

ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-641/2015

Datum: 23. Oktober 2015

Aktenzeichen	III/1
Federführendes Amt	Bauamt (Amtsleitung)
Vorlagenerstellung	R. Ziethmann

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	27. Oktober 2015
Haupt- und Finanzausschuss	30. November 2015
Ausschuss für Stadtentwicklung	02. Dezember 2015
Magistrat	08. Dezember 2015
Ortsbeirat Hattenheim	09. Dezember 2015
Stadtverordnetenversammlung	14. Dezember 2015

Betreff:

Vergabe der städtischen Liegenschaft "Brückenschänke", Auweg 2 in Eltville-Hattenheim

Beschlussvorschlag:

I.

Der Vergabe der städtischen Liegenschaft "Brückenschänke", Auweg 2 in Eltville-Hattenheim (Gebäude mit Grundstücksfläche, Größe insgesamt 1.033 m²) durch Bestellung eines Erbbaurechts wird an folgenden Bewerber wird zugestimmt:

Engelhardt.Laudenbach.Walter GbR, Auf dem Steinchen 1, 65343 Eltville
(auf der Grundlage der Konzeptvariante II)

Alternative 1

Erich Philip, Hauptstraße 4, 65347 Eltville

Alternative 2

Mathias Marschollek, Kloster Eberbach-Gaisgarten 1, 65346 Eltville

II.

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten zu beschließen:

1.

Der Magistrat möge mit dem gewählten Bewerber auf der Grundlage des von ihm vorgelegten Konzepts nebst Investitionsvolumen und angebotenen Pachtzins einen Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 33 Jahren schließen.

2.

Dem Bewerber ist die schnellstmögliche konkrete Abstimmung seiner vorgesehenen - und mit Be-

zug auf das vorangegangene Gespräch der Verwaltung (Anlage 3) ggf. zu modifizierenden - Bau-
maßnahmen mit den betreffenden Aufsichtsbehörden zu empfehlen. Etwaige Haftungsansprüche
gegenüber der Stadt, insbesondere hinsichtlich des Hochwasserrisikos sind auszuschließen.

Sachverhalt:

Das derzeitige Pachtverhältnis für die Gaststätte "Brückenschänke" endet zum 31.12.2015.

Entsprechend dem Beschluss des Magistrats vom 02.06.2015 (Vorlage vom 26.05.15, Drucksache
Nr.586), wurde die Gaststätte - mit der zugehörigen Freifläche von insgesamt 1.033 m² - zur weite-
ren gastronomische Nutzung öffentlich ausgeschrieben.

In dem allen Interessenten zugestellten Exposé (ANLAGE 1) waren als Vergabevoraussetzungen
genannt: u. a. die Vorlage eines gastronomischen Konzepts, die Bereitschaft zur Durchführung er-
forderlicher Sanierungsmaßnahmen mit Darlegung der Sanierungs-/Instandsetzungsarbeiten und
dem voraussichtlichen Investitionsvolumen sowie ein Angebot zum Erbbauzins bzw. Pachtzins.

32 Interessenten hatten die Verkaufsunterlagen abgerufen, 7 haben letztlich fristgemäß zum
28.08.15 ihre Bewerbung eingereicht.

Nach Sichtung der eingegangenen Bewerbungen hat sich der Magistrat in seiner Sitzung am
08.09.15 dafür ausgesprochen, vier Bewerber in die engere Wahl zu nehmen und diesen die Mög-
lichkeit zu geben, ihre Konzepte in einer Sitzung persönlich vorzustellen, ggf. noch zu präzisieren
und Fragen zu klären.

Diese Möglichkeit haben alle vier Bewerber wahrgenommen und ihre Vorstellungen in der Sitzung
am 29.09.15 anhand der vorliegenden Unterlagen erläutert (ANLAGE 2: Bewerbungsunterlagen)

Bei Vergleich der vier Konzepte ergibt sich hinsichtlich der baulichen Maßnahmen, des vorgese-
henen Investitionsvolumens und des angebotenen Erbbauzinses folgender Sachstand:

Bewerber Erich Philipp

sieht eine durchgreifende Bestandssanierung mit Ausbau des Dachraumes sowie Anordnung trans-
portabler Sanitärräume, Grillstation und Sommerküche vor. Investitionsvolumen ca. 300.000 EUR.
Angebotener Erbbauzins jährlich 9.500 EUR.

