

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 2/073/2021

Beratungsfolge	Termin	
Stadtrat der Stadt Lauf	29.07.2021	öffentlich

### **Zukunft des Kunigundenberges; Verpachtung des Biergartens und weiteres Vorgehen**

Im Juli und Oktober 2020 fanden zwei Workshops statt, in denen sich die Mitglieder mit der Zukunft des Kunigundenberges, insbesondere mit der weiteren Vorgehensweise zur gastronomischen Nutzung, befassten. In der Stadtratssitzung am 19.11.2020 wurde daraufhin beschlossen, vorerst den Biergarten zu sanieren und in einem weiteren Schritt bis Ende 2021 eine Entscheidung darüber herbeizuführen, inwieweit ein weiterführendes Gesamtkonzept (inkl. Gastronomiegutachten) zu beauftragen ist.

#### 1) Verpachtung des Biergartens ab 2023

Zur weiteren Planung für die Sanierung des Biergartens war es notwendig, zeitnah einen Betreiber zu finden. Hierzu hat die Stadt Lauf a.d.Pegnitz im März 2021 die Verpachtung ausgeschrieben und um die Einreichung von Konzepten und Ideen bis 15. Mai gebeten. Angeboten wurde seitens der Stadt:

- Pachtbeginn: nach Sanierung, voraussichtlich zum Beginn der Saison 2023
- 500 Sitzplätze, teilweise fest verbaut
- Wirtschaftsgebäude (rd. 300 m<sup>2</sup>) mit Küche/Spülküche, Kühlraum und dazugehörigen Ausgabestationen, Sanitäranlagen und Lagerräumen, evtl. Grillstation
- mögliche tägl. Betriebszeit: 7:00 Uhr – 22:00 Uhr, ganzjährig

Anforderung an den künftigen Betreiber:

- Gewünscht wurde ein Konzept, welches durch ein preis- und leistungsgerechtes Angebot die Bedürfnisse der Gäste größtmöglich abdeckt und insbesondere das jährlich am ersten Juliwochenende stattfindende Kunigundenfest mit einbindet. Basis der angebotenen Getränke und Speisen sollen dabei regionale Erzeugnisse sein, die dem üblichen Angebot in Bayerischen Biergärten entsprechen; aber auch Erlebnisgastronomie und Individualität sind gefragt.
- Die für den Gastronomiebetrieb erforderlichen Berechtigungen sind vom Pächter selbst einzuholen.

Auf diese Ausschreibung sind fristgerecht 4 Bewerbungen eingegangen.

Am 01.06.2021 hatten die Bewerber im Beisein von Vertretern der Fraktionen die Gelegenheit, sich und ihr Konzept kurz vorzustellen. Im darauffolgenden Workshop am 14.06.2021 waren zwei Bewerber nochmals aufgefordert, ihr Konzept anhand eines von den Fraktionen ausgearbeiteten Fragenkataloges vorzustellen. Das Protokoll zu diesem Workshop mit allen Einzelheiten ist den Mitgliedern des Stadtrates am 06.07.2021

zugegangen. In der anschließenden Diskussion ergab sich im Workshop eine Einstimmigkeit für Herrn Eichenmüller.

Nachdem der Biergarten künftig als steuerpflichtiger Betrieb gewerblicher Art (BgA) zu führen ist, ist die Pacht marktüblich zu gestalten. Das vorliegende HOGA-Gutachten gibt als Anhaltswert für den Biergarten mögliche jährliche Umsätze von rd. 100.000 EUR und eine übliche Pachtquote von 11-15 % des Umsatzes vor. Die Kalkulation einer kostendeckenden Pacht würde nach derzeitigen Berechnungen bei rd. 40.000 EUR pro Jahr liegen; von der Erhebung einer kostendeckenden Pacht ist somit nach jetzigen Stand nicht auszugehen.

Nachdem es keine klaren Vorgaben darüber gibt, was bei einem Betrieb in dieser Lage als Festpacht als marktüblich anzusehen ist, wird vorgeschlagen, sich an den durchschnittlichen Pachtquoten zu orientieren; diese beruhen auf Erfahrungswerten und gelten allgemein als angemessen. Als (Basis-) Pachtquote wird demnach 10 % vom Umsatz (netto) vorgeschlagen, die Mindestpacht sollte so festgesetzt werden, dass mindestens die jährlichen variablen Kosten gedeckt werden. Über den umsatzabhängigen Teil kann somit in umsatzstarken Jahren zumindest ein Teil der Abschreibung, also der Baukosten, refinanziert werden.

Grundsätzlich sollte die Pacht ganzjährig erhoben werden, da dem Pächter das Gebäude ganzjährig zur Nutzung überlassen wird.

Nachdem bisher diese Kosten noch nicht abschätzbar sind, wird über die Höhe der Pacht letztlich nach Vorliegen der endgültigen Planung für das Gebäude nochmals Beschluss zu fassen sein.

