

Ausschreibung

über die

Verpachtung des Gastronomiebetriebs
Schloss-Café und Restaurant Marktbreit
in 97340 Marktbreit / Landkreis Kitzingen
(Regierungsbezirk Unterfranken)

erstellt von

HOGA®

Hotel- und Gaststätten-Beratungsgesellschaft mbH,
Türkenstraße 7, 80333 München

im Auftrag der

Stadt Marktbreit,
Herr Bürgermeister Harald Kopp
Marktstraße 4, 97340 Marktbreit

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeiner Hinweis zum Auswahlverfahren	4
B.	Gegenstand des Auswahlverfahrens	5
1.	Ausgangssituation	5
C.	Markt- Standortanalyse	7
1.	Lage und Standort	7
2.	Fremdenverkehrsstatistische Angaben	12
3.	Nachfragesegmente und Mitbewerber	18
D.	Ausschlusskriterien	20
E.	Entscheidungsmatrix	24
1.	Wirtschaftlichkeit (30)	24
2.	Organisationsstruktur (15)	24
3.	Referenzen (15)	24
4.	Darstellung der Konzeptidee (40)	24
F.	Angebotsunterlagen	25
1.	Eckdaten des Pachtobjekts	25
2.	Pachtvertrag	26
3.	Anlagen zum Pachtvertrag Schlosscafé Marktbreit	36
4.	Erklärung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie Sozialbeiträgen	37
5.	Erklärung zur Einhaltung der Vorgaben des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes, des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes, des Mindestlohngesetzes	38
6.	Erklärung zur Person und zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit	40
7.	Geheimhaltungsverpflichtung	42
8.	Vorlage eines Konzepts	43
G.	Hinweise zum Verfahren	44
1.	Stellen, an die die Angebotsunterlagen zu übersenden sind	44
2.	Frist zur Abgabe eines Angebots	44
3.	Angebotsbindungsfrist	44
4.	Ausschlusskriterien:	44
5.	Entscheidungskriterien:	44



H. Schlussbemerkung.....45

A. Allgemeiner Hinweis zum Auswahlverfahren

Tz 1 Es handelt sich hier nicht um ein förmliches Vergabeverfahren nach §§ 97, 99 GWB, UVgO.

Gegenstand ist die Verpachtung des bestehenden gastronomischen Betriebes Schlosscafé und Restaurant Marktbreit, welches sich am Schlossplatz 3 in 97340 Marktbreit befindet.

Das Objekt befindet sich im Besitz der Stadt Marktbreit. Aktuell sind in dem Bestandsgebäude ein Restaurant mit 60 Sitzplätzen sowie ein angrenzendes Café mit 25 Sitzplätzen, ein Biergarten mit 60 Sitzplätzen und ein Festsaal im Gewölbekeller mit 80 Sitzplätzen zu finden.

Die Stadt Marktbreit führt aus Gründen der Wettbewerbsgleichheit und der Wirtschaftlichkeit gleichwohl ein einem Vergabeverfahren grundsätzlich angelegntes Auswahlverfahren durch.

Eine Berufung auf einzelne Vorschriften des förmlichen Vergabeverfahrens während und nach Abschluss des Auswahlverfahrens ist, jedoch nicht möglich.

Tz 2 Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz:

Die gesamte schriftliche Ausarbeitung des vorliegenden Berichtes ist nach dem § 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu betrachten. Werden innerhalb des Berichtes z. B. Berufsbezeichnungen etc. genannt, so ist gleichermaßen die männliche, weibliche und diverse Form gemeint und somit als gleichgestellt zu betrachten.

B. Gegenstand des Auswahlverfahrens

1. Ausgangssituation

Tz 3 Hiermit präsentieren wir Ihnen die Ausschreibungsunterlage für den Gastronomiebetrieb im Schloss Marktbreit.

Bisher wurde das Schloss Marktbreit erfolgreich für verschiedene Zwecke genutzt, darunter kulturelle Veranstaltungen, Tagungen und Feierlichkeiten. Mit dieser Ausschreibung suchen wir nach einem erfahrenen und qualifizierten Betreiber, der das Potenzial des Schlosscafé Marktbreit und seine Verbindung zu dem lokalen Umfeld erkennt und ein harmonisches Zusammenwirken ermöglicht.

Mit Ihrer Bewerbung bitten wir Sie, Ihre Konzepte für den Gastronomiebetrieb im Schloss Marktbreit darzulegen. Wir sind besonders interessiert an Ideen, wie Sie die Zusammenarbeit zwischen dem Restaurant und der Stadt fördern können, sei es durch gemeinsame Veranstaltungen, Workshops oder andere Formen des wissenschaftlichen und kulturellen Austauschs.

Wir legen großen Wert darauf, dass der Betreiber des Schlosscafé Marktbreit sowohl den Erhalt des historischen Erbes als auch die Bedürfnisse der Touristen und Einheimischen respektiert. Wir setzen voraus, dass das gastronomische Angebot an mind. 5 Tagen, möglichst an 6 Tagen der Bevölkerung offensteht.

Gastronomie und Veranstaltung

Kapazitäten Gastronomie	Sitzplätze	
Restaurant	60	
Café	25	
Biergarten	60	
Festsaal	80	
Gesamtzahl Sitzplätze	225	

Es ist vorgesehen, dass die verschiedenen Flächen je nach Nachfrage kombiniert oder auch getrennt werden können.

In Bereich des Saals werden Kapazitäten für bis zu 80 Personen (mit Tischen und Stühlen) bzw. 120 Personen mit Kinobestuhlung zur Verfügung stehen, welche im Rahmen von Veranstaltungen wie Feiern, Hochzeiten oder sonstigen Anlässe besucht werden. Für diesen Bereich ist eine Bewirtschaftung durch einen unabhängigen Ausschank möglich.

Das aktuelle Hauptrestaurant mit 60 Sitzplätzen sollte ebenfalls neu gestaltet werden.

C. Markt- Standortanalyse

1. Lage und Standort

Tz 4 Marktbreit ist eine Kleinstadt in der Region Unterfranken in Bayern, Deutschland. Sie liegt am Ufer des Mains, etwa 25 Kilometer westlich der Stadt Würzburg. Die Stadt hat rund 4.000 Einwohner und erstreckt sich über eine Fläche von etwa 20 Quadratkilometern.

Marktbreit zeichnet sich unter anderem durch seine historische Altstadt aus, in der viele gut erhaltene Gebäude aus dem 16. und 17. Die Lage der Stadt am Main macht sie auch zu einem beliebten Ziel für Touristen, die hier Aktivitäten wie Bootstouren, Radtouren entlang des Flusses und Besuche in den nahen gelegenen Weinbergen unternehmen können.

Marktbreit ist auch für seine Weinproduktion bekannt, insbesondere für seine Weißweine. Die Stadt liegt im Weinanbaugebiet Franken, das zu den wichtigsten Weinanbaugebieten Deutschlands gehört. In der Region werden hauptsächlich Weißweine hergestellt, wobei die beliebtesten Rebsorten Silvaner, Müller-Thurgau und Bacchus sind.

Neben der Weinproduktion und den touristischen Attraktionen ist Marktbreit auch Sitz mehrerer kleiner Unternehmen und Industrien, darunter das verarbeitende Gewerbe und die Landwirtschaft. Die Stadt verfügt über einen ausgeprägten Gemeinschaftssinn und bietet das ganze Jahr über regelmäßige Veranstaltungen und Feste, die Einwohner und Besucher zusammenbringen.

Insgesamt macht die Lage von Marktbreit am Main und im Herzen der fränkischen Weinregion in Verbindung mit der historischen Altstadt und dem starken Gemeinschaftssinn die Stadt zu einem einzigartigen und attraktiven Reiseziel in Bayern, Deutschland.

Die Wirtschaft in Marktbreit wird hauptsächlich von kleinen Unternehmen und Industrien getragen. In der Stadt gibt es eine Reihe kleiner und mittlerer Unternehmen, die in Bereichen wie der verarbeitenden Industrie, der Landwirtschaft und dem Einzelhandel tätig sind. Die größten Arbeitgeber in der Region sind in der Regel Familienbetriebe, die schon seit Generationen in der Region tätig sind.

Einer der wichtigsten Wirtschaftszweige in Marktbreit ist die Weinproduktion. Die Stadt liegt im fränkischen Weinbaugebiet, das für die Herstellung hochwertiger Weißweine bekannt ist. In und um Marktbreit gibt es mehrere Weingüter und Weinkellereien, die eine wichtige Rolle für die Wirtschaft der Stadt spielen. Neben der Weinproduktion gibt es in der Stadt auch eine Reihe von Unternehmen, die mit dem Tourismus zu tun haben, darunter Hotels, Restaurants und Souvenirläden.

