

# Vermietungsdossier

Stand 02. Oktober 2018

[www.lipopark.ch](http://www.lipopark.ch)  
(mit 360° Rundgang)



## LIPO Park Schaffhausen

Multifunktionales Fussballstadion  
mit Mantelnutzung

Übergabe der Mietflächen:  
**ab sofort**



**RITTER**  
IMMOBILIEN TREUHAND AG

Wir bringen Sie an die besten Adressen



<b>Der Kanton Schaffhausen</b>	2-3
<b>Übersichtskarte</b>	4-5
<b>Standortinfo</b>	6-7
<b>Situationsplan</b>	8-9
<b>Meilensteine</b>	10-11
<b>Mietflächenübersicht</b>	12-13
<b>Erdgeschoss</b>	14-15
<b>1. Obergeschoss</b>	16-17
<b>2. Obergeschoss</b>	18-19
<b>Untergeschoss</b>	20-21
<b>VIP Logen</b>	22-23
<b>Projektinfos</b>	24-25
<b>Beratung &amp; Vermietung</b>	26

<b>Retail</b>	<b>Büro</b>	<b>Gastro</b>	<b>Parking</b>	<b>Logen</b>	<b>Lager</b>

# Die Schweiz: im Herz von Europa

International verbunden und verkehrstechnisch optimal erschlossen, genießt sie als Mitglied der Weltgemeinschaft einen hohen Stellenwert und gehört wirtschaftlich gesehen zu den führenden Ländern.

## Der Kanton Schaffhausen: Ganz «oben» in der Schweiz

Schaffhausen ist der nördlichste Kanton der Schweiz und ist zu über 80% von Deutschland umgeben! Er hat eine wichtige Scharnierfunktion zwischen dem EU-Raum und der Schweiz.

Der Kanton Schaffhausen liegt am Rande des schweizerischen Mittellandes. Seine sanften Hügel und Täler

gehören zu den Ausläufern des Juras und zeugen von den

Gletscherbewegungen während der letzten Eiszeit. Das Landschaftsbild ist vielgestaltig und wird im Besonderen durch den Rhein mit seiner einzigartigen Flusslandschaft, die hügeligen und zum Teil bewaldeten Ausläufer des Juras, durch weite Acker- und Wiesengebiete, sowie sorgfältig gepflegte Weinberge geprägt.



## Der Kanton

Die Fläche des Kantons beträgt 298 km<sup>2</sup>. Dies entspricht 0,7 % des gesamtschweizerischen Territoriums. Gegen 78'000 Menschen leben im Kanton Schaffhausen. Knapp die Hälfte von ihnen wohnt in der Hauptstadt, die anderen 50 Prozent verteilen sich auf die übrigen 32 Gemeinden.

Per Bahn erreicht man Zürich heute schon in 38 Minuten, am Flughafen ist man mit dem Auto in rund 30 Minuten. Dank Ausbauten von Bahn- und Strassenachsen, geht es künftig noch schneller und regelmässiger in die grossen Zentren der Schweiz und Europas.



Ansiedlungen nationaler und internationaler Top-Unternehmen wie Georg Fischer, SIG, IWC, Janssen (Cilag) oder Unilever.

