

**Lederwarenfabrik – Zentrum Mühlenern**  
**Gewerbeflächen an zentraler Lage zu vermieten**



## 1. Einleitung

Das markante Gebäude der Lederwarenfabrik – Zentrum Mühlener befindet sich an zentraler Lage in der Stadt Schaffhausen mit unverbaubarem Blick auf den Rhein. Die attraktiven, grosszügigen Räumlichkeiten mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 6'000 m<sup>2</sup> beherbergen heute hauptsächlich gewerbliche Werkstätten, Büros und Ateliers.

Im Jahr 2012 wurden die Gebäudehülle, die Heizungsanlage und die Wärmeverteilung zur Optimierung der Energiebilanz umfassend erneuert.

Die wichtigsten Angaben zu den frei werdenden Räumlichkeiten finden Sie in dieser Dokumentation.

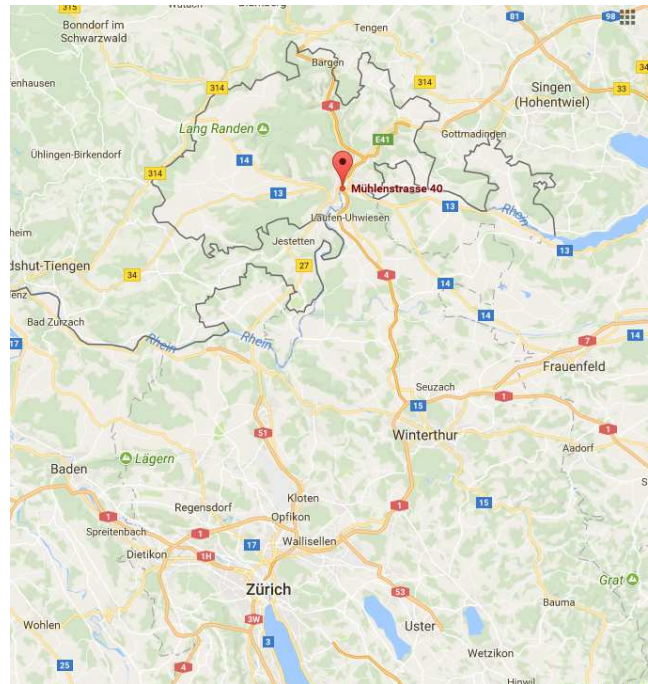
## 2. Lage, Erreichbarkeit

Die **Stadt Schaffhausen** ist als regionales Zentrum an die nationalen und internationalen Verkehrsverbindungen optimal angeschlossen:

Direkte Bahnverbindungen führen nach Zürich (Halbstundentakt, Reisezeit unter 40 Min.), Winterthur, Zürich Flughafen, Basel, St. Gallen und Singen/Stuttgart.

Es besteht ein guter Anschluss an das schweizerische und deutsche Autobahnnetz.

Über den nahe gelegenen Flughafen Zürich ist Schaffhausen auch international sehr gut erreichbar.

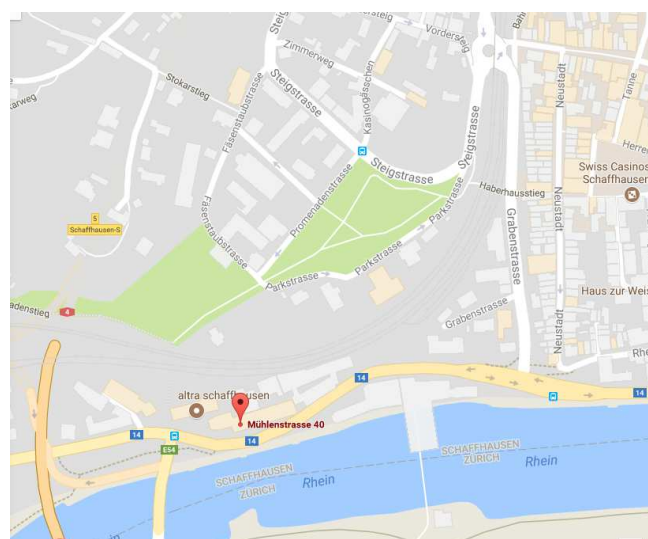


Das Gebäude der **Lederwarenfabrik - Zentrum Mühlener** (Mühlenstrasse 40) befindet sich an zentraler Lage in der Stadt Schaffhausen.

