

Bericht und Antrag
des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen an den Kantonsrat
betreffend Kauf des Restaurants Park in Neuhausen am Rheinfall

14-76

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Rheinfall ist der grösste, wasserreichste Wasserfall Europas und mit jährlich rund 1.3 Mio. Besucherinnen und Besuchern (Kanton Schaffhausen ca. 800'000 / Kanton Zürich ca. 500'000) eine der bekanntesten Sehenswürdigkeiten und eines der wichtigsten touristischen Tagesziele in der Schweiz. Der Rheinfall ist für unsere Region Visitenkarte und Markenzeichen zugleich, mit welchem sich auch die Einheimischen sehr stark identifizieren.

Der Kanton Schaffhausen bewirtschaftet seit dem Jahr 2011 – im Einvernehmen mit der Standortgemeinde Neuhausen am Rheinfall – als Eigentümer und Baurechtsnehmer sämtliche Flächen und Liegenschaften im Rheinfallareal auf der Schaffhauser Seite (Rheinfallquai und Laufengasse). Mit dieser Strategie ist ein Betrieb aus «einer Hand» möglich und gleichzeitig ist die entscheidende Einflussnahme der öffentlichen Hand auf dieses sensible Gebiet sichergestellt. Einzige Ausnahme hierbei bildet das Restaurant Park, welches im Eigentum der Kantonalen Pensionskasse Schaffhausen ist und gegenwärtig zum Verkauf steht. Mit dem Kauf des Restaurants Park bietet sich die einmalige Gelegenheit, eine bedeutsame Liegenschaft im Rheinfallbecken zu erwerben und damit eine gemeinsame, aufeinander abgestimmte Bewirtschaftung der beiden benachbarten Restaurants Schlössli Wörth und Park zu ermöglichen sowie die Positionierung des Kantons vor Ort zu vervollständigen.

Der Regierungsrat unterbreitet Ihnen daher eine Vorlage über die Bewilligung eines Kredites von 4 Mio. Franken für den Kauf des Restaurants Park als Liegenschaft des Finanzvermögens. Unserem Antrag schicken wir folgende Ausführungen voraus:

I. Ausgangslage

1. Geschichte des Restaurants Park

Gleich unterhalb des Rheinfalls liegt am rechten Flussufer auf dem Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall das Restaurant Park. Vom Restaurant aus geniessen die Besucherinnen und Besucher einen direkten und uneingeschränkten Ausblick auf das Naturschauspiel mit den tosenden Wassermassen.

Im Jahr 1953 erwarb die Kantonale Pensionskasse Schaffhausen die Liegenschaft «Villa Stierlin» am Rheinflallquai, um das Gelände für die Öffentlichkeit zu sichern. Die Pensionskasse erlaubte 1954 dem damaligen Mieter des Schloss Laufen, Ernst Schaad, auf diesem Areal einen Kiosk zur Verpflegung der Touristen zu errichten. Der Kiosk wurde 1958 zu einem kleinen Café erweitert. Im Jahre 1962 wurde die Villa Stierlin für den Neubau des Restaurants Park abgebrochen.

Den Auftrag zum Neubau eines Café-Restaurants erteilte die Kantonale Pensionskasse Schaffhausen im Jahr 1961. Er ging an das Architekturbüro Förderer, Otto, Zwimpfer, in Basel, welches ein Zweigbüro in Schaffhausen unterhielt. Das Projekt wurde im weiteren Verlauf des Jahres 1961 ausgearbeitet. Der Entwurf stammte von Walter M. Förderer, während die Umsetzung offenbar vor allem von Hans Zwimpfer verantwortet wurde. Eine erste Baueingabe erfolgte am 1. Februar 1962. Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall beurteilte die Projektpläne positiv. Für die zweite Baueingabe vom 7. November 1962 wurden einige Projektänderungen vorgenommen. Die Veränderungen gegenüber der ersten Baueingabe betrafen nebst diversen Anpassungen in den Fassaden vor allem die Vergrößerung der Restaurantterrasse und ein zusätzliches Wohngeschoss. Zum einen wurde die Aussichtsterrasse anstelle der vorgesehenen Überdachung bis ca. 2.0 m über den Kiosk hinaus geführt, wobei diese mit Betonpfeilern abgestützt wurde. Zum anderen waren anstelle eines Obergeschosses nun deren zwei geplant. Der Bau wurde am 17. Juli 1963 fertiggestellt und enthielt den Kiosk, das Restaurant mit 150 Sitzplätzen innen und 200 aussen sowie je eine Wohnung für den Betreiber des Restaurants und des Kiosks.



Restaurant Park

Nach seiner Fertigstellung stiess der Neubau in der Öffentlichkeit, im Kantonsrat und im Einwohnerrat von Neuhausen am Rheinfall auf teilweise harte Kritik. In der damaligen Zeit wirkte das Gebäude mit seiner Sichtbetonarchitektur äusserst futuristisch. Indes zeigten die Betriebszahlen deutlich, dass das Restaurant einem grossen Bedürfnis entsprach. Das Restaurant Park wurde in den rund 50 Jahren seines Bestehens mehrfach umgebaut. Die ersten Modifikationen erfolgten bereits nach wenigen Jahren anlässlich des ersten Mieterwechsels. Gemäss Hans Zwimpfer veränderte dieser erste, in den Bauakten nicht dokumentierte Umbau Ende der 1960er-Jahre den Innenausbau und den Gebäudeausdruck stark. Auch der nächste Mieterwechsel in den 1980er-Jahren war Anlass eines grösseren Umbaus. Unter Beibehaltung der originalen Bausubstanz wurden u.a. die Aussenbereiche überdeckt, was das architektonische Erscheinungsbild stark veränderte. Zielsetzung des Umbaus war die Modernisierung und die Umgestaltung für eine Nutzung auch am Abend. Die Umbauarbeiten dauerten von Oktober 1986 bis April 1987 und kosteten rund 3.6 Mio. Franken. Die Umbauten betrafen hauptsächlich folgende Massnahmen: Aufhebung der Stufen zwischen Restaurant und Küche und Einzug eines Hohlbodens in den Gasträumen und auf der Dachterrasse, komplett neuer Ausbau des Kiosks (der noch aus den 1950er-Jahren stammte), Erstellung transparenter Pyramidendächer auf der seitlichen Aussenterrasse, Gitterträger für die Aufhängung der Storen über der Restaurantterrasse. Am 1. Mai 1987 wurde der Restaurantbetrieb wieder aufgenommen. Seit 2002 haben Rita und Johannes Meyer das Restaurant Park von der Kantonalen Pensionskasse gemietet. Der Geschäftsmietvertrag endet per 31. Dezember 2014, das Restaurant schliesst Ende Oktober 2014.

