

Ausschreibung Exposee

Verpachtung von Liegenschaften zur
Aktivierung von Tourismus, Gastronomie und
Beherbergung im
Landgestüt Redefin



Einleitung

Das historische Landgestüt Redefin bietet einen einmaligen und unverwechselbaren Standort für einen Hotel-/Gastronomiebetrieb mit umfangreichem Veranstaltungspotential.

Redefin ist seit Anfang des 18. Jahrhunderts untrennbar mit der mecklenburgischen Pferdezucht verbunden. Bereits 1710 existierte ein landesherrschaftliches Gestüt, das den Marstall des Schweriner Herzoghauses mit edelsten Pferden belieferte. Herzog Friedrich Franz I. von Mecklenburg-Schwerin richtete das Landgestüt im Jahre 1812 in Redefin ein.

Der besondere Reiz und Charakter des Landgestüts gibt den Rahmen, dass die historische Anlage als Repräsentationsort des Landes und Anziehungspunkt für den Tourismus immer interessanter wird.

In den vergangenen Jahren hat das Land Mecklenburg-Vorpommern mit finanzieller Unterstützung der Europäischen Union erhebliche Investitionen in den historischen Teil des Landgestütes unternommen und zusätzlich attraktive Sport- und Veranstaltungsflächen geschaffen.



1800



2021



1900

Einleitung

Neben der klassischen Pferdezucht und der Ausbildung von Reiter und Pferd in der Landesreit- und Fahrschule wird das Landgestüt nach mehr als 200 Jahren Pferdezucht zunehmend für Veranstaltungen verschiedenster Art genutzt.

Hier sind unter der Maßgabe der harmonischen Einbettung in das Ensemble bzw. der thematischen Einbeziehung der Basisaufgabe eines Gestütes keine Grenzen gesetzt. Von klassischen Konzerten oder Konzerten mit modernem Charakter, Ausstellungen und Themenevents wie z.B. Timbersport. Darüber hinaus bilden die vielen Möglichkeiten der klassizistischen Architektur ideale Bedingungen für Film- und Fotoaufnahmen.

Diese Entwicklung soll fortgeschrieben werden, indem die Gastronomie und Beherbergungsaktivitäten weiter mit Leben gefüllt und das Gestüt mit all seinen einzigartigen architektonischen und gesellschaftlichen Vorzügen einem breiten Publikum geöffnet wird.



Standort – regionale Einbettung

Die Gemeinde Redefin liegt in landschaftlich schöner Lage unweit der Städte Hagenow (14 km) und Ludwigslust (22 km). Bis zur Landeshauptstadt Schwerin sind es ca. 40 km, nach Wismar 80 km.

Die Nähe zu Elbe und Ostsee machen den Kulturstandort Redefin zu einem Anziehungspunkt von Nah und Fern, nicht zuletzt auch durch die Zugehörigkeit zur Metropolregion Hamburg.

