

Interessenbekundungsverfahren

Für den gastronomischen Betrieb unseres Schauspielhauses suchen wir ab August 2024 eine neue Pächterin oder einen neuen Pächter. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und werden Sie Teil der Kieler Theaterwelt.

Die Auswahl der Pächterin / des Pächters erfolgt im Wege eines Interessenbekundungsverfahrens mit anschließender Verhandlungsvergabe. Gegenstand des Interessenbekundungsverfahrens ist ein Gesamtkonzept, es findet keine Teilvergabe statt.

Über uns als Theater Kiel

Wir sind ein Fünfspartentheater mit Oper, Schauspiel, Ballett, Philharmonischem Orchester sowie Jungem Theater und genauso vielschichtig wie unsere rund 1.000 Veranstaltungen pro Saison sind auch unsere über 500 Mitarbeitenden. Zum Theater Kiel gehören drei Spielstätten im Kieler Stadtgebiet. Zum einen das Opernhaus auf dem Rathausplatz in der Innenstadt, sowie unser Werftparktheater im Stadtteil Gaarden auf dem Ostufer. Zum anderen das Schauspielhaus in der Holtener Straße auf Höhe der Beselerallee.

Über das Schauspielhaus

Das Kieler Schauspielhaus bietet Platz für rund 400 Zuschauer*innen bei Vorstellungen auf der großen Bühne. Hier kommen klassische Werke der Bühnenliteratur, Inszenierungen von Gegenwartsstücken, Gastspiele und Uraufführungen auf die Bühne.

Im Obergeschoss des Hauses befindet sich das Studio, die zweite, kleinere Bühne des Kieler Schauspielhauses. Bis zu 70 Zuschauer*innen können hier einen Theaterabend in intimer Atmosphäre erleben.

Im Foyer findet –in der Regel Montags– die Veranstaltungsreihe „Reihe 17“ statt, bei der je nach Produktion zwischen 40 und 70 Zuschauer*innen Platz finden können.

Voraussetzungen

Wir wünschen uns einen motivierten und erfahrenen Gastronomiebetrieb, der das Theaterpersonal sowie externe Gäste, in einem kreativen und inspirierenden Umfeld bewirbt. Neben der Freude am Austausch mit unseren Künstler*innen, Mitarbeiter*innen und Gästen, steht Ihre Zuverlässigkeit und auch die fachliche Versiertheit im Mittelpunkt unserer Anforderung.

Was Sie erwartet

Das Bistro im Schauspielhaus ist zugleich Pausen- und Aufenthaltsraum für alle Betriebsangehörigen des Theaters während der Dienst- und Öffnungszeiten des Schauspielhauses. Es dient zudem der Bewirtung des Theaterpersonals mit Speisen und Getränken. Diese Versorgung ist vor, während und nach den Proben und Vorstellungen sicherzustellen.

Neben diesem tagsüber stattfindenden Betrieb für die Mitarbeitenden des Theaters, liegt die Erstellung und Durchführung eines attraktiven und vielseitigen Bewirtungsangebots begleitend zu den circa 280 jährlich stattfindenden Veranstaltungen des Schauspielhauses in Ihrer Verantwortung.

Sie haben Zugang zu einem einladenden Bistrobereich und verschiedenen Lagerräumen.

Die Küchenausstattung sowie eventuell erforderliche Umbauten werden individuell, nach Nutzungszweck, in Zusammenarbeit mit der neuen Pachtpartei besprochen. Nähere Informationen zu den baulichen Gegebenheiten finden Sie in **Anlage 1** – „Grundrisspläne Theatergastronomie“.

Weitere Details entnehmen Sie bitte dem als **Anlage 2** beigefügten „Pachtvertrag“(Entwurf).

Der Bistrobetrieb für die Beschäftigten

Der Betrieb ist ganzjährig zu gewährleisten mit Ausnahme der Spielzeitpause (Orientierung an den Sommerferien in Schleswig-Holstein). In der Spielzeitpause obliegt die Gestaltung der Öffnungszeiten der pachtenden Partei.

Neben einem Frühstück versorgen Sie die Betriebsangehörigen des Theaters täglich mit mindestens zwei vollwertigen unterschiedlichen Gerichten, von denen eines vegan ist.

Vorausgesetzt wird, dass sowohl für Getränke als auch Speisen kantinenübliche Preise für Mitarbeitende erhoben werden.

Die Bewirtung ist an die Öffnungszeiten des Theaterbetriebs anzupassen.

- 50-60 Sitzplätze
- 90 Festangestellte im Schauspielhaus

Der Bistrobetrieb bei Veranstaltungen

Der Ausschank für die Theaterbesuchenden zu den Vorstellungen beginnt 1,5 Stunden vor Vorstellungsbeginn, setzt sich in den Vorstellungspausen fort und endet 1,5 Stunden nach Vorstellungsende.

Die Bewirtung bei Veranstaltungen muss ab August 2024 gewährleistet sein.

