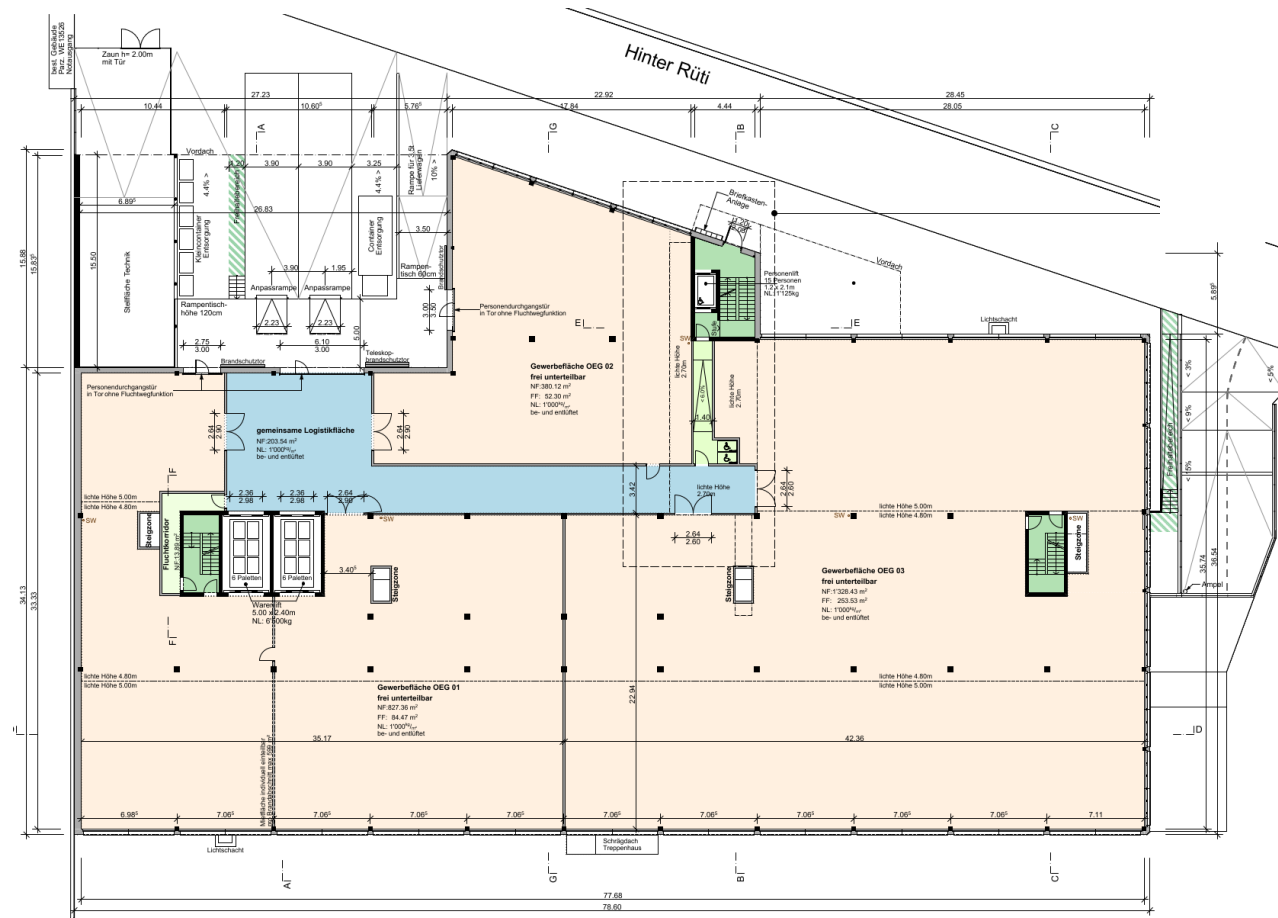
Der Innenbereich lässt sich (Teil des Grundausbau) in zwei, bis drei Werkstattflächen oder Reinnräume unterteilen. Die Bodenbelastung beträgt eine Tonne pro m².

