



Betreff:
Realisierungskonzept für den Ausbau des Cafés im Volkspark

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 16/SVV/0384

Erstellungsdatum 15.12.2016

Eingang 922:

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung Gremium

18.01.2017 Hauptausschuss

Inhalt der Mitteilung:

Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Das Café im Volkspark ist eine privatwirtschaftlich geführte gastronomische Einrichtung für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Besucher des Volksparks des Bornstedter Feldes. Es wurde in seiner jetzigen Form im Rahmen der Bundesgartenschau 2001 als Basiseinrichtung des Volksparks errichtet.

Die Bewirtschaftung und Angebotsstruktur des Cafés wurde in Verbindung mit der Auswahl eines neuen Pächters im ersten Quartal 2016 modifiziert und erweitert. Vertraglich wurden u.a. ganzjährige, verlässliche Öffnungszeiten, Veranstaltungsreihen (Fußballabende, Public Viewing, Cocktailabende, Grillpartys etc.) und der sukzessive Ausbau der Kooperation mit Stadtteilinitiativen und -vereinen vereinbart. Die Neueröffnung des Cafés erfolgte am 24. März 2016.

Für die Untersuchung der im Beschluss 15/SVV/0464 genannten Zielstellungen wurden Modelle für eine bauliche Erweiterung entwickelt und im Hauptausschuss am 25. Mai 2016 vorgestellt.

Es wurden vier Ausbauvarianten zur Optimierung des Gebäudes entwickelt, mit dem Ziel der Nutzungsoptimierung der Gasträume:

1. Einhausung der Galerie, um eine räumliche und akustische Trennung zwischen dem gastronomischen Bereich und sonstigen Veranstaltungen zu erreichen.
2. Verschiebung des Tresens und der östlichen Glasfassade, zur Erweiterung der räumlichen Nutzungsperspektiven und Trennung verschiedener Nutzungsansprüche.
3. Teilausbau, durch Verschiebung des Tresens und Erweiterung der Nutzfläche durch Funktionsräume (Küche, Lager) in nördlicher Richtung.
4. Gesamtausbau durch Erweiterung des Gastraumes nach Osten in Richtung Holzterrasse sowie Verlagerung von Küche und Lager in Richtung Wall.

Die vorgeschlagenen baulichen Maßnahmen umfassen im Detail:

Fortsetzung der Mitteilung Seite 3

1. Einhausung der Galerie

Räumlich / akustische Trennung von der Erdgeschoßzone durch Verglasung der Galerie wodurch ein abgeschirmter Raum entsteht, der relativ störungsfreie Zusammenkünfte in der Galerie ermöglicht.

Kosten: 85.998,- € brutto

Eine Finanzierung über das Treuhandvermögen ist nicht möglich, da es sich um keine entwicklungsbedingte Maßnahme handelt.

Planungsrecht:

Keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Bewertung:

Die räumliche Aufteilung und interne Geräusentwicklung lässt in den Sommermonaten keine störungsfreie parallele Nutzung des Innenraums für Gruppen/geschlossene Gesellschaften bei Service im Außenbereich zu. Eine Einhausung der Galerie ist als bauliche und finanzielle Minimallösung zu verstehen, die zu einer Nutzungsentzerrung beitragen kann. Nachteilig zu bewerten ist, dass keine zusätzlichen Sitzplätze entstehen und durch die Glaseinhausung kein qualitativ „angenehm“ nutzbarer Raum entsteht.

Die Finanzierung der baulichen Maßnahme ist nicht gesichert. Der derzeitige Pächter hat kein Interesse die Maßnahme pächterseitig auf seine Kosten durchzuführen. Eine Refinanzierung der Maßnahme über die Pächtereinnahmen ist nicht möglich, da die Pachthöhe bis zum Auslaufen des Pachtvertrages fixiert und eine Erhöhung aufgrund von Umbaumaßnahmen ausgeschlossen ist.

2. Verschiebung Fensterfront

Erweiterung des Gastraumes im Erdgeschoss durch Verschiebung der Fensterfront in östlicher Richtung, wodurch 10 zusätzliche Sitzplätze geschaffen werden, jedoch kein abgeschirmter Raum.

Kosten: 73.516,- € brutto

Eine Finanzierung über das Treuhandvermögen ist nicht möglich, da es sich um keine entwicklungsbedingte Maßnahme handelt.

Planungsrecht:

Keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da innerhalb der bestehenden baulichen Kubatur, keine Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung.

Bewertung:

Die Intention des Antrages DS 15/SVV/0384 war es u.a. störungsfreie Treffen / Veranstaltungen zu ermöglichen. Mit der Erweiterung des Gastraumes im Erdgeschoss wird dieses Ziel nicht erreicht. Umgesetzt werden sollte diese Variante daher nur in Kombination mit der Variante 1, um die Zielstellung der Nutzungsentzerrung bei gleichzeitiger Erweiterung der Sitzplatzkapazitäten zu erreichen.

