



Aufruf zur Teilnahme am Bewerbungsverfahren für die Gewerbeeinheiten auf dem Hexentanzplatz

Verfasser des Bewerbungsverfahrens:

Stadt Thale

Rathausplatz 1

06502 Thale

Tel.: 03947-470-0

<https://www.bodetal.de/ihre-stadt-online/ausschreibungen>

Ansprechpartner:

Bodetal Tourismus GmbH

Herr Ronny Große

Walpurgisstraße 37

06502 Thale

E-Mail: hexentanzplatz@bodetal.de

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und Ziel des Vergabeverfahrens.....	2
2. Kurzbeschreibung Stadt Thale.....	2
3. Kurze Vorstellung des Projektes.....	3
4. Vorstellung Bewertungsmatrix.....	5
5. Das Bewerbungsverfahren.....	5
5.1. Verfahrensgrundlage.....	5
5.2. Rahmenbedingungen.....	6
5.3. Auswertung.....	7
5.4. Abgabefrist.....	7

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Gewerbegebäude – Beispielansicht.....	3
Abbildung 2 Gewerbegebäude 1 und 2 - Beispielansicht.....	4
Abbildung 3 Grundrisse Gewerbegebäude 1, 2 und 3.....	4



1. Aufgabenstellung und Ziel des Bewerbungsverfahrens

Der Hexentanzplatz als touristisches Highlight. und Kulturstätte, mit seinen jährlich mehr als 1,2 Mio. Tagesgästen, war in einem veralteten Zustand. Insbesondere die Gewerbeeinheiten entsprachen nicht mehr dem heutigen Stand. Um den Hexentanzplatz seiner Beliebtheit entsprechend in einem „neuen Glanz“ erstrahlen zu lassen, hat die Stadt Thale entschieden, umfangreiche Umbau- und Neubaumaßnahmen durchzuführen. Im Vordergrund steht der Erhalt des Hexentanzplatzes als ein besonderes Kulturerbe, die sagenumwobene und mythische Natur soll unterstrichen und durch neue Attraktionen weiter hervorgehoben werden.

Ziel dieses Bewerbungsverfahrens ist es, Betreiber für die neu geplanten Gewerbeeinheiten auf dem Hexentanzplatz zu finden und die Vergabe der Gewerbeeinheiten möglichst transparent und gleichberechtigt durchzuführen. Jeder Interessent und Bewerber soll bei der Vergabe der Gewerbeeinheiten die gleiche Chance haben. Mittels Bewertungsmatrizen, je eine Bewertungsmatrix für den Bereich Gastronomie und den Bereich sonstige Angebote (Eyecatcher / Souvenir), werden die Bewerber neutral bewertet. Basierend auf die Ergebnisse der Bewertung erfolgt die finale Vergabe der Gewerbeeinheiten.

Zudem soll durch die Durchführung des Bewerberverfahrens eine möglichst große Vielfalt an Gewerbekonzepten gesammelt werden, um auf dem Hexentanzplatz eine möglichst große und breit gefächerte Angebotsvielfalt anbieten zu können.

Für die Aufteilung der Gewerbeeinheiten kommt folgendes zur Anwendung:

- 50 % Gastronomie
- 30 % spezielle Angebote/ Eyecatcher
- 20 % sonstige touristische Angebote

2. Kurzbeschreibung Stadt Thale

Die Kernstadt Thale befindet sich am direkten Tor zum Bodetal und am nordöstlichen Rand vom Harz. Die gesamtheitliche Stadt Thale wird gebildet aus der Kernstadt Thale selbst und den neun dazugehörigen Ortsteilen.

Das gesamte Stadtgebiet inklusive aller neun Ortsteile erstreckt sich über eine Fläche von 137,67 km² mit insgesamt 16.868 Einwohner (Stand 31.12.2022¹). Hieraus ergeben sich ca. 122 Einwohner je km², im Vergleich zum Durchschnitt des Landkreis Harz, welcher eine Bevölkerungsdichte von 100-150 Einwohner je km² aufweist, liegt das Stadtgebiet Thale genau im mittleren Bereich.

Das Stadtgebiet Thale befindet sich nahezu im Zentrum der Bundesrepublik Deutschland. Umgeben ist Thale von mehreren größeren Städten und viel Landschaft, befindet sich im Westen die Stadt Wernigerode, im Nordwesten die Stadt Halberstadt und im Osten die Stadt Quedlinburg.