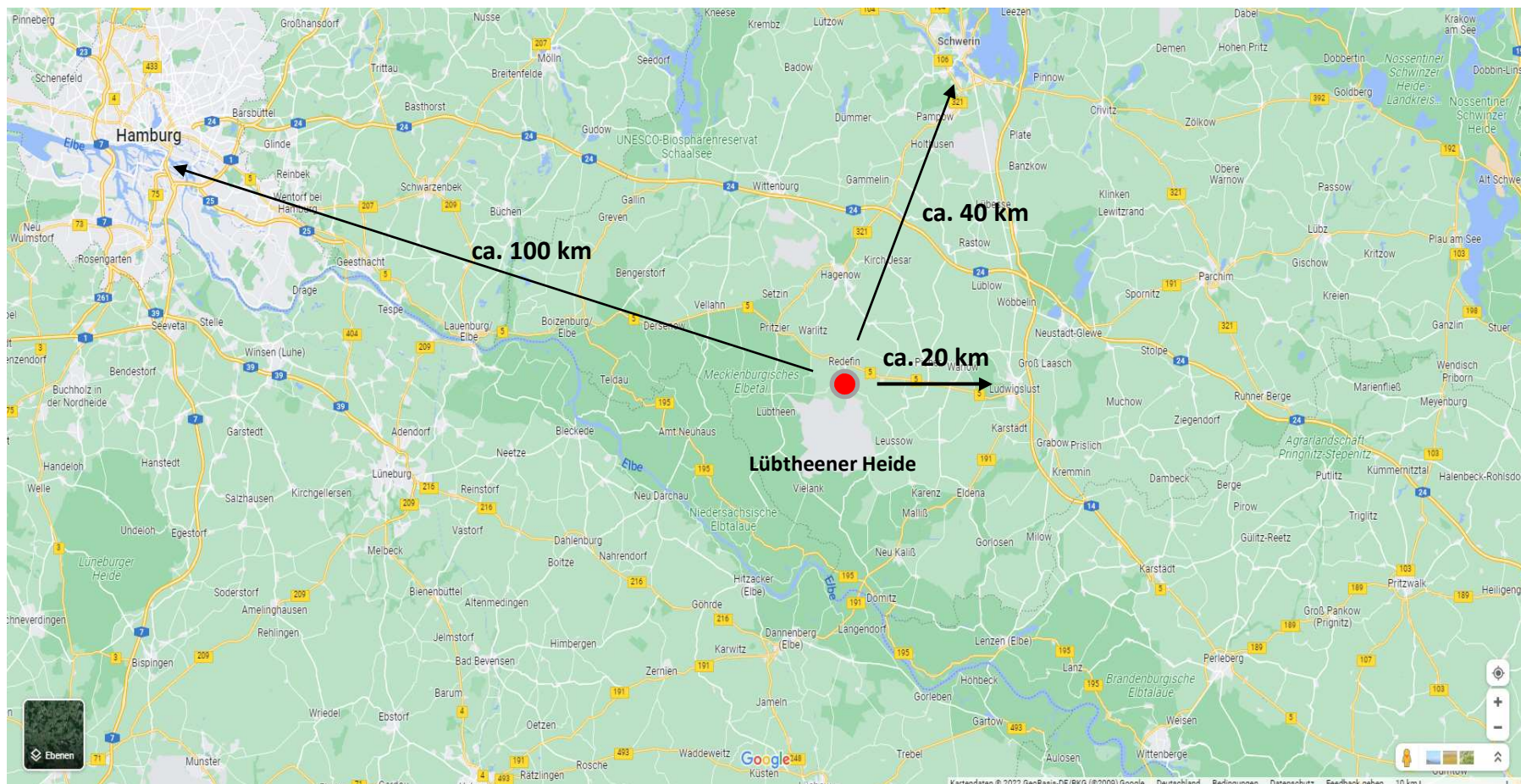
Redefin ist für Reisende aus Richtung Berlin (1 1/2 h) und Hamburg (1 1/4 h) über die A24 sowie die Anschlussstelle Ludwigslust auf der A 14 erreichbar. Mit fortschreitendem Ausbau ist dann auch Magdeburg sowie Halle und Leipzig direkt über eine Bundesautobahn angeschlossen.

In direkter Nachbarschaft der Lübtheener Heide ist Redefin darüber hinaus das Tor zu einer der schönsten und einzigartigsten Naturlandschaften in Deutschland. Unzählige Möglichkeiten eröffnet dieses Naturdenkmal mit seiner Dünenlandschaft und den weitläufigen Rad- und Wanderwegen.



Standort – regionale Einbettung

Zentrale Lage in naturnaher Umgebung mit guter Anbindung an die Metropolen
Hamburg und Berlin