Die Finanzierung der baulichen Maßnahme ist nicht gesichert. Der derzeitige Pächter hat kein Interesse die Maßnahme pächterseitig auf seine Kosten durchzuführen. Eine Refinanzierung der Maßnahme über die Pächtereinnahmen ist nicht möglich, da die Pachthöhe bis zum Auslaufen des Pachtvertrages fixiert und eine Erhöhung aufgrund von Umbaumaßnahmen ausgeschlossen ist.

3. Teilausbau Café

Bauliche Erweiterung nach Norden mit zwei Lagerräumen und dem Küchenbereich sowie Neupositionierung des Tresens/Bar. Für den Fall, dass diese Umbauvariante realisiert werden würde, wurde dem Pächter ein Sonderkündigungsrecht vertraglich eingeräumt.

Kosten: 452.952,- € brutto

Eine Finanzierung über das Treuhandvermögen ist nicht möglich, da es sich um keine entwicklungsbedingte Maßnahme handelt.

Planungsrecht:

Keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Bewertung

Durch den baulichen Eingriff würden 21 zusätzliche Sitzplätze geschaffen werden. Die Verlagerung der Funktionsräume (Lager, Küche) entzerrt die derzeitige Nutzungsstruktur. Jedoch ergibt sich auch in dieser Variante kein Raum der ungestört vom regulären Betrieb genutzt werden kann. Die Erweiterung der Sitzplatzzahl steht in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu den Gesamtkosten. Die Variante 3 ist deshalb nicht geeignet den Zielstellungen des Antrages DS 15/SVV/0384 zu entsprechen.

Die Finanzierung der baulichen Maßnahme ist nicht gesichert. Der derzeitige Pächter hat kein Interesse, die Maßnahme in Eigenregie umzusetzen. Eine potentielle Refinanzierung der Maßnahme über den derzeitigen Pächter ist in einem angemessenen Zeitraum nicht möglich, da im derzeitigen Pachtvertrag geregelt ist, dass sich ein neu zu verhandelnder Pachtvertrag in Bezug auf die Pachthöhe am IHK-Gewerbemietenspiegel zu orientieren hat.

4. Gesamtausbau

Ausbau mit Erweiterung von 77 zusätzlichen Sitzplätzen durch die Verlagerung von Küche und Lager in die Wallanlage.

Kosten: 883.591,- € brutto

Eine Finanzierung über das Treuhandvermögen ist nicht möglich, da es sich um keine entwicklungsbedingte Maßnahme handelt.

Planungsrecht:

Keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Bewertung

Durch den Gesamtausbau würden 77 Sitzplätze zusätzlich entstehen. Diese Variante bietet die Möglichkeit unterschiedliche abtrennbare Räume anbieten zu können, die störungsfrei vom sonstigen gastronomischen Betrieb genutzt werden können. Die Vergrößerung des Küchenbereichs kann zu einer Qualifizierung des Angebots beitragen. Mit dem Angebot von 99 Sitzplätzen im Endausbau müsste jedoch ein vollwertiger Restaurantbetrieb etabliert werden. Angesichts der in den zurückliegenden Jahren verhaltenen Frequentierung des Cafés durch die Anwohner im Herbst und Winter erscheinen die Erfolgsaussichten für die Etablierung eines Restaurantbetriebes nicht aussichtsreich. Insofern stehen die Investitionen auch in Variante 4 in keinem vertretbaren wirtschaftlichen Verhältnis.

Die Finanzierung der baulichen Maßnahme ist nicht gesichert. Der derzeitige Pächter hat kein Interesse, die Maßnahme in Eigenregie umzusetzen. Eine potentielle Refinanzierung der Maßnahme über den derzeitigen Pächter ist in einem angemessenen Zeitraum nicht möglich, da im derzeitigen Pachtvertrag geregelt ist, dass sich ein neu zu verhandelnder Pachtvertrag in Bezug auf die Pachthöhe am IHK-Gewerbemietenspiegel zu orientieren hat.

Fazit:

Der Intention des Antrages, einen vom gastronomischen Betrieb entkoppelten störungsfreien Raum für Sitzungen zu schaffen, entspricht die Kombination der Varianten Nr. 1, Nr. 2 und die Nr. 4 „Gesamtausbau“. Jedoch würden nach Einschätzung des derzeitigen Pächters keine der vorgeschlagenen baulichen Maßnahme „automatisch“ zu einer Erhöhung der Frequentierung des Cafés beitragen. Die Einrichtung wird vorwiegend in den Sommermonaten in Verbindung mit dem Außenbereich -Wasserspielplatz- genutzt, in den Herbst- und Wintermonaten sind kaum Gäste anzutreffen. Umbaumaßnahmen sind daher einem hohen unternehmerischen Risiko für den Betreiber unterlegen.