Fussdistanz ins Stadtzentrum und zum Bahnhof: 5 Minuten

Anbindung an den öffentlichen Verkehr: Trolleybus Nr. 1 (in Richtung Neuhausen), zweite Station nach dem Bahnhof (Brüggli) direkt vor dem Haus.

Erreichbarkeit mit dem Auto: Der Autobahnanschluss A4 mit Ausfahrt Schaffhausen Süd liegt in unmittelbarer Nähe. Parkplätze vorhanden.



### 3. Mietobjekte

Wir vermieten Geschäftsräumlichkeiten von total 3'900 m<sup>2</sup> wie folgt:

Erdgeschoss	1'400 m <sup>2</sup>	unterteilbar, Vermietung auch in Teilflächen möglich, verfügbar per sofort oder nach Vereinbarung
1. Obergeschoss	1'500 m <sup>2</sup>	unterteilbar, Vermietung auch in Teilflächen möglich, verfügbar per sofort oder nach Vereinbarung
2. Obergeschoss	1'000 m <sup>2</sup>	unterteilt in mehrere Räume von 75 bis 280 m <sup>2</sup> , Vermietung auch in Teilflächen möglich, verfügbar ab 1. April 2021

Geeignet für Büro, Gewerbe, Schulung, Lager. Als Gesamtfläche oder in Teilflächen verfügbar. Helle Räume mit Aussicht auf den Rhein, Schall- und Wärmeschutzfenster, Sonnenmarkisen. Max. Bodenbelastung 350 kg/ m<sup>2</sup>, ausgebaute sanitäre Anlagen (Toiletten, Garderoben etc.), Raumhöhe im EG 3.05 m, im 1. OG und 3. OG jeweils 3.5 m.

Die Räume sind über zwei Treppenhäuser (Ost und West) erschlossen, ergänzt durch einen Warenlift und einen separaten Personenlift. Ausbauwünsche können berücksichtigt werden.

#### a) Erdgeschoss

Zusammenhängende Fläche von ca. 1'400 m<sup>2</sup>, frei unterteilbar (bestehende Unterteilungen sind allesamt im Leichtbau und können entfernt oder verschoben werden), drei Personenzugänge und zwei Verladerampen im Bereich West (Hauptbau und separater Zugang zum Querbau), weiterer Personenzugang im Bereich Ost.

Erschliessung über Treppenhaus West, Treppenhaus Ost, Personenlift West, Warenlift West, Warenlift Ost und Verladelift im Querbau.

2015 vollständig erneuerte, grosszügig dimensionierte sanitäre Anlagen, unterteilt für Damen und Herren, inkl. rollstuhlgängiger Toilette mit Dusche.

#### b) 1. Obergeschoss

Zusammenhängende Fläche von ca. 1'500 m<sup>2</sup>, frei unterteilbar (bestehende Unterteilungen sind allesamt im Leichtbau und können entfernt oder verschoben werden), zwei Personenzugänge im Bereich West und ein Personenzugang im Bereich Ost; Mitbenützungsrecht für Verladerampe im Erdgeschoss zum Hof West.

Erschliessung über Treppenhaus West, Treppenhaus Ost, Personenlift West, Warenlift West, Warenlift Ost und zusätzlicher Verladelift Nord.

Grosszügig dimensionierte sanitäre Anlagen, unterteilt für Damen und Herren.

#### c) 2. Obergeschoss

Zusammenhängende Fläche von ca. 1'000 m<sup>2</sup>, frei unterteilbar (aktuelle Unterteilungen in separat zugängliche Räume von ca. 276 m<sup>2</sup>, 213 m<sup>2</sup>, 72 m<sup>2</sup> und 240 m<sup>2</sup> – allesamt im Leichtbau, können entfernt oder verschoben werden), zwei Personenzugänge im Bereich West

und ein Personenzugang im Bereich Ost; Mitbenützungsrecht für eine Verladerampe im Erdgeschoss zum Hof West.

Erschliessung über Treppenhaus West, Treppenhaus Ost, Personenlift West, Warenlift West, Warenlift Ost und Verladelifth im Querbau.

Sanitäre Anlagen, unterteilt für Damen und Herren.

#### **d) Nebenräume**

Diverse **Lagerräumlichkeiten** ab 30 m<sup>2</sup> im Keller und im Dachgeschoss, mit Zugang zu Lift und Rampe, können dazu gemietet werden.

