

Nachtrag Bauvoranfrage | Gastronomie

Projekt: 0219 – Umbau und Erweiterung Denkmal Hauptstraße 21+23 in Meerbusch
Schotes Bauträger GmbH aus Mönchengladbach
Gemarkung Lank | Flur 2 | Flurstücke 77, 481, 482

Stand: 02. April 2014

Allgemein

Nachfolgend wird der Anteil der Gastronomie an der Gesamtnutzung noch einmal im Detail analysiert bzw. konkretisiert.

Zustand bis zur Aufgabe der Nutzung (Gastronomie)

Der Betreiber hat bis er die Nutzung aufgegeben hat in der Hauptsache das Haupthaus und den Küchenbereich (Anbau im EG) genutzt. Nach eigenen Angaben wurden die Säle (weißer Saal und brauner Saal) maximal 2-4 Mal im Jahr von Gästen in Anspruch genommen.

Die Nutzung der Säle stellt sich, da in unmittelbarer Nachbarschaft Wohnbebauung vorherrscht, als schwierig und nur schwer mit der Wohnbebauung vereinbar heraus.

Vorgesehene Nutzungsverteilung

Im Erdgeschoss sollen das Haupthaus (Haus Nr. 23) und der bestehende Anbau als Gastronomie genutzt werden. Dabei verbleibt die Lage der Küche (voraussichtlich) wie bislang im Bereich des Anbaus. Der Bereich wird um WCs und ggf. um Personalräume ergänzt.

Im vorderen Bereich des Haupthauses (zum Platz hin) wird der Gastraum entstehen.

Der Gastraum wird um das 1. Obergeschoss erweitert. Der Bereich kann dann in Stoßzeiten als Erweiterungs- bzw. Ausweichfläche genutzt werden. Weiterhin bietet der Raum ideale Voraussetzungen zur Nutzung als Saal bzw. für geschlossene Gesellschaften. Mit ca. 100 m² Nutzfläche hat er eine ideale Größe und ist gut an das Erdgeschoss angebunden.

In der Planung vorgesehene Nutzungsanteile

Bei der vorgesehenen Planung ergeben sich bezogen auf das Gesamt- Ensemble (Hauptstraße Nr. 23) folgende Nutzungsanteile:

Fläche Wohn- Nutzung	ca.	595	m ²
Fläche Gastronomie	ca.	316	m ²
Gesamtfläche	ca.	911	m ²
Anteil Wohnen	ca.	65	%
Anteil Gastronomie	ca.	35	%

Probleme in Verbindung mit einer Erweiterung der Gastronomie um den „weißen“ Saal

Die baulich notwendigen Veränderungen, insbesondere im Bezug auf Brand- und Schallschutz, stehen der erhaltenswerten Bausubstanz, insbesondere der Fenster entgegen.

Um die aktuelle Anforderung erfüllen zu können, wären massive Veränderungen der der Wohnbebauung (Nachbarschaft) zugewandten Fenster notwendig.

Da ein Betrieb des Saales wegen des Nachbarschutzes nur bei geschlossenen Fenstern möglich wäre, müsste eine umfangreiche Lüftungsanlage installiert werden. Unabhängig davon, dass momentan nicht klar wäre wo die Geräte platziert werden könnten, würde das auch massive innenräumliche Veränderungen nach sich ziehen. Der Saal- Charakter würde dadurch verloren gehen.

Weiterhin würde eine Saalnutzung im Innenhofbereich zur Folge haben, dass ein 2. Rettungsweg zum Innenhof gebaut werden müsste. Das wäre nur durch eine massive Stahlterasse zu realisieren, die den Gebäude- Charakter massiv verändern würde.

Unabhängig von den hohen Kosten, die mit den Maßnahmen verbunden wären, wären die Maßnahmen u. A. nach nur schwer umzusetzen, ohne den Charakter des Denkmals in den Teilen zu gefährden.

Weiterhin haben Gespräche mit 2 aktuellen Interessenten gezeigt, dass auch mögliche Betreiber die Ergänzung als Hindernis sehen.

Die Fläche im 1. OG des Haupthauses berücksichtigt bereits „Reserven“ für eine Nutzung als Versammlungsstätte bzw. für geschlossene Gesellschaften. Die Interessenten bezweifeln weiterhin, dass ein Betrieb der logistisch ungünstig angeschlossenen Fläche wirtschaftlich tragbar wäre.

Die Mehrkosten für Personal würden auf die Allgemeinkosten drücken, was die Nutzung des Saales für Kunden noch uninteressanter machen würde. Die Nachfrage nach solchen Räumen ist auch so schon aufgrund der (vergleichsweise) hohen Kosten für Speisen und Getränke stark zurückgegangen.

Der Trend geht bei großen Familien- oder Vereinsfeiern zur reinen Saalmiete mit Selbstversorgung, was hier nicht angeboten werden kann. In der Regel sind solche Räumlichkeiten auch so platziert, dass eine Beschallung (auch im Außenbereich) bis in die Nachtstunden hinein möglich ist. Nicht zuletzt hat das Nichtraucherschutz-Gesetz auch dazu geführt, dass bei solchen Veranstaltungen mit viel Lärmbelastung im Außenbereich zu rechnen ist.

