

GASTRONOMIE SAALBAU | NEUHAUSEN

Ergebnisse der Arbeitsgruppe Stand 13.06.2023



Ergebnisbericht

Auf Grundlage der Gemeinderatsentscheidung fand am 07.03. ein Workshop zum Thema „Revitalisierung Saalbau“ statt. Die Arbeitsgruppe bestand aus Vertretern der Fraktionen sowie Mitarbeitern der Verwaltung.

Ziel der ersten Sitzung war es, mögliche Nutzungsalternativen erarbeiten. Im Rahmen der Arbeitssitzung wurden nachfolgende Alternativen erarbeitet

- 1. Saal für Veranstaltungen erhalten - Umnutzung der Räume im EG und OG für kommunale Zwecke**
- 2. Saalbau als Gemeindesaal/ Veranstaltungsraum**
- 3. Betrieb in der jetzigen Form (Neuverpachtung)**
- 4. Veräußerung des Gebäudes**

Die erarbeiteten Nutzungsalternativen wurden von den Teilnehmern der Arbeitsgruppe mit Hilfe einer klar strukturierten Vorgehensweise bewertet. Chancen und Risiken wurden im gemeinsamen Austausch erörtert und Fragestellungen erfasst.

Im Nachgang wurden klare Arbeitsaufträge für die Ermittlung einer ersten Investitions-, Kosten- und Ertragsbewertung an die Mitarbeiter der Verwaltung, sowie Bernd Reutemann übertragen.

In einer 2. Sitzung am 12.06. wurden die Ergebnisse vorgestellt und durch betriebswirtschaftliche Eckwerte ergänzt. Eine von den Teilnehmern erarbeitete Matrix diente als Grundlage für die abschließende Bewertung der Nutzungsalternativen.

Am Ende wurde einstimmig für die Erhaltung der Gastronomie und der Nutzung des Saalbaus plädiert. Jedoch auch vereinbart, dass bei der Suche nach einem neuen Betreiber darauf zu achten ist, dass der Saal kommunale Aufgaben erfüllen soll und dies auch bei einer Neuverpachtung sicherzustellen ist.

Ergebnisbericht

Neben der klassischen Gesamtverpachtung Saal und Gastronomie soll auch eine Option vorhanden sein, dass der Betreiber nur die Gastronomie pachtet und der Saal durch die Kommune vermietet wird. Jegliche Investitionen werden zurückgestellt, bis Klarheit darüber herrscht, ob ein geeigneter Betreiber bis Ende des Jahres gefunden wird.

Sollte dies nicht gelingen, wird die Arbeitsgruppe sich über Alternativen abstimmen, welche im Rahmen einer Ideenfindung erfasst wurden.

Die Arbeitsgruppe hat sich auch darauf geeignet, dass bei der Betreibersuche neben der fachlichen Qualifikation des Betreibers auch die Kooperation mit den Vereinen ein wichtiger Faktor sein wird. Für eine objektive Bewertung der Pachtinteressenten soll ein klares Anforderungsprofil erstellt und die bisherige Zusammenarbeit mit Bernd Reutemann fortgesetzt werden, welcher auch den „Ausschreibungsprozess“ begleitet.

Erkenntnisse / Eindrücke Vor-Ort-Besichtigung?



Die Vor-Ort-Begehung durch die Arbeitsgruppe machte deutlich, dass der Betrieb ohne umfangreiche Investitionen in die Infrastruktur schwer verpachtet werden kann.

Hierbei stehen im Fokus bauliche Auflagen zur Erlangung einer Neukonzessionierung, da sich die Vorschriften in den letzten Jahren verschärft haben.

Küche – Lagerräume – Sozialräume Mitarbeiter –
Küchengrundausrüstung – Oberflächen –
Verkehrsflächen.

Betrieb als Gaststätte mit Saal (wie bisher)

Wirtschaftliche Betrachtung	Betrieb Gaststätte wie bisher Variante B
Investition	700.000 €
Erlöse p.A.	72.000 €
Kosten	88.000 €
Überschuss	- 16.000 €

	Bewertungsmatrix "+" oder "-" oder "0"					Gesamt
Nutzen Kommune	0	+	+	+		+
Aktzeptanz Bürgerschaft	0	+	+	+		+
Aufwand intern Kommune	+	+	+	+		+
Investitionsaufwand	-	-	0	-		-
ROI (Defizit / Überschuss)	0	0	0	0		0
Risiko Stadt (Betreiber / Qualität /	-	0	0	-		-

Betrieb wie bisher

Chancen ☺	Risiken 📉
- Zufriedene Bürger - Erhalt Gasthaus als Treffpunkt - Tradition / Geschichte - Identität - Heimat - Veranstaltungsraum - Alternativraum	- Kontrollverlust in jeglicher Hinsicht - Raumverlust - Ärger mit Nachnutzung - Verlust Tradition - Verlust gastronomischer Attraktivität
Nutzen ✓	Fragen ?
„es ändert sich nichts“	- Brauerei als Pächter - Eigenbetrieb - Kosten / Primär / Folge
Bewertung 📊	● ● ● ●

Variante A1

Betrieb als Gaststätte (Saal bleibt bei Stadt)

Wirtschaftliche Betrachtung	Betrieb Gaststätte Saal Stadt Variante A1
Investition	700.000 €
Erlöse p.A.	84.500 €
Kosten	80.000 €
Überschuss	4.000 €