- Ca. 280 Veranstaltungen im Jahr
- Bis zu 400 Gäste pro Veranstaltung im großen Haus
- Bis zu 70 Gäste bei Studioveranstaltungen
- Zwischen 40 und 70 Gäste bei der Reihe 17 (je nach Produktion)
- Jährlich zwischen 70.000 und 80.000 Besucher*innen

Die Preisgestaltung für externe Gäste obliegt der pachtenden Partei.

Was Sie einreichen müssen

Interessent*innen müssen ein Konzept für die Nutzung und den Betrieb des Bistros des Schauspielhauses vorlegen.

Dieses sollte detailliert beschreiben, wie die Gastronomie unter Berücksichtigung folgender Punkte umzusetzen ist:

- Konzeptidee
- Speisen- und Getränkeangebot (inkl. Entwurf der Preise)
- Nutzungs- und Betreiberkonzept
- Ihr Angebot zu einem monatlichen Pachtbetrag

Zudem erwarten wir:

- Nachweis der Gewerbe genehmigung, ggf. Auszug aus dem Handelsregister
- IHK-Bescheinigung
- Lizenz zum Ausschank alkoholischer Getränke

Relevanz / Fachkundigkeit

Unumgänglich ist der Nachweis einer geeigneten fachlichen Qualifikation.

Eine geeignete Darstellung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist ebenfalls Voraussetzung, um als Interessent/in im Verfahren als relevant betrachtet zu werden.

Wir behalten uns vor, unvollständige oder fehlerhafte Unterlagen nachzufordern.

Kriterien der Bewertung

Eine Bewertung der Angebote erfolgt nach den folgenden Kriterien und der genannten Gewichtung:

Nutzungs- und Betreiberkonzept 75 %

- Konzeptidee
- Speisen und Getränke
- Nachhaltigkeit

Pachtzinsen 25 %

Betriebshaftpflicht

Sie müssen eine gültige Betriebshaftpflichtversicherung nachweisen. Können Sie als Interessent*in die Höhe der Versicherungssumme zum Zeitpunkt der Teilnahme am Interessensbekundungsverfahren nicht nachweisen, erklären Sie sich mit dem Vorlegen Ihres unterschriebenen Angebotes bereit, im Falle des Vertragsabschlusses eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen.

Rückfragen

Informationen zum Pachtverhältnis und Einzelheiten der technischen Ausstattung der Kantine können Sie per Mail an maik.maetzler@theater-kiel.de oder telefonisch unter der Rufnummer **0431 9012888** erfragen. Unter diesen Kontaktdaten besteht auch die Möglichkeit, sofern Sie unser Interesse geweckt haben, einen Termin zur Besichtigung der Kantinenräumlichkeiten zu vereinbaren.

Allgemeiner Verfahrensablauf

Veröffentlichung des Interessensbekundungsverfahrens - 19.04.2024
Frist zur Abgabe der Angebote - 15.05.2024, 18.00 Uhr
Bindefrist Ihres Angebotes - bis 31.07.2024

Wenn Sie ein Angebot abgeben möchten, senden Sie dieses bitte unterschrieben und mit allen erforderlichen Anlagen, bis zum **15.05.2024, 18.00 Uhr (Eingang!)** an folgende Adresse:

*Theater Kiel AöR
Herr Maik Mätzler
Rathausplatz 4
24103 Kiel*

oder digital an maik.maetzler@theater-kiel.de

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Angebote, sämtliche Unterlagen und Korrespondenz sind in deutscher Sprache, resp. mit deutscher Übersetzung, vorzulegen, bzw. zu führen.

