

**Tischvorlage DS 2009/564/1**

Amt für Architektur und  
Gebäudemanagement  
Thomas Stegmann  
(Stand: **03.12.2009**)

Mitwirkung:  
Amt für Stadtсанierung und Projektsteuerung  
Tiefbauamt

**Technische Ausschuss**  
öffentlich am 02.12.2009

Aktenzeichen:

**Veitsburgareal - Sachstandsbericht**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht zur Modernisierung der Jugendherberge wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung erhält den Auftrag, mit dem Jugendherbergswerk den Mietvertrag auszuhandeln.
2. Die Gaststätte wird in einer ersten Übergangsphase im Bestand ertüchtigt und soll vorerst für drei Jahre verpachtet werden. Die Verwaltung erhält den Auftrag, mit möglichen Pächtern in Verhandlung zu treten (siehe Voraussetzungen unter Punkt 2 – Gaststätte).
3. Der Abbruch und Neubau der Gaststätte wird entsprechend den finanziellen Möglichkeiten auch weiterhin in den zukünftigen Finanzplanungen vorgesehen.
4. Über die Kosten für die Modernisierung der Jugendherberge (siehe DS 2009/233, Ziffer 2.3) und die Kosten für die Übergangslösung der Gaststätte in Höhe von ca. 105.000.- EUR ist im Zuge der Haushaltsplanberatungen 2010 ff. zu beraten.
5. Die Verpachtung der Gastronomie wird öffentlich ausgeschrieben.

## **Sachverhalt:**

### **1. Ausgangslage**

In der Sitzungsvorlage DS 2009/233 wurde dem Gemeinderat im Mai dieses Jahres die neue Gesamtkonzeption für das Veitsburgareal vorgestellt. Den Bausteinen "Neubau Gastronomie", "Modernisierung Jugendherberge" und "Neugestaltung der Außenanlagen auf dem Plateau" wurde zugestimmt und über deren Umsetzung ist im Zuge der Finanzplanung 2010 folgende zu entscheiden.

Ebenso wurde entschieden, dass die Stadt die Gaststätte in eigener Regie an einen Gastronom außerhalb der Jugendherberge verpachtet.

Die Sitzungsvorlage gibt den aktuellen Sachstandsbericht wieder und baut auf der Sitzungsvorlage DS 2009/233 auf.

Das bisherige Gesamtkonzept wurde den Agendagruppen vorgestellt, von diesen mitgetragen und im Agendabeirat vom 19.11.09 kurz über den aktuellen Sachstand informiert.

Von Seiten der Verwaltung wurde angeboten, dass nach den Beratungen in den Gremien den Sprechern der Gruppen die Planung vorgestellt wird.

### **2. Jugendherberge (Umbau im Bestand)**

Das Jugendherbergswerk hat durch den Vorstand des DJH-Landesverbandes Baden-Württemberg e.V. auf die Beschlüsse des Gemeinderates zum neuen Gesamtkonzept Veitsburg reagiert und die Wünsche im Schreiben an die Stadt vom 20. Juli 2009 formuliert (Zitat in Auszügen):

*...In den Räumen der Jugendherberge muss eine Verteilerküche eingerichtet werden, in der gekocht werden kann. Eine externe Belieferung kann aus wirtschaftlichen Gründen und aus Gründen der Abhängigkeit nicht in Frage kommen. Zu einer Jugendherberge gehört eine Küche.*

*...Für einen vernünftigen Jugendherbergsbetrieb ist die Gestaltung der Außenbewirtschaftung im Interesse unserer Gäste von hoher Bedeutung. Ein in den Planskizzen angedachter Biergarten mit einer unbegrenzten Öffnungszeiten kann aus unserer Sicht nicht in Frage kommen. Hier hat der Vorstand allergrößte Bedenken, ob in einem solchen Falle ein dauerhafter Herbergsbetrieb möglich ist.*

*...Der Vorstand des DJH-Landesverbandes Baden-Württemberg e.V. hat nach wie vor die feste Absicht, den Standort Ravensburg weiterzuführen und auch die zugesagten Mittel einzusetzen, sofern die Rahmenbedingungen stimmen. Der Vorstand ist sich im gleichem Maße darüber einig, dass wenn diese Be-*

*dingungen nicht gegeben sind, er bereit ist, den Standort Ravensburg aufzugeben.*

Unter den Vorgaben eines Umbaus im Bestand und im Rahmen des bisherigen Bauvolumens wurden die Wünsche des Jugendherbergswerkes aufgenommen, zwei Varianten entwickelt und diese mit dem Jugendherbergswerk abgestimmt.

Das Jugendherbergswerk trägt die Variante 1 mit und sieht den Schwerpunkt der Räume im Bereich der Küche, Seminar und Aufenthalt. Sie will diesen stärken, daher kann tendenziell die Bettenzahl in den Zimmern erhöht werden.

Es wird geprüft, ob der 80er Bau um eine Zimmerachse (= 4,5 m) erweitert werden kann und welche Kosten dadurch entstehen. Diese Kosten sind im Wesentlichen vom Jugendherbergswerk zu tragen.

Die Planung wird auf dieser Basis weitergeführt.

Der Baubeginn für die Modernisierung der Jugendherberge im Oktober 2010 bildet die erste Ausbaustufe einer Gesamtplanung Veitsberg. Die Bauzeit beträgt 8 Monate.

In der Sitzung werden die Pläne vorgestellt und erläutert.

### **3. Gaststätte**

Die Pächterfamilie Weiß hört zum 14.12.2009 mit dem Gastronomiebetrieb auf und geht in den Ruhestand. In der ursprünglichen Planung war vorgesehen, dass im Anschluss daran im Jahr 2010 mit dem Abriss und Neubau der Gastronomie begonnen werden sollte.

