

PACHTAUSSCHREIBUNG

Die Pachtanschreibung betrifft das Objekt

Mozart`s Café Museum, Salzburg, Residenzplatz

Als Verpächterin fungiert die Salzburg Museum GmbH unter der Geschäftsführung des Herrn Dr. Martin Hochleitner.

1. PACHTOBJEKT

Das zur Verpachtung stehende Lokal verfügt insgesamt über 41 Sitzplätze (31 Sitzplätze im Cafe, 10 Sitzplätze auf dem „Podest“) sowie 8 Barhocker plus 4 Hochtische sowie über Küche und Lagerräume im Innenbereich. Die Räumlichkeiten haben ein Ausmaß von ca. 147 qm, wobei ca. 80 qm als Gastraum zur Verfügung stehen. Ferner verfügt das Lokal über einen großzügigen Außenbereich zum Residenzplatz mit ca. 131 qm. Der so genannte Innenhof 1 in der neuen Residenz ist ebenfalls gastronomisch nutzbar.

Die Räumlichkeiten werden möbliert und eingerichtet vermietet laut Inventarliste. 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 10 Jahre abgeschlossen und kann von beiden Parteien mittels eingeschriebenen Briefes mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten jeweils zum 31. Dezember gekündigt werden. Ungeachtet dieser Regelung der Vertragsdauer ist die Verpächterin berechtigt, das Vertragsverhältnis unverzüglich aufzulösen, wenn

- a) der Pächter die Bestimmungen des Vertrages verletzt und trotz Mahnung nicht unterlässt.
- b) gegen den Pächter/die Pächterin wegen Verletzung der gesetzlichen Bestimmungen ein gerichtliches oder verwaltungsgerichtliches Strafverfahren eingeleitet wird.
- c) über den Pächter/die Pächterin ein Konkurs- oder Ausgleichsverfahren rechtskräftig eröffnet oder ein Antrag auf Konkurseröffnung mangels hinreichenden Vermögens abgewiesen wird.
- d) dem Pächter/der Pächterin die erforderlichen behördlichen Bewilligungen entzogen werden.
- e) der Betrieb eingestellt wird.
- f) der Pächter/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.

3. PACHTBEGINN

Der Pachtbeginn wird auf den 01.07.2020 festgelegt.

4. PACHTZINS

Der jährliche Pachtzins beträgt 11 % vom Nettjahresumsatz, mindestens jedoch € 4.500,- in den Monaten Oktober bis März und € 7.000,- in den Monaten April bis September zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Anpassung des Pachtzinses erfolgt jährlich auf Basis der für den Monat Juli des jeweiligen Jahres veröffentlichten Indexzahl des VPI 2015.

Die Berechnungsgrundlage der variablen Umsatzpacht ist der Nettjahresumsatz im abgelaufenen Kalenderjahr. Dieser ist der Verpächterin bis spätestens zum 30. April des Folgejahres anhand der Umsatzsteuerjahreserklärung unaufgefordert bekannt zu geben und nach Möglichkeit vom Steuerberater der Pächterin zu bestätigen. Sollte sich ein Mehrbetrag zur vereinbarten Mindestpacht ergeben, so ist dieser innerhalb von 15 Tagen (i.d.R am 15. Juli) zur Zahlung fällig. Die monatliche Mindestpacht ist als Akonto-Zahlung jeweils bis zum fünften Kalendertag des Monats 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 € 500,- zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer pro Monat angesetzt, ausgenommen sind Reinigung, Stromkosten und Wartungsaufwendungen für vom Pächter angeschaffte Geräte. Alle sonstigen Kosten wie Versicherungsaufwendungen, Wartungskosten technische Anlagen, Wasserverbrauchsgebühren, Kanalbenützungsgbühren, Heizungskosten sind den pauschalierten Betriebskosten enthalten. Die Betriebskostenpauschale und auch die erwarteten Stromkosten werden monatlich verrechnet.

Die Gebrauchsabgabe der Stadtgemeinde Salzburg für den Gastgarten zum Residenzplatz wird der Pächterin ohne Zuschläge weiterverrechnet.

5. BETRIEBSPFLICHT

Die Betriebspflicht ist angelehnt an die Betriebszeiten des Salzburg Museum in der Neuen Residenz. Die Betriebspflicht beschränkt sich auf den Zeitraum 30 Minuten vor Öffnung bis 30 Minuten nach Schließung des Museums.

Gestattet ist der Betrieb täglich von 08.00 Uhr bis 01.00 Uhr des drauffolgendes Tages. Durch Bescheid festgelegte allfällige frühere Sperrstunden sind jedenfalls einzuhalten.

Der Betrieb ist unverzüglich bei Beginn des Bestandverhältnisses aufzunehmen, da während der Dauer der Landesausstellung 2020 im Salzburg Museum keine Möglichkeit einer mehrtägigen Schließung des Betriebes besteht. Das Salzburg Museum wird der Pächterin eine Betriebsschließung für die Durchführung von Renovierungsarbeiten im notwendigen Ausmaß in den Monaten Jänner oder Februar 2021 gestatten.

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 übernommenen 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 Bankgarantie beigebracht werden kann, beträgt € 50.000,-

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

Die gänzliche oder teilweise Weitergabe des Bestandobjektes, entgeltlich oder unentgeltlich an Dritte ist untersagt. Dies gilt bspw. für den Betrieb eines Glühweinstandes während des Christkindlmarktes oder eines Getränkeausschanks mit einem mobilen Stand während des Rupertikirtags oder anderer Events. Der Betrieb derartiger temporärer Einrichtungen durch die Pächterin selbst ist jedoch vorbehaltlich einer allenfalls notwendigen gewerbebehördlichen Genehmigung gestattet.

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 (Schwerpunkt Konzept mit geplanten Öffnungszeiten)
- Angebotsgestaltung im Bereich Küche und Keller (keine Convenience Food)
- Schnittstellengestaltung zum Museum (Catering, Veranstaltungen, etc.)
- Dienstleistungsbereitschaft / Servicequalität
- Preisgestaltung: hier ist auf eine familienfreundliche Preisgestaltung (z. B. alkoholfreie Getränke) besonders Bedacht zu nehmen.
- Angabe von Referenzen
- Fachliche Voraussetzungen
- Nachhaltigkeit / Regionalität

Die Qualität des Betriebskonzeptes ist das maßgebliche Kriterium bei der Vergabeentscheidung.

Die Detailregelungen der qualitativen und quantitativen Betriebsführung, des Sortiments und der Werberichtlinien erfolgen im Rahmen des Pachtvertrages.

12. BEWERBUNGSFRIST

Die vorstehende Anführung einzelner wesentlicher Punkte zum abzuschließenden Pachtvertrag dienen ausschließlich zur Information der Pachtinteressenten und stellen jedenfalls keine abschließende Aufzählung, der in den Pachtvertrag aufzunehmenden Vertragsbestimmungen dar.

Die Bewerbungsfrist wird bis zum 29. Oktober 2019 beschränkt. Die Pachtausschreibung steht Ihnen online unter [www.salzburgmuseum.at / Pacht / Downloadlink](http://www.salzburgmuseum.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:

Salzburg Museum GmbH
z.Hd. Christian Rolff
Mozartplatz 1
5010 Salzburg