

# Aufgabenstellung

**für die Erstellung eines Nutzungskonzeptes und  
eines Pachtangebotes für die multifunktionale Nutzung der  
Mehrzweckhalle sowie der angrenzenden Minigolfanlage  
im Ostseebad Kühlungsborn**



Ansicht Süd

**Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
Bauamt  
Ostseeallee 20  
18225 Ostseebad Kühlungsborn**

**Telefon: 038293 823 430  
Fax: 038293 823 333  
Email: [h.hanl@stadt-kborn.de](mailto:h.hanl@stadt-kborn.de)**

## **1. Allgemeines**

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn liegt als größter Bade- und Erholungsort direkt an der Mecklenburger Bucht. Der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung Kühlungsborn liegt eindeutig im Fremdenverkehr. Für die weitere positive Entwicklung des Ostseebades ist die optimale Betreuung der Gäste und Verbesserung der touristischen Infrastruktur von überragender Bedeutung. Mit steigender Gästeanzahl (2017 ca. 2,6 Mio Übernachtungen) ist es zwingend erforderlich, das Angebot an Freizeiteinrichtungen zu erweitern.

Zur Steigerung der Attraktivität der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie zum weiteren Ausbau der Freizeitinfrastruktur auch in der Nebensaison entsteht auf dem 4.430 m<sup>2</sup> großen Grundstück, Hermannstraße 19c in Kühlungsborn West derzeit eine Mehrzweckhalle. Die vorgesehene multifunktionale Nutzungsmöglichkeit der Halle, im Winter als Eislaufbahn, im Frühjahr, Sommer und Herbst als Indoor-Spielplatz ermöglicht eine breite Zielgruppenansprache.

Dieses neu zu errichtende Gebäude soll sich in Verbindung mit der ebenfalls neu zu gestaltenden Minigolfanlage zu einem touristischen Highlight der Stadt entwickeln.

## **2. Erstellung eines Nutzungskonzeptes mit Pachtpreisangebot**

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn sucht als Eigentümerin des Grundstücks einen Pächter, der in der Lage ist, die Bewirtschaftung der Mehrzweckhalle sowie der angrenzenden Minigolfanlage zu übernehmen.

Interessenten werden gebeten ein entsprechendes Nutzungskonzept sowie ein Pachtangebot auf Verhandlungsbasis für die Bewirtschaftung der Mehrzweckhalle nach folgenden Kriterien einzureichen:

- Betrieb der Eishalle mit einer Eisfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> in den Monaten November bis Februar einschließlich voraussichtliche Preisgestaltung
- Betrieb der Mehrzweckhalle in den Monaten März bis Oktober nach eigenem Nutzungskonzept z.B. Indoor-Freizeiteinrichtung oder Ähnliches einschließlich voraussichtliche Preisgestaltung
- Betrieb der angrenzenden Abenteuerminigolfanlage mit dem Themenbereich „Wikinger“ einschließlich voraussichtliche Preisgestaltung

Weiterhin steht in der Gemeinde Bastorf eine ca. 900 m<sup>2</sup> große Sport- und Freizeithalle zur ganzjährigen Verpachtung zur Verfügung, die zur Erreichung von Synergieeffekten ebenfalls als Indoor-Freizeiteinrichtung o.ä. genutzt werden kann. Bei Interesse können nach Veröffentlichung der diesbezüglichen Ausschreibung (voraussichtlich 2. Augushälfte 2018) Angebote bei der Gemeinde Bastorf eingereicht werden. Wünschenswert wäre die Bewirtschaftung beider Hallen durch einen Betreiber.

Weitere Informationen zur Verpachtung der Halle in Bastorf erteilt das Amt Neubukow-Salzhaff, Frau Harnack, Telefon: 038294/70234, [y.harnack@neubukow-salzhaff.de](mailto:y.harnack@neubukow-salzhaff.de).

