

Exposé Gastronomiebetrieb FB Schwarzenberg mit Minigolfanlage

1. Allgemeine Zielvorgabe

Das Freibad Schwarzenberg ist Teil eines innerstädtischen Naherholungsangebotes und soll auf dieser Grundlage modernisiert werden. Als Betreiber des Freibades, möchte die SW Bäder GmbH das bestehende gastronomische Angebot im Schwimmbad nach heutigen Ansprüchen und Trends ausrichten. Auf dieser Basis wird eine langfristige Partnerschaft angestrebt, um dem zukünftigen Pächter eine hohe Investitionssicherheit bei der Anschaffung einer wertigen Ausstattung zu ermöglichen.

2. Umfeld der Freibadanlage

Der Standort Freibad Schwarzenberg liegt im Stadtteil St. Johann/ Bezirk Mitte. Das Bad ist größtenteils von Grün- und Waldflächen umgeben. Im Südwesten grenzt das Grundstück an eine Tennisanlage.

Das Bad liegt nahe der Universität des Saarlandes sowie den Saarbrücker Stadtteilen Scheidt, Eschberg und Rotenbühl. Auf dem Berg erstreckt sich der Stadtwald St. Johann. Am Bad vorbei führt der Turmweg hinauf zur Kuppe, auf der der Aussichtsturm Schwarzenberg mit Grillplatz steht.

Südöstlich des Schwarzenbergs liegt ein Hexentanzplatz mit dem Römerstein und weiter südlich die Willingsquelle. Nahe der Quelle steht eine Grillhütte.

Darüber hinaus wurde am angrenzenden Wald am Freibad ein Waldkindergarten mit Waldlehrpfad errichtet.

Der Betrieb der Gastronomie hat insbesondere auf das Umfeld und die Interessen der Anwohner der umliegenden Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen.



Luftbild vom Gelände des Schwarzenbergbad

2.1. Erreichbarkeit

Saarbrücken ist Landeshauptstadt und Universitätsstadt. Sie ist mit durchschnittlich 186.000 Einwohnern die größte Stadt im Saarland. Sie gehört zum Regionalverband Saarbrücken und liegt direkt an der Grenze zu Frankreich/ Lothringen.

Die Stadt verfügt über ein dichtes Straßenverkehrsnetz mit Autobahnen und Bundesstraßen in alle Richtungen. Der Bahnhof bietet Anschluss an das europäische Hochgeschwindigkeitsnetz. Der Stadt- und Regionalverkehr wird mit zahlreichen städtischen wie regionalen Bahn- und Buslinien sichergestellt. Es kann daher eine sehr gute Infrastruktur und Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer, auch aus dem nahegelegenen Frankreich festgestellt werden.

Das Freibad Schwarzenberg liegt am östlichen Stadtteilausgang und befindet sich Abseits einer Anhöhe. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 8 – 9 Autominuten vom Stadtzentrum (ab Rathaus).

Die Anfahrt erfolgt über Haupt- und gegebenenfalls Nebenstraßen, zumeist durch Wohngebiet. Die Erreichbarkeit ist durch einen relativ langen Anstieg (ca. 400 m) für Fußgänger, Radfahrer sowie für Autofahrer bei Nutzung des unteren Parkplatzes leicht erschwert.

In der Nähe der Anlage stehen den Besuchern kostenfreie Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Die Anzahl der Parkplätze (ca. 500) befindet sich nicht direkt am Freibad, sondern an der Zufahrtstraße unterhalb der Anhöhe. Im oberen Bereich, direkt vor dem Freibad und im nahen Waldstück stehen etwa 120 Parkplätze zur Verfügung.

Vor dem Eingangsbereich befinden sich ausreichende Abstellmöglichkeiten für Motorräder und Fahrräder u.a. auch eine Ladestation mit 8 Stellplatzboxen für E-Bikes.

Das Freibad ist mit dem ÖPNV gut erreichbar, verschiedene Buslinien mit nahegelegenen Haltestellen sind vorhanden.

