

Veröffentlichung – Verpachtung Strandversorgung (Vergabenummer: 6031-06-01-2022)

Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen führt den Neubau einer Strandversorgung durch. Das Baugrundstück befindet sich an der Strandstraße/ Am Meer in 18211 Ostseebad Nienhagen (siehe Lageplan und Grundriss). Die Strandversorgung dient der gastronomischen Versorgung mit Speisen und Getränken.

Alle Unterlagen können kostenfrei auf der Website des Amt Bad Doberan-Land, unter <https://www.amt-doberan-land.de/vergabebekanntmachungen-vol-vob/>, heruntergeladen werden.

Es wird ein zwei stufiges Verfahren durchgeführt:

- Stufe 1: Interessensbekundung
- Stufe 2: Verhandlungsverfahren

Die Pachthöhe jährlich beträgt min. 42.000 EUR zzgl. Umsatzsteuer, Bieter welche diese Mindestgrenze nicht erreichen – werden in Stufe 2, dem Verhandlungsverfahren, nicht berücksichtigt.

Die Interessensbekundungen werden von einer Kommission (Jury-Bewertung) nach den Kriterien Qualifikation, Referenzen und zukünftiges Gestaltungskonzept bewertet. Die erfolgversprechendsten 3 Bieter werden anschließend zu einer Verhandlungsrunde eingeladen.

Die Kommission, welche das geordnete Verfahren (Jury-Bewertung) bewertet und betreut, setzt sich aus 6 Mitgliedern zusammen. Je 4 Gemeindevertreter und 2 Amtsmitarbeitern des Amtes Bad Doberan-Land. Die Kommunikation, Beantwortung von Bieterfragen und Veröffentlichung des Verfahrens obliegt nur der Vergabestelle.

Über die Vergabe entscheidet die Gemeindevertretung nach Empfehlung der Kommission (Jury-Bewertung), wobei jedes Mitglied der Jury-Bewertung einzeln bewertet und daraus eine Gesamtbewertung berechnet wird (d. h. Mittelwert aller Einzelbewertungen). Dabei werden die Kriterien Pachthöhe sowie Betriebskonzept vorrangig bewertet (siehe Wertungskriterien).

Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen beabsichtigt die Verpachtung der Strandversorgung. Die Nutzung und Bewirtschaftung sollen auf Grundlage eines Pachtvertrages erfolgen.

Eine E-Mailadresse, an welche die Bieter Ihre Bewerbungsunterlagen senden können, ist eingerichtet. Diese lautet: verpachtungstrandversorgung@doberan-land.de

Die Abgabe der Angebote erfolgt in Textform per E-Mail, mit dem Betreff „Verpachtung Strandversorgung Ostseebad Nienhagen (Vergabenummer: 6031-06-01-2022)“, bis zum 15. August 2022.

Für Fragen steht Ihnen die Vergabestelle des Amtes Bad Doberan-Land gerne zur Verfügung.

Vergabestelle:

Herr Enrico Jänke

Amt Bad Doberan-Land

Kammerhof 3

18209 Bad Doberan

Tel.: 038203/701-65

e.jaenke@doberan-land.de

- **Kurzbeschreibung zum Objekt**
 - Gestellung ohne Inventar - nur Gebäude
 - Gestellung des Fettabscheider durch Gemeinde
(Fettentsorgungskosten sind vom Pächter zu tragen)
 - Inkl. Nutzung der Außenterrasse – ca. 30 m² (siehe Grundriss)

- **Kurzbeschreibung was die Gemeinde vom Pächter erwartet**
 - Der Pächter hat alle für den Gastronomiebetrieb erforderlichen Genehmigungen, (Gewerbe-) Berechtigungen Konzessionen und notwendigen Versicherungen selbst einzuholen und vorzulegen
 - Mehrjährige Erfahrungen in der Gastronomie sowie betriebswirtschaftliche Kenntnisse werden vorausgesetzt
 - Nachweise über die Kenntnis der entsprechenden gesetzlichen und hygienischen Vorschriften und deren Einhaltung
 - Erfahrungen im Bereich der Veranstaltungsorganisation wären wünschenswert

- **Pachtvertrag**
 - Dauer 10 Jahre, mit der Verlängerungsoption um ein weiteres Jahr
(Auf Grund der hohen Investitionskosten bei der Ausstattung sowie der Einrichtung des Pächters)
 - Pachtbeginn ist unmittelbar nach der Fertigstellung des Gebäudes, vrs. 01.01.2023
 - Pachtzinsvorstellungen
 - Jahresmindestpacht für die Räume in Höhe von 42.000 EUR zzgl. Umsatzsteuer
(12 Raten monatlich) mit jährlicher Anpassung, Optional die Möglichkeit weitere Außenflächen über die Gemeinde zusätzlich zu Pachten
 - Betriebskosten/ Nebenkosten werden vom Pächter getragen
 - Die Reinigung der gepachteten Räume ist durch den Pächter durchzuführen
(Reinigungs- und Hygienekonzept ist zu erstellen)
 - Kautionshöhe in Höhe von 3 Netto-Monatsmieten

- **Betriebskonzept** (durch Pächter vorzulegen)
 - Inhalte sind dem zwei stufigen Verfahren zu entnehmen

Ausschreibungsverfahren/ geordnetes Verfahren

- zwei stufiges Verfahren
 - **Stufe 1: Interessensbekundung**
 - Angaben zur Qualifikation des Bewerbers
 - Angaben zur beruflichen Qualifikation des Bewerbers sowie Nennung vorhandener Referenzen
 - Angaben zur Unternehmensstruktur und Fachkunde (Referenzen, Zulassungen, Zertifikate etc.)
 - Auskunft zur Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Unternehmens (Eigenerklärung)
 - Eignung des Bieters

