



### **Mieter für das Café am Museum Charlottenburg-Wilmersdorf gesucht**

Villa Oppenheim, Schloßstraße 55/Otto-Grüneberg-Weg, 14059 Berlin

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, vertreten durch die Abteilung Schule, Sport, Weiterbildung und Kultur, Fachbereich Kultur, 10617 Berlin, beabsichtigt die Vermietung von Räumen zur Nutzung als Café im Museum Charlottenburg-Wilmersdorf in der Villa Oppenheim, Schloßstraße 55, 14059 Berlin. Ziel dieses Aufrufs zur Interessenbekundung ist die Ermittlung von geeigneten Bewerber:innen mit einem attraktiven Nutzungskonzept für die Bewirtschaftung.

Seit 2012 schafft das Museum Charlottenburg-Wilmersdorf in der gründerzeitlichen Villa Oppenheim mit einem abwechslungsreichen Museumsprogramm ein Ort des gesellschaftlichen Austauschs. Die denkmalgeschützte Villa ließen sich Margarete Oppenheim, geborene Mendelssohn, und Otto Georg Oppenheim 1881 als Sommersitz errichten. Sie gaben der Villa, die 1911 an die Stadt Charlottenburg verkauft wurde, den Namen „Sorgenfrei“. Im Fokus des Museums Charlottenburg-Wilmersdorf steht das Zusammenleben im Bezirk in Vergangenheit und Gegenwart. Das Museum erforscht, sammelt und vermittelt die Stadtgeschichte des Bezirks und Berliner Kulturgeschichte.

Das Café der Villa Oppenheim befindet sich im Hochparterre des denkmalgeschützten Gebäudes mit separatem Eingang. Es ist beabsichtigt, einen Mietvertrag mit drei jähriger Laufzeit abzuschließen. Der Beginn des Vertragsverhältnisses ist zeitnah in 2024 vorgesehen. Die Einrichtung und der Betrieb einer Vollküche ist nicht gestattet. Das Café ist regelmäßig zu den Öffnungszeiten des Museums zu betreiben, d.h. Dienstag bis Freitag von 10 bis 17 Uhr; Samstag und Sonntag von 11 bis 17 Uhr.

Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Erdgeschossflächen (beheizt):

Gastraum 32,06 m<sup>2</sup> + Flur 5,53 m<sup>2</sup> + Anrichte (Küche) 3,63 m<sup>2</sup> = Gesamt EG 41,22 m<sup>2</sup>

Kellergeschossflächen (beheizt): Umkleide/WC Personal 13,79 m<sup>2</sup> + Verteilungsküche u.

Lager 34,47 m<sup>2</sup> = Gesamt UG 48,26 m<sup>2</sup>

Gesamtflächen Café Innenbereich: 89,48 m<sup>2</sup> (beheizt)

Terrassenfläche/Außenfläche vor dem Haus: 43,50 m<sup>2</sup>

Gesamtflächen Innen- und Außenbereich: 132,98 m<sup>2</sup>

Die Mietzinsberechnung setzt sich wie folgt zusammen:

die Erdgeschossflächen	15,48 €/m <sup>2</sup> /monatlich
die Kellergeschossflächen	4,51 €/m <sup>2</sup> /monatlich
die Terrassenfläche	1,32 €/m <sup>2</sup> /monatlich

Neben der Miete sind zu entrichten für:

Heizkostenvorschuss	2,50 €/m <sup>2</sup> /monatlich
Wasserkostenvorschuss	0,90 €/m <sup>2</sup> /monatlich

Die Miete für das Café beträgt 913,16 €/monatlich zzgl. 304,23 €/monatlich für die Heiz- und Wasserkostenvorauszahlungen, insgesamt 1.217,39 €/monatlich. Der Mietzins orientiert sich an einem vergleichbaren Objekt im Bezirk.

Hinzu kommen sämtliche Verbrauchsabgaben (z. B. Strom, Gas, Müll, Reinigung, Versicherung) die der Mieter trägt und die er, soweit möglich, selbst mit den Versorgern direkt abrechnet.