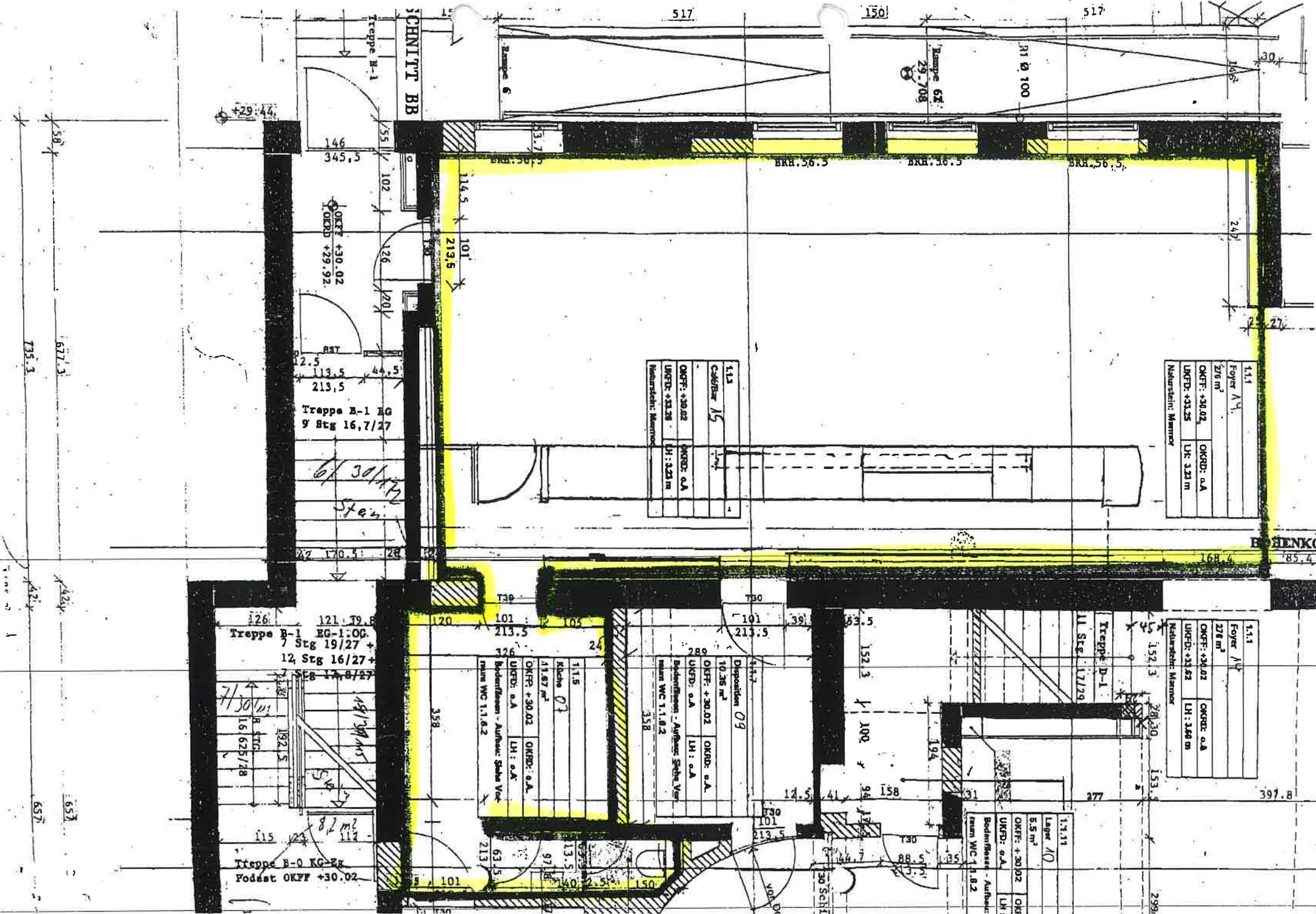
Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme am Interessensbekundungsverfahren und vielleicht dürfen wir Sie bereits in der neuen Spielzeit als neue Pächterin oder neuen Pächter des Bistros im Schauspielhaus begrüßen.

Datenschutz

Der/die Auftragnehmer*in und sein/ihr eingesetztes Personal verpflichten sich zur Geheimhaltung der ihm/ihr in der Ausführung des Vertrags bekanntgewordenen Informationen, Vorgänge und personenbezogenen Daten. Sie dürfen nur für den in der Leistungsbeschreibung festgelegten Zweck verwendet werden. Dies gilt auch für die Zeit nach Beendigung des Vertragsverhältnisses. Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes sind von dem/der Auftragnehmer*in einzuhalten. Der/die Auftragnehmer*in haftet für Verstöße gegen datenschutzrechtliche Vorgaben.

Anlage 1: Grundrisspläne Theatergastronomie (Bistro, Lager, angrenzende Räume)

Anlage 2: Entwurf des Miet-/Pachtvertrags



1.1.1	Foyer A V	OKRD: o.A
276 m²		
UKFD: +33.25	LH: 3.23 m	
Materialien: Marmor		

1.1.1	Foyer A V	OKRD: o.A
276 m²		
UKFD: +33.25	LH: 3.60 m	
Materialien: Marmor		

1.1.11	Lager A0	OKF: +30.02
5.5 m²		
UKFD: o.A	LH: o.A	
Bodenfließen - Aufbau: Beton WIC 1.1.8.2		

1.1.5	Caesar 15	OKRD: o.A
10.36 m²		
UKFD: +30.02	LH: 3.23 m	
Materialien: Marmor		

Disposition 09	OKRD: o.A
10.36 m²	
UKFD: o.A	LH: o.A
Bodenfließen - Aufbau: Stahlbeton WIC 1.1.8.2	

Küche 07	OKRD: o.A
11.67 m²	
UKFD: +30.02	LH: o.A
Bodenfließen - Aufbau: Stahlbeton WIC 1.1.8.2	