¹ Quelle: statistischer Bericht 2022, Stand: 31.12.2022 des statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt



Zudem befindet sich das Stadtgebiet im Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ sowie im Naturpark Harz in Sachsen-Anhalt und weist eine bewegte Topographie auf.

Landschaftlich ist das Stadtgebiet Thale besonders geprägt und zeichnet sich durch eine bedeutsame Natur aus. Das bedeutendste Fließgewässer im Stadtgebiet stellt die Bode mit dem sagemumwobenen Bodetal dar, welches zwischen den Ortsteilen Altenbrak, Treseburg und der Kernstadt Thale verläuft.

3. Kurze Vorstellung des Projektes

Die Stadt Thale setzt derzeit umfassende Umbau- und Neubaumaßnahmen auf dem Hexentanzplatz und im Bergtheater um. Das Bergtheater wird hierbei nicht nur umfassend saniert, sondern es entstehen ebenso neue Versorgungseinheiten, wie ein VIP-Gebäude und Verkaufscontainer.

Auf dem Hexentanzplatz selbst, entstand bereits ein Parkdeck, erweitert wird dieses noch durch einen weiteren Außenparkplatz, um die Parkkapazitäten entsprechend anzupassen. Zudem wurde ein neues Infogebäude errichtet, welches durch sein prächtiges geschwungenes Dach nicht zu übersehen ist. Untermalt wird der Hexentanzplatz zukünftig auch noch durch weitere künstlerische und einzigartige Türme, Figuren und Attraktionen.

Neuer zentraler Punkt für ein buntes Treiben auf dem Hexentanzplatz soll das neue „Hexendorf“ bilden. Bestehend aus drei Gewerbebauten, welche ebenso künstlerisch dem Hexentanzplatz entsprechend gestaltet werden, umfasst das Hexendorf insgesamt 17 Gewerbeeinheiten mit Flächen von 15 bis 25 m² und jeweils einer WC-Einheit. Versorgung der Gewerbeeinheiten mit Trinkwasser, Wärme und Daten sowie die Entsorgung sind gewährleistet.

Zwei der drei Gewerbebauten sind zudem mit einem durch Zäune abgetrennten „Innenhof“ versehen, wo Materialien aber auch Entsorgungsbehälter gelagert werden können.

Zur optischen Veranschaulichung sind im Folgenden Bilder zu den Gewerbebauten zu finden:



Abbildung 1 Gewerbegebäude - Beispielsicht



Abbildung 2 Gewerbegebäude 1 und 2 - Beispielsicht



Abbildung 3 Grundrisse Gewerbegebäude 1, 2 und 3



4. Vorstellung der Bewertungsmatrix

Wie bereits erläutert, erfolgt die Bewertung der einzelnen Bewerber mittels einer Bewertungsmatrix, hier wurde jeweils eine Bewertungsmatrix für den Bereich Gastronomie und für den Bereich sonstige Angebote (Eyecatcher/Souvenir) entwickelt. Grund für die Verwendung eines solchen Bewertungsverfahrens ist die Umsetzung einer möglichst neutralen und gleichberechtigten Bewertung jedes einzelnen Bewerbers.

Wichtigster Bestandteil der Bewertungsmatrizen sind die Auswahlkriterien, hieran wird der Bewerber bemessen. Zu den Hauptauswahlkriterien gehören folgende Punkte:

- Produktangebot
- Produktqualität
- zukünftiger Name des Gewerbes
- Referenzen und Erfahrungen
- Präsentation der Bewerbung
- Erforderliche Zusatzausstattungen/ bauliche Anforderung

Die Hauptauswahlkriterien teilen sich jeweils nochmals in Unterkriterien auf, um eine feinere Bewertung der Hauptkriterien vornehmen zu können. Alle Unterkriterien können mit einer Punktzahl von 0 bis 5 bewertet werden. Bei der Gesamtbewertung sind die einzelnen Hauptkriterien unterschiedlich gewichtet, sodass sie dementsprechend einen unterschiedlichen Einfluss auf die Gesamtbewertung haben.

Die maximal zu erreichende Punktzahl liegt bei insgesamt 100 Punkten.

5. Das Bewerbungsverfahren

5.1. Verfahrensgrundlagen

Das Bewerbungsverfahren wurde durch die Stadt Thale in Zusammenarbeit mit dem Generalpächter der Gewerbeeinheiten, der Bodetal Tourismus GmbH aufgestellt und wird von diesem durchgeführt. Die Bodetal Tourismus GmbH übernimmt die Verpachtung im eigenen Namen.