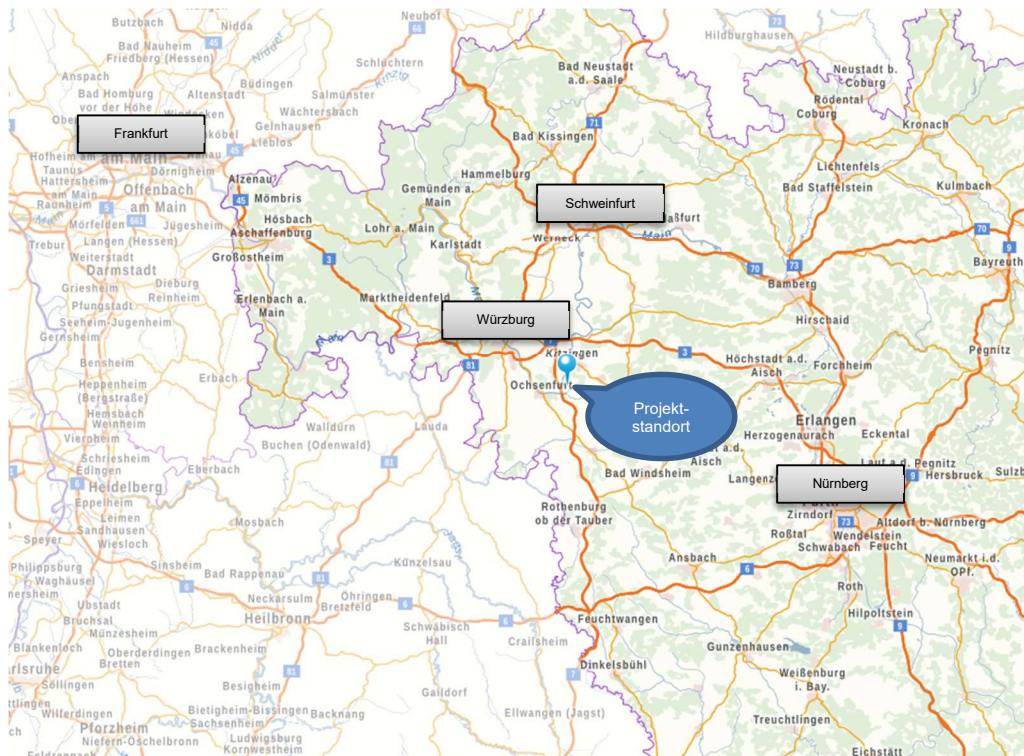
Ein weiterer wichtiger Wirtschaftszweig in Marktbreit ist die Landwirtschaft. Die Stadt liegt in einer fruchtbaren Region und hat eine lange Tradition in der Landwirtschaft. Die örtlichen Landwirte bauen eine Vielzahl von Feldfrüchten an, darunter Weizen, Gerste und Mais, aber auch Obst wie Äpfel und Birnen. Auch die Viehzucht ist in der Region weit verbreitet, wobei viele kleine Betriebe Rind- und Schweinefleisch erzeugen.

In den letzten Jahren hat sich in Marktbreit auch die Zahl der kleinen Produktionsbetriebe erhöht. Diese Unternehmen stellen in der Regel Nischenprodukte her, wie z. B. Metallbearbeitungsgeräte oder Spezialmaschinen, und verkaufen ihre Produkte an Kunden in ganz Deutschland und darüber hinaus.

Insgesamt ist die Wirtschaft in Marktbreit vielfältig und wird von kleinen Unternehmen und Branchen getragen. Die Lage der Stadt in der fränkischen Weinregion in Verbindung mit ihrer landwirtschaftlichen Tradition und dem wachsenden verarbeitenden Gewerbe machen sie zu einem wichtigen Wirtschaftszentrum in Unterfranken.

Tz 5 Großräumige Lage und Erreichbarkeit¹

Die großräumige Lage des Projektstandortes stellt sich wie folgt dar:



Mit dem Auto ist Marktbreit über die Autobahn A3 zu erreichen, die in Nord-Süd-Richtung durch Bayern verläuft. Der Ort liegt etwa 10 Kilometer von der nächsten Autobahnausfahrt Kitzingen entfernt.

Mit der Bahn ist Marktbreit über den Frankenwein-Express zu erreichen, der zwischen Würzburg und Schweinfurt verkehrt. Die Fahrtzeit von Würzburg nach Marktbreit beträgt ca. 20 Minuten, die Züge verkehren mehrmals am Tag. Von Schweinfurt aus beträgt die Fahrtzeit etwa 30 Minuten.

Die nächstgelegenen Flughäfen zu Marktbreit sind der Flughafen Nürnberg (ca. 100 Kilometer entfernt) und der Flughafen Frankfurt (ca. 150 Kilometer entfernt). Beide Flughäfen werden von zahlreichen internationalen Fluggesellschaften angefliegen und bieten Verbindungen zu Zielen in aller Welt. Von den Flughäfen ist Marktbreit mit dem Mietwagen oder mit der Bahn bis Würzburg und dann mit dem Frankenweinexpress zu erreichen.

¹ Quelle: HOGA-Darstellung in Anlehnung an das Kartenmaterial von <https://geoportal.bayern.de/> Stand: Februar 2023

Insgesamt ist Marktbreit sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn und dem Flugzeug gut erreichbar und damit ein bequemes Ziel für Reisende aus dem In- und Ausland.

Tz 6 **Projektstandort**

Der untersuchte Projektstandort am Schlossplatz 3, 97340 Marktbreit, liegt mitten im Ortskern der Gemeinde.



Der Schlossplatz 3 befindet sich im Herzen der historischen Altstadt von Marktbreit, in der Nähe des Schlossplatzes. Die Gegend ist geprägt von gut erhaltenen Gebäuden aus dem 16. und 17. Jahrhundert, darunter zahlreiche Fachwerkhäuser, historische Kirchen und das Schloss Marktbreit.

In der unmittelbaren Umgebung gibt es eine Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern, darunter kleine Unternehmen, Geschäfte und Restaurants.

1 Quelle: HOGA-Darstellung in Anlehnung an das Kartenmaterial von <https://geoportal.bayern.de/> Stand: Dezember 2022

Die Gegend ist relativ ruhig und fußgängerfreundlich, mit engen Straßen und einem kleinen Park in der Nähe.

Da Marktbreit am Main liegt, gibt es in der Nähe des Schlossplatzes mehrere Parks und Spazierwege am Fluss, die einen schönen Blick auf das Wasser und die umliegenden Weinberge bieten. Der Bahnhof der Stadt liegt ca. 1 km östlich vom Schlossplatz 3 und ist somit gut zu Fuß oder mit dem Auto zu erreichen.

Insgesamt ist die Umgebung des Schlossplatzes 3 eine reizvolle und malerische Gegend im Herzen der historischen Altstadt von Marktbreit mit einer Mischung aus Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie einer guten Anbindung an den Main und die nahe gelegenen Parks.

2. Fremdenverkehrsstatistische Angaben

Tz 7 Fremdenverkehrsstatistische Daten der Stadt Marktbreit und des Landkreises Kitzingen

Hinsichtlich der Bewertung des Standortes haben im Folgenden statistische Angaben der Gemeinde / des Landkreises ebenfalls eine hohe Relevanz.

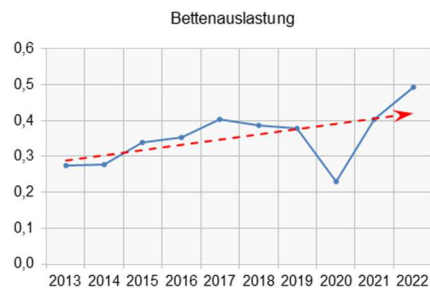
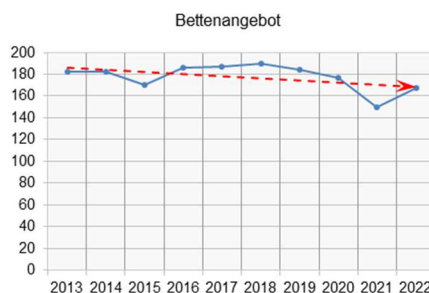
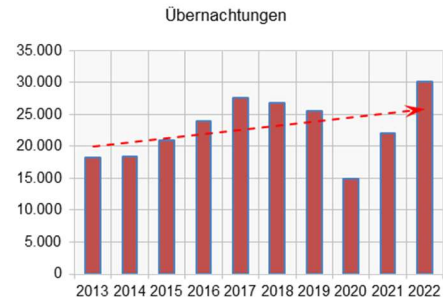
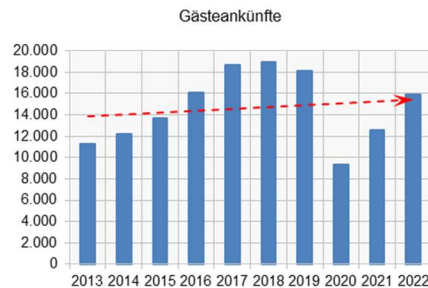
Die nachfolgenden statistischen Zahlen sollen einen Überblick über die Nachfrage nach Beherbergungsleistungen in der Stadt Marktbreit / im Landkreis Kitzingen geben.

