

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 20. Dezember 2011

Sanierung der Gebäude und Aussenanlagen des Rheinstrandbads und Campingplatzes Langwiesen, Feuerthalen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen eine Vorlage für die Sanierung der Gebäude und Aussenanlagen des Campings und Strandbades Rheinwiesen, Langwiesen.

1 Einleitung und Übersicht

Seit Jahrzehnten betreibt die Stadt Schaffhausen auf Gemarkung der Gemeinde Feuerthalen das Rheinstrandbad Langwiesen mit angegliedertem Campingplatz. 1985 schloss die Stadt Schaffhausen mit dem Touringclub der Schweiz (TCS) einen Mietvertrag über den Betrieb vom Strandbad und Campingplatz ab. Die Vertragsdauer ist auf Ende 2004 abgelaufen; sie verlängert sich jedoch stillschweigend um jeweils ein weiteres Jahr.

Die Infrastruktur der Badeanlage und des Campings ist in vielen Teilen sanierungsbedürftig und entspricht nicht den heutigen hygienischen Anforderungen. Betroffen von einer Sanierung sind:

- Hauptgebäude mit Empfang, Gastronomie, Aufenthaltsraum, Lagerraum und Wohnung;
- Garderobengebäude;
- Sanitäre Anlagen;
- Aussenraum mit Planschbecken, Duschen, Spieleinrichtungen.

Das Rheinstrandband wie auch der Campingplatz sind im heutigen Zustand keine attraktiven Badestätten. Die Eintritte ins Strandbad Rheinwiesen sind dementsprechend rückläufig. Die seit längerem geführten Verhandlungen mit der Gemeinde Feuerthalen und dem TCS, Mieter des Campingplatzes, konnten mit dem Ausarbeiten dieser Vorlage zum Abschluss gebracht werden. Die Gemeinde Feuerthalen wird insgesamt 100'000 Franken an die Sanierungskosten beitragen sowie sich mit 10% an dem Betriebsdefizit/Betriebsgewinn beteiligen. Der TCS beabsichtigt in einer zweiten Etappe für die Sanierung und Aufwertung seiner Anlagen und Gebäude Fr. 1'380'000.- zusätzlich zu investieren. Ebenso sieht der TCS vor, die mobilen Plätze für Camper zu erhöhen.

Der Stadtrat hat sich im Jahr 2007 (Stadtratsbeschluss vom 19. Juni 2007) grundsätzlich für die Beibehaltung des Rheinstrandbades und Campingplatzes Langwiesen ausgesprochen.

Aufgrund der Standortattraktivität soll der einzige Campingplatz in der Nähe der Stadt Schaffhausen gesichert werden und weiterhin ein eintrittspflichtiger Badebetrieb angeboten werden. Diese Betriebsform wird als sinnvoll erachtet und bringt Synergien für den TCS und die Stadt Schaffhausen. Der Campingplatz ist ein Gewinn für den regionalen Tourismus und kann durch das Engagement des TCS gleichzeitig saniert werden. Die Gemeinde Feuerthalen leistet einen finanziellen Baubeitrag an die Sanierungen und trägt neu einen allfälligen operativen Betriebsverlust mit. Mit der angestrebten Sanierung hat die Region Schaffhausen wieder einen attraktiven Freizeitort für Bewohnerinnen und Bewohner wie auch für Gäste.

Für die Sanierung der Gebäude und Aussenanlagen des Rheinstrandbads beantragt der Stadtrat einen Gesamtkredit von 1'010'000 Franken, wovon 720'000 Franken gebundene Ausgaben für die dringend notwendigen Sanierungsmassnahmen sind. Für die wertvermehrenden Sanierungen ist ein Betrag von 290'000 Franken vorgesehen.

2 Ausgangslage

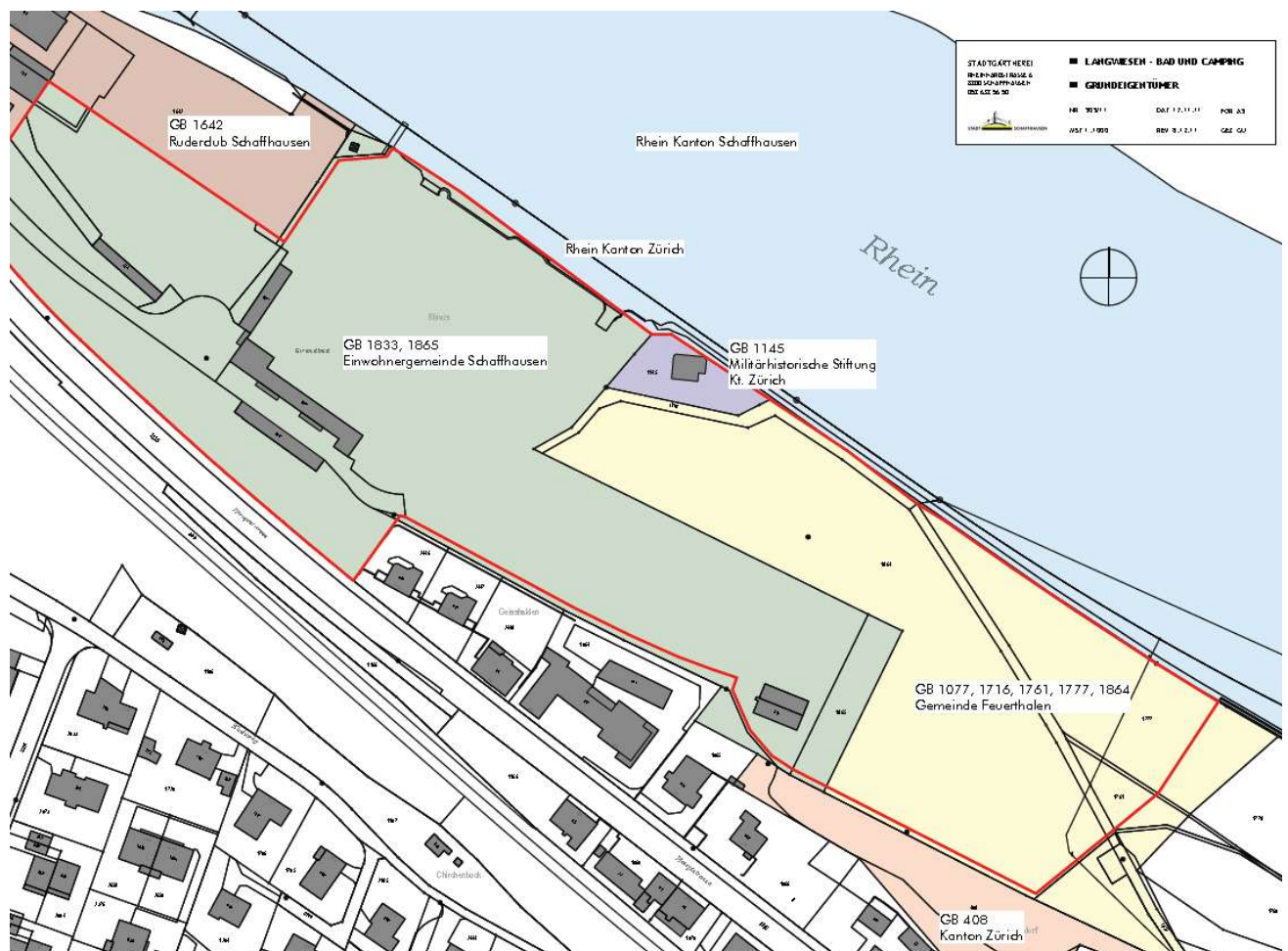
Die Existenz des Strandbades hat für die Stadt eine lange Tradition, wurde doch das erste Grundstück bereits 1919 durch die Stadt erworben weil der damalige Besitzer sich beklagte, dass er die Wiese wegen den vielen Badenden nicht mähen könne.



