

Wir suchen

# **Pächter:innen für Gastronomie & Co-Working**

in der Wilhelmsburg!



Stadt Ulm

**ulm**

[www.die-wilhelmsburg.de](http://www.die-wilhelmsburg.de)

# **Pächter\*innen Suche:**

## **Gastronomie & Co-Working in der Wilhelmsburg in Ulm**

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Utopia Wilhelmsburg</b>	<b>2</b>
<b>2. Angebot</b>	<b>4</b>
<b>3. Flächen für kreative Bürokonzepte: Co-Working</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Was wir bieten</b>	<b>5</b>
<b>3.2 Was wir suchen</b>	<b>5</b>
<b>3.3 Ausbaustandard und Pacht Co-Working OG</b>	<b>6</b>
<b>4. Mehr als nur ein Restaurant: Gastronomie</b>	<b>8</b>
<b>4.1 Was wir bieten</b>	<b>8</b>
<b>4.2 Was wir suchen</b>	<b>8</b>
<b>4.3 Ausbaustandard und Pacht Gastronomie EG &amp; UG</b>	<b>10</b>
<b>5. Was wir uns wünschen</b>	<b>12</b>
<b>6. Einzureichende Unterlagen</b>	<b>13</b>
<b>7. Bewertungs- und Auswahlverfahren</b>	<b>13</b>
<b>8. Formales</b>	<b>16</b>
<b>9. Anlagen</b>	<b>17</b>

# 1. Utopia Wilhelmsburg

Die Wilhelmsburg, ein Ort, der Geschichte atmet – und Zukunft gestaltet.

Die Bundesfestung Ulm mit der dazugehörigen Wilhelmsburg wurde zwischen 1842 und 1859 vom Deutschen Bund als polygonaler Festungsring zur militärischen Absicherung erbaut und ist heute Deutschlands größtes erhaltenes Festungsensemble. Bis heute prägt die Wilhelmsburg mit ihrer Lage hoch über der Stadt die Stadtstruktur. Fast zeitgleich mit ihrer Fertigstellung war mit der Weiterentwicklung der Militärtechnik die ursprüngliche militärische Funktionalität bereits überholt und die Wilhelmsburg wurde unterschiedlichsten Nutzungen zugeführt. Sie wurde temporäre Aufenthaltsstätte unter anderem für Zwangsarbeiter\*innen, Flüchtlinge sowie Soldat\*innen der Bundeswehr. Seit den 1980er Jahren blieb sie weitestgehend ungenutzt. Mit Hilfe des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ wurde die Wilhelmsburg 2016 aus ihrem Dornröschenschlaf wachgeküsst. Sie wird seitdem graduell ausgebaut und neuen Nutzungsformen zugeführt. Dabei erhalten Nutzungen mit einer starken Öffentlichkeitswirkung einen hohen Stellenwert.

Bis zur Landesgartenschau, die 2030 in Ulm stattfindet, soll die Wilhelmsburg ein belebter Bestandteil der Stadt sein. Neben den Einwohner\*innen der Stadt Ulm muss sich der Besuch der Wilhelmsburg besonders für Tourist\*innen und als Ausflugsziel lohnen. Außerdem soll die Burg zukünftig dauerhafter Arbeitsort für unzählige Menschen sein. Die Wilhelmsburg erwacht weiter zum Leben – ein historisches Wahrzeichen, das nun in eine neue Ära tritt.

Mit 30.000 Quadratmetern Nutzfläche und 570 Innenräumen bietet sie einen beeindruckenden Rahmen für Neues. Der großzügige Innenhof erstreckt sich über knapp 13.000 Quadratmeter und ist ein lebendiger Treffpunkt für Kultur, Arbeit und Begegnung. Trotz des bereits umgesetzten Ausbaus ist ein großer Teil der Burg bis heute ungenutzt und in einem nicht ausgebauten Zustand.

Die Wilhelmsburg ist von allen Himmelsrichtungen aus erreichbar – ob über die Prittwitzstraße im Osten, die Frauensteige im Süden, die Stuttgarter Straße im Norden oder den Alten Fritz im Westen. Eine direkte ÖPNV-Anbindung ist bereits in Planung, um die Erreichbarkeit weiter zu verbessern. Auch für Gastronomiebetriebe und Co-Working stehen Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

## Unsere Vision

Die Wilhelmsburg wird wieder zu einem pulsierenden Zentrum der Stadt. Co-Working, Co-Living, Showrooms und Gastronomie entstehen – kombiniert mit neuen, kreativen Nutzungsmöglichkeiten. Der Eingangsbereich samt Vorplatz ist neu gestaltet, bestehende Räumlichkeiten werden für private und gewerbliche Veranstaltungen sowie als Büroflächen genutzt. Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden täglich rund 200 Menschen hier arbeiten. Aktuell sorgen jährlich bis zu achtzig ein- und mehrtätige öffentliche und private Veranstaltungen für Dynamik und Frequenz. Gleichzeitig bleibt die Burg ein beliebtes Naherholungsziel für Ulmer\*innen sowie Besucher\*innen aus der Region.

