

Bericht und Antrag der Spezialkommission 2014/6 zum «Kauf Restaurant Park»

14-96

vom 5. November 2014

Sehr geehrte Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Spezialkommission 2014/6 hat die Vorlage des Regierungsrats an den Kantonsrat betreffend Kauf des Restaurants Park in Neuhausen am Rheinfall an zwei Sitzungen beraten. Die Vorlage wurde von Regierungsrat Reto Dubach und Patrick Spahn, Departementssekretär des Baudepartements, vertreten. An der zweiten Kommissionssitzung fand ein Augenschein vor Ort im Restaurant Park statt. Zur Beantwortung baulicher Fragen standen der Kommission dabei Mario Läubli, Kantonsbaumeister, und Christian Werner, stv. Kantonsbaumeister, zur Seite. Das Protokoll führte Martina Harder.

Zur Ausgangslage:

Bei diesem Projekt geht es nicht nur um den Kauf des Restaurants Park am Rheinfall, sondern auch um die Fragen, wer den Rheinfall künftig bewirtschaftet und um die Strategie, in welcher Art und Weise dies geschehen soll. Wir sprechen nicht über eine Ausgabe, sondern über eine Anlage von 4 Mio. Franken in eine Immobilie.

Kurzer Rückblick, wie sich der Rheinfall in den letzten Jahren entwickelt hat: Vor zehn Jahren befand sich der Rheinfall in mancherlei Hinsicht in einem unbefriedigenden Zustand. Es gab verschiedenste Akteure, die wenig miteinander zusammengearbeitet und sich konkurrenziert haben. Das war auf Schaffhauser Seite so und auch zwischen dieser und der Zürcher Seite. Die Besucherzahlen waren rückläufig und es gab sehr viele negative Rückmeldungen von Besucherinnen und Besuchern. Der Kanton war damals am Rheinfall sehr zurückhaltend und hat sich auf den baulichen Unterhalt des Schlössli Wörth, das sich schon damals im Besitz des Kantons befand, beschränkt. 2008 hat sich der Kanton entschieden, vor allem aufgrund der herrschenden Querelen und der ungenügenden Entwicklung des Rheinfalls, das Heft in die Hand zu nehmen. Zuerst wurde das Verhältnis zum Kanton Zürich bereinigt. Die Regierungsräte der Kantone Zürich und Schaffhausen haben zusammen die Interessengemeinschaft Rheinfall ins Leben gerufen. Man hat sich dazu verpflichtet, sich nicht mehr gegenseitig zu konkurrenzieren, sondern zusammenzuarbeiten und auch gewisse Marketingmassnahmen zusammen durchzuführen. Im nächsten Schritt wurde man mit der Gemeinde Neuhausen einig, dass sie dem Kanton ihre Grundstücke am Rheinfall im Bau- und Nutzungsrecht abgibt. Der Kanton ist zwar nicht Besitzer, verfügt aber über vollständige Verfügungsgewalt. Das war deshalb möglich, weil auch die Gemeinde Neuhausen eingesehen hat, dass es nicht mehr so weitergehen konnte wie bisher. Das war für die Bewirtschaftung des Rheinfalls, der eine Gesamtdestination respektive ein kleines Unternehmen ist, sehr wertvoll. Der Kanton verfügt nun über die Hoheit über den ganzen Rheinfallperimeter mit Ausnahme des Areals des Restaurants Park. Dieses gehört heute der kantonalen Pensionskasse. Im Zusammenhang mit der Neuorganisation hat die Pensionskasse jetzt beschlossen, dass das Restaurant nicht mehr in ihr Portfolio passt, weshalb diese Liegenschaft nun verkauft werden soll. Die Pensionskasse hat die Liegenschaft dem Kanton Schaffhausen zum Kauf angeboten. Wenn dieser die Liegenschaft nicht kauft, dann wird sie wohl ein Dritter kaufen.

Der Rheinfall hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. Die Besucherzahlen steigen wieder an. Die Querelen konnten weitgehend beseitigt werden und zwar deshalb, weil fast der ganze Rheinfallbetrieb direkt und aus einer Hand gesteuert und koordiniert wird. Dieses Konzept bewährt sich.

