



KELTER TÜBINGEN

Markanter Gastronomiestandort
am Eingang zur Tübinger Altstadt

Schmiedtorstraße 17
72070 Tübingen



GWG
Tübingen

KELTER TÜBINGEN

NEUVERPACHTUNG EINES GROSSFLÄCHIGEN GASTRONOMIE- STANDORTS MIT HYBRIDEM ENTWICKLUNGS-POTENZIAL

Mit der Kelter in der Schmiedtorstraße 17 schreiben wir, die GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, in Zusammenarbeit mit der Universitätsstadt Tübingen die langfristige Verpachtung eines markanten Gastronomiestandorts in unmittelbarer Altstadtlage aus. Ziel ist es, einen qualifizierten Betreiber zu finden, der für dieses besondere Objekt ein tragfähiges, standortgerechtes und zukunftsorientiertes Konzept entwickelt. Im Vordergrund stehen dabei nicht allein wirtschaftliche Aspekte, sondern vor allem der Mehrwert für die Stadtgesellschaft, die kulturelle und soziale Funktion des Standorts sowie eine nachhaltige, langfristige Perspektive.

AUF EINEN BLICK

1.110 m² Nutzfläche
ca. 220 Sitzplätze innen
Altstadtlage
Entwicklungspotential für
Außenflächen
gastronomische Infrastruktur
vorhanden
langfristige Perspektive > 10 Jahre



STANDORT UND UMFELD

Die Kelter befindet sich am Nordzugang zur historischen Tübinger Altstadt und damit in markanter Lage an einer zentralen Frequenzachse zwischen Altstadt und dem nur rund 3 Gehminuten entfernten Parkhaus Altstadt-König. Tübingen zählt aktuell rund 91.800 Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz; die von rund 4.000 Menschen bewohnte Altstadt bildet das lebendige Herz der Stadt. Im Jahr 2024 wurden in Tübingen rund 291.600 Übernachtungen registriert, was die touristische Bedeutung des Standorts zusätzlich unterstreicht.

Die Lage verbindet Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und städtische Einbindung in besonderer Weise. Sie profitiert von der Nähe zur Altstadt, zu touristischen Bewegungsströmen, zum studentisch geprägten Stadtleben und zu den vielfältigen Nutzungen der Innenstadt. Damit bietet die Kelter beste Voraussetzungen für ein Konzept, das sowohl Einheimische als auch Besucherinnen und Besucher der Stadt anspricht und über den gesamten Tagesverlauf hinweg tragfähig funktioniert.



Foto Barbara Honner © Tourismus und Stadtmarketing Tübingen





HISTORIE UND BEDEUTUNG DES OBJEKTS

Die Kelter ist ein in Tübingen bekannter Standort mit historischer Verankerung, starker Adresse und besonderer Präsenz im Stadtraum. Ursprünglich wurde das Gebäude als Markthalle betrieben, in der Lebensmittel, Wein und kleinere Imbissangebote zusammenkamen. In einer späteren Phase bestanden unterschiedliche gastronomische Nutzungen nebeneinander, darunter Cocktailbar und Restaurant. Nach einer Umbauphase entstand die heutige Struktur mit einheitlicher Gesamtverpackung. Zuletzt wurde die Kelter als gehobene Speisegastronomie genutzt. Für die aktuelle Neuverpackung eröffnet diese Entwicklungs-Geschichte ausdrücklich die Chance, den Standort neu und zeitgemäß zu denken.

FLÄCHEN UND RÄUMLICHE STRUKTUR

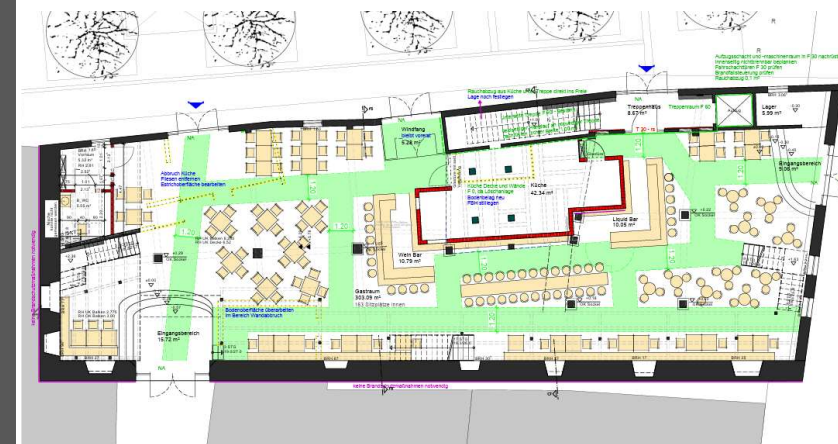
Die Kelter umfasst rund 1.110 m² Nutzfläche. Der Schwerpunkt liegt auf großzügigen Gasträumen im Erdgeschoss und Zwischengeschoss sowie auf ergänzenden Betriebs-, Lager- und Nebenflächen.

