

Interessenbekundungsverfahren

zur langfristigen Nutzung des städtischen Gebäudes "Rheinallee 8" in Königswinter

1. Zielsetzung des Verfahrens

Die Stadt Königswinter prüft die Nutzungsmöglichkeiten des städtischen Gebäudes "Rheinallee 8" mit dem Ziel, an dieser prägnanten Stelle die kulturelle und touristische Prägung Königswinters durch eine adäquate neue Funktion zu stärken und im Gefüge von Rheinufer, Altstadt und Siebengebirge einen positiven Impuls zur Stadtentwicklung zu geben. Dazu soll ein geeigneter Investor oder Betreiber identifiziert werden, mit dem ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen werden soll.

Das Verfahren dient dazu, durch die Einreichung von Konzepten und Businessplänen eine fundierte Marktanalyse zu erstellen. Ein Mietvertragsabschluss erfolgt vorbehaltlich der Erfüllung aller erforderlichen Voraussetzungen sowie eines politischen Beschlusses. Die Einreichung eines Konzepts oder Businessplans begründet in keiner Form einen Rechtsanspruch auf einen Mietvertrag.

2. Rahmenbedingungen

Königswinter ist mit jährlich über 600.000 Besuchern eines der gefragtesten touristischen Ziele in Nordrhein-Westfalen. Das Gebäude "Rheinallee 8" befindet sich in einer herausragenden Lage an der Schnittstelle zwischen der Rheinuferpromenade und der Achse zur Drachenfelsbahn, im Herzen des Siebengebirges. Die exponierte Lage verleiht dem Objekt eine hohe Strahlkraft für die Stadt und die Region.

Ziel ist es, diesen Standort mit einer innovativen Nutzungsidee zu kulturellen und touristischen Zwecken zu reaktivieren und ihn zu einem lebendigen Anziehungspunkt für Bürgerinnen und Bürger sowie Touristen zu machen.

3. Konzeptionelle Anforderungen

Interessenten werden gebeten, bei der Erstellung ihres Konzepts bzw. Businessplans folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Das Gebäude "Rheinallee 8" wird von der Stadt Königswinter vermietet. Die Instandhaltung, die für den Betrieb erforderliche Ausstattung sowie alle notwendigen Investitionen sind vom Betreiber zu tragen. Eine Zahlung von Zuschüssen durch die Stadt Königswinter ist nicht möglich.
Der Betreiber eröffnet in seinen Unterlagen ein Angebot für die Miethöhe und ggfs. eine Staffelung der Mietzahlung über den geplanten, mehrjährigen Nutzungszeitraum.
- Die künftige Nutzung soll in Abstimmung mit dem Mobilitätskonzept der Stadt Königswinter abgestimmt werden. Dabei sollte die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr berücksichtigt werden.

- Der Betrieb des Objekts soll im Sinne der Belebung der Altstadt grundsätzlich ganzjährig erfolgen. Mögliche Betriebszeitenmodelle einschl. Abweichungen vom Ganzjahresbetrieb sind in den eingereichten Unterlagen zu begründen. Die täglichen Öffnungszeiten können saisonalen Schwankungen entsprechend ausgestaltet werden.
- Die Betreiberverantwortung für das Gebäude, die genutzte Fläche und den unmittelbar zugeordneten Außenbereich obliegt dem Betreiber.
- Die vertragliche Nutzung ist auf mindestens fünf Jahre mit einer Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre auszulegen. Wünschenswert ist die Darstellung von Anpassungsmöglichkeiten für eine längerfristige Attraktivität des geplanten Angebots.
- Der Betreiber muss in den eingereichten Unterlagen z.B. über Referenzprojekte oder Bestätigungsschreiben Dritter seine fachliche Eignung, Bonität, Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit hinsichtlich
 - fachlicher und inhaltlicher Kompetenz beim Angebot
 - überregionale Vermarktung und Bewerbung sowie
 - bei den betriebswirtschaftlichen und organisatorischen Kenntnissen und Erfahrungen nachweisen.
 - Erfahrung in der Projektentwicklung und -realisierung ist erforderlich.
- Falls Investitionen für das Vorhaben erforderlich sind, ist der Eigenkapitaleinsatz bzw. eine verbindliche Zusage von Fremdinvestoren nachzuweisen.
- Aufgrund der regionalen Bedeutung des Gebäudes wird eine enge Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren wie dem Siebengebirgsmuseum, der Drachenfelsbahn oder dem Naturpark Siebengebirge angestrebt. Hierzu sollte in den eingereichten Unterlagen Ideen oder Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Des Weiteren wird die Zusammenarbeit mit Akteuren der Stadtgesellschaft angestrebt, z.B. durch dauerhafte oder temporäre Nutzung von Ausstellungsfläche im Gebäude oder ähnliches.
- Im Businessmodell sind mögliche zeitliche Steuerungsmöglichkeiten der Besuchszeiten sowie die möglichen Preisstrukturen und Tarifmodelle (Nutzergruppen, Rabattmodelle u.ä.) für Tickets darzustellen.

