

# **Konzeptverfahren**

## **„Gastronomie im Bürgerhaus Kronshagen“**

Konzeptaufruf zur Vermietung gastronomischer Flächen

**Auftraggeberin:**

Gemeinde Kronshagen  
Rathausmarkt 7  
24119 Kronshagen

Stand: 22. Mai 2026

# 1. Zielsetzung des Verfahrens

Ziel des Konzeptverfahrens ist die Vermietung der gastronomischen Räumlichkeiten im Bürgerhaus Kronshagen zur Einrichtung und zum Betrieb eines öffentlich zugänglichen gastronomischen Angebots (z. B. Bistro, Café).

Die Gemeinde Kronshagen strebt eine langfristige Partnerschaft mit dem zukünftigen Betrieb an. Das gastronomische Angebot wird als kooperatives Entwicklungsprojekt verstanden, bei dem die Gemeinde unterstützend begleitet, ohne in die unternehmerische Freiheit einzugreifen. 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,
- die Bewirtung von Tages- und Abendveranstaltungen ermöglichen (optional, nicht exklusiv),
- 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

Das Bürgerhaus Kronshagen (Baujahr 1984, Erweiterung 2000) ist ein zentraler sozialer und kultureller Treffpunkt für Bürger\*innen, 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 Gastronomiebetrieb zu gewinnen, der das Bürgerhaus mit einem attraktiven und wirtschaftlichen gastronomischen Angebot nachhaltig stärkt.

## 3. Rahmenbedingungen

### 3.1 Räumlichkeiten

#### **Erdgeschoss (EG):**

- Gastraum: ca. 62 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 86 m<sup>2</sup>, einschließlich:
  - Kühlräumen
  - Spülküche
  - Kaffeeküche

#### **Untergeschoss (UG):**

- optional: zusätzliche Kühl- oder Lagerflächen nach Absprache

#### **Weitere Bereiche:**

- Sozialräume, Mitarbeiter Toiletten und technische Nebenräume nach Absprache
- Nutzung des Foyers und eines Biergartens nach Absprache möglich (inkl. Zapf- und Grillhütte)

### **3.2 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.

Im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und abhängig vom Ergebnis des Konzeptverfahrens sowie der anschließenden Vertragsverhandlungen beabsichtigt die Gemeinde, die grundsätzliche Inbetriebnahmefähigkeit der Küche herzustellen beziehungsweise zu unterstützen.

Je nach Gastronomiekonzept und behördlichen Anforderungen können insbesondere Maßnahmen in folgenden Bereichen erforderlich werden:

- Abluftsystem,
- Elektroinstallation, insbesondere Starkstrom,
- Wasser- und Abwasseranschlüsse.

Ziel ist es, gemeinsam auf Grundlage eines tragfähigen und erfolgversprechenden Gastronomiekonzepts zu klären, welche technischen Maßnahmen für eine nachhaltige Wiederaufnahme des Betriebs erforderlich und wirtschaftlich sinnvoll sind.

Art, Umfang und zeitliche Umsetzung der Maßnahmen werden nach Auswahl eines geeigneten Konzeptes konkretisiert. Die Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung zwischen Gemeinde und zukünftigem Betrieb und steht unter dem Vorbehalt der erforderlichen politischen Beschlüsse sowie der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel.

Bauliche Anpassungen erfolgen ausschließlich in Abstimmung zwischen Gemeinde und zukünftigem Betrieb. Etwaige Investitionen werden projektbezogen geregelt und können je nach Einzelfall durch die Gemeinde, den zukünftigen Betrieb oder im Rahmen gesonderter Vereinbarungen erfolgen.

### **3.3 Ausstattung und Inventar des Gastronomiebetriebs**

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

Hierzu zählen insbesondere gastronomische Geräte, Mobiliar, Kassensysteme, Geschirr, Gläser, Besteck, Küchenausstattung, Dekoration, Warenbestände sowie sonstige für das jeweilige Gastronomiekonzept erforderliche Ausstattungsgegenstände.

Vorhandene feste technische Infrastruktur und bauliche Einrichtungen können nach Absprache und nach Maßgabe des späteren Mietvertrages genutzt werden.

Eine Überlassung bestimmter Ausstattungsgegenstände durch die Gemeinde wird mit diesem Konzeptverfahren nicht zugesichert.

Der Umfang der vorgesehenen Ausstattung und Investitionen ist im Nutzungskonzept darzustellen und im Finanzplan zu berücksichtigen.