Bei der Betrachtung der Daten muss berücksichtigt werden, dass die Jahre 2020 und 2021 bedingt durch die weltweite Covid-Pandemie nicht repräsentativ für eine marktübliche Nachfrage sind und dass im Referenzjahr 2022 ebenfalls noch direkte Effekte durch Einschränkungen im 1. Quartal spürbar waren.

Als Referenz haben wir ebenfalls die Daten des Landkreises Kitzingen in Relation gesetzt. Laut Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Statistik in Fürth entwickelten sich die betreffenden fremdenverkehrsstatistischen Zahlen in den letzten Kalenderjahren wie folgt:

Marktbreit:

Jahr	Ø Bettenangebot	Ankünfte	Übernachtungen	Ø Aufenthaltsdauer in Tagen	Ø Bettenauslastung in %	Ø Bettenauslastung in Tagen
2013	182	11235	18209	1,6	27,4%	9,00
2014	182	12209	18342	1,5	27,6%	9,00
2015	170	13677	20973	1,5	33,8%	10,00
2016	186	16097	23935	1,5	35,3%	11,00
2017	187	18659	27540	1,5	40,3%	12,00
2018	190	18926	26875	1,4	38,8%	12,00
2019	184	18069	25530	1,4	37,9%	12,00
2020	177	9308	14890	1,6	23,1%	7,00
2021	150	12556	22122	1,8	40,5%	13,00
2022	167	15847	30128	1,9	49,3%	15,00



Tz 8 Die dargestellten Zahlen zeigen im Betrachtungszeitraum 2013 bis 2020 keine nennenswerte Veränderung der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer in Marktbreit.

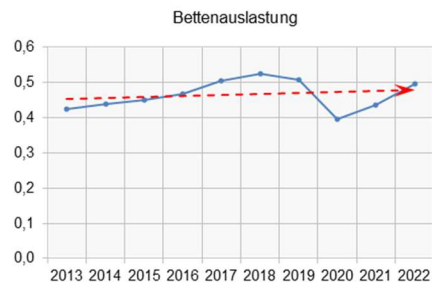
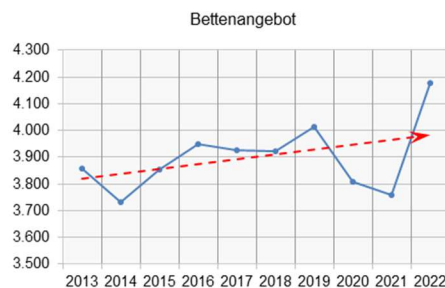
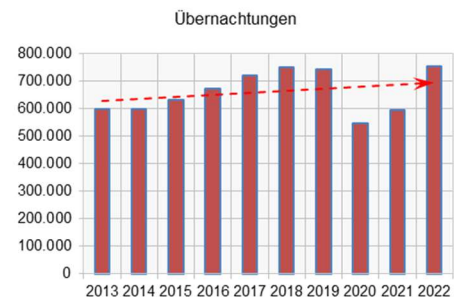
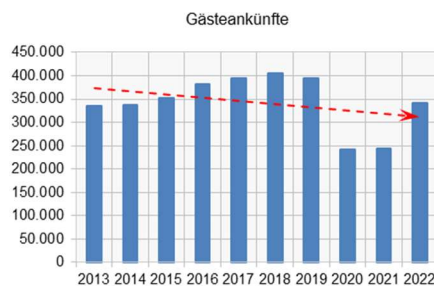
Signifikant ist der Trend, dass die Zahl der Übernachtungen bei etwas niedrigerem Anstieg der Ankünfte in Verbindung mit deutlich steigender Auslastung erkennbar ist. Dies lässt den Rückschluss zu, dass die Attraktivität der Gemeinde kontinuierlich steigt.

Die Zahl der zur Verfügung stehenden Betten ist in der Gemeinde um 8,0% gesunken, während die Bettenauslastung einen kontinuierlich leichten Anstieg verzeichnet.

Absolut stellen wir einen Anstieg der Ankünfte seit 2013 um 41,1% und der Übernachtungen sogar um 65,5% fest.

Kreis Kitzingen:

Jahr	Ø Betten-angebot	Ankünfte	Über-nachtungen	Ø Aufent-haltsdauer in Tagen	Ø Betten-auslastung in %	Ø Betten-auslastung in Tagen
2013	3.858	335553	598331	1,8	42,5%	13,00
2014	3.733	337705	598081	1,8	43,9%	14,00
2015	3.855	352947	633127	1,8	45,0%	14,00
2016	3.948	381435	673312	1,8	46,7%	14,00
2017	3.926	395689	721704	1,8	50,4%	16,00
2018	3.922	406015	749733	1,8	52,4%	16,00
2019	4.015	394814	744156	1,9	50,8%	16,00
2020	3.809	241907	547895	2,3	39,4%	12,00
2021	3.759	244164	596215	2,4	43,5%	13,00
2022	4.178	340820	756630	2,2	49,6%	15,00



Die bisher vor Beginn der Pandemie stärksten Jahre waren in Bezug auf Ankünfte, Auslastung und Übernachtungen 2017, 2018 und 2019. Die jahresdurchschnittliche Bettenauslastung ist konkret in den Vergleichsjahren 2013 und 2022 um 16,8 % gestiegen. Der Kreis Kitzingen kann ebenfalls einen Zuwachs an Gästeankünften mit 1,6% sowie einen signifikanten Anstieg der Übernachtungen um 26,5% verzeichnen.

Tz 9 Bei den genannten Daten handelt es sich um statistische Durchschnittswerte, von denen die einzelnen Betriebe mehr oder weniger stark nach oben oder unten abweichen können. In der Praxis übersteigen die tatsächlichen Übernachtungen erfahrungsgemäß die gemeldeten, so dass die effektive Belegung meist besser ist als die statistisch ermittelte.

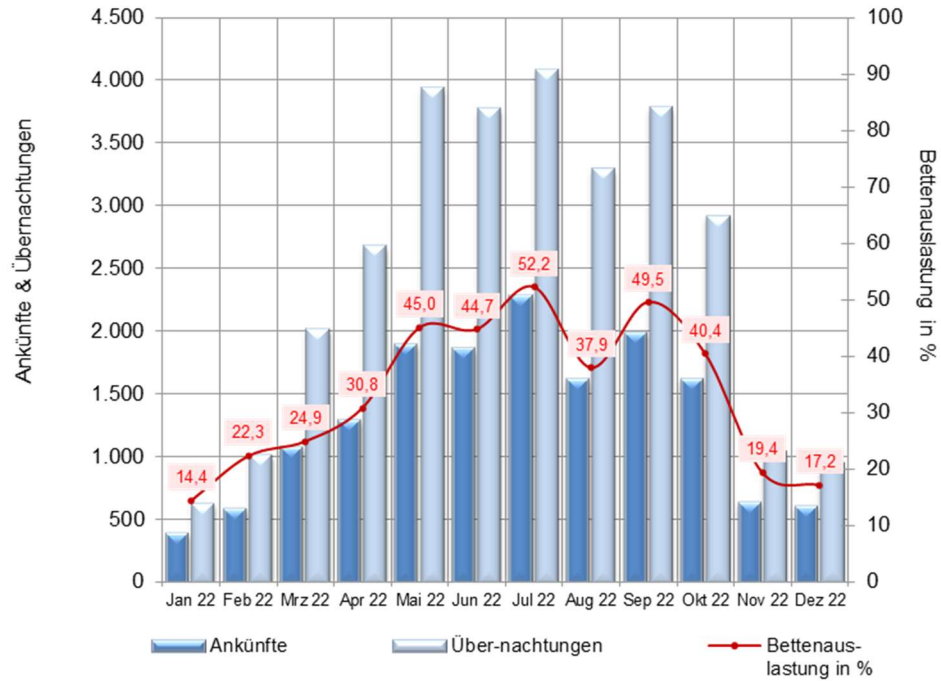
Tz 10 Saisonalität der Nachfrage

Marktbreit:

Betriebe	Tage	Monat	Betten	Ankünfte	Über- nachtungen	Ø Aufent- haltsdauer in Tagen	Bettenaus- lastung in %	Betten- auslastung in Tagen
4	31	Jan 22	111	392	627	1,6	14,4	4,5
4	28	Feb 22	111	583	1.012	1,7	22,3	6,2
5	31	Mrz 22	179	1.077	2.015	1,9	24,9	7,7
5	30	Apr 22	179	1.292	2.685	2,1	30,8	9,2
5	31	Mai 22	175	1.898	3.939	2,1	45,0	14,0
5	30	Jun 22	179	1.858	3.771	2,0	44,7	13,4
5	31	Jul 22	179	2.282	4.078	1,8	52,2	16,2
5	31	Aug 22	179	1.618	3.290	2,0	37,9	11,7
5	30	Sep 22	179	1.984	3.790	1,9	49,5	14,9
5	31	Okt 22	179	1.617	2.921	1,8	40,4	12,5
4	30	Nov 22	179	637	1.044	1,6	19,4	5,8
4	31	Dez 22	179	609	956	1,6	17,2	5,3
5	365	Jahr 2022	167	15.847	30.128	1,9	49,4%	180,4

