

Stadt Verden (Aller)
Auswahlverfahren
Gastronomiekonzept
„mobile Allergastronomie“



Auslober:
Stadt Verden (Aller)
FB 2 / Immobilien & Umweltschutz
Große Straße 40
27283 Verden (Aller)

Ansprechpartner:
Jasmin Schroer
Tel.: 04231 12-418
Fax: 04231 129-418
Mail: jasmin.schroer@verden.de

Inhalt

1. Einleitung
2. Stadt Verden (Aller)
3. Zielsetzungen
4. Ausschreibungsbedingungen und Verfahren
 - 4.1. Auslober
 - 4.2. Art des Verfahrens
 - 4.3. Teilnahmeberechtigung
 - 4.4. Ausschreibungsunterlagen
 - 4.5. Beurteilungskriterien
 - 4.6. Bekanntgabe der Ergebnisse, Einsprüche
 - 4.7. Termine und Fristen
5. Rahmenbedingungen
 - 5.1. Baurecht
 - 5.2. Ver- und Entsorgung
 - 5.3. Erschließung und Parkplätze
 - 5.4. Immissionen
 - 5.5. Hochwasser
6. Anforderungen an das Vorhaben

1. Einleitung

Die Stadt Verden (Aller) sucht einen Investor und Betreiber für den Betrieb einer **mobilen** Gastronomie mit der Ausrichtung Café / Biergarten direkt am Allerufer im Allerpark angrenzend an die Innenstadt. Je nach Ausrichtung ist auch ein ganzjähriger Betrieb der Gastronomie möglich. Es soll zunächst ein Pachtvertrag auf 3 Jahre, ggf. mit der Möglichkeit auf Verlängerung um weitere 3 Jahre, abgeschlossen werden.

Der Fluss, die Aller, prägt die Stadt bis heute. Die Flussquerung in den Aller-Auen gilt als Namensgeber der Stadt und die naturräumliche Lage ist sicher auch Grund für die erste frühzeitliche Ansiedlung und somit Ursprung der Stadt. Der Allerpark lädt zum Verweilen, Spielen oder zu einem Spaziergang an der Aller ein.

Somit liegt nichts näher, als den Allerpark durch eine gastronomische Nutzung noch attraktiver zu machen.

Nutzen Sie die Chance, und seien Sie der Gastgeber im Allerpark!



Abb.1: Lageplan Allerpark

2. Stadt Verden (Aller)



Abb. 2: Karte Region

Die knapp über 27.000 Einwohner große Stadt Verden liegt mitten im Dreieck Hamburg - Hannover - Bremen und strahlt als starker Wirtschaftsstandort mit optimalen Standortbedingungen in die Region hinein. Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt mit einer Kaufkraftkennziffer von 108,6 eine überörtliche Versorgungsfunktion, bei der auch sozioökonomischen Rahmenbedingungen (z.B. Pendlerverflechtungen) eine entscheidende Rolle spielen. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten

von 17.317 Arbeitnehmern und der hohe Einpendlerüberschuss von 6.772 Pendlern sprechen eindeutig dafür. Ein historisches Stadtgefüge und ein vielseitiges Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebot bieten eine hohe Lebensqualität, die die Verdener zu schätzen wissen.

National und international operierende Unternehmen aus den Bereichen Maschinenbau, Herstellung von Nahrungs- und Tiernahrungsmitteln, Herstellung elektrischer Ausrüstungen, Veredelung und Verarbeitung von Flachglas sowie Tierzucht haben Verden als Standort gewählt. Verden hat eine gesunde Wirtschaftsstruktur mit vergleichsweise überdurchschnittlichen Einkommen und einer geringen Arbeitslosigkeit.



Abb. 3: Landkreis Verden

Das Plangebiet im Allerpark hat auch touristisch für die Stadt eine große Bedeutung. Nicht nur als Erholungsgebiet für die Einwohner sondern auch für die steigende Anzahl an Touristen ist der Landschaftspark ein Anziehungspunkt. Wachsende Beliebtheit erfreut sich seit einigen Jahren das Radwandern entlang der Weser und der Aller. Der Weserradweg führt an der Straße „Reeperbahn“ entlang der gesamten Parkanlage und der Allerfernradweg startet an der Südbrücke unweit der neu gestalteten Fläche. Aber auch Bus- und Schiffstouristen sollen den Allerpark nutzen. Der Schiffsanleger der „Flotten Weser“ befindet sich derzeit mitten im Gelände, unweit der geplanten Fläche für die mobile Allergastronomie.

