Stadt Eschborn

Stadtverordnetenversammlung

XVIII. Wahlperiode

Vorlage des Bürgermeisters

Nummer 2019/0311/stv
Eschborn, 22.05.2019
Aktenzeichen:

Beratungsfolge	Termin	Status
Bau- und Umweltausschuss	**05.06.2019**	**öffentlich beschließend**
Haupt- und Finanzausschuss	**06.06.2019**	**öffentlich beschließend**
Stadtverordnetenversammlung	**13.06.2019**	**öffentlich beschließend**

Sanierung der Gebäude „Alte Mühle Eschborn“
- Beschluss über die Fortsetzung der vorgestellten Planungsidee und die Ermittlung eines geeigneten Betreibers -

Die Stadtverordnetenversammlung möge wie folgt beschließen:

Die der Vorlage beigefügte und erläuterte Planungsidee wird in dieser Form fortgeführt.

Zur Ermittlung des Architekten und der erforderlichen Fachplaner werden Ausschreibungen gemäß der aktuellen Vergabevorschriften durchgeführt.

Zur Ermittlung eines geeigneten Pächters wird ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt.

Begründung:

Der Gebäudekomplex „Alte Mühle“ wurde 2007 von der Stadt für eine Summe von 1.400.000 € erworben. Nach Abschluss der Entwurfsplanung 2016 für die Sanierung und Erweiterung der Alten Mühle und der Absage der angedachten Pächter wurden an dem Gebäudekomplex nur die minimal erforderlichen Instandhaltungs- und Schutzmaßnahmen vorgenommen. Dadurch hat sich der Zustand der Immobilien in den letzten Jahren nicht verbessert.

Da der Gebäudekomplex aber immer wieder in den Fokus der Bürger rückt - das hat sich z.B. im Rahmen den Bürgerbefragungen / Bürgerbeteiligungen zum Masterplan 2030+ gezeigt - ergibt sich für die verantwortlichen Stellen im Rathaus ein Instandsetzungs- und Erhaltungsauftrag für die Gebäude.

Dementsprechend wurde für die Gebäude der „Alten Mühle“ die Idee eines Nutzungskonzeptes entwickelt, das sich aber im Gegensatz zum letzten Konzept, hauptsächlich auf die bestehenden Gebäude beschränkt. Die grundsätzliche Idee ist die Nutzung der Gebäude der

„Alten Mühle“ für eine Kleingastronomie in Verbindung mit Flächen die als Seminarräume, Trausaal oder ähnliches genutzt werden können. Nachfolgend eine Erläuterung zu dem geplanten Raumkonzept und zur angedachten Nutzung von Teilflächen durch eine Kleingastronomie.

Raumkonzept

- Hauptgebäude
  Das Hauptgebäude soll im Erdgeschoss durch Gastronomie genutzt werden. Im Erdgeschoss befinden sich eine kleine Küche, der Tresen und entsprechende Gasträume. Auch der tiefergelegene Bereich im EG, rechts vom Eingang, wird als Gastraum verwendet. Zusätzlich sollen im seitlichen Anbau (Bestand) WC-Anlagen untergebracht werden. Das Erdgeschoss ist grundsätzlich barrierefrei zu erreichen. Der tieferliegende Gastraum besitzt einen eigenen ebenerdigen Zugang von außen, der über eine Treppenanlage zu begehende Haupteingang wird mittels eines Hublifters barrierefrei.

  Im Obergeschoss können Wohn- und Büroeinheiten entstehen, die auch durch den Pächter der Gastronomieflächen genutzt werden sollen. Denkbar wären z. B. zwei Wohneinheiten oder auch eine größere Wohneinheit und ein separates Büro. Das Dachgeschoss soll nicht weiter ausgebaut werden.

