

**STADT SCHAFFHAUSEN
IMMOBILIEN**

Stadthausgasse 12
Postfach 1000
CH-8201 Schaffhausen

T +41 52 632 55 21
www.stadt-schaffhausen.ch

Ausschreibung

**Zwischennutzung "Gaswerkareal"
Rheinthalenstrasse, Schaffhausen**



Inhalt

1. Ausgangslage	3
1.1. Lage Gaswerkareal.....	3
1.2. Eckdaten Gaswerkareal.....	4
2. Mieteinheiten	5
2.1. 1071 Villa - Rheinholdenstrasse 16.....	7
2.2. 1071A Garage	8
2.3. 1400 Halle "Gas- und Wasserwerke" - Rheinholdenstrasse 17.....	9
2.4. 1400A Büro A	10
2.5. 1400B Büro B	11
2.6. 1400D Lagerhalle.....	12
2.7. 1400E Bunker	13
2.8. 1400F Werkstatt F mit Unterstand	14
2.9. 1400J Unterstand J.....	15
2.10. 1400M Lager M.....	16
2.11. Aussenflächen / Parkplätze.....	17
3. Konditionen	18
3.1. Zustand & Mietpreise	18
3.2. Verantwortlichkeiten.....	19
3.3. Dauer der Zwischennutzung	19
3.4. Sicherheitsleistung & Heiz- und Nebenkosten.....	19
4. Bewerbungsverfahren	20
4.1. Grundlagen / Beilagen zur Ausschreibung	20
4.2. Besichtigungstermine.....	20
4.3. Weitere Unterlagen	20
4.4. Ansprechpartner / Fragen	21
4.5. Vorgehen / Zeitplan.....	21
4.6. Teilnahmebedingungen.....	22
4.7. Einzureichende Unterlagen	22
4.8. Beurteilungskriterien & Beurteilungsgremium.....	23
4.9. Auswahl / Vergabe.....	24

1. Ausgangslage

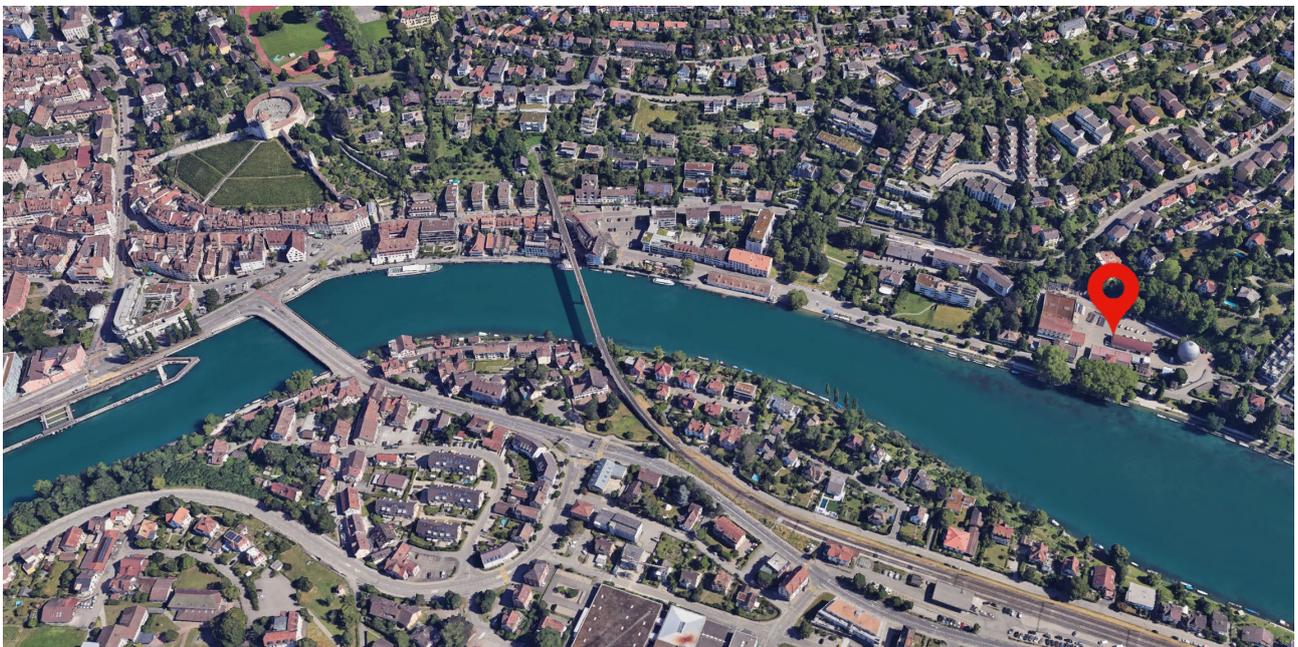
Das Gaswerkareal an der Rheinhaldestrasse in Schaffhausen, das eine Fläche von 15'501m² umfasst, wird bis Ende April 2025 von SH Power genutzt. Bis zur geplanten Aufwertung der Rheinuferpromenade soll das Areal ab November 2025 während ca. 8 - 10 Jahren zwischengenutzt werden. Die Zwischennutzung bietet vielfältige Möglichkeiten für kreative, gewerbliche, kulturelle oder gemeinschaftliche Projekte. Die Stadt Schaffhausen lädt alle interessierten Parteien ein, sich für die Zwischennutzung von Flächen auf dem Gaswerkareal zu bewerben.

Die zur Verfügung stehenden Mietflächen sind in diesem Dossier als Mieteinheiten ausgeschrieben. Ob einzelne Mieteinheiten, ganze Gebäude oder das gesamte Areal – Bewerbungen sind in jeder Grösse willkommen. Ziel ist, dass sich die zukünftigen Mieterinnen und Mieter untereinander organisieren und eine gemeinsame Mietpartei (Hauptmieterin) bilden. Idealerweise organisieren sich einzelne Interessierte bereits während des Bewerbungsprozesses und reichen eine gemeinsame Bewerbung ein. Die Stadt Schaffhausen unterstützt und moderiert nach Eingang der Bewerbungen einen Prozess zur Gründung der gemeinsamen Mietpartei.

Eigeninitiative und Selbstständigkeit bei der Umsetzung der jeweiligen Projekte und Unternehmen sind wesentliche Voraussetzungen, wie auch die enge Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen den verschiedenen Nutzern. Erwartet wird, dass die Zwischennutzer sich an die bestehenden Infrastrukturen und Einrichtungen anpassen und alle relevanten Bau-, Brandschutz- und Sicherheitsvorschriften sowie Denkmalschutzaspekte einhalten.