3. Beschreibung der Freibadanlage

Das Freibad wurde 1959 eröffnet und befindet sich in einem insgesamt guten Allgemeinzustand. Das Freibad verfügt über ein

- 50-m Sportbecken
- Sprungbecken mit 1-m, 3-m und 5-m Sprungturm
- Planschbecken
- Mehrzweckbecken mit Strömungskanal, Liegemulden
- 90-m Rutsche

Verschiedene Spiel- und Sportflächen ergänzen das Schwimmbadangebot im Trockenbereich. Die Gesamtfläche des Bades ist aufgeteilt in:

- Nutzbare Gesamtfläche: 57.000 qm
- Liegefläche: 35.000 qm
- Wasserfläche: 3.400 qm

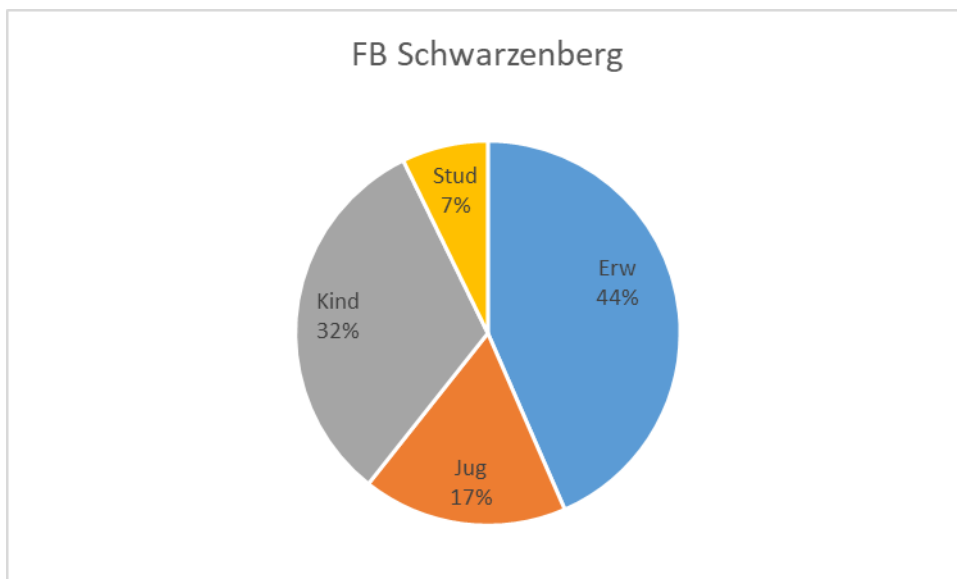
Die Freibadanlage ist nicht vollständig barrierefrei. Vor dem Eingang befinden sich 6 Behindertenparkplätze. Ebenerdige Zugänge zu den Becken und zur Gastronomie sind vorhanden.

3.1. Besucherstruktur und Öffnungszeiten

Das Freibad ist von Mitte Mai bis Mitte September, insgesamt ca. 119 Tage im Jahr, 7 Tage pro Woche von 09:00 bis 20:00 Uhr geöffnet. Während der Monate Juni bis August findet an 2 Tagen in der Woche ein Frühschwimmen ab 07:00 Uhr statt.

Mit durchschnittlich 100.000 Besuchern pro Saison ist das Schwarzenbergbad eines der besucherstärksten Freibäder im Saarland.

Anhand der verkauften Eintrittskarten ergibt sich folgende Besucherstruktur:



Die Besucherstruktur ist heterogen und zeigt mit 44 % einen hohen Besucheranteil an Erwachsenen auf. Insbesondere der Anteil an Kindern ist mit 32 % überdurchschnittlich hoch. Die Jugendlichen sind mit insgesamt 17 % noch gut vertreten. Bei den Erwachsenen ist ein hoher Anteil an jungen Erwachsenen feststellbar, aber auch Senioren sind in diesem Bad zahlreich vertreten.

Aufgrund von Witterungsschwankungen ist das Besucherverhalten in einem Freibad nicht ausgeglichen, so dass es zu größeren Schwankungen kommen kann. Bei

schlechtem Wetter wurden schon weniger als 100 Besucher und an anhaltend heißen Tagen über 5.000 Besucher im Schwarzenbergbad gezählt. Besucherstärkste Tage werden meistens am Wochenende mit anhaltend sommerlichen Temperaturen verbucht.