Der Theatersommer, der alle zwei Jahre stattfindet, sowie das jährliche Kulturfestival „Stürmt die Burg“ haben die Wilhelmsburg längst über die Stadtgrenzen hinaus bekannt gemacht.

Künstler\*innen beleben seit 2018 regelmäßig mit ausgefallenen Kunst- und Kulturaktionen die "Spielwiese" Wilhelmsburg im Rahmen des Kulturfestivals „Stürmt die Burg“. 2024 wurde außerdem mit dem „Open Tower“ während einer Testnutzungsphase die erfolgreiche Belegung des Kehlturns simuliert. Ab 2028 könnten die Räume im Kehlturn dann vermietet sein. Eine mögliche interne Zielvorstellung sieht den Kehlturn als Arbeitsort und Marktplatz einer kreativen und zukunftsorientierten Community sowie als attraktives Ausflugsziel mit hohem touristischem Potenzial. Im Kehlturn soll insbesondere Raum für kulturelle, kreativwirtschaftliche, handwerkliche (manufacturing) und gewerbliche Nutzung entstehen.

## Raum für Neues. Platz für Ideen.

Die Wilhelmsburg, ein Ort mit Geschichte und Zukunft, mitten in der Stadt – und fernab vom Gewöhnlichen.

Mit der Vision, einen lebendigen Ort des Austauschs und der Kreativität zu schaffen, suchen wir innovative Konzepte für Gastronomie und Co-Working, die diesen einzigartigen Standort mit neuem Leben füllen.

## 2. Angebot

Um diese Vision Wirklichkeit werden zu lassen, vergeben wir Flächen für zwei zentrale Bereiche:

- **Gastronomie:** Restaurant, Café, Bar, Bistro, Catering Service oder ein ganz neues Konzept? Ob Einzelbetreiber\*innen oder ein Zusammenschluss mehrerer Anbieter\*innen – wir sind offen für Ideen. Die Flächen können flexibel genutzt und auch gemeinschaftlich bespielt werden.
- **Co-Working:** Moderne, kreative Arbeitsräume für Selbstständige, Start-Ups und Teams. Ein Umfeld, das Vernetzung fördert und kreatives Arbeiten in besonderem Ambiente ermöglicht.

### Ein Bereich oder beide? Deine Entscheidung.

Interessierte können sich für einen Bereich oder für das Gesamtpaket aus Gastronomie und Co-Working bewerben. Die Wilhelmsburg soll ein lebendiger Treffpunkt werden – für Arbeit, Begegnung und Austausch.

### Dein Konzept zählt.

Wir suchen Betreiber\*innen mit Leidenschaft, die Lust haben, diesen einzigartigen Ort zu gestalten. Ob als Einzelunternehmen oder als Kollektiv – Hauptsache, die Idee passt zur Wilhelmsburg.

### **3. Flächen für kreative Bürokonzepte: Co-Working**

Zur Verfügung stehen frisch sanierte Räume in der Wilhelmsburg mit insgesamt rund 850 Quadratmetern Nutzfläche, perfekt geeignet für innovative und kreative Büro- und Co-Working-Konzepte. Eine Erweiterung der Fläche wäre denkbar und müsste im Einzelfall besprochen werden. Parkplätze stehen im Innenhof der Burg zur Verfügung, sollen allerdings mittelfristig in einer zentralen Parkieranlage im Umfeld zur Verfügung gestellt werden. Detaillierte Pläne der Räumlichkeiten sind als Anlage 2 beigefügt.

Die Wilhelmsburg wird zum kreativen Dreh- und Angelpunkt für innovatives Arbeiten. Hier entstehen hochmoderne Büros, die als Co-Working-Spaces genutzt werden können – Orte für Ideen, Austausch und produktives Schaffen. Ob Studios, Meetingräume oder Unterrichtsräume – die einzigartige Architektur der ehemaligen Kasematten bietet Raum für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Rückmeldungen der aktuellen Mieter\*innen, darunter Start-Ups und junge Unternehmen, bestätigen das Potenzial: Die Wilhelmsburg ist mehr als nur ein Arbeitsplatz.

