



Bewerbungsverfahren zur Suche eines Betreibers für eine Beherbergungseinrichtung der Stadt Norderstedt

Vorbemerkung

1959 kaufte die Gemeinde Harksheide, eine Ursprungsgemeinde der Stadt Norderstedt, in Lemkenhafen auf Fehmarn ein Jugendheim direkt am Wasser. Das Gebäude wurde 1890 erbaut und seitdem vielfach umgebaut. Als „Jugendlandheim Lemkenhafen“ war es beliebte Destination für viele Kinder- und Jugendgruppenreisen, wobei die Gäste aus dem gesamten Bundesgebiet anreisten.

Im Jahr 2019 hat die Stadt Norderstedt entschieden, dass Gebäude fit für die Zukunft zu machen. Beschlossen wurde eine Kernsanierung des Bestandsgebäudes – verbunden mit modernen Erweiterungsbauten – sowie die Verpachtung des Objektes an einen erfahrenen Betreiber. Ziel der Stadt Norderstedt ist es, hier für die nächsten Generationen eine moderne Beherbergungseinrichtung mit dem Fokus auf Kinder- bzw. Jugendgruppenreisen, Klassenfahrten sowie für Familien mit Kindern zu errichten.

Aufgrund der Lage, durch die der Einbettung in Natur, Umwelt und Meer, sowie den dazugehörigen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und Sportaktivitäten hat das Areal ein großartiges Potential. Mit ca. 90 Betten bietet dieses Hause eine familiäre Atmosphäre und viel Charme.

Haus und Gelände bieten ein großartiges Erlebnis- und Erholungspotential für die Gäste, insbesondere wegen des Dreiklanges aus Natur, Umwelterleben und „Meer vor der Tür“.

Die Stadt Norderstedt verfolgt mit ihrem Haus vor allem folgende Ziele:

- Der Umbau setzt zukunftssichere Standards in Unterbringung und Angeboten um.
- Das Haus begrüßt vorrangig Kinder, Jugendliche und Familien mit Kindern als Gäste.
- Die wirtschaftlichen Betriebsergebnisse des Hauses ermöglichen einen auskömmlichen Betrieb. Die Preisgestaltung orientiert sich an in Standard und Zielgruppen vergleichbaren Häusern.
- Im Haus wird eine wertschätzende Kultur der Begegnung gelebt.
- Das Hausprofil stützt sich u.a. auf die Aspekte der Lage (Meer, Natur) und des Angebots (Spiel, Sport, Erholung). Diese Themen finden sich in Programmangeboten des Hauses wieder.
- Das Verpflegungsangebot orientiert sich an der Gästeklientel und setzt hohe Standards um.
- Gelebte Inklusion und ein dem Gast zugewandter, wertschätzender Umgang sind selbstverständliche Eckpfeiler im Haus.

Hinweis: der noch zu findende neue Name des Hauses soll gern einen Bezug zur Stadt Norderstedt haben (Untertitel o.ä.)

Fakten:

- Gesucht wird ein Betreiber für ein Haus mit ca. 90 Betten. Neben Übernachtungszimmern sind Tagungsräume, Küche und Ausgabebüffet, ein Speisesaal, ein Empfangsbereich mit Bistro sowie Nebenräume vorgesehen.
- Der Zielgruppen-Mix basiert auf Kinder- und Jugendgruppen, d.h. auf Klassenreisen, Reisen von Jugendverbänden, Sportvereinen, sowie auf Familien mit Kindern.
- Die Planungen für die Kernsanierung, den Um- und Anbau haben begonnen, jedoch besteht bei zeitnaher Entscheidung im Rahmen der baulichen Rahmenbedingungen die Möglichkeit der Einflussnahme durch den zukünftigen Betreiber.

- Für den ganztägigen Betrieb des Hauses wird in der Bewerbung ein tragfähiges Konzept erwartet, das neben den wirtschaftlichen Eckdaten auch eine Profilbildung beinhaltet.
- Beabsichtigt ist der Abschluss eines Pachtvertrages mit einer Laufzeit von 25 Jahren mit einem Pachtzins. Dieser orientiert sich u.a. am erreichten Betriebsergebnis.
- Der „Unterhalt von Dach und Fach“ verbleibt bei der Stadt Norderstedt.
- Zwingend erforderliche Voraussetzungen für den Betreiber:
 - Mehrjährige Erfahrung im Betrieb einer Beherbergungseinrichtung für Kinder und Jugendliche bzw. Familien
 - Einbettung des Betreibers in eine zukunftssichere Organisationsstruktur
 - Einbindung in ein Netzwerk
 - Gewährleistung eines Ganzjahresbetriebs
- Wünschenswert wären zudem:
 - Ein Bezug zur Stadt Norderstedt
 - Die Schaffung von Arbeitsplätzen für Menschen mit Behinderung
 - Eine pachtrelevante Beteiligung an den Ausstattungskosten
 - Ideen für eine Profilbildung bzw. Ideen für ein Bildungs-/Rahmenprogramm (in Kooperation mit lokalen Akteuren)

Verfahren

Die Aufforderung zur Teilnahme am Verfahren zum Betrieb des Hauses erfolgt teilöffentlich, d.h. über die Presse, die Homepage der Stadt Norderstedt sowie über Netzwerke insbesondere im Bereich des Beherbergungswesens.

Für interessierte Bewerber/innen wird Freitag, der 27.03.2020 als Ortstermin auf Fehmarn (Königstraße 10, 23769 Lemkenhafen) angeboten. Wir bitten um vorherige Anmeldung per E-Mail unter julia.major@norderstedt.de.

Abgabeschluss für die Bewerbungen ist am 17.04.2020. Die Unterlagen sollen sowohl digital wie auch (1x) ausgedruckt übergeben werden.

Gespräche mit potenziellen Betreibern sind im Zeitraum 6.-8. Mai 2020 geplant.

Die abschließende Entscheidung über den zukünftigen Betreiber trifft der Jugendhilfeausschuss der Stadt Norderstedt (geplant im Juni 2020).

Anforderungen an die Bewerbung

Die Bewerbung soll enthalten:

- Vorstellung des Interessenten einschließlich des Nachweises seiner Erfahrungen in vergleichbaren Aufgabenstellungen
- Mindestens ein Grobkonzept zum Betrieb des Hauses mit Aussagen
 - o zu wirtschaftlichen Eckdaten (Preise, Erlöse, Betriebskosten u.a. relevante Kennzahlen),
 - o zur angestrebten Gästeklientel,
 - o zum Kinderschutz (Kinderschutzkonzept)
 - o zum Personal (Menge und Qualifikation sowie Abschätzung der Jahreskosten)
- Möglichst ein erstes Businesskonzept mit Liquiditätsschau der ersten fünf Jahre, hierfür kann ein Raster angefordert werden.

Kostenerstattung

Kosten werden im Bewerbungsverfahren nicht erstattet.

Kontakt

Die Bewerbung ist zu adressieren an:

Stadt Norderstedt
Dezernat II, z.Hd. Julia Major
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte per E-Mail an julia.major@norderstedt.de