



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 682/2005

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:  
70-Tiefbau, Hochbau, Bauhof  
Produkt:

Datum:  
09.09.2005

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Hauptausschuss

09.09.2005

Entscheidung

## Einrichtung einer Gastronomie im Rathaus

### Beschlussvorschlag:

Die Einrichtung einer gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss des Rathauses wird wegen der schwierigen Rentabilität und damit verbunden dem hohen Vermarktungsrisiko nicht weiterverfolgt.

### Sachverhalt:

Der Hauptausschuss hat die Verwaltung in der Sitzung am 09.12.2004 beauftragt, die Realisierungsmöglichkeit für eine gastronomische Nutzung im Erdgeschoss Rathaus (jetzt Bereich „Ordnung“) zu prüfen, die finanziellen Auswirkungen darzustellen und einen Entwurf für einen Pachtvertrag mit dem interessierten Gastronomen zu erarbeiten. Die Stadtentwicklungsgesellschaft hat im Februar 2005 die notwendigen Planungen in Auftrag gegeben. Das Ergebnis wurde am 11.04.2005 im Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen vorgestellt.

Auf der Grundlage des vom Architekturbüro Evers, Coesfeld erstellten Entwurfs ergaben sich bei einer Gesamtnutzfläche von 326 m<sup>2</sup> Gesamtbaukosten in Höhe von rund 325.000 €. In den Kosten enthalten ist eine Außenterrasse mit einer zusätzlichen Nutzfläche von 115 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich zu diesen Kosten mussten durch den Fachbereich 70 die Kosten für den Umzug des Fachbereichs 30 und des Fachbereichs 40 mit den jeweiligen Herrichtungskosten sowie die in der Kostenberechnung des Büros Evers nicht enthaltenen Kosten für die Umsetzung der Telefonzentrale, die Umsetzung des Marktkreuzes, Änderungen der Heizungs- und Belüftungsanlage, EDV- und Elektroinstallation und Maßnahmen an der Beleuchtung des Marktplatzes kalkuliert werden. Diese Kosten belaufen sich auf rund 185.000 €.

Die Baumassnahmen müssen mit Krediten finanziert werden. Abhängig von den bei einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu berücksichtigenden Kosten und den dafür zu kalkulierenden Zinsen ergeben sich Mietkosten in Höhe von ca. 11,00 € bis 13,75 € pro m<sup>2</sup>. Bei der Berechnung wurde als Bezugsgröße die Gesamtnutzfläche des Gastronomieobjektes von 326 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Es wurde eine Amortisationszeit von 20 Jahren für den Um- und Erweiterungsbau und von 10 Jahren für den Terrassenbereich unterstellt.

Parallel zur Berechnung der Mietkosten erfolgte eine Markterkundung und Beratung. Angesprochen wurden sowohl Brauereien, ein Interessent aus dem Bereich der örtlichen Gastronomie als auch bekannte Anbieter aus dem Bereich der Systemgastronomie. Darüber hinaus wurde eine Beratung bei der Betriebsberatung des Hotel- und Gaststättenverbandes eingeholt.

Grundsätzlich wird von allen Angesprochenen der Standort positiv bewertet und das bauliche Konzept aus gastronomischer Hinsicht als tragfähig befunden. Die notwendige Kostenmiete ist aber mit einer hinreichenden Sicherheit nicht am Markt zu erzielen. Zwar wurde von einem der Interessenten eine Pacht zwischen 8,00 € und ca. 10,00 € noch für machbar angesehen, jedoch haben alle anderen Interessenten und die Betriebsberatung des Hotel- und Gaststättenverbandes eine langfristig tragbare Pacht deutlich niedriger angesetzt. Abhängig vom Konzept des jeweiligen Betreibers wird eine realistische Pacht zwischen 5,00 € pro m<sup>2</sup> und maximal 8,00 € pro m<sup>2</sup> gesehen.

Damit liegen die langfristig am Markt zu erzielenden Erlöse deutlich unter der notwendigen Einnahme.

#### **Fazit:**

Die Überlegung, im Erdgeschoss des Rathauses eine gastronomische Nutzung einzurichten, hat sich vom Grundsatz her als sinnvolle und vom Markt positiv bewertete Idee herausgestellt. Die aufgrund der besonderen Umstände notwendige Kostenmiete ist jedoch nicht zu erzielen. Die Kostenmiete hat sich insbesondere deswegen als zu hoch herausgestellt, weil die Flächen zurzeit noch genutzt werden und die Aufwendungen für die Verlagerung der Einrichtungen relativ hoch sind. Es stehen anderweitig keine fertig nutzbaren Büroräume zur Verfügung. Außerdem wird das Projekt durch den aus der beschränkten Größe der verfügbaren Fläche im Erdgeschoss notwendigen Anbau zu teuer.

Es ist der Stadt daher nicht möglich, mit einer eigenen Investition die im Marktplatzbereich gewünschte und auch dringend notwendige Intensivierung der Nutzungen anzustoßen. Die Verwaltung wird die Gespräche mit den privaten Eigentümern, die im Verbund mit der Initiative Rathauscafe Interesse an einer baulichen und Nutzungsänderung in Richtung Gastronomie im Marktbereich gezeigt haben, fortführen. Die Stadt kann hier jedoch nur als Moderator auftreten. Auch das private Engagement wird sich nur erreichen lassen, wenn eine Tragfähigkeit langfristig gesichert ist.