



Stadt Bacharach am Rhein

# Ehemaliger Tonnenhof Bacharach

## VERPACHTUNG UND UMNUTZUNG ALS GASTRONOMIEBETRIEB



BEWERBUNGSVERFAHREN

## ANLASS

Für die Umnutzung des in den Rheinanlagen von Bacharach gelegenen, ehemaligen Tonnenhofs zu einem Gastronomiebetrieb sucht die Stadt mit dem nachfolgenden Bewerbungsverfahren nach einem geeigneten Investor / Pächter.

Die Stadt Bacharach ist Eigentümerin des Grundstücks und des umzunutzenden Gebäudes.

**Angedacht ist eine langfristige Verpachtung des Tonnenhofs mit Gelände für Außenbewirtschaftung an einen privaten Investor / Betreiber im Wege des Erbbaurechtes.**

Die Durchführung der notwendigen Umbaumaßnahmen obliegt dem Investor / Pächter.

## LAGE UND ANBINDUNG

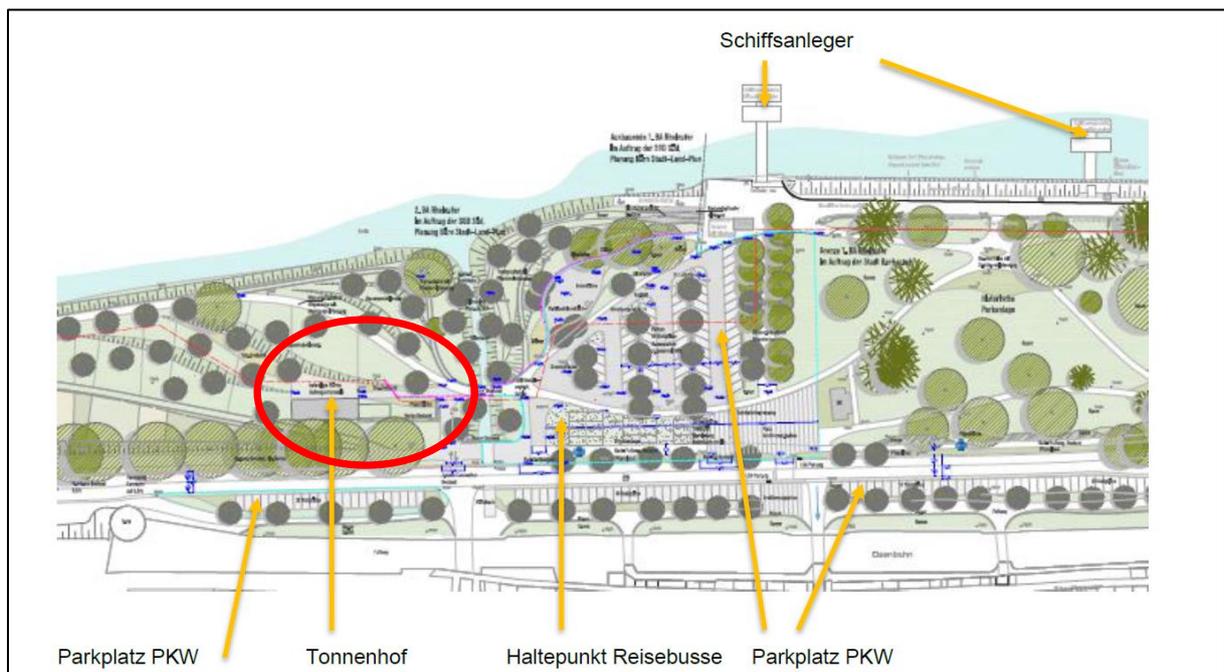
Der sog. Tonnenhof liegt in traumhafter Lage vor den Toren Bacharachs im nördlichen Teil des weitläufigen Parks der Rheinanlagen und bietet einen grandiosen Panoramablick auf den Rhein mit der Insel Heyles' en Werth und die mittelalterliche Stadt im UNESCO Welterbe Oberes Mittelrheintal.

