

Exposé

zur Neuverpachtung
nach Generalsanierung



Gasthof am Schloss

Von-Pfetten-Füll-Platz 6
86949 Windach / Lkr. Landsberg am Lech

März 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Verpächter (Eigentümer) und Zuständigkeiten	3
1.2.	Anmerkung zum AGG	3
1.3.	Bewerbungsbedingungen	4
1.4.	Termine	4
1.5.	Bewerbungskosten	4
2.	Grundlagen	5
2.1.	Informationen zum Gasthof am Schloss	5
2.1.1.	Historie	5
2.1.2.	Projektbeschreibung [Kapazitäten und Einrichtungen]	6
2.1.3.	Grundrisse	8
2.1.4.	Ansichten	13
2.2.	Standortprofil	14
2.2.1.	Standort	14
2.2.2.	Nachfrage	16
2.2.3.	Angebot	19
3.	Zielsetzung	21
4.	Bewerbungsinhalte	26
4.1.	Grundsätzliches	26
4.2.	Für die Bewerbung zu erstellende Unterlagen	26

1. Allgemeines

1.1. Verpächter (Eigentümer) und Zuständigkeiten

Auftraggeberin:

Kommunalunternehmen Gemeindewerke Windach
Von-Pfetten-Füll-Platz 1
86949 Windach

Die Gemeindewerke Windach, vertreten durch den Vorstand des Kommunalunternehmens, Herrn Florian Zarbo, beabsichtigt, den *Gasthof am Schloss* nach Abschluss der geplanten umfassenden Generalsanierung an eine/n geeignete/n Pächter*in zu verpachten.

Zuständig für das Ausschreibungsverfahren ist:

Herr Florian Zarbo
Vorstand des Kommunalunternehmens Gemeindewerke Windach

Ansprechpartner während der Ausschreibung:

Herr Zarbo: ✉ f.zarbo@gemeindewerke-windach.de
Kommunalunternehmen

Gemeindewerke Windach ☎ +49 171 6879374

HoGa Experts GbR, München <http://www.hoga-experts.de/>
Herr Saier ✉ orga@hoga-experts.de

☎ +49 89 99015900

1.2. Anmerkung zum AGG

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

1.3. Bewerbungsbedingungen

Es werden nur Bewerbungen bei der Auswahl berücksichtigt, die die geforderten Inhalte (vgl. Ziffer 4.2) vollständig umfassen. Dabei wird besonderer Wert auf folgende Punkte gelegt:

- termingerechte Einreichung;
- Konzeption;
- Nennung eines Pachtangebots und der damit verbundenen Grundvoraussetzungen.

1.4. Termine

Abgabe Bewerbung:	bis 30. April 2022 in elektronischer Form [PDF] an E-Mail: orga@hoga-experts.de
Bewerberpräsentation:	voraussichtlich Mai 2022, Gemeinde Windach Von-Pfetten-Füll-Platz 1, 86949 Windach
Pachtvertrag:	voraussichtlich Juni 2022
Pachtbeginn:	voraussichtlich Mitte 2023, eventuell schon früher

1.5. Bewerbungskosten

Bewerber und Ausschreiber tragen bis zur Vertragsunterschrift jeweils etwaige eigene entstehende Kosten, die auch im Nachhinein nicht verrechnet werden.

2. Grundlagen

2.1. Informationen zum Gasthof am Schloss

2.1.1. Historie

Beim *Gasthof am Schloss* handelt es sich um ein freistehendes denkmalgeschütztes Anwesen in der Ortsmitte von Windach.



Der Historie folgend stammt der Gasthof in seiner Urform aus dem 16. Jahrhundert. Im Januar 2016 wurde das Anwesen von den Gemeindewerken Windach käuflich erworben und ab Sommer nach Durchführung von Renovierungsmaßnahmen bis zum 31.12.2020 verpachtet. Der *Gasthof am Schloss* wurde zuletzt – bis zu seiner Schließung – in der Konzeption eines italienischen Spezialitätenrestaurants mit Gästezimmervermietung geführt.

2.1.2. Projektbeschreibung [Kapazitäten und Einrichtungen]

Die Planung sieht vor, das denkmalgeschützte Anwesen von Grund auf zu sanieren und neu einzurichten. Die aktuellen Entwurfsunterlagen lassen im *Gasthof am Schloss* folgende Kapazitäten und Einrichtungen erwarten:

Beherbergungsbereich

5	Einzelzimmer [EZ]	5	Betten
4	Doppelzimmer [DZ - standard]	8	Betten
4	Familienzimmer [DZ - family]	8	Betten (+ 4 Zusatzbetten)
13	Zimmer - insgesamt -	21	Betten (+ 4 Zusatzbetten)

Die Gästezimmer werden sich im Ober- und künftig ausgebauten Dachgeschoss befinden. Die Einheiten sollen alle passend zur geplanten Gesamtatmosphäre des Gasthofs ansprechend eingerichtet werden und sämtlich über eine Komfortausstattung (Duschbad mit WC, Flat-Screen-TV, W-LAN-Zugang) verfügen. Ein Doppelzimmer wird behindertengerecht bzw. barrierefrei gestaltet sein. In den Familienzimmern werden bei Bedarf vollwertige Zusatzbetten (sog. Dritte Betten) vorhanden sein.



Einzelzimmer

beispielhafte Zimmermöblierung

Materialität

Quelle: Dreer-Graf GmbH, Raisting [beispielhafte Zimmermöblierung und Materialien]

Bei der Raumaufteilung, der Raumgestaltung und der Einrichtung soll besonderer Wert darauf gelegt werden, die Grundanforderungen an ein modernes Gästezimmer – Wohnen, Entspannen, Erholen, Schlafen – in optisch und atmosphärisch ansprechender Weise ausgewogen zu berücksichtigen und vor allem heimische Materialien zu verwenden.©

Gastronomiekapazitäten

Gastraum mit 2 Gastbereichen	ca.	76 Sitzplätze
Saal (ca. 135 qm)	ca.	90 Sitzplätze
Insgesamt	ca.	166 Sitzplätze

Das Ambiente der im Erdgeschoss gelegenen Gasträume, in denen auch die Frühstücksversorgung der Hausgäste stattfinden wird, soll unter Verwendung von wertigen, regionalen Materialien von einer schlichten gemütlichen Einrichtung und Ausstattung bestimmt werden.