	Bewertungsmatrix "+" oder "-" oder "0"					Gesamt
Nutzen Kommune	0	+	+	+		+
Akzeptanz Bürgerschaft	0	+	+	+		+
Aufwand intern Kommune	+	+	+	+		+
Investitionsaufwand	-	-	0	-		-
ROI (Defizit / Überschuss)	0	0	0	0		0
Risiko Stadt (Betreiber / Qualität /	-	0	0	-		-

Veranstaltungssaal / Gastro getrennt

Chancen



- Großer Bedarf „Raum“
- Kontrolle 100%
- Vielseitig verwendbar
- Noch stärkere Öffnung für Bürger
- Reduzierung Invest
- Kontinuität
- Weniger Gastro-Konkurrenz
- Zusätzliche Gäste

Risiken



- Verwaltungsaufwand
- Wer kümmert sich darum?
- Restnutzung Räume – Gastronomie bleibt oder anderweitige Nutzung...
- Nachbarschaft Lärm

Nutzen



- „Gebäude für die Bürger – Stadt steuert“

Fragen



- Nutzungskriterien
- Abwicklung
- Kosten - Wirtschaftlichkeit

Bewertung



Variante A Nutzung Saal als Veranstaltungssaal und Nutzung Gebäude für die Verwaltung (Eigennutzung) oder Verpachtung an Extern (z.B. Firmen, Arzt, Vereine)
--

Wirtschaftliche Betrachtung	Verwaltung und Saal Variante A
Investition	450.000 €
Erlöse p.A.	100.000 €
Kosten	85.000 €
Überschuss	-15.000 €

Bewertungsmatrix "+" oder "-" oder "0"					Gesamt
Nutzen Kommune	+	+	-	+	+
Aktzeptanz Bürgerschaft	+	+	-	-	0
Aufwand intern Kommune	-	-	-	-	-
Investitionsaufwand	-	-	-	0	-
ROI (Defizit / Überschuss)	0	0	0	0	0
Risiko Stadt (Betreiber / Qualität /	+	0	0	+	+

Verwaltung / Gebäude	
Chancen 	Risiken 
- Raumverwaltung - Firmen / Ärzte - Frequenz - Kontinuität - Ruhe in der Nacht - Sicherheit / Einnahmen - Raum > 100 Pers.	- Keine Gastro mehr - Mangelnde Akzeptanz - Bauphysik / Struktur - Denkmalschutz - Bedarf? - Investition - Räumliche Trennung - Nutzer finden – Nachfrage?
Nutzen 	Fragen 
- Wir behalten Eigentum - Raumperspektive - Ortskern	- Baulich machbar - Kosten primär und Folge - Vertragskonstrukt
Bewertung 	

Verkauf

Betrachtung Verkaufserlöse	Verkauf Variante C
Grundstücksfläche 681 qm	460.000 €
Verkaufserlöse	500-900 Tsd. €

Bewertungsmatrix "+" oder "-" oder "0"						Gesamt
Nutzen Kommune	0	-	-	-		-
Aktzeptanz Bürgerschaft	-	-	-	-		-
Aufwand intern Kommune	0	+	+	+		+
Investitionsaufwand	+	+	+	+		+
ROI (Defizit / Überschuss)	0	0	0	0		0
Risiko Stadt (Betreiber / Qualität /	0	0	0	0		0

Aufgrund der Auflagen Denkmalschutz und der zu tätigenden Investitionen wird der zu erwartende Verkaufserlös an der unteren Bandbreite bewertet.

Verkauf	
Chancen 	Risiken 
- Genossenschaft - Keine Kosten - Keine Arbeit - Kurzfristig etwas Geld	- Kontrollverlust in jeglicher Hinsicht - Raumverlust - Ärger mit Nachnutzung - Verlust Tradition - Verlust gastronomischer Attraktivität
Nutzen 	Fragen 
Die günstigste und sicherste Variante	- Verkaufserlös - Zuschüsse – Fördermittel - Käufer und Interessenten
Bewertung 	

GESAMTÜBERBLICK

	Verwaltung und Saal Variante A	Betrieb Gaststätte Saal Stadt Variante A1	Betrieb Gaststätte wie bisher Variante B	Verkauf Variante C
Investition	450.000 €	700.000 €	700.000 €	
Erlöse p.A.	100.000 €	84.500 €	72.000 €	
Kosten	85.000 €	80.000 €	88.000 €	
Überschuss	-15.000 €	4.000 €	- 16.000 €	
Verkaufserlöse				500-900 Tsd. €

Aus Sicht der Rentabilität sind die Varianten A / A1 / B gleichwertig zu betrachten !

WEITERE VORGEHENSWEISE

- Ausarbeitung von Anforderungsprofil – Exposee – Bewertungsbogen
- Definition zeitlicher Ablauf – Aufgabenverteilung – Vertragsüberarbeitung
- Anzeigenschaltung On- / Offline in entsprechenden Fachpublikationen und regionalen Zeitungen
- Direkter Kontakt zu Multiplikatoren und möglichen Pächtern (Brauereien etc.)
- Bewertung eingehender Bewerbungen
- Einladung Gespräch mit Arbeitsgruppe
- Vorstellung der Bewerber im Gemeinderat

ANSPRECHPARTNER



Bernd Reutemann
Fon +49 (0) 160 15 18 356
www.bernd-reutemann.de
br@mindnessconsult.de



Gerda Reutemann
Fon +49 7546 929 135
gr@mindnessconsult.de

Mindnessconsult®
Adlerstraße 11
88094 Oberteuringen
Tel. +49 7546 929 135