3. Zielsetzungen

Der Allerpark wurde mit dem Grundgedanken der Erlebbarkeit der Aller in diesem innenstadtnahen Bereich entwickelt. Neben den entlang der Straße „Reeperbahn“ angeordneten Parkplätzen stehen an der Nordbrücke 137 Stellplätzen in einer Parkpalette zur Verfügung. Unweit der künftigen Pachtfläche befindet sich ein Mehrgenerationenspielplatz, diverse Ruhe- und Entspannungszonen und ein Beachvolleyballfeld.

Der Naherholungsbereich soll nun durch eine mobile Gastronomie ergänzt werden. Der Pachtvertrag ist auf 3 Jahre mit der Option auf Verlängerung um weitere 3 Jahre angesetzt.

Für die mobile Gastronomie ist gegenüber dem Schiffsanleger eine Fläche von 300 m² angelegt worden. Die Fläche wurde mit Schotterrassen mit 1% Gefälle hergestellt, eine Versickerung bei langanhaltenden und stärkeren Niederschlägen, wird durch den Schotterrassen verlangsamt.

Fläche für die gastronomische Nutzung



Abb. 4: Neben Wasserzählerschacht, Elektroanschlusschacht und Schmutzwasserschacht (alle unterirdisch) sind auch ein Telekomanschlussschrank sowie ein Wasseranschlusschrank (oberirdisch) vorhanden.

Behindertengerechte öffentliche Toiletten (zwei Kabinen) ist unweit des Allerparks an der Reeperbahn vorhanden. Sie wird aber den Bedarf der Gäste einer Gastronomie am Allerufer nicht vollständig decken können. Je nach Betriebskonzept bedarf es ggf. zusätzlicher Toiletten für den Betrieb.

4. Ausschreibungsbedingungen und Verfahren

4.1. Auslober

Ausloberin des Investorenauswahlverfahrens ist die Stadt Verden (Aller):

Fachbereich 2 / Immobilien & Umweltschutz

Große Straße 40

27283 Verden (Aller)

<http://verden.de>

Ansprechpartner:

Jasmin Schroer

Tel.:04231 12-418

Fax: 04231 129-418

E-Mail: jasmin.schroer@verden.de

4.2. Art des Verfahrens

Es handelt sich um ein einstufiges in deutscher Sprache durchgeführtes Auswahlverfahren für die Vergabe eines Nutzungsrechts für die Parkgastronomie. Die Absicht zur Durchführung des Verfahrens ist öffentlich bekannt gemacht worden. Die Teilnahme am Auswahlverfahren ist kostenlos, es wird den Bewerbern aber auch keine Vergütung für die Teilnahme am Auswahlverfahren und ggf. dem anschließenden Verhandlungsverfahren gewährt.

4.3. Teilnahmeberechtigung

Das Verfahren richtet sich an Investoren und Gastronomen.

Interessierte Bewerber erklären sich durch die Zusendung der in der Anlage befindlichen Teilnahmeerklärung mit den Teilnahmebedingungen einverstanden.

Die Bewerber werden gebeten, folgende Unterlagen in einem verschlossenen Umschlag bis zum 13.03.2020 an die Stadt Verden (Aller), Fachbereich 2, Jasmin

Schroer, Große Straße 40, 27283 Verden (Aller), mit dem Hinweis „mobile Allergastronomie“ zu richten:

- ❖ Vollständig ausgefüllte Teilnahmeerklärung
- ❖ Nachweis über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit (Bonitätsnachweis durch Bankauskunft, Geschäftsberichte oder Bilanzen)
- ❖ Bei einer Arbeitsgemeinschaft, die Benennung eines leistungsfähigen Betreibers (Darlegung beruflicher und fachlicher Qualifikationen, Referenzen)
- ❖ Kurzdarstellung des Vorhabens als Projektskizze (Vorschläge zur Optik der Gastronomie, Toilettenanlage) mit Betreiberkonzept und Planskizze (Aufstellung) ohne Hinweis auf den Betreiber
- ❖ Pachtangebot (nur für die Monate, in denen der Betrieb geöffnet ist)
- ❖ Bindungsfrist des Angebots