Das 4.80 m/5.00 m hohe Geschoss ist über die allgemeine Logistikfläche erschlossen und verfügt über viel Tageslicht. Sozialräume WC, Damen und Herren getrennt, sind im Zwischengeschoss EG angesiedelt (auf dem Plan nicht ersichtlich).

Das Erdgeschoss kann wie alle anderen Geschosse mit Frischluft nach Vorgaben der Mieter versorgt werden. Dazu stehen übergrosse Steigzonen für Zu- und Abluft zur Verfügung. Passende Filtersysteme werden dezentral im Erdgeschoss oder über das Dach installiert.

Schraffuren/Ausmass Flächen

EG	Allg. Güterumschlagsfläche	203.54 m ²
EG	Exkl. Gewerbefläche für Mieter EG	2'535.91 m ²



1. OG LABOR- UND TECHNISCHE WERKSTATTFLÄCHEN CA. 2'650.79 m²

Das 3.90 m hohe Geschoss ist über zwei Lastenaufzüge und einen Personenaufzug erschlossen. Über einen 3 m breiten Erschliessungsgang können Geräte und Einbauten für die Labore eingebracht werden. Über diesen Versorgungsgang werden die verschiedenen Laborzellen mit Verbrauchsmaterial und mit Frischluft versorgt.

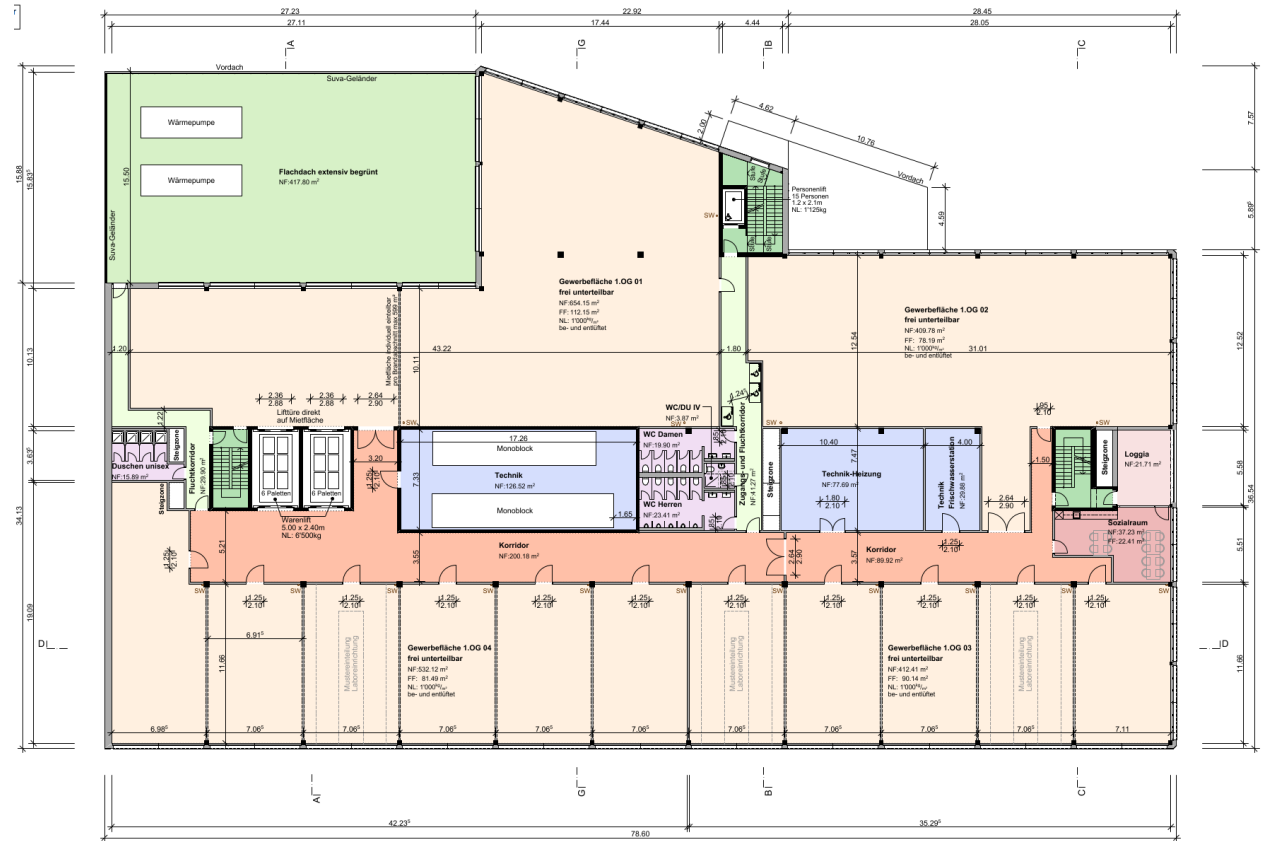
Der Korridor, angrenzend zu den Steigzonen, hat eine zentrale Rolle innerhalb des Gebäudes und ermöglicht den stufenweisen Laborausbau. So kann man auf einen zusätzlichen Flächenbedarf z.B. auf einen Workflow reagieren und vorgehaltene Mietflächen zur Verfügung stellen.

