



## Elmar-Doch-Haus / Heidenheim a. d. Brenz / Gastronomie

Langfristige und partnerschaftliche Verpachtung ab 2027



## Das Elmar-Doch-Haus

Dr. Elmar Doch war von 1957 bis 1969 Oberbürgermeister von Heidenheim an der Brenz. Der Gemeinderat der Stadt hat 1975 dem **früheren Rathaus** den Namen „Elmar-Doch-Haus“ gegeben.

*Beste City-Lage in Heidenheim an der Brenz.*

*Historischer Bau / früheres Rathaus der Stadt Heidenheim.*

*Quick Casual Restaurant oder TagesBar Restaurant mit Möglichkeit der Bewirtschaftung des Trausaals.*

*EG + 3 Obergeschosse, Außenterrasse + Freiplatz.*

*Investitionen des Pächters in seine spezifische Einrichtung und Ausstattung.*

*Langfristiger Pachtvertrag in Zusammenarbeit zu einer positiven Entwicklung der Innenstadt angestrebt.*

Durch die **Lage mitten in der Fußgängerzone**, vor allem aber aufgrund der offenen Eingangshalle, sollte die Immobilie zu einem Kommunikationszentrum - zu einem bürgerschaftlichen Treffpunkt und Kulturhaus werden.

Heute, einige Jahrzehnte später, ist es wieder Ziel der Stadt Heidenheim, das Elmar-Doch-Haus zu einem Treffpunkt mit Magnetwirkung zu entwickeln, weshalb das Gebäude in Zukunft Gastronomie mit Qualität und Ausstrahlung beherbergen soll.

Der ehemalige Große Sitzungssaal im zweiten Obergeschoss soll künftig als Trausaal multifunktional genutzt werden.

Das Haus stand mitten im Umbau, als klar wurde, dass die Stadt ein benachbartes Grundstück kaufen kann. Durch den Abbruch des Nebengebäudes soll ein neuer Platz direkt neben dem denkmalgeschützten Elmar-Doch-Haus entstehen, der für eine Außengastronomie und Aufenthalt in der Stadtmitte sehr interessant wäre. Durch diesen Abbruch würde das schöne Gebäude des Elmar-Doch-Hauses wieder komplett freistehen und angemessen herausragen.

Unter der Leitung von Michael Salomo, aktueller Oberbürgermeister, hat sich die Stadt Heidenheim zum Ziel gesetzt, ihre Innenstadt attraktiver zu gestalten. So sind einige Großprojekte geplant, die der Innenstadt in den kommenden Jahren ein neues Gesicht geben sollen. Die Sanierung des aktuellen Rathauses, der städtebauliche Realisierungswettbewerb sowie weitere Förderprojekte werden größere Veränderungen zum Positiven bringen.

Um die Innenstadt zu stärken und zukunftssicher zu gestalten, soll eine Gastronomie in zentraler Lage Gäste in die Kernstadt ziehen und dort auch binden. Ein ganztägiges, attraktives Angebot soll ein breites Zielpublikum ansprechen, Synergieeffekte schaffen sowie die gastronomische Landschaft in der Innenstadt beleben und ergänzen.

Das Elmar-Doch-Haus ist bestens geeignet für dieses Ziel, denn es befindet sich zentral gelegen und bietet mit genügend Flächen innen und außen Möglichkeiten für

verschiedenste publikumsbezogene Konzepte. Die Nähe zum Wochenmarkt, zum Einkaufszentrum *Schloss Arkaden*, zur neuen Stadtbibliothek und große Arbeitgeber in Innenstadtnähe korrespondieren mit genügend Frequenz.

Ein attraktiver, neu gestalteter, belebter Platz im Herzen der Innenstadt soll schon von Schloss Hellenstein aus, dem Wahrzeichen der Stadt Heidenheim, das über der Stadt thront, sichtbar sein.

