

## Beschlussvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Stadtmitte**  
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Umbau und Sanierung Kelter; Planungs- und Baubeschluss**

**Bezug:** Vorlage 215/2016, 46/2017

**Anlagen: 1** Grundriss Erdgeschoss

---

## Beschlussantrag:

Die Kelter wird auf Grundlage des vorliegenden gastronomischen Konzeptes und der daraus erarbeiteten Planung umgebaut und saniert.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>HH-Stelle</b>	<b>HH-Rest</b>	<b>2019</b>	<b>davon für Maßnahme</b>
<b>Verwaltungshaushalt</b>				
Sammelnachweis 2 Gebäudeunterhalt	Grp. 5009		4.094.820 €	500.000 €
<b>Vermögenshaushalt</b>				
Umbau Kelter; Planungs- und Baukosten	2.8800.9400.000-1001	450.000 €		450.000 €
<b>Haushaltsbelastung</b>				<b>950.000 €</b>

**Ziel:**

Beseitigung vorhandener baulicher Defizite. Umbau des Gebäudes zur Erfüllung der notwendigen baurechtlichen und brandschutzrechtlichen Anforderungen zur dauerhaften Verpachtung und gastronomischen Nutzung. Anpassung der räumlichen Gegebenheiten an die gastronomische Konzeption.

**Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung

Mit Vorlage 46/2017 wurde die Neuverpachtung der Kelter als reiner Gastronomiebetrieb beschlossen. Im Zuge dieser Neuverpachtung muss die gastronomische Nutzung des Gebäudes baurechtlich genehmigt werden, da die bisherige Baugenehmigung lediglich eine Nutzung als Verkaufsstätte mit eingeschränktem gastronomischem Angebot abdeckt. Weiterhin gibt es technische und bauliche Defizite am Gebäude, die beseitigt werden müssen sowie bauliche Bedarfe, die aus der gastronomischen Konzeption resultieren.

2. Sachstand

2.1. Historie

Die 1988 von der Weingärtnergenossenschaft in Erbpacht übernommene denkmalgeschützte Schmidorkelter wurde 1991 von der Stadt saniert und zu einer Markthalle umgebaut. Das Konzept wurde im Jahr 2000 aufgegeben. Das Gebäude wurde daraufhin für eine weitere Verkaufsnutzung mit geringem gastronomischem Anteil an einen privaten Betreiber vermietet. Der damalige Mieter nahm erhebliche Umbaumaßnahmen wie den Einbau der Galerien und der Fußbodenheizung vor. Diese waren baurechtlich genehmigt, ebenso wie die Einrichtung und der Betrieb einer Cocktailbar. Über die Jahre wurden die Verkaufsflächen immer weiter reduziert und die Flächen für die Gastronomie ausgeweitet. Die Gebäudetechnische Infrastruktur wurde nicht auf die Bedarfe einer gastronomischen Nutzung angepasst, weder die Küche noch die Entlüftung erfüllen die gesetzlichen Vorgaben.

2013 beendete der damaligen Pächter den Pachtvertrag. Die Unterpachtverträge mit den Gastonomen wurden von der Stadt bis zur Entscheidung der Neuverpachtung 2017 fortgeführt, die Nutzung baurechtlich geduldet.

2.2. Planungsstand

Eine dauerhafte Nutzung der Kelter als Gastronomiebetrieb auf der gesamten Fläche des Erdgeschosses erfordert eine baurechtliche Genehmigung (ist derzeit im Verfahren) und löst umfangreiche bauliche Maßnahmen aus.

Aufgrund der Größe des Gebäudes, der Nutzfläche des Erdgeschosses sowie der Nutzung als Gastronomie unterliegt das Vorhaben den Auflagen der Versammlungsstättenverordnung. Diese sind im Hinblick auf Brandschutz und technische Ausstattung weitreichend und in einem denkmalgeschützten Gebäude nur unter hohem Aufwand umsetzbar.

Das zurückliegende Jahr wurde genutzt, um diese Anforderungen und alle weiteren baulichen Maßnahmen planerisch zu erfassen und mit dem gastronomischen Konzept des neuen Pächters abzugleichen. Neben der Barrierefreiheit (neues WC im Erdgeschoss), dem Brandschutz und den technischen Gewerken auch im Obergeschoss war die neue zentrale Küche planungsintensiv auch auf Seiten des Pächters.

