

## STADTRAT

Stadthaus  
Postfach 1000  
8200 Schaffhausen  
T + 41 52 632 51 11  
F + 41 52 632 52 53  
[www.stadt-schaffhausen.ch](http://www.stadt-schaffhausen.ch)

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 21. Januar 2020

### **Gassa – Restaurant am Rhein und Platzaufwertung**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen eine Investitionskreditvorlage zur Erstellung eines Restaurants am Rhein. Das Restaurant soll von einem Pächter betrieben werden und kann auch als Traulokal benutzt werden. Teil der Vorlage ist die Aufwertung der Umgebung des Rheinufer zwischen der Eisenbahnbrücke und dem Salzstadel als weitere Etappe der Rheinuferaufwertung.



## 1 Zusammenfassung

Schaffhausen näher an den Rhein zu bringen, das ist der Wunsch vieler Schaffhauserinnen und Schaffhauser. Der Stadtrat hat die Aufwertung des Rheinuferes zu einem Legislatorschwerpunkt erklärt und präsentiert eine Vorlage zur Aufwertung des Areals Gassa unterhalb des Salzstadels.

Das Areal soll mit einem Restaurant am Rhein mit Rheinterrasse aufgewertet werden. Damit wird auch ein parlamentarischer Auftrag erfüllt. 2017 wurde ein Postulat von Grosstadtrat Stefan Marti mit 25:3 Stimmen als erheblich erklärt.

Das Investitionsvolumen für den Bau des Restaurants mit Rheinterrasse und die Platzgestaltung im Bereich Gassa beträgt 2.180 Mio. Franken. Der Investitionskredit muss vom Grossen Stadtrat beschlossen werden und untersteht dem obligatorischen Referendum.

Das Restaurant bietet bis zu 60 Innenplätze mit Sicht auf den Rhein, eignet sich auch für Apéros, Ausstellungen und Vorführungen und kann auch für Trauungen verwendet werden. Die Stadt wird das Restaurant für den Betrieb durch einen Dritten verpachten.

Mit dem Restaurant zwingend verbunden sind die neue Führung des Veloverkehrs und die Anpassung der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus ist die ganzheitliche Gestaltung des Areals bis zum Salzstadel im Sinne eines kleinen, öffentlichen Gassa-Platzes mit einer Bepflanzung und Parkmobiliar vorgesehen.

Das Projekt wurde unter Einbezug der Stadtbildkommission entwickelt. Aufgrund der speziellen Lage wurde das Projekt verschiedenen Bewilligungsinstanzen zur Vorprüfung vorgelegt und als bewilligungsfähig beurteilt. Die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) kam zum Schluss, dass «das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung Schaffhausens (...) führen wird (...)».

Die Projektplanung sieht vor, dass die Eröffnung des Restaurants und des neuen Platzes bei verzögerungsfreier Baubewilligung auf die Sommersaison 2023 geplant werden kann.

Mit dem Restaurant am Rhein und der Umgestaltung des Areals Gassa rückt die Stadt näher an den Rhein und gewinnt einen urbanen Ort mit Strahlkraft, sowohl für Bewohnerinnen und Bewohner als auch für Besucherinnen und Besucher unserer Stadt.

Die Arealentwicklung Gassa mit einem Restaurant am Rhein sowie der Platzaufwertung kann als weitere Etappe der Rheinuferattraktivierung oberhalb der Feuerthalerbrücke verstanden werden. Dabei wird sich zeigen, wie die Bevölkerung auf das neue Angebot am Rhein Richtung Lindli ansprechen wird.

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
2.1	Schaffhausen näher an den Rhein bringen – ein Legislatorschwerpunkt ....	4
2.2	Bezug zum «Masterplan Rheinufer» .....	4
2.3	Postulat von Stefan Marti «Ein Restaurant direkt am Wasser» .....	4
2.4	Bewilligung Planungskredit .....	5
2.5	Zusammenhang mit Rheinuferaufwertung, Idee Strassenverlegung .....	5
<b>3</b>	<b>Vorgehen Projektierung</b> .....	<b>6</b>
3.1	Entwicklung Vorprojekt unter Miteinbezug der Stadtbildkommission .....	6
3.2	Vorprüfung durch Bewilligungsinstanzen .....	6
<b>4</b>	<b>Das Projekt</b> .....	<b>7</b>
4.1	Architektur Restaurant und Umgebung .....	7
4.2	Nutzungsszenarien Restaurant.....	10
4.3	Car-Halteplatz, Ersatz Car-Parkplätze, Parkplätze.....	11
4.4	Investitionen .....	11
4.5	Verpachtung .....	12
4.6	Nutzung als Traulokal .....	12
<b>5</b>	<b>Weiteres Projektvorgehen</b> .....	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Zuständigkeiten</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Würdigung</b> .....	<b>14</b>
	<b>Anträge</b> .....	<b>15</b>