Die räumliche Struktur stellt sich nach aktuellem Kenntnisstand wie folgt dar:

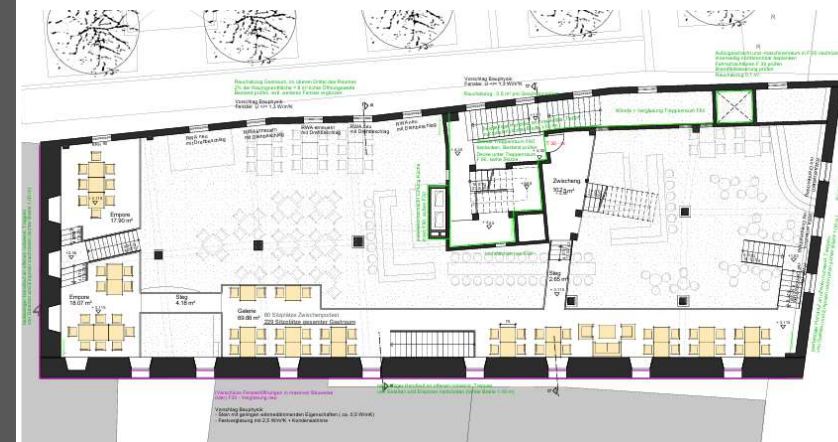
- Im Erdgeschoss befinden sich Gasträumflächen mit ca. 300 m², 1 Küche mit ca. 40 m² sowie 2 Bars mit jeweils ca. 10 m².
- Im Zwischengeschoss stehen weitere Gasträumflächen von zusammen ca. 100 m² zur Verfügung.
- Im Dachgeschoss befinden sich Lagerflächen mit ca. 70 m² sowie 4 Kühlflächen mit zusammen ca. 35 m². Hinzu kommen sanitäre Anlagen für Damen und Herren mit ca. 25 m², Personalumkleiden und Personaltoiletten für Damen und Herren mit ca. 30 m² sowie Büroräumlichkeiten mit ca. 25 m².

Im Erdgeschoss sind derzeit rund 160 Sitzplätze darstellbar, im Zwischengeschoss weitere rund 60. Zusätzlich bestehen Entwicklungsmöglichkeiten für Außengastronomie auf der Nord- und Ostseite des Gebäudes. Die Stadtverwaltung ist diesbezüglich grundsätzlich offen, sofern sich die jeweilige Ausgestaltung schlüssig in das Objekt und den Standort einfügt. Für den gastronomischen Betrieb besteht am Standort eine belastbare Grundinfrastruktur. Nach aktuellem Stand können insbesondere wesentliche Betriebseinrichtungen wie Küche und Theken vom Vorbetreiber übernommen werden, was Anknüpfungspunkte für eine zügige konzeptionelle und operative Weiterentwicklung bietet.

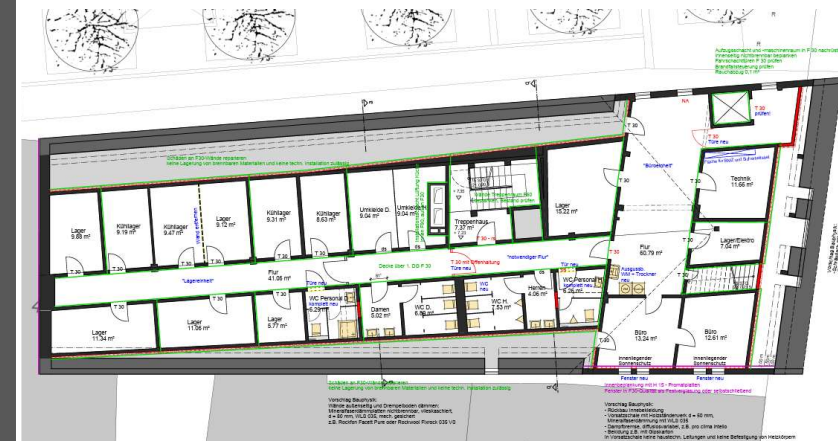
Die Dateien zur Ausführungsplanung erhalten Sie auf Anfrage von Herrn Wulfrath.



ERDGESCHOSS



ZWISCHENGESCHOSS



DACHGESCHOSS



GASTRONOMISCHE BESONDERHEITEN DES STANDORTS

Die Kelter ist kein klassischer Einzelgastronomiestandort, sondern ein Objekt mit betrieblicher Tiefe, hoher räumlicher Komplexität und erheblichem Entwicklungspotenzial. Die Flächengröße, die unterschiedlichen Funktionszonen und die prominente Lage sprechen dafür, den Betrieb nicht eindimensional, sondern strategisch differenziert zu denken. Ein reines Einzelkonzept wird die Potenziale des Hauses voraussichtlich nur begrenzt ausschöpfen. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir insbesondere Modelle, die mehrere Nutzungsbausteine unter einer einheitlichen Betreiberverantwortung zusammenführen.