2. Verkaufsabsicht der Kantonalen Pensionskasse Schaffhausen

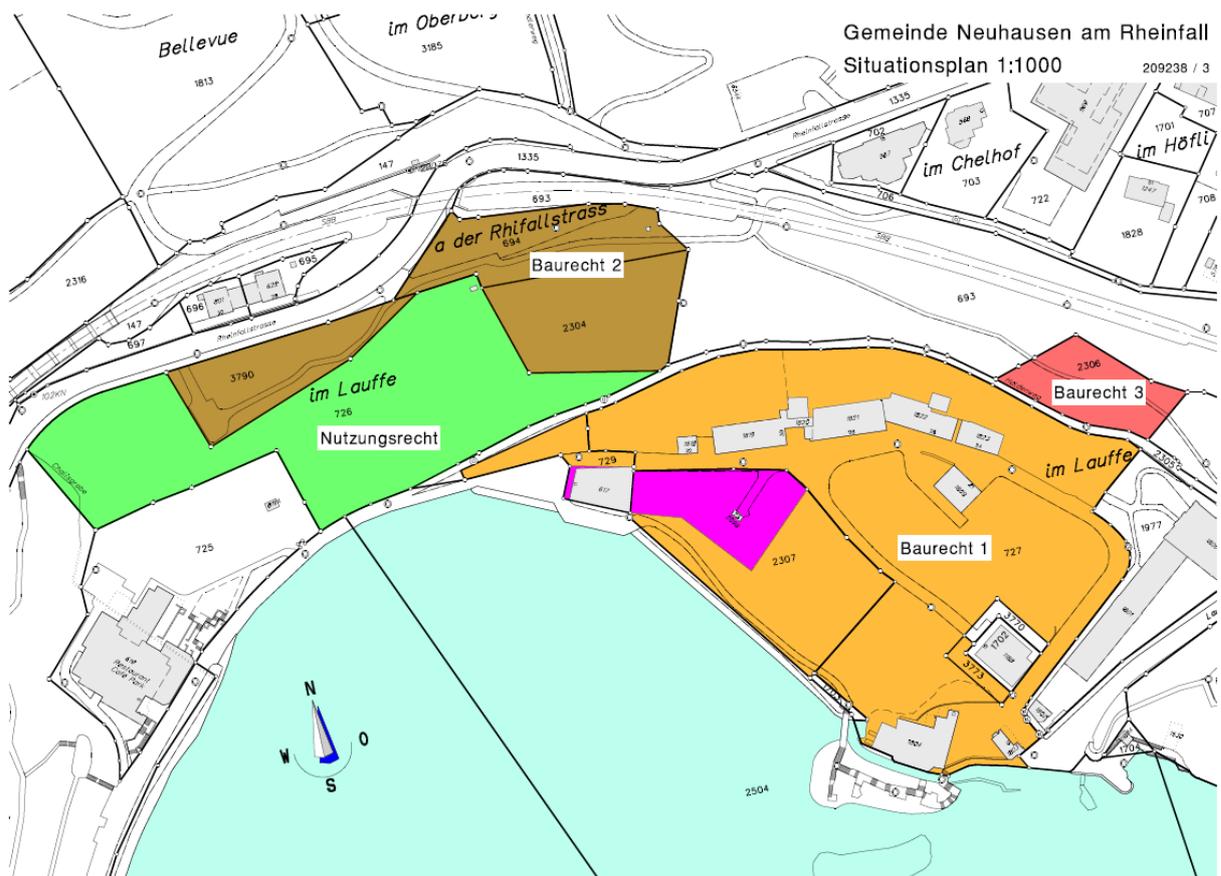
Die Kantonale Pensionskasse Schaffhausen hat im Zusammenhang mit dem per Ende 2014 auslaufenden Vertrag beschlossen, die Liegenschaft zu verkaufen. Mit Schreiben vom 21. März 2014 fragte die Pensionskasse deshalb beim Baudepartement bzw. dessen Vorsteher an, ob der Kanton Schaffhausen Interesse habe, das Restaurant Park zu erwerben und legte eine aktuelle Marktwertschätzung der lazi AG, Zürich, von knapp 4.5 Millionen Franken bei.