Das zwischen B9 und Rhein gelegene Grundstück steht im Eigentum der Stadt Bacharach. Das vorhandene Gebäude wird derzeit vom Bauhof als Lager und Arbeitsraum genutzt.

Die Zuwegung erfolgt direkt von der Bundesstraße B9 über einen Fahrweg. Zahlreiche öffentliche Parkplätze sowie ein Busparkplatz sind in der direkten Umgebung vorhanden.

Südlich angrenzend an den Tonnenhof liegen die Schiffsanleger der Fahrgastschiffe KD Köln-Düsseldorfer und Bingen-Rüdesheimer, der Fußweg für die Fahrgäste zur Innenstadt führt unmittelbar an der geplanten Gastronomie vorbei.

Der renaturierte Münzbach mit einer ansprechend gestalteten Uferzone fließt ebenfalls am Tonnenhof entlang und mündet hier in den Rhein.



Lage des ehemaligen Tonnenhofs

An der Westseite des Gebäudes verläuft der überörtliche Rheinradweg „EuroVelo 15“ von Andermatt (Schweiz) nach Rotterdam (Niederlande), der auch über die Rheinanliegerstädte Mainz und Koblenz führt.

Die angrenzenden Parkanlagen laden mit Spazierwegen und zahlreichen Sitz- und Liegemöglichkeiten zur Erholung und zum Aufenthalt ein.

Das Grundstück mit dem Gebäude (Flur 11, Flurstück Nr. 14/2, Gemarkung Bacharach / siehe Anlage 1 Katasterplan und Anlage 2 Lageplan). hat eine Fläche von ca. 765 m<sup>2</sup> und kann bei Vorliegen eines überzeugenden Konzeptes um weitere Flächen im unmittelbaren Anschluss an das Objekt erweitert werden.

## **ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE**

In den vergangenen Jahren hat die Stadt Bacharach eine umfassende Neugestaltung des gesamten Rheinvorgeländes durchgeführt. Die gesamte, rund 1.300 m lange Rheinuferpromenade wurde auf der Grundlage eines integrierten Nutzungs-, Freiraum-, Verkehrs- und Gestaltungskonzeptes erneuert.

Das Rheinvorgelände ist dabei eng mit den Nutzungen und Einrichtungen der Stadt Bacharach verbunden und dient in großen Teilen den funktionalen Erfordernissen von Freizeit, Tourismus, Gastronomie, Schifffahrt, motorisierten Verkehren, Parkraum, Spiel und Sport, Gartenbau etc.

Die Stadt Bacharach wurde im Jahr 2016 in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ (ehemals „Historische Stadtbereiche-Städtebaulicher Denkmalschutz“) aufgenommen.

Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass die derzeitige Nutzung des Tonnenhofs als Lager und Arbeitsbereich des Bauhofs in keiner Weise der ambitionierten Gestaltung und Funktion des Rheinvorgeländes als städtebauliche Vorzone zur Kernstadt und als Naherholungsfläche entspricht.

Der Erholungs- und Gebrauchswert der Rheinanlagen für Bewohner und Touristen von Stadt und Region soll durch **die Verlagerung des Bauhofs und einer Umgestaltung des Tonnenhofes zu einer gastronomischen Nutzung** nochmals erhöht werden.

Das Vorhaben verfolgt damit den Maßnahmenplan des Förderantrages, der als Ziel (Punkt 3.1.6) die Umnutzung des Tonnenhofs zu einem gastronomischen Betrieb als Leuchtturmprojekt beinhaltet.