WAS WIR FÜR DIE KELTER SUCHE

Gesucht wird ein Betreiber, der die Kelter als langfristig tragfähigen, profilbildenden und zugleich alltagsrelevanten Ort für Tübingen entwickelt. Die Kelter soll ein Ort für unterschiedliche Zielgruppen sein, mit ganztägiger Aufenthaltsqualität und hoher Relevanz für Einheimische ebenso wie für Gäste der Stadt. Das künftige Konzept soll das bestehende Angebot in Tübingen sinnvoll ergänzen und bereichern, eine spürbare Ausstrahlung für die Altstadt entfalten und nicht nur Studierende, sondern ausdrücklich auch weitere Bevölkerungsgruppen ansprechen.



Konzeptionell sind ausdrücklich Ansätze willkommen, die ein klares Profil mit erkennbarem Aufhänger mitbringen, unterschiedliche Gästebedürfnisse entlang des Tages adressieren und die Flächengröße des Objekts intelligent bespielen. In Betracht kommen insbesondere hybride und gemischt genutzte Konzepte, die durch ergänzende Bausteine, regionale Produktbezüge, Manufakturanteile, einen plausiblen Kelterbezug oder kulturelle Formate als integrierende Funktion zusätzliche Frequenz und ein eigenständiges Profil entwickeln.

Im Fokus stehen Konzepte mit hoher Alltagsrelevanz für die Tübinger Stadtgesellschaft.



PACHTMODELLE UND LANGFRISTIGE PERSPEKTIVE

Die wirtschaftliche Ausgestaltung des Pachtverhältnisses erfolgt konzeptbezogen und in Abstimmung mit dem ausgewählten Betreiber. Im Exposé wird bewusst keine konkrete Pachthöhe ausgewiesen. Vorgesehen ist ein Pachtmodell mit einer Kombination aus Fix-Pacht und Umsatzkomponente, gegebenenfalls in gestufter Form und unter Berücksichtigung des jeweiligen Konzepts. Angestrebt ist ausdrücklich ein langfristiges Pachtverhältnis mit einer Perspektive von mehr als 10 Jahren. Weitere vertragliche Eckpunkte, Laufzeiten, Optionsrechte sowie gegebenenfalls investive Themen werden in den späteren Phasen des Verfahrens vertieft.

BEWERBUNGSVERFAHREN

Die Bewerbungsfrist endet am **20. Juli 2026**.

Einzureichen sind:

- ein formloses Motivationsschreiben,
- ein ausgefülltes Bewerbenden-Profil (das entsprechende Formblatt erhalten Sie auf Anfrage bei Herrn Wulfrath) sowie
- ein Konzeptpapier mit Konzepttitel und Kurzbeschreibung des Vorhabens im Umfang von maximal 3 Seiten.

Rückfragen können in einem gesonderten Dokument eingereicht werden, die Beantwortung erfolgt bis zum 21. Juli.

Die für das weitere Verfahren ausgewählten Bewerbenden werden bis zum 28. Juli über die Vorauswahl informiert. Bis zu diesem Zeitpunkt besteht die Möglichkeit, ihre Unterlagen zu überarbeiten und zu finalisieren.

Im weiteren Verfahren sind ergänzend belastbare Informationen zu den verantwortlichen Personen und zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens vorzulegen. Hierzu zählen insbesondere vertiefte Lebensläufe der beteiligten Personen, ein Bonitätsnachweis sowie ein Businessplan.

Die weiteren Verfahrensschritte erfolgen im Rahmen eines strukturierten Auswahlprozesses. Ausgewählte Bewerbende werden zu einem persönlichen Gespräch eingeladen. Weitere Informationen zum Ablauf werden rechtzeitig mitgeteilt.

KONTAKT

Bewerbungen sind per E-Mail zu richten an:

Herr Uwe Wulfrath
u.wulfrath@gwg-tuebingen.de
Telefon: 07071 7990-0

Bei Rückfragen wenden Sie sich neben Herrn Wulfrath auch an:

Herr Cord Soehlke
cord.soehlke@tuebingen.de
Telefon: 07071 204-2260

Besichtigungstermine können nach Abstimmung bis zum Ende der Bewerbungsfrist vereinbart werden über:

Herr Thorsten Flink
thorsten.flink@tuebingen.de
Telefon: 07071 – 204 26 30



GWG
Tübingen

IMPRESSUM

GWG – Gesellschaft für Wohnungs-
und Gewerbebau Tübingen mbH
Eisenbahnstraße 8
72072 Tübingen

Telefon: 07071 7990-0
info@gwg-tuebingen.de
www.gwg-tuebingen.de









