

Öffentliches Interessenbekundungsverfahren zur Ermittlung geeigneter Interessenten zum Betrieb einer historischen Gaststätte „Brunnenkeller“ in Eisenach

Im Rahmen dieser Interessenbekundung sucht die Stadtverwaltung Eisenach für die Gaststätte „Brunnenkeller“, Markt 13 in 99817 Eisenach einen Mieter, der den langfristigen Betrieb der Gaststätte eigenverantwortlich sichert.

Es handelt sich hier um ein öffentliches Interessenbekundungsverfahren. Das Verfahren dient der Ermittlung des Interessentenkreises sowie der Auswahl geeigneter Interessenten. Von den eingehenden Interessenbekundungen werden maximal 5 Interessenten zu weiteren Verhandlungen ausgewählt.

Geschichte des Mietobjektes

Der Stadtchronik ist zu entnehmen, dass der Brunnenkeller einer der wenigen erhaltenen Überreste, genauer gesagt die Fundamente des Westflügels des alten Stadtschlusses zu Eisenach ist, welches dem Landgrafen als Residenz diente. Diese Residenz trug den Namen "Steinhof". Erstmals erwähnt wurde das Areal im Zusammenhang mit dem Bau, der sich gegenüber befindenden Georgenkirche, die Ludwig III. um 1190 vor seiner Residenz, dem "Steinhof" errichten ließ.

1742 wurde die alte Residenz abgetragen und später das neue Stadtschloss auf der gegenüberliegenden Seite des Marktes erbaut. Vom westlichen Seitenflügel der alten Residenz blieben die Kellergewölbe erhalten, die weiterhin als Schlossbrauerei genutzt wurden und heute die Gaststätte „Brunnenkeller“ beherbergen. 1823 erhielt der Stadtrat die Erlaubnis, auf jenem Grundbau die erste Bürgerschule Eisenachs zu errichten. Sie wurde am 03. September 1825 eingeweiht. Das Gebäude thront noch heute auf den geschichtsträchtigen Mauern der Gaststätte „Brunnenkeller“.

Bis zum Jahre 1990 wurde der Gebäudekomplex saniert. Im Jahre 1991 zog die Georgenschule und 1995 die Gaststätte „Brunnenkeller“ in das denkmalgeschützte Bauwerk. Seitdem arbeiten im Gewölberestaurant die Betreiber nach den Regeln der Thüringer Gastlichkeit und bieten Platz für 65 Gäste in einer gediegenen Atmosphäre. Das historische Kellergewölbe beinhaltet verschiedene Separés für 15 bis 30 Personen. Auf der Außenterrasse, angrenzend an den Eisenacher Marktplatz sind 50 Plätze vorhanden.

Mietzweck

Die Vermietung der Räumlichkeiten erfolgt zur ausschließlichen Nutzung einer Gaststätte, wobei der Fokus auf regionaler Küche liegen soll. Eine Etablierung der Gastronomie durch eigene Veranstaltungen ist von Vorteil. Nicht erwartet werden Einzelhandels-, Verkaufs- oder Dienstleistungsangebote unabhängig von einer gastronomischen Nutzung sowie eine gestalterische Umfunktionierung des Gastronomiebereiches fernab des Gestaltungskonzeptes.

Derzeitige Nutzung

Der Gewölbekeller wird derzeit als Gaststätte/Speiserestaurant und der Außenbereich als Biergarten genutzt.

Eckdaten der Gaststätte „Brunnenkeller“

1. Innenbereich

Gast- und Schankraum inklusive Thekenbereich	ca. 130,00 m ²
Küche	ca. 27,00 m ²
Sanitärräume	ca. 23,00 m ²
sonstige Nebenräume und Flure	ca. 35,00 m ²

2. Außenanlage zur Bewirtschaftung ca. 210,00 m²

3. Parkplätze

Parkplätze für Besucher sind im Innenstadtbereich und in den nahegelegenen Parkhäusern ausreichend vorhanden.

Erreichbarkeit

Die Gaststätte „Brunnenkeller“ liegt direkt im Zentrum der Stadt Eisenach (am Markt der Stadt). Der 210,00 m² umfassende Außenbereich lädt zum Verweilen mit Blick auf den Eisenacher Marktplatz, die umliegenden historischen Gebäude, wie zum Beispiel die Georgenkirche und das Eisenacher Rathaus ein. Da sich die Gaststätte im Stadtzentrum befindet, besteht eine gute Verkehrsanbindung, eben auch durch die öffentlichen Personen- und Nahverkehrsgesellschaft.

