

Foto: Fotostudio am Schloß



EXPOSÉ

zur Neuverpachtung

Gastronomie im Schloss Herzogenaurach

(ehemals Ratskeller)

Marktplatz 11

91074 Herzogenaurach

Juli 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
1.1. Verpächter (Eigentümer) und Zuständigkeiten.....	3
1.2. Anmerkung zum AGG.....	4
1.3. Bewerbungsbedingungen	4
1.4. Bewerbungskosten	4
2. Grundlagen.....	5
2.1. Informationen zur Gastronomie im Schloss Herzogenaurach..	5
2.1.1. Historie.....	5
2.1.2. Kapazitäten und Einrichtungen	6
2.1.3. Grundrisspläne (Ausschnitte).....	7
2.2. Standortprofil	9
2.2.1. Standort.....	9
2.2.2. Nachfragepotenzial.....	10
2.2.3. Gastronomieangebot	11
3. Zielsetzung.....	13
4. Bewerbungsinhalte	16
4.1. Grundsätzliches.....	16
4.2. Für die Bewerbung zu erstellende Unterlagen.....	16

1. Allgemeines

1.1. Verpächter (Eigentümer) und Zuständigkeiten

Auftraggeberin:

Stadt Herzogenaurach
Wiesengrund 1
91074 Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach, vertreten durch den Ersten Bürgermeister, Herrn Dr. German Hacker, plant, die Gastronomie im Schloss (ehemals Ratskeller) nach Abschluss der Generalsanierung des barocken Schlossgebäudes, die Teil der Gesamtmaßnahme *Neubau und Sanierung Rathaus Herzogenaurach* ist, an eine/n geeignete/n Pächter*in zu vergeben.

Zuständig für das Ausschreibungsverfahren sind:

Herr Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister
Stadt Herzogenaurach

und

Herr Christian A. Stöcker
Bauamt | Gebäudewirtschaft
Stadt Herzogenaurach

Ansprechpartner während der Ausschreibung:

Herr Stöcker	E-Mail: stoecker@herzogenaurach.de
Gebäudewirtschaft	Telefon: 09132 / 901 - 640
Stadt Herzogenaurach	

Fachliche Begleitung durch:

HoGa Experts GbR, München
Herr Christoph Saier
Website: <http://www.hoga-experts.de/>

1.2. Anmerkung zum AGG

Die gesamte schriftliche Ausarbeitung des vorliegenden Exposés ist nach dem § 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu betrachten. Werden innerhalb des Exposés z. B. Berufsbezeichnungen etc. genannt, so ist gleichermaßen die weibliche und sonstige Form gemeint und somit als gleichgestellt zu betrachten.

1.3. Bewerbungsbedingungen

Es werden nur Bewerbungen bei der Auswahl berücksichtigt, die die geforderten Inhalte (vgl. Ziffer 4.2) vollständig umfassen. Dabei wird besonderer Wert auf folgende Punkte gelegt:

- termingerechte Einreichung;
- Konzeption;
- Nennung eines Pachtangebots und der damit verbundenen Grundvoraussetzungen.

1.4. Bewerbungskosten

Bewerber und Ausschreiber tragen bis zur Vertragsunterschrift jeweils etwaige eigene entstehende Kosten, die auch im Nachhinein nicht verrechnet werden.

2. Grundlagen

2.1. Informationen zur Gastronomie im Schloss Herzogenaurach

2.1.1. Historie

Bis zum 31.12.2018 wurde die Gastronomie im Schloss Herzogenaurach in der Konzeption einer Kommunikationsgastronomie unter dem Namen „RATSKELLER - Kneipenkultur“ als Gaststätte / (Musik-) Kneipe geführt. Nachfolgende Fotos sollen einen Eindruck vom Gastraum vermitteln, wie er sich vor der sanierungsbedingten Schließung präsentierte.