3. Strategie des Kantons Schaffhausen im Rheinfallareal

Der Kanton Schaffhausen bewirtschaftet als Eigentümer und Baurechtsnehmer seit dem Jahr 2011 sämtliche Flächen und Liegenschaften im Rheinfallareal auf der Schaffhauser Seite. Einzige Ausnahme bildet – wie bereits in der Einleitung erwähnt – das Restaurant Park, welches im Eigentum der Kantonalen Pensionskasse Schaffhausen ist und nun zum Verkauf steht. Der Rheinfall ist das wichtigste touristische Tagesziel der Schweiz mit rund 1.3 Millionen Besucherinnen und Besuchern pro Jahr. Trotz der grossen Beliebtheit des grössten Wasserfalls Europas vermag die Ertragssituation indessen aus Sicht des Kantons noch nicht zu befriedigen. In den vergangenen Jahren wurden deshalb Anstrengungen unternommen, um diese zu verbessern. Die Gründung der «Interesengemeinschaft Rheinfall» im Jahr 2008, seit dem Jahr 2013 bestehend aus den Kantonen Schaffhausen und Zürich, war ein erster, wichtiger Schritt, um die Strukturen im Rheinfallgebiet zu bereinigen. Die beiden Kantone sehen sich seither am Rheinfall nicht mehr als «Konkurrenten», sondern als Kooperationspartner. Entsprechend verfolgen sie die gleichen Ziele, nämlich die Auf-

wertung des Rheinfallgebiets für Naherholende und Touristen sowie die Sicherung einer angemessenen Wertschöpfung für die Eigentümer und Betreiber.

Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen aber auch, dass für eine nachhaltige Entwicklung, welche den wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekten in ausreichendem Mass Rechnung trägt, eine aufgesplittete Grundeigentümersituation (Kanton Schaffhausen, Gemeinde Neuhausen am Rheinfall und Kantonale Pensionskasse Schaffhausen) hinderlich war bzw. ist. Ein weiterer Schritt in Richtung der Vereinfachung der Strukturen bestand und besteht deshalb darin, die Eigentumsverhältnisse im Rheinfallbecken so weit als möglich zu bereinigen. Eine solche Bereinigung ermöglicht eine bessere Bewirtschaftung des Rheinfalltourismus, einen gesamtheitlichen Unterhalt der Infrastruktur und eine einfachere Planung und Realisation von Aufwertungsmaßnahmen. Die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse im Rheinfallbecken – d.h. die Reduktion der Anzahl «Player» – ist zur Erreichung der erwähnten Ziele unumgänglich. Im Zentrum eines bereits getätigten Geschäftes standen die Liegenschaften im Laufenareal (Laufenhäuser). Die Lonza Group AG hatte 2002 beschlossen, diese Liegenschaften zu verkaufen. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall erwarb 2004 diese für den Rheinfalltourismus wichtigen Liegenschaften vor dem Hintergrund, dass sie nicht in «falsche Hände» kommen. Weil jedoch die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall allein nicht über genügend finanzielle Möglichkeiten für eine gedeihliche Entwicklung des Rheinfallareals verfügt, haben der Schaffhauser Regierungsrat und der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall Ende 2010 beschlossen, die gemeindeeigenen Liegenschaften und Grundstücke im Rheinfallgebiet auf Schaffhauser Seite dem Kanton im Baurecht zu übertragen. Die Stimmberechtigten von Neuhausen am Rheinfall haben diese Eigentums- bzw. Nutzungsübertragung in der Abstimmung vom 13. Februar 2011 mit 1'932 Ja- zu 779 Nein-Stimmen deutlich angenommen.



Übersicht der bestehenden Eigentumsverhältnisse im Rheinflallareal mit den Bau- und Nutzungsrechten zu Gunsten des Kantons Schaffhausen.

II. Kaufobjekt und Kaufpreis

Die Liegenschaft GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 725 "im Lauffe" umfasst 4'236 m² Grundstücksfläche und das markante Gebäude des Restaurants Park. Dieses beinhaltet neben dem Take-Away-Bereich im Erdgeschoss und dem Restaurant im 1. Obergeschoss noch eine 3 ½-Zimmerwohnung sowie fünf Angestelltenzimmer im 2. Obergeschoss.

Die Kaufverhandlungen mit der Pensionskasse wurden auf der Basis einer eigentümerseitig erstellten Marktwertschätzung der lazi AG, Zürich, sowie eines vom Kanton Schaffhausen in Auftrag gegebenen Ertragswertgutachtens der Gastroconsult AG, Zürich, geführt. Die Marktwertschätzung der lazi AG geht einerseits von sehr hohen potenziellen Ertragswerten (Mietzins Fr. 460'000.-- bis Fr. 490'000.-- im Jahr 2022) aus, andererseits aber auch von einer grossen initialen Investition von rund 4.0 Mio. Franken im Jahr 2015. Das Ertragswertgutachten der Gastroconsult AG rechnet hingegen mit einem wirtschaftlich tragbaren – marktüblichen – Mietzins von Fr. 300'000.-- pro Jahr und einem baulichen Nachholbedarf von ebenfalls Fr. 300'000.--. Die in diesen Gutachten ermittelten Marktwerte weichen stark voneinander ab, kommt doch die lazi AG auf 4.5 Mio., während die Gastroconsult AG auf einen Wert von 3.53 Mio. Franken kommt (bzw. unter Berücksichtigung des baulichen Nachholbedarfes 3.23 Mio. Franken). Ein weiteres Gutachten des Immobilienbewer-

tungsexperten Beat Häberli, Schaffhausen, aus dem Jahr 2011 kommt auf einen Wert für das Restaurant Park von 4.445 Mio. Franken

Für die Verhandlung und die Plausibilisierung eines für beide Parteien vertretbaren Preises ist der von der Gastroconsult AG eingesetzte durchschnittliche Geldzins von sehr hohen – zurzeit nicht gültigen – 4.25 % den Zinssätzen anzunähern, die aktuell am Markt bezahlt werden; das sind derzeit rund 1 bis 2 %. Rechnet man mit einem Geldzins von sehr hohen – immer noch nicht marktüblichen – 2.5 % bis 3.0 %, ergibt das einen Marktwert von 4.14 - 4.44 Mio. Franken. Wird der Geldzins noch tiefer – also marktüblich – eingesetzt, steigt der Marktwert entsprechend an. Die Gastroconsult AG begründet den ausserordentlich hohen Zinssatz mit dem erhöhten Ausfallrisiko in landläufigen Immobiliengeschäften im Gastrobereich (damit ist ein «Dorf-Restaurant» in einer Landgemeinde gemeint), was für eine Immobilie direkt am Rheinflall aber sicher nicht in demselben Mass zutrifft.