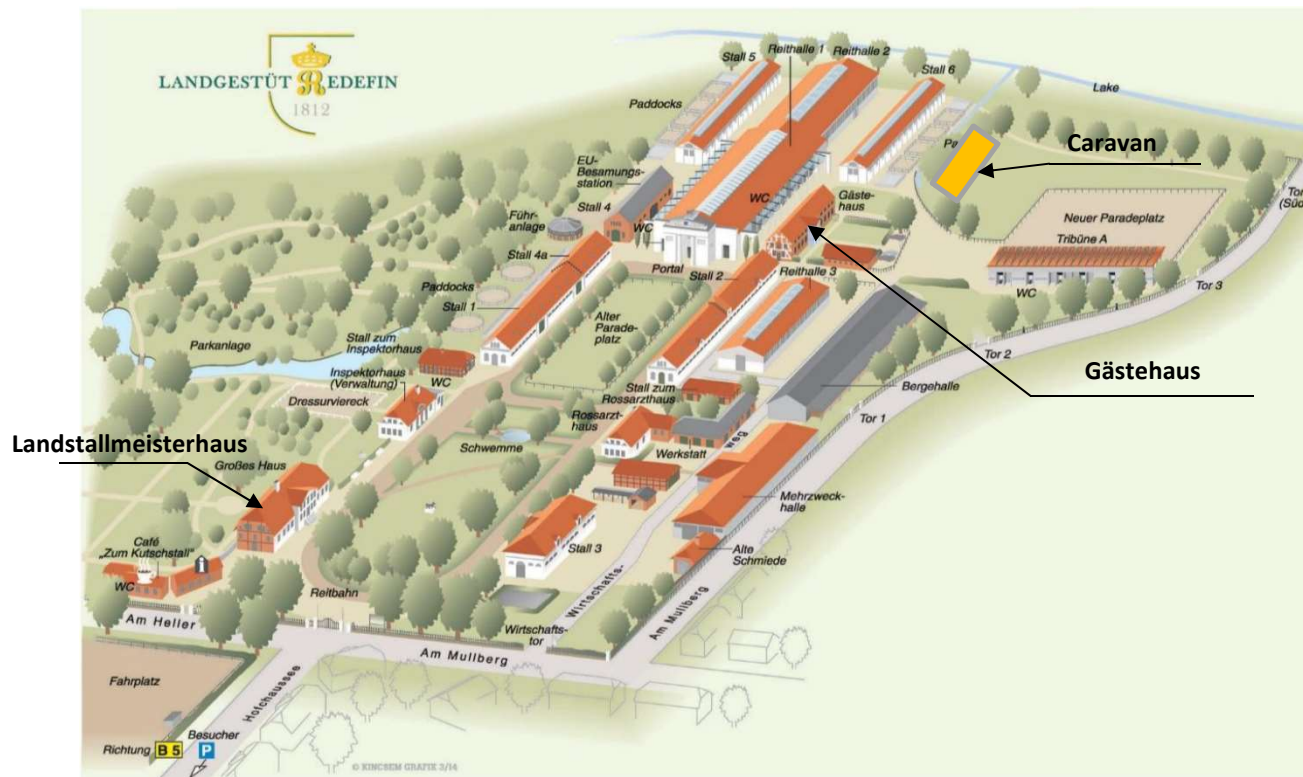


Zielgruppen

- Tagesbesucher, die das Landgestüt auf der Durchreise besichtigen, und mehrtägige Feriengäste, die ihren Urlaub dort verbringen, darunter
 - Pferdefreunde und Reittouristen
 - Kultur- und Architekturliebhaber (Gebäudeensemble im historischen Teil des Landgestütes)
- Naturinteressierte (in unmittelbarer Nachbarschaft Nationales Naturerbe Lübtheener Heide)
- Besucher von Veranstaltungen auf dem Landgestüt (ca. 30 Veranstaltungen/Jahr, davon 6 mehrtägig) sowie eigene Veranstaltungen des Pächters
- Teilnehmer an Familienfeiern (zum Beispiel Hochzeiten: Außenstelle Standesamt Hagenow im Landstallmeisterhaus; Familienjubiläen) und
- Firmenveranstaltungen (zum Beispiel Seminare und Fortbildungsveranstaltungen)
- Lehrgangsteilnehmer der Landesreit- und Fahrschule (85 Lehrgänge/Jahr, in der Regel mehrtägig)

Ausschreibungsumfang

Der historische Teil der Gestütsanlage befindet sich im Eingangsbereich, während die modernen Stallbauten, der Paradeplatz und weitere Zweckgebäude im hinteren Bereich des Geländes gelegen sind. Dazu gehört ein Gestütpark mit altem und wertvollem Baumbestand, Teichanlagen und ein Spielplatz direkt vor dem Gestütsgelände am großen Fahrplatz.



