

Vorlage Nr.: 2024/0632

Verantwortlich: **Dez. 6**  
Dienststelle: **Zoologischer Garten**

## Gastronomie im Zoologischen Stadtgarten - Abschluss eines Pachtvertrages

| Gremien        | Termin     | TOP | Ö / N | Zuständigkeit |
|----------------|------------|-----|-------|---------------|
| Hauptausschuss | 02.07.2024 | 15  | N     | Vorberatung   |
| Gemeinderat    | 16.07.2024 | 17  | Ö     | Entscheidung  |

### Kurzfassung

In der Sitzung des Gemeinderates vom 24. Oktober 2023 wurden Gartenbauamt und Zoo im Rahmen des Tagesordnungspunkts 20 „Mehr Effizienz durch Eigenbetrieb Zoologischer Stadtgarten“ durch den Oberbürgermeister dazu aufgefordert, Querschnittsthemen betreffend des Zoologischen Stadtgartens, die derzeit bei beiden Ämtern angesiedelt sind, hinsichtlich derer möglichen Zuordnung zu einem Amt zu prüfen und effizient zu organisieren.

Im Rahmen des Koordinierungskreises „Gemeinsame Dienste“ von Zoo und Gartenbauamt wurde am 6. November 2023 zunächst das Thema „Gastronomie und Pachtverhältnisse“ zur Bearbeitung ausgewählt. Zoo und Gartenbauamt waren sich einig, dass dieses Thema vollumfänglich beim Amt Zoo angesiedelt werden sollte und dass für eine effiziente Besucherversorgung möglichst viele Gastronomieoutlets bei einem Vertragspartner zusammengefasst werden sollen, ohne bestehende Pachtverhältnisse zu kündigen.

Zur Umsetzung dieser Planung soll ein Vertrag für die Verpachtung der gastronomischen Einheiten „Exo“, „Mjam-Saftbar“, „Café an der Wolffanlage“ sowie „Zooterrassen“ ab dem 1. Januar 2025 mit Marché Mövenpick geschlossen werden.

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Finanzielle Auswirkungen</b>                          | Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Investition          | Gesamtkosten: 373.348,00   | Gesamteinzahlung:  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme  | Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: 160.000,00                     | Jährlicher Ertrag: 176.000,00                              |
| <b>Finanzierung</b>                                      | <b>Gegenfinanzierung durch</b>                                       | Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt. |
| <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert  | <input checked="" type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung          |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> teilweise budgetiert | <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben                |  |
| <input type="checkbox"/> nicht budgetiert                | <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates       |  |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b><br>Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen) | Nein <input checked="" type="checkbox"/> | Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/><br>negativ <input type="checkbox"/> | geringfügig <input type="checkbox"/><br>erheblich <input type="checkbox"/> |
| <b>IQ-relevant</b>  | Nein <input checked="" type="checkbox"/> | Ja <input type="checkbox"/>  | Korridor Thema:  |
| <b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>  | Nein <input type="checkbox"/>            | Ja <input checked="" type="checkbox"/>   | abgestimmt mit KFG   |

## Erläuterungen

### 1. Ausgangslage

Der Zoologische Stadtgarten Karlsruhe ist die einzigartige Kombination aus Tiergarten und Parklandschaft. Er zieht jährlich mehr als eine Million Zoogäste und Ruhesuchende in seinen Bann. Mitten in der Stadt gelegen, lädt die grüne Oase mit historischem Baumbestand, farbenfrohen Blütenarrangements, Themengärten und Wasserflächen ein, die Natur zu erleben und eine Vielzahl an Tierarten aus allen Erdteilen zu entdecken und kennenzulernen. Die zu betreibenden Gastronomieobjekte sollen die Verköstigung der Besucher während der Öffnungszeiten gewährleisten.

Zum Ende des Jahres 2024 enden bei diversen Gastronomieoutlets die vertraglichen Vereinbarungen. Die WorKA, die seit 2020 das Exo-Restaurant und die Mjam-Saftbar betreibt, hat den bestehenden Vertrag zum 31. Oktober 2024 gekündigt. Der befristet für das Jahr 2024 mit dem Betreiber des Cafés an der Wolffanlage geschlossene Vertrag endet zum 15. November 2024. Die Zooterrassen stehen seit der Betriebsniederlegung der Familie Gass leer und sind sanierungsbedürftig.

