

Ausschreibung

über die
Verpachtung des Hotel- und Gastronomiebetriebs
des Schloss Thurnau mit Gräf Haus
in 95349 Thurnau / Landkreis Kulmbach
(Regierungsbezirk Oberfranken)

erstellt von

HOGA®

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

im Auftrag der

Gräflich Giech'schen Spitalstiftung,
Konrad-Adenauer-Str. 5, 95326 Kulmbach

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 (25)	24
2.	Organisationsstruktur (20)	24
3.	Referenzen (15)	24
4.	Darstellung der Konzeptidee (40)	24
F.	Angebotsunterlagen	25
1.	Eckdaten des Pachtobjekts	25
2.	Pachtvertrag	34
3.	Anlagen zum Pachtvertrag Schloss Thurnau	46
4.	Erklärung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie Sozialbeiträgen	47
5.	Erklärung zur Einhaltung der Vorgaben des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes, des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes, des Mindestlohngesetzes	48
6.	Erklärung zur Person und zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit	50
7.	Geheimhaltungsverpflichtung	52
8.	Vorlage eines Konzepts	53
G.	Hinweise zum Verfahren	54
1.	Stellen, an die die Angebotsunterlagen zu übersenden sind und die für etwaige Rückfragen zur Verfügung stehen	54
2.	Frist zur Abgabe eines Angebots	54
3.	Angebotsbindungsfrist	54
4.	Auswahlkriterien	54

H. Schlussbemerkung.....	55
--------------------------	----

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 von Flächen inkl. Einrichtungen im Schloss Thurnau zum eigenständigen und eigenverantwortlichen Betrieb eines Hotelbetriebs, nicht die unmittelbare Beschaffung von Lieferungen und/oder Leistungen.

Die Gräflich Giech'sche Spitalstiftung führt aus Gründen der Wettbewerbsgleichheit und der Wirtschaftlichkeit gleichwohl ein einem Vergabeverfahren grundsätzlich angelehntes 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 Hotelbetrieb im Schloss Thurnau, einschließlich der Zimmer im „Gräf Haus“. Das Schloss Thurnau bietet nicht nur historische Pracht, sondern beherbergt auch zwei renommierte universitäre Institute. Diese einzigartige Kombination schafft eine inspirierende Umgebung für Gäste und eröffnet interessante Synergien zwischen dem Hotelbetrieb und den akademischen Einrichtungen.

Bisher wurde das Schloss Thurnau 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 Schlosses Thurnau und seine Verbindung zu den universitären Instituten und dem lokalen Umfeld erkennt und ein harmonisches Zusammenwirken ermöglicht.

Die zusätzlichen Zimmer im Gräf Haus bieten die Gelegenheit für ein erweitertes Übernachtungsangebot, um sowohl bei Feierlichkeiten und Seminaren als auch den Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern der Institute und deren Gästen eine komfortable Unterkunft zu bieten. Dies schafft eine besondere Atmosphäre der Begegnung, des Austauschs und der kreativen Zusammenarbeit.

Mit Ihrer Bewerbung bitten wir Sie, Ihre Konzepte für den Hotelbetrieb im Schloss Thurnau unter Berücksichtigung der universitären Institute darzulegen. Wir sind besonders interessiert an Ideen, wie Sie die Zusammenarbeit zwischen dem Hotel und den Instituten 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 Hotels im Schloss Thurnau sowohl den Erhalt des historischen Erbes als auch die Bedürfnisse der universitären Einrichtungen respektiert. Die Balance zwischen dem Hotelerlebnis und den akademischen Aktivitäten ist ein Schlüsselfaktor für den Erfolg dieses Projekts. Wir setzen voraus, dass das gastronomische Angebot an mind. 5 Tagen, möglichst an 6 Tagen der Bevölkerung offen steht.

Der Vollständigkeit halber soll erwähnt werden, dass geplant ist, vier Ladepunkte für Elektromobilität auf dem Areal bis Jahresende 2023 zu errichten.

Der Künßbergflügel und das Gräfhaus werden mit Gas-Brennwertgeräten beheizt, für die anderen Bereiche gibt es drei Gasthermen mit einem 20 kW-BHKW, welches auch Eigenstrom für das Objekt erzeugt.

Acht Doppelzimmer im Künßbergflügel und die zwei Doppelzimmer im „Hengershäuschen“ sind aus den Jahren 2013 bzw. früher. Die anderen Zimmer sind **2022 bzw. 2023 neu saniert** bzw. hergestellt worden.

Insgesamt sind im Objekt 44 Zimmer, davon 13 Einzelzimmer. Die Zimmer sind alle voll möbliert.

C. Markt- Standortanalyse

1. Lage und Standort

- Tz 4 Der Markt Thurnau liegt im Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Oberfranken in Deutschland und hat eine Einwohnerzahl von etwa 4.500. Der Markt liegt im oberfränkischen Landkreis Kulmbach, in der Nähe der Städte Kulmbach und Bayreuth. Thurnau ist bekannt für sein historisches Zentrum und seine landschaftlich reizvolle Umgebung.

Bevölkerungsstruktur:

Die Bevölkerung im Marktgebiet von Thurnau wächst seit einigen Jahren. Die günstige Verkehrsanbindung und damit einhergehende Ansiedlungen von Industrie- und Gewerbeunternehmen sorgen für Zuzug. Die Bevölkerungsdichte von Thurnau selbst ist vergleichsweise niedrig, was auf die ländliche Lage des Markts zurückzuführen ist.

