

# SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Stadtrat
<b>Sitzungstag:</b>	Dienstag, den 26.10.2021
<b>Sitzungsort:</b>	in der Adam-Riese-Halle, St-Georg-Str. 12, 96231 Bad Staffelstein
<b>Beginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Ende:</b>	19:40 Uhr

Von den 25 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Stadtrates waren 22 anwesend, 3 entschuldigt, - nicht entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

## Tagesordnung:

1. Revitalisierung und Sanierung des Bären-Areals; Vorstellung der Planung durch das Architekturbüro
2. Sonstiges öffentlich

<b>TOP 1</b>	<b>Revitalisierung und Sanierung des Bären-Areals; Vorstellung der Planung durch das Architekturbüro</b>
--------------	--

### Sachverhalt / Rechtslage:

Frau Sophie Hoffstadt und Herr Tim-Raphael Bosch vom Architekturbüro kol-lek-tiv, Partnerschaft mbH München, stellten in der Sondersitzung des Stadtrates ihren Vorschlag aus dem zum Bärenareal vor.

Die Stadt erwarb das Grundstück vor 7 Jahren und führte 2020 einen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil für das Areal durch, erklärte Erster Bürgermeister Schönwald. Mit den Bürgern und dem Stadtrat wurde im Vorfeld mit dem Büro Prof. Schirmer ein Konzept erarbeitet. Der Ideenteil betrifft den vorderen Bereich, ehemals Gastwirtschaft und Bettenhaus. Hier sind noch Änderungen an der Gestaltung bzw. Nutzung möglich. Der Realisierungsteil betrifft den hinteren Teil des Geländes. Für den Wettbewerb gab es feste Nutzungsvorgaben, die der Stadtrat vorab festlegte, an denen nicht mehr viel geändert werden kann.

Es wurde bereits eine Schadstoffuntersuchung der Gebäude durchgeführt. Das Ergebnis wird Ende November erwartet. Die Baugrunduntersuchung auf Belastbarkeit fand bereits statt, Angebote für die Schadstoffuntersuchung des Bodens werden gerade eingeholt, die denkmalpflegerische Erlaubnis wurde bereits im Landratsamt beantragt und die archäologische Grabung steht noch aus.

Erster Bürgermeister Schönwald signalisierte den Wunsch, wenn das Gremium mit dem Grobkonzept grundsätzlich einverstanden ist, den Fördersatz mit der Städtebauförderung abstimmen zu dürfen, da bisher noch keine schriftliche Zusage vorliegt.

Anschließend erläuterte Architektin Hoffstadt das Konzept im Detail.

#### Realisierungsteil:

- Veranstaltungsgebäude mit Kleinem und Großem Bärensaal
- Bücherei mit Archiv und Lesezimmer mehrstöckig auf Halbetagen
- Multifunktionsgebäude mit Bierothek, Direktvermarkter, Bürgercafé und Ausstellungsflächen
- zweigeschossige Tiefgarage mit 88 Stellplätzen, Marktfläche, Freiluftbühne, Biergarten, Plätze/Bereiche zum Verweilen
- kleines privates Wohnhaus

#### Ideenteil:

- Hotel mit Gastronomie und Erlebnisbrauerei, Biergarten

Auf Anfrage der StRäte Leicht und Ernst V. zur Zu- und Abfahrt erläuterte Frau Hoffstadt, dass diese über die Alte Schießstätte (Einbahnstraße) über eine Rampe in die Tiefgarage, die ausreichend Platz für 2 sich begegnende Autos bietet, erfolgt. Der vorgesehene Kurvenradius ist ausreichend für die Befahrbarkeit der Garage.

StRin Jörig interessierte die Größe der Gastronomie für die Bärensäle. Eine 45 m<sup>2</sup> große Küche ist im Veranstaltungskomplex geplant, erläuterte Herr Bosch.

StR Richter, als Vorstand der Freunde und Förderer der Bücherei, sieht die Überwachung der Büchereibereiche auf 3 verschiedenen Ebenen für die ehrenamtlichen Mitarbeiter problematisch. Nach Auskunft von Erstem Bürgermeister Schönwald plant die Stadt Lichtenfels für ihre Bücherei die Umrüstung auf ein Chipsystem. Eine personelle Betreuung auch bei Rückgabe der Medien ist dann nicht mehr notwendig. Sicherlich gibt es auch für Bad Staffelstein Möglichkeiten, das Problem zu lösen.

StR Schrüfer bezweifelte, dass die Tiefgarage mit der geplanten Anzahl der Stellplätze bei Ausbuchung des Hotels und Auslastung der Veranstaltungsräume ausreichend wäre. Die Planung der 88 Stellplätze war Vorgabe des Wettbewerbs, erklärte Frau Hoffstadt und danach habe man die Planung ausgeführt

StR Dinkel interessierte sich für die geplante Technik nebst Heizungsanlage und dem Baumaterial für die Gebäude. Im Untergeschoss des Veranstaltungsgebäudes und in der Garage wurde jeweils ein Raum für benötigte Technik vorgesehen, teilte Frau Hoffstadt mit. Die Entwurfsplanung sieht keine Festlegung der Heizmodelle vor. Erst wenn die Planung umgesetzt wird, erfolgt die Entscheidung in Absprache mit Spezialisten für eine Heizungsart. Der ökologische Fußabdruck liegt dem Architekturbüro auch hier am Herzen. Für die Gebäude ist ein massiver Sockel geplant. Alles über den Sockeln erfolgt in Holzständerbauweise mit Fassadenelementen.

