

# Gastronomie im Bürgerhaus Kronshagen

Exposé zum Konzeptverfahren

Konzeptaufruf zur Vermietung gastronomischer Flächen



*Luftaufnahme Bürgerhaus Kronshagen © Sven Janssen*

## Auftraggeberin

**Gemeinde Kronshagen**

Rathausmarkt 7  
24119 Kronshagen

### **Kontakt**

Gemeinde Kronshagen | Stab  
Rathausmarkt 7 · 24119 Kronshagen  
Ansprechpartner: Derek Palme  
Telefon: 0431 – 5866-286

**Stand:** 22. Mai 2026

# 1. Willkommen im Bürgerhaus Kronshagen

Mit der Neuvermietung der Gastronomie eröffnet die Gemeinde Kronshagen die Chance, einen etablierten Veranstaltungsort im Kieler Umland gastronomisch neu zu beleben. Gesucht wird ein tragfähiges, öffentlich zugängliches Gastronomiekonzept, das Tagesbetrieb, Begegnung und Veranstaltungsgastronomie sinnvoll miteinander verbindet.

Das Bürgerhaus bietet dafür vorhandene Besucherfrequenz, flexible Veranstaltungsräume, kostenfreie Parkplätze, Entwicklungspotenzial sowie die Perspektive einer langfristigen Zusammenarbeit mit der Gemeinde.

---

## Bürgerhaus Kronshagen auf einen Blick

- etablierter Veranstaltungsort im Kieler Umland
  - Veranstaltungssaal bis ca. 400 Personen
  - regelmäßige Kultur- und Vereinsveranstaltungen
  - Seminar- und Tagungsnutzung
  - flexible Veranstaltungsräume
  - gute Erreichbarkeit und kostenfreie Parkplätze
  - Entwicklungspotenzial für Bistro- und Veranstaltungsgastronomie
  - langfristige Betriebsperspektive
- 

## Zielsetzung des Konzeptverfahrens

Ziel des Konzeptverfahrens ist die Vermietung der gastronomischen Räumlichkeiten im Bürgerhaus Kronshagen zur Einrichtung und zum Betrieb eines öffentlich zugänglichen gastronomischen Angebots.

Die Gemeinde Kronshagen strebt eine langfristige Partnerschaft mit dem zukünftigen Betrieb an.

Der Betrieb handelt eigenverantwortlich und bringt eigene Ideen ein, um gemeinsam zur positiven Entwicklung und Belebung des Bürgerhauses beizutragen.

Die Gastronomie soll insbesondere:

- zur Belebung des Bürgerhauses beitragen,
- ein zum Nutzungskonzept passendes öffentlich zugängliches gastronomisches Angebot schaffen,
- die Bewirtung von Tages- und Abendveranstaltungen ermöglichen,
- auf einem wirtschaftlich tragfähigen und zukunftsfähigen Konzept basieren.

Es handelt sich nicht um eine Vergabe nach dem öffentlichen Auftragswesen, sondern um ein Konzeptauswahlverfahren zur Vermietung kommunaler Räume.

Die Gemeinde wahrt dabei die Grundsätze von Transparenz, Gleichbehandlung und Nachvollziehbarkeit.

## 2. Ausgangslage



*Bürgerhaus Eingang © Imke Noack*

Das Bürgerhaus Kronshagen wurde 1984 errichtet und im Jahr 2000 erweitert. Es ist ein zentraler sozialer und kultureller Treffpunkt für Bürgerinnen und Bürger, Vereine und Verbände.

Neben einem Veranstaltungssaal für bis zu ca. 400 Personen stehen weitere Räume wie Klöndeel, Clubräume, Kegelbahnen, Schützenstube sowie VHS- und Schulungsräume zur Verfügung.

Die Gastronomieflächen stehen seit 2018 leer. Ziel ist es, einen verlässlichen Betrieb zu gewinnen, der das Bürgerhaus mit einem attraktiven und wirtschaftlichen gastronomischen Angebot nachhaltig stärkt.

Die Wiederaufnahme eines gastronomischen Angebots ist ein wichtiger Baustein, um das Bürgerhaus als Veranstaltungs- und Begegnungsort weiterzuentwickeln.

