

10 Hauptamt  
149/150/151, 04.08.2022

**Ausschreibung zur Verpachtung des Speiserestaurants „Ratskeller“ im Rathaus der Stadt Schmalkalden  
Anschrift: Altmarkt 2, 98574 Schmalkalden**

Vertragsart: Pacht  
Objektart/Nutzung: Gastronomie/Speiserestaurant  
Übernahmetermin: **ab 01.05.2023**, jedoch nach Abschluss der Umbau-/Renovierungsarbeiten

**Kerndaten:**

Die Stadt Schmalkalden schreibt die Räumlichkeiten des Speiserestaurants „Ratskeller“, Altmarkt 2, 98574 Schmalkalden (Pachtobjekt) mit einer Pachtlaufzeit von mindestens 5 Jahren (Verlängerungsoption) zum Betrieb einer gastronomischen Einrichtung aus.

Die Gesamtnutzfläche des Speiserestaurants „Ratskeller“ beträgt 362 m<sup>2</sup> und umfasst im Wesentlichen folgende Räumlichkeiten/Bereiche (ohne Kellerräume, **vor Umbau/Renovierung** – Details siehe unten):

1. Gastraum (Fläche: ca. 110 m<sup>2</sup>, Kapazität: 80 Personen)
2. Ratsherrenstube (Fläche: ca. 60 m<sup>2</sup>, Kapazität: 40 Personen)
3. Küche inkl. Geschirrlager und Spüle (Fläche: ca. 80 m<sup>2</sup>)
4. Sanitärbereich Gastronomie (Toiletten m/w, Fläche: ca. 17 m<sup>2</sup>)
5. Kühlraum/-zelle (Fläche: ca. 5 m<sup>2</sup>)
6. Wäschelager (Fläche: ca. 8 m<sup>2</sup>)
7. Personalnebenräume inkl. Toiletten m/w und Umkleiden m/w (Fläche: 18 m<sup>2</sup>)
8. Büro (Fläche: 21 m<sup>2</sup>)
9. Lagerraum Hof/Nebengebäude.

Weiterhin besteht die Möglichkeit zur Einrichtung einer Außengastronomie auf Antrag im Rahmen der Sondernutzungssatzung der Stadt Schmalkalden.

Der Betreiber der Gastronomie soll **im Wesentlichen** die **typische „Deutsche Küche“** berücksichtigen – klassische oder moderne Interpretation. Das Speisenangebot **ergänzend** sind aber auch Gerichte, Rezepte und Spezialitäten verschiedener Regionen und Länder (u.a. internationale Speisen) erlaubt.

Der im Rathaus befindliche **Rathaussaal ist kein Bestandteil des Pachtvertrages**. Dieser kann aber optional von der Stadtverwaltung angemietet werden. Der Rathaussaal umfasst eine Kapazität von ca. 120 Sitzplätzen (Standardbestuhlung), ist barrierefrei zugänglich und daher auch für größere Feierlichkeiten geeignet. Die direkte Zentrumslage der Immobilie und die durchdachte Raumaufteilung des Objekts bieten dem Pächter vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit den Räumlichkeiten des „Ratskellers“ haben Sie alle Möglichkeiten zum erfolgreichen Betrieb Ihrer Gastronomie. Gern vereinbaren wir einen **Besichtigungstermin**.

Der **Pachtzins** für das Speiserestaurant „Ratskeller“ mit Nebenflächen beträgt ohne Betriebskosten 6 % vom Jahres-Nettoumsatz (Nachberechnung), mindestens jedoch 18.000,00 €/Jahr (Verhandlungsbasis!), zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Der Pachtzins ist im Wege einer monatlichen Vorauszahlung zu tätigen (je 1/12). Zudem ist eine nicht zu verzinsende Pachtkaution zu Beginn des Pachtverhältnisses in Form einer Barkaution oder einer Bankbürgschaft zu hinterlegen - Verhandlungssache. Die anfallenden Betriebskosten werden im ersten Jahr geschätzt (Verhandlungsbasis!) und für die Folgejahre anhand der tatsächlichen Verbräuche festgesetzt.

Eine Unterverpachtung ist ausgeschlossen.

## Umfeld:

Die liebenswerte Kleinstadt Schmalkalden am Südwesthang des Thüringer Waldes besticht durch seine historische Fachwerkbausubstanz und gehört mit seinen ca. 20.000 Einwohnern zu einem beliebten Reiseziel für Tagestouristen. Mit den nahegelegenen Städten Meiningen und Oberhof verbindet Schmalkalden ein touristisches Netzwerk in einer der schönsten Regionen Deutschlands.

In Schmalkalden befinden sich neben attraktiven Erholungsmöglichkeiten, die in Vorbereitung der 3. Thüringer Landesgartenschau 2015 entstanden sind, und Wohnstandorten auch mehrere Gewerbegebiete. Zu den namhaften Unternehmen gehören der Süßwarenhersteller Viba sweets GmbH (Viba Erlebniswelt Schmalkalden), die Fleisch- und Wurstwaren Schmalkalden GmbH, die Thüringer Mineralbrunnen GmbH und viele mehr.