Der Grundriss lässt verschiedene Nutzungen zu, das Säulenraster ist jedoch auf die Ausbauten für Laborzellen optimiert.

Die Bodenbelastung beträgt eine Tonne pro m².

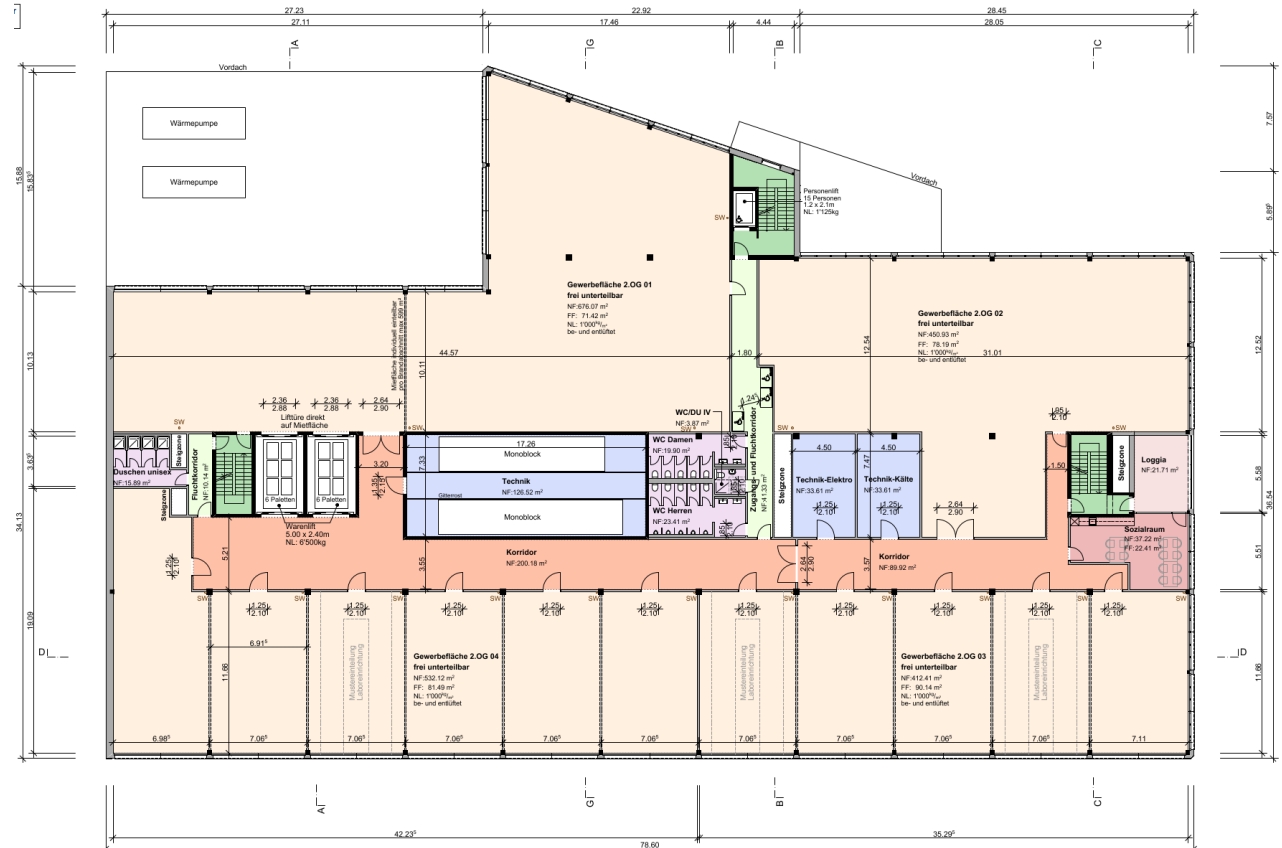
Schraffuren/Ausmass Flächen

1. OG		AF/WCs + Korridor	349.30 m ²
1. OG		Gewerbefläche für verschiedene Mieter	2'242.55 m ²
1. OG		Exklusive Loggia + Sozialraum	58.94 m ²



Die Bodenbelastung beträgt eine Tonne pro m^2 .

Schraffuren/Ausmass Flächen			
2. OG		Allg. Fläche/WCs	349.30 m²
2. OG		Gewerbefläche für verschiedene Mieter	2'265.27 m²
2. OG		Exklusive Loggia + Sozialraum	58.93 m²

