



Welterbestadt Quedlinburg

mit den Ortschaften
Bad Suderode und Stadt Gernrode



Der Oberbürgermeister

INTERESSENBEKUNDUNGSVERFAHREN

ZUM WETTBEWERBLICHEN VERFAHREN ÜBER DIE
VERMIETUNG DER GASTSTÄTTE SCHLOSSKRUG
AUF DEM STIFTSBERG QUEDLINBURG

Stand: 04.07.2023

Frist für die Einreichung der Interessenbekundung:

03.11.2023, 12:00 Uhr

Kennzeichnung:

Interessenbekundung Gaststätte Schlosskrug

Bitte nicht öffnen!

Welterbestadt Quedlinburg

Postfach 14 29, 06472 Quedlinburg



*„TRINK 'O AUGE, WAS DIE WIMPER HÄLT, VON
DEM GOLDENEN ÜBERFLUSS DER WELT“*

GOTTFRIED KELLER - ABENDLIED

Inhalt

1	Vorstellung des Vorhabens	3
2	Markt- und Standortfaktoren.....	3
2.1	Tourismus	4
2.2	Der Stiftsberg	4
2.3	Das Jägerhaus und der Schlosskrug	5
3	Ablauf des Verfahrens.....	7
3.1	Phase 1 – Interessenbekundung.....	7
3.2	Phase 2 – Abschluss eines Vorvertrages.....	8
4	Mietvertragsmodalitäten	8
5	Hinweise.....	9
6	Kontakt.....	9
7	Überblick	10

1 Vorstellung des Vorhabens

Der Schlosskrug am Dom auf dem Stiftsberg mit dem einzigartigen Ambiente, Standort und Blick, eröffnete im Jahr 1934 seine Pforten für hungrige Gäste und wurde bis zum Januar 2023 beinahe durchgehend als Gaststätte betrieben, welche bei Jung und Alt, Einheimischen und Touristen gleichermaßen beliebt war. Nach Jahrzehnten erfolgreichen Betriebs ist nun eine umfassende Sanierung aller Räumlichkeiten vorgesehen, um den Schlosskrug voraussichtlich im Dezember 2024 in neuem Glanz wieder zu eröffnen.

Die Welterbestadt Quedlinburg beabsichtigt die Vermietung der Gaststätte in exponierter und einzigartiger Lage auf dem Stiftsberg nach der erfolgten Sanierung mithilfe dieses Interessenbekundungsverfahrens.

In dessen Rahmen soll ein geeigneter und leistungsfähiger Mieter ermittelt werden, welcher ebenfalls in einem gewissen Rahmen direkt auf das Ergebnis der Sanierung Einfluss nehmen und Wünsche hinsichtlich der Gestaltung und Ausstattung äußern kann.

Das Wettbewerbsverfahren verläuft zweistufig und beginnt mit dem Interessenbekundungsverfahren, in welchem die geeigneten Marktteilnehmer ermittelt werden sollen. In der zweiten Stufe soll mit dem ausgewählten Interessenten ein beiderseits verpflichtender Vorvertrag abgeschlossen werden.

Ziel ist der Abschluss eines langfristigen Mietvertrages zu der ca. 448 m² großen Gaststätte inklusive einer attraktiven Terrasse zur Außenbestuhlung mit einer Größe von 170 m² auf dem Schlossberg in der Welterbestadt Quedlinburg.

2 Markt- und Standortfaktoren

Malerische Fachwerkhäuser verschiedenster Epochen in einem 80 ha großen Flächendenkmal, moderne Kunst hinter Jahrhunderte alten Mauern, romantische Gassen mit kleinen Cafés und Restaurants überragt von der weithin sichtbaren romanischen Stiftskirche: Quedlinburg ist die lebendige UNESCO-Weltkulturerbestadt im nördlichen Harzvorland. Mit ihren Ortsteilen Bad Suderode und Stadt Gernode, vereint Quedlinburg Weltkulturerbe, Aktivurlaub und naturnahe Erholung.