Sommerhalbjahr	71,0	72,3
Winterhalbjahr	29,0	27,7

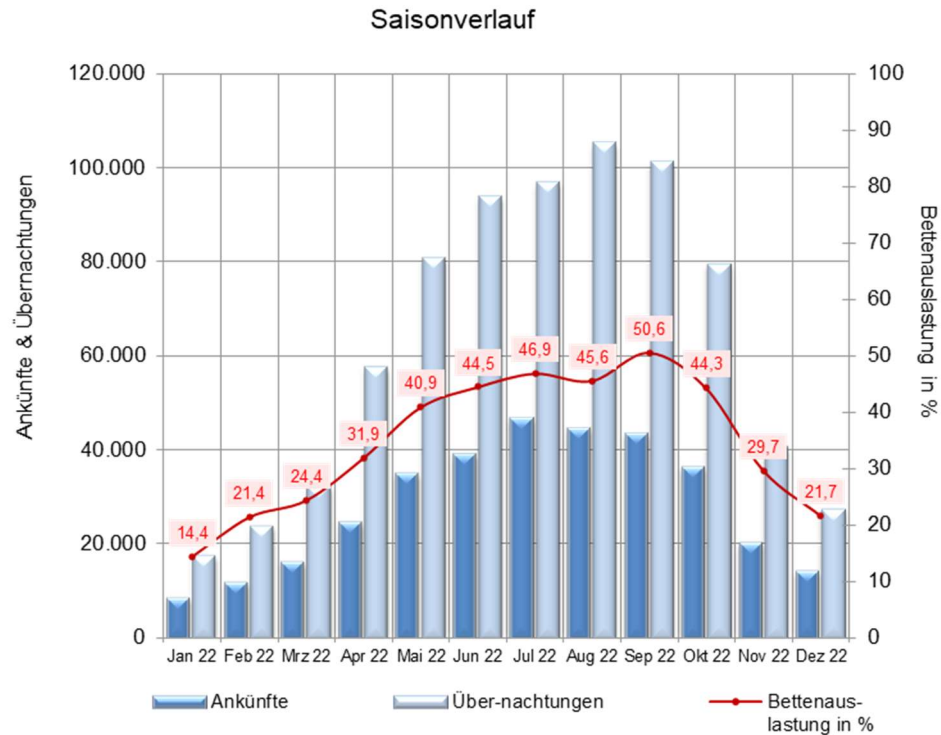
Saisonverlauf



Landkreis Kitzingen:

Betriebe	Tage	Monat	Betten	Ankünfte	Über-nachtungen	Ø Aufenthaltsdauer in Tagen	Bettenauslastung in %	Bettenauslastung in Tagen
109	31	Jan 22	4.022	8.465	17.470	2,1	14,4	4,5
106	28	Feb 22	3.914	11.736	23.854	2,0	21,4	6,0
108	31	Mrz 22	4.003	16.112	32.274	2,0	24,4	7,6
118	30	Apr 22	4.155	24.725	57.547	2,3	31,9	9,6
119	31	Mai 22	4.162	34.901	80.819	2,3	40,9	12,7
120	30	Jun 22	4.205	39.172	93.778	2,4	44,5	13,4
121	31	Jul 22	4.184	46.723	96.932	2,1	46,9	14,5
120	31	Aug 22	4.184	44.500	105.410	2,4	45,6	14,1
122	30	Sep 22	4.209	43.513	101.198	2,3	50,6	15,2
123	31	Okt 22	4.423	36.404	79.525	2,2	44,3	13,7
114	30	Nov 22	4.361	20.324	40.585	2,0	29,7	8,9
111	31	Dez 22	4.318	14.245	27.238	1,9	21,7	6,7
116	365	Jahr 2022	4.178	340.820	756.630	2,2	49,6%	181,0

Sommerhalbjahr	71,9	73,7
Winterhalbjahr	28,1	26,3



Die **Saisonalität der Nachfrage** stellt sich anhand des Untersuchungsjahres 2022 wie folgt dar:

In Gemeinde und Kreis ist sowohl bei den Gästeankünften als auch den Übernachtungen ein deutliches Übergewicht in den Monaten von Mai bis September zu erkennen. Die zusätzlichen branchentypisch touristisch motivierten Übernachtungen in den übrigen Monaten fallen moderat aus. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer je Gast betrug lokal rund 1,9 und regional 2,2 Tage. Die Aufenthaltsdauer lokal betrachtet zeigt nur gewisse, minimale Unterschiede in den einzelnen Monaten.

3. Nachfragesegmente und Mitbewerber

Tz 11 Nachfrage

Auf Grundlage des Standortes können für einen Gastronomiebetrieb der geplanten Konzeption allgemeine Nachfragen aus verschiedenen Segmenten erwartet werden. Die Hauptnachfragegruppen gestalten sich wie folgt:

- Leisure-Touristen während der Sommersaison
- Leisure-Touristen Familien während der Sommersaison
- Tagungs- und Veranstaltungsgäste
- Firmenkunden und Geschäftsgäste ganzjährig
- Lokale à la carte Gäste

Tz 12 Mitbewerber

Auf der Grundlage der vorstehend beschriebenen Standortfaktoren bzw. der für den Standort Kissing relevanten Nachfragegeneratoren, bestehen die Hauptnachfragegruppen auch unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Betrieben an vergleichbaren Standorten. So ist zu beachten, dass das untersuchte Objekt nur teilweise mit den nachstehend aufgeführten Häusern vergleichbar ist.

Die genannten Beispiele sollen einen gewissen Überblick über das Niveau von Betrieben am Standort und in einem Radius von bis zu 10 km Entfernung um die Gemeinde Waldaschaff vermitteln.

Mitbewerber	Stil	Preisniveau	Google-Bewertung (max. 5 Sterne)
Löwen Hotel & Restaurant	deutsche und regionale Küche gehobene Atmosphäre mittelgroß	€€€€	4,4
Restaurant Alter Esel	Regionale Küche traditionelles Ambiente mittelgroß	€€	4,9
Fränkischer Hof Marktbreit	Regionale Küche traditionelles Ambiente mittelgroß	€€	4,7
Gasthaus zur Goldenen Traube	Regionale Küche traditionelles Ambiente mittelgroß	€€	4,7
Restaurant Drachenburg	deutsche und mediterrane Küche gehobene Atmosphäre mittelgroß	€€€	4,6

Tz 13 **Standort und Nachfragebewertung**

Insgesamt kann der Standort des Betriebes in der unterstellten Konzeption als optimal zufriedenstellend bezeichnet werden. Begründet wird diese Sichtweise mit der außergewöhnlichen Lage des Objektes im Zentrum von Marktbreit. Darüber hinaus verfügt die unmittelbare Umgebung über einen hohen Attraktivitäts- und Freizeitwert durch bestehende Infrastruktur sowie nahegelegene Ausflugsziele und Punkte.

Zusätzlich sehen wir ein ausgesprochenes Potenzial als Veranstaltungsort durch den Gewölbekeller, der sowohl für öffentliche Veranstaltungen als auch exklusive Feierlichkeiten bestens geeignet ist.

D. Ausschlusskriterien

Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)

§ 123 Zwingende Ausschlussgründe

- (1) Die Auftraggeber schließen ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme aus, wenn sie Kenntnis davon haben, dass eine Person, deren Verhalten nach Absatz 3 dem Unternehmen zuzurechnen ist, rechtskräftig verurteilt oder gegen das Unternehmen eine Geldbuße nach § 30 des GWB über Ordnungswidrigkeiten rechtskräftig festgesetzt worden ist wegen einer Straftat nach:
1. § 129 des Strafgesetzbuchs (Bildung krimineller Vereinigungen), § 129a des Strafgesetzbuchs (Bildung terroristischer Vereinigungen) oder § 129b des Strafgesetzbuchs (Kriminelle und terroristische Vereinigungen im Ausland),
 2. § 89c des Strafgesetzbuchs (Terrorismusfinanzierung) oder wegen der Teilnahme an einer solchen Tat oder wegen der Bereitstellung oder Sammlung finanzieller Mittel in Kenntnis dessen, dass diese finanziellen Mittel ganz oder teilweise dazu verwendet werden oder verwendet werden sollen, eine Tat nach § 89a Absatz 2 Nummer 2 des Strafgesetzbuchs zu begehen,
 3. § 261 des Strafgesetzbuchs (Geldwäsche),
 4. § 263 des Strafgesetzbuchs (Betrug), soweit sich die Straftat gegen den Haushalt der Europäischen Union oder gegen Haushalte richtet, die von der Europäischen Union oder in ihrem Auftrag verwaltet werden,
 5. § 264 des Strafgesetzbuchs (Subventionsbetrug), soweit sich die Straftat gegen den Haushalt der Europäischen Union oder gegen Haushalte richtet, die von der Europäischen Union oder in ihrem Auftrag verwaltet werden,
 6. § 299 des Strafgesetzbuchs (Bestechlichkeit und Bestechung im geschäftlichen Verkehr), §§ 299a und 299b des Strafgesetzbuchs (Bestechlichkeit und Bestechung im Gesundheitswesen),