Für Fragen oder zur Unterstützung während des Bewerbungsprozesses stehen die unter Ziffer 4.4 genannten Ansprechpartner gerne zur Verfügung.

1.1. Lage Gaswerkareal



Lage des Gaswerkareals (Quelle: Google-Earth)

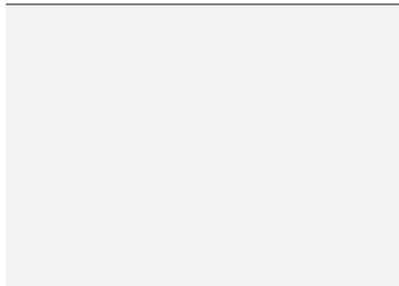
Das Gaswerkareal bietet eine hohe Standortqualität, die durch seine südorientierte Lage mit Blick auf den Rhein und die direkte Anbindung an die Lindlipromenade geprägt ist. Die ebenen Flächen des Areals bieten ein optimales Besonnungsverhältnis, während einige der Mietflächen über einen

attraktiven Ausblick auf den Rhein verfügen. Darüber hinaus profitiert das Areal von der Nähe zur Altstadt von Schaffhausen, die ein breites Angebot an Restaurants, Geschäften und kulturellen Einrichtungen bietet. Das Areal ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden (Buslinien 8 und 25). Parkplätze für Mietende und Besuchende können zu den Mietflächen dazu gemietet werden. Der Autobahnanschluss ist 2 km entfernt, die internationale Radroute sowie attraktive Fusswege entlang des Rheins stellen die sehr gute Erreichbarkeit für Fussgänger und Velofahrer sicher.

1.2. Eckdaten Gaswerkareal

GASWERKAREAL (EHEM. WERKHOF SH POWER)	
ADRESSE / GB NR.	Rheinholdenstrasse 16 + 17, 8200 Schaffhausen / GB Schaffhausen Nr. 2917
EIGENTÜMERIN / VERWALTUNG	Eigentümerin: Einwohnergemeinde Schaffhausen Verwaltung: Stadt Schaffhausen Finanzreferat / Immobilien Stadthausgasse 12 Postfach 1000 8201 Schaffhausen
ZONE	Ergänzungszone für die Altstadt
ALTLASTEN / GEWÄSSERRAUM	Belastet, überwachungsbedürftig / Gewässerschutzbereich (Grundwassermonitoring siehe Beilage)
AREALFLÄCHE / STRUKTUR	Gesamtfläche Areal: 15'501 m ² / Struktur: Aussenflächen (teilw. asphaltiert), Bürogebäude, Lagergebäude, Hallen, Werkstätte, Garagen, Unterstände und Aussenparkplätze
BRANDSCHUTZKONZEPT	Das Brandschutzkonzept ist in der Beilage beigefügt und wurde in Absprache mit der kantonalen Feuerpolizei (Herr Noack) sowie der ProteQ GmbH (Herr Maurer) vor Ort erörtert. Die notwendigen baulichen Anpassungen wurden in die Pläne (Brandschutzkonzept) integriert und werden vor der Vermietung durch die Eigentümerschaft umgesetzt. Das Brandschutzkonzept dient als Grundlage für die Vermietung.
NUTZUNGEN	Es gelten die Vorgaben gemäss Brandschutzkonzept in der Beilage. Ebenso ist zu beachten, dass die Gebäude VS-Nr. 1071, VS-Nr. 1400A, VS-Nr. 1400B, VS-Nr. 1400G im Verzeichnis der schützenswerten Kulturdenkmäler und Baudenkmäler (VKD) der Stadt Schaffhausen eingetragen sind, bei baulichen Eingriffen ist die Schutzwürdigkeit mit der Denkmalpflege abzustimmen. Auch weiterführende Abklärungen bezüglich der Bewilligungspflicht spezifischer Nutzungen mit der Baupolizei sowie das Einholen von Bewilligungen für Aus-/ Umbauten oder Umnutzungen sind Sache der Nutzerschaft.
GASHEIZUNG	Gasheizungen mit internen Fernwärmeleitungen gem. Werkleitungsplänen vom 23.01.2025 und Aufteilung Mietflächen (siehe Beilage)
ELEKTRO / SWISSCOM	Das Areal verfügt über eine Hauptversorgung (HV) für Elektro- und IT-Systeme sowie mehrere Unterverteilungen (UV) mit internen Verbindungen für Elektro und IT-Infrastrukturen, gemäss der nachstehenden Auflistung: <ul style="list-style-type: none"> • HV / Vers.-Nr. 1400B / EG / Raum 0.01 + UV / Vers.-Nr. 1400B / EG / Raum 0.19 • UV / Vers.-Nr. 1400 / EG / Raum 0.01 • UV / Vers.-Nr. 1400A / EG / Raum 0.05 • UV / Ver.-Nr. 1400D / EG / Raum 0.01 • UV / Vers.-Nr. 1400F / EG / Raum 0.02 • HV IT / Vers.-Nr. 1400A / EG / Raum 0.04 + UV IT / Vers.-Nr. 1400A / EG / Raum 0.01 • Einführung Swisscom / Vers.-Nr. 1400 / EG / Raum 0.03 • Eingangstor Steuerung / Vers.-Nr. 1400B / EG / Raum 0.17

GASWERKAREAL (EHEM. WERKHOF SH POWER)



LÄRMEMPFINDLICHKEITSSTUFE

Die Nutzer haben die Zugänglichkeit für Wartung und Betrieb der technischen Anlagen zu gewährleisten.

Der Raum 0.04 (EG) im Gebäude mit der Vers.-Nr. 1400 A ist als Technikraum abgegrenzt, da sich dort die Hauptversorgung IT (Internet für das Areal) sowie die Brandmeldeanlage (BMA-Z) befinden. Aus Sicherheitsgründen ist eine Nutzung des Raums ohne entsprechende Abgrenzung nicht möglich.

Empfindlichkeitsstufe III (siehe nachfolgende Tabelle: in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbe-zonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen).

Als mässig störend hinsichtlich Lärmimmissionen gelten Nutzungen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeit stattfinden und bezüglich Aktivitäten und Verkehrsaufkommen im Normalbetrieb mit benachbarter Wohnnutzung verträglich sind.