Machbarkeitsstudie sah einen verschliessbaren Restaurantkörper mit Kioskfenster und einer bestuhlbaren Plattform über den Rhein vor (vgl. Abbildung 2).

**Abbildung 2: Visualisierung der Machbarkeitsstudie 2017**



#### **2.4 Bewilligung Planungskredit**

Mit Budget 2018 wurde ein Planungskredit über 30'000 Franken bewilligt.

#### **2.5 Zusammenhang mit Rheinuferaufwertung, Idee Strassenverlegung**

Der Stadtrat prüft aktuell, ob die Rheinhaldestrasse künftig durch das alte Areal des Werkhofes von SH POWER in die Buchthalerstrasse geführt werden kann. Damit wäre das Lindli bis zum Werkhof vom Durchgangsverkehr befreit und das Rheinufer könnte in diesem Bereich aufgewertet werden. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden dem Grossen Stadtrat in einer Vorlage vorgestellt werden, wie es auch ein am 4. September 2018 vom Grossen Stadtrat überwiesenes Postulat von Grossstadtrat Michael Mundt («Schaffhausen näher an den Rhein – Das Parlament mitreden lassen») fordert.

Der Stadtrat erachtet den Bau eines Restaurants unterhalb des Salzstadels und die erweiterte Umgebungsgestaltung als weitere Etappe der Rheinuferaufwertung oberhalb der Feuerthalerbrücke. Das Restaurantprojekt ist so gestaltet, dass es kompatibel ist mit einer möglichen, späteren Strassenverlegung.

Damit die Stadt die Entwicklungsmöglichkeit an dieser zentralen, für die Bevölkerung wichtigen Lage nicht auf längere Zeit verliert, kommt für den Stadtrat keine Baurechtsabgabe infrage. Mit einer Baurechtsabgabe wäre das Teilgrundstück für die Baurechtsdauer von einer Entwicklung durch die Stadt im Fall einer Neuurteilung entzogen.

### **3 Vorgehen Projektierung**

#### **3.1 *Entwicklung Vorprojekt unter Miteinbezug der Stadtbildkommission***

Die Stadt hat ein Vorprojekt für das Restaurant Gassa entwickeln lassen. Der erste Entwurf sah einen runden Pavillonbau vor. Das Projekt wurde unter Miteinbezug der Stadtbildkommission in einem interaktiven Verfahren mit drei Sitzungen weiterentwickelt. Die einfache, kubische Form des Neubaus und die Umgebungsgestaltung (vgl. Kap. 4.1) wurden schliesslich positiv beurteilt.

#### **3.2 *Vorprüfung durch Bewilligungsinstanzen***

Aufgrund der speziellen Lage des Restaurantprojektes wurde eine Vorprüfung durch verschiedene Institutionen durchgeführt, um so die Bewilligungsfähigkeit abzuklären.

Der Standort für das vorgesehene Restaurant wird im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als national bedeutend geführt und befindet sich im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN-Objekt Nr. 1411, Untersee-Hochrhein). Zudem ist wegen der Unterschreitung des Gewässerabstandes eine Ausnahmegewilligung notwendig.

Ausgehend von der grundsätzlich positiven Beurteilung der Stadtbildkommission wurde der vorliegende Projektstand in Absprache mit dem kantonalen Planungs- und Naturschutzamt (PNA) der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) zur Stellungnahme unterbreitet. Die ENHK kommt zu folgender Schlussfolgerung: «Die ENHK kommt aufgrund der vorliegenden Unterlagen und eines Augenscheines einer Delegation zum Schluss, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung Schaffhausens und des BLN-Objekts Nr. 1411 führen wird (...)». Die ENHK fordert die Umsetzung der Empfehlungen der Stadtbildkommission und weiterer Bedingungen. Auch seitens der kantonalen Fachstellen (Denkmalpflege, Tiefbau, Arbeitsinspektorat, Interkantonales Labor) sind keine grundsätzlichen Vorbehalte vorgebracht worden.