7. § 108e des Strafgesetzbuchs (Bestechlichkeit und Bestechung von Mandatsträgern),
 8. den §§ 333 und 334 des Strafgesetzbuchs (Vorteilsgewährung und Bestechung), jeweils auch in Verbindung mit § 335a des Strafgesetzbuchs (Ausländische und internationale Bedienstete),
 9. Artikel 2 § 2 des Gesetzes zur Bekämpfung internationaler Bestechung (Bestechung ausländischer Abgeordneter im Zusammenhang mit internationalem Geschäftsverkehr) oder
 10. den §§ 232, 232a Absatz 1 bis 5, den §§ 232b bis 233a des Strafgesetzbuches (Menschenhandel, Zwangsprostitution, Zwangsarbeit, Ausbeutung der Arbeitskraft, Ausbeutung unter Ausnutzung einer Freiheitsberaubung).
- (2) Einer Verurteilung oder der Festsetzung einer Geldbuße im Sinne des Absatzes 1 stehen eine Verurteilung oder die Festsetzung einer Geldbuße nach den vergleichbaren Vorschriften anderer Staaten gleich.
 - (3) Das Verhalten einer rechtskräftig verurteilten Person ist einem Unternehmen zuzurechnen, wenn diese Person als für die Leitung des Unternehmens Verantwortlicher gehandelt hat; dazu gehört auch die Überwachung der Geschäftsführung oder die sonstige Ausübung von Kontrollbefugnissen in leitender Stellung.
 - (4) Die Auftraggeber schließen ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme an einem Vergabeverfahren aus, wenn
 1. das Unternehmen seinen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern, Abgaben oder Beiträgen zur Sozialversicherung nicht nachgekommen ist und dies durch eine rechtskräftige Gerichts- oder bestandskräftige Verwaltungsentscheidung festgestellt wurde oder
 2. die Auftraggeber auf sonstige geeignete Weise die Verletzung einer Verpflichtung nach Nummer 1 nachweisen können.

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn das Unternehmen seinen Verpflichtungen dadurch nachgekommen ist, dass es die Zahlung vorgenommen oder sich zur Zahlung der Steuern, Abgaben und Beiträge zur Sozialversicherung einschließlich Zinsen, Säumnis- und Strafzuschlägen verpflichtet hat.

Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)

§ 124 Fakultative Ausschlussgründe

- (1) Die Auftraggeber können unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme an einem Vergabeverfahren ausschließen, wenn
 1. das Unternehmen bei der Ausführung öffentlicher Aufträge nachweislich gegen geltende umwelt-, sozial- oder arbeitsrechtliche Verpflichtungen verstoßen hat,
 2. das Unternehmen zahlungsunfähig ist, über das Vermögen des Unternehmens ein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares Verfahren beantragt oder eröffnet worden ist, die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt worden ist, sich das Unternehmen im Verfahren der Liquidation befindet oder seine Tätigkeit eingestellt hat,
 3. das Unternehmen im Rahmen der beruflichen Tätigkeit nachweislich eine schwere Verfehlung begangen hat, durch die die Integrität des Unternehmens infrage gestellt wird; § 123 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden,
 4. der Auftraggeber über hinreichende Anhaltspunkte dafür verfügt, dass das Unternehmen mit anderen Unternehmen Vereinbarungen getroffen oder Verhaltensweisen aufeinander abgestimmt hat, die eine Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs bezwecken oder bewirken,
 5. ein Interessenkonflikt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens besteht, der die Unparteilichkeit und Unabhängigkeit einer für den öffentlichen Auftraggeber tätigen Person bei der Durchführung des Vergabeverfahrens beeinträchtigen könnte und der durch andere, weniger einschneidende Maßnahmen nicht wirksam beseitigt werden kann,

6. eine Wettbewerbsverzerrung daraus resultiert, dass das Unternehmen bereits in die Vorbereitung des Vergabeverfahrens einbezogen war, und diese Wettbewerbsverzerrung nicht durch andere, weniger einschneidende Maßnahmen beseitigt werden kann,
 7. das Unternehmen eine wesentliche Anforderung bei der Ausführung eines früheren öffentlichen Auftrags oder Konzessionsvertrags erheblich oder fortdauernd mangelhaft erfüllt hat und dies zu einer vorzeitigen Beendigung, zu Schadensersatz oder zu einer vergleichbaren Rechtsfolge geführt hat,
 8. das Unternehmen in Bezug auf Ausschlussgründe oder Eignungskriterien eine schwerwiegende Täuschung begangen oder Auskünfte zurückgehalten hat oder nicht in der Lage ist, die erforderlichen Nachweise zu übermitteln, oder
 9. das Unternehmen
 - a) versucht hat, die Entscheidungsfindung des Auftraggebers in unzulässiger Weise zu beeinflussen,
 - b) versucht hat, vertrauliche Informationen zu erhalten, durch die es unzulässige Vorteile beim Vergabeverfahren erlangen könnte, oder
 - c) fahrlässig oder vorsätzlich irreführende Informationen übermittelt hat, die die Vergabeentscheidung des Auftraggebers erheblich beeinflussen könnten, oder versucht hat, solche Informationen zu übermitteln.
- (2) § 21 des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes, § 98c des Aufenthaltsgesetzes, § 19 des Mindestlohngesetzes und § 21 des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes bleiben unberührt.

E. Entscheidungsmatrix

1. Wirtschaftlichkeit (30)

- Erwartet wird eine Aufstellung, aus der die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens (monatsbezogen) klar ersichtlich wird inkl. der geplanten Auslastung und der Zusammensetzung der Umsätze,
- Cash-Flow-Planung und
- Finanzierungskonzept inkl. der geplanten Investitionen.

2. Organisationsstruktur (15)

- Erwartet wird ein Organigramm mit Funktionsbeschreibungen des Kern-Teams im Betrieb sowie
- Eine Personaleinsatzplanung anhand einer üblichen Geschäftswoche

3. Referenzen (15)

- Erwartet wird ein Lebenslauf des Betreibers, sowie
- Eine Auflistung der bisher geführten Betriebe/Projekte.

4. Darstellung der Konzeptidee (40)

- Erwartet wird eine kurze Beschreibung der geplanten Geschäftsidee für das Hotel, sowie
- eine kurze Beschreibung der geplanten Veranstaltungen für den Saal sowie
- die Darstellung des F&B Angebotes inkl. der geplanten Abgabepreise, Größen/Mengen und Qualitätsangaben und
- ein Konzept wie das Thema Nachhaltigkeit zukünftig im Betrieb umgesetzt werden soll

Jeder Unterpunkt wird auf einer Skala von 1-5 bewertet und anschließend mit der Gewichtung der Oberpunkte multipliziert. Somit ergibt sich eine maximale Bewertung von 1.425.

F. Angebotsunterlagen

1. Eckdaten des Pachtobjekts

Tz 14 Pachtbeginn und –dauer, Pachtzins

Das Objekt soll insgesamt zum 01.03.2024 verpachtet werden.

Mindestlaufzeit der Pacht sind 5 Jahre mit einer Option auf weitere 5 Jahre.

Es wird erwartet, dass zusätzlich zu den Nebenkosten ein umsatzabhängiger Pachtzins gezahlt wird. Nach einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ist dieser mit 8 % auf alle Umsätze errechnet.

Tz 15 Pachtflächen

Insgesamt sollen zukünftig folgende Flächen verpachtet werden:

- Erdgeschoss, ohne Flur lt. Plan ca. 188 m²
- Freiplatz vor dem Gebäude lt. Plan ca. 80 m²
- Kellergeschoß lt. Plan ca. 120 m²

Bei dem Kellergeschoß bleibt zu berücksichtigen, dass nach Absprache die Nutzung von Seiten der Stadt Marktbreit vorrang hat.

2. Pachtvertrag

Tz 16 Entwurf eines Pachtvertrags

Hinweis vorab: Änderungen bleiben vorbehalten.

„Zwischen der Stadt Marktbreit, vertreten durch den 1. Bürgermeister Harald Kopp, Marktstraße 4, 97340 Marktbreit

-nachstehend als Verpächter bezeichnet-

und dem/der



-nachstehend als Pächter bzw. Gastronom bezeichnet-

wird nachfolgender

Pachtvertrag

abgeschlossen.

Präambel

Es ist den Parteien ein Anliegen, dass der Gastronomiebetrieb auf einem dem hochwertigen Pachtobjekt angemessenen Niveau erfolgen soll.