4. Gastronomie

Die Gastronomie befindet sich in einem imposanten Pavillon mit Außenbestuhlung, der sich über 2 Etagen erstreckt. Dieser liegt im oberen Bereich des Geländes neben dem Planschbecken sowie dem Kinderspielplatz. Eine kleine Minigolfanlage ergänzt den Gastronomiebereich. Im vergangenen Jahr wurde eine Beach-Lounge mit Liegestühlen direkt am Pavillon errichtet.

Zwei weitere Kioske, ebenfalls mit Außenbestuhlung, befinden sich im Eingangsbereich vor dem Zugang zum Multifunktionsbecken.

Bisher wurde die Gastronomie nur während der Freibadsaison, d.h. ca. 17 Wochen im Jahr betrieben. Einen separaten Zugang zur Gastronomie gibt es bisher nicht. Eine Verlängerung der Betriebszeiten sowie eine ganzjährige Nutzung, auch außerhalb der Freibadsaison ist nur in Absprache mit der Stadtwerke Saarbrücken Bäder GmbH und mit Errichtung von Sicherungsmaßnahmen zu den angrenzenden Becken möglich.

4.1. Zustand des Pachtgegenstandes

Das Gebäude ist zurzeit ohne Einschränkungen nutzbar. Die Optik des Gebäudes und die Innenausstattung ist allerdings veraltet und muss in absehbarer Zeit saniert bzw. modernisiert werden. Das Gebäude wurde seit seiner Bebauung in 1957 als Gastronomiebetrieb genutzt.

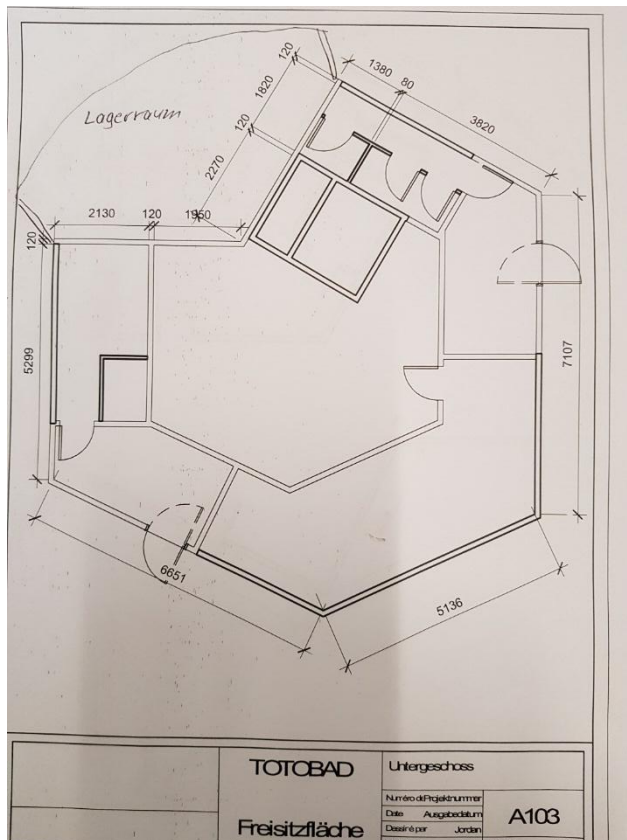
Zur besseren Kalkulation kann das Gebäude nach Terminvereinbarung besichtigt werden. Eine entsprechende Anfrage richten Sie bitte an Frau Stefanie Müller, stefanie.mueller@sw-sb.de oder telefonisch an 0681/ 587 2093.

Größere Investitionen oder Verschönerungsmaßnahmen seitens der LHS oder SW Bäder GmbH sind nicht geplant. Es muss daher vom Pächter die Bereitschaft und Solvenz geben, alle Investitionen zu tätigen, die für den späteren Betrieb notwendig sind.

4.2. Zusätzliche Kosten

Gebühren, Beiträge oder sonstige Kosten u.a. Anschlusskosten für die Energieversorgung sind vom Pächter zu tragen.

5.1.2. Pavillon (Untergeschoss)



Im Untergeschoss befinden sich hauptsächlich Lagerräume und ein großzügiger Verkaufsbereich mit Verkaufstresen und einer Imbissküche.