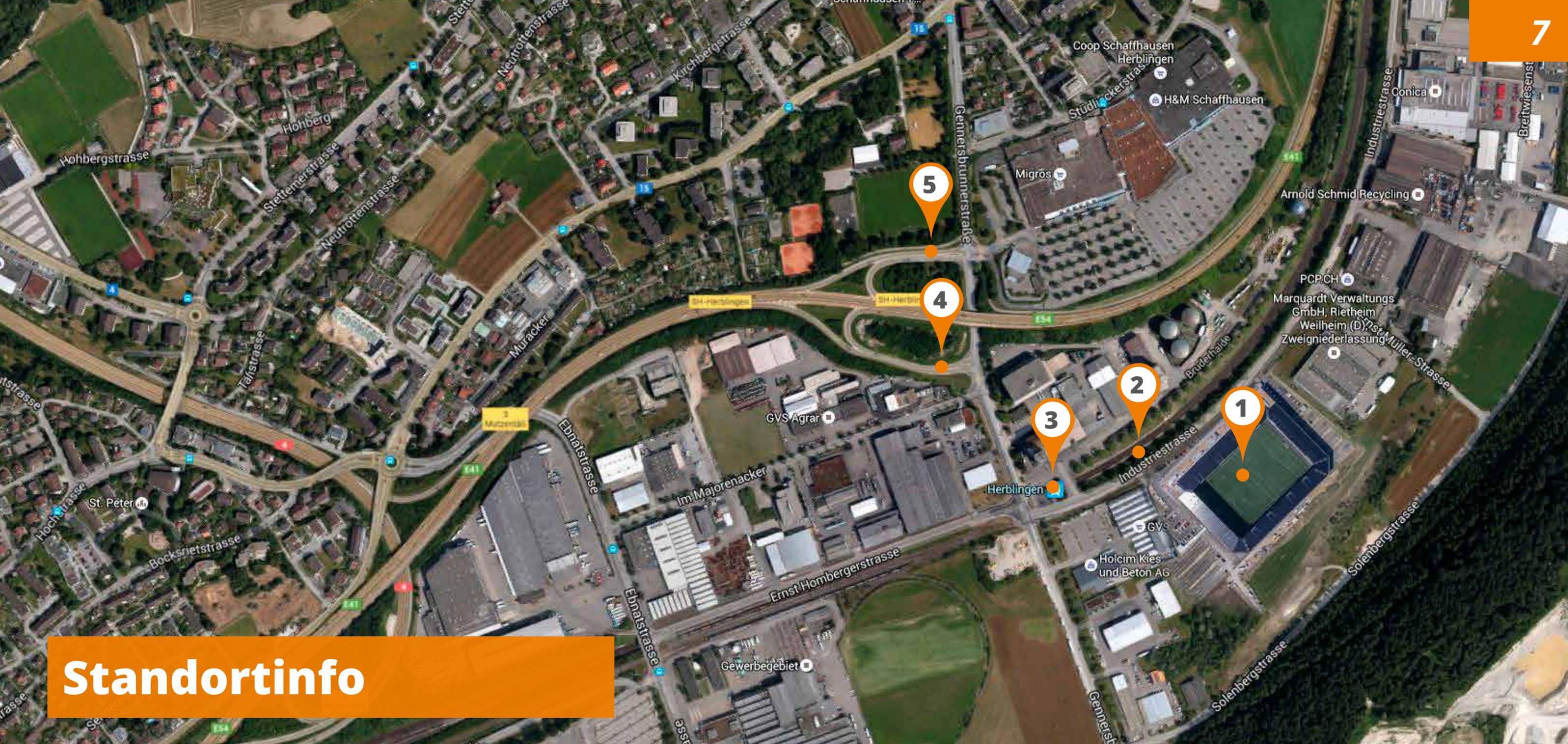
## Schaffhausen-Herblingen

Schaffhausen hat sich in den letzten Jahren auch immer mehr zu einem attraktiven Standort für Unternehmen mit hochqualifizierten Arbeitskräften entwickelt. Davon zeugen diverse Ansiedlungen nationaler und internationaler Top-Unternehmen wie Georg Fischer, SIG, IWC, Cilag oder Unilever.

Vorzüge wie die hohe Lebensqualität, die günstige Verkehrslage in Flughafennähe, das Knowhow EU-gewohnter Dienstleister, die kurzen Amtswege und die günstigen Lebenshaltungskosten, machen Schaffhausen zu einem höchst attraktiven Standort.

# Distanzen

Ort	Distanz		
Schaffhausen	3.90 km	0:06 h	0:06 h
Winterthur	28.8 km	0:29 h	0:31 h
Zürich	52.0 km	0:45 h	0:58 h
Zürich Flughafen	35.9 km	0:39 h	0:45 h
Basel	92.7 km	1:28 h	1:34 h
St. Gallen	81.0 km	0:54 h	1:26 h
Singen	23.9 km	0:29 h	0:38 h
Freiburg im Breisgau	98.0 km	1:29 h	1:51 h
Stuttgart	170 km	1:40 h	2:50 h