Zu den nachfolgenden Gebäuden sind auch auf der Homepage des Landgestütes unter

<https://www.landgestuet-redefin.de>

nähere Informationen enthalten (genaue Raumbeschreibung, Grundrisse, etc.).

Ausschreibungsumfang - Landstallmeisterhaus

Das Landstallmeisterhaus ist das Herzstück des Beherbergungskonzeptes im Landgestüt Redefin. Ein umfangreich sanierter Bau mit einer gehobenen und technisch sehr aufwendigen Ausstattung.

Es verfügt über einen vollständig eingerichteten Restaurantbereich mit ca. 50 Sitzplätzen, einem Barbereich, verschiedenen Tagungs- und Seminarräumen sowie einem Bankettsaal für Veranstaltungen mit bis zu 100 Personen.

Die Einrichtung orientiert sich am klassizistischen Stil des Gebäudes mit einer sehr harmonischen Komposition von Historie und Moderne. Möbel und Accessoires sind so gewählt, dass ein sehr einladendes und dennoch der Zeit entsprechendes Ambiente entsteht.



Ausschreibungsumfang - Landstallmeisterhaus

Das Haus ist als Restaurant mit Übernachtungsbetrieb konzipiert. Es beinhaltet eine komplett, funktional und großzügig eingerichtete Küche, verschiedene gut zugängliche Lagerräume sowie entsprechende Kühl- und Gefrierkombinationen mit ausreichend Volumen. Der vollständig eingerichtete Barbereich bietet alle Möglichkeiten für ein Beverage Konzept mit individueller Ausgestaltung.

Die Serviceräume sowie behindertengerechte Einbauten (Eingang, Fahrstuhl, WC) bieten genügend Raum und Funktionalität für eine effiziente Arbeit mit Wohlgefühlcharakter.

In den Gewölbekellern befinden sich weitere Räume, die als Lounge genutzt werden können.

Ein Trauzimmer als Außenstelle des Standesamtes Hagenow bietet die Möglichkeit Trauungen in diesem einmaligen Ambiente durchzuführen.

Neben den Inneneinrichtungen befinden sich im Außenbereich einige Terrassen sowie ein weitläufiger Park, der ebenfalls für weitergehende Veranstaltungen genutzt werden kann.

Rundum bietet dieses ehrwürdige Haus eine Atmosphäre der besonderen Art mit dem Anspruch an eine einmalige Location für den dauerhaften Restaurantbetrieb bzw. für Feste, Familienfeiern, Seminare und Indoor Events auf höchstem Niveau.

Ausschreibungsumfang - Landstallmeisterhaus



Ausschreibungsumfang - Landstallmeisterhaus

Neben dem Restaurantbereich und den gepflegten Außenanlagen verfügt das Haus über sehr hochwertig ausgestattete Seminar- und Tagungsraumoptionen. Sowohl das Trauzimmer als auch der Bankettsaal für bis zu 120 Personen bieten technisch und logistisch alle Möglichkeiten für Seminare und Veranstaltungen im vorbezeichnetem Umfang.

Tische, Stühle und Ausstattung für verschiedene Formen von Veranstaltungen sind im Haus und können nach Bedarf und Umfang eingesetzt werden.

Die Tagungsräume sind ausgestattet mit Hochleistungsbeamern, Beschallungsanlagen sowie teilweise mit Klimaanlage und Belüftungssystemen.

Alle Räume sind über separate Zugänge zu erreichen, so dass der reguläre Betrieb nicht weiter eingeschränkt wird.

Parkplätze für Tagesbesucher sind ca. 200 m vom Veranstaltungsort entfernt in ausreichendem Umfang verfügbar. Eine Ladesäule für E-Autos wird in 2022 auf dem Parkplatz installiert. Zum Be- und Entladen kann an das Gebäude herangefahren werden.

