



Kiel-Marketing

Ausschreibung für eine Gastronomie auf der Schleusenplattform des Nord-Ostsee-Kanals, Kiel.

Eigentümer = WSA

Verpächter = Kiel-Marketing e.V.

Gastronomiepächter = Bewerber für die Gastronomieeinheit

Die Schleusenplattform

Der Nord-Ostsee-Kanal, international bekannt als Kiel Canal, ist weltweit die meistbefahrene künstliche Wasserstraße. Das ganzjährig bunte nautische Treiben an der Schleusenanlage zwischen den Kieler Stadtteilen Wik und Holtenau und das „zum Anfassen“ nahe Passieren von Schiffen aller Klassen und Nationen ist einzigartig. Entsprechend groß ist das Interesse schiffsbegeisterter Tourist*innen und „Sehleute“. Um den Seefahrtfans den bestmöglichen Blick auf die großen Schleusenammern zu erlauben, wurde auf der Bunkerdecke des Schleusenhauptes eine Möglichkeit für eine Aussichtsplattform errichtet. Diese wird jährlich von ca. 60.000 Menschen besucht. Eigentümer der Gesamtanlage ist das WSA mit entsprechenden Rechten. Sperrungen und Behinderungen des Gastrobetriebes durch Baumaßnahmen des WSA sind möglich und ohne Entschädigung zu dulden. Um den Aufenthalt attraktiver zu gestalten, ist die Gastronomieeinheit Teil der Plattform und bietet ihren Gästen von den Sitzgelegenheiten über die Schleuse hinaus einen einzigartigen Blick über den Kanal bis zur Förde.

Gastronomiefläche

Für die Gastronomieeinheit und Bestuhlung steht eine dauerhaft nutzbare Fläche von 133 qm direkt auf der Aussichtsplattform zur Verfügung. Nach Vereinbarung ist die Nutzung der oberen Terrasse (ca. 256 qm) für weitere Sitzmöglichkeiten möglich. Die Fläche ist vollständig mit Betonplatten ausgelegt und über eine Treppe und einen Fahrstuhl erreichbar. Die Fläche bietet sowohl Platz für die Verkaufseinheit als auch für den Aufenthaltsbereich für die Gäste. Die Fläche ist vollständig umzäunt, aber nachts derzeit nicht abschließbar. Etwa 50 m entfernt, seitlich der Zuwegung zur Schleusenplattform, befinden sich die Toiletten (siehe Lageplan, Anlage 1).

Es wird empfohlen, die Fläche vor Abgabe eines Angebots zu besichtigen.

Unterbringung der Gastronomieeinheit

Es stehen keine festen Gebäude zur Unterbringung der Gastronomieeinheit oder für Lagerzwecke zur Verfügung. Diese müssen vom/von der Auftragnehmer*in aufgestellt oder errichtet werden. Die Art der Unterbringung der Gastronomie ist dem/der Auftragnehmer*in freigestellt, muss jedoch den gesetzlichen Auflagen für den Betrieb einer Gastronomie entsprechen sowie einen gepflegten und ordentlichen Gesamteindruck vermitteln.

Entsprechende behördliche Genehmigungen für den Betrieb sind gesondert bei den entsprechenden Genehmigungsbehörden durch den/die Auftragnehmer*in einzuholen. Die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sind vorab vom WSA (siehe Nutzungsvertrag) zu genehmigen.



Der Gesamteindruck wird in der Bewertung des Angebots durch den/die Auftraggeber*in berücksichtigt. Die Verkaufseinheit sowie weitere Ausstattung wie Displays und Dekoration müssen vom/von der Gastronomiepächter*in gestellt werden und sich in das Gesamterscheinungsbild der Aussichtsplattform integrieren lassen. Von der Nutzung dürfen keine Lärm- oder Lichtimmissionen (z.B. Strahler u.ä.) ausgehen, die den Schleusenbetrieb oder die Schifffahrt beeinträchtigen.

Werbung Dritter, z.B. von Lieferant*innen, ist nicht gestattet. Der Verpächter wird in Absprache mit dem/der Gastronomiepächter*in Tische und Stühle sowie Wetterschutzschirme anschaffen.

