

## Informationen für Interessenten zur Verwirklichung eines Biergartens in der Langenzenner Försterallee (Aufforderung zur Abgabe von Angeboten); hier Fristverlängerung

### Anlagen:

- Baugenehmigung (442-BV-544-2013) inkl. Verlängerung
- Benutzungssatzung Försterallee inkl. 1. Änderung
- Lageplan Biergarten
- Skizze Marktversorgung
- Landschaftspflegerischer Begleitplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Interesse an der Verwirklichung eines Biergartens in der Langenzenner Försterallee. Die Grundstücke befindet sich im Eigentum der Stadt Langenzenn

Nachstehend möchten wir Ihnen einige allgemeine Informationen geben, die Ihnen bei einer Entscheidung behilflich sein sollen.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet.

Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

### **1. Grundstücke**

Teilflächen aus den Grundstücken Fl.-Nrn. 241 und 285 mit einer Gesamtgröße von ca. 595 qm, siehe Lageplan Biergarten.

### **2. Angebotseinreichung**

Die Mietfläche wird im Bieterverfahren vermietet. Angebote sind **per POST oder in den Briefkasten** bei der Stadt Langenzenn, Friedrich-Ebert-Straße 7, 90579 Langenzenn (Herrn Tiefel, Planen – Bauen – Liegenschaften; Entwicklung und Zukunft, Liegenschaften und Projekte, Citymanagement) einzureichen.

**Die Angebotsabgabe endet am 27.05.2024.**

Das per Post eingehende Gebot ist in einem verschlossenen und entsprechend zum Bewerbungsverfahren „**Biergarten**“ gekennzeichneten Umschlag abzugeben. Die verschlossenen Angebote werden erst nach Beendigung des Bieterverfahrens geöffnet.

Folgende Unterlagen sind zur Einreichung des Angebotes erforderlich:

- Mietpreisangebot
- Nutzungskonzept, insbesondere Erläuterung über den angedachten Betrieb des Biergartens, falls möglich mit Speise- und Getränkekarte
- Erklärung, dass der Bieter oder die von ihm mit der Führung des Biergartens betrauten Person die subjektiven Voraussetzungen zum Betrieb eines Biergartens nach dem GastG erfüllt.
- Finanzierungsnachweis
- Erklärung des Bieters, dass er die von der Stadt Langenzenn überlassenen Pläne/Baugenehmigung baulich umsetzen wird. Alternativ (nach Wahl des Bieters) sind für den Fall, dass die Pläne/Baugenehmigung nicht zur Umsetzung übernommen werden, Skizzen bzw. grobe Planungen der vom Bieter beabsichtigten Ausführung und ein genehmigter Vorbescheid des Landratsamtes Fürth auf Grundlage der eigenen Pläne vorzulegen. Im Vorbescheid soll insbesondere die Zulässigkeit nach dem Maß der baulichen Nutzung abgefragt werden.

Es können für zwei Varianten Angebote angegeben werden:

1. Übernahme der Baugenehmigung (442-BV-544-2013) (Variante 1)
2. Vorlage eigener Planungen inkl. genehmigter Vorbescheid (Variante 2)

Entscheidend für die Vermietung durch die Stadt Langenzenn wird das Mietpreisgebot sein.

Die Stadt Langenzenn behält sich vor, unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen frei über die Vermietung der Grundstücke zu entscheiden. Die Stadt behält sich weiterhin Nachverhandlungen insbesondere hinsichtlich des Mietpreisgebotes vor. Es handelt sich vorliegend um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten. Aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten können keinerlei Ansprüche gegen die Stadt Langenzenn abgeleitet werden. Weiterhin behält sich die Stadt Langenzenn vor, auch nicht frist- und formgerechte Angebote zu berücksichtigen oder die Ausschreibung ganz oder teilweise zurückzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Langenzenn nicht verpflichtet ist, dem höchsten oder dem sonst wirtschaftlichsten Gebot eine Zusage zu erteilen. Die Stadt Langenzenn behält sich vielmehr die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die genannten Grundstücke vermietet werden. Die Stadt Langenzenn kann von ihrer Vermietungsabsicht jederzeit und ohne Angaben von Gründen Abstand nehmen.

Die Vermietung der Grundstücke erfolgt direkt durch die Stadt Langenzenn. Insbesondere stellt die Versendung des Exposés keinen Maklerauftrag dar.

### **3. Grundstücke & Konzept**

Auf den Grundstücken soll ein Biergarten eingerichtet und betrieben werden. Eine Baugenehmigung liegt vor (s. Anlage). Für erforderliche Gebäude kann die Baugenehmigung durch den Mieter genutzt und umgesetzt werden. Eine alternative Bebauung durch den Mieter ist, soweit die aktuellen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden, aber ebenfalls möglich.

