



## Ausschreibung zur Verpachtung des Gastronomiebetriebes „Ratskeller“, Lange Straße 42 in 31552 Rodenberg

### I. Eckdaten

Vertragsart		Pachtvertrag
Objektart		Gastronomie
Gesamtfläche		600 qm
	davon Gastronomie	188 qm
	davon Ratssaal mit Galerie	172 qm
	davon Nebenflächen	200 qm
	davon Küche	40 qm
	mit exklusiver Terrasse	150 qm
Objektzustand		sehr gut
Lage		Stadtkern
Parkplatz		direkt am Objekt
Öffentliche Verkehrsmittel		direkt am Objekt

### II. Objektbeschreibung

Das erste Rathaus an der heutigen Stelle wurde bereits 1800 eingeweiht, nach dem das Rathaus an anderer Stelle einem der vielen Brände in der Stadt zum Opfer fiel. Schon damals trug das Fachwerkhaus ein Glockentürmchen über der Fassade. Doch auch dieser Fachwerkbau wurde beim Stadtbrand von 05.11.1859 ein Raub der Flammen. Für den Neubau, den heutigen Ratskeller, kaufte der Rat 1860 ein Grundstück am Amtsgraben dazu und baute das Gebäude wegen der Brandgefahr mit Backsteinen wieder auf. Am 01.10.1863 wurde der neue Ratskeller mit einem großen Umzug, Festessen und Illumination wieder eingeweiht. Auch die Sparkasse fand hier eine neue Bleibe. Wohl hatte die Fassade noch nicht den heute bekannten Glockenturm, sondern über der Fassade erhob sich über der Firstmitte ein schlanker Dachreiter mit Glocken. Das am Sockel bereits hochgemauerte Turmviereck lässt vermuten, dass der Glockenturm von Anfang an mitgeplant wurde.

Aber erst 1899/1900 wurde der heutige Rathhausturm auf den Ratskeller aufgesetzt. Über die damalige Gründerzeit, den ersten Weltkrieg und die Weimarer Republik war der Ratskeller Schauplatz vieler Veranstaltungen, Versammlungen und Vereinsgründungen. Aus dem Jahr 1932, als Rodenberg von Hessen zur Provinz Hannover kommt, kennen wir die erste Pachtsumme: 2.200 Reichsmark jährlich, wovon 800 Reichsmark für Heizung, Wassergeld und Reinigung in Abzug gebracht werden. Mit dem Einzug der Polizei in den Ratskeller während der dunkeln Jahre des sog. Dritten Reichs wird neben neuen Toiletten auch eine Ausnüchterungszelle im Hof eingerichtet. 1936 stirbt Wilhelm Söhle, der über 25 Jahre Pächter des Ratskellers gewesen war, aber die Familie mit dem Sohn Willi Söhle bleibt dem Ratskeller als Betreiber erhalten.



Am 8.04.1945 verkündet der kommissarische Bürgermeister die Besetzung Rodenbergs durch die Amerikaner, der Ratskeller bleibt wochenlang der Sitz des alliierten Oberkommandos. In den Nachkriegsjahren verfiel das Ensemble mehr und mehr und wechselte auch mehrfach den Besitzer. Immer wieder müssen sich die Ratsherren mit dem schlechten baulichen Zustand des Ratskellers befassen. Ende der fünfziger Jahre beschließt der Rat, die Fassade verputzen zu lassen. Diese architektonische Katastrophe scheitert jedoch zum Glück an den fehlenden Mitteln der Stadtkasse. Zwar verlässt 1956 die Sparkasse die Räume im Ratskeller und lindert so die Raumnot der Verwaltung, aber der bauliche Zustand verschlechtert sich zusehends, sodass Ende 1956 der Ratssaal sogar gesperrt werden muss. Die defekte Uhr verbirgt man hinter Wappenschildern. Die Pächter wechseln nun öfters, nachdem Willi Söhle als Ratskellerwirt aufgehört hatte.

Mit Gründung der Samtgemeinde 1974 zieht die Verwaltung in das benachbarte alte Amtsgericht. Die Stadt veräußert den Ratskeller an die Kreissparkasse, die es selbst wenig später an einen Privatmann verkauft, übrigens mit einem Verlust von 50.000 Mark. Entgegen der Ankündigungen des Käufers, das Gebäude und den Saal zu sanieren, tritt jedoch das Gegenteil ein: Nach der Neueröffnung 1977 verfällt die Gebäudesubstanz mehr und mehr. Die Inhaber wechseln mehrfach und die Gastwirtschaft sinkt in Bedeutungslosigkeit. In dieser Zeit häuften sich die Stimmen in der Öffentlichkeit, „die Ruine abzureißen“.

Erst am 20.05.1999 kauft die Stadt Rodenberg den Ratskeller seinem damaligen Eigentümer wieder ab und macht sich an eine umfassende Sanierung. Im Juni 2000 begannen die Gründungs- und Rohbauarbeiten. Zunächst geht es an die Sanierung des rückwärtigen Gebäudeteils und den Neubau für den WEZ-Einkaufsmarkt. Im März 2003 erhält die Stadt dann auch die Baugenehmigung für die umfassende Sanierung der gesamten Gastronomie im vorderen Teil des Ratskellers. Während der Umbauarbeiten gleicht der Ratskeller einem Kunstwerk von Christo, denn von März bis September 2003 ist der Ratskeller inklusive Turm von einer blauen Plane umhüllt. Mit einer erfolgreichen Spendenaktion konnte die Turmuhr in neuem Glanz erstrahlen. Die Rodenberger Martini-Loge hauchte mit einer großzügigen Spende dem Glockenspiel neues Leben ein. Im August 2004 konnte dann auch die moderne Gastronomie mit neuem Pächter wieder freigegeben werden. Seither steht das Restaurant im Ratskeller für niveauvolle Gastronomie und der Ratssaal im ersten Stock ist wieder angemessener Ort für zahlreiche Veranstaltungen, politischen Entscheidungen und Vereinsaktivitäten.



