

Ausschreibung

der Betreuung der Hutberggaststätte Kamenz mit Saalbetrieb und Biergarten

Die Große Kreisstadt Kamenz (ca. 17.200 Einwohner) schreibt zum nächstmöglichen Zeitpunkt Folgendes aus:

Betreibung der Hutberggaststätte Kamenz mit Saalbetrieb und Biergarten

Die derzeit auf Grundlage eines Erbbaurechtsvertrages vergebene Betreuung der Hutberggaststätte wird per 30.09.2024 enden und soll neu vergeben werden. Die Ausschreibung der Betreuung erfolgt mit Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit einer Laufzeit von mindestens 33 Jahren.

Wirtschaftsstandort Kamenz

Der prosperierende Wirtschaftsstandort Kamenz ist Mittelzentrum in der Wachstumsregion Dresden und hat als solcher zahlreiche Versorgungsfunktionen. Abwechslungsreiche Angebote sorgen dafür, dass sowohl das Arbeiten als auch das Wohnen und Leben in und um Kamenz sehr attraktiv ist. Kamenz ist infrastrukturell gut entwickelt. Mit seinem Verkehrslandeplatz verfügt Kamenz über einen der ältesten Flugplätze Deutschlands. Die Landeshauptstadt Dresden ist von Kamenz aus in nur 35 Minuten mit dem PKW bzw. in 40 Minuten mit der Bahn zu erreichen. Positiv ist auch die Lage im Dreiländereck Deutschland, Polen, Tschechien.

Objektbeschreibung

Das Hutberghaus mit seiner Gaststätte ist auf dem weithin als Ausflugsziel bekannten Hausberg der Lessingstadt Kamenz, dem Hutberg (293 ü. HN), gelegen, mitten in einer weiträumigen und großzügig gestalteten Bergparkanlage. Teil dieser sind die historisch bedeutenden Rhododendren- und Azaleen-Anpflanzungen, die alljährlich im Frühjahr den Park in eine Blüten- und Farbenpracht verwandeln und tausende Gäste anlocken. Auf dem höchsten Punkt des Hutberges befindet sich der 1868 erbaute, in 2010 sanierte und nunmehr 26 Meter hohe Aussichtsturm „Lessing-Thurm“, der eine weitere Attraktion auf dem Berg bildet. Ferner befindet sich hier eine durch die evangelische Kirchgemeinde betriebene Pilgerunterkunft. Das gesamte Ensemble ist im Eigentum der Stadt Kamenz und damit in das touristische Marketing der Stadt eingebunden.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Hutberggaststätte befindet sich die überregional bekannte und beliebte Hutbergbühne, die im Jahr 2011 grundlegend saniert wurde. Auf dieser Freilichtbühne finden jährlich von etwa Ende Mai bis Anfang September zahlreiche Veranstaltungen statt.

Das Ausschreibungsobjekt Hutberggaststätte verfügt über eine Gesamtnutzfläche von 3.694 m², davon:

- 188 m² Gastraum
- 207 m² Saal
- 114 m² Veranda
- 261 m² Küche und angrenzender Kiosk
- 187 m² 1. Obergeschoss
- 187 m² Dachgeschoss
- ca. 2.250 m² Biergarten sowie
- ca. 300 m² unmittelbar angrenzender Parkplatz.

Das Objekt wird im derzeitigen Zustand – wie es steht und liegt – übergeben. Das Ober- und Dachgeschoss befinden sich nicht in ausgebautem Zustand. Der Stadt Kamenz sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt die nachfolgenden Mängel bekannt:

1. Undichtes Dach und Fenster im Bereich der Veranda
2. Teilweise durchfeuchteter Keller

Der zukünftige Erwerber des Erbbaurechts ist verantwortlich für die Instandhaltung des Objektes. Der Erwerber verpflichtet sich, die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

1. Grundstücks- und Gebäudepflege fortlaufend über den Zeitraum der Vertragsdauer
2. Grundhafte Reparatur der Veranda im Zeitraum von bis zu 3 Jahren nach Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrages
3. Austausch der alten Fenster im Zeitraum von bis zu 5 Jahren nach Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrages
4. Instandsetzung der Außenanlagen und Sanierung des Untergeschosses im Zeitraum von bis zu 10 Jahren nach Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrages

Das Inventar ist nicht Gegenstand des Erbbaurechtsvertrages. Maßnahmen zur Inbetriebnahme des Gaststättenbetriebes mit Saal und Biergarten sind vom Interessenten zu tragen. Zur eventuellen Übernahme von bisher vorhandenem Inventar können Abstimmungen mit dem derzeitigen Erbbauberechtigten vermittelt werden.

