

Exposé

Öffentliche Vergabe von Pachtflächen für saisonale Gastronomie in Waltrop

Einleitung

Die Stadt Waltrop liegt zwischen der Kernzone des Ruhrgebietes und des ländlichen Münsterlandes im Kreis Recklinghausen, in dem insgesamt etwa 635.000 Menschen leben. Im Norden grenzt die Stadt Waltrop an die Stadt Selm, im Osten an die Stadt Lünen, im Süden an die Stadt Dortmund und im Westen an die Stadt Castrop-Rauxel sowie im Nordwesten an die Stadt Datteln. Die Autobahn A2 ist in ca. 4,5 km zu erreichen. Der Bahnhof Dortmund-Mengede ist in 6,3 km zu erreichen. Aktuell leben knapp 30.000 Einwohner:innen in Waltrop.

An zwei Punkten im Stadtgebiet werden im Jahr 2026 und in den Folgejahren seitens der Stadt Waltrop Flächen für saisonale Gastronomie zur Verfügung gestellt.

- **Sommer-Gastronomie im Moselbachpark**

Die Betriebsdauer reicht von Anfang Mai bis Anfang Oktober eines Jahres.

Sofern ein fliegender Bau für die Realisierung des Angebots in Betracht gezogen wird, beträgt die mögliche Betriebsdauer insgesamt 3 Monate (plus Auf- und Abbau etwaiger Bauten). Die genauen Standzeiten können von Ihnen bestimmt werden.

Sofern das Waltroper Parkfest (letztes August-Wochenende) in die Betriebszeit fällt, muss während des Parkfestes die Gastronomie geöffnet sein. Während der Auf- und Abbauzeiten des Parkfestes (Montag vor dem Parkfest bis Mittwoch nach dem Parkfest / 10 Tage) kann keine Bewirtschaftung der Park-Gastronomie erfolgen (Sicherheit, intensiver Fahrzeug- und Maschinenverkehr etc.). Eine Bewirtschaftung während des Parkfestes ist überdies an die bestehenden Strukturen des Parkfestes anzupassen. Hierüber ist eine gesonderte vertragliche Vereinbarung, insbesondere bezüglich des Angebotes und des Standgeldes, direkt mit dem Waltroper Parkfest zu treffen. Für eine Bewirtschaftung während des Parkfestes gelten die AGB des Waltroper Parkfestes.

- **Winter-Gastronomie in der Vorweihnachtszeit**

Diese soll (abweichend von der bisherigen Lage) auf dem Marktplatz eingerichtet werden. Die Betriebsdauer dort reicht von ca. Mitte November bis Neujahr.

Nähere Einzelheiten zu den Flächen entnehmen Sie bitte den beigefügten Plänen und Erläuterungen dazu.

Ausschreibung

Die Ausschreibung der beiden Flächen erfolgt gemäß der Satzung über die Vergabe von Bau-, Liefer- und Dienstleistungen der Stadt Waltrop über ein zweistufiges Verfahren (Teilnahmewettbewerb). Im ersten Teil des Verfahrens bekunden die Bieter:innen ihr grundsätzliches Interesse an der Leistung und geben bereits eine möglichst detaillierte Beschreibung Ihres Konzeptes ab. **Diese erste Phase endet am 15.02.2026 um 23:59 Uhr.**

Nach einer kurzen Sichtung der dann vorliegenden Angebote werden alle Bieter:innen, die geeignet erscheinen, in einer zweiten Phase aufgefordert, Ihr Angebot zu vertiefen und zum Stichtag **02.03.2026 um 23:59 Uhr** dann final vorzulegen.

Die Dauer des zu schließenden Pachtvertrags für die **Winter-Gastronomie** beträgt grundsätzlich fünf Jahre. Auf Wunsch des Pächters/der Pächterin kann der Pachtvertrag auch für ein Jahr geschlossen werden - mit Verlängerungsmöglichkeit seitens des Pächters/der Pächterin auf maximal fünf Jahre.

Für die **Sommer-Gastronomie** gilt: Bezüglich der betreffenden Fläche im Moselbach wird derzeit gemäß Ratsbeschluss vom 11.12.2025 geprüft, ob ein Bauleitplanverfahren initiiert werden kann, um den Standort für eine dauerhafte Nutzung einer Gastronomie zu entwickeln. Im Falle einer Bebauung kann die maximale Pachtzeit von fünf Jahren daher entsprechend verkürzt werden, drei Jahre Laufzeit sind jedoch garantiert.

In Ihrem Angebot beschreiben Sie bitte zunächst Ihr Gesamtkonzept, gegebenenfalls mit Anzahl zusätzlicher Stände, Fahrgeschäften (besonders für die Vorweihnachtszeit) und dort angebotenen Dingen sowie die beabsichtigten Stand- und Öffnungszeiten. Weiterhin ist für die Bewertung Ihres Angebotes eine eventuelle thematische Grundausrichtung der Veranstaltung von Bedeutung, bitte beschreiben Sie auch diese.