Mit der Veröffentlichung des Bewerbungsverfahrens beginnt die Möglichkeit der Einreichung der Bewerbungsunterlagen.

Die eingereichten Bewerbungen besitzen keinen bindenden Charakter, d. h. die Bewerber haben mit der Abgabe der Bewerbung nicht automatisch einen Anspruch auf eine Gewerbefläche. Die Gewerbeeinheiten werden ausschließlich vermietet, ein Kauf ist ausdrücklich nicht möglich.

Mit Abgabe der Bewerbungsunterlagen erhalten die Bewerber eine Eingangsbestätigung.

Für das Bewerbungsverfahren sind mindestens die folgenden Unterlagen und Informationen bei der **Bodetal Tourismus GmbH** einzureichen:

- Nutzungskonzept



- Angabe der gewünschten Gewerbeeinheit (auch Anmietung mehrerer Gewerbeeinheiten möglich)
- benötigte bauliche Vorbereitungen
- Produktpalette
- Gewerbename
- aussagekräftige Referenzen
- gewünschte Laufzeit des Mietvertrages
- geplante Investitionskosten
- geplante Umsätze

Das Nutzungskonzept soll möglichst detailliert beschrieben werden, d. h. das geplante Gewerbe soll genau erläutert werden, hinsichtlich Einordnung in das touristische Gesamtkonzept des Hexentanzplatzes, regionale Bedeutung und Nachhaltigkeit sowie wirtschaftliche Tragfähigkeit (Kalkulation).

Anzugeben ist ebenso, welche Gewerbeeinheit angemietet werden soll, ggf. ist auch die Anmietung von mehreren Gewerbeeinheiten möglich, dies muss jedoch ausdrücklich mit angegeben werden. Gleichermaßen ist die Angabe erforderlich, ob und in welchem Umfang spezielle bauliche Vorbereitungen oder Zusatzausstattungen benötigt werden.

Erforderlich ist außerdem die Abgabe der geplanten Produktpalette sowie des Gewerbenamens, um bereits im Vorfeld bewerten zu können, ob das geplante Gewerbe mit Konzept des Hexentanzplatzes korrespondiert.

Letztlich sollen zur Einschätzung der Fachkunde und Leistungsfähigkeit der Bewerber aussagekräftige Referenzen mit angegeben werden.

Bei unvollständiger Bewerbung kann der Bewerber von dem Bewerbungsverfahren ausgeschlossen werden

5.2. Rahmenbedingung

Mit der Anmietung einer oder mehrerer Gewerbeeinheiten bietet die Bodetal Tourismus GmbH folgendes:

- malerfertige Wände
- Rohboden (Estrich)
- ausgestaltete Toilette pro Gewerbeeinheit

Außerdem geht der Mieter bei Anmietung einer oder mehrerer Gewerbeeinheiten folgende Verpflichtungen ein:

- Öffnungszeiten: Ostern bis Ende Oktober sowie Sonderöffnungszeiten wie bspw. Weihnachtsmarkt, Walpurgis o. ä.
- geförderter Mietzins (vorbehaltlich der Förderzusage des Landes Sachsen-Anhalt):
 - 36,50 € je m² Gewerbeeinheit
 - 12 Monatsmieten p. A. unabhängig von der Öffnung
- Gewährleistung der Sauberkeit durch Nutzung zentraler Müllplätze



- Künftig ist geplant ein einheitliches Kassen- bzw. Bezahlssystem zu etablieren, an dem alle Anbieter teilnehmen. (sog. Resortlösung)

5.3. Auswertung

Nach Ablauf der Abgabefrist werden alle im Rahmen des Bewerbungsverfahrens termingerecht eingereichten Bewerbungen umfassend durch die Stadt Thale und die Bodetal Tourismus GmbH geprüft, diskutiert und mittels der Bewertungsmatrizen bewertet. Bei der Auswertung werden Gleichberechtigung, Transparenz und Unabhängigkeit gewährleistet.

Nach Abschluss der Bewertung der Bewerber, findet die Vergabe der Gewerbeeinheiten. Das Ergebnis des Bewerberverfahrens wird allen Bewerbern unverzüglich schriftlich mitgeteilt.

Die Stadt Thale und die Bodetal Tourismus GmbH behalten sich vor, hinsichtlich der Vergabe der Gewerbeeinheiten eine Zuteilung vorzunehmen, insbesondere bei mehreren Bewerbern für eine bestimmte Gewerbeeinheit.