Vor über 1100 Jahren wurde in Quedlinburg deutsche Geschichte geschrieben. Heute gehört die mittelalterliche Stadt mit ihren über 2.000 Fachwerkhäusern aus acht Jahrhunderten zum UNESCO-Weltkulturerbe. Die verwinkelten Gassen, die malerischen Plätze und der imposante Sandsteinfelsen des Burgberges inmitten der Stadt geben Quedlinburg einen einzigartigen Charakter. Wo einst Könige Hof hielten und starke Frauen Geschichte schrieben, treffen Besucher heute auf eine lebendige Stadt mit abwechslungsreichen Facetten und „*der größten Kaffeehausdichte nördlich von Mailand*“ (Zitat Oberbürgermeister Frank Ruch).

2.1 Tourismus

Die Tourismusbranche ist ein wichtiger Wirtschaftsmotor unserer Stadt. Bummeln im Mittelalter, Kultur erleben, Gaumenfreuden genießen, das Heilklima und vielfältige Outdoor-Aktivitäten nutzen – es lebt und arbeitet sich gut, wo andere gern Urlaub machen.

Stetig steigende Besucher- und Übernachtungszahlen bestätigen das.

So wurde Quedlinburg zur vitalsten Kleinstadt mit dem schönsten Flair und Ambiente in Deutschland gekürt (IFH) und zählt außerdem zu den zehn schönsten Kleinstädten Europas (GEO).

Daten und Fakten (2022)

- Übernachtungen in Quedlinburg: 441.664
- Anzahl Beherbergungsbetriebe: 61 (Hotels und Pensionen über 9 Betten)
- Anzahl Gästebetten: 3.204
- Besucher/ Tagesgäste pro Jahr: ca. 1,4 Millionen

2.2 Der Stiftsberg

Der Stiftsberg überragt die Stadt und ist zugleich der Kern des UNESCO-Weltkulturerbes Quedlinburg. Mit seinem beeindruckenden Ensemble aus Schloss und Stiftskirche ist er einer der wichtigsten Orte deutscher und europäischer Geschichte.

Als wichtiger Teil des Weltkulturerbes Quedlinburg dominiert er die Stadtsilhouette und charakterisiert weithin sichtbar eine der bedeutendsten Pfalz- und Stiftsanlagen Deutschlands. Der Stiftsberg ist einer der wichtigsten authentischen Orte der mittelalterlichen Geschichte in der Phase der Ottonen und mit den Reichstagen, darunter dem von 973, auch Machtzentrale europäischer Politik.

Die Gebäude auf dem Stiftsberg dienen überwiegend einer kulturellen Nutzung. Um dem Gast den Stiftsberg als ein seiner historischen Bedeutung gerecht werdendes geschlossenes Ensemble, welches die Geschichte als Kaiserpfalz und hochadliges reichsunmittelbares Damenstift widerspiegelt zu präsentieren, finden derzeit umfangreiche Sanierungen statt.

Als Voraussetzung für eine im Niveau einer Welterbestadt angemessene künftige Präsentation und gastronomische Nutzung sind jedoch umfassende Sanierungs- und Anpassungsmaßnahmen an der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz erforderlich.

2.3 Das Jägerhaus und der Schlosskrug

Der Schlosskrug am Dom, auch bekannt als das Jägerhaus, gehört zu den reizvollsten und schönsten Gaststätten im Harzgebiet und bildet im wahrsten Sinne des Wortes den herausragendsten Platz, an dem sich eine Gastronomie umsetzen lässt.

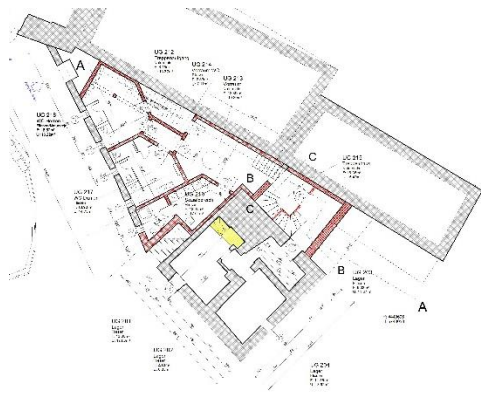
Als Teil des Stiftsbergensembles haben Gäste hier, wie an keiner anderen Stelle der Stadt, die Gelegenheit, Gastronomie mit Panoramablick auf das UNESCO-Weltkulturerbe zu genießen. Die einzigartige Lage der Gaststätte führte in der Vergangenheit zu einer langen Tradition erfolgreichen Gaststättenbetriebs, die nach der Sanierung mit neuem Glanz fortgeführt werden soll.