#### **e) Parkplätze**

Im Hof West stehen für die ausgeschriebenen Mietobjekte insgesamt 6 Parkplätze und 2 Garagen zur Verfügung. Bei Bedarf könnte ein Projekt für eine Einstellhalle im Untergeschoss mit ca. 20 zusätzlichen Parkplätzen realisiert werden.

### **4. Mietkonditionen**

Mietzins nach Vereinbarung, für grössere Flächen längerfristige Vermietung angestrebt.

### **5. Pläne**

Anhänge: Pläne EG, 1. OG, 2. OG

### **6. Ansprechperson / Anmeldung für Besichtigung**

Entspricht eines der Mietobjekte Ihren Vorstellungen? Charlotte Kessler hilft Ihnen als Ansprechperson gerne weiter:

Tel. 052 625 53 21

E-Mail: [lederwarenfabrik@bluewin.ch](mailto:lederwarenfabrik@bluewin.ch)

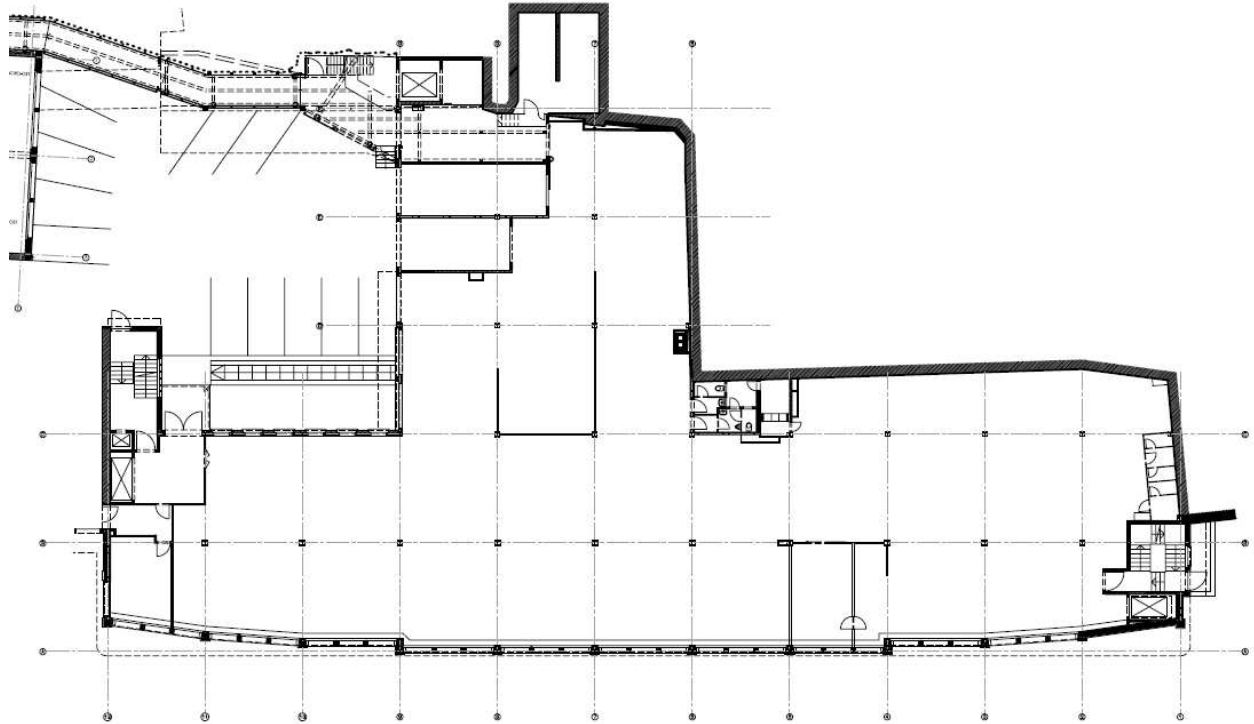
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Lederwarenfabrik AG  
Mühlenstrasse 40  
8200 Schaffhausen