Am 30. Juni 2014 wurden die Verhandlungen mit der Pensionskasse Schaffhausen bei einem Verkaufspreis von 4.0 Mio. Franken abgeschlossen, was für Kanton und Pensionskasse tragbar, realistisch und fair ist. Die Pensionskasse wird mit diesem Preis keinen Buchverlust erleiden und der Kanton kann mit der Vermietung der Immobilie eine angemessene Rendite (Finanzanlage) erzielen, die es erlaubt, die Liegenschaft massvoll periodisch aufzuwerten. Weiter ermöglicht der Kauf – wie einleitend erklärt – eine aufeinander abgestimmte Gastronomie auf der Schaffhauser Rheinflallseite (Gastronomie, vgl. unten, Ziff. V.).

Im gastronomisch-betrieblichen Teil, im Innenausbau und an der Gebäudehülle besteht kurz- und mittelfristig ein baulicher Handlungsbedarf. Dieser gestaltet sich nach den Abklärungen des kantonalen Hochbauamtes aber grösstenteils so, dass er im Rahmen der laufenden Instandhaltung und der periodischen Erneuerung nachgeholt werden kann. Es ist mittelfristig nicht mit einer Gesamt-sanierung zu rechnen, für welche der Betrieb ganz oder in grossen Teilen eingestellt werden müsste. Für die betrieblich notwendigen, kurzfristigen Anpassungen wurden - im Rahmen eines vom Baudepartement in Auftrag gegebenen Ertragswertgutachtens der Gastroconsult AG, Zürich - Aufwendungen von rund Fr. 300'000.-- veranschlagt.

III. Verwaltungs- oder Finanzvermögen

Bei Verfügungsgeschäften über Liegenschaften ist zwischen Objekten des Finanzvermögens und solchen des Verwaltungsvermögens zu unterscheiden. Gemäss Art. 10 des Finanzhaushaltsgesetzes vom 26. Juni 1989 (FHG) besteht das Finanzvermögen aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Eine Ausgabe ist die dauernde Bindung öffentlicher Mittel an einen bestimmten öffentlichen Zweck. Sie bewirkt eine Verminderung des Finanzvermögens und hat einen Verzehr der Mittel oder eine Vermehrung des Verwaltungsvermögens zur Folge (Art. 16 FHG).

Das Baudepartement hat zur Klärung der Frage, ob das Kaufobjekt zum Finanz- oder Verwaltungsvermögen gehört, eine Beurteilung durch die Finanzkontrolle des Kantons Schaffhausen eingeholt. Die Finanzkontrolle kommt in ihrem «Memo» vom 27. Juni 2014 zum Schluss, dass die Kriterien zur Klassifizierung des Kaufobjekts als Finanzvermögen dann erfüllt sind, wenn

- der anvisierte Kaufpreis auf einer zuverlässigen Schätzung des Objekts als Finanzanlage beruht und
- keine Bindungen/Einschränkungen durch einen öffentlichen Zweck seitens des Kantons Schaffhausen gemacht werden.

Zur Beurteilung des Kaufpreises liegen drei unabhängige Schätzungen vor, welche auf privatwirtschaftlichen Kriterien beruhen. Dabei floss nebst der Bewertung zur Werterhaltung und des Marktpreises für vergleichbare Objekte auch die Ertragswertbetrachtung mit ein. Dem Kaufpreis wurde ein marktüblicher Pachtzins von Fr. 300'000.-- zu Grunde gelegt. Das entspricht den Erwartungen, welche der Kanton Schaffhausen an den künftigen Mieter des Restaurants Park hat. Damit erzielt das Kaufobjekt jährlich einen angemessenen Ertrag. Im Kaufvertrag mit der Pensionskasse Schaffhausen sind keine Bindungen oder Einschränkungen enthalten, welche einer allfälligen Weiterveräußerung durch den Kanton hinderlich wären oder den Kaufpreis schmälern. Der Verkäufer (Pensionskasse) könnte die Liegenschaft auch an einen Dritten veräußern. Durch den Kauf in das Finanzvermögen wird dieses Recht auch für den Kanton Schaffhausen nicht eingeschränkt (keine Bindung/Einschränkung durch öffentlichen Zweck). Entsprechend sind die von der Finanzkontrolle aufgestellten Kriterien zur Klassifizierung des Kaufobjekts als Finanzvermögen erfüllt.

Das Restaurant Park wird daher – wie das Schlössli Wörth im Übrigen auch – dem Finanzvermögen zugeordnet. Bei dem für den Kauf notwendigen Kredit handelt es sich demnach nicht um eine Ausgabe im finanzhaushaltrechtlichen Sinne, weshalb der Kreditbeschluss nicht dem Referendum untersteht (Art. 16 Abs. 1 FHG). Mit dem Kauf des Restaurants Park werden keine Mittel verzehrt und der Kauf führt auch nicht zu einer Vermehrung des Verwaltungsvermögens.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass die Verwaltung des Finanzvermögens grundsätzlich dem Finanzdepartement obliegt. Im Hinblick auf die besondere Situation am Rheinfluss werden zumindest Teile dieser Aufgabe (Unterhalt und Renovation) an das Baudepartement bzw. das Hochbauamt zu delegieren sein.