Durch den Bieter sind folgende Unterlagen, zur Feststellung der Eignung, im Rahmen der 1. Stufe der Interessensbekundung, beizubringen:

 - Steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung Finanzamt
 - Polizeiliches Führungszeugnis (nicht älter als 3 Monate)
 - Nachweis eines ausreichenden Versicherungsschutzes
 - Auskunft vom Insolvenzgericht bzw. Schuldnerverzeichnis
 - Auszug der Gewerbeanmeldung
 - Erklärung zur Bonität des Bieters für die Ausstattung und Pacht, durch entsprechende Bankerklärungen oder Schufa-Selbstauskunft (nicht älter als 3 Monate)
 - Nachweis einer entsprechenden Berufs- oder Betriebshaftpflichtversicherung (nicht älter als 3 Monate)
 - eine Erklärung über den Gesamtumsatz und gegebenenfalls den Umsatz in dem Tätigkeitsbereich des Auftrags der letzten 3 Geschäftsjahre
 - Vorlage eines Grobbetriebskonzepts sowie ein zukünftiges Gestaltungskonzept
 - Angebot des Bieters über die angestrebte Pachthöhe (Die Pachthöhe jährlich beträgt min. 42.000 EUR zzgl. Umsatzsteuer, Bieter welche diese Mindestgrenze nicht erreichen – werden in Stufe 2, dem Verhandlungsverfahren, nicht berücksichtigt.)

Die Interessensbekundungen werden von einer Kommission (Jury-Kommission) nach den Kriterien Qualifikation, Referenzen und zukünftiges Gestaltungskonzept bewertet.

Die erfolgversprechendsten 3 Bieter werden anschließend zu einer Verhandlungsrunde eingeladen.

Hinweis:

Die Kommission, welche das geordnete Verfahren (Jury-Bewertung) bewertet und betreut, setzt sich aus 6 Mitgliedern zusammen. Je 4 Gemeindevertreter und 2 Amtsmitarbeiter. Die Kommunikation und Veröffentlichung des Verfahrens obliegt nur der Vergabestelle.

▪ **Stufe 2: Verhandlungsverfahren**

- konkrete Angabe der Pachthöhe des Bieters
(Die Pachthöhe jährlich beträgt min. 42.000 EUR zzgl. Umsatzsteuer)
- Detailliertes Betriebskonzept
 - Beschreibung des Geschäftsvorhaben, einschließlich der Vorlage eines aussagekräftigen Betriebs- und Personalplanungskonzeptes inkl. Finanzierung- und Marketingplanung
 - Musterspeisekarte für das geplante Speisen- und Getränkeangebot mit Preisliste
- Nachhaltigkeit der Betriebsführung
(Müllvermeidung, Nachhaltigkeit, Pfandsystem, Mehrweggeschirr etc.)

Über die Vergabe entscheidet die Gemeindevertretung nach Empfehlung der Kommission (Jury-Bewertung), wobei jedes Mitglied der Jury-Bewertung einzeln bewertet und daraus eine Gesamtbewertung berechnet wird (d. h. Mittelwert aller Einzelbewertungen).

Dabei werden die Kriterien Pachthöhe sowie Betriebskonzept vorrangig bewertet (siehe Wertungskriterien).

Wertungskriterien

- Die Bewertung erfolgt auf Basis der Kriterien Umfang und Qualität des Angebots, Qualifikation des Bewerbers und Referenzen, Qualität des Betriebskonzeptes sowie Höhe der Pacht. Die Summe aller Teilkriterien ergibt die Gesamtwertungssumme (siehe Anlage).
 - Kriterium 1: Umfang und Qualität des Angebots
 - Übersicht über das Produktangebot und ausgewählte Produktvorschläge
 - Preisangaben für die im Betriebskonzept erfassten Speisen und Getränkegruppen
 - Kriterium 2: Qualifikation des Bewerbers und Referenzen
 - Idealerweise Referenzprojekte über die Führung eines Gastronomiebetriebs sowie über die Erfahrung im Veranstaltungsbereich
 - Kriterium 3: Qualität des Betriebskonzeptes
 - Konzept zur Betriebsführung
 - Eckpunkte: Art und Weise der Zulieferung; Personalkonzept im Hinblick auf Kontinuität in der personellen Betreuung
 - Kriterium 4: Höhe der Pacht
 - Umsatzeinschätzung und Angebot zur Pachthöhe (Die Pachthöhe jährlich beträgt min. 42.000 € zzgl. Umsatzsteuer)
 - je 1.000 € zzgl. Umsatzsteuer über der jährlichen Mindestpacht – erhält der Bieter zusätzlich 1 Punkt. Die Gewichtung in Summe bleibt bei 20 % in der Gesamtbewertung.

Bsp.:

- Bieter A bietet als Pacht 43.000 € zzgl. Umsatzsteuer, somit erhält dieser 1 Punkt zusätzlich.
- Bieter B bietet als Pacht 48.000 € zzgl. Umsatzsteuer, somit erhält dieser 6 Punkte zusätzlich.
- Bieter C bietet als Pacht 42.000 € zzgl. Umsatzsteuer, somit erhält dieser 0 Punkte zusätzlich.