Zudem liegt ein Schwerpunkt der Bewertung auf der Bewirtschaftung. Bitte beschreiben Sie sowohl die Gestaltung der Bewirtschaftungsräume mit Anzahl der Plätze als auch Auswahl der Speisen und Getränke. Wünschenswert wäre ein Bezug zur gewählten Grundausrichtung der Veranstaltung sowie zur Jahreszeit und zur Region.

Weiterhin bittet die Stadt Waltrop um Angaben technischer Art wie Technik der Küche, Abwasser, Toilettenanlagen.

Die Stadt Waltrop bevorzugt eine Vergabe beider Gastronomie-Flächen an eine:n Bieter:in. Daher wird die Abgabe von Angeboten für beide Flächen mit Extra-Punkten unterstützt. Die Vergabe beider Gastronomie-Flächen an unterschiedliche Bieter:innen ist aber ebenso möglich.

Zuletzt bittet die Stadt Waltrop um Vorlagen von (bis zu fünf wertungsrelevanten) Referenzen ähnlicher saisonaler Veranstaltungen.

Bewertung

Bei der Bewertung der Angebote werden Noten ähnlich der Schulnoten verwendet; dabei bedeuten:

- sehr gut (1)
 - Die Note „sehr gut“ wird vergeben, wenn das Angebot den Anforderungen der Stadt Waltrop im besonderen Maße entspricht.
- gut (2)
 - Die Note „gut“ wird vergeben, wenn das Angebot den Anforderungen der Stadt Waltrop voll entspricht.
- befriedigend (3)
 - Die Note „befriedigend“ wird vergeben, wenn das Angebot den Anforderungen der Stadt Waltrop entspricht.
- ausreichend (4)
 - Die Note „ausreichend“ wird vergeben, wenn das Angebot den Anforderungen der Stadt Waltrop gerade noch entspricht.
- mangelhaft (5)
 - Die Note „mangelhaft“ wird vergeben, wenn das Angebot den Anforderungen der Stadt Waltrop nicht entspricht, durch vermittelnde Gespräche aber noch verbessert werden könnte.
- ungenügend (6)
 - Die Note „ungenügend“ wird vergeben, wenn das Angebot den Anforderungen der Stadt Waltrop abschließend nicht entspricht.

Weitere Angaben zur Bewertung finden Sie auf den beigefügten Bewertungsmatrizen.

Weitere Regelungen Sommer

Für den Zeitraum von 3 Monaten wird eine monatliche Pacht in Höhe von 300 € und eine Umsatzbeteiligung von 5 % zzgl. Mehrwertsteuer (über ein Steuerberatungsbüro nachzuweisen) **oder** stattdessen eine feste Monatspacht von 600 € gefordert.

Der/Die Pächter:in trägt die verbrauchsabhängigen Betriebskosten der dem/der Pächter:in zugeordneten Wirtschaftsflächen.

Die anfallenden Gebühren, Entgelte und Kosten, die sich aus dem Betrieb der saisonalen Gastronomie ergeben, müssen erstattet werden. Darunter fallen z.B. die Kosten für die Bauabnahme und die Kosten für die Beprobung von Wasserentnahmestellen auf Trinkwasserqualität.

Für die Realisierung Ihres Angebotes kommt möglicherweise ein fliegender Bau infrage:

- Fliegender Bau in eingeschossiger Bauweise ohne Dachterrassennutzung, zerlegbar
- Fahrradabstellmöglichkeiten müssen in entsprechender Anzahl auf der Fläche bereitgestellt werden.
- Der fliegende Bau gem. § 78 BauO NRW ist vor Aufstellung des Baukörpers bei der Bauordnung der Stadt Waltrop zu genehmigen. Hierzu ist die Vorlage des Prüfbuches erforderlich.
- Für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist eine ausreichende Durchfahrtsbreite von mind. 3,00 m zu gewährleisten.
- Der Fußgänger- und Fahrzeugverkehr darf nicht behindert werden.

Der Auf- und Abbau des fliegenden Baukörpers erfolgt über die Straße Ostring und ist im Vorfeld (5 Werkstage vor Aufbau) bei der Stadt Waltrop/Fachdienst Tiefbau und Grünflächen anzuzeigen.

Die für den Betrieb der saisonalen Gastronomie in Anspruch genommenen Flächen sind nach Rückbau sämtlicher Aufbauten gemäß DIN 18917 Landschaftsbau (Rasen und Saatarbeiten) fachgerecht wiederherzustellen. Die hierfür notwendigen Arbeiten sind frühzeitig mit der Stadt Waltrop/Fachdienst Tiefbau und Grünflächen und dem Ver- und Entsorgungsbetrieb Waltrop / Grünflächenunterhaltung abzustimmen.