#### **3.1 Was wir bieten:**

- Moderne, flexible Büroflächen mit hochwertigem und einzigartigem Ausbaustandard
- Gemeinschaftsräume für Meetings, Events und kreativen Austausch
- Eine dynamische, interdisziplinäre Arbeitsatmosphäre
- Zugang zu gastronomischen Angeboten direkt vor Ort (siehe anderer Teil der Ausschreibung)
- Zwei moderne Mikroappartements (ca. 16 qm) mit Bad im EG können ggf. mit genutzt werden

#### **3.2 Was wir suchen:**

- Co-Working-Konzepte, die Raum für Vernetzung und Kreativität schaffen
- Eine Betreiberstruktur, die nachhaltiges Wachstum fördert
- Einbindung in die kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung der Wilhelmsburg

In der Süd-Ost-Flanke der Wilhelmsburg wartet ein inspirierender Arbeitsraum auf seine neuen Gestalter. Hier gibt es Platz für Visionen.

Mehrere Großraumbüros für kreativen Austausch und fünf kompakte Einzelbüros für fokussiertes Arbeiten, dazu bis zu drei vielseitig nutzbare Gemeinschafts- und

Austauschräume. Die Infrastruktur ist durchdacht – mit einer vorgesehenen Teeküche, einem Empfangsbereich mit Garderobe, zwei Lagerräumen und Technikräumen. Moderne Nasszellen, teilweise mit Dusche, machen die Ausstattung komplett.

Darüber hinaus stehen bei Interesse bereits erfolgreich festvermietete Büroräume zur zusätzlichen Übernahme bereit: neun Büros, ein Besprechungsraum, eine Werkstatt oder Labor sowie Küchen und Duschen auf jeder Etage. Insgesamt sind hier aktuell ca. 670 qm Nutzfläche vermietet (Anlage 3). Die Verträge für diese Einheit sind befristet bis Ende 2025. Der zukünftige Betreiber könnte diese Räumlichkeiten mit in sein Konzept integrieren. Die Mietkonditionen können dann neu verhandelt werden. Die Möglichkeit, sich in eine bestehende kreative Gemeinschaft einzufügen, macht diesen Standort besonders attraktiv.

Mit ihren imposanten Fluren, der durchdachten Raumstruktur und der geplanten Gastronomie wird die Wilhelmsburg zur idealen Umgebung für Kreative, Selbstständige und Teams, die sich entfalten wollen. Ihre ruhige Lage, die Freiflächen im Innenhof und die durchdachte Nutzungsmischung machen sie zum perfekten Ort für moderne Arbeitswelten – ein Magnet für alle, die eine inspirierende Umgebung suchen. Büros, Studios, Besprechungs- und Unterrichtsräume passen perfekt in die Wilhelmsburg – das haben die Erprobungen und Rückmeldungen der derzeitigen Mieter\*innen (junge Unternehmen und Start-Ups) eindrucksvoll gezeigt.

### **3.3 Ausbaustandard und Pacht Co-Working OG**

Der Co-Working-Bereich wird zur Übergabe im Sommer 2025 vollumfänglich fertiggestellt sein. Die Räume bieten eine moderne, funktionale Infrastruktur und ermöglichen einen sofortigen Start des Betriebs mit minimalem Anpassungsaufwand.

Folgende Ausstattungsmerkmale sind enthalten:

- Fußbodenheizung in den Hauptnutzungsflächen
- Wandheizkörper in allen Bereichen, zusätzlich zur Fußbodenheizung
- Neue Fenster und Türen in allen Räumen
- Akustisch wirksame Schallelemente an den Wänden zu den Fluren (teilweise vorhanden)
- Hochwertiger Parkettboden in den Büros, Sichtestrich in den Fluren
- Bodenkanäle entlang der Wände sowie 1–2 Anschlusspunkte in der Raummitte (je nach Bürogröße) zur Strom- und Datenversorgung
- Anschlüsse für eine Teeküche sind vorbereitet; die Küche selbst wird durch den Betreiber eingebracht (Leitungsführung erfolgt in der Rückwand der Küchenzeile)
- Sanitärräume sind vorhanden: getrennte Toilettenanlagen für Männer und Frauen sowie ein barrierefreies WC und eine Dusche (Dusche ist separat)
- Barrierefreier Zugang durch einen zentralen Aufzug
- Ein Büroraum im Bereich des Aufzugs verfügt über eine großzügige Glasfläche zum Treppenhaus und kann optional als Empfangs- oder Besprechungsraum genutzt werden

- Kurze Wege zur Gastronomie im Erdgeschoss schaffen ideale Bedingungen für ein Mittagstisch-Angebot oder Geschäftsessen
- Zwei Mikro Appartements mit ca. 16 qm mit Nasszelle, die sich im EG befinden, können bei Bedarf mit genutzt werden

Der Co-Working-Bereich ist damit bezugsfertig und bietet eine hochwertige Ausgangsbasis für kreative, kollaborative Arbeitskonzepte. Die monatliche Pacht für die Co-Working Flächen beträgt 14 Euro/qm zzgl. MwSt. und Nebenkosten. Es besteht Interesse an einem möglichst langfristigen Vertragsverhältnis. Eine Vertragslaufzeit von 10 Jahren oder mehr ist durchaus denkbar.

