



► Nr. VO/2024/13360  
öffentlich

Lübeck, 10.06.2024

## Antwort -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Frank Graap (E-Mail: frank.graap@luebeck.de Telefon: 122-6260)

### Antwort auf Anfrage des AM Bernhard Simon (CDU) im Hauptausschuss am 14.05.2024 (VO/2024/13237) zu "Nachnutzung des ehemaligen Cafe Maret"

#### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
17.06.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.07.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

#### Anlass:

Antwort auf Anfrage des AM Bernhard Simon (CDU) im Hauptausschuss am 14.05.2024 (VO/2024/13237) zu "Nachnutzung des ehemaligen Cafe Maret":

*Der lokalen Presse war zu entnehmen, dass die Ausschreibung der Stadt zur Nachnutzung der Räume des ehemaligen Café Maret auf starke Nachfrage getroffen ist und neue Betreiber für die Räume gefunden wurden.*

*In diesem Zusammenhang wird der Bürgermeister um schriftliche Beantwortung der folgenden Fragen gebeten:*

- Wie lautete der Ausschreibungstext? Wo und wann wurde die Ausschreibung veröffentlicht?*
- Welche Interessenten haben sich mit welchen Konzepten beworben?*
- Nach welchem Schema wurden die Interessenten und ihre Konzepte bewertet und welche Rangfolgen haben sich daraus ergeben?*
- Stehen die Gewinner der Ausschreibung bereits in Geschäftsbeziehungen mit der Stadt oder städtischen Gesellschaften? Wenn ja, bitte näher ausführen.*
- Gegenüberstellung Miete/Pacht p.a. alt und neu, ebenso bitte für die Nebenkostenzahlungen (welche NK enthalten, Höhe der Zahlungen/Abschläge).*
- Welche Investitionen bzw. Renovierungen sind im Zusammenhang mit der Neuvergabe des Objektes erforderlich? Bitte außerdem Angaben zu Investitions- und/oder Kostenvolumen und wer die Beträge trägt.*

*Um Beantwortung der Fragen wird bis zur Sitzung des Hauptausschusses am 25. Juni 2024 gebeten.*

**Antwort:**

**Frage 1:**

***Wie lautete der Ausschreibungstext? Wo und wann wurde die Ausschreibung veröffentlicht?***

Antwort: Der Ausschreibungstext (Anlage 1) mit dem Titel „Interessenbekundungsverfahren Café / Bistro am Markt / Rathausof Lübeck“ wurde am 08.01.2024 auf der Homepage der Hansestadt Lübeck unter „Bekanntmachungen“ veröffentlicht. Die Bewerbungsfrist endete am 01.03.2024.

**Frage 2:**

***Welche Interessenten haben sich mit welchen Konzepten beworben?***

Antwort: Dem Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck wurden im Zeitraum vom 08.01. bis 01.03.2024 insgesamt 12 Bewerbungen übermittelt. Die Bewerbungsunterlagen beinhalten größtenteils auch Angaben zu persönlichen Vermögensverhältnissen der Bewerber:innen oder betriebliche Daten von bestehenden Gastronomiebetrieben, die bereits von Bewerber:innen geführt werden. In dem Zuge wurde seitens der Bewerber:innen Diskretion eingefordert, weshalb aus Gründen des Datenschutzes im Rahmen dieser Antwort keine weiteren Angaben gemacht werden können. Die Bewerbungskonzepte bestanden durchschnittlich aus ca. 15 Seiten, weshalb umfangreiches Material zur Auswertung zur Verfügung stand. Sofern der Wunsch besteht, die Konzepte en Detail einzusehen, kann dies im Rahmen einer Akteneinsicht ermöglicht werden.

**Frage 3:**

***Nach welchem Schema wurden die Interessenten und ihre Konzepte bewertet und welche Rangfolgen haben sich daraus ergeben?***

Antwort: Entsprechend des Ausschreibungstextes erfolgte die Auswertung anhand einer Bewertungsmatrix. Hierbei wurde die kulturelle Innovation (25%) in Verbindung mit der gastronomischen Nachhaltigkeit des Konzepts (20%), der gebotene Mietpreis (20%), die betriebswirtschaftliche Konzeption (20%), sowie die Geschäftserfahrung des Bewerbers (15%) bewertet.