Die Besucherzahlen im Bereich Strandbad sind mit Ausnahme des Hitzesommers 2003 seit längerem rückläufig. Der reine Strandbadbetrieb ist, im Gegensatz zum Camping, defizitär. Im Durchschnitt beträgt der jährliche Verlust der letzten 15 Jahre 3'709.45 Franken (ohne Kapitalkosten). Dieser Besucherrückgang hat verschiedene Ursachen, so etwa fehlende Attraktionen und veraltete Spieleinrichtungen, die Konkurrenzsituation zu nicht eintrittspflichtigen Badestränden und Schwimmbädern und vor allem der grosse Unterhalts-, Nachhol-, resp. Erneuerungsbedarf an Bauten, Grünanlagen und Einrichtungen.

Im Jahr 2008 wurde im Rahmen des Opti Programmes das Rheinstrandbad Langwiesen in Frage gestellt. Damals entschied sich der Stadtrat gegen eine Veräusserung und entschloss sich, das Rheinstrandbad mit dem Campingplatz zu attraktiveren.

Für die Ausarbeitung des Sanierungskonzeptes waren intensive Verhandlungen mit dem TCS, der Gemeinde Feuerthalen und dem Kanton Zürich notwendig. In Bezug auf die Besitzverhältnisse zeigt es sich, wie kompliziert die Besitzverhältnisse sind: Die Stadt Schaffhausen besitzt das Grundstück GB Nr. 1833 und 1865. Die angrenzenden Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde Feuerthalen (GB Nr. 1077, 1716, 1777 und 1864), sowie im Besitz der Militärhistorischen Stiftung des Kantons Zürich (Bunker auf GB Nr. 1145). Der Stadtrat beschloss am 23. Februar 2010, dass die Stadt einen Mietvertrag über das Bunkerareal in der Badeanlage Langwiesen bis Ende 2013 mit Verlängerungsmöglichkeit eingeht.



Die sechs Grundstücke mit Campingplatz und Badebetrieb bilden eine Einheit. Die Gemeinde Feuerthalen verpachtet ihre Fläche der Stadt Schaffhausen, welche diese inkl. der Gebäude an den TCS als Betreiber der Anlage weitermietet.

Die dringend notwendige Sanierung gliedert sich in zwei Teilbereiche:

Teil 1: Stadt mit Hauptgebäude, Garderobengebäude und Badeanlage

Teil 2: Campingplatz mit Sanitärgebäude. Dieser Teilbereich ist nicht Bestandteil dieser Vorlage.

2.1 Analyse des Strandbades Rheinwiesen

Die heutigen Qualitäten des Rheinstrandbades Langwiesen zeigen sich vor allem in ihrer Grosszügigkeit, der langen und offenen Wiese mit Gehölzen. Zudem ist das Baden im Rhein, das "Hochlaufen" und "Hinabschwimmen" etwas Besonderes. Die Kombination der Badeanlage und des Campingbetriebes, ermöglicht zudem eine attraktive und lange Aufenthaltszeit. Eine Vergleichstabelle zwischen verschiedenen Badeanlagen am Rhein zeigt in drei Stufen die Eignung in Bezug auf Aufenthaltszeit, Aktivität, Nutzer nach Alter, Infrastruktur und Erreichbarkeit auf und hilft, die Aufwertungen der Badi Langwiesen möglichst zielgerichtet zu konzipieren. Die Massnahmen sollen das Rheinstrandbad in allen Bereichen aufwerten und gezielt auf das Potential der Zielgruppen abgestimmt sein. Folgende Zielgruppen bieten ein besonders hohes Potential um die Besucherzahl zu erhöhen:

- Familien schätzen die ruhige Atmosphäre und das Kleinkinder-Schwimmbecken; es mangelt jedoch an weiteren Spieleinrichtungen.
- Jugendliche, welche bisher das Rheinstrandbad wenig besuchten, können mit Neuerungen wie einem Beach-Volleyballfeld angesprochen werden.
- Senioren sind im Rheinstrandbad Langwiesen bereits heute zu Besuch, sollten aber aufgrund der wenigen Angebote für Senioren in der Region bei der Aufwertung verstärkt berücksichtigt werden.

In der Verbesserung der Erreichbarkeit der Anlage, liegt weiteres Potential zur Erhöhung der Gästezahl.



Für Schaffhauserland Tourismus stellt der Campingplatz in Langwiesen eine Bereicherung des Gesamtangebotes in der Region dar. Das Angebot wird abgerundet und ermöglicht die Zielgruppe von Touristen abzuholen, welche nicht in ein Hotel wollen oder können. Die vom

TCS zusätzlich geplanten Stellplätze für Camper/Mobilehomes werten den Campingplatz Langwiesen zudem auf. Ebenso wichtig ist der Campingplatz auch bei Velo-Touristen, welche so in Schaffhausen bleiben und sich nicht zu einer sofortigen Weiterfahrt entscheiden.