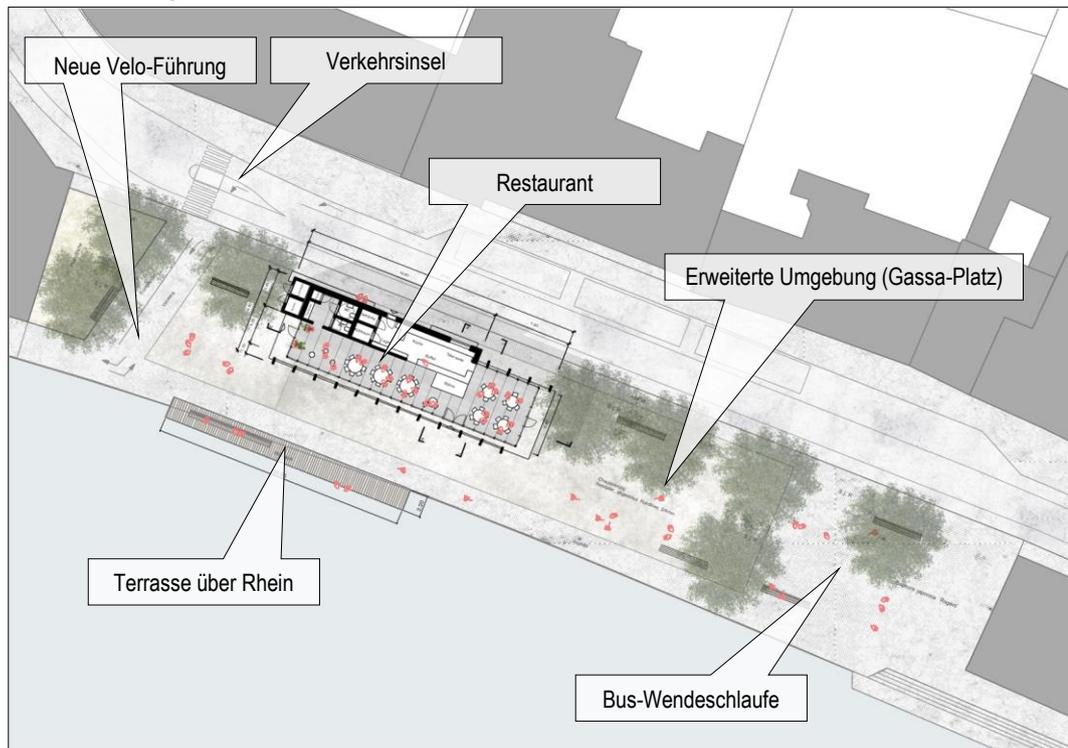
In der Folge stellte das kantonale Bauinspektorat, gestützt auf das Gutachten der ENHK, eine Baubewilligung sowie die erforderliche Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Gewässerabstandes grundsätzlich in Aussicht.

## 4 Das Projekt

### 4.1 Architektur Restaurant und Umgebung

Das Projekt beinhaltet sowohl das Restaurant sowie eine Aufwertung der Umgebung bis zum Salzstadel.

**Abbildung 3: Grundriss mit Restaurant, Rheinterrasse, Umgebungsgestaltung und neuer Führung des Veloverkehrs**



Durch die präzise Setzung des neuen Bauvolumens und der entsprechenden Umnutzung und Neugestaltung des Freiraumes zwischen den Bestandesbauten von Salzstadel und Schwedenburg spannt sich für die Öffentlichkeit ein attraktiver und frei zugänglicher Ort am Rheinufer auf.

Als Teppich umspielt der als Chaussierung gestaltete Freiraum die Baukörper und Sitzmöglichkeiten, signalisiert und klärt informell die unterschiedlichen Nutzungstypologien wie Fahr-, Geh- und Verweilbereiche. Durch seine Bepflanzung bietet er Schatten für die potenzielle Erweiterung des Gastronomie- und Veranstaltungsbetriebs sowie für die Nutzung als konsumationsfreier öffentlicher Aufenthaltsraum. Um eine vielfältige Bepflanzung zu fördern, wird in der Umgebungsgestaltung bewusst auf weitere feste Bauten und Installationen verzichtet.