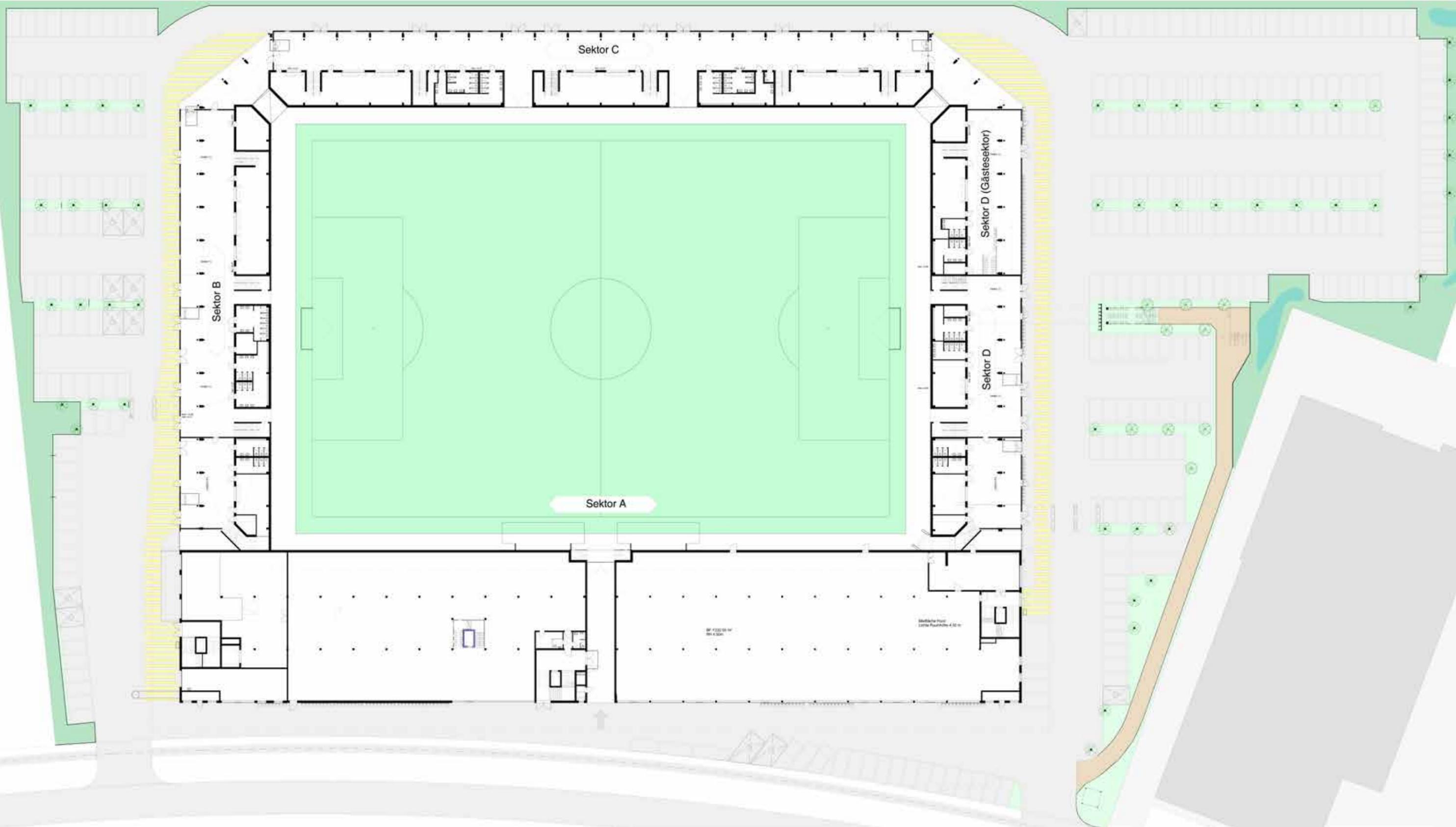
## Standortinfo

- Gute Erschliessung durch ÖV: Neuer Bahn- und Bushof direkt vor dem Fachmarkt und Dienstleistungszentrum
- Gute Sichtbarkeit von der Autobahn
- Namhafter Ankermieter auf über 5500 m<sup>2</sup> (LIPO Schweiz)
- Kurze Zufahrten ab der Autobahn
- Direkte Anbindung an das schweizerische und deutsche Autobahnnetz (A4 / E41)
- Gute Erreichbarkeit aus Stadt und Region
- Über 300 kundenfreundliche Parkplätze. Ein Teil davon direkt vor den Verkaufsflächen
- Namhafte Industrie mit internationaler Bekanntheit wie z.B. IWC, Georg Fischer, Conica, Janssen etc.
- Grosses Einzugsgebiet mit über 300'000 Einwohner (bis 30 Autominuten)