2.2 Nötige Sanierungen

Da die Kombination Campingplatz und Badeanlage sinnvoll und für Schaffhausen wichtig ist, soll der Betrieb erhalten bleiben und im Zuge der Sanierungen attraktiviert sowie massvoll ausgebaut werden.

Dabei stehen folgende Massnahmen im Vordergrund:

- Beibehalten der heutigen Anlage,
- Strandbad als Familienbad positionieren,
- Attraktivitätssteigerung für alle Besuchergruppen durch geeignete Massnahmen,
- Umgestaltung der Aussenanlagen und der Uferpartie gem. Projekt "Aue-Badi",
- Hauptgebäude mit Eingang/Kiosk-/Bistrobetrieb erneuern,
- Garderobentrakt erneuern,
- Sanitärtrakt erneuern,
- Campingangebot massvoll erweitern,
- Klare Regelung von Eigentumsverhältnissen und Zuständigkeiten,
- Betriebskommission zur Koordination.

Der Stadtrat sprach sich für eine Beibehaltung der Anlage aus und will die Kombination Camping und Badebetrieb in einer Hand fortführen. Das Rheinstrandbad Langwiesen hat eine Zukunft, wenn es sich ein neues Profil zulegt, sich auf eine klar definierte Nutzung beschränkt und dem Standard entsprechend den Bedürfnissen der Zeit anpasst. Das Strandbad soll sich dabei klar von anderen Anlagen abheben und kann seine Vorteile als Naturstrandbad in den Vordergrund stellen. Der TCS bekundet grosses Interesse an der Weiterführung des Campingbetriebes. Der Platz ist gut ausgelastet, vielfach überbucht und kann rentabel geführt werden. Daher ist aus Sicht des TCS eine Ausweitung des Campingbetriebes wünschenswert. Geprüft wurden eine Ergänzungen innerhalb des bestehenden Areals sowie auf einer südöstlich gelegenen Parzelle im Eigentum des Kantons Zürich.

Die Standortgemeinde Feuerthalen ist interessiert, das Rheinstrandband und den Campingplatz Langwiesen als Erholungs- und Freizeitangebot beizubehalten und begrüsst jegliche Massnahmen, welche zur Steigerung der Attraktivität beitragen.

3 Das Sanierungsprojekt

Die Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern mehrerer Bereiche der Stadt, der Gemeinde Feuerthalen und des Touring Club Schweiz entwickelte in Übereinstimmung mit den drei Partnern ein Sanierungsprojekt mit Kostenschätzung, den Modalitäten der Finanzierung sowie die vertraglichen Regelungen über Gewinn/Verlustbeteiligung, Miete und Betrieb.

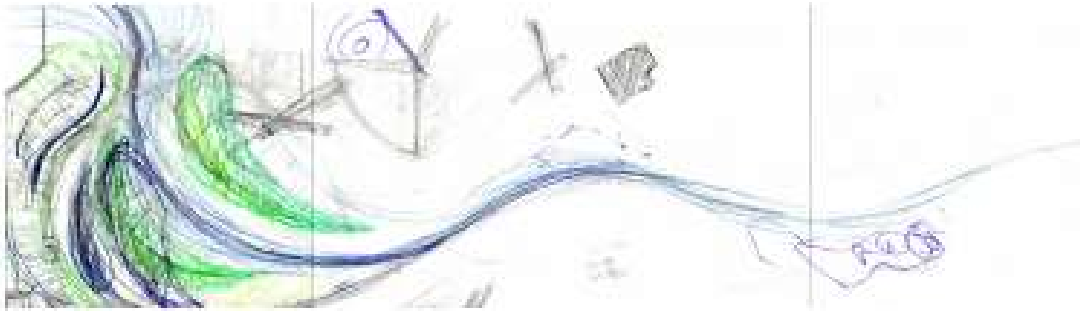
Aufgrund einer detaillierten Analyse des Ortes und dem Vergleich mit verschiedenen, am Rhein gelegenen Anlagen erarbeitete ein Schaffhauser Landschaftsarchitekt das Konzept unter dem Namen "Aue-Badi".

3.1 Konzept "Aue-Badi"

Das Konzept "Aue-Badi" inszeniert einen alten Flussarm, wie ihn der Rhein bei natürlichem Fluss hätte entstehen lassen können. Dieser "fließt" nun gestaltet durch die bestehende

Badewiese. Dabei wird das Wasser nicht direkt gezeigt, sondern die Flussdynamik wird durch Elemente einer Flusslandschaft dargestellt. Der mäandrierende Fluss, mit Prall- und Gleithang, Schwemmholz, Kies- und Sandflächen, schlängelt sich durch das Ufergehölz.

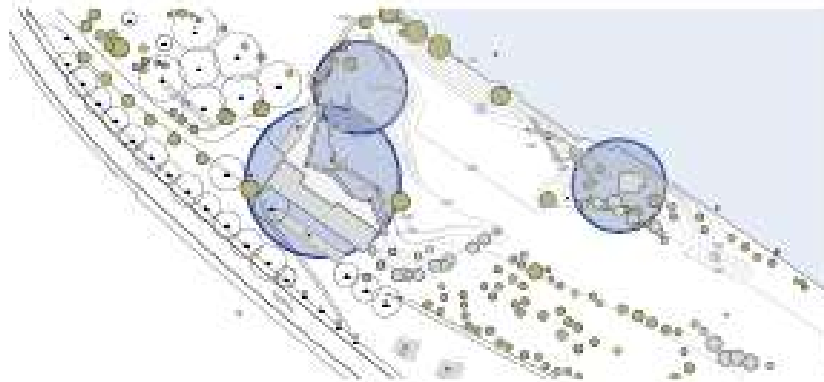
Grosse, geschüttete Rasenhügel mit Gehölzgruppen geben die Form der Flusslandschaft wieder. Lange Betonriegel als verkeiltes Schwemmholz liegen im "Flussbett" und bieten Sitz- und Liegeflächen.