Empfindlichkeitsstufe (ES)		Planungswert (PW) In dB(A)		Immissionsgrenzwert (IGW) In dB(A)		Alarmwert (AW) In dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	Erholung	50	40	55	45	65	60
II	Wohnen	55	45	60	50	70	65
III	Wohnen/Gewerbe	60	50	65	55	70	65
IV	Industrie	65	55	70	60	75	70

2. Mieteinheiten

Die Aufteilung der Gebäude in Mieteinheiten erfolgte durch die Verwaltung auf Grundlage mehrerer Begehungen und Besichtigungen vor Ort durch das Architekturbüro ARCHITEKTURFOKUS (Maro Togni) in Zusammenarbeit mit dem Brandschutzplaner ProteQ GmbH auf Basis von Plänen der Tappolet GmbH. Zusätzlich fanden Vorabklärungen mit der kantonalen Feuerpolizei statt. Ziel war es, die Gebäude in sinnvolle Einheiten zu unterteilen, welche die Brandschutzanforderungen erfüllen und gleichzeitig eine Mischung aus unterschiedlich grossen Einheiten ermöglichen.

Die Räumlichkeiten wurden über Jahrzehnte für den Betrieb von SH Power genutzt und weisen entsprechende Gebrauchsspuren auf. Zukünftige Nutzer haben die Möglichkeit, sie durch einen eigenen Innenausbau nach ihren Wünschen zu gestalten. Bauliche Anpassungen oder eine Umnutzung sind grundsätzlich möglich:

- Es gelten die Vorgaben des beiliegenden Brandschutzkonzepts.
- Die Abklärung der Bewilligungspflicht spezifischer Nutzungen mit der Bau- / Gewerbe-polizei sowie das Einholen aller erforderlichen Bewilligungen für Aus- und Umbauten oder Umnutzungen liegen in der Verantwortung der Nutzerschaft.
- Bei Gebäuden, die im Verzeichnis der schützenswerten Kulturdenkmäler und Baudenkmäler (VKD) geführt sind, ist der Bestand mit besonderer Sorgfalt zu behandeln. Jegliche baulichen Massnahmen, einschliesslich sanfter Sanierungen im Innenbereich, müssen in jedem Fall im Voraus mit der Denkmalpflege abgestimmt werden.

Die für die Vermietung zwingend erforderlichen baulichen Massnahmen, insbesondere die Brandschutzmassnahmen gemäss Vermerk in den Brandschutzplänen, werden durch die Eigentümerschaft nach aktueller Planung bis im Herbst 2025 umgesetzt. Zusätzlich sind ergänzend zu den bestehenden WC-Anlagen weitere WC-Container vorgesehen (vorauss. 1x Invaliden-WC, 2x 2er-Kabine - Details sind noch zu klären).

Nachfolgend sind die in den einzelnen Gebäuden zur Verfügung stehenden Mietflächen grob umschrieben. Die Nummerierung von 1071 bis 1400M bezieht sich auf die Gebäudeversicherungsnummern gemäss Geoportal Schaffhausen:



Situationsplan Gaswerkareal (Geoportal Schaffhausen)

Die bei den Objekten genannten Nutzungen und Einschränkungen beziehen sich in erster Linie auf den Brandschutz. Es ist ratsam, dass die Nutzenden im Einzelfall mit der Baupolizei Rücksprache halten, um abzuklären, ob ihr Vorhaben bewilligungspflichtig ist.

2.1. 1071 Villa - Rheinholdenstrasse 16

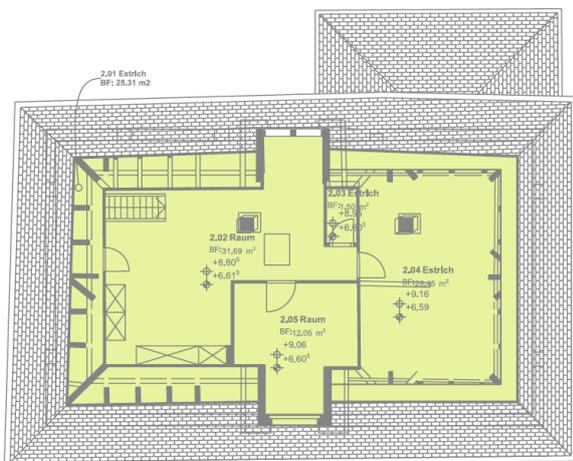
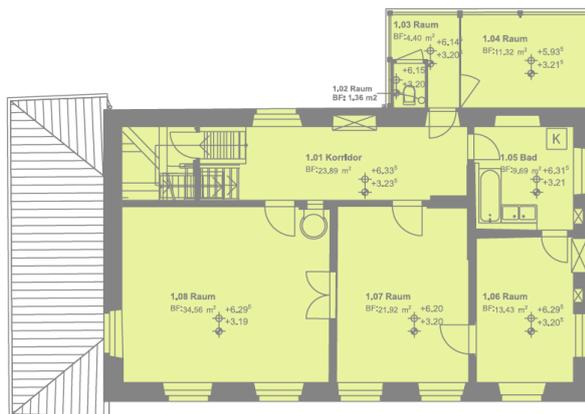
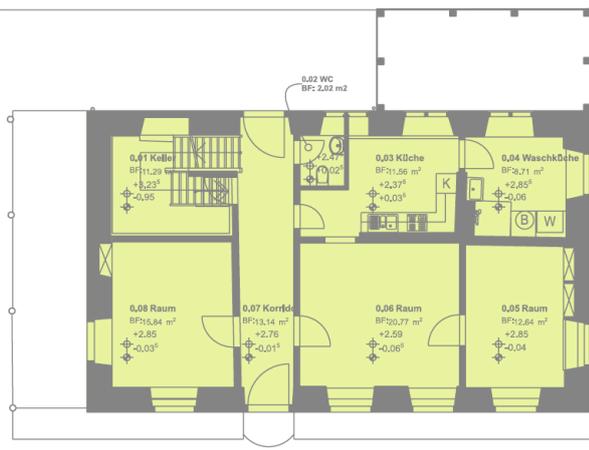


Nutzung: Wohnen (EFH)

Einschränkungen:

- Eintrag im VKD-Inventar kommunal (bauliche Eingriffe sind mit Denkmalpflege abzustimmen)
- Nutzung Wohnen

Gebäude / Vers.-Nr.	Mieteinheit	Geschoss	Beschrieb	Heizung	Fläche / Anzahl	Mietzins brutto (m2 / J.)	Mietzins brutto (Monat)
Vers.-Nr. 1071	Mieter 001	EG / 1.OG / DG	Einfamilienhaus	beheizt	m2	188.50	120.00
							1'885.00



