

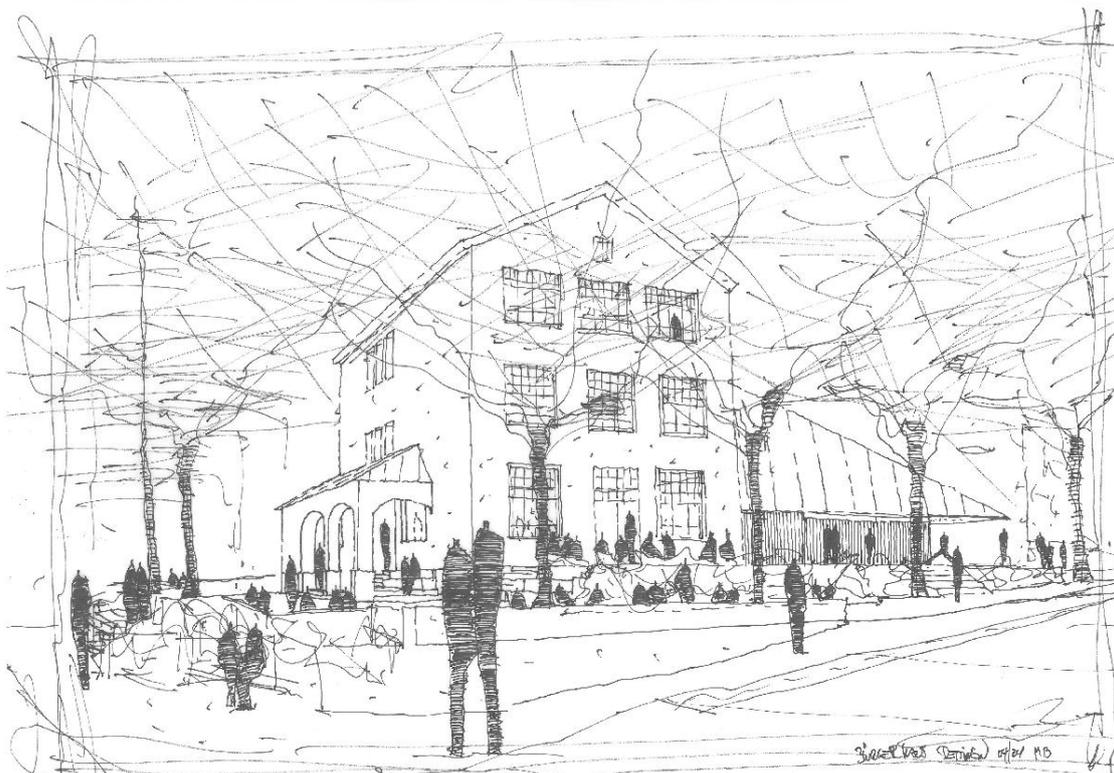
Ausschreibende Stelle:
Stadt Konstanz
Hochbauamt
Untere Laube 24
78462 Konstanz

Ansprechpartner:
Ute Hofmeier
Ute.Hofmeier@konstanz.de

EXPOSÉ

Ausschreibung Verpachtung einer Gastronomie
im „Alten Schulhaus“

Schulweg 1- 5 in 78465 Konstanz-Dettingen



Einführung

Dettingen-Wallhausen ist mit rund 4.500 Einwohnerinnen und Einwohnern der größte Teilort der Stadt Konstanz. Das alte Dettinger Schulhaus in der Ortsmitte wird derzeit saniert und umgebaut. Bei den Maßnahmen wird Wert darauf gelegt, dass der Charme des alten Schulhauses erhalten bleibt und durch moderne Elemente ergänzt wird: Das bestehende Gebäude wird um einen Veranstaltungssaal erweitert und mit einer Küche ausgestattet, die einen flexiblen Gastronomiebetrieb erlaubt. Dafür ist ein kleines Bistro sowie ein großzügiger Außenbereich vorgesehen ist.

Im „Alten Schulhaus“ soll sich die Dorfgemeinschaft treffen, hier entsteht ein Begegnungsort, der den Ortskern weiter aufwertet. Im ersten Obergeschoss wird eine Kindertagespflege für ca. 10 Kinder eingerichtet, das zweite Obergeschoss steht den örtlichen Vereinen zur Verfügung. Das Objekt liegt zentral in der Ortsmitte gegenüber des örtlichen Nahversorgers. Im nahen Umfeld befinden sich Ärzte, Apotheke, die Grundschule, Kindergarten sowie die als Sportstätte und Veranstaltungsort dienende Kapitän-Romer-Halle. Die Umbaumaßnahmen haben bereits begonnen und werden im Frühjahr 2026 abgeschlossen sein.