Der Mieter wird eine für den Betrieb des Biergartens erforderliche WC-Anlage außerhalb der Stadtmauer errichten. Diese wird neben den Besuchern des Biergartens auch der Allgemeinheit kostenfrei zur Verfügung gestellt. Außerhalb der Biergartensaison wird der Investor die WC-Anlage der Stadt Langenzenn überlassen, so dass diese der Allgemeinheit öffentliche Toiletten zur Verfügung stellen kann. Dementsprechend wird die Stadt Langenzenn außerhalb der Biergartensaison auch die Reinigung, Pflege sowie Verkehrssicherung für die WC-Anlage übernehmen.

Die Dauer der Biergartensaison ist zwischen dem Mieter und der Stadt Langenzenn noch abzustimmen. Der Mieter ist darüber hinaus berechtigt, den Biergarten auch außerhalb der Biergartensaison zu betreiben, soweit dies entsprechend öffentlich-rechtlich genehmigt ist. Die o.g. Verpflichtungen zum Betrieb und zur Unterhaltung der WC-Anlagen gelten dann in diesen Zeiträumen entsprechend. Ein ganzjähriger Betrieb ist lt. Aussagen des Landratsamtes und der vorliegenden Genehmigungen nicht vorgesehen und ist auch nicht genehmigungsfähig. Es wird eine maximale Anzahl an Sitzplätzen von 296 mietvertraglich festgesetzt.

Ein Termin bei uns im Haus, inkl. Besichtigung des Grundstücks, ist jederzeit möglich und erwünscht.

Für Rückfragen zum Landschaftspflegerischen Begleitplan bzw. der Bebauung usw. steht Ihnen gern das Bauamt zur Verfügung.

Der Bieter hat für den Betrieb des Biergartens ein Nutzungskonzept aufzustellen. Das Nutzungskonzept soll insbesondere Angaben zum Getränke- und Speiseangebot sowie zur Gestaltung und Einrichtung des Biergartens enthalten.

#### **4. Derzeitige Bebauung und Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke**

Die derzeit auf den Grundstücken stehenden Gebäulichkeiten werden vom aktuellen Pächter zurückgebaut; die aktuelle „Marktversorgung“ wird bestehen bleiben, diese ist im Zuge der Errichtung der festen Gebäulichkeiten gegen eine ordnungsgemäße Erschließung auszubauen. Die Marktversorgung (Wasser; Strom und Abwasser) ist auf den als **Anlage** beigefügten Foto/Plan dargestellt. Nachdem die Versorgung derzeit provisorisch erfolgt, ist ggf. zu prüfen, inwieweit diese Anschlüsse an den Bedarf je nach Nutzungskonzept angepasst werden müssen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Wasserversorgung im Bereich der Marktversorgung nicht in Frosttiefe gegründet ist. Das Weiteren wird die Bestandsbodenplatte des bisherigen Schankgebäudes bestehen bleiben.

Für den Biergarten liegt, wie dargestellt, die als **Anlage** beigefügte Baugenehmigung vor. Sollte die genehmigte Variante vom Mieter nicht zur Umsetzung übernommen werden, ist eine eigene Planung vorzulegen. Diese eigene Planung muss per Vorbescheid mit dem Landratsamt, der Stadt und sonstigen Behörden (u. a. Denkmalschutz) abgestimmt sein. Die maximale Anzahl von 296 Sitzplätzen darf nicht überschritten werden. Ein Bauantrag/Antrag auf Vorbescheid ist auf eigene Kosten einzureichen und so zu stellen, dass der Biergarten in der Biergartensaison 2025 geöffnet werden kann. Das Genehmigungsrisiko trägt in diesem Fall der Mieter. Soweit der Mieter eine eigene Planung umsetzen möchte, wird darauf hingewiesen, dass seitens der Stadt Langenzenn eine Dachbegrünung gewünscht wird. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass eine Abgabe der notwendigen baurechtlichen Unterlagen bis Ende Januar 2024 erfolgen sollte, da die Prüfung einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

Die Mietfläche liegt entlang der unter Denkmalschutz stehenden historischen Stadtmauer. Etwaige Vorgaben des Denkmalschutzes sind daher bei der Errichtung, Gestaltung und beim Betrieb des Biergartens zu berücksichtigen. Etwa erforderliche Genehmigungen sind vom Mieter auf eigene Kosten einzuholen.