2.2. 1071A Garage



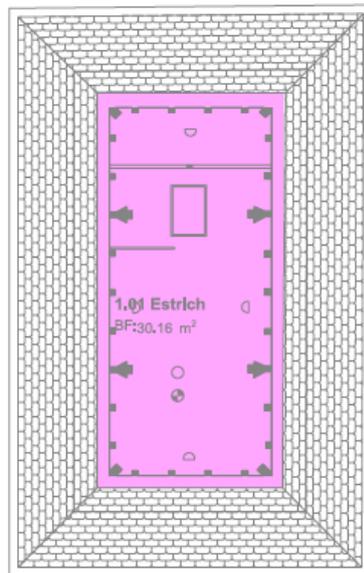
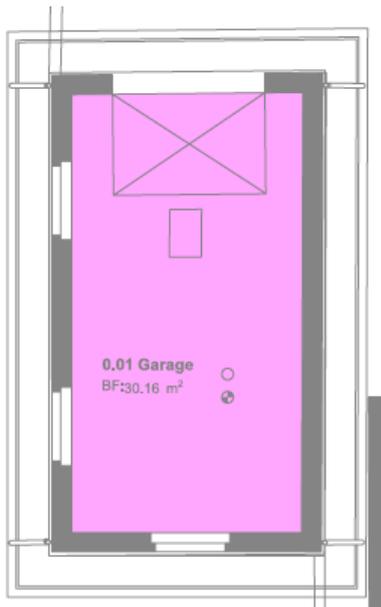
Nutzung: Einstellraum Motorfahrzeuge / Lager

Einschränkungen:

- Keine Lagerung gefährlicher Stoffe

Mieteinheiten

Gebäude / Vers.-Nr.	Mieteinheit	Geschoss	Beschrieb	Heizung	Fläche / Anzahl	Mietzins brutto (m ² / J.)	Mietzins brutto (Monat)
Vers.-Nr. 1071A	Mieter 001A	EG	Garage	unbeheizt	m ² 30.00	60.00	150.00



2.3. 1400 Halle "Gas- und Wasserwerke" - Rheinholdenstrasse 17

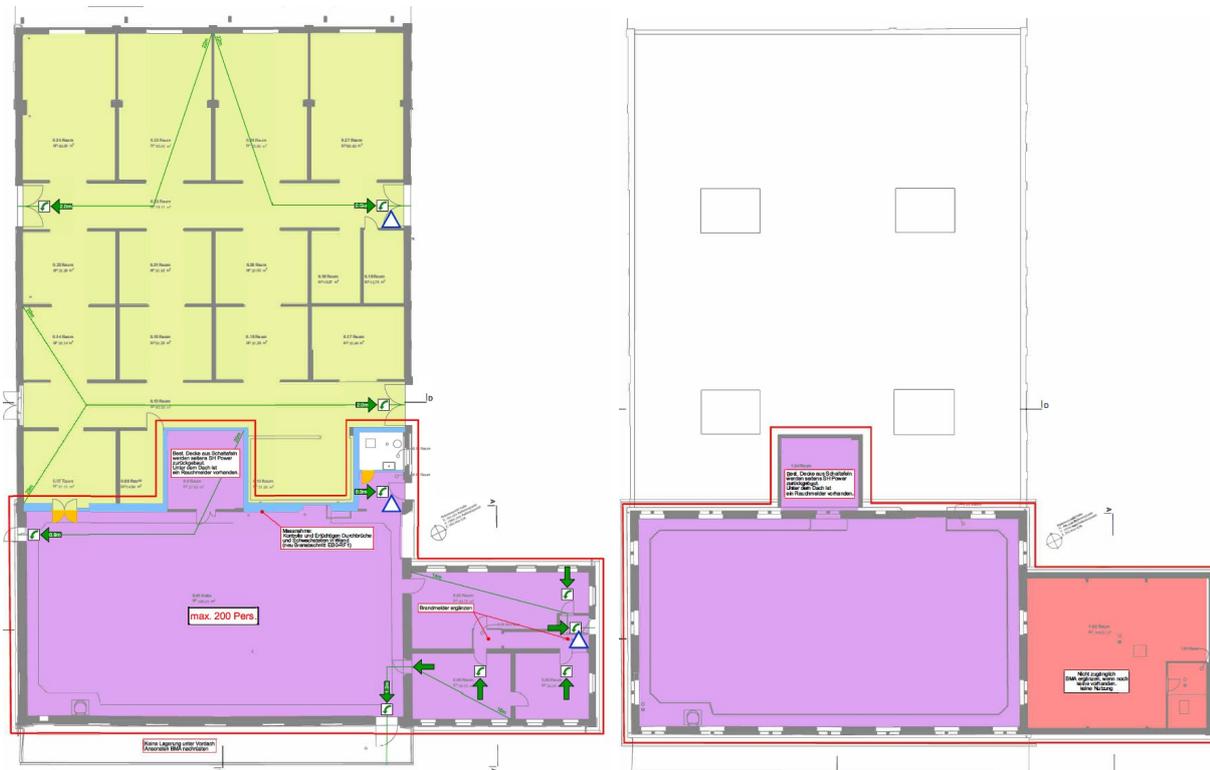


Nutzung: Gewerbe / Lager / Büro
(<1000 MJ/m²)

Einschränkungen:

- Keine grosse Personenbelegung
- Keine Lagerung gefährlicher Stoffe
- Der Technikraum sowie das Dachgeschoss des Kopfbaus sind für die Vermietung gesperrt.
- Bei gemischter Nutzung durch verschiedene Mieter in den einzelnen Mieteinheiten ist sicherzustellen, dass organisatorische Massnahmen getroffen werden, um die Einhaltung der Brandschutzvorschriften zu gewährleisten.

Gebäude / Vers.-Nr.	Mieteinheit	Geschoss	Beschrieb	Heizung	Fläche / Anzahl	Mietzins brutto (m ² / J.)	Mietzins brutto (Monat)
Vers.-Nr. 1400	Mieter 002	EG	Lager	unbeheizt	m ² 743.50	35.00	2'169.00
	Mieter 003	EG	Halle mit Büro	teilw. beheizt	m ² 502.00	60.00	2'510.00



2.4. 1400A Büro A



Nutzung: Gewerbe / Büro (<1000 MJ/m²)

Einschränkungen:

- Eintrag im VKD-Inventar kommunal (bauliche Eingriffe sind mit Denkmalpflege abzustimmen)
- Keine grosse Personenbelegung
- Keine Lagerung gefährlicher Stoffe
- Der Raum 0.04 im EG (Standort Brandmeldezentrale) sowie einzelne Bereiche im Dachgeschoss und das gesamte Untergeschoss sind für die Vermietung gesperrt.