# 3. Warum dieser Standort?

## Bestehende Frequenz

Das Bürgerhaus verfügt bereits heute über eine regelmäßige Nutzung durch:

- Kulturveranstaltungen,
- Vereine und Verbände,
- Tagungen und Seminare,
- Familienfeiern,
- politische Veranstaltungen,
- VHS- und Gruppenangebote,
- Freizeit- und Kegelbahnangebote.

Damit besteht bereits eine vorhandene Besucherfrequenz, die gastronomisch genutzt werden kann.

## Beispiele möglicher Entwicklungsperspektiven

Zusätzlich bestehen Potenziale insbesondere für:

- Tagesgastronomie,
- Business-Lunch-Angebote,
- Seminar- und Tagungsbewirtung,
- Catering,
- Veranstaltungsbewirtung,
- Kooperationen mit Kulturveranstaltungen,
- saisonale Veranstaltungsangebote.

Die dargestellten Beispiele dienen der Orientierung und stellen keine verbindlichen Vorgaben dar.

Die Gemeinde arbeitet parallel an der Weiterentwicklung des Bürgerhauses als Veranstaltungsstandort.

Hierzu gehören insbesondere:

- verbesserte Vermarktung,
- neue Website,
- stärkere Veranstaltungsprofile,
- klarere Angebotsstrukturen,
- stärkere Ansprache externer Veranstalter.

## Zielgruppen

Für die Gastronomie ergeben sich insbesondere folgende Zielgruppen:

- Besucherinnen und Besucher von Veranstaltungen,
- Vereine und regelmäßige Nutzergruppen,
- Seminar- und Tagungsgäste,
- Bürgerinnen und Bürger aus Kronshagen,
- Gäste aus Kiel und dem Umland,
- Familienfeiern und private Gruppen,
- Kulturveranstalter.

## 4. Lage und Einbindung in die Umgebung

### Standort im Kieler Umland

Kronshagen liegt unmittelbar westlich der Landeshauptstadt Kiel und ist eng mit dem Kieler Stadtgebiet verflochten. Die Gemeinde ist ein attraktiver Wohn-, Arbeits- und Bildungsstandort mit kurzen Wegen nach Kiel.

Das Bürgerhaus liegt an der Kopperpahler Allee und ist innerhalb Kronshagens gut erreichbar. Durch seine Lage, die vorhandenen Parkmöglichkeiten und die bestehende Nutzung als Veranstaltungsort bietet es gute Voraussetzungen für ein öffentlich zugängliches gastronomisches Angebot.

### Einzugsbereich und Erreichbarkeit

Das Bürgerhaus verfügt über:

- eine verkehrsgünstige Lage,
- kostenfreie Parkplätze,
- barrierefreien Zugang,
- gute Erreichbarkeit aus Kronshagen und Kiel,
- kurze Wege zu den Veranstaltungsräumen im Haus.

Diese Rahmenbedingungen unterstützen sowohl einen regelmäßigen Bistro- oder Cafébetrieb als auch die Bewirtung von Veranstaltungen.

# 5. Rahmenbedingungen

## 5.1 Räumlichkeiten



*Bürgerhaus Foyer © Imke Noack*

### Erdgeschoss

#### **Gastraum**

- ca. 62 m<sup>2</sup>
- geeignet für ein öffentlich zugängliches gastronomisches Angebot
- mögliche Nutzung als Café, Bistro oder ergänzender Aufenthaltsbereich

#### **Küche**

- ca. 86 m<sup>2</sup>
- inklusive Kühlräume
- inklusive Spülküche
- inklusive Kaffeeküche

### Untergeschoss

#### **Lagerfläche**

- ca. 56 m<sup>2</sup>
- optional zusätzliche Kühl- oder Lagerflächen nach Absprache

### Weitere Bereiche

Nach Absprache können ergänzend genutzt werden:

- Sozialräume, Mitarbeiter Toiletten, technische Nebenräume,
- Foyer und Biergarten mit Zapf- und Grillhütte.

