

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: 1-LI/0017/2025
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Liegenschaften
Datum: 26.06.2025

Gastronomie im Bürgerhaus; Änderung des gastronomischen Konzeptes und Beauftragung von Umbaumaßnahmen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
24.07.2025	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:**Änderung des gastronomischen Konzeptes**

Im Rahmen des Umbaus des Bürgerhauses wurde die ursprünglich vorhandene Vollküche verkleinert und in eine sog. Bistro-Küche umgebaut, als gastronomisches Konzept war ein „Cafehaus“ vorgesehen. Die endgültige Beschlussfassung über die Verkleinerung fand in der Stadtratssitzung am 18.12.2018 statt (siehe Vorlage GB II/448/2018). Im Anschluss an den Umbau eröffnete der neu gefundene Pächter dort ein Wiener Café.

Nachdem das Pachtverhältnis Mitte 2023 beendet wurde, war strittig, ob mit dem bisherigen gastronomischen Konzept „Cafehaus“ mit Bistro-Küche ein Restaurant mit Catering (für einen Bürgersaal) wirklich wirtschaftlich betrieben werden kann. Deshalb sprach man sich auch im Zuge der Suche nach einem Nachfolger für die Rückkehr zu einer Vollgastronomie mit einer vollständig ausgestatteten Küche aus. Eine formelle Beschlussfassung hierrüber fand jedoch nicht statt und soll nun nachgeholt werden.

Beauftragung von Umbaumaßnahmen

Hinsichtlich der Beauftragung von Umbaumaßnahmen teilte der zuständige Geschäftsbereich 2 folgendes mit:

Im Zuge der Gaststättensanierung wurde die Grundfläche der bestehenden Küche reduziert und zu einer Bistro-Küche umgebaut.

Aktuell steht ein Pächterwechsel an. Dieser bedingt einen Umbau zu einer vollwertigen Gastro-Küche. Die Konzeptänderung erfordert den Umbau der Thresen-/Schankanlage im Gastraum. Hierfür werden wesentlich mehr Abstellflächen für Gläser, eine Zapfanlage, weitere Kühltische benötigt.

Der GB 2 wurde beauftragt, die Machbarkeit des Umbaus der aktuell bestehenden Bistro-Küche in eine vollwertige Gastro-Küche zu prüfen. Inzwischen liegen die wichtigsten Informationen der Fachprojektanten (Lüftungs- und Küchentechnik, Statik) vor. Für die Umrüstung der Küche (Herdanlage) ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

1. Umbau Gastro-Küche und Thresen im Gastraum:

Umbau der Herdanlage gemäß beigefügtem Plan i.d.F. vom 15.07.2025 (Dieser Plan wurde vom künftigen Pächter bestätigt)	122.570,00 €
Honorar Küchenplanung	26.493,00 €
Umbau/Erweiterung der Raumluftechnischen Anlagen (RLT)	236.929,00 €



Elektrotechnik ELT	15.000,00 €
Energieoptimierungsanpassung	7.104,00 €
Honorar ELT	2.500,00 €
Baumeisterarbeiten (Umbau Müllraum, Richtangebot)	55.228,00 €
Trockenbau-, Maler- und Abdichtungsarbeiten	10.000,00 €
Honorar Statik	8.000,00 €
Stahlbauarbeiten (Anpassung RLT+Dacharbeiten)	12.000,00 €
Umbau Bereich Theke Gastraum	28.393,00 €
Wandhängeschränke (Gläser, Tassen)	11.900,00 €
Zwischensumme Brutto	536.117,00 €
Zuzüglich 10 % Unvorhergesehenes (gerundet)	53.600,00 €
Zuzüglich Baunebenkosten	106.150,00 €
Gesamtkosten Brutto	695.867,00 €

2. Bereich Catering/Saal:

2x Umlufthaube zur jetzigen Lüftung wg. 2 Kombidämpfer	8.758,00 €
2x 1/1 20 GN Kombidämpfer mit Energieoptimierungsanschluss	40.698,00 €
1x 2/1 GN iVario 100 Ltr. mit Energieoptimierungsanschluss	16.242,00 €
Energieoptimierung	4.500,00 €
elektrische Schiebetüre zum Bürgersaal (noch nicht endgültig geklärt mit Brandschutz)	30.000,00 €
Gesamtkosten Brutto	100.198,00 €

Die Verwaltung geht davon aus, dass in der Cateringküche die Gerätschaften (2 Kombidämpfer, 1 Variokipper) vom Pächter einzubringen sind. Für den Cateringbereich ergeben sich für die Stadt Garching Kosten in Höhe von 43.258 €. Die Gerätschaften für die Cateringküche sind vom künftigen Pächter einzubringen.

Der Gesamtinvestitionsbedarf für den Küchen- und Thekenumbau sowie der Tausch der Türe zum Bürgersaal sowie 2 Ablufthauben und Energieoptimierung beträgt brutto 739.125 €. Weitere Maßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Wichtig: Das Bürgerhaus ist ein Betrieb gewerblicher Art, sodass die für die Umbaumaßnahme gezahlte Umsatzsteuer beim Finanzamt geltend gemacht und mit Erstattungen gerechnet werden kann.

Aktuell liegen lediglich für die Lüftungstechnik sowie der Küchentechnik und Thekenumbau Planungen, Stand Vorentwurf, vor.

Sofern die erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden, benötigt die Verwaltung die Freigabe zur Durchführung der weiteren Planungsschritte sowie den Auftrag zur Durchführung der notwendigen Vergabeverfahren.

Die erforderlichen Mittel in Höhe von (gerundet) 750.000 € sind im Nachtragshaushalt 2025 unter der HHSt. 2.76200.94000 (640.000 €) und HHSt. 2.76200.94900 (110.000 €) zu berücksichtigen.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Stadtrat beschließt, dass

1. die Bürgerhaus-Gastronomie künftig wieder als eine Vollgastronomie betrieben wird.
2. den Umrüstmaßnahmen in der Gastroküche mit Thekenbereich sowie den Maßnahmen in der Cateringküche gem. Sachvortrag zugestimmt wird.
3. für die Umsetzung der Maßnahme 750.000 € im Nachtragshaushalt bei HHSt. 2.76200.94000 (640.000 €) und HHSt. 2.76200.94900 (110.000 €) einzustellen sind.
4. die Verwaltung beauftragt wird, die weiteren Planungsschritte sowie Vergabeverfahren durchzuführen.

Anlage/n:

- 1 - Anlage 1 - Entwurfsplan Umbau Küche
- 2 - Anlage 2 - Entwurfsplan Umbau Theke
- 3 - Protokollauszüge Bürgerhaus Gastronomie