

# Objektdokumentation

Stand: 26. Mai 2020



## Parkhaus in Bahnhofsnähe

Bachstrasse 55, 8200 Schaffhausen



**RITTER**  
IMMOBILIEN TREUHAND AG

Wir bringen Sie an die besten Adressen

# City Parking

AUTOMATISIERTES PARKHAUS (AUTOSILO) MIT  
UMNUTZUNGSPOTENTIAL IM STADTZENTRUM VON SCHAFFHAUSEN



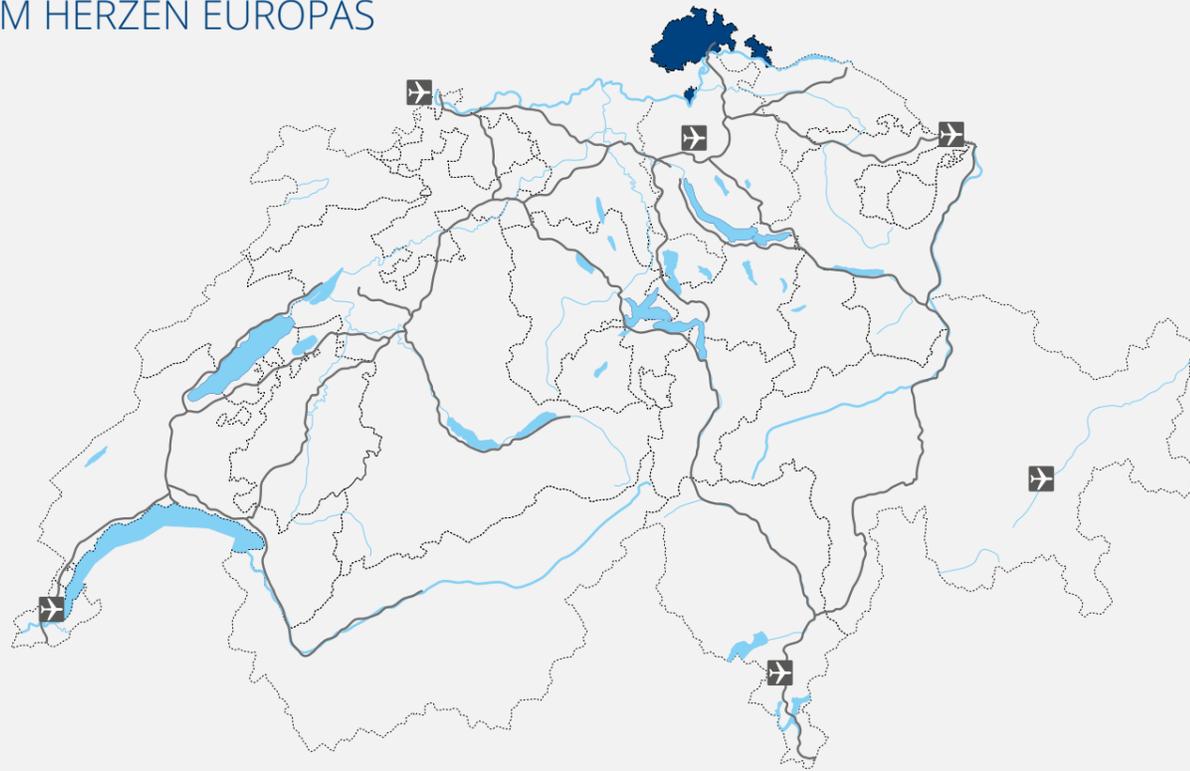
## Inhalt

Der Kanton Schaffhausen	2
Die Stadt Schaffhausen	3
Objektzahlen	4
Grundriss Erdgeschoss	6
Grundriss 1.-3.UG & 1.-5.OG	8
Querschnitt / Einteilung Boxen	10
Budget 2019 & MFP 2020-2021	12
Impressionen	13
Kontakt	18

Diese Dokumentation ist nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt, und darf ohne schriftliche Zustimmung der RITTER Immobilien Treuhand AG weder kopiert noch an Dritte weitergegeben werden. Änderungen und Abweichungen in diesem Beschrieb bleiben ausdrücklich vorbehalten.