Verpachtung der Strandversorgung im Ostseebad Nienhagen

1. Konzeptbewertung

Die Konzeptbewertung und Ermittlung der Gesamtpunktzahl Konzept erfolgt durch den Vergleich der Konzepte zueinander und orientiert sich an dem Schema des deutschen Schulnotensystems:

5 Punkte	... entsprechen der Note „sehr gut“. Die Leistung entspricht den Anforderungen in besonderem Maße.
4 Punkte	... entsprechen der Note „gut“. Die Leistung entspricht voll den Anforderungen.
3 Punkte	... entsprechen der Note „befriedigend“ Die Leistung entspricht im Allgemeinen den Anforderungen
2 Punkte	... entsprechen der Note „ausreichend“. Die Leistung weist zwar Mängel aus, entspricht aber im Ganzen noch den Anforderungen.
1 Punkt	... entspricht der Note „mangelhaft“ Die Leistung entspricht nicht den Anforderungen, lässt jedoch erkennen, dass die Mängel behoben werden können.
0 Punkte	... entsprechen der Note „ungenügend“ Die Leistung entspricht nicht den Anforderungen und lässt erkennen, dass die Mängel nicht behoben werden können.

Die Bewertung der Kriterien erfolgt durch die Vergabestelle im Sinne einer Jury-Bewertung nach folgendem Schema:

DW = Summe der vergebenen Punkte je Bewerber

Ein Durchschnittswert (DW) von < 2,5 Punkten (auch bei einem Kriterium) führt zum Ausschluss des Angebotes.

Dieser Durchschnittswert, gerundet auf jeweils zwei Stellen nach dem Komma, wird mit der jeweiligen Gewichtung multipliziert.

Das Konzept wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Nr.	Kriterium	Gewichtung	Durchschnittswert DW (Punkte der Jury-Bewertung)	Gesamtpunktzahl des Bieters (Teilkriterium)
1	Umfang und Qualität des Angebots	20 %	0,00	0,00
2	Qualifikation des Bewerbers und Referenzen	20 %	0,00	0,00
3	Qualität des Betriebskonzepts	40 %	0,00	0,00
4	Höhe der Pacht (über der Mindestpacht)	20 %	0,00	0,00

Bieter A (Beispiel)	
5,00	1,00
4,00	0,80
5,00	2,00
1,00	0,20
4,00	

Bieter B (Beispiel)	
3,00	0,60
4,00	0,80
3,00	1,20
6,00	1,20
3,80	

Bieter 2 (Beispiel)	
5,00	1,00
5,00	1,00
5,00	2,00
0,00	0,00
4,00	

Das im daraus entstehenden Ranking der GPZ erstplatzierte Angebot stellt das wirtschaftlichste Angebot dar und erhält den Auftrag.

Formel:

DW x Gewichtung = GPZ Teilkriterium

Beispiel: 5 Pkt. x 20 % Gewichtung = 1,00 Pkt.

Pachtvertrag

Zwischen

der Gemeinde Ostseebad Nienhagen,
vertreten durch das
Amt Bad Doberan-Land, Kammerhof 3, 18209 Bad Doberan

– im Folgenden Verpächterin –

und

[...]

– im Folgenden Pächter –

wird der folgende Pachtvertrag geschlossen:

Präambel

Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen führt den Neubau einer Strandversorgung durch. Das Baugrundstück befindet sich an der Strandstraße/ Am Meer in 18211 Ostseebad Nienhagen (siehe Lageplan und Grundriss). Die Strandversorgung dient der gastronomischen Versorgung mit Speisen und Getränken. Die Gestellung der Räumlichkeiten erfolgt ohne Inventar.

Flur: 1
Flurstück: 6/3
Gemarkung: Nienhagen-Hof

§ 1 Pachtsache

- (1) Die Verpächterin verpachtet an den Pächter die Räumlichkeiten des Gebäudes der Strandversorgung, an der Strandstraße/ Am Meer in 18211 Ostseebad Nienhagen, mit einer Gesamtfläche von 115,57 m². Davon entfallen 66,19 m² auf die Pachtfläche im Gebäude und 29,28 m² auf den Außenbereich der Terrasse sowie 20,1 m² auf die Außenverkaufsfläche.
- (2) Es wird ein PKW-Stellplatz (Parkplatz), welcher sich seitlich neben dem Gebäude befinden, mit verpachtet.
- (3) Der als Anlage 1 beigefügte Lageplan sowie der Grundriss werden Bestandteil des Pachtvertrages.

- (4) Pächter und Verpächterin haben das Pachtobjekt gemeinsam eingehend besichtigt. Die Infrastruktur des Gebäudes ist neuwertig und ein Erstbezug. Der Pächter übernimmt die Pachtsache wie besichtigt.
- (5) Die Parteien verpflichten sich, bei Übergabe ein Übergabeprotokoll zu fertigen, welches von den Parteien bzw. den bevollmächtigten Vertretern unterzeichnet wird. Das Übergabeprotokoll konkretisiert den Zustand der Pachtsache und wird Bestandteil des Vertrages. Der so konkretisierte Zustand stellt die Beschaffenheit der Pachtsache dar, etwaige Mängelrechte können aus diesem so festgehaltenen Zustand nicht hergeleitet werden.