1. LIPO Park Schaffhausen
2. Neuer Bahnhof
3. Neuer Bushof
4. Anschluss Autostrasse Singen/ Stuttgart
5. Anschluss Autostrasse Zürich

# Situationsplan





# Meilensteine



**28. August 2015**

Spatenstich LIPO Park  
Schaffhausen



**Ende Juli 2016**

Übergabe der Mietflächen  
im Edelrohnbau



**November 2016**

Eröffnung Dienstleistungs-  
und Fachmarktmietflächen



**Februar 2017**

Eröffnung des  
Fussballstadions

# Freie Mietflächen

## Erdgeschoss - Seite 14-15

**Verkaufsfläche** 494 m<sup>2</sup>

**Aussen Parkplätze**

## 1. Obergeschoss - Seite 16-17

**Bürofläche und Terrasse (219 m<sup>2</sup>)** 286 m<sup>2</sup>

**Bürofläche mit Terrasse (36 m<sup>2</sup>)** 105 m<sup>2</sup>

**4 Archivräume à** 12 m<sup>2</sup>

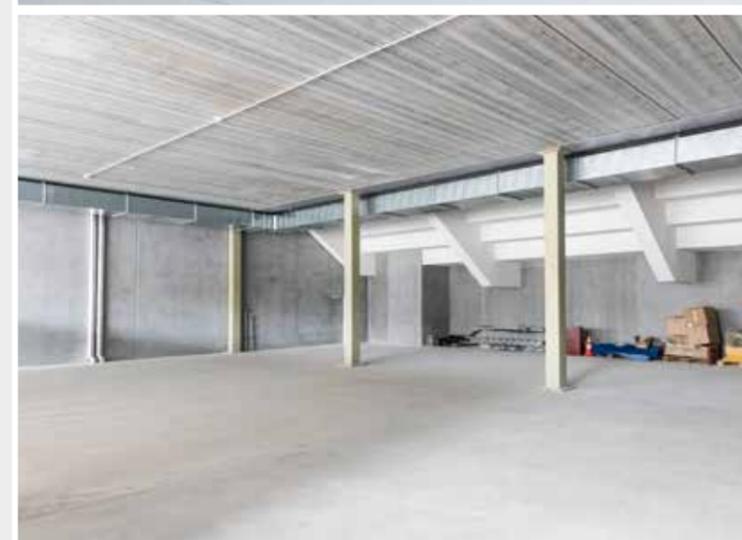
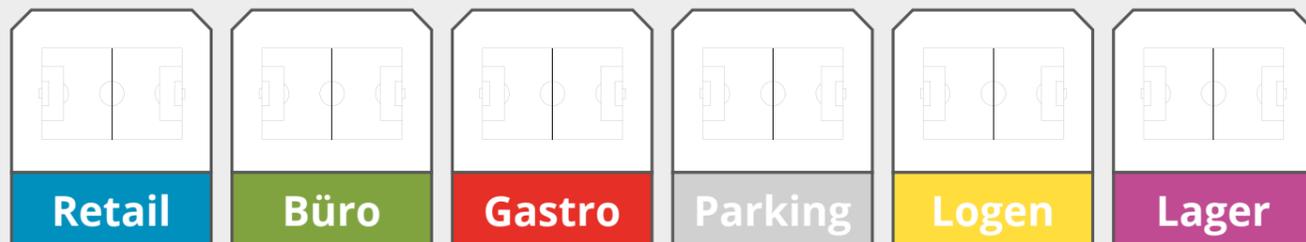
## 2. Obergeschoss - Seite 18-19

