

Ideensammlung Griechische Weinstube

Verfasser: Jens Hertel, **SPD** Ortsverein Neckargemünd für SPD Gemeinderatsfraktion – März 2017

Zu überlegen wäre hier ein Modell der Eigenvermarktung (Sanierung / Umbau durch die Stadt mit von der Stadt gewähltem Architekt / Planer), oder eines Bauträgers, der nach städtischen Plänen umbaut.

Im Bereich des heutigen Küchenanbaus könnte ein neues Gebäude mit ca. 100-180 qm neuer Nutzfläche entstehen, das sich in die Altstadt silhouette einpasst (siehe angehängte Grafik).

In Verbindung mit dem vorhandenen Gebäudeteil „Griechische“ zum Neckar können zwei repräsentative Wohnungen entstehen (eine mit Terrasse – auf dem Restaurantgebäude). Im Bau zur Neckarstraße, im Zwischenbau und im Dachgeschoss des Gebäudeteils zum Neckar könnten mehrere kleinere Wohneinheiten (Eigentumswohnungen zur Weitervermietung, evtl. einige Einheiten als sozialer Wohnungsbau mit Zeitbindung) entstehen.

Die bisherige Restaurantfläche und der Außenbereich bleiben erhalten und können zur gastronomischen Nutzung verpachtet/verkauft werden.

Übersicht Verwertung einzelner Teile des Gesamtareals:

Haus „Lamm“: Verkauf im aktuellen Zustand (ab sofort) – Eigensanierung zu aufwendig, durch starken Denkmalschutz auf dem Gebäude und nach Inkrafttreten der Altstadtsatzung keine „schädliche Sanierung“ durch Neueigentümer möglich. Wenn möglich bei Verkauf die Nutzung des EG als Gewerbefläche festschreiben.

Griechische Weinstube (Erdgeschoss und Außenanlagen/Hof/Terrasse): Zeitnahe Überführung in neue gastronomische Nutzung. *(Es besteht die Frage, ob es Sinn macht, eine sofortige Verwertung anzustreben oder abzuwarten, bis die Gebäudeteile über der Gaststätte saniert/umgebaut sind).* Möglich wäre hier ein sofortiger Verkauf oder auch ein Einstieg über einen Pachtvertrag mit Kaufoption. Langfristiges Ziel muss allerdings ein Verkauf sein.

Griechische Weinstube (obere Stockwerke): Wie oben beschrieben entweder in Eigenvermarktung durch die Stadt (Umbau mit anschließendem Verkauf – gesamt oder einzelne Einheiten) oder Verkauf an Bauträger, der nach städtischen Rahmenbedingungen (Gebäudekubatur / architektonisches Konzept / Wohnungseinteilung) umbaut. Ziel muss auch hier am Ende sein, das Eigentum aus den Händen der Stadt zu geben.

Ideensammlung Griechische Weinstube

Verfasser: Jens Hertel, **SPD** Ortsverein Neckargemünd für SPD Gemeinderatsfraktion – März 2017

Beispiel für eine Gebäudeerweiterung über dem Küchenanbau:



(Die Grafik soll nur einen ersten Eindruck vermitteln, wie sich ein Anbau aussehen könnte, welcher das Erscheinungsbild des Gesamtensembles vom Neckar aus gesehen nicht negativ beeinflusst. Weitere Elemente wie Gauben wären natürlich noch möglich)