Treppe B-1 RG
9 Stg 16,7/27

Treppe B-1 RG-1.0G.
7 Stg 19/27 +
12 Stg 16/27 +
5 Stg 17,8/27

Treppe B-0 KG-Eg
Podest OKFF +30.02

358
677.3
735.3

624
424
657
657

517 150 517

B. SENKO
85.4

Rampengründung siehe Statik

BB

512

1.0.13
Wasseranschluß

1.0.12

1.0.11

1.0.9
Lager

1.07

1.07.1
88.5
213.5

1.07.1

101
2135

101
2135

101
2135

101
2135

101
2135

88.5
213.5

OK TF
+27.31

OK TF
+27.32

OK TF
+27.35

1.0.2.3
Flur

1.0.2.2
Flur

1.0.8

88.5
213.5

1.0.14
Wasseraufbereitung

101
2135

885
2135

343

Rampe 62

1.0.10.4

1.0.10.1

885
2135

885
2135

1.0.10.5
OK TF
+27.67

1.0.1
Treppe

2.0.1.4

1.0

VORHANDEN

Pachtvertrag

zwischen der Theater Kiel AöR

vertreten durch den Kaufmännischen Direktor Roland Schneider

- nachstehend "Verpächter" genannt -

und

XXX

- nachstehend „Pächter*in“ genannt -

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Pachtgegenstand

- (1) Für den Betrieb eines Bistros für das Theaterpersonal und externe Gäste werden im Schauspielhaus der große Gastraum einschließlich Verkaufs-, Schanktresen und Mobiliar, ein Küchenraum mit Kücheneinrichtungen, drei Vorrats- und Lagerräume im Keller und eine Kühlzelle im Keller verpachtet.

Der/die Pächter*in verpflichtet sich, im Vorderhaus des Schauspielhauses vor und nach den Vorstellungen und in Vorstellungspausen Getränke aller Art auszuschenken und Speisen und Süßwaren zu verkaufen. Um unnötige Wartezeiten während der Vorstellungspausen zu vermeiden, richtet der/die Pächter*in seinen/ihren Personaleinsatz im Vorderhaus an der Zahl der Theaterbesuchenden und Mitwirkenden aus. Die Verkaufszahlen können an der Vorverkaufskasse erfragt werden.

- (2) Das Bistro im Schauspielhaus ist zugleich Pausen- und Aufenthaltsraum für alle Betriebsangehörigen des Theaters während der Dienst- und Öffnungszeiten des Opernhauses. Sie dient zudem der Bewirtung des Theaterpersonals mit Speisen und Getränken, vor, während und nach den Proben und Vorstellungen.

§ 2 Pachtzeit

- (1) Das Pachtverhältnis beginnt am 01.08.2024 und endet am 31.07.2026. Das Vertragsverhältnis verlängert sich jeweils um ein Jahr zu den gleichen Vertragsbedingungen, es sei denn, es wird vom Verpächter oder von dem/der Pächter*in sechs Monate vor Ablauf gekündigt. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Eine Kündigung gilt nur dann als fristgerecht, wenn das Kündigungsschreiben dem/der Vertragspartner*in vor Ablauf der Frist zugegangen ist.
- (2) Sollte das Theater vor Vertragsablauf aus zwingenden Gründen, insbesondere auch auf behördliche Anordnung, geschlossen oder in einer Form fortgeführt werden müssen, die dem Verpächter die Erfüllung seiner Vertragspflichten unmöglich macht, so steht dem/der Pächter*in keinen Anspruch auf Entschädigung zu. Andererseits hat der Verpächter für die Dauer der Schließung keinen Anspruch auf Weiterzahlung der Pacht.

§ 3 Pachtzins

- (1) Der Pachtzins beträgt monatlich **XXX Euro** zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer und ist (jeweils bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus) an das Theater Kiel AöR (Förde Sparkasse Kiel, IBAN: DE21 2105 0170 0092 0366 80) zu überweisen.

- (2) Bei Zahlungsverzug hat der/die Pächter*in etwaige Mahnkosten und Verzugszinsen zu zahlen. Die Höhe der Verzugszinsen beträgt 3 % über dem jeweiligen gesetzlichen Basiszinssatz, jedoch mindestens 7 %.

§ 4 Fristlose Kündigung

- (1) Der Verpächter ist berechtigt, den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aufzuheben und sofortige Räumung zu verlangen, wenn der/die Pächter*in
- a) mit seiner/ihrer Pachtzahlung länger als zwei Monate im Verzug ist oder
 - b) seinen/ihren sonstigen vertraglichen Verpflichtungen trotz zweimaliger Aufforderung des Verpächters nicht nachkommt oder
 - c) die Genehmigung zur Führung des Wirtschaftsbetriebes nicht mehr besitzt oder
 - d) den Betrieb - auch nur vorübergehend - ohne ausdrückliche Genehmigung des Verpächters nicht oder nicht in dem erforderlichen Umfang betreibt.
- (2) Endet das Pachtverhältnis durch fristlose Kündigung aus den unter § 4 (1) genannten Gründen seitens des Verpächters, so haftet der/die Pächter*in für den Pachtausfall, den der Verpächter dadurch erleidet, dass die Räume eine Zeit lang unverpachtet bleiben, es sei denn, dass der Verpächter sich um eine/n Ersatzpächter*in nachweislich nicht genügend bemüht hat. Die Haftung für den Pachtausfall wird auf maximal drei Monate begrenzt.