**Aufgrund der herausragenden Lage und der sehr guten verkehrlichen Anbindung des Tonnenhofs über Rhein / Radweg und B9 am Einfallstor nach Bacharach kommt der künftigen Nutzung eine wesentliche Funktion als „Gästestopper“ zu. Insbesondere vor dem Hintergrund der für 2029 geplanten Bundesgartenschau im Mittelrheintal, bei der täglich ca. 20.000 Besucher erwartet werden, besteht ein erhebliches Potential.**

## ORIENTIERUNGSHILFE GASTRONOMIEGEBÄUDE

Angedacht ist von der Eigentümerin eine langfristige Verpachtung des Tonnenhofs mit Gelände für Außenbewirtschaftung an einen privaten Betreiber, der selbst die Investitionen tätigt und die Gastronomie betreibt oder verpachtet.

Das Grundstück liegt außerhalb der Abrundungssatzung / im Außenbereich im Hochwasserbereich der Rheinanlagen. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Die Stadt Bacharach hat daher im Vorfeld des Bewerbungsverfahrens eine Bauvoranfrage zur geplanten Nutzungsänderung gestellt, die am 25. Juli 2018 positiv beschieden wurde (siehe Anlage 3).

Das zur Umnutzung vorgesehene Bestandsgebäude (Pläne siehe Anlage 4) diente ursprünglich dem Wasser- und Schifffahrtsamt als Tonnen- und Schwimmstangenlager sowie als Büro mit Aufenthaltsraum, Waschraum und WC. Seitdem das Gebäude vom Wasser- und Schifffahrtsamt nicht mehr benötigt wird, nutzt es der Bauhof der Stadt Bacharach als Lager und Arbeitsraum.

Der Tonnenhof ist ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> auf einem langgestreckten Rechteck (20m x 6m) mit einem flach geneigten Satteldach. Die Raumhöhe beträgt ca. 3 m. Die Außenwände sind aus Bruchstein, die Eindeckung besteht aus Naturschiefer. Zur Westseite (Richtung B9) sind in der Fassade 6 aufwändig gestaltete, runde Fenster eingebaut. Auf der Südseite ist ein großes Tor vorhanden.



Ansicht von der Rheinseite



**Westseite**



**Ostseite**

**Die architektonischen und gestalterischen Zielvorstellungen der Stadt Bacharach gehen von einer dem Ort angemessenen, formal hochwertigen Gestaltung aus.**

Die Gastronomienutzung soll in dem Bestandsgebäude untergebracht werden. Den Sitzplätzen im Freien kommt eine wesentliche Bedeutung zu. Die Gaststätte muss barrierefrei zu erreichen und nutzbar sein.

Die Fassade nach Süden und Osten kann sich zum Rhein hin öffnen und großflächig verglast werden (siehe Anlage 5 - Beispielentwurf Zaeske und Partner Architekten BDA.). Die notwendigen Nebenräume wie Küche, Toiletten sowie Lagerflächen können vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung u.U. auch in einem Anbau untergebracht werden. Für die Anlieferung sind die Anmerkungen des Landesbetriebs Mobilität (LBM) in der Bauvoranfrage zu beachten.

Im Zusammenhang mit der Bundesgartenschau ist die Einbeziehung von öffentlichen Funktionen (z.B. Informationsstelle etc.) gewünscht.

## **ANFORDERUNGEN AN DEN GASTRONOMIEBETRIEB**

Zielgruppe der Gaststätte sind neben den Bewohnern und Besuchern der Stadt Bacharach insbesondere die Gäste der Fahrgastschiffe, die Spaziergänger in den Rheinanlagen und die Radfahrer des Rheinradwegs.

Von der Stadt Bacharach werden Konzepte mit einer ganzjährigen Nutzung bevorzugt.

Aufgrund der attraktiven Spiel- und Freizeitmöglichkeiten in den Rheinanlagen wird besonders auf einen familienfreundlichen Betrieb Wert gelegt.

Die Gaststätte soll auf Grundlage eines qualitätvollen gastronomischen Konzepts mit Schwerpunkt auf der regionalen Küche und ansprechenden Speisen geführt werden. Eine einseitige Ausrichtung auf länderspezifische Gastronomie wird nicht gewünscht.