# Die Schweiz

## IM HERZEN EUROPAS



## Der Kanton Schaffhausen

Schaffhausen liegt mitten in Europa. Dank dieser zentralen Lage, besten Verkehrsverbindungen und dem nahe gelegenen Flughafen Zürich ist Schaffhausen sehr gut erreichbar und der ideale Ausgangspunkt für internationale Reisen.

Der Kanton Schaffhausen ist Teil der «Greater Zurich Area» und liegt ideal zwischen den Wirtschaftsmetropolen London, Paris, Frankfurt, Brüssel, Mailand und Rom. Von Schaffhausen sind Sie in 30 Minuten am Flughafen, in 40 Minuten in Zürich und in 60 Minuten in Basel.

### Schaffhausen – die dynamische Grenzregion im Zentrum Europas mit besten Verkehrsverbindungen in die Welt hinaus.

Dank idealen Verkehrsanschlüssen auf Strasse und Schiene zum nahe gelegenen internationalen Flughafen Zürich ist Schaffhausen schnell und bequem erreichbar. Ohne Stau, mit direkten Verbindungen.

### Flughafennähe

Praktisch jede wichtige Wirtschaftsmetropole der Welt wird von Zürich aus täglich und direkt angefliegen. In 30 Autominuten erreichen Sie den internationalen Flughafen

Zürich. Per Zug sind Sie ohne Umsteigen in rund 45 Minuten im Flughafengebäude.

### Strassenverkehr

Die Schnellstrasse A4 verbindet Schaffhausen mit Winterthur, St. Gallen und Zürich. Von Schaffhausen aus haben Sie in zehn Minuten Anschluss ans deutsche Autobahnnetz und sind in nur 1.5 Stunden Fahrzeit in Stuttgart oder in drei Stunden in München.

### Öffentlicher Verkehr

Schaffhausen ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erreichbar. Mit dem Zug sind Sie in 40 Minuten in Zürich, in 60 Minuten in Basel. In Zürich und Schaffhausen bestehen Anschlüsse an die direkten Verbindungen in zahlreiche europäische Grossstädte. Und auch innerhalb der Region sind die Verbindungen dank Regio-S-Bahn und sehr gut ausgebautem Busnetz schnell und zuverlässig.

Quelle: economy.sh

## Die Stadt Schaffhausen

Überschaubar, heimelig, ein idyllisches Kleinod. Und Schaffhausen kann erst noch mancher Grossstadt das Wasser reichen. Eine mittelalterliche Altstadt, die zum Flanieren, Einkaufen oder einfach nur zum Dasitzen einlädt: autofrei und im Sommer wie ein Pariser Boulevard. Lebendige und familienfreundliche Quartiere tragen zur Lebensqualität bei.

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, Janssen (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.

Ort	Distanz	PW	ÖV
Winterthur	28 km	0:29 h	0:27 h
Zürich	51 km	0:47 h	0:41 h
Zürich Flughafen	35 km	0:38 h	0:39 h
Basel	99 km	1:44 h	1:14 h
St. Gallen	84 km	1:00 h	1:14 h
Bern	171 km	2:02 h	1:41 h
Singen	28 km	0:36 h	0:18 h
Freiburg im Breisgau (DE)	97 km	1:39 h	1:39 h