Abbildung 4: Grundriss Restaurant-Gebäude

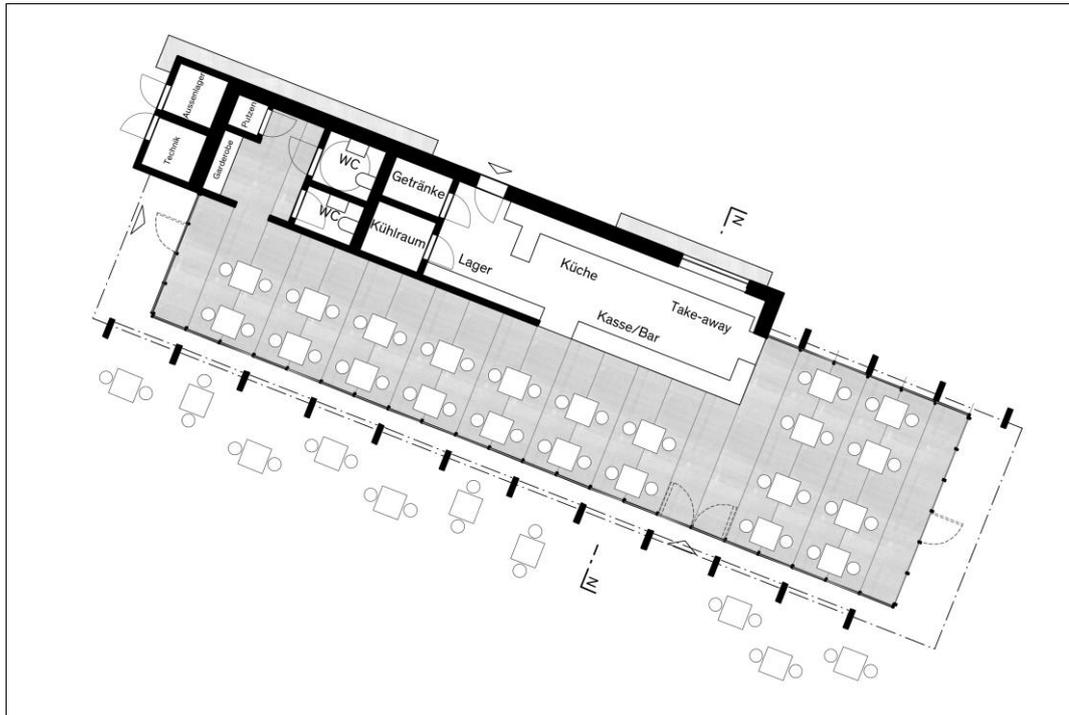


Abbildung 5: Visualisierung des Restaurants am Rhein, rheinaufwärts



Das Gebäude teilt sich in zwei Volumen:

- Der höher in Erscheinung tretende funktionale Baukörper beinhaltet Nasszellen, Gastküche, Take Away sowie die notwendigen Lager- und Nebenräume. Mit seiner Überhöhe grenzt er den Strassenraum vom neu bespielten Aussenbereich ab und gibt sich als Anlaufstelle zu erkennen. Zudem ist die Überhöhe den erforderlichen technischen Komponenten geschuldet. Die Technik kann so in der abgehängten Decke integriert werden, ohne die Raumhöhe zu reduzieren. Die Fassadenflächen gestalten sich innen wie aussen mit einer Holzschalung aus und stärken damit den Gastraum als fluide Zone zwischen Innen und Aussen. Für diesen funktionalen Gebäudekörper ist eine geschlossene Fassadentypologie mit punktuellen Öffnungen vorgesehen.
- Der zweite Baukörper beinhaltet den Gastraum. Seine umlaufende, in weiten Teilen zu öffnende Glasfassade evoziert den pavillonartigen Charakter. Durch die vertikale Lamellenstruktur in Holzbauweise und Ästhetik der Einfachheit, zeigt sich der öffentlichen Ort pragmatisch. Die Lamellen dienen dem Gebäude als konstruktiver Sonnenschutz, fokussieren die Ein- und Ausblicke und bilden zugleich die äussere statische Struktur.

Im dialogischen Wechselspiel von Aussen und Innen, über unterschiedliche Umsetzung gleicher Materialisierungswerte, jedoch mit differenzierter Feinheit thematisieren und ergänzen sich die gewählten Oberflächen.