Mieteinheiten

Gebäude / Vers.-Nr.	Mieteinheit	Geschoss	Beschrieb	Heizung	Fläche / Anzahl	Mietzins brutto (m2 / J.)	Mietzins brutto (Monat)
Vers.-Nr. 1400A	Mieter 004	EG	Büro	beheizt	m2	64.00	120.00
	Mieter 005	EG	Büro	beheizt	m2	44.00	120.00
	Mieter 006	EG / 1. OG	Büro mit eigener WC-Anlage	beheizt	m2	262.00	2'620.00
	Mieter 007	EG	Büro	beheizt	m2	53.00	120.00
Container 1400A	Mieter 029	EG	Büro	beheizt	m2 (ca.)	35.00	120.00

Aktualisierung April 2025: Der Bürocontainer 1400A wird entgegen den Angaben in den Plänen nicht durch SHPower entfernt und wird daher als Mieteinheit "Mieter 029" zusätzlich zur Zwischennutzung angeboten.



2.5. 1400B Büro B



Nutzung: Gewerbe / Büro (<1000 MJ/m²)

Einschränkungen:

- Eintrag im VKD-Inventar kommunal (bauliche Eingriffe sind mit Denkmalpflege abzustimmen)
- Keine grosse Personenbelegung
- Keine Lagerung gefährlicher Stoffe
- Das gesamte Dachgeschoss ist für die Vermietung gesperrt.

Mieteinheiten

Gebäude / Vers.-Nr.	Mietereinheit	Geschoss	Beschrieb	Heizung	Fläche / Anzahl	Mietzins brutto (m ² / J.)	Mietzins brutto (Monat)
Vers.-Nr. 1400B	Mieter 008	EG	Büro	beheizt	m ² 93.00	120.00	930.00
	Mieter 009	EG	Büro	beheizt	m ² 24.00	110.00	220.00
	Mieter 010	EG	Büro, Lager, Werkstatt	teilw. beheizt	m ² 195.50	85.00	1'385.00
	Mieter 011	EG	Büro, Garderobe mit Dusche	beheizt	m ² 126.50	85.00	896.00



2.6. 1400D Lagerhalle



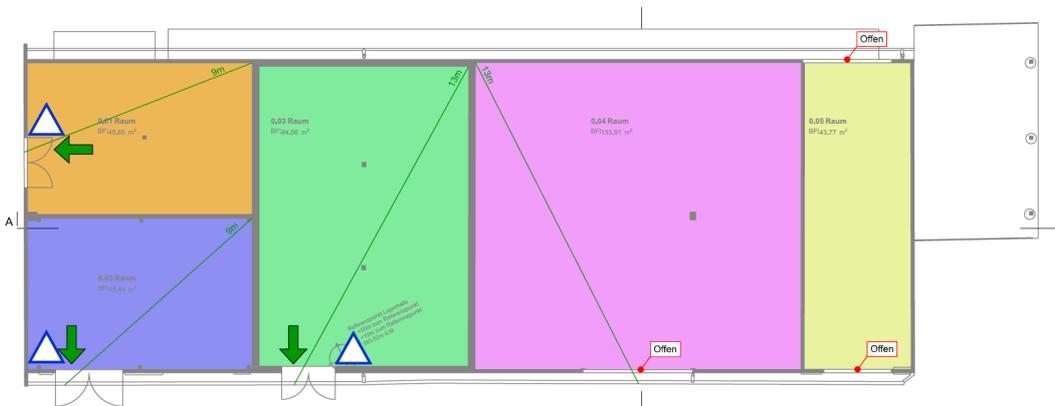
Nutzung: Gewerbe (<1000 MJ/m²)

Einschränkungen:

- Keine grosse Personenbelegung
- Keine Lagerung gefährlicher Stoffe

Mieteinheiten

Gebäude / Vers.-Nr.	Mieteinheit	Geschoss	Beschrieb	Heizung	Fläche / Anzahl	Mietzins brutto (m ² / J.)	Mietzins brutto (Monat)
Vers.-Nr. 1400D	Mieter 012	EG	Lager	unbeheizt	m ² 45.50	60.00	228.00
	Mieter 013	EG	Lager	unbeheizt	m ² 45.50	60.00	228.00
	Mieter 014	EG	Lager	teilw. beheizt	m ² 84.00	70.00	490.00
	Mieter 015	EG	Lager/Unterstand offen	unbeheizt	m ² 134.00	35.00	391.00
	Mieter 016	EG	Lager/Unterstand offen	unbeheizt	m ² 43.50	35.00	127.00



2.7. 1400E Bunker



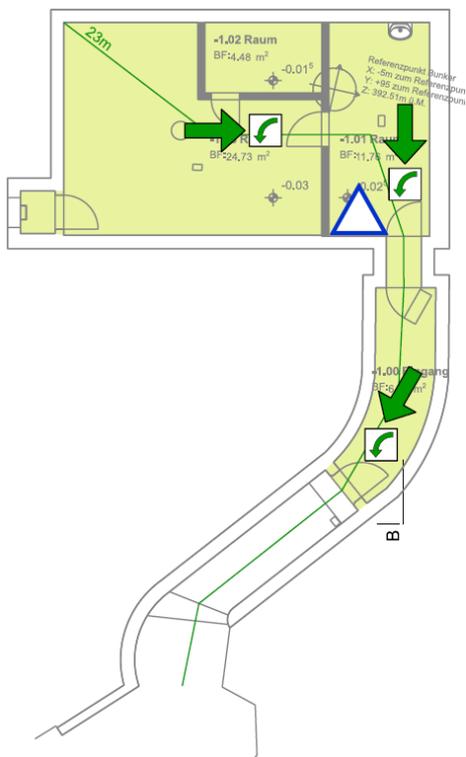
Nutzung: Gewerbe / Lager (<1000 MJ/m²)

Einschränkungen:

- Kein Wohnen
- Keine schlafenden Personen
- Keine Lagerung gefährlicher Stoffe

Mieteinheiten

Gebäude / Vers.-Nr.	Mieteinheit	Geschoss	Beschrieb	Heizung	Fläche / Anzahl	Mietzins brutto (m ² / J.)	Mietzins brutto (Monat)
Vers.-Nr. 1400E	Mieter 017	UG	Lager (ehem. Schutzraum)	unbeheizt	m ² 47.50	60.00	238.00