2.1.2. Kapazitäten und Einrichtungen

Die Gastronomie im Schloss Herzogenaurach (ehemals Ratskeller) wird in etwa folgende Kapazitäten und Einrichtungen bieten; ggf. hiervon nach oben oder unten abweichende Kapazitäten können Folge des angestrebten Gastronomiekonzeptes sein:

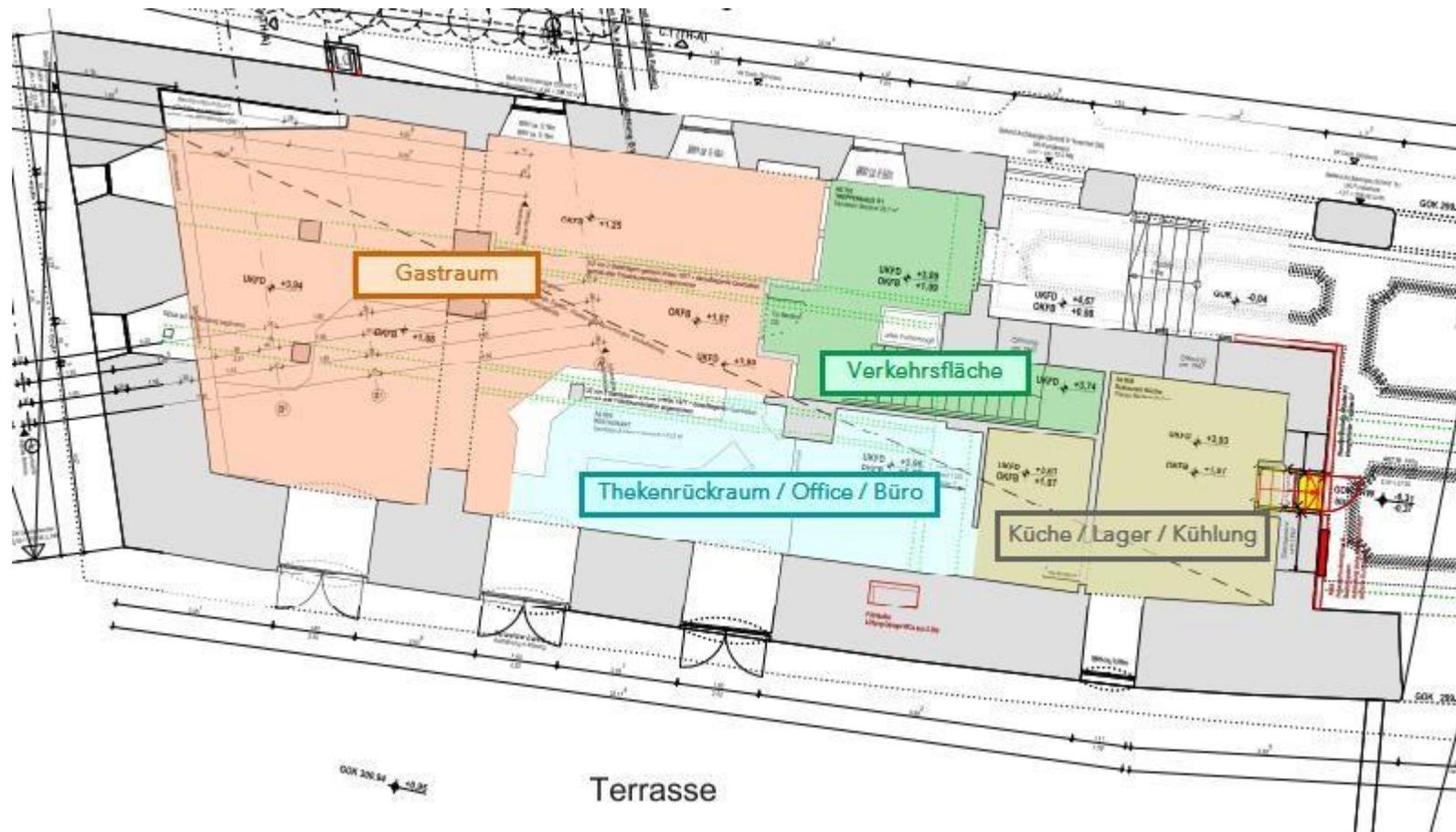
Hauptgastrraum (Erdgeschoss)	ca.	80 Sitzplätze
Gewölbekeller (sog. Ratskeller im Untergeschoss)	ca.	40 Sitzplätze
insgesamt	ca.	120 Sitzplätze

Bei entsprechenden Wetterverhältnissen können etwa 100 Außensitzplätze (bei Bedarf erweiterbar) auf der rd. 200 qm großen Terrasse mit Blick auf den Marktplatz angeboten werden.

