



Beschlussvorlage

Amt: 603 Kabisch	Datum: 02.04.2020	Az.: 60/603GM- Ka/Ma	Drucksache Nr.: 88/2020
---------------------	-------------------	-------------------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Ortschaftsrat Mietersheim	07.05.2020	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	11.05.2020	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

- Seepark
- Verpachtung Haus am See
- Herstellung von Parkplätzen

Beschlussvorschlag:

- 1) a) Der GR nimmt den Bericht über das Konzept des Pächters, die Eckpunkte des Pachtvertrags, die Varianten und Visualisierungen der Stellplätze östlich des Seehauses an der Peripherie des Seeparks zur Kenntnis.
b) Die Variante 5.2 der in der Anlage dargestellten Parkplatzvarianten wird bevorzugt.
- 2) a) Entsprechend dem GR-Beschluss vom 23.03.2020 hat die Stadtverwaltung dem Pächter den Pachtvertrag zur gastronomischen Nutzung des HaS zur Unterzeichnung vorgelegt.
b) Nach Unterzeichnung des Pachtvertrages und dem Vorliegen der weiteren Voraussetzungen wird die Verwaltung auf der Grünfläche östlich des Seehauses und unmittelbar nach der Unterführung eine Parkplatzfläche in der gewählten Variante anlegen.
- 3) Der GR stellt Haushaltsmittel in Höhe von 280.000 Euro für die Herstellung von ca. 40 Parkplätzen, die Modellierung der Anlage einschl. Bepflanzungen, die Zuwegung sowie eine Schrankenanlage zur Verfügung. Insoweit gibt der GR eine Selbstbindungserklärung für den noch zu beschließenden HH 2020 ab.

Anlage(n):

- ParkplätzeVariantenprüfung
- Visualisierungen Ost und West der Parkplätze
- Luftbild Seepark
- Info-Mail des OB an GR und OR Mietersheim vom 09.04.2020
- Pressemitteilung 02.04.2020
- Brief OB Ibert vom 25.03.2020 an OV/OR Mietersheim

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:				Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)					Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Sachdarstellung:

1. Haus am See: Ausschreibung des Gastronomiebetriebs

Wichtiger Bestandteil für den Seepark war von Beginn der Planungen an ein ganzjähriger Gastronomiebetrieb. Bei der Konzeptionierung für das Gebäude wurden zu einem frühen Zeitpunkt seit 2016 und mit Beratung der Firma ingoWessel hospitality development Gespräche mit insbesondere regionalen Interessenten geführt. Interesse am Pachtobjekt wurde mehrfach bekundet, führten letztendlich zu keinen konkreten Vertragsverhandlungen oder Angeboten. Zunächst wurde dann aufgrund des völlig andersartigen Gastronomiekonzeptes für die Dauer der Landesgartenschau ein Vertrag seitens der Landesgartenschau Lahr GmbH geschlossen. Der Gastronomiebetrieb konnte von der Stadt Lahr über einen Anschlussvertrag für ein Jahr gebunden werden. Jedoch ist die Verwaltung verpflichtet ein Ausschreibungsverfahren durchzuführen. Daher wurde im Hinblick auf das Auslaufen des Pachtvertrages mit der Megusta Catering GmbH zum 31.12.19 eine Pachtausschreibung vorgenommen. Für die Betreuung und fachliche Beratung bei der Durchführung der Pachtvergabe wurde wiederum die Firma ingoWessel hospitality development beauftragt. Ziel dabei war es, den geeignetsten und einen möglichst langfristigen Betreiber für die Zeit ab 2020 auszuwählen.

Veröffentlicht wurde die Ausschreibung am 06., bzw. 7. Juli 2019 in der Badischen Zeitung, der Lahrer Zeitung, dem Stadtanzeiger/Guller und auf der Internetseite der Stadt Lahr. Zudem wurde in der Allgemeinen Hotel- und Gastronomie-Zeitung (AHGZ) eine Veröffentlichung mit den zusätzlichen Vermarktungsoptionen "Immobilie der Woche" (prominente Einbindung des Objekts auf der Startseite) und "Toplisting" (Objekt wird bei den Suchergebnissen ganz oben und mit einem Premium Fähnchen angezeigt) initiiert. Die AHGZ ist nach Expertise der ingoWessel hospitality development "die einzige Fachzeitung der gastgewerblichen Branche, in der sich eine Anzeige lohnt".

Die Bewerbungsfrist wurde zunächst bis 05.08.2019 (über 4 Wochen) festgelegt und im späteren Verlauf bis zum 27.08.2019 (auf fast 8 Wochen) verlängert.

Außerdem stand die Verwaltung mit verschiedenen Brauereien und anderen Vermittlern regelmäßig im Austausch.

