



► **Nr. VO/2024/12918-01**
öffentlich

Lübeck, 15.10.2025

Antwort
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
4.040 - Fachbereichs-Controlling

Bearbeitung: Wieland Kuhn (E-Mail: wieland.kuhn@luebeck.de Telefon: 122 - 7563)

Beantwortung der Anfrage von AM Mandy Siegenbrink BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN: Verzögerungen bei der Neueröffnung des Theaterrestaurants (VO/2024/12918)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
08.12.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
09.12.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Beantwortung der Anfrage von AM Mandy Siegenbrink BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN: Verzögerungen bei der Neueröffnung des Theaterrestaurants (VO/2024/12918)

1. Welche Festlegungen sehen die vertraglichen Vereinbarungen der Hansestadt Lübeck bzw. ihres Stadttheaters mit dem aktuellen Pächter vor hinsichtlich der Zeit- und Kostenplanung zur Renovierung und der vollumfänglichen Neueröffnung des Restaurants?
2. Wer ist diesen Vereinbarungen nach in welchem Umfang für den Ausbau der alten Einrichtung und die Neuausstattung von Küche und Gasträumen etc. verantwortlich und hat die entstehenden Kosten zu tragen?
3. In welchem Ausmaß spielen die baulichen und hygienischen Bedingungen des früheren Restaurantbetriebs bei den Verzögerungen eine Rolle? Gab es in dieser Hinsicht Kontrollen der zuständigen städtischen Dienststellen?
4. Wenn die Zeit- und Kostenplanung seit der Neuverpachtung nicht eingehalten wird: woran liegt dies und wer trägt die Folgen der Nichteinhaltung?
5. Welche Vereinbarungen, Gespräche etc. zur zeitnahen Herstellung des vertraglich vorgesehenen Zustands gibt es? Haben die zuständigen Fachbereichsleitungen und der Bürgermeister versucht, die offenbar entstandenen Probleme im Interesse eines einwandfrei funktionierenden Restaurantbetriebs am städtischen Theater umgehend zu beheben? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Antwort:

1. **Welche Festlegungen sehen die vertraglichen Vereinbarungen der Hansestadt Lübeck bzw. ihres Stadttheaters mit dem aktuellen Pächter vor hinsichtlich der Zeit- und Kostenplanung zur Renovierung und der vollumfänglichen Neueröffnung des Restaurants?**
und

2. Wer ist diesen Vereinbarungen nach in welchem Umfang für den Ausbau der alten Einrichtung und die Neuausstattung von Küche und Gasträumen etc. verantwortlich und hat die entstehenden Kosten zu tragen?

Bei der Neuverpachtung des Theaterrestaurants und der dazugehörigen Berechtigung, das Mittelrangfoyer (nachfolgend „MRF“) in den Pausen des Theaters zu bewirtschaften, sowie der Pflicht, die Kantine zu betreiben, hatten die Vertragsparteien nicht ausreichend eingeschätzt, welche Auflagen zwischenzeitlich für eine Betriebsgenehmigung nach Pächterwechsel zu erfüllen sind. Vor allem die küchentechnischen Einrichtungen sowie die Elektro-, Zu-, Abwasserleitungen, Abluft und der Fettabscheider erfüllen diese Voraussetzungen nicht.

Bei Abschluss des Pachtvertrages wurden keine Regelungen über notwendige Investitionen getroffen. Nach dem Rechtsverständnis der Theater Lübeck gGmbH (nachfolgend „TLG“) hat der Pächter die Küchengeräte (Herde, Kühlschränke, usw.) selbst zu stellen, benötigt dafür aber eine in sämtlichen Anschlüssen funktionsfähige Grundausstattung. Diese war gemäß den Feststellungen nach der Übergabe des Pachtgegenstandes nicht mehr ausreichend nach den gültigen Standards vorhanden.

Eine gesonderte Zeit- und Kostenplanung hinsichtlich der Sanierung der Theatergastronomie wurde nicht vorgenommen, da die Theatergastronomie Teil der Bestandsanalyse und Grundlagenermittlung für die Sanierung des gesamten Theaters war. Seit dem Bekanntwerden des akuten Sanierungsbedarfs des Theaterrestaurants gab es mit den Vertragsparteien und den beteiligten Fachbereichen Gespräche und Untersuchungen zur Frage, ob eine vorgezogene Teilsanierung der Restaurantküche möglich ist. Diese Möglichkeit musste jedoch letztendlich aus technischen Gründen verworfen werden.

Die TLG hat anschließend in den Bereichen Mittelrangfoyer und Kantine eigene Investitionen vorgenommen, um diese Bereiche unmittelbar der Pausen-, bzw. Mitarbeiterversorgung zur Verfügung stellen zu können. Das Gebäudemanagement hat zudem in der Zubereitungsküche des Mittelrangfoyers in 2024 Sanierungsarbeiten vorgenommen, um die Beanstandungen aus dem Kontrollbericht des Gesundheitsamtes für diesen Bereich zu beseitigen. Um die Restaurantküche betriebsbereit zu sanieren, wären wesentlich tiefere Eingriffe in die Bausubstanz notwendig gewesen, weshalb hier anders als bei der Kantine oder dem MRF keine Teilsanierung vorgenommen werden kann.