1. Nutzungszweck

Geschlossen werden soll ein Pachtvertrag über die Verpflichtung für die gastronomische Bewirtschaftung des Bistros inkl. der Außenfläche sowie des Veranstaltungsraum „Großer Saal“ bei entsprechenden Veranstaltungen.

Nach Maßgabe der nachfolgenden Leistungsbeschreibung überlässt die Stadt Konstanz die Nutzung des Bistros nebst Außenfläche der PächterIn gegen Zahlung einer Umsatzpacht. Einnahmen aus der Nutzung fließen der PächterIn zu, Aufwendungen der Nutzung hat die PächterIn zu tragen. Im Gegenzug verpflichtet sich die PächterIn zum Betrieb des Bistros nebst Bewirtschaftung des Veranstaltungssaals nach Maßgabe dieser Leistungsbeschreibung. Die PächterIn ist für den Betrieb vollumfänglich verantwortlich.

Die Pachtbedingungen sowie die Anforderungen an die zukünftige PächterIn werden in der folgenden Leistungsbeschreibung näher dargestellt.

2. Laufzeit des Pachtvertrags

Mit der PächterIn soll ein bis zu 10-jähriger Pachtvertrag über den Betrieb der gastronomischen Bewirtschaftung abgeschlossen werden. Eine Verlängerung im Rahmen eines Optionsrechts um weitere 5 Jahre (mit angepasstem Pachtzins) ist vorgesehen.

3. Pacht und Abrechnung

Der Pachtzins besteht aus einer Umsatzpacht.

Die Stadt Konstanz geht in der Startphase 2026 von einer Umsatzpacht in Höhe von 6 % + X% aller Umsätze aus. Ab 2027 mindestens 8% + X%. Die BewerberInnen sind aufgefordert ggf. eine höhere Umsatzbeteiligung anzubieten. Das Pachtangebot (Anlage 1) ist daher zwingend schriftlich mit den Bewerbungsunterlagen einzureichen.

Sollte die Umsatzpacht niedriger ausfallen als 24.000 € pro Jahr, wird für das Vertragsobjekt eine Mindestpacht festgelegt, die durch eine Vorauszahlung von monatlich 2.000 € geleistet werden muss.

Die PächterIn verpflichtet sich, der Verpächterin jeweils im Folgejahr, spätestens zum 31.05. eine auf das Pachtobjekt bezogenen Nachweis über den erzielten Jahresumsatz zu erbringen und gleichzeitig die Zahlung an die Verpächterin zu leisten.

4. Öffentliche Lasten und Betriebskosten

Die PächterIn trägt zusätzlich zur oben genannten Pacht alle auf den Vertragsgegenstand entfallenden öffentlichen Lasten, Betriebs- und Nebenkosten nach §§ 1, 2 der jeweils gültigen Betriebskostenverordnung.

5. Nachunternehmer – Subunternehmer – Mindestlohn

Eine Unterverpachtung des Betriebs oder von Betriebsteilen an andere selbständige Unter-nehmen ist nicht zulässig. Die PächterIn verpflichtet sich, alle beschriebenen Leistungen im eigenem Namen, auf eigene Rechnung und ausschließlich selbst mit seiner/ihrer Firma durchzuführen. Die Überlassung oder Abtretung von Aufträgen an Dritte sowie die Unterbeauftragung von Drittunternehmen zur Erbringung von Gastronomie-/Catering-Leistungen ist grundsätzlich ausgeschlossen und darf nur im begründeten Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der Verpächterin durch Dritte erfolgen. Rechtliche Bestimmungen im Hinblick auf Arbeitnehmerüberlassung und Mindestlohn sind zwingend einzuhalten. PersonaldienstleisterInnen dürfen beauftragt werden.

6. Sicherheit / Bürgschaft

Die PächterIn hat bei Vertragsabschluss eine unbedingte, unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft oder eine entsprechende Bürgschaftsversicherung in Höhe von 24.000 € als Sicherheit zu stellen, die bei Vertragsverletzung abgerufen werden kann.

Des Weiteren hat die PächterIn eine Haftpflichtversicherung mit ausreichenden Deckungssummen und die weiteren branchenüblichen Versicherungen abzuschließen. Diese müssen während der gesamten Pachtdauer aufrechterhalten werden und sind auf Nachfrage vorzuweisen.

