

Juni 2024

Regionalladen mit Tourist-Info in Usingen-Eschbach

Projektbeschreibung zur Realisierung im Rahmen des
Förderprogramms Zukunft Innenstadt II - Raumbudget
Usingen

Erstellt In Kooperation zwischen:

bb22 architekten
+ stadtplaner

bb22 architekten + stadtplaner PartG mbB
Niddastraße 84, 60329 Frankfurt am Main
www.bb22.net

Stadtumbaumanagement Usingen:
069-9002197-10
johannes.gerstenberg@bb22.net

Lindhof Eschbach UG i.Gr.
Geschäftsführer Stefan Lingnau
Wernborner Straße 1
61250 Usingen



Magistrat der Stadt Usingen
Wilhelmstraße 1, 61250 Usingen

Projektkoordination:
Ute Harmel, Wirtschaftsförderung
06081 1024-1011
wirtschaftsfoerderung@usingen.de

Inhalt

1. Anlass, Ziele und Nutzen	3
1.1 Förderprogramm Zukunft Innenstadt II und Projekt Lindhof Eschbach.....	3
1.2 Allgemeine Ziele und Nutzen für den Ort.....	3
2. Bau- und Nutzungsbeschreibung	4
2.1 Nutzungskonzept.....	4
2.2 Betreiberschaft und Öffnungszeiten	4
2.3 Modernisierungsmaßnahmen und Ausstattung	5
2.4 Baurecht und Brandschutz.....	5
3. Fotos und Pläne.....	6
4. Kostenaufstellung	8
5. Zeitplan.....	8

1. Anlass, Ziele und Nutzen

1.1 Förderprogramm Zukunft Innenstadt II und Projekt Lindhof Eschbach

Der Lindhof in Usingen Eschbach wird durch die Eigentümer Sabine und Stefan Lingnau aktuell als multifunktionale Eventlocation hergerichtet und (wieder) in Betrieb genommen. Sie haben die Immobilie mit Gaststätte, Wohnhaus und Scheune 2020 erworben und realisieren die Instandsetzung des Gastraums und der Toilettenanlage im Hof mit Unterstützung von Fördermitteln aus dem Förderprogramm „Zukunft Innenstadt II“ - Raumbudget Usingen.

Das Förderprogramm „Zukunft Innenstadt II“ - Raumbudget Usingen sieht einen städtischen Eigenanteil zu der Förderung vor, der für Maßnahmen genutzt werden muss, die im engen Zusammenhang mit dem Projekt stehen. Der städtische Eigenanteil zur Förderung soll für die Einrichtung eines Regionalladens mit Tourist-Info in dem Gebäudeensemble des Lindhofs verwendet werden. Der geplante Regionalladen mit Tourist-Info kann die bereits in der Realisierung befindlichen Räume, Angebote und Nutzungen optimal ergänzen und erweitern.

1.2 Allgemeine Ziele und Nutzen für den Ort

Die Revitalisierung des Lindhofs in Usingen-Eschbach mit den vielfältigen geplanten Nutzungen und Angeboten im Kulturraum, Veranstaltungsraum, Gasträum und dem neuen zusätzlichen Regionalladen mit Tourist-Info dienen der Belebung und Aktivierung des kleinen Stadtteils. Der Lindhof befindet sich in fußläufiger Entfernung zu den touristisch bedeutsamen „Eschbacher Klippen“, dem Wanderwegenetz des Taunus Club und des Naturpark Taunus inkl. großem Wanderparkplatz, dem europäischen Fernwanderweg Hugenotten- und Waldenserpfad sowie der Pilgerroute Elisabethenpfad. Außerdem führen die überregionalen Radrouten R6 (Usatalradweg) und der Radrundweg Buchfinkenroute über die Eschbacher Gemarkung. Mit einer entsprechenden Beschilderung und Ausweisung können hier Rad- und Wandertouristen gezielt ins Eschbacher Ortszentrum zur Tourist-Info am Lindhof und zur Gaststätte Eschbacher Katz hingeführt werden. Bereits in der Vorbereitung und Durchführung wird an zahlreiche lokale Initiativen und Aktivitäten angeknüpft. Der Regionalladen soll eine zusätzliche Möglichkeit bieten, mehreren Akteuren vor Ort Produkte zu vermarkten, Angebote zu schaffen und über Angebote zu informieren. Als Informationspunkt soll in Kooperation mit der Stadt Usingen auch auf allgemeine touristische Attraktionen und Angebote hingewiesen werden.