Grundsteuer, Straßenreinigung und Winterdienst im öffentlichen Straßenland sind über den Mietzins mit abgegolten. Die Heizkosten werden mit dem Mieter nach Quadratmetern im Verhältnis zum Gesamtverbrauch des Hauses einmal jährlich abgerechnet.

Für den Verbrauch an Strom und Wasser sind je Nutzungseinheit Zwischenzähleinrichtungen installiert. Die Reinigung des Mietgegenstandes obliegt dem Mieter.

Vom Betreiber wird erwartet, das Café zu den Öffnungszeiten des Museums in der Villa Oppenheim, Dienstag bis Freitag 10-17 Uhr, und an den Wochenenden und Feiertagen von 11 bis 17 Uhr, sowie bei Veranstaltungen für Besucher\*innen offen zu halten. Der Gartenbereich (vor dem Gebäude) ist insgesamt als Gartendenkmal eingetragen. Die Nutzung der Freifläche ist durch den Mietvertrag geregelt.

Wesentliche Bedingungen eines abzuschließenden Vertrages werden sein:

Der Nutzer richtet Gastraum, Küche und Nebengelass auf seine Kosten ein und ist für die weitere Instandhaltung und die behördlichen Genehmigungen verantwortlich. Der Nutzer trägt neben den Unterhaltskosten auch die die Verbrauchsabgaben.

Es werden in der Interessenbekundung verlässliche Angaben über die zur Realisierung des Betriebes erforderlichen Voraussetzungen erwartet. Diese sind bezüglich der folgenden Themenbereiche zu gliedern:

- Betreiberkonzept insbesondere bezüglich der geplanten Angebotspalette mit Preisen
- Darstellung der bisherigen gastronomischen Tätigkeit des Bewerbers
- Finanzierungskonzept und Nachweis der Bonität
- Darstellung der räumlichen Nutzung und technische Realisierung

Mit der Interessenbekundung sind die nachfolgend aufgeführten weiteren Unterlagen einzureichen:

Aussagekräftige Referenzen vergleichbarer Tätigkeiten im gastronomischen Bereich, steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes

Es ist vorgesehen, die im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens eingereichten Konzepte und Vorschläge auszuwerten und als wichtige Informationsgrundlage für die erforderlichen Entscheidungen zu nutzen.

Im Interessenbekundungsverfahren werden Transparenz, Gleichbehandlung und Unparteilichkeit der Auswertung gewährleistet. Folgende Kriterien werden zur Beurteilung der Interessenbekundungen herangezogen:

Nachweis der genannten Voraussetzungen  
Überzeugungskraft, Vollständigkeit, Nachvollziehbarkeit und Transparenz der Konzepte und Kalkulationen in der Interessenbekundung, Wirtschaftlichkeit

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich nicht um die Vergabe eines öffentlichen Auftrages handelt und kein Rechtsanspruch auf Zuschlagserteilung besteht. Kosten werden nicht erstattet.

Weitere Informationen:

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Abteilung Schule, Sport, Weiterbildung und Kultur  
Fachbereich Kultur, E-Mail: [Fb\\_Kultur@charlottenburg-wilmersdorf.de](mailto:Fb_Kultur@charlottenburg-wilmersdorf.de)

Für die Besichtigung des Mietgegenstandes stehen zwei Termine zur Auswahl:

14.8.2024, 10 Uhr  
28.8.2024, 10 Uhr

Die Bewerbungsfrist endet am 25.9.2024. Später eingehende Bewerbungen werden von dem Verfahren ausgeschlossen.

Wir bitten um eine Übermittlung der Bewerbungsunterlagen ausschließlich per E-Mail an [Fb\\_Kultur@charlottenburg-wilmersdorf.de](mailto:Fb_Kultur@charlottenburg-wilmersdorf.de)

Anlagen:

Grundriss EG und Keller