7. Raumverteilung / verpachtete Fläche

Das Gebäude besteht aus drei Geschossen, einem Keller und einem Außenbereich. Die verpachtete Fläche befindet sich im Erdgeschoss und Untergeschoss mit insgesamt 162 qm und 55 qm Außenterrasse. Diese Fläche ist wie folgt aufgeteilt (siehe hierzu auch Anlage 3):

- EG: 15 qm Küche
- EG: 69 qm Bistro
- EG: 12 qm Personalraum
- UG: 17 qm Lager Bistro
- UG: 5 qm WC Personal
- Außen: 55 qm Terrasse Bistro

Angrenzend an die Außenterrasse befindet sich eine 200 qm große Gartenfläche. Diese steht der PächterIn zur Nutzung als Biergarten zur Verfügung. Sollte diese Fläche aber von der Ortsverwaltung Dettingen-Wallhausen oder der Stadt Konstanz für öffentliche Zwecke benötigt werden, hat die PächterIn die Fläche entsprechend zur Verfügung zu stellen.

Die restlichen Räumlichkeiten im Gebäude (inkl. Veranstaltungsraum) werden durch die Ortsverwaltung Dettingen-Wallhausen vermietet.

8. Kapazitäten

Nachfolgende maximale Kapazitäten sind in der Nutzung zulässig:

- Gastronomiebereich: 34 Personen
- Außenbereich/Terrasse: 24 Personen
- Außenbereich/Biergarten: 76 Personen
- Veranstaltungsraum „Großer Saal“: 100 Personen

9. Raumbuchung für den Veranstaltungsraum „Großer Saal“

Buchungen für den „Großen Saal“ werden über die Ortsverwaltung Dettingen-Wallhausen in Abstimmung mit der PächterIn abgewickelt. Eine eigenmächtige Vergabe durch die PächterIn ist nicht gestattet. Vorausfragen können jederzeit über die PächterIn gestellt werden. Die PächterIn erhält außerdem auch das Bewirtungsrecht. Sie hat somit die Möglichkeit, bei Veranstaltungen mit Verpflegungsbedarf, die Bewirtung in Abstimmung mit den KundInnen zu übernehmen.

Bitte legen Sie Ihrer Bewerbung einen Konzeptvorschlag dafür bei (z.B. Konditionen, Speise- und Getränkeangebot).

10. Angebot – Betriebszeiten

Das „Alte Schulhaus“ Dettingen soll, was Angebot und Betriebszeiten anbelangt, eine Ergänzung zu den Lokalen in Dettingen darstellen und sich dementsprechend vom bestehenden örtlichen Angebot unterscheiden. Die Betriebszeiten und Speiseangebot sind entsprechend zu gestalten und in das Betriebskonzept mitaufzunehmen.

11. Ausstattung / Investitionen

▪ Ausstattung Bistro und Außenfläche

Verpachtet werden leere Räume. Von der Verpächterin werden lediglich die notwendigen Anschlüsse als Grundausstattung hergerichtet.

Die PächterIn hat das Bistro und die Außenfläche auf eigene Kosten mit Möbeln auszustatten. Die Einrichtung soll den besonderen Charakter des Gebäudes unterstreichen. Planung und Ausführung sind zwingend mit der Stadt Konstanz abzustimmen.

▪ Ausstattung Küche

Festeinbauten in der Küche, wie z.B. Entlüftung des Herds, Einbauherd, Küchenaufzug, Spülmaschine werden von der Verpächterin bereitgestellt. Steckerfertige Geräte wie z.B. Kühlschränke und Küchenmaschinen sollen von der PächterIn erbracht werden. Auch die Einrichtung der Theke soll durch die PächterIn erfolgen. Die Küchenausstattung kann der Anlage 4 entnommen werden.

▪ Investitionen seitens der PächterIn

Die PächterIn wird das Bistro mit für die Erfüllung des Vertragszwecks benötigten Betriebsmitteln wie Inventar, Mobiliar, Geschirr, Besteck, und Tischwäsche etc. in einer für den Vertragszweck und das Betriebskonzept erforderlichen Menge und Qualität auf eigene Kosten ausstatten.

▪ Ausstattung „Großer Saal“

Der „Große Saal“ befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Ortsverwaltung und wird somit von dieser mit entsprechendem Inventar ausgestattet.

12. Gastronomische Anforderungen an die PächterIn

Es ist ein kulinarisch wertiges und zu marktüblichen Preisen wirtschaftlich leistbares Speisen-spektrum anzubieten. Alle Speisen sollen frisch und mit möglichst geringen Convenience-Graden zubereitet werden.

Die Verpächterin legt Wert auf eine ökologische, ressourcenschonende und umweltgerechte Arbeitsweise und Betriebsführung. Wünschenswert ist daher ein ressourcenschonender Umgang in den Bereichen Energie, Wasser, Abfall, Beschaffung und Logistik. Die Klimaschutzziele der Stadt Konstanz sollen Berücksichtigung finden.

