

Unterlagen zur Ausschreibung der Bewirtschaftung/Gastronomie des „FORUM Wegberg“ als Veranstaltungshalle



Stadt Wegberg
Büro des Bürgermeisters

Rathausplatz 25
41 844 Wegberg

Email: ulrich.lambertz@stadt.wegberg.de
Tel: 0 24 34 / 83 107
Fax: 0 24 34 / 83 888

Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung und Lage	Seiten 1–4
2. Objektbeschreibung und Ausstattung	Seiten 4–6
3. Pachtzins und Betriebskosten	Seite 7
4. Anforderungen an den Bieter	Seite 7–8
5. Verfahren	Seiten 8
6. Vergabe	Seite 9
7. Fragen und Ansprechpartner	Seite 9
8. Anlagen	Seite 10

1. Beschreibung und Lage

Die Mühlenstadt Wegberg (Rund 29.000 Einwohner und Einwohnerinnen) hat sich als Quellstadt der Schwalm in den letzten Jahren zu einer Eventstadt entwickelt. Zahlreiche kulturelle Veranstaltungen finden im In- und Outdoorbereich, meist bei kostenfreiem Eintritt, statt. Auch vier Feste in der Innenstadt, gehören neben einzelnen kleineren Veranstaltungen zu den jährlichen städtischen Events.

Eine Eisbahn mit einem Weihnachtsmarkt auf dem Rathausplatz ist sieben Wochen lang Anziehungspunkt für Jung und Alt. Wegberg trägt die Bezeichnung „Mühlenstadt“ und zieht mit diesem Titel jährlich zahlreiche Tages- und Übernachtungstouristen an.

Dabei ist die Zusammenarbeit mit den überregionalen Tourismusverbänden und den Unterkunftsbetrieben in der Stadt sowie den Partnern auf niederländischer Seite von besonderer Bedeutung.

In fußläufiger Entfernung zur Innenstadt liegt das „FORUM Wegberg“, das 2003 als Bürger- und Veranstaltungshalle mit insgesamt 1.200 m² Nutzfläche erbaut wurde, davon 436 m² Saal und 142 m² Bühne. Näheres zur Raumaufteilung und der zur Verfügung stehenden Nutzfläche kann der Rubrik „Objektbeschreibung und Ausstattung“ entnommen werden.

Das FORUM ist derzeit verpachtet. Der Pachtvertrag endet zum 31.12.2019 und soll in der bisherigen Form mit dem derzeitigen Pächter nicht verlängert werden. Der bisherige Betreiber nutzt das Forum jährlich für rund 35 Veranstaltungen (Theater, Karnevalsveranstaltungen, Konzerte) der Stadt oder der Vereine mit jeweils bis zu 700 Besucherinnen und Besuchern. An den restlichen Tagen des Jahres wird es vom Pächter für selbst organisierte Veranstaltungen (Tagungen, Seminare, Tanzveranstaltungen, Hochzeiten, Familienveranstaltungen) in Anspruch genommen. Die Durchführung von Vereins- und städtischen Veranstaltungen soll auch weiterhin in einem noch festzulegenden Umfang möglich sein.

Für die Stadt Wegberg stellt sich das Modell „Verpachtung des FORUM zur Nutzung als Eventgastronomie mit Exklusivbewirtschaftungsrecht“ für die Nutz-, Event- und Veranstaltungsflächen als beste Bewirtschaftungsvariante dar. Zusätzlich denkbar wäre auch, dass eine Individualgastronomie angeboten wird. Der in unmittelbarer Nähe gelegene Hotelbetrieb eröffnet optimale Kooperationsmöglichkeiten, die vereinbart werden könnten. Die großzügige Parkflächenversorgung neben dem FORUM sichert die sehr gute Erreichbarkeit. Eine große Küche mit Kühlräumen bietet Platz für Catering und könnte auch als „Eventküche“ genutzt werden. Eine Theke im Foyer mit Zapfanlage und Kühlmöglichkeiten steht zur Verfügung.

Die Halle bietet bei Reihenbestuhlung Platz für 700 Personen. Bei einer Nutzung mit Tischen und Stühlen finden bis zu 550 Personen Platz. Eine große Bühne und die dazugehörigen Sanitär- und Aufenthaltsräume bieten beste Voraussetzungen, um Kabarett-, Kleinkunst- oder Instrumentalveranstaltungen durchzuführen. Zwei Tagungsräume mit je 50 m² im OG sowie der Eingangs- und Foyerbereich bieten für kleinere Veranstaltungen gute Voraussetzungen.