## 4. Nutzung und Betrieb

### 4.1 Nutzungsform

- Gastronomiebetrieb mit regelmäßigem öffentlichen Angebot (z. B. Café, Bistro)
- optional: Catering- und Lieferangebote

### 4.2 Bewirtung von Veranstaltungen

- optionale Bewirtung von Tages- und Abendveranstaltungen im Bürgerhaus
- keine Exklusivbindung; auch andere Anbieter können Veranstaltungen bewirten
- keine Bewirtungspflicht bei gemeindlichen Veranstaltungen

### 4.3 Öffnungszeiten

Die Gemeinde gibt keine festen Öffnungszeiten vor. Der zukünftige Betrieb legt verbindliche Öffnungszeiten im Nutzungskonzept dar. Erwartet werden regelmäßige Öffnungszeiten an mehreren Wochentagen zur Belebung des Hauses.

## 5. Vertragsbedingungen

### 5.1 Mietverhältnis

- Vermietung der benannten Flächen
- Miete und Nebenkosten werden im Rahmen der Vertragsverhandlungen festgelegt
- Nebenkostenabrechnung nach Verbrauch (Zähler vorhanden bzw. werden hergestellt)

### 5.2 Betriebspflicht & Laufzeit

- Betriebspflicht gemäß vertraglicher Regelung
- angestrebte Vertragslaufzeit: mindestens 5 Jahre, wünschenswert länger

## 6. Anforderungen an das Nutzungskonzept

Die Bewerbenden legen ein schlüssiges und wirtschaftlich tragfähiges Nutzungskonzept vor, das mindestens folgende Punkte umfasst:

1. Gastronomisches Konzept (Angebot, Zielgruppen, Besonderheiten)
2. Öffnungszeiten und Personalplanung (inkl. saisonaler Anpassungen)

3. Speisenangebot (inkl. vegetarischer und veganer Optionen)
4. Einbindung in das Bürgerhaus (Veranstaltungen, Kooperationen)
5. Wirtschaftlichkeit (Finanzplan, Investitions- und Betriebskosten)
6. Referenzen und Erfahrungen des Unternehmens

## 6.1 Anforderungen an den zukünftigen Betrieb

- Nachweis der Zuverlässigkeit (u. a. Gewerbeanmeldung, Unbedenklichkeitsbescheinigung, Bonitätsnachweis)
- Einhaltung lebensmittel- und arbeitsschutzrechtlicher Vorgaben

## 7. Bewertungsmatrix

Die Auswahl erfolgt nach dem Prinzip „**Bestes Konzept**“ unter Berücksichtigung von:

- **Konzeptqualität und unternehmerischer Leistungsfähigkeit: 70 %**
- **Mietangebot: 30 %**

Es handelt sich um ein qualitätsorientiertes Auswahlverfahren zur Vermietung kommunaler Räume, nicht um einen Beschaffungsvorgang. Die Gemeinde behält sich vor, das Verfahren aufzuheben, zu wiederholen oder ohne Vergabe zu beenden, sofern kein geeignetes Konzept vorliegt.

### 7.1 Bewertungskriterien

Hauptkategorie	Unterkriterium	Gewichtung
<b>30 %</b> Mietangebot	Höchstes Mietangebot ohne Mindestmiete	30 %
<b>50 %</b> Konzeptqualität	Konzeptidee & Professionalität	20 %
	Öffnungszeiten & Personalplanung	10 %
	Sortiment & zeitgemäßes Speisenangebot (inkl. vegan/vegetarisch)	10 %
	Angebote für Tagesseminare & Abendveranstaltungen	10 %
<b>20 %</b> Unternehmerische Leistungsfähigkeit	Referenzen & Erfahrungen	10 %
	Finanzplan	10 %

Die Bewertung erfolgt je Kriterium anhand eines einheitlichen Punktesystems. Die Punkte werden mit der jeweiligen Gewichtung multipliziert.

## 7.2 Bindungswirkung des Konzeptes

Wesentliche Bestandteile des eingereichten Konzeptes werden Bestandteil des Mietvertrages oder einer Nebenabrede. Änderungen wesentlicher Konzeptbestandteile sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Kronshagen möglich.

## 8. Haftungsausschluss / Kosten

Die Teilnahme am Konzeptverfahren begründet keinen Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrages. Kosten, die den Bewerbenden durch die Teilnahme am Verfahren, die Erstellung des Konzeptes oder die Wahrnehmung von Besichtigungsterminen entstehen, werden nicht erstattet. Die Gemeinde übernimmt, soweit gesetzlich zulässig, keine Gewähr für die Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen; verbindlich sind die späteren vertraglichen Regelungen.

