

Betriebskonzept für das Schlossresort Ebnet

I. Planungsziele

Das auf Schloss Ebnet geplante Resort soll langfristig die Grundlage dafür bilden, die Erhaltung des Kulturdenkmals besonderer Bedeutung aus eigenen Erträgen zu sichern. Mit dem bisherigen Gebäudebestand und Nutzungen ist das nicht möglich. Die Planung für das Vorhaben muss daher erweiterte Nutzungen zulassen und hierbei wirtschaftliche und rechtliche Zielsetzungen gleichermaßen erfüllen. Sie muss denkmalverträglich sein. Das gilt für die baulichen Anlagen ebenso wie für Betriebskonzept. Dabei sollen folgende Ziele erreicht werden:

1. Sicherung des Denkmalunterhalts und Erhaltung des Denkmalwerts

Das Vorhaben muss langfristig stabile Gewinne abwerfen, die die Rückführung der Kredite für die Grundsanierung des Schlosses und für den Bau des Resorts ermöglichen und danach die dauerhafte Unterhaltung aller Gebäude und den Unterhalt der Betreiberfamilie sichern. Die Denkmäler sind so in das Vorhaben einzubinden und maßvoll umzugestalten, dass ihr Denkmalwert erhalten bleibt. Gleiches gilt für Neubauten neben den Denkmälern.

2. Wahrung der Umweltbelange und des Nachbarschutzes

Das Vorhaben ist aus naturschutz- und denkmalrechtlichen Gründen möglichst flächensparend unter Wahrung der Qualität des Parks umzusetzen. Zwischen Dreisam und Eschbach sind außerdem der Hochwasserschutz und der Grundwasserschutz zu beachten. Die Belange der Nachbarn sind insbesondere hinsichtlich Verkehr und Lärm angemessen zu berücksichtigen und die gesetzlichen Grenzwerte sind einzuhalten.

3. Öffentliche Nutzung und Erhaltung der Funktion im Ortsteil

Die Nutzungskonzeption soll das Schloss nicht nur als Denkmal erhalten, sondern es auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich machen. Die seit Jahren das Schlossareal prägenden kulturellen Angebote sollen fortgeführt werden. Schloss Ebnet soll weiterhin eine zentrale soziokulturelle Rolle in dem Ortsteil spielen, dem es seinen Namen gab.

II. Kriterien für ein wirtschaftlich funktionsfähiges Konzept

1. Beherbergung als Kernnutzung

Der Beherbergungsmarkt kennt sehr unterschiedliche Konzepte mit stark schwankendem Serviceangebot, die sich an verschiedene Zielgruppen richten: von der fast autarken Ferienwohnung bis zur Hotelsuite mit Vollservice. Verschiedene Zielgruppen sind zu unterschiedlichen Jahreszeiten aktiv. Für einen über das gesamte Jahr hinweg guten Auslastungsgrad, der ein maßgeblicher Faktor für die Wirtschaftlichkeit eines Beherbergungsbetriebs ist, müssen daher verschiedene Zielgruppen erreicht werden. Nachdem zu Beginn der Projektentwicklung des Schlossresorts Ebnet der Fokus fast nur auf klassischen Ferienwohnungen lag, verfolgt die Vorhabenträgerin deshalb nun ein gemischtes Konzept mit kleineren Nutzungseinheiten, das von einem ‚Hotel garni‘ mit einem Basis-Service bis hin zu reinen Ferienwohnungen, bei denen nur Wäsche, Endreinigung und optional ein Brötchenservice gestellt werden, verschiedene Zielgruppen anspricht. In der Urlaubssaison soll es eher selbstständigen Feriengästen dienen, zu anderen Jahreszeiten eher service-orientierten Geschäftsreisenden. Ebnet liegt am Scharnier von Stadt und Land und kann daher den Stadttourismus und den Schwarzwaldtourismus abdecken. Ein überdurchschnittliches Preisniveau lässt sich aufgrund der Lage im Park und des Ambientes der historischen Gebäude durchsetzen, die qualitativ hochwertige Angebote der Kultur, Entspannung, Erholung und Naturerlebnisse ermöglichen. Die Kombination aus hohem Niveau und guter Auslastung sichert die Wirtschaftlichkeit des Projektes.

2. Ergänzungsnutzungen

Zusätzlich zur Beherbergung wird es auch künftig Kulturveranstaltungen im Schloss und in der Zehntscheune geben, vor allem im Rahmen des Ebneter Kultursommers. Der Ebneter Christkindlesmarkt bleibt ein fester Bestandteil des Veranstaltungskalenders von Schloss Ebnet. Weiterhin vorgesehen ist die Durchführung von Trauungen an Samstagen im Schloss, in der Kapelle oder auf der Freifläche vor der Ostfassade. Diese können tagsüber auch die Zehntscheune zur Bewirtung nutzen. Nächtliche Hochzeitsfeiern werden ausgeschlossen.