5.1.3. Minigolfanlage

Die Minigolfanlage wurde bisher über die Gastronomie betrieben und bietet eine weitere Einnahmemöglichkeit. Die Minigolfanlage umfasst eine Fläche von 560 m².

Der Stil und die Optik der Bestandsanlage ist veraltet und muss in absehbarer Zeit modernisiert werden. Ein Betrieb der Anlage erfolgte bisher über den Pächter, ist aber nicht zwingend.

5.2. Los II

5.2.1. Verkaufskioske (Multifunktionsbecken)

Der Kiosk am Multifunktionsbecken besteht aus einem Verkaufsraum mit Tresen und einer Imbissküche, sowie einem Lagerraum. Direkt vor dem Imbiss befindet sich eine Außenbestuhlung.

Vergabeaufteilung: Eine separate Vergabe von Los I und Los II ist möglich.

6. Erwartungen

Willkommen sind Angebote die den Freizeit- und Naherholungscharakter sowie die Vielfalt der Generationen und Kulturen der Freibadanlage berücksichtigen.

6.1. Anforderungen an das Konzept

Betriebskonzepte und Veranstaltungen, die hochprozentige alkoholische Getränke bzw. Rauchwaren in den Mittelpunkt stellen, sind nicht zulässig. Ebenso dürfen Glücksspiel, Erotika, Shisha oder sonstige Angebote, die sich hauptsächlich an Erwachsene richten nicht Teil des Betriebskonzeptes sein. Auf Veranstaltungen von Dritten sind diese Regeln zu übertragen. Die Verantwortung verbleibt beim Pächter.

Das aktuelle Angebot an Speisen und Getränken entspricht dem Standardangebot für Freibadbetriebe. Klassiker wie Currywurst, Pommes, Eis und diverse Kalt- und Warmgetränke werden während der Saison stark nachgefragt.

Allerdings hat sich auch in den Freibädern die Nachfrage im Foodbereich stark verändert und wird zunehmend durch aktuelle Trends beeinflusst, u.a. in den Bereichen Nachhaltigkeit, Gesundheit, Beyond Food, Qualität, Genuss und Glokal.

Diese Zukunftstrends sollten in einem neuen Gastronomiekonzept für das Freibad Schwarzenberg berücksichtigt werden:

- **Beyond Food** – Fleischersatz bzw. vegane Produkte zur Auswahl
- **Nachhaltigkeit** – weniger Müll und Plastik, Reduzierung von Einweckverpackung
- **Qualität** – weniger TK-Waren, mehr Gesundheit und Frische berücksichtigen

- **Genuss und ESsthetik** – Berücksichtigung von Trendgerichten z.B. Overload Fritten
- **Glokal** – Nach Möglichkeit auch Einsatz regionaler und saisonaler Zutaten

Weitere alternative und trendige Speiseangebote u.a. Pinsa, Burger usw. werden gerne berücksichtigt. Der Schwerpunkt liegt allerdings weiterhin auf den „**Freibad-klassikern**“ wie z.B. die Freibadpommes, Currywurst oder Eis.

6.2. Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind für eine fundierte Bewertung einzureichen:

- Betriebskonzept/ Businessplan mit den üblichen Unterlagen z.B. Raumkonzept, Ambiente, Öffnungszeiten, die Dauer der aktiven Bewirtschaftung im Jahr, Personalplan, Preisniveau, Auswahl der Speisen und Getränke, ggfl. geplante Kultur- und Unterhaltungsangebote.
- Investitions- und Finanzierungskonzept
- ggfl. Veranstaltungskonzept (die TA-Lärm ist zwingend einzuhalten)
- Visualisierung der baulichen Umsetzung des Außengeländes inkl. Bestuhlung
- Visualisierung der baulichen Innensanierung, inkl. bauliche Umsetzung inkl. Bestuhlung
- Verbindliches Konzept zur Minimierung von Nutzungskonflikten im Umfeld (Kinderspielplatz und Planschbecken, Wohnbebauung, Tennisplätze).
- Nachhaltigkeitskonzept, das verschiedene ökologische Aspekte berücksichtigt z.B. Reduzierung von Einweggeschirr und -verpackung, Angebote von fair gehandelten, regionalen und saisonalen Zutaten, Minimierung von Abfällen, usw.
- Aussagen zum Ver- und Entsorgungskonzept, Anlieferung und Lagerhaltung
- Unterschriebene Erklärung zur Einhaltung des jeweils gültigen Mindestlohns (MiLogG)
- Angabe von aussagekräftigen Referenzen, Nachweis der gastronomischen Erfahrung