- Torhaus
  Das Torhaus gliedert sich nochmals in zwei unterschiedliche Baukörper. Einmal gibt es den größeren Bauteil der an einen Stall/Heuboden erinnert und es gibt das kleine Torhaus.
  Im größeren Bauteil könnte im EG eine weitere Toilettenanlage, inkl. behindertengerechtem WC, und der erforderliche Erschließungskern, Treppenhaus und Aufzug, für das 1. OG hergestellt werden. Die Toilettenanlage ist insbesondere für die Nutzung der Außenanlage erforderlich.

  Im 1.OG könnte ein größerer Saal mit multifunktionaler Nutzung z. B. für kleinere Seminare/Schulungen entstehen. Ebenso könnte dieser Raum als repräsentativer Trausaal genutzt werden.

  Im kleineren Torhaus könnten Flächen entstehen, die vorerst keiner festen Nutzung zugeordnet werden. Die Flächen würden aber so ausgelegt, dass diese eventuell für Kunstkurse, kleine Seminare etc. genutzt werden könnten.

- Außenanlage
  Die Außenanlage soll grundsätzlich aufgearbeitet und für eine barrierefreie Erschließung hergerichtet werden. Im Westen soll angrenzend an die Streuobstwiese eine Maueranlage entstehen. Dies ist eine Forderung der unteren Denkmalschutzbehörde. Dadurch soll der ursprüngliche geschlossene Charakter des Gebäudekomplexes erhalten werden. An der nordwestlichen Seite des Grundstücks, entlang des Westerbachs, soll eine Terrassenfläche mit Außenküche als Ergänzung des Gastronomiebetriebs entstehen, die sich zum Westerbach hin öffnet.

Gastronomiekonzept

Die Gastronomieflächen sind für eine Kleingastronomie ausgelegt, die hauptsächlich in den wärmeren Monaten unter Nutzung der Außenanlage bewirtschaftet wird. In der Küche im Hauptgebäude soll aufgrund der Größe nicht unter gewerblichen Voraussetzungen gekocht werden. Die Küche ist dazu ausgestattet kalte Speisen, z. B. Handkäse, und einfache warme Gerichte, wie z. B. Salzkartoffeln mit Grüner Soße oder auch Rindswürstchen zuzubereiten. Gegebenenfalls können auch Kuchen zubereitet werden. Die Zubereitung durch Braten oder Frittieren ist aufgrund des fehlenden Fettabscheiders nicht möglich. Die kleine Küche soll hauptsächlich als Vorbereitungsküche dienen. Ergänzend hierzu gibt es die Außenküche. Diese könnte mit einer Grillstation und weiteren Herdplatten ausgestattet werden. Damit wäre es möglich in den Sommermonaten und eventuell auch bei besonderen Feierlichkeiten sowohl kalte als auch warme Küche anzubieten. In den Jahreszeiten in denen die Nutzung des Außengeländes nicht möglich ist, würde sich das Speiseangebot auf die Möglichkeiten der kleinen Küche beschränken.

Zudem könnte mit dem Pächter abgestimmt werden, dass dieser auch für die Bewirtung der Seminarräume zuständig ist und ggf. auch der tieferliegende Gastraum im Hauptgebäude nach Absprache durch die Stadt nutzbar wäre

Kosten

Die Gesamtkosten belaufen sich gemäß beiliegender Kostenschätzung auf ca. 4.100.000 € brutto inkl. 20% Zulage für Unvorhergesehenes.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das beigefügte Konzept mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt ist und so umgesetzt werden könnte. Die Gestaltung der Außenanlage wird in Abstimmung mit dem Gründezernat erfolgen.

Weiteres Vorgehen

- Ermittlung eines Planungsbüros gemäß den Vorgaben der Vergaberichtlinien. Aufgrund der zu erwartenden Honorarsumme für den Architekten muss eine europaweite Ausschreibung der Planungsleistungen erfolgen.
- Veröffentlichen eines Interessenbekundungsverfahren als erster Ansatz zur Ermittlung eines geeigneten Pächters für die Flächen der Kleingastronomie.

Es wird empfohlen wie vorgeschlagen zu beschließen.

gez.: Geiger
Bürgermeister

Anlagen: Grobkostenschätzung
Pläne