## 5.2 Beabsichtigte Modernisierungsmaßnahmen durch die Gemeinde

Die Gemeinde Kronshagen hat ein hohes Interesse daran, die gastronomischen Flächen im Bürgerhaus wieder in Betrieb zu nehmen und hierfür die notwendigen technischen Voraussetzungen zu schaffen.

Je nach Gastronomiekonzept und behördlichen Anforderungen können insbesondere Maßnahmen am Abluftsystem, an der Elektroinstallation sowie an Wasser- und Abwasseranschlüssen erforderlich werden.

Art, Umfang und zeitliche Umsetzung möglicher Maßnahmen werden nach Auswahl eines geeigneten Konzeptes konkretisiert. Maßgeblich sind die Regelungen im Dokument „**Konzeptverfahren Gastronomie Bürgerhaus Kronshagen**“ sowie die späteren vertraglichen Vereinbarungen.

## 5.3 Ausstattung und Inventar des Gastronomiebetriebs

Die für den laufenden Gastronomiebetrieb erforderliche bewegliche Ausstattung sowie das betriebliche Inventar sind grundsätzlich durch den zukünftigen Betrieb zu stellen, soweit im späteren Mietvertrag nichts Abweichendes vereinbart wird.

Vorhandene feste technische Infrastruktur und bauliche Einrichtungen können nach Absprache genutzt werden. Einzelheiten ergeben sich aus dem Dokument „**Konzeptverfahren Gastronomie Bürgerhaus Kronshagen**“ und dem späteren Mietvertrag.

## 6. Das Bürgerhaus als Veranstaltungsumfeld

Das gastronomische Angebot steht nicht isoliert, sondern ist Teil eines etablierten Veranstaltungsortes.

### Saal



*Bürgerhaus Bühne © Imke Noack*

Der Saal ist der größte Veranstaltungsraum im Bürgerhaus und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten.

- 1/3 Saal: ca. 120 m<sup>2</sup>
- 2/3 Saal: ca. 240 m<sup>2</sup>
- gesamter Saal: ca. 360 m<sup>2</sup>
- Bestuhlung bis ca. 400 Personen
- mobile Trennwände
- Bühne mit ca. 10 m Breite und 6 m Tiefe
- Lichtpult und Bühnentechnik nach Absprache
- Künstlergarderoben und Hinterbühnenbereich
- gute Akustik

Der Saal eignet sich unter anderem für Konzerte, Vorträge, Lesungen, Theateraufführungen, Familienfeiern, Börsen, Personalversammlungen und Prüfungen.

Für die Gastronomie ergeben sich hier Potenziale für Pausenversorgung, Getränkeangebote, Empfangssituationen, Abendveranstaltungen und Veranstaltungsbewirtung.

## Clubraum



*Bürgerhaus Clubraum © Imke Noack*

Der Clubraum umfasst ca. 85 m<sup>2</sup> und kann durch eine Trennwand in zwei Gruppenräume geteilt werden.

Er eignet sich insbesondere für:

- Tagungen,
- Sitzungen,
- Gruppen bis ca. 50 Personen,
- kleinere Familienfeiern,
- Workshops und Schulungen.

Eine Teeküche mit Kaffeemaschine, Geschirr, Gläsern, Spülmaschine und Spülbecken ist vorhanden. Tagungstechnik kann bereitgestellt werden.

## Klöndeel



*Bürgerhaus Klöndeel © Imke Noack*

Das Klöndeel umfasst ca. 55 m<sup>2</sup> und eignet sich für kleinere Veranstaltungen, Sitzungen und Tagungen bis ca. 30 Personen.

Auch hier ist eine Teeküche mit Kaffeemaschine, Geschirr, Gläsern, Spülmaschine und Spülbecken vorhanden. Tagungstechnik kann bereitgestellt werden.

# Kegelbahn



*Bürgerhaus Kegelbahn © Imke Noack*

Im Bürgerhaus befinden sich vier Kegelbahnen, die stundenweise vermietet werden können. Die Kegelbahn eignet sich für Freizeitgruppen, Kindergeburtstage, Weihnachtsfeiern und Schulklassen.

Der Vorraum bietet Sitzplätze. Für die künftige Gastronomie kann die Kegelbahn ein ergänzendes Nachfragepotenzial darstellen.