Folgende Unterlagen sind später vor Betriebsaufnahme vorzulegen

- ggfl. Baugenehmigung bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen
- Gebäudehaftpflichtversicherung

- Haftpflichtversicherung
- ggfl. Veranstaltungshaftpflicht
- Inventarversicherung ggfl. auch gegen Elementarschäden

6.3. Weitere Rahmenbedingungen

Zusätzliche Genehmigungen, die für den Betrieb erforderlich werden, sind getrennt von diesem Verfahren durch den Pächter einzuholen.

Eine Unterverpachtung, Betriebsübergabe bzw. sonstige Weitergabe an einen Dritten ist nur nach Absprache mit der SW Bäder GmbH möglich. Jegliche betriebliche Änderung bedarf ebenfalls der Zustimmung durch die SW Bäder GmbH.

Der Pächter ist die betreibende Person/ Gesellschaft und für die Umsetzung der baulichen Planung sowie des Konzeptes und des Betriebes verantwortlich.

Die betreibende Person/ Gesellschaft muss verbindlich erklären, dass die im Gebäude liegende Toilettenanlage – während der Öffnungszeiten des Freibades – auch von allen Nutzern des Freibades kostenfrei genutzt werden kann.

Die gärtnerische Pflege des angrenzenden Umfeldes erfolgt durch die SW Bäder GmbH.

7. Laufzeit und Pachtzins des Vertrages

Aufgrund der notwendigen Investitionsbereitschaft des Pächters wird ein langfristiger Pachtvertrag angestrebt, z.B. über eine Laufzeit von 5 bis 10 Jahren. Danach verlängert sich das Pachtverhältnis jeweils um ein Jahr, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten vor Ablauf der jeweiligen Pachtzeit gekündigt wird.

Ein fixer monatlicher Pachtzins für das Gebäude und die zuzuordnende Außenfläche orientiert sich an der marktüblichen Miete für Gastronomiebetriebe von 8 – 12 % des Jahres-Nettoumsatzes.

Der Pachtzins ist zzgl. der geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer monatlich oder nach Ende der Saison fällig. Eine Verhandlungsbereitschaft von Seiten der SW Bäder GmbH ist gegeben.

Die Nebenkosten (Betriebskosten), die separat abgerechnet werden, hat der Pächter zu tragen. Hierzu zählen Strom, Gas, Wasser- und Abwassergebühren, Telefongebühren, Heizkosten. Die Reinigung der gepachteten Räume ist durch den Pächter durchzuführen.

8. Anforderungen an die betreibende Person/ Gesellschaft

Der Pächter sollte Erfahrung in den Betrieb und die Umsetzung seiner angedachten und vorgeschlagenen Nutzung nachweisen können und dazu ggf. auch eine Expertise zu der Durchführung von dem vorgeschlagenen Projekt geben.

Eine aktuelle Bonitätsbescheinigung einer Bank bezüglich einer möglichen Finanzierbarkeit ist Grundlage und führt bei Fehlen zum Ausschluss aus dem Verfahren.

Für das Gebäude- und die mit zu verpachtenden Außenflächen und dessen Betrieb sind Gebäude- und Haftpflichtversicherungen abzuschließen und nachzuweisen.

8.1 Teilnehmerkreis

Der Teilnehmerkreis ist offengehalten. Jede interessierte Person/ Gesellschaft sowie Träger öffentlicher Belange/ Behörden/ öffentliche Gesellschaften kann unter Einhaltung der geforderten Leistungen bis zur angegebenen Abgabefrist ihre/ seine Unterlagen/ Konzept abgeben.

9. Wettbewerbsgegenstand und Abgabefrist

Bei dem Verfahren handelt es sich um eine Konzeptvergabe. Der Zuschlag erfolgt alleine nach Qualitätskriterien. Dabei muss die Finanzierung des Projektes zwingend nachgewiesen werden.