Somit besteht zum 1. Januar 2025 die Möglichkeit, einen Großteil der Zoogastronomie an einen Gastronomiebetreiber zu verpachten, der diese Einheiten wirtschaftlicher und kundenorientierter als bisher betreiben kann. In den vergangenen Jahren zeigte sich, dass insbesondere der wirtschaftliche Betrieb der kleineren Gastrooutlets wie des Cafés an der Wolffanlage und der Zooterrassen nicht ganzjährig möglich ist. Die seinerzeit aktiven Pächter\*innen führten den Betrieb unter großen finanziellen Verlusten und mit viel Engagement (Zooterrassen) weiter oder beantragten außerordentliche Schließzeiten (Café an der Wolffanlage). Durch eine Zusammenführung der Gastronomieeinheiten unter einem Betreiber wird dessen Betriebsführung in den Bereichen Angebotsabstimmung, Personaleinsatz und Warenwirtschaft immens optimiert.

Daneben sinkt bei der Zooverwaltung der koordinative und administrative Aufwand, da zukünftig eine zentrale Ansprechperson beim Pächter zur Verfügung stehen wird und die Abrechnung der zahlungswirksamen Erträge aus einer Hand erfolgt, wo zuvor vier Kontraktoren beteiligt waren.

### 2. Vergabeverfahren

Im Februar und März 2024 erfolgte die Ausschreibung der oben genannten gastronomischen Objekte unter Beteiligung der Fa. hogaQ Gastronomieberatung. Nach Ankündigung in der Stadtzeitung hatten interessierte Gastronomen sechs Wochen Zeit, ihr Interesse zu bekunden und ein Konzept für die Gastronomieobjekte im Zoologischen Stadtgarten vorzulegen.

Die drei eingegangenen Interessenbekundungen wurden anhand von standardisierten Kriterien gewertet. Hierbei ging die Bewerbung und das Konzept der Firma Marché Mövenpick als bestes hervor.

Marché Mövenpick betreibt über 90 Gastronomiebetriebe, verteilt auf 20 Standorte in Deutschland. Sie ist in sieben Zoos, an sechs Flughäfen und an zwei Outlet-Centern vertreten. Der Fokus liegt auf Hochfrequenzlagen der Leisure-Verkehrsgastronomie.

Die vorgelegten Referenzen wurden seitens der Direktoren der Wilhelma Stuttgart, des Tierparks Hellabrunn München und des Leipziger Zoos bestätigt.

### 3. Vertragliche Rahmenbedingungen

Der mit Marché Mövenpick abzuschließende Pachtvertrag ist mit Marché Mövenpick grob vorverhandelt. Es sind noch Einzelheiten abzustimmen, weshalb der finale Vertrag dieser Vorlage nicht als Anlage beigefügt ist. Dieser wird jedoch die nachfolgenden Rahmenbedingungen haben.

Marché Mövenpick bietet einen Vertrag für fünf Jahre an. Hierüber hinaus erhält Marché Mövenpick die Option zur Verlängerung um weitere fünf Jahre. Dabei wird eine stufenweise Aufnahme des Gastronomiebetriebs zunächst im EXO zu Beginn des Jahres 2025 sowie die Aufnahme des Gastronomiebetriebs in der mjam-Saftbar und im Café an der Wolffanlage im Frühjahr 2025 vereinbart.

Marché wird den Betrieb des EXO an allen Tagen im Jahr sicherstellen und die beiden anderen gastronomischen Objekte insbesondere in der besucherstarken Saison von März bis Oktober sowie an den Wochenenden betreiben. Um den Spitzenbedarf an Tagen mit den höchsten Besucherzahlen abzudecken, dürfen zudem weitere mobile Verkaufsstände an zuvor festgelegten Orten (bspw. im Bereich der Seebühne zur Versorgung von Veranstaltungen) eingesetzt werden (Siehe Anlage 2 – Plan Pachtstandorte).