5.4. Abgabe und Frist

Das Bewerbungsverfahren für die Gewerbeeinheiten auf dem Hexentanzplatz wird in folgenden Medien veröffentlicht:

- Homepage Stadt Thale
- Thale-Kurier
- Social-Media-Plattformen
- Mitteldeutsche Zeitung
- Wochenspiegel
- Super Sonntag
- Amtsblätter Quedlinburg, Harzgerode und Ballenstedt
- Harzer Kreisblatt

Die Bewerbungsunterlagen sind bis zum 11.08.2023 an die:

Bodetal Tourismus GmbH

Walpurgisstraße 37

06502 Thale

E-Mail: hexentanzplatz@bodetal.de

zu senden oder dort abzugeben. Alternativ können die Bewerbungsunterlagen auch an die angegebene E-Mail-Adresse als PDF-Datei übersendet werden.

Bei Fragen bezüglich des Verfahrens oder des Vorhabens können Sie sich gerne an die Bodetal Tourismus GmbH (Ronny Große, E-Mail: hexentanzplatz@bodetal.de) oder Frau Müller (Stadt Thale, Tel.-Nr.: 03947-470 317) wenden.

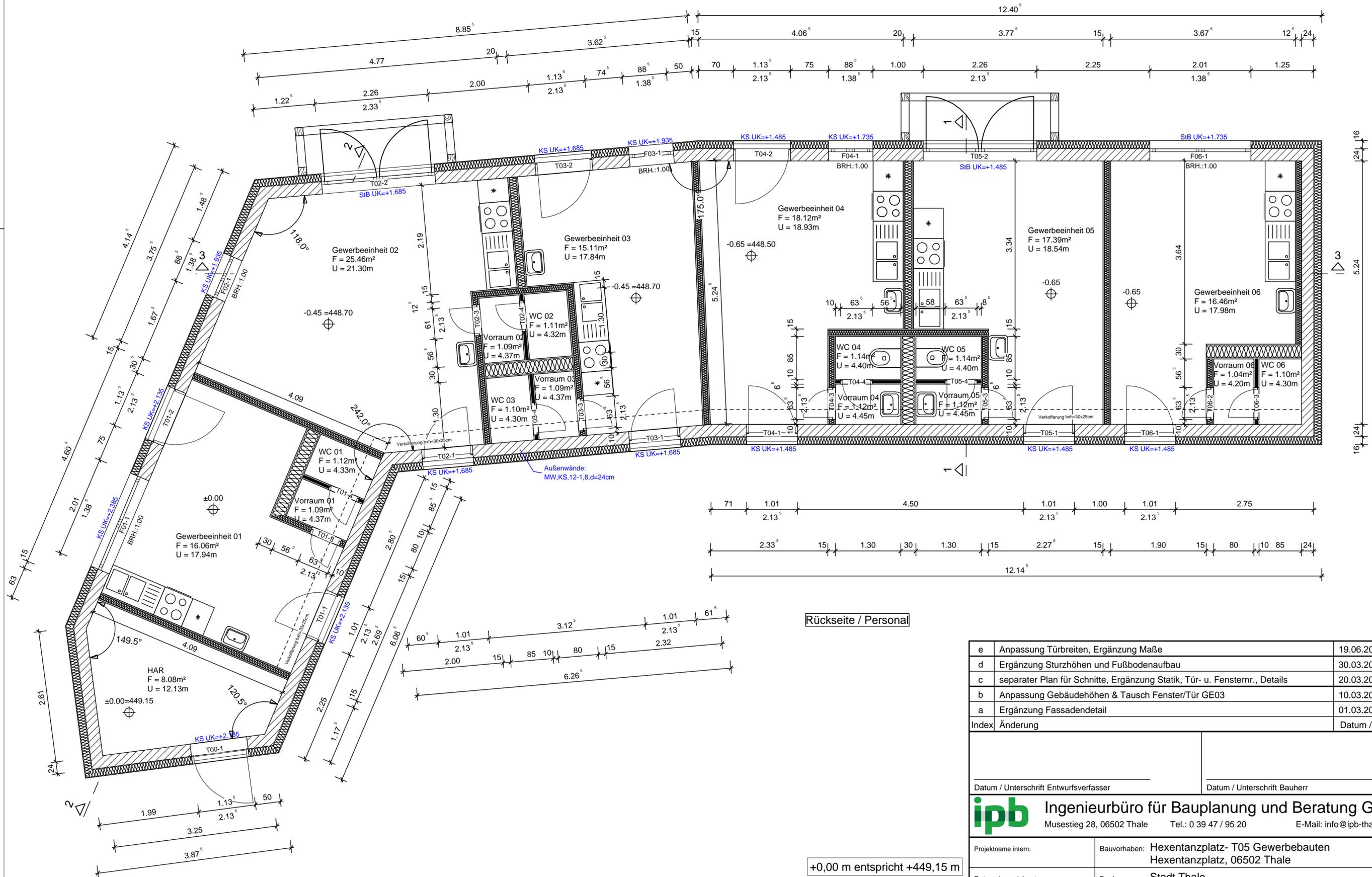


Anlagen

1. Grundriss Gebäude 1 mit Bemaßung
2. Grundriss Gebäude 2 mit Bemaßung
3. Grundriss Gebäude 3 mit Bemaßung
4. Bewertungsmatrix Gastronomie
5. Bewertungsmatrix sonstige Angebote

Grundriss Gebäude 1 [1:50]

Vorderseite / Verkauf



Rückseite / Personal

+0,00 m entspricht +449,15 m

Darstellung Sanitärgegenstände
und Küchenzeilen nur exemplarisch

Gebäudeschnitte 1 - 3 auf separatem Plan
2018-110.05_HB_AP_007_0

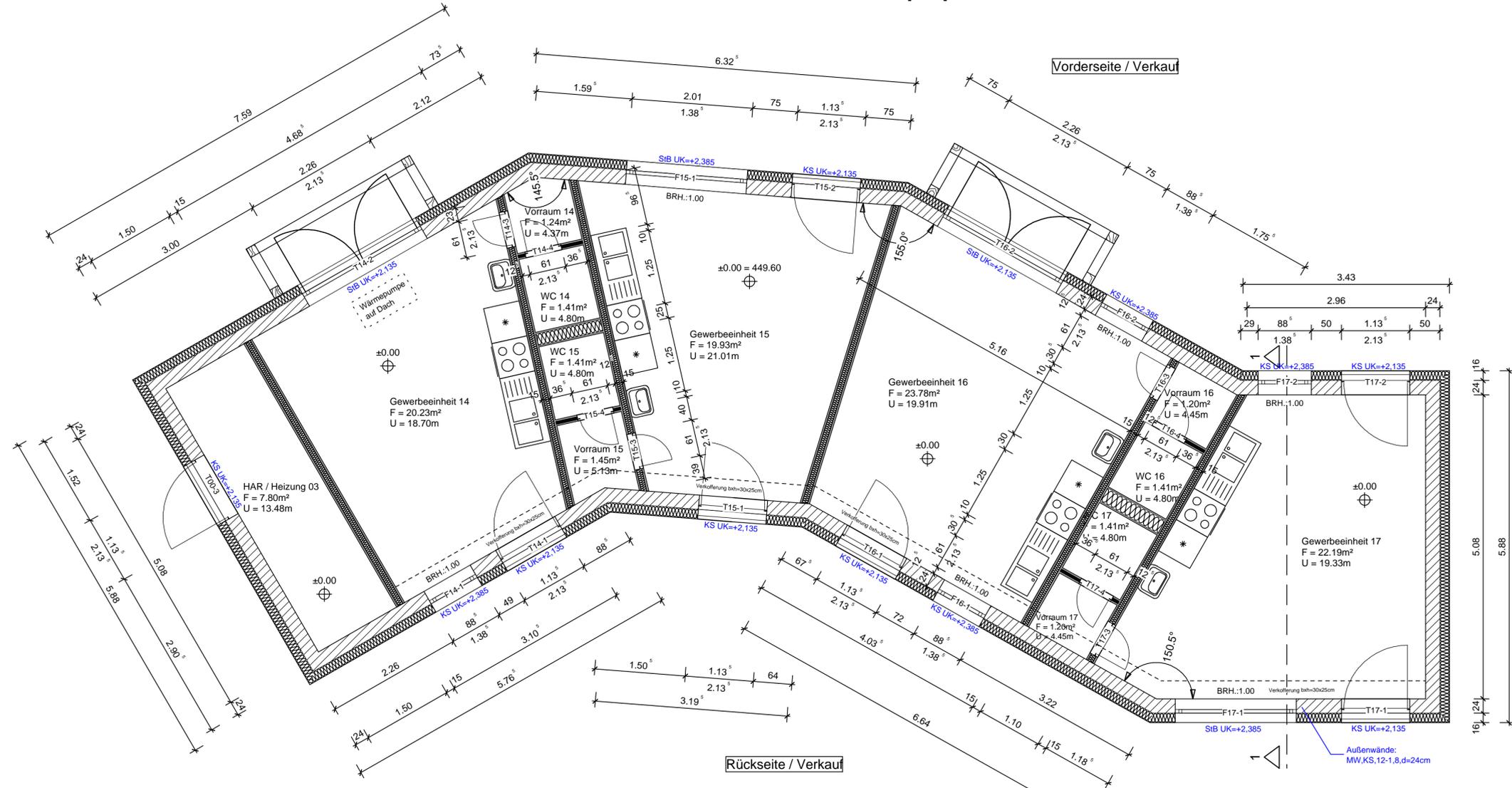
e	Anpassung Türbreiten, Ergänzung Maße	19.06.2023/Karl
d	Ergänzung Sturzhöhen und Fußbodenaufbau	30.03.2023/Remus
c	separater Plan für Schnitte, Ergänzung Statik, Tür- u. Fensternr., Details	20.03.2023 / Re/Ka
b	Anpassung Gebäudehöhen & Tausch Fenster/Tür GE03	10.03.2023/Remus
a	Ergänzung Fassadendetail	01.03.2023 / Niens
Index	Änderung	Datum / Bearbeiter

