

Verpachtung der Markthalle Rodenkirchen

Die Markthalle Rodenkirchen ist der bekannteste und renommierteste Veranstaltungsort in der Wesermarsch und darüber hinaus. Das besondere Herausstellungsmerkmale sind die barrierefreie Zugänglichkeit, die unmittelbare Nähe zum ÖPNV- und SPNV-Halteknottenpunkt sowie ein optimales Parkplatzangebot für PKW, Busse und für Zweiradfahrer. Die inneren Werte sind die flexible Raum- und Bühnengestaltung, die Akustik und die Vollküche (kein Catering notwendig).

Die Markthalle Rodenkirchen ist bei Veranstaltern seit 1983 ein bekannter Leistungsort für Traditions-, Kultur, Sport- Firmen-, Vereins- und Familienveranstaltungen. Vorträge, Ausstellungen, Kultur- und Unterhaltungsveranstaltungen bieten Bürgern Stadlands und Gästen aus der Nachbarschaft Gelegenheiten sich zu treffen, in Kontakt zu kommen und Traditionen zu pflegen und Freizeit zu genießen.

Das direkte Arbeitsplatzangebot sowie die Arbeitsplätze bei den Zulieferern (Lebensmittel, Handel, Handwerk etc.), zweite und dritte Umsatzstufe, und der Warenumsatz (regionaler Produkte) ist nicht unbedeutend für den Ort, für die Region. Für die Gemeinde generieren sich Einkommensteueranteile und u.U. Vergnügungs- und Gewerbesteuern.

Das Land Niedersachsen hat dies anerkannt und die Instandsetzung und energetische Sanierung mit zwei Förderbescheiden gewürdigt. Einem Pächter für den Betrieb der Markthalle werden hohe Werte anvertraut, andererseits wird von diesem ein erheblicher Kapitaleinsatz erwartet. Dies verpflichtet die Gemeinde insbesondere dazu, eine zuverlässige, qualifizierte und professionelle Hallenbewirtschaftung sicherzustellen.

Eine ordnungsgemäße Ausschreibung der Vergabe der Verpachtung der Markthalle Rodenkirchen wird erforderlich um u.U. eine Rückzahlung von Zuschüssen abzuwenden. Zur Verpachtung der Markthalle Rodenkirchen wird ein zweistufiges Verfahren vorgeschlagen:

1. Stufe

Interessenbekundung. Interessierte Bewerber Erbringen Sachkundenachweisen (Hotel- und Restaurantfach, Gastronomieerfahrung, Veranstaltungsmanagement, Koch), Referenzen, Führungszeugnisse u.a.

Da die Markthalle lediglich mit Tischen, Stühlen, Bühnenelementen und Küchenporzellan ausgestattet ist muss der Pächter einen Kapitaleinsatz für Reinigungsgerät, Tischwäsche / Dekoration, Küchenausstattung (Töpfe, Kochgeschirr, Geräte) und Thekenausstattung (Kassensystem, Gläser, Tablets etc.) müssen vom Pächter erbringen. Hierzu ist ein entsprechender Bonitätsnachweis notwendig.

2. Stufe

Die vorausgewählten Bewerber entwickeln auf gemeindlicher Grundlagenvorgabe (Saalplan, Ausstattung, Grundreinigung etc.) ein Betriebskonzept. Inhaltlich muss neben dem Pächter die verantwortliche Vertretung namentlich erfasst werden, eine Aussagen zum Personal / zur Personalentwicklung erfolgen und ein Reinigungskonzept (Eigenreinigung oder Vergabe) erstellt werden. Die Verwaltungsorganisation und das Marketing sind zu beschreiben. Das Betriebskonzept sollte selbstverständlich die bisher gekannte Vielfalt an Möglichkeiten für Traditions-, Kultur, Sport- Firmen-, Vereins- und Familienveranstaltungen, Vorträge, Ausstellungen, Kultur- und Unterhaltungsveranstaltungen bieten. Die Bewirtungen gemeindlicher Veranstaltungen (Rodenkircher Markt, Vortragsgemeinschaft u.a.) sind aufzunehmen. Aussagen zu nachhaltigen und ökologischen Prozessen (Küche, Theke, kein Refood) sowie regionalen Produkten. Ebenso ist eine Weiterentwicklung des Markthallenbetriebs zu konzeptionieren (möglicherweise in den Bereichen Seminare, Tagungen, Ausstellungen, Lesungen, Clubkonzerte etc.). Mehr Betrieb bedeutet mehr Arbeit für Arbeitnehmer und mehr Umsatz in den weiteren Umsatzstufen.

Die Auswahl des Pächters ist auf Grundlage der Nachweise / Konzepte nach einer Bewertungsmatrix sowie durch ein umfassendes Gespräch erfolgen. An dem Auswahlgespräch sollte auch der bisherige, langjährige Pächter beteiligt werden.

Der Pächter

- erhält einen hoher Vermögenswert anvertraut,
- muss einen erheblichen Kapitaleinsatz bringen (was, wenn Veranstaltungen ausbleiben? Gibt die Gemeinde Garantien?),
- hat ein hohes Haftungsrisiko (Sachwerte, Veranstaltungsgarantien etc.) einzugehen,
- geht erhebliche Miet- und Betriebskostenverpflichtungen ein,
- hat eine Kautions zu hinterlegt.

Dieses sind, neben den Standardregelungen (Schönheitsreparaturen, Pachtzahlung etc.), Punkte die von erheblicher juristischer Bedeutung werden können.

Es wird zur Entwicklung des Pachtvertrages eine juristische Begleitung empfohlen.

Von der Verwaltung der Markthalle Rodenkirchen (Einzelverpachtung / -Bewirtung, Auf- und Abbau- sowie Reinigungsorganisation) durch die Gemeindeverwaltung ist abzusehen.

Die Sanierung der Markthalle soll planmäßig Ende März 2022 abgeschlossen sein.

Beschlussempfehlung:

Die Verpachtung der Markthalle Rodenkirchen wird in einem zweistufigen Verfahren ausgeschrieben. Die Verpachtung soll zum 1. Mai 2022 erfolgen.