Stadt Fellbach

Beschlussvorlage Nr. 121/2019

Federführung	Dezernat III Amt für Hochbau und Gebäudemanagement - Thomas Müller

AZ./Datum:	65mü-ri/27.06.2019		
Gremium	**Behandlung**	**Sitzungsart**	**Sitzungsdatum**
Verwaltungsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	17.09.2019
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	17.09.2019
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	01.10.2019

Bistro M5 im Rathaus
hier: Verpachtung an Herrn Christian List

Bezug:

VA 04/2019 vom 09.04.2019 Nr. 55/2019
BA 04/2019 vom 10.04.2019 Nr. 55/2019

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt dem Konzept und der Verpachtung des Bistro M5 ab 01.04.2020 an Herrn Christian List zu.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Das Bistro M5 ist ein wichtiges Element zur Belebung des Rathausinnenhofs. Zusammen mit den anderen zwei Gastronomiebetrieben und den regelmäßig im Innenhof stattfindenden Veranstaltungen ergänzt das Angebot des M5 die gastronomische Vielfalt des Rathauscarrés. Gerade in den warmen Monaten ist die Bewirtung im Rathausinnenhof ein wesentlicher Bestandteil des städtischen Lebens rund um das Rathaus.

Seit dem Auszug der früheren Pächterin zum 31.12.2017 wurde das Bistro lediglich temporär und unter Inkaufnahme der vorhandenen Einschränkungen für die Bewirtung des Innenhofs genutzt. Obwohl von verschiedener Seite Interesse am Objekt gezeigt wurde, konnte über die künf-

tige Nutzung kein Einvernehmen erzielt werden.

Durch die bevorstehende Neuverpachtung des Restaurants Esszimmer ist eine neue Sachlage eingetreten. Das Restaurant Esszimmer wird am 02.10.2019 unter dem neuen Namen „Roter Hirsch“ durch den neuen Pächter Herrn Christian List eröffnet (vgl. Sitzungsvorlage 055/2019).

Auf Initiative der Verwaltung hat Herr List zwischenzeitlich die Möglichkeit geprüft, ergänzend zum Restaurant „Roter Hirsch“ das Bistro M5 zu betreiben und hierbei organisatorische und wirtschaftliche Synergien, insbesondere in den Sommermonaten im Zuge der Außenbewirtschaftung, zu nutzen. Nach erfolgter Prüfung hat Herr List ein aus Sicht der Verwaltung schlüssiges Konzept vorgelegt, welches einen erfolgreichen Betrieb der beiden gastronomischen Einrichtungen „aus einer Hand“ erwarten lässt. Im Vergleich zu bisherigen Konzepten sind die infrastrukturellen Anforderungen hierbei deutlich reduziert, da die Speisen im Schwesterlokal “Roter Hirsch” zubereitet werden können. Im Bistro werden die Speisen lediglich warmgehalten und angerichtet. Insbesondere ist hierdurch die bisher vorgesehene Ertüchtigung der Lüftungstechnik verzichtbar, die sehr aufwändig und kostspielig gewesen wäre.

Durch das Bistro soll bewusst keine weitere Vollgastronomie realisiert werden. Herr List propagiert vielmehr die Idee eines **italienischen mediterranen Bewirtschaftungskonzeptes in Bistroform**. Unter dem Namen **„KITZ“** will sich das Bistro als neue Adresse für die raffinierte Einfachheit der italienischen Bruschetta, gepaart mit regionaler Bodenständigkeit positionieren. Mit modernem Ambiente, leckeren Speisen und Getränken will das Lokal die Besucher – speziell die jüngere Generation – durch frische, leckere und preislich attraktive Speisen und Getränke für sich gewinnen.