§1 Pachtgegenstand

1.1 Die Stadt verpachtet an den Pächter folgende Gebäudeteile bzw. Räume in folgenden Gebäudeteilen des Schloss Marktbreit:

- EG-Küche
- EG-Cafe Vorraum
- EG-Cafe Sitzplätze
- EG-Stehcafe
- EG-Weinstube
- EG-WC Damen und Herren

- EG-WC Personal
- EG-Putzraum
- UG-Bürgerkeller
- UG-Thekenraum
- UG-WC Damen und Herren
- UG-Vorraum Treppenhaus

Die Angabe der Pachtfläche ist ein Schätzwert und für die Berechnung des Pachtzinses unmaßgeblich. Für letzteres kommt es allein auf die o. g. Beschreibung in Verbindung mit den Lageplänen an. Sollte sich später herausstellen, dass die Flächenangabe von den tatsächlich verpachteten Flächen abweicht, rechtfertigt dies keine Korrektur des Pachtzinses.

Die Verpachtung erfolgt zum Zwecke der Nutzung der Pachträume zum Betrieb eines Gastronomiebetriebes („Schlosscafé Marktbreit“)

1.3 Der Pächter ist berechtigt, folgende Flächen mit zu benutzen, die im Eigentum und Besitz der Stadt stehen:

- Terrasse
- UG-Bürgerkeller

Flucht- und Rettungswege gemäß Brandschutzkonzepten sind von allen Mietern und Nutzern zu dulden und anzuwenden.

An Inventar sind die Einrichtungen und das Mobiliar in den Küchen (Bankettküche, Restaurantküche, z. B. Herde, Spülen, Spülmaschinen, Entlüftungseinrichtungen, Kühleinrichtungen), die Einrichtungen im Restaurant sowie dem Gewölbekeller mitverpachtet (siehe beiliegende Inventarlisten Anlage 8, die Bestandteil dieses Vertrages sind).

§2 Regelungen für bestimmte Veranstaltungen, die im Interesse des Verpächters/der Stadt Marktbreit liegen

2.1 Bei dem Kellergeschoß (Bürgerkeller) und der Terrasse bleibt zu berücksichtigen, dass nach Absprache die Nutzung von max. 10 Veranstaltungen von Seiten der Stadt Marktbreit Vorrang hat. Feste Veranstaltungstermine seitens der Stadt Marktbreit werden rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

§3 Betretungsrechte des Verpächters

3.1 Die Stadt ist ferner berechtigt, nach vorheriger Anmeldung und Absprache mit dem Pächter in angemessenen Abständen die Pachträume zu betreten und auf ihren Zustand hin zu kontrollieren.

3.2 Der Pächter hat Vertretern und Beauftragten der Stadt jederzeit Zugang zu allen technischen Einrichtungen und Gebäudeteilen zu gewähren, soweit dies zur Kontrolle der Funktionsfähigkeit (z. B. Betriebsräume der Aufzüge, Schalttafeln), zur Behebung baulicher oder technischer Mängel oder zu notwendigen Reparaturen an der Bausubstanz erforderlich ist.

3.3 Der Pächter hat ferner im angemessenen Umfang Vertretern der Stadt und deren Gästen die Betretung der Pachträume zur Präsentation von deren denkmalpflegerischer Bedeutung zu gestatten. Die Besichtigungstermine sind mit dem Pächter abzustimmen. Dabei ist auf dessen betriebliche Interessen Rücksicht zu nehmen.

§4 Pachtzins

4.1 Die Umsatzpacht wird auf 8 % aller handelsrechtlichen Umsätze festgelegt.

Die Werte aus den monatlichen Umsätzen sind spätestens 6 Wochen nach Monatsende dem Verpächter mitzuteilen. Die Jahresumsatzwerte mit Einzelaufstellung auf Monatsbasis sind durch Vorlage der BWA Dezember und durch Vorlage der Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nach Erstellung schriftlich zu übermitteln.

Eine finale Abrechnung der Pacht erfolgt nach Vorlage des Jahresabschlusses des Vorjahres seitens des Pächters. Auf dieser Basis wird ebenfalls die Höhe der monatlichen Pacht-Vorauszahlung für das laufende Jahr definiert, die monatlich in gleichbleibender Höhe vom Pächter zu leisten ist.

Ggf. offene Salden sind innerhalb von 6 Wochen auszugleichen.

4.3 Die Umsatzpacht ist zusammen mit Vorauszahlungen/Zahlungen auf die Nebenkosten monatlich zum Ende des darauffolgenden Monats fällig und auf das Konto der Stadt IBAN DE42 7905 0000 0000 0810 59 bei der Sparkasse Mainfranken zu überweisen. Dabei sind als Kennung „Pacht Schlosscafé“ und die Rechnungsnummer anzugeben.

§5 Nebenkosten

5.1 Der Pächter trägt folgende Nebenkosten, die mit den Prognosewerten 2023 und dem aktuellen Verteilungsschlüssel der Anlage 9 zu entnehmen sind:

- Heizung und Warmwasser nach Verbrauch (Messung über Wärmemengenzähler) incl. Kosten der Wartung, des Störungsdienstes und der Messung
- anteilige Wartungskosten der Brandmeldeanlage und der ILS-Aufschaltung
- anteilige Wartungskosten der Sicherheitsbeleuchtungen
- die Wartungskosten der Rauchabzugsanlagen und der Feststellanlagen
- Kosten der Aufzüge (Wartungskosten, Notruf, Kosten der Überprüfungen)
- Kosten der Blitzschutzanlage
- Versicherungen des Objektes (für Gebäudeversicherungen anteilig) und Versicherungen der Einrichtung des Hotel-/Gastronomiebereichs
- Wartungskosten der Lüftungs- und Abzugsanlagen und Brandschutzklappen und –anlagen im Bereich Hotel/Gastronomie
- Reinigungskosten, auch Kosten der Schornsteinreinigung
- Grundsteuer, Niederschlagswassergebühr
- (anteilige) Kosten für Objektbetreuung / Außenanlagenpflege / Winterdienst auch außerhalb des Oberen Schlosshofes
- Wasser und Abwasser: nach Verbrauch abzüglich Verbrauch der Universität(en) und ggf. Sondernutzungen (wird über die Stadt abgerechnet);
- Stromkosten: Die Lokalität EG wird direkt über gesonderten Zähler mit dem Energieversorger abgerechnet.
- Stromkosten: Der Kellerbereich muss mit einem Zwischenzähler versorgt werden und über die Stadt Marktbreit in Rechnung gestellt werden.
- In den Nebenkosten nicht inkludiert sind derzeit folgende Leistungen:

- Müllabfuhr/Entsorgung: wird vom Pächter direkt mit dem Landkreis Kulmbach bzw. dem Abfuhrunternehmen abgerechnet
- Kosten der Prüfung von Feuerlöschern

5.2 Die Nebenkostenabrechnung ist spätestens 12 Monate nach Abschluss eines Kalenderjahres schriftlich vorzulegen. Spätere Nachforderungen an den Pächter sind ausgeschlossen. Die Zahlung der Abrechnungssummen der Nebenkosten erfolgt spätestens vier Wochen nach Zugang.

§6 Pachtdauer und Kündigung

6.1 Der Pachtvertrag wird auf 5 Jahre abgeschlossen. Er kann von jeder Vertragspartei mit einer Kündigungsfrist von 18 Monaten zum Jahresende, fristgerecht gekündigt werden.

Bei beidseitigem Einverständnis kann eine Verlängerungsoption des vorliegenden Pachtvertrags für weitere 5 Jahre in Betracht gezogen werden.

Das gesetzliche Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

§7 Zustand der Pachträume, Instandhaltung, Reparaturen

7.1 Der Pächter übernimmt die gepachteten Räume und Gebäudeteile in dem Zustand, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Abnahme befinden und erkennt den Zustand als vertragsgerecht an, soweit im Abnahmeprotokoll nichts Anderes vermerkt ist.

Zur Abnahme der Pachträume und Gebäudeteile führen die Vertragsparteien eine Begehung durch und fertigen darüber ein Protokoll an. Die Pächter kann nur die Beseitigung derjenigen Mängel verlangen, die in diesem Protokoll aufgeführt sind.

Dem Pächter obliegt die Instandhaltung der Installationen auf Putz. Die Instandhaltungspflicht umfasst also auch die Behebung von Schäden an und die Wartung von Leitungen für Strom, Wasser, Abwasser, Wärme, Gas, soweit sie auf Putz verlegt sind, sanitären Einrichtungen, Verschlüssen von Fenstern und Türen, an Öfen, Herden, Zapf- und Schankanlagen.

7.2 Instandhaltungs- und Reparaturkosten für alle unter Putz verlegten Installationen trägt die Stadt.

Der Verpächter trägt die Kosten für die Instandhaltung und Reparatur der Gebäudesubstanz, insbesondere der Dachflächen, Deckenkonstruktionen, Außenwände, Fenster und Türen – bei Anstrichen nur der Außenseiten -, der Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge u.ä..