Folgende wesentlichen baulichen Maßnahmen sind geplant:

resultierend aus

1. Nutzungskonzept

- Schaffung eines neuen Raumes in der Gebäudemitte zum Einbau der Küche einschließlich der Anbindung an die technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom) und Verlegung des Fettabscheiders

2. technischen und baulichen Defiziten am Gebäude

- Erneuerung der Elektroinstallation
- Rückbau der Luftheizung und Ergänzung der Fußbodenheizung durch Deckenstrahlplatten
- Erneuerung der Kühlaggregate der Kühlräume im Obergeschoss
- Dämmung der Decke über dem Obergeschoss zum kalten Dachraum

3. gesetzlichen Vorgaben und Normen

- Einbau einer Lüftungsanlage für die Küche
- Einbau eines barrierefreien WC
- Herstellung von Umkleiden und Sanitärräumen für das Personal

4. baurechtliche und brandschutzrechtliche Forderungen

- Ertüchtigung der Brandschutzqualität der Außenwände zur Nachbarbebauung
- Ertüchtigung der Brandschutzqualität tragender Bauteile
- Ertüchtigung der Brandschutzqualität des Treppenhauses als Fluchtweg aus den oberen Geschossen
- Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage sowie RWA

Weiterhin sollen begleitende Unterhaltungsmaßnahmen wie Malerarbeiten und kleinere Reparaturen durchgeführt werden.

Die Pächter übernehmen vereinbarungsgemäß folgende Maßnahmen:

- Einbau der Gastronomieküche sowie der Tresen mit technischer Ausstattung
- Innenarchitektonische Gestaltung des Gastraumes
- Einbau der Lüftungsdecke in der Küche
- Einbau der erforderlichen Löschanlage in der Küche
- lose Möblierung
- Beleuchtungskörper

### 2.3. Kostensituation

Für bauliche Maßnahmen in der Kelter wurden bisher 450.000 Euro vom Gemeinderat beschlossen und bereitgestellt (Vorlage 215/2016). Sie sind im Vermögenshaushalt finanziert und für die vermögensbildenden Maßnahmen (Punkte 1 und 3 des Maßnahmenkatalogs) vorgesehen.

Im Betrag enthalten ist die Verlegung der Küche ins Zentrum der Fläche. Diese Kosten sind als Aufpreis auf die monatliche Pacht vereinbart und werden so im Laufe der Pachtzeit refinanziert.

Die Maßnahmen der reinen Gebäudeunterhaltung (keine Vermögensbildung) werden im Sammelnachweis 2 finanziert (Punkte 2 und 4 des Maßnahmenkatalogs). Der Umfang der technischen und baulichen Maßnahmen am Gebäude sowie der baurechtlich und brandschutzrechtlichen Forderungen konnte im Planungsprozess konkretisiert und berechnet werden. Die Kosten belaufen sich auf ca. 500.000 Euro.

Im Zuge der Neuverpachtung wurde der von den Pächtern geplante eigene Invest ins Gebäude als ein Kriterium bei der Vergabeentscheidung mit bewertet. Die Planung weist umfangreiche Maßnahmen vor allem in der Küche, an der Beleuchtung und im Bereich Möblierung aus. Insgesamt liegt die Investitionssumme um mehr als 100% und damit sehr deutlich über dem im Rahmen der Neuverpachtung zugesicherten Betrag.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die baulichen Maßnahmen im genannten Umfang umzusetzen. Dadurch kann eine baurechtlich genehmigte und technisch und konzeptionell dauerhafte gastronomische Nutzung der Kelter ermöglicht werden.

Die Umsetzung der Maßnahme wird in Absprache mit den Pächtern durchgeführt. Es sind verschiedene Bauphasen vorgesehen, die zumeist bei laufendem Betrieb aber durch Einschränkung der dafür zur Verfügung stehenden Fläche geplant sind. Eine Schließzeit wird aufs Äußerste beschränkt und soll im Juni und Juli 2019 stattfinden.

Die Wiederinbetriebnahme nach vollständigem Abschluss aller Maßnahmen ist für September 2019 geplant.

4. Lösungsvarianten

Um die Kelter baurechtlich genehmigt dauerhaft gastronomisch nutzen zu können, sind die benannten baulichen Maßnahmen erforderlich.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten der städtischen Gesamtmaßnahme belaufen sich auf ca. 950.000 €. Der vermögensbildende Anteil ist auf der Haushaltsstelle 2.8800.9400.000-1001 mit 450.000 € finanziert. Die Kosten der reinen Sanierungsmaßnahmen belaufen sich auf ca. 500.000 € und werden aus dem Gesamtbudget des Sammelnachweises 2 entnommen.

Diese städtische Investition wird ergänzt durch erhebliche private Investitionen der Pächter. Dadurch kann der Standort langfristig für eine gastronomische Nutzung gesichert werden.