Wesentliche Inhalte des Erbbaurechtsvertrages sind:

- Ganzjährige Betreuung (mindestens März bis Dezember) der Hutberggaststätte und saisonale Betreuung (mindestens Mai bis Oktober) des Biergartens,
- Saisonales und frisch zubereitetes Speiseangebot, Verzicht auf weitestgehend vorgefertigte Speisen und tiefgekühlte Lebensmittel oder gut bürgerliche Küche mit gehobenem Standard,
- Sanierungs- und Instandhaltungsverpflichtung,
- Zulassen ortsüblicher Festveranstaltungen und Absicherung deren gastronomischer Versorgung,
- Außengelände muss auch außerhalb der Öffnungszeiten der Gastronomie der Öffentlichkeit zugänglich sein (Einwohner, Touristen, Wanderer, Pilger)

Im Weiteren wird den Interessenten die Möglichkeit gegeben, das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss des Hutberghauses mit Gäste- bzw. Touristenzimmern und einer Mitarbeiterwohnung auszubauen. Die Absicht eines solchen Ausbaus wird von der Stadt Kamenz begrüßt. Eine Verpflichtung hierzu als Voraussetzung für den Erwerb des Erbbaurechts besteht jedoch nicht. In den Erbbaurechtsvertrag werden Fristen für Erfüllung von Instandhaltungen und Investitionen aufgenommen. Für den Fall, dass diese nicht eingehalten werden, wird ein abgestuftes Malussystem (Vertragsstrafen) Vertragsbestandteil.

Dem Erwerber des Erbbaurechts wird zusätzlich die Möglichkeit gegeben, sich bei der Betreiberin der Hutbergbühne – der Stadt Kamenz – um die Gestattung der gastronomischen Versorgungsleistungen für die Veranstaltungsbesucher zu bewerben. Die Vergabe dieser Gastronomieberechtigung ist dabei an die Betreuung der Hutberggaststätte gebunden und wird in einem separaten Gestattungsvertrag geregelt. Es besteht auch die Möglichkeit, nur das Erbbaurecht zu erwerben, wenn der künftige Erwerber des Erbbaurechts kein Interesse an der vorbenannten Gestattung hat.

Wesentliche Rahmenbedingungen des Gastronomie-Gestattungsvertrages sind:

- Organisatorische Kompetenz und personelle Ressourcen zur gastronomischen Versorgung mehrerer tausend Besucher.
- Getränkemarkenbindung an Bier (aktuell Privatbrauerei Schwerter Meißen GmbH) und Mineralwasser/Limonaden (aktuell Oppacher Mineralquellen GmbH & Co. KG).
- Umsetzung eines Mehrwegsystems.
- Möglichkeit für den Gastronomen, die Bühne zu ausgewählten Terminen selbst als Veranstalter von der Stadt Kamenz als Eigentümerin der Bühne anzumieten (Ideen/Konzepte dazu können mit angegeben werden).
- Vertragsdauer für zunächst bis 5 Jahre, eine Verlängerung um weitere 5 Jahre ist möglich, wenn der Erbbaurechtsvertrag in diesem Zeitraum vollumfänglich erfüllt wurde und gleichzeitig die gastronomische Versorgung der Besucher der Hutbergbühne ohne Beanstandungen erfolgte.
- Beteiligung des Gastronomen an den städtischen Bewirtschaftungskosten der Hutbergbühne.
- In absoluten Ausnahmefällen, wenn der Veranstalter/Mieter seine eigene Gastronomie zur Voraussetzung für seine Veranstaltung auf der Hutbergbühne erklärt, wird für diese Termine die Gastronomiegestattung ausgesetzt. Der Gastronom wird über diese Einzelfälle mit ausreichend Vorlauf informiert.

Anforderungen an den Bewerber

Von dem Bewerber werden einschlägige und mehrjährige Erfahrungen in der Gastronomie, betriebswirtschaftliche Kenntnisse und Engagement im Veranstaltungsbereich erwartet. Die Vorlage eines Nachweises der Bonität des Interessenten (aktuelle Bankauskunft/Eigenkapitalnachweis) sowie einer Unbedenklichkeitsbescheinigung vom Finanzamt wird gefordert. Vom Bewerber wird ein Businessplan (inkl. Investitionsplanung) mit Finanzplanungszeitraum für 3-5 Jahre sowie ein Betriebskonzept für die Hutberggaststätte mit folgenden Inhalten erwartet:

- Organisation der Gaststätte und des Biergartens
- Öffnungszeiten
- Definition Speisenangebot, Darstellung des Umgangs mit vorgefertigten Speisen und tiefgefrorenen Lebensmitteln
- Veranstaltungen
- Gruppengeschäfte
- Attraktivierung Hutberggaststätte und Biergarten (Steigerung der Aufenthaltsqualität)
- Nutzung: 1. Obergeschoss und Dachgeschoss

Für die Betreibung der Hutberggaststätte wird ein Angebot für den Erbbauzins pro Monat (Mindestgebot i.H.v. 750 EUR inkl. MwSt. pro Monat) gefordert. Die Stadt Kamenz wird ein aktuelles Verkehrswertgutachten in Auftrag geben.