§ 5 Unter- oder Weiterverpachtung

- (1) Der/die Pächter*in darf die ihm/ihr überlassenen Räume und Gegenstände nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Er/sie ist nicht berechtigt, für den Wirtschaftsbetrieb eine/n Unterpächter*in einzusetzen.
- (2) Eine Weiterverpachtung des gesamten Wirtschaftsbetriebes ist nur mit Zustimmung des Verpächters zulässig.

§ 6 Inventar

- (1) Das dem Verpächter gehörende Inventar ist dem/der Pächter*in nach Maßgabe eines Verzeichnisses zu übergeben. Die Richtigkeit der aufgeführten Gegenstände ist von dem/der Pächter*in durch Unterschrift anzuerkennen. Der/die Pächter*in verpflichtet sich, das ihm/ihr überlassene Inventar schonend und pfleglich zu behandeln. Für die Wartung, Instandhaltung, Reparatur und Erneuerung dieses Inventars ist der/die Pächter*in zuständig. Die vom Verpächter u. U. als Ersatz beschafften Gegenstände gelten als verpachtet.
- (2) Der Verpächter stattet den Bisterraum mit Tischen und Stühlen bzw. Bänken aus. Hierfür können auch Stücke aus dem Möbelfundus des Theaters zur Verwendung kommen.
- (3) Um den Beschäftigten des Theaters die Möglichkeit zu geben, im Schauspielhaus bargeldlos zu bezahlen, ist der/die Pächter*in verpflichtet, Kassensysteme und elektronische Zahlungsterminals einzusetzen.
- (4) Von dem/der Pächter*in selbst zu stellen ist alles übrige für den Wirtschaftsbetrieb erforderliche Inventar (Geschirr, Bestecke, Tischwäsche, Küchen- und Kühlgeräte etc.). Eine während der Pachtzeit notwendige Ergänzung obliegt dem/der Pächter*in.
- (5) Der/die Pächter*in verpflichtet sich, den Bereich des Bisterraumes, der für die Zubereitung und Ausgabe der Speisen und Getränke vorgesehen ist, auf seine/ihre Kosten zu gestalten

und mit den notwendigen Geräten, Installationen und Einrichtungsgegenständen zu versehen.

§ 7 Veranstaltungen

- (1) Der Verpächter wird sich bei Empfängen, Premierenfeiern und Sonderveranstaltungen in den Theatergebäuden der Bewirtschaftung durch den/die Pächter*in bedienen, behält sich jedoch das Recht vor, bis zu zwanzigmal pro Spielzeit die Durchführung ganz oder teilweise anderweitig zu vergeben. Die Gesamtzahl der Veranstaltungen mit Cateringbedarf beläuft sich erfahrungsgemäß auf rund 280 Veranstaltungen, in 20 Fällen ist zwecks Variation eine Fremdvergabe möglich. Bei Bühnenvorstellungen sind bis zu 400 Gäste möglich. Bei Veranstaltungen im Studio sind bis zu 70 Personen und bei der *Reihe 17* je nach Produktion zwischen 40 und 70 Personen zu bewirten. Verkaufszahlen können in allen Fällen zur Vereinfachung der Planung bei der Vertriebsleitung erfragt werden.
- (2) Falls die Durchführung von Empfängen und Sonderveranstaltungen dem/der Pächter*in übertragen wird, hat die Theater Kiel AöR das Recht, dafür die Getränke zu liefern. Für diese Veranstaltungen werden Sondervereinbarungen getroffen. Gegebenenfalls nicht gedeckte Kosten für den Personaleinsatz können dem Verpächter in Rechnung gestellt werden.

§ 8 Sicherheit und Hausrecht

- (1) Die Hausordnung des Theaters ist von dem/der Pächter*in und seinem/ihrer Personal zu beachten. Der/die Pächter*in übt in den Bistroräumen das Hausrecht aus. Insbesondere hat der/die Pächter*in dafür zu sorgen, dass Besucherinnen und Besucher nach allgemeinem Dienstschluss nicht aus dem Bistro in den übrigen Teil des Theatergebäudes gelangen können. Zu diesem Zweck werden die beiden Schiebetüren im Foyer geschlossen. In den übrigen Räumen des Theaters wird das Hausrecht von der Theaterverwaltung ausgeübt.
- (2) Beide Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Bistro im Schauspielhaus grundsätzlich nach Schluss der Vorstellungen und Proben auch für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Wenn die ordnungsrechtlichen und gaststättenrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, ist der/die Pächter*in verpflichtet, das Bistro entsprechend zu bewirtschaften. Sofern der Theaterbetrieb oder die Belange der Beschäftigten es zulassen, wird das Bistro auch darüber hinaus für Besucherinnen und Besucher geöffnet. Die Zeiten hierfür werden zwischen dem/der Pächter*in und der Theaterverwaltung in Abstimmung mit den Personalvertretungen vereinbart.
- (3) Im Interesse einer ordnungsgemäßen Durchführung der Proben und Vorstellungen, insbesondere zur Aufrechterhaltung der Betriebssicherheit, ist es dem/der Pächter*in untersagt, an angetrunkene Besuchende des Bistros weiter Alkohol auszuschenken. Der/die Pächter*in hat dafür zu sorgen, dass Rauchverbote eingehalten werden.

