

Gemeinsame Pressemitteilung

Stadt Giengen und Barfüßer Gastronomie-Betriebs GmbH & Co. KG



Giengen, den 29.04.2021

SEIT  1990

Barfüßer
die Hausbrauerei



Impuls für die Innenstadt: Das geplante Lamm-Areal in Giengen

„Ermöglichung eines Bauvorhabens mit Hotel, Brauereigaststätte und Wohnnutzung, nach erfolgter Vergabe der städtischen Grundstücke an den Investor“: So liest sich der Antrag, der für den Gemeinderat der Stadt Giengen in seiner Sitzung am 29. April 2021 den nächsten Schritt zum neuen Lamm-Areal in der Innenstadt markiert.

Investitionspartner der Stadt ist Gastronom Eberhard Riedmüller mit der Barfüßer Gastronomie-Betriebs GmbH und Co. KG (Ulm), die Investitionssumme beträgt inklusive der Sanierungsmaßnahmen einen zweistelligen Millionen-Betrag, die Grundfläche ca. 2.200 qm.

Am 29. April fiel der Beschluss, die entsprechenden Grundstücke an die Barfüßer Gastronomie-Betriebs GmbH & Co. KG zu veräußern. Eberhard Riedmüller präsentierte den weiterentwickelten Entwurf des Projekts im Gemeinderat und erläuterte ihn gemeinsam mit dem beauftragten Architekten Lukas Blaha ausführlich. Der Entwurf bildet die Grundlage für die Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VuE), welcher Bestandteil des neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren werden vom Investor übernommen. Wenn alles planmäßig läuft, soll der Bebauungsplan für das Bauvorhaben mit Hotel, Brauereigaststätte und Wohnnutzung bis Ende des Jahres Rechtskraft erlangen.

Der Abbruch der bestehenden Gebäude steht im letzten Quartal 2021 an, dem Baubeginn Mitte 2022 folgt eine geschätzte Bauzeit von 18 bis 20 Monaten. Läuft alles nach Plan, soll ab Ende 2023 / Anfang 2024 ein vielfältiges neues Angebot Einheimische und Gäste in Giengen begeistern: gutbürgerliche deutsche Küche in attraktivem Ambiente, ein vielfältiges Tagungsangebot, 60 neue Hotelzimmer, eine Tiefgarage – und dazu bis zu neun moderne Stadtwohnungen, ca. 65 qm bis 105 qm groß. In Verbindung mit dem Projekt entsteht ein neues Unternehmen in Giengen, das 50 bis 60 Arbeitsplätze in Voll- und Teilzeit bietet.

Magnet in der Innenstadt

Das in Süddeutschland etablierte Konzept der Barfüßer-Gastronomie erweist sich an allen bisherigen Standorten als verlässlicher Magnet. „Wir freuen uns sehr, mit der

Barfüßer Hausbrauerei inklusive Hotel ein Angebot zu bekommen, das beispielsweise in Ulm, Weißenhorn und Pfullendorf sehr gut angenommen wird“, kommentierte Oberbürgermeister Dieter Henle. Zusammen mit zusätzlichen Wohnungen und einer Tiefgarage füge sich das Vorhaben nahtlos in die Strategie zur Belebung der Giengener Innenstadt ein. „Betrachtet man den Weg der Touristen vom Steiff Museum über den Postberg in die Innenstadt, passt eine attraktive Gastronomie an dieser Stelle perfekt – insbesondere im Zusammenspiel mit dem geplanten Skulpturen-Erlebnispfad!“

Eberhard Riedmüller sieht die sich stetig entwickelnde Stadt als Chance für sein Unternehmen: „Das gutbürgerliche Brauhaus-Speisenangebot schließt eine Angebotslücke in der Giengener Innenstadt. Dasselbe gilt für unser Hotel: Geschäftsreisende und Touristen können in Innenstadtlage komfortabel übernachten, Unternehmen mühelos Tagungen veranstalten!“ Auch Besuchergruppen, die ins Steiff Museum kommen oder bei Ziegler ein neues Feuerwehrfahrzeug abholen, finden im Barfüßer plus Hotel ein zusätzliches Wohlfühlangebot. „Giengen kommt in Fahrt, die Stadt hat Potenzial und eine agile Stadtpolitik – diese Entwicklung möchten wir mitgestalten“, so Riedmüller.

