

**Veranstaltungs- und Bewirtschaftungs-
konzept
für die Stadthalle Neunburg**

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Neunburg vorm Wald errichtet einen neuen Veranstaltungsraum mit Tagesgastronomie und multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten für bis zu 800 Personen. Der Arbeitstitel lautet „Revitalisierung des Torweiherareals“.

Im Folgenden geht es um die Entwicklung eines Veranstaltungs- und Bewirtschaftungskonzeptes, das auf betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aufbaut und die organisatorischen Voraussetzungen für einen reibungslosen Ablauf schafft.

2. Grundlagen

Es gibt im Grunde drei natürliche Bereiche, die ein Interesse an Veranstaltungen haben bzw. denen dies unterstellt werden kann.

Dies sind:

1. Die Freizeit GmbH als Bauherr und Betreiber
2. Der künftige Pächter der Gastronomie
3. Die Stadt

Dennoch ist die Ausgangslage für jeden dieser Beteiligten eine andere. Die Freizeit GmbH betrachtet vorrangig die Gesamtsituation und Wirtschaftlichkeit vor dem Hintergrund, dass durch die Veranstaltung und Verpachtung wenigstens die Betriebskosten gedeckt sein müssen.

Der künftige Pächter soll entweder die Möglichkeit haben, Veranstaltungen, die von den beiden weiteren Beteiligten organisiert und vereinbart worden sind, zu bewirtschaften, oder eigene Veranstaltungen auszurichten.

Die Stadt profitiert insgesamt davon, wenn möglichst viele Veranstaltungen in der Halle stattfinden und sich dadurch der Bekanntheitsgrad und die Gästezahlen erhöhen.

3. Veranstaltungsportfolio

Die Halle wurde bei der Konzeption darauf ausgerichtet, dass sie multifunktional und flexibel nutzbar ist. Deshalb wurde die Halle so geplant, dass die gesamte Saalfläche in drei voneinander unabhängig bewirtschaftbare Teile unterschiedlicher Größe geteilt werden oder bei einzelnen Großereignissen um das Foyer erweitert werden kann.

Damit erfüllt die Halle schon eine wichtige Anforderung, um auf möglichst jeden Bedarf flexibel reagieren zu können.

Das Veranstaltungsangebot wird geprägt von:

1. den Bedürfnissen potentieller Veranstalter
Die Bandbreite geht von Firmen- und Familienfeiern, Ausstellungen, Messen, Bällen, Theater, Konzerten unterschiedlicher Stilrichtungen bis Kabarett und Vortragsveranstaltungen; eben das gesamte mögliche Spektrum einer multifunktionalen Nutzung.
2. dem potentiellen Pächter
Seine Aktivität und Flexibilität ist im Zusammenhang mit Veranstaltungen und deren Abwicklung sehr wichtig.
3. den Rahmenbedingungen, die der Betreiber und der Pächter potentiellen Interessenten bieten.
Damit sind u.a. die Nutzungsbedingungen, das Nutzungsentgelt, die Ausstattung und die Bereitstellung von Equipment gemeint.

4. Voraussetzungen

Um zur Inbetriebnahme im Frühjahr/Sommer 2012 nahtlos in ein Veranstaltungsprogramm eintreten zu können, sind bereits heute Vereinbarungen, Verpflichtungen und eine entsprechende Organisation notwendig.

Viele Künstler haben eine Vorlaufzeit von einem Jahr und mehr.

Es müssen deshalb jetzt die Organisationsstrukturen geschaffen werden, die zum erfolgreichen Start und Dauerbetrieb erforderlich sind.

5. Grundüberlegungen

Der Bauherr (Stadt, Freizeit GmbH) will mit der Veranstaltungshalle einen kulturellen Mittelpunkt schaffen, der das Gemeinwesen insgesamt bereichert und Raum für Veranstaltungen aller Art bietet. Deshalb wurde von vornherein auf größtmögliche Flexibilität geachtet. Kleine Veranstaltungen müssen genauso möglich sein, wie Große; Vortragsveranstaltungen und Konzerte unterschiedlicher Stilrichtungen ebenso.

Einen Gastronomen zu finden, der das Gesamtobjekt pachtet, wird allein schon wegen der Gesamtkosten als wenig realistisch einzustufen sein.
Der Veranstaltungsmarkt ist hart und die Halle muss sich auf diesem Markt erst einmal etablieren. Das unternehmerische Risiko ist in der Aufbauphase nur schwer kalkulierbar.