- (Bar-) Theke im Gastrraum; **Gastronomiefläche gesamt: ca. 245 qm**
- Küche (ca. 22 qm) und Spülküche (ca. 7 qm) im Erdgeschoss;
- Getränke Kühlzelle (ca. 2,2 qm) im Zwischengeschoss und Lagerraum (ca. 4 qm) im Untergeschoss;
- sanitäre Anlagen;
- Sozialbereich (Umkleiden, Personal-WC) räumlich dem Bereich des Amtes für Stadtmarketing und Kultur zugeordnet;
- Müllraum im Außenbereich.

2.1.3. Grundrisspläne (Ausschnitte)

Erdgeschoss



Untergeschoss



2.2. Standortprofil

2.2.1. Standort

Stadt Herzogenaurach

Herzogenaurach ist mit rd. 25.100 Einwohnern (einschließlich Nebenwohnsitze) die größte Stadt im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchstadt. Die im Jahr 1002 gegründete Stadt an der Aurach hat eine über 1000jährige Stadtgeschichte, von der noch verschiedene Sehenswürdigkeiten und Baudenkmäler (Altes Rathaus, Pfarrhof, Schloss, Fehnturm, Türmersturm etc.) Zeugnis ablegen. Heute ist Herzogenaurach als sog. Mittelzentrum im Landesentwicklungsplan ausgewiesen, hat Versorgungsfunktion für das nähere Umland und ist vor allem als „Stadt der Sportartikelindustrie“ bekannt, wobei die international operierenden und weltweit bekannten Herzogenauracher Unternehmen adidas AG und PUMA SE erheblich zur wirtschaftlichen Entwicklung von Stadt und Landkreis beigetragen haben. Der dritte namhafte Weltkonzern mit Stammsitz Herzogenaurach ist die Schaeffler AG als bedeutender Zulieferer der Automobil- und Maschinenbauindustrie. Insgesamt kann Herzogenaurach rd. 25.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze vorweisen und verfügt über eine ungewöhnlich hohe Beschäftigungsdichte.

Schloss Herzogenaurach - Mikrostandort der geplanten Gastronomie

Die Gastronomie befindet sich in der Altstadt Herzogenaurachs im Erdgeschoss des in den Jahren 1719 bis 1721 vom Bamberger Fürstbischof errichteten barocken Schlosses, das seinerzeit den Amtsmännern des Fürstbistums als Residenz diente. Der ebenfalls künftig sanierte Schloss- bzw. Rathausinnenhof wird auch der Nutzung von (Kultur-) Veranstaltungen dienen, woraus durchaus auch mit einem erhöhten Gästeaufkommen für die geplante Gastronomie gerechnet werden kann.

Die attraktive historische Altstadt ist das Aushängeschild der Stadt und steht als Denkmalensemble aufgrund ihres historischen Stadtgrundrisses und ihrer Baudenkmale unter Schutz.

Das Schloss grenzt in erhöhter Lage nördlich an den zentrumsmarkierenden und zur Hauptstraße hin abfallenden Marktplatz, so dass von der dem Schloss vorgelagerten Terrasse teilweise ein reizvoller Blick auf das Marktplatzensemble mit Altem Rathaus und umgebender historischer Altstadtbebauung besteht. Die gemischte Nutzungsstruktur der historischen Altstadt umfasst neben Wohnangeboten ebenso Einzelhandel, Dienstleistungen sowie Kultur- und Verwaltungseinrichtungen.

2.2.2. Nachfragepotenzial

Örtliche Bevölkerung

Von den insgesamt rd. 25.100 Einwohnern leben rd. 16.800 Menschen im Stadtgebiet und rd. 8.300 Menschen in den 13 Ortsteilen. Die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner liegt mit 119 % deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100 %). Die Haushaltsgröße liegt lt. ISEK-Bericht bei durchschnittlich 2,3 Personen. Die Altersstruktur der Stadt Herzogenaurach stellt sich wie folgt dar:

Altersgruppe Jahre	Anzahl Personen	Anteil %
0 bis 17	4.135	17,7
18 bis 25	1.577	6,7
26 bis 30	1.169	5,0
31 bis 40	3.101	13,3
41 bis 50	3.152	13,5
51 bis 65	5.405	23,1
über 65	4.834	20,7
per 31.12.2019	23.373	100,0

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth

Tagesbesucher

Das Volumen der Tagesgäste wird von der dwif-Consulting GmbH auf rd. 2,5 Millionen geschätzt; wichtige Anziehungspunkte in diesem Zusammenhang sind vor allem die im nördlichen Stadtgebiet angesiedelten Sport-Outlets sowie Besucher von Patienten der m&i Fachklinik.