Beispielhafte Bestuhlung: 76 Sitzplätze Materialität

Quelle: Dreer-Graf GmbH, Raisting [beispielhafte Bestuhlung und Materialien]

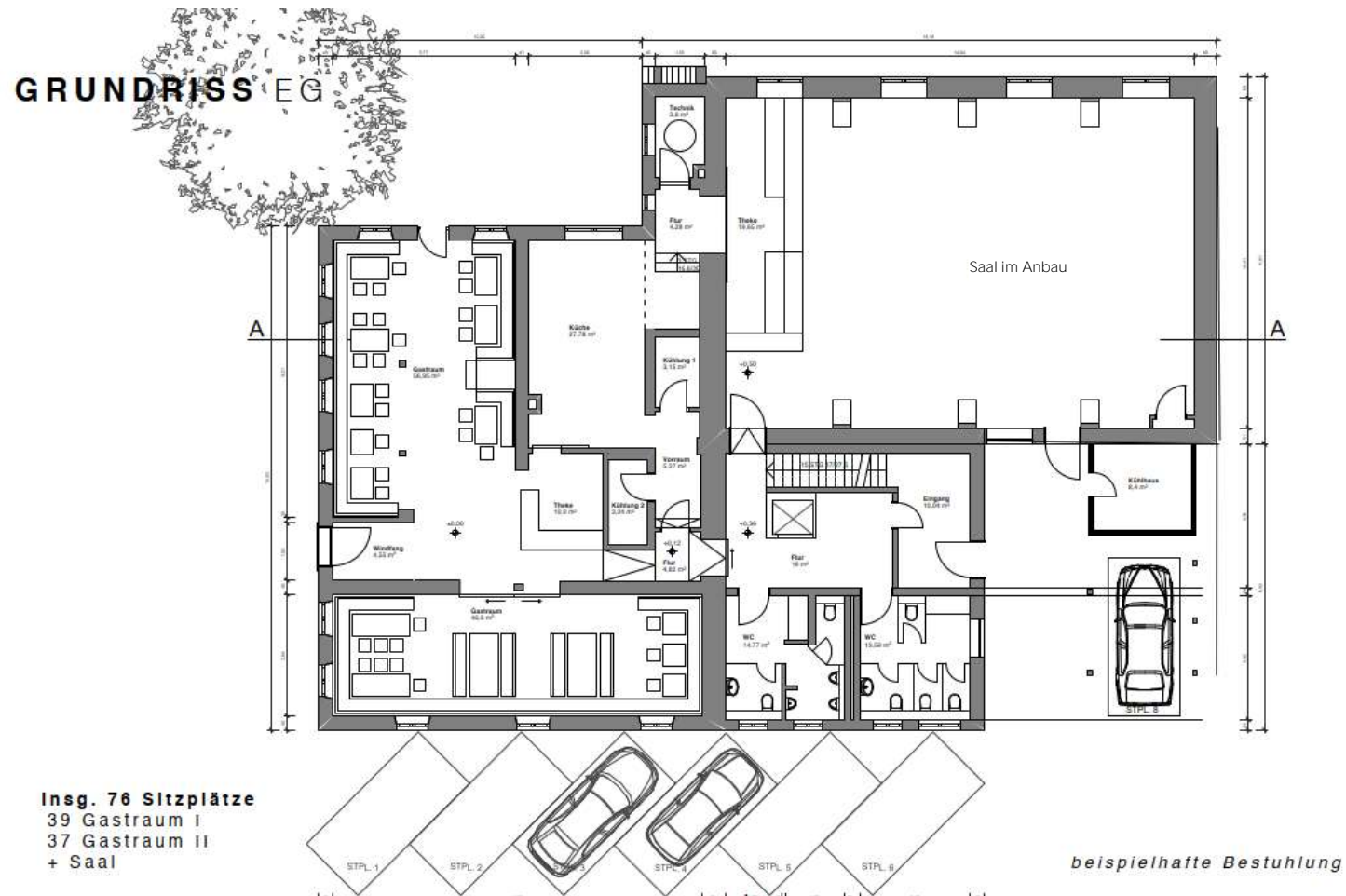
Bei geeigneter Witterung bieten die dem Gasthof direkt vorgelagerten Freischankflächen insgesamt ca. 59 Außensitzplätze (Bier-/Gastgarten: 48 SP, Terrasse entlang der Objektfassade: 11 SP).

Sonstige Einrichtungen

- Theke im Gastraum (dient gleichzeitig auch als Rezeption);
- Küche mit Anbindung zum Gastraum und zum Saal;
- diverse Kühl-, Lager- und Technikräume im UG;
- sanitäre Anlagen (Gäste-WC) im EG;
- Büro und Sozialbereich im Obergeschoss;
- Parkplätze am Objekt.