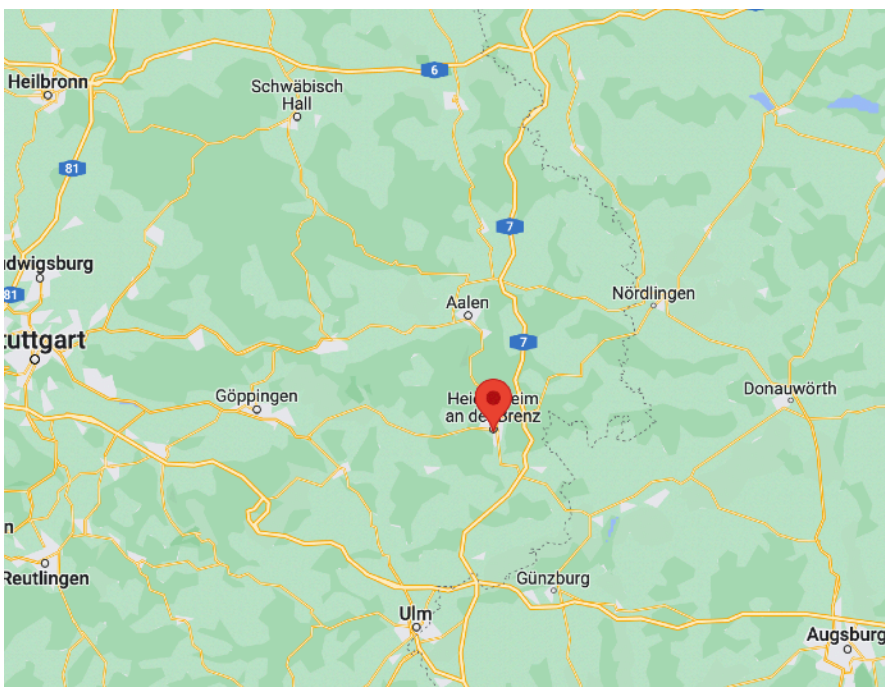
Gestalten Sie die Zukunft der Heidenheimer Innenstadt mit und werden Sie ein tragender Bestandteil einer resilienten und zukunftsorientierten Innenstadt!

Weitere Informationen unter [www.heidenheim.de/edh](http://www.heidenheim.de/edh)



## Heidenheim an der Brenz

Heidenheim ist eine Stadt, die selbstbewusst in die Zukunft schreitet; die stolz ist auf die vielen erfolgreichen Unternehmen - vom Start-Up über den Mittelständler bis hin zu namhaften Größen der Industrie - die mit ihren Sportvereinen, darunter der Bundesligaverein 1. FC Heidenheim, mitfiebert und die mit den Opernfestspielen und vielen Kulturprogrammen und -angeboten Menschen zusammenbringt und damit eine attraktive, abwechslungsreiche und lebendige Heimat bietet. Eine Stadt, die kurze Wege in die City und ebenso kurze Wege in die Natur bereithält.



Q: google

Die Große Kreisstadt Heidenheim an der Brenz liegt im östlichen Baden-Württemberg an der Grenze zu Bayern. Der Fluss Brenz mündet in die Donau. Das Mittelgebirge der Schwäbischen Alb prägt die Landschaft und das Klima. Menschen gelangen über die Autobahn A7, die Bundesstraße B19, die Bundesstraße B466 oder mit der Brenzbahn (Anschluss in Ulm und Aalen) nach Heidenheim.

Wahrzeichen und Krone der Stadt ist das Schloss Hellenstein. In Heidenheim ist Industrie bedeutend, vor allem die Firmen *Voith* und *Hartmann* als größte regionale Arbeitgeber. Heidenheim ist mit seinen Kindergärten und Schulen ein Vorbild im ganzen Land. An der Spitze des Bildungswesens steht die Duale Hochschule Baden-Württemberg.

Die Landesgartenschau im Jahr 2006 hat der Stadt neue Perspektiven eröffnet; Heidenheim ist seither schöner und moderner geworden. Die Opernfestspiele, der 1. FC Heidenheim und die Fechtertage machen Heidenheim in ganz Deutschland bekannt. Vor allem der Schlossberg lockt mit der Voith-Arena, dem Congress-Centrum und dem Naturtheater viele Menschen an.



## Menschen und Kaufkraft

---

Die Stadt Heidenheim deckt einen Einzugsbereich von über 160.000 Menschen ab.

Nachfolgend einige Kaufkraft-Kennzahlen von MB Research (05/23): Die Stadt Heidenheim hat eine Zentralitätskennziffer von 131,6 und zieht damit viel Kaufkraft aus dem Umland. Im Vergleich mit den übrigen Mittelzentren in der Region belegt Heidenheim damit den Spitzenplatz.

Auch in Bezug auf die Umsatz-Kennziffer ist Heidenheim deutlich über dem Bundesdurchschnitt, der Einzelhandelsumsatz je Einwohner liegt bei 129,0.