Des Weiteren ist vorgesehen, die gesamte Plattform mit ihren Infotafeln und der Wetterschutzaussichtsstation in den kommenden Jahren zu erneuern und eine deutlich höhere Aufenthalts- und Erlebnisqualität zu schaffen (siehe Konzept).

Zuwegung zur Gastronomiefläche

Im Zugangsbereich der Aussichtsplattform befindet sich ein Zahlungsautomat, über den ein Eintrittsentgelt zu entrichten ist.

Es gibt einen behindertengerechten Zugang zur Aussichtsplattform über den Fahrstuhl. Ansonsten erfolgt der direkte Zugang zur Aussichtsplattform und somit zur Gastronomie über eine Treppe.

Die Verkaufseinheit und Fläche ist – soweit nicht ein unverhältnismäßiger Aufwand erforderlich ist – barrierefrei so zu gestalten, dass Menschen mit Geh- oder Sehbehinderung, Rollstuhlfahrer*innen oder Besucher*innen mit Kinderwagen sie problemlos erreichen und nutzen können.

Generell soll es zu den Betriebszeiten der Anlage keine Verzehrpflicht bei der Benutzung der Bestuhlung geben.

Die Verkehrssicherungspflicht für die Gesamtfläche liegt beim Verpächter. Für den Bereich der Gastronomieebene, der direkten Zuwegung, und der Treppe liegt sie beim/bei der Gastronomiepächter*in (s. Anlage 1, Lageplan). Hier können nachträglich andere Absprachen getroffen werden. Der Personenaufzug bleibt komplett im Zuständigkeitsbereich von Kiel-Marketing.

Strom und Wasser

Strom- und Wasseranschlüsse werden über einen Zähler mit dem Verpächter abgerechnet (Rechnung vom WSA). Es steht 1x 16 A, 400 V Stromanschluss zur Verfügung.

Müll

Der/Die Gastronomiepächter*in muss für die Gestellung eigener Abfallbehälter- und tonnen sorgen und die Kosten für Gestellung und Entsorgung selbst tragen. Der/Die Gastronomiepächter*in verpflichtet sich für die Dauer des Pachtvertrages, die Fläche von jedem Unrat, insbesondere von Warenabfällen und Verpackungsmaterial zu befreien, dies gilt auch für die Flächen in unmittelbarer Nähe zur eigentlichen Verkaufsfläche. Es sind entsprechende Müllsammelgefäße auf der Fläche zu stellen. Diese müssen so beschaffen sein, dass Tiere diese nicht öffnen können.



Toilettenanlagen

Es steht eine Toilettenanlage in ca. 50 m Entfernung, außerhalb des Verpachtungsbereiches, zur Verfügung. Eigentümer ist das WSA. Die Betriebsverantwortung hat der Verpächter. Die Toilettenanlage muss bei Betriebsbeginn auf und nach Betriebsende wieder abgeschlossen werden. Derzeit wird die Reinigung über einen Generalvertrag des WSA mit einem Reinigungsdienst abgewickelt und dem/der Pächter*in berechnet. Zukünftig hat sich der/die Gastronomiepächter*in an den Reinigungs- und Instandhaltungskosten angemessen zu beteiligen. Die Reinigung wird zukünftig ausschließlich zwischen Gastronomiepächter*in und Verpächter zu regeln sein.

Sicherheit

Eine Überwachung außerhalb der Betriebszeiten für den Gastronomiebereich obliegt dem/der Gastronomiepächter*in, insoweit er/sie dies für erforderlich hält. Die Installation einer allgemeinen Videoüberwachungsanlage wird vom Verpächter durchgeführt. Hinweis: Videoüberwachung auf dem Betriebsgelände ist nicht uneingeschränkt möglich. Eine Genehmigung vom WSA muss eingeholt werden.

Ein Zugang zur Überwachung und eine Beteiligung an den Betriebskosten durch den/die Gastronomiepächter*in ist vorgesehen.