Lage:

Thurnau liegt in der reizvollen Landschaft des Obermainischen Hügellandes und ist von Wäldern und Wiesen umgeben. Der Markt ist sehr verkehrsgünstig gelegen und ist über die Autobahnen A70 und A9 sowie über die Bundesstraße B289 erreichbar. In der Nähe von Thurnau befindet sich der Flughafen Bayreuth.

Primäre Wirtschaftszweige:

Die Wirtschaft von Thurnau wird von mittelständischen Unternehmen dominiert, die in verschiedenen Branchen tätig sind. Zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen gehört mittlerweile ein Cluster im Bereich Produkt-Recycling aus (PU-Dosen (PDR), Druckerkartuschen (HP), Werkzeuge (Gühring KG). Aktuell ist ein Produktionswerk der Firma ait Deutschland GmbH für Wärmepumpen in Planung (400 MA). In den letzten Jahren hat sich auch der Tourismus zu einem wichtigen Wirtschaftszweig entwickelt, da Thurnau eine beliebte Destination für Naturfreunde und Kulturinteressierte ist.

Demografische Entwicklung:

Der Markt Thurnau erlebt in den letzten Jahren eine interessante demografische Entwicklung. Insbesondere der verstärkte Zuzug junger Familien prägt das Bild der Gemeinde und hat Auswirkungen auf verschiedene Aspekte des Lebens vor Ort.

Wachstumschancen:

Trotz der demografischen Herausforderungen bietet Thurnau Chancen für Wachstum und Entwicklung. Der Markt hat eine attraktive Lage und eine reizvolle Landschaft, die ein großes Potenzial für den Tourismus bieten. Darüber hinaus gibt es in der Region eine wachsende Nachfrage nach Bio-Produkten und regionalen Spezialitäten, was Möglichkeiten für die Landwirtschaft und den Einzelhandel bietet. Auch die Entwicklung neuer Technologien und die Förderung von Start-ups geben der Gemeinde neue Impulse.

Insgesamt hat Thurnau als ländlicher Markt in einer attraktiven Region mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer diversifizierten Wirtschaft eine positive Entwicklung. Es wird wichtig sein, die bestehenden Unternehmen zu unterstützen und gleichzeitig neue Geschäftsmöglichkeiten zu schaffen, um ein nachhaltiges Wachstum und eine positive wirtschaftliche Entwicklung zu fördern.

Seit 2014 haben sich am Standort u.a. in einem neu ausgewiesenen Industriegebiet 9 neue Unternehmen, davon 6 aus dem produzierenden Gewerbe niedergelassen. Insgesamt sind über 400 neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze entstanden. Mit der Ansiedlung der ait Deutschland GmbH sollen weitere 400 folgen. Aktuell sind keine Flächen für weitere Ansiedlungen mehr vorhanden. Im Bereich Innovationen sind u.a. die Firmen F.G. Meyer (produziert u.a. für Google, Adidas, Playmobil), die Firma Gühring (größter Werkzeughersteller Deutschlands) und bionero (Bio-Blumenerde – nominiert für den deutschen Nachhaltigkeitspreis) zu nennen.

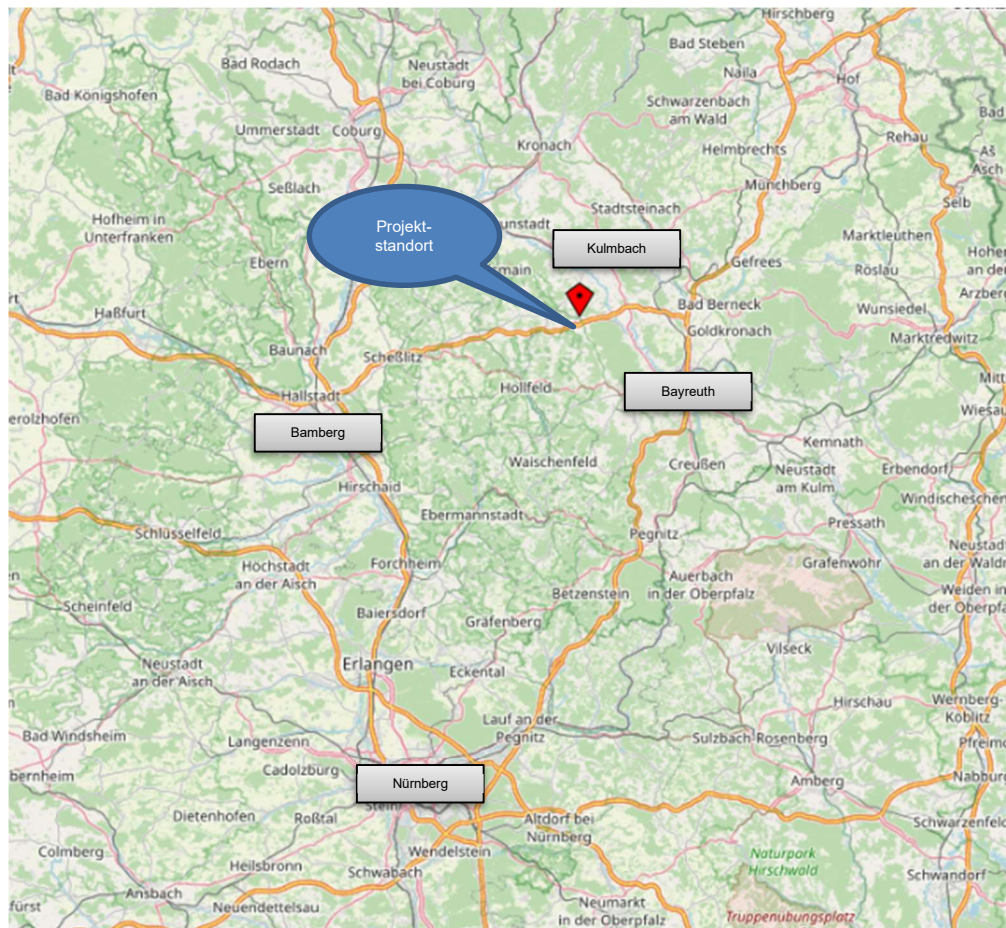
Eine weitere wichtige Rolle spielt die Zusammenarbeit zwischen dem Markt und den umliegenden Gemeinden, um eine effektive Nutzung der vorhandenen Ressourcen zu gewährleisten und Synergien zu schaffen. Hierbei kann auch