Ideenskizze Konzept Aue-Badi

Durch das Konzept "Aue-Badi" entstehen zu den heutigen Qualitäten drei neue Hauptzonen:

- die Terrassen beim Restaurant/Kiosk,
- das Planschbecken mit dem Spielplatz,
- der bestehende Bunker und seine Umgebung.



Die Form der Terrassen nimmt zusammen mit den langen Sitzelementen das Thema der Flusslandschaft auf. Dabei wird die obere Terrasse, welche für den Restaurantbetrieb vorgesehen ist, mit einem Hartbelag realisiert, die untere Liegeterrasse hingegen mit Rasen. Der Spielplatz und das Planschbecken nehmen über die Materialien und Spielmöglichkeiten die Besonderheit der Flusslandschaft auf.

Der Bereich um den Bunker soll vor allem ein Ort für jugendliche Besucher werden. Mit einem Sonnendeck, Floss und einem Beachvolleyballfeld entsteht ein Raum, der etwas abseits liegt und den Jugendlichen etwas bieten wird.

Aufwertungen und Attraktivierungen des Uferbereiches wurden durch das für den Uferunterhalt zuständige Kraftwerk Schaffhausen AG, KWS, bereits realisiert. In einer ersten Etappe wurde im Winter 2004/2005 eine ökologische Aufwertung des Uferstreifens oberhalb der Bunkeranlage ausgeführt. Im Winter 2010/11 wurde das Ufer unterhalb des Bunkers auf

der ganzen Länge von der harten Verbauung befreit, das Ufer abgeflacht und gekiest, sowie ein grosser Sandspielbereich angelegt (Siehe Beilage 1 Projektplan Aue-Badi).

3.2 Hochbauten

Die im Eigentum der Stadt Schaffhausen stehenden Hochbauten sind in hohem Grade sanierungsbedürftig. Die Projektierungsarbeiten wurden in enger Zusammenarbeit zwischen TCS und der Stadt Schaffhausen durchgeführt. Das Projekt ist mehrfach überarbeitet, redimensioniert und auf die Betriebsform abgestimmt worden (siehe unten).

Die Liegenschaft gliedert sich in folgende drei Gebäudeteile: (siehe Anhang Pläne Hochbauamt).

Zentrumsgebäude (rot):	Empfang / Kasse, Kiosk, Wohnung im OG
Aufenthalt / Magazin (gelb):	gedeckter Sitzbereich, Aufenthaltsraum Camping, Magazin, Waschküche
Garderoben (grün):	WC-Anlage und Garderoben Badebetrieb

Zentrumsgebäude

Die baulichen Massnahmen sehen vor, den Erdgeschossbereich den heutigen Anforderungen anzupassen:

- Eingangsbereich mit Büro für Anmeldung Camping sowie Kasse für Badebetrieb
- Gastronomiebereich

Die grössten Eingriffe betreffen die betrieblichen Anpassungen im Gastronomiebereich. Die heutige Situation wird von der Lebensmittelkontrolle nur noch mit sehr grossem Wohlwollen toleriert. Dieser Bereich wird erweitert und den gesetzlichen Anforderungen angepasst. Zukünftig sollen einfache Menus für Bade- und Campinggäste die Attraktivität der Anlage steigern. Die Anpassungen bei der Gastroinfrastruktur sind auf dieses Konzept abgestimmt und auf das notwendige Minimum ausgelegt.

Aufenthalt / Magazin

Die bestehende Holzständerstruktur und Holzverschalung muss dringend saniert werden. Der Aufenthaltsbereich Camping wird moderat aufgefrischt und die Pergola beim gedeckten Sitzbereich erneuert.

Garderoben

Die bestehende Garderobenanlage mit Duschen und Toiletten wird den heutigen Bedürfnissen angepasst. Zudem wird die Auflage für eine rollstuhlgängige Benutzung der Toilette und Dusche erfüllt.

Bereich Camping, Campingplatz und Sanitärgebäude

Im Bereich des Camping werden verschiedene Verbesserungen (Rezeption, Elektroinstallationen, Sanitärgebäude und Beläge Standplätze) durchgeführt und zusätzlich ist zur Attraktivitätssteigerung für die Touristen ein Ausbau des Angebotes an Mietunterkünften (Bungalows oder Mobilhomes) vorgesehen. In einer zweiten Phase werden durch den TCS die Campingfläche und die Sanitäranlage erweitert, um die Anzahl Stellplätze einer ausreichenden betriebswirtschaftlichen Grösse anzupassen. Dies kommt wiederum dem Badetrieb und der Gastronomie umsatzmässig entgegen. Die dafür vorgesehene Fläche gehört heute dem Kanton Zürich. Diese Massnahmen werden vollumfänglich durch den TCS finanziert und sind nicht Bestandteil dieser Vorlage.

4 Betriebsszenarien

Bei den Arbeiten zur Entwicklung des vorliegenden Sanierungskonzeptes wurden die Überlegungen zum Betriebskonzept und die Planungsarbeiten für die Bauten parallel geführt. Insbesondere die Art der Gastronomie beeinflusst das Raumprogramm und die Baukosten stark. Es wurden auch Überlegungen angestellt, einfache, kostengünstige Übernachtungsmöglichkeiten zu schaffen, um neue Märkte (Radfahrerinnen/Radfahrer, Kanutinnen und Kanuten) zu erschliessen. Die Idee musste aus baurechtlichen und betriebswirtschaftlichen Gründen jedoch wieder verworfen werden.

Aufgrund der langjährigen Erfahrung und der Diskussion verschiedener Betriebsszenarien hat sich ergeben, dass die Führung des Campings und des Badebetriebes durch eine einzige Institution sinnvoll ist. Dadurch können betriebliche und personelle Synergien genutzt werden. Ein reiner Badebetrieb kann, im Gegensatz zum Campingbetrieb, nicht kostendeckend geführt werden. Der TCS übernimmt die Pacht des Rheinstrandbades und des Campingplatzes. Die Gemeinden Schaffhausen und Feuerthalen beteiligen sich in der Betriebskommission und übernehmen prozentual den allfälligen Gewinn oder Verlust (siehe Anhang 3).