Die Herstellung eines genehmigungsfähigen Standards im Theaterrestaurant kann erst im Zuge der weiteren Sanierung des Theaters erfolgen. Hierzu wird auf die Ausführungen im Bericht VO/2025/14519 zur Sanierungsnotwendigkeit des Theaters verwiesen. Die Planung von Bauabschnitten, die das Theaterrestaurant umfassen, ist noch nicht erfolgt, daher kann aktuell nicht terminiert werden, wann ein genehmigungsfähiger Zustand hergestellt sein wird.

3. In welchem Ausmaß spielen die baulichen und hygienischen Bedingungen des früheren Restaurantbetriebs bei den Verzögerungen eine Rolle? Gab es in dieser Hinsicht Kontrollen der zuständigen städtischen Dienststellen?

Die baulichen Bedingungen der Theatergastronomie wurden in den Bereichen MRF und Kantine ausreichend hergestellt, nicht jedoch wie beschrieben in der Restaurantküche.

Es erfolgte Anfang des Jahres 2024 eine Kontrolle durch das Gesundheitsamt auf Anforderungen des jetzigen Pächters, um festzustellen, ob es unter den seinerzeit und noch bestehenden Gegebenheiten überhaupt möglich ist, eine Restaurantküche zu etablieren. (Dazu siehe Antwort zu den Fragen 1 und 2.)

Die Einhaltung der Hygienevorschriften obliegt nicht der TLG, sondern dem Pächter. Da es während des Pachtverhältnisses nicht zum laufenden Betrieb eines Restaurants kam, sind diesbezügliche Kontrollen nicht erfolgt.

4. Wenn die Zeit- und Kostenplanung seit der Neuverpachtung nicht eingehalten wird: woran liegt dies und wer trägt die Folgen der Nichteinhaltung?

Da dem Pächter kein vertragsgemäßer Zustand einer Restaurantküche angeboten werden konnte, verzichtete die TLG vom Pächter auf die Pachtzahlungen. Die fehlenden Pachteinahmen wirken sich ergebnismindernd auf das Ergebnis des TLG aus.

5. Welche Vereinbarungen, Gespräche etc. zur zeitnahen Herstellung des vertraglich vorgesehenen Zustands gibt es? Haben die zuständigen Fachbereichsleitungen und der Bürgermeister versucht, die offenbar entstandenen Probleme im Interesse eines einwandfrei funktionierenden Restaurantbetriebs am städtischen Theater umgehend zu beheben? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Da dem Pächter kein vertragsgemäßer Zustand einer Restaurantküche angeboten werden konnte, wurden mit dem Pächter nach Bekanntwerden dieser Umstände Vereinbarungen getroffen: Erlass der Pachtzahlung und Bezuschussung des Kantinenbetriebs durch TLG, da hierfür nicht - wie bei Abschluss des Pachtvertrags angenommen - Einnahmen aus dem Restaurantbetrieb eingesetzt werden konnten. In der Laufzeit des Pachtvertrages vom 01.08.2022 bis 09.09.2025 setzte die TLG hierfür 84.000,- € (Verzicht auf Pacht) und 184.450,- € (Bezuschussung Kantinenbetrieb) ein.

Eine zeitnahe Herstellung der Voraussetzungen für einen genehmigungsfähigen Betrieb des Theaterrestaurants ist wie oben dargelegt technisch und baulich nicht zu realisieren. Dies ist dem Pächter bekannt gegeben worden. Ihm wurde seit Dezember 2023 mehrfach angeboten, dass Pachtverhältnis aufzulösen, wenn dieses für ihn unter den gegebenen Bedingungen wirtschaftlich nicht mehr tragfähig sein sollte.

Im September 2025 wurde das Pachtverhältnis beendet. Zu den weiteren Umständen wird auf die aus datenschutzrechtlichen Gründen nichtöffentliche Beantwortung einer ergänzenden Anfrage aus dem Hauptausschuss vom 14.10.2025 (V0/2024/12918-02) verwiesen. Unter den gegebenen baulichen und technischen Umständen wird eine Neuverpachtung nicht angestrebt. Die Geschäftsführung der TLG wurde beauftragt, ein mögliches Zwischennutzungskonzept in Eigenregie auf Basis der aktuell bestehenden Ausstattung und unter der Voraussetzung, dass die Gemeinnützigkeit der TLG nicht gefährdet wird (kein verlustbringendes Geschäft) zu erarbeiten.

Anlagen:

Keine

Senatorin Monika Frank