Vergleichbare Events an der Stelle haben bereits gezeigt, dass darin ein Konfliktpotential im Bezug zur vorhandenen Wohnbebauung liegt.

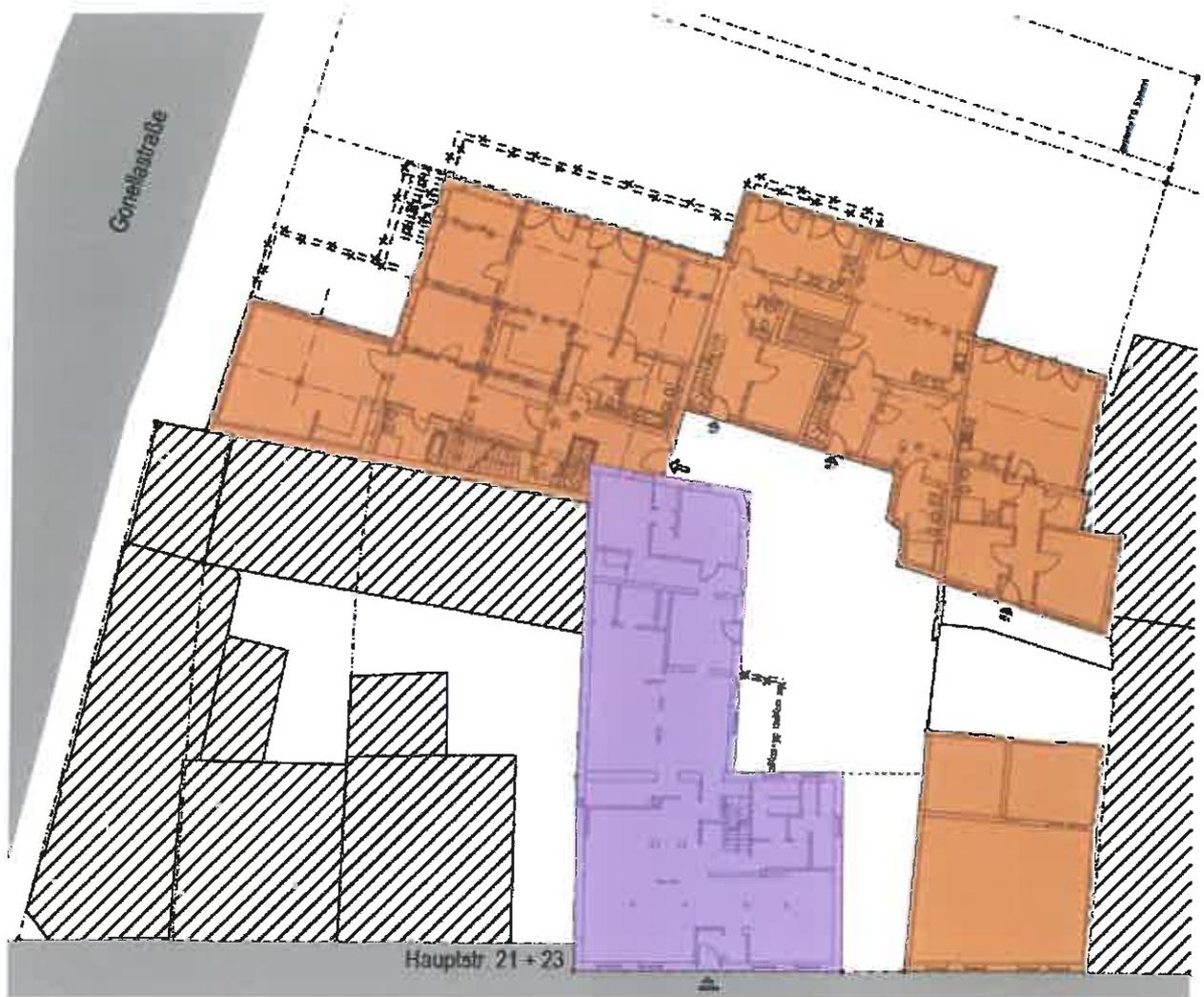
Es sprechen viele Gründe aus verschiedenen Bereichen gegen eine Erweiterung der Gastronomie um den weißen Saal. Wir hoffen daher, dass Sie unsere Einschätzung teilen und zum selben Ergebnis kommen, eben dass eine Erweiterung der Gastronomie um den weißen Saal für das Projekt zumindest hinderlich, wenn nicht sogar unmöglich ist. Aus unserer Sicht gefährdet eine solche Forderung das Gesamtprojekt und somit den Erhalt des Denkmals.

Mit freundlichen Grüßen

Ricardo Ferreira
Dipl.-Ing. Architekt | BDB

Anlagen

- Pläne im M 1:100 bzw. 1:200



Grundriss EG | Übersicht Nutzungen

Legende:

Wohnen



Gastronomie



Legende Nutzung
Grundriss EG



Grundriss OG | Übersicht Nutzungen

Legende:

Wohnen



Gastronomie



Legende Nutzung
Grundriss OG