§ 2 Vertragszweck

- (1) Die Pachtsache wird dem Pächter zum Betrieb einer gastronomischen Einrichtung, mit Speisen und Getränken, verpachtet. Der Pächter verpflichtet sich, den Pachtgegenstand ausschließlich zum vereinbarten Vertragszweck zu nutzen.
- (2) Die Betriebszeiten sind von 10 Uhr bis 22 Uhr festgesetzt (gem. Baubeschreibung zur Baugenehmigung). In diesem Zeitfenster kann der Pächter frei verfügen.
- (3) Eine Änderung der vertraglich vereinbarten Nutzung ist ausgeschlossen. Der Pächter nimmt eine Nutzung des Pachtgegenstandes gemäß des von ihm vorgelegten Nutzungskonzeptes vor, dessen Inhalt hiermit ausdrücklich in den Vertrag einbezogen wird. Eine Aufgabe des tatsächlichen Betriebes des Pachtgegenstandes ist ohne Zustimmung der Verpächterin ausgeschlossen. Sollte der Pächter in Vermögensverfall geraten, so ist die Verpächterin unverzüglich zu informieren.
- (4) Sollten für die Nutzung behördliche Genehmigungen erforderlich oder Auflagen zu erfüllen sein, so hat der Pächter auf seine Kosten alle Genehmigungen einzuholen und Auflagen zu erfüllen, die nach Lage und Beschaffenheit des Pachtobjektes zu dem vereinbarten Zweck erforderlich sind und die sich aus seiner Person oder den betrieblichen Eigenarten ergeben.
- (5) Den Parteien ist bewusst, dass öffentlich-rechtliche Bestimmungen wie auch Umweltschutzvorgaben und -gesetze und sonstige rechtliche wie tatsächliche Voraussetzungen des Betriebes des Pächters einem steten Wandel unterliegen. Einschränkungen oder die Unmöglichkeit der Nutzung, die nach vertragsgemäßer Überlassung der Pachtsache aus sich ändernden gesetzlichen Vorgaben herrühren, oder sonstige im Betrieb oder der Person des Pächters liegende Umstände, die zu einer Aufgabe oder Einschränkung der vertraglichen Nutzung führen, berühren die vertraglichen Verpflichtungen nicht. Sollten nach vertragsgemäßer Überlassung der Pachtsache weitere Genehmigungen einzuholen oder Auflagen zu erfüllen sein, so hat der Pächter diese auf eigene Kosten einzuholen und zu erfüllen.

§ 3 Pachtdauer

- (1) Das Pachtverhältnis wird für die Dauer von 10 Jahren, mit einer Verlängerungsoption um ein weiteres Jahr, geschlossen. Es beginnt mit dem Tag der Übergabe der Pachtsache (Übergabeprotokoll).
- (2) Der Pächter oder die Verpächterin haben das Recht, einseitig eine Verlängerung des Pachtverhältnisses um 1 Jahr über den nach Abs. 1 dieser Vereinbarung bestimmten Zeitpunkt hinaus zu verlangen. Die Verlängerung ist der Verpächterin oder dem Pächter spätestens zwölf Monate vor dem Vertragsablauf nach Abs. 1 schriftlich anzuzeigen, für die Rechtzeitigkeit ist der Eingang bei der Verpächterin bzw. dem Pächter maßgeblich.
- (3) Setzt der Pächter den Gebrauch des Pachtobjektes über den vereinbarten Beendigungszeitpunkt des Pachtverhältnisses hinaus fort, so verlängert sich das Pachtverhältnis dadurch nicht; § 545 BGB wird ausdrücklich abbedungen.
- (4) Für das erste Pachtjahr wird ein einseitiges halbjährliches Sonderkündigungsrecht, welches nur von der Verpächterin ausgeübt werden kann, vereinbart.

§ 4 Pacht

- (1) Es wird eine jährliche Pacht i. H. v. 42.000 EUR zzgl. Umsatzsteuer vereinbart. Bei Beginn der Laufzeit dieses Vertrages wird die Pacht anteilig x/12 für das laufende Jahr abgerechnet.
- (2) Der Pächter trägt zudem alle Betriebskosten. Der Pächter verpflichtet sich alle notwendigen Verträge zur Nutzung und zur Unterhaltung der Strandversorgung abzuschließen und selbstständig zu erfüllen. Hierunter fallen insbesondere alle Ver- und Entsorgungsverträge wie auch Wartungsverträge. Der Pächter verpflichtet sich, der Verpächterin die Grundsteuer und die Beiträge für den Wasser- und Bodenverband auf erstes Anfordern zu erstatten.
- (3) Der Pächter erbringt umsatzsteuerliche Leistungen. Das Pachtentgelt ist ein Nettobetrag zzgl. anfallender Umsatzsteuer.

- (4) Die Pacht ist in 12 Raten monatlich im Voraus bis spätestens zum 5. Werktag des Monats kostenfrei auf das Konto der Verpächterin bei der

Bank: Deutsche Kreditbank AG Berlin

IBAN: DE80 1203 0000 0000 1028 71

BIC: BYLADEM1001

oder ein anderes von der Verpächterin zu benennendes Konto einzuzahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Verfügbarkeit des Geldes auf dem Konto der Verpächterin an.

- (5) Verändert sich der vom statistischen Bundesamt oder der Nachfolgebehörde festgestellte Jahresdurchschnitt des Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) gegenüber dem Stand des Indexes bei Vertragsbeginn um mehr als 5%-Punkte nach oben oder unten, verändert sich die Jahres-Bruttopacht entsprechend der prozentualen Indexabweichung mit Wirkung zum 01.01. des auf die Änderung des Index folgenden Jahres.

Bei jeder weiteren Veränderung um mehr als 5%-Punkte wiederholt sich diese Anpassung entsprechend. Im Falle der Erhöhung hat die Verpächterin und im Falle der Ermäßigung der Pächter dem anderen Vertragspartner die Änderung unter Vorlage der Abrechnung mitzuteilen. Erfolgt dies nicht, bedeutet dies aber keinen Verzicht auf die Anpassung. Verzug tritt jedoch nicht ein, bevor die Abrechnung zugesandt wurde.

Sollte der genannte Index eingestellt werden, tritt an seine Stelle der entsprechende Nachfolgeindex.