Wenn von der Möglichkeit der Übernahme der gastronomischen Versorgung für die Hutbergbühne Gebrauch gemacht wird, dann wird ein Angebot für eine Kostenbeteiligung pro Veranstaltungsbesucher (Mindestgebot i.H.v. 2,30 EUR zzgl. MwSt.) sowie ein Speisen/Getränke-, Organisations- und Personalkonzept für die Gastronomie auf der Hutbergbühne gefordert. Adäquate Referenzen für die Betreibung von gastronomischen Einrichtungen sowie für die Organisation von Veranstaltungen sind einzureichen.

Bewerbungsverfahren und Bewertungskriterien

Der Bewerber hat für die Betreuung der Hutberggaststätte (Erbbaurecht) und, sofern das Interesse besteht, für die gastronomische Versorgung der Hutbergbühne jeweils ein separates Angebot abzugeben.

Für die Bewertung der eingegangenen Angebote kommt die als Anlage beigefügte Bewertungsmatrix zur Anwendung. Das Angebot für die Betreuung der Hutberggaststätte (Erbbaurecht) wird gegenüber dem Angebot für die gastronomische Versorgung der Hutbergbühne mit 2:1 gewichtet.

Für den Fall, dass alle Bewerber Angebote für den Erbbaurechtsvertrag und den Gastronomie-Gestattungsvertrag abgeben, bekommt derjenige den Zuschlag, der das beste Angebot für das Erbbaurecht abgibt, sofern die Mindestpunktzahl von 6 Punkten in den Kriterien Nr. 2-4 der Bewertungsmatrix für den Gastronomie-Gestattungsvertrag erreicht wird.

Sobald es einen Bewerber gibt, der nur ein Angebot für den Erbbaurechtsvertrag abgibt, kommt in einem ersten Schritt nur die Bewertungsmatrix für den Erbbaurechtsvertrag zur Anwendung. In diesem Fall bekommt derjenige den Zuschlag, der das beste Angebot für das Erbbaurecht abgibt. Nur dann, wenn der / die Bewerber, welche nur für den Erbbaurechtsvertrag ein Angebot abgegeben hat / haben, den Zuschlag nicht erhält, wird in einem zweiten Schritt auch die Bewertungsmatrix für den Gastronomie-Gestattungsvertrag einbezogen. Dann bekommt derjenige den Zuschlag, der das beste Angebot für das Erbbaurecht abgibt, sofern die Mindestpunktzahl von 6 Punkten in den Kriterien Nr. 2-4 der Bewertungsmatrix für den Gastronomie-Gestattungsvertrag erreicht wird.

Wenn keine geeigneten Bewerbungen eingehen, besteht für die Stadt Kamenz keine Verpflichtung zur Zuschlagserteilung.

Die Entwürfe des Erbbaurechtsvertrages und des Gastronomiegestattungsvertrages können auf Anfrage übermittelt werden.

Hinweis zur 800-Feier der Stadt Kamenz

Im Jahr 2025 feiert die Stadt Kamenz ihre 800-jährige Ersterwähnung. In dem Zusammenhang wird ein Festjahr mit mehreren Höhenpunkten durch die Stadt Kamenz geplant. Die Auswirkungen auf das Areal des Hutberges sowie auf das Hutberghaus im Rahmen Festveranstaltungen im Jahr 2025 werden im Vorfeld mit dem neuen Betreiber/mit der neuen Betreiberin abgestimmt. Hierbei ist besonders das Festwochenende zu sehen und speziell der 17. Mai 2025 sowie der Tag des Festumzuges am 14. September 2025.

Abgabe der Angebote

Alle Angebote sind in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift – Ausschreibung Hutberggaststätte – an die

Stadtverwaltung Kamenz
Dezernat II Stadtentwicklung/Bauwesen
Wirtschaftsförderung
Markt 1
01917 Kamenz

bis zum **08.11.2024** zu richten.

Ansprechpartner

Für weitere Informationen sowie für Absprachen von Besichtigungsterminen und damit verbundenen Informationsgesprächen stehen Ihnen folgende Ansprechpartner zur Verfügung:

Dezernent für Stadtentwicklung und Bauwesen Herr Preuß,

Tel.: 03578/ 379 210

E-Mail: michael.preuss@stadt.kamenz.de

sowie

Wirtschaftsförderung Herr Weidner

Tel.: 03578/379 220

E-Mail: erik.weidner@stadt.kamenz.de

Besichtigungen können selbstverständlich mit einem Bausachverständigen erfolgen.