Genehmigungen

Der/Die Gastronomiepächter*in ist verpflichtet, sich um die entsprechenden gewerberechtlichen Genehmigungen des Bürger- und Ordnungsamtes der Stadt, wie z.B. Reisegewerbekarte, gaststättenrechtliche Erlaubnis zu kümmern. Gleiches gilt für sämtliche darüber hinaus erforderlichen Erlaubnisse und Anmeldungen (z.B. GEMA, Bauordnung). Der Verpächter ist bereit, hier helfend zu beraten und ggf. Ämterkontakte herzustellen. Sollte ein mobiler, tragbarer Plakatständer aufgestellt werden, wird die Aufstellung vom WSA geprüft. Kommunikationsmedien, die in Papierform am Gastronomiebetrieb (gilt nicht für großflächige Plakate) angebracht werden, z.B. zur Bewerbung von Produkten von Kiel-Marketing, bedürfen keiner Freigabe/Genehmigung vom WSA. Hinweis: Veranstaltungen sind gemäß NV §19(9) bei dem WSA gesondert zu beantragen.

Haftung

Der Verpächter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht und das Haftpflichtrisiko der Gesamtfläche aus seinem Vertrag mit dem WSA heraus. Der/Die Gastronomiepächter*in haftet allerdings für alle Personen- und Sachschäden, die Dritten im direkten Zusammenhang mit dem gastronomischen Betrieb entstehen im Rahmen der gesetzlichen Haftungsbestimmungen einschließlich eventuell entstehender Prozess- und Nebenkosten. Der/Die Gastronomiepächter*in stellt den Verpächter von Ansprüchen Dritter frei. Der/Die Auftragnehmer*in haftet gegenüber dem/der Auftraggeber*in für alle Schäden, die im Zusammenhang mit dem gastronomischen Betrieb, einschließlich Auf- und Abbau entstehen, ohne Rücksicht darauf, ob die Schäden durch den/die Gastronomiepächter*in, dessen/deren Bedienstete oder Beauftragte zu vertreten sind. Der Verpächter tritt dem/der Gastronomiepächter*in insoweit etwaige Schadensansprüche gegenüber Dritten ab.



Öffnungszeiten

Grundsätzlich obliegt es dem/der Auftragnehmer*in, über Öffnungszeiten zu entscheiden. Allerdings sollten sie mit den Betriebs- und Stoßzeiten der Aussichtsplattform einhergehen. Die Gastronomie kann und soll möglichst ganzjährig geöffnet sein. An den vereinbarten Öffnungszeiten besteht für den/die Gastronomiepächter*in eine Betriebspflicht, von der nur in schriftlichem Einvernehmen abgewichen werden kann. Auch an geringfrequentierten Tagen kommen Besucher*innen, meist Tourist*innen, dorthin. Vor dem Jahr 2020 wurden 50-60.000 Besucher jährlich angenommen, da Eintrittsgelder in gleicher Höhe vorlagen. Aufgrund einer Besucher*innenzählung (siehe Konzept Kiel-Marketing zur Schleusenplattform) ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Besucher*innenzahl pro Jahr mind. 70.000 Personen beträgt.

Speisen- und Getränke-Angebot

Für das gastronomische Angebot ist die Einbeziehung von regionalen Produkten und Gerichten gewünscht und sollte sich in der Bewerbung wiederfinden. Zudem ist auf ein ausgewogenes Preis-Leistungsverhältnis zu achten. Es soll ein attraktives Angebot für Kinder bereitgehalten werden.

Weiter ist auf den Gebrauch von nachhaltigem Mehrweggeschirr und Besteck zu achten (Verweis auf die Zero-Waste-Vorgaben der Landeshauptstadt).

Dauer der Zusammenarbeit

Die Vertragslaufzeit beträgt 5 Jahre mit der Option für den/die Gastronomiepächter*in, den Vertrag um weitere 2 Jahre zu verlängern. Diese Option muss 12 Monate vor Ende des Vertrages ausgeübt werden. Der Vertrag kann beidseitig nur unter Einhaltung von gesetzlichen Fristen und Vorschriften aus wg. Nichteinhaltung des Vertrages oder aus besonderem Grund gekündigt werden.