§ 9 Öffnungszeiten des Bistros

- (1) Die Bistroöffnungszeiten und die Verpflegung des Theaterpersonals sind dem Theaterbetrieb anzupassen.
- (2) Grundsätzlich werden folgende Regelöffnungszeiten festgelegt:

Montag bis Freitag	9.00 bis 16.00 Uhr und ab 18 Uhr bis mindestens 23 Uhr
Sonnabend	9.00 bis 14.30 Uhr

Außerdem 1,5 Stunden vor bis 1,5 Stunden nach Vorstellungen, Haupt- und Generalproben.

- (3) Der/die Pächter*in erhält Probenpläne und Besetzungszettel im Rahmen des theaterinternen Mailverteilers des Künstlerischen Betriebsbüros (KBB) an eine von dem/der Pächter*in zu benennende Mailadresse. Er/sie richtet seine/ihre Personal- und sonstigen Planungen an den Plänen des KBB aus. Dem/der Pächter*in ist bekannt, dass durch längere und zusätzliche Proben längere oder zusätzliche Öffnungszeiten des Bistros erforderlich werden können.
- (4) Die Änderungen der Regelöffnungszeiten bedürfen der Zustimmung der Theaterverwaltung sowie der Personalvertretungen. Geänderte Öffnungszeiten sind von dem/der Pächter*in durch Aushang bekannt zu geben.
- (5) Längere Öffnungszeiten, insbesondere nach Vorstellungen, General- und Hauptproben, sind erwünscht.
- (6) Zu Beginn und zum Ende der täglichen Geschäftszeiten des Bistros hat der Pächter die beiden Außentüren zur Holtenauer Straße auf- bzw. abzuschließen. Sollte der Beginn oder das Ende der Öffnungszeiten der Vorverkaufskasse außerhalb der Bistrotageszeiten liegen, ist für das Öffnen bzw. Schließen des Haupteingangs der Verpächter verantwortlich.

§ 10 Preisgestaltung und Verkauf

- (1) In den Bistroräumen sind für die Speisen und Getränke kantinenübliche Preise für die Beschäftigten zu erheben. Der/die Pächter*in verpflichtet sich, neben einem Frühstück, zwei Stamm- bzw. Mittagessen auszugeben. Der Preis für das Stammessen soll 6,50 Euro nicht übersteigen. Pflicht des Pächters/ der Pächterin ist, zu jeder Zeit, ein vollwertiges veganes Gericht bereit zu stellen. In Hinsicht auf die Versorgung von Darsteller*innen, Künstler*innen und Mitwirkenden nach Vorführungsende, Haupt- und Generalproben: Während der gesamten Öffnungszeiten muss eine sättigende und ausgewogene Grundversorgung gewährleistet werden.
- (2) Das Angebot sowie das Preisverzeichnis für interne Gäste sind von der Theaterverwaltung und der Personalvertretung vor Vertragsbeginn zu genehmigen. Das von der Theaterverwaltung mitgezeichnete Preisverzeichnis (Bistrokarte) ist von dem/der Pächter*in im Bistro auszuhängen. Bei wesentlichen Abweichungen von dem bei Vertragsbeginn genehmigten Preisverzeichnis ist die Personalvertretung berechtigt, von dem/der Pächter*in einen Nachweis über die Berechtigung der Preiserhöhung zu verlangen. Der/die Pächter*in ist berechtigt, für die externen Gäste des Bistros eine eigene Speisen- und Getränkepreisliste zu erstellen. Die Mitarbeitenden- und Gästepreise können auf einer gemeinsamen Karte vermerkt werden. Ein Bedienungszuschlag darf nicht erhoben werden.
- (3) Im Bistroraum können Getränke aller Art ausgeschenkt werden. Bezüglich des Bierausschanks – auch beim Fassbierausschank – sind gängige bekannte Marken vorgeschrieben. Der/die Pächter*in verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass der Warenverkauf ausschließlich über den/die Pächter*in bzw. von ihm/ihr eingesetztes Personal erfolgt.

Der/die Pächter*in verpflichtet sich, bei der Ausgabe von Speisen und Getränken nur Mehrweggeschirr und Mehrwegbestecke zu verwenden. In Ausnahmefällen dürfen Getränke in Einwegverpackungen verkauft werden („Coffee-to-go“). Um den Rücklauf des von ihm/ihr ausgegebenen Geschirrs zu gewährleisten, kann der/die Pächter*in im Bistrobereich eine Pfandregelung für ausgegebenes Getränkegeschirr einführen.