## Lohnenswerte Innenstadt

---

Die Heidenheimer Innenstadt ist ideal geeignet, um zwischen historischen Gebäuden und verschiedenen kulinarischen Köstlichkeiten auch die neueste Mode und interessante Accessoires zu entdecken.

Die Hauptstraße ist die zentrale Einkaufsstraße und Nord-Süd-Verbindung zwischen *Schloss Arkaden* und Konzerthaus. Die Hintere Gasse mit dem kleinen Schlossplatz lädt zum Verweilen ein.

Die Fußgängerzone erstreckt sich mehrere hundert Meter und bietet verschiedene Angebote aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Im Einkaufszentrum finden sich nicht nur zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, sondern auch Cafés, Bistros und Imbissverkäufe. 40 Flächen auf 14.000 Quadratmeter Verkaufsfläche stehen zur Verfügung.

Der Brenzpark als ehemaliges Gartenschaugelände ist die grüne Oase mitten in der Stadt. Mit seinen großen Grünflächen, Blumenanlagen und zahlreichen Aktions- und Spielflächen bietet der Park nach einer ausgedehnten Tour durch die Stadt Gelegenheit, die Natur zu genießen.

Mit diesen Angeboten und über 2.500 Parkplätzen, WLAN in der Innenstadt und dem dazugehörigen Service aller Akteure ist die Stadt Heidenheim für Besucherinnen und Besucher sehr attraktiv.

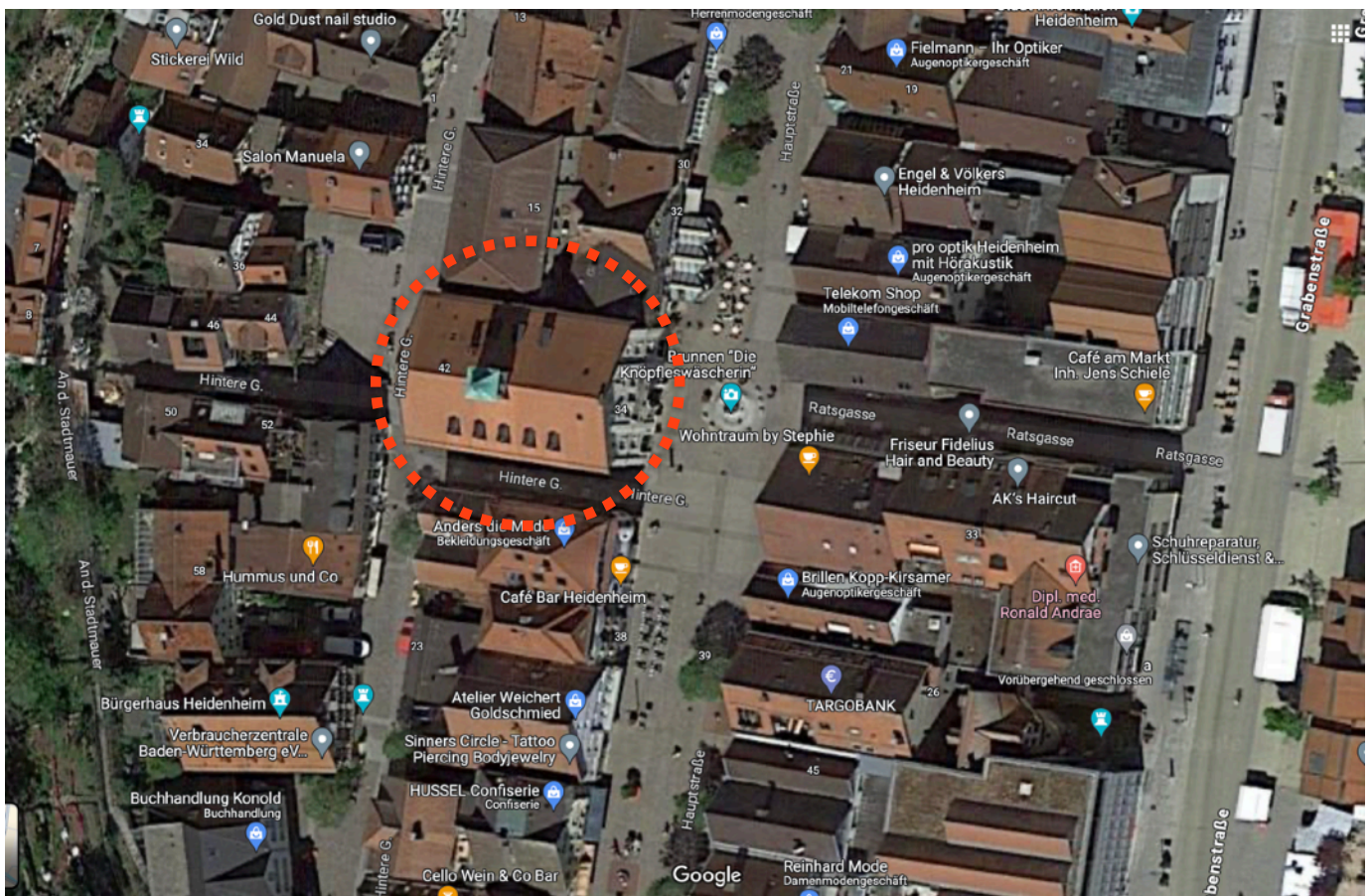
Weitere Informationen unter [www.heidenheim.de](http://www.heidenheim.de)