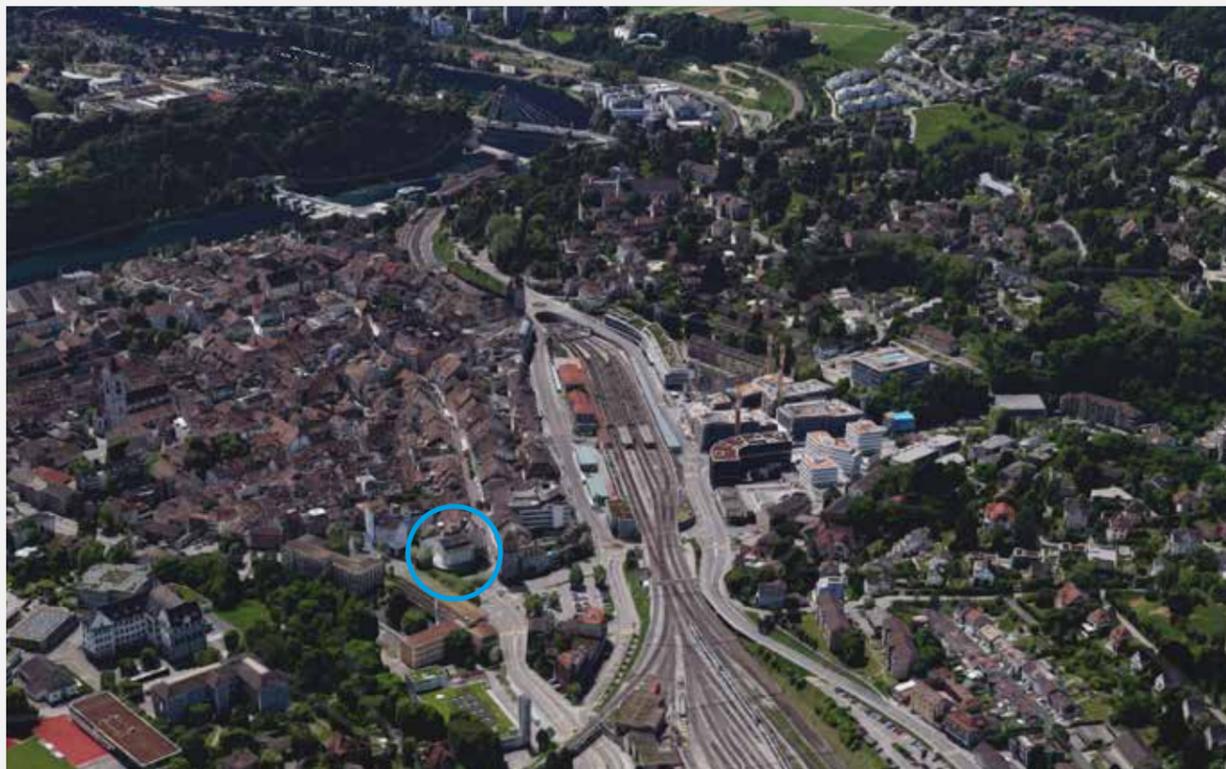
Weitere Infos [www.schaffhausen.ch](http://www.schaffhausen.ch)

# Objektzahlen

Objekt	Parkhaus / Autosilo mit 82 Plätzen und optional erwerbbarer Tankstelle
Grundbuch Nr. / Assekuranz Nr.	42 / 276
Parzellenfläche	508 m <sup>2</sup>
Einheiten	82 Einstellplätze
Kubatur	7'105 m <sup>3</sup>
Baujahr	1958
Zone	Altstadtzone A
Dienstbarkeiten	Diverse gem. sep. Auszug

**KAUFPREIS: CHF 1'870'000.-**

Nutzungsrecht Tankstelle inkl. langjähriger Pachtvertrag kann optional dazu erworben werden.



## Parkhaus "City Parking"

BACHSTRASSE 55, 8200 SCHAFFHAUSEN

Zentral gelegenes, automatisiertes Parkhaus mit Umnutzungspotential, sowie optional erwerbbarer Tankstelle

Das City Parking befindet sich am Eingang zur Altstadt von Schaffhausen und wird sowohl von Kurz- als auch Dauerparkern genutzt. Es wurde 1958 als mechanisches Parkhaus mit Hubsystem für Fahrzeuge erbaut und 1997 in ein vollautomatisches Parksystem umgebaut.

Das Parkhaus umfasst 9 Etagen, wovon 3 unterirdisch sind. Insgesamt finden im City Parking 82 Fahrzeuge Platz.