Die Stadt Schmalkalden ist ein regional bedeutsamer Schulstandort und verfügt über vier Grund- und eine Regelschule, ein staatliches Gymnasium, ein Berufsbildungszentrum, eine Hochschule und ein Förderschulzentrum. Vor Ort gibt es sieben moderne Kindertagesstätte in kommunaler Hand sowie 3 Kindertagesstätte in freier bzw. kirchlicher Trägerschaft.

Die Stadt Schmalkalden wird im Jahr 2023 Austrichterin des Thüringentages sein. Das gastronomische Angebot ist durch den Pächter bereits mit abzusichern.

## Planung:

Nach Beendigung des Pachtverhältnisses mit dem aktuellen Mieter des Speiserestaurants „Ratskeller“ zum 30.09.2022, 24:00 Uhr sollen der Gastraum und die Ratsherrenstube im 4. Quartal 2022 umgebaut und renoviert werden. Hierzu wird seitens der Stadt Schmalkalden ein Planungsbüro mit Innenarchitekten (ARGE) beauftragt. Vereinbarungsgemäß werden einzelne Einrichtungsgegenstände (u.a. KÜcheneinrichtung) aus dem Bestand der bisherigen gastronomischen Einrichtung übernommen. Der Gastraum und die Ratsherrenstube sollen neu ausgestattet werden. Der neue Pächter soll in die Planungen rechtzeitig mit eingebunden werden. Auf Wunsch kann das Pachtobjekt auch vollständig beräumt übergeben werden.

Einsendeschluss für **Interessenbekundungen/Bewerbungen** ist der **09.09.2022, 24:00 Uhr** an (siehe Kontaktdaten). Die Interessenbekundung/Bewerbung ist mit dem **Stichwort „Verpachtung Ratskeller“** kenntlich zu machen. Zu spät eingegangene Interessenbekundungen/Bewerbungen können nicht mehr berücksichtigt werden.

Der Interessenbekundung/Bewerbung ist **mindestens beizufügen:**

1. Anschreiben (Angaben zum Bewerber, Motivation etc.)
2. Angaben zur gewünschten Vertragsdauer (mindestens 5 Jahre Vertragsbindung)
3. Betriebskonzept und Übersicht zu notwendigen Details (Öffnungszeiten, Essensangebot – Entwurf Speise-/Getränkemenu, Preisübersicht des tagesgastronomischen Angebots, Thementage, Veranstaltungen, Hygiene/Infektionsschutz, Arbeitsschutz, Darstellung zur Nutzung der Außengastronomie (Altmarkt) - Biergarten, Personalkonzept - Angaben zu der Anzahl des einzusetzenden Service- und Küchenpersonals etc.)
4. etc.)
5. Räumliches Nutzerkonzept mit folgenden Details:
  - a. Idee zur Gestaltung des Gastraums und der Ratsherrenstube mit Anordnung des Mobiliars inkl. Laufwegekonzept – kann von tatsächlicher Möblierung abweichen!
  - b. Thematische Ausrichtung der Innenräume inkl. Innendekoration
  - c. Räumliche Gestaltung der Küchengastronomie inkl. Einbauten (Orientierung: Bestandseinrichtung)
6. Kaufmännisches Nutzerkonzept mit detaillierter Auflistung/Beschreibung der ergänzenden Investitionen in Gastronomie- und Küchenmobiliar und Finanzierungsplan (u.a. Hinterlegung von Sicherheiten), beabsichtigte Unternehmensform (Gesellschaftsform), Aussage zur Einbeziehung vorhandener Kücheneinbauten und -geräte
7. Aussagefähige Unterlagen über bisherige berufliche Tätigkeit (z.B. Lebenslauf Gastronom, Geschäftsführer/in einer Gastronomie etc.)
8. Referenz/en (tabellarisch)

Die in einem **verwaltungsinternen Auswahlverfahren** in die engere Wahl kommenden – höchstens jedoch drei – Bewerber/innen werden von der Stadtverwaltung Schmalkalden zu einem persönlichen Vorstellungsgespräch eingeladen. Die Auswahl/Entscheidung über den Zuschlag erfolgt gemeinsam durch die Verwaltung unter Einbeziehung der Politik (mind. Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Verkehr). Ein Anspruch auf Vertragsabschluss entsteht weder mit der Veröffentlichung noch mit der Einladung zu einem Vorstellungsgespräch. Eventuell anfallende Kosten für die Erstellung einer Interessenbekundung/Bewerbung sowie etwaige Reisekosten werden nicht erstattet.

Für Rückfragen bzw. die Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Gern übersenden wir Ihnen auf Anfrage auch die Grundrisse der Räumlichkeiten.

Kaminski  
Bürgermeister

**Kontakt:**

Frau Ramona König  
Hauptamt | Allgemeine Verwaltung  
Altmarkt 1  
98574 Schmalkalden  
Tel. 03683 667150  
E-Mail: [r.koenig@schmalkalden.de](mailto:r.koenig@schmalkalden.de)

Herr Robert Glienke  
Hauptamt | Allgemeine Verwaltung  
Altmarkt 1  
98574 Schmalkalden  
Tel. 03683 667151  
E-Mail: [r.glienke@schmalkalden.de](mailto:r.glienke@schmalkalden.de)

**Anlage**

Grundriss auf Anfrage (Altmarkt 2, 98574 Schmalkalden, Erd- und Kellergeschoss)