§ 5 Kautio

- (1) Der Pächter verpflichtet sich, eine Kautio zur Sicherung aller Verpflichtungen aus dem Pachtverhältnis zu erbringen. Die Kautio ist vor Übergabe des Pachtobjektes zu erbringen. Die Kautio ist als eine unbefristete, unbedingte, selbstschuldnerische Bankbürgschaft bzw. eine Bürgschaft auf erstes Anfordern eines in Deutschland zum Bankgeschäftsbetrieb zugelassenen Kreditinstituts zu erbringen. Die Einreden der Hinterlegung, Anfechtbarkeit, Aufrechenbarkeit und der Vorausklage müssen in der Bürgschaft ausgeschlossen sein. Die Kautio beträgt 3/12 der unter § 4 (1) festgelegten Jahrespacht.

- (2) Die Verpächterin ist berechtigt wegen unstreitiger oder titulierter Forderungen aus diesem Pachtvertrag die Kautions wegen aller Forderungen, die ihr während der Pachtzeit oder nach deren Beendigung gegen den Pächter zustehen, insbesondere Pachtzahlungen einschließlich etwaiger späterer Erhöhungen der Pacht und Schäden an der Pachtsache, in Anspruch zu nehmen. Der Pächter ist bei einer Befriedigung der Verpächterin aus der Kautions während der Laufzeit dieses Vertrages verpflichtet, die Kautions unverzüglich wieder bis zur Höhe des unter Abs. 1 (letzter Satz) genannten Betrages aufzufüllen.

§ 6 Versicherungen

- (1) Die Verpächterin unterhält die Gebäudeversicherung in ausreichender Höhe.
- (2) Der Pächter versichert das Inventar.
- (3) Beide Vertragsparteien sind auf Verlangen des anderen bzgl. des Versicherungsschutzes nachweislich. Ein Nachweis ist gegenseitig zu erbringen.

§ 7 Bauliche Änderungen, Zeitwert

- (1) Der Pächter ist zu baulichen und sonstigen Veränderungen sowie zur Schaffung neuer Einrichtungen nur nach vorheriger Zustimmung der Verpächterin berechtigt. Ohne Zustimmung der Verpächterin vorgenommene Maßnahmen sind auf Verlangen der Verpächterin von dem Pächter auf dessen Kosten unter Wiederherstellung des früheren Zustandes unverzüglich zu beseitigen. Nach vergeblicher Mahnung unter angemessener Fristsetzung ist die Verpächterin insoweit zur Ersatzvornahme auf Kosten des Pächters berechtigt. Das Recht der Verpächterin, die Wiederherstellung des früheren Zustandes bei Beendigung des Pachtverhältnisses auf Kosten des Pächters zu verlangen, wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass sie einer baulichen Änderung des Pächters zugestimmt hat.

Der Pächter haftet für alle im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Maßnahmen entstehenden Schäden.

- (2) Dem Pächter steht nach Ablauf der Vertragslaufzeit oder bei vorzeitiger Beendigung und sofern die Parteien keinen erneuten Vertrag über den Pachtgegenstand schließen, kein Ausgleichrecht für wertsteigernde bauliche Änderungen zu.

§ 8 Weitere Pflichten des Pächters

- (1) Der Pächter verpflichtet sich die im Gebäude zur Verfügung stehenden öffentlichen Toiletten (siehe Anlage 1) täglich auf deren Zustand und Sauberkeit zu kontrollieren. Eventuelle Beanstandungen teilt er der Kurverwaltung des Ostseebad Nienhagen unverzüglich mit.

§ 9 Haftungsausschluss

- (1) Die Verpächterin haftet nicht für Sachschäden, die dem Pächter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen und den entsprechenden vom Pächter eingebrachten Gegenständen entstehen, gleich welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkungen sind, es sei denn, dass die Verpächterin den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Ein Ausschluss oder eine Begrenzung der Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Verpächterin oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen, ist damit nicht verbunden.
- (2) Die verschuldensunabhängige Haftung der Verpächterin für anfängliche Sachmängel (§ 536 a BGB) wird der Verpächterin vom Pächter erlassen.

§ 10 Mängel des Pachtobjektes

Der Pächter kann gegen die Pacht weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die Pacht gemäß § 536 BGB mindern. Hiervon ausgenommen sind Forderungen des Pächters wegen Schadensersatz für Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz in Folge eines anfänglichen Mangels – sofern der Haftungsausschluss nach § 9 Absatz 2 nicht greifen sollte – oder eines nachträglichen Mangels, den die Verpächterin wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat, sowie andere Forderungen aus dem Pachtverhältnis, soweit sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.

Das Recht zur Minderung der Pacht gemäß § 536 BGB ist immer gegeben, wenn die Verpächterin der geltend gemachten Minderung zustimmt.

§ 11 Unterverpachtung

- (1) Der Pächter darf das Pachtobjekt weder ganz noch teilweise unterverpachten oder Dritten anderweitig zum Gebrauch überlassen.
- (2) Hiervon ausgenommen ist wenn die Zustimmung des Verpächters schriftlich vorliegt.

