

**Stadt Bergisch Gladbach  
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich <b>Grundstückswirtschaft, Wirtschaftsförderung</b>		Drucksachen-Nr. <b>450/2003</b>
		<input checked="" type="checkbox"/> <b>Öffentlich</b>
		<input type="checkbox"/> <b>Nicht öffentlich</b>
<b>Beschlussvorlage</b>		
<b>Beratungsfolge</b> ▼	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)
<b>Finanz- und Liegenschaftsausschuss</b>	<b>25.09.2003</b>	<b>Beratung u. Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Änderung der Nutzung des Ratskellers Bensberg**

**Beschlussvorschlag:**

Die gastronomische Nutzung des Ratskellers wird aufgegeben.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### Bisherige gastronomische Nutzung

Im Rahmen der Vermietung des Ratskellers an die frühere Betreiberin ergab sich aus den Diskussionen mit der Betreiberin und den beteiligten Brauereien, dass der Ratskeller aufgrund seiner Lage und seiner räumlichen Ausgestaltung ein äußerst schwieriges Objekt darstellt. Dies führte letztendlich auch zur Aufgabe des Betriebes.

Anfang 2001 wurde der Ratskeller (nur Schänke ) dem jetzigen Betreiber zeitlich befristet vermietet. Als Bensberger Gastronom mit langjähriger Erfahrung war er davon überzeugt, den Ratskeller in Schwung bringen zu können. Im Verlauf der Sommermonate rutschte er aber in die Verlustzone und gab den Betrieb zum 30.11.2001 auf. Seit Karneval 2002 hat er das Lokal wieder eröffnet. Er öffnet nur zu eingeschränkten Zeiten. Der Betreiber wollte den Schänkenbereich sowie den Gewölbekeller und einen Teil des hinteren Speiseraumes mit dem anschließenden Toilettenbereich für seine Gastronomie nutzen. Die hinteren Speiseräume sollten in erster Linie für Gesellschaften genutzt werden, die er dann über Cateringfirmen bewirten wollte. Im Januar 2003 wurde er schriftlich gebeten, sein Interesse an einer dauerhaften Anmietung zu bestätigen. Am 12.03.2003 fand ein Gespräch mit ihm statt. Hierin teilte er mit, dass er an einer dauerhaften Anmietung nicht mehr interessiert sei. Er begründet dies damit, dass der Betrieb unter Berücksichtigung aller Kostenfaktoren nicht wirtschaftlich zu führen sei. Keines der verschiedenen Nutzungsmodelle, vom reinen Schänkenbetrieb bis hin zum kompletten Restaurantbetrieb mit Küche, hält er für überlebensfähig, insbesondere auch unter Berücksichtigung seiner nun zweijährigen Erfahrung in diesem Lokal. Er will den Betrieb längstens bis zur endgültigen Nutzungsentscheidung der Stadt weiterführen und dann schließen. Entgegen seiner ursprünglich festen Überzeugung als langjähriger Gastronom dieses Lokal beleben zu können, musste er einsehen, dass keine wirtschaftliche und dauerhafte Aussicht auf Erfolg besteht.

Seit 1994 haben mittlerweile 3 Betreiber bestätigt, dass der Ratskeller nicht wirtschaftlich zu betreiben ist. Hinzu kommt die allgemeine wirtschaftlich sehr schwierige Lage der gesamten Gastronomiebranche. Aus diesen Gründen besteht die Überlegung den Ratskeller nicht mehr für gastronomische Zwecke zu nutzen.

### Zukünftige Nutzung

Im Rahmen organisatorischer Veränderungen in der Verwaltung kann der Ratskeller sinnvoll einbezogen werden.

Das Rathaus Bensberg ist bis auf den letzten Raum zu Zwecken genutzt, die für die Aufgabenerledigung unumgänglich sind. Eine Raumreserve ist nicht vorhanden. Aufgrund der Enge musste im Fachbereich 6 bereits ein Besprechungsraum aufgegeben und zu Büro Zwecken umfunktioniert werden. Die Raumsituation ist für einige Mitarbeiter mehr als unbefriedigend.

Die Fachbereiche 6 und 7 haben bereits mehrfach auf diese Situation hingewiesen. Die Organisationsabteilung des Fachbereiches 1 kann diese Raumenge bestätigen. Eine kleine Verbesserung gab es durch Frau Bürgermeisterin Opladen, die ihr Büro im Rathaus Bensberg zur Verfügung stellte. Aus dieser Situation heraus ergibt sich die Überlegung, den Ratskeller zu nutzen, um zu einer leichten Entzerrung und Entspannung der derzeitigen Lage zu kommen. So könnten z. B. Archivbereiche, die heute Büroraum blockieren, verlagert werden. Die Archive wurde bereits überprüft und von allen nicht mehr erforderlichen Unterlagen befreit.

Bei einer internen Nutzung können die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten im Bereich Elektrik, Sanitär o.ä. auf ein Mindestmaß herab gesetzt werden bzw. brauchen auch einige Arbeiten gar nicht ausgeführt werden. Bei einer Fremdvermietung müssen die dafür erforderlichen Änderungen und Sanierungen vermietungsgerecht ausgeführt werden. Hierzu würde z. B. in absehbarer Zeit ein komplett sanierter Sanitärtrakt gehören ( grob geschätzt 25.000 € ). Die auf jeden Fall erforderliche

Erneuerung der Elektroverteilung könnte sich auf ein Minimalmaß ( ca. 13.000 € ) beschränken. Bei einer weiteren gastronomischen Nutzung mit Küchenbetrieb muss der Speisenaufzug generalüberholt werden; je nach Untersuchungsergebnis sogar erneuert (Kosten ca. 5 - 16.000 € ).

Der Sanierungsbedarf für eine komplette gastronomische Nutzung inkl. Küchenbetrieb beläuft sich auf ca. 57.000 €. Bei einer geteilten Nutzung (teils interne Nutzung und teils Fremdvermietung ohne Küchenbetrieb) sind zusätzliche Abtrennungsmaßnahmen erforderlich. Für diesen Fall beläuft sich die Kostenschätzung auf ca. 35.000 €.

Die Kosten für eine reine interne Nutzung betragen ca. 16.000 €.

Neben der Archivverlagerung bestehen Überlegungen, die Polizeibezirksstelle in den Ratskeller zu verlagern, das Bürgerbüro aus dem Rathaus an eine für die Allgemeinheit besser erreichbaren Stelle (Schloßstr.) zu verlagern und den Fachbereich 8 im Rathaus Bensberg unterzubringen. Bei einer Bürgerbüroverlagerung wird auch mitgeprüft, inwiefern die Polizeibezirksstelle dort mit integriert werden kann.

Als erster Schritt soll die Archivverlagerung in den Ratskeller umgesetzt werden.

Die dort genutzten Flächen verursachen bei der internen Berechnung der Kostenmiete je nach Umfang der beanspruchten Flächen derzeit 8,25 € pro m<sup>2</sup>.