Aus den Bewerbern, die ihre Teilnahmeerklärung vollständig mit allen geforderten Nachweisen fristgerecht eingereicht haben, wird ein Bewerber ausgewählt. Mit diesem wird dann in einem kooperativen Verfahren die Zielvorstellungen der Stadt Verden (Aller) an die gestalterische Qualität der Anlagen, die Öffnungszeiten, Anzahl der Sitzplätze, die Ausrichtung des gastronomischen Angebots sowie die Details des Pachtvertrags abgestimmt. Die Stadt behält sich vor, vom ausgewählten Teilnehmer auf dessen Kosten angepasste Entwürfe vorlegen zu lassen.

Die Auswahl erfolgt durch ein von der Stadt eingesetztes Gremium.

4.4. Ausschreibungsunterlagen

Den Teilnehmern werden auf Anfrage folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- ❖ Ausschreibungsunterlagen mit Teilnahmeerklärung
- ❖ Rahmenplan Allerufer
- ❖ Kartenmaterial (Auszug Bebauungsplan, Luftbild)

4.5. Beurteilungskriterien

Zur Beurteilung der eingereichten Unterlagen dienen folgende Kriterien, die über ein Punktesystem bewertet werden.

❖ **Pachtangebot (Gewichtung 10%)**

Anhand des eigenen Businessplans und des veranschlagten Umsatzes wird um Abgabe eines vorläufigen Pachtangebotes gebeten.

❖ **Konzept (Gewichtung 90%)**

Darstellung des geplanten Vorhabens mit Erläuterung des Nutzungs-/Gastronomiekonzepts (40%), der Optik der Anlagen (40%) und Nutzung/Erschließung der Fläche (20%)

4.6. Bekanntgabe der Ergebnisse, Einsprüche

Aus der Teilnahme am Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Verden (Aller) herleiten und es können insofern auch keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Insbesondere nicht aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt.

4.7. Termine und Fristen

Bekanntmachung der Ausschreibung	08.02.2020
Abgabe der Interessensbekundungen	13.03.2020
Wertung der Angebote, Auswahl des Favoriten	18.03.2020
Benachrichtigung der nicht berücksichtigten Teilnehmer	24.03.2020
Abstimmung mit dem ausgewählten Bewerber	13. KW 2020
Zuschlagsverhandlung/-erteilung	ab 14. KW 2020

5. Rahmenbedingungen

Die Fläche für die mobile Gastronomie im Allerpark befindet sich in der Mitte des Landschaftsparks, direkt gegenüber dem Schiffsanleger und neben dem Mehrgenerationenspielplatz. Innerhalb des Parks und mit der direkten Wasserlage

sicher in den Sommermonaten der attraktivste Platz für eine gastronomische Nutzung in der Stadt.

5.1. Baurecht

Der Bebauungsplan B 96 I „Allerpark“ setzt zwischen dem Uferrandstreifen und der Straße „Reeperbahn“ öffentliche Parkflächen fest. Mobile und Saisonabhängige gastronomische Angebote sind planerisch gewünscht. Die baulichen Anlagen müssen jedoch untergeordnet sein. Notwendige Genehmigungen, inklusive einer etwaigen **Baugenehmigung**, sind vom Betreiber einzuholen.

5.2. Ver- und Entsorgung

Neben Wasserzählerschacht, Elektroanschlusschacht und Schmutzwasserschacht (alle unterirdisch) gibt es auch einen Telekomanschlusschrank sowie einen Wasseranschlusschrank (oberirdisch).

Auf eine bedarfsgerechte Entsorgung des Abfalls, wird aufgrund der sensiblen Lage großen Wert gelegt. Eine sichtbare Lagerung von Müll ist nicht gestattet.

5.3. Erschließung und Parkplätze

Die Erschließung des Geländes ist über die Straße Blumenwisch und den Alleruferweg (Breite von 3,0 m; für eine erhöhte Belastung mit Fahrzeugkombinationen mit mehr als 4 Achsen und maximal 40,00 t) sichergestellt. Die Ver- und Entsorgung des Betriebes muss ebenfalls über den asphaltierten Alleruferweg erfolgen. Es besteht für größere Fahrzeuge (LKW) jedoch keine Wendemöglichkeit. Eine direkte Anfahrt für Gäste mit dem PKW wird nicht möglich sein. Den Gästen steht eine große Anzahl von kostenfreien Parkplätzen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

5.4. Immissionen

Gemäß baurechtlichen Vorschriften ist ein Betrieb der Außengastronomie grundsätzlich nur bis 22:00 Uhr zulässig.

