

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 1. März 2011

## **Strategie für die städtischen Restaurants**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **1. Einleitung und Übersicht**

Die Stadt besitzt insgesamt fünf Restaurants von unterschiedlicher Grösse und Bedeutung. Der Stadtrat hat sich grundsätzlich mit der Frage des Zustandes und der jeweiligen Bedeutung der Lokale in den entsprechenden Quartieren befasst und eine Strategie ausgearbeitet, wie mit den Restaurants in Zukunft verfahren werden soll.

Gestützt auf die Resultate der vom Stadtrat im Jahr 2010 in Auftrag gegebenen Untersuchung durch einen ausgewiesenen Gastronomieberater, stellen wir Ihnen im Einzelnen die vom Stadtrat vorgesehenen Massnahmen betreffend die Strategie pro Restaurant vor. Zusammenfassend kommt der Stadtrat zu folgenden Schlüssen:

- Das Theaterrestaurant und das Restaurant "Altes Schützenhaus" auf der Breite sollen aufgrund ihrer Bedeutung für Stadtzentrum und Stadttheater bzw. für das Quartier Breite und die dortigen Sport- und Freizeitanlagen erhalten und erneuert werden.
- Das Restaurant "Alter Emmersberg" soll im Baurecht abgetreten werden, mit der Auflage, in der Liegenschaft weiterhin ein Quartierrestaurant zu betreiben.
- Der Weiterbetrieb des Park Casino soll mit den nötigen Anpassungen der Infrastruktur und einer Verbesserung des Erscheinungsbildes gesichert werden.
- Die Weinstube "zum Kleinen Käfig" wird ohne grössere Veränderung weiterbetrieben, bis Klarheit über die weitere Nutzung der beiden heutigen Verwaltungsliegenschaften "Grosser Käfig" und "Kleiner Käfig" besteht.

Da die Umsetzung dieses Prozesses viele Facetten beinhaltet und auch auf die Finanzlage der Stadt Rücksicht genommen werden muss, erstreckt sich die Umsetzung der Massnahmen auf eine Dauer von zehn oder mehr Jahren. Die Gesamtinvestitionen über die kommenden Jahre betragen rund 3 Mio. Fr. und werden dem Grossen Stadtrat über die jeweiligen Voranschläge unterbreitet. Der jährliche Ertrag aus den städtischen Restaurants liegt bei rund 250'000 Fr.

## 2. Ziel des Stadtrates

Der Stadtrat erachtet den Betrieb eigener Restaurants nur insofern als notwendig, sofern sie einen Nutzen für die Stadt erbringen. Die Restaurants werden verpachtet, die Stadt beabsichtigt nicht, Restaurants selber zu betreiben, mit Ausnahme der Caféterias in Heimen.

### In der Immobilien-Strategie hält der Stadtrat fest:

*Die Stadt Schaffhausen besitzt Restaurants, soweit deren Lage strategisch wichtig ist, um auf die Quartier- und Stadtentwicklung Einfluss zu nehmen, oder wenn ein Restaurant bereits in einer für die Verwaltung wichtigen Liegenschaft befindlich ist. Bei der Bewirtschaftung der Liegenschaft wird darauf Rücksicht genommen, dass die Pächterschaft mit entsprechenden Anstrengungen ein Existenz sicherndes Einkommen erwirtschaften kann. Die Stadt stellt die erforderliche Infrastruktur bereit. Dies sichert die Interessen der Stadt in der repräsentativen Aussenwirkung. Die Bedürfnisse der Pächterschaft werden bei der langfristigen Entwicklung der Liegenschaften berücksichtigt.*

Dies entspricht auch den Legislatorschwerpunkten 2009-2012 des Stadtrates, die unter anderem folgende Ziele enthalten:

- Schaffung und Erhaltung guter Quartierstrukturen (1.4.);
- Erhaltung der Altstadt als attraktiver Arbeits- und Wohnort (1.5);
- Positionierung Schaffhausens als attraktiver Tagungsort in der Nische zwischen „big & small“.

## 3. Folgende Restaurants befinden sich im Besitz der Stadt:

### I. Wirtschaft zum Alten Emmersberg

Die "Wirtschaft zum Alten Emmersberg" liegt unweit des Munots und der Altstadt, inmitten städtischer Grundstücke und in unmittelbarer Nähe zu Sport- und Schulanlagen und städtischen Heimen. Für das ruhige Wohnquartier mit Familien und Senioren ist das Restaurant ein wichtiger sozialer Ort. In der Begleitevaluation des ETH Wohnforums zum Interregprojekt wurde festgestellt, dass der Alte Emmersberg als einzige Gastwirtschaft im Quartier den Status einer „Quartierbeiz“ einnimmt.