§ 12 Besichtigungs- und Betretungsrecht

- (1) Die Verpächterin und die von ihr Beauftragten dürfen das Pachtobjekt zur Prüfung seines Zustandes in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Betriebszeiten betreten und besichtigen.
- (2) Will die Verpächterin das Pachtobjekt verkaufen, neu verpachten oder ist der Pachtvertrag gekündigt bzw. wurde nicht verlängert, so dürfen die Verpächterin und die von ihr Beauftragten das Pachtobjekt auch zusammen mit Kauf- oder Miet- bzw. Pachtinteressenten nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Geschäfts-/Betriebszeiten besichtigen.
- (3) Der Pächter hat – auch im Falle der Unterverpachtung – sicherzustellen, dass die Rechte der Verpächterin nach den Abs. 1 und 3 ausgeübt werden können.
- (4) Die Rechtzeitigkeit der Ankündigung ist in der Regel gewahrt, wenn die Ankündigung zehn Werktage vorher erfolgt.
- (5) In Fällen dringender Gefahr können die Verpächterin und die von ihr Beauftragten das Pachtobjekt auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Pächters betreten.

§ 13 Beendigung der Pachtzeit

- (1) Der Pachtvertrag endet mit Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit. Bei Beendigung der Pachtzeit sind die Flächen und Räume sauber und gereinigt und vollständig geräumt mit sämtlichen Schlüsseln, und zwar auch denjenigen, die der Pächter sich zusätzlich beschafft hat, an die Verpächterin zurückzugeben.
- (2) Der Pächter ist verpflichtet, Einrichtungen, mit denen er die Pachtsache versehen hat, bzw. Veränderungen der Pachtsache auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern es sich nicht um fachgerecht verlegte Leitungen oder fachgerecht durchgeführte Instandsetzungen handelt oder § 7 einschlägig ist. Sofern diese Leitungen oder Instandsetzungen die Pachtsache nicht beeinträchtigen, wenn sie verbleiben, kann der Pächter die Beseitigung im Hinblick auf die damit verbundenen Kosten und dem mangelnden Nachteil der Verpächterin verweigern; ein Ersatzanspruch gegenüber der Verpächterin steht dem Pächter insoweit nicht zu.

Ein etwaiges Ausgleichsrecht für wertsteigernde bauliche Änderungen gibt es nicht.

- (3) Sind nach Beendigung des Pachtvertrages Instandsetzungsarbeiten, insbesondere Renovierungen, auszuführen, die der Pächter zu vertreten hat, so haftet er für den Pachtausfall einschließlich aller Betriebskosten und alle weiteren Schäden, die der Verpächterin deswegen entstehen.
- (4) Die Verpächterin ist berechtigt, ab Erhalt der Kündigung einen gut sichtbaren Hinweis zur Neuverpachtung am Vertragsgegenstand anzubringen. Sie ist ferner berechtigt, ab Räumung des Pachtobjektes durch den Pächter eventuelle bauliche Veränderungen oder Ähnliches zur Vorbereitung der Neuverpachtung durchführen zu lassen. Die Verpflichtung des Pächters, die Pacht bis zum Ende des Vertrages zu bezahlen, bleibt hiervon unberührt.

§ 14 Vorzeitige Beendigung des Vertrages

- (1) Der Verpächterin steht das Recht der vorzeitigen Kündigung zu, wenn der Pächter eine Hauptpflicht aus dem Vertrag verletzt. Dem Pächter ist zuvor Möglichkeit zur Nachbesserung innerhalb einer angemessenen Frist zu gewähren.
- (2) Als Hauptpflicht i. S. d. Abs. 1 gelten insbesondere die Einhaltung des Vertragszweckes sowie die Schaffung und Erhaltung der gastronomischen Versorgung mit Speisen und Getränken.
- (3) Jede Vertragspartei kann das Pachtverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Pachtverhältnisses bis zum Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Pächter mit einem nicht unerheblichen Teil der Pacht im Verzug ist, wenn die Pacht trotz erfolgter Fälligkeit und Mahnung nicht innerhalb von 2 Monaten nach erster Fälligkeit an die Verpächterin überwiesen wird. Nicht unerheblich ist ein Betrag, der der Höhe einer Halbjahres-Rate entspricht.
- (4) Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 15 Konkurrenzschutz

Konkurrenzschutz wird dem Pächter nicht gewährt.

§ 16 Schriftform

Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen in Bezug auf das Pachtverhältnis. Nebenabreden mündlicher oder schriftlicher Art wurden nicht getroffen. Nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung, Änderung oder den Verzicht auf dieses bzw. das Abbedingen des Schriftformerfordernisses.

§ 17 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Parteien verpflichten sich insoweit, eine wirksame Bestimmung anstelle der unwirksamen Bestimmung zu vereinbaren, welche dem mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten Zweck am nächsten kommt.