## 9. Ablauf des Verfahrens

Während der Angebotsphase besteht die Möglichkeit, Rückfragen zum Verfahren zu stellen und Besichtigungstermine zu vereinbaren.

### 9.1 Rückfragen

Rückfragen zum Verfahren können bis zum 8. Juli 2026 per E-Mail an [buengerhaus@kronshagen.de](mailto:buengerhaus@kronshagen.de) gestellt werden. Allgemein relevante Fragen und Antworten werden in anonymisierter Form allen bekannten Interessierten zur Verfügung gestellt bzw. auf der Internetseite veröffentlicht.

### 9.2 Besichtigung

Eine Besichtigung der Räumlichkeiten wird dringend empfohlen. Termine können über [buengerhaus@kronshagen.de](mailto:buengerhaus@kronshagen.de) vereinbart werden. Aus Gründen der Gleichbehandlung werden wesentliche Informationen aus Besichtigungen, soweit sie verfahrensrelevant sind, allen Bewerbenden zugänglich gemacht.

### 9.3 Angebotsabgabe

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen sind bis zum **16. Juli 2026 um 17:30 Uhr** bei der Gemeinde Kronshagen einzureichen.

Die Einreichung kann erfolgen:

- schriftlich in einem verschlossenen Umschlag an: Gemeinde Kronshagen, Rathausmarkt 7, 24119 Kronshagen, mit der Kennzeichnung „**Konzeptverfahren Gastronomie Bürgerhaus Kronshagen – nicht öffnen**“, oder
- digital per E-Mail im PDF-Format an: [buengerhaus@kronshagen.de](mailto:buengerhaus@kronshagen.de) mit dem Betreff „**Konzeptverfahren Gastronomie Bürgerhaus**“. Die eingegangenen digitalen Bewerbungen werden bis zum Ablauf der Einreichungsfrist nicht inhaltlich bewertet.

Maßgeblich für die Fristwahrung bei schriftlichen Einreichungen ist der rechtzeitige Eingang der vollständigen Unterlagen bei der Gemeinde Kronshagen. Der Poststempel ist nicht maßgeblich. Maßgeblich für die Fristwahrung bei digitalen Einreichungen ist der vollständige Eingang der E-Mail einschließlich aller Anlagen vor Ablauf der Frist. Das technische Übermittlungsrisiko liegt bei den Bewerbenden.

## 9.4 Weiterer Ablauf

- Aufbereitung und Erstbewertung durch die Verwaltung (ca. 4 Wochen)
- Vorstellung der drei besten Konzepte in der AG Bürgerhaus (ca. 4–6 Wochen)
- Bewertung und Empfehlung durch die Jury / AG Bürgerhaus (ca. 2–4 Wochen)
  - Die Jury spricht eine Empfehlung aus. Die abschließende Entscheidung über die Vermietung bzw. den Abschluss des Mietvertrages bleibt den zuständigen politischen Gremien der Gemeinde Kronshagen vorbehalten.
  - Bewertung und Entscheidungsgründe werden dokumentiert
- Verhandlungsphase und Vertragsabschluss (ca. 4 Wochen)
- Umbauphase (ca. 3–6 Monate)

Eine Eröffnung kann im günstigen Fall im Frühjahr 2027 erfolgen.

## 10. Datenschutz

Die im Rahmen des Konzeptverfahrens eingereichten personenbezogenen Daten (Name, Funktion, Kontaktdaten) werden von der Gemeinde Kronshagen als verantwortliche Stelle auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO ausschließlich zum Zweck der Durchführung des Konzeptverfahrens sowie zur Vorbereitung möglicher Vertragsverhandlungen verarbeitet und ausschließlich den für das Konzeptverfahren zuständigen Personen zugänglich gemacht. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nur, soweit dies gesetzlich vorgeschrieben ist. Ihre personenbezogenen Daten werden nach Abschluss des Konzeptverfahrens und Ablauf gesetzlicher Aufbewahrungsfristen gelöscht. Sie haben das Recht zu Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Datenübertragbarkeit und Widerspruch gemäß Art. 12 bis 23 DSGVO. Sie haben ferner das Recht auf Beschwerde bei der Landesbeauftragten für Datenschutz (Unabhängiges Landeszentrum für Datenschutz Schleswig-Holstein, Holstenstraße 98, 24103 Kiel, 0431988-1200, mail@datenschutzzentrum.de).

## 11. Ansprechpartner

### **Gemeinde Kronshagen Stab**

Rathausmarkt 7 · 24119 Kronshagen

### **Kontakt:**

Derek Palme

E-Mail: derek.palme@kronshagen.de

Telefon: 0431 5866-286