§ 11 Unterhaltung

- (1) Die bauliche Unterhaltung an Dach und Fach – darunter fallen alle Verrichtungen, die der Erhaltung der Pachträume in ihrem Substanzwert dienen – übernimmt der Verpächter.
- (2) Dem/der Pächter*in obliegen in den Pachträumen die gesamte Unterhaltung, Ausbesserungen, Erneuerungen sowie die Wartung von Einrichtungen. Das Pachtobjekt ist von dem/der Pächter*in jederzeit in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Schönheitsreparaturen sind von dem/der Pächter*in so auszuführen, dass eine ansprechende Beschaffenheit des Bistroräumes sowie hygienische Verhältnisse in den Wirtschaftsräumen gewährleistet sind.
- (3) Der/die Pächter*in ist berechtigt, die von ihm/ihr geforderten baulichen Leistungen und Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten in Eigenleistung zu erbringen. Diese Arbeiten sind im Hinblick auf Lärmbelastigungen während der Proben und Vorstellungen mit der Theaterverwaltung abzustimmen. Der/die Pächter*in muss wegen der zu verwendenden Materialien und zu beachtender Qualitäts- und Sicherheitsanforderungen die Zustimmung des Verpächters einholen. Eine Kopie der Pläne über durchgeführte Umbauten – insbesondere über verlegte Leitungen – sind dem Verpächter für die Archivierung zu überlassen.

§ 12 Grundstücksabgaben und Versicherungen

- (1) Der Verpächter trägt die auf dem Pachtgegenstand ruhenden, öffentlichen und privaten Lasten, die nicht mit dem gewerblichen Betrieb zusammenhängen (z.B. Grundsteuer, Gebäudeversicherung). Alle mit dem gewerblichen Betrieb zusammenhängenden Abgaben und Kosten trägt der/die Pächter*in. Dazu zählen insbesondere Strom, Wasser und Fernwärme und die Abfallbeseitigung für die Wirtschaftsräume (Küche, Speisenausgabe, Nebenräume). Die Heiz- und Stromkosten für den Bistroraum trägt der Verpächter. Der Verpächter kann auf Wunsch und Kosten des Pächters/ der Pächterin einen Zwischenzähler installieren lassen. Danach rechnet der/die Pächter*in die Kosten direkt mit den Zulieferbetrieben ab. Solange keine Zwischenzähler installiert sind, wird für die Energiekosten ein monatlicher Pauschalbetrag vereinbart. Er beträgt **150,00 Euro** zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer und ist mit der monatlichen Pacht zusammen zu bezahlen.
- (2) Der/die Pächter*in hat eine ausreichende Haftpflichtversicherung für alle Schäden, die aus der Bewirtschaftung entstehen können, abzuschließen. Ferner ist er/sie verpflichtet, eine Einbruch-, Diebstahl-, Feuer- und Wasserschadenversicherung für die ihm/ihr von der Theater Kiel AöR überlassenen Inventarstücke abzuschließen. Er/sie hat dem Verpächter alle Ansprüche wegen solcher Schäden von der Hand zu halten, die den Besucherinnen und Besuchern des Bistros oder seinem/ihrer Personal im Zusammenhang mit dem Besuch entstehen. Kopien der Versicherungspolicen sind dem Verpächter zum Verbleib zu überlassen.

§ 13 Haftung

- (1) Bei etwaigen Leitungs-, Regen-, Grund- und Hochwasserschäden haftet der Verpächter nicht für Schäden am Eigentum des Pächters/der Pächterin und für den entgangenen Gewinn, der/die Pächter*in nicht für Schäden am Eigentum des Verpächters. Ist der/die Pächter*in durch solche Schäden genötigt, den Betrieb einzustellen, so hat er/sie für diese Zeit keine Pacht zu entrichten.

- (2) Der/die Pächter*in haftet für alle Schäden an den Pachtgegenständen, die durch ihn/sie, seine/ihre Familienangehörigen, sein/ihr Betriebspersonal sowie durch seine/ihre Handwerker*innen und Lieferanten verursacht werden.
- (3) Der/die Pächter*in hat Schäden an den Pachtgegenständen unverzüglich nach Feststellung dem Verpächter anzuzeigen. Schäden, für die der/die Pächter*in selbst haftet, hat er/sie unverzüglich zu beseitigen.

§ 14 Genehmigungen

- (1) Der/die Pächter*in muss im Besitz aller für den Wirtschaftsbetrieb erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Konzessionen sein. Soweit sie nicht vorliegen, sind sie von ihm/ihr zu beantragen. Alle in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten und Abgaben hat der/die Pächter*in zu tragen.
- (2) Der/die Pächter*in hat entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen für das Nahrungs- und Genussmittelgewerbe dafür zu sorgen, dass sein/ihr Personal vor der Einstellung arztärztlich untersucht wird. Für das bereits beschäftigte Personal hat der/die Pächter*in für die turnusmäßig vorgeschriebenen Untersuchungen zu sorgen. Auf Anforderung hat der/die Pächter*in dem Verpächter gegenüber nachzuweisen, dass er/sie diese Pflichten erfüllt hat.
- (3) Der/die Pächter*in wird allen Auflagen des Amtes für Gesundheit und Arbeitssicherheit, des Ordnungsamtes und anderer Behörden unverzüglich nachkommen. Wenn dies nach zweimaliger Abmahnung nicht geschieht, kann der Verpächter diese zu Lasten des Pächters/der Pächterin in Auftrag geben. Diese Verpflichtung besteht für den/die Pächter*in nicht, soweit von den Genehmigungsbehörden aufwändige Umbaumaßnahmen gefordert werden (z. B. Veränderungen an der Raumlüftungsanlage, Erneuerung des Fußbodens). Aufwändig im Sinne dieser Vereinbarung sind Maßnahmen über 2.500 Euro.