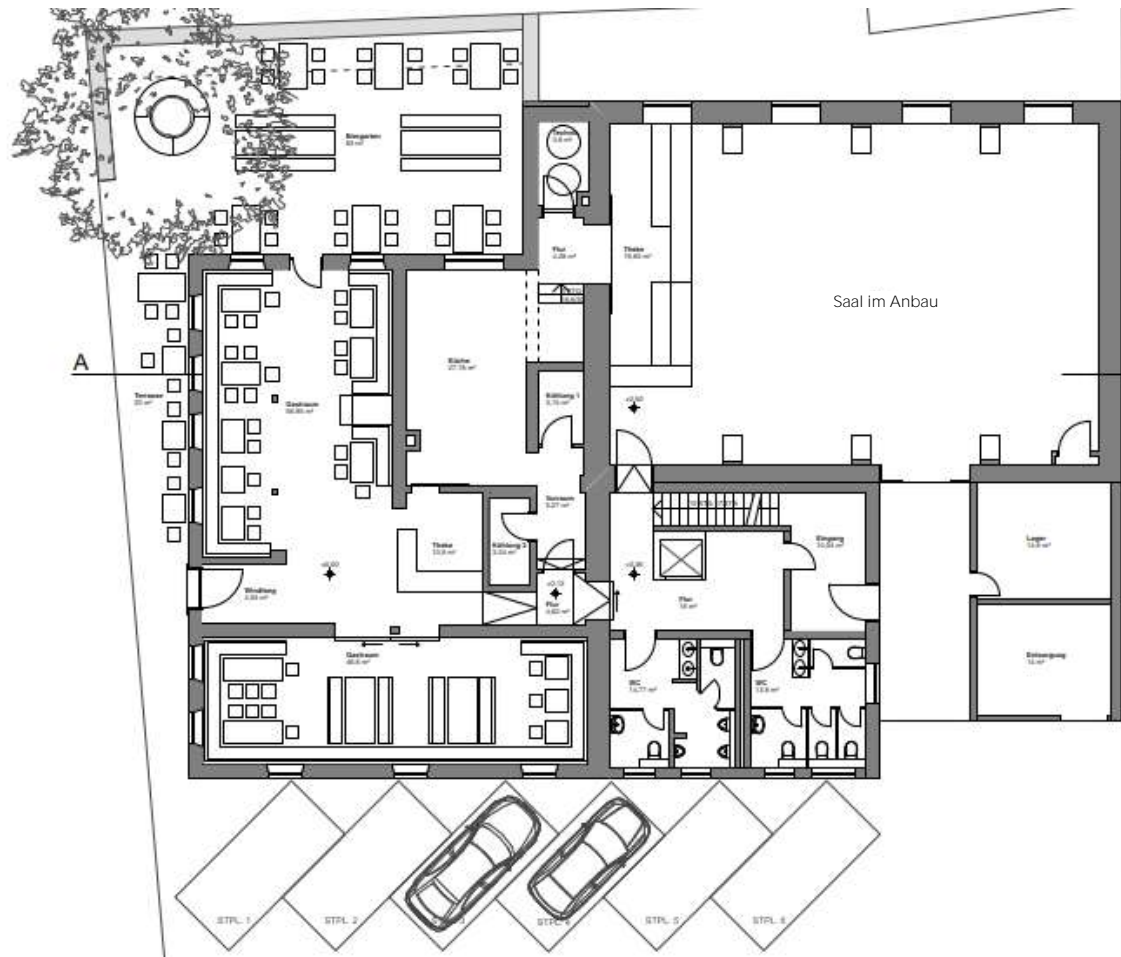
2.1.3. Grundrisse

Erdgeschoss



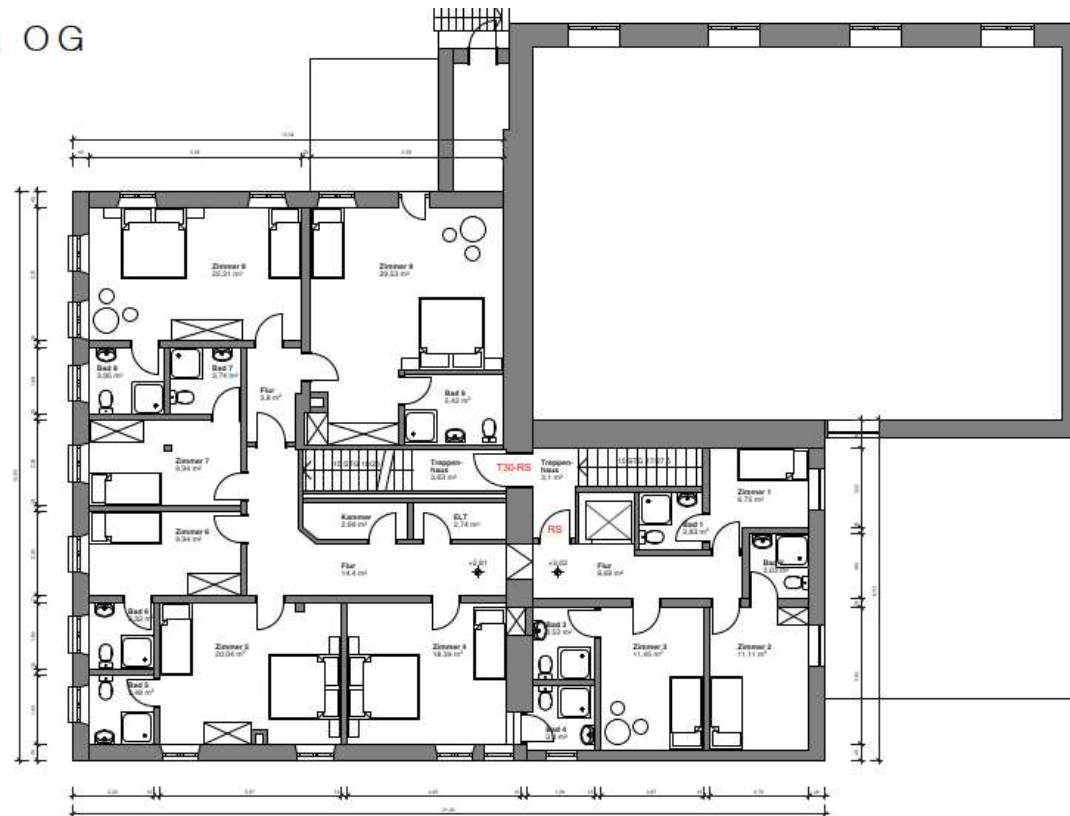
Erdgeschoss

GRUNDRISS EG MIT BIERGARTEN/TERRASSE



Obergeschoss

GRUNDRISS OG

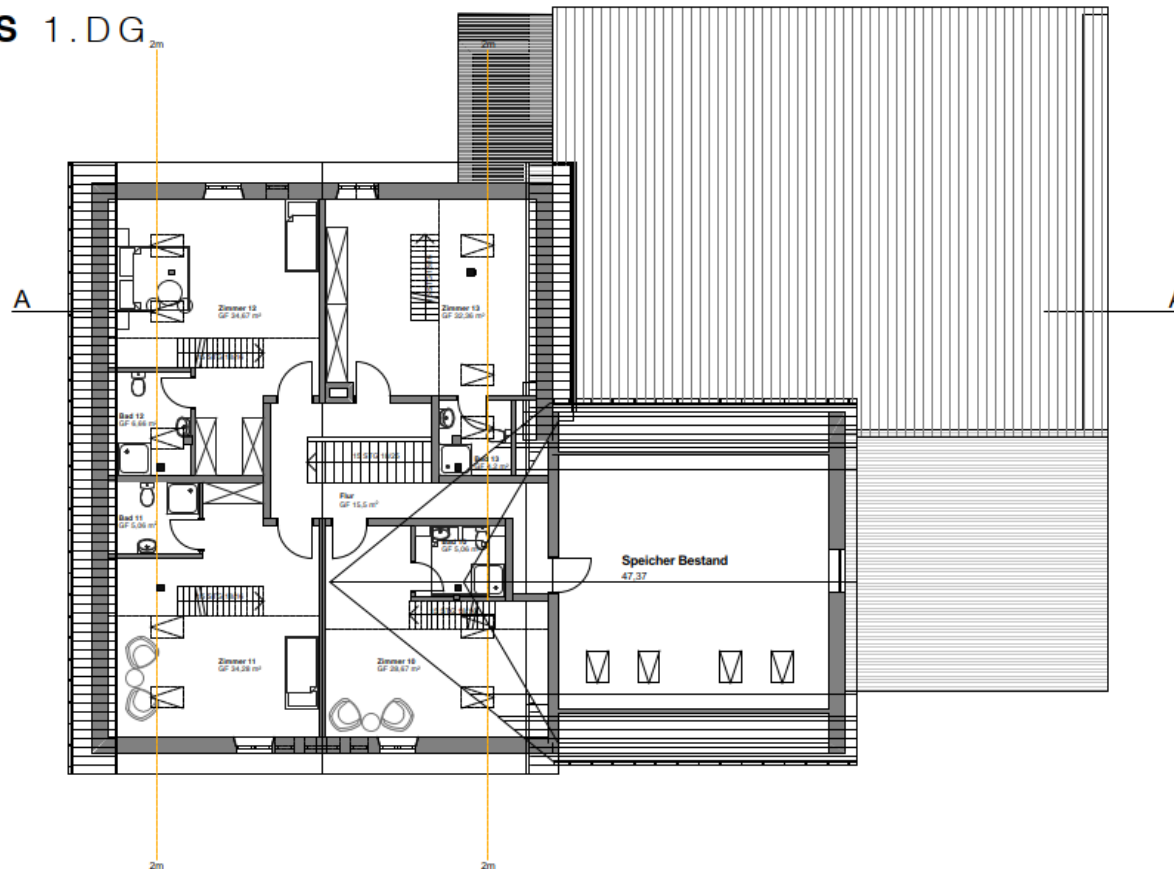


Insg. 13 Zimmer
5 Einzelzimmer
4 Doppelzimmer
4 Familienzimmer

beispielhafte Zimmermöblierung

1. Dachgeschoss

GRUNDRISS 1. DG

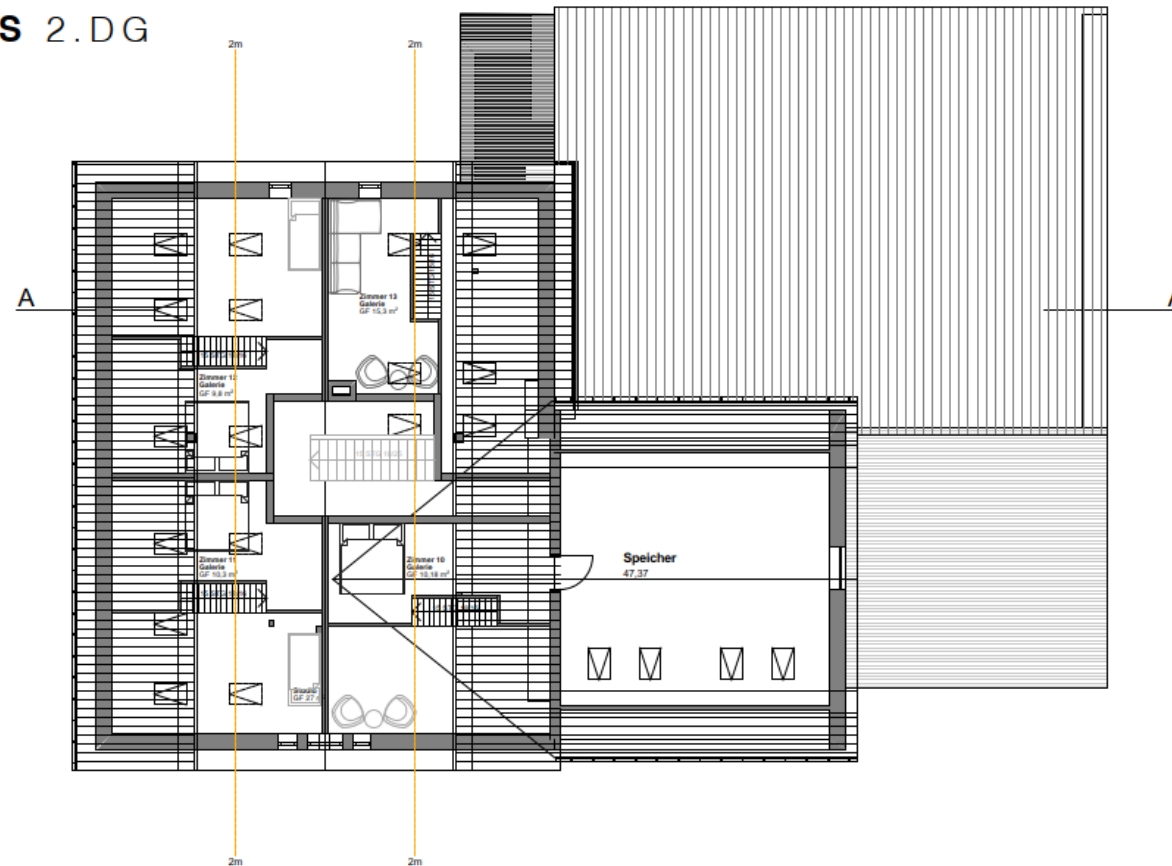


Insg. 13 Zimmer
5 Einzelzimmer
4 Doppelzimmer
4 Familienzimmer

beispielhafte Zimmermöblierung

2. Dachgeschoss

GRUNDRISS 2.DG



Insg. 13 Zimmer
5 Einzelzimmer
4 Doppelzimmer
4 Familienzimmer

beispielhafte Zimmermöblierung

2.1.4. Ansichten

ANSICHT NORD



ANSICHT OST



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

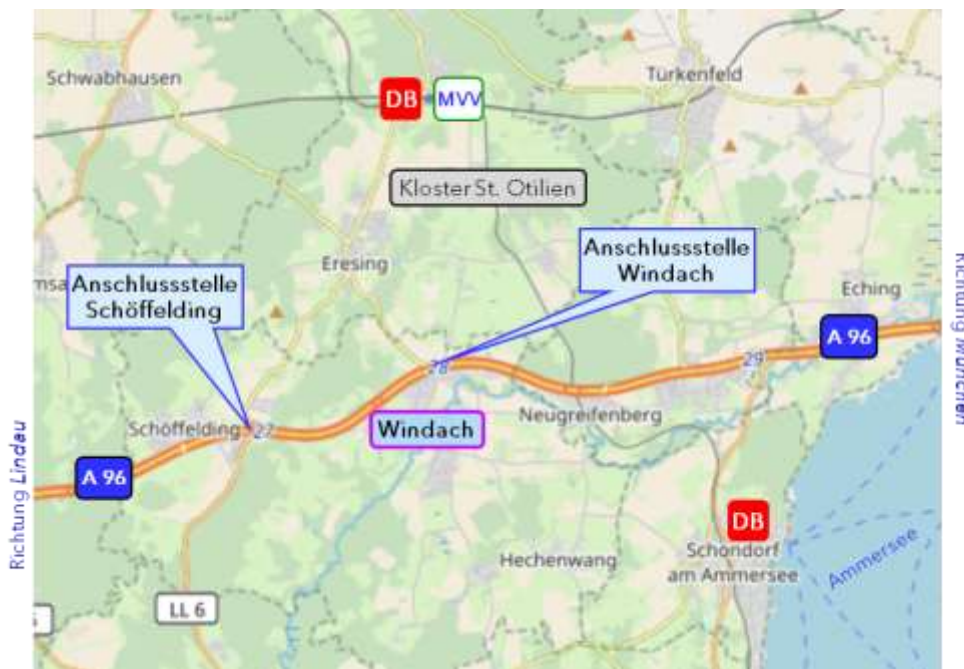


2.2. Standortprofil

2.2.1. Standort

Windach

Windach (rd. 3.800 Einwohner mit Ortsteilen) ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Landsberg am Lech.



Quelle: HoGa Experts-Darstellung in Anlehnung an das Kartenmaterial von OpenStreetMap (www.openstreetmap.de/karte.html, [Stand 04.05.2021]).

Windach kann als aufstrebende ländliche Wohngemeinde charakterisiert werden; ein großer Teil der erwerbstätigen Bevölkerung sind Pendler in die umliegenden Städte Landsberg, Augsburg und München. Der mit Abstand größte Arbeitgeber in der Gemeinde selbst ist mit ca. 500 Mitarbeitern die Firma DELO Industrieklebstoffe im Ortsteil Schöffelding. Der Ort liegt im reizvollen Voralpenland zwischen Ammersee und Lechtal. Er bietet seinen Bewohnern und Gästen - neben den wichtigsten Versorgungseinrichtungen - eine Reihe von Freizeit-, Sport- und Ausflugsmöglichkeiten, die als bekannt vorausgesetzt werden können und daher nicht im Einzelnen aufgezählt werden brauchen. Die nächstgelegene Seezugangsmöglichkeit zum Ammersee ist Schöndorf.

Erreichbarkeit

Windach ist mit dem Pkw zu erreichen über die Bundesautobahn A 96, München–Lindau (aus Richtung München kommend: Anschlussstelle „Windach“; aus Richtung Lindau kommend: Anschlussstelle „Schöffelding“) jeweils in Verbindung mit einer Kreisstraße. Der nächstgelegene S-Bahnanschluss mit Anbindung an die Landeshauptstadt München befindet sich in Geltendorf (ca. 6 km nördlich). Die ca.-Entfernungen zu ausgewählten Gemeinden und Städten sowie zur Anschlussstelle der Bundesautobahnen A 96 betragen von Windach aus nach

- Landsberg am Lech (westlich) ca. 15 km
- Augsburg (nordwestlich) ca. 45 km
- München (östlich) ca. 45 km
- Schondorf (Ammersee-Westufer) ca. 5 km
- A 96 (Anschlussstelle „Windach“) ca. 0,8 km

Projektstandort

Der *Gasthof am Schloss* liegt unmittelbar im Bereich der Ortsmitte von Windach am Von-Pfetten-Füll-Platz.



Quelle: HoGa Experts-Darstellungen in Anlehnung an das Kartenmaterial von OpenStreetMap (www.openstreetmap.de/karte.html, [Stand 04.05.2021]).

Der Platz ist Kreuzungspunkt der drei Hauptverkehrsstraßen des Ortes (Landsberger Straße, Münchener Straße, Hechenwanger Straße) und daher ganztägig frequentiert, wenngleich die Straßen keine nennenswerte überregionale Verbindungsfunktion haben. Im näheren Standortumfeld befinden sich diverse Be- und Versorgungseinrichtungen (Einzelhandelsgeschäfte, Banken, Friseur, Praxen etc.) sowie Wohnbebauung. Direkt gegenüber liegen das Rathaus (früher Schloss) und die Pfarrkirche mit Friedhof. Die Psychosomatische Klinik Windach mit etwa 170 Betten befindet sich am nordöstlichen Ortsrand; die Entfernung zum Gasthof beträgt knapp 1,5 km.

2.2.2. Nachfrage

Nachfragegeneratoren

Ein ganzes Bündel von Nachfragegeneratoren (Firma DELO, Psychosomatische Klinik Windach, BAB A 96, Tourismusregionen „Fünfseenland“ und „Ammersee-Lech“, regionale Märkte, Festivals und Feste von „Süddeutscher Töpfermarkt Landsberg“ bis „Kaltenberger Ritterturnier“, hauseigener Saal, Landeshauptstadt München) lässt – entsprechende Akquisitionsbemühungen vorausgesetzt - sowohl für den Beherbergungsbereich als auch für die Gastronomie Nachfrage aus unterschiedlichen Segmenten erwarten.

Zielgruppen

Beherbergung:

- Geschäftsreisende bzw. Besucher, Mitarbeiter und Gäste von Firmen in Windach und im Einzugsgebiet (Landsberg, Gewerbegebiete entlang der A 96 Richtung München, Großraum München) sowie Besucher von großen Messen und Veranstaltungen in München;
- Patientenbesucher der ortsansässigen Psychosomatischen Klinik Windach (110 Zimmer mit 171 Betten);
- Personen oder Gruppen, die sich aus privaten Gründen in Windach und Umgebung aufhalten (z. B. Familienbesuche, Gäste von im Hause stattfindenden Feierlichkeiten aller Art wie z. B. Hochzeiten, Familien- und Vereinsfeiern etc.).

- Durchreisende auf der nahe Windach gelegenen A 96;
- Kurzurlauber (Ammersee-Gebiet) und Besucher der regionalen Event-Veranstaltungen **mit Schwerpunkt** Sommerhalbjahr.