Ebenfalls angetan zeigt sich der Gewerbe- und Handelsverein. „Wir sehen hier einen ausgezeichneten Frequenzbringer“, blickt Vorstand Thomas Nock in die Zukunft. „Das neue Angebot bringt Gemütlichkeit und damit Aufenthaltsqualität in die Stadt. Davon profitiert der gesamte innerstädtische Handel.“

Start vor drei Jahren

Im Mai 2018 hatte der Gemeinderat die Verwaltung im Zuge der Innenstadtentwicklung beauftragt, den damals als „Innenstadt-Karree“ bezeichneten Bereich neu zu gestalten und dazu Gespräche mit geeigneten Investoren zu führen. Bald zeichnete sich eine Zusammenarbeit mit dem Investor Eberhard Riedmüller ab, damals noch in der Investoren-Gemeinschaft mit Volker Munk.

Im April 2019 beschloss der Gemeinderat den städtebaulichen Rahmen für die Neugestaltung des Lamm-Areals. Gewünscht war eine moderne altstadtgerechte Blockrandbebauung im Sinne der „kritischen Rekonstruktion“. Sie soll publikumsintensive Nutzung mit innerstädtischem Wohnen verbinden, dabei den historischen Stadtgrundriss ebenso wie die überlieferte Geometrie der Stadt erhalten und sie fortentwickeln. Gewünscht wurden giebel- bzw. traufständige Gebäude und steile symmetrische Satteldächer. Elemente wie Arkadengänge oder Erker waren von Anfang an ausgeschlossen; die Ausschreibung ließ eine mögliche Überbauung der Parkplätze in der Kirchgasse zu.

Unterstützung durchs Land

Ergänzend erfolgte der Beschluss, bei einem Einhalten der Förderkriterien durch den Investor den Abbruch der Gebäude, die untergehende Bausubstanz sowie die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes Marktstraße 19 im Sanierungsgebiet Stadtmitte aus Mitteln der Städtebauförderung zu fördern.

Im November 2019 beschloss der Gemeinderat den Zwischenerwerb der Grundstücke zu festgelegten Konditionen. Das Gebäude Marktstraße 19 verblieb im bisherigen Eigentum und wird nach denkmalgerechter Sanierung eigenwirtschaftlich weitergenutzt.

Da bis zu 1,8 Mio. Euro für Abbruch und Baureifmachung des Geländes im Lamm-Areal aus der Städtebauförderung (Landesmittel) fließen sollen, war es zunächst erforderlich, die Grundstücke in einem formellen Vergabeverfahren nach VgV europaweit auszuschreiben.

Dieses 3-stufige Verfahren, bestehend aus Teilnahmewettbewerb, Konzeptvergabe und Verhandlungsverfahren, startete im März 2020, durchgeführt vom Büro Drees und Sommer aus Stuttgart.

Ziel war die Erarbeitung eines tragfähigen Konzepts unter Berücksichtigung städtischer Vorgaben. Das beauftragte Auswahlgremium bestand aus renommierten externen Preisrichtern, dem Stadtoberhaupt sowie Vertreterinnen und Vertretern von Gemeinderat und Verwaltung.

Konsequentes Vorgehen

Anfang August 2020 standen die Teilnehmer der Konzeptvergabe fest. Zwei Bewerbungen waren eingegangen, allerdings erfüllte nur einer der Bewerber – die Barfüßer Gastronomie-Betriebs GmbH und Co. KG mit dem Architekturbüro hrb bauwerk GbR Projektplanung, Weißenhorn – sämtliche Auswahlkriterien. Er wurde daher für die Konzeptvergabe (Stufe 2) zugelassen. Nach fristgerechter Abgabe seines Planungskonzepts prüfte das Auswahlgremium die Unterlagen. Kriterien waren das städtebauliche bzw. architektonische Konzept, Freiraum- und Nutzungskonzept, die Funktionalität, Erschließung und Einbindung in die Umgebung.