§ 15 Betreten der Pachträume

- (1) Der Verpächter ist berechtigt, die zu den Pachtobjekten gehörenden Räume jederzeit nach vorheriger Benachrichtigung des Pächters/der Pächterin durch eine/n Beauftragte/n zu besichtigen.
- (2) Der/die Pächter*in muss dafür sorgen, dass die Räume in Fällen, die keinen Aufschub dulden (Feuer, Wasserrohrbruch etc.), auch während seiner/ihrer Abwesenheit betreten werden können. Für diese Fälle sind entsprechende Schlüssel in der Pfortnerloge zu hinterlegen.

§ 16 Werbung und Automaten

- (1) Plakate und Werbemittel dürfen nur mit Genehmigung der Theaterverwaltung im Bistro und in den Foyers angebracht werden. Die Theater Kiel AöR ist berechtigt, im Bistroraum Werbemittel auszulegen und anzubringen.
- (2) Der/die Pächter*in verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass außerhalb der Bistroöffnungszeiten zumindest (die Spielzeitpause ist ausgenommen) heiße und kalte Getränke zur Verfügung stehen.
- (3) Die Aufstellung von Musik-, Zigaretten- und Spielautomaten ist dem/der Pächter*in nicht gestattet.

§ 17 Sonstige Pflichten des Pächters und Reinigung

- (1) Der/die Pächter*in und sein/ihr Bedienungspersonal sind verpflichtet, über die zu ihrer Kenntnis gelangten Angelegenheiten des Theaterbetriebes und aller beim Theater beschäftigten Personen Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren. Ausnahmen von dieser Schweigepflicht in besonderen Fällen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Verpächters.
- (2) Im Schauspielhaus obliegt die Reinigung und Sauberhaltung der Wirtschaftsräume (Küche, Bereich hinter dem Tresen und Nebenräume) dem Pächter. Das Bistro, das zugleich Aufenthalts- und Pausenraum des Theaterpersonals ist, wird durch den Verpächter gereinigt.

§ 18 Beendigung des Pachtverhältnisses

- (1) Die Pachträume sind bei Beendigung des Pachtverhältnisses eine Woche nach Ende der Spielzeit besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. Die Spielzeit endet mit dem Beginn der Theaterferien.
- (2) Das dem Verpächter gehörende Inventar ist von dem/der Pächter*in nach Maßgabe eines Verzeichnisses funktionstauglich zu übergeben.
- (3) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Verpächter berechtigt, das von dem/der Pächter*in eingebrachte bewegliche Inventar, eingebrachte Gegenstände und geschaffene Einrichtungen zu übernehmen. Macht der Verpächter von seinem Übernahmerecht Gebrauch, so ist das Wegnahmerecht des Pächters/der Pächterin ausgeschlossen.
- (4) Bei Ausübung des Übernahmerechts ist der Zeitwert zu ersetzen. Dies gilt nicht für Anlagen und Einrichtungen, die ohne Zustimmung des Verpächters eingebaut worden sind.
- (5) Sollten die Vertragsparteien sich nicht über einen solchen Wert verständigen, so werden die Vertragsparteien die Benennung eines Schiedsgutachters bei der IHK Kiel beantragen. Das Schiedsgutachten ist für beide Vertragsparteien bindend. Die Kosten tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.
- (6) Macht der Verpächter von seinem Übernahmerecht bei Beendigung des Pachtverhältnisses keinen Gebrauch, so ist der/die Pächter*in verpflichtet, die eingebrachten Gegenstände und geschaffenen Einrichtungen auf seine/ihre Kosten zu entfernen. Dadurch notwendige Renovierungen bzw. Schönheitsreparaturen sind von dem/der Pächter*in auf seine/ihre Kosten auszuführen.

§ 19 Schlussbestimmung

- (1) Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages aus irgendwelchen Gründen unwirksam sein oder nachträglich unwirksam werden, so wird der Vertrag als Ganzes nicht unwirksam. Die unwirksamen Bestimmungen sollen in dem Sinne ergänzt werden, dass sie dem beabsichtigten Zweck am nächsten kommen. Ansonsten gelten die gesetzlichen Vorschriften.

§ 20 Erfüllungsort, Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Kiel.

Kiel,

Roland Schneider
Kaufmännischer Direktor

(Pächter*in)