Gastronomie:

- Übernachtungsgäste;
- Einheimische bzw. regionale Wohnbevölkerung und Geschäftsleute aus dem Einzugsgebiet;
- Klinikpatienten und deren Angehörige;
- Ausflügler, Radler, Touristen aus der Region und Passanten;
- Teilnehmer an Sonderveranstaltungen bzw. Extraessen (private oder geschäftliche Feierlichkeiten etc.) sowie Seminaren/Tagungen.

Tourismusstatistik

Einen Anhaltspunkt über die Nachfragesituation bieten die vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichten Daten des Landkreises Landsberg am Lech. Erfasst wurden hierbei nur Betriebe (einschließlich Campingplätze), die über mindestens 10 Gästebetten verfügen. Die Daten für Windach unterliegen dem Datenschutz, da weniger als drei Betriebe vorhanden sind.

Jahr	Betten	Ankünfte	Übernachtungen	Ø Aufenthaltsdauer	Auslastung in %	Tagen
2018	1.656	121.932	276.697	2,3	39,2	143
2019	1.862	130.134	306.526	2,4	40,0	146
2020 (*)	1.770	71.558	196.683	2,8	28,8	105
2021 (*)	1.774	75.144	210.744	2,8	31,2	114

(*) Die von der Corona-Pandemie geprägten Jahre. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik.

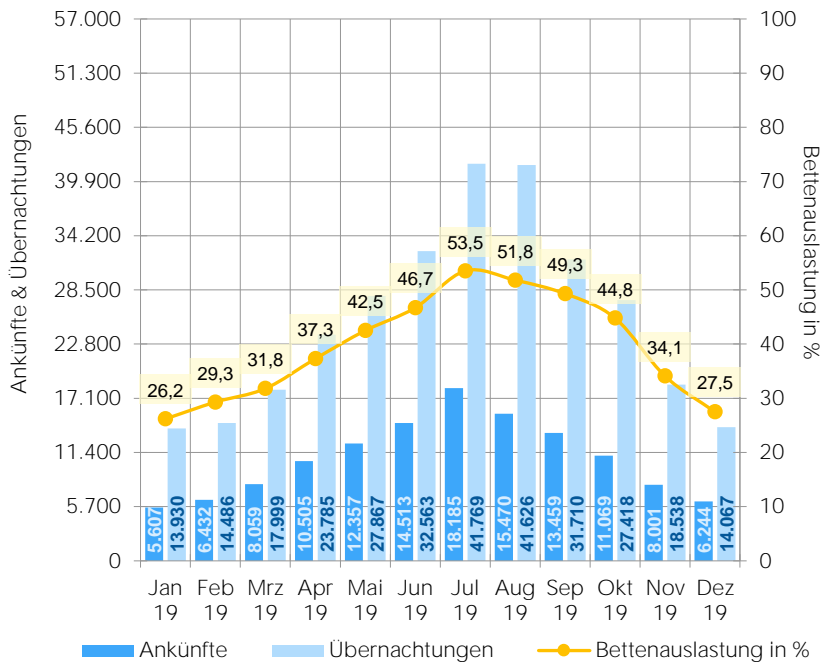
Hinweis:

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

Saisonalität der Nachfrage

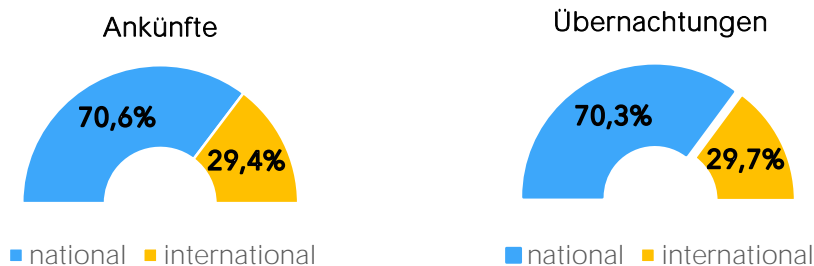
Sowohl bei den Gästeankünften als auch bei den Übernachtungen ist am Beispiel des Jahres 2019 (vor Corona) eine ausgeprägte Konzentration auf die Sommermonate (Mai bis Oktober) zu erkennen. So wurden in diesem Zeitraum rd. 65,5 % der Ankünfte und rd. 66,4 % der Übernachtungen getätigt.

Saisonverlauf Lkr. Landsberg am Lech



Internationalität der Nachfrage

Die Auswertung der Herkunftsstatistik (Datenbasis: Jahr 2019) zeigt, dass die Nachfrage aus dem Ausland mit jeweils rd. 30 % vergleichsweise stark ausgeprägt ist.



2.2.3. Angebot

Beherbergung

Hinsichtlich der Mitbewerbersituation für den Beherbergungsbereich des geplanten Betriebes ist festzustellen, dass im näheren regionalen Umfeld vergleichsweise wenige Übernachtungsbetriebe vorhanden sind, die sich mehr oder weniger um dieselben Gästekreise wie der geplante Betrieb bemühen. Die wichtigsten Mitbewerber werden nachfolgend im Einzelnen aufgeführt, wobei wir die Standorte direkt am Ammersee (z. Bsp. Eching, Schondorf etc.) nicht mit in die Betrachtung einbeziehen. Ansonsten werden in der Region in größerem Umfang Ferienwohnungen und Privatunterkünfte sowie Urlaub auf dem Bauernhof angeboten.

Standort / Betriebsname	Zimmer/ Bettenanzahl	Inklusivpreise pro Person und Tag	
		Einzelzimmer EUR	Doppelzimmer EUR
<i>Eresing</i>			
Landhotel Wiedmann	31 53	56,- / 109,-	85,- / 118,-
<i>Türkenfeld</i>			
Zum Unterwirt	15 32	ab 59,-	ab 98,-
<i>Schondorf</i>			
Gasthof Drexl	11 26	ab 45,-	ab 65,-
<i>Finning</i>			
Zum Staudenwirt	17 28	ab 32,-	ab 65,-
<i>Hofstetten</i>			
Landhotel Zur Alten Post	17 34	ab 53,-	ab 84,-

Gastronomie

In Windach selbst bestimmen gegenwärtig drei Gaststättenbetriebe das örtliche Angebot:

- Ristorium Windach - Vereinsgaststätte
(Pizza, Pasta, Klassiker; Di.-Sa. abends, So. ganztags)
- Pizzeria Bella Vita - Kellerlokal, Take away, Lieferservice
(Pizza, Pasta, Klassiker; Mo.-So. abends)
- Café Pavillion - Tages-Café-Restaurant
(hausgemachte Kuchen, Torten; Tagesgerichte; Fr.-Mo. tagsüber)



Im Ortsteil Hechenwang (ca. 3 km östlich) befindet sich das alteingesessene Traditionsgasthaus „Saxenhammer“ mit Saal/Tenne und Gastgarten sowie einer Auswahl frisch zubereiteter Speisen. Gutbürgerliche Küchenleistungen bieten das Hotel-Gasthaus „Wiedmann“ und das Gasthaus „Alter Wirt“ in der Nachbargemeinde Eresing (ca. 3 km nördlich) sowie die Klostergaststätte „Emminger Hof“ in St. Ottilien (ca. 5 km). Weitere Betriebe finden sich im näheren Umfeld mit dem Staudenwirt (gutbürgerliche und ambitionierte gehobene, moderne Küche) und dem „Bei Fuchs und Has“ (modernes Wirtshauskonzept im ehemaligen Gashof Jakob) in Finning (rd. 8 km südlich). Zumindest als mittelbare Mitbewerber sind die zahlreichen gastronomischen Einrichtungen unterschiedlichen Angebots- und Leistungsstandards in den nahe gelegenen Ammerseegemeinden Eching und Schondorf anzusehen, da sie teilweise dieselben Gästekreise wie der geplante Betrieb anzusprechen suchen.

3. Zielsetzung

Übergeordnete Zielbeschreibung

Die Gemeinde Windach möchte durch die denkmalschutzgerechte Generalsanierung des *Gasthofs am Schloss* und sein direktes Umfeld einen weiteren wesentlichen Beitrag zur optischen Akzentuierung der Ortsmitte leisten, die durch die Bewahrung eines Gastronomiebetriebes und die damit verbundene Schaffung eines modernen Gasthofbetriebes mit Saal auch als gesellschaftlicher Treffpunkt gestärkt werden soll. Der/die zukünftige Betreiber/in des Hotel-Gasthofs wird entscheidend dazu beitragen können. Das von örtlichen Vereinen, Organisationen und Veranstaltungen geprägte Gemeindeleben soll gepflegt werden und durch neue Veranstaltungen und Events ergänzt werden, um so das gesellschaftliche und kulturelle Angebot zu bereichern.

Standard

Der ausschreibungsgegenständliche Hotel-Gasthof soll in Orientierung an der DEHOGA-Kategorie „Komfort“ (3 Sterne) angesiedelt werden. Das künftige Angebot soll dabei die Beherbergungsleistungen sowie den Gastronomie- und Saalbetrieb umfassen.

Anforderungen an den/die Vertragspartner/in

Die Führung des künftigen Hotel-Gasthofs soll einem/einer Vertragspartner/in obliegen, der/die sich durch Erfahrung in der erfolgreichen fachlichen und kaufmännischen Führung von Betrieben mit vergleichbaren Leistungsbereichen auszeichnet, der/die alle konzessionsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und der/die es versteht, mit Kreativität und persönlichem Engagement die Bedürfnisse aufzugreifen.

Eckdaten zum Pachtvertrag

Mit dem/der künftigen Vertragspartner/in soll ein Pachtvertrag geschlossen werden, der sich inhaltlich u. a. an folgenden Punkten orientieren soll:

Pachtbeginn:

voraussichtlich Mitte 2023,
eventuell schon früher

Pachtdauer:

5 Jahre zzgl. zweimaliger Option auf jeweils weitere 5 Jahre

Pacht und -vertragsart:

Umsatzpacht in Verbindung mit Mindestpacht (Verhandlungsbasis):

9 % vom Nettoumsatz, **mindestens** jedoch

im 1. Jahr monatlich netto EUR 4.600,--,

im 2. Jahr monatlich netto EUR 5.300,-- und

ab 3. Jahr monatlich netto EUR 6.100,--.

Bemessungsgrundlage für die Pacht sind alle betrieblichen Netto-Erlöse (ohne Eigenverbrauch, Eigennutzung, Mitarbeiterverpflegung).

Aufgrund der variablen Pachtkomponente soll eine prüfungsfähige, monatsbezogene Umsatzaufstellung des/der Vertragspartners/in die Grundlage zur Pachtermittlung bilden.

Kautions:

Zur Sicherung der Ansprüche der Verpächterin aus dem künftigen Vertragsverhältnis ist eine Kautions in Höhe von drei Monats-Mindestpachten vorgesehen, die auch über eine Bankbürgschaft erbracht werden kann.

Lieferanten- / Brauereibindung:

Der Gasthof wird brauerei-/lieferantenfrei verpachtet.

Investitionen des Vertragspartners:

Die Investitionen des/der Vertragspartners/in beschränken sich auf Kleininventar (IT, Kasse, Kleingeräte, Geschirr, Besteck, Gläser, Dekoration, Warenerstaussstattung, Marketing etc.).

Zustand der gastgewerblichen Flächen / des Inventars:

Alle Räume und Verkehrsflächen des *Gasthofs am Schloss* werden nach Fertigstellung der Generalsanierung und Neueinrichtung in einem konzessionsfähigen neuen Zustand übergeben. Dasselbe gilt für die Haustechnik sowie für alle installierten und beweglichen Anlagen und Geräte, die als Eigentum der Gemeindewerke Windach dem/der Vertragspartner/in zur Verfügung stehen werden. Eine entsprechende Inventarliste der überlassenen Gegenstände wird Bestandteil des Pachtvertrages sein.

Reparaturen, Wartung, Instandhaltung:

Der Vertragspartner verpflichtet sich, das überlassene Inventar ordnungsgemäß zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Den Bedienungsanweisungen der Hersteller ist ordnungsgemäß nachzukommen. Bei Verletzung dieser Pflicht ist den Gemeindewerken Windach der dadurch entstandene Schaden zu ersetzen.

Sofern keine andere schriftliche Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern getroffen wird, orientiert sich die Lastenverteilung an nachfolgender Übersicht.