Die Option zur Vertragsverlängerung ist einschränkend an die Grundsatzvereinbarung des Verpächters der Schleusenplattform mit dem WSA gekoppelt. Sollte das WSA den Grundsatzvertrag mit dem Verpächter nicht über die 5 Jahre hinaus verlängern, muss der/die Gastronomiepächter*in sich um eine Fortführung mit dem WSA in Verbindung setzen. Ansprüche gegen den Verpächter können daraus nicht abgeleitet werden.

Entwicklungsstandort und Betreiber

Der Standort ist hinsichtlich des gastronomischen Angebotes und dessen Besucher*innenzahlen als Entwicklungsstandort zu betrachten. Teil der Bewerbung soll also ein schlüssiges Konzept sein, welches darstellt, wie die Fläche und die Aussichtsplattform langfristig attraktiver für Besucher*innen gestaltet werden kann. Um den Wirtschaftsstandort Kiel zu stärken, ist ein/eine regional in Kiel ansässige*r Betreiber*in wünschenswert.

Pacht bzw. Verrechnungsmodell Rückvergütung Eintrittsgeld

Das Betreten der Schleusenplattform ist nur durch einen Eintritt in Höhe von 1,50 € pro Erwachsenen erlaubt. Für Kinder ist 1,00 € zu entrichten. Für Nichtzahler*innen wird der Zugang zukünftig erschwert.

Da für den gastronomischen auskömmlichen Betrieb aber ein Eintritt eine Erschwernis darstellt, soll ein Verrechnungssystem eingeführt werden. Der/Die Gastronomiepächter*in rückvergütet dem Besucher



Kiel-Marketing

den Wert des Eintritts mit dem Verkauf einer Warenleistung ab einem Wert von x,-€. (dieser Wert ist vom Gastropächter festzulegen). Die Rückvergütung wird mit der Jahrespacht bis auf einen Basiswert von 2.000,- € verrechnet. Der Nachweis erfolgt über einen Kassenbeleg des/der Gastronomiepächters*in oder eines anderen geeigneten Instrumentes.

Die Jahrespacht beträgt 6.000,- €, abzüglich Rückvergütung Eintrittsgelder bis auf 2.000,- € Basiswert. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Eine Kaution in Höhe von 6.000,- € oder eine entsprechende Bankbürgschaft ist zu leisten.

Eine Untervermietung oder Weiterverpachtung seitens des/der Gastronomiepächters*in ist nicht gestattet.

Art der Bewerbung

Bitte beachten Sie, dass die Bewerbung ein schlüssiges Gesamtkonzept darstellen soll, bei dem Nachhaltigkeit, Qualität und Regionalität im Vordergrund stehen sollten. Die Haltefrist des Angebotes sollte mind. 12 Wochen betragen. Das Angebot kann als pdf per E-Mail an m.koehler@kiel-marketing.de zugestellt werden. Es sollte folgende Angaben enthalten:

- Textliche Beschreibung mit Visualisierung von Bildern einer möglichen Umsetzung der Verkaufseinheit
- Auflistung des Warenangebotes mit voraussichtlichen Verkaufspreisen
- Referenzliste von bereits durchgeführten Gastronomiekonzepten
- Angabe über die Höhe des Warenverkaufsbetrages zur Verrechnung mit dem Eintrittsgeld
- Erklärung zur Einhaltung des Mindestlohngesetzes
- Unbedenklichkeitserklärung
- Polizeiliches Führungszeugnis
- Auszug aus dem Gewerbezentralregister, welcher nicht älter als 3 Monate sein darf