4.1 Gastronomie

Der TCS führte für drei Szenarien Betriebskostenrechnungen durch. Je nach Art der Bewirtung müssen entsprechend kleinere oder grössere Investitionen in die Küche und Restaurationsräume getätigt werden. Der heutige Zustand ist aus hygienischen Gründen mangelhaft und wird nur noch auf Zusehen und im Wissen um die Sanierungsabsichten, vom Lebensmittelinspektorat toleriert.

Geprüft wurden drei Varianten:

- Mini (Kiosk, Bsp. Sandwich)
- Midi (Imbiss, Bsp. Fitnesssteller)
- Maxi (Restaurant, Bsp. 4 Gang-Menü)

Die Mini-Variante beschränkt sich auf einen reinen Kioskbetrieb ohne die Zubereitung von Essen. Die Midi-Variante, welche sich als am sinnvollsten erweist, sieht eine dem Betrieb und Ort angepasste Gastronomie mit einer einfachen Küche vor. Eine ausgebaute Gastronomie (Maxi-Variante) auf hohem Niveau kann nicht kostendeckend betrieben werden. Dazu müssten sehr hohe Investitionen getätigt werden, welche nicht refinanzierbar sind.

Eine Reduktion der angestrebten Midi-Variante auf das Niveau nur Kiosk (ohne Essenzubereitung, Mini-Variante) ergäbe eine Kostenreduktion von ca. 200'000 Franken, wäre jedoch für die Camping- wie auch für die Badegäste nicht mehr attraktiv.

5 Kosten

Für die Ermittlung der Investitionskosten haben der TCS, die Stadt Schaffhausen (Hochbauamt, Stadtgärtnerei) und KWS-Uferunterhalt entsprechende Kostenschätzungen vorgenommen. Nach intensiven Verhandlungen mit dem TCS konnte ein Projekt und deren Kosten definiert werden. Gleichzeitig wurden die Vertragsbedingungen neu ausgehandelt. Bei den Investitions- und Sanierungskosten wurde einerseits nach Thema und andererseits nach Nutzungsanteil der einzelnen Anlagen für den Campingplatz oder für den Badebetrieb unterschieden und differenziert gerechnet (siehe Anhang 1).

5.1 Kostengebundenheit

Da an der Anlage seit ihrem Bestehen keine grösseren Unterhaltsarbeiten, resp. Neuerungen vorgenommen wurden, sind die Aufwendungen für die Gebäude zu 80 % gebunden und die Kosten für die Umgebung zu 50 %.

Kostengliederung nach nicht gebunden/gebunden Kosten

in Fr.	Nicht gebundene Kosten	Gebundene Kosten	Total
Gebäude	250'000	950'000	1'200'000
Umgebung	347'500	347'500	695'000
TOTAL	597'500	1'297'500	1'895'000

Details siehe Anhang 2

5.2 Kostengliederung nach Nutzung

Die Kosten für die städtischen Bauten und Anlagen differenziert nach Nutzung ergibt folgende Aufteilung (Gesamtkosten):

in Fr.	Gebäude	Umgebung	Total
Nutzung Badebetrieb	570'000	540'000	1'110'000 davon 100'000 Feuerthalen
Nutzung Camping	630'000	155'000	785'000 davon 785'000 TCS
Total	1'200'000	695'000	1'895'000
davon TCS			785'000
Feuerthalen			100'000
TOTAL STADT SH			1'010'000

Um die Investitionen der Stadt möglichst tief zu halten ist der TCS bereit, die Kosten, die in städtische Gebäude und Anlagen für die Nutzung Camping investiert werden (Fr. 785'000), zu übernehmen. Die vertragliche Regelung wird analog einem Baurecht ausgearbeitet. (Die Variante Investition durch die Stadt und Verzinsung zu 4 % zu Lasten TCS wurde verworfen).

Nach Abzug des Finanzierungsbeitrages der Gemeinde Feuerthalen von 100'000 Franken (für Umgebung, nicht gebunden) verbleiben für die Stadt die Investitionen für den Badebetrieb mit 1'010'000 Franken, davon sind 290'000 Franken ungebundene Kosten, während 720'000 Franken als gebundene Kosten gelten (siehe Anhang 2).

Weitere Kosten in der Höhe von 1'380'000 Franken zur Sanierung der Anlagen und Gebäude im Eigentum des TCS sind zu 100 % Nutzung Camping und werden in weiteren Etappen durch den TCS selbständig getragen.

5.3 Variante ohne eintrittspflichtigen Badebetrieb

Würde die Anlage der Öffentlichkeit kostenlos zur Verfügung gestellt, könnte auf die Sanierung der Garderoben (ca. 229'000 Franken) und auf die Attraktivierung der Badeanlage verzichtet werden (ca. 300'000 Franken). Die Sanierung der übrigen Gebäude und Aussenanlagen (Zufahrt, Parkplatz) müsste für den Campingbetrieb aber trotzdem erfolgen. Ist die Anlage öffentlich zugänglich, würde der TCS den Unterhalt der Grünanlagen wie Reinigung, Rasenmähen usw. nicht mehr übernehmen. Dies hätte zur Folge, dass dies durch die Stadt ausgeführt werden und mit einer massiven Zunahme an Littering und Vandalismus, wie im Lindli oder der Flurlingerbadi, gerechnet werden müsste.

6 Vertragsbedingungen

Im Rahmen des Sanierungsprojektes wurden auch die Vertragsbedingungen zwischen den Partnern Gemeinde Feuerthalen, der Stadt Schaffhausen und dem TCS neu verhandelt.

Bisher verpachtete die Gemeinde Feuerthalen ihre Grundstücksfläche kostenlos an die Stadt Schaffhausen. Diese vermietete wiederum das gesamte Areal, bestehend aus dem Grundstück Feuerthalen, das städtische Grundstück (Badeanlage) und die Gebäude an den Touring Club Schweiz zum Betrieb eines Campingplatzes und des Flussstrandbades. Der TCS lieferte der Stadt 10% der Badeintritts- und Campingeinnahmen ab sowie 50% der Einnahmen des Winterlagers für Boote und Caravans. Die Stadt Schaffhausen kommt für den baulichen Unterhalt der Gebäude und der Baumpflege auf. An einem allfälligen Gewinn partizipierte die Gemeinde Feuerthalen im Verhältnis des Anteils der Grundstücksfläche von 34,66%. Eine Verlustbeteiligung war nicht vorgesehen, Kapitalkosten wurden in der Betriebsrechnung nicht berücksichtigt.