### II. Theaterrestaurant

Das "Theaterrestaurant" ist betrieblich untrennbar mit dem Theater verbunden und hat für die Stadt eine wichtige Funktion im Bereich Kultur und Gastronomie. Die einzigartige Lage auf dem Herrenacker mit all seinen Vorteilen spricht für sich.

### III. Park Casino

Das "Park Casino" liegt in einem grossen städtischen Grundstück am Randes des Promenadenparks in der Freihaltezone, mit geschütztem Baumbestand und an privilegierter Lage in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Vornehmlich werden die Räumlichkeiten für Kongresse, Bankette, Veranstaltungen jeglicher Art und Hochzeiten genutzt.

#### IV. **Altes Schützenhaus**

Das Restaurant "zum Alten Schützenhaus" liegt im Quartier Breite, unweit des Fussballstadions, der KSS und der Sportanlage Bühl, inmitten städtischer Grundstücke. Für das beliebte und heterogene Wohnquartier und die Vereine ist das Restaurant ein wichtiger Bestandteil.

#### V. **Weinstube zum Kleinen Käfig**

Die Weinstube ist Teil der Verwaltungsliegenschaft "Zum kleinen Käfig" in der von Passanten rege frequentierten Vorstadt.

### 4. Analyse der einzelnen Restaurants

#### I. Wirtschaft zum Alten Emmersberg

Bedeutung	- dient der Quartiersversorgung und ist im Fokus des öffentlichen Interesses
Standort	- typische Quartierlage - unmittelbare Nähe zur Altstadt und zum Munot, zu Sportanlagen und zur Kantonsschule sowie Altersheimen - gute Erreichbarkeit mit ÖV und MIV
Gätestruktur	- Quartierbewohner, Vereine, Touristen, Geschäftskunden
geplantes Profil	- saisonale Küche mit regionalen Produkten
Stärken	- Nähe Munot - Ausstrahlung des Riegelhauses - Garten / Terrasse - Parkplätze im direkten Umfeld
Schwächen	- Infrastruktur - baulicher Zustand - Erscheinungsbild Garten
Umsatz bisher	- stetig sinkend
Der Stadtrat will	- Erhalten als Quartierrestaurant und Abgabe im Baurecht mit der Auflage zum Betrieb eines Quartierrestaurants - evtl. Zwischennutzung für 2011 (Catering o. ä.) - Ausschreibung Baurecht im Sommer 2011

Folgende Massnahmen würden bei einem Betrieb durch die Stadt anfallen:

- Massnahmen
- Die Sanierung des Gebäudes inkl. des Gastronomiebereiches ist unumgänglich.  
Die feuerpolizeilichen Auflagen sind zu erfüllen.  
Die Wirtewohnung soll zur Bewirtungsfläche geschlagen werden um vermehrt Bankette und Sitzungsgelegenheiten zu erhalten. Dazu ist der Umbau des Bades zu einer WC-Anlage erforderlich und sinnvoll.  
Die Gaststube soll von alten Trennwänden befreit werden um grosszügiger zu wirken.  
Die Küche muss mittels Einbau einer Abluftdecke und verschiedener weiterer Massnahmen teilsaniert werden.  
Die Gartenanlage wird inkl. der Beleuchtung aufgewertet.
  - In einer späteren zweiten Phase , soll dann die Küche und das Buffet zusammen geführt werden, sowie die WC-Anlagen, inkl. Einbau eines Behinderten-WC's, erneuert werden
  - Phase 1 der baulichen Massnahmen
    - Dekorative Aufwertung
    - Ausbau der Trennwände
    - Toiletten im 1. OG
    - Anpassung Säle
    - Beleuchtungskonzept
    - Neue Nutzung Wirtewohnung
    - Küchenabluft / Unterhaltsarbeiten Küche
    - Gartenanlage und Gartenbuffet
  - Phase 2 der baulichen Massnahmen
    - Umbau Küche inkl. Abluft
    - Ausbau und Integration Getränkebuffet in die Küchenfläche
    - Toilettensanierung / IV WC
    - Boden- und Wandbeläge ersetzen

Der Stadtrat beantragt Ihnen mit dieser Vorlage, das Restaurant Alter Emmersberg im Baurecht auszuschreiben, da die Aufwendungen für die Sanierung des Lokals, inkl. der Gebäudehülle und des Gartens, zurzeit die finanziellen Möglichkeiten der Stadt übersteigen. Berechnungen des Hochbauamtes zufolge, würde der Kredit für die erste Phase rund 1 Mio. Fr. betragen.