IV. Kaufvertrag und Mietvertrag mit Pensionskasse

Der Regierungsrat hat am 8. Juli 2014 dem Kaufvertrag betreffend Restaurant Park mit einem Kaufpreis von 4.0 Mio. Franken zugestimmt (Anhang 2). Die für dieses Rechtsgeschäft nötige Zustimmung des Kantonsrates bleibt selbstverständlich ausdrücklich vorbehalten. Die Eigentumsübertragung erfolgt nach der Zustimmung durch den Kantonsrat. Gemäss Kaufvertrag ist der Kaufpreis von 4.0 Mio. Franken anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen. Das Rechtsge-

schäft fällt entschädigungslos dahin, wenn die Zustimmung der politischen Gremien nicht bis zum 31. Dezember 2015 vorliegt.

Der Kanton Schaffhausen ist derzeit in Verhandlungen mit geeigneten Interessenten für den Betrieb des Restaurants Park (vgl. unten, Ziff. V.) bzw. des gesamten gastronomischen Angebots auf der Schaffhauser Rheinfallsseite. Dazu zählen – nebst dem Restaurant Park – das Schlössli Wörth und das Bistro im Mühleradhaus an der Laufengasse. Der neue Mieter soll den Betrieb am 1. Januar 2015 aufnehmen. Um das Risiko eines vorübergehenden Leerstandes abzuwenden, ist im Kaufvertrag vorgesehen, dass zwischen der Pensionskasse und dem Kanton Schaffhausen ein entsprechender Mietvertrag für die Jahre 2015/16 abgeschlossen wird. Der Fixmietzins beträgt pro Jahr Fr. 250'000.--, insgesamt also Fr. 500'000.--. Mit dem neuen Mieter ist ein Mindestmietzins in der gleichen Höhe vorgesehen, sodass der Kanton Schaffhausen keinen Verlust erleidet.

Der Kaufvertrag wurde bereits am 16. Juli 2014 beurkundet. Die für dieses Rechtsgeschäft nötige Zustimmung des Kantonsrates bleibt darin ausdrücklich vorbehalten (Art. 66 Abs. 3 lit. b KV). Mit einem positiven Beschluss des Kantonsrates vor Ende 2014 könnte auch die Eigentumsübertragung noch dieses Jahr, mithin noch vor der geplanten Betriebsaufnahme durch den neuen Mieter erfolgen. Das Eingehen eines Mietvertrages mit der Pensionskasse wäre in diesem Fall hinfällig und es wäre dementsprechend Ziff. 1 Abs. 2 des nachfolgenden Beschlusses (Anhang 1) zu streichen.

Sollte sich der Beschluss des Kantonsrates indessen nicht bis Ende 2014 herbeiführen lassen, wird mit dem zukünftigen Mieter neben dem Hauptvertrag (vgl. dazu unten, Ziff. V) eine separate, befristete Vereinbarung zum Betrieb der Gastronomie im Restaurant Park abgeschlossen. Damit können im Sinne von «Einnahmen in selbiger Sache» jährlich die Fr. 250'000.-- eingenommen und transparent ausgewiesen werden, welche der Pensionskasse als Eigentümerin für die Jahre 2015/16 beziehungsweise bis zur Eigentumsübertragung geschuldet sind.

V. Künftige Vermietung

Der Regierungsrat ist der Auffassung, dass der Rheinfall auf Schaffhauser Seite als Gesamtdestination aus einer Hand zu betreiben ist, um dessen Attraktivität zu steigern und den Besuchern ein noch besser aufeinander abgestimmtes Angebot zur Verfügung zu stellen. Ab dem Jahr 2015 sollen deshalb alle gastronomisch genutzten Flächen im Rheinfallperimeter auf der Schaffhauser Seite und die gesamthafte Rheinfallschiffahrt durch einen einzigen Betreiber geführt werden. Somit können auch die Schnittstellen für den Kanton reduziert werden, indem ein Partner sämtliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Tourismus übernimmt. Derzeit laufen die Verhandlungen mit möglichen Interessenten. Ziel ist es, dass der künftige Mieter auch eigene finanzielle Mittel in die entsprechenden Liegenschaften investiert und in Absprache mit dem Kanton Schaffhausen gegebenenfalls auch bisher nicht oder wenig genutzte Liegenschaften aktiviert und einer Nutzung zuführt.

Diese Konsolidierung ermöglicht eine koordinierte, langfristige Strategie im Bereich der Investitionen in Infrastruktur und soll einerseits zur Verbesserung der gastronomischen Qualität und andererseits zu einer vereinfachten Zusammenarbeit zwischen dem Kanton als Eigentümer der Anlagen und den Betreibern des gastronomischen Angebots führen. Für den Rheinflallbesucher wird ein differenziertes, aufeinander abgestimmtes gastronomisches Angebot angestrebt, welches die Qualität seines Aufenthalts unterstützt und fortlaufend auf seine Bedürfnisse/Herkunft abgestimmt wird. Dabei sollen vom einfachen Getränk oder Snack über Kaffee und Kuchen bzw. Wurst und Brot bis hin zum hochwertigen Mehrsterne-Menü alle gastronomischen Niveaus angeboten werden. Allen Lokalitäten soll eine zeitgemässe Basisinfrastruktur und ein dem jeweiligen Niveau angepasstes Ambiente gemeinsam sein, welches durch zielgerichteten Unterhalt und periodisch richtige Instandsetzung nachhaltig gepflegt wird.