Der Durchschnitt der letzten 15 Jahre zeigt, dass sich die Gesamteinnahmen der Stadt aus diesem Betrieb pro Jahr auf ungefähr 17'300 Franken belaufen, die Aufwendungen für den Unterhalt aber die jährliche Summe von rund 20'000 Franken erreicht. Unter dem Strich entsteht also ein Verlust. Dazu bezahlt der TCS 7'000 Franken Miete für die Wohnung. Berücksichtigt man die Mieteinnahmen, resultiert ein kleiner Gewinn. Es bleibt aber ein Verlustgeschäft, wenn man auch noch die Kapitalverzinsung und Amortisation berücksichtigen würde.

Neu wird sich die Gemeinde Feuerthalen am Gewinn und Verlust beteiligen. Der Schlüssel wurde aufgrund der Einwohnerzahlen (35'000 zu 3'500) definiert, was 10% entspricht. Die Umsatzbeteiligungen wurden auf Badeintritte, Campingeinnahmen und dem Winterlager auf 10% festgelegt. Zusätzlich partizipiert die Stadt neu mit 6% an den Gastronomieumsätzen. In der Betriebsrechnung werden neben den Unterhaltsarbeiten auch die Kapitalkosten mit 4% des Versicherungswertes der Gebäude berücksichtigt. Der Stadt Schaffhausen entsteht aufgrund der erklärten Betriebsrechnung ein jährlich wiederkehrender Beitrag von knapp 30'000 Franken für die Aufrechterhaltung des Rheinstrandbades und Campingplatz Langwiesen (siehe Anhang 3). Der Mietvertrag soll auf 30 Jahre Laufzeit festgelegt werden.

Investitionen TCS

Die Investitionen des TCS, welche er in die städtischen Gebäude tätigt, sind bis zum Ablauf des Mietvertrages abzuschreiben und gehen zu diesem Zeitpunkt entschädigungslos an die Stadt über. Allfällige wertvermehrende Investitionen während der Mietdauer werden, sofern mit der Vermieterin abgesprochen, und von dieser genehmigt, zum dannzumaligen Zeitwert entschädigt. Sollte der Vertrag, aus Gründen, die die Vermieterin nicht zu vertreten hat, vorzeitig aufgelöst werden, so gehen sämtliche Investitionen seitens der Mieterin entschädigungslos an die Vermieterin über.

Im Falle der vorzeitigen Kündigung durch die Vermieterin, werden die vom TCS getätigten Investitionen zum Zeitwert, festgelegt durch das Amt für Grundstückschätzungen (AGS), vergütet. Dies Alles gestützt auf eine testierte Bauabrechnung über die zu bewertenden Bauten oder Bauteile.

Betriebskommission

Bisher machte die Verwaltungspolizei die Abrechnung mit dem TCS. Die Kontakte betreffend Unterhaltsarbeiten wurden vom Hochbauamt und der Stadtgärtnerei jeweils bilateral mit dem Betriebsleiter des TCS besprochen.

Neu wird eine Betriebskommission aus Vertretern der Stadt Schaffhausen, der Gemeinde Feuerthalen und des TCS gebildet welche als Bindeglied zu den beteiligten Partnern funktioniert. Sie ist Ansprechpartner zwischen Mieter und Vermieter, macht Beratung in

baulicher und betrieblichen Fragen, die Kontrolle der Jahresrechnung und der Berechnung Gewinn- und Verlustverteilung, sowie die Rapportierung an die Geschäftsleitung des TCS, an den Gemeinderat Feuerthalen und die Stadt Schaffhausen. In ihre Kompetenzen fällt die Festlegung der Öffnungszeiten und die Antragstellung an die Exekutive zur Festlegung der Eintrittspreise in die Badeanlage, die Festlegung der Preise für das Camping, die Gastronomie und die gesamte Betriebsführung inkl. allen daraus resultierenden Verantwortlichkeiten ist und bleibt beim TCS.

Mit der neuen vertraglichen Regelung kann der Betrieb transparent und fair geführt werden.

7 Empfehlung des Stadtrates

Ein Campingplatz in der Nähe der Stadt Schaffhausen ist für die Stadt von touristischer Bedeutung. Der gemeinsame Betrieb von Camping und Rheinstrandbad bringt zudem viele Synergien mit sich und die Nutzung der Gebäude und Anlagen ist überlappend. Aus Sicht des Stadtrates ist die heutige Betriebsform sinnvoll und soll weiterhin unter neuen vertraglichen Regelungen Bestand haben. Zur Weiterführung von Camping und Badebetrieb sind Investitionen seitens der Stadt und des TCS zu tätigen.

Aufgrund der Attraktivierungsabsichten des Rheinstrandbades Langwiesen, den längeren Verhandlungen mit der Gemeinde Feuerthalen sowie dem Bekenntnis zum Campingplatz aufgrund der wichtigen touristischen Bedeutung empfiehlt der Stadtrat die Sanierung der Gebäude und Aussenanlagen des Rheinstrandbades und Campingplatzes Langwiesen in der Wintersaison 2012/13 zu realisieren.

Gestützt auf den vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 20. Dezember 2011 betreffend die Sanierung der Gebäude und Aussenanlagen des Rheinstrandbades und Campingplatzes Langwiesen, Feuerthalen.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Erneuerungsprojekt, samt Sanierungs- und Baumassnahmen zu.
3. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Kredit (gebundene Ausgaben) für die Sanierung des Rheinstrandbades und Campingplatzes Langwiesen zu Lasten von Konto 62305.503.363 Rheinstrandbad und Camping Langwiesen in der Höhe von 720'000 Franken (Index 1. April 2010, 112,2 Punkte).
4. Der Grosse Stadtrat legt die Abschreibungsdauer dieses Kredits auf 20 Jahre fest.
5. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Kredit für die wertvermehrenden Sanierungen des Rheinstrandbades Langwiesen zu Lasten von Konto 62305.503.363 Rheinstrandbad und Camping Langwiesen in der Höhe von 290'000 Franken (Index 1. April 2010, 112,2 Punkte).
6. Der Grosse Stadtrat legt die Abschreibungsdauer dieses Kredits auf 20 Jahre fest.
7. Der Grosse Stadtrat stimmt den Vertragsbestimmungen zu und ermächtigt den Stadtrat die Verträge abzuschliessen.
8. Ziffer 5 und 7 dieses Beschlusses unterstehen nach Art. 11 Abs. 1 lit. d der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