7.3 Schönheitsreparaturen wie z. B. das Tapezieren, Anstreichen usw. von Wänden, Decken, Fensterinnenseiten, Innentüren, Innenseiten der Außentüren, die sachgemäße Pflege der Fußböden und Erneuerung von Fußbodenbelägen hat der Pächter auf eigene Kosten fachgerecht auszuführen. Kosten eines etwaigen denkmalpflegerischen Mehraufwandes wie z. B. die Wiederherstellung historischer Parkettfußböden oder Tapeten trägt jedoch die Stadt, es sei denn, dass der Pächter hat die Ursache für die Reparatur schuldhaft oder durch übermäßige Abnutzung gesetzt hat.

Schönheitsreparaturen sind auszuführen, wenn der Zustand der Räume bei objektiver Betrachtungsweise eine Schönheitsreparatur erforderlich macht. Sind sich die Vertragsparteien über die Erforderlichkeit von Schönheitsreparaturen nicht einig, so beauftragen sie eine fachkundigen Stelle, etwa den Hotel- und Gaststättenverband oder einen Sachverständigen, mit einer Stellungnahme zur Erforderlichkeit von Schönheitsreparaturen, die sodann für beide Vertragsparteien verbindlich ist.

Im Übrigen gelten für nach Beginn des Pachtverhältnisses auftretende Schäden oder Mängel die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (z. B. Mitteilungs- und Anzeigepflichten).

7.4 Ersatzbeschaffungen von beweglichem Stadteigentum im Bereich des Wertes geringwertiger Wirtschaftsgüter (aktuell bis 1.000 € im Einzelfall) trägt der Pächter. Der Ersatz kann in vergleichbarer Art beschafft werden. Diese Ersatzbeschaffungen werden Eigentum des Verpächters. Anschaffungen über dem Höchstwert für geringwertige Wirtschaftsgüter werden in Nr. 14 geregelt.

§8 Verantwortlichkeit für Schäden am Pachtobjekt und sonstigem Eigentum der Stadt

Der Pächter haftet der Stadt für Schäden, die durch die Verletzung von vertraglichen Pflichten des Pächters, insbesondere Sorgfalts- und Obhutspflichten, am Pachtobjekt verursacht werden. Gleichermaßen haftet der Pächter für Schäden, die am sonstigen Eigentum der Stadt, mit dem der Pächter in Berührung kommt, verursacht werden.

Als Beispiele seien genannt die Beschädigung oder Zerstörung von Ver- und Entsorgungsleitungen und Armaturen (nicht Unterputzarmaturen), Bestandteilen der Heizungsanlage und Warmwasserversorgung, der Brandmeldeanlage, sowie sämtliche an den gepachteten Räumen und Gebäudeteilen verursachte Schäden, Kosten aus (Fehl-) Alarmierungen der Brandmeldeanlage sowie Schäden am vom Pächter mitbenutzten Teilen und Einrichtungen, die nicht Gegenstand dieses Pachtvertrages sind.

Der Pächter haftet in gleicher Weise für Schäden, die seine Erfüllungsgehilfen verursachen, wie z. B. und darüber hinaus Mitarbeiter, Gäste, Besucher, Lieferanten oder sonstige Personen, die sich mit Wissen und Willen des Pächters im Betrieb aufhalten.

Der Nachweis einer Haftpflichtversicherung unter Einschluss von Mietsachschäden wird vom Pächter erbracht.

§9 Winterdienst und Verkehrssicherungspflichten

Für den Zugang zum Schloss trägt der Pächter die Verkehrssicherungspflicht und den Winterdienst. Der weitere Winterdienst des Objekts wird über die Nebenkosten umgelegt.

§10 Unterverpachtung und Änderung des Pachtzwecks

10.1 Die Unterverpachtung des gesamten Pachtobjekts oder von Teilen davon sowie die Nutzung des Pachtobjektes zu anderen als in diesem Vertrag genannten Zwecken ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung der Stadt zulässig.

Die Stadt kann die Genehmigung versagen, wenn der Unterpächter nicht eine vergleichbare Gewähr wie der Pächter im Hinblick auf die Erfüllung der Pflichten aus diesem Vertrag bietet, insbesondere keine vergleichbare Bonität nachweisen kann, oder wenn das Pachtobjekt vom Pächter und/oder Unterpächter in einer Weise genutzt werden soll, die dem Städtzweck, denkmalpflegerischen Belangen, Auflagen in Genehmigungs- und Zuwendungsbescheiden oder den Interessen anderer Mieter oder Pächter zuwiderlaufen.

10.2 Für den Fall der Unterverpachtung tritt der Pächter bereits jetzt seinen Anspruch auf Zahlung des Unterpachtzinses an die Stadt zur Sicherheit für die Pachtzinszahlungen des Pächters an die Stadt ab. Die Stadt ist nur berechtigt, den Unterpächter auf Zahlung in Anspruch zu nehmen, wenn der Pächter seiner Pflicht zur Zahlung des Pachtzinses nebst Zuschlag und Nebenkostenvorauszahlung nicht oder nicht fristgerecht oder nur teilweise nachkommt.

Im Falle der Unterverpachtung übergibt der Pächter dem Unterpächter eine Kopie dieses Vertrages und verpflichtet ihn, die Bestimmungen dieses Vertrages einzuhalten.

10.3 Wenn der Unterpächter nicht bereit ist, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu übernehmen, kann die Stadt die Genehmigung des Unterpachtvertrages verweigern.

§11 Bauliche Veränderungen durch den Pächter

Bauliche Veränderungen am Pachtobjekt durch den Pächter bedürfen der vorherigen Zustimmung durch den Verpächter. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Veränderungen gegen denkmalpflegerische Belange, Auflagen in Genehmigungs- oder Zuwendungsbescheiden, dem Städtzweck, oder Interessen anderer Mieter oder Pächter zuwiderlaufen.

Die Genehmigung kann davon abhängig gemacht werden, dass die bauliche Veränderung reversibel ist und der Pächter eine Sicherheit für die Reversion der Veränderung stellt.

§12 Bauliche Veränderungen durch den Verpächter, Renovierung weiterer Gebäudeteile

12.1 Die Stadt ist berechtigt, bauliche Veränderungen am Pachtobjekt durchzuführen, die zur Erhaltung des Grundstücks und des Gebäudes, zur Erhaltung ihrer denkmalpflegerischen Bedeutung oder zur Abwehr erheblicher Gefahren oder zur Behebung von Schäden notwendig werden. Die Stadt ist auch berechtigt, weitere, noch nicht sanierte Gebäudeteile zu renovieren und einer Nutzung zuzuführen. Dem Pächter ist bekannt, dass die vorgenannten Sanierungsarbeiten möglicherweise während der Dauer dieses Pachtvertrages begonnen und abschnittsweise durchgeführt werden. Daraus sich ergebende Behinderungen nimmt der Pächter nach Maßgabe der folgenden Absätze hin.

12.2 Zu den vorgenannten Maßnahmen ist die Zustimmung des Pächters nicht erforderlich. Die Stadt wird, soweit möglich, bei der Durchführung solcher Maßnahmen auf die Interessen des Pächters Rücksicht nehmen.

§13 Sonstiges; Ankaufspflicht /Vorkaufsrecht der Stadt

Der Verpächter hat bei Vertragsende ein Vorkaufsrecht für vom Pächter angeschaffte, in der Bilanz des Pächters aktivierte (oder in der Inventarliste der Anlage 8 dokumentierte Wirtschaftsgüter) und im Objekt vorhandene Wirtschaftsgüter zum jeweiligen Buchwert bei Vertragsende. Die Stadt erhält vom Pächter jährlich im folgenden Kalenderjahr ein Verzeichnis der Anlagegüter des Pächters mit jeweiliger aktueller Bewertung in der Bilanz des Pächters eines Wirtschaftsjahres mit der Vorlage der endgültigen Umsatzerlöse eines Jahres (Zieltermin 30.09. des Folgejahres).

Anschaffungen, die mit dem Verpächter besonders vereinbart sind, werden am Ende der Pachtzeit zum zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Buchwert in der Bilanz des Pächters durch den Verpächter abgekauft, sofern der dann vorhandene Zustand der Wirtschaftsgüter im Objekt dem angemessenen "normalen" Wertverlust nach Anschaffung entspricht. Die "Ankaufspflicht" soll insbesondere für Kühlzellen, Zimmerausstattungen, Betten und Matratzen, gelten. Derartige Anschaffungen werden von der Stadt anerkannt, wenn Sie im Vorfeld der Arbeiten mit der Stadt in Stück und Umfang und in Euro fest vereinbart wurden.

Die Wirtschaftsgüter im Objekt werden bei Vertragsende in einer gemeinsamen Begehung ca. acht bis spätestens vier Wochen vor Vertragsende von Pächter und Verpächter gemeinsam begutachtet und Wirtschaftsgüter für den Ankauf durch die Stadt festgelegt.