Datum / Unterschrift Entwurfsverfasser _____ Datum / Unterschrift Bauherr _____

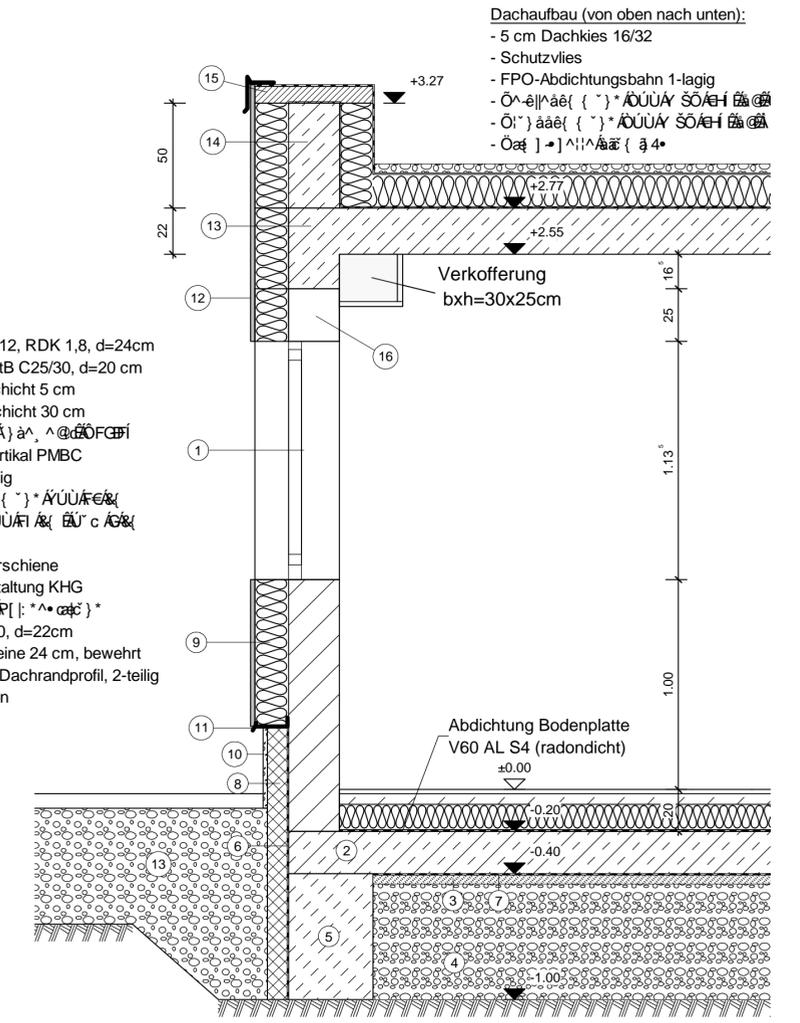
ipb Ingenieurbüro für Bauplanung und Beratung GmbH
 Musestieg 28, 06502 Thale Tel.: 0 39 47 / 95 20 E-Mail: info@ipb-thale.de

Projektname intern:	Bauvorhaben: Hexentanzplatz- T05 Gewerbebauten Hexentanzplatz, 06502 Thale
Datum / gezeichnet: 12.01.2023 / Niens	Bauherr: Stadt Thale Rathausplatz 1, 06502 Thale
Maßstab: 1: 50,1 : 50 [m, cm]	Planinhalt: Öl } älä • Á Öläë } älä • Á Öläë } älä • Á
Leistungsphase: Ausführungsplanung	Plan-Nr.: ProjektNr. _____ Fach _____ Phase _____ Ifd. Nr. _____ 2018.110.05_HB_AP_001_e