Mit freundlichen Grüßen

IM NAMEN DES STADTRATES



Thomas Feurer
Stadtpräsident



Christian Schneider
Stadtschreiber

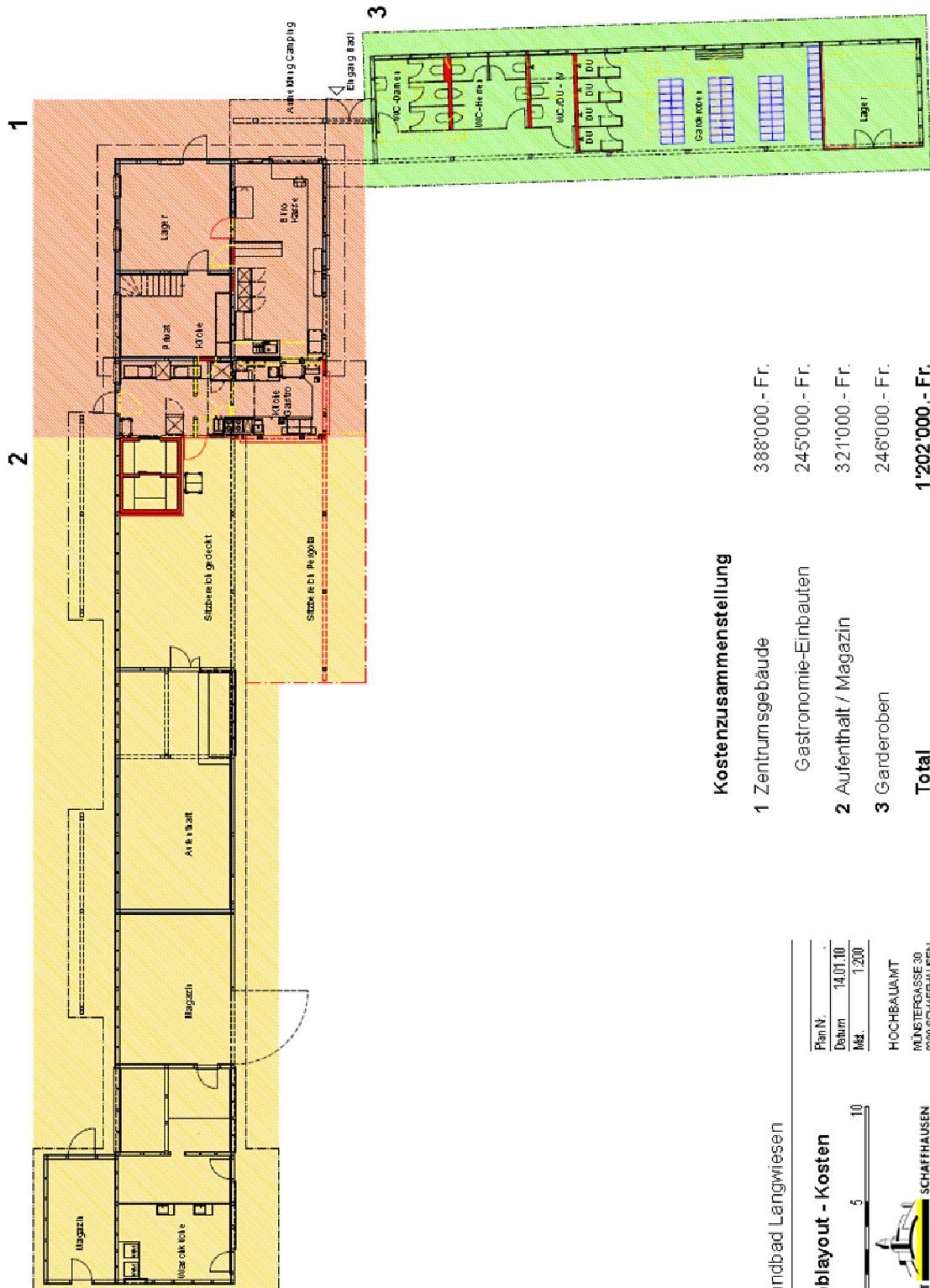
Anhänge:

- Anhang 1: Pläne Hochbauamt, Zentrumsgebäude Garderobentrakt
- Anhang 2: Kostenzusammenstellung Sanierung
- Anhang 3: Betriebsrechnung Vertragsbedingungen

Beilagen:

- Projektplan Aue-Badi (B1)

Anhang 1: Pläne Hochbauamt, Zentrumsgebäude Garderobentrakt



Kostenzusammenstellung

1 Zentrumsgesäude	3.888'000.- Fr.
Gastronomie-Einbauten	245'000.- Fr.
2 Aufenthalt / Magazin	3.211'000.- Fr.
3 Garderoben	246'000.- Fr.
Total	1'202'000.- Fr.