Ausschreibungsumfang - Landstallmeisterhaus



Seminar- und Bankettraum



Ausschreibungsumfang - Landstallmeisterhaus

Neben dem Restaurantbetrieb beherbergt das Haus sechs Appartements, von denen fünf mit einer Pantryküche ausgestattet sind. Zwei der Appartements bieten die Möglichkeit einer Beherbergung von drei Personen, ohne zusätzliche Aufbettung.

Alle Zimmer sind sehr hochwertig ausgestattet und sind mit einem überdurchschnittlichen Platzangebot versehen. Exzellentes Wohnen im Ambiente einer vergangenen Zeit mit modernen Attributen.



Ausschreibungsumfang - Gästehaus

Neben dem Landstallmeisterhaus beinhaltet die Ausschreibung den Betrieb eines Gästehauses ca. 200 m vom Landstallmeisterhaus entfernt. Das Haus ist als reine Übernachtungslocation konzipiert, beinhaltet 11 Zimmer (nach Umbau) sowie ein kleines Apartment mit Küche und separatem Schlafraum.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein Clubraum und eine kleine Küche zur möglichen Selbstversorgung der Gäste.

Dazu gehört eine Galerie, die einen Aufenthaltsort für gesellige Abende darstellt, und eine Sauna mit Ruheraum.

Das Gästehaus wird in 2022 einer Renovierung unterzogen, die eine Schließung des Objektes von Oktober 2022 bis Januar 2023 notwendig macht.



Ausschreibungsumfang - Gästehaus

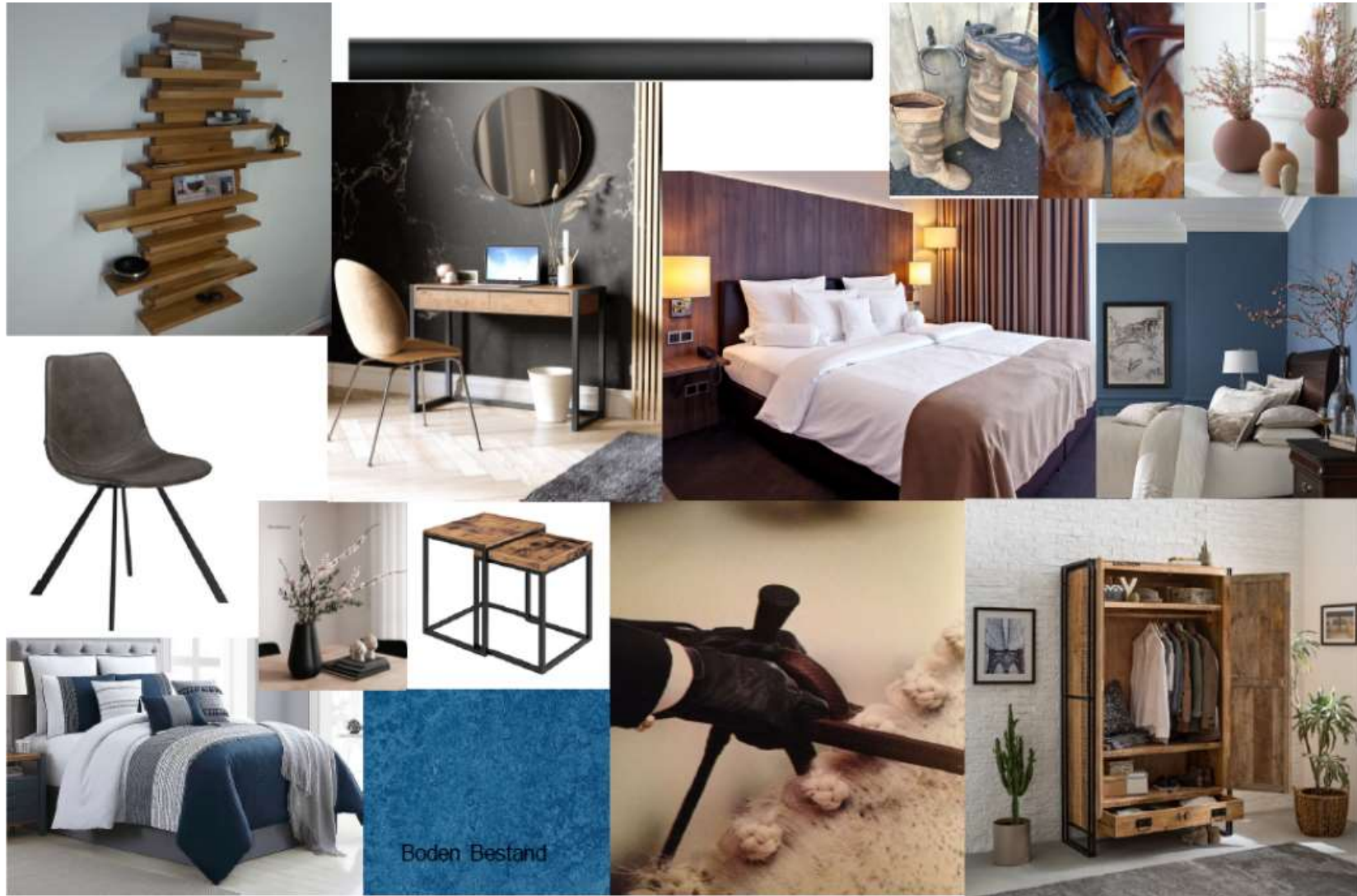
Das Gästehaus hat bereits eine Auslastung von ca. 60 – 70 %, resultierend aus den zahlreichen Lehrgangsteilnehmern der Reit- und Fahrschule. Ca. 85 Lehrgänge und Veranstaltungen realisieren dieses Ergebnis.