Die Rechnung des Pächters mit den zu Verkauf den Verpächter abgestimmten Wirtschaftsgütern ist spätestens vier Wochen nach Pachtende durch den Verpächter zur Zahlung fällig.

Bei "Uneinigkeit" zum Zustand kann die zweifelnde Partei einen Gutachter auf Ihre Kosten für eine – unabhängige - Wertermittlung beauftragen.

§14 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein, gleich aus welchem Rechtsgrund, so wird die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, in diesem Falle eine neue Regelung zu vereinbaren, die wirksam ist und dem Sinn und Zweck der unwirksamen Klausel am nächsten kommt.

Marktbreit,

Stadt Marktbreit

Pächter

3. Anlagen zum Pachtvertrag Schlosscafé Marktbreit

Detaillierte Flächen- und Raumpläne können im Rahmen der Besichtigung eingesehen werden. Sie werden aus Sicherheitsgründen nicht herausgegeben.

Als Anlagen werden übersandt

- Grundrisse Schloss Anlagen 1-2
- Auflistung von Einrichtungen/Inventar Anlage 3 (tbd)

Wichtig: Die Listen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie sind im Zeitpunkt eines Vertragsschlusses auf Vollständigkeit und Aktualität zu prüfen. Ansprüche daraus können nicht abgeleitet werden.

4. Erklärung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie Sozialbeiträgen

Ich/wir erkläre(n), dass ich/wir den Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie von Sozialbeiträgen nachgekommen bin/sind.

Mein/Unser Betrieb ist Mitglied folgender Berufsgenossenschaften (*Angabe fakultativ*):

Bezeichnung

Mitgliedsnummer

Bezeichnung

Mitgliedsnummer

(Bewerber, die ihren Sitz nicht in der Bundesrepublik Deutschland haben, geben den für sie zuständigen Versicherungsträger an.)

Ich bin mir/Wir sind uns bewusst, dass eine wissentlich falsche Abgabe der vorstehenden Erklärung meinen/unseren Ausschluss von diesem und weiteren Auswahlverfahren zur Folge haben kann.

Ort, Datum

Stempel und

rechtsverbindliche Unterschrift

5. Erklärung zur Einhaltung der Vorgaben des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes, des Arbeitnehmer- Entsendegesetzes, des Mindestlohngesetzes

Ich/Wir erkläre(n), dass

mein/unser Betrieb Mitglied folgender Berufsgenossenschaften ist (*Angabe fakultativ*):

Bezeichnung

Mitgliedsnummer

Bezeichnung

Mitgliedsnummer

(Bewerber, die ihren Sitz nicht in der Bundesrepublik Deutschland haben, geben den für sie zuständigen Versicherungsträger an.)

weder das Unternehmen noch Angehörige des Unternehmens im Zusammenhang mit der Tätigkeit für das Unternehmen nach § 21 des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes wegen illegaler Beschäftigung von Arbeitskräften mit einer Freiheitsstrafe von mehr als drei Monaten oder einer Geldstrafe von mehr als 90 Tagessätzen oder einer Geldbuße von wenigstens 2.500 €

oder

nach § 21 des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes (AEntG) wegen eines Verstoßes nach § 23 AEntG mit einer Geldbuße von wenigstens 2.500 € belegt worden sind

oder

nach § 19 des Mindestlohngesetzes (MiLoG) wegen eines Verstoßes nach § 21 MiLoG mit einer Geldbuße von wenigstens 2.500 € belegt worden sind

oder

sonstige schwere Verfehlungen im Sinne von § 6 Abs. 5 Buchst. c) VOL/A begangen haben, welche die Zuverlässigkeit in Frage stellt.

Straf- oder Bußgeldverfahren wegen Verstoßes gegen die genannten Gesetze sind gegen uns nicht anhängig.

Ort, Datum

Stempel und

rechtsverbindliche Unterschrift

6. Erklärung zur Person und zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

1. Ich/Wir erkläre(n), dass

- ich/wir die gewerberechtlichen und gaststättenrechtlichen Voraussetzungen erfülle(n).
- gegen mein/unser Unternehmen kein Insolvenzverfahren oder vergleichbares Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt oder dieser Antrag mangels Masse abgelehnt worden ist.
- mein/unser Unternehmen sich nicht in Liquidation befindet.
- ich/wir bzw. von uns eingesetztes Personal entsprechend der Bekanntmachung der Bayerischen Staatsregierung vom 29.10.1996 Nr. 476-2-151 (AllMBl. S. 701, StAnz. Nr. 44) gegenwärtig sowie während der gesamten Vertragsdauer weder unmittelbar noch mittelbar Bezüge zu bzw. Berührungspunkte mit Scientology bzw. Scientology-Organisationen haben.

2. Angabe zur Gesellschaftsform und Sitz des Unternehmens:

.....

3. Angabe zu ggf. mitbeteiligten Gesellschafter:

.....

.....

4. Angabe zu Beteiligungen an anderen Gastronomieunternehmen:

.....



.....

5. Name, Funktion, Resorts des für die operative Geschäftsführung in Ihrem Unternehmen Verantwortliche/n:

.....

.....

Ort, Datum

Stempel und

rechtsverbindliche Unterschrift

7. Geheimhaltungsverpflichtung

Ich/Wir verpflichte/n mich/uns, dass das Unternehmen sowie Mitarbeiter des Unternehmens und/oder von uns beauftragte Dritte

- sämtliche Inhalte der Unterlagen,
- die bei dem Besichtigungstermin erlangten Kenntnisse
- sowie im Zusammenhang mit der Verpachtung die im Rahmen der Vertragslaufzeit bekanntwerdenden Informationen, Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse sowie sonstige Interna des Verpächters und der von dem Verpächter beauftragten Dritten (Vertragspartner des Verpächters)

geheim zu halten.

Diese Verpflichtung gilt auch nach Beendigung des Vertrags fort.

Mir/uns ist bekannt, dass ich/wir bei Nichtabgabe der Erklärung beziehungsweise bei unvollständiger oder nicht rechtzeitiger Abgabe bei der betreffenden Auswahlentscheidung unberücksichtigt bleibe/n.

Ort, Datum

Stempel und

rechtsverbindliche Unterschrift

8. Vorlage eines Konzepts

Als Bestandteil der Angebotsunterlagen muss ein Gastronomiekonzept vorgelegt werden.

Die Gastronomie ist ein wichtiger Bestandteil des Gesamtangebots an unsere Gäste und soll – auch eigene – Beiträge leisten, um die Attraktivität zu steigern.

Das Gesamtkonzept soll ein Betriebs- und Personalkonzept umfassen. Darin sollen insbesondere die Idee und Zielsetzung des Gastronomiebetriebs zum Ausdruck kommen. Es soll ein Entwurf einer Speise- und Getränkekarte mit Preisen beigefügt werden.

Im Konzept sollen ferner angegeben werden,

- in welcher Rechtsform (natürliche Person, Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Personenhandelsgesellschaft, GmbH etc.) der Gastronomiebetrieb geführt werden würde,
- wie langfristig ein Engagement beabsichtigt ist (Mindestpachtzeit).
- mit wie viel Personaleinsatz (Köpfe/Voll-, Teilzeit) kalkuliert wird.

Zudem sollen, soweit vorhanden, dem Konzept Referenzen beigefügt werden.

G. Hinweise zum Verfahren

1. Stellen, an die die Angebotsunterlagen zu übersenden sind

Stadt Marktbreit, z.H. 1. Bürgermeister Harald Kopp, Marktstr. 4, 97340 Marktbreit, stadt@marktbreit.de, bgm@marktbreit.de.

Vorab auch an

dj@hoga-muenchen.de

2. Frist zur Abgabe eines Angebots

Donnerstag, den 30.11.2023, 24:00 Uhr

3. Angebotsbindungsfrist

Bis Donnerstag, den 28.12.2023, 24:00 Uhr

4. Ausschlusskriterien:

Die Nichtabgabe einer der unter Ziffern F.2 bis F.7 angeforderten Erklärungen/Darstellungen führt zum Ausschluss vom Auswahlverfahren. Entsprechendes gilt für das Unterlassen einer Besichtigung.

5. Entscheidungskriterien:

Die Entscheidungskriterien bleiben dem weiteren Verfahren vorbehalten.

H. Schlussbemerkung

Diese Ausschreibung umfasst mit Anlagen 45 Seiten. Ihre Erstellung erfolgte nach den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünften.

Bei Bekanntwerden neuer, die Ergebnisse beeinflussender Tatsachen behalten wir uns das Recht einer nochmaligen Prüfung vor.

Diese Ausschreibung darf nur im Ganzen vorgelegt und verwertet werden. Hinweise auf diese Ausschreibung bzw. unsere Gesellschaft für Werbezwecke – auch in elektronischen Medien – sind nicht gestattet.

München, 10. Oktober 2023

AB./DJ

HOGA

Hotel- und Gaststätten-Beratungsgesellschaft mbH,
München



Dominik Junold

Unternehmensberater



Alexander Bauerfeind

Geschäftsführer