

# PACHTAUSSCHREIBUNG

Die Pachtanschreibung betrifft das Objekt

## KUB-Cafe, Bregenz, Karl-Tizian-Platz

Als Verpächterin fungiert die Vorarlberger Kulturhäuser Betriebsgesellschaft mbH unter der Geschäftsführung des Herrn Dr. Werner Döring.

### 1. PACHTOBJEKT

Das KUB-Cafe verfügt insgesamt über 38 Sitzplätze (22 Sitzplätze an 2er Tischen, 16 Sitzplätze am großen Tisch) und 8 Barhocker im Innenbereich und über einen großzügigen Außenbereich auf dem Kunsthausplatz mit ca. 80 Sitzplätzen inklusive einer Küche und Lagerräumen. Die Räumlichkeiten werden möbliert und eingerichtet vermietet laut Inventarliste. Auch die Gastgarten-Bestuhlung und Betischung ist im Inventar enthalten.

Allenfalls ergänzende Einrichtungsgegenstände und Kleininventar (Besteck, Geschirr, Glas, Tischwäsche, etc.) sind vom Pächter bzw. der Pächterin in guter Qualität und ausreichender Anzahl bereitzustellen. Das von der Verpächterin zur Verfügung gestellte Inventar ist einer jährlichen Überprüfung zu unterziehen. Änderungen beim vom Verpächter zur Verfügung gestellten Inventar bedürfen der Zustimmung durch den Verpächter.

### 2. PACHTDAUER

Das Pachtverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Parteien mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten jeweils zum 31.03. oder zum 31.12. gekündigt werden. Die Kündigung erfolgt mittels eingeschriebenen Briefes. Ungeachtet dieser Regelung der Vertragsdauer ist die Verpächterin berechtigt, das Vertragsverhältnis unverzüglich aufzulösen, wenn

- a) der Pächter die Bestimmungen dieses Vertrages verletzt und trotz Mahnung nicht unverzüglich unterlässt.
- b) gegen den Pächter bzw. die Pächterin wegen Verletzung der gesetzlichen Bestimmungen ein gerichtliches oder verwaltungsgerichtliches Strafverfahren eingeleitet wird.
- c) über den Pächter bzw. die Pächterin ein Konkurs- oder Ausgleichsverfahren rechtskräftig eröffnet oder ein Antrag auf Konkurseröffnung mangels hinreichenden Vermögens abgewiesen wird.
- d) dem Pächter bzw. der Pächterin die erforderlichen behördlichen Bewilligungen entzogen werden.
- e) der Betrieb eingestellt wird.
- f) der Pächter bzw. die Pächterin mit der Zahlung des Pachtzinses und der Betriebskosten in Verzug gerät und trotz Setzung einer Nachfrist von 4 Wochen seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt.
- g) der Pächter verstirbt;

### **3. PACTBEGINN**

Der Pachtbeginn wird auf den Anfang 2019 festgelegt.

### **4. PACTZINS**

Der monatliche Pachtzins beträgt 8 % vom Nettoumsatz (ohne Umsatzsteuer) zuzügl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, mindestens jedoch € 2.000,00 in den Monaten Oktober bis März und € 3.500,00 in den Monaten April bis September.

Die Berechnungsgrundlage des variablen Umsatzpachts ist der Nettogesamtumsatz pro Monat, dieser ist vom Pächter bzw. von der Pächterin bis spätestens 14 Tage nach Monatsultimo unaufgefordert bekannt zu geben. Dies ist vom Steuerberater per Jahresende gesamthaft zu bestätigen.

Die Differenz (Mehrbetrag) zum vereinbarten Mindestpacht ist innerhalb von 15 Tagen zur Zahlung fällig.

Die monatliche Mindestpacht ist als à-conto-Zahlung jeweils bis zum Monatsultimo fällig und wird von der Verpächterin im Lastschriften-Einzugsverfahren vom Konto des Pächters bzw. der Pächterin eingezogen.

Die Verpächterin ist berechtigt, die gemeldete Jahresumsatz-Abrechnung zu kontrollieren oder kontrollieren zu lassen. Alle dazu notwendigen Unterlagen sind bereitzuhalten. Es besteht eine Auskunftspflicht bei allfälligen Rückfragen.

Sämtliche Betriebskosten gehen zu Lasten des Pächters bzw. der Pächterin mit Ausnahme der Grundsteuer und der Gebäude-Feuerversicherung. Die Betriebskosten werden pauschaliert mit EUR 400,00 p.m. angesetzt, ausgenommen sind Reinigung, Stromkosten und Wartungsaufwendungen für vom Pächter angeschaffte Geräte. Alle sonstigen Kosten wie Versicherungsaufwendungen, Wartungskosten technische Anlagen, Wasserverbrauchsgebühren, Kanalbenützungsggebühren, Heizungskosten sind den pauschalierten Betriebskosten enthalten. Die Betriebskostenpauschale und auch die erwarteten Stromkosten werden monatlich verrechnet.