Es handelt sich nicht um eine Ausschreibung nach öffentlichem Vergabeverfahren. Die SW Bäder GmbH behält sich das Recht vor, das Verfahren jederzeit abubrechen und ggfl. durch ein neues Verfahren zu ersetzen. Eine Kostenerstattung, Entschädigung oder Vergütung für die Beteiligung an diesem Verfahren erfolgt nicht.

9.1. Zeitplan und Abgabefrist

Beginn des Verfahrens am: 07. Oktober 2026

Einreichung der geforderten Unterlagen und zur zeitlichen Umsetzbarkeit des Projektes zum: 30. Oktober 2026

Entscheidung durch die SW Bäder GmbH am: 30. November 2026

9.2. Einreichung der Konzeptunterlagen

Alle Pläne und Bewerbungsunterlagen sind mit dem Namen des Bewerbers zu versehen. Die Unterzeichneten Unterlagen sind in Papierform und digital (pdf auf Datenträger) in einem geschlossenen Umschlag unter Angabe des Absenders bis zum 30. Oktober 2026 bis 12:00 Uhr an die

Stadtwerke Saarbrücken Bäder GmbH

Hohenzollernstr. 104-106

66763 Saarbrücken

zu richten. Der Poststempel ist für die Ausschlussfrist entscheidend. Auf dem Umschlag ist folgender Hinweis gut lesbar anzubringen:

Bewerbung Gastronomie FB Schwarzenberg

Sendung bitte nicht vor dem Öffnungstermin öffnen!

10. Bewertung der Beiträge und Entscheidung

Die Bewertung der Konzepte und die Vergabe erfolgt durch die SW Bäder GmbH nach gewichteten Kriterien. Es besteht kein Rechtsanspruch darauf, dass ein Pachtvertrag geschlossen wird.

Die Bewerbungen werden nach der folgenden Bewertungsmatrix bewertet:

I. Stärkung der Vielfalt des Angebotes und Berücksichtigung neuer Trends (30 Punkte)

- Berücksichtigung von Qualität, Abwechslung, Nachhaltigkeit, Innovation und Trends beim Angebot (10 Punkte)
- Berücksichtigung des Freizeit- und Naherholungscharakters sowie des spezifischen Nutzerverhaltens einer Freibadanlage, Veranstaltungskonzept (10 Punkte)
- Berücksichtigung der Vielfalt der Generationen und Kulturen, Familienfreundlichkeit, Jugendschutz und Diversität der Zielgruppen (10 Punkte)

II. Qualität/ Wertigkeit des Konzeptes (30 Punkte)

- Integration in das Umfeld des Freibadbetriebes (10 Punkte)
- Gestaltung im Innen- und Außenbereich/ Betriebskonzept (10 Punkte)
- Materialauswahl/ Möblierung/ Ambiente (5 Punkte)
- Nachhaltigkeit (5 Punkte)

III. Bonität/ Qualifikation des Betreibers (30 Punkte)

- Erfahrung, Referenzen, Businessplan (15 Punkte)
- Personalplan, Serviceleistungen (5 Punkte)
- Bonität (10 Punkte)

Eine aktuelle Bonitätsbescheinigung einer Bank bezüglich der möglichen Finanzierbarkeit und ein Businessplan sind Grundlage und führen bei Fehlen zum Ausschluss aus dem Wettbewerb.

11. Verwertung und Nutzungsrechte

Für die Durchführung des Verfahrens räumen die Teilnehmer der SW Bäder GmbH Nutzungsrechte (zeitlich, sachlich und räumlich unbeschränkt) an allen von ihnen erstellten Unterlagen (verkörpert oder in elektronischer Form) sowie an den für die im Verfahren erbrachten Leistungen ein. Die Einräumung der Nutzungsrechte erfolgt unentgeltlich.

Die SW Bäder GmbH ist berechtigt, auch nach Durchführung des Verfahrens auf die Gestaltung der Anlagen Einfluss zu nehmen.

Die SW Bäder GmbH hat das Recht zur Veröffentlichung der Pläne des Pächters im Rahmen ihrer Öffentlichkeitsarbeit.