



Interessenbekundungsverfahren Schloss Berge

Zusätzliche Objektangaben

1. Immobilie & Bausubstanz

Grundlegende Gebäudedaten

- **Wie groß ist die Gesamtfläche des Schlosses (m²)?** - Grundfläche: ca. 2472 m², ohne Außenanlagen
- **Wie viele Räume stehen insgesamt zur Verfügung (aufgeschlüsselt nach Nutzung)?** - Sämtliche Räume | Raumplanung noch nicht abgeschlossen
 - o KG: Bar, Sozialräume, Küche, Nebenräume, Verkehrsfläche, insgesamt 823 m² Fläche
 - o EG: Lobby, Lounge, Restaurant, Konferenzräume, Nebenräume, Verkehrsfläche, insgesamt 624 m²
 - o OG: Tagungsräume, Bar, Nebenräume, Verkehrsfläche, insgesamt 558 m²
 - o DG: Hotelzimmer, Nebenräume, Verkehrsfläche, insgesamt 465 m²

Sanierungszustand & geplante Maßnahmen

- **Welche Sanierungsarbeiten sind bereits abgeschlossen?** - keine
- **Welche Sanierungsarbeiten laufen aktuell bzw. sind geplant?** - i.d. Planungsphase
- **Wann wird die Sanierungsphase voraussichtlich abgeschlossen sein?** - Mindestens 24 Monate ab Baubeginn
- **Welche Bereiche sind nach Sanierung sofort nutzbar?** - Alle ab Zeitpunkt der Übergabe
- **Gibt es Denkmalschutzauflagen, die bei Umbaumaßnahmen zu beachten sind?** - Ist abzustimmen im Rahmen der Planungsphase
- **Welche baulichen Veränderungen sind durch den Pächter erlaubt/nicht erlaubt?** - Ist abzustimmen im Rahmen der Planungsphase

Technische Infrastruktur

- *Wie ist der Zustand der Heizungsanlage (Alter, Typ, Kapazität)?* - Neu
 - *Wie ist der Zustand der Elektrik? Ist diese für Hotelbetrieb ausreichend?* - Neu
 - *Gibt es eine zentrale Lüftungs-/Klimaanlage?* - Neu
 - *Wie ist die Wasserversorgung geregelt (Kapazität, Warmwasserbereitung)?* - Neu
 - *Gibt es eine Brandmeldeanlage und moderne Sicherheitstechnik?* - Neu
 - *Ist Glasfaser-Internet verfügbar? Welche Bandbreite?* - Neu
 - *Gibt es E-Ladeinfrastruktur oder Vorbereitungen dafür?* - i.d. Planung
-

2. Vertragliche & finanzielle Rahmenbedingungen

Pachtvertrag

- *Welche konkrete Laufzeit wird angeboten (Mindest- und Maximallaufzeit)?* - 5+5 oder 10+5
- *Wie wird der Pachtzins berechnet (Fixbetrag, umsatzabhängig, gestaffelt)?* - Verhandlungssache
- *Gibt es eine Pachtfreistellung oder Pachtvergünstigung in der Anlaufphase?* - Verhandlungssache
- *Welche Nebenkosten trägt der Pächter (Strom, Wasser, Heizung, Müll, Versicherungen)?* - Sämtliche + Nebenkosten i.d. Planung nach Kostenerfassung der Serviceleistungen
- *Gibt es eine Indexierung des Pachtzinses?* - ja
- *Welche Kündigungsfristen gelten für beide Seiten?* - i.d. Planung Vertragsentwurf

Investitionen & finanzielle Verpflichtungen

- *Welche Mindestinvestitionen werden vom Pächter erwartet?* - Alle für Hotel- und Gastronomiebetrieb notwendigen Ausstattungen (Verpächterin stellt Gebäude mit Gebäudetechnik im Sinne von veredeltem Rohbau nach Planung zur Verfügung (plug and play))
- *In welche Bereiche sollte investiert werden?* - Gast und Hotelraum
- *Gibt es städtische Zuschüsse oder Fördermittel für die Modernisierung?* - Über den Pächter selber zu beantragen
- *Sind Investitionen des Pächters nach Vertragsende erstattungsfähig?* - Vorschlag Abgeltung nach AfA

- **Welche Höhe des Kapitalnachweises wird erwartet?** - Finanzierungszusage, Inhalt + 3 Monate Betriebskostendeckung
- **Gibt es Vorgaben zur Liquiditätsreserve?** - s.o.
- **Wie erfolgt die finanzielle Berichtspflicht? (monatlich, quartalsweise, jährlich?)** - Jährlich durch STB-Testat & DSFinV-K-Export quartalsweise

Haftung & Versicherungen

- **Welche Versicherungen muss der Pächter abschließen?** - Übliche mit Deckungshöhe x, Verpächterin versichert Gebäude
- **Gibt es eine Gebäudeversicherung seitens der Stadt?** - ja

3. Betriebskonzept & Nutzungseinschränkungen

Nutzungsvorgaben

- **Welche Nutzungen sind zwingend vorgeschrieben?** - Hotel, Gastronomie, Events, Biergarten
- **Gibt es Mindestöffnungszeiten für Gastronomie oder Biergarten?** - z.Zt. nicht - Vorschlag Hotel 24/7, Gastro 5 Tage FR-A-So-Pflicht, Biergarten April - Oktober an den Wochenenden 12-20 Uhr. Jeweils in Abhängigkeit von dem verfolgten Konzept
- **Dürfen alle Bereiche frei gestaltet werden oder gibt es Auflagen?** - Zu klären sh. Nutzungserlaubnis
- **Gibt es Einschränkungen bei der Außengastronomie (Biergarten)?** - Ja, sh. Nutzungserlaubnis