Der Bau wird im Minergiestandard ausgeführt unter Einhaltung der bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen.

**Abbildung 6: Schnitt durch Restaurant, rheinaufwärts**



Die Zulieferung zum Passagierschiff Albatros und dem unteren Eingang des Salzstadels bleibt gewährleistet.

Die im Bereich der Rheinterrasse gelegenen Bootsanliegeplätze sind nicht betroffen (Pfähle weisen eine genügend grosse Distanz zum Ufer auf).

## 4.2 Nutzungsszenarien Restaurant

Das Projektkonzept bietet flexibel bespielbare Innen- und Aussenräume und dadurch Potenzial für vielschichtige Nutzungsszenarien.

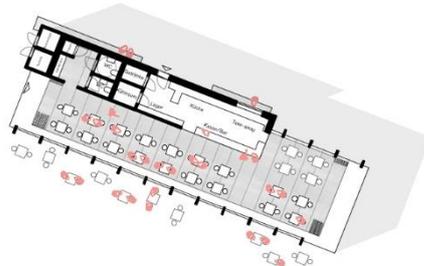
Abbildung 7: Nutzungsszenarien

---

### Szenario 1:

#### Sommerbetrieb

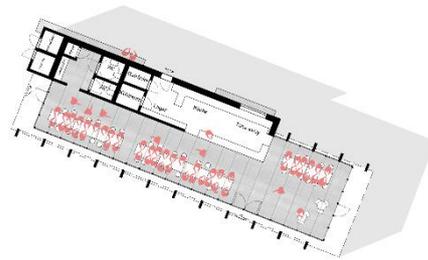
ca. 45 Innenplätze  
und Aussenplätze vor Restaurantgebäude und  
auf der Rheinterrasse



### Szenario 2:

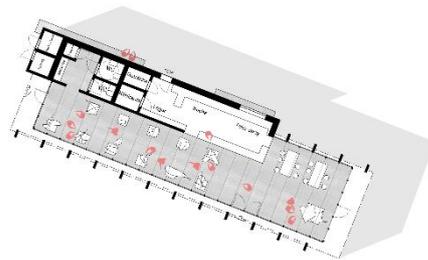
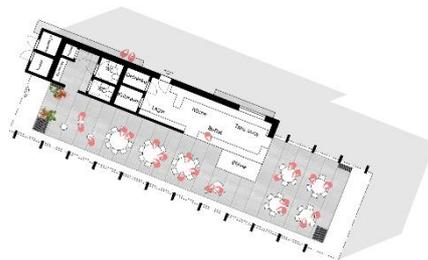
#### Winterbetrieb oder witterungssicheres Bankett

50 bis 60 Innenplätze



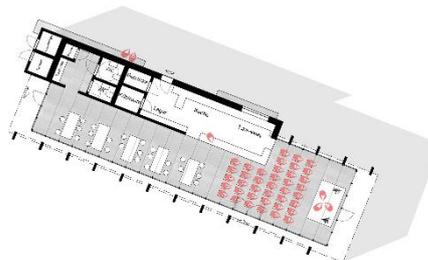
### Szenario 3:

#### Aufführung oder Ausstellung



### Szenario 4:

#### Traulokal



Mit der in den Rhein auskragenden Holzplattform wird der Sehnsucht nach Nähe zum Rhein Rechnung getragen und es kann damit ein für das Rheinufer von Schaffhausen einzigartiger, partiell bespielter, gastronomischer Aussenbereich entstehen.

#### 4.3 Car-Halteplatz, Ersatz Car-Parkplätze, Parkplätze

Mit der Neugestaltung müssen die heute bestehenden PW- und Car-Parkplätze aufgehoben bzw. an einen anderen Standort verschoben werden. Car-Parkplätze werden an anderen Orten zur Verfügung stehen. Die Halte- und Wendemöglichkeit bleibt mit der neuen Umgebungsgestaltung an diesem für den Tourismus wichtigen Ort erhalten.

#### 4.4 Investitionen

Für die Erstellung des Restaurants inkl. Plattform und Platzaufwertung sind Investitionen von insgesamt 2.180 Mio. Franken ( $\pm 15\%$ ) notwendig.