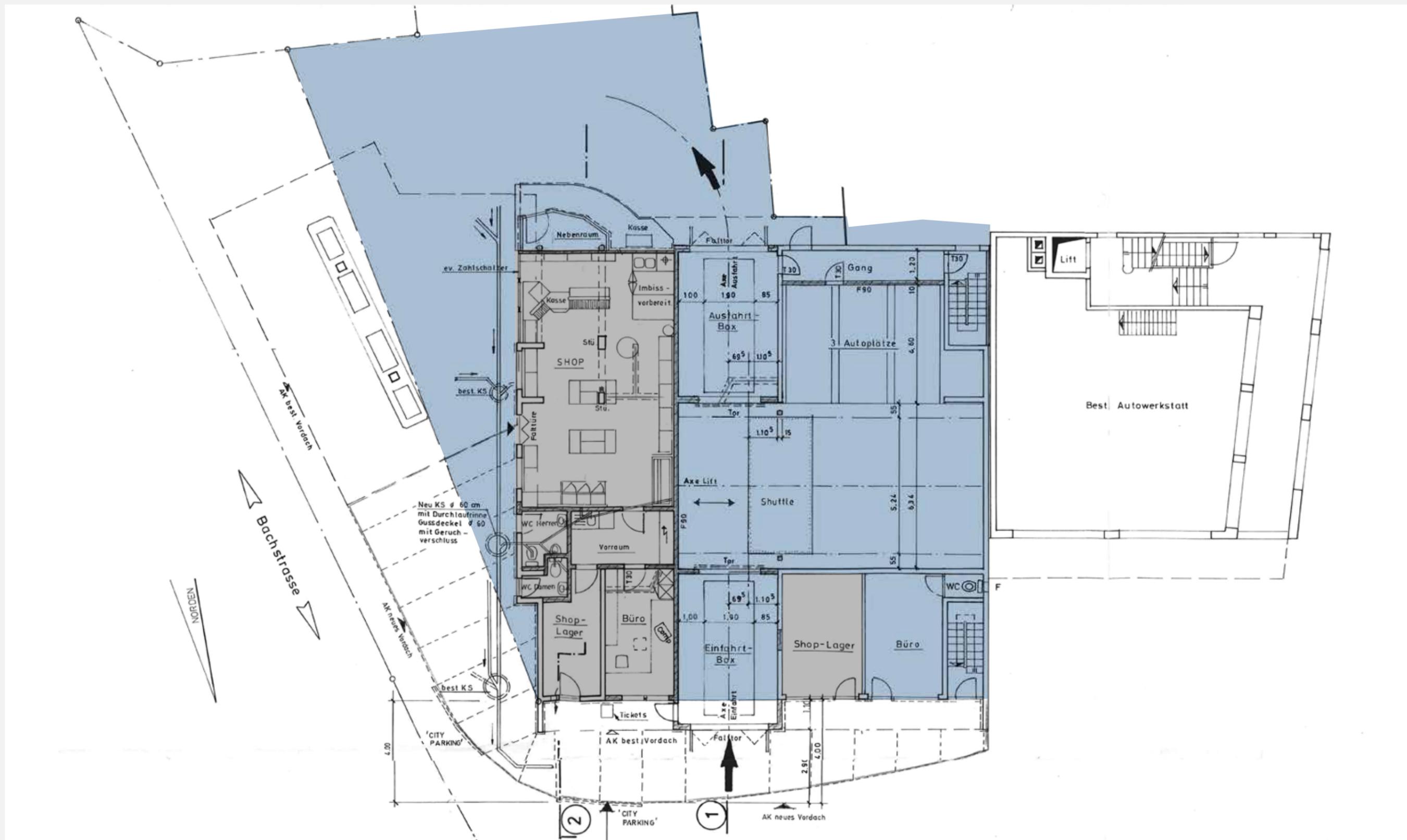
### Option Tankstelle

Für den Betrieb der Tankstelle besteht ein übertragbares, ausschliessliches Raumbenutzungsrecht mit Nutzungsrecht der Fassade. Das Nutzungsrecht ist im Grundbuch eingetragen und kann optional dazu erworben werden. Die entsprechenden Flächen sind auf dem Grundrissplan EG grau gekennzeichnet. Ein gültiger Pachtvertrag mit der Einwohnergemeinde Schaffhausen zur teilweisen Nutzung der GB 39 (Zapfsäulen, Parkplätze) ist vorhanden.