### **5. BETRIEBSPFLICHT**

Die Betriebspflicht richtet sich nach den Betriebszeiten des KUB, dies ist während der Monate September – Juni Folgejahr im Regelfall Dienstag – Sonntag von 10 – 18 Uhr, Donnerstag bis 20 Uhr. In den Sommermonaten Juli und August ist das KUB Montag – Sonntag von 10 – 20 Uhr geöffnet. Darüber hinaus kann die Offenhaltungszeit individuell festgelegt werden

Ein wöchentlicher Ruhetag, sowie Betriebsferien sind zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich festzulegen.

## **6. INSTANDHALTUNGEN UND BAULICHE MASSNAHMEN**

Die Verpächterin übernimmt nur jene Instandhaltungen, die zur Sicherung der Bausubstanz notwendig sind.

Der Pächter bzw. die Pächterin verpflichtet sich, die genannten Pachtobjekte bzw. Räumlichkeiten samt Inventargegenständen pfleglich zu behandeln und die ordnungsgemäße und laufende Instandhaltung und Reparaturen durchzuführen.

Der Pächter bzw. die Pächterin hat auch auf eigene Kosten dafür zu sorgen, dass sich die Pachtgegenstände in einem einladenden und gefälligen, insbesondere gereinigten Zustand befinden. Die Wartung und der Service der Geräte sind von autorisierten Fachfirmen vorzunehmen, wobei die vorgeschriebenen Wartungsintervalle einzuhalten sind.

Die Durchführung von Veränderungen aller Art (bauliche, an dem zur Verfügung gestellten Inventar etc.) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin.

## **7. KAUTION**

Die Kaution, welche auch in Form einer Bankhaftung beigebracht werden kann, beträgt pauschal € 10.000,00.

## **8. GEWERBERECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

Bedingung für den Abschluss des Pachtvertrages ist die persönliche Erfüllung der gewerberechtlichen Voraussetzungen zur Führung eines Gastronomiebetriebes (Konzessionsberechtigung) durch den Pächter bzw. die Pächterin oder im Rahmen einer Gesellschaft durch den gewerberechtlichen Geschäftsführer.

## **9. WARENBEZUGSVERPFLICHTUNG UND LIEFERANTENVEREINBARUNGEN**

Warenbezugsverpflichtungen seitens der Verpächterin bestehen keine.

Der Abschluss von Liefervereinbarungen (z. B. Bierliefervereinbarung etc.) wird nicht ausdrücklich ausgeschlossen. Bei Auflösung (auch vorzeitiger Auflösung) des Pachtverhältnisses werden jedoch keine wie immer gearteten Verpflichtungen aus solchen Vereinbarungen von der Verpächterin übernommen.

## **10. VERBOT DER UNTERVERPACHTUNG**

Eine Unterverpachtung (auch Teile davon) ist grundsätzlich nur mit Zustimmung der Verpächterin erlaubt.

## 11. BETRIEBSKONZEPT

Die Verpächterin weist ausdrücklich darauf hin, dass die Anforderungen an die Qualitätsgastronomie (sowohl regional als auch international) wichtiges Kriterium für die Neuverpachtung sind. Auch auf die persönliche Führung und Anwesenheit des Pächters/der Pächterin im Betrieb wird großer Wert gelegt (kein Filialbetrieb).

Daher wird vom zukünftigen Pächter bzw. der Pächterin ein komprimiertes Betriebskonzept verlangt, welches folgende Themenbereiche umfassen soll:

- Organisationsstruktur und Betriebsform (wird der Schwerpunkt auf Cafe/Bar oder Restaurant gelegt mit Bekanntgabe der geplanten Öffnungszeiten)
- Angebotsgestaltung im Bereich Küche und Keller (mit innovativen Ideen)
- Dienstleistungsbereitschaft / Servicequalität
- Preisgestaltung: hier ist auf eine familienfreundliche Preisgestaltung (z. B. alkoholfreie Getränke) besonders Bedacht zu nehmen.
- Angabe von Referenzen
- Fachliche Voraussetzungen

Die Qualität des Betriebskonzeptes wird ein maßgebliches Kriterium bei der Vergabeentscheidung sein.

## 12. BEWERBUNGSFRIST

Die Bewerbungsfrist wird bis zum 10. Dezember 2018 beschränkt.

Die Pacht Ausschreibung steht Ihnen online unter [www.kulturhaeuser.at](http://www.kulturhaeuser.at) / Pacht / Downloadlink zur Verfügung.

Die Pachtbewerbung mit den üblichen Unterlagen und dem geforderten Betriebskonzept ist verschlossen innerhalb der vorhin erwähnten Bewerbungsfrist bei der genannten Adresse mit dem Zusatzvermerk „Pachtangebot Gastronomie“ abzugeben oder an die genannte Adresse postalisch zu senden.