Daraus resultiert die Überlegung, zunächst lediglich den Gastronomiebereich zu verpachten. Das Risiko für einen Pächter ist damit überschaubar.
Der Verpächter und die Stadt wollen die Belegung des Veranstaltungszentrums aktiv begleiten und unterstützen.

Die Pachtbedingungen müssen für den Pächter so gestaltet sein, dass sie sein Auskommen sichern und seine Einkommensmöglichkeiten mit seinem Einsatz nach ausbauen lassen.

Der Pächter muss deshalb auch flexibel sein und sein Angebot bedarfsgerecht oder den Kundenwünschen entsprechend aufbauen.

Das Gastrokonzept des Pächters wird deshalb neben den üblichen fachlichen und sachlichen Kriterien eine entscheidende Rolle bei der Auswahl des Bewerbers spielen.

6. Unser Angebot

- Der Pächter übernimmt zunächst nur die Gastronomie mit gewerblicher Küche, Nebenräumen und Terrasse zu vertretbaren und auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Konditionen
- Die Gastronomie wird mit einer Grundausstattung übergeben. Details zur Ausstattung sind noch einvernehmlich festzulegen.
- Ab der Pachtentscheidung wird der Pächter in die laufenden Arbeiten zur Gestaltung und Ausstattung der Gastronomie einbezogen.
- Dem Pächter wird die grundsätzliche Bewirtungsmöglichkeit für die Veranstaltungsräume eingeräumt und zwar unabhängig davon, wer als Veranstalter auftritt.
- Ausnahmen davon sind nicht vorgesehen bzw. werden sehr restriktiv gehandhabt und ggf. auf eine noch zu vereinbarende minimale Anzahl von Veranstaltungen beschränkt (Hintergründe werden im Bewerbungsfall noch erläutert)
- Der Verpächter bemüht sich aktiv um möglichst viele Veranstaltungen. Davon profitiert der Pächter im Gastronomiebetrieb selbst dann, wenn in der Veranstaltung keine Bewirtschaftung erfolgt.
- Der Pächter erhält die Möglichkeit, die kleinen Saalteile als Nebenräume zu nutzen, wenn und soweit sie nicht durch größere Veranstaltungen belegt sind (z.B. für Hochzeiten, Trauerfeiern, Geburtstage usw., Kapazität von 60 bis ca. 200 Personen). Die Nutzungsmodalitäten und das dafür zu entrichtende Nutzungsentgelt werden noch einvernehmlich festgelegt.
- Der Pächter kann auch selbst als Veranstalter in den nicht zum Pachtbetrieb gehörenden Veranstaltungsräumen auftreten. Die Details dazu werden einvernehmlich festgelegt.
- Der Verpächter unterstützt den Pächter in allen zum Pachtbetrieb auftretenden Fragen und darüber hinaus. Er wird bei der Veranstaltungsorganisation in den Veranstaltungsräumen den Pächter einbinden und seine berechtigten Belange im weitestgehenden Umfang berücksichtigen.
- Erwartet wird auch die Anerkennung betriebswirtschaftlicher Notwendigkeiten, die umgekehrt auch der Verpächter gegenüber dem Gastronomen anerkennt.