# Grundriss Erdgeschoss

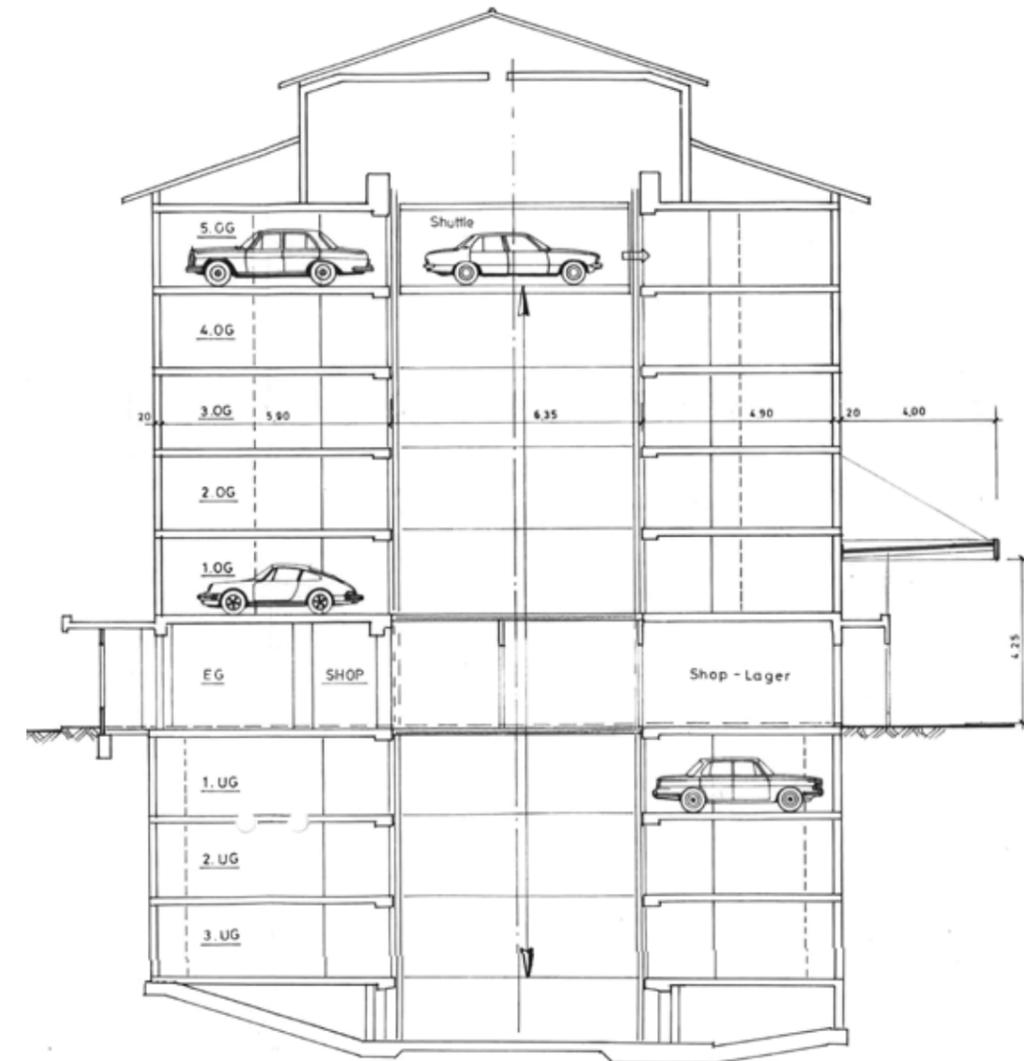