Grundriss Gebäude 3 [1:50]

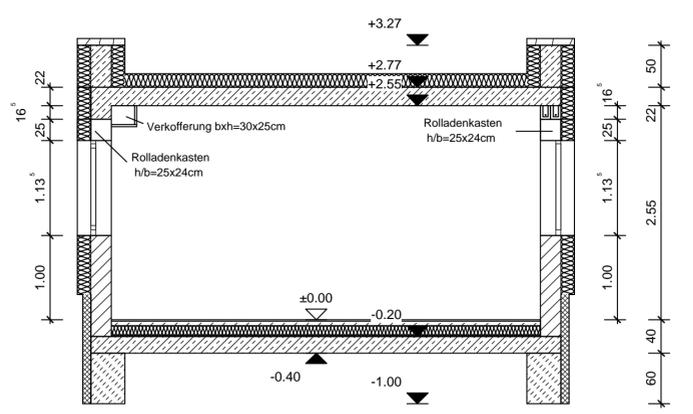


Fassadendetail Rückseite [1:20]



- 01 - MW, KS, SFK12, RDK 1,8, d=24cm
- 02 - Bodenplatte StB C25/30, d=20 cm
- 03 - Sauberkeitsschicht 5 cm
- 04 - Frostschuttschicht 30 cm
- 05 - Dichtung
- 06 - Abdichtung vertikal PMBC
- 07 - PE-Folie 2-lagig
- 08 - Putz
- 09 - Putz
- 10 - Sockelputz
- 11 - WDVS-Starterschiene
- 12 - Fassadengestaltung KHG
- 13 - Decke, C25/30, d=22cm
- 14 - Attika Schalsteine 24 cm, bewehrt
- 15 - Keilbohle und Dachrandprofil, 2-teilig
- 16 - Rolladenkasten

Schnitt 1 Gebäude 3 [1:50]



+0,00 m entspricht +449,65 m

Darstellung Sanitärgegenstände und Küchenzeilen nur exemplarisch

-	-	-
c	Ergänzung Sturzhöhen und Fußbodenaufbau	30.03.2023/Remus
b	Ergänzung Höhen, Tür- und Fensternr, Statik, Details	20.03.2023 / Re/Ka
a	Ergänzung Fassadendetail	01.03.2023 / Niens
Index	Änderung	Datum / Bearbeiter
Datum / Unterschrift Entwurfsverfasser		Datum / Unterschrift Bauherr
<p>ipb Ingenieurbüro für Bauplanung und Beratung GmbH Muestieg 28, 06502 Thale Tel.: 0 39 47 / 95 20 E-Mail: info@ipb-thale.de</p>		
Projektname intern:	Bauvorhaben:	Hexentanzplatz- T05 Gewerbebauten Hexentanzplatz, 06502 Thale
Datum / gezeichnet:	Bauherr:	Stadt Thale Rathausplatz 1, 06502 Thale
Maßstab:	Planinhalt:	Grundriss und Schnitt Gebäude 3 (GE 14-17)
Leistungsphase:	Plan-Nr.:	Projektnr. Fach Phase lfd. Nr. Index
Ausführungsplanung		2018.110.05_HB_AP_003_c

Bewertungsmatrix - Vergabe Gerwerbflächen auf dem Hexentanzplatz (Gastronomie)