Die Versorgung der Gäste erfolgt über das Landstallmeisterhaus.

Die im Gästehaus vorhandenen Räumlichkeiten werden unter der Prämisse verpachtet, dass eine vorrangige Übernachtungsoption für die Schüler der Reit- und Fahrschule besteht.

Grundsätzlich muss die Buchung und Abrechnung aller Bestandteile mit dem Gast (inkl. der Reit- und Fahrschüler) direkt zur Abrechnung kommen. Eine preislich hervorgehobene Stellung der Kontingente und deren Ausgleich ist Bestandteil einer detaillierten Konditionsvereinbarung.

Ausschreibungsumfang - Gästehaus



Ausschreibungsumfang - Caravanstellplätze

Weiterer Bestandteil der Ausschreibung ist die Bewirtschaftung von vorerst bis zu 10 Caravan-Stellflächen. Die Flächen werden in unmittelbarer Nähe des Paradeplatzes angelegt und verfügen über Wasser- und Stromanschlüsse.

Die sanitären Anlagen für die Stellflächen befinden sich im Unterbau der großen Tribüne und sind über ein Codeschloss für die Besucher zugänglich. Ebenfalls wird die Zufahrt über ein derartiges Schloss geregelt. Die Anmeldung, Bezahlung und Verwaltung der Stellflächen ist automatisiert über eine Website geregelt.

Des Weiteren sind Abwaschmöglichkeiten für Geschirr etc. in den Bau der Tribüne integriert. Eine Entsorgung von Chemietoiletten kann nicht erfolgen.

Die Reinigung der sanitären Anlagen und Duschen obliegt dem Betreiber.



Veranstaltungsbegleitung/ Eigenveranstaltungen

Durch die vorhandenen Einrichtungen im Bereich sind unterschiedliche Möglichkeiten der gastronomischen Nutzung möglich.

Die Ausschreibung spricht aber insbesondere solche Interessenten im Hotel- und Gaststättenbereich an, die bereits über vorhandene gastronomische Betriebe verfügen und das Landgestüt Redefin wegen seiner einzigartigen Attraktivität als Veranstaltungsort für Reittourismus, Familienfeste, Firmenveranstaltungen und Seminare in ihr vorhandenes Angebot integrieren.