Die Phase 2 würde insgesamt ca. 600'000 Fr. kosten.

Die Parzelle muss entsprechend der benötigten Fläche für den Betrieb eines Restaurants verkleinert und abparzelliert werden. Weiter wird eine Schätzung des AGS die entsprechenden wertmässigen Grundlagen für die Vergabe eines Baurechtes liefern.

## II. Theaterrestaurant

Bedeutung	- dient als Ergänzung zum Betrieb des Stadttheaters auch dessen Besucherinnen und Besucher, interne betriebliche Verflechtung der Gebäude
Standort	- Im Herzen der Altstadt, auf dem Herrenacker - unmittelbare Nähe zum Theater, Casino und zur öffentlichen Tiefgarage Herrenacker
Gästestruktur	- Theaterbesucher/innen, Touristen, Geschäftskund/innen, Besucher/innen und Einwohner/innen der Altstadt
Profil	- saisonale Küche mit regionalen Produkten im Bistro - gehobenes Angebot im Obergeschoss
Stärken	- Standort mit Frequenzbringer Theater und Casino - Bekanntheitsgrad in der Stadt - Qualität der Räumlichkeiten - Garten/ Terrasse - Parkplätze im direkten Umfeld - Lagequalität
Schwächen	- räumliche Verhältnisse während Veranstaltungen im Theater
Umsatz bisher	- in den letzten Jahren zu tief, neuer Pächter seit 1. Januar 2011
Der Stadtrat will	- Erhalten und Unterhalten, Umsätze steigern, in Zusammenarbeit mit Stadttheater Pausenservice verbessern

### Weiteres Vorgehen

Massnahmen	- laufend: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhaltsarbeiten Küche, Verbesserung Eingangsbereich. (mit Budget 2011 bewilligt)</li> <li>• Restaurant- und Gartenmöbel erneuern</li> </ul>
------------	--

### III. Park Casino

Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wichtiger Ort für Veranstaltungen und Tagungen</li> <li>- Grundstück von 6'722m<sup>2</sup> wovon 3625m<sup>2</sup> Freihaltezone und 3'097m<sup>2</sup> ZöBAG</li> <li>- neue Positionierung bezüglich Kongressstandort Schaffhausen muss erfolgen.</li> </ul>
Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eingebettet in wunderbaren Park oberhalb der Altstadt</li> <li>- 3 Gehminuten vom Bahnhof</li> <li>- gute Erreichbarkeit mit ÖV und MIV</li> </ul>
Gästeprofil	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vereine, Politische Veranstaltungen, Business-Events, Kongresse</li> </ul>
Profil	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veranstaltungszentrum mit lokalem Charakter und Cateringservice</li> </ul>
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualität des Standorts</li> <li>- Hoher Bekanntheitsgrad in Schaffhausen</li> <li>- Separate Bühnentechnik</li> <li>- Parkatmosphäre, Tageslicht in den Sälen</li> </ul>
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anzahl Parkplätze</li> <li>- Erscheinungsbild des Foyers</li> <li>- betriebliche und logistische Abwicklung</li> <li>- Unterteilbarkeit der Räumlichkeiten</li> </ul>
Umsatz bisher	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stabil</li> </ul>
Der Stadtrat will	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für das Park Casino wurden drei Varianten ausgearbeitet (vgl. unten)</li> <li>- Der Stadtrat empfiehlt Variante 1 weiterzuverfolgen (Liegenschaft unterhalten) und eine erste Etappe der Sanierung ins Budget 2012 aufnehmen, da der Gesamteindruck des Park Casinos heute unvorteilhaft ist</li> <li>- Variante 2 wäre optimal, die Umsetzung mit Bezug auf die heutige Finanzlage nicht möglich</li> <li>- Entwicklung in Bezug auf Konkurrenz beobachten</li> <li>- Teile der Variante 1 vorziehen, da Gesamteindruck heute nicht vorteilhaft</li> </ul>
<u>Weiteres Vorgehen</u>	
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Investitionen bei Gerätschaften nur bei absoluter Notwendigkeit</li> <li>- ordentlicher Gebäude- und Geräteunterhaltsarbeiten</li> </ul>
Szenarien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2014/2015 Neubeurteilung nach der Eröffnungsphase des Hotels auf dem Areal Bleiche</li> </ul>