Strandbad Langwiesen

Groblayout - Kosten

0 5 10

Plan N.
Datum 14.01.10
Mst. 1:200



HOCHBAUAMT
MÜNSTERGASSE 30
8200 SCHAFFHAUSEN

Anhang 2: Kostenzusammenstellung Sanierung

Investitionskosten städtische Gebäude und Anlagen												
Alle Beträge inkl. MWSt 8 %												
Massnahme	Fr.	Kostenzuweisung nach Nutzung			Kostenart über Alles		Kostenart Finanzierung Stadt		Kostenart Finanz. TCS			
		Nutzungs- anteil	Camping	Nutzungs- anteil	Badi	gebunden	wertvermehrend	gebunden	wertvermehrend	gebunden		
Gebäude		%	Fr.	%	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Zentrumsgebäude	388'000	50	194'000	50	194'000	264'000	124'000	132'000	62'000	132'000	62'000	62'000
Gastronomie Einbauten	245'000	50	122'500	50	122'500	129'000	116'000	64'500	58'000	64'500	58'000	58'000
Aufenthalt, Magazin, Werkstatt	321'000	90	288'900	10	32'100	311'000	10'000	31'100	1'000	279'900	9'000	9'000
Garderobentrakt	246'000	10	24'600	90	221'400	246'000	0	221'400	-1'000	24'600	0	1'000
Gebäude	1'200'000		630'000		570'000	950'000	250'000	450'000	120'000	500'000	130'000	130'000
Umgebung												
Zufahrt	82'000	50	41'000	50	41'000	82'000	0	41'000	0	41'000	0	0
Vorplatz	28'000	50	14'000	50	14'000	28'000	0	14'000	0	14'000	0	0
Parkplatz	109'000	10	10'900	90	98'100	91'000	18'000	81'900	16'200	9'100	1'800	1'800
Vorbereich Zentrumsgebäude	107'000	50	53'500	50	53'500	0	107'000	0	53'500	0	53'500	53'500
Vorbereich Garderobentrakt	58'000	10	5'800	90	52'200	29'000	29'000	26'100	26'100	2'900	2'900	2'900
Grünfläche "Aue-Badi"	108'000	10	10'800	90	97'200	68'000	40'000	61'200	36'000	6'800	4'000	4'000
Kinderbecken und Spielplatz	118'000	10	11'800	90	106'200	50'000	68'000	45'000	61'200	5'000	6'800	6'800
Bereich Jugendliche	82'000	10	8'200	90	73'800	0	82'000	0	73'800	0	8'200	8'200
Uferzone	Kraftwerk	10	0	90	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwischentotal	692'000		156'000		536'000	348'000	344'000	269'200	266'800	78'800	77'200	77'200
Rundung	3'000		-1'000		4'000	-500	3'500	800	3'200	-1'300	300	300
Umgebung	695'000		155'000		540'000	347'500	347'500	270'000	270'000	77'500	77'500	77'500
Total Investition Eigentum Stadt	1'895'000		785'000		1'110'000	1'297'500	597'500	720'000	390'000	577'500	207'500	207'500
Kostenbeteiligung Feuerthalten	100'000				100'000		100'000		100'000			
Total Investition Stadt netto	1'795'000		785'000		1'010'000	1'297'500	497'500	720'000	290'000	577'500	207'500	207'500
Finanzierungsträger			TCS		Stadt							

Anhang 3: Betriebsrechnung Vertragsbedingungen

Betriebsrechnung Vertragsbedingungen Stadt Schaffhausen - TCS und Gemeinde Feuerthalen					
		Bisher		Neu nach Sanierung	
		Berechnung/ Bedingung	Betrag	Berechnung/ Bedingung	Betrag
Aufwand					
Betrieb					
b) Miete Bunker		gratis	0.00	fix pro Jahr	2'400.00
j) Unterhalt Stadtgärtnerei			15'000.00		15'000.00
l) Unterhalt Gebäude baulich (neu Basis Versicherungswert)	1'128'300.00		5'000.00	1%	11'283.00
m) Unterhalt Gebäude betrieblich		TCS	0.00	TCS	0.00
n) Verw altungsaufwand		pauschal	1'000.00	5 % Einnahmen	1'421.33
o) Verpachtung Fläche			gratis		gratis
Zwischentotal Aufwand Betrieb			21'000.00		30'104.33
Kapitalkosten					
Gebäude Versicherungswert	1'128'300.00				
abzüglich Finanzierungsbeitrag Feuerthalen	100'000.00				
Basiswert Kapitalkosten	1'028'300.00		0.00	4%	41'132.00
Umgebung Wert (= Sanierungskosten)	695'000.00		0.00	0%	0.00
Zwischentotal Kapitalkosten					41'132.00
Aufwand Stadt			21'000.00		71'236.33
Einnahmen					
TCS an Stadt Schaffhausen					
c) Badeeintritte	Umsatzbeteiligung	10%	15'160.21	10%	2'200.00
d) Campingeinnahmen	Umsatzbeteiligung	10% in c)		10%	19'500.00
e) Winterlager Boote und Caravan	Umsatzbeteiligung	50%	3'632.47	10%	726.50
f) Gastronomie	Umsatzbeteiligung	0		6%	6'000.00
g) Einnahmen Parkplätze			gratis	gratis	
Total Einnahmen			18'792.68		28'426.50
Zwischenergebnis ohne Wohnungsmiete		Verlust Stadt	-2'207.32		-42'809.83
Gewinnanteil Feuerthalen gem. Flächenschlüssel			34.66%		
a) Wohnung Mieteinnahmen		fix pro Jahr	7'000.00	fix pro Jahr	7'000.00
Ergebnis mit Wohnungsmiete			4'792.68		-35'809.83
Neu: Gewinn- und Verlustbeteiligung Feuerthalen gem. Einwohnerverhältnis			neu	10%	-3'580.98
Neu: Gewinn- und Verlustbeteiligung Schaffhausen					-32'228.84
zum Vergleich betr. Kapitalkosten:					
Sanierungsprojekt Investition Stadt	1'110'000.00	abzüglich Beitrag Feuerthalen 100'000 = 1'000'000			
Sanierungsprojekt Investition TCS	785'000.00				
Total Investition Gebäude und Umgebung	1'895'000.00				
Bemerkungen :					
c bisher) Durchschnitt 2005-2009					
c) neue Preise 4.00/2.00 anstatt 3.00/1.50					
c) und d) Einnahmen Ziel TCS 20'000 Logiernächte (Annahme FG 20.--/Nacht					
d) 10.-- pro Gast					
e) wie bisher: Boot 150.--, Wohnwagen 250.--/Winter					
f) 100'000.00 Umsatz					
h) Annuität / 25 Jahre					
k) bisher Entschädigung TCS an Zahlen 37'000.-- abzügl. Eintritte 20'000.--					
j) Höherer Aufwand Baumpflege					
Die Kosten für den reinen Campingbetrieb (Sanitärgebäude, Stellplätze mit deren Infrastruktur usw.) trägt der TCS zu 100 %					
Für die Nutzung der Grundstückfläche wird nichts verrechnet					
Für die Festlegung wird davon ausgegangen, dass der Camping- und Badbetrieb durch den TCS geführt wird.					
Für den Badbetrieb wird Eintritt erhoben.					
Der Uferunterhalt macht Kraftwerk Schaffhausen					