Ein wesentlicher Punkt ist es, dem zukünftigen Pächter möglichst weitgehende Rechte hinsichtlich der gastronomischen Versorgung der Veranstaltungen auf dem Landgestüt einzuräumen und zusammen mit den Mitarbeitern des Landgestütes die Veranstaltungsumsetzung weiter qualitativ zu erhöhen.

Darüber hinaus räumt das Land Mecklenburg-Vorpommern dem Betreiber ein, nach Absprache und konzeptioneller Einigung die Einrichtungen des Gestütes für weitere aktivierende Veranstaltungen zu nutzen. Insbesondere geht es dabei um die Hallennutzung sowie weiterer Einrichtungen (Schmiede etc.) auf dem Gelände des Gestütes.

Ausschreibungsumfang - Zusatzoptionen

Perspektivisch besteht die Möglichkeit der Aufstockung mit noch nicht vorhandenen, bzw. sich in Planung befindlichen Einrichtungen.

Diese beziehen sich auf weitere Beherbergungseinrichtungen oder infrastrukturelle Anlagen und Einrichtungen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern ist bereit über die Aufstockung der vorhandenen Einrichtungen zu verhandeln, soweit es das jeweilige Betreiberkonzept erfordert, die Investition auf eigene Kosten erfolgen und die vorhandene Bausubstanz bzw. die Beschränkungen des Denkmalschutzes und des Förderrechtes dieses zulassen.

Unter diesen Bedingungen könnte sich das Land auch vorstellen, die Errichtung eines weiteren Gebäudes zur Beherbergung von Veranstaltungsgästen positiv zu begleiten.

Dazu zählen auch Einrichtungen zur Aktivierung des Tourismuskonzeptes bzw. zusätzliche Dienstleistungen des Landgestütes gegen Entgelt.

Erwartungen an den zukünftigen Betreiber

Ziel des jetzigen Ausschreibungsverfahrens ist nicht nur einen qualifizierten und leistungsfähigen Betreiber für den Gastronomie- und Logisbetrieb innerhalb des Landstallmeisterhauses zu finden, sondern auch die touristische Nutzung der historischen Anlage des Landgestütes zu beflügeln bzw. zu einer besseren Auslastung von touristisch nutzbaren Einrichtungen des Gestütsbetriebes (zum Beispiel Paradeplatz und Reithallen) beizutragen.

Aus diesem Grund kommt der Verwirklichung eines tragfähigen Marketing-, Vertriebs- und Kommunikationskonzeptes eine nicht unerhebliche Bedeutung zu. Seitens des Landes Mecklenburg-Vorpommern werden auf dem touristischen Gebiet folgende Erwartungen an den zukünftigen Betrieb gestellt:

Es müssen Angebote für Tages- und Übernachtungsgäste entwickelt werden. Dafür bedarf es auch einer aktiven Ansprache und Zusammenarbeit mit Reiseveranstaltern für Gruppenreisen.

Erwartungen an den zukünftigen Betreiber

Einem zukünftigen Betreiber kommt die Aufgabe zu seine Angebote im Veranstaltungs- und Gastronomiebereich einem breiten Publikum darzubieten. Hier ist eine enge Zusammenarbeit mit dem Landgestüt erforderlich, um in der Öffentlichkeit ein einheitliches Erscheinungsbild der auf dem Landgestüt tätigen Unternehmungen zu gewährleisten. Ein wichtiges gemeinsames Ziel sollte dabei sein die vorhandenen Einrichtungen auf dem Gelände des Landgestütes auch außerhalb der Hauptsaison möglichst effizient auszulasten.

Eine detaillierte Beschreibung des Pachtobjektes und weitere Informationen zum Ausschreibungs- und Auswahlverfahren können auf der Internetseite

<https://www.landgestuet-redefin.de/> eingesehen und heruntergeladen werden.