Nach Abschluss der Auswertung ergab sich eine Rangfolge (Anlage 2) mit dem Ergebnis, dass die gemeinschaftliche Bewerbung von Katharina Boye, Holger Schubert und Jan-Hinrich Gottwald insgesamt 91 von maximal möglichen 100 Punkten erreicht hat und somit in der Gesamtschau die stärkste Bewerbung abgegeben hat. Aufgrund erforderlicher Diskretion werden die weiteren Bewerber:innen in der Anlage 2 nicht namentlich genannt.

**Frage 4:**

***Stehen die Gewinner der Ausschreibung bereits in Geschäftsbeziehungen mit der Stadt oder städtischen Gesellschaften? Wenn ja, bitte näher ausführen.***

Antwort: Katharina Boye, Holger Schubert und Jan-Hinrich Gottwald betreiben bereits mehrere Gastronomiebetriebe in Lübeck. Hierzu kann folgendes ausgeführt werden:

- 1.) Soulmates I-Scream: Konditorei und Eisdiele in der Fleischhauerstraße 61, Jan-Hinrich Gottwald:  
Keine direkte Geschäftsbeziehung zur Stadt oder städtischen Gesellschaften. Wiederkehrende vertragliche Vereinbarungen zwischen HL und Geschäftsführung gibt es lediglich hinsichtlich der Sondernutzung der Außengastronomie.
- 2.) Kaffeehaus Lübeck: Konditorei, Kaffeerösterei und Café in der Huxstraße 35, von Katharina Boye und Holger Schubert:  
Keine direkte Geschäftsbeziehung zur Stadt oder städtischen Gesellschaften. Wiederkehrende vertragliche Vereinbarungen zwischen HL und Geschäftsführung gibt es lediglich hinsichtlich der Sondernutzung der Außengastronomie.
- 3.) Café Fräulein Brömse: Konditorei/Café am Spielhof des Europäischen Hansemuseums Lübeck, Katharina Boye und Holger Schubert:  
Keine direkte Beziehung zur Stadt oder städtischen Gesellschaften. Die Hansestadt Lübeck hat im Jahr 2012 einen Vertrag über die Einräumung eines Nießbrauchs zu Gunsten der Europäischen Hansemuseum gGmbH geschlossen. Die vertragliche Vereinbarung zwischen der Europäischen Hansemuseum gGmbH und der Geschäftsführung des Cafés erfolgte ohne Beteiligung der HL oder städtischer Gesellschaften.
- 4.) Kaffeehäuschen im Schulgarten: Café/Bistro im Schulgarten, Katharina Boye und Holger Schubert:  
Keine direkte Beziehung zur Stadt oder städtischen Gesellschaften. Der Bereich 5.660 – Stadtgrün und Verkehr hat im Jahr 2018 einen Nutzungsvertrag mit dem Verein „Förderung des Lübecker Schulgartens e.V.“ geschlossen, der beinhaltet, dass dem Verein der Betrieb eines Cafés ermöglicht. Die vertragliche Vereinbarung zwischen dem Verein und der Geschäftsführung des Cafés erfolgte ohne Beteiligung der HL oder städtischer Gesellschaften.
- 5.) Café Curie: Café/Bistro in der Universität Lübeck, Katharina Boye und Holger Schubert:  
Keine Beziehung zur Stadt oder städtischen Gesellschaften.

Darüber hinaus schlossen die Bewerber:innen in den vergangenen Jahren mehrere temporäre Vereinbarungen mit der Kulturstiftung und der Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM) um bei den Veranstaltungen „HanseKulturFestival“ und der Lübecker Museumsnacht vertreten zu sein.

#### **Frage 5:**

***Gegenüberstellung Miete/Pacht p.a. alt und neu, ebenso bitte für die Nebenkostenzahlungen (welche NK enthalten, Höhe der Zahlungen/Abschläge)***