Im Bereich der Rheinanlagen sind bereits öffentliche Toiletten vorhanden, die von den Besuchern genutzt werden können. Der zukünftige Gastronomiepächter ist für die Bereitstellung öffentlicher Toiletten daher nicht zuständig.

## **KOSTEN**

Sämtliche Kosten für die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind vom Investor zu tragen. Durch die Lage des Objektes im Sanierungsgebiet und dessen städtebaulicher Bedeutung kann jedoch von einer Zuschussung der Maßnahme mit Städtebaufördermitteln ausgegangen werden. Zusätzlich ist aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet eine erhöhte Abschreibung der Investitionen möglich.

## **ERBBAURECHT**

Das Grundstück incl. Bestandsgebäude wird von der Stadt Bacharach im Erbbaurecht mit einer Laufzeit zwischen 35 und 50 Jahren vergeben. Der jährliche Erbbauzins / Mietzins soll sich zusammensetzen aus einer Grundpacht, die sich am gutachterlichen Objektwert zum Zeitpunkt vor Sanierung orientiert und einem umsatzbezogenen Anteil und wird alle 3 Jahre nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2010) angepasst.

Nach Ablauf der Vertragszeit erfolgt entweder eine Beendigung mit Wertausgleich auf Basis eines Verkehrswertgutachtens oder es besteht die Möglichkeit der Fortführung durch einen neuen Erbbaurechtsvertrag.

Der Umfang der Erbbaurechtsfläche entspricht den Ausmaßen der in der Anlage 5 gekennzeichneten Fläche, so dass sich die gesamte Erbbaurechtsfläche auf ca. 765 m<sup>2</sup> beläuft. Für den erforderlichen Zugang / Zufahrt wird -soweit notwendig- ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht von der B9 eingeräumt.

## **GENEHMIGUNG**

Bauordnungsrechtliche Fragestellungen wie die Gestaltung, der Brandschutz, Toiletten, Fluchtwege und notwendige Stellplätze müssen in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren geprüft werden.

## **BEWERBUNGSVERFAHREN**

Die Auswahl eines geeigneten Investors / Pächters erfolgt auf Grundlage einer schriftlichen Bewerbung. Bei Bedarf wird ein Auswahlgespräch durchgeführt, bei dem alle Bewerber ihr Konzept mündlich vorstellen können.

Das Bewerbungsverfahren stellt eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines ebenfalls unverbindlichen Bau- und Nutzungskonzeptes dar. Für die Teilnahme am Bewerbungsverfahren wird keine Vergütung gewährt.

Die Abgabe des Angebotes incl. des Bau- und Nutzungskonzeptes ist für die Stadt Bacharach unverbindlich und steht unter dem Vorbehalt eines Beschlusses der städtischen Gremien. Dieser Vorbehalt gilt auch für eine spätere Vergabe des Grundstücks im Erbbaurecht.

Bei Vertragsabschluss zwischen der Stadt Bacharach und dem zukünftigen Erbbauberechtigten werden dann im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages zwischen den Vertragspartnern verbindliche Regelungen getroffen werden, welche die Durchführung des zugrunde liegenden Bau- und Nutzungskonzeptes sicherstellen, aber auch, dass das Projekt durch den Erbbauberechtigten selbst durchgeführt wird. Der Zuschlag erfolgt unabhängig von der erforderlichen Baugenehmigung.