### **3. Projektinformationen**

Die Hallengröße der Mehrzweckhalle von ca. 690 m<sup>2</sup> richtet sich nach der dafür von der Stadt bereits verwendeten und nunmehr aufgegebenen Eisfläche im Konzertgarten West. Die vorhandene Kältetechnik sowie die herausnehmbare Bande sollen weiter genutzt werden. Im südwestlichen Anbau befinden sich die Sanitär-, die Neben- und die Haustechnik- bzw. Hausanschlussräume. Sowohl vom Foyer als auch in der Halle können Schlittschuhe ausgeliehen werden. An die Schuhausgabe schließt sich ein Lagerraum, eine kleine Schleifwerkstatt und ein Raum an, über den ein Außen- und ein Hallenverkauf für Snacks, Getränke etc. erfolgen kann. Durch die Asymmetrie des Baukörpers sind im nordwestlichen Bereich der Halle Flächen vorhanden, die u.a. das Aufstellen von Tischen und Stühlen ermöglichen.

Südseitig, direkt mit Bezug zum 4,5 m hohen Hallenraum, befindet sich eine kleine Tribüne mit drei massiven Stufenreihen.

Auf dem Pultdach der Halle befinden sich Photovoltaikelemente mit einem Winkel von ca. 20 Grad in Richtig Süden geneigt. Die Bereitstellung der Heizwärme von 62 kW Nennwärmeleistung erfolgt mittels einer Fernwärmekompaktstation.

Im Zuge des Neubaus einer modernen Mehrzweckhalle soll auch der bestehende Minigolf-Freizeitpark grundhaft saniert und erneuert werden. Es soll eine Abenteuergolfanlage mit dem Themenbereich „Wikinger“ entstehen, wonach auf 18 Stationen entsprechende Hindernisse umspielt werden können, um den Golfball möglichst mit wenigen Schlägen ins Loch zu bringen. In einer abwechslungsreichen Anlage sollen Familien, Gruppen oder Firmen zum Schläger greifen können und ihre Geschicklichkeit beweisen. Die entworfene Gartenlandschaft mit Kunstrasen, Kunststoffbahnen, Hügeln, Felsen, sanften Erdmodellierungen und einladenden Pflanzflächen schafft dabei ein spannendes

Spielerlebnis für die ganze Familie. Abgerundet wird die Anlage durch einen großzügigen Terrassenbereich auf der Westseite des Gebäudes.

In unmittelbarer Nähe zur Mehrzweckhalle befindet sich ein gebührenpflichtiger Parkplatz.

Die Mehrzweckhalle soll im September/Oktober 2018 sowie die Minigolfanlage im April 2019 fertiggestellt werden.

Weitere Informationen zum Objekt (Pläne, Flächenermittlungen) sind in der Anlage beigelegt.

#### **4. Rahmenbedingungen**

Das Angebot sollte folgende Unterlagen enthalten:

- Kurzdarstellung der Person/oder ggf. des Unternehmens mit Anzahl der Arbeitnehmer
- einen aktuellen Auszug aus dem Gewerbezentralregister bei vorhandenem Gewerbebetrieb
- Referenzen
- Bewirtschaftungskonzept einschließlich Preisgestaltung und Öffnungszeiten

Aus dem Konzept sollte präzise hervorgehen, dass der zukünftige Investor und Betreiber langfristig in der Lage ist, die Betreuung der Anlagen durch eine wirtschaftliche Lösung zu gewährleisten. Dabei muss die öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit der Anlagen gesichert sein und die Stadt Ostseebad Kühlungsborn von allen Kosten der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung sowie der Geländepflege befreit sein.

Der Verpächter behält sich ein Mitspracherecht bzw. die Miteinflussnahme auf das Grundkonzept des Pächters vor.

Der Nutzungsvertrag soll voraussichtlich am 01.11.2018 zum Start der Eisbahnsaison beginnen. Die Laufzeit des Vertrages soll eine Laufzeit von 10 Jahren mit der Option einer jährlichen Verlängerung beinhalten.