Variante 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relaunch Park Casino <ul style="list-style-type: none"> <li>• notwendige infrastrukturelle Anpassungen werden realisiert</li> <li>• die internen Abläufe werden optimiert</li> <li>• Beleuchtung, Foyer-Aufwertung, Küche,</li> <li>• Banketoffice</li> <li>• Boden- Wandbeläge</li> <li>• Keine Änderungen an der Technik</li> </ul> </li> </ul>
Variante 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau des Park Casino (Kosten ca. 3 Mio. Fr.) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrieb wird vollständig modernisiert und auf den neusten Stand der Logistik,</li> <li>• Akustik, Technik und des Ambientes gebracht</li> </ul> </li> </ul>
Variante 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umnutzung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Parzelle wird einer neuen Nutzung zugeführt, zum Beispiel Wohnen</li> </ul> </li> </ul>

#### **IV. Restaurant zum Alten Schützenhaus**

Bedeutung	- historisches Gebäude und Vereinslokal für diverse Vereine und Parteien, somit im öffentlichen Interesse
Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Quartier vordere Breite, in nächster Nähe zu verschiedenen Sportstätten</li> <li>- unmittelbare Nähe zur Steigstrasse</li> <li>- gute Erreichbarkeit mit ÖV und MIV</li> </ul>
Gästeprofil	- Quartierbewohner, Vereine, Touristen, Geschäftskunden
Profil	- gutbürgerliches Lokal mit Veranstaltungsräumlichkeiten
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- grosse Akzeptanz in der Bevölkerung</li> <li>- heterogene Kundschaft</li> <li>- Bankett- und Sitzungszimmerräume</li> <li>- Parkplätze im direkten Umfeld</li> <li>- Erreichbarkeit</li> <li>- im Umfeld von Sportplätzen</li> </ul>
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erscheinungsbild Garten und Parkplätze</li> <li>- Infrastruktur Garten und Nebengebäude</li> <li>- baulicher Zustand innen</li> </ul>
Umsatz bisher	- stabil, leicht steigend
Der Stadtrat will	- Erhalten und sanieren

### Weiteres Vorgehen

- Massnahmen
- Phase 1 der baulichen Massnahmen (geplant 2013)
    - Gastraum - Maler, Beleuchtung, Boden
    - Anpassung am Getränkebuffet
    - Küche - Decke, Wände, Boden
    - Haustechnik - Monoblock und Abluft
    - Terrasse / Garten - Neukonzeption und Möbel sowie Beleuchtung
    - Banketträumlichkeiten - Möbel, Beleuchtung, Maler, Boden, Vorplatz
  - Phase 2 der baulichen Massnahmen (geplant 2015)
    - Haustechnik - Ersatz Kälteanlage
    - Lager - Gewölbekeller inkl. Schimmelbehandlung
    - Küche - Ersatz Geräte und Anpassung CNS (Chrom-Nickel-Stahl)- Unterbauten
  - Phase 3 der baulichen Massnahmen (geplant 2018)
    - Küche - Ersatz Herd, Steamer, Abwaschanlage etc.
    - Renovation Wirtewohnung
    - Treppenaufgang - Maler und Beleuchtung
    - Nasszellen - Umbau mit IV - WC, erweiterte Gästetoiletten

### **V. Weinstube zum Kleinen Käfig**

- Bedeutung - nicht von öffentlichem Interesse
- Standort - Mitten in der Altstadt  
- Hohe Passantenfrequenz  
- gute Erreichbarkeit mit ÖV und MIV
- Gästeprofil - durchmischt
- Profil - Weinstube mit beschränktem Angebot
- Stärken - Standort
- Schwächen - Erscheinungsbild  
- Infrastruktur  
- baulicher Zustand innen  
- beschränktes Snackangebot
- Umsatz bisher - keine Angaben
- Miete - fixe Miete



Der Stadtrat will - als Bestandteil der Verwaltungsliegenschaft bis zum eventuellen Verkauf der Liegenschaft beibehalten

### Weiteres Vorgehen

Massnahmen - keine zwingenden Massnahmen  
- nur ordentlicher Gebäude- und Geräteunterhaltsarbeiten