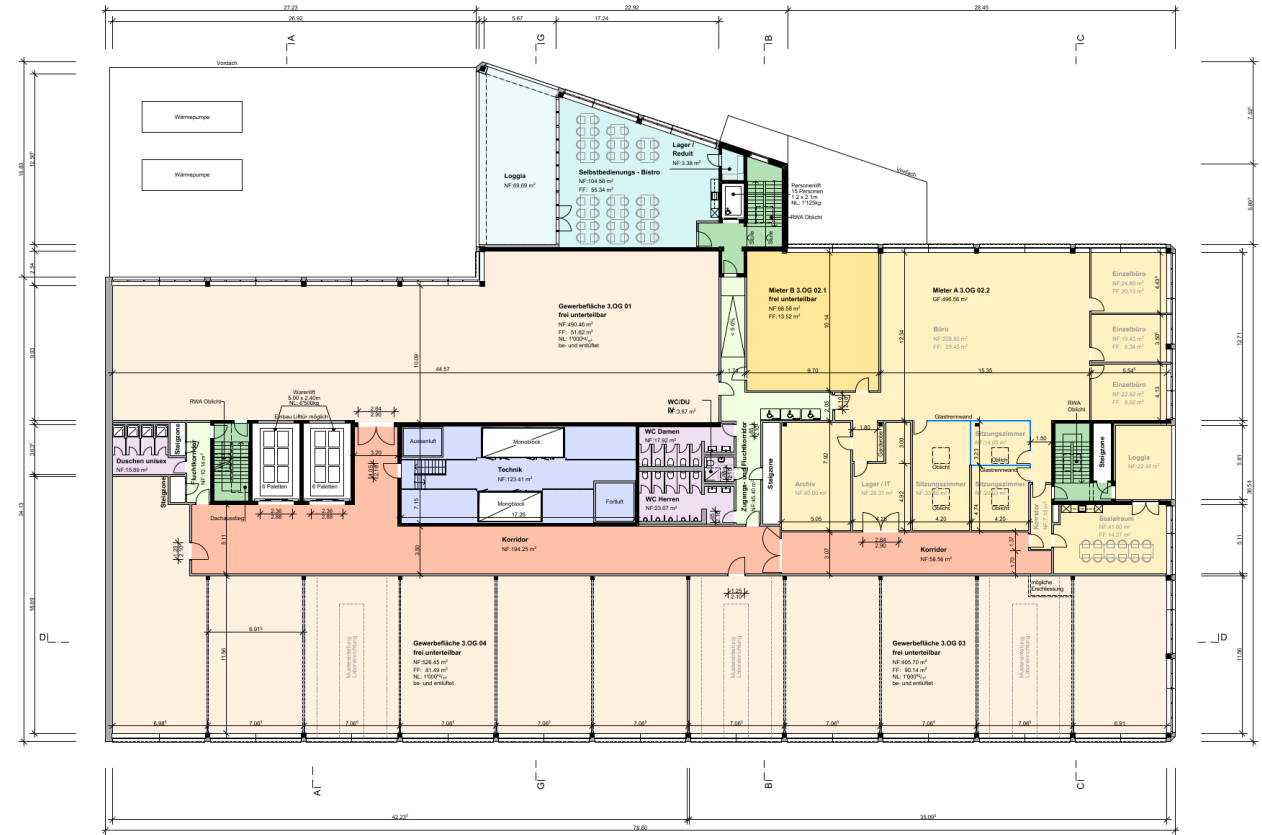


3. OG LABOR UND BÜROFLÄCHEN CA. 2'505.07 M²

Das 3.90 m hohe 3. Obergeschoss ist über zwei Lastenaufzüge und einen Personenaufzug erschlossen.

Der Korridor, angrenzend zu den Steigzonen, spielt wie im zweiten Obergeschoss eine zentrale Rolle – kann aber auch für den Ausbau einer grösseren Betriebseinheit als innerbetrieblicher Versorgungsgang verwendet werden. Für grössere Mietereinheiten werden exklusive Sozialräume, WC, Garderoben, Teeküche und ein gedeckter Aussenbereich (Loggia) für Raucher im Grundausbau zur Verfügung gestellt.

Die Bodenbelastung beträgt eine Tonne pro m². Angrenzend zum Haupttreppenhaus wird ein Selbstbedienungsbistro für alle Mieter eingerichtet mit einem Aussenbereich (Loggia teilweise mit Seesicht).



Schraffuren/Ausmass Flächen

3. OG	Allg. Fläche/WCs	309.69 m ²
3. OG	Gewerbefläche für verschiedene Mieter	1'422.61 m ²
3. OG	Mieter A + Mieter B	595.14 m ²
3. OG	Loggia/ Bistro + Reduit	177.63 m ²



DACHDRAUFSICHT MIT TEIL DER HAUSTECHNIK

Das rund 2'850 m² grosse Flachdach wird einerseits für die Installation einer 340 kWp starken PV-Anlage verwendet. Andererseits bietet das Dach genügend Platz für die Installation der für Labor und Reinträume relevanten technischen Gerätschaft.

Der Zugang zum Dach ist über das Treppenhaus Nord sichergestellt und ermöglicht Spezialisten für Lüftung und Haustechnik eine effiziente Wartung der Anlagen.

Für einen Austausch von grösseren Einheiten (z.B. Monoblocks) werden Kräne eingesetzt.



FÜR WEITERE INFORMATIONEN

Sie interessieren sich für dieses Neubauprojekt und möchten weitere Details zur „Dankfabrik Wädi“ und zur Umsetzung erfahren?

Kontaktieren Sie uns telefonisch. Wir erläutern Ihnen gerne den Stand des Bewilligungsverfahrens und die verschiedenen Ausbaumöglichkeiten. Wir unterstützen Sie mit unserer Erfahrung im Mieterausbau und freuen uns, mit Ihnen clevere Lösungen für Ihr Unternehmen zu treffen 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