**Logen** ab 32 m<sup>2</sup>

**Bürofläche (ausgebaut)** 269m<sup>2</sup>

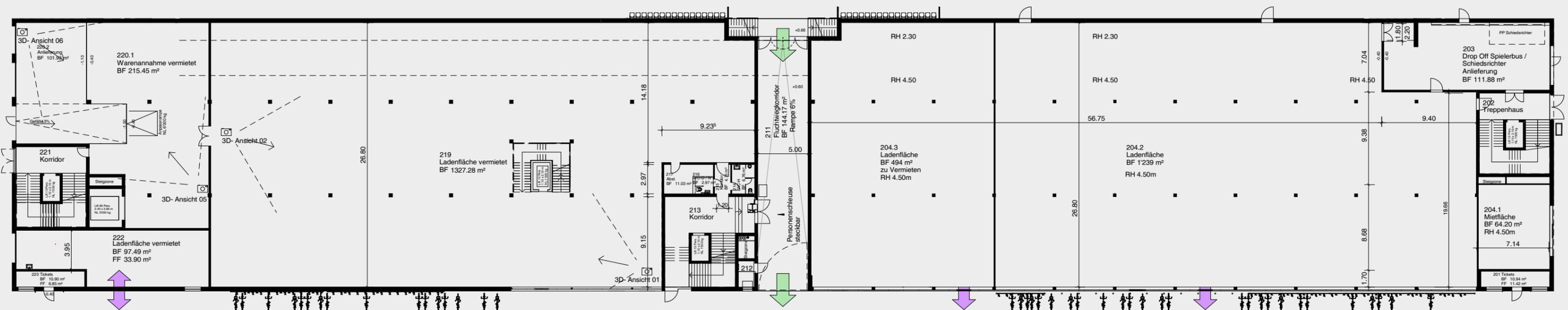
## Untergeschoss - Seite 20-21

[www.lipopark.ch](http://www.lipopark.ch)



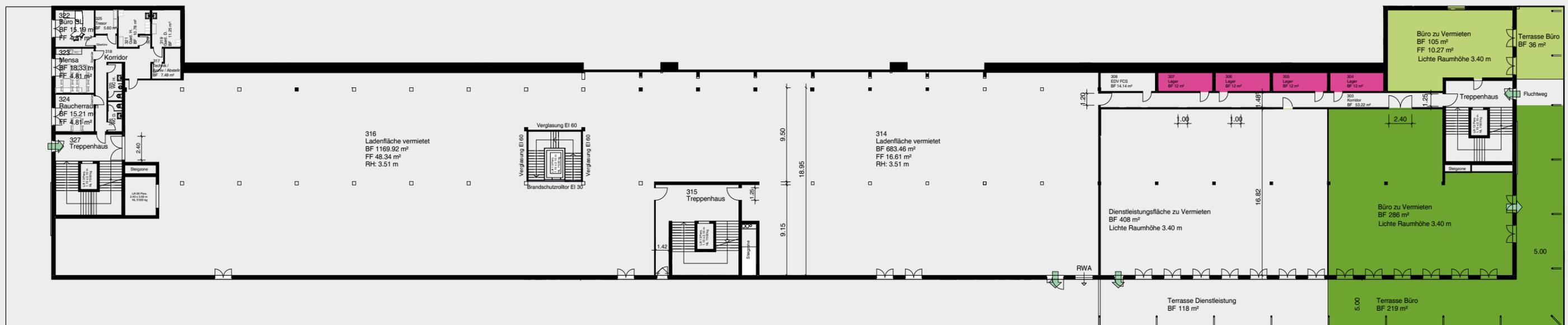
# Erdgeschoss

Grosszügige, individuell unterteilbare Verkaufs-/Gastrofläche mit 494 m<sup>2</sup>