Der Regionalladen ist nicht nur eine Stärkung des wirtschaftlichen Wirkens in Eschbach / Usingen. Er ist vielmehr ein Impulsraum für das Usinger Land. Denn es ist gedacht, dass Gewerbetreibende aus der Region teilnehmen und damit die Region um einen attraktiven Standort erweitern.

2. Bau- und Nutzungsbeschreibung

2.1 Nutzungskonzept

Im Lindhof Eschbach soll ein Laden entstehen, der regionalen Anbietern die Möglichkeit bietet, ihre Produkte und ggf. kleine Dienstleistungen anzubieten und zu präsentieren.

Betreiberin und Vorhabenträgerin ist die Lindhof Eschbach UG i.Gr. Sie koordiniert die verschiedenen Angebote und stellt den allgemeinen Betrieb und die Öffnungszeiten sicher.

Der Betrieb des Regionalladens wird in erster Linie durch das Catering-Unternehmen gesichert, das im Betrieb des Lindhofs Eschbach für die Catering-Leistungen beauftragt ist. Der Raum dient als Präsentations- und Verkaufsraum von regionalen Lebensmittelspezialitäten und ergänzt damit den bestehenden Online-Shop.

Ziel ist es zudem, den Regionalladen als offenen Concept-Store für weitere lokale und regionale Anbieter als Präsentations- und Verkaufsraum zu nutzen. Diese sollen dann auch Ladenöffnungszeiten übernehmen.

Damit auch für Anbieter frischer Produkte die Möglichkeit besteht teilzunehmen, wird im angrenzenden Raum eine Küche eingerichtet. Diese kann für kleine Seminare, Kochkurse etc. genutzt werden und steht auch dem Lindhof Gasthaus zur Verfügung – ist somit ein verbindendes Element zwischen den verschiedenen Bereichen im Lindhof Eschbach.

Die Anbieter zahlen eine günstige pauschale Warmmiete pro Monat (inkl. Strom, Heizung und sonstige Nebenkosten) und beteiligen sich an der Reinigung. Durch die Gemeinschaft mehrerer „kleiner“ Anbieter entsteht ein vielseitiges Ladengeschäft mit wirtschaftlicher Attraktivität für alle Beteiligten.

Die Stadt Usingen verfügt über angemessene Präsentationsflächen für allgemeine städtische und regionale sowie besondere lokale Tourismusinformationen und kann in Absprache mit den Betreibern den Raum zu bestimmten Zeiten für sich oder weitere Kooperationspartner kostenlos nutzen.

2.2 Betreiberschaft und Öffnungszeiten

Seitens der Betreibergesellschaft wird sichergestellt, dass der Regionalladen in 2025 im Winterhalbjahr an mindestens 12 und im Sommerhalbjahr an mindestens 18 Stunden pro Woche geöffnet hat.

Es ist vorerst ein Betrieb in dieser Form für das Jahr 2025 fest vorgesehen, der durch die Förderung bestritten werden kann. Danach soll sich der Betrieb verstetigen. Die Anlaufstelle Regionalladen und als Tourist-Infopunkt muss gemäß der Förderrichtlinie des Landes Hessen für mindestens 10 Jahre gewährleistet werden.

2.3 Modernisierungsmaßnahmen und Ausstattung

Der Verkaufsraum der ehemaligen Metzgerei wird optisch und technisch instandgesetzt. Dafür sind Ausbaurbeiten (Maler, Trockenbau, Fliesen) an Böden, Wänden und Decken vorgesehen.

Die elektrische Grundanlage ist geleistet, hier muss lediglich vom Keller die Elektrik nach oben verlegt und entsprechend im Raum verteilt werden. Dies würde auf Putz geschehen, um Kosten zu sparen und den Grundcharme des Raums (Wandfliesen) nicht zu verändern.

Im Brandschutzkonzept ist ein Verkaufsraum schon angedacht, mittels einer Brandschutztür werden die Brandabschnitte im EG des Hauses definiert und sichergestellt. Außerdem wird der Verkaufsraum in die elektronische Brandmeldeanlage im Haus integriert.