2.8. 1400F Werkstatt F mit Unterstand



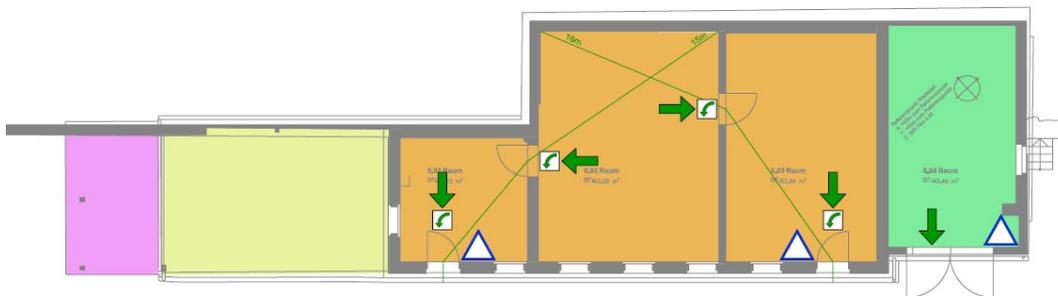
Nutzung: Gewerbe / Büro (<1000 MJ/m²)

Einschränkungen:

- Keine Lagerung gefährlicher Stoffe

Mieteinheiten

Gebäude / Vers.-Nr.	Mieteinheit	Geschoss	Beschrieb	Heizung	Fläche / Anzahl	Mietzins brutto (m2 / J.)	Mietzins brutto (Monat)
Vers.-Nr. 1400F	Mieter 018	EG	Werkstatt	beheizt	m2 140.50	100.00	1'171.00
	Mieter 019	EG	Garage	teilw. beheizt	m2 43.50	70.00	254.00
	Mieter 020	EG	Unterstand offen	unbeheizt	m2 47.00	35.00	137.00
	Mieter 021	EG	Unterstand offen	unbeheizt	m2 20.00	35.00	58.00



2.9. 1400J Unterstand J



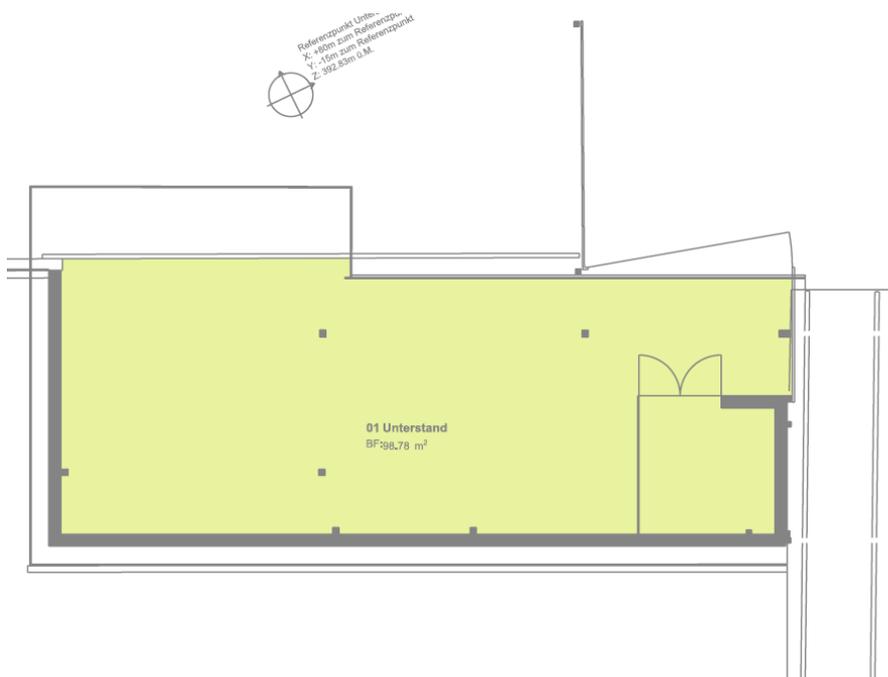
Nutzung: Gewerbe / Büro (<1000 MJ/m²)

Einschränkungen:

- Keine Lagerung gefährlicher Stoffe

Mieteinheiten

Gebäude / Vers.-Nr.	Mieteinheit	Geschoss	Beschrieb	Heizung	Fläche / Anzahl	Mietzins brutto (m ² / J.)	Mietzins brutto (Monat)
Vers.-Nr. 1400J	Mieter 022	EG	Unterstand	unbeheizt	m ² 98.50	35.00	287.00



2.10. 1400M Lager M



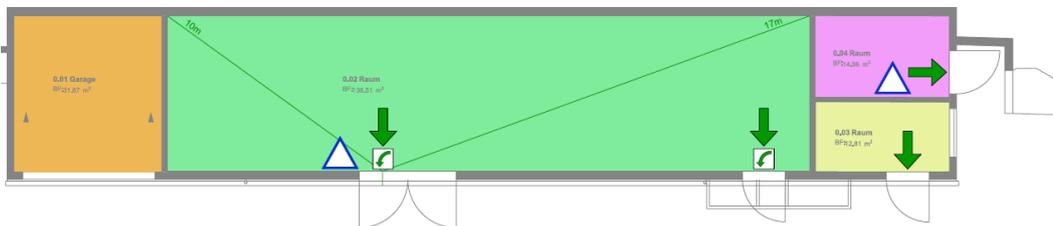
Nutzung: Gewerbe / Büro (<1000 MJ/m²)

Einschränkungen:

- Keine Lagerung gefährlicher Stoffe

Mieteinheiten

Gebäude / Vers.-Nr.	Mieteinheit	Geschoss	Beschrieb	Heizung	Fläche / Anzahl	Mietzins brutto (m2 / J.)	Mietzins brutto (Monat)
Vers.-Nr. 1400M	Mieter 023	EG	Garage	unbeheizt	m2 31.50	60.00	158.00
	Mieter 024	EG	Lager	unbeheizt	m2 136.50	60.00	683.00
	Mieter 025	EG	Lager	unbeheizt	m2 15.00	60.00	75.00
	Mieter 026	EG	Lager	unbeheizt	m2 12.50	60.00	63.00



2.11. Aussenflächen / Parkplätze



Situationsplan mit Aussenflächen nördlich und östlich Vers.-Nr. 1400 (Geoportal Schaffhausen)

Mieteinheiten aussen

Gebäude / Vers.-Nr.	Mieteinheit	Geschoss	Beschrieb	Heizung	Fläche / Anzahl	Mietzins brutto (m2 / J.)	Mietzins brutto (Monat)
Veloparkplätze	-	im Freien	südlich unter Vordach Vers.-Nr. 1400		Anzahl (ca. 35.00)	-	-
Aussenparkplätze	PP	im Freien	Mieter Zwischennutzung und Besucher		Anzahl (ca. 75.00)	-	-
Aussenlager	Mieter 027	im Freien	nördlich Vers.-Nr. 1400		m2 (ca.) 375.00	25.00	781.00
	Mieter 028	im Freien	östlich Vers.-Nr. 1400		m2 (ca.) 225.00	25.00	469.00
	variabel	im Freien	weitere Flächen: nach Vereinbarung		div. Flächen	25.00	-