Die zu verwendenden Materialien, Dachbegrünung usw. sind mit der Stadt, dem Landratsamt Fürth und sonstigen Behörden (u. a. Denkmalschutz, Wasserrecht) abzustimmen, sollten keine Vorgaben/Auflagen in der Baugenehmigung enthalten sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Försterallee in Langenzenn nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden darf. Dies gilt insbesondere für etwaigen Lieferverkehr des Biergartens und für etwaigen Verkehr im Zusammenhang mit der Ausführung von Baumaßnahmen. Eine Zufahrt ist (bis zur Stadtmauer) nur über die Alte Zennstraße möglich. Daraus resultierende Erschwernisse sind vom Bieter bei seinem Angebot miteinzukalkulieren.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich die Mietfläche in einem Überschwemmungsgebiet HQ 100 befindet. Der schon geschaffene Retentionsausgleich kann für eine eigene Planung herangezogen werden. Gleiches gelten für die Übernahme des Schallgutachtens sowie die Übernahme der gesicherten Parkplätze. Soweit der Investor die der vorliegenden Baugenehmigung zugrundeliegende Planung umsetzt, werden diese dem Investor kostenfrei überlassen. Eine Erstattung der bereits angefallenen Kosten der Stadt Langenzenn wird nicht geltend gemacht werden, da der bisherige Biergarten auch ohne Kostenerstattung des Betreibers auf dieser Grundlage betrieben wird. Sollte der Investor eine abweichende Planung umsetzen, sind die notwendigen Grundlagen zur Beantragung einer Bau- bzw. Tekturgenehmigung auf eigene Kosten vom Investor zu beschaffen. Der Investor ist aber berechtigt, auf die vorliegenden Grundlagen zurückzugreifen und diese kostenfrei für seinen Genehmigungsantrag zu verwenden.

Die Mietfläche befindet sich im Bereich Satzung der Stadt Langenzenn über die Benutzung der Grünanlage „Försterallee“. Die Grünanlage Försterallee soll der Allgemeinheit zu Erholungs- und Freizeitzwecken zur Verfügung stehen. Der Biergarten ist daher während seiner Öffnungszeiten für die Allgemeinheit zugänglich zu halten.

Es wird darauf hingewiesen, dass für etwaige Veranstaltungen lediglich ein begrenztes Lärmkontingent zur Verfügung steht. Der Mieter hat erforderliche Genehmigungen für etwaige Veranstaltungen auf eigene Kosten und eigenes Risiko einzuholen. Die Möglichkeit der Durchführung von Veranstaltungen wird ausdrücklich nicht zugesichert.

## **5. Mietsituation**

Der künftige Mietvertrag enthält folgende Eckpunkte:

- a) Der Vertrag mit dem aktuellen Mieter läuft bis 30.09.2024. Das Grundstück wird geräumt übergeben. Derzeit vorhandene Gebäude werden vom bisherigen Mieter zurückgebaut. Hiervon ausgenommen sind lediglich die Marktversorgung und die Bestandsbodenplatte unter dem bisherigen Schankgebäude. Diese Bestandsbodenplatte kann vom bisherigen Mieter zurückgelassen werden. Der künftige Mieter ist berechtigt, bei Bedarf diese Bestandsbodenplatte auf eigene Kosten entfernen zu lassen.
- b) Die Festmietzeit soll mit Ablauf des 30.09.2044 enden. Es wird eine zweimalige Verlängerung auf je fünf Jahre gewährt. Im Anschluss verlängert sich das Mietverhältnis

jeweils um ein Jahr, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien ein Jahr vor dem Ende der vereinbarten Mietzeit gekündigt wird.

- c) Anfallende Betriebskosten werden grundsätzlich auf den Mieter umgelegt. Die Betriebs- und Unterhaltungskosten für die WC-Anlage werden entsprechend des Umfangs der Nutzung (siehe Ziff. 3, d.h. aufgeteilt nach Nutzungszeiträumen) vom Mieter und der Stadt Langenzenn anteilig getragen.
- d) Die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache sowie etwaige Ersatzbeschaffungen obliegen dem Mieter auf eigene Kosten. Dies gilt auch für die von ihm errichteten Gebäude und für die von ihm eingebrachten Einrichtungen.
- e) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand vollständig geräumt und frei von Verunreinigungen zurückzugeben. Der Mieter ist insbesondere zum Rückbau sämtlicher von ihm errichteter Anlagen und eingebrachter Einrichtungen verpflichtet.  
Der Vermieter ist berechtigt, die vom Mieter errichteten (baulichen) Anlagen und/oder die vom Mieter eingebrachten Einrichtungen gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung zu übernehmen, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Entfernung von Gebäuden und/oder Einrichtungen.
- f) Eine Untervermietung darf nur mit Zustimmung der Stadt Langenzenn erfolgen. Gleiches gilt, sofern der Betrieb des Biergartens in sonstiger Weise auf einen Dritten übertragen werden soll.
- g) Nutzung der WC-Anlage durch die Öffentlichkeit.
- h) Der Mieter ist verpflichtet den Biergarten während der Biergartensaison ununterbrochen zu betreiben.