Folgende Unterlagen standen der Kommission zur Verfügung:

- Bericht und Antrag des Regierungsrates 14-76
- Memo der Finanzkontrolle zur fachlichen Beurteilung «Finanz- oder Vermögenswerten»
- Situationsplan «Rheinfall» mit Übersicht von Eigentum, Bau- und Nutzungsrecht
- «Strategische Immobilienbewirtschaftung» Auszug 2011 aus dem Schlussbericht ESH2
- Detailinventar Restaurant Park, erstellt durch Michael Hanek, August 2011

Zur Eintretensdebatte:

Es wurden viele Fragen zum zukünftigen Betrieb des Restaurants gestellt. Des Weiteren interessierte sich die Kommission dafür, ob der Kaufpreis marktgerecht und ob dieser noch verhandelbar sei; wie die Pachtverträge ausgestaltet seien und wie lange sie dauern würden und welche Investitionen an der Technik und am Gebäude notwendig seien. Teilweise konnten die Fragen beantwortet werden, alle weiteren wurden an der zweiten Sitzung beantwortet. Ein Teil der Kommission war der Meinung, dass es nicht Aufgabe des Kantons sei, ein Restaurant zu führen. Schliesslich ist die Kommission mit 7 : 2 Stimmen auf die Vorlage eingetreten.

Zur Beratung der Vorlage:

Kaufpreis

Die Pensionskasse legte zwei Gutachten mit Kaufpreisschätzungen von 4,4 und 4,5 Mio. Franken vor. Der Kanton hat selbstverständlich noch eine eigene Schätzung in Auftrag gegeben. Bei den Gutachten der Pensionskasse handelt es sich um Verkehrswertschätzungen, bei demjenigen des Kantons dagegen um ein Ertragswertgutachten, das von einem Kaufpreis von 3,6 Mio. Franken ausgeht. Diese Schätzungen bildeten die Grundlage für die intensiven Verhandlungen zwischen der Pensionskasse und dem Kanton. Schliesslich hat man sich in der Mitte getroffen. Aus Sicht des Kantons sind 4 Mio. Franken ein fairer Preis. Theoretisch wäre eine Neuverhandlung möglich, aber der Käufer stuft die Erfolgsaussichten als sehr gering ein. Die Pensionskasse hat den Markt nicht oder noch nicht sondiert; das Restaurant Park ist mit rund 4 Mio. Franken in ihren Büchern und die Pensionskasse wird ohne Not keinen tieferen Preis akzeptieren. Von daher ist der Verkaufspreis für alle Seiten fair und marktgerecht.

Pachtvertrag

Der Kanton wird mit der Rheinfall Betriebs AG einen Pachtvertrag abschliessen, der alle Mietobjekte umfasst: das Schössli Wörth, das Restaurant Park, das Fischerhaus und den Lagerraum im Haus Fischzuchtanstalt, der partiell vermietet wird, wobei gleichzeitig die Funktionsfähigkeit der Fischzucht gewahrt wird. Dies ist mit dem zuständigen Departement des Innern abgesprochen. Des Weiteren wird das Bistro Mühleradhaus integral vermietet. Zudem möchte die Betriebsgesellschaft beim Kurvenparkplatz einen Imbissstand erstellen, weshalb ihr dort ein Imbissstellplatz vermietet wird. Die Mietdauer läuft vom 1. Oktober 2015 bis zum 31. Dezember 2024 mit entsprechenden Optionen. Es wird kein separater Mietzins für das Restaurant Park erhoben; dieser ist Bestandteil der Gesamtmiete, die die Rheinfall Betriebs AG dem Kanton entrichtet.

Im Weiteren erkundigte sich die Kommission, weshalb die Verpachtung nicht ausgeschrieben worden sei. Die Regierung versicherte, dass sie diese Frage selbstverständlich abgeklärt habe. Es gebe auch nach den Submissionsbestimmungen keine Verpflichtung zu dieser Ausschreibung. Da sich die einzelnen Akteure der bestehenden Betriebsgesellschaft schon heute engagieren und ihre Arbeit gut machen würden, sei es naheliegend, mit den bisherigen Leistungsträgern weiterzuarbeiten. Besonders positiv sei, dass sich die Gastronomie und die Schifffahrt zusammenge-

geschlossen hätten, wodurch die angestrebte Gesamtvermarktung des Rheinfalls möglich werde. Der Entwurf des Pachtvertrags wurde durch die Kommission nicht eingesehen.