- **Veloparkplätze** unter dem Vordach Vers.Nr. 1400 stehen in begrenzter Anzahl zur Verfügung und müssen nicht separat gemietet werden.
- **Aussenparkplätze** Aussenparkplätze werden vorerst nicht separat, sondern nur zusammen mit weiteren Mieteinheiten auf dem Areal vermietet. Ein Anspruch auf einen Parkplatz besteht nicht; verfügbare Plätze werden nach Möglichkeit bei der Vermietung berücksichtigt. Bitte die gewünschte Anzahl mit der Anmeldung angeben.
- **Aussenlager:**
 - **Mieter 027**, nördlich Vers.Nr. 1400. Besonderheiten: DEMAG Krananlage 5'000kg vorhanden, Inbetriebnahme / Wartung durch Nutzer. Einschränkungen: die Zugänglichkeit zu Vers. Nr. 1400N muss jederzeit gewährleistet sein.
 - **Mieter 028**, östlich Vers.-Nr. 1400.
 - **Weitere Aussenflächen**, z.B. Grünflächen, stehen ebenfalls zur Verfügung (Nutzung / Vermietung nach Vereinbarung).

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr darf durch die Nutzung der Aussenräume nicht behindert werden (Plan siehe Beilagen):



3. Konditionen

3.1. Zustand & Mietpreise

Die Flächen werden im bestehenden Zustand vermietet („wie gesehen“). Vor der Vermietung führt die Stadt Schaffhausen einzig jene baulichen Massnahmen durch, die für die gemäss Ausschreibung vorgesehene Nutzung zwingend erforderlich sind. Dazu gehören insbesondere Brandschutzmassnahmen, der Ersatz einzelner Türen und des Schliesssystems sowie die Installation von zusätzlichen WC-Anlagen (vorauss. Container mit 1x IV-WC, 2x2 Damen-WCs) auf dem Areal. Alle weiteren Ausbauten, insbesondere das Nachrüsten technischer Infrastruktur (z. B. zusätzliche Internet-, Strom- oder Wasseranschlüsse) sowie Innenausbauten (z.B. Ersatz von Boden- oder Wandbelägen), sind durch die Mieterschaft auf eigene Kosten zu realisieren und nicht in den angegebenen Mietzinsen enthalten.

Die Mietpreise variieren je nach Qualität der Fläche und der entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten. Basis für die definierten Mietflächen im aktuellen Zustand sind folgende Bandbreiten:

- Beheizte und teilweise beheizte Flächen: 85 - 120 CHF/m²/Jahr (brutto)
- Unbeheizte Flächen: 30 - 60 CHF/m²/Jahr (brutto)
- Aussenlager (Unterstände) und Aussenflächen: 25 - 35 CHF/m²/Jahr
- Parkplätze: 70 CHF/Monat pro Parkplatz

3.2. Verantwortlichkeiten

- Verpflichtung zur Eigenverantwortung: Die Nutzer verwenden die Flächen auf eigenes Risiko. Sie müssen sich an die bestehende Infrastruktur anpassen und alle relevanten Bau-, Brandschutz- und Sicherheitsvorschriften einhalten sowie die Gebäude und Aussenflächen in ordentlichem Zustand unterhalten.
- Eigeninitiative und Selbstständigkeit bei der Umsetzung der jeweiligen Projekte sind grundlegende Anforderungen. Zudem wird eine enge Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen den verschiedenen Nutzern erwartet.
- Umnutzungen und Umbauten: Durch die Vermieterin wurden die Voraussetzungen für Umnutzungen nicht abgeklärt, sie sind aber ggf. möglich. Falls für die Nutzung eine Umnutzungs- oder Abbruchbewilligung oder bauliche Anpassungen erforderlich sind, trägt die Mieterschaft die gesamten Kosten und ist für die Einholung der erforderlichen Bewilligungen selbst verantwortlich. Sowohl für die Initialnutzung wie auch während der Mietdauer ist jede Umnutzung oder bauliche Änderung vorgängig schriftlich durch die Vermieterin (Stadt Schaffhausen) zu genehmigen.

3.3. Dauer der Zwischennutzung

- Der Mietbeginn ist möglich ab frühestens November 2025 (nach Abschluss der für die Zwischennutzung nötigen eigentümerseitigen Bauarbeiten).
- Das Mietverhältnis ist befristet und dauert maximal bis zum Baustart durch den zukünftigen Baurechtsnehmer (voraussichtlich 8 - 10 Jahre).

3.4. Sicherheitsleistung & Heiz- und Nebenkosten

- Sicherheitsleistung: die Vermieterin behält sich vor, je nach Objekt eine Kautionsleistung zu verlangen.
- Alle durch den Betrieb entstehenden Heiz- & Betriebskosten gehen vollständig zu Lasten der Mieterschaft. Im Brutto-Mietzins enthalten sind die aktuell bekannten Heizkosten sowie der Allgemeinstrom. Allfällig zusätzliche Heiz- & Betriebskosten sind nicht enthalten und werden separat verrechnet (z.B. im vorliegenden Zwischennutzungsprojekt bis anhin unbekannte oder bei der Vermieterin neu erhobene Nebenkosten wie externe Reinigungskosten).

4. Bewerbungsverfahren

4.1. Grundlagen / Beilagen zur Ausschreibung

Folgende Beilagen bilden die Grundlage für die Ausschreibung resp. für die Bewerbung und werden zusammen mit dem Ausschreibungsdossier abgegeben.

- 1) Anmeldeformular (siehe Ziff. 4.7 Einzureichende Unterlagen)
- 2) Brandschutzpläne mit Aufteilung Mieteinheiten und Feuerwehr-Einsatzplan vom 11.02.2025 / 24.02.2025
- 3) Tabellarische Übersicht Mieteinheiten inkl. Raumliste vom 20.03.2025
- 4) Weitere Planungsgrundlagen:
 - a) Werkleitungspläne (Gas, Wasser, Strom, Abwasser) SH Power vom 23.01.2025
 - b) Planauszug Sasag Kabelkommunikation AG vom 07.02.2025
 - c) Netzankunft Swisscom vom 07.02.2025
 - d) ÖREB-Kataster vom 05.02.2025
 - e) Grundwassermonitoring Gaswerkareal (Magma AG) vom 27.09.2024
- 5) Fotodokumentation pro Gebäude

4.2. Besichtigungstermine

Die Besichtigung der Mietflächen ist ausschliesslich an den vordefinierten Terminen möglich. Die Termine sowie das Anmeldeformular finden sich unter folgendem Link:

<https://forms.office.com/e/bLYF5NNseH>.