Bei einer Sitzung im Oktober 2020 erhielt der Bewerber dann mehrere Prüfaufträge. Dazu zählten u. a. eine Öffnung der Gastronomie zur Marktstraße hin und eine größere lichte Höhe des Erdgeschosses, ein besserer Anschluss an das denkmalgeschützte Martin-Rauber-Haus, die Überarbeitung einzelner Gebäudehöhen bzw. Raumkanten und eine Harmonisierung des baulichen Übergangs zum Bestandsgebäude Marktstraße 19. Zudem sollten oberirdische Parkflächen in eine größer zu planende Tiefgarage

verlegt werden. Sämtliche Prüfaufträge wurden innerhalb kurzer Zeit zur Zufriedenheit des Auswahlremiums planerisch umgesetzt, die Einladung des Bewerbers zum Verhandlungsverfahren fiel danach einstimmig.

Zudem hat das Auswahlgremium dem Gemeinderat einstimmig empfohlen, der Barfüßer Gastronomie-Betriebs GmbH und Co. KG als Bieter nach erfolgreichem Abschluss der Verhandlungsgespräche den Zuschlag für die Grundstücke zu erteilen. Die Ergebnisse dieser Verhandlungsgespräche bilden nun die Grundlage für die Veräußerung der ca. 2.200 qm großen Flächen im Lamm-Areal an den Investor. Ein Element ist, dass die Stadt Giengen für ihre finanzielle Beteiligung im Sanierungsgebiet an der Baureifmachung des Grundstücks ein Nutzungsrecht für Tiefgaragenstellplätze erhält. Die Stadt selbst bringt sich – wie auch das Land – in erheblichem Maße in die Innenstadtsanierung ein.

Ein neues Stück Giengen

„In dieser Zusammenarbeit ist ein vorbildliches Konzept entstanden“, resümierte OB Dieter Henle. „Es ist städtebaulich attraktiv und ermöglicht eine gelungene Neuordnung des Lamm-Areals.“ In der Bauphase gebe es interessante Perspektiven für die örtliche Bauwirtschaft, danach positive Effekte im Blick auf die städtischen Finanzen. „Wir gehen von einem guten Miteinander mit dem beauftragten Architekturbüro hrb bauwerk GbR aus. Mittelfristig betrachtet können wir dann sowohl Gewerbesteuer als auch einen Einkommensteueranteil und natürlich eine erhöhte Grundsteuer verbuchen.“

Eberhard Riedmüller hob auf die positive Außenwirkung auch in Ergänzung zum neuen Gewerbegebiet GIP A7 ab: „Das Lamm-Areal bildet auch hier eine attraktive Ergänzung. Giengen erweist sich einmal mehr als lohnender Standort für Investoren. Wer investieren möchte, schaut genau hin – je attraktiver die Gesamtsituation, desto höher das Interesse an Folgeinvestitionen.“ Zudem werde ein brachliegendes Areal mitten in der Innenstadt revitalisiert.

Die Stadt sieht als ergänzende Zielsetzung, im neuen Lamm-Areal eine angemessene, städtebaulich verträgliche Nachverdichtung und ein lebendiges Quartier mit Mischnutzung zu verwirklichen. „Das neue Lamm-Areal hat das Potenzial, Identität zu stiften“, so der Rathauschef. „Hierher lädt man Freunde ein, um die Stadt mit allen Sinnen zu genießen, kulturell und kulinarisch – und man kann stolz sein auf ein neues Stück Giengen!“

Anlagen:

Animationen Barfüßer Giengen an der Brenz

(Quelle: hrb bauwerk GbR Projektplanung, Weißenhorn)



Anlage 1: Ansicht von der Kirchgasse



Anlage 2: Ansicht Lange Straße