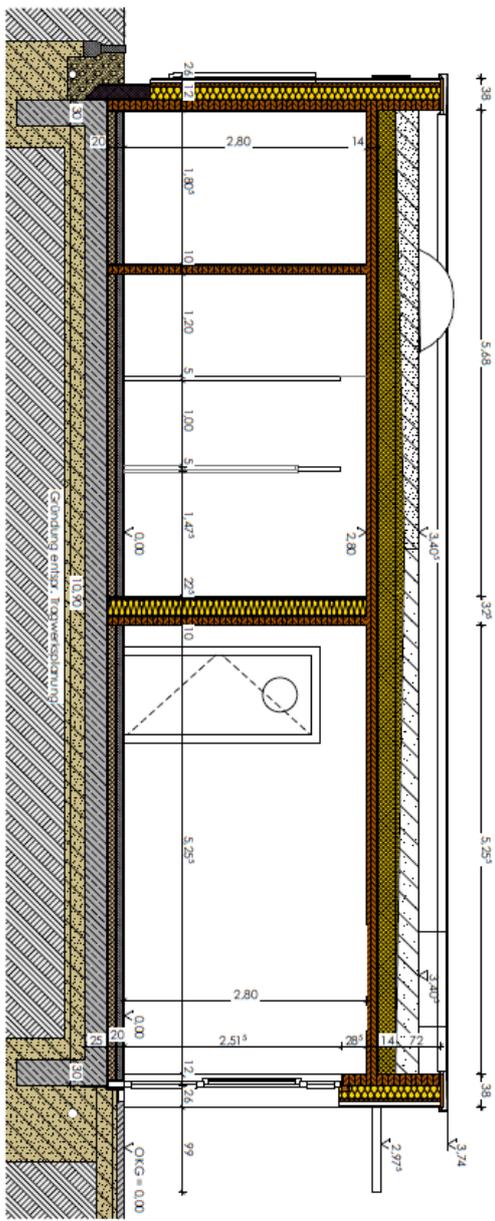
Ostseebad Nienhagen,

.....,

.....
Verpächterin
Gemeinde Ostseebad Nienhagen
Bürgermeister

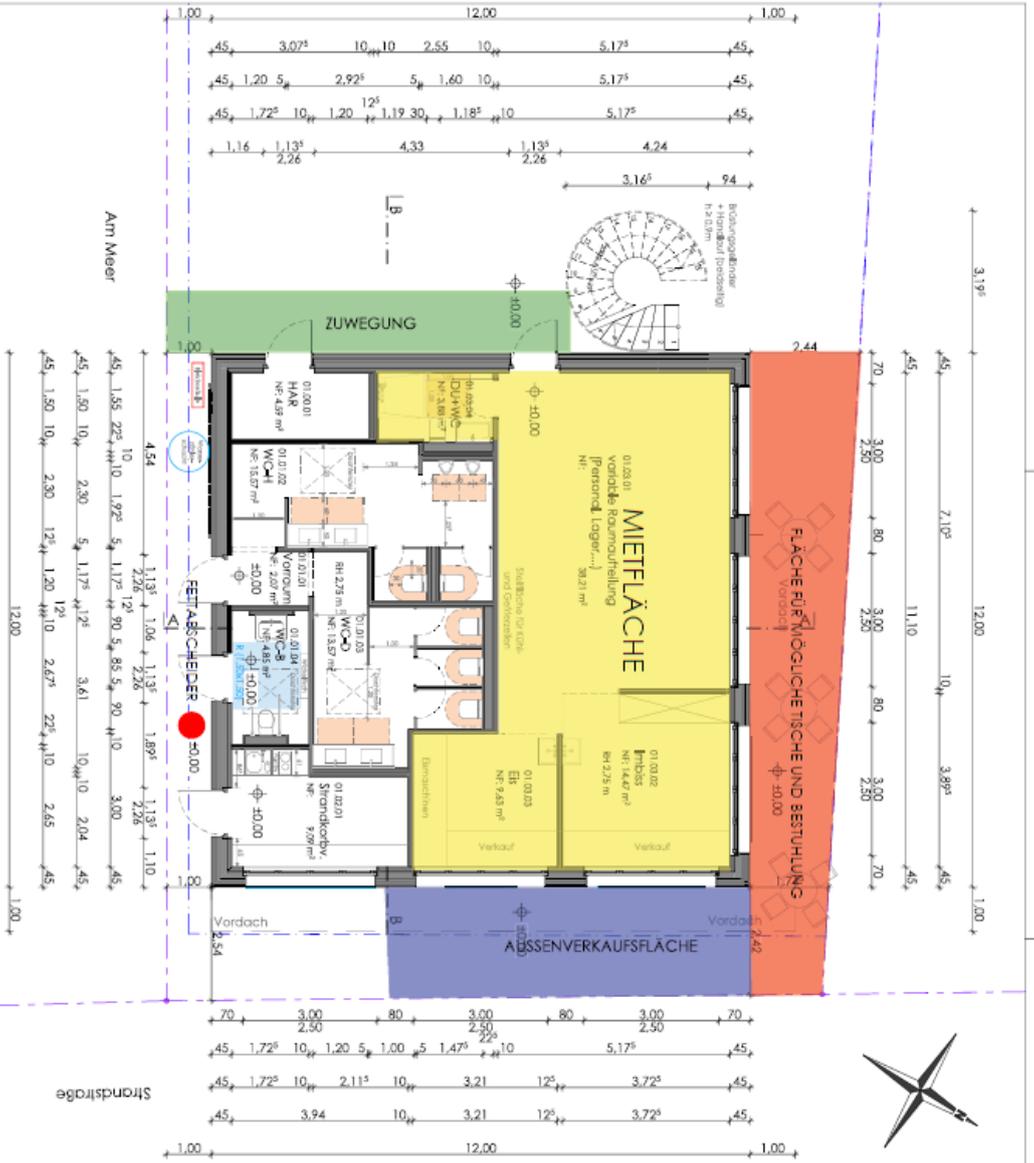
.....
Pächter

.....
Verpächterin
Gemeinde Ostseebad Nienhagen
stv. Bürgermeister



BAUVERFAHREN		BAUVERFAHREN	
NEUBAU STRANDVERSÖRGUNG - ÖFFENTLICHE TOILETTENANLAGE / STRANDKÖCHENBETRIEBUNG / GASTRONOMIE		NEUBAU STRANDVERSÖRGUNG - ÖFFENTLICHE TOILETTENANLAGE / STRANDKÖCHENBETRIEBUNG / GASTRONOMIE	
BAUWERKZEUG	STRANDSTRASSE / AM KEEB, 18211 OSTSEEBADE NEMHAGEN	BAUWERKZEUG	STRANDSTRASSE / AM KEEB, 18211 OSTSEEBADE NEMHAGEN
GEBÄUDENUMMER	GEBÄUDENUMMER: NEMHAGENHOF, FLUR: 1, FLURSTÜCK: 6/3	PROJEKT	PROJEKT: STRANDSTRASSE 30, 18211 OSTSEEBADE NEMHAGEN
PLANUNGSEBENE	AUSFÜHRUNGSPLANUNG	PROJEKT	PROJEKT: STRANDSTRASSE 30, 18211 OSTSEEBADE NEMHAGEN
PLANHAFT	SCHNITT A-A	PROJEKT	PROJEKT: STRANDSTRASSE 30, 18211 OSTSEEBADE NEMHAGEN
DATUM	02.02.2022	PROJEKT	PROJEKT: STRANDSTRASSE 30, 18211 OSTSEEBADE NEMHAGEN
MASSSTAB	1:50	PROJEKT	PROJEKT: STRANDSTRASSE 30, 18211 OSTSEEBADE NEMHAGEN
BAUTÜRZENSCHLÜSSEL	A3, 420 x 297	PROJEKT	PROJEKT: STRANDSTRASSE 30, 18211 OSTSEEBADE NEMHAGEN
GEBÄUDENUMMER	PH/KH	PROJEKT	PROJEKT: STRANDSTRASSE 30, 18211 OSTSEEBADE NEMHAGEN
PROJEKT	2028	PROJEKT	PROJEKT: STRANDSTRASSE 30, 18211 OSTSEEBADE NEMHAGEN
BLATTNR.	203	PROJEKT	PROJEKT: STRANDSTRASSE 30, 18211 OSTSEEBADE NEMHAGEN
INSEB	A (09.06.2022)	PROJEKT	PROJEKT: STRANDSTRASSE 30, 18211 OSTSEEBADE NEMHAGEN





Legende

- ±0,00 Fertigtische/ Höhe Fertigfußboden
 - 0,234 Rohmöhre/ Höhe Rohboden
 - 5,84 Fertigtische
 - 7,42 Rohmöhre
 - 6,00 Rohmöhre
 - 5,60 Rohmöhre
- Bewegungsböden entspr. DIN 18264 (Bereitete Böden + Planungsgrundlagen - Teil 1: öffentlich zugängliche Gebäude) 1,50 x 1,50 m

Alle Höhen beziehen sich auf Oberkante Fertigfußboden EG = 0,00 = 12,40 (NN 76).



ANLAGE ZUM MIETVERTRAG 08.03.2022

BAUVERFAHREN			
NEUBAU STRANDVERSORGUNG - OFFENTLICHE TOILETTENANLAGE/ STRANDKORVENMIETUNG/ GASTRONOMIE			
BAUVERFAHREN	STRANDSTRASSE/ AM MEER, 18211 OSTSEEBAD NIENHAGEN	BAUHER	KAUFE
GEMÄRKUNG: NIENHAGENHOF, FLUR: 1, FLURSTÜCK: 6/3		GEMÄRKUNG: NIENHAGENHOF, FLUR: 1, FLURSTÜCK: 6/3	STRANDSTRASSE 30, 18211 OSTSEEBAD NIENHAGEN
PLANANGABEN			
GRUNDRISS ERDGESCHOSS			
PLANANGABEN	AM RONDELL 8	PLANANGABEN	AM RONDELL 8
DATEI	21.12.2020	MASSSTAB	1:100
BLATTGRÖSSE	A3: 420 x 297	PH	2028