Bauzustand / Inventar / Personal

Der als Gaststätte genutzte Gewölbekeller sowie das Gebäude der Grundschule stehen unter Denkmalschutz. Erweiterungen oder Veränderungen der Gebäude sind daher schwierig zu realisieren.

In der Gaststätte ist momentan eine künstliche Be- und Entlüftung vorhanden, welche aus den 1970er Jahren stammt und evtl. erneuert werden muss. Ein überarbeitetes Brandschutzkonzept ist für die Gaststätte notwendig.

Die Vermietung erfasst die reinen Räumlichkeiten ohne Möblierung, Ausstattung oder sonstiges Inventar. Sämtliche erforderlichen Einrichtungen und Geräte zur Betreibung der Gaststätte sind vom Mieter zu stellen. Sofern gewünscht können die vorhandenen Einrichtungsgegenstände und Ausstattungen vom momentanen Betreiber per Ablösevereinbarung übernommen werden. Ebenso besteht die Möglichkeit, das bestehende Personal vom jetzigen Betreiber zu übernehmen. Hierzu ist gleichfalls eine Verständigung mit dem momentanen Betreiber vorzunehmen. Zwecks Kontaktherstellung steht Ihnen die zuständige Sachbearbeiterin unter Tel.: 03691 / 670 885 zur Verfügung.

Sofern aus Gründen des Geschäftsbetriebs des Mieters zusätzliche besondere behördliche Genehmigungen oder die Erfüllung entsprechender Auflagen erforderlich sein sollten, liegen diese im Verantwortungsbereich des Mieters. Er hat auf seine Kosten die erforderlichen persönlichen und betrieblichen Voraussetzungen zu schaffen und während der Mietzeit zu erhalten.







Mietbeginn

Der Mietbeginn erfolgt nach Rücksprache mit der Stadt Eisenach, frühestens jedoch zum 01. Januar 2026.

Mietdauer

Die Mietdauer beträgt zunächst ab Vertragsbeginn **fünf Jahre**. Die Option auf Vertragsverlängerung ist auf Verhandlungsbasis möglich.

Mietzins und Nebenkosten

Die Kosten für die Räumlichkeiten der Gewölbegaststätte „Brunnenkeller“ bestehen aus der monatlichen Miete und den Betriebskosten. Die Festlegung der Höhe des zu zahlenden Mietzinses erfolgt gemäß des Gebotspreises unter Beachtung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Betriebskosten sind im Mietzins nicht enthalten. Sie sind durch den Mieter in voller Höhe selbst zu tragen.

Interessenbekundungsverfahren

Zur Interessenbekundung auffordernde Stelle

Stadtverwaltung Eisenach
Oberbürgermeister
Markt 1
99817 Eisenach

Interessenbekundungen sind einzureichen

Stadtverwaltung Eisenach
Fachdienst Infrastruktur / Fachgebiet Gebäudeverwaltung
Heinrichstraße 11
99817 Eisenach

Ansprechpartner

Stadtverwaltung Eisenach
Fachdienst Infrastruktur / Fachgebiet Gebäudeverwaltung
Heinrichstraße 11
99817 Eisenach
Fachgebietsleiterin, Frau Kati Guba
Tel.: 03691 670 831 oder gebaeudeverwaltung@eisenach.de

Besichtigung

Interessenten werden aufgefordert, sich vor Abgabe ihrer Bewerbung selbst hinreichend über den Zustand / die Lage des Objekts zu informieren. Termine zur Besichtigung erhalten Sie auf Anfrage beim Ansprechpartner.

Fragen zum Interessenbekundungsverfahren

Bieterfragen müssen schriftlich per E-Mail mitgeteilt werden an: gebaeudeverwaltung@eisenach.de Diese sind bis zum 07.11.2025 zulässig.

