

Verpachtung

Gaststätte mit Kioskbetrieb

Waldschwimmbad Neu-Anspach

## **Exposé**

Stand: 01.02.2024



Das Freibad mit dem Schwimmbecken bis Herbst 2023 / Foto © Stadtverwaltung Neu-Anspach

## Inhalt

<b>1. Zusammenfassung</b> .....	3
<b>2. Das Waldschwimmbad Neu-Anspach</b> .....	3
Allgemeines .....	3
Öffnungszeiten .....	3
<b>3. Gastronomie im Waldschwimmbad</b> .....	4
Grundriss der Gastronomie Fläche .....	4
Terrasse .....	6
<b>4. Unsere Erwartungen an einen Pächter (m/w/d)</b> .....	11
<b>5. Vertrag</b> .....	12
<b>6. Lage</b> .....	12
Adresse .....	12
Parkplatz & Anlieferung .....	12
Neu-Anspach .....	12
Tourismus .....	12
Schwimmbäder in der Umgebung .....	13
<b>7. Bewerbungsverfahren</b> .....	13
<b>1. Stufe</b> .....	13
<b>2. Stufe</b> .....	13
<b>3. Stufe</b> .....	14
<b>8. Kontakt</b> .....	15

## 1. Zusammenfassung

Die Stadt Neu-Anspach sucht zum 01. Mai 2024 einen Pächter (m/w/d) für den Kiosk sowie die Gaststätte im Waldschwimmbad Neu-Anspach. Verpachtet werden der Kiosk sowie die Gaststätte mit Terrasse. Es handelt sich um eine Neuverpachtung und um keine Betriebsübernahme. Die Saison beginnt regelmäßig am 01. Mai und endet am 15. September. Das Freibad besuchen pro Saison regelmäßig über 30.000 Menschen, wobei es witterungsbedingt Ausschläge nach oben und unten geben kann.

Das Bewerbungsverfahren ist mehrstufig aufgebaut.

## 2. Das Waldschwimmbad Neu-Anspach

### Allgemeines

Das Waldschwimmbad Neu-Anspach bietet seinen Gästen im Rahmen einer 4,5monatigen saisonalen Öffnung von Anfang Mai bis Mitte September ein Schwimmerbecken sowie ein Kleinkindbecken mit einer Wasserfläche von insgesamt 994 Quadratmetern. Das gesamte Waldschwimmbad erstreckt sich über eine Fläche von großzügigen 20.000 Quadratmetern. Neben dem klassischen 50-Meter-Schwimmerbecken bietet das Waldschwimmbad eine Sprunganlage mit einem 3-Meter- sowie einem 1-Meter-Brett, zwei Fun-Rutschen, verschiedene Massageoptionen sowie optionalen Wasserattraktionen, die zeitweise im Becken angeboten werden.

Außerhalb der Wasserfläche gibt es einen Wasserfall, eine große Liegewiese, einen Kinderspielplatz, einen Kleinkindspielplatz, ein Beachvolleyballfeld, eine Tischtennisplatte, einen Fitnessparcours sowie die Usaquelle des Usabachs, die im Schwimmbadgelände entspringt. Das Waldschwimmbad wird während der Schließzeiten im Winter/Frühjahr 2023/2024 modernisiert und erhält ein Edelstahlschwimmerbecken. Dazu wird die Technik getauscht, ergänzt und ausgebaut. Die Anlage wird fortlaufend modernisiert. Pro Saison nutzen zumeist über 30.000 Gäste das Waldschwimmbad; in besonders guten Jahren sogar über 50.000 Gäste. Das Neu-Anspacher Waldschwimmbad ist eines der Ausflugsziele im Hochtaunuskreis und hat eine regionale Bedeutung.

### Öffnungszeiten

*Vor- und Nachsaison (Mai, Juni, September)*

Montag - Freitag                      9.00 – 19.00 Uhr sowie Frühschwimmen 7.00 – 9.00 Uhr

Samstag, Sonntag, Feiertag        9.00 – 19.00 Uhr sowie Frühschwimmen 8.00 – 9.00 Uhr

Hauptsaison (Juli, August)