Davon entfallen etwa 1.7 Mio. Franken auf das Restaurant inkl. Aussenbereich und Terrasse, welche nach der Umsetzung dem Finanzvermögen zugeordnet werden.

**Tabelle 1: Gesamtinvestitionen Gassa, Restaurant am Rhein und Platzaufwertung**

BKP	Bereich	in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	39'000
2	Gebäude	1'378'000
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rohbau</li> <li>- Elektroanlagen</li> <li>- Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage</li> <li>- Sanitäranlagen</li> <li>- Kücheneinrichtungen</li> <li>- Ausbau</li> <li>- Reserven</li> </ul>	
4a	Umgebung Restaurant mit Plattform und Mobiliar	281'000
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plattform am Rhein</li> <li>- Mobiliar</li> <li>- Anpassungs- und Belagsarbeiten im Anschluss an bisherige Situation (Rabatten, Randabschlüsse, Asphalt, Bepflanzung)</li> <li>- Neue Velo-Führung</li> <li>- Reserven</li> </ul>	
4b	Umgebung Platzgestaltung und verbesserte Verkehrsführung	440'000
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beläge</li> <li>- Bepflanzung</li> <li>- Parkmobiliar</li> <li>- Verkehrsinsel</li> <li>- Buswendeschlaufe</li> <li>- Reserven</li> </ul>	
5	Baunebenkosten	42'000
<b>Total Investitionen</b>		<b>2'180'000</b>

Alle Beträge in Franken inkl. MwSt., Kostengenauigkeit  $\pm 15\%$

#### 4.5 *Verpachtung*

Das Restaurant soll von der Stadt mit Auflagen zu den Öffnungszeiten und den Nutzungen (Lärmschutz, vgl. auch Kap. 4.2) verpachtet werden. Dabei wird das übliche Verpachtungsmodell mit einer Sockelpacht und einer Umsatzbeteiligung angewendet.

Die erwartete Bruttorendite auf den Baukosten liegt bei mindestens 3% in einem angemessenen Bereich.

#### 4.6 *Nutzung als Traulokal*

Das Restaurant eignet sich dank seiner einzigartigen Lage, seiner schönen Aussicht, seiner Gestaltung (Grösse, Vorgabe für geschlossene Räumlichkeiten) und der Behindertengerechtigkeit als Traulokal des Schaffhauser Zivilstandsamtes. Die Eignung wurde überprüft und auch vom Kanton (Amt für Justiz und Gemeinden) in Aussicht gestellt.

**Abbildung 8: Visualisierung des Restaurants mit Nutzung als Traulokal, rheinabwärts**

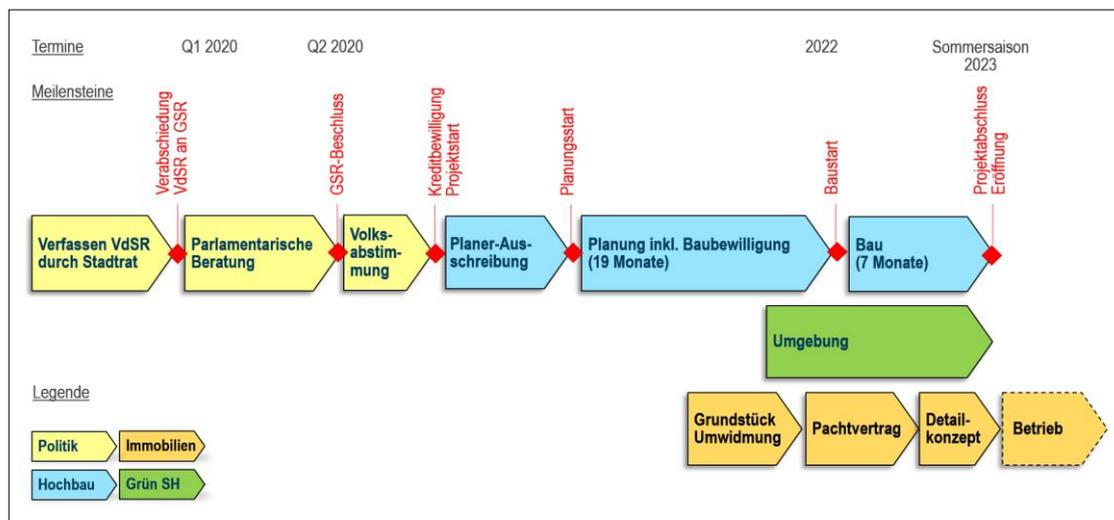


Durch diese Nutzung erhält Schaffhausen einen neuen, einzigartigen Ort für Hochzeiten. Gleichzeitig profitiert der Pächter von einer besseren Auslastung durch Hochzeitsgesellschaften.