## 7. Nutzung und Betrieb

### 7.1 Nutzungsform

Gewünscht ist ein Gastronomiebetrieb mit regelmäßigem öffentlichem Angebot, zum Beispiel als Café oder Bistro.

Optional sind ergänzend möglich:

- Cateringangebote,
- Lieferangebote,
- Veranstaltungsbewirtung,
- saisonale Angebote,
- Kooperationen mit Veranstaltungen im Bürgerhaus.

Die Darstellung dient ausschließlich der atmosphärischen Veranschaulichung möglicher Nutzungsansätze und stellt keine Planung oder bauliche Zusage dar.

## 7.2 Bewirtung von Veranstaltungen

Die Bewirtung von Tages- und Abendveranstaltungen im Bürgerhaus ist optional möglich und ausdrücklich erwünscht.

Dabei gelten folgende Grundsätze:

- keine Exklusivbindung,
- auch andere Anbieter können Veranstaltungen bewirten,
- keine Bewirtungspflicht bei gemeindlichen Veranstaltungen.

Die Gemeinde erwartet kein starres Pflichtmodell, sondern ein tragfähiges und zum Nutzungskonzept passendes Angebot.

## 7.3 Öffnungszeiten

Die Gemeinde gibt keine festen Öffnungszeiten vor.

Der Betrieb legt verbindliche Öffnungszeiten im Nutzungskonzept dar. Erwartet werden regelmäßige Öffnungszeiten an mehreren Wochentagen zur Belebung des Hauses.

Saisonale Anpassungen oder veranstaltungsbezogene Erweiterungen können Bestandteil des Konzepts sein.

# 8. Vertragsbedingungen

## 8.1 Mietverhältnis

Gegenstand ist die Vermietung der benannten gastronomischen Flächen.

Miete und Nebenkosten werden im Rahmen der Vertragsverhandlungen festgelegt.

Die Nebenkostenabrechnung erfolgt nach Verbrauch. Zähler sind vorhanden beziehungsweise werden hergestellt.

## 8.2 Betriebspflicht und Laufzeit

Eine Betriebspflicht wird gemäß vertraglicher Regelung vereinbart.

Die angestrebte Vertragslaufzeit beträgt mindestens fünf Jahre. Eine längere Laufzeit ist wünschenswert, sofern Konzept, Investitionen und Betriebsstruktur dies nahelegen.

Die verbindlichen Regelungen ergeben sich aus dem Konzeptverfahren und dem späteren Mietvertrag.

## 9. Nächste Schritte

Interessierte Gastronomiebetriebe werden gebeten,

- das Dokument „**Konzeptverfahren Gastronomie Bürgerhaus Kronshagen**“ zu beachten,
- bei Bedarf Rückfragen fristgerecht per E-Mail zu stellen,
- einen Besichtigungstermin zu vereinbaren,
- und ihr Nutzungskonzept fristgerecht einzureichen.

Die verbindlichen Fristen und Einreichungsmodalitäten ergeben sich ausschließlich aus dem Dokument „**Konzeptverfahren Gastronomie Bürgerhaus Kronshagen**“.

## 10. Zusammenfassung

Die Gemeinde Kronshagen sucht für das Bürgerhaus einen verlässlichen Gastronomiebetrieb mit einem tragfähigen und zum Haus passenden Konzept.

Gesucht wird ein Konzept, das öffentlich zugänglich, wirtschaftlich tragfähig und sinnvoll mit dem Veranstaltungsbetrieb des Bürgerhauses verzahnt ist.

Das Bürgerhaus bietet hierfür:

- etablierte Veranstaltungsnutzung,
- vorhandene Besucherfrequenz,
- flexible Räume,
- gute Erreichbarkeit und kostenfreie Parkplätze,
- Entwicklungspotenzial für Tages- und Veranstaltungsgastronomie,
- kommunale Begleitung im Rahmen einer langfristigen Partnerschaft.

Verbindliche Informationen zu Anforderungen, Bewertung, Fristen und Vertragsgrundlagen enthält das Dokument „**Konzeptverfahren Gastronomie Bürgerhaus Kronshagen**“.