Es besteht die Möglichkeit der Durchführung berufsbezogener Veranstaltungen, wie z.B. Workshops, Seminare, Coachings oder privater Veranstaltungen in kleinerem Umfang. Im Schloss sollen einige Räume zur Büronutzung dauervermietet werden.

III. Nutzungskonzeption und deren Entwicklung

1. Ursprungsidee und Anpassungen

Dem Offenlagebeschluss vom Oktober 2018 lag ein Grobkonzept mit Gastronomie/Betriebsinhaberwohnen/Büro im Schloss, Veranstaltungen/Wellness/Ferienwohnungen in der Zehntscheune, Ferienwohnungen in der Reithalle, gewerblichen Nutzungen im Neubau Ost und Mitarbeiterwohnungen im Neubau Nord zugrunde. Diese Aufteilung ist nicht mehr haltbar. Denn aufgrund von Einwänden des Denkmalschutzes scheidet eine Gastronomie im Schloss aus. Sie ist nun in der Zehntscheune vorgesehen. Außerdem fordert der Denkmalschutz, dass die Reithalle von innen in ihrer Kubatur erlebbar bleiben muss, indem längs und quer freie Lufträume bleiben. Dadurch reduziert sich das verfügbare Volumen für die Beherbergung in der Reithalle. Die in der Reithalle entfallenden Gästezimmer werden in den Neubau Ost verlagert. Die im Neubau Ost bisher vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (z.B. Physiotherapie) entfallen.

2. Aktuelle Nutzungskonzeption

Die Beherbergung steht im Mittelpunkt der Konzeption. Es soll eine kleine, qualitativ hochwertige Anlage entstehen, welche den Gästen neben dem Aufenthalt auch eine Erholungsfunktion im Park bietet. Wellness wird nur in sehr kleinem Rahmen für die Übernachtungsgäste angeboten werden. Arrondiert wird das Konzept durch eine Gastronomie. Außerdem wird großer Wert auf die Fortsetzung der kulturellen Tradition gelegt, wofür die Zehntscheune und nach seiner Grundsanierung auch das Schloss wieder zur Verfügung stehen werden. Private Veranstaltungen bleiben möglich, aber in kleinerem Rahmen. Abendliche Hochzeitsfeiern fallen jedoch weg. Dafür sollen tagsüber mehr berufsbezogene Veranstaltungen stattfinden.

IV. Zeitliche Staffelung

Die Unsicherheit über die Entwicklung des Beherbergungs- und Gastronomiesektors in Krisenzeiten erfordert eine zeitliche Staffelung des Projektes. In der Basisstufe werden nur die Bestandsgebäude (Reithalle, Zehntscheune) umgebaut. Die Reithalle wird mit Gästezimmern ausgestattet und in die Zehntscheune kommt eine kleine Küche, um die Veranstaltungen besser abwickeln zu können. Erst in der Ausbaustufe kommen die Neubauten im Osten und Norden

und die Umnutzung der Zehntscheune zur Gastronomie hinzu. Das ermöglicht einen schrittweisen Ausbau unter Minimierung wirtschaftlicher Risiken, zugleich aber auch eine größere Flexibilität bei der inneren Ausgestaltung der Neubauten entsprechend den sich wandelnden Marktanforderungen des Übernachtungsmarktes und dem davon abhängigen Personalbedarf.

V. Raum- und Gebäudekonzept im Einzelnen

1. Basisstufe

Im Schloss selbst ist dem früheren Schlossherrn am 1. OG und Teilen des EG ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt. Die repräsentativen Räume im Erdgeschoss sollen für Veranstaltungen genutzt werden. Für standesamtliche Trauungen stehen weiterhin der Gartensaal und die Sickingenkapelle zur Verfügung, bei entsprechender Witterung auch die Freifläche östlich der Schlossfassade vor dem Gartensaal. Einige Räume im Erdgeschoss des Schlosses sollen für freiberufliche Nutzungen vermietet werden. Im nördlichen Kavaliershäuschen findet eine Betriebswohnung Platz. Im südlichen Kavaliershäuschen sind nur ein Personalraum im Obergeschoss und überdachte Stellplätze im Erdgeschoss vorgesehen.

Die Reithalle wird das Herz des Beherbergungsbetriebs. Sie steht mittlerweile unter Denkmalschutz. Deshalb sind freibleibende Lufträume entlang der Längsachse unter dem First und entlang der Querachse auf der Nordseite vorgesehen. Im Längsluftraum wird die Treppenanlage für die beiderseitigen Gästezimmer untergebracht, unter dem Querluftraum das Eingangsfoyer. Im Südosten der Reithalle ist eine Außensauna für die Beherbergungsgäste vorgesehen. Im Eingangsbereich der Reithalle entsteht das Empfangs- und Verwaltungsbüro.

In der Zehntscheune soll die Veranstaltungsnutzung durch den Einbau einer Küche optimiert werden. Zielgruppe sind neben Kulturschaffenden berufliche Veranstaltungen wie Seminare, Coachings oder z.B. Gesellschafter- oder WEG-Versammlungen. Daneben soll eine moderate Nutzung für private Veranstaltungen eröffnet werden. Nächtliche Feste sind ausgeschlossen.

Der bestehende Schuppen, der heute u.a. den Hühnerstall beherbergt, soll als Abstell- und Lagerraum genutzt werden, z.B. für Fahrräder, Gartengerätschaften, Winterquartier für die Außenmöblierung etc.

2. Ausbaustufe

Zusätzlich zu den Umbauten und Nutzungsänderungen der Basisstufe wird in der Zehntscheune eine Gastronomie eröffnet, zu der auf der Ostseite ein Freisitzbereich gehört. Im OG entsteht eine größere Ferienwohnung mit bis zu 8 Betten. Nordöstlich der Reithalle soll ein Neubau Ost entstehen. In ihm sind ausschließlich Gästezimmer/Ferienwohnungen vorgesehen. Die Mitarbeiterwohnungen, die erst in der Ausbaustufe für das Personal der Gastronomie benötigt werden, sollen im OG des Neubau Nord konzentriert werden. Im EG wird der Neubau Nord Nebenräume erhalten, die die Lagerflächen des Schuppens ersetzen.

VI. Parkplatz- und Verkehrskonzept

Das Parkplatz- und Verkehrskonzept muss von Anfang an beide Ausbaustufen mitdenken, damit die darauf basierende Erschließungs- und die Lärmschutzkonzeption auch in der Ausbaustufe gesichert umsetzbar sind. Da in der Basisstufe jedoch die Nutzungsintensität deutlich geringer ist (weniger FeWo, keine Gastronomie), genügt es für den Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit und des Stellplatzbedarfs, wenn gleich nur die Ausbaustufe untersucht wird.

1. Stellplatzbedarf

Um auf dem Schlossareal Stellplatzkapazitäten zu schaffen, mit denen alle geplanten und vorhandenen Anlagen gleichzeitig voll nutzbar wären, müssten entweder große Flächen des Schlossparks beansprucht oder eine Tiefgarage gebaut werden. Das ist aus Gründen des Denkmal-, des Natur- und des Grundwasserschutzes nicht umsetzbar. Um in der Ausbaustufe aber zumindest die Beherbergung, Veranstaltungen in beschränktem Umfang und die Dauernutzungen (Mitarbeiterwohnen und freiberufliche Büros) gleichzeitig zu ermöglichen, sind insgesamt knapp 70 Kfz-Stellplätze zwingend erforderlich. Darunter funktioniert das Konzept nicht.

2. Parkkonzept: P 1 im Schlosshof und Neubau von P 2 im Osten

Im Schlosshof und seinen Randbereichen existieren bisher ca. 30 Kfz-Stellplätze, so dass ca. 40 weitere an anderer Stelle neu zu schaffen sind. Die westlichen Wiesen am Eschbach kommen dafür nicht in Frage, weil dort der Lärmschutz für die Wohnbebauung auf der anderen Bachseite nicht gewährleistet werden kann und weil sie im Überschwemmungsgebiet liegen. Der Park

direkt östlich des Schlosses scheidet aus Denkmalgründen für Stellplätze aus. Daher bleibt nur eine Fläche südlich der zentralen Schlossparkallee und östlich der Neubauten. Hier ist der neue Parkplatz P 2 vorgesehen. Hinzu kommen vereinzelte Stellplätze an den Zufahrtsachsen und an den Gebäuden zum Be- und Entladen, sowie für Behinderte und für Lieferanten.

3. Verkehrserschließung

Das Schlossareal verfügt über zwei Zufahrten, von Westen über den Eschbach zum Schlosshof und von Osten über den Johann-Jakob-Fechter-Weg (JJF-Weg). Die Schaffung weiterer Zufahrten ist nicht möglich. Die Schlossmauer darf von der Schwarzwaldstraße aus nicht durchbrochen werden, weil sie unter Denkmalschutz steht. Von Westen hindern der Eschbach und von Süden die Dreisam neue Zufahrten. Eine neue Zufahrt über den Hirschenhofweg würde große Umwege durch das östliche Wohnquartier und entsprechende Lärmbeeinträchtigungen verursachen und sie würde an einer Stelle in den Park münden, wo ökologisch hochwertige Wiesen als Ausgleichsflächen festgesetzt sind. Diese Lösung scheidet ebenfalls aus.

Für die zwei verbleibenden Zufahrten wurde verkehrsgutachterlich nachgewiesen, dass über jede der beiden der gesamte Verkehr für das Schlossareal abgewickelt werden könnte. Um jedoch die Knotenpunkte der zwei Zufahrten zur Schwarzwaldstraße zu entzerren, sollen beide genutzt werden. Dabei werden die östliche Zufahrt dem neuen P 2 und die westliche Zufahrt dem P 1 im Schlosshof zugeordnet. Auf P 2 sind die Stellplätze für die FeWo-Gäste und für die Dauernutzungen (Betriebswohnen, Freiberufler im Schloss) vorgesehen. Auf P1 sollen die Gäste von Veranstaltungen und Gastronomie im Schloss und in der Zehntscheune parken.

Tagsüber soll diese Zuordnung strikt sein, damit kein Kfz-Verkehr durch den Park zwischen P1 und P2 verläuft. Ein Missbrauch der östlichen Zufahrt, die nur Dauernutzern und angemeldeten Beherbergungsgästen offensteht, durch Gastronomie- und Veranstaltungsgäste wird durch technische Zugangsbeschränkungen ausgeschlossen. Nachts soll die östliche Zufahrt aus Lärmschutzgründen vorsorglich geschlossen werden. Dann erfolgt auch die Zufahrt zum P2 von Westen über den Schlosshof.

Eine Sonderregelung ist für die Trauungen an Samstagen erforderlich. Damit diese nicht mit der Gastronomie kollidieren, sollen die Traugäste samstags auf P 2 parken. Die Hochzeitsgesellschaften werden vorab entsprechend eingewiesen.

4. Beschränkung paralleler Nutzungen aufgrund begrenzter Stellplatzkapazitäten

Trotz der klaren Zuordnung der Zufahrten und Parkplätze zu den Nutzungen auf dem Schlosssareal gemäß vorstehendem Kapitel VI.3. ist aus Kapazitätsgründen keine gleichzeitige Maximalauslastung aller Gebäude möglich. Dafür reichen die Stellplätze auf dem P 1 im Schlosshof nicht aus, so dass einige Nutzungen in den Bereichen Gastronomie/Veranstaltungen nur alternativ möglich sind. Folgende Nutzungsszenarien ergeben sich daraus:

(1) Basisstufe mit Veranstaltungen in der Zehntscheune

Regelbetriebsszenario unter der Woche

Dauernutzungen: Beherbergung + Betriebswohnungen + Freiberufler

Einzelnutzungen: Veranstaltungen in der Zehntscheune **oder** im Schloss, nicht parallel

Samstagsszenario mit Trauungen im Schloss

Dauernutzungen: Beherbergung + Betriebswohnungen

Einzelnutzungen: Tagsüber Veranstaltungen in der Zehntscheune + Trauungen¹ im Schloss. Abends Veranstaltungen in der Zehntscheune **oder** im Schloss, nicht parallel

(2) Ausbaustufe mit Gastronomie in der Zehntscheune + Neubauten Nord und Ost

Regelbetriebsszenario unter der Woche

Dauernutzungen: Beherbergung + Betriebswohnungen + Freiberufler + Gastronomie

Einzelnutzungen: Veranstaltungen im Schloss, aber nicht zeitgleich mit der Gastronomie

Samstagsszenario mit Trauungen im Schloss

Dauernutzungen: Beherbergung + Betriebswohnen + Gastronomie

Einzelnutzungen: Tagsüber Veranstaltungen **oder** Gastronomie in der Zehntscheune und Trauungen² im Schloss. Abends Gastronomie **oder** Veranstaltungen in der Zehntscheune **oder** Veranstaltungen im Schloss, aber nicht parallel.

¹ Trauungen im Schloss sind dabei samstags zeitgleich mit einer Nutzung der Zehntscheune durch andere Veranstaltungen **oder** durch Gastronomie (Ausbaustufe) möglich, wenn sie entweder die Zehntscheune als geschlossene Gesellschaft mitbuchen oder wenn die Traugäste die Freiberuflerstellplätze auf P 2 mitnutzen.

² Dito.

5. Lieferverkehr

Der Lieferverkehr wird nur über die östliche Zufahrt geführt, weil die Statik der Brücke zum Schlosshof für LKW nicht gesichert ist. Verkehrlich lässt sich dies problemlos abwickeln. Lieferverkehr findet nur wochentags statt, für die Gastronomie ggf. auch am Samstagvormittag.

VII. Betriebszeiten und Lärmschutzkonzept

1. Tagzeitraum

Hauptlärmquelle sind die Kfz. Da die Nutzung von P1 und P2 tagsüber gesteuert wird, können die jeweiligen PKW-Fahrten und Lärmquellen den beiden Parkplätzen präzise zugeordnet werden. Die Richtwerte der TA Lärm werden – auch unter Einbeziehung aller sonstigen Schallquellen wie Außengastronomie, Lieferverkehr etc. – in der ganzen Umgebung eingehalten. Dies gilt auch für das Maximalszenario, nämlich die Samstage im Sommer, an denen zu den Dauernutzungen die Trauungen im Freien hinzukommen, sowie für alle Veranstaltungen im Schloss oder in der Zehntscheune, deren Abfahrtverkehr vor 22 Uhr abgewickelt wird.

2. Nachtzeitraum

Für den Nachtzeitraum ab 22 Uhr wird die Vorhabenträgerin auf eine Nutzung des JJF-Weges verzichten, da die nächtlichen Verkehre unter verkehrlichen und Schallschutzgesichtspunkten komplett über die Westseite abgewickelt werden können und eine Abwicklung über die Ostseite mit schallschutzrechtlichen Risiken behaftet ist. Für die westliche Zufahrt bedarf es dabei einer Betrachtung von drei verschiedenen Betriebsszenarien.

- (1) Es finden keine Veranstaltungen statt, sondern nur der reguläre Gastronomiebetrieb mit abfahrenden Gästen. Es gibt nach 22 Uhr jedoch noch Zufahrten von Beherbergungsgästen, der Mitarbeiter und der Betriebsinhaber, die auf dem Areal wohnen. Die Richtwerte der TA Lärm für die lauteste Nachtstunde zwischen 22 und 23 Uhr sind ohne Weiteres eingehalten, weil der Abfahrtverkehr aus der Gastronomie sich über mehrere Nachtstunden verteilt (**Szenario N 1.1**).

- (2) Es findet eine Veranstaltung in der Gastronomie statt, infolge derer die Abfahrt der Gäste konzentrierter erfolgt und daher mehr Fahrbewegungen in der lautesten Nachtstunde zwischen 22 und 23 Uhr erzeugt. Auch hier sind die Richtwerte der TA Lärm eingehalten. Denn bis zu 18 Abfahren von den insgesamt 29 Stellplätzen auf P1 sind pro lautester Nachtstunde möglich. Dass mehr als 60 % der Gäste en bloc innerhalb einer Nachtstunde eine Veranstaltung in der Gastronomie verlassen, ist nicht anzunehmen, weil ein Teil auch nach der Veranstaltung dort verbleibt und später abfährt (**Szenario N 1.2**).
- (3) Es findet eine Veranstaltung im Schloss statt, die länger als 21.30 Uhr andauert, so dass der Abfahrtslärm zum größeren Teil oder vollständig nach 22 Uhr verursacht wird. Die Gastronomie ist geschlossen. Hier fahren nahezu alle Besucher zwischen 22 und 23 Uhr von P 1 ab, weil nach Veranstaltungsende keine Gastronomie mehr zum Verweilen einlädt. Die Richtwerte der TA Lärm für die lauteste Nachtstunde werden hier überschritten. Eingehalten sind jedoch die Richtwerte für seltene Ereignisse gem. Ziff. 6.3 der TA Lärm. Die Zahl von Veranstaltungen im Schlossgebäude, die nach 21.30 Uhr enden, ist deshalb auf 10 pro Jahr zu beschränken. Es wird sich primär um Veranstaltungen des Ebnetes Kultursommers handeln (**Szenario N 1.3**).

VIII. Rechtliche Sicherung

Betriebszeiten für Anlagen und Veranstaltungen lassen sich nicht in einem Bebauungsplan festsetzen, auch nicht in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Sie können jedoch als verbindliche und vollstreckbare Auflagen in eine Baugenehmigung aufgenommen werden. Gleiches gilt für die erforderlichen Regelungen der Betriebsabläufe zur Zuordnung der östlichen und westlichen Zufahrt und für die technischen Einrichtungen, die die Nutzung der östlichen Zufahrt beschränken. Die verkehrliche Sicherheit und die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften können deshalb auf der Baugenehmigungsebene gewährleistet werden.