VI. Nutzen eines Kaufs

Die im Jahre 2010 gereifte Erkenntnis, dass eine Bereinigung der Eigentumsverhältnisse und damit eine Reduktion der Anzahl «Player» eine bessere Bewirtschaftung des Rheinflalltourismus sowie eine einfachere Planung und Realisation von Aufwertungsmaßnahmen bewirkt und eine bedarfsgerechte Angebotsabstimmung begünstigt, hat sich bestätigt. Der Erwerb der Liegenschaften im Laufenareal im Baurecht von der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall per 1. Januar 2011 war deshalb ein erster wichtiger Meilenstein dieser Strategie. Die damit verbundene Neuausrichtung der «Interessengemeinschaft Rheinflall» mit lediglich den Kantonen Schaffhausen (60 %) und Zürich (40 %) hat die Strukturen im Rheinflallgebiet weiter vereinfacht. Mit dem Kauf des Restaurants Park kann diese Bereinigung der Eigentumsverhältnisse im Rheinflallbecken nun vervollständigt werden.

Die Anstrengungen in den vergangenen Jahren haben insgesamt zu einer Verbesserung der Ertragssituation am Rheinflall geführt. Auch die Zusammenarbeit mit den Leistungsträgern vor Ort konnte deutlich verbessert werden. Mit einer gesamtheitlichen Lösung für die Gastronomie ab 2015 werden die Situation und insbesondere die Wertschöpfung weiter verbessert und die Angebote können noch gezielter aufeinander abgestimmt werden. Mit dem Kauf des Restaurants Park bietet sich deshalb die Möglichkeit zur definitiven Bereinigung der Eigentumsverhältnisse, um die touristischen und insbesondere die gastronomischen Angebote im Rahmen eines Gesamtkonzepts zu vereinen und weiter voranzubringen.

Für die Pensionskasse bedeutet die Übertragung des Restaurants Park eine Bereinigung ihres Immobilienportfolios zu einem angemessenen Preis. Der Kanton erwirbt mit der Übernahme des zweiten grossen Gastronomiebetriebs im Rheinflallbecken eine Kapitalanlage mit Entwicklungs- und Synergiepotenzial an bester Lage. Der Erwerb des Restaurants Park bietet die Grundlage für das Zustandekommen einer nachhaltig funktionierenden Partnerschaft mit dem künftigen Mieter.

Würde der Kanton die Liegenschaft nicht erwerben bzw. würde im Falle eines Verkaufs auf dem freien Markt die Liegenschaft an eine dritte Partei veräussert, wäre die zielführende Strategie, alle

Gastronomieangebote am Rheinfall aus einer Hand anzubieten, gescheitert. Eine Abkehr von der Strategie «alles unter einem Dach» wäre keine Option und würde der Zielsetzung des Kantons Schaffhausen und der «Interessengemeinschaft Rheinfall» diametral entgegenlaufen. Mit einem Verkauf an Private wäre die Schaffung einer gesamtheitlichen Lösung für die Gastronomiebetriebe auf der Schaffhauser Seite des Rheinfallareals nicht mehr möglich. Es besteht bei einem Kaufverzicht durch den Kanton und damit bei einem Erwerb des Restaurants Park durch eine private Käuferschaft sogar eine gewisse Gefahr, dass sich die weitere Entwicklung des Rheinfalls bzw. eines zentralen Gebiets des Rheinfallareals – mangels Steuerungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand – in eine Richtung bewegt, welche nicht im Einklang mit den Interessen der Region steht.

Schliesslich darf nicht vergessen werden, dass der Erwerb des zur Diskussion stehenden Grundstückes am Rheinfallquai im Jahr 1953 durch die Kantonale Pensionskasse erfolgte, um das Gelände für die Öffentlichkeit zu sichern. Diese Zielsetzung ist nach wie vor berechtigt und sollte nicht aus den Augen verloren werden. Mit dem Erwerb des Restaurants Park durch den Kanton bleibt das Gelände der Öffentlichkeit erhalten. Solange das Objekt rentabel betrieben werden kann, ist eine Veräusserung an Dritte keine Option.

*Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren*

Mit den vorstehenden Ausführungen haben wir Ihnen die überwiegenden Vorteile aufgezeigt, die mit dem Kauf des Restaurants Park verbunden sind. Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und dem im Anhang 1 beigefügten Beschlussentwurf zuzustimmen.

Schaffhausen, 16. September 2014

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:

Christian Amsler

Der Staatsschreiber:

Dr. Stefan Bilger

Anhänge:

- Anhang 1: Kreditbeschluss
- Anhang 2: Kaufvertrag Restaurant Park vom 16. Juli 2014

**Beschluss
betreffend Kauf des Restaurants Park in Neuhausen am Rheinfall**

vom ... 2014

Der Kantonsrat Schaffhausen

beschliesst:

1.

¹ Dem Kauf des Restaurants Park, Neuhausen am Rheinfall, als Liegenschaft des Finanzvermögens des Kantons wird zugestimmt, und es wird hierfür ein Kredit von Fr. 4'000'000.-- bewilligt.

² Für die zweijährige Miete des Restaurants Park (Vertrag betreffend «Betrieb der Gastronomie im Restaurant Park für die Jahre 2015/16») wird ein Kredit von Fr. 500'000.-- bewilligt, sofern die Eigentumsübertragung nicht bis am 31. Dezember 2014 erfolgen kann.

2.

Dieser Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die kantonale Gesetzessammlung aufzunehmen.