## 4. Mehr als nur ein Restaurant: Gastronomie

Wir bieten eine einmalige Location für Gastronomen, die mehr als nur Speisen und Getränke servieren möchten. Die Wilhelmsburg soll kulinarischer Anziehungspunkt werden – ein Ort, an dem Geschichte und Moderne miteinander verschmelzen, an dem Gäste verweilen, Netzwerke entstehen und Ideen geboren werden. Ob Restaurant, Tagescafé, Bistro, Cateringservice oder eine andere innovative gastronomische Idee – gefragt sind Konzepte, die Genuss und Atmosphäre vereinen. Der zukünftige Betreiber der Gastronomie wird zum Herzstück der Wilhelmsburg – ein Ankermieter mit Strahlkraft, der nicht nur Gäste bewirbt, sondern das gesamte Konzept mitprägt und belebt.

### 4.1 Was wir bieten:

- je nach Konzept bis zu ca. 530 Quadratmeter Nutzfläche in einem historischen Denkmal mit besonderem Flair. Zusätzlich können weitere 100 qm (multifunktionaler Veranstaltungsraum) temporär genutzt werden. (Pläne Anlage 2) Eine großzügige Außenfläche sowohl im Innenhof wie auch vor dem Südeingang in die Burg mit Blickbeziehung zum Ulmer Münster kann für Außenbewirtschaftung zusätzlich zu den Räumen im Innenbereich genutzt werden. Nahe dem Südtor der Wilhelmsburg befinden sich 15 bewirtschaftete Parkplätze an der Prittwitzstraße, die von der Gastronomie genutzt werden können.
- Infrastruktur für Gastronomiebetrieb
- Ein Umfeld mit kreativen Köpfen, Unternehmern und Kulturinteressierten
- Möglichkeiten der Synergien, insbesondere was Bewirtung der Events im Innen- und Außenbereich angeht. (kein Exklusivrecht)

Zusätzlich besteht die Möglichkeit die bereits bestehenden Tagungs- und Eventräume (Theaterausbau im Nordwest Eck der Burg, Anlage 5) mit zu nutzen.

### 4.2 Was wir suchen:

- Ein innovatives Gastronomiekonzept
- Eine Atmosphäre, die zur kreativen und offenen Community der Wilhelmsburg passt
- Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit potenziellen Co-Working-Betreibern und Event-Organisatoren

Die Wilhelmsburg soll kulinarischer Anziehungspunkt und gastronomisches Highlight Ulms werden. Um regelmäßig Menschen in die Burg zu bringen, sie als Treffpunkt zu etablieren und

ihren touristischen Reiz zu stärken, entstehen derzeit hochwertige Gastronomieflächen. Zwei einladende Gasträume mit zahlreichen Innensitzplätzen (abhängig von der Möblierung) sowie eine weitläufige Außenbewertungsfläche im Innenhof bieten Raum für ein lebendiges Tagesgeschäft – vom Mittagstisch über das Kaffee- und Kuchenangebot bis hin zum Abendbetrieb.

Das Publikum ist vielfältig: Arbeitende, Ulmer\*innen, Tourist\*innen sowie Gäste von Veranstaltungen. Die Burg beherbergt bereits verschiedene Veranstaltungsräume für private Feiern, Tagungen und kulturelle Events – die Gastronomie kann von diesen nicht nur profitieren, sondern aktiv mitgestalten. Die Veranstaltungsräume haben eine sehr reduzierte Bewirtungsmöglichkeit und derzeit kein festes Catering. Zu den erfolgreichen, bereits regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen im Innenhof zählt sicher der Theatersommer und das Festival „Stürmt die Burg“. Im Idealfall übernimmt der/die zukünftige Betreiber\*in die kulinarische Versorgung dieser Events und wird so ein zentraler Bestandteil des Gesamtkonzepts.

Zum Gastronomiebereich gehört eine für den Anschluss einer Küche vorgesehene Fläche, mehrere großzügige Bewertungsflächen im Erdgeschoss und die Möglichkeit eine Bar zu errichten. Im Untergeschoss befindet sich eine großzügige WC-Anlage sowie Lager-, Kühl- und Personalräume. Detaillierte Pläne und Informationen zum Ausbaustandard der Gastronomie Räumlichkeiten sind als Anlage 2 beigefügt.