Antwort: Aufgrund der vertraglichen Regelungen mit den neuen Mietern ist hinsichtlich der Grundmiete im Laufe der Mietzeit mit einer Ertragssteigerung von bis zu 10% gegenüber den Vormietern zu erwarten. Die monatliche Nebenvorauszahlung beläuft sich, wie beim Vorgänger auf einen Betrag von 460,00 €. Enthalten sind jegliche Kosten im Sinne von § 2 der aktuellen Betriebskostenverordnung BetrKV (Anlage 3). Zu den sonstigen Betriebskosten (Siehe in Anlage 3, § 2 Nr. 17) gehören die Reinigung der Dachrinnen und die Wartung der technischen Einrichtungen (unter anderem Heizung, Gaswarnanlage, Wasseraufbereitungsanlage, Hebeanlagen, Druckhaltesystem, brandschutztechnische Einrichtungen, Rauchwarnmelder, Lüftungsanlagen) Zu den Betriebskosten zählen nicht die Aufwendungen für die Lieferung von Wasser, Strom, sowie Müllgebühren. Es ist Sache der Mieterin, mit den Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen entsprechende Verträge abzuschließen.

Da die Vormieterin mit dem Ansatz der monatlichen Nebenkostenvorauszahlung bisher auskömmlich war, bestand kein Grund die Nebenkostenvorauszahlung zu erhöhen. Dieses geschieht erst, wenn feststellbar ist, dass die Vorauszahlung die entstehenden Nebenkosten nicht mehr decken kann. Entsprechende vertragliche Vereinbarung ermöglichen es dem GMHL in solchen Fällen die Nebenkostenvorauszahlung anzupassen.

### **Frage 6**

***Welche Investitionen bzw. Renovierungen sind im Zusammenhang mit der Neuvergabe des Objektes erforderlich? Bitte außerdem Angaben zu Investitions- und/oder Kostenvolumen und wer die Beträge trägt.***

Antwort: Gemäß der Ausschreibung ist vorgesehen, dass die Flächen ohne Kücheneinbauten und ohne beweglichem Inventar vermietet werden. Für die mieterseits eingebrachten Kücheneinbauten stellt die Hansestadt Lübeck entsprechende Anschlüsse für Wasser und die Elektrik her. Mieterspezifische Umbauten sowie sämtliche notwendige Ausstattungen sind mieterseitig selbst zu organisieren und zu finanzieren. Das GMHL wird die Fläche vor Mietbeginn renovieren. Hierzu zählen gemäß der Ausschreibung neben Malerarbeiten auch ein neuer Bodenbelag, der in enger Absprache mit dem/der Mieter:in geplant und verlegt wird, sowie die Instandsetzung von Fliesen in Küche und Sanitäranlagen.

Nach dem Auszug des Café Maret hat der Objektservice des GMHL weiteren Handlungsbedarf aufgrund von baulichen Mängeln identifiziert, die vor einem Neubezug zwingend beseitigt werden müssen. Hierzu zählen Mängel an der Elektroanlage und der Trinkwasserleitungen. Darüber hinaus sind im Keller Schadstoffe festgestellt worden, die zu beseitigen sind. Aufgrund des ganzjährigen Betriebs des Café Maret konnten bisher keine so detaillierten technischen Prüfungen durchgeführt werden, sodass diese erst in der Leerstandsphase identifiziert werden konnten. Insgesamt ergeben sich für das GMHL folgende Kosten (brutto):

Elektrik:	63.000,00 €
Heizung/Sanitär:	42.000,00 €
Schadstoffsanierung:	26.250,00 €
Maler:	15.000,00 €
Bodenbelagsarbeiten:	15.000,00 €
Fliesen/Maurer:	13.000,00 €
Statische Beratung:	1.500,00 €
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>175.750,00 €</b>

Unabhängig von dem Mieterwechsel war der Austausch der Fenster in der Fläche bereits seit längerer Zeit vorgesehen, konnte jedoch nicht realisiert werden, da hierfür der Geschäftsbetrieb des Vormieters kurzzeitig hätte unterbrochen werden müssen, was mieterseitig abgelehnt worden ist. Somit wird der Fensteraustausch während der Leerstandsphase nachgeholt, steht aber nicht im Zusammenhang mit der Neuvermietung. Die anfallenden Kosten für den Fensteraustausch betragen ca. 60.000 €.

Mieterseitig werden Investitionen in Höhe von ca. 250.000 € in die Küchen- und Lüftungstechnik, sowie in das Inventar vorgenommen.

**Anlagen:**

Anlage 1: Ausschreibungstext

Anlage 2: Auswertung

Anlage 3: Aktuell gültige Betriebskostenverordnung BetrKV

Senatorin Joanna Hagen