Klassische Lastenverteilung bei Pachtbetrieben		
Instandhaltung	Pächter	Verpächter
Gebäude		✓
Türen		✓
Fenster		✓
Schlösser		✓
Rollläden (ggf.)		✓
sanitäre Anlagen		✓
Gas-Wasser-Elektroinstallationen		✓
Entlüftungsanlage		✓
Großküchengeräte		✓
Kühlanlagen		✓
Maler- und Tapezierarbeiten	✓	
sonst. Inventar (kleine Ersatzbeschaffungen)	✓	
Sonstige Lasten ⁽¹⁾		
Grundsteuern		✓
Gebäudefeuerversicherung		✓
Gebäudehaftpflichtversicherung		✓
Kanalisationsabgabe		✓
Straßenreinigung	(✓)	
Müllabfuhr	(✓)	
Kaminreinigung	(✓)	
Gewerbesteuer	✓	
Heizung	(✓)	
Strom, Gas, Wasser	✓	
Betriebshaftpflicht	✓	
Feuerversicherung für gepachtetes Inventar	✓	
Wasserschadenversicherung	✓	
Einbruch-Diebstahlversicherung	✓	

(1) Dem Pächter gänzlich nur zuzuordnen, wenn der Gewerbebetrieb auch wirklich der einzige Nutznießer ist.

Zutritt zu Räumlichkeiten:

Der/die Vertragspartner/in verpflichtet sich, Personen, die die Gemeindefürsorge Windach benennt, nach Terminabsprache Zutritt zu allen Räumen zu verschaffen.

Versicherungsschutz, Haftung:

Der/die Vertragspartner/in haftet für Schäden und Unfälle, die von ihm/ihr und seinen/ihren Mitarbeitenden verursacht worden sind. Darüber hinaus ist für Schäden zu haften, die von dem/der Vertragspartner/in oder seinen/ihren Mitarbeitenden vorsätzlich oder fahrlässig verursacht wurden. Die gesetzlichen Vorschriften und Regeln zur Arbeitssicherheit sind einzuhalten.

Weiterhin ist der Vertragspartner verpflichtet, das gesamte Pachtinventar in ausreichender Höhe gegen Feuer, Einbruchdiebstahl einschließlich Vandalismus, Leitungswasserschäden zu versichern und eine entsprechende Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden mit ausreichend hohen Deckungssummen abzuschließen.

Der Nachweis der abgeschlossenen Verträge ist dem Verpächter auf Verlangen in Kopie zu überlassen, ebenfalls eine Bestätigung der Prämienzahlung zu den Versicherungsverträgen.

Umweltschutz und Müll:

Der/die Vertragspartner/in sorgt für eine regelmäßige und sachgerechte Entsorgung von Abfällen. Dabei sind alle gesetzlichen Vorschriften zwingend zu beachten, insbesondere sind die Vorschriften des Umweltschutzes, z.B. zur Wertstofftrennung sowie kommunale Satzungen zur Abfallbeseitigung und die Tierkörperbeseitigungs-Verordnung im Bereich Küche zu beachten.

Einhaltung gesetzlicher Vorschriften:

Über die lebensmittelrechtlichen Vorschriften und bereits andere genannte Gesetze und Vorschriften hinaus gelten selbstverständlich auch alle anderen gesetzlichen Vorschriften. Insbesondere verweisen wir auf die Vorschriften über den Umgang mit technischen Geräten sowie das Arbeits-, Sozial- und Steuerrecht.

4. Bewerbungsinhalte

4.1. Grundsätzliches

Das vorliegende Exposé informiert im Rahmen einer Objektbeschreibung über die Betriebsteile, den Standort des geplanten Hotel-Gasthof-Betriebes und beschreibt die Grundidee des Projektes sowie die daraus resultierenden Mindestanforderungen an ein künftiges Betriebskonzept. Um den Bewerbern möglichst breiten Raum für ihr kreatives Gastronomiekonzept bieten zu können, besteht keine detaillierte konzeptionelle Detailvorgabe. Es versteht sich von selbst, dass das künftige gastronomische Nutzungskonzept nicht dem Ansehen der Eigentümerin bzw. der Gemeinde schaden darf.

Vom Bewerber wird ein schriftliches Angebot erwartet. Dieses ist in digitaler Form im PDF-Format einzureichen (vgl. Kontaktdaten in Abschnitt 1.4 Termine).

Jede vollständig und fristgerecht eingereichte Bewerbung wird einer Jury zur Auswahl vorgelegt. Die ausgewählten Bewerber erhalten dann die Möglichkeit, ihr Konzept im Rahmen einer Präsentation vorzustellen.

4.2. Für die Bewerbung zu erstellende Unterlagen

Schriftliche Bewerbung:

Die schriftliche Bewerbung ist in strukturierter Reihenfolge mit folgenden Inhalten zu erstellen:

- 1) Vorstellung des Bewerbers (Lebenslauf)
- 2) Hotel-Gasthof-Konzept
 - a) Vision und konzeptionelle Grundidee
Bitte stellen Sie uns Ihr Konzept für den Gasthof am Schloss vor.
 - b) Künftige Zielgruppen
Wer soll bzw. wird Ihr Gast sein?
 - c) Beschreibung der künftigen Leistungen
Beschreiben Sie uns kurz Ihr Angebot (Logis, F&B, Veranstaltungen) und dessen grundsätzliche konzeptionelle Ausrichtung mit Beispielen.

len von Angebotskomponenten (z. B. Speisekarten, Bankettangebote, Bildmaterial) sowie das geplante Preisniveau (Zimmerpreise bzw. Übernachtungspreise, Hauptartikel in der Speisen- und Getränkekarte etc.).

- d) Grobe Investitionsschätzung (z. B. für IT, Kassen, Kleininventar, Kleingeräte, Marketing etc.) bei Anpachtung und Angaben zur geplanten Finanzierung (Eigenkapital, Fremdkapital)
 - e) Grober Aufbau der Organisationsstruktur sowie einer daraus resultierenden personellen Besetzung
- 3) Zeitliche Einschätzung der Anlaufzeit nach erfolgter Eröffnung des *Gasthofs am Schloss* in Windach
 - 4) Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Umsatz- und Aufwandsprognose)
 - 5) Zeitlicher Ablauf und Vorstellungen bei der weiteren Zusammenarbeit
 - 6) Sonstige Anregungen

Präsentation:

Die spätere Präsentation dient dem/der Bewerber/in zur visuellen Darstellung seines/ihrer Betriebskonzeptes und gleichzeitig der Zusammenfassung von zentralen Inhalten der schriftlichen Bewerbung. Der zeitliche Rahmen hierfür sollte 30 Minuten nicht überschreiten. Im Anschluss an die Präsentation wird es Zeit und Raum für Fragen, Anmerkungen sowie weiteren Austausch geben.