Die Konzepte der einzelnen Gastrobetriebe werden den Standorten und dem Charakter des Zoologischen Stadtgartens angepasst und sollen so eine möglichst große Anzahl an Kundengruppen ansprechen. Zudem sind Sonderkonditionen für Jahreskarteninhaber\*innen sowie Inhaber\*innen des Karlsruher Passes und Kinderpasses vorgesehen. (Siehe Anlage 1 – Bewerbungskonzept Gastronomiebetrieb Zoologischer Stadtgarten Karlsruhe). Zur Umsetzung der Konzepte plant Marché Mövenpick einen Invest in Höhe von mindestens 800.000,00 Euro für bewegliche Vermögensgegenstände sowie Beleuchtung und Ausstattung.

Marché Mövenpick entrichtet aus seiner gastronomischen Tätigkeit im Zoologischen Stadtgarten ein Entgelt auf alle Nettoumsätze in Höhe von zehn Prozent zuzüglich Umsatzsteuer bis zu einer Umsatzgrenze von 3.000.000,00 Euro. Für Nettoumsätze oberhalb dieser Grenze bis zu 3.500.000,00 Euro werden Entgelte in Höhe von elf Prozent zuzüglich Umsatzsteuer und für alle Nettoumsätze über 3.500.000,00 Euro Entgelte in Höhe von zwölf Prozent zuzüglich Umsatzsteuer fällig.

Daneben sind durch Marché Mövenpick die anfallenden Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung zu entrichten.

Der Zoologische Stadtgarten stellt die drei obengenannten Gastronomieobjekte sowie vier Standorte zum Betrieb von mobilen Angeboten zur Verfügung und unterhält die Gebäude sowie die technische Gebäudeausstattung. Die Unterhaltung des beweglichen Vermögens, welches an Marché Mövenpick zur Nutzung überlassen wird sowie der betriebspezifischen technischen Einbauten, obliegt Marché Mövenpick.

Das derzeit sanierungsbedürftige Pachtobjekt Zooterrassen wird ebenfalls vom zu schließenden Vertrag mit Marché Mövenpick umfasst. Die Erarbeitung, der zur Umsetzung des Konzepts für die spätere Nutzung durch Marché Mövenpick notwendigen Maßnahmen, wird gemeinsam erarbeitet.

Die bestehenden Verträge mit La Creperia Hoffmann (Crepesstand im Bereich Gondolletaanleger Nord) und der Firma Wafco GmbH (Waffelstand im Bereich der Elefantenaußenanlage) werden von diesem Vertrag nicht tangiert.

#### 4. Bewertung von Chancen und Risiken

##### *Bewertung der Chancen*

Der Zoologische Stadtgarten erhält die Chance, seinen Besucher\*innen eine qualitativ hochwertige und ansprechende Gastronomie anzubieten, die verschiedenste Kundengruppen anspricht und die Attraktivität des Parks steigert. Die Speisen- und Getränkeversorgung im Park wird damit nachhaltig sichergestellt.

Zudem kann das seit 2019 brachliegende Eventgeschäft mit bspw. Führungen durchs Exotenhaus in den Abendstunden und anschließendem kulinarischen Highlight wieder angekurbelt werden. Dies stellt eine sinnvolle Kombination aus pädagogischem Aspekt und individuellem Erlebnis dar.

##### *Bewertung der Risiken*

Da mit Marché Mövenpick ein reiner Pachtvertrag abgeschlossen werden soll, sind die Einflussmöglichkeiten auf Marché Mövenpick geringer als bspw. bei der Vergabe einer Dienstleistungskonzession. Das vorgelegte, vielversprechende Konzept und die erstklassigen Referenzen versprechen jedoch eine sorgfältige Führung der Gastronomie

Sollte sich das Konzept von Marché Mövenpick im Zoologischen Stadtgarten Karlsruhe nicht wirtschaftlich umsetzen lassen, so könnte es sein, dass Marché Mövenpick nach fünf Jahren das Vertragsverhältnis nicht verlängert. In diesem Fall müsste der Zoologische Stadtgarten die von Marché eigens für den Betrieb beschafften beweglichen Vermögensgegenstände sowie die Beleuchtung und Ausstattung zum Buchwert übernehmen.