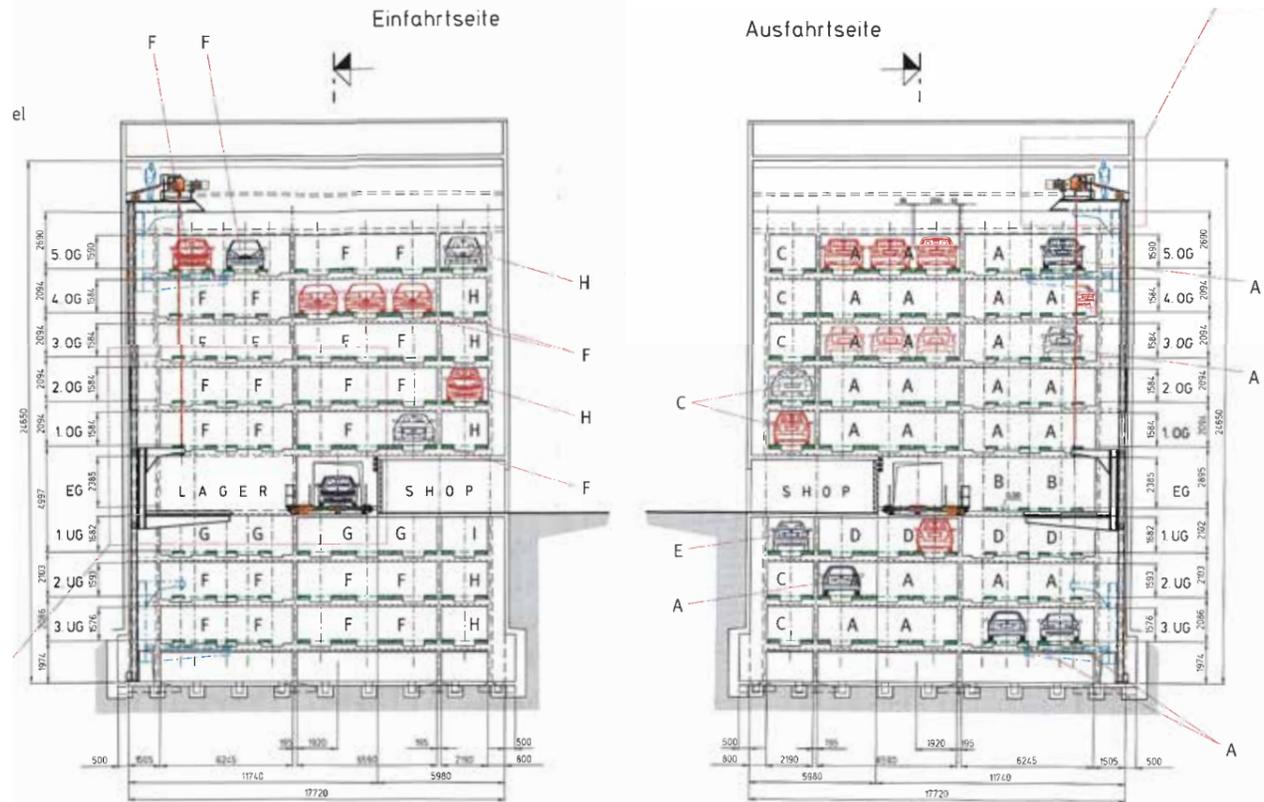
TANKSTELLE, EIN-/AUSFAHRT PARKHAUS, BÜRO/TECHNIK