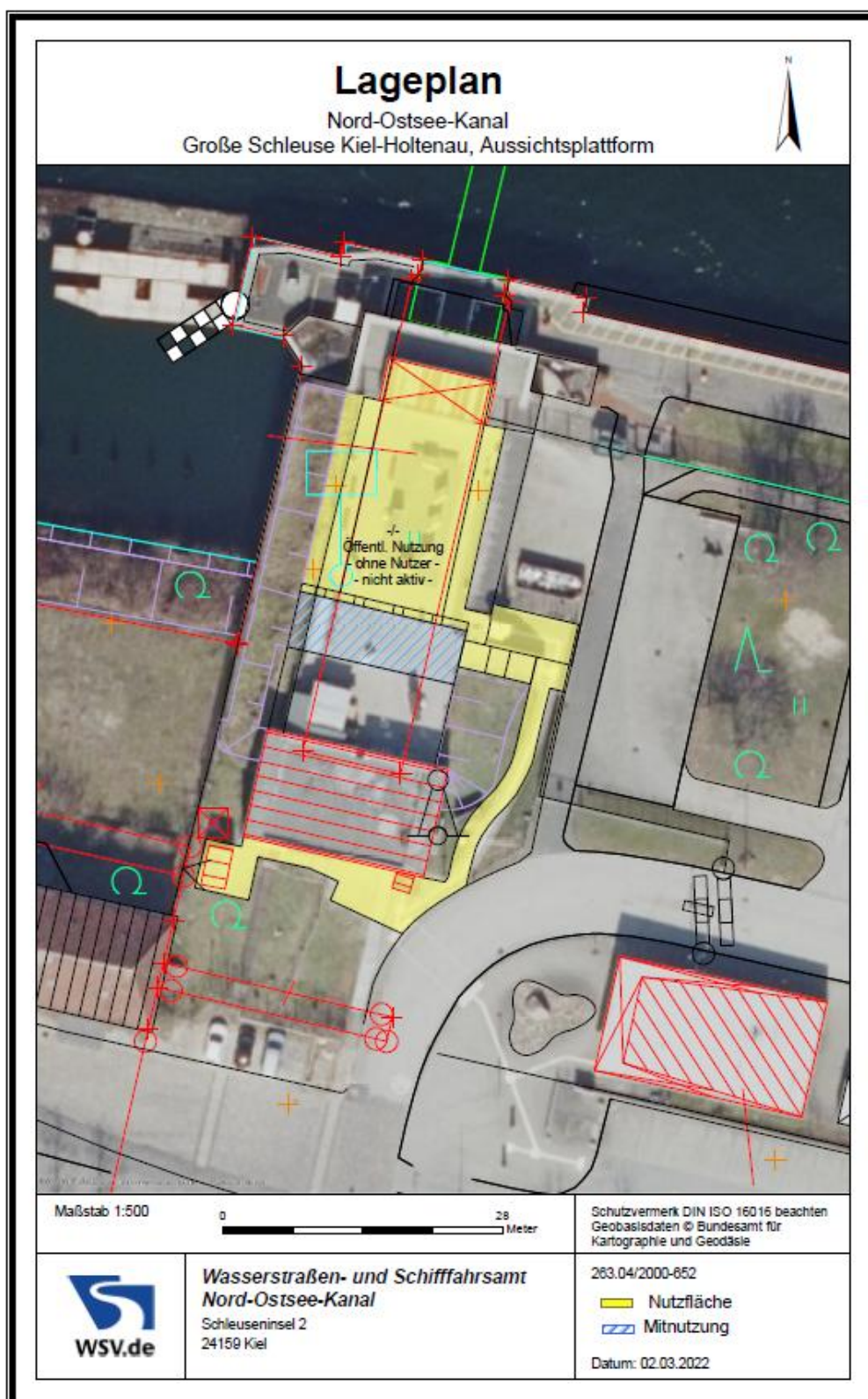
Die Auswahl des zukünftigen Betreibers erfolgt durch eine interne Jury des Verpächters unter allen Bewerbern nach folgender Bewertung:

1. 10% Einbindung regionaler Produkte
2. 35% Darstellung des Qualitätsserviceanspruches und Haltung zur Nachhaltigkeit
3. 15% Optischer Eindruck
4. 10% Konzept für langfristige Entwicklung der Attraktivität des Standortes
5. 10% Ortsansässigkeit des/der Betreibers*in
6. 20% Eindruck und Vollständigkeit des Gesamtkonzeptes.

Kiel, den 24.10.2025

Uwe Wanger

Anlage 1: Lageplan





Kiel-Marketing

Anlage 2: Fotos der Fläche



www.kiel-sailing-city.de

Kiel.
Kiel
Sailing.City.