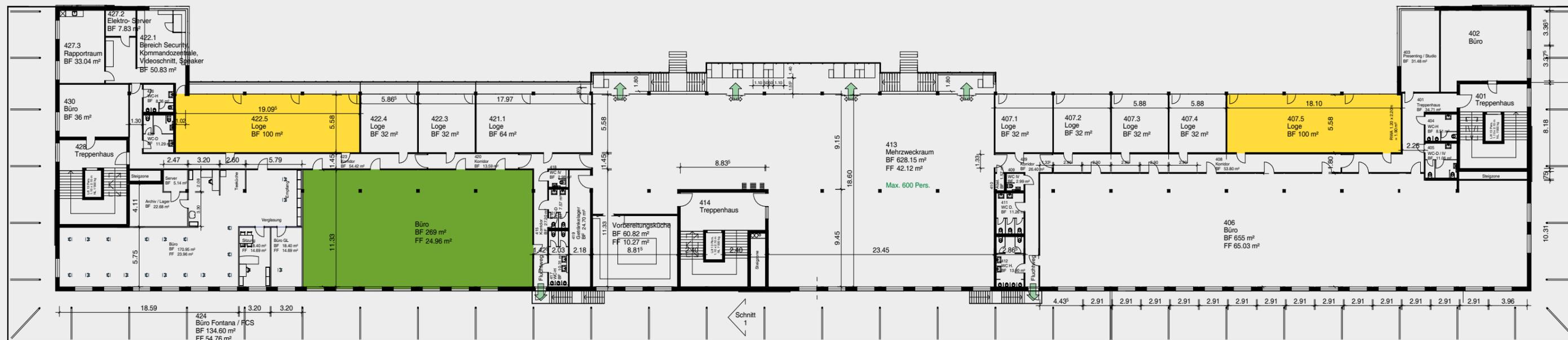
# 1. Obergeschoss

Grosszügige, individuell unterteilbare Dienstleistungsflächen ab 105 m<sup>2</sup> mit grosszügigen Aussenterrassen



## 2. Obergeschoss

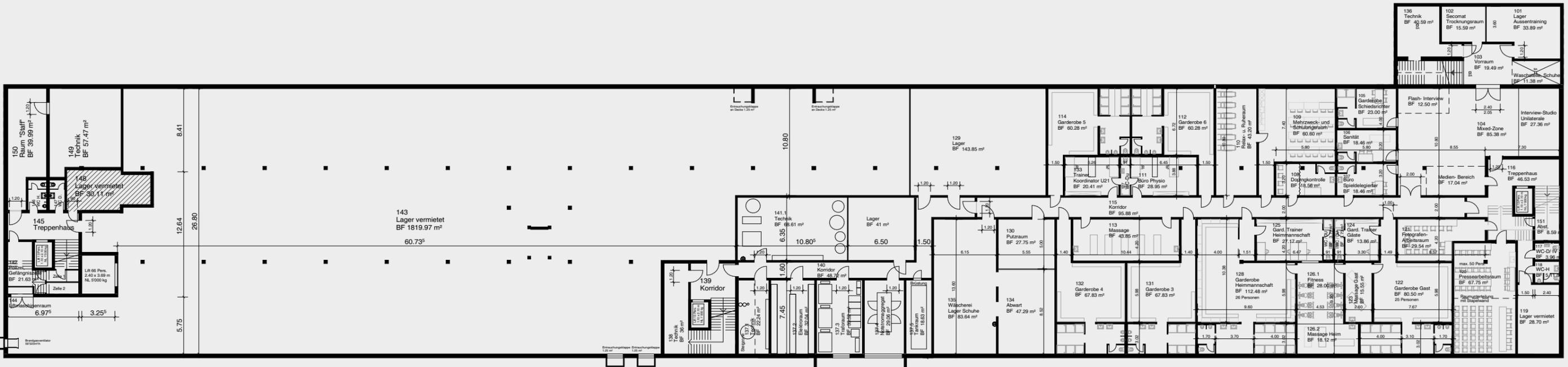
Grosszügige, individuell unterteilbare Dienstleistungsfläche mit 69 m<sup>2</sup> sowie Logen ab 32 m<sup>2</sup>





# Untergeschoss

Lager-/ Sozialräume ab 36 m<sup>2</sup>





**Grosszügige VIP Logen  
ab 32 m<sup>2</sup>**

# Projektinfos

## Mantelnutzung

Die Mantelnutzung besteht aus grosszügigen Fachmarkt- und Dienstleistungsflächen. Als Namensgeber und Ankermieter für rund 5'500 m<sup>2</sup> Mietfläche fungiert die LIPO Einrichtungsmärkte AG.