Die schriftliche Bewerbung muss Aussagen zu folgenden Punkten bzw. folgende Unterlagen enthalten:

- berufliche Qualifikation des Bauherrn und Pächters

Wenn Errichtung und Betrieb der Gaststätte nicht in einer Hand liegen, ist neben dem Erbbaurechtsnehmer / Investor auch der zukünftige Pächter / Betreiber zu benennen

- Vorlage eines detaillierten Gastronomie- und Betriebskonzeptes
- Aussagen zur geplanten baulichen Umsetzung / skizzenhafte Darstellung der Umbauplanung mit Lageplan (M 1:200), Grundrissen aller Geschosse (M 1:100) incl. Freianlage zur Außenbewirtschaftung sowie Ansichten (M 1:100). Die wesentlichen geplanten Materialien sind zu benennen.
- Benennung des Architekturbüros, mit dem das Vorhaben umgesetzt werden soll
- Nachweis der Finanzierbarkeit
- Nachweis der Wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit: auf Verlangen der Stadt Bacharach sind geeignete Nachweise der finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit vorzulegen
  - Unbedenklichkeitsbescheinigung von Finanzamt und Berufsgenossenschaften
  - Erklärung, dass keine Vorstrafen auf Grund eines rechtskräftigen Urteils vorliegen, die Zweifel an der Eignung und Zuverlässigkeit bedingen können
  - Erklärung, dass kein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzlich geregeltes Verfahren eröffnet, die Eröffnung beantragt oder mangels Masse abgelehnt wurde
  - Nachweis über bestehende Berufshaftpflichtversicherung
- Referenzen

Die Bewerbungsunterlagen sind bis spätestens zum **15.10.2020** bei der Stadt Bacharach, Oberstraße 1 in 55422 Bacharach schriftlich einzureichen. Darüber hinaus sind alle Unterlagen in digitaler Form auf CD zur Verfügung zu stellen.

Für allgemeine Fragen zur Ausschreibung sowie zum Bewerbungsverfahren steht die Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Nahe, Herr Stefan Claßmann, zur Verfügung.

Inhaltliche Rückfragen zur Ausschreibung sowie dem geplanten Vorhaben richten Sie an die Vertreter der Stadtsanierung Herrn Olschewski oder Frau Broghammer-Conrads.

## **AUSWAHLKRITERIEN**

Die Beurteilung der eingereichten Bewerbung erfolgt auf Grundlage der folgenden Auswahlkriterien:

- Eignung des Bauherrn und Pächters (Qualifikation, Erfahrung und Referenzen)
- vorgelegtes Gastronomie- und Betriebskonzept
- vorgelegtes Gebäudekonzept
- Nachweis der Finanzierbarkeit / Nachhaltigkeit der Betriebsführung

Die Liste der genannten Auswahlkriterien kann durch die Stadt Bacharach ergänzt werden. Die Beurteilungsschwerpunkte werden von der Stadt Bacharach frei bestimmt.

Die Stadt Bacharach ist nicht zur Vergabe an einen bestimmten Bewerber gebunden. Die Bewerber können aus einer Zuschlagsversagung keine Forderungen ableiten.

## **ANLAGEN**

1. Katasterplan 1:5000
2. Lageplan 1:500
3. Bauvorbescheid zur Nutzungsänderung vom 25.07.2018
4. Bestandspläne Tonnenhof
5. Beispielentwurf Zaeske und Partner Architekten DBA
6. Impressionen Stadt Bacharach

Ausführliche Informationen über die Stadt Bacharach erhalten Sie unter <https://www.bacharach.de/aktuelles/tonnenhof>

## **ANSPRECHPARTNER**

**Stadt Bacharach**  
Oberstraße 1  
55422 Bacharach

**1. Beigeordneter Gunter Pilger**  
+49 6743 1297  
bacharach.stadt@t-online.de

**Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-  
Nahe**  
Koblenzer Straße 18  
55411 Bingen

**Stefan Claßmann**  
+496721 304218  
stefan.classmann@vgrn.de

**Gesellschaft für Stadtentwicklung  
und Städtebau mbH**  
Heinrich-Heine-Straße 1  
67549 Worms

**Mathias Olschewski**  
+49 6241 92055-20  
mathias.olschewski@gsw-worms.de

**Anita Broghammer-Conrads**  
+49 6241 92055-25  
a.broghammer@gsw-worms.de

Bacharach, den 20.07.2020