Bewerber

Name

Nr.	Auswahlkriterien	Gewichtung	Bewertungsrahmen in Punkten	Bewertung des Bewerbers*	Bemerkungen
1	Produktangebot	40%	0 bis 25		
1.1	Vielfalt in den angebotenen Speisen und/oder Getränken		0 bis 5		
1.2	vegane/vegetarische Angebote		0 bis 5		
1.3	Kreative Ausgestaltung der Angebote (Verkaufsnamen, Anrichteweise, etc.)		0 bis 5		
1.4	Bezug zum Hexentanzplatz		0 bis 5		
1.5	Alleinstellungsmerkmal/Exklusivität		0 bis 5		
2	Produktqualität	25%	0 bis 20		
2.1	eigene Herstellung und Zubereitung		0 bis 5		
2.2	Verwendung nachhaltiger Lebensmittel (Bio, regional, o. Ä.)		0 bis 5		
2.3	Verarbeitung in der Region		0 bis 5		
2.4	Preis-Leistungs-Verhältnis		0 bis 5		
3	zukünftiger Name des Gewerbes	10%	0 bis 10		
3.1	Themenbezug zum Hexentanzplatz		0 bis 5		
3.2	Originalität des Gewerbenamens		0 bis 5		
4	Referenzen und Erfahrungen	15%	0 bis 20		
4.1	Erfahrungen in der Gastronomie		0 bis 5		
4.2	Erfahrungen in der Führung eines Gewerbes		0 bis 5		
4.3	bereits bestehende/s Gastronomie/ Gewerbe		0 bis 5		
4.4	Informationen über Zusammenarbeit bei z. B. Aktionen, Gewerbeverein (Weihnachtsmarkt)		0 bis 5		
5	Präsentation der Bewerbung	5%	0 bis 20		
5.1	genaue Beschreibung des Vorhabens und den Vorstellungen		0 bis 5		
5.2	Fotos von der Produktpalette		0 bis 5		
5.3	Kalkulationsberechnungen		0 bis 5		
5.4	gemeinsame Erfahrung mit der Stadt Thale		0 bis 5		
6	keine sonstigen erforderlichen Zusatzausstattungen oder baulichen Anforderungen	5%	0 bis 5		Besondere technische Ausstattungen o. Ä. (bspw. Fettabscheider)

Summe 100% max. 100

Bewertungsschema: 5 Punkte=sehr gut erfüllt / 4 Punkte=gut erfüllt / 3 Punkte=erfüllt / 2 Punkte=teils erfüllt / 1 Punkt=ansatzweise erfüllt / 0 Punkte=nicht erfüllt

*Nach der Vergabe der Punkte wird je Kriterium eine Summe gebildet und die Summe mit der jeweiligen Gewichtung multipliziert.

Bewertungsmatrix - Vergabe Gewerbeflächen auf dem Hexentanzplatz (sonstige Angebote)

Bewerber _____

Name _____

Nr.	Auswahlkriterien	Gewichtung	Bewertungsrahmen in Punkten	Bewertung des Bewerbers*	Bemerkungen
1	Produktangebot	35%	0 bis 20		
1.1	Grad der Spezialisierung/Alleinstellungsmerkmal		0 bis 5		
1.2	Individualisierbarkeit (Gravuren o. Ä.)		0 bis 5		
1.3	Kreative Ausgestaltung (bspw. Show-Herstellung)		0 bis 5		
1.4	Bezug zum Hexentanzplatz		0 bis 5		
2	Produktqualität	25%	0 bis 20		
2.1	eigene Herstellung/ Produktion oder in der Region		0 bis 5		
2.2	nachhaltige/ natürliche Rohstoffe		0 bis 5		
2.3	Material- und Verarbeitungsqualität		0 bis 5		
2.4	Preis-Leistungs-Verhältnis		0 bis 5		
3	zukünftiger Name des Gewerbes	10%	0 bis 10		
3.1	Themenbezug zum Hexentanzplatz		0 bis 5		
3.2	Originalität des Gewerbenamens		0 bis 5		
4	Referenzen und Erfahrungen	15%	0 bis 20		
4.1	Erfahrungen im Verkauf		0 bis 5		
4.2	Erfahrungen in der Führung eines Gewerbes		0 bis 5		
4.3	bereits bestehendes Gewerbe		0 bis 5		
4.4	Informationen über Zusammenarbeit bei z. B. Aktionen, Gewerbeverein (Weihnachtsmarkt)		0 bis 5		
5	Präsentation der Bewerbung	10%	0 bis 20		
5.1	genaue Beschreibung des Vorhabens und den Vorstellungen		0 bis 5		
5.2	Fotos von der Produktpalette		0 bis 5		
5.3	Kalkulationsberechnungen		0 bis 5		
5.4	gemeinsame Erfahrung mit der Stadt Thale		0 bis 5		
6	keine sonstigen erforderlichen Zusatzausstattungen oder bauliche Anforderungen	5%	0 bis 5		Besondere technische Ausstattungen o. Ä.

Summe 100% max. 95

Bewertungsschema: 5 Punkte=sehr gut erfüllt / 4 Punkte=gut erfüllt / 3 Punkte=erfüllt / 2 Punkte=teils erfüllt / 1 Punkt=ansatzweise erfüllt / 0 Punkte=nicht erfüllt

*Nach der Vergabe der Punkte wird je Kriterium eine Summe gebildet und die Summe mit der jeweiligen Gewichtung multipliziert.