Die angedachte **Gestaltung des Gastraumes** soll maßgeblich zur Aufenthaltsqualität und somit zum Erfolg der Gastronomie beitragen. Der Innenraum soll durch Herrn List zusammen mit einem Innenarchitekten neu gestaltet werden, wobei eine zeitgemäße, klare und ansprechende Linie vorgesehen ist. Eine neu gestaltete Beleuchtung soll für Wohlfühlatmosphäre sorgen und zum Verweilen einladen. Der obere Bereich soll mit kleinen Tischen ausgestattet werden. Das untere Stockwerk soll separat für Gesellschaften und Besprechungen genutzt werden können. In der gemeinsamen Sitzung des Verwaltungs- sowie des Bau- und Verkehrsausschusses am 17.09.2019 wird Herr List sein Konzept persönlich vorstellen.

Auch wenn es gelungen ist, die Kosten für die technische Infrastruktur gegenüber den bisherigen Ansätzen erheblich zu reduzieren, muss die technische und bauliche Grundsubstanz der Bistroräume umfassend instandgesetzt werden. Ferner sind nach mehrmaligem Pächterwechsel auch einige Gerätschaften zu erneuern. Da mittlerweile das gesamte Rathausensemble unter Denkmalschutz gestellt wurde, verlangt der Umbau die erforderliche Sensibilität im Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz.

Die Verwaltung strebt an, das Bistro künftig als Betrieb gewerblicher Art (BgA) zu betreiben. Ein entscheidender Vorteil dieser Betriebsform besteht darin, dass die Stadt hierbei vorsteuerabzugsberechtigt ist. Somit fallen rechnerisch ausschließlich die Nettoinvestitionskosten an. Steuerrechtliche Voraussetzung dafür ist, dass die wesentliche Ausstattung für den Betrieb durch die Stadt als Verpächterin bereitzustellen ist.

Die durch den Architekten von Herrn List ermittelten **Gesamtinvestitionskosten** betragen **295.000 Euro (netto).** In dieser Summe sind folgende wesentlichen bauliche Leistungen enthalten:

- Elektroinstallationsarbeiten sowie Erneuerung der Beleuchtung
- Erneuerung der Küchengeräte
- Schlosserarbeiten
- Tischlerarbeiten
- Mobiliar
- Trockenbauarbeiten
- Sanitärarbeiten

Ebenfalls sind in den Gesamtkosten Planungskosten enthalten.

Finanzierung

Wie bereits geschildert, gliedern sich die Gesamtkosten teilweise in Instandsetzungs- / Reparaturmaßnahmen und teilweise in die Herstellung einer neuen Raumgestaltung. Dementsprechend sind die Gesamtkosten teilweise dem Ergebnishaushalt, teilweise dem Finanzhaushalt zuzuordnen. Über die Bereitstellung der Mittel ist im Rahmen des Haushaltsplans 2020 zu beschließen. Die Verwaltung hält folgende Aufteilung für sachgerecht:

- Bereitstellung von **150.000 Euro (netto)** = 178.500 Euro (brutto) im **Ergebnishaushalt** (laufender Bauunterhalt).
- Bereitstellung von **135.000 Euro (netto)** = 160.650 Euro (brutto) im **Finanzhaushalt**.
- **Finanzielle Beteiligung des Pächters** mit einem bewusst niedrig gehaltenen Betrag von **10.000 Euro (netto)**, da der Erhalt der baulichen Substanz samt der wesentlichen Ausstattung entsprechend der steuerrechtlichen Regelungen (BgA) durch die Stadt zu übernehmen ist.

Weiteres Vorgehen

Die Zustimmung des Gemeinderats vorausgesetzt, soll der Pachtvertrag über das Bistro M5 mit Herrn List nach der Verabschiedung des Haushaltplans 2020 abgeschlossen werden. Im Anschluss ist die Umsetzung der Ertüchtigungsmaßnahmen geplant. Die Eröffnung des Bistro unter dem neuen Namen „KITZ“ wäre damit im Frühjahr 2020 möglich.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ keine

☒ einmalige Investitionskosten von 160.500 € (brutto; Veranschlagung im HHplan 2020)
einmalige Erträge von _____ €

☐ lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €

☐ bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung

☒ Verwendung von Haushaltsmitteln in Höhe von 178.500 € (brutto) aus dem „laufenden Bauunterhalt“ (Produktsachkonto 11240299-42110010)

☐ über-/außerplanmäßige Ausgabe von notwendig

☐ Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: ---