

**Universitätsstadt Tübingen**

Fachabteilung Liegenschaften

Schauer, Thomas Telefon: 07071 2041223

Gesch. Z.: 73/

Vorlage

46/2017

Datum

09.02.2017

**Beschlussvorlage**zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

**Betreff:** **Gastronomiebetrieb in der Schmiedtorkelter;  
Ausschreibung und Entscheidung über  
Neuverpachtung****Bezug:** Vorlage 215/2016**Anlagen:** 1 Bauliches Konzept Sanierung Kelter zur Neuverpachtung

---

**Beschlussantrag:**

Der Neuverpachtung des Gastronomiebetriebs in der Schmiedtorkelter an den von der Immobilienkommission vorgeschlagenen Bewerber (*wird in Sitzung benannt werden*) wird zugestimmt.

**Ziel:**

Neuverpachtung der Gastronomie in der Schmiedtorkelter

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Durch die frühzeitige Beendigung des Pachtvertrags mit dem früheren Pächter – der Gebrüder Schmidt GbR – hatte die Stadt im November 2013 dessen bisherige Unterpächter des Restaurants „Die KELTER“ und der „Liquid Bar“ in ein kurzfristiges Pachtverhältnis übernommen.

Nachdem dieses befristete Pachtverhältnis bereits mehrmals verlängert worden war und nun zum 30.06.2017 ausläuft, soll durch eine öffentliche Ausschreibung eine langfristige Lösung für den Restaurantbetrieb in der Schmiedtorkelter gefunden werden.

Das Auslaufen des Pachtverhältnisses soll auch dafür genutzt werden, um dringend anstehende bauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, die langfristig eine tragfähige Gastronomie am Standort Kelter ermöglichen.

### **2. Sachstand**

Die Stadtverwaltung hat den Gastronomiebetrieb in der Schmiedtorkelter Ende vergangenen Jahres öffentlich zur Verpachtung ausgeschrieben. Insgesamt sind sechs Bewerbungen bei der Stadtverwaltung eingegangen.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist ist eine weitere Interessenbekundung eingereicht worden. Dieser Interessent konnte aufgrund der verspäteten Einreichung leider keine Berücksichtigung mehr finden.

Die sechs eingegangenen Bewerbungen wurden von der Stadtverwaltung vorgeprüft und den Bewerbern bei einer Ortsbegehung das Objekt nochmals aufgezeigt. Zusätzlich hat die Stadtverwaltung zur fachlichen Bewertung der Betriebskonzepte Herrn Uli Riedel von der GEM Gastgewerbliche Entwicklungs- und Management-Gesellschaft mbH, Reutlingen verpflichtet. Er wird insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit und Realisierbarkeit der Betriebskonzepte prüfen und die Stadt beim Entscheidungsprozess begleiten.

Bei einer Sitzung der Immobilienkommission am 12. Januar 2017 haben sich die Bewerber vorgestellt und haben ihre eingereichten Betriebskonzepte erläutert. Die Immobilienkommission konnte sich so einen Eindruck von den Konzepten verschaffen und eine erste Vorauswahl treffen. Hiernach wurden drei Bewerber ausgeschieden.

Von den drei verbleibenden Bewerbern wurden zusätzliche, insbesondere wirtschaftliche, Daten angefordert. Zusätzlich wurden sie aufgefordert ein Pachtangebot abzugeben. Diese werden bei einer erneuten Sitzung der Immobilienkommission am 15.02.2017 ausgewertet und erörtert, mit dem Ziel eine Empfehlung an den Planungsausschuss zur Beschlussfassung über den künftigen Pächter abzugeben. Hierzu wird dem Gremium eine A-Vorlage nachgereicht werden.

#### Investition in Hochbau

Durch Beschluss zur Sitzungsvorlage 215/2016 hat der Gemeinderat für bauliche Sanierungen Kostenmittel in Höhe von bis zu 450.000,-- € beschlossen. Die entsprechenden Mittel wurden im Haushalt 2017 unter HHSt. 2.8800.9400.000-1001 bereitgestellt. Vorgesehen sind insbesondere die in der Anlage zu dieser Vorlage dargestellten Maßnahmen, die mit dem Neupächter und dessen Betriebskonzept im Detail noch abzustimmen sind.

### Höhe des Pachterlöses

Die bisherige monatliche Pachtertrag des gesamten Schmiedtorkelter beläuft sich auf insgesamt 5.150,-- €/Monat. Eine Mehrwertsteuer wird auf die Pacht derzeit nicht erhoben. Nach Absprache in der Immobilienkommission wurde den Bewerbern für ein Pachtangebot ein „Richtwert“ in Höhe von 5.500,-- €/Monat angegeben, den das Pachtangebot nicht unterschreiten sollte.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Immobilienkommission wird dem Planungsausschuss auf Grundlage der erfolgten Vorstellungsrunde und der wirtschaftlichen Auswertung der verbleibenden drei Betriebskonzepte einen Bewerber zur Beschlussfassung als Neupächter des Gastronomiebetriebs in der Schmiedtorkelter empfehlen. Dabei wird einem stimmigen sowie nachhaltigen Gesamtkonzept und einem ausgewogenen Pachterlös gegenüber einer Maximalpacht der Vorzug gegeben.

Die Stadtverwaltung schlägt vor, dieser Empfehlung nachzukommen und entsprechend die Neuverpachtung zu beschließen.

Ein gesonderter Baubeschluss wird baldmöglichst vorbereitet.

In der Folge werden die baulichen Investitionen zwischen der Stadt und dem Neupächter auf das eingereichte Betriebskonzept abgestimmt und im Sommer/Herbst 2017 durchgeführt.

### 4. Lösungsvarianten

a) Der Gemeinderat wählt unter Zurückstellung des Vorschlags der Immobilienkommission einen Pachterwerber seiner Wahl (z.B.: nach dem höchsten Pachtgebot);

b) Der Gemeinderat stellt eine Entscheidung über die Vergabe zurück und beschließt eine Neuausschreibung der Verpachtung.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Die bisherigen Pachterlöse belaufen sich auf insgesamt 5.150,-- €/Monat. Bei der Neuverpachtung wird von einem höheren Pachterlös in Höhe des „Richtwerts“ von 5.500,-- €/Monat ausgegangen. Die tatsächliche Pachthöhe bleibt bis zur Vorlage der Gebote, abzuwarten.