#### 5. Notwendige Übernahmen der Gastronomiegebäude durch das Amt Zoo

Derzeit bestehen noch Mietverträge hinsichtlich des Exo-Restaurants, der Mjam-Saftbar sowie des Cafés an der Wolffanlage zwischen der Stadt Karlsruhe und der Karlsruher Fächer GmbH. Die KFG hat angeboten, diese Verträge vorzeitig aufzulösen, wenn das Amt Zoo das seitens der KFG für diese Gastroobjekte angeschaffte bewegliche Vermögen (Küchenausstattung, Mobiliar etc.) zum Zeitwert übernimmt.

Laut Gutachten werden hierfür 373.348,00 Euro zzgl. MwSt. fällig. Die benötigten Mittel hierfür stehen beim Teilhaushalt des Amtes Zoo zur Verfügung.

Die KFG wird ihrerseits eine Entscheidung zu diesem Auflösungsvertrag (Behandlung in der Sitzung des Aufsichtsrats der KFG am 25. Juni 2024) herbeiführen.

Da wesentliche Teile der von der KFG erworbenen Vermögensgegenstände für die Nutzung durch den neuen Pächter geeignet sind, werden diese an Marché Mövenpick mitverpachtet.

#### 6. Prognostizierte zahlungswirksame Erträge

Auf Basis der skizzierten vertraglichen Rahmenbedingungen und den Umsatzzahlen des Referenzjahres 2023 wird mit zahlungswirksamen Erträgen in Höhe von 200.000,00 Euro pro Jahr zzgl. USt. gerechnet. In 2023 lagen die zahlungswirksamen Erträge beim Amt Zoo in diesem Bereich bei 24.000,00 Euro zzgl. USt.

Es ist daher mit einer Ertragssteigerung von ca. 176.000,00 Euro zzgl. USt. pro Jahr zu rechnen.

## 7. Prognostizierte zahlungswirksame Aufwendungen

Für den zusätzlichen Gebäudeunterhalt und den Unterhalt des beweglichen Vermögens ist mit zahlungswirksamen Aufwendungen in Höhe von etwa 85.000,00 Euro pro Jahr zu rechnen. Für die Betreuung der technischen Anlagen und als persönliche Ansprechstelle ist von einem Personalaufwand im Umfang von etwa 1,0 Vollzeitwerten (bei EG 9c etwa 75.000,00 Euro) auszugehen.

## 8. Prognostizierter Investitionsbedarf

Mittelfristig steht die Sanierung der Zooterrassen in Abstimmung mit dem Gastronomiebetreiber an. Die hierzu benötigten Investitionsmittel sind derzeit noch nicht absehbar. Das Amt Zoo wird hier eine Machbarkeitsstudie erstellen und Finanzierungsmöglichkeiten aufzeigen.

### **Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen**

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Jährliche zusätzliche Erträge<br>PSP 1.680.25.30.07.01 / Kostenart 34100000    | 176.000,00 Euro (netto) |
| Jährliche zusätzliche Sachaufwendungen<br>KS 68006600 / Kostenart 42100000     | 85.000,00 Euro (netto)  |
| Jährliche zusätzliche Personalaufwendungen<br>KS 68002400 / Kostenart 40000000 | 75.000,00 Euro          |
| Einmalige Investition<br>PSP 7.680001.700 / Kostenart 78312000                 | 373.348,00 Euro (netto) |

### **Anlagen:**

1. Bewerbungskonzept Gastronomiebetrieb Zoologischer Stadtgarten Karlsruhe
2. Plan Pachtstandorte

### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Hauptausschuss, das Amt Zoo mit den Verhandlungen und dem Abschluss eines Vertrages mit Marché Mövenpick im Rahmen der in dieser Vorlage dargestellten vertraglichen Rahmenbedingungen über Gastronomieobjekte und -flächen im Zoologischen Stadtgarten Karlsruhe zu beauftragen. Nicht wesentliche Abweichungen von diesen Rahmenbedingungen sind im Zuge der Verhandlungen zulässig.