Da der Ausbau des Cafés nicht als entwicklungsbedingte Einrichtung zu werten ist, können aus rechtlichen Gründen Mittel aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme nicht zur Verfügung gestellt werden. Das Café, dessen Verpachtung über den Entwicklungsträger Bornstedter Feld erfolgt, stellt eine privatwirtschaftliche Nutzung dar, Betrieb und Konzept unterliegen dem unternehmerischen Risiko des Pächters. Da die Finanzierung baulicher Maßnahmen nicht aus dem Treuhandvermögen erfolgen kann, müssten diese durch den Pächter ggf. kreditfinanziert werden, hierzu fehlt jedoch derzeit aufgrund der saisonalen Abhängigkeit die ökonomische Grundlage.

Eine Refinanzierung der Baumaßnahmen gemäß Variante 1 und 2 ist im Rahmen des derzeitigen Pachtverhältnisses nicht möglich, da der Pachtzins bis zum 31.12.2025 festgelegt ist. Eine Anpassung der Pachthöhe aufgrund der Umbaumaßnahmen ist nicht möglich. Die Refinanzierung des Gesamtausbaus der Variante 4 in Höhe von 883.591,- € über die Pacht ist nicht realistisch, da die Pacht in einem Betrachtungszeitraum von 10 Jahren um mehr als 500% angehoben werden müsste. Bei der Realisierung der Variante 3 ist von einer Pachtanhebung um ca. 350% auszugehen.

Der Pächter teilte zudem mit, dass seit der Neueröffnung nur eine begrenzte Anzahl von Anfragen zur Raumnutzung in den Abendstunden sowie in den Herbst- und Wintermonaten eingegangen sind. Zusammenkünfte seitens der Interessenvertretung oder der Stadtteilinitiative im Café sowie Anfragen für kulturelle Aktivitäten aus der Bewohnerschaft hat es bisher nur vereinzelt gegeben. Der formulierte Wunsch der Anwohner nach einer Stadtteilgastronomie spiegelt sich demnach bisher nicht in der Frequenzierung aus der Anwohnerschaft wider.

Für Veranstaltungen wie Zusammenkünfte bewohnergetragener Initiativen stehen zudem Räume in der Grundschule in der Pappelallee zur Verfügung. Die Schulleitung der „Jacob-von-Gundling-Schule“ stellt beispielsweise die Aula mit der entsprechenden technischen Ausstattung für 20,- € p/Abend zur Verfügung, sie verfolgt damit den Ansatz der Öffnung der Einrichtung in den Stadtteil. Bisher wurde dieses Angebot durch die Anwohnerschaft nicht in Anspruch genommen.

Empfehlung

Zum jetzigen Zeitpunkt sollte keine der baulichen Maßnahme umgesetzt werden. Der aktuelle Pächter betreibt das Café seit dem März 2016 und befindet sich noch in der Konsolidierungsphase bzw. in der Ausbildung eines Angebotsprofils. Bauliche Maßnahmen und deren Refinanzierung mit der Zielstellung der Erweiterung des Sitzplatzangebots ist aufgrund der bisher erzielbaren gastronomischen Umsätze sowie der zur Zeit sehr geringen Frequenzierung in den Abendstunden und Wintermonaten nicht wirtschaftlich darstellbar.

Der Beobachtungszeitraum zur sicheren Einschätzung der Nachhaltigkeit der vorgeschlagenen baulichen Maßnahme sollte daher um 2 Jahre verlängert werden, auch vor dem Hintergrund der noch offenen Entscheidung der Nachnutzungsperspektiven der Biosphäre in der die Ansiedlung gemeinbedarfsorientierter Einrichtungen nicht ausgeschlossen ist. Ergänzend könnte in dieser Zeit auf Anregung des derzeitigen Pächters untersucht werden, ob eine Erweiterung des Gastraumes mit Anbindung an den Spielplatzbereich und der Möglichkeit, diesen zusätzlichen Raum getrennt zu bewirtschaften, ohne Erweiterung/Verlagerung der Küchen- und Lagerräume möglich ist.

Aus Email 45 an 502 und 4 v. 16.1.24 zu TOP 6.3 Darlegung Konsequenzen bzw. „Aufhebung Beschluss zum kostenfreien Eintritt in den Volkspark...“

Hallo Frau Kropp,

Frau Ziegenbein stellt die Präsentation zur o.g. MV ins RIS zum HA ein.

In den Ablaufplan für den OBM notiert sie, dass er erläutert, dass die Präsi zur MV seit heute im RIS zum HA steht und bereits im KUM am 14.12.23 vorgestellt wurde, und auch dort online abrufbar ist (<https://egov.potsdam.de/public/to020?TOLFDNR=2004112&SILFDNR=13049>).

Nach heutiger Auskunft vom Volkspark (GF Hr. Leifgen) hat die Tarifumstellung auch technisch einwandfrei am 1.1.24 funktioniert.

Viele Grüße
Lars Schmäh

Fachbereich Klima, Umwelt und Grünflächen
Telefon (0331) 289-2609