Übernachtungsgäste

Neben den relevanten Gruppen der örtlichen Bevölkerung zählen Teile der in Herzogenaurach weilenden Übernachtungsgäste zur potenziellen Nachfrage für die örtliche Gastronomie. Einen Anhaltspunkt über das aus diesem Segment resultierende Nachfragepotenzial bieten die Gäste- und Übernachtungszahlen der Stadt aus dem Jahr 2019 (letztes Jahr vor Corona):

Jahr 2019	Ankünfte	Übernachtungen	Ø Aufenthaltsdauer
- Klinik	7.000	160.000	22,9
- Geschäftsreisende, Touristen, etc.	72.265	118.143	1,6
gesamt	79.265	278.143	3,5

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth und Amt für Stadtmarketing und Kultur, Herzogenaurach

2.2.3. Gastronomieangebot

Angebotsstruktur

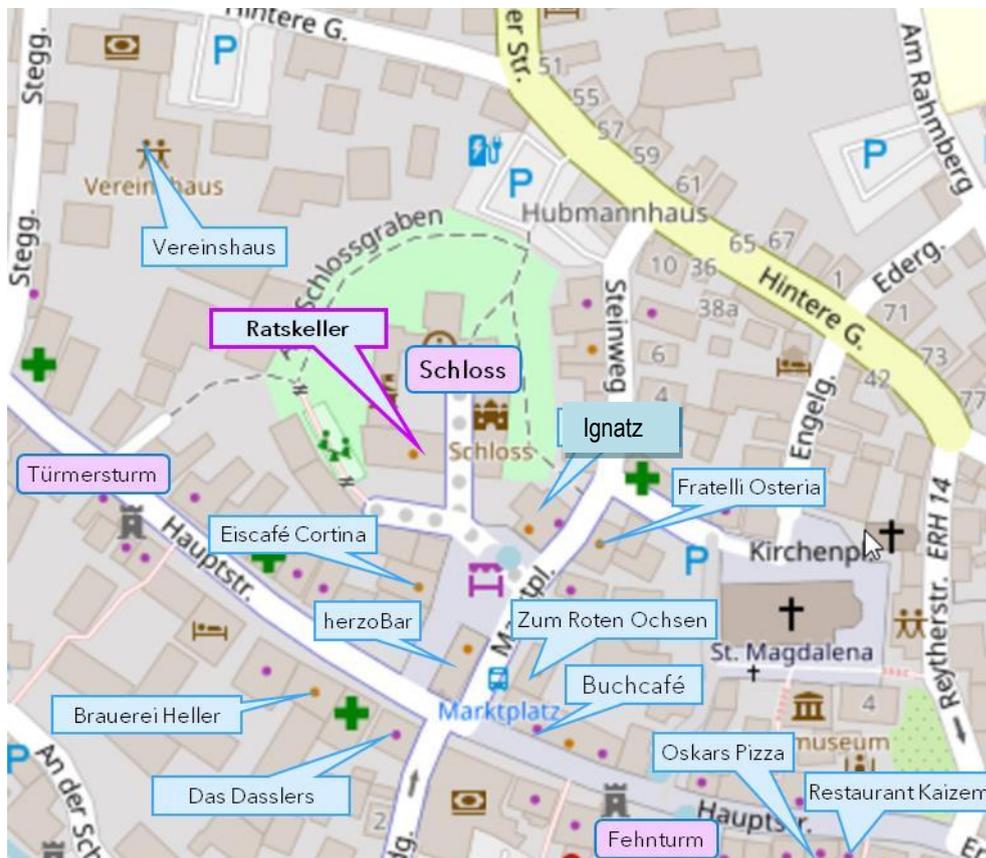
Die Auswertung des Gastronomieverzeichnisses der Stadt führt zu folgendem Ergebnis:

Betriebstyp	Anzahl Betriebe
Bäckerei/-café	6
Café/Eiscafé	4
Catering	2
Hybridbetriebe (Handel+Gastronomie)	3
Imbiss-Betriebe	8
Konzeptmix (Café-Restaurant-Bar)	2
Restaurant-Betriebe	40
<i>ethnische Konzepte</i>	20
<i>internationale Konzepte</i>	6
<i>regionale / deutsche Konzepte</i>	11
<i>Systemgastronomie</i>	3
Schankwirtschaften	2
Sonstige	2
Gesamtergebnis	69

Quelle: Online-Gastgeberverzeichnis der Stadt Herzogenaurach

Angebot im Standortumfeld

Auch in Herzogenaurach ist im Innen-/Altstadtbereich eine Konzentration unterschiedlicher Gastronomiebetriebe zu finden. Die folgende Grafik markiert, ohne den Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben, Betriebe im direkten Umfeld der Gastronomie im Ratskeller.



