

# Leistungsbeschreibung und Ziele zur Bewirtschaftung des Johannestreffs in Lohberg

## Präambel

Der Johannesplatz bildet die städtebauliche Mitte der Gartenstadt Lohberg. Neben dem Wochenmarkt befinden sich in seinem Umfeld mehrere Geschäfte, diverse Dienstleistungsangebote und eine Vielzahl an sozialen und kulturellen Einrichtungen. Die vorhandene Nahversorgung des Stadtteils ist im Wesentlichen im nahen Umfeld des Platzes angesiedelt, die Verkaufsflächen sind begrenzt und entsprechen nicht den aktuellen Ansprüchen der Kunden. Da aber keine Erweiterungsflächen vorhanden sind, soll die Nahversorgung durch einen Discounter an der Hünxer Straße ergänzt werden. Mit der Zielsetzung, die Funktion des Platzes als städtebauliche Mitte mittel- bis langfristig zu erhalten und zu stärken, ist eine städtebauliche Aufwertung geplant. Der Neubau eines Gebäudes, das sowohl das Angebot eines Kiosks als auch eine Gastronomie enthält, soll das Angebot des Wochenmarktes ergänzen. Durch die Möglichkeit der Außengastronomie soll die Aufenthaltsqualität verbessert und die Verweildauer erhöht werden. Diese Maßnahmen führen zu einer weiteren Belebung des Platzes und einer Abfederung der Veränderungen. In Anlehnung an seinen Standort wurde für das Gebäude der Name „Johannestreff“ ausgewählt.

Derzeit befindet sich im südlichen Bereich des Johannesplatzes ein denkmalgeschützter Pavillon, der einen Kiosk, die Trafostation der Stadtwerke Dinslaken und öffentliche Toiletten beinhaltet. Die Trafostation wurde vor einigen Jahren saniert und befindet sich laut Auskunft der Stadtwerke auf dem aktuellen Stand der Technik und soll dort verbleiben. Das Gebäude an sich, der Kioskbereich und vor allem die Toiletten weisen jedoch starken Sanierungsbedarf auf.

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele wurde zunächst die Modernisierung des vorhandenen Gebäudes angestrebt. Die Verwaltung hat im Herbst 2017 einen externen Architekten mit der Erstellung einer Vorplanung zur Modernisierung des bestehenden Gebäudes beauftragt. Dabei stellte sich schnell heraus, dass in dem vorhandenen Gebäude die angestrebte Nutzung als Kiosk mit erweitertem Angebot und möglicher Außengastronomie aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht realisierbar ist. Ein Abbruch des Gebäudes und die Errichtung eines funktionalen und zukunftsorientierten Neubaus als Ersatz ist ebenfalls nicht zulässig.

Aus diesem Grund wurde das Konzept eines Neubaus des Kiosk auf der nördlichen Seite des Johannesplatzes in die Überlegungen einbezogen. Durch eine Neuerrichtung eines Gebäudes mit Funktion eines Kiosk und einem gastronomischen Angebot können die städtebaulichen Erwartungen erfüllt werden. Insbesondere das Angebot einer Außengastronomie ergänzt die vorhandenen Angebote am Johannesplatz und trägt zu einer Attraktivierung des Stadtteils Lohberg bei. Es soll auch die Einrichtung einer behindertengerechten Toilette vorgesehen werden. Der Neubau soll direkt auf der gegenüberliegenden Seite des Johannesplatzes als Spiegelung des vorhandenen, denkmalgeschützten Kiosks entstehen. Die beiden Gebäude werden sich dann jeweils auf der Längsachse des Marktplatzes befinden. Für diesen Standort hat die Denkmalbehörde eine Zustimmung in Aussicht gestellt, das konkrete bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren muss allerdings noch abgewartet werden. Voraussetzung hierfür wird u.a. sein, dass die derzeit der Öffentlichkeit gewidmete Grundstücksteilfläche entwidmet wird. Für den Siedlungsbereich Lohberg gibt es derzeit keinen Bebauungsplan, der Kioskneubau muss sich somit in die Umgebung einfügen. Es ist davon auszugehen, dass dies durch die aktuelle Planung erfüllt wird. Nach der Eröffnung des „Johannestreffs“ kann das vorhandene Gebäude saniert werden und soll zukünftig weiterhin die Trafostation der Stadtwerke Dinslaken, öffentliche Toiletten sowie ein Lager für den Betreiber des „Johannestreffs“ beinhalten.

## 1. Pachtgegenstand

### 1.1. Pachtgegenstand - Räume

Die Lage und der genaue Umfang der Räume basiert auf einem Vorkonzept. Im Rahmen der Detailplanung des ausführenden Architekten können sich noch Änderungen ergeben. Als Anlagen sind Grundrisse sowie die detaillierten Flächenberechnungen nach heutigem Stand beigefügt.