## 2) Festlegung der Neubaukriterien

Um nun in die weiteren Planungen gehen zu können, sind die wichtigsten Kriterien für den Neubau des Biergartens festzulegen. Neben der Notwendigkeit, die Bau- wie auch die laufenden Kosten in einem vertretbaren Rahmen zu halten, ist ein wichtiger Aspekt für die Baumaßnahme, dass der Kunigundenberg in seiner ursprünglichen Form soweit als möglich erhalten bleibt und der vorhandene Baumbestand größtmöglich geschützt wird. Das künftige Wirtschaftsgebäude soll demzufolge als funktionales, erdgeschossiges Gebäude mit einer Fläche von höchstens 330 m<sup>2</sup> errichtet werden, sämtliche Nutzungen (inkl. der Toiletten) sollen in diesem Gebäude untergebracht werden. Der Bau einer Bühne auf dem Gelände ist nicht vorgesehen; für den Betrieb des Biergartens ist zu beachten, dass die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten sind (Beschränkung auf max. 10 Veranstaltungen pro Jahr), die unter Punkt 7.2 TA Lärm „seltene Ereignisse“ fallen).

## 3) Interim während der Baumaßnahme

Während der Bauzeit, also für die Saison 2022, steht das derzeitige Gelände nicht für den Biergartenbetrieb zur Verfügung. Es wird derzeit geprüft, ob während der Baumaßnahme nach Abriss des Altgebäudes für die Saison 2022 ein Interimsbiergarten in diesem Abrissbereich zur Verfügung gestellt werden kann. Sollte dies möglich sein, wird hier mit Herrn Eichenmüller ein gesonderter Pachtvertrag für die Saison 2022 mit den derzeitigen Konditionen (750 EUR/Monat) abgeschlossen.

## 4) Weitere Vorgehensweise/Gesamtkonzept

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.11.2020 beschlossen, dass die Politik in Zusammenarbeit mit der Verwaltung bis Ende 2021 eine Entscheidung darüber herbeizuführen wird, mit welchem Inhalt ein weitergehendes Gesamtkonzept (inkl. Gastronomiegutachten) zu beauftragen ist.

Die Option, auf dem Kunigundenberg nach dem Abriss des Altgebäudes und der Sanierung des Biergartens um einen Gastronomiebetrieb zu erweitern, bleibt nach wie vor bestehen. Das Baurecht (Gastrobetrieb mit 4-5 Zimmern) bleibt gesichert. Aufgrund der derzeitigen finanziellen Lage, der Menge der anstehenden Projekte und der durch die Corona-Pandemie angeschlagenen Gastronomiebranche, erscheint es momentan nicht der richtige Zeitpunkt, um eine Investor- und/oder Betreibersuche durchzuführen bzw. als Stadt in einen derartigen Gastronomiebetrieb zu investieren. Die Ergebnisse der Ausschreibung für den Biergarten haben gezeigt, dass momentan der Kreis der Interessenten in dieser Branche eher klein ist. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Entscheidung vorerst noch zu vertagen und die Erweiterungsoption erst später nochmals zur Diskussion zu stellen. Zuvor sollte abgewartet werden, wie der neue Biergarten läuft und ob tatsächlich ein zusätzlicher Gastrobedarf gesehen wird.

### **Vorschlag zum Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

- 1) Die Stadt Lauf a.d. Pegnitz verpachtet an Herrn Jürgen Eichenmüller den Biergarten am Kunigundenberg nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme.  
Die Verwaltung wird beauftragt, den mit Herrn Eichenmüller zu schließenden Pachtvertrag ab 2023 zu erarbeiten. Das Pachtverhältnis soll auf die Dauer von vorerst maximal 3 Jahren geschlossen werden und umfasst jeweils die Monate Januar bis Dezember.  
Das Pachtverhältnis verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, sofern nicht eine der Vertragsparteien bis 30.09. des Pachtjahres kündigt.  
Die Pacht ist mit einer Basispachtquote von 10 % des Umsatzes (zzgl. MwSt.) festzusetzen. Die monatliche Mindestpacht ist so festzusetzen, dass mindestens die nicht umlegbaren jährlichen laufenden Kosten des Biergartens gedeckt werden.  
Der endgültige Pachtvertrag ist dem Gremium zur Beschlussfassung vorzulegen.
- 2) Das Wirtschaftsgebäude soll als ein erdgeschossiges Gebäude, in dem alle Nutzungen untergebracht werden, mit einer Fläche von max. 330 m<sup>2</sup> geplant werden. Die Errichtung einer Bühne auf dem Kunigundenberg sowie dezentrale Nebengebäude sind nicht vorgesehen.
- 3) Für den Betrieb eines möglichen Interimsbiergartens ist mit Herrn Eichenmüller ein Pachtvertrag für die Saison 2022 zu einem Pachtzins von 750 EUR/Monat abzuschließen.
- 4) Die Erstellung eines Gesamtkonzeptes einschließlich eines ggf. notwendigen Gastronomiegutachtens wird vorerst nicht weiter verfolgt.

Lauf a.d. Pegnitz, 13.05.2024  
Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
Fachbereich 2  
i.A.

Bartel