## 5 Weiteres Projektvorgehen

Die weitere Projektplanung sieht die Einweihung auf die Sommersaison 2023 vor.

Abbildung 9: Projektvorgehen



## 6 Zuständigkeiten

Die Bewilligung von Investitionen über 2 Mio. Franken liegt gemäss Art. 10 lit. d der Stadtverfassung in der Zuständigkeit des Grossen Stadtrates mit obligatorischem Referendum.

Die Aufteilung des Kredites in einen Teil für das Restaurant und einen zweiten, optionalen Teil für die Platzgestaltung wurde geprüft und verworfen. In diesem Fall wären die Investitionen in das Restaurant unter den Schwellenwert von 2 Mio. Franken für das obligatorische Referendum zu liegen gekommen und die Platzaufwertung hätte sogar in abschliessender Kompetenz des Grossen Stadtrates beschlossen werden können.

Da die Stadtbildkommission die Bewilligungsfähigkeit des Projektes an die gesamtheitliche Umgestaltung des Bereichs Gassa knüpft und die ENHK in ihrer Stellungnahme auf die Haltung der Stadtbildkommission abstützt, ist die Trennbarkeit der beiden Vorhaben Restaurant und Platzaufwertung nicht praktikabel. Ein solches Vorgehen könnte entsprechend zu Verzögerungen bzw. Problemen im Baubewilligungsverfahren führen, da die Haltungen der ENHK und der Stadtbildkommission aufgrund des Vorliegens einer Bundesaufgabe sowie der Lage an einem besonders sensiblen Ort zwingend zu beachten sind. Zudem ist die demokratische Mitsprache der Stimmbevölkerung für diese Aufwertungsmassnahme am Rhein erwünscht. Aus diesen Gründen wird ein Gesamtkredit für das Restaurant und die Platzaufwertung beantragt, welcher dem obligatorischen Referendum untersteht.

## **7 Würdigung**

Mit dem Restaurant am Rhein und der Umgestaltung des Areals Gassa rückt die Stadt näher an den Rhein und gewinnt einen urbanen Ort mit Strahlkraft, sowohl für Bewohnerinnen und Bewohner als auch für Besucherinnen und Besucher unserer Stadt.

Das Verpachtungsmodell ermöglicht der Stadt einen angemessenen Return auf ihr Investment und sichert gleichzeitig die Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen weiterer Aufwertungsprojekte am Rheinufer. Das Restaurant und die Umgebungsarbeiten sind so gestaltet, dass sie mit dem Projekt der Strassenverlegung und dem autofreien Lindli kompatibel sind.

Die Arealentwicklung Gassa mit einem Restaurant am Rhein sowie einem kleinen Platz kann als weitere Etappe der Rheinuferattraktivierung oberhalb der Feuerthalerbrücke verstanden werden, wobei sich zeigen wird, wie die Bevölkerung auf das neue Angebot am Rhein ansprechen wird.

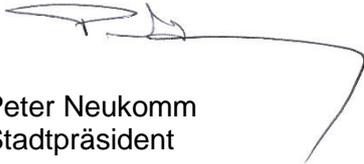
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Stadtrat folgende

**Anträge:**

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 21. Januar 2020 betreffend «Gassa – Restaurant am Rhein und Platzaufwertung».
2. Der Grosse Stadtrat bewilligt für den Bau des Restaurants am Rhein und die Platzaufwertung im Bereich Gassa einen Verpflichtungskredit von 2.180 Mio. Franken (Kostengenauigkeit  $\pm 15\%$ ) zu Lasten der Investitionsrechnung (Projektnummer INV00130).
3. Ziffer 2 dieses Beschlusses untersteht nach Art. 10 lit. d der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.
4. Das Postulat von Stefan Marti mit dem Titel «Ein Restaurant direkt am Wasser, z.B. im Areal Gassa», erheblich erklärt am 20. Juni 2018, wird abgeschrieben.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm  
Stadtpräsident



Yvonne Waldvogel  
Stadtschreiberin