Fellbach

Beschlussvorlage **Nr. 128/2021**

Federführung	Dezernat II Schwabenlandhalle Fellbach Betriebs GmbH Mohrmann, Jens

AZ./Datum:	82 jm-poe/19.05.2021		
Gremium	**Behandlung**	**Sitzungsart**	**Sitzungsdatum**
Verwaltungsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	08.06.2021
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	22.06.2021

i-Punkt – zukünftige Unterbringung im ehemaligen Café Entrée

Bezug: VA 09.04.2019 nö Beschlussvorlage 055/2019
VA 06.10.2019 nö Informationsvorlage 143/2020
VA 09.03.2021 nö Informationsvorlage 032/2021

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird damit beauftragt, die vorgeschlagene Umnutzung der Räumlichkeiten des ehemaligen Café Entrée (Rathaus-Innenhof / Kirchplatz) umzusetzen und den i-Punkt zum Betriebsjahr 2022 dort unterzubringen.

2. Die bestehenden Räumlichkeiten des i-Punkt (Rathaus-Innenhof / Hintere Straße) sollen voraussichtlich nach dem Deutschen Wandertag (August 2022) einer Nutzung zugeführt werden, welcher die im Rathaus-Carré bestehenden Einzelhandels- / Gastronomie-Angebote sinnvoll ergänzt und der weiteren Belebung des Umfelds dient. Vorrangig angestrebt ist die Verpachtung an einen Dritten zur Einrichtung einer Vinothek (Weinhandel, damit verbunden Degustation). Die Verwaltung wird damit beauftragt, bzgl. geeigneter Betreiber zu sondieren und dem Gemeinderat ein entsprechendes Betriebskonzept vorzustellen.

3. Im Haushaltsplan 2022 sind Mittel für die Ertüchtigung der bestehenden Räumlichkeiten des i-Punkt bereitzustellen (vgl. Beschlussziffer 2).

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Ausgangslage

In der Sitzung vom 09.03.2021 wurde der Verwaltungsausschuss über die Überlegungen der Verwaltung informiert, den i-Punkt zukünftig in den Räumen des ehemaligen Café Entrée unterzubringen.

Ausgelöst wurden diese Überlegungen durch den in vielen Belangen nicht mehr optimalen Betrieb des i-Punkts in den bestehenden Räumlichkeiten, ferner durch die im Dezember 2020 vom Betreiber (Diakonie Stetten e.V.) angekündigte Betriebsaufgabe des Cafés.

Die Verwaltung teilt die Auffassung, dass der Betrieb des Cafés als Ort der gelebten Inklusion und als gastronomische Einrichtung eine wertvolle Bereicherung des bestehenden Angebots war. Allerdings ist nicht ersichtlich, dass sich das bisherige Betriebskonzept fortführen lässt. Eine erneute Verpachtung der Räumlichkeiten für gastronomische Zwecke ist aus Sicht der Verwaltung nicht zwingend; dies trotz der Zielsetzung, die Gastronomie- und Ladenlokale im Erdgeschoss des Rathauses auch weiterhin gezielt für eine Belebung des Rathauses und seines Umfelds einzusetzen.

Durch die erfolgreiche Verpachtung des Restaurants Roter Hirsch im Herbst 2019, die im Mai 2020 gelungene Wiederbelebung der ehemaligen „M5-"Fläche als Bistro KITZ sowie durch die Ansiedlung einer beliebten Eisdiele an der Ecke Kirchhofstraße / Hintere Straße, welcher den benachbarten traditionsreichen Imbissbetrieb ideal ergänzt, hat sich das gastronomische Angebotsspektrum in jüngster Zeit deutlich erweitert. Zielsetzung sollte sein, die vorhandenen gastronomischen Angebote weiter zu stärken. Aufgrund der Corona-Pandemie konnten der Rote Hirsch und das KITZ ihr tatsächliches Potenzial bislang nicht annähernd ausschöpfen.

2. Eckpunkte des Konzepts am neuen Standort

In den Räumen des bisherigen Café Entrée wäre der i-Punkt gegenüber bisher deutlich besser sichtbar und auffindbar, insbesondere für auswärtige Besucher, die das Rathaus typischerweise von der Nordseite her ansteuern. Auch die Aufenthaltsqualität ließe sich am neuen Standort auf ein völlig neues Niveau heben; dies schon allein aufgrund der großzügigeren Flächen und des günstigeren Zuschnitts. Für auswärtige Besucher stellt der i-Punkt oft den ersten Anlauf- und Kontaktpunkt in Fellbach dar. Im Sinne eines gestärkten gesamtstädtischen Marketings sollte dieser Ort so überzeugend gestaltet sein, wie es dem Ruf Fellbachs mit seiner herausragenden Gastronomie sowie prominenten Weinbaubetrieben entspricht.