Im Erd- und 1. Obergeschoss befinden sich weitere Verkaufs-, Büro- und Gastronomieflächen. Entlang des gesamten Kopfbaus entsteht eine grosszügige Terrasse mit rund 1'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Im 2. Obergeschoss sind tageslichtdurchflutete und klimatisierte Einzel-Logen sowie ein grosszügiger VIP-Saal für diverse Anlässe geplant.

Der mehrzweckfähige Saal bietet rund 700 m<sup>2</sup> Platz für bis zu 600 Personen und ist in der Stadt Schaffhausen der grösste Saal, welcher für geschäftliche oder private Anlässe gemietet werden kann.

## Stadion

Das Stadion umfasst vier Sektoren mit etwas über 8'000 Sitzplätzen. Sämtliche Anforderungen der Swiss Football League bezüglich den Challenge- und Super-League Ansprüchen werden eingehalten und umgesetzt. Ziel ist es, zu einem späteren Zeitpunkt auch die UEFA-Tauglichkeit zu erlangen. Nebst der ersten Mannschaft des FC Schaffhausens werden künftig sämtliche Team-Mannschaften des Spitzennachwuchses des FC Schaffhausens im neuen Fussballstadion trainieren. Der allwettertaugliche, belastbare Kunstrasen entspricht den Anforderungen des 2-Sterne-Zertifikats der FIFA. Mit der modernen Rasenheizung erfüllt er eine weitere Anforderung

der der Swiss Football League und ermöglicht einen längeren Spielbetrieb in der Winter-Saison.

Das Stadion eignet sich durch seine Mehrzwecktauglichkeit nicht nur für den Spitzensport, sondern auch für die unterschiedlichsten Veranstaltungen ausserhalb des Fussballbetriebes. Die Fontana Invest besitzt die Bewilligung für 12 Grossevents pro Jahr mit über 20'000 Besuchern. Für die Gastronomie im Stadion konnte mit der Brauerei Falken AG ein 10-jähriger Liefervertrag vereinbart werden.

## Daten und Fakten

- 33'000 m<sup>2</sup> Parzellenfläche
- Super-League taugliches Fussballstadion mit über 8'000 Zuschauerplätzen
- Mantelnutzung mit Fachmarkt- und Dienstleistungsflächen
- 250 Parkplätze | Parkflächen rund ums Stadion während Spielbetrieb
- Bauzeit Stadion 18 Monate | Bauzeit Fachmarkt- und Dienstleistungsfläche 15 Monate
- Bauherr Stadion: Fontana Invest
- Bauherr Mantelnutzung und Totalunternehmer: METHABAU
- 60 Mio. Franken Gesamtinvestitionssumme
- 71'000 m<sup>3</sup> Bauvolumen Fachmarkt- und Dienstleistungsfläche
- 81'000 m<sup>3</sup> Bauvolumen Stadiontribüne mit Überdachung
- 10'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche Fachmarkt- und Dienstleistungsfläche
- 3'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Sportbetrieb
- 24'000 m<sup>3</sup> Erdaushub
- 11'000 t Flüssigbeton
- 18'000 t Fertigbetonelemente
- 2'500 t Stahlbau
- 1 1'500 Arbeitsstunden METHABAU Plan AG
- 8 2'000 Arbeitsstunden METHABAU Bau AG
- > 7'000 Übersichts- und Detailpläne

## Bauherren



**METHABAU**  
Fehlwiesenstrasse 28  
8580 Amriswil  
[www.methabau.ch](http://www.methabau.ch)



**Fontana Invest**  
Frauengasse 8  
8200 Schaffhausen  
[www.fontanainvest.com](http://www.fontanainvest.com)

## Beratung & Erstvermietung

Ritter Immobilien Treuhand AG



Herr Fabio Fontana  
Frauengasse 8  
8201 Schaffhausen

Tel +41 52 632 14 36  
vermietung@ritterimmobilien.ch  
www.ritterimmobilien.ch



Frau Victoria Raffaele  
Frauengasse 8  
8201 Schaffhausen

Tel +41 52 632 14 25  
vermietung@ritterimmobilien.ch  
www.ritterimmobilien.ch