Bewerber Mathias Marschollek

sieht einen Um- bzw. Neubau an gleicher Stelle vor, der um einen Kniestock erhöht wird. Investi-
onsvolumen laut mündlicher Aussage ca. 500.000 EUR. Möglicher Erbbauzins laut mündlicher Aus-
sage 12.000 EUR jährlich bei einer Laufzeit von 33 Jahren, 15.000 EUR bei 66 Jahren.

Bewerber Hubert Allert

sieht die für eine wirksame und wirtschaftlich vertretbare Maßnahme die Notwendigkeit eines
Neubaues mit entsprechender Freiflächengestaltung, die er in einem nachgereichten Modell do-
kumentiert hat. Die Kosten für einen Neubau werden laut mündlicher Aussage auf ca. 2000 - 2500
EUR pro qm geschätzt. Finanzierung bzw. Investor derzeit noch vakant, ebenso Angaben zum mög-
lichen Erbbauzins.

Bewerber Engelhardt.Laudenbach.Walter GbR

bieten drei Varianten an: I. Durchgreifende Bestandssanierung mit einem geschätzten Investitions-
volumen von 450.000 EUR und einem angebotenen Pachtzins von 2.000 € mtl. (=24.000 € jährlich).
II. Durchgreifende Bestandssanierung + Anbau (Sanitärbereich und Wintergarten mit Gast-
raum/Terrasse) mit einem geschätzten Investitionsvolumen von 1.200.000 EUR und einem angebo-
tenen Pachtzins von 2.400 € mtl. (=28.800 € jährlich). III. Kompletter Neubau mit einem geschätzten
Investitionsvolumen von 1.350.000 EUR und einem angebotenen Pachtzins von 2.700 € mtl. (=32.400
€ jährlich).

Auf die planungsrechtlichen (Außenbereich) und wasserrechtlichen (Überschwemmungsgebiet)
Gegebenheiten waren alle Bewerber durch die Erläuterungen im Exposé hingewiesen worden,

eine Vorabstimmung ihrer Baukonzepte mit den zuständigen Fachbehörden bei der Kreisverwaltung ist noch nicht erfolgt. Deshalb wurden seitens der Verwaltung anhand der konzeptionellen Vorstellungen (Anbau und/oder Neubau) die Möglichkeiten im Gespräch mit der Bauaufsichtsbehörde, der Wasserbehörde und der Naturschutzbehörde eruiert (ANLAGE 3: Gesprächsvermerk). Demnach bestehen bei Beachtung der wasserrechtlichen Voraussetzungen gegen Anbauten keine grundsätzlichen Bedenken, während Neubauten sehr kritisch gesehen werden bzw. bei einer über eine Geringfügigkeit hinausgehenden Vergrößerung dafür keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Zum Beschlussvorschlag:

Schon im Hinblick auf die am Standort herrschende und in den Stellungnahmen der Aufsichtsbehörden vertretene bau-/planungsrechtliche Situation können die ausschließlich auf Basis eines größeren Neubaus beruhende konzeptionellen Vorstellungen von Herrn Allert nicht weiter verfolgt werden. Gleiches gilt für die Variante III von Engelhardt.Laudenbach.Walter GbR. Das Konzept von Herrn Marscholke beruht zwar auch auf einem "neuen Bau", beschränkt sich aber offensichtlich im Wesentlichen auf die Grundfläche des Bestandsgebäudes. Das Konzept von Herrn Philip geht von einer Bestandssanierung mit flexiblen, transportablen Nebenanlagen aus, die voraussichtlich auch genehmigungsfähig sein würden. Allerdings sieht das gastronomische Konzept offenbar (weiterhin) keine ganzjährige Öffnungszeiten vor.

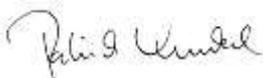
Die Variante II (Sanierung + Anbauten) von Engelhardt.Laudenbach.Walter GbR zeigt nach Auffassung der Verwaltung ein schlüssiges, nachhaltiges und - die bautechnischen Auflagen der Wasserbehörde voraussetzend - genehmigungsfähiges Konzept, welches eine deutliche Aufwertung des Gaststättenbetriebs verspricht und für die Stadt auch den deutlich größten wirtschaftliche Vorteil bringt.

Gleichwohl sind im Beschlussvorschlag als mögliche Alternativen die Konzepte der Bewerber Philip und Marscholke empfohlen.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage(n):

- (1) Brückenschänke Anlage 1
- (2) Brückenschänke Anlage 2
- (3) Brückenschänke Anlage 3



Patrick Kunkel
Bürgermeister