Dazu sind in jedem Fall folgende Maßnahmen durch die PächterIn zu sichern:

- Müllvermeidung, sortenreine Erfassung und ordnungsgemäße Entsorgung
- nachhaltige Versorgung mit Strom aus erneuerbarer Energie
- sparsamer Umgang mit Wasser
- umweltfreundliche Reinigung und Verzicht auf wassergefährdende Betriebsmittel
- ausschließlich Glas und Porzellan im Getränkeausschank
- keine Ausgabe von PET und Plastikgebinden
- kein Einweggeschirr im Gebäude und auf der Terrasse

Die Müllentsorgung erfolgt durch die PächterIn unter Beachtung der Vorschriften der Stadt Konstanz zur Müllentsorgung.

13. Einzureichende Unterlagen

Bis zur Ausschlussfrist am 30.09.2025 ist eine schriftliche Bewerbung (PDF) in deutscher Sprache mit folgenden Unterlagen einzureichen:

- Pachtangebot (Anlage 1)
- aussagekräftiges gastronomisches Konzept
- Preise
- Zielgruppen
- Beabsichtigte Zusatzangebote
- Ökologisches Konzept

Zur Vorstellung im Ortschaftsrat (im Dezember) sind außerdem einzureichen:

- Polizeiliches Führungszeugnis (nicht älter als 3 Monate)
- Berufliche Qualifikation / Referenzen (falls vorhanden)
- Selbstauskunft
- Schufa-Auskunft (nicht älter als 3 Monate)
- Bei Unternehmen: Handelsregisterauszug

14. Die Vergabeentscheidung erfolgt gemäß folgendem Wertungsschema:

- 40% Bistrokonzert inkl. Bewirtungskonzept für den „Großen Saal“
- 30% Referenzen, inkl. wirtschaftliche und persönliche Eignung, Aussagekraft der eingereichten Unterlagen und deren persönliche Präsentation beim Jurytermin
- 30% Gebotene Pachthöhe und Investitionsplan

BewerberInnen müssen bereit sein, ihre Konzeption und Kompetenz in einem Vergabegespräch gegenüber den VertreterInnen des Ortschaftsrates Dettingen-Wallhausen persönlich dazulegen bzw. nachzuweisen.

15. Auflagen / Vorschriften von Ordnungs-/Gesundheitsbehörden

Die PächterIn verpflichtet sich, uneingeschränkt alle gesetzlichen Auflagen und Vorschriften der Ordnungs- und Gesundheitsbehörden einzuhalten. Insbesondere sind die Vorschriften der LMHV (Lebensmittel-Hygiene-Verordnung) und HACCP (Hazard Analysis and Critical Control Point - Gefahrenanalyse und kritische Lenkungspunkte) einzuhalten.

Werden Mängelpunkte aus behördlichen oder gutachterlichen Begehungen protokolliert, ist die Verpächterin unverzüglich zu informieren. Die Beseitigung der Mängel hat umgehend in der Verantwortung der PächterIn zu erfolgen.

16. Verkehrssicherungspflicht und Haftung

Die PächterIn hat die Verkehrssicherungspflicht für den gesamten Bereich des Pachtobjekts sowie der Zufahrtswege zu übernehmen. Einzelheiten sind dem beigefügten Pachtvertrag (Anlage 6) zu entnehmen.

17. Versicherung

Die PächterIn hat den Vertragsgegenstand auf ihre Kosten unter vollem Versicherungsschutz zu halten.

Hinweis:

Es handelt sich bei dieser Ausschreibung um eine öffentliche und unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten für ein Pachtverhältnis. Die Bestimmungen von VOB/VOL sowie der KonzVgV finden keine Anwendung. Die Vergabeentscheidung der Gemeinde ob, wann, an wen und zu welchen Konditionen verpachtet wird, ist freibleibend. **Die Bewerbungsfrist endet am 30.09.2025 (Ausschlussfrist). Die Vergabeentscheidung ist dabei nicht an das Höchstgebot gebunden.**

Es gibt die Möglichkeit zur Besichtigung des Objekts, ab KW 35 2025. Bitte wenden Sie sich dafür an, genauso wie für etwaige Rückfragen an:

ute.hofmeier@konstanz.de

Anlagen

- Anlage 1 Pachtangebot
- Anlage 2 Selbstauskunft und Referenzen
- Anlage 3 Grundrisse UG und EG mit Außenanlage
- Anlage 4 Küchenplanung