Veranstaltungen & Events

- **Welche Veranstaltungsgrößen sind maximal zulässig (Personenzahl)?** - Sh. Nutzungskonzept und Versammlungsstättengesetz und ggf. weitere Satzungen und Statuten.
Aus der Konzession ergibt sich keine Personenzahlbeschränkung. Laut aktueller Konzession beginnt um 22:00 Uhr die Nachtruhe. Danach sind Betätigungen, die geeignet sind, die Nachtruhe zu stören, verboten. Das Verbot gilt nicht für eine genehmigte Außenbewirtschaftung zwischen 22:00 Uhr und 24:00 Uhr.
- **Wie ist die Parkplatzsituation?** - Zum Pachtobjekt gehört ein Parkplatz für ca. 40 Stellplätze. Daneben, in der unmittelbaren Nähe, gibt es noch 2 große Parkplätze für die Berger Anlagen, die nicht zum Pachtobjekt gehören, aber mitgenutzt werden können.

4. Personal & Organisation

Personalvorgaben

- **Gibt es Vorgaben zur Mindestanzahl von Mitarbeitenden?** - Nein, branchenübliche Produktivität
 - **Müssen bestimmte Qualifikationen im Team vorhanden sein?** - Nein, branchenübliche Produktivität - natürliche Personen im Nachweis
 - **Gibt es Verpflichtungen zur Übernahme von bestehendem Personal?** - Nein
 - **Welche Anforderungen gibt es an das Management-Team?** - Nein, branchenübliche Produktivität wird erwartet
-

5. Infrastruktur & Logistik

Anlieferung & Lager

- **Wo erfolgt die Warenanlieferung?** - Seiteneingang über separate Brücke
- **Gibt es eine Laderampe?** - Ja
- **Gibt es separate Müllentsorgungsbereiche?** - Ja

Außenbereiche

- **Welche Außenflächen gehören zur Pacht (Park, Terrassen, Biergarten)?** - Siehe Konzession – Terrasse vor dem Haupteingang, Biergartenbereich mit separater WCAnlage
 - **Wer ist für die Pflege der Außenanlagen zuständig (Pächter oder Stadt)?** - Verhandlungssache
 - **Dürfen temporäre Bauten errichtet werden (Pavillons, Wintergarten-Erweiterungen)?** - Ja, nach § & Abstimmung & Freigabe durch Verpächterin und der unteren Denkmalbehörde
-

6. Gastronomie & Küche

Küchenausstattung

- **Ist eine Großküche vorhanden?** - Gebäudeseitige Installationen (etwa: Lüftungsanlage, ggf. Klimatisierung) vorhanden –sonstige Ausstattung über Pächter zu stellen

Gastronomische Erlaubnisse

- **Welche gastronomischen Konzessionen liegen vor?** - Voll-Konzessionierung. Konzessionierung muss neu erteilt werden und über den Pächter zu erwirken
 - **Gibt es Auflagen zur Art der Gastronomie (gehoben, regional, international)?** - Nein
 - **Sind Alkoholausschank und Schankerlaubnis vorhanden?** - Ja
-

7. Nachhaltigkeit & Digitalisierung

Nachhaltigkeitsvorgaben

- **Gibt es konkrete Nachhaltigkeitsziele, die erfüllt werden müssen?** - Ja in Planung sh. energetisches Konzept GE
- **Sind erneuerbare Energien (Solar, Geothermie) geplant oder vorhanden?** - ja
- **Welche Abfallmanagement-Vorgaben gibt es?** - ja
- **Gibt es Vorgaben zur regionalen Beschaffung?** - Verhandlungssache

Digitale Infrastruktur

- **Ist ein Smart-Building-System installiert oder geplant?** - Vorbereitung ja
- **Welche digitalen Systeme sind bereits vorhanden (Buchungssysteme, Zugangskontrolle)?** - Pächter
- **Gibt es WLAN in allen Bereichen?** - Vorinstallation Ausbau pächterseits

Zeitlicher Ablauf

- **Einziges betriebliches Fixum:** Start des Biergartenbetriebes zum 01.04.2026
- **Bis wann muss die vollständige Bewerbung eingereicht werden?** - Die Einreichungsfrist wird bis zum 15.02.2026 verlängert
- **Wann ist mit einer Entscheidung zu rechnen?** - Q2 2026
- **Wann würde der Pachtvertrag beginnen?** - Ab Biergarteneröffnung, ggf. gesplittet auf Teilbereiche

Übergabezustand

- *In welchem Zustand wird die Immobilie übergeben?* - Veredelter Rohbau
 - *Welche Einbauten/Möbel sind bereits vorhanden?* - Feste Einbauten
 - *Gibt es ein Übergabeprotokoll oder Inventarlisten?* - Zur Übergabe
-

Für weitere Auskünfte oder Unterlagen wenden Sie sich bitte an das Referat Hochbau und Liegenschaften,

Frau Arslan, Telefon 0209 169-4629, oezen.arslan@gelsenkirchen.de

Herrn Dworatzek, Telefon 0209 169-4296, marius.dworatzek@gelsenkirchen.de

Herrn Engel, Telefon 0209 169-6870, meik.engels@gelsenkirchen.de



Details zum Teilnahmewettbewerb finden Sie unter

www.gelsenkirchen.de/interessenbekundungschlossberge