Direkt angrenzend entsteht ein multifunktionaler Veranstaltungsraum mit Platz für rund 100 Personen – eine perfekte Ergänzung, welche die Gastronomie aktiv mitbetreiben kann. Ob Tagungen, private Feiern oder öffentliche Events: Der Raum bietet ideale Bedingungen für größere Gesellschaften, die vor Ort bewirtet werden können. Erschlossen wird die Gastronomie über einen neu errichteten vertikalen Erschließungskern in der Südflanke sowie eine barrierefreie Rampe mit Treppenanlage. Der Aufzug verbindet die drei Ebenen (UG, EG, OG) und stellt so die direkte Anbindung zwischen Gastronomie und Co-Working-Space sicher.

Die Gastronomie in der Wilhelmsburg kann aber auch weit mehr sein als ein klassisches Restaurant. Denkbar ist auch eine innovative Manufakturen-Fläche, in der kulinarische Handwerkskunst erlebbar wird – ein Ort, an dem Kaffee direkt aus der hauseigenen Rösterei kommt, handgefertigte Schokolade aus einer Patisserie serviert wird oder Craft-Bier aus einer kleinen Brauerei frisch gezapft wird.

Die Gastronomie in der Wilhelmsburg passt sich flexibel an – eine modulare Erweiterung der Fläche ist möglich, aber auch eine Teilverpachtung denkbar. Betreiber\*innen können die Flächen an ihre Konzepte anpassen und sich mit anderen Akteuren zusammenschließen, um gemeinsam ein einzigartiges gastronomisches Angebot zu schaffen.

Alternativ kann die gesamte Fläche von einem/einer einzigen Betreiber\*in übernommen werden, der/die mit einer starken Vision die Gastronomie in der Wilhelmsburg prägt und weiterentwickelt.

Egal ob Einzelunternehmen oder Kollektiv – wichtig ist ein Konzept, das in das Gesamtbild der Burg passt und ihr gastronomisches Potenzial voll ausschöpft.

Die mobile temporäre Gastronomie, die bereits während des Pop-up Spaces, des Theatersommers und anderer Veranstaltungen erfolgreich getestet wurde, zeigt das große Interesse und die Nachfrage. Diese Erfahrung bildet die perfekte Grundlage für ein dauerhaftes gastronomisches Angebot, das die Wilhelmsburg als kulinarischen Anziehungspunkt fest in Ulm etabliert.

Die Möglichkeit zur Außenbewirtung – sei es im Innenhof oder auf dem Vorplatz – eröffnet zusätzliche Chancen, Gäste in einem außergewöhnlichen Ambiente zu bewirten. Auch das Catering für Veranstaltungen in der Wilhelmsburg ist nicht nur möglich, sondern ausdrücklich erwünscht, um diesen besonderen Ort mit Leben zu füllen.

Im Jahr 2030 findet u.a. im Innenhof der Wilhelmsburg eine Landesgartenschau statt. In diesem Zuge wird ein größeres gastronomisches Angebot auch in der Burg erforderlich werden. Inwieweit dieses Angebot über die hier angebotenen Flächen oder über einen externen Betreiber abgedeckt wird, muss zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden.

### **4.3 Ausbaustandard & Pacht Gastronomie EG & UG**

Die Übergabe der Flächen erfolgt voraussichtlich im Sommer 2025. Der bauliche Zustand erfordert von der/dem zukünftigen Betreiber\*in – insbesondere im Gastronomiebereich – eine aktive Mitwirkung am weiteren Ausbau in enger Abstimmung mit dem Gebäudemanagement und dem Denkmalschutz der Stadt Ulm. Da die Räumlichkeiten unter Denkmalschutz stehen und damit ggf. bauliche Auflagen entstehen, ist eine enge Zusammenarbeit mit dem Gebäudemanagement der Stadt Ulm unabdingbar.

Die Pachtbedingungen können daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht pauschal beziffert werden, sondern werden im Rahmen des Auswahlverfahrens in Abhängigkeit vom vorgelegten Nutzungskonzept individuell verhandelt. Im Gegensatz zum Co-Working Teil der Ausschreibung müssen die Bewerber\*innen für die Gastronomie ihre Mietvorstellung selber angeben. Diese muss in Abhängigkeit vom inhaltlichen Konzept plausibel sein, eine feste Mietpreisvorgabe gibt es nicht. Die Stadt Ulm stellt erforderlichenfalls ein Budget für eine anteilige finanzielle Beteiligung am finalen Ausbau der Gastronomieflächen zur Verfügung. Die Höhe dieser Beteiligung orientiert sich maßgeblich am eingereichten Konzept und ist Teil der Bewertung.