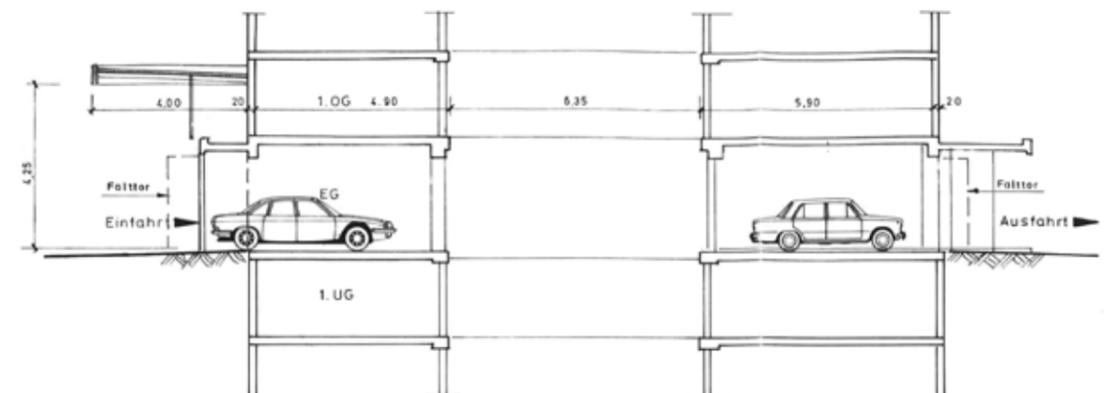


# Querschnitt / Einteilung Boxen

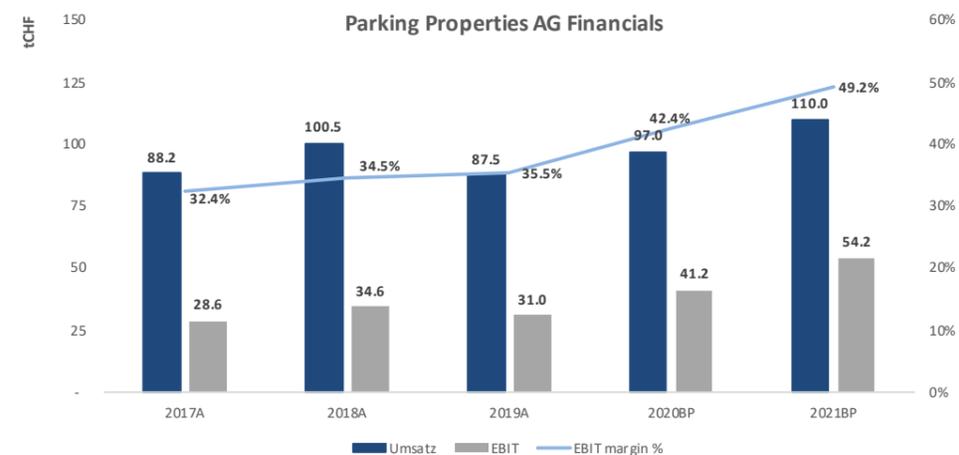
...



Typ	Anzahl	max. Länge (mm)	max. Breite (mm)	max. Höhe (mm)	max. Gewicht (kg)
A	28	5'000	2'080	1'460	2'000
B	2	5'000	2'080	2'000	2'000
C	7	5'000	1'900	1'460	2'000
D	4	5'000	2'080	1'575	2'000
E	1	5'000	1'900	1'575	2'000
F	28	5'000	2'080	1'460	2'000
G	4	5'000	2'080	1'575	2'000
H	7	5'000	1'900	1'460	2'000
I	1	5'000	1'900	1'575	2'000