- Neubau gesamt 98,15 m<sup>2</sup>
    - Cafe/Sitzen 55,10 m<sup>2</sup>
    - Küche 8,50 m<sup>2</sup>
    - Flur 1,70 m<sup>2</sup>
    - WC Mitarbeiter 3,35 m<sup>2</sup>
    - Lager 1 9,10 m<sup>2</sup>
    - Lager 2 7,80 m<sup>2</sup>
    - Behin./Kunden-WC 6,20 m<sup>2</sup>
    - HA 6,40 m<sup>2</sup>
  - Altbau Lagerraum 14,20 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche gesamt 112,35 m<sup>2</sup>**
- Fläche für Außengastronomie  
Größe: ca. 40 m<sup>2</sup>

### 1.2. Pachtgegenstand – Ausstattung/Inventar

- Der Pachtgegenstand wird konzessionsfähig, ohne Inventar und Inneneinrichtung übergeben. Er wird so ausgestattet, dass der Pächter seine nutzungsspezifischen Einbauten anschließen kann; der Boden hat einen Fliesenbelag, die Wände erhalten einen weissen Anstrich, Beleuchtung ist vorhanden.

Etwaige Änderungswünsche des Pächters können gegen eine Berücksichtigung der eventuellen Mehrkosten in Einvernehmen mit der Stadt vereinbart werden.

Kosten für Schönheitsreparaturen sind vom Pächter zu tragen.

## 2. Pachtzweck

Durch die Errichtung des „Johannestreffs“ soll die Funktion des Johannesplatzes als städtebauliche Mitte erhalten und gestärkt und so eine städtebauliche Aufwertung erreicht werden.

Das Kiosksortiment ergänzt das Warenangebot des Wochenmarktes; die Gastronomie und hier vor allem die Außengastronomie laden dazu ein, an diesem neu geschaffenen Treffpunkt zu verweilen. So erfährt der Platz eine weitere Belebung.

Im Vordergrund soll eindeutig die Ausrichtung als Kiosk stehen, als Nebenfunktion wird ein Gastronomiebetrieb entstehen.

Die Stadt Dinslaken ist an innovativen Ideen für die Gastronomie interessiert.

Aus diesem Grund wird die Vorlage eines ausführlichen Gastronomiekonzeptes das Hauptentscheidungsmerkmal bei der Auswahl des neuen Pächters sein.

### **3. Pachtdauer**

Der Pachtvertrag soll eine Laufzeit von 10 Jahren aufweisen. Eine zweimal 5-jährige Verlängerungsoption ist denkbar.

### **4. Pacht / Gastronomiekonzept**

Nach Vorstellung der Stadt Dinslaken sollte sich die Pacht nicht unter 15,00 €/m<sup>2</sup> monatlich belaufen. Dies ergibt eine Gesamtpacht von 1.685,25 € pro Monat. Abweichungen hiervon sind unter Berücksichtigung der Ausrichtung des Gastronomiekonzeptes möglich.

Eine Sondernutzungsgebühr für die Außengastronomie beträgt jährlich 720,00 € für die Nutzung in den sechs Sommermonaten.

Die Reinigung der Behinderten-/Gästetoilette soll ebenfalls von dem zukünftigen Pächter durchgeführt werden.

Ab dem 5. Jahr erfolgt eine Anpassung der Pacht an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland.

Das Pachtangebot des Ausschreibungsteilnehmers wird ein weiteres Entscheidungskriterium darstellen. Die Pachtanpassungen bleiben davon unberührt.

Das Gastronomiekonzept wird - neben der Pacht – dann das Hauptentscheidungsmerkmal darstellen.

### **5. Betriebskosten**

- Der Pächter trägt sämtliche Betriebskosten des Pachtgegenstandes.
- Die Betriebskostenabrechnung wird durch die Stadt gefertigt.

### **6. Anlagen**

Der Ausschreibung werden folgende Anlagen beigelegt:

1. Stadtplanauszug
2. Lageplan
3. Luftbild
4. Ansichtsplanung Johannestreff
5. Grundriss Johannestreff
6. Ansichtsplanung Bestandsgebäude
7. Grundriss Bestandsgebäude
8. Flächenberechnungen

Nach Bewerbung um die Teilnahme am Auswahlverfahren soll zunächst eine Vorauswahl anhand der Eignung getroffen werden.

Der zukünftige Pächter sollte anhand eines Grobkonzeptes darstellen, welche Erfahrungen er mitbringt, um auf die neue Aufgabe gut vorbereitet zu sein. Gern werden hier auch Fotos aus der bisherigen Tätigkeit gesehen.

Wird nach Vorlage des Grobkonzeptes ein Bewerber als geeignet erachtet, wird er am weiteren Auswahlverfahren teilnehmen. Hierzu sollen persönliche Gespräche stattfinden, in der die Anforderungen an das Gastronomiekonzept umfangreich erläutert werden.

Das Konzept soll auch darlegen, inwieweit es zur Belebung und Aufwertung des näheren Umfeldes beitragen kann.

Im Konzept sollten unter anderem Aussagen getroffen werden über:

- die gastronomische Ausrichtung
- die Gesellschaftsform
- die geplanten Öffnungszeiten
- den Personaleinsatz
- die Zielgruppenorientierung