Das Elmar-Doch-Haus liegt zentral in der Heidemheimer City, auf der zentralen Achse Schloss Arkaden - Altstadt - Konzerthaus.





Ein Google Luftbild zeigt die Lage des Elmar-Doch-Hauses in die Altstadt von Heidenheim:



Q: google 09/23

Die Einbindung des Elmar-Doch-Hauses in der Innenstadt mit den Nachbargrundstücken und Gebäuden zeigt sich in folgendem Lageplan.

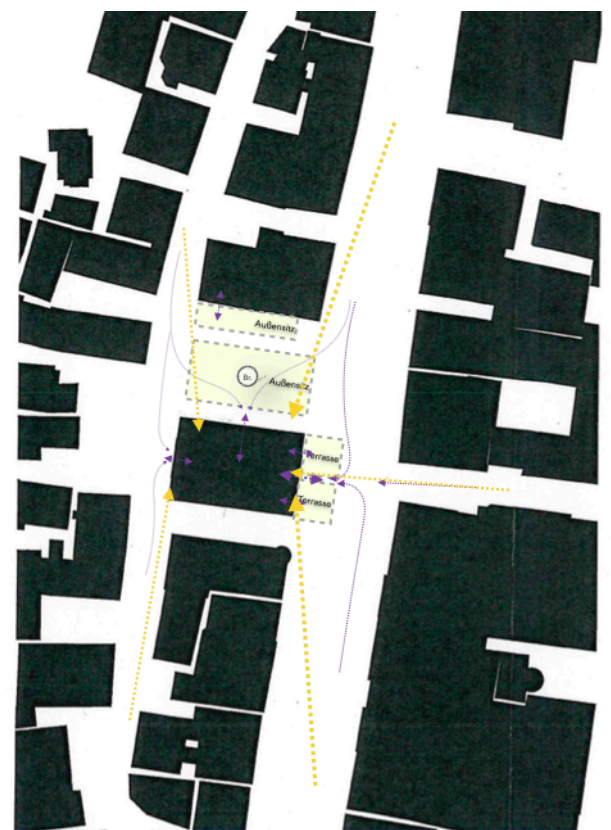
Die Stadt Heidenheim ist bereits Eigentümerin des Gebäudes mit der Hausnummer 32 (vgl. im Plan: 66/4). Um die Fassade des Elmar-Doch-Hauses vollständig sanieren zu können, muss das Gebäude mit der Hausnummer 32 abgebrochen werden.

Da sich das Gebäude mit der Hausnummer 30 (vgl. im Plan: 66/3) nicht im Eigentum der Stadt befindet, muss derzeit

mit einem Teilabriss geplant werden. Dadurch ergibt sich ein Durchgang von der Hauptstraße von etwa 6 Metern zum Elmar-Doch-Haus. Sollte die Stadt das benachbarte Gebäude noch erwerben können, sehen die Planungen einen Gesamtabriss beider Häuser sowie die Herstellung eines Platzes vor.



Q: Stadt Heidenheim; Plan genordet.