Die gastronomischen Rechte sollen exklusiv an den Pächter vergeben werden. Dies bedeutet, es besteht nicht nur das Recht eine Veranstaltung gastronomisch zu betreuen, sondern auch die Pflicht. Die gastronomische Wettbewerbssituation spricht

für den Standort. Insgesamt scheint das Wegberger Stadtzentrum gastronomisch noch nicht ausgereizt zu sein und bietet somit noch ausreichend Potential.

Insgesamt soll die Neuverpachtung dazu führen, dass das FORUM als Veranstaltungshalle gut genutzt wird, das kulturelle Leben in Wegberg ergänzt wird und die Vereine für Traditionsveranstaltungen eine bewirtschaftete Halle zur Verfügung haben.

Die Stadt Wegberg erwartet von einem zukünftigen Betreiber ein Konzept, wie diese Ziele erreicht werden können. Hierbei sind den Möglichkeiten zunächst keine Grenzen gesetzt.

2. Objektbeschreibung und Ausstattung

Lage und Größe des FORUMS

Das FORUM Wegberg wurde im Jahr 2003 erbaut und in Betrieb genommen. Es liegt im Innenstadtbereich Wegbergs in direkter Nachbarschaft der Burg Wegberg, westlich der Schwalm und nördlich des Stadtparks. Der befahrbare Teil der „Burgstraße“ endet unweit des Grundstücks des FORUMS in einer Parkplatzfläche neben dem FORUM selbst (s.a. Luftbild). Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe (ca. 300m) vorhanden. Das Grundstück des FORUMS hat eine Fläche von insgesamt 1.106 m², es umfasst nur die bebauten Flächen.

Das Gebäude weist eine Nutzfläche von 1.200 m² zuzüglich Flächen für die Gebäudetechnik auf. Die Nutzung als Versammlungsstätte ist bis zu einer Anzahl von 700 Personen gestattet.

Konstruktion, Gebäudehülle, haustechnische Einrichtungen

Die tragende Konstruktion des FORUMS ist eine Stahlbeton-Skelett-Konstruktion mit Stahlbetonstützen und Stahlbetonbindern, die die Dachkonstruktion frei tragen. Die freie Spannweite der Binder beträgt 25 m, die lichte Raumhöhe beträgt 5.70m.

Die Fassaden bestehen aus innen- und außenseitig verputztem Mauerwerk. Die Dachkonstruktion besteht aus einem Trapezblech-Flachdach. Die Bodenplatte des

Gebäudes ist aus Stahlbeton mit Estrich und Oberbelägen aus Betonwerkstein und Massivholz-Parkett.

Die Belichtung der Räume erfolgt über Fensteranlagen, in der Halle zusätzlich durch Oberlichter im Flachdach.

Die Beheizung erfolgt in den kleineren Räumen (Küche, Tagungsräume, Sanitärräume, Sozialräume) über Heizkörper, in der Halle des FORUMS über eine mechanische Lüftungsanlage. Die Gasheizungs-Zentrale liegt im Obergeschoss des Gebäudes. Dort ist auch die Lüftungszentrale untergebracht.

Beschreibung des Gebäudes

Das FORUM wird von der südlichen schmalen Gebäudeseite aus erschlossen. Hier bietet ein großes Vordach Wetterschutz vor dem Hauptzugang in das Gebäude. Nach Betreten gelangt man in einen Foyerbereich mit Garderoben, Thekenanlage und den WC-Anlagen. Der Raum erstreckt sich in seiner Höhe über zwei Geschosse. Eine Innentreppe führt zu einer Galerie ins Obergeschoss. Dem Haupteingang gegenüber liegt der Zugang zur eigentlichen Versammlungshalle. Linkerhand liegen die Küchenbereiche.

Im Obergeschoss liegt zu beiden Seiten der Verbindungsgalerie je ein Tagesraum. Dem nördlich gelegenen Tagungsraum ist ein kurzer Flur vorgelagert, der auch den Zugang zum Heizraum und zur Lüftungszentrale ermöglicht. Das Obergeschoss hat zur Halle hin einen offenen Galerie- und Logenbereich für zusätzliche Gäste von Veranstaltungen. Hier befindet sich auch ein Fluchtweg direkt ins Freie über eine Außentreppe.