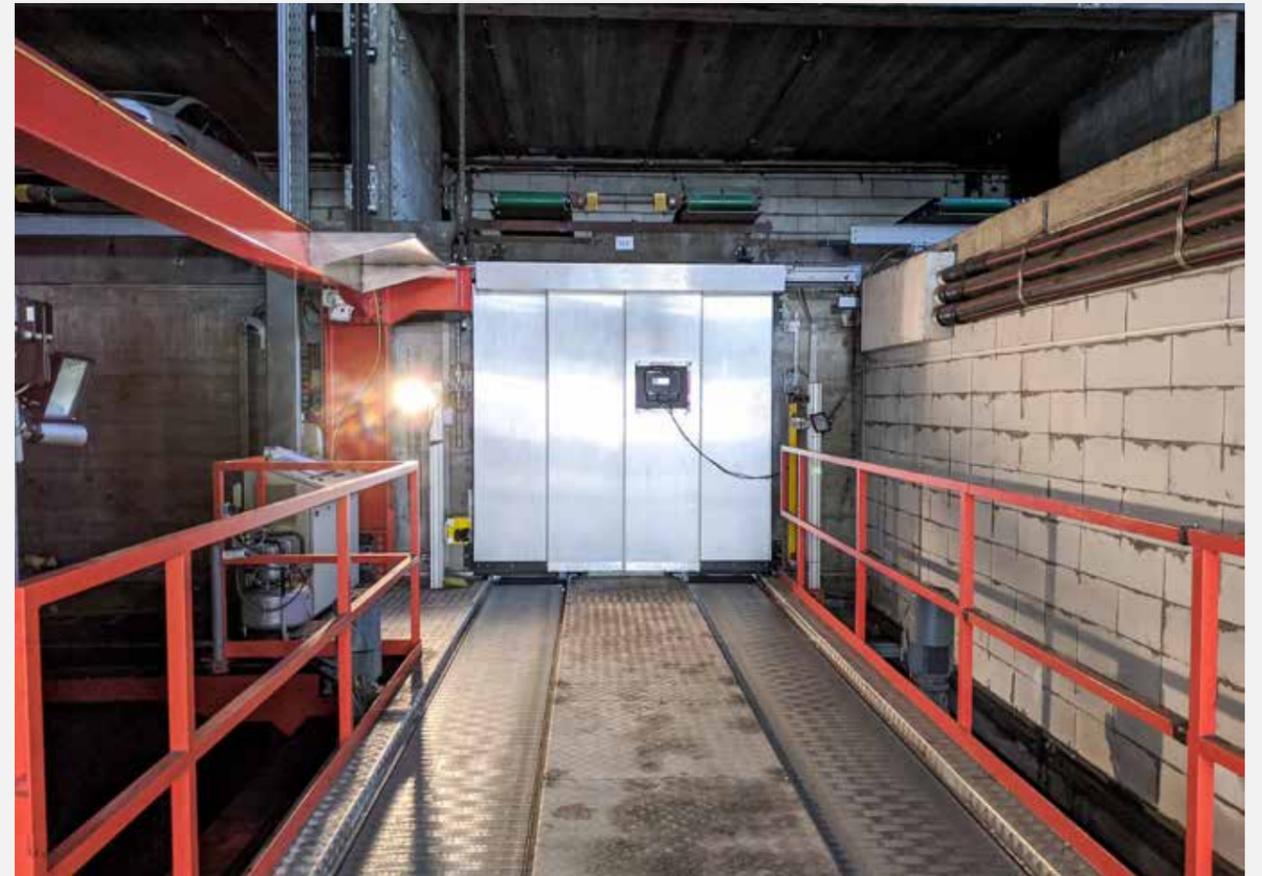
# Budget 2019 & MFP 2020-2021



Erfolgrechnung	2017A	2018A	2019A	2020BP	2021BP
<b>Umsatz</b>	<b>88,243</b>	<b>100,511</b>	<b>87,451</b>	<b>97,000</b>	<b>110,000</b>
% Wachstum		13.9%	-13.0%	10.9%	13.4%
<b>Aufwendungen</b>	<b>-59,642</b>	<b>-60,498</b>	<b>-55,346</b>	<b>-54,755</b>	<b>-54,755</b>
% umsatz	-67.6%	-60.2%	-63.3%	-56.4%	-49.8%
<b>EBITDA</b>	<b>28,601</b>	<b>40,013</b>	<b>32,105</b>	<b>42,245</b>	<b>55,245</b>
% marge	32.4%	39.8%	36.7%	43.6%	50.2%
<b>Abschreibungen</b>	<b>-</b>	<b>-5,378</b>	<b>-1,076</b>	<b>-1,076</b>	<b>-1,076</b>
% umsatz	-	-5.4%	-1.2%	-1.1%	-1.0%
<b>EBIT</b>	<b>28,601</b>	<b>34,635</b>	<b>31,029</b>	<b>41,170</b>	<b>54,170</b>
% marge	32.4%	34.5%	35.5%	42.4%	49.2%
<b>Finanzertrag</b>	<b>-27,337</b>	<b>-26,535</b>	<b>-26,078</b>	<b>-26,307</b>	<b>-26,307</b>
% umsatz	-31.0%	-26.4%	-29.8%	-27.1%	-23.9%
<b>Nettogewinn</b>	<b>256</b>	<b>210</b>	<b>1,667</b>	<b>11,890</b>	<b>22,290</b>
% marge	0.3%	0.2%	1.9%	12.3%	20.3%
<b>Free cash flow</b>	<b>12,523</b>	<b>4,020</b>	<b>148</b>	<b>13,851</b>	<b>24,571</b>
% umsatz	14.2%	4.0%	0.2%	14.3%	22.3%
<b>Wachstum</b>	<b>2017A</b>	<b>2018A</b>	<b>2019BU</b>	<b>2020BP</b>	<b>2021BP</b>
EBITDA		39.9%	-19.8%	31.6%	30.8%
Nettogewinn		-17.9%	692.4%	613.5%	87.5%

# Impressionen







# Kontakt



RITTER Immobilien Treuhand AG  
Fulachstrasse 10  
8201 Schaffhausen

Tel +41 52 632 14 44  
vermittlung@ritterimmobilien.ch  
www.ritterimmobilien.ch

Wir bringen Sie an die besten Adressen

**Hauptsitz** | Ritter Immobilien Treuhand AG | Fulachstrasse 10 | 8200 Schaffhausen | Telefon +41 52 632 14 44 | [info@ritterimmobilien.ch](mailto:info@ritterimmobilien.ch)  
**Filiale St. Gallen** | Ritter Immobilien Treuhand AG | Bogenstrasse 7 | 9000 St. Gallen | Telefon +41 71 552 14 44 | [info@ritterimmobilien.ch](mailto:info@ritterimmobilien.ch)