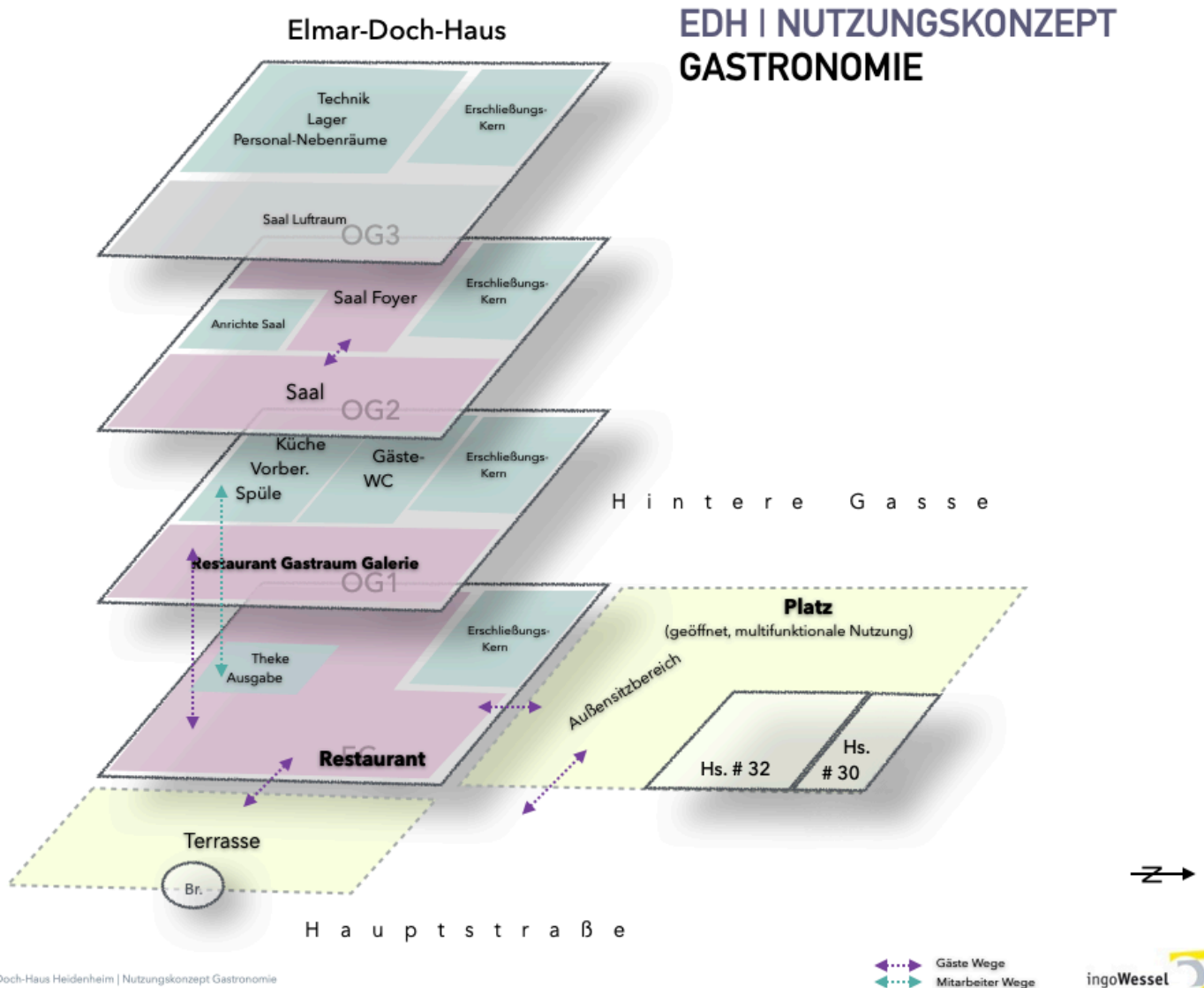
Einige Impressionen des Gebäudes:



## Gastronomische Nutzung des Elmar-Doch-Hauses

Die Besonderheit und der Charme des Elmar-Doch-Hauses liegt in seiner außergewöhnlichen historischen Architektur über mehrere Etagen mit den vielfach luftig hohen Räumen.

Eine gastronomische Nutzung könnte die Ebenen des Hauses gemäß der folgenden Skizze nutzen. Aspekte von Architektur, Statik, Haustechnik, Denkmalschutz, Brandschutz wurden hierfür bereits vorgeprüft.



Die Flächen werden im Bezug auf das Gastronomiekonzept des Pächters in der Planung noch verfeinert abgestimmt. Gesamtnutzfläche für Gastronomie ist rd. 627 qm.

Allgemeine Baubeschreibung und Bauliche Schnittstelle mit Plänen siehe Anlage.