Aber auch die „Binnenwirkung" des i-Punkts ist nicht zu unterschätzen: Ein bedeutender Teil der Kundinnen und Kunden lebt in Fellbach und sucht den i-Punkt regelmäßig auf, um sich bspw. über bevorstehende Veranstaltungen zu informieren und Tickets zu erwerben. Für diese Kundengruppe ist der i-Punkt zugleich das lebendige „Aushängeschild" der Stadtverwaltung und prägt somit entscheidend deren Profil als Dienstleistungsbetrieb. Auch hier bietet der vorgeschlagene Standort deutlich vielseitigere Gestaltungsmöglichkeiten. Bereits in der Untersuchung von Herrn Prof. Dr. Voeth zum gesamtstädtischen Marketing wurde die bedeutende Funktion der jeweiligen Bewohner/innen als Multiplikatoren für „ihre Stadt" herausgestellt.

Die Flächensituation lässt im ehemaligen Café Entrée auch im Hinblick auf Personal und betriebliche Abläufe spürbare Vorteile erwarten. Die bisherigen Café-Räumlichkeiten umfassen im Untergeschoss Toiletten und Lagerräume mit einem direkten Zugang zur Tiefgarage Stadtmitte. Damit stünden weitaus mehr Nebenflächen zur Verfügung, was einen effizienteren Betriebsablauf zuließe. Günstig ist auch die Tatsache, dass die bisherige Café-Fläche vollständig autark betrieben werden kann.

In gleicher Weise ergäben sich durch die großzügigere Grundfläche völlig neue Möglichkeiten, eine durchgängig hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen. Neben einer neuen Bedientheke mit ausreichenden Diskretionsabständen soll ein eigenständiger Informations- und Aufenthaltsbereich mit Lounge-Charakter geschaffen werden. Auswärtige Besucher sollen sich dort in aller Ruhe mit dem Angebot vertraut machen und ausgewählte Informationen studieren können – eine Möglichkeit, die im bestehenden i-Punkt aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse selbst nach einem Umbau nicht gegeben wäre. In Ergänzung zu diesen Ausführungen folgender Flächenvergleich:

	Bestehender i-Punkt (Sp. 2)	**i-Punkt im Café Entrée** (Sp. 3)	**Verbesserung** Sp. 3 ggü. Sp. 2
Kundenbereich	27 m²	45 m²	18 m²
Thekenbereich	12 m²	16 m²	4 m²
Leitungsbüro	7 m²	12 m²	5 m²
Arbeitsplätze	16 m²	20 m²	4 m²
Lager/Teeküche	7 m²	22 m²	15 m²
Besprechung/ Sozialbereich	8 m²	14 m²	6 m²
Fläche gesamt	77 m²	129 m²	52 m²

(Hinzu kommen noch Sanitärflächen und weitere Lagerflächen im UG)

3. Planerische Überarbeitung des Entwurfs

Der aktuelle Hauptzugang des Café Entreé befindet sich im Durchgang zwischen Rathaus-Innenhof und Kirchplatz. Die Verwaltung schlägt in Abstimmung mit dem Architekten Arne Fentzloff (Büro Architektur 109, Stuttgart) die Schaffung eines neuen barrierefreien Kundenzugangs in nördlicher Richtung (Kirchplatz / Stadtbahn-Haltestelle / Innenstadt) vor. Zur Veranschaulichung dieser Überlegung ist eine Visualisierung beigefügt. Architekt Fentzloff ist als ehemaliger Mitarbeiter des jüngst leider verstorbenen Rathaus-Architekten Ernst Gisel bereits seit der Planungs- und Bauphase mit dem heutigen Kulturdenkmal vertraut und somit in der Lage, dem Entwurfsansatz trotz behutsam vorgesehener Änderungen gerecht zu werden.