Als Laden und Tourist-Info wird der Verkaufsraum mit einem adäquaten Möbelsystem ausgestattet. Auf Systemregalen findet die Warenpräsentation statt. Für touristische Informationen sind Auslagen für Flyer und Broschüren sowie ein Bildschirm auch für den Außenbereich außerhalb fester Öffnungszeiten vorgesehen. Es soll ein Zahlungssystem mit Kassenbuch und Kartenzahlungsmöglichkeit für alle teilnehmenden Anbieter eingerichtet werden. Außerdem soll der Verkaufsraum dem Anbieter die Möglichkeit bieten, bei Leerlauf mit einem eigenen Notebook oder iPad arbeiten zu können. Hierfür wird WLAN eingerichtet und ein Platz zum mobilen Arbeiten angelegt.

2.4 Baurecht und Brandschutz

Es besteht kein Denkmalschutz. Es besteht keine Gestaltungssatzung.

Für die Einrichtung des Regionalladens mit Tourist-Info ist keine Nutzungsänderung und baurechtliche Veränderung beabsichtigt. Der abschließbare Verkaufsraum soll weiterhin als nicht selbstständige Nutzungseinheit innerhalb des Gasthauses betrieben werden und ist über Küche und Flur mit dem Gastraum verbunden. Separat zugängliche Toiletten befinden sich auf dem Hof. Es entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

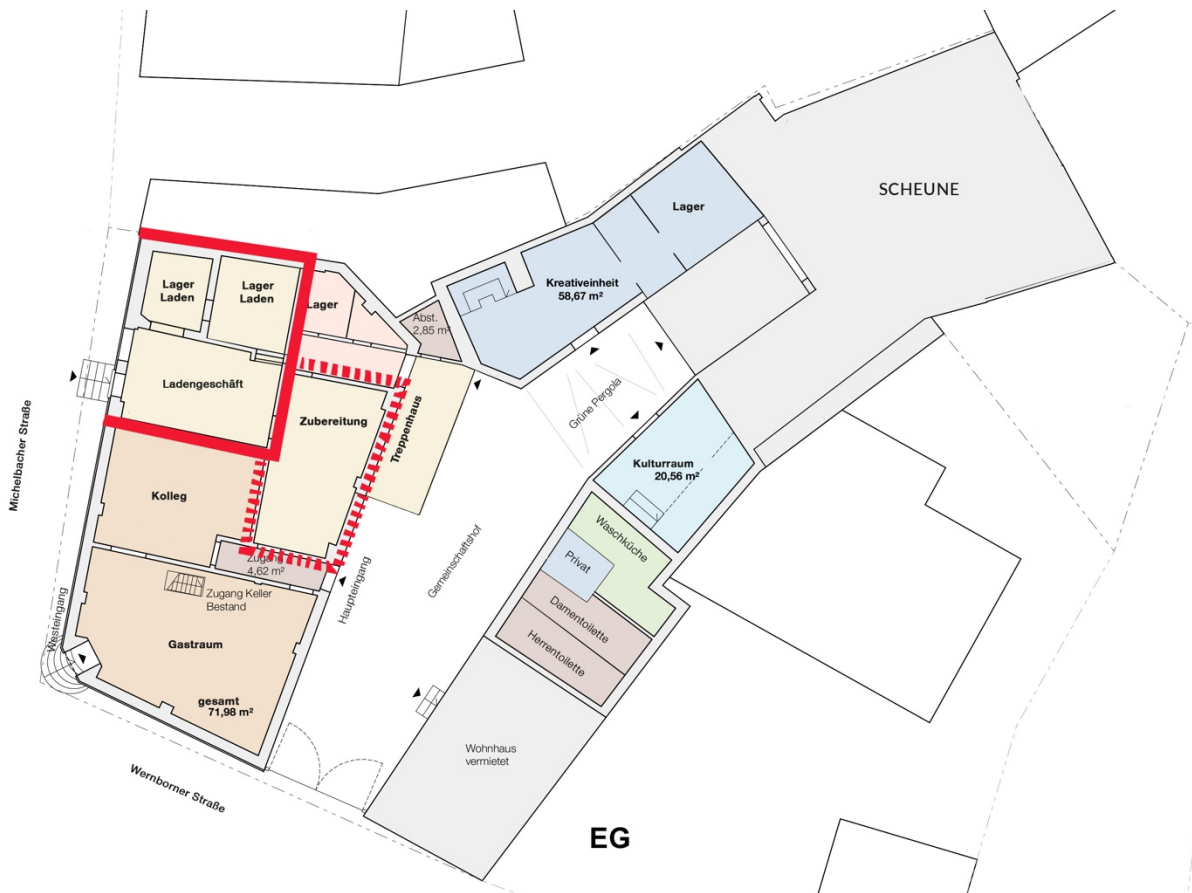
Für das gesamte Gebäudeensemble wurden die Stellungnahme eines Brandschutzsachverständigen eingeholt und Begehungen mit dem Brandschutzinspektor durchgeführt. Zur (Wieder-) Inbetriebnahme des Gebäudes sind die Brandschutzanforderungen gemäß der Stellungnahme des Brandschutzsachverständigen und den Hinweisen des Brandschutzinspektors zu gewährleisten. Die Eigentümer sind für die ordnungsgemäße Gewährleistung der gesamten Brandschutzanforderungen verantwortlich.