5.5. Hochwasser

Die Fläche befindet sich im Hochwasserschutzgebiet, was der Investor bei der Planung der Fläche und den geplanten Anlagen berücksichtigen muss. Die Gastronomiefläche befindet sich auf einem Niveau von ca. 13,0 m über NN. In der Regel ist der Bereich des Allerparks nur alle 2-3 Jahre von Hochwasser betroffen. Es kommen also **nur mobile, ebenerdige und keine aufgeständerte Lösung in Frage**, die einen rechtzeitigen Abbau bei bevorstehenden Hochwasserlagen ermöglichen.

6. Anforderungen an das Vorhaben

Für die Fläche wird ein Nutzungskonzept bestehend aus den mobilen Anlagen (Gastronomie und Toiletten) und der Außenanlage mit den Freisitzen, eine naturräumliche Einpassung und architektonische Qualität erwartet. Mit dem Auswahlverfahren soll ein Betreiber / eine Betreiberin gefunden werden, der/die in der Lage ist, auf der vorhandenen Fläche eine adäquate, qualitätsvolle und wirtschaftliche Gastronomie zu entwickeln, zu realisieren und zu betreiben. Dabei ist es wünschenswert, dass der Betreiber / die Betreiberin in der Saison von April bis Oktober ab 12 Uhr geöffnet hat.



Abb. 5 u. 6: Mehrgenerationenspielplatz (Blickrichtung N/O und S/W)

Folgende Anforderungen werden an die baulichen Anlagen gestellt:

- ❖ Die baulichen Anlagen sollen Rücksicht auf die Stadtsilhouette und den Mehrgenerationenspielplatz nehmen und sich in den Allerpark einfügen.

- ❖ Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet **müssen** die Anlagen im Hochwasserfall innerhalb von 24-36 Stunden abtransportiert werden. Der Pächter muss dafür Sorge tragen, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen im Hochwasserfall abgeklemmt, gesichert oder zurückgebaut werden.
- ❖ Die Anlagen (Gastronomie / Toiletten) müssen sich in der äußeren Gestalt bezüglich Architektur, Material und Verarbeitung der besonderen Lage des Landschaftsraums „Allerufer“ anpassen. Gewünscht ist eine zeitgemäße, moderne und zurückhaltende Formsprache in der Architektur.
- ❖ Eine nachhaltige Bauweise ist erwünscht.
- ❖ Die Anlagen sollten so auf der Fläche verteilt sein, dass die Toilettenanlage nicht in der vorrangigen Sichtachse störend ins Auge fällt. Dies gilt auch für eventuell notwendige Rückstaubereiche.
- ❖ Die Ausrichtung der gastronomischen Einrichtung als Biergarten oder Café ist gewollt.
- ❖ Zur Vermeidung von Abfall soll auf Einweggeschirr verzichtet werden.
- ❖ Der Alleruferweg und die Fußwege sind freizuhalten.

Auswahlverfahren „mobile Allergastronomie“ Verden (Aller)

Teilnahmeerklärung und Anerkennung der Rahmenbedingungen

Investor/Betreiber

Bezeichnung _____
Ansprechpartner _____
Straße _____
PLZ, Ort _____
Telefon _____ Fax _____
E-Mail _____ Internet _____

Hiermit erklären wir,

1. dass wir die Teilnahmebedingungen der Ausschreibung akzeptieren,
2. dass wir an dem Auswahlverfahren in Form einer Anbietergemeinschaft mit dem u. g. Betreiber teilnehmen

Datum, Ort	Unterschrift
------------	--------------

Betreiber

Bezeichnung _____
Ansprechpartner _____
Straße _____
PLZ, Ort _____
Telefon _____ Fax _____
E-Mail _____ Internet _____

Hiermit erklären wir,

1. dass wir die Teilnahmebedingungen der Ausschreibung akzeptieren,
2. dass wir an dem Auswahlverfahren in Form einer Anbietergemeinschaft mit o. g. Investor teilnehmen

Datum, Ort	Unterschrift
------------	--------------