Montag – Freitag 9.00 – 20.00 Uhr sowie Frühschwimmen 6.00 – 9.00 Uhr

Samstag, Sonntag, Feiertag 9.00 – 20.00 Uhr sowie Frühschwimmen 8.00 – 9.00 Uhr

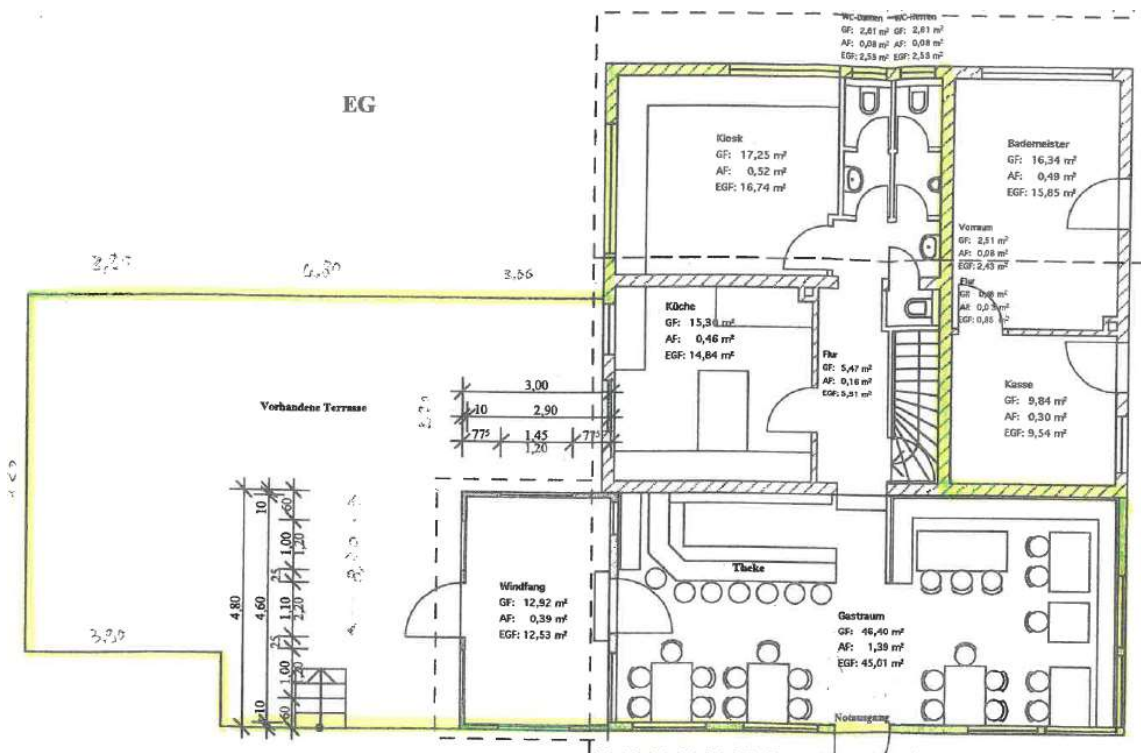
### Mindestöffnungszeiten der Gastronomie

- Der Kiosk muss von 10.00 Uhr bis 19.00/20.00 Uhr (Schließzeit je nach Saison) geöffnet sein.
- Der Kiosk muss nicht geöffnet werden, wenn tagsüber keine Temperaturen von über 20°C zu erwarten sind oder wenn es anhaltenden Regen gibt.

### 3. Gastronomie im Waldschwimmbad

Verpachtet werden der Kiosk, die Gaststätte sowie die Terrasse. Die baulichen Begebenheiten lassen eine Gastronomie in allen Teilen und ganzjährig zu. Es handelt sich um eine Neuverpachtung und um keine Betriebsübernahme. Es gibt keine Bindung oder Vorgaben bzgl. Lieferanten. Der Kiosk befindet sich im eingezäunten Waldschwimmbad-Gelände. Die Gaststätte sowie die Terrasse sind von außerhalb des Schwimmbadgeländes zugänglich. Eine Verbindungstür im Zaun macht die Terrasse auch für die Schwimmbadgäste zugänglich.

#### Grundriss der Gastronomie Fläche



Die Gastronomie hat eine Gesamtfläche von 145,44 m<sup>2</sup>. Im Innenbereich sind 40 Plätze vorhanden. Auch der Kiosk ist beheizt.

Zur Ausstattung zählen:

- Eine Thekenanlage mit Kühleinrichtung
- Gastro-Küchenzeile mit 2 Frittenwannen und 6 Brenner Herd
- Spülbereich
- 2 große Kühlräume inkl. Kühlaggregat sowie Bierdruckanlage
- Diverse Gastro-Schränke
- Herren- und Damentoilette
- Separate Personaltoilette

Die Einrichtung ist Eigentum der Stadt Neu-Anspach. Kleininventar wie Tassen, Teller, Gläser etc. sind nicht vorhanden und müssen vom Pächter angeschafft werden. Ebenso ist eine Kaffeemaschine nicht vorhanden.