Die Stadt erwartet von den Bewerber\*innen daher eine belastbare und nachvollziehbare Darstellung des geplanten Ausbaus – idealerweise mit grober Kostenabschätzung – sowie ein gastronomisches Gesamtkonzept, das erkennen lässt, wie der Ort zukünftig genutzt, betrieben und weiterentwickelt werden soll. Ziel ist eine partnerschaftliche Entwicklung, bei der Investitionen, betriebliche Anforderungen und stadträumliche Erwartungen in Einklang gebracht werden.

Die Flächen für den Gastronomiebetrieb im EG & UG befinden sich bei Übergabe im veredelten Rohbauzustand und sind vom zukünftigen Pächter in Abstimmung mit dem Gebäudemanagement eigenständig auszubauen.

- Die Oberflächenbearbeitung ist nicht erfolgt.
- Gerätschaften wie Fettabscheider, Lüftungsanlage oder Kühlgeräte sind nicht vorhanden.
- Möblierung und Küchenbau sind vollständig durch den Betreiber zu realisieren.
- Der Zustand im Erdgeschoss entspricht dem bei der Besichtigung vorgefundenen Zustand.
- Parkettboden vorhanden.
- Fenster und Haupttüren in den Fluren sind installiert.
- Vorbereitete Durchbrüche für die Lüftung (inkl. Stragentlüftung über Dach) sind vorhanden. Weitere Kernbohrungen und Installationen (Elektro, Lüftung, Wasser) sind je nach Bedarf umzusetzen.
- Es sind konventionelle Heizkörper unter den Fenstern installiert.
- Die öffentliche WC-Anlage im UG ist vollständig fertiggestellt und betriebsbereit.
- Die Erschließung über Treppen und Rampen ist vorhanden, wird jedoch in Teilen erst nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege finalisiert (voraussichtlich nach Sommer 2025).

## **5. Was wir uns wünschen:**

Ein Konzept, das nicht nur die Nutzung der Räume klar definiert, sondern auch kreative Ideen zur Gestaltung einer vielfältigen und lebendigen Bürogemeinschaft sowie einer einzigartigen Gastronomieszene enthält. Die bereits vorhandenen Büroräume in der Wilhelmsburg werden derzeit von jungen Unternehmen und Start-Ups genutzt – eine ideale Grundlage für ein dynamisches und interdisziplinäres Netzwerk.

Die Wilhelmsburg ist nicht nur ein Ort für Arbeit und Gastronomie – sie ist auch ein kultureller Schmelztiegel. Im gleichen Gebäudetrakt befinden sich Räume, die vom Kulturamt der Stadt Ulm betrieben werden. Hier entstehen genreübergreifende kulturelle Formate, die eine dynamische und lebendige Atmosphäre schaffen. Diese Vielfalt eröffnet nicht nur spannende Möglichkeiten für Synergien zwischen Kunst, Kreativwirtschaft und Gastronomie, sondern sorgt auch für eine konstante Belebung der gesamten Burg.

Gemeinsame Veranstaltungen, Workshops und andere Aktivitäten sind ausdrücklich erwünscht, um Synergien zwischen den Co-Working-Spaces und der Gastronomie zu schaffen. Denkbar sind kulinarische Events, After-Work-Treffen oder thematische Kooperationen, die die Wilhelmsburg als lebendigen Ort etablieren. Ein sozialer Mehrwert für die Stadt Ulm und ihre Menschen wäre das i-Tüpfelchen auf deinem Konzept.

## **Dein Konzept, Deine Vision**

Interessierte können sich für einen Bereich oder beide Bereiche bewerben. Die Gastronomie könnte auch von mehreren Anbietern gemeinsam betrieben werden.

Wir suchen Ideen, die zur Wilhelmsburg passen: innovativ, lebendig und offen für die Stadt.

**Bist du dabei? Dann reich jetzt dein Konzept ein.**

## 6. Einzureichende Unterlagen

- Konzept, Projektskizze mit Erläuterung der spezifischen Besonderheiten. Bei Bewerbung für beide Bereiche, bitte angeben, ob ggf. auch Interesse besteht, nur einen Bereich zu pachten.
- Erläuterung und Darstellung wie und wofür die einzelnen Räume genutzt werden sollen.
- Unternehmensbeschreibung (Projekterfahrung und Organisation; Projektrealisierung, max. 1 DIN A 4 Seite).
- Grober Businessplan, der die ökonomische Tragfähigkeit des Konzepts aufzeigt.
- Erforderliche bauliche und finanzielle Unterstützungsmaßnahmen durch die Stadt Ulm für den Gastronomiebereich.
- Mögliche Pachthöhe (Fest- oder Umsatzpacht) für den Gastronomiebereich.