Quelle: HoGa Experts-Darstellung in Anlehnung an das Kartenmaterial von OpenStreetMap (www.openstreetmap.de/karte.html, [Stand 23.04.2021]).

3. Zielsetzung

Die Stadt Herzogenaurach plant, die im Zentrum gelegene Gastronomie im Schloss nach Abschluss der Schlosssanierung, die Teil der Gesamtmaßnahme *Neubau und Sanierung Rathaus Herzogenaurach* ist, neu zu verpachten, um weiterhin ein möglichst vielfältiges gastronomisches Angebot in der Innenstadt zu erhalten.

Die Führung des Gaststättenbetriebes soll einem/einer Vertragspartner/in obliegen, der/die sich durch Erfahrung in der erfolgreichen fachlichen und kaufmännischen Führung von Betrieben mit vergleichbaren Leistungsbereichen auszeichnet, der/die alle konzessionsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und der/die es versteht, mit Kreativität und persönlichem Engagement die Bedürfnisse aufzugreifen.

Mit dem/der künftigen Vertragspartner/in soll ein Pachtvertrag geschlossen werden, der sich inhaltlich u. a. an folgenden Punkten orientieren soll:

Pachtbeginn:

voraussichtlich Mitte / Ende 2024

Pachtdauer:

5 Jahre zzgl. Option auf 5 Jahre

Pachtvertragsart:

Umsatzpacht mit Mindestpacht; Bemessungsgrundlage für die Pacht sind alle betrieblichen Netto-Erlöse (ohne Eigenverbrauch, Eigennutzung, Mitarbeiterverpflegung).

Aufgrund der variablen Pachtkomponente soll eine prüfungsfähige, monatsbezogene Umsatzaufstellung des/der Vertragspartners/in die Grundlage zur Pachtermittlung bilden.

Kautions:

Zur Sicherung der Ansprüche der Verpächterin aus dem künftigen Vertragsverhältnis ist eine Kautions in Höhe von drei Monats-Mindestpachten vorgesehen, die auch über eine Bankbürgschaft erbracht werden kann.

Lieferanten- / Brauereibindung:

Die Gastronomie wird brauerei-/lieferantenfrei verpachtet.

Investitionen des Vertragspartners:

Die Investitionen des/der Vertragspartners/in beschränken sich auf Kleininventar (Kleingeräte, Geschirr, Besteck, Gläser, Dekoration, Warenerstausstattung, Marketing etc.).

Zustand der gastgewerblichen Flächen / des Inventars:

Alle Räume und Verkehrsflächen der Gastronomie im Schloss Herzogenaurach werden nach Fertigstellung in einem konzessionsfähigen Zustand übergeben. Dasselbe gilt für die Haustechnik sowie für alle installierten und beweglichen Anlagen und Geräte, die als Eigentum der Stadt Herzogenaurach dem/der Vertragspartner/in zur Verfügung stehen werden. Eine entsprechende Inventarliste der überlassenen Gegenstände wird Bestandteil des Pachtvertrages sein.

Reparaturen, Wartung, Instandhaltung:

Der Vertragspartner verpflichtet sich, das überlassene Inventar ordnungsgemäß zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Den Bedienungsanweisungen der Hersteller ist ordnungsgemäß nachzukommen. Bei Verletzung dieser Pflicht ist der Stadt Herzogenaurach der dadurch entstandene Schaden zu ersetzen.

Sofern keine andere schriftliche Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern getroffen wird, orientiert sich die Lastenverteilung an nachfolgender Übersicht.