Die Versammlungshalle wird über das Foyer erschlossen. Weitere Zugänge befinden sich im Bühnenbereich. Auf Höhe des Bühnenbodens ist eine Türanlage für Anlieferzwecke vorhanden. Die Bühne ist von der Versammlungshalle über zwei kurze seitlich liegende Treppenläufe zugänglich. Weitere Zugänge führen von der Halle in den Hinterbühnenrakt. Die Versammlungshalle ist stützenfrei und verfügt über je drei doppelflügelige Fluchtwegtüren an den beiden Längsseiten. Diese Türen führen ebenerdig direkt ins Freie. Oberhalb der Innenwand zum Foyer liegt der vorherbeschriebene Galerie- und Logenbereich offen zur Versammlungshalle. Im Bereich der Bühne gibt es zwei seitlich liegende Beleuchterbalkone, die vom Hinterbühnenrakt zugänglich sind.

Der Hinterbühnenrakt ist zweigeschossig. Im Erdgeschoss sind zwei durch einen Flur verbundene Lagerbereiche vorhanden. Beide Lagerbereiche haben Differenztreppen und Zugangstüren zur Bühnenfläche. Vom Verbindungsflur aus führt eine Treppe in das Obergeschoss, wo Garderobe-, Umkleide-, Dusch- und WC-Räume, je nach Herren und Damen getrennt, angeordnet sind. Die beiden Garderobenräume bieten Zugang zu den Beleuchterbalkonen.

Besondere Ausstattungen

Im Bereich der Küche bzw. Gastronomie und in der Halle des FORUMS sind folgende besonderen Ausstattungsmerkmale zu nennen:

Küche ca. 60 m² (keine Einrichtung)

- Zwei Kühlräume (je ca. 8 m²)
- Thekenanlage mit Gläserspüle, Zapfanlage und Kühleinrichtung

Halle:

- Bühnenbeleuchtungsanlage
- Beschallungsanlage
- Kraftbetriebener Bühnenvorhang
- Tische und Stühle
- Garderoben

Verdunkelungsvorhänge für Fensteranlagen und Fluchttüren

Räume und Flächen (gerundet)

Foyer, Gastronomie, Sanitärräume

- Foyer und Eingangsbereich	133 m ²
- WC-Bereiche	58 m ²
- <u>Küchenbereich (inkl. Kühlzellen)</u>	<u>74 m²</u>
	265 m ²

Veranstaltungshalle, Bühne

- Halle (im Ergeschoss)	436 m ²
- Empore Halle (Zuschauer im OG)	67 m ²
- Empore Bühne	142 m ²
- Umkleiden + Sanitärräume	50 m ²
- Tagungsräume 1 + 2	100 m ²
- Galerie	14 m ²
- <u>Flure,Stuhllager,Abstellräume</u>	<u>125 m²</u>
	934 m ²

Technikflächen

- Lüftungszentrale	25 m ²
- <u>Hausanschluss + Heizung</u>	<u>14 m²</u>
	39 m ²

3. Pachtzins und Betriebskosten

Das Pachtverhältnis soll für die Dauer von fünf Jahren mit der Option der Verlängerung geschlossen werden. Der monatliche Pachtzins ist Verhandlungsbasis und sollte im Angebot vom Bewerber benannt werden.

Neben der Pacht sind die Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung vom Pächter zu tragen, diese betragen zurzeit ca. 6.000,- €/a, ohne Grundsteuer (diese beträgt aktuell 3.036,- € und wird nicht umgelegt). Die Beschaffung von Gas (aktueller Verbrauch ca. 150.000 kWh/a) und Strom (ca. 40.000 kWh/a, davon ca. 40% Nacht-/Niedertarif-Strom) ist Sache des Pächters, ebenso die Gebäudereinigung, die Gestellung eines Hauswartes und der Abschluss einer Inventarversicherung.

4. Anforderungen an die Bieter

Der Pächter hat die für den Betrieb der Gastronomie erforderlichen gewerblichen Erlaubnisse selbst einzuholen. Der Pächter hat den Betrieb ordnungsgemäß zu führen und alle behördlichen Vorschriften und Auflagen einzuhalten.