Der angestrebte Realisierungswunsch stand unter dem Vorbehalt der Finanzlage und des Haushaltes 2010. Die geschätzten Finanzierungskosten in Höhe von 3,2 Mio (siehe DS 2009/233 Ziffer 2.3) sind aus heutiger Sicht in Jahren 2010 / 2011 im städtischen Haushalt nicht darstellbar.

Daher wurde nach einer Zwischenlösung gesucht.

Mit vier Ravensburger Gastronomen wurden Gespräche geführt, wie und unter welchen Voraussetzungen diese Übergangsphase gestaltet werden kann.

Zielvorgabe ist es:

- Das Pachtverhältnis soll vorerst auf drei Jahre befristet sein und nach einer kurzen Umbauphase sollte die Gastronomie im Mai/Juni 2010 wieder in Betrieb gehen.
- Die baulichen Umbauarbeiten beschränken sich auf Notwendigste, um die Investitionskosten auf ein Minimum zu senken. Gleichzeitig muss ein attraktives Gastronomiekonzept den Bürgern der Stadt angeboten werden.

Drei der vier angefragten Gastronomen sehen - unter Abwägung des Risikos - das Potential der Lokalität. Sie sind sehr interessiert und könnten sich unter folgenden Voraussetzungen eine Pacht vorstellen:

- Der bauliche Zustand des Gastraumes ist gepflegt, jedoch ist die Küche größtenteils im Eigentum des jetzigen Pächters und steht nicht zur Verfügung. Auch müsste die Küche in den jetzigen Schankbereich verlegt werden. Die Investitionskosten liegen hier bei ca. 75.000.- EUR, die die Stadt zu tragen hätte.
- Der Gastraum wird vom Pächter nach dessen Wünschen und Kosten im Bestand umgebaut. Die Nebenräume wie z.B. WC`s müssen nicht saniert werden. Es sind kleinere Instandsetzungsarbeiten notwendig. Kostenaufwand zu Lasten der Stadt ca. 5.000.- EUR.
- Die Gaststätte wird entsprechend der bisherigen Konzession weitergeführt und um eine Außenbewirtung im Vorburgbereich ergänzt.

Die Freifläche außerhalb des Burghofes – bisher Parkbucht Gaststätte – wird zur Aufwertung der Gaststätte für die Außenbewirtung und als Zugangsfläche hergerichtet. Die Verlagerung des Eingangs aus dem Burginnenhof ist wichtiger Bestandteil der Gesamtkonzeption. Nach einer ersten Kostenschätzung sind hierfür 25.000.- EUR notwendig.

In Zusammenarbeit mit dem Pächter sollen in der Übergangsphase die weiteren baulichen und konzeptionellen Ziele erarbeitet werden und in den Gesamtprozess einfließen. Die Planung ist dennoch pächterneutral.

Unter diesen Voraussetzungen sollte die Verwaltung ermächtigt werden, einen Pachtvertrag abzuschließen. Eine öffentliche Ausschreibung der Gaststätte zur Pacht wäre denkbar, aber ist bisher aufgrund der Suche nach einer Übergangslösung nicht vorgesehen.

Ebenso ist wichtig, dass das Konzept des Pächters eine Küche vorsieht, die einer breiten Bürgerschaft und insbesondere Familien zur Verfügung steht.

#### **4. Außenanlagen Plateau (mittelfristig 2011 bis 2015)**

Die Maßnahme beschränkt sich aufgrund der derzeitigen Finanzsituation vorerst auf Arbeiten in unmittelbarer Umgebung der Veitsburg, auf das Herstellen der Plateaufläche und auf die Verlagerung der Stellplätze.

Die Planung und Umsetzung der Gesamtkonzeption zur Freiraum- und Grünplanung wird entsprechend den finanziellen Möglichkeiten auch weiterhin in den zukünftigen Haushaltplanungen vorgesehen.

#### **5. Zuschußanträge im Rahmen der Stadtsanierung**

Die Stadtsanierung hat u.a. für das Veitsburgprojekt bei folgenden Sanierungsgebieten entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 12.10.2009 Zuschußanträge an das Land gestellt:

- Aufstockungsantrag Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" im Bund/Länderprogramm – SE- Maßnahme
- Neuantrag "Die Veitsburg" im Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz West"

Entscheidungen hier sind vor dem Frühjahr 2010 nicht absehbar. Die Stadtsanierung steht in ständigem Kontakt mit den Förderstellen.

#### **6. Finanzierung**

Über die Kosten für die Modernisierung der Jugendherberge (siehe DS 2009/233, Ziffer 2.3) und die Kosten für die Übergangslösung der Gaststätte in Höhe von ca. 105.000.- EUR ist im Zuge der Haushaltsplanberatungen 2010 ff. zu beraten.

## 7. Weiteres Vorgehen

Gemäß dem Grundsatzbeschluss zum Gesamtkonzept wird das Veitsburgareal mit seinen drei Bausteinen Gaststätte, Jugendherberge und Landschaftsraum als Ganzes nachhaltig überplant und abschnittsweise realisiert.

Der Fahrplan zum Projektverlauf sieht bis Ende 2010 vor:

- Abschluss Mietvertragsmodell mit Jugendherberge I. Quartal 2010
- Realisierung einer Zwischenlösung für die Gaststätte II. Quartal 2010
- Ziel: Baubeginn Modernisierung Jugendherberge Oktober 2010

Der Start zur Realisierung 2010 ist erklärtes Ziel unter dem Vorbehalt der Finanzlage und des Haushalts 2010.

### Veitsburgareal - Bausteine zur Neugestaltung