Die für den An- und Abtransport der saisonalen Gastronomie genutzte Wegestruktur innerhalb des Moselbachparks ist vor Beschädigung zu schützen. Geeignete Maßnahmen sind frühzeitig mit dem Fachdienst Tiefbau/Grünflächen abzustimmen. Für etwaig entstandene Schäden an der Wegestruktur haftet der/die Pächter:in. Die Reinigung der beanspruchten Wegestruktur obliegt dem/der Pächter:in.

Der/Die Pächter:in verpflichtet sich, etwaige auf den Betrieb der Gastronomie zurückzuführende Verunreinigungen im Umfeld derselben regelmäßig ggf. mehrmals täglich zu beseitigen.

Im Bereich der Gastronomiefläche liegt ein Anschluss für Strom (64 Amp.) vor. Der Baustromanschluss ist zu stellen und mit eigenem Zähler auszustatten. Ein Frischwasseranschluss liegt ebenfalls bereit. Zum Ableiten des Spülwassers (Grauwasser) aus dem Gastronomiebetrieb liegt ein Schacht zum Einleiten in unmittelbarer Nähe vor (siehe Abbildung). Hieran darf keine Toilette angeschlossen werden. Ein separater Anschluss an den Abwasserkanal muss hergestellt werden, wenn eine Toilette temporär aufgestellt werden soll, die eine Einleitung in den Abwasserkanal mittels Pumplösung vorsieht. Alternativ ist auch eine Lösung mittels Fäkalientank möglich.

Dem/Der Pächter:in wird die Mitbenutzung der Toilettenanlage im Moselbachpark für Personal und Gäste gestattet. Es erfolgt eine Übergabe der Toilettenanlage an den Pächter durch die Stadt Waltrop mit einem Abnahmeprotokoll. Der/Die Pächter:in hat während der Öffnungszeiten der Gastronomie das Toilettengebäude zugänglich zu halten und nachfolgend zu verschließen. Während des Parkfests obliegt dies dem Parkfestbetrieb der Stadt Waltrop. Die Toilettenanlage ist an den Betriebstagen täglich zu reinigen. Nach Ende der Nutzungszeit ist die Toilettenanlage in einem ordnungsgemäßen Zustand an die Stadt Waltrop zu übergeben.

Weitere Regelungen Winter

Neben den Kosten für eine erforderliche baurechtliche Abnahme Ihrer Bauten und gaststättenrechtlichen Konzessionen und den verbrauchsabhängigen Betriebskosten der dem/der Pächter:in zugeordneten Wirtschaftsflächen werden für den Verlauf der von Ihnen vorgestellten Veranstaltung Sondernutzungsgebühren nach der Sondernutzungsgebührensatzung der Stadt Waltrop erhoben. Dies sind zur Zeit 125,-- € pro Tag für den gesamten Bereich.

Die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften beinhalten folgende Regelungen:

- Einschränkung des Lärms ab 22 Uhr,
- eine Festsetzung eines Marktes im Sinne des Gewerberechts ist wegen der (mangelnden) Größe der Veranstaltung nicht möglich,
- an Sonntagen können daher reine Verkaufsstände (mit Ausnahme von Speisen und Getränken) nicht geöffnet werden,
- einzelne Karussells oder ähnliche Fahrgeschäfte werden für die Veranstaltung zugelassen, können also in Ihr Konzept aufgenommen werden,
- Auf- und Abbau Ihrer Veranstaltung erfolgen bitte nach rechtzeitiger Absprache mit der Stadt Waltrop (Ordnungsamt/Bauamt),
- die anfallenden Gebühren, Entgelte und Kosten, die sich aus dem Betrieb der saisonalen Gastronomie ergeben, müssen erstattet werden. Darunter fallen z.B. die Kosten für die Bauabnahme und die Kosten für die Beprobung von Wasserentnahmestellen auf Trinkwasserqualität,
- der/die Pächter:in soll eine zusätzliche, temporäre WC-Anlage auf der zu pachtenden Fläche aufstellen. Die Anschaffung und Unterhaltung/Reinigung obliegt dem/der Pächter:in.

Auf dem Marktplatz liegen ausreichend Strom- und Wasseranschlüsse vor.

Ansprechpartner

Ihre Angebote schicken Sie bitte unter Angabe der Vergabenummer VR 1/2026 elektronisch oder postalisch an das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Waltrop, Münsterstr. 1, 45741 Waltrop bzw. wolfgang.ribbrock@waltrop.de, Tel.: 02309/930-201

Rückfragen zu der Ausschreibung richten Sie bitte an das Ordnungsamt der Stadt Waltrop, Herrn Martin Voskort, martin.voskort@waltrop.de, Tel.: 02309/930-237