Der im März vorgelegte erste Entwurf wurde auf Bitte der Verwaltung durch Herrn Fentzloff geprüft und ein optimierter Vorschlag vorgelegt. Dieser wurde in enger Abstimmung mit dem i-Punkt-Team weiter verfeinert und bildet die Grundlage der vorliegenden Planung. Der als Grundrissplan angehängte Entwurf gliedert sich wie folgt:

- **Neues Eingangselement** wie oben beschrieben;
- **Überarbeitete Raumaufteilung** nimmt die Bewegung der vorhandenen, denkmalgeschützten Deckenelemente auf und verbindet die vorhandene Architektur geschickt mit der neuen Nutzung, im Einzelnen:
    - ansprechender, weitläufiger **Kundenraum** mit einer zentralen Theke; unmittelbar angegliedert ein Bereich, an dem auch sitzend beraten werden kann, besonders für längere Beratungen und für ältere bzw. in ihrer Mobilität eingeschränkte Kunden/innen;

  - großzügiger **Informations- und Aufenthaltsbereich**; an den Wänden Regal- und Ausstellungselemente für Bildschirme, Prospektmaterial etc.;
  - direkt beim Aufenthaltsbereich integriert ein **Regal mit typischen Fellbacher Erzeugnissen**, ergänzt um eine **Selbstbedienungsmöglichkeit** mit Kaffee, Tee, Kaltgetränken sowie fair gehandelten Produkten;
  - **Mitarbeiterbereiche** im südlichen / westlichen Bereich, untereinander direkt verbunden über den bestehenden Bereich der ehemaligen Küche, ohne hierbei den Kundenbereich queren zu müssen;
  - kleiner **Lager- / Arbeitsbereich** hinter der Theke sowie kleine Teeküche;
- im Untergeschoss kann ein **Besucher-WC** angeboten werden
- **Technik** (E-Verteilung / Datentechnik), **Lagerbereich** (einschließlich Stellplatz für den Tresor) sowie **Personal-WCs** für die Mitarbeiter/innen im für Besucher nicht zugänglichen UG-Bereich befindet sich die

Bei den geplanten Umbaumaßnahmen kann der Großteil der vorhandenen Raumkubatur und der Wände, Decken und Böden erhalten werden. Größere Baugenehmigungspflichtige Umbauten, die ggf. auch denkmalschutzrechtlich relevant sind, sind im Innenbereich nicht vorgesehen (ausgenommen der Türdurchbruch zum Leitungs- und Sozialbereich in einer bestehenden Wand im nichtöffentlichen Bereich). Herr Fentzloff wird den fortgeschriebenen Entwurf im Rahmen der Vorberatung persönlich vorstellen.

Die weitere Planung des Projekts soll in enger Kooperation zwischen Architekt Fentzloff, der unteren Denkmalschutzbehörde, dem Team des i-Punkts und dem Baudezernat erfolgen. Im Anschluss soll die zwingend erforderliche Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde (Landesdenkmalamt) in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Amt für Baurecht der Stadt Fellbach) eingeholt werden.

Im neuen i-Punkt sollen die Besucher/innen alle bisher bekannten Service- und Beratungsdienstleistungen wiederfinden. Darüber hinaus ist geplant, den neuen, bislang nicht vorhandenen Aufenthaltsbereich dadurch aufzuwerten, dass die Besucher sich dort mittels Selbstbedienung auch mit Kaffee / Tee und mit Kaltgetränken versorgen können, ferner eventuell mit kleinen Snacks. Sämtliche Produkte sollen aus fairem Handel stammen und möglichst in Bioqualität angeboten werden. Die nördliche Außenfläche soll zusammen in Kooperation mit dem Pächter Christian List für eine Bewirtung in der warmen Jahreszeit (April bis Oktober) aktiviert werden. Angestrebt wird, dort ein Angebot zu schaffen, bei dem die Gäste wie im Bistro KITZ direkt am Tisch bedient werden. Dafür ist ggf. im Außenbereich eine kleine, temporäre Servicetheke einzurichten, um die Bedienung der Gäste zu erleichtern. Mit diesen Maßnahmen soll erreicht werden, dass die bisher besonders im Sommer beliebte Außenfläche am Kirchplatz auch künftig ein belebter „Treffpunkt" bleibt.

4. Weiteres Vorgehen: Kosten, Termine, Baubeschluss

Im Haushalt 2021 ist unter dem Produktsachkonto „Tourismus" (Maßnahme 401) eine Summe von 250 T€ für die Ertüchtigung des i-Punkts veranschlagt und somit zur Umsetzung im laufenden Jahr vorgesehen. Nach aktueller, noch grober Schätzung sind die bereitgestellten Mittel für die Planung und bauliche Umsetzung der oben skizzierten Maßnahmen ausreichend. Die Kosten müssen aber im vertieften Planungsstadium konkretisiert werden, insbesondere durch die Einbeziehung von Fachingenieuren.