Abb. Der Ratskeller zu Rodenberg an der Lange Straße beinhaltet heute eine weithin bekannte Gastronomie und ist aus dem Ortskern nicht mehr wegzudenken.

### III. Räumlichkeiten

Der zu verpachtende Gastronomiebetrieb umfasst in den wesentlichen folgenden Bereichen:

- Gastraum ca. 91 qm mit 6 m langer Theke sowie einem weiteren Gastraum im 1. OG mit ca. 97 qm
- Ratssaal im ersten Obergeschoss mit ca. 123 qm und einer zusätzlichen Galerie von ca. 48 qm
- Küche mit ca. 28 qm und ca. 11 qm
- Lagerräume mit ca. 76 qm
- WC Anlagen mit ca. 30 qm
- Terrasse mit ca. 150 qm
- 3 Fahrzeuggaragen mit ca. 45 qm

Das Gebäude ist Strom-, Wasser- und Abwasserseitig angebunden. Die Heizung wird mit Gas betrieben. Eine Küche ist vollständig ausgestattet vorhanden. Sonstige vorhandene Einrichtungsgegenstände und Terrassenausstattung sind mit dem bisherigen Pächter zu verhandeln.

### IV. Pachtzins

Der monatliche Pachtzins beträgt 2.600 Euro netto, also zzgl. etwaiger Umsatzsteuer. Betriebskosten sind im Pachtzins nicht enthalten. Diese sind vom Pächter zu tragen.



## V. Laufzeit

Das Pachtverhältnis soll für die Dauer von fünf Jahren, mit Option auf Verlängerung, geschlossen werden.

## VI. Angebotsvoraussetzungen

Der Bewerber hat die für den Betrieb der Gastronomie erforderlichen (Gewerbe-) Berechtigungen selbst einzuholen. Der Bewerber hat den Betrieb ordnungsgemäß zu führen und alle behördlichen Vorschriften und Auflagen einzuhalten.

Daneben verpflichtet sich der Bewerber, ein Konzept über den ganzjährigen Betrieb des Ratskellers Rodenberg vorzulegen, welches plausibel darlegt, wie dieser künftig betrieben wird. Dazu verpflichtet sich der künftige Pächter, ein zeitgemäßes und marktübliches gastronomisches Angebot auf eigenes wirtschaftliches Risiko anzubieten. Die Gastronomie ist täglich mindestens in den Abendstunden zu öffnen. Ein Ruhetag pro Woche ist möglich. Eine Unterverpachtung ohne Zustimmung der Stadt Rodenberg ist ausgeschlossen. Weiterhin hat der Bewerber in seinem Konzept darzulegen, wie die Zusammenarbeit mit der Stadt Rodenberg gestaltet werden soll; dies gilt insbesondere in Hinblick auf die Nutzung des Ratssaals im ersten Stock für Sitzungen der kommunalen Gremien.

## VII. Ausschreibende Stelle

Stadt Rodenberg  
Liegenschaftsamt  
Herr Jürgen Bock  
Amtsstraße 5  
31552 Rodenberg  
Tel: 05723 705-23  
E-Mail: [j.bock@rodenberg.de](mailto:j.bock@rodenberg.de)  
[www.rodenberg.de](http://www.rodenberg.de)

## VIII. Vergabe

In einem ersten Schritt werden die eingehenden Bewerbungen nach Ihren schriftlichen Inhalten bewertet. Die Bewertung erfolgt anhand folgender Kriterien:

Kriterium 1: Betriebskonzept

Vollständiges Betriebskonzept mit folgenden Eckpunkten: Öffnungszeiten, Wirtschaftlichkeit, Personalkonzept im Hinblick auf einen kontinuierlichen Gastronomiebetrieb



Kriterium 2: Umfang und Qualität des gastronomischen Angebotes

Ortsadäquates Angebot an Speisen und Getränken; angemessenes Preis-Leistungsverhältnis für die besuchenden Gäste

Kriterium 3: Qualifikation und Referenzen des Bewerbers

Zur Beurteilung des dritten Kriteriums werden neben der schriftlichen Bewerbung die Bewerber von der Stadt Rodenberg zu einem persönlichen Vorstellungsgespräch eingeladen.

## **IX. Auskünfte**

Für telefonische Auskünfte, Vereinbarung von Besichtigungsterminen oder die Zusendung von Unterlagen können Sie sich gerne an Herrn Jürgen Bock Telefon 05723 705-23, E-Mail: j.bock@rodenberg.de wenden.

## **X. Bewerbungsverfahren**

Bei Interesse an der Ausschreibung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- Vorlage eines aussagekräftigen Betriebskonzeptes einschließlich Marketing mit Angaben zur Rechtsform
- Angaben zum Lebenslauf und zur beruflichen Qualifikation des Bewerbers sowie vorhandene Referenzen
- Musterspeisekarte für Speise- und Getränkeangebot sowie Preisliste
- Nachweis der Bonität für die Ausstattung und Pacht der Gastronomie, Schufa-Selbstauskunft (nicht älter als 3 Monate)
- Polizeiliches Führungszeugnis (nicht älter als 3 Monate)

Die Bewerbungsunterlagen sind in einem verschlossenen Briefumschlag mit der Aufschrift „Gastronomie Ratskeller Rodenberg“

**bis zum 28.02.2023 um 15.00 Uhr**

bei der ausschreibenden Stelle (s.o. Pkt. VII) einzureichen. Später eingehende Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

Rodenberg, den 06.12.2022