## Gastronomie im Elmar-Doch-Haus

Der Charakter des ehemaligen Rathauses der Stadt Heidenheim, seine außergewöhnliche Architektur und seine Fassaden, seine zentrale Lage in der Innenstadt an der Hauptstraße, verbunden mit dem Ziel, das Zentrum der Stadt zu beleben, führen zu folgendem

### Steckbrief einer neuen Gastronomie im EDH

Charakter: Ganztages-Gastronomie

Zielpublikum: alle Altersgruppen und aus vielen sozialen Schichten, Einkäufer, City-Besucher, Anwohner, Beschäftigte der nahe liegenden größeren Firmen (wie Voith u.a.) und der umliegenden städtischen Einrichtungen, Büros, Praxen etc.

Öffnungszeiten: ganzjährig möglichst täglich morgens / vormittags bis abends, ggf. spätabends; ggf. differenziert in unterschiedlichen Gastbereichen oder Ebenen

Service: Tischservice und/ oder Demi-Service, Abholung und Mitnahme

Preisniveau mittel, breites Spektrum an Angeboten und Preisen, differenziert

Alleinstellungsmerkmale des Gastronomiekonzepts ausdrücklich erwünscht; Abgrenzung und Differenzierung zum Bestandsangebot an Gastronomie in der Innenstadt

Veranstaltungen im Trausaal, Foyer und Saal des 2. OG können auf Anfrage der Veranstalter über die Stadt Heidenheim bewirtet werden

Da sie nicht passen würden, werden Bewerbungen mit folgenden Nutzungen und Konzepten ausgeschlossen: Reine Getränkegastronomie wie Kneipe, Bar; Diskothek oder Tanzlokal; Konzepte, die nur abends geöffnet sein sollen; Konzepte und Angebote mit einem Fokus auf ein sehr exklusives Publikum mit einem hochpreisigen Angebot; reine Event-Locations.



---

## Rahmenbedingungen Gastronomiebetrieb

---

Vertragsbeginn: 2027. Betriebsbeginn und Pachtzahlung nach Fertigstellung Sanierung und Eröffnung.

Vertragsform: Pachtvertrag. Vertragspartner und Verpächterin: Stadt Heidenheim.

Erste feste Laufzeit des Pachtvertrages 10 Jahre. Verlängerungsoption betreiberseits auf weitere 5 Jahre vorstellbar. Weitere Vertragsverlängerung jeweils um weitere 3 Jahre, wenn nicht eine der beiden Seiten mit 12 Monaten Frist kündigt.

Pachtmodell: gemäß Interessent und Anbieter gestaltbar. Eine Mindest- bzw. Festpacht wird erwartet. Umsatzbeteiligung oder Staffelmodell sind vorstellbar.

Eine Mindestöffnung eines bedeutenden Teils des Elmar-Doch-Hauses mindestens im Erdgeschoss ist ganzjährig und ganztägig ausdrücklich erwünscht.

Infrastrukturkosten des Betreibers (Strom, Wasser, Abwasser, Heizung etc.) werden vom Betreiber direkt mit Versorgern zu vereinbaren sein. Andere gebäudebezogene Nebenkosten werden über eine monatliche Nebenkostenpauschale vom Verpächter berechnet, deren Höhe noch nicht feststeht.

Die Stadt plant und investiert die Räume konzessionsreif (gemäß baulicher Schnittstelle, siehe Anhang), in Absprache mit der Planung des Pächters. Die Einrichtung des 2. OG (Saal, Foyer und weitere Räume) übernimmt die Stadt. Die Außenmöblierung und Beschattung ist Abstimmungssache. Die gesamte nutzungsspezifische Einrichtung und Ausstattung sowie das bewegliche Inventar und Kleininventar sind Sache der Planung und Investition des Pächters.

---

## Zeitplan

---

Derzeit ist von folgender Terminplanung auszugehen:

1. Abschluss des Ausschreibungsverfahrens: voraussichtlich KW 32 2024
2. Ausschreibung Fachplanung, Planung, Baugenehmigung: bis Februar 2026
3. Bauphase: März 2026 bis November 2027
4. Ausbau des Pächters: ab Juni 2027
5. Inbetriebnahme: Dezember 2027



---

## **Kontakt**

---

Bei eventuellen Rückfragen nehmen Sie bitte schriftlich Kontakt über die Vergabeplattform auf.

---

## **Anhang**

---

Bauliche Schnittstelle

Grundrisspläne (auch digital im dwg-Format)