Die Besichtigung findet als geführter Rundgang durch alle Mietflächen statt (Dauer ca. 2h).

4.3. Weitere Unterlagen

Folgende Grundlagen sind auf Anfrage zusätzlich verfügbar:

- Leere Grundrisse als PDF
- Div. Schnitte / Ansichten (nur Orthofotos)
- DWG/PLN-Dateien
- BIMx-Modelle
- Punktwolke (aus FARO-Scan)

Falls Sie diese oder weitere Grundlagen zum Bestand benötigen, stehen Ihnen gerne die unten aufgeführten Ansprechpartner zur Verfügung. Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage die Gebäudenummer sowie die gewünschten Daten inkl. Dateiformat an.

4.4. Ansprechpartner / Fragen

Für die Bestellung der Grundlagen zur Ausschreibung sowie für Fragen stehen Ihnen die nachfolgend genannten Ansprechpartner gerne zur Verfügung. Sie unterstützen nach Möglichkeit auch bei Anliegen zu den vorhandenen Räumlichkeiten, der Vermittlung zu anderen Amtsstellen, dem Bezug zusätzlicher Unterlagen sowie bei der Vernetzung mit anderen Interessierten:

Marina Husistein

Verantwortliche Baurechte & Immobilienprojekte
 Tel. +41 52 632 57 79
marina.husistein@stsh.ch
 (Ferienabwesenheit: 05.05.2025 - 30.05.2025)

Florian Keller

Abteilungsleiter Immobilien
 Tel. +41 52 632 54 27
florian.keller@stsh.ch

Bitte beachten Sie, dass Auskünfte nur in schriftlicher Form verbindlich sind.

4.5. Vorgehen / Zeitplan

Vom Bewerbungseingang bis zur Ausstellung der Mietverträge ist folgendes Vorgehen vorgesehen:

- 1) **Eingabe der Bewerbungen:** einzureichende Unterlagen und Eingabeadresse siehe Ziff. 4.7
- 2) **Prüfung der Bewerbungen:** Das Beurteilungsgremium prüft die eingereichten Unterlagen anhand der festgelegten Kriterien. Bei Bedarf werden ergänzende Unterlagen / Nachweise angefordert.
- 3) **Konsolidierungsphase:**
 - a) Ausgewählte Bewerber werden zu einem **Workshop** eingeladen, um den Austausch und die Bildung von Nutzungsgemeinschaften zu fördern. Bitte reservieren Sie sich den Termin für den Workshop (siehe unten).
 - b) Bewerber haben anschliessend vier Wochen Zeit, um sich mit den anderen Interessierten zu organisieren resp. **Nutzungsgemeinschaften** zu bilden (falls sich keine tragfähige Hauptmieterlösung ergibt, behält sich die Stadt das Recht vor, alternative Lösungen zu prüfen).
- 4) **Vertragliche Finalisierung:** Auswahl des / der Hauptmieter und Abschluss der Mietverträge.

Was	Wann
Publikation Ausschreibungsunterlagen	25.03.2025
Besichtigungstermine (siehe Ziff. 4.2)	Im April 2025, nach Voranmeldung
1) Eingabefrist	Fr. 13.06.2025, 12.00 Uhr
2) Prüfung Bewerbungen & Versand Einladungen zum Workshop	Bis Fr. 08.08.2025
3a) Workshop mit ausgewählten Bewerbern	Mi. 20.08.2025
3b) Organisation Nutzergemeinschaften durch die Bewerber	Bis Fr. 12.09.2025
4) Vertragsverhandlungen und Vertragsabschluss	Vorauss. bis Ende Oktober 2025
Mietantritt Hauptmieter	Ab November 2025

Umfangreichere Unterlagen werden nicht berücksichtigt. Bei Bedarf werden ergänzende Unterlagen oder Nachweise eingefordert. Nach Prüfung der Unterlagen werden geeignete Bewerber zu einem Workshop eingeladen

4.7.1. Eingabeadresse

Eingabe bis zur Eingabefrist (siehe Ziff. 4.5) ausschliesslich per E-Mail an:

Marina Husistein
Verantwortliche Baurechte & Immobilienprojekte
Tel. +41 52 632 57 79
marina.husistein@stsh.ch

Es kann eine Empfangsbestätigung angefordert werden.

4.8. Beurteilungskriterien & Beurteilungsgremium

Die eingereichten Bewerbungen werden anhand der folgenden Kriterien beurteilt:

Nutzung / Angebot

- Nutzungsmix zur Belebung und Attraktivierung des Areals bzw. des Gebietes
- Angebot an öffentlich zugänglichen Nutzungen

Kooperative Aspekte

- Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit anderen Nutzern
- Effiziente Nutzung der Fläche durch hohe Auslastung und breite Nutzbarkeit

Machbarkeit und finanzielle Tragfähigkeit

- Klare und umsetzbare Idee
- Finanzielle Tragfähigkeit des Konzepts nachgewiesen

Die Beurteilung erfolgt durch ein Gremium, das sich aus Vertretern der Stadt Schaffhausen und externen Experten zusammensetzt:

- Iris Vollenweider, Externe Beraterin Projektentwicklung Immobilien
- Roger Staub, Leap of Faith AG, Citymanager Schaffhausen
- Marcel Angele, Stadt Schaffhausen, Leiter Stadtplanung
- Florian Keller, Stadt Schaffhausen, Abteilungsleiter Immobilien
- Marina Husistein, Stadt Schaffhausen, Verantwortliche Baurechte & Immobilienprojekte

4.9. Auswahl / Vergabe

Die Entscheidung über die Vergabe des Mietvertrages wird auf Basis der Gesamtbewertung der eingereichten Konzepte und Bewerbungen getroffen. Der Stadtrat entscheidet abschliessend auf Antrag des Beurteilungsgremiums über den Zuschlag.

Diese Ausschreibung unterliegt nicht dem öffentlichen Vergaberecht und ist daher nicht an die damit verbundenen formalen Verfahren oder Rechtsmittel gebunden. Die Stadt Schaffhausen trifft die Auswahl der geeigneten Interessenten anhand der eingereichten Unterlagen nach eigenem Ermessen. Es erfolgt keine Korrespondenz zu den Entscheidungsgründen. Die abschliessende Vertragsgestaltung sowie die Zustimmung durch die zuständigen städtischen Behörden bleiben vorbehalten. Zudem behält sich die Stadt Schaffhausen das Recht vor, das Ausschreibungsverfahren oder den Zeitplan jederzeit anzupassen. Mit Einreichung der Bewerbung akzeptieren die Bewerbenden die Bedingung der Ausschreibung.