## **6. Erschließung**

Die Gebäude des provisorischen Biergartenbetriebs sind derzeit nur über die vorgenannte „Marktversorgung“ erschlossen. Die dauerhafte Erschließung für die festen Gebäude ist vom Mieter entsprechend den Erfordernissen und öffentlich-rechtlichen Vorgaben auf eigene Kosten herzustellen.

## **7. Umsetzung des Nutzungskonzepts**

Dem Mieter obliegt rechtlich keine Bauverpflichtung. Die Stadt Langenzenn ist allerdings zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrags berechtigt, wenn der Mieter den Biergarten entsprechend dem von ihm vorgestellten und zur Grundlage des Mietvertrages gewordenen Nutzungskonzept nicht bis spätestens 31.05.2025 eröffnet. Außerdem ist die Stadt Langenzenn nach vorheriger Abmahnung zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages berechtigt, falls der Mieter gegen die ihm obliegende Betriebspflicht verstößt oder wenn der Mieter während der Mietzeit in einer Weise vom Nutzungskonzept abweicht, die der Stadt Langenzenn eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar macht.

## 8. Wichtige Hinweise:

Alle vorliegenden Angaben, insbesondere Zahlen- und Größenangaben sind, soweit nichts Anderes angegeben wurde, unverbindlich. Es wird keine Haftung für die Vollständigkeit der Angaben samt Anlagen übernommen.

Vom Vermieter wird keine Gewähr übernommen, dass der Mietgegenstand für den geplanten Verwendungszweck des Mieters geeignet ist. Garantien werden von der Stadt Langenzenn keine übernommen.

Die Vermietung der genannten Grundstücke soll ohne Einschaltung von Maklern erfolgen. Die Stadt Langenzenn wird daher keine Maklerprovision übernehmen.

Sämtliche beim Interessenten anfallenden Kosten im Zusammenhang mit der Bearbeitung der von der Stadt Langenzenn überlassenen Unterlagen sowie im Zusammenhang mit der Angebotsabgabe trägt der Interessent selbst. Gleiches gilt für etwaige im Zusammenhang mit Mietvertragsverhandlungen entstehende Kosten. Die Stadt Langenzenn erstattet keine Kosten.

Sollten Sie weitergehende Information wünschen, so wenden Sie sich bitte an uns bzw. an die entsprechend dafür zuständigen Mitarbeiter. Eine Auflistung finden Sie am Ende des Exposés. Wir werden versuchen, Ihre Fragen umgehend zu beantworten.

Eine Entscheidung über die Vermietung der Grundstücke muss nach Eingang des Angebots durch das zuständige städtische Gremium getroffen werden. Wir bitten Sie darum um Geduld. Wir werden uns bemühen, Sie über das Ergebnis schnellstmöglich zu informieren.

Mit der Abgabe eines Angebots/Konzepts willigen Sie ein, dass Ihre Daten von der Stadt Langenzenn gespeichert und im Zusammenhang mit dieser Ausschreibung verwendet werden. Ihre Daten werden nicht ohne Ihre Zustimmung an Dritte weitergeben. Wir würden Ihre Daten gern für weitere Ausschreibungen der Stadt Langenzenn verwenden, falls Sie dies NICHT wünschen, teilen Sie uns dies bitte mit. ([Datenschutzbestimmungen](#))

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Habel  
1. Bürgermeister

Auskünfte erteilen:

Für Fragen zum Baurecht / Abwasserleitungen:

Herr Wittmann (Stadtbaumeister), 09101 703-402, michael.wittmann@langenzenn.de

Für Fragen zur Erschließung:

Frau Oppel (Bauamt), 09101 703-407, stephanie.oppel@langenzenn.de

Für Fragen zu Stromleitungen:

Herr Koza (Stadtwerke), 09101 703-520, Daniel.Koza@langenzenn.de

Für Fragen zu Wasserleitungen:

Herr Seichter (Stadtwerke), 09101 703-530, daniel.seichter@langenzenn.de

Für Fragen zur Bebaubarkeit:

Landratsamt Fürth, Frau Schletterer, Tel.: 0911/9773-1517

Für sonstige Fragen:

Herr Tiefel (Liegenschaften + Projekte); 09101 703-214, markus.tiefel@langenzenn.de