Aus dem ersten Verfahren sind fünf ernsthafte Bewerbungen eingegangen. Für die Beurteilung der Angebote wurden folgende Wertungskriterien herangezogen:

- Gastronomiekonzept zu 40 % (Thema/Flächennutzung/ Zielgruppen, Öffnungszeiten/Servicekonzept, Speise- und Getränkeangebot, Kiosk, eigene Veranstaltungsideen)
- Betriebskonzept zu 20 % (Personalkonzept, Management, Regionalität/Nachhaltigkeit)
- finanzielles Angebot zu 40 % (Pachtangebot, eigene Investitionen)

Die Angebote wurden anhand dieser vorab festgelegten Bewertungsmatrix mit Punkten versehen. Der aussichtsreichste und auf Platz 1 gelegene Kandidat musste absagen, da er keinen Partner für den Bereich Küche gefunden hat. Alle anderen Bewerber wurden aus dem Vergabeverfahren ausgeschlossen, weil sie die vorgenannten Anforderungen nicht erfüllen konnten. Entweder war das Konzept nicht aussagekräftig genug (z.B. Zweifel am Personal- und Servicekonzept der Kandidaten/unzureichende Informationen über Gastronomiekonzept, Speisenangebot, Wareneinkauf und Produktqualität sowie Regionalität/Veranstaltungsideen, die nicht mit der Flächennutzung kompatibel sind) oder das Pachtangebot enthielt nicht alle notwendigen Bestandteile (Umsatz- und Mindestpacht, Übernahme der Betriebskosten).

2. Haus am See: Eckpunkte Gastronomie Scheer GmbH

In der zweiten Phase meldete sich ein Interessent, welcher für das Haus am See eine Kooperation mit der Scheer GmbH, die das ehemalige „Vinolivio“ (nunmehr „Im Original“) in Köndringen betreibt, in Betracht ziehen wollte. Die potentiellen Partner kamen jedoch bezüglich eines gemeinsamen Konzeptes nicht überein.

Die Scheer GmbH hielt die Bewerbung auf Nachfrage in alleiniger Verantwortung aufrecht. Ein Besichtigungstermin sowie weitere Gespräche verliefen positiv. Der potentielle Pächter bietet einen vergleichbaren Betrieb zu seinem bereits bestehenden, mediterranen Restaurant. Das Konzept beinhaltet im Wesentlichen folgende Kernpunkte:

- Ganzjahresbetrieb
- Öffnungszeiten: 7 Tage/Woche (keine Schließtage)
- Tägliches Frühstück
- Mediterrane Speisen bei durchgehend warmer Küche
- Ansprechende Getränkekarte, u.a. mit Cocktails
- Kioskbetrieb für die Parkbesucher
- Produkte aus regionaler Herkunft, ergänzt durch Spezialitäten aus anderen Ländern
- Nachvollziehbares und bereits bewährtes Personal- und Servicekonzept (mit Bedienung)
- Verzicht auf eine Vielzahl von Großveranstaltungen und geschlossenen Gesellschaften

Die Stadtverwaltung kann sich einen solchen Betrieb sehr gut im Seepark vorstellen. Nicht nur das Getränke- und Speisenangebot an sich, sondern auch die Eingliederung des Themas in das Leitbild des Erholungsgebiets insgesamt ist stimmig. Eine befürchtete Beeinträchtigung des Parklebens durch überdimensionierte „Eventgastronomie“ ist somit vermieden.

3. Anforderungspunkt Parkplätze im Seepark

Aufgrund von fehlenden Parkplätzen erteilte der potentielle Pächter jedoch eine Absage. Die Anzahl der Stellplätze vor der Unterführung werden von ihm als zu gering eingestuft, um die Gastronomie - das Haus am See bietet insgesamt 300 Sitzplätze (88 Innen/212 Außen) und die Parknutzung abzudecken. Zudem sei es aus gastronomisch fachlicher Sicht sinnvoll, dass eine Sichtbeziehung zwischen dem Parkplatz und dem Restaurant besteht. Ein weiterer Aspekt für die Stellplätze im Bereich nach der Unterführung wurde angeführt. Man verspricht sich für die Gäste gerade in den Abend- und Nachtstunden, bzw. in den dunkleren Monaten November bis Februar, ein besseres Sicherheitsgefühl, wenn diese nicht durch die Unterführung zum außenliegenden Stellplatz gehen müssten. Insoweit erscheint dies wiederum wichtig für den auch von der Stadt zu begrüßenden 7/365 Tage-Betrieb.