Schaffhausen, ... 2014

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Kopie

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall

Beleg Nr. _____

Beurk. Nr. 89

vom _____

Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

Verkaufspartei

Kantonale Pensionskasse Schaffhausen,
Oeffentl.-rechtl. Anstalt, UID Nr. CHE-420.034.990,
J.J. Wepfer-Strasse 6, 8200 Schaffhausen
vertreten durch Oliver Diethelm, von Hefenhofen, in Marthalen (Geschäftsführer mit Kollektivunterschrift zu zweien) und Robert Egli, von Frauenfeld, in Gachnang (mit Kollektivunterschrift zu zweien mit dem Geschäftsführer).

Kaufpartei

Kanton Schaffhausen,
Oeffentl.-rechtl. Körperschaft,
8200 Schaffhausen
vertreten durch den Regierungsrat, in dessen Namen handelnd die Bevollmächtigten Fabrice Vuilleumier, 1979, Verantwortlicher für Landgeschäfte HBA (Beschluss vom 08.07.2014 bei den Akten sowie Vollmacht bei Beleg 2013/3197)

S. V. F.

Kaufgegenstand

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 725

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart	Liegenschaft
Führungsart	Eidgenössisch
Fläche in m2	4'236
Ortsbezeichnung	im Lauffe
Plan Nummer	35
Plan Nummer	56
Beschrieb	Gebäudegrundfläche, Umgelände, Anlagen,
Gebäude/Versicherungs-Nr.	Wohn- und Geschäftshaus 619
Strasse	Rheinfallquai 5 Klein-/Nebenbaute 619 A

Anmerkungen

Datum	Stichwort
07.03.1989	Schutzzonenreglement vom 12.01.1988 Register-Nr. A.UEB/001964 Beleg-Nr. 19920

Dienstbarkeiten

(L = Last, R = Recht, z.G. = zu Gunsten, z.L. = zu Lasten)

Datum		Stichwort
06.12.1928	R	Fusswegrecht z.L. 149 Register-Nr. D.UEB/007016 Servitutenregister 1666
09.10.1930	L	Kanalisationsleitungsrecht z.G. Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall, Oeffentl.-rechtl. Körperschaft, Register-Nr. D.UEB/007015 Servitutenregister 1867
27.02.1954	R	Fahrtwegrecht z.L. 149 Register-Nr. D.UEB/009100 Servitutenregister 2356
01.10.1987	L	Fuss- und Fahrtwegrecht z.G. 149, 726 Register-Nr. D.UEB/007014 Servitutenregister 4299

S. H. 15

Gegenleistung

Der Kaufpreis beträgt **Fr. 4'000'000.00** (vier Millionen Franken) und wird wie folgt beglichen:

Die Kaufpartei hat den ganzen Betrag anlässlich der Eigentumsübertragung an die Verkaufpartei zu bezahlen. Ein entsprechendes unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer in der Schweiz domizilierten Bank hat bei der Eigentumsübertragung vorzuliegen.

Bemerkungen zum Kaufpreis

- Die Verkaufpartei bestätigt, dass das Vertragsobjekt nicht der Mehrwertsteuer-gesetzgebung untersteht und deshalb auch im vorstehenden Kaufpreis keine Mehrwertsteuer enthalten ist.
- Das gemäss Mietvertrag bezeichnete Kaufinventar sowie allfällige Vorräte sind nicht Gegenstand des Kaufpreises. Diese sind gemäss Regelung im Mietvertrag entweder vom neuen Mieter oder durch die Kaufpartei käuflich zu übernehmen.

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung erfolgt im Übrigen mit den bisherigen Rechten und Lasten. Die Kaufpartei verzichtet auf die wörtliche Wiedergabe allfälliger Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten in diesem Vertrag.
2. Jede Gewährleistung für Mängel wird wegbedungen. Nach den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechtes haftet die Verkaufpartei für ihr bekannte, der Kaufpartei jedoch arglistig verschwiegene Mängel trotzdem.
3. Der Besitzesantritt durch die Kaufpartei mit Nutzen und Gefahr findet mit der Eigentumsübertragung (Abgabe der Grundbuchanmeldung) statt.
4. Die Urkundsperson hat die Parteien hingewiesen auf die gesetzlichen Pfandrechte
 - a) von Kanton und Gemeinden für die auf Grundstücke verlegten Steuern, gemäss Artikel 191 des Gesetzes über die direkten Steuern (das Pfandrecht umfasst auch noch nicht veranlagte oder noch nicht bezahlte Steuern aus früheren Handänderungen sowie aus Reinvestitionen),
 - b) der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt für Gebäudeversicherungsprämien, gemäss Artikel 119 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGzZGB),
 - c) der Gemeinden für Beitragsforderungen, gemäss Artikel 79 des Baugesetzes vom 1.12.1997,
 - d) der Handwerker und Unternehmer, gemäss Artikel 837 ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB).

Auf eine Sicherstellung allfälliger Forderungen aus diesen gesetzlichen Pfand-rechten wird verzichtet.

5. Die Kaufpartei hat sich selber über die öffentlich-rechtlichen Bau- und Umweltschutzvorschriften, wie zum Beispiel Zonenplan, Beitragsreglemente, spezielle Bauvorschriften, Verdachtsflächenplan (Altlasten), zu informieren.
6. Die Parteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag (VVG), wonach Verträge über private Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf die Kaufpartei übergehen, sofern diese den Übergang nicht innert 30 Tagen nach der Handänderung beim Versicherer mit schriftlicher Erklärung ablehnt. Allfällige Versicherungspolice sind der Kaufpartei bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.
7. Eine aus diesem Rechtsgeschäft sich ergebende Grundstücksgewinn- oder analoge Steuer hat die Verkaufpartei zu bezahlen. Die Kaufpartei verzichtet auf eine entsprechende Sicherstellung.
8. Sämtliche öffentlichen Abgaben für den Kaufgegenstand, wie z.B. Gebäudeversicherungsprämie, Wasserzins, gehen ab Antrittstag zu Lasten der Kaufpartei. Darüber sowie über allfällige Nebenkosten (Energievorrat etc.) rechnen die Parteien separat ab.
9. Die Kaufpartei hat Kenntnis vom Mietverhältnis bezüglich des Vertragsobjektes. Dieses geht von Gesetzes wegen auf sie über (Artikel 261.1 OR). Die Kaufpartei übernimmt sämtliche Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung der Mietverträge an die Verkaufpartei gestellt werden könnten. Über die Mietzinseinnahmen nehmen die Parteien eine ausseramtliche Abrechnung vor.