Daneben verpflichtet sich der Pächter ein Konzept über die ganzjährige Betreibung des FORUM Wegberg vorzulegen, welches plausibel darlegt, wie diese künftig betrieben wird.

Eine Unterverpachtung ist in diesem Zusammenhang ausgeschlossen.

Den ortsansässigen Vereinen ist derzeit die Nutzung des FORUMS zu festgelegten Bedingungen möglich. Im Herbst/Winter werden von einem Theaterverein 6 Theaterveranstaltungen durchgeführt. Die drei weiterführenden Schulen der Stadt verabschieden ihre Abschluss-Schüler einmal jährlich mit Bühnenprogramm. Karnevalsveranstaltungen (Altweibertreff, Proklamations-, Herren-, Damen- und Kappensitzung des Karnevalvereins), Chor- und Benefizkonzerte und große Versammlungen werden von den verschiedenen Vereinen veranstaltet. Wichtige Termine im Jahreskalender, wie z.B. Sylvester, Halloween, 1. Mai sind derzeit nicht durch Vereine belegt und können als eigene Veranstaltung durchgeführt werden. Das FORUM erfreut sich auch außerhalb des Stadtgebietes großer Beliebtheit. So werden beispielsweise bereits seit langen Jahren regelmäßig Abitur-Abschlussfeiern auswärtiger Schulen in Eigenregie des Pächters durchgeführt.

Es ist das Ziel, das FORUM Wegberg den Vereinen in guter Kooperation und unter zumutbaren Bedingungen weiter zugänglich zu machen.

Der Bewerber hat in seinem Konzept darzulegen, wie er die ortsansässigen Vereine mit einbinden will und welche eigenen Veranstaltungen geplant sind.

5. Verfahren

Bei Interesse an der Ausschreibung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- a) Vorlage eines aussagekräftigen Konzeptes einschließlich Marketingabsichten
- b) Angaben zur beruflichen Qualifikation des Bewerbers sowie vorhandene Referenzen
- c) Musterspeisekarte für Speise- und Getränkeangebote sowie Preisliste für Vereins- und städtische Veranstaltungen
- d) Nachweis der Bonität in Form einer Schufa-Selbstauskunft (nicht älter als 3 Monate)
- e) Polizeiliches Führungszeugnis (nicht älter als 3 Monate)

Die Bewerbungsunterlagen sind in einem verschlossenen Couvert mit der Aufschrift „Bewerbung FORUM Wegberg“ bis spätestens 13. Mai 2019, 12.00 Uhr der ausschreibenden Stelle zuzuleiten.

Ausschreibende Stelle:

Stadt Wegberg
Büro des Bürgermeisters
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Die Bewerbungsunterlagen sind vom Bieter zu unterzeichnen. Später eingehende Bewerbungen können nicht berücksichtigt werden.

6. Vergabe

Der Pachtvertrag soll zum 01.01.2020 abgeschlossen werden.

Die nach einem stadtinternen Auswahlverfahren mit einer Wertung nach Seriosität und Qualifikation des Bewerbers, Konzept und Höhe des Pachtzinses in die engere Wahl kommenden Bewerber werden von der Stadt Wegberg zu einem persönlichen Vorstellungsgespräch eingeladen. Auf Wunsch kann das FORUM nach vorheriger Terminabsprache vorab besichtigt werden.

Nach dem Auswahlverfahren ist die Zustimmung des Rates der Stadt Wegberg zu einem Pachtvertrag in der Sitzung am 09.07.2019 vorgesehen. Anschließend kann die Vertragsunterzeichnung erfolgen.

7. Fragen und Ansprechpartner

Fragen zur Ausschreibung im Allgemeinen beantwortet Ihnen

Ulrich Lambertz
Büro des Bürgermeisters
Email: ulrich.lambertz@stadt.wegberg.de
Tel: 0 24 34 / 83 107

Fragen zum Gebäude und zur technischen Ausstattung beantwortet Ihnen

Hans-Josef Schreurs
Fachbereich Gebäudewirtschaft
Email: hj.schreurs@stadt.wegberg.de
Tel: 0 24 34 / 83 610

8. Anlagen

- 1 Luftbild
- 2 Grundrisse
- Fotos