

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: 2-BT/0038/2025
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bautechnik
Datum: 12.11.2025

**Gastronomie im Bürgerhaus; Änderung des gastronomischen Konzeptes -
Freigabe Entwurf und Kostenberechnung**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
27.11.2025	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:**Beschluss 24.07.2025: Änderung des gastronomischen Konzepts**

Der Stadtrat beschloss am 24.07.2025 mehrheitlich (21:1), dass die Bürgerhaus-Gastronomie statt des zuvor verfolgten Caféhaus-Konzepts mit Bistro-Küche wieder als Vollgastronomie betrieben werden soll. Gleichzeitig wurde den erforderlichen Umbaumaßnahmen grundsätzlich zugestimmt und die erforderlichen Mittel in Höhe von 750.000 € zur Einstellung im Nachtragshaushalt vorgesehen. Die Verwaltung wurde mit der Einleitung der weiteren Planungsschritte und Vergabeverfahren beauftragt.

Diesem Beschluss folgend wurde die Planung zur Umrüstung der Küche und des Thekenbereichs konkretisiert. Inzwischen ist die Entwurfsplanung der Fachplaner abgeschlossen. Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen zur Vorentwurfsplanung. Nach Prüfung mehrerer Varianten sieht der Entwurf der Lüftungsanlage vor, die Fortluft der Küche über einen ca. 6m hohen Lüftungsturm abzuführen. Dieser ist außen neben dem Müllraum geplant. Die Höhe des Turms schließt mit dem bestehenden Lamellensichtschutz ab.

Der Gesamtinvestitionsbedarf für die Umbaumaßnahmen bleibt laut Kostenberechnung im Rahmen der Kostenschätzung und beläuft sich auf brutto ca. 750.000 €, wobei die Ausstattung der Cateringküche teilweise vom künftigen Pächter einzubringen ist. Die Umsatzsteuer kann aufgrund der Einstufung des Bürgerhauses als gewerblicher Betrieb geltend gemacht werden.

Elektrische Schiebetür von Catering zum Bürgersaal

Der Umbau der Tür zwischen Cateringküche und Bürgersaal wurde bereits im Zuge der Sanierung des Bürgerhauses geprüft und diskutiert, aus Kostengründen verzichtete man darauf. Im Zuge des Umbaus des Restaurants steht dies nun wieder zur Diskussion. Die aktuelle Situation hemmt einen effizienten Ablauf des Caterings im Bürgersaal, außerdem können Licht und Geräusche aus der Cateringküche bei Veranstaltungen stören. Ein Umbau der bestehenden Tür zu einer automatischen Schiebetür würde dies reduzieren. Baulich ist der Einbau einer automatischen Schiebetür grundsätzlich möglich, aus Kosten- und Brandschutzgründen ist es die sinnvollste Lösung, die bestehende Holztür zu erhalten und eine zusätzliche automatische Schiebetür ohne Brandschutzanforderungen auf der Seite der Cateringküche zu ergänzen. Dies würde den Umbau von Schaltern, einem Brandmelder und einer Revisionsöffnung notwendig machen. Im Detail ist die Umsetzbarkeit daher aktuell in Prüfung.

Zusammenfassung Kostenberechnung nach DIN 276

KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion	117.628,00 €
Baumeisterarbeiten (Umbau Müllraum, Richtangebot)	55.228,00 €
Trockenbau-, Maler- und Abdichtungsarbeiten	11.300,00 €
Stahlbauarbeiten (Anpassung RLT + Dacharbeiten)	13.100,00 €
Elektrische Schiebetür zum Bürgersaal	38.000,00 €
Errichtung neue Müllsammelstelle – Standort noch abzustimmen	nachzuführen
KG 400 Bauwerk – Technische Anlagen	444.011,00 €
KG 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	2.618,00 €
KG 420 Wärmeversorgungsanlagen	13.090,00 €
KG 430 Lufttechnische Anlagen	186.711,00 €
KG 440 Elektroleittechnik ELT	15.000,00 €
KG 470 Küchentechnische Anlagen inkl. Energieoptimierung	192.201,00 €
KG 480 Gebäudeautomation	34.391,00 €
Zwischensumme KG 300-400 brutto	561.639,00 €
Zzgl. 10% Unvorhergesehenes (gerundet)	56.000,00 €
Summe KG 300-400	617.639,00 €
KG 700 Baunebenkosten	130.389,00 €
Honorar ELT	2.500,00 €
Honorar Statik	8.000,00 €
Honorar RLT	90.000,00 €
Honorar Küchenplanung	27.889,00 €
Honorar Brandschutz	2.000,00 €
SUMME KG 300-700	748.028,00 €

Der Leistungsbeschrieb der Firmen ist abgestimmt, so dass nach Zustimmung durch den Stadtrat die Beauftragung der Firmen zeitnah erfolgen kann.

Der Zeitplan sieht vor, dass mit den baulichen Maßnahmen Mitte Januar 2026 zu beginnen und sie im Juni 2026 abzuschließen.

Haushaltsmittel sind in ausreichender Höhe vorhanden.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung zum Küchen- und Thekenumbau im Bürgerhaus werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung die Ausführungsplanung zu erstellen sowie die erforderlichen Vergabeverfahren einzuleiten.

Der Bürgermeister wird ermächtigt, mit geeigneten Firmen entsprechende Verträge abzuschließen.

Anlage/n:

- 1 - 251118_Küchenlüftung Leistungsbild und Schnittstellendefinition
- 2 - 2511118_Küchenlüftung KoBe DIN 276
- 3 - Kostenberechnung 276 Küche-Nebenräume Garching
- 4 - Konzeptionsanpassung Küche Bürgerhaus Garching