Gastronomie von außen



Ausgang Windfang aus Gastronomie zur Terrasse



### Terrasse

Die Terrasse ist auf 30 Personen ausgerichtet. Eine Außenmöblierung ist vorhanden. Sie wurde im Jahr 2023 angeschafft und könnte durch den Pächter ergänzt werden. Sonnenschirme sind nicht vorhanden und müssten installiert werden.



Kiosk Ausgabe im Waldschwimmbad



Gastraum



Gastraum



Theke





Küche



Küche



Damentoilette



Kellerraum mit Kühlanlage



Kühlhaus

#### **4. Unsere Erwartungen an einen Pächter (m/w/d)**

Die Stadt Neu-Anspach sucht einen kompetenten, erfahrenen Gastronomen (m/w/d). Die Beliebtheit des Waldschwimmbades hängt substantziell von einem attraktiven gastronomischen Angebot ab. Die Stadt Neu-Anspach als Verpächterin sieht sich als Partnerin der Gastronomie. Zusammen soll das Ziel verfolgt werden, die Attraktivität des Bades beizubehalten und auszubauen. Hierzu sollen u. a. in festen Abständen Gespräche stattfinden, um Ideen auszutauschen, Absprachen zu treffen und sich wechselseitig über die Entwicklungen zu informieren. Im Waldschwimmbad treffen alle gesellschaftlichen Milieus und Generationen aufeinander. Das Leistungsangebot des Pächters sollte hierauf mit einem differenzierten Angebot eingehen. Auf gesunde Speisen soll ein Augenmerk gelegt werden. Großen Wert wird auf Zuverlässigkeit hinsichtlich der Öffnungszeiten gelegt (siehe Mindestöffnungszeit). Da die Stadt Neu-Anspach sehr an Nachhaltigkeit gelegen ist, soll in der Bewerbung dargelegt werden, wie auf Einweggeschirr und –besteck nach Möglichkeit verzichtet wird.

Außerdem ist ein Auge für ein schönes Ambiente bedeutsam. Gewünscht ist ein repräsentatives Erscheinungsbild und Auftreten des Gastronomie-Personals.

## 5. Vertrag

Die Gastronomie im Waldschwimmbad soll zum 01. Mai 2024 verpachtet werden. Es handelt sich um eine Neuverpachtung und um keine Betriebsübernahme. Verbindlichkeiten des Vorpächters gehen daher nicht auf den neuen Pächter über; Mitarbeiter müssen nicht übernommen werden. Die Betriebskosten sind vom Pächter zu tragen.

Pachtbeginn	01. Mai 2024
Der Pachtpreis beträgt	200,00 € zzgl. MwSt./ monatlich
Die Nebenkosten betragen	500,00 € zzgl. MwSt./ monatlich
Die Kautions beträgt	600,00 €

## 6. Lage

### Adresse

Am Waldschwimmbad 1

61267 Neu-Anspach

### Parkplatz & Anlieferung

- Es gibt unmittelbar beim Waldschwimmbad einen öffentlichen Parkplatz sowie eine großzügige Fahrrad-Abstellanlage. In den Sommermonaten wird eine angrenzende Wiese gemäht und steht ebenfalls als Parkfläche zur Verfügung.
- Die Anlieferung zu Gaststätte und Kiosk sollte außerhalb der Öffnungszeiten erfolgen. Innerhalb der Öffnungszeiten können kleiner Anlieferungen vorgenommen werden.
- Ein Parkplatz steht dem Pächter direkt gegenüber dem Eingang der Gastronomie zur Verfügung.

### Neu-Anspach

Neu-Anspach ist eine wachsende Stadt mit ca. 15.000 Einwohnern. Sie liegt im Taunus im Einzugsgebiet Frankfurt-Rhein-Main. Die nächst größere Stadt ist Bad Homburg v. d. Höhe in ca. 17 KM Entfernung. Frankfurt am Main als Metropole ist ca. 35 KM entfernt.

### Tourismus

Neu-Anspach bietet mit seinen Wander- und Radwegen einen hohen Freizeitwert. In der Nachbarschaft befinden sich Anziehungspunkte wie der Freizeitpark Lochmühle, der Hessenpark, die Saalburg sowie der Große Feldberg. Das Waldschwimmbad liegt auf einer beliebten Biker-Strecke zum Großen Feldberg, direkt an der L3041. Der Taunus Touristik Service bewirbt die Region einschließlich der Bäder.