## 5. Investitionen und Zeithorizont

Abgeleitet aus den Abklärungen des Gastronomiekonzeptes und der Unterhaltsplanung des Hochbauamtes ergibt sich für die Restaurants folgender Investitionsbedarf in den nächsten 8 Jahren:

Projekte	Investitionstabelle städtische Restaurants aufgrund Schätzung des HBA und Gutachten des Gastronomieberaters								Total
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
<b>Alter Emmersberg</b> Abgabe im BR									-
<b>Theaterrestaurant</b>	230'000								230'000
<b>Park Casino</b>									-
Variante 1		250'000		250'000		800'000			1'300'000
<b>Altes Schützenhaus</b>									-
Phase 1			1'075'000						1'075'000
Phase 2					140'000				140'000
Phase 3								390'000	390'000
<b>Weinstube</b>									-
									-
									-
<b>Total Investition / a</b>	<b>230'000</b>	<b>250'000</b>	<b>1'075'000</b>	<b>250'000</b>	<b>140'000</b>	<b>800'000</b>	<b>-</b>	<b>390'000</b>	<b>3'135'000</b>

## 6. Erträge

Die Erträge basieren auf folgenden vertraglichen Regelungen:

Alter Emmersberg	- Baurechtszins ca.	Fr. 20'000.--
Theaterrestaurant	- Sockelmiete und Umsatz ab 3. Jahr min.	Fr. 78'000.--
Park Casino	- Umsatz:	Fr. 50'000.--
Altes Schützenhaus	- Umsatz:	Fr. 75'000.--
Weinstube	- Fixe Miete	Fr. 12'000.--

**Total Ertrag pro Jahr mindestens Fr. 235'000.--**

Diese Mindesterträge sollten durch gute Leistungen übertroffen werden können und über Fr. 270'000.- liegen. Damit können die notwendigen Investitionen und Unterhaltskosten verzinst und abgeschrieben werden. Mit Restaurants werden in der Regel keine guten Renditen erzielt, so dass eine "schwarze Null" das Mindestziel ist.

## 7. Empfehlungen des Stadtrates zur vorliegenden Strategie

Die oben erwähnten Bestandesaufnahmen führen dazu, dass nach Auffassung des Stadtrates folgende Restaurants im städtischen Besitz bleiben und entsprechend den Termin- und Kostenplänen strategisch bewirtschaftet werden sollen:

- Theaterrestaurant
- Restaurant zum Alten Schützenhaus

Im geeigneten Zeitpunkt zu überprüfen:

- Park Casino

Im Baurecht abzugeben:

- Restaurant zum Alten Emmersberg

Weiterbestand mit der weiteren Nutzung der Verwaltungsliegenschaften  
Grosser und Kleiner Käfig überprüfen:

- Weinstube zum Kleinen Käfig

Der Stadtrat ist überzeugt, mit diesem Vorgehen für die im städtischen Besitz verbleibenden Restaurants langfristig eine bessere Rentabilität erreichen zu können. Dazu braucht es aber die notwendigen Modernisierungen und Anpassungen, welche jeweils auf dem Budgetweg beantragt werden.

Das Restaurant zum Alten Emmersberg steht nach einer Zwischennutzung während des Umbaus des Künzleheims leer und muss dringend saniert werden. Neben einer qualitativen Aufwertung des Restaurants sind auch unaufschiebbare Unterhaltsarbeiten am Gebäude und Auflagen der Feuerpolizei umzusetzen. Da die finanziellen Mittel dazu derzeit nicht vorhanden sind, soll das Restaurant im Baurecht ausgeschrieben werden.

Der Stadtrat empfiehlt dem Grossen Stadtrat die Zustimmung zu diesem Geschäft und unterbreitet Ihnen folgende

### **ANTRÄGE**

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht und Antrag des Stadtrates vom 1. März 2011 betreffend der Strategie für die städtischen Restaurants.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Strategie für die städtischen Restaurants gemäss Ziffer 6 der Vorlage des Stadtrates zu den in der Vorlage genannten Rahmenbedingungen zu. Die erforderlichen Investitionen sind mit den jeweiligen Voranschlägen zu beantragen.
3. Der Grosse Stadtrat beauftragt den Stadtrat mit der Ausschreibung des Restaurants zum Alten Emmersberg im Baurecht, mit den in der Vorlage genannten Rahmenbedingungen und mit der Auflage zum Betrieb eines Quartierrestaurants.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES

Thomas Feurer  
Stadtpräsident

Christian Schneider  
Stadtschreiber