4. Das Gebäude

Die Gesamtgebäudefläche beträgt ca. 1.968 qm. Die obere Ebene wird seit April 2024 von der Stadt für Ausstellungen und kulturelle Veranstaltungen genutzt.

Aufgeteilt ist diese Fläche auf im Wesentlichen 2 Ebenen in die folgenden Bereiche:

Eingangsniveau oben:

- Küche mit Vorratsraum und Kühlraum
- Herren und Damen Besucher-WCs
- Behinderten WC
- Personalaufenthaltsraum
- Personalumkleide mit WC und Dusche für Damen und Herren
- 2 Büroeinheiten
- 1 Schulungsraum
- 1 Foyer/ Gastronomiebereich
- 1 Eingangsfoyer

Ehemalige Ausstellungsebene Straßenniveau unten:

- Ehemalige Ausstellungsräume mit leeren Aquarien (Tanks, Becken, Röhren etc.) und entsprechender thematischer Dekoration
- Technische Funktionsräume hauptsächlich aus der Aquariumsnutzung
- 2 Aufzüge

5. Weitere Informationen

Weitere Informationen wie zum Beispiel Pläne der einzelnen Geschossebenen sind auf der Internetseite der Stadt Königswinter unter: <https://www.koenigswinter.de/de/rheinallee-8-interessenbekundung.html> zu finden. Im Rahmen dieses Interessenbekundungsverfahrens sind grundsätzlich keine individuellen Besichtigungstermine geplant.

6. Ablauf und Fristen im Verfahren

Bitte beachten Sie zwingend folgendes Formerfordernis:

Die Angebote müssen bis zum **07.03.2025., 11:00 Uhr** in einem verschlossenen Umschlag eingehen. Der Umschlag muss folgendermaßen adressiert und beschriftet werden:

Anschrift:

Stadt Königswinter
Rathaus Oberpleis
Dollendorfer Straße 39
Zimmer 105
53639 Königswinter

Beschriftung:

Achtung! Nicht öffnen!
Interessenbekundung Rheinallee 8
Einreichung bis 07.03.2025, 11:00 Uhr

Sie können Ihr Angebot bis zum 07.03.2025, 11:00 Uhr auch persönlich abgeben im Rathaus Oberpleis, Dollendorfer Straße 39, Zimmer 105, 53639 Königswinter-Oberpleis.

Angebote, die den genannten Anforderungen nicht entsprechen, können nicht berücksichtigt werden. Die Abgabe von Angeboten per E-Mail ist nicht möglich.

Bitte halten Sie Ihr Angebot mindestens bis zum 31.5.2025 aufrecht.

7. Weitere Hinweise:

Die Teilnahme an dem Interessenbekundungsverfahren führt – unabhängig von der Wertung der eingehenden Unterlagen – nicht zu einem Anspruch auf den Abschluss eines Mietvertrages. Selbstverständlich wird bezüglich der eingereichten Unterlagen Diskretion zugesichert.