Wie unsere Welterbestadt selbst, blickt auch die historische Einrichtung auf der Höhe des Sandsteinfelsens, auf der sich 30 Meter über der mittelalterlichen Stadt die Stiftskirche und das Schloss erheben, auf Jahrhunderte voller Leben zurück.

Über dem Eingang vom Schlosshof her, liegt im Torhaus die ehemalige Wohnung der Stiftshauptmänner zu Quedlinburg. Von 1458 an lebten und wirkten die Stiftshauptmänner an diesem Ort, beginnend mit Mathias von Grußwitz. Im Jahr 1802 diente die Wohnung ebenfalls und letztmalig als Verwaltungssitz dem letzten Stiftshauptmann Geheimrat Carl-Anton von Arnstedt.

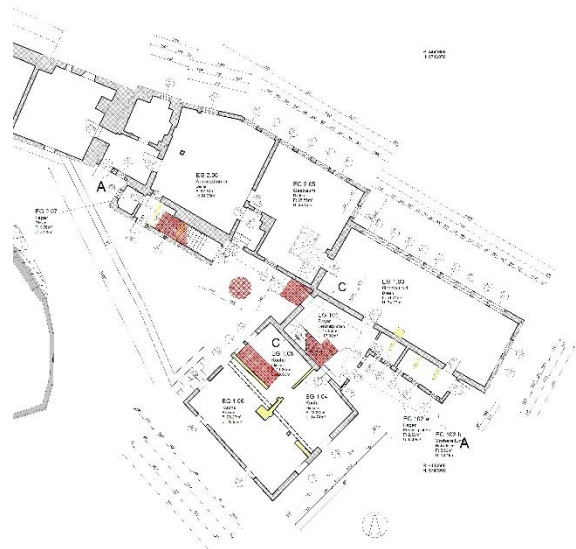
1617 ließ die Äbtissin Dorothea, Herzogin zu Sachsen, zur Erweiterung der Wohnräume der Stiftsmänner Räume des Jägerhauses ausbauen. Ebenfalls in diesen Räumen befand sich die zur Wohnung gehörende Küche. Später dann etablierte sich hier eine kleine Bewirtschaftung.

1934 verwandelte sich das Jägerhaus unter der kundigen Leitung des Stadtbaumeisters Otto Becker in die öffentliche und bis heute überregional bekannte Gaststätte „Schlosskrug am Dom“. Und heute, hunderte Jahre später, bietet sich eine einmalige Gelegenheit, Teil dieser Geschichte und Teil des Welterbes zu werden!



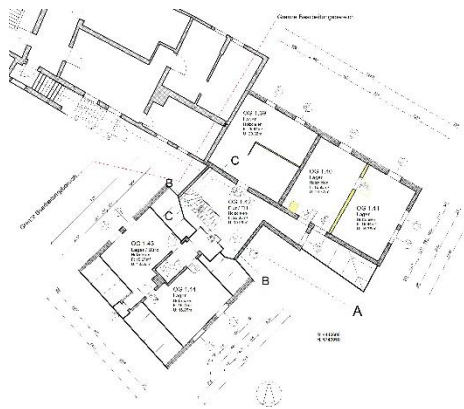
I – Untergeschoss

Lagerräume, Sanitärräume,
Sozialbereich
Ca. 121,69 m²



II – Erdgeschoss

Küchenbereich, Gasträume,
Vorbereitungs- und Lagerraum
Ca. 209,02 m²



III – Obergeschoss

Büro- und Lagerräume
Ca. 117,01 m²



IV - Terrasse

Außenbereich
ca. 170,00²

3 Ablauf des Verfahrens

3.1 Phase 1 – Interessenbekundung

Mit der Interessenbekundung sind zum Nachweis der Eignung und Leistungsfähigkeit die folgenden Erklärungen und Unterlagen schriftlich bei der Welterbestadt Quedlinburg einzureichen:

- Detaillierte Angaben zum Interessenten
- Beschreibung der Erfahrungen mit der Entwicklung oder dem Betrieb einer gastronomischen Einrichtung (Referenzen, Fotomaterial)
- Unternehmensbeschreibung (Struktur, Anzahl Arbeitnehmer)
- Konzept zur Bewirtschaftung der Gaststätte
- Speise- und Getränkekarte/ Menükonzept
- Konzept zur Finanzierung der Miete und der Investitionsmaßnahmen (Ausstattungen, Geräte, etc.). Sofern für die Finanzierung auf Dritte zurückgegriffen werden soll, ist deren vorläufige Bereitschaft schriftlich nachzuweisen.
- Unbedenklichkeitsbescheinigung

Nach Ablauf der Einreichungsfrist werden die frist- und verfahrensgemäß eingegangenen Interessenbekundungen auf Vollständigkeit überprüft. Etwaig fehlende Unterlagen können nach pflichtgemäßem Ermessen der Welterbestadt Quedlinburg nachgefordert werden.

Nach Vorliegen aller notwendigen und geforderten Unterlagen wird die Welterbestadt Quedlinburg die Interessenbekundungen einer vergleichbaren Wertung unterziehen und die im weiteren Verfahren zu berücksichtigenden Interessenten nach deren strategischer Ausrichtung, Erfahrung und nach bester Gewähr für die erfolgreiche Umsetzung des Projektes auswählen.

Unter Umständen ist durch die Interessenten eine Präsentation im Wirtschafts-, Vergabe- und Liegenschaftsausschuss bzw. im Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg zum Projekt abzuhalten.

3.2 Phase 2 – Abschluss eines Vorvertrages

Auf Basis der abgegebenen Unterlagen in der Phase 1 wird mit dem Interessenten, der im Verfahren den Zuschlag erhalten hat, ein Vorvertrag abgeschlossen.

Im Rahmen dieses Vorvertrages hat der Interessent die Möglichkeit, aktiv an der Gestaltung des Gebäudes mitzuwirken, insofern es für die spätere Nutzung von Belang ist.

4 Mietvertragsmodalitäten

Ziel ist der Abschluss eines langfristigen Mietvertrages zwischen der Welterbestadt Quedlinburg, dabei vertreten durch ihre Haus-/ und Mietverwaltung, die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg und dem im Verfahren ausgewählten Interessenten.

Der Mietvertrag wird u.a. die folgenden Modalitäten beinhalten:

- **Mietzins:** 42.507,00 € netto Kaltmiete p.a. zzgl. Betriebs- und Heizkosten gem. der Betriebskostenverordnung für die ersten 5 Mietjahre
- Vereinbarung einer **Wertsicherungsklausel** nach Ablauf der Festmietzinszeit
- **Option zur Umsatzsteuer** gem. § 9 Abs. 2 UStG bei Eignung des Mieters
- **Mietzeit:** 15 Jahre inkl. Option zur Verlängerung von 5 Jahren
- **Ausstattung/ Einrichtung:** die Beschaffung sämtlicher beweglicher Einrichtungsgegenstände inkl. einer Küche ist Sache des Mieters. Die Welterbestadt Quedlinburg richtet das Gebäude (Dach und Fach) in einer Weise her, die den Anforderungen an eine moderne Gastronomie unter Berücksichtigung der tatsächlich vorherrschenden Verhältnisse und Gegebenheiten entspricht.
- **Instandhaltungen:** die Welterbestadt Quedlinburg wird im Rahmen ihrer Eigentümereigenschaft grundsätzlich für die Gebäudesubstanz Kosten aufwenden. Für kleinere Instandhaltungen wird ein Eigenanteil des Mieters i.H.v. 500,00 € im Einzelfall und 2.000,00 € maximale Jahresbelastung vereinbart.
- **Öffnungs-/Schließzeiten:** der Mieter verpflichtet sich, die Gaststätte an mindestens 5 Tagen in der Woche, darunter samstags und sonntags und mindestens 48 Kalenderwochen im Jahr zu öffnen. Die Ruhetage sollen sich an den Öffnungszeiten des Schlussmuseums orientieren (montags Ruhetag).