die Förderung von Netzwerken und Kooperationen zwischen Unternehmen und Institutionen hilfreich sein.

Zusammenfassend hat Thurnau gute Chancen, sich als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region noch stärker zu etablieren. Eine zukunftsorientierte Strategie, die die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft gleichermaßen berücksichtigt, wird dabei eine wichtige Rolle spielen.

Tz 5 **Großräumige Lage und Erreichbarkeit**¹

Die großräumige Lage des Projektstandortes stellt sich wie folgt dar:



Thurnau verfügt über eine gute logistische Erreichbarkeit, die durch die Anbindung an das Straßen- und auch Schienennetz gewährleistet wird. Der Markt ist

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

über die Autobahnen A70 und A9 sowie über die Bundesstraße B289 zu erreichen. Die Autobahnen verbinden Thurnau schnell mit den Städten Bayreuth, Bamberg und Nürnberg sowie mit dem restlichen Deutschland und Europa.

Thurnau liegt verkehrsgünstig in der Mitte Oberfrankens.

Eine schnelle Busverbindung zwischen Bayreuth, Kulmbach und Thurnau ist zum 01.06.23 neu eingeführt, worüber der überregionale ÖPNV erreichbar wird.

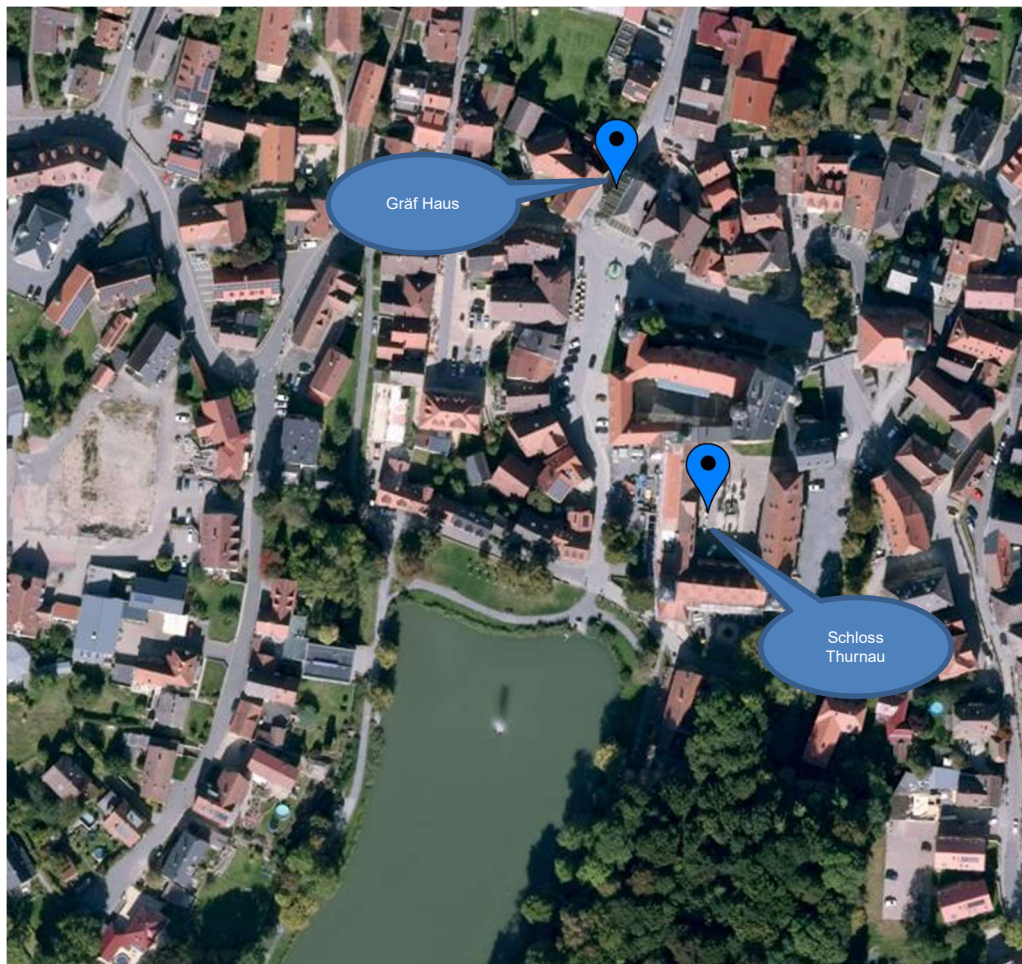
Insgesamt ist die logistische Erreichbarkeit von Thurnau sehr gut, was der Markt zu einem attraktiven Standort für Unternehmen und Investoren macht. Auch für Touristen, die Thurnau und die umliegende Region besuchen möchten, ist die Anbindung an das Verkehrsnetz sehr vorteilhaft.