Für die ordnungsgemäße (wieder-) Inbetriebnahme der Küche, bzw. den erforderlichen Abstimmungen mit Gesundheits- und sonstigen Genehmigungsbehörden ist die Betreibergemeinschaft bzw. der Eigentümer verantwortlich.

3. Fotos und Pläne

Nachfolgend sind Pläne und Fotos der bestehenden und geplanten Situation dargestellt.

Abb. 1: Lageplan mit Bestandsgebäuden und bestehenden Nutzungen



Projekt Lindhof - Eschbach | Werbomer Straße 1 | 61250 Usingen | Nutzungskonzept | 1.200 | A4 | ac+ Architekten | Ahlweg 4a | 61352 Bad Homburg

Abb. 2: Ansichten Hauptgebäude Westseite und Südseite:



Abb. 3: Foto Ansicht Südwest (Straßenseite):



4. Kostenaufstellung

Nachfolgend werden die veranschlagten Kosten für Instandsetzung und Ausstattung aufgelistet. Die veranschlagten Kosten werden aus dem städtischen Eigenanteil im Rahmen der Förderung des Förderprogramms „Zukunft Innenstadt II – Raumbudget Usingen“ von der Stadt Usingen an die Betreiberin ausgezahlt. Mögliche darüber hinausgehende Kosten werden vom Eigentümer getragen.

Kostenaufstellung Instandsetzung und Ausstattung
Regionalladen mit Touristinfo im Lindhof Eschbach

Nr.	Position / Gewerk	gesamt netto	MwSt.	gesamt brutto
1	Innenausbau Malerarbeiten, Trockenbauarbeiten, Fliesenarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Türen und Schließsystem	7.310,92	1.389,08	8.700,00€
2	Elektroarbeiten Kabel, Dosen, Schalter, Beleuchtung	5.882,35	1.117,65	7.000,00€
3	Ausstattung und Möblierung Regal- und Präsentationssysteme, Theke, Sitzmöbel, Küchenmöbel, Kassensystem	6.722,69	1.277,31	8.000,00€
4	Beschilderung und Werbeanlagen Schaufensterbeklebung, Leuchtschild "Tourist-Info", etc.	2.521,01	478,99	3.000,00€
	gesamt	22.436,97	4.263,03	26.700,00€

5. Zeitplan

Zur Umsetzung in 2024 sind folgende Schritte vorgesehen

- Juni 2024: Abstimmung der Förderfähigkeit mit dem Fördermittelgeber
- Juni 2024: Magistratsbeschluss und Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen Stadt Usingen und der Betreibergesellschaft
- Umsetzung der Instandsetzungsmaßnahmen und Ausstattung nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags
- Abrechnung der Maßnahmen bis Ende November 2024
- Inbetriebnahme Winter 2024/2025

Es wird vorerst ein Betrieb in der beschriebenen Form für das gesamte Jahr 2025 festgelegt. Danach soll sich der Betrieb verstetigen und weiterentwickeln.