## Anhang:

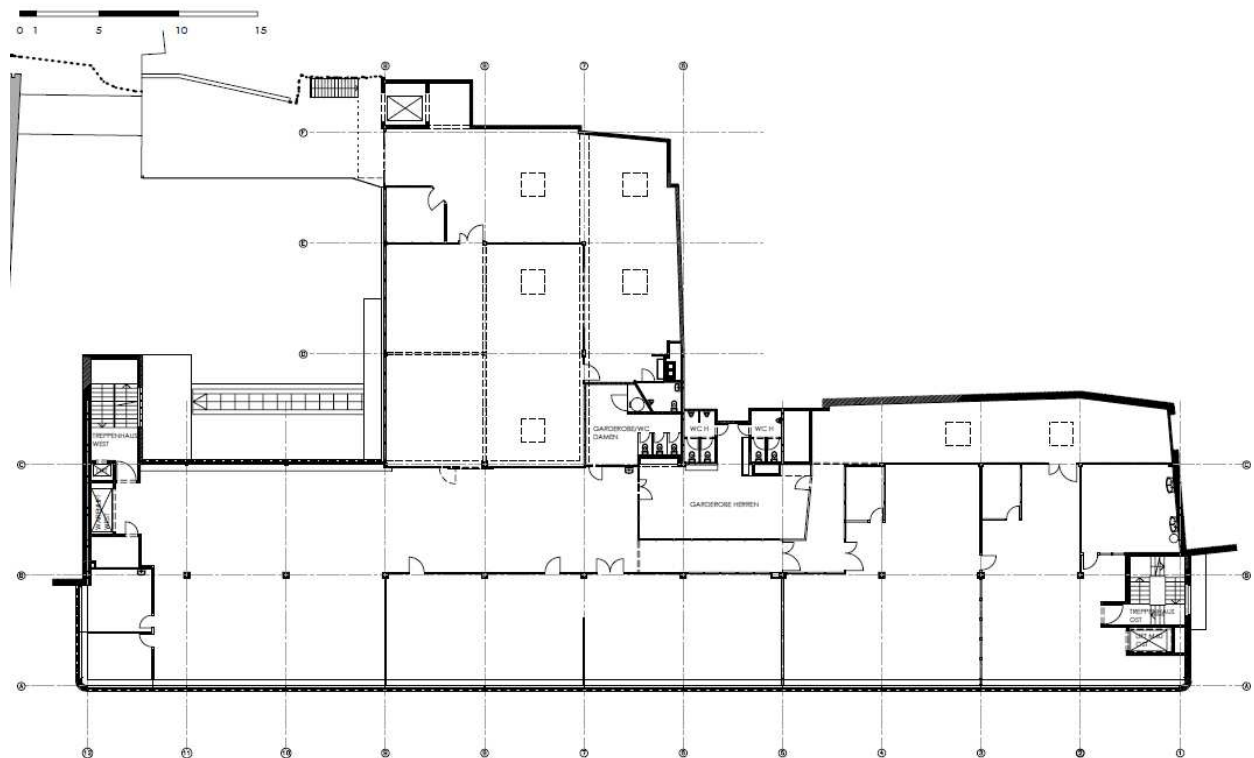
### Plan Erdgeschoss:

GM 40 0710 SCHAFFHAUSEN POSTRACH 368 8001 SCHAFFHAUSEN  
WERKSTÄTTENGEBÄUDE RHYMÜLLI MÜHLENSTRASSE 40 8000 SCHAFFHAUSEN  
GRUNDRISS ERDGESCHOSS STAND 07.05.2008  
BISCHWART & PARTNER AG DPL ARCH (H) / BSC A / SA POSTRACH 368 8003 SCHAFFHAUSEN 07.05.2008/01



### Plan 1. OG:

GM 40 0710 SCHAFFHAUSEN POSTRACH 368 8001 SCHAFFHAUSEN  
WERKSTÄTTENGEBÄUDE RHYMÜLLI MÜHLENSTRASSE 40 8000 SCHAFFHAUSEN  
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS M. 1:200  
BISCHWART & PARTNER AG DPL ARCH (H) / BSC A / SA POSTRACH 368 8003 SCHAFFHAUSEN 07.12.2006/01



Plan 2. OG:

of 140 ofhs SCHAFFHAUSEN POSTFACH 248 8201 SCHAFFHAUSEN  
 VERKSTATTGEBÄUDE RHYNÄULI I NÜHNENSTRASSE 4D 8200 SCHAFFHAUSEN  
 GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS 1:1.200  
 BÜSENHART & PARTNER AG DPL-ARCHIT/REG POSTFACH 130 8203 SCHAFFHAUSEN 21.12.2006/GT