Frist und Einreichung der Interessenbekundung

Ihre aussagefähige Interessenbekundung senden Sie bitte in einem verschlossen Umschlag mit dem Kennwort

„Interessenbekundung Gaststätte „Brunnenkeller“

mit Ihren Angaben zum Bewerber sowie das Nutzungs- und Wirtschaftlichkeitskonzept zum geplanten Betrieb der Gaststätte einschließlich Gebotspreis (ortsübliche Vergleichsmiete - Monatsmiete) inklusive aller relevanten geforderten Unterlagen bis zum

14. November 2025

an die Stadtverwaltung Eisenach, Fachdienst Infrastruktur, Fachgebiet Gebäudeverwaltung, Heinrichstraße 11, 99817 Eisenach oder per E-Mail ausschließlich an gebaeudeverwaltung@eisenach.de

Art und Umfang des Vergabeverfahrens

Mit diesem Interessenbekundungsverfahren wird ein geeigneter gastronomischer Mieter gesucht. Mitteilungen zur Interessenbekundung sind ausschließlich schriftlich mitzuteilen.

Bewertung:

Die Bewertung der eingegangenen Bewerbungen erfolgt anhand folgender Parameter:

1. Wirtschaftliche Konditionen	30 %
(Mietangebot / Investitionsbereitschaft)	
2. Konzeptqualität und Fachkunde	45 %
(Gesamtkonzept - Angebot, Zielgruppe, Besonderheiten - / Regionalität, Nachhaltigkeit, Umweltbewusstsein / Erfahrung und Qualifikation des Betreibers)	
3. Betriebsorganisation und Management	15 %
(Öffnungszeiten, Verfügbarkeit, Veranstaltungen)	
4. Gesamteindruck	10 %
(Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit der Unterlagen / Präsentation und Gestaltung des Konzepts)	
Gesamt	100 %

Zeitschiene

Folgende Zeitschiene ist für die Auswahl der Bewerber vorgesehen:

27. Oktober 2025 bis 14. November 2025

Möglichkeit zur Interessenbekundung

24. November 2025 bis 28. November 2025

Gespräche mit den Top 5-Kandidaten

Ab dem 01. Dezember 2025

Gespräche zur Endauswahl, Vertragsverhandlungen

Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren

Mit der Interessenbekundung sind für die Beurteilung der Auswahl der Interessenten folgende Unterlagen vorzulegen:

- Pachtangebot (Gebotspreis - Beachtung der ortsübliche Vergleichsmiete -)
- Nutzungs- sowie Wirtschaftlichkeitskonzept zum Betreiben der Gaststätte
 - o Zielgruppe
 - o Ziele und Inhalte
 - o räumliche, personelle, sachliche und finanzielle Rahmenbedingungen
- Angaben zur zeitlichen Umsetzung des Vorhabens
- aktueller Handels-/ Firmen-/ Vereinsregisterauszug
- Referenzen (Liste der Referenzen)
- Nachweis zur finanziellen Leistungsfähigkeit (Nachweis der Liquidität / Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes)

Die Stadt Eisenach behält sich ferner vor, im Rahmen des Verfahrens weitere Unterlagen und Erklärungen von den Interessenten abzufordern.

Allgemeine Angaben

- verbindliche Kontaktdaten für die Abgabe bzw. Entgegennahme von Erklärung

Name:

Vorname:

Firmenname:

Anschrift:

Ansprechpartner:

Telefon:

E-Mail:

Bei der Bewerbung von Unternehmen bitte die Rechtsform angeben. Bei der Bewerbung von Vereinen bitte die gültige Satzung / Gesellschaftsvertrag, die aktuelle Bescheinigung des zuständigen Finanzamtes über die Anerkennung der Gemeinnützigkeit beifügen.

Verschwiegenheitserklärung

Der Bewerber verpflichtet sich, alle Informationen im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens vertraulich zu behandeln, insbesondere Informationen über technische Daten, Pläne, Informationen zum Gebäude und dessen weitere Nutzung, die ihm im Rahmen des Verfahrens bekannt geworden sind. Es dürfen an Dritte keine Informationen weitergegeben werden.

Sonstiges

Die Bekanntmachung dient dazu, eine möglichst breite Information für Interessierte zu geben. Es handelt sich um kein förmliches Vergabeverfahren. Die eingehenden Bewerbungen werden bis zum 21. November 2025 ausgewertet. Seitens der Bewerber besteht kein Anspruch auf Berücksichtigung und kein Anspruch auf eine tatsächliche spätere Einbeziehung als Vertragspartner. Alle Bewerber werden über die Entscheidung informiert.

Die im Zusammenhang mit der Teilnahme an diesem Verfahren entstehenden Kosten werden Interessenten nicht erstattet, jegliche Ersatzansprüche sind ausgeschlossen.

Christoph Ihling
Oberbürgermeister
Stadt Eisenach