## Schwimmbäder in der Umgebung

Siehe Bäderatlas: <https://baederatlas.com>

## **7. Bewerbungsverfahren**

Das Bewerbungsverfahren erfolgt in 3 Stufen. Alle Angaben werden vertraulich behandelt.

### **1. Stufe**

Bitte, senden Sie uns Ihre Bewerbung bis spätestens **31. März 2024** an Frau Anke Ludwig, entweder per E-Mail an [anke.ludwig@neu-anspach.de](mailto:anke.ludwig@neu-anspach.de) (PDF max. 10 MB) oder per Post an:

Stadtverwaltung Neu-Anspach  
Leistungsbereich Familie, Sport und Kultur  
Frau Anke Ludwig  
Bahnhofstraße 26  
61267 Neu-Anspach

Bitte, senden Sie uns eine Bewerbung, die die folgenden Fragen beantwortet:

- Was ist Ihr gastronomisches Konzept und Leistungsangebot?
- Wen wollen Sie mit Ihrem Angebot ansprechen?
- Welche Erfahrung haben Sie in der Führung von Gastronomiebetrieben?
- Wann möchten Sie die Gastronomie eröffnen?

Erstellen Sie bitte einen Lebenslauf über Ihre eigene Person und ggf. Ihre Geschäftspartner, der vor allem folgende Fragen beantwortet:

- Welche Ausbildung haben Sie und Ihre Partner absolviert?
- Wie groß sind die Management- und Branchenerfahrungen im Team?
- Welche kaufmännischen Kenntnisse haben Sie?
- Was qualifiziert Sie sonst für die Aufgabe?

Bitte fügen Sie relevante Prüfungs- und Arbeitszeugnisse sowie Referenzen bei.

### **2. Stufe**

Geeignete Bewerber werden zu einem Besichtigungstermin und einem Gespräch eingeladen. In Einzelfällen kann eine Besichtigung auch schon vor Einreichen der Bewerbung (Stufe 1) stattfinden.

### **3. Stufe**

Von den verbleibenden Bewerbern benötigen wir die im Folgenden aufgeführten Unterlagen. Im diese erstellen zu können, erhalten Sie von uns zuvor weitere Informationen zu Nebenkosten, Inventar etc.

#### Leistungsangebot, Marketing – wir wollen von Ihnen wissen:

- Welchen Umfang hat die Speise- und Getränkekarte?
- Preisgestaltung: Nennen Sie beispielhaft konkrete Preise für Getränke und Gerichte
- Wie stellen Sie Qualität dauerhaft sicher? Wie wollen Sie die Erwartungen der Gäste nicht nur erfüllen, sondern übertreffen?
- Welche Rechtsform streben Sie an?

#### Personalplan:

- Bitte, stellen Sie in einer Übersicht die geplante Personalstruktur dar
- Welche Aufgaben haben die einzelnen Personen zu übernehmen?
- Welche Personen werden welche Schlüsselpositionen besetzen? Was qualifiziert diese Mitarbeiter dazu?

#### Finanzen:

- Bonitätsprüfung: Schufa- bzw. Creditreform-Auskunft
- Einkommenssteuerbescheide der letzten zwei Jahre
- Kostenvorschau und Umsatzvorschau für die ersten drei Geschäftsjahre im Waldschwimmbad Neu-Anspach

#### Behördliche Unterlagen:

- Führungszeugnis zur Vorlage bei einer Behörde
- Auskunft aus dem Gewerbezentralregister (Gewerbeamt)
- „Bescheinigung in Steuersachen“ – Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes
- Bescheinigung aus dem Konkurs- und Insolvenzgericht (Amtsgericht)
- Auszug aus dem Schuldnerverzeichnis (Amtsgericht)

## **8. Kontakt**

Kontaktieren Sie uns gerne, wenn Sie Fragen haben und weitere Informationen benötigen.

Stadtverwaltung Neu-Anspach  
Leistungsbereich Familie, Sport und Kultur  
Bahnhofstraße 26  
61267 Neu-Anspach

Anke Ludwig  
Telefon: 06081 – 1025 5111  
Email: [anke.ludwig@neu-anspach.de](mailto:anke.ludwig@neu-anspach.de)

Anja Ernst  
Leiterin Leistungsbereich Familie, Sport und Kultur  
Telefon: 06081 – 1025 5100  
Email: [anja.ernst@neu-anspach.de](mailto:anja.ernst@neu-anspach.de)