Zusätzlich ist zu erwähnen, dass alle in der Karte hervorgehobenen Orte Universitätsstandorte sind.

Tz 6 **Projektstandort**¹

Der Projektstandort Schloss Thurnau am Marktplatz 1, 95349 Thurnau, liegt mitten im Ortskern der Gemeinde.

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



Thurnau ist eine idyllische Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Kulmbach und beherbergt ein wunderschönes Schloss, das Schloss Thurnau. Das Schloss wurde zu großen Teilen im 17. Jahrhundert erbaut und ist ein national bedeutendes Kulturdenkmal. Das Schloss und seine direkte Umgebung bieten ein hohes touristisches Potenzial und sind ein beliebtes Ziel für Besucher aus der Region und darüber hinaus.

Die Erreichbarkeit des Schlosses ist sehr gut. Es liegt etwa 20 Kilometer westlich von Bayreuth und ist über die Autobahn A70 und die Bundesstraße B289 leicht zu erreichen.

Das Schloss Thurnau und seine Umgebung bieten eine Vielzahl von touristischen Attraktionen. Der Schlosspark als ein wunderschöner Ort zum Entspannen und Spaziergehen wird zeitnah neu gestaltet. Der Schlossbereich ist auch ein beliebter Ort für Hochzeiten, Hochzeitsfotos und andere Veranstaltungen, wie Seminare lokaler und überregional tätiger Firmen.

In der näheren Umgebung des Schlosses gibt es auch zahlreiche weitere Sehenswürdigkeiten. Der Markt Thurnau hat ein historisches Zentrum mit alten Fachwerkhäusern, Schlossweiher, Kirche und Marktplatz. Die Region im weiteren Umfeld von Thurnau ist auch bekannt für ihre vielen Brauereien.

Insgesamt bietet das direkte Umfeld des Schlosses Thurnau eine Vielzahl von touristischen Attraktionen und ist ein beliebtes Ziel für Besucher aus der Region und darüber hinaus. Die Erreichbarkeit der Region ist sehr gut, was es für Besucher leicht macht, das Schloss und seine Umgebung zu erkunden.

2. Fremdenverkehrsstatistische Angaben

Tz 7 Fremdenverkehrsstatistische Daten des Markt Thurnau und des Landkreises Kulmbach

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

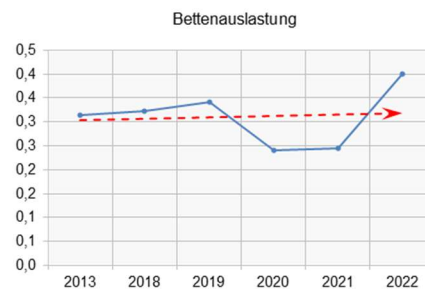
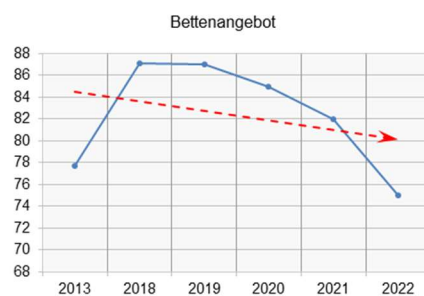
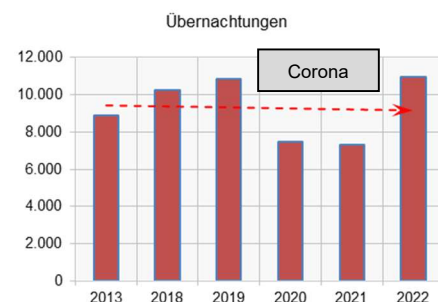
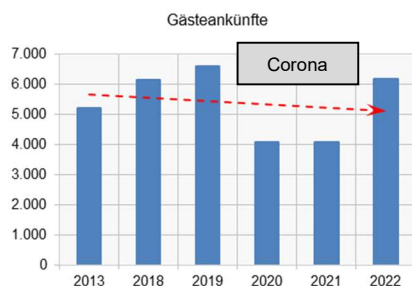
Die nachfolgenden statistischen Zahlen sollen einen Überblick über die Nachfrage nach Beherbergungsleistungen des Markts Thurnau / im Landkreis Kulmbach geben.

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 Kulmbach in Relation gesetzt. Laut Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Statistik in Fürth entwickelten sich die betreffenden fremdenverkehrsstatistischen Zahlen in den letzten Kalenderjahren wie folgt:

Thurnau:

Jahr	Ø Betten- angebot	Ankünfte	Über- nachtungen	Ø Aufent- haltsdauer in Tagen	Ø Betten- auslastung in %	Ø Betten- auslastung in Tagen
2013	78	5228	8903	1,7	31,4%	115,00
2018	87	6171	10260	1,7	32,3%	118,00
2019	87	6603	10850	1,6	34,2%	125,00
2020	85	4072	7486	1,8	24,1%	88,00
2021	82	4090	7325	1,8	24,5%	89,00
2022	75	6202	10954	1,8	40,0%	146,00



Tz 8 Zunächst muss festgehalten werden, dass zwischen 2014 und 2017 keine statistischen Daten vorliegen. Daher wurde der Referenzzeitraum entsprechend angepasst.