Um in Erfahrung zu bringen, ob dies der einzige Grund für eine Absage sei, ging die Verwaltung nochmals aktiv auf den Bewerber zu. Bei einem Vor-Ort-Besuch in Köndringen von Vertretern des Dezernats III zeigte sich der Bewerber weiterhin sehr interessiert und sieht grundsätzlich großes Potential in der Gastronomie am See. An seiner Einschätzung, dass die fehlenden Stellplätze ein K.o.-Kriterium sind, hielt er dennoch fest.

Im weiteren Gesprächsverlauf wurde über die Anzahl der notwendigen Stellplätze diskutiert, wobei der Bewerber von 60 Stück ausgehen wollte. Die Verwaltung entwickelte auf dieser Grundlage eine Variantenbetrachtung für möglichst Seepark verträgliche Stellplätze mit dem Ergebnis, dass bei einer geschickten Anordnung und Gestaltung (Vorzugsvariante 5.2) eine Anzahl von 40 vertretbar wäre. Parallel wurde ein Vertragsentwurf für die Verpachtung ausgearbeitet.

Diesen Sachstand brachte die Verwaltung dem OR Mietersheim, dem Haupt- und Personalausschuss und dem Technischen Ausschuss vor. Die Gremienbeteiligung zog eine Reihe von Anregungen nach sich, die in den weiteren Vertragsverhandlungen berücksichtigt wurden.

Wesentliche Voraussetzung für das Zustandekommen des Pachtvertrags ist die Herstellung von max. 40 Parkplätzen - davon zwei Behindertenstellplätze und zwei Stellplätze für Elektrofahrzeuge - auf dem Seeparkgelände und in Sichtbezug zum Haus am See durch die Stadt Lahr. Diese Parkplätze werden allen Parkbesuchern gleichermaßen zur Verfügung gestellt. Eine exklusive Nutzung durch Restaurantbesucher wird ausdrücklich nicht eingeräumt und ist vom Pächter auch nicht gefordert. Zur Regelung des Durchgangverkehrs bei der Unterführung wird eine Schrankenanlage errichtet. In diesem Zusammenhang wird auch eine freundlichere Gestaltung der Torsituation an der Unterführung inklusive Beleuchtung angestrebt. Die Unterführung kann an fünf Tagen im Jahr für die Sprayer (Graffiti) genutzt werden.

Aufgrund der Erfahrungen aus dem Vergabeverfahren und dem Informationsaustausch mit den Bewerberinnen und Bewerbern - von denen nahezu alle das Fehlen der Parkplätze beanstandeten - empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat, der Herstellung von Stellplätzen auf dem Seeparkgelände zuzustimmen.

Im Hinblick auf die nicht verbindlich gesicherte Herstellung der Parkplätze wird dem Pächter ein Kündigungsrecht zum 31.03.2021 eingeräumt.

4. Gestaltung der Stellplatzfläche

Die Stadtverwaltung, Dezernat III, hat Möglichkeiten zur Herstellung von Stellplätzen im Seeparkgelände geprüft. Kriterien waren vor allem:

- Begrenzung der Anzahl der Stellplätze
- Zugänglichkeit für alle Besucher des Seeparks
- Verhinderung von Parksuchverkehr
- Periphere Lage im Seepark, jedoch in Sichtbezug zum Haus am See
- Naturräumliche Integration der Stellplatzanlage in den Seepark
- Naturnahe Ausgestaltung der Stellflächen und Fahrwege
- Unterbindung von Such- und Streuverkehr in den Seepark hinein

Es wurden insgesamt 9 Entwurfsvarianten in unmittelbarer Nähe zur Unterführung erstellt und geprüft. Eine Übersicht ist beigefügt.

Durch die Standortwahl, die wassergebundene Ausführungsvariante des Parkplatzes sowie die Einbindung der vorhandenen Pflanzstruktur des Seeparks und angepasst an die großen Baumpflanzungen wird die Variante 5.2 nördlich der Unterführung im Bereich vorhandener technischer Einbauten als am verträglichsten eingestuft. Die Kosten werden einschließlich der Schrankenanlage zur Regelung des Parksuchverkehrs bei belegtem Stellplatz auf ca. 280.000 € geschätzt. In diesem Zusammenhang und in Hinblick auf die noch ausstehenden Restarbeiten zur LGS (Vorlage 246/2018 Beleuchtung, Polleranlagen) wird auch eine freundlichere Gestaltung der Torsituation an der Unterführung inklusive Beleuchtung angestrebt.

