

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/1525/2023

Verantwortung: Knackfuß, Ronald

Beratung und Beschlussfassung über die Sanierung des Gebäudes Spielberger Straße 23 (ehemals Brunnenstube/Minigolf)

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	13.09.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	27.09.2023	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Gemeinderat:

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, der geplanten Sanierung des Gebäudes Spielberger Straße 23 (Minigolfgaststätte) zur gastronomischen Nutzung gemäß vorgestellter Planungsvariante zuzustimmen.

Die fehlenden Haushaltsmittel von ca. 280.000 € können aus nichtverwendeten Mitteln der Haushaltsstelle IBA1-30024 Neuaufbau Minigolfanlage verwendet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

ja ☐ (dann bitte Tabelle ausfüllen) nein ☐ (dann keine weiteren Eintragungen)			
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch kommunalen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)
ca. 780.000 €		500.000 €	
Haushaltsmittel stehen wie folgt zur Verfügung: (Invest.-Nr., Sachkonto, Produkt, Kostenstelle eintragen) IBA1-30025 Sanierung Minigolfgaststätte: 5000.000 € IBA1-30024 Neuaufbau Minigolfanlage: 550.000 €			
Agenda	nein ☐ ja ☐		Handlungsfeld:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein ☐ ja ☐		Durchgeführt am

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Für die Sanierung des Gebäudes der ehemaligen Minigolfplatzstätte sowie die Neuanlage einer Minigolfanlage stehen im Haushalt der Gemeinde Karlsbad insgesamt 1.050.000 Euro (IBA1-30025 sowie IBA1-30024) zur Verfügung.

Nachdem in den letzten beiden Jahren die Gebäudesanierung aufgrund der stockenden Pächtersuche und daraus folgender fehlender Abstimmungen in Stocken geraten war, sind in den letzten 2 Monaten intensive Gespräche mit potenziellen Pächtern der Minigolfplatzstätte geführt worden. In den Gesprächen stellte sich heraus, dass für eine sinnvolle gastronomische Nutzung nach heutigen Gesichtspunkten die Bewirtschaftungsfläche/Sitzplatzzahl nicht ausreichend ist. Eine Erweiterung, z.B. durch den Anbau eines Wintergartens ist dringend erforderlich. Bei Besichtigungen wurde deutlich, dass die vorhandene Küchenausstattung und -organisation sowie fehlende gekühlte Lagerflächen einen sinnvollen gastronomischen Betrieb nicht ermöglichen. Eine Erweiterung der Sitzplatzzahl auf ca. 80 Sitzplätze sowie der Einbau von Kühlzellen und weiteren Kühlmöglichkeiten für den gastronomischen Betrieb ist unabdingbar.

Hinzu kommen bei dem Anfang der 1990er Jahre errichteten Gebäude gravierende bauliche Mängel. Aktuell und nach jetzigem Stand der Planungen ist davon auszugehen, dass der Technikbereich (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) komplett erneuert werden muss. Bei der neuen Heizung sind auf die gesetzlichen Vorgaben (mindestens 65% nichtfossile Energieträger) zu achten. Sinnvoll wäre hier die Verwendung einer Wärmepumpe. Inwieweit diese durch die Installation einer Photovoltaikanlage sinnvoll ergänzt werden kann, wird noch genauer untersucht. Aufgrund der Neuorganisation des Küchenbereichs ist eine komplette Erneuerung der veralteten Elektroinstallationen notwendig. Hierbei ist auch die Erweiterung einer zukünftigen PV Anlage zu beachten. Auch durch die Schaffung einer verbesserten Außenbewirtschaftung wird eine Erweiterung der Elektroinstallation notwendig. Im Untergeschoß müssen zusätzliche Kühl- und gekühlte Lagerflächen geschaffen werden. Dies macht eine Neuorganisation des Untergeschosses notwendig. Die WC-Anlagen sind den aktuellen Standards anzupassen, sollen aber nicht erneuert werden. Die Schaffung eines normgerechten Behinderten-WC mit Wickeltisch für Kleinstkinder ist zwingend notwendig. Energetisch muss das Gebäude komplett gedämmt werden (WDVS).

Die durch die zwingend notwendigen Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten im und am Gebäude sowie die Schaffung zusätzlicher Flächen für einen wirtschaftlichen Gastronomiebetrieb entstehen Bruttokosten von ca. 745.000 Euro. Diese sind in einer ersten (beigefügten) Kostenübersicht nach DIN 276 zusammengestellt.

Bei der Umsetzung der Konzeption zur Sanierung der Minigolfplatzstätte mit Minigolfanlage war immer klar, dass ein tragfähiges Konzept nur mit einem dafür zur Verfügung stehenden Pächter umsetzbar ist. Deshalb muss der erste Schritt sein, die Grundlagen für einen wirtschaftlichen Gastronomiebetrieb zu schaffen. Gemeinsam mit dem Pächter, der die zu erstellende Freizeitanlage wirtschaftlich betreuen soll, ist in Ergänzung der Gastronomie deren Größe und Umfang festzulegen. Erste Vorstellungen und Überlegungen sind in der Abstimmung.

In den beigefügten Plänen und Skizzen wurde eine Variante erarbeitet, die die sinnvollen Aspekte einer Gebäudesanierung und die wirtschaftlichen Anforderungen an eine zukunftsfähige gastronomische Nutzung vereint.

In nichtöffentlicher Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt am 13.9.2023 mit vorhergehender Besichtigung des Gebäudes konnte sich jeder Gemeinderat ein Bild vom Gebäudezustand und den konzeptionellen Überlegungen machen. Bei 2 Enthaltungen empfiehlt der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt dem Gemeinderat die Umsetzung der Gebäudesanierung zu gastronomischen Zwecken.

Sinnvolle Anregungen zur Öffnung des Gebäudes nach Südwesten mittels „Sonnenterrasse“ verbessern die Gebäudestruktur und die Variabilität der gastronomischen Nutzung, verursachen aber auch höhere Baukosten in Höhe von ca. 35.000 €.

Das Architekturbüro Adler + Retzbach Freie Architekten PartGmbB erhielt Anfang 2023 den Auftrag für weiterführende Sanierungs- und Planungsüberlegungen am Gebäude Spielberger Straße 23. Herr Adler wird in der Sitzung anwesend sein und das Planungskonzept erläutern.

Der Gemeinderat wird gebeten, den ausgearbeiteten Planungsüberlegungen zur Gebäudesanierung Minigolfgaststätte zuzustimmen. Die zusätzlichen Kosten in Höhe von ca. 280.000 € werden durch nichtverbrauchte Mittel der Haushaltsstelle IBA1-30024 gedeckt.

Anlagenverzeichnis:

Lageplan Entwurf
Grundriss EG Bestand
Grundriss UG Bestand
Grundriss EG Entwurf
Grundriss UG Entwurf
Ansichten Entwurf
Kostenübersicht