Kontakt

- Christoph Seite, Landgestüt Redefin – Wirtschaftsbetrieb des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Betriebsgelände 1, 19230 Redefin
- Tel: +49 (0) 38854-62012; Fax: +49 (0) 38854-62011; Mobil: +49 (0) 172 3901071
- Email: seite@landgestuet-redefin.de
- <https://www.landgestuet-redefin.de> (deutsch); <https://www.state-stud.com> (english)

Informationen zum Bewerbungs- und Auswahlverfahren

1. *Bewerbungsunterlagen*

Anschreiben

- In dem Anschreiben sind der Name und die Anschrift der Ansprechperson des Bewerbers sowie die in Zusammenhang mit der Bewerbung eingereichten Unterlagen aufzuführen.

Einzureichende Unterlagen:

Qualifikationsnachweise:

- Zeugnisse über hotelkaufmännische oder andere gastronomische Ausbildung, bzw. Nachweise über entsprechende Berufserfahrung

Betriebskonzept:

- mit folgenden Mindestinhalten:
- Nutzungsvorstellungen zum Pachtgegenstand und ggf. weiteren Liegenschaften (z.B. geplante eigene Veranstaltungen, Catering und Tourismusaktivitäten, etc.);
- Aussagen zum geplanten Marketing und Vertrieb in Kooperation mit dem Landgestüt,
- Pachtangebot,
- Wirtschaftlichkeitskalkulation nach geplanten Umsätzen in den einzelnen Geschäftssparten (Beherbergung, food and beverage; Veranstaltungen) mit kaufmännischer Gewinn- und Verlustrechnung;
- Investitionsplan und Finanzierungskonzeption

Erklärungen von Kooperationspartnern

- Schriftliche Erklärungen des Interesses möglicher Kooperationspartner (= letter of intent) sind bis zum Stichtag für die Einreichung der Bewerbungsunterlagen einzureichen. Davon unbenommen können später jederzeit weitere Partner beitreten.

2. Bewerbungsfrist und –anschrift:

- Die Bewerbungen sind in einem geschlossenen Kuvert mit dem Vermerk „Unterlagen zur Teilnahme an der Ausschreibung Tourismus, Beherbergung und Gastronomie auf dem Landgestüt Redefin“ bis spätestens zum **30. Juni 2022** einzureichen beim:

Landgestüt Redefin,
z.Hd. Herrn C. Seite
Betriebsgelände 1
19230 Redefin

- Noch fehlende Bewerbungsunterlagen (insbesondere Betriebskonzept, Investitionsplan und Finanzierungskonzeption) können bis zum 31. Juli 2022 nachgereicht werden.
- Bewerbungsunterlagen, die nach diesem Termin eingehen, sind von der Ausschreibung ausgeschlossen.

3. Auswahlverfahren

Die Auswahl des zukünftigen Betreibers erfolgt anhand der nachstehenden Auswahlkriterien:

- | | |
|--|-------------|
| • Höhe des Pachtpreis | 25 Prozent |
| • Wirtschaftliche Tragfähigkeit und Nachhaltigkeit des Bewirtschaftungskonzeptes für die zu verpachtenden Liegenschaften | 40 Prozent |
| • Attraktivität des touristischen Nutzungskonzeptes | 25 Prozent |
| • Umfang der Einbeziehung der weiteren optional zu nutzenden Liegenschaften | 15 Prozent. |

Die Entscheidung darüber, mit welchem Bewerber weitere Pachtvertragsverhandlungen geführt werden, obliegt einem Ausschuss unter Leitung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt. Jeder Bewerber wird nach der Entscheidung des Ausschusses schriftlich über diesen in Kenntnis gesetzt. Gegen die Auswahlentscheidung des Ausschusses kann kein Rechtsmittel eingelegt werden.

4. Sonstige Hinweise

- Eingereichte Bewerbungsunterlagen können bis zum Abschluss des Auswahlverfahrens jederzeit schriftlich zurückgezogen werden.
- Eine Erstattung von Aufwendungen für die Erstellung und Einreichung der Bewerbungsunterlagen erfolgt nicht.
- Anbieter und Ausschreiber tragen bis zur Vertragsunterschrift die jeweils eigenen anfallenden Kosten, diese werden auch im Nachhinein nicht verrechnet.