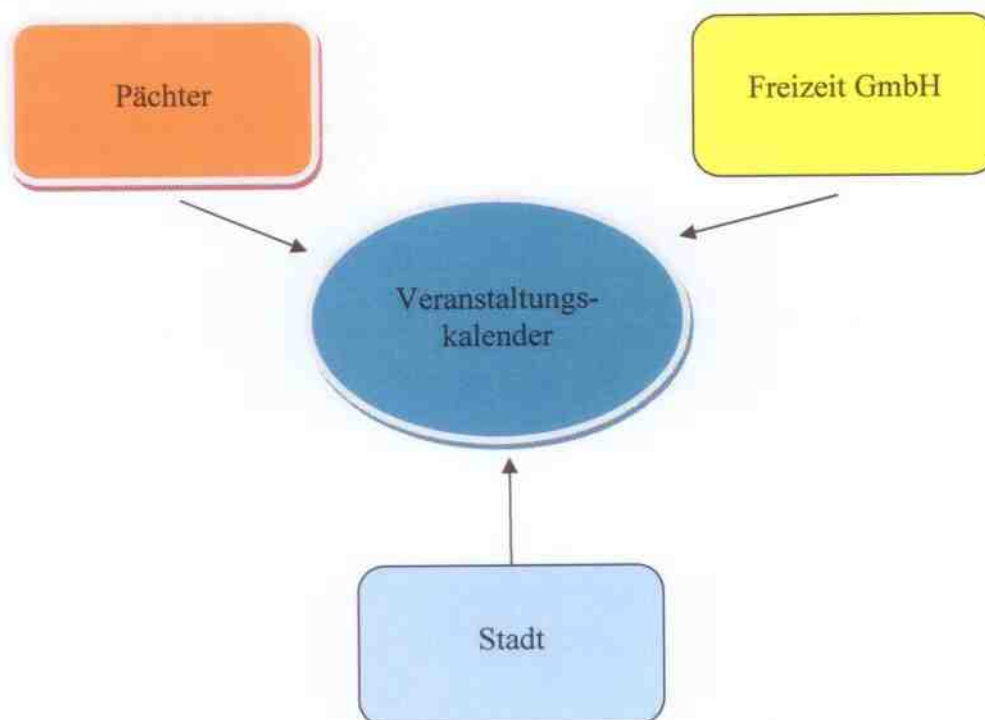
7. Unsere Erwartungen

- Der Pächter muss die fachliche und persönliche Eignung zur Führung eines Gastronomiebetriebes auf einem herausgehobenen Niveau besitzen und nachweisen.
- Der Pächter muss auf eine solide und auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Führung des Gastronomiebetriebes achten.
- Der Pächter muss zur aktiven Zusammenarbeit und einer ausgewogenen Interessensabwägung bereit sein.

- Der Pächter unterstützt die gemeinsamen Interessen zur bestmöglichen Auslastung der Veranstaltungsräume im Rahmen seiner betrieblichen, wirtschaftlichen und personellen Möglichkeiten.
- Hygiene, Sauberkeit und Kundenorientierung werden als Selbstverständlichkeit angesehen. Alle behördlichen oder gesetzlichen Anforderungen an einen Gastronomiebetrieb sind einzuhalten.
- Das gastronomische Angebot wird hochwertig, schmackhaft und abwechslungsreich gestaltet. Auf die Kundenbedürfnisse wird eingegangen.
- Soweit in den Veranstaltungsräumen, die nicht zum Pachtbetrieb des Gastronomen gehören, Veranstaltungen durchgeführt werden, unterstützt der Pächter die jeweiligen Veranstalter bei der Organisation und der Sicherstellung des Veranstaltungsablaufs. Soweit dafür Kosten erhoben werden, bedarf es Regelungen mit dem Verpächter. Auf die betrieblichen Belange von Pächter und Verpächter ist dabei Rücksicht zu nehmen.
- Verpachtet wird nur an einen solventen Pächter, der auch in der Lage ist, eine angemessene Kautions zu hinterlegen.
- Erwartet wird ein jederzeit fairer und nach Konsens strebender Dialog in allen Bereichen des Objektes.

8. Organisationsstruktur

Graphische Darstellung



Wie die Grafik zeigt, soll der Pächter gleichberechtigter Teil eines Teams werden, das für den gesamten Veranstaltungsbereich zuständig ist.

Jeder trägt nach seinen Möglichkeiten zum Gesamterfolg bei.

Damit ein vernünftiges und ausgewogenes Zusammenwirken garantiert ist, werden diesbezüglich bereits vor Abschluss des Pachtvertrages nähere Vereinbarungen getroffen.

9. weiteres Vorgehen

Ernsthafte Bewerber können sich mit aussagekräftigen Unterlagen über ihre Eignung bis zum 15.6.2011 bewerben bei:

Stadtwerke Neunburg vorm Wald Freizeit GmbH
Geschäftsführung
Bärnhof 2
92431 Neunburg vorm Wald

Auf dem Umschlag ist deutlich die Aufschrift „Bewerbung Stadthalle“ zu vermerken.

Folgende Unterlagen werden erwartet:

- Nachweis der fachlichen Eignung, Referenzen
- Aussagen zur bisherigen Tätigkeit und Praxiserfahrungen
- eine allgemeine Beschreibung des beabsichtigten Bewirtschaftungskonzeptes (z.B. Ausrichtung der Küche, des Services, Stil, Spezialitäten usw.)
- Eckpunkte, wie Sie sich eine Zusammenarbeit vorstellen können
- Ein Angebot über die Höhe der Pacht

Weitere Informationen erhalten Sie von der Geschäftsführung der Freizeit GmbH (09672 9208-511, Herr Meier) oder unter www.stadthalle-neunburg.de.

Wir freuen uns auf Ihre konstruktiven Vorschläge

Neunburg vorm Wald, 12.5.2011


Meier