Um über die bereits genannten Mindestanforderungen hinaus dein Konzept hinsichtlich seiner Qualitäten und möglichen Vorzüge einschätzen zu können, solltest Du eine ausführliche Beschreibung mit einer Grobskizze einreichen.

Die Unterlagen werden nicht zurückgegeben.

## 7. Bewertung und Auswahlverfahren

Im Rahmen dieser Ausschreibung können ausschließlich Konzepte berücksichtigt werden, die sich auf die Nutzung der ausgeschriebenen Flächen für Co-Working und/oder Gastronomie beziehen. Konzepte mit anderen Nutzungsarten sind von der Vergabe ausgeschlossen.

**Die Bewertung der Bewerbungen erfolgt anhand folgender Matrix.**

<b>Nr.</b>	<b>Kriterium</b>	<b>Max. Punkte</b>
1	Erfahrung & Umsetzungsfähigkeit	20
2	Gestalterisches & Räumliches Konzept	15
3	Nutzungskonzept und Betriebsform	30
4	Kultureller & Sozialer Mehrwert	10
5	Nachhaltigkeit & Umweltverträglichkeit	10
6	Innovationsgrad & Eigenständigkeit	10
7	Kommunikation & Darstellung	5
8	Erforderliche Zuschüsse & Pachthöhe	10
	<b>Gesamt</b>	<b>110</b>

Die Vergabe der jeweiligen Punkte erfolgt anhand der folgenden Tabelle:

**Bewertung Erreichbare Punkte**

Sehr gut	100 %
Gut	80 %
Befriedigend	60 %
Ausreichend	40 %
Mangelhaft	20 %
Ungenügend	0 %

## **Bewertungskriterien und Punktesystem**

Die Auswahl der Bewerbungen erfolgt anhand einer standardisierten Bewertungsmatrix mit einem Punktesystem. Die maximale Gesamtpunktzahl beträgt 100 Punkte. Die Bewertung von Co-Working oder Gastronomie Konzept erfolgt getrennt voneinander. Bei Bewerbungen für beide Bereiche werden die erzielten Punkte nicht addiert. Die Bewertung orientiert sich an den folgenden Kriterien:

### **1. Erfahrung & Umsetzungsfähigkeit (max. 20 Punkte)**

- Nachweisbare Erfahrung im Betrieb vergleichbarer Projekte (Gastronomie, Co-Working oder beides)
- Einschätzung der finanziellen und personellen Tragfähigkeit
- Grober Businessplan zur Darstellung der wirtschaftlichen Machbarkeit

### **2. Gestalterisches & Räumliches Konzept (max. 15 Punkte)**

- Gestalterische Qualität
- Angemessene Einbindung in das denkmalgeschützte Ensemble und den stadträumlichen Kontext
- Gestaltung von Möblierung, Ausstattung, Innen- und Außenwirkung

### **3. Nutzungskonzept und Betriebsform (max. 30 Punkte)**

- Detailliertes Nutzungskonzept der einzelnen Räume (Co-Working, Gastronomie oder Beides)
- Umfang und Qualität des gastronomischen oder Co-Working Angebots (Tageszeiten, Speisen/Getränke, Serviceform)
- Betriebsmodell (z. B. Einzelbetrieb, Zusammenschluss, Manufakturkonzept etc.)
- Alltagstauglichkeit, Flexibilität, Erweiterbarkeit

#### **4. Kultureller & Sozialer Mehrwert (max. 10 Punkte)**

- Kooperation mit Akteuren auf der Wilhelmsburg und in der Stadt (z. B. Kulturszene, Zivilgesellschaft, lokale Initiativen)
- Beitrag zur Belebung der Wilhelmsburg über den eigenen Betrieb hinaus: Veranstaltungen, Formate und Formen der Community Integration

#### **5. Nachhaltigkeit & Umweltverträglichkeit (max. 10 Punkte)**

- Maßnahmen zur Energie- und Ressourcenschonung
- Durchdachtes Mobilitäts- und Logistikkonzept (z. B. Zulieferung, Müllkonzept, Anlieferung)
- Verwendung regionaler, fairer und ökologisch erzeugter Produkte

#### **6. Innovationsgrad & Eigenständigkeit (max. 10 Punkte)**

- Neuartigkeit des Konzepts für Ulm bzw. die Region
- Stimmigkeit und Originalität des Gesamtansatzes
- Potenzielle Leuchtturmwirkung für den Standort