Vorgesehen ist, im Falle der Zustimmung zum Beschlussantrag die weitere Planung zügig fortzusetzen und die bauliche Umsetzung nach Möglichkeit noch im laufenden Jahr abzuschließen. Bis dahin soll der bestehende i-Punkt am jetzigen Standort ver-

bleiben. Die Kosten für eine Interimsunterbringung lassen sich damit einsparen; die Eröffnung am neuen Standort ist zudem zeitlich flexibler zu gestalten.

Aktuell werden die Räumlichkeiten des ehemaligen Café Entrée interimsmäßig als Corona-Testzentrum genutzt. Der mögliche Baubeginn und damit auch die Einhaltung des vorgesehenen Zeitplans ist mit dem Betrieb des Testzentrums abzustimmen.

5. Künftige Nutzung der bestehenden i-Punkt-Ladenfläche

Für den bestehenden i-Punkt, der ab dem Eröffnungsjahr des Rathauses (1986) über lange Jahre als Blumenladen beliebt war, wäre mit dem Umzug eine neue Nutzung zu finden.

Die Überlegungen der Verwaltung orientieren sich an zwei Hauptzielpunkten:

- Erhöhung der Besucherfrequenz im Umfeld des Rathauses und damit aktive Unterstützung des Einzelhandels und der Gastronomie in der unmittelbaren Umgebung
- Aufwertung der Angebotsstruktur im Rathaus-Carré, um künftig auch anspruchsvollen Kundenbedürfnissen im Kernbereich der Innenstadt noch besser zu entsprechen.

Vorgeschlagen wird daher die Einrichtung einer Vinothek mit dem Schwerpunkt Verkauf sowie untergeordnet der Verkostung von Wein. Ein solches Fachgeschäft würde mit seiner Produktpalette bspw. das Angebot der Markthalle in idealer Weise ergänzen. Ebenso würde damit an exponierter Stelle ein zentraler Anlaufpunkt für das herausragende Fellbacher Erzeugnis, den Wein aus eigenem Anbau, geschaffen. Bekanntermaßen bildet der Wein ein zentrales Element für die Vermarktung Fellbachs als „Wein- und Genussstadt" und würde mit einer Vinothek im Rathaus erstmals ein angemessenes „Schaufenster" in der Stadtmitte erhalten, von wo aus auf die einzelnen Weingüter und auf die Neue Kelter der Fellbacher Weingärtner weiterverwiesen werden könnte. Bereits Herr Prof. Dr. Voeth hat im Rahmen der Untersuchung zum Gesamtstädtischen Marketing auf die Bedeutung dieses Alleinstellungsmerkmals hingewiesen und verstärkte Maßnahmen in diesem Bereich angeregt.

Die Verwaltung hat weitere Optionen für eine Nachnutzung geprüft. Diese werden in der Sitzung vorgestellt.

6. Inhaltliche Zielsetzungen für die weitere Befassung

Die Verwaltung hält es für geboten, bei der Entscheidungsfindung folgende Ziele im Auge zu behalten:

- Der i-Punkt soll eine räumliche und organisatorische Aufwertung erfahren, die seiner gewachsenen Bedeutung im gesamtstädtischen Marketing bzw. im Tourismuskonzept der Stadt entspricht.
- Die Pachtflächen im Erdgeschoss des Kulturdenkmals Rathaus sollen behutsam weiterentwickelt werden – mit dem gebotenen Respekt vor dem architektonischen Entwurf einerseits und der Bereitschaft zur zukunftsfähigen Fortentwicklung der Nutzungskonzepte andererseits.
- Die Belebung der Innenstadt soll durch eine gezielte Verpachtung der rathauseigenen Erdgeschossflächen einen positiven Impuls erfahren.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ keine

☐ einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €

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

☐ bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung

☒ Haushaltsmittel in Höhe von 250.000 € bei Produktsachkonto 57500100-78710702.401 vorhanden

☐ über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig

☒ Sonstiges: Die Konditionen für die Verpachtung der Café-Fläche waren zur Förderung des Betriebszwecks (Inklusionsbetrieb) bewusst günstig gehalten. Eine Nutzung der Räumlichkeiten für interne Zwecke (i-Punkt) samt dem damit verbundenen Entfall von Pachteinnahmen hätte im Ergebnishaushalt geringe Auswirkungen.

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Johannes Berner
Erster Bürgermeister

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:
1. Entwurfsplanung Architekt Arne Fentzloff
2. Grundrissplan
3. Visualisierung Eingangselement