Wünschenswert zum Betreiben der Halle sind Erfahrungen oder Vorkenntnisse in vergleichbaren Bereichen. Notwendig sind weiterhin Kenntnisse der entsprechenden gesetzlichen und hygienerechtlichen Vorschriften sowie betriebswirtschaftliche Kenntnisse.

Dem zukünftigen Betreiber obliegt die Ausarbeitung und Umsetzung einer privatrechtlichen Nutzungs- und Entgeltordnung.

Dem Betreiber stehen die Entgelte aus den jeweiligen Nutzungsarten zu.

Er übernimmt alle mit der Verpachtung in Zusammenhang stehenden Kosten wie:

- Grundsteuern
- Müllgebühren
- Verkehrssicherungspflichten, Räum- und Streupflichten
- Trinkwassergebühren
- Abwassergebühren, Niederschlagswassergebühren
- Gema und Rundfunkgebühren
- Stromkosten (Ausnahme Kosten der Eisaufbereitung)
- Haftpflichtversicherung
- Grundstücks- und Gebäudeversicherung

Der Pächter übernimmt sämtliche Arbeiten der Vor- und Nachbereitung der Eisfläche (z. Bsp. Auf- und Abbau der Bande). Zum Vertragsbeginn wird einmalig der Aufbau der Bande für die Eisbahn vom Verpächter übernommen.

Die Energiekosten für die Betreuung der Eisbahn in den Monaten November bis Februar werden vom Verpächter getragen.

Die Verpachtung erfolgt, bis auf die Bande der Eisbahn sowie eine Eismaschine, ohne Einrichtung und Ausstattung.

Für die Bearbeitung der Eisfläche steht eine Eismaschine vom Typ WM-Compact elektro, Hersteller Willy Mulser zur Verfügung.

Aufgrund der besonderen Nutzungsart dürfen keine baulichen Veränderungen am Fußboden der Halle vorgenommen werden. Zur evtl. Befestigung von Ausstattungsgegenständen bzw. Spielgeräten sind 84 Bodenhülsen rastermäßig im Hallenfußboden angeordnet. Bei Bedarf können evtl. Befestigungen mittels Schrauben der Größe M 18 vorgenommen werden.

### **Haftungsausschluss:**

Für den Inhalt und die Richtigkeit der Ausschreibungsunterlagen ist jegliche Haftung ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten, die nicht den Bestimmungen der VOB/VOL unterliegt. Ein Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Vertrages leitet sich aus der Teilnahme an der Ausschreibung nicht ab.

### **Wertung der Angebote:**

Bewertet werden – bei Vorliegen der Eignungsvoraussetzungen – das vorgelegte Betriebskonzept zu Dreiviertel und das Pachtangebot zu einem Viertel.

Die in die engere Wahl kommenden Bewerber werden zu einer persönlichen Verhandlungsrunde eingeladen. Über eine mögliche Vergabe entscheidet ausschließlich die Stadtvertretung.

### **Besichtigung des Objektes:**

Auf Wunsch kann eine Besichtigung des Objektes unter vorheriger Terminvereinbarung durchgeführt werden.

### **Referenzen**

Dem Angebot bitten wir einschlägige Referenzen beizufügen.

### **Ansprechpartner:**

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Eigenbetrieb Kommunalservice, Ostseeallee 20  
18225 Ostseebad Kühlungsborn  
Frau Jäckel, Tel. 038293 / 823 402 Herr Hanl, Tel. 038293 / 823 430  
E-Mail [h.hanl@stadt-kborn.de](mailto:h.hanl@stadt-kborn.de)

### **Abgabefrist:**

Die Bewerbung einschließlich der Unterlagen sind spätestens bis **zum 07.09.2018** in einem verschlossenen Umschlag mit dem Vermerk „**Angebot Pacht Mehrzweckhalle – Bitte nicht öffnen**“ an Stadt die Ostseebad Kühlungsborn, Eigenbetrieb Kommunalservice, Ostseeallee 20, 18225 Ostseebad Kühlungsborn zu richten.

Anlagen: Flächenberechnung  
Übersichtslageplan  
Grundriss  
Ansichten, Schnitte