Unterhalt und Investitionen

Der Eigentümer, also der Kanton Schaffhausen, ist in Zukunft nur noch für die Gebäudehülle des Restaurant Parks und für denjenigen Teil der Haustechnik zuständig, der auch dann notwendig wäre, wenn das Gebäude nicht als Restaurant genutzt würde. Dafür ist ein jährlicher Betrag von 70'000 bis 100'000 Franken vorgesehen. Für die betrieblichen Anlagen, wie Kühlung, Lüftung, Küche und den Innenausbau ist der Mieter zuständig, der dafür pro Jahr mit etwa 200'000 Franken rechnet.

Fazit

Der Rheinfall ist eine Destination in der Destination und hat besondere Gesetze. Das Management einer Destination wie dem Rheinfall sollte aus einer Hand kommen. Im Destinationsmanagement ist es nicht förderlich, wenn sich verschiedene Player auf engstem Raum bewegen. Heute muss das Destinationsmanagement abgestimmt sein. Durch die IG Rheinfall wird dies gewährleistet und die Region hat nun die Chance, den Betrieb der Destination Rheinfall aus einer Hand zu ermöglichen. Die Aussage, dass Konkurrenz gesund sei und den Markt belebe, stimmt für das Destinationsmanagement des Rheinfalls nicht. Das wurde in den letzten Jahren sichtbar. Das Restaurant Park ist ein Teil der Gesamtstrategie des ganzen Betriebs. Man geht davon aus, dass der Rheinfall unter dem neuen Regime prosperieren und insgesamt mehr abwerfen wird; ob das dann im Schössli Wörth, im Restaurant Park, bei der Schifffahrt, bei den Parkplätzen oder am besten überall geschieht, spielt eine untergeordnete Rolle. Es geht darum, dass die Besucherzahlen mindestens gehalten werden können, die Gäste länger dortbleiben und damit eine höhere Wertschöpfung entstehen kann. Der Blick muss ein wenig vom Einzelobjekt Restaurant Park am Rheinfall gelöst und auf die Gesamtstrategie gerichtet werden. Das Wesentliche ist, dass der Kanton nichts draufzahlt. Vielmehr kann mit dem Restaurant Park am Rheinfall sogar ein Plus entstehen.

Zum Beschluss betreffend Kauf des Restaurants Park in Neuhausen am Rheinfall: (Anhang 1)

Andreas Gnädinger beantragte, den Beschluss zu vertagen, bis der rechtsgültig unterschriebene Mietvertrag vorliege. Erst dann lasse sich entscheiden, ob die Liegenschaft ins Finanzvermögen des Kantons aufgenommen werden könne. Das habe nichts mit Misstrauen gegenüber der Regierung zu tun, sondern damit, dass der Kantonsrat eine Verantwortung trage und sicher sein müsse, dass der Beschluss richtig sei.

Abstimmung über den Antrag von Andreas Gnädinger

Mit 5 : 3 Stimmen bei 1 Enthaltung lehnt die Kommission den Antrag von Andreas Gnädinger ab.

Abstimmung über Ziff. 1 des Beschlusses

Mit 5 : 2 Stimmen bei 2 Enthaltungen empfiehlt die Kommission dem Kantonsrat, Ziff. 1 des Beschlusses zuzustimmen.

Abstimmung über Ziff. 2 des Beschlusses

Mit 5 : 2 Stimmen bei 2 Enthaltungen empfiehlt die Kommission dem Kantonsrat, Ziff. 2 des Beschlusses zuzustimmen.

Schlussabstimmung:

Mit 5 : 3 Stimmen bei 1 Enthaltung empfiehlt die Kommission dem Kantonsrat, dem Antrag der Regierung zuzustimmen und für den Kauf des Restaurants Park in Neuhausen am Rheinfall einen Kredit von Fr. 4'000'000 zu bewilligen.

Für die Spezialkommission:

René Sauzet (Präsident)
Werner Bächtold (Vizepräsident)
Mariano Fioretti
Matthias Frick
Andreas Gnädinger
Beat Hedinger
Walter Hotz
Renzo Loiudice
Regula Widmer