Warum ist die Rezeption in einem separaten Gebäude und nicht im Hotelkomplex untergebracht, interessierte StR Ernst W. Die Idee kommt aus dem Städtebau, erklärte Frau Hoffstadt. Eine Landschaftsrampe für das Kurzparken zum komfortableren Einchecken, Aus- und Einladen vor der Rezeption wurde vorgesehen, bevor der Hotelgast sein Fahrzeug in der Garage abstellt.

Auf Anfrage von StR Mackert teilte Frau Hoffstadt mit, dass es eine direkte Verbindung über das Treppenhaus zwischen Gasthofgebäude und Ultschenhaus gibt.

StR Ziegler gefiel die Entwurfsplanung mit der Regelung des Verkehrs. Nach seiner Ansicht ist die Lage der Bücherei „nicht in Stein gemeißelt“. Er könnte sich vorstellen, die Bücherei im Multifunktionsgebäude unterzubringen und das für die Bücherei angedachte Gebäude anderweitig zu nutzen.

Auf Anfrage von StRin Nossek zum Lieferverkehr erklärte Frau Hoffstadt, dass dieser über eine separate Spur erfolgt, die für Anlieferungen und auch für die Feuerwehr im Bedarfsfall geeignet ist. Der eigentliche Verkehrsfluss läuft über die Tiefgarage. Ziel ist es, das ganze Areal mit den verschiedenen Plätzen in erster Linie für die Bürger, Fußgänger und Radfahrer mit hohem Aufenthaltswert zu öffnen, informierte Herr Bosch.

Im Wettbewerb wurde die Erstellung eines Grobkonzeptes gefordert, alle anderen Detailfragen können erst in den nächsten Planungsphasen gelöst werden, verdeutlichte StR Mackert.

Nach Ansicht von StR Ernst V. ist als erstes die Regelung des Verkehrsflusses notwendig. Der Verkehr fließt über die Alte Schießstätte in die Horsdorfer Straße. Der Verkehrsfluss außerhalb des Areals ist nicht Bestandteil der Planung, dieser muss separat geregelt werden, teilte Frau Hoffstadt mit. Nach Auskunft von Erstem Bürgermeister Schönwald wird es auch weiterhin Bestrebungen geben, die alte Kegelbahn vielleicht zu einem späteren Zeitpunkt käuflich erwerben zu können.

Das Museum und die Schaubrauerei ist ein Vorschlag der Planer für den Ideenteil, erklärte Frau Hoffstadt auf Anfrage von StR Ernst W. Er nimmt die Tradition des Brauerhandwerks im Stadtgebiet auf.

Das Bärenareal ist für den Tourismus gedacht, erinnerte Erster Bürgermeister Schönwald. Das Areal soll erlebbar sein und für Urlauber, Gäste und Bürger viel bieten. Ob ein Vollblutgastonom oder ein Betreiber mit ständigem Wechsel; - die Umsetzung der Gastronomie sollte nach seiner Ansicht gut abgewogen werden. Vielleicht besteht die Möglichkeit gemeinsam mit dem Denkmalschutz das Grundgerüst zu entwickeln und den Gastronom bei der Innenentwicklung mit einzubeziehen, schlug Frau Hoffstadt vor. Nach Ansicht von StR Mackert suchen andere Gemeinden verzweifelt nach Tradition und wir können eine 500-jährige Tradition in der Braukunst vorweisen, deshalb sollte in dem Bereich von der Gastronomie, dem Brauereimuseum und der Schaubrauerei nicht abgewichen werden.

StR Freitag warnte davor, das vordere Grundstück für den Gastronomiebetrieb leichtfertig zu verkaufen. Die Stadt hat nur als Eigentümer Einfluss auf die gastronomische Nutzung.

Frau Hoffstadt verweist in diesem Zusammenhang auf eine Planung der Stadt Ingolstadt. In einem Gebäude ist im OG eine Gastro vorgesehen. Der Betreiber wird während des Bauens gesucht und darf beim Innenausbau mitreden. In Eigenleistung erbringt der Betreiber die Innenausstattung und erhält dafür eine niedrigere Pacht. Das letzte Wort hat weiterhin immer die Stadt als Eigentümer.

StR Ernst W. erinnerte an die anderen Projekte und Pflichtaufgaben der Stadt. Im Rahmen der Planung muss nach seiner Ansicht über einen Verkauf oder Nichtverkauf des Gastronomiebereiches entschieden werden.

StR Dinkel interessierte die weitere Vorgehensweise. Erster Bürgermeister Schönwald erklärt, dass er zur Städtebauförderung gehen wird, um die mögliche Förderhöhe und die Abschnitte abzustimmen, wenn heute keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen. Er wird weiterhin über den Fortgang der Verhandlungen und die Ergebnisse informieren.

<b>TOP 2</b>	<b>Sonstiges öffentlich</b>
--------------	-----------------------------

### **Sachverhalt / Rechtslage:**

StR Freitag erinnerte an das Protokoll der letzten Sitzung des Ausschusses für Klima und Energie, dass den Mitgliedern noch nicht zugeleitet wurde.

Das Protokoll der Sitzung vom 19.10.2021 wurde in Umlauf gegeben. Einwendungen wurden nicht erhoben, so dass es als genehmigt gilt.

### **Für die Richtigkeit:**

Mario Schönwald  
Erster Bürgermeister

H ö r a t h  
Geschäftsleiter