Die Parteien verpflichten sich, sofern die Eigentumsübertragung nicht bis 31.12.2014 erfolgt, einen Mietvertrag für das Vertragsobjekt abzuschliessen. Die Laufzeit des Mietvertrages ist befristet und dauert vom 01.01.2015 bis 31.12.2016. Der Nettomietzins wird auf Fr. 250'000.00 p.a. festgelegt, die Untermiete an einen Betreiber ist grundsätzlich gestattet. Die übrigen Bedingungen entsprechen dem den Parteien bekannten bestehenden Mietvertrag des heutigen Pächters. Die Kaufpartei ist sich bewusst und nimmt zur Kenntnis, dass die Verkaufpartei bis zur Eigentumsübertragung an der Liegenschaft lediglich Instandhaltungsmassnahmen, jedoch keine Instandsetzungsmassnahmen, vornehmen wird.

10. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass nach Ziff. 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind. Sämtliche anfallenden Kosten, auch solche zur Behebung allfälliger Mängel, sind von der Kaufpartei zu bezahlen.
11. Die Gebühren für Ausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintragung dieses Rechtsgeschäftes bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Die Parteien haften gemäss Artikel 136 Absatz 5 EGzZGB solidarisch.
12. Die Kaufpartei ist befugt, ohne weiteres eine beliebige natürliche oder juristische Person, oder auch mehrere, oder eine vermögensrechtliche Personengesellschaft ohne juristische Persönlichkeit neben sich oder an ihrer Stelle in diesen Vertrag eintreten zu lassen, sofern der Eintretende bzw. die Eintretende sämtliche in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen (Rechte und Pflichten) übernimmt. Die Verkaufpartei erklärt sich damit ausdrücklich einverstanden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16.12.1983 sowie der dazugehörigen Verordnung des Bundesrates vom 01.10.1984.

S. 1125

13. Das Landwirtschaftsamt des Kantons Schaffhausen hat festgestellt, dass das Vertragsgrundstück mit einer Gewerbebaute (Restaurant inkl. Umschwung) und einer Nebenbaute überbaut und die Restfläche bestockt ist. Das Grundstück ist für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung nicht geeignet und untersteht somit nicht dem BGBB (Schreiben vom 17.06.2014 siehe bei den Akten).
14. Seitens der Kaufpartei bleiben die für dieses Rechtsgeschäft nötigen Zustimmungen der entsprechenden Gremien vorbehalten. Sollten diese Zustimmungen nicht bis 31.12.2015 vorliegen, so fällt dieses Rechtsgeschäft in allen Teilen und entschädigungslos dahin, mit Ausnahme der Verpflichtung für den bilateral abzuschliessenden/abgeschlossenen Mietvertrag gemäss Ziffer 9 vorstehend. Die bis dahin aufgelaufenen Grundbuchgebühren hat in diesem Fall die Kaufpartei zu bezahlen.
15. Genehmigungsinstanz bei der Verkaufpartei für dieses Rechtsgeschäft ist die Liegenschaftenkommission. Gemäss Auskunft der Vertreter der Verkaufpartei hat diese das vorliegende Rechtsgeschäft bereits genehmigt. Bis zur Eigentumsübertragung haben die Vertreter zu Handen des Grundbuchamtes den entsprechenden schriftlichen Beschluss beizubringen.
16. Die Anmeldung dieses Rechtsgeschäftes zur Grundbucheintragung hat innert zehn Tagen nach Vorliegen der nötigen Zustimmungen gemäss Ziffer 14 - hievore - zu erfolgen.

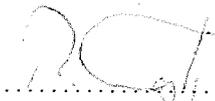
Schaffhausen, 16. Juli 2014

Die Verkaufpartei:

**Kantonale Pensionskasse
Schaffhausen**



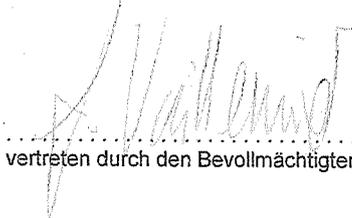
vertreten durch Oliver Diethelm



vertreten durch Robert Egli

Die Kaufpartei:

Kanton Schaffhausen



vertreten durch den Bevollmächtigten Fabrice Vuilleumier

Beurkundung

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist heute den Erschienenen vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht, als richtig anerkannt und vor mir unterzeichnet worden.

Schaffhausen, 16. Juli 2014



Die Urkundsperson:



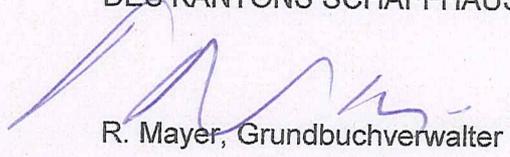
C. Güntert, Grundbuchverwalterin

Diese Kopie stimmt mit dem Original überein.

Das Rechtsgeschäft wurde heute öffentlich beurkundet, jedoch zur Grundbucheintragung noch nicht angemeldet.

Schaffhausen, 16. Juli 2014

GRUNDBUCHAMT
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes, positioned above the printed name.

R. Mayer, Grundbuchverwalter