Die Kosten wurden auf folgender Grundlage geschätzt:

- Parkplatzfläche ca. 1.600 m ² (entspricht 0,93 Prozent der Seeparkfläche)	
Baukosten für die Fahrbahn und die Parkplätze ca. 100.- €/m ² (wassergebunden):	160.000 €
Kosten für eine Parkraumüberwachung mit Schrankenanlage vor der Unterführung und versenkbaren Pollern:	50.000 €
- Kosten für Geländemodellierung und Bepflanzung ca.:	50.000 €
- Unvorhergesehenes:	20.000 €
<hr/>	
Kostenschätzung insgesamt:	280.000 €

Das Parken innerhalb des Seeparkgeländes (FlurstNr. 2073) ist mit Ausnahme der ausgewiesenen Parkplätze weiterhin untersagt. Hierfür werden, wie bereits beschlossen, versenk-
bare Poller errichtet, die das unbefugte Befahren der Parkanlage verhindern.

5. Rechtliche Anforderungen an die Herstellung von Stellplätzen

Bebauungsplan

Die Fläche für die Stellplätze umfasst nach dem aktuellen Entwurf neben der im Bebauungsplan SEEPARK festgesetzten Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage auch eine dort festgesetzte Spielplatzfläche. Die geplanten Stellplätze sollen als öffentliche Stellplätze der Zweckbestimmung und Nutzung der gesamten Parkanlage dienen und als öffentlicher Stellplatz festgesetzt werden. Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung nach §13a BauGB mit diesem Ziel.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können nach §13a Baugesetzbuch unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, d.h. es kann direkt der Of-
fenlagebeschluss gefasst und auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Von dieser rechtlichen Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden, um möglichst schnell die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baumaßnahme zu schaffen. Angesichts der intensiven Diskussion im öffentlichen Raum, auf dem Hintergrund einzelner Bürger-Beschwerden in der Vergangenheit und angesichts einer langfristigen, vertraglichen Bindung mit einem Gastronomen hat die Verwaltung diese Frage auch mit dem Regierungspräsidium erörtert. Das Referat 21 des Regierungspräsidiums empfiehlt eine Bebauungsplanänderung, um das Vorhaben möglichst rechtssicher umzusetzen. Die Verwaltung möchte dieser Empfehlung folgen.

Keine Nachzahlungsansprüche

Die Verwaltung hat geprüft, ob frühere Grundstückseigentümer durch die Herstellung des Stellplatzes und die Änderung des Bebauungsplans nach Gemeinderatsvorlage 107 / 2020 Anspruch auf eine Nachzahlung haben könnten. Dies wird im Ergebnis verneint. Dort wo – nach Prüfung des Rechtsamtes in einem Falle – dem Grunde nach ein vertraglicher Anspruch bestehen würde, kommt die fachliche Prüfung des Dezernates III in Verbindung mit dem Gutachterausschuss zum Ergebnis, dass faktisch keine Wertsteigerung festzustellen ist. Der Seepark dient der Deckung des Gemeinbedarfs und des Gemeingebrauchs. Durch die Festsetzung weiterer öffentlicher Stellplätze zur besseren Erschließung des Parks und seiner Angebote wird dieser Gemeinbedarf nicht aufgehoben. Auch öffentliche Verkehrsanlagen und öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr insbesondere innerhalb von Flächen für den öffentlichen Bedarf sind hierbei umfasst. Ein Verkehrswert für Gemeinbedarfsflächen kann nicht ermittelt werden, da diese Flächen als dem Markt entzogen betrachtet wer-

den. Durch eine Festsetzungsänderung zur Ermöglichung eines öffentlichen Parkplatzes entsteht somit keine Wertsteigerung betroffener Grundstücke.

Unbedenklichkeitserklärung des Regierungspräsidiums

Das Regierungspräsidium wurde außerdem eingebunden zur Klärung, ob die Planung und Herstellung der Stellplätze eine Rückzahlungspflicht der Stadt bzgl. der erhaltenen Landesförderung für die LGS auslösen könnte. Dies ist nicht der Fall. Mit Schreiben vom 21. April 2020 hat das Regierungspräsidium eine Unbedenklichkeitsbescheinigung ausgestellt.

6. Fazit:

Im Ergebnis kann durch den Pachtvertrag und die Umsetzung der Stellplätze ein wertiges Gastronomiekonzept realisiert werden, das mit einem seriösen Pächter langfristig einen stabilen Betrieb verspricht. Die hohe Anziehungskraft der Seeterrasse als Treff- und Kommunikationsort kann allen Parkbesuchern geboten werden, ohne durch exklusive Events das Landschaftserlebnis im Sinne der beschlossenen Planungsziele zu schmälern. Der Charakter des Seeparks als naturnahes Naherholungsgebiet bleibt unberührt.

Markus Ibert
Oberbürgermeister

Tilman Petters
Bürgermeister

Silke Kabisch
Abt. 603