5 Hinweise

- Für die Teilnahme an diesem Verfahren werden keinerlei Entschädigungsleistungen durch die Welterbestadt Quedlinburg erbracht.
- Die Welterbestadt Quedlinburg behält sich grundsätzlich das Recht vor, die von den Interessenten gemachten Angaben hinreichend zu verifizieren und ggfs. Erkundigungen einzuholen.
- Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der hier gemachten Angaben übernimmt die Welterbestadt Quedlinburg keine Gewähr. Dies gilt insbesondere für Flächenangaben und Angaben zum Gebäude.
- Die Welterbestadt Quedlinburg behält sich ausdrücklich das Recht vor, das Verfahren vorzeitig zu beenden, zu verändern oder zu verlängern.
- Bei dieser Anzeige handelt es sich um eine Aufforderung zur Abgabe von Angeboten. Die Welterbestadt Quedlinburg ist nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen.
- Der Abschluss des Mietvertrages steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des nach Hauptsatzung der Welterbestadt Quedlinburg zuständigen Gremiums bzw. des Stadtrates der Welterbestadt Quedlinburg.

6 Kontakt

Rückfragen zum Verfahren richten Sie gerne an die
Welterbestadt Quedlinburg

Fachbereich Finanzen, Bildung, Jugend und Sport

Team Liegenschaften

03946 – 905 770 oder Liegenschaften@Quedlinburg.de

Quedlinburg, den 04.07.2023



Frank Ruch

Oberbürgermeister

Welterbestadt Quedlinburg

7 Überblick

Was ist einzureichen?

- Unternehmens-/ Mieterbeschreibung (Struktur, Anzahl der Arbeitnehmer/ Mitarbeiter, Erfahrungen mit der Bewirtschaftung einer Gaststätte)
- Bewirtschaftungskonzept
- Speise- und Getränkekarte/ Menükonzept
- Finanzierungskonzept
- Unbedenklichkeitsbescheinigung

Wie und bis wann sind die Unterlagen wo einzureichen?

Bis zum 03.11.2023, 12:00 Uhr sind die o.g. Unterlagen in einem verschlossenen und mit der deutlich zu kennzeichnenden Aufschrift:

Interessenbekundung Gaststätte Schlosskrug - Bitte nicht öffnen!

bei der Welterbestadt Quedlinburg, Postfach 14 29, 06472 Quedlinburg (Postanschrift) oder Markt 1, 06484 Quedlinburg (Hausanschrift) einzureichen.

Was wird geboten?

- Als Mieter der Gaststätte auf dem Stiftsberg werden Sie ein Teil der über die Landesgrenzen hinaus bekannten gastronomischen Landschaft der Welterbestadt Quedlinburg
- ca. 447 m² Innenfläche verteilt auf einen großzügigen Küchenbereich, drei Gasträume sowie Büro-, Sanitär- und Lagerräume und eine 170 m² große attraktive Terrasse mit Blick auf das Welterbe
- Mitgestaltungsmöglichkeiten bei der Sanierung des Objekts
- Ein langfristiger Mietvertrag für 15 Jahre
- Mietpreis bei Mietbeginn für die ersten 5 Jahre 42.507,00 € p.a. (3.542,25 €)
- Umsatzsteueroption

Was wird erwartet?

- Die Beschaffung sämtlicher beweglicher Einrichtungsgegenstände ist Sache des Mieters
- Eigenanteil des Mieters bei Instandhaltungsarbeiten (außer „Dach und Fach“) 500,00 € im Einzelfall bzw. max. Jahresbelastung 2.000,00 €
- Die Gaststätte soll in Anlehnung an die Öffnungszeiten des Schlossmuseums an mindestens 5 Tagen in der Woche, darunter jeweils samstags und sonntags sowie an mindestens 48 Kalenderwochen im Jahr geöffnet sein
- Das Menükonzept soll dem Ort und seiner Historie entsprechend angepasst sein

Wie ist der Ablauf?

- Die bis zur Einreichungsfrist ordnungsgemäß eingegangenen Bewerbungen werden gesichtet, ggfs. werden Unterlagen abgefordert
- Die Unterlagen der infrage kommenden Bewerber sollen dem Wirtschafts-, Vergabe- und Liegenschaftsausschuss (WVLQ) in der Sitzung am 19.09.2023 vorgelegt werden – ggfs. wird eine Konzeptvorstellung erforderlich
- Nach der Beschlussfassung des WVLQ wird mit dem ausgewählten Bewerber ein Vorvertrag abgeschlossen
- Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten (voraussichtlich im November 2024) wird der Mietvertrag fest abgeschlossen