Klassische Lastenverteilung bei Pachtbetrieben		
Instandhaltung	Pächter	Verpächter
Gebäude		✓
Türen		✓
Fenster		✓
Schlösser		✓
Rollläden (ggf.)		✓
sanitäre Anlagen		✓
Gas-Wasser-Elektroinstallationen		✓
Entlüftungsanlage		✓
Großküchengeräte		✓
Kühlanlagen		✓
Maler- und Tapezierarbeiten	✓	
sonst. Inventar (kleine Ersatzbeschaffungen)	✓	
Sonstige Lasten ⁽¹⁾		
Grundsteuern		✓
Gebäudefeuerversicherung		✓
Gebäudehaftpflichtversicherung		✓
Kanalisationsabgabe		✓
Straßenreinigung	(✓)	
Müllabfuhr	(✓)	
Kaminreinigung	(✓)	
Gewerbesteuer	✓	
Heizung	(✓)	
Strom, Gas, Wasser	✓	
Betriebshaftpflicht	✓	
Feuerversicherung für gepachtetes Inventar	✓	
Wasserschadenversicherung	✓	
Einbruch-Diebstahlversicherung	✓	

(1) Dem Pächter gänzlich nur zuzuordnen, wenn der Gewerbebetrieb auch wirklich der einzige Nutznießer ist.

4. Bewerbungsinhalte

4.1. Grundsätzliches

Das vorliegende Exposé informiert im Rahmen einer Objektbeschreibung über die Betriebsteile und den Standort des geplanten Gastronomiebetriebes, der ebenfalls umfangreich saniert wird. Um den Bewerbern möglichst breiten Raum für ihr kreatives Gastronomiekonzept bieten zu können, besteht nur die Vorgabe, dass das künftige gastronomische Nutzungskonzept nicht dem Ansehen des Rathauses schadet. Ggf. können noch konzeptionelle Anpassungen bzw. Modifikationen (z. B. Küchenanforderungen, Sitzplätze, Raumstruktur) berücksichtigt werden. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Bewerberkonzeptes versteht sich dabei von selbst.

Vom Bewerber wird ein schriftliches Angebot erwartet. Dieses ist in digitaler Form im PDF-Format einzureichen (vgl. Kontaktdaten in Abschnitt 1.4 Termine).

Jede vollständig und fristgerecht eingereichte Bewerbung wird einer Jury zur Auswahl vorgelegt. Die ausgewählten Bewerber erhalten dann die Möglichkeit, ihr Konzept im Rahmen einer Präsentation vorzustellen.

4.2. Für die Bewerbung zu erstellende Unterlagen

Schriftliche Bewerbung:

Die schriftliche Bewerbung ist in strukturierter Reihenfolge mit folgenden Inhalten zu erstellen:

- 1) Vorstellung des Bewerbers (Lebenslauf)
- 2) Gastronomie-Konzept
 - a) Vision und konzeptionelle Grundidee
Bitte stellen Sie uns Ihr Konzept für die Gastronomie im Schloss Herzogenaurach vor.
 - b) Künftige Zielgruppen
Wer soll bzw. wird Ihr Gast sein.
 - c) Vorstellungen zum Raumkonzept

- d) Beschreibung der künftigen Leistungen
Beschreiben Sie uns kurz Ihr Angebot und das geplante Preisniveau (Hauptartikel in der Gastronomie: z.B. Speise- & Getränkekarte etc.). Planen Sie weitere Leistungen anzubieten (z. B. Handelswaren, Raumvermietung)
 - e) Grobe Investitionsschätzung (z. B. für Kleininventar, Kleingeräte, Marketing etc.) bei Anpachtung und Angaben zur geplanten Finanzierung (Eigenkapital, Fremdkapital)
 - f) Grober Aufbau der Organisationsstruktur sowie einer daraus resultierenden personellen Besetzung
- 3) Zeitliche Einschätzung der Anlaufzeit nach erfolgter Eröffnung der Gastronomie im Schloss Herzogenaurach
 - 4) Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Umsatz- und Aufwandsprognose)
 - 5) Angebot zur Pacht
 - 6) Zeitlicher Ablauf und Vorstellungen bei der weiteren Zusammenarbeit
 - 7) Sonstige Anregungen

Präsentation:

Die spätere Präsentation dient dem Bewerber zur visuellen Darstellung seines Betriebskonzeptes und gleichzeitig der Zusammenfassung von zentralen Inhalten der schriftlichen Bewerbung. Der zeitliche Rahmen hierfür sollte 30 Minuten nicht überschreiten. Im Anschluss an die Präsentation wird es Zeit und Raum für Fragen, Anmerkungen sowie einen weiteren Austausch geben.