#### **7. Kommunikation & Darstellung (max. 5 Punkte)**

- Klarheit, Vollständigkeit und Qualität der eingereichten Unterlagen
- Überzeugende Darstellung und Vermittlung des Konzepts

#### **8. Erforderlicher Zuschuss & Pachthöhe für die Gastronomie (max. 10 Punkte)**

- Erforderliche bauliche und finanzielle Unterstützungsmaßnahmen durch die Stadt Ulm. Die Stadt Ulm legt besonderen Wert auf ein hohes Maß an Eigenleistung durch die zukünftigen Betreiberinnen und Betreiber. Angebote, die durch Eigeninitiative, Investitionsbereitschaft und organisatorische Selbstständigkeit geprägt sind und dabei nur einen geringen städtischen Zuschuss erfordern, werden im Auswahlprozess entsprechend positiv bewertet.
- Mögliche Pachtzahlung (Fest- oder Umsatzpacht) für den Gastronomiebereich

Die Vergabekommission ist mit Vertreter\*innen aus der Stadtverwaltung besetzt. Die Entscheidung wird bis zum 30.10.2025 bekannt gegeben.

## 8. Formales

### 1.1. Bewerbungen

**Bewerbungen bitte ausschließlich per E-Mail an:**

Stadt Ulm  
vertreten durch die Sanierungstreuhand Ulm GmbH  
Neue Straße 102, 89073 Ulm  
Mail: [wilhelmsburg@san-ulm.de](mailto:wilhelmsburg@san-ulm.de)

### Besichtigungstermine

**Besichtigungstermine können nur nach Voranmeldung unter der Mailadresse [wilhelmsburg@san-ulm.de](mailto:wilhelmsburg@san-ulm.de) erfolgen.**

Eine Vorbesichtigung der Räume ist nicht verpflichtend, wird aber dringend empfohlen.

Hierzu werden folgende Termine angeboten:

Dienstag	<b>17.06.2025</b>	<b>17.00 Uhr</b>
Samstag	<b>21.06.2025</b>	<b>10.00 Uhr</b>
Mittwoch	<b>25.06.2025</b>	<b>10.00 Uhr</b>

Treffpunkt und alle weiteren Details für die Begehungen werden nach Anmeldung über die Mailadresse versendet.

## Kosten und Fristen

Kosten für die Ausarbeitung der Konzeptunterlagen werden durch den Auftraggeber nicht erstattet.

Veröffentlichung der Unterlagen: **06.06.2025**

Bewerbungsschluss: **08.08.2025 24 Uhr:**

Ablauf der Frist zur Einreichung eines Konzepts.  
Einreichung per Mail auf die Mailadresse:  
[wilhelmsburg@san-ulm.de](mailto:wilhelmsburg@san-ulm.de)

Angebotsvergabe: **30.10.2025**

Rückfragen sind ausschließlich per Mail über die Mailadresse [wilhelmsburg@san-ulm.de](mailto:wilhelmsburg@san-ulm.de) zu stellen. Anfragen können bis zum **25.07.2025 24 Uhr** gestellt werden. Mit der Bewerbung erklären sich die Teilnehmenden mit der Speicherung ihrer zur Teilnahme erforderlichen Daten einverstanden. Die Daten werden ausschließlich zu den Zwecken des Wettbewerbs und zur Erfüllung der Aufgaben zur Zuschussbearbeitung bzw. -abwicklung verwendet. Es steht der/dem Teilnehmenden jederzeit frei, per Widerruf die Einwilligung zur vorübergehenden Speicherung persönlicher Daten aufzuheben und somit von der Teilnahme zurückzutreten (Datenverarbeitung gem. Art 13 DSGVO).

Die Stadt Ulm behält sich im Zusammenhang mit Fragen, die während der Ausschreibung auftreten, Änderungen beziehungsweise Ergänzungen der Ausschreibungsbedingungen vor. Diese werden dann auf der Website [www.die-wilhelmsburg.de](http://www.die-wilhelmsburg.de) veröffentlicht.

Die Stadt Ulm behält sich vor, die Ausschreibung aus wichtigem Grund vorzeitig zu beenden, ohne dass hierdurch Ansprüche entstehen.

## 9. ANLAGEN

- Anlage 1      Formular für die Bewerbung
- Anlage 2      Detaillierte Pläne Co-Working und Gastronomie
- Anlage 3      Detaillierte Pläne der bereits vermieteten Büroflächen (Übernahme optional)
- Anlage 4      Detaillierte Pläne Eventräume Theaterausbau
- Anlage 5      Luftbild Wilhelmsburg mit Freianlagen