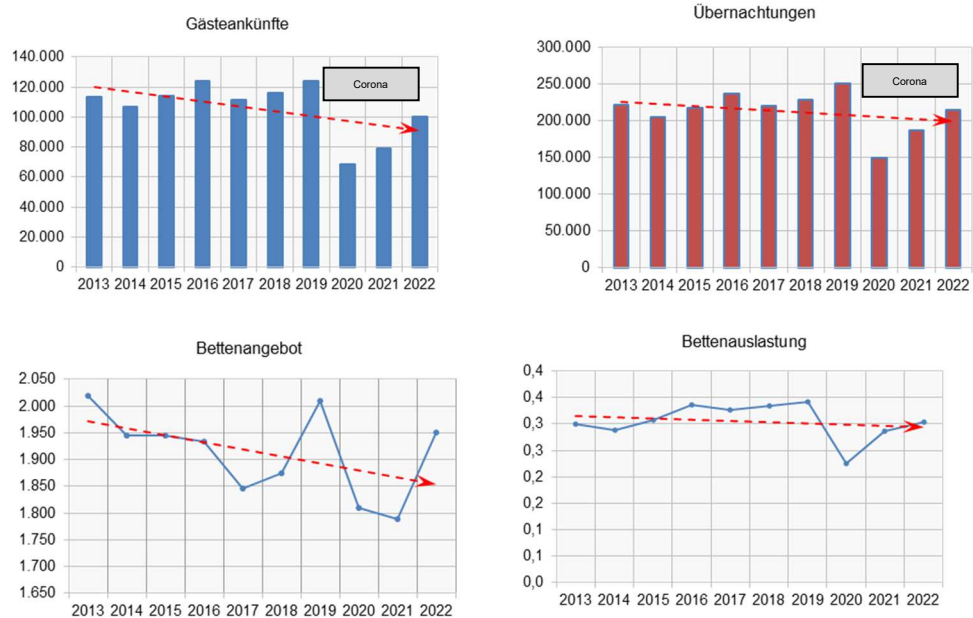
Die dargestellten Zahlen zeigen im Betrachtungszeitraum 2013 bis 2022 keine nennenswerte Veränderung der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer in Thurnau.

Signifikant ist der Trend, dass sowohl die Zahl der Ankünfte als auch Übernachtungen kontinuierlich stieg und annähernd das Vorkrisenniveau wieder erreicht hat. Dies lässt den Rückschluss zu, dass die Attraktivität der Gemeinde kontinuierlich steigt.

Absolut bedeutet dies einen Anstieg der Ankünfte um 18,6% und der Übernachtungen um 23,0% über die letzten 10 Jahre.

Kreis Kulmbach:

Jahr	Ø Betten- angebot	Ankünfte	Über- nachtungen	Ø Aufent- haltsdauer in Tagen	Ø Betten- auslastung in %	Ø Betten- auslastung in Tagen
2013	2.020	113546	221453	2,0	30,0%	110,00
2014	1.945	106957	205043	1,9	28,9%	105,00
2015	1.946	114387	218364	1,9	30,7%	112,00
2016	1.934	123858	237312	1,9	33,6%	123,00
2017	1.846	111686	220023	2,0	32,7%	119,00
2018	1.875	116043	229214	2,0	33,5%	122,00
2019	2.009	123935	250883	2,0	34,2%	125,00
2020	1.810	68756	149454	2,2	22,6%	83,00
2021	1.790	79323	186930	2,4	28,6%	104,00
2022	1.950	100468	215564	2,1	30,3%	111,00



Die bisher vor Beginn der Pandemie stärksten Jahre waren in Bezug auf Ankünfte, Auslastung und Übernachtungen 2016 und 2019. Die jahresdurchschnittliche Bettenauslastung ist konkret in den Vergleichsjahren 2013 und 2022 um 0,8 % gestiegen. Der Kreis Kulmbach muss leider einen Rückgang an Gästeankünften mit 11,5% sowie Übernachtungen um 2,7% 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.

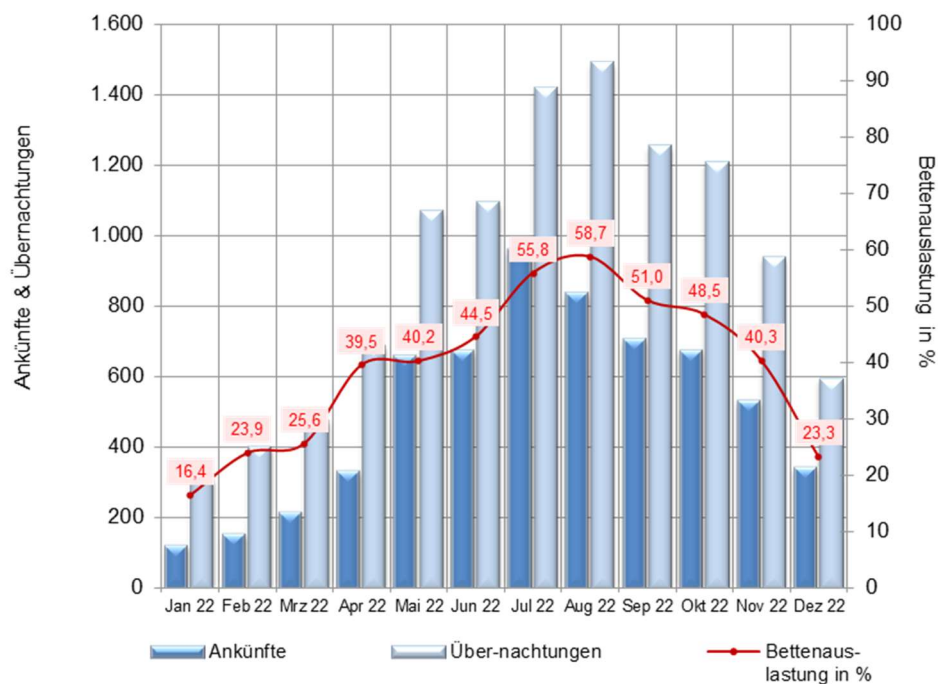
Tz 10 Saisonalität der Nachfrage

Thurnau:

Betriebe	Tage	Monat	Betten	Ankünfte	Über- nachtungen	Ø Aufent- haltsdauer in Tagen	Bettenaus- lastung in %	Betten- auslastung in Tagen
3	31	Jan 22	62	120	316	2,6	16,4	5,1
3	28	Feb 22	60	154	401	2,6	23,9	6,7
3	31	Mrz 22	60	214	477	2,2	25,6	7,9
3	30	Apr 22	58	330	687	2,1	39,5	11,9
3	31	Mai 22	86	658	1.071	1,6	40,2	12,5
3	30	Jun 22	82	672	1.095	1,6	44,5	13,4
3	31	Jul 22	82	960	1.419	1,5	55,8	17,3
3	31	Aug 22	82	838	1.492	1,8	58,7	18,2
3	30	Sep 22	82	705	1.254	1,8	51,0	15,3
3	31	Okt 22	82	674	1.209	1,8	48,5	15,0
3	30	Nov 22	82	533	940	1,8	40,3	12,1
3	31	Dez 22	82	344	593	1,7	23,3	7,2
3	365	Jahr 2022	75	6.202	10.954	1,8	40,0%	146,1

Sommerhalbjahr	72,7	68,8
Winterhalbjahr	27,3	31,2

Saisonverlauf

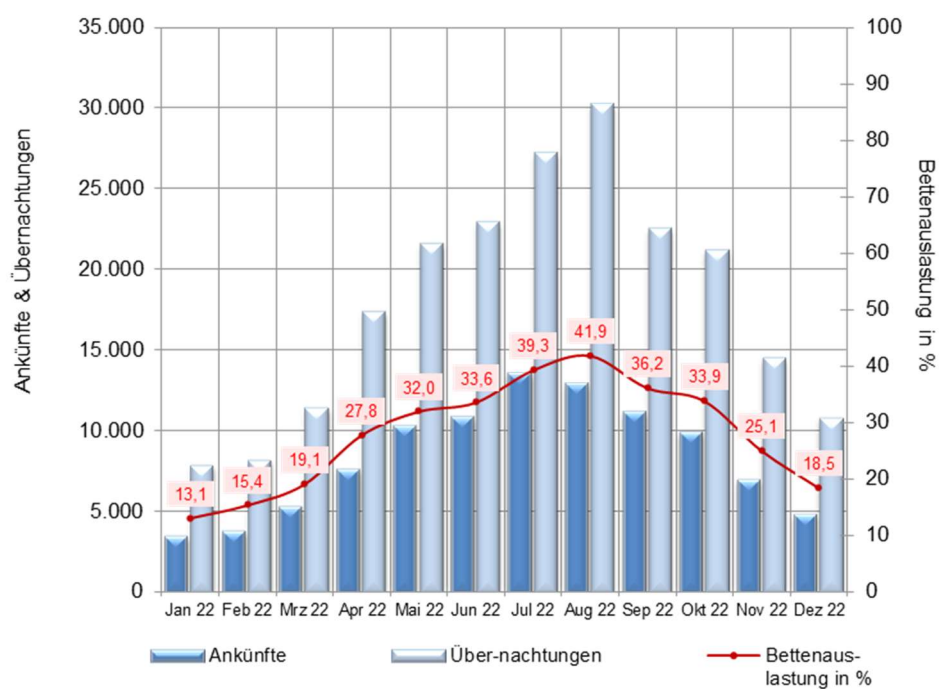


Landkreis Kulmbach:

Betriebe	Tage	Monat	Betten	Ankünfte	Über- nachtungen	Ø Aufent- haltsdauer in Tagen	Bettenaus- lastung in %	Betten- auslastung in Tagen
53	31	Jan 22	1.962	3.462	7.787	2,3	13,1	4,1
52	28	Feb 22	1.915	3.785	8.164	2,2	15,4	4,3
51	31	März 22	1.873	5.254	11.394	2,2	19,1	5,9
54	30	Apr 22	1.925	7.570	17.362	2,3	27,8	8,3
55	31	Mai 22	1.947	10.304	21.549	2,1	32,0	9,9
55	30	Jun 22	1.975	10.816	22.888	2,1	33,6	10,1
56	31	Jul 22	1.976	13.551	27.207	2,0	39,3	12,2
55	31	Aug 22	1.976	12.926	30.238	2,3	41,9	13,0
55	30	Sep 22	1.976	11.139	22.519	2,0	36,2	10,9
53	31	Okt 22	1.959	9.902	21.178	2,1	33,9	10,5
52	30	Nov 22	1.957	6.943	14.486	2,1	25,1	7,5
52	31	Dez 22	1.961	4.816	10.792	2,2	18,5	5,7
54	365	Jahr 2022	1.950	100.468	215.564	2,2	30,3%	111,0

Sommerhalbjahr	68,3	67,5
Winterhalbjahr	31,7	32,5

Saisonverlauf



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 1,8 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
- Gäste überregionaler Veranstaltungen (Festspiele Bayreuth, Kulmbacher Bierwoche, ...)
- Firmenkunden und Geschäftsgäste ganzjährig
- Lokale à la carte Gäste

Tz 12 Mitbewerber

Auf der Grundlage der vorstehend beschriebenen Standortfaktoren bzw. der für den Standort Thurnau 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.

Mitbewerber	Stil	Entfernung	Niveau	Preisniveau	Google-Bewertung (max. 5 Sterne)
Schloss Fantaisie	Hochzeiten, Bankette gehobene Atmosphäre keine Zimmer	16 km	☆☆☆	€€€	4,6
Schloss Burgellen	Leisure, Tagung, Wellness gehobene Atmosphäre 24 Zimmer & Suiten	29 km	☆☆☆☆	€€€€	4,5
Burg Rabenstein	feine fränkische Küche traditionelles Ambiente 22 Zimmer & Suiten	31 km	☆☆☆☆	€€€	4,4
Schloss Seehof	Hochzeiten, Bankette, Tagung gehobene Atmosphäre keine Zimmer	43 km	☆☆☆	€€€	4,7

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 Thurnau. 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 das Kutschenhaus, der sowohl für öffentliche Veranstaltungen als auch exklusive Feierlichkeiten bestens geeignet ist.

Besonderes Potential sollten aufgrund der hervorragenden verkehrlichen Anbindung und der entsprechenden Räumlichkeiten Firmentagungen bis zu fast jeder Größe finden.

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 (25)

- 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 (20)

- 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 01.01.2025 verpachtet werden.

Die Verpachtung des Gräf Hauses könnte nach Abstimmung/Detailvereinbarung jedoch vorab im 1. Quartal 2024 erfolgen.

Mindestlaufzeit der Pacht sind 4 Jahre mit einer Option auf weitere 4 Jahre.

Es wird erwartet, dass zusätzlich zu den Nebenkosten ein umsatzabhängiger Pachtzins gezahlt wird. Nach einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ist dieser mit 11 % auf Beherbergungsleistungen und mit 5 % auf die weiteren Umsätze errechnet.

Bei der Kalkulation der Nebenkosten ist ab dem 01.01.2024 ein kalkulatorischer Strompreis von €0,27 pro kWh (inkl. Netzentgelt und aller weiteren Gebühren) und ein Gaspreis von €0,088 pro kWh (inkl. aller relevanten Gebühren) angesetzt worden. Sofern sich die Marktsituation im Bereich der Energiekosten ändert, wird die Nebenkostenzahlung entsprechend angepasst werden.

Der Verpächter sichert zu, dass ein Teil der Pachtsumme jährlich für Re-Investitionen in das Objekt zur Verfügung steht. Die Höhe und die genaue Verwendung soll im Rahmen eines Jahresgesprächs mit dem Pächter festgelegt werden.

Tz 15 **Pachtflächen**

Insgesamt sollen zukünftig folgende Flächen verpachtet werden:

- Marktplatz 1
 - Nutzfläche ca. 2.600m² davon
 - im HG-Bau / Torhaus ca. 199m²
 - im Kutschenhaus ca. 379m²
 - im Henkershaus ca. 77m²
 - im Künßbergflügel ca. 411m²
 - im Carl-Maximilian Bau ca. 1.433m²
 - im Storchenbau ca. 102m²
- Marktplatz 9 („Gräf Haus“)
 - Gesamtfläche ca. 700m²
 - Davon Nutzfläche ca. 530m²



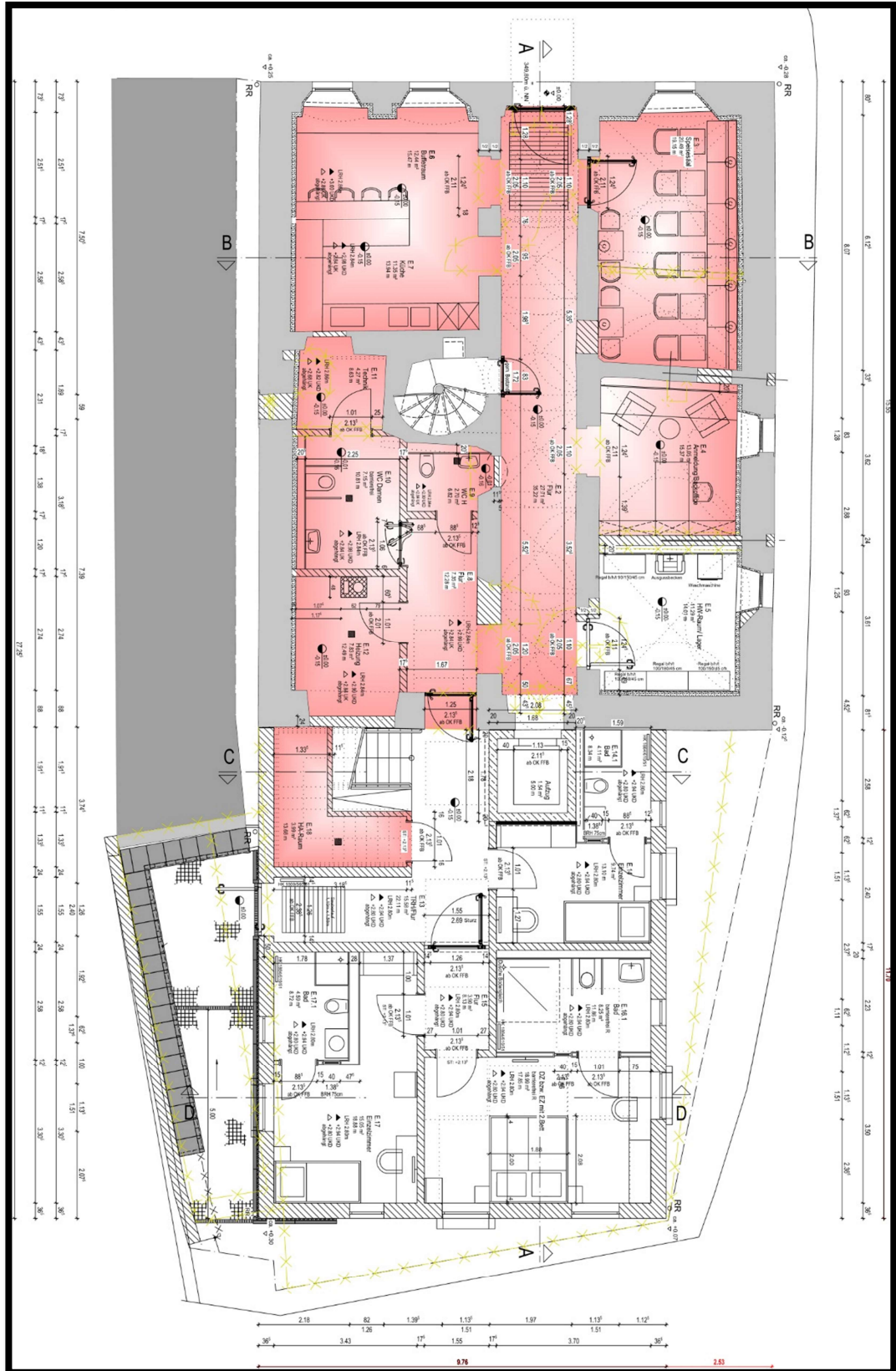




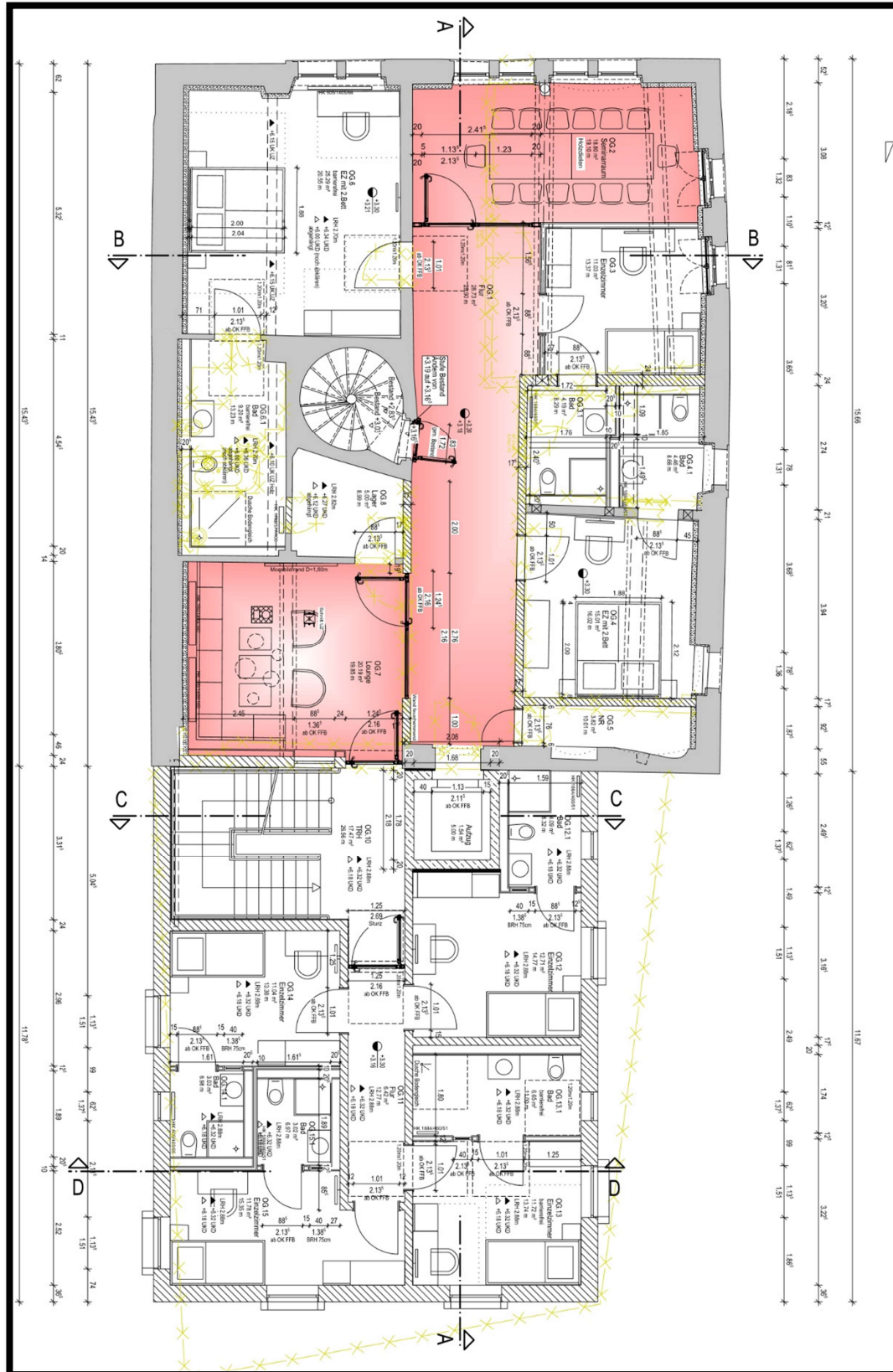
¹ Grundriss Marktplatz 1 1. Obergeschoss