BLATTNR.	101	INDEX	PILOTE

Merkblatt Lärmschutz für Gaststättenbetriebe

Für den dauerhaften bzw. vorübergehenden Betrieb Ihrer Gaststätte sind die Vorgaben des **Bundesimmissionsschutzgesetzes -BImSchG-** zu beachten. Nach § 22 BImSchG sind Gaststätten so zu betreiben, dass:

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
2. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Nähere Erläuterungen und die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für den Einwirkungsbereich finden Sie in der **Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm-**. Je nach bauplanerischer Gebietsausweisung oder der tatsächlichen Nutzung der Umgebung der Gaststätte (Auskunft hierzu erteilt das Bauamt oder das Ordnungsamt Ihrer Gemeinde) müssen die in Ziff. 6.1 und Ziff. 6.2 der TA Lärm festgelegten **Immissionsrichtwerte** eingehalten werden.

Diese betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

Allgemeine Wohngebiete: tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A)
 nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 dB(A)
Einzelne Geräuschspitzen dürfen am Tag 85 dB(A) und in der Nacht 60 dB(A) nicht überschreiten.

Dorf- und Mischgebieten tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB(A)
 nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45 dB(A)
Einzelne Geräuschspitzen dürfen am Tag 90 dB(A) und in der Nacht 65 dB(A) nicht überschreiten

und

für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden unabhängig von dem Gebietstypus des Einwirkungsbereichs:

 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 35 dB(A)
 nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 25 dB(A).

Innerhalb von Gebäuden dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen am Tag 45 dB(A) und in der Nacht 35 dB(A) nicht überschreiten

Der Gaststättenbetreiber hat die Einhaltung dieser Werte durch technische, bauliche und/oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen (z.B. Fenster und Türen geschlossen halten oder die Musik leiser stellen).

Die durch Zu- und Abfahrt von Fahrzeugen auf dem Gaststättenparkplatz entstehenden Lärmimmissionen sowie der verhaltensbezogene Lärm der Besucher/Kundschaft sind dem Betrieb der Gaststätte zuzurechnen.

Eine verantwortliche Person ist zu benennen, ggf. deren Handynummer, die im Beschwerdefall für die Durchsetzung der erforderlichen Maßnahmen sorgt.

