



# STADT KORNWESTHEIM

## **Ausschreibung zur Verpachtung des Gastronomiebetriebes „ESG-Gaststätte“ an der Jahnstr. 21 in 70806 Kornwestheim**

Die Stadt Kornwestheim beabsichtigt, die „ESG-Gaststätte“ in Jahnstr. 21, 70806 Kornwestheim über einen fünfjährigen gewerblichen Pachtvertrag als Gastronomiebetrieb an qualifizierte und hoch engagierte Pächter frühestens ab Oktober 2020 neu zu verpachten. Sollte im nachfolgenden Ausschreibungstext nur die männliche Form gewählt worden sein, so ist dies nicht geschlechtsspezifisch gemeint, sondern geschah ausschließlich aus Gründen der besseren Lesbarkeit. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für alle Geschlechtsbezeichnungen.

Die Große Kreisstadt Kornwestheim mit ihren rd. 34.000 Einwohnern liegt im Herzen der Region Stuttgart zwischen der Landeshauptstadt und Ludwigsburg. Mit dem Salamander-Stadtpark und dem Stadtgarten laden zwei große Grünanlagen zu Ruhe und Erholung mitten im Stadtgebiet ein. In der Nähe des Stadtgartens befindet sich der historische Kern der Stadt, das „Alte Dorf“. Pittoreske Fachwerkhäuser zeugen vom Ursprung Kornwestheims als wohlhabendes Bauerndorf. Ein weiteres Gesicht der Stadt zeigt sich im Salamander-Areal. Das einstige Schuhimperium zählt inzwischen zu den größten Industriedenkmalern in der Bundesrepublik Deutschland. Zahlreiche Sport- und Kulturvereine gestalten das gesellschaftliche Leben in Kornwestheim aktiv mit. Ein besonderes Charakteristikum unserer Stadt ist die Kindersportschule. Dieses Kooperationsmodell zwischen den Kornwestheimer Sportvereinen und der Stadtverwaltung dient mittlerweile vielen Kommunen als Vorbild. Für alle Musikbegeisterten bietet die Städtische Musikschule ein abwechslungsreiches Programm. So auch die städtischen Museen, welche mit ihren wechselnden Ausstellungen die unterschiedlichsten Interessen ansprechen. Das K, umgeben vom Haus der Musik, dem Museum im Kleihues-Bau und dem Salamander-Stadtpark komplettiert das Kornwestheimer Kulturkarree. Das moderne Kultur- und Kongresszentrum bietet unseren Bürgerinnen und Bürgern ein kulturelles und gesellschaftliches Zentrum im Herzen der Stadt und ist ein idealer Ort für Veranstaltungen für Unternehmen, Familien oder Kulturtreibende.

### **Kurzinfo**

<u>Vertragsart:</u>	Pacht
<u>Gesamtfläche Pachtobjekt:</u>	1.011,75 m <sup>2</sup> <u>davon:</u> Gebäudefläche: ca. 216,05 m <sup>2</sup> zzgl. 24,15 m <sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche + 71,55 m <sup>2</sup> Pächterwohnung + Terrasse: ca. 700 m <sup>2</sup>
<u>Objektart:</u>	Gastronomie
<u>Verfügbarkeit:</u>	Ab frühestens Oktober 2020
<u>Pachtdauer:</u>	5 Jahre zzgl. einjährige Verlängerungsoption
<u>Objektzustand:</u>	Neuwertig (Fertigstellungsbaujahr 2015)
<u>Objektlage:</u>	Jahnstr. 21 (an der Jahnhalle) in 70806 Kornwestheim
<u>Entfernung nächster Parkplatz:</u>	< 1 Minute Fußweg
<u>Öffentliche Verkehrsmittel:</u>	ca. 8 Minuten Fußweg zum S-Bahnhof
<u>Brauereibindung:</u>	Keine

### **1. Objekt- und Lagebeschreibung**

Der attraktive und in exponierter Lage, direkt im Herzen der Kornwestheimer Weststadt angesiedelt befindet sich der an der im Jahr 2015 neu errichteten Jahnhalle gelegene Gastronomiebetrieb, mit einer Innenfläche von 216,05 m<sup>2</sup> (ohne Gemeinschaftsfläche). Mit

der großen Außenfläche bietet diese bei langen Sonnenstunden den Charakter und Charme eines Biergartens und lädt zum Verweilen ein. Das Gebiet rund um die Weststadt wurde seitdem weiter aufgewertet. Die umliegenden Spielplätze und Sportanlagen unterstreichen die hohe Wertigkeit und den sportlichen Charakter des ehemaligen Eisenbahner-Sport-Gemeinschaft Geländes (ESG). Auch der erst im Frühjahr des Jahres neu errichtete, an die Halle grenzende Kindergarten zeugt von der Attraktivität des Standorts insbesondere auch für junge Familien. An die Gastronomie fügt sich auch das alte Lehrstellwerk mit seinen Schulungs- und Museumseinrichtungen und bietet allen Interessierten eine Reise in die Vergangenheit der Eisenbahnerstadt Kornwestheim. Die Jahnhalle, wie auch die anrainende Straße benannt nach Friedrich Ludwig Jahn, dient vornehmlich der eingangs erwähnten Kindersportschule als Hauptstätte für deren sportlichen Übungsbetrieb. Daneben ist sie jedoch auch für vielerlei Veranstaltungen buchbar und mithilfe eines separaten und manuell auslegbaren Bodenbelags auch für festliche Anlässe eine entsprechende Location. Die Bewirtung und Durchführung dieser Veranstaltung erfolgt, wegen der geltenden Cateringbindung, ebenfalls durch den Gaststättenpächter. Die Entfernung zur Kornwestheimer Innenstadt sowie zum Personenbahnhof (Bus und S-Bahn) beträgt ca. acht Gehminuten. Parkmöglichkeiten sind am direkt angrenzenden Parkplatz ausreichend vorhanden. Die Jahnhalle mit ihrer Gaststätte bildet im Gesamtkonzept den zentralen Knotenpunkt des ESG-Geländes.

## 2. Räumlichkeiten und Ausstattung

Der zu verpachtende Gastronomiebetrieb umfasst im Wesentlichen folgende Bereiche:

EG – Gastraum	58,19 m <sup>2</sup>
EG – Nebenzimmer	32,62 m <sup>2</sup>
EG – WC	2,60 m <sup>2</sup>
EG – Vorraum	2,10 m <sup>2</sup>
EG – Personal	20,23 m <sup>2</sup>
EG – Flur	11,23 m <sup>2</sup>
EG – Kochen	13,29 m <sup>2</sup>
EG – Ausgabe	12,58 m <sup>2</sup>
EG – Kühlen	6,82 m <sup>2</sup>
EG – Lager	7,33 m <sup>2</sup>
EG – Lager	10,95 m <sup>2</sup>
EG – Sportlehrer	16,24 m <sup>2</sup>
EG – Sportlehrer	21,87 m <sup>2</sup>
EG – Gemeinschaftsfläche	24,15 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtpachtfläche	240,20 m <sup>2</sup>

Das Gebäude ist Strom-, Wasser- und Abwasserseitig vollumfänglich erschlossen. Die Heizung wird mit Erdgas betrieben. Die Küche ist vorhanden. Sonstige vorhandene Einrichtungsgegenstände sind mit dem bisherigen Pächter zu verhandeln.

Abgerundet wird der Pachtgegenstand durch die 71,55 m<sup>2</sup> (zzgl. 7,63 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche) große Zwei Zimmer Pächterwohnung im 1. Obergeschoss direkt über der Gastronomie gelegen. Die Mitverpachtung der Wohnung ist für den Pächter obligatorisch.

## 3. Pachtbedingungen und Pachtdauer

Der monatliche Festpachtzins wird wie folgt angesetzt:

- Erstes und zweites Pachtjahr: Mindestens 1.296,30 €/Monat zzgl. USt. in jeweils geltender Höhe.
- Drittes und viertes Pachtjahr: Mindestens 1.512,35 €/Monat zzgl. USt. in jeweils geltender Höhe.
- Fünftes (und sechstes) Pachtjahr: Mindestens 1.728,40 €/Monat zzgl. USt. in jeweils geltender Höhe.

Die vorstehend genannten Pachtpreise sind als Mindestpreise zu verstehen. Preisangebote von Bewerbern, welche unter diesen Mindestwerten liegen werden nicht berücksichtigt.

Betriebskosten sind im o. g. Pachtzins nicht enthalten. Hierfür werden monatliche Betriebskostenvorauszahlungen i. H. v. 756,18 € erhoben, über welche nach Schluss des Abrechnungsjahres abgerechnet wird. Das Pachtverhältnis soll für die Dauer von fünf Jahren, mit Option auf einjährige Verlängerung, geschlossen werden. Das gesamte Pacht- / Mietverhältnis unterliegt dem Gewerberaummietrecht, da im Gewerbeanteil der Schwerpunkt liegt.

Der Pachtzins für die Pächterwohnung beträgt 715,50 €/Monat zzgl. einer Betriebskostenpauschale i. H. v. 160,00 €/Monat. Das Wohnraummietverhältnis ist an die vereinbarte Vertragslaufzeit der Gaststätte gebunden.

#### **4. Angebotsvoraussetzungen**

Der Pächter hat die für den Betrieb der Gastronomie erforderlichen (Gewerbe-) Berechtigungen eigenverantwortlich einzuholen. Der Pächter hat den Betrieb ordnungsgemäß zu führen und alle behördlichen Vorschriften und Auflagen einzuhalten. Daneben verpflichtet sich der Pächter ein Konzept über den Betrieb und die Vermarktung der Jahnhalle als Veranstaltungsstätte vorzulegen. Selbiges muss plausibel darlegen, wie und in welchem Umfang die Halle künftig betrieben werden soll. Eine Unterverpachtung des Gaststättenbetriebs, der Wohnung als auch der Halle sowie jeder Teilbereich für sich ist ausgeschlossen. Mithin soll das Konzept beinhalten, wie er die ortsansässigen Vereine mit eingebunden werden können und v. a. welche Veranstaltungen geplant sind/werden. Gewünscht ist zudem das Anbieten eines Mittagstisches z. B. für Senioren, Auszubildende des Lehrstellwerkes und weitere Berufstätige im Umfeld. Da für die Jahnhalle eine Cateringbindung gilt, muss sich der Pächter auch dazu bereit erklären das Catering für in der Halle stattfindende Veranstaltungen zu übernehmen. Dem Pächter kommt des Weiteren eine zentrale Rolle als Objektverantwortlicher für die Halle und den angrenzenden Kunstrasenplatz zu. Insbesondere im Umgang mit den nutzenden Sportvereinen. Zudem geht die, durch den Wohnsitz des Pächters auf Gelände, dauerhafte Präsenz mit positiven Effekten, der sogenannten sozialen Kontrolle, einher. Als Objektverantwortlicher übernimmt der Pächter im unmittelbar anliegenden Bereich (Sport- und Veranstaltungsfläche, Geräteräume, etc.) kleinere Hausmeistertätigkeiten wie bspw. die Übernahme des Schließdienstes und auch die Sicherstellung des Auf- und Verschlusses der Sport und Veranstaltungsflächen.

#### **5. Bewerbungsverfahren**

Bei Interesse an der Ausschreibung sind folgende Unterlagen bei der Auszuschreibenden Stelle (siehe unten) vorzulegen:

- a) Vorlage eines aussagekräftigen Konzeptes einschließlich Marketing
- b) Angaben zur beruflichen Qualifikation des Bewerbers Referenzen (falls vorhanden)
- c) Musterspeisekarte inkl. Preisliste für Speise- und Getränkeangebot
- d) Nachweis der Bonität für die Ausstattung, Pacht und Kautions der Gaststätte und Wohnung, Schufa-Selbstauskunft (nicht älter als drei Monate)
- e) Polizeiliches Führungszeugnis (nicht älter als drei Monate)

f) Bilanzen der letzten drei Jahre und ggf. Umsatznachweise.

Die Bewerbungsunterlagen sind entweder

- in einem verschlossenen Couvert mit der Aufschrift „Bewerbung ESG-Gaststätte Vergabe-Nr. 2020-04“ und dem Vermerk „NICHT ÖFFNEN vor Ablauf der Angebotsfrist“ oder
- elektronisch als PDF-Datei per E-Mail an [reservierungsanfragen@kornwestheim.de](mailto:reservierungsanfragen@kornwestheim.de) mit dem Betreff: „Bewerbung ESG-Gaststätte Vergabe-Nr. 2020-04“ und dem Sendungsvermerk vertraulich

innerhalb der Angebotsfrist bis spätestens 30. Oktober 2020 um 10:00 Uhr der ausschreibenden Stelle zuzuleiten. Die Bindefrist für das in der Bewerbung enthaltene Angebot gilt bis zum 31. Dezember 2020.

Ausschreibende Stelle:

Stadt Kornwestheim  
Fachbereich Finanzen und Beteiligungen  
Abteilung Gebäudewirtschaft  
Jakob-Sigle-Platz 1  
70806 Kornwestheim

Nach der vorgenannten Angebotsfrist eingegangene Bewerbungen werden nicht berücksichtigt. Es ist kein bieteröffentlicher Submissionstermin vorgesehen.

**6. Ablauf des Vergabeverfahrens**

Nach einem gemeindeinternen Vorauswahlverfahren werden die in die engere Wahl kommenden Bewerber von zunächst von der Stadtverwaltung Kornwestheim zu einem persönlichen Vorstellungsgespräch eingeladen. In einem Folgetermin können sich die hiernach verbleibenden Kandidaten in einer kurzen Vorstellungsrunde dem Gemeinderat der Stadt Kornwestheim präsentieren, welcher schlussendlich über die Zuschlagserteilung entscheidend abstimmt.

**7. Weitere Informationen und Besichtigungstermine**

Für telefonische Auskünfte, Vereinbarung von Besichtigungsterminen oder der Zusendung von weiteren Unterlagen steht Ihnen Herr Schickardt (Tel.: 07154/202-8520, E-Mail: [reservierungsamfragen@kornwestheim.de](mailto:reservierungsamfragen@kornwestheim.de)) gerne zur Verfügung.