

Ideensammlung Villa Menzer

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

Bei den bisherigen Versuchen, eine Nutzung zu finden, stellten sich die Einteilung der Räume und die Schwierigkeit, Barrierefreiheit im Haus herzustellen, als große Probleme heraus.

Die Meinung der SPD war immer, das Gebäude in einer öffentlichen, bzw. einer öffentlich zugänglichen Nutzung zu halten (*mit der Stadt weiterhin als Besitzer des Gebäudes*)

Die temporäre Nutzung durch Ausstellungen war bisher sehr erfolgreich, allerdings gibt es auch hier Einschränkungen. Dies ist zum einen die fehlende Barrierefreiheit und auch die Raumproblematik, die nur Werke in bestimmter Größe zulässt.

Vorschlag für ein neues Nutzungskonzept:

Nutzung Gründerzentrum / Büros / Ausstellungen / Gastronomie + evtl. Trauungen)

Nutzung durch Gastronomie (Verpachtung) und sogenannte „Coworking Spaces“. Dies ist ein in Europa relativ neues, aber sich immer weiter verbreitendes Bürokonzept, . Ursprünglich stammt es aus dem Silicon Valley und ist dort integrierter Bestandteil neuer Unternehmensgründungen (die sogenannten Start-Ups). Das Prinzip besteht darin, dass in einem Gebäude Arbeitsplätze in Form von Schreibtischen mit dem Abschluss an eine IT-Infrastruktur (Internet / Drucker) angeboten werden, die monatsweise, wochenweise oder tageweise vermietet werden. Der Mieter hat im Gebäude eigentlich nur einen Rollcontainer, in dem er Unterlagen aufbewahren kann, sein „Arbeitsgerät“ (Notebook) bringt er täglich selber mit. Die Arbeitsbereiche sind unterteilt in stillere (einzelne) und Gemeinschaftsarbeitsplätze, Tagungs- und Gemeinschaftsräume.

Die Infrastruktur wird meist genutzt von Unternehmensgründern, jungen Unternehmen der Kreativbranche, Studenten-/Doktoranden, welche die Infrastruktur beim Erstellen von wissenschaftlichen Arbeiten nutzen aber auch Einzelunternehmer wie Berater und Consultants, die Tagungsräume oder kurzfristig schnelles Internet benötigen.

Idee räumliche Aufteilung Villa Menzer:

Keller: Gewölbekeller und Kellerräume unter dem Gebäude für Gastronomie und Funktionsräume Gastronomie (Küche, Kühlhäuser, WC) – Restaurant, Möglichkeit der Nutzung des Grünstreifens bis zum Kinderspielfeld als weiterer Bereich für Außengastronomie.

Erdgeschoss: Außenterrasse zum Neckar für Gastronomie – Café / Restaurant. Bereich Foyer, ehem. Sekretariat Bürgermeister ebenfalls Café. Beim Balkon/Ausgang aus ehem. Sekretariat Bürgermeister ist die Anbringung eines Rollstuhlliftes für Barrierefreiheit Erdgeschoss möglich. Im ehem. Sekretariat Bürgermeister Ausschank / Thekenbereich mit kleinem Lastenlift in den Keller (Dann Versorgungs- / Küchenbereich). Das ehem. Büro Bürgermeister kann wieder als Trauzimmer und Tagungsraum genutzt werden. Die anderen Räume im Erdgeschoss stehen als Coworking Büroflächen zur Verfügung.

Obere Stockwerke: Coworking Büroflächen und evtl. Seminarräume.

Standortvorteile des Konzepts:

Einmalige Arbeitsatmosphäre mit Villa und Park, gute Erreichbarkeit durch S-Bahn würde neben Neckargemündern auch Personen aus dem Umfeld anziehen (Firmen- / Personen aus dem Neckar-, Elsenz- und Steinachtal aufgrund schneller Internetverbindung, Firmen- / Personen aus Heidelberg aufgrund der Ruhe der Lage.)

Die Büroflächen in Kombination mit dem Café / Gastronomie ergeben Synergieeffekte. Das Gebäude bleibt im städtischen Besitz und quasi öffentlich, da ja jedermann Büroplätze für kurze Zeit anmieten kann und die Gemeinschaftsräume (Café) nutzen kann.

Für Firmengründer, welche später auf der Suche nach ständigen oder größeren Büroflächen sind, kann es interessant sein, auf dem ehem. Ortho-Gelände größere Flächen anzumieten. Auch hier sind Synergieeffekte möglich, um Firmen nach Neckargemünd zu holen und hier dauerhaft anzusiedeln.

Vermarktung der Nutzung:

Gastronomie: Betreibersuche durch die Stadt mit dem Ziel, die Räume an einen Betreiber Gastronomie / Cafe zu verpachten. Evtl. könnte auch dieser Pächter als Geschäftsmodell bereit sein, die Organisation der Vermietung der Büro- und Tagungsflächen zu übernehmen, um auch in umsatzschwachen Monaten der Gastronomie geregelte Einnahmen zu erzielen.

Alternativ könnte die Vermietung der Büro und Tagungsflächen auch durch eine beauftragte Hausverwaltungsgesellschaft oder durch eine durch die Stadt zu gründende Gesellschaft erfolgen, welche später nicht nur die Verwaltung der Räume in der Villa Menzer, sondern auch anderer Wohn- und Geschäftsgebäude in städtischem Besitz übernimmt.

Der Besitz am Gebäude muss allerdings in jedem Falle bei der Stadt Neckargemünd verbleiben, da ein Verkauf sehr schnell durch Weiterverkauf zu einer privaten Nutzung des Gebäudes führen könnte.

Beispiele Coworking-Spaces aus der Region

(evtl. gibt es hier ja auch für uns Fördergelder (IHK/Land/Bund/EU etc)):

Mannheim:

<https://www.dock3-mannheim.de/> Dock 3 im C-Hub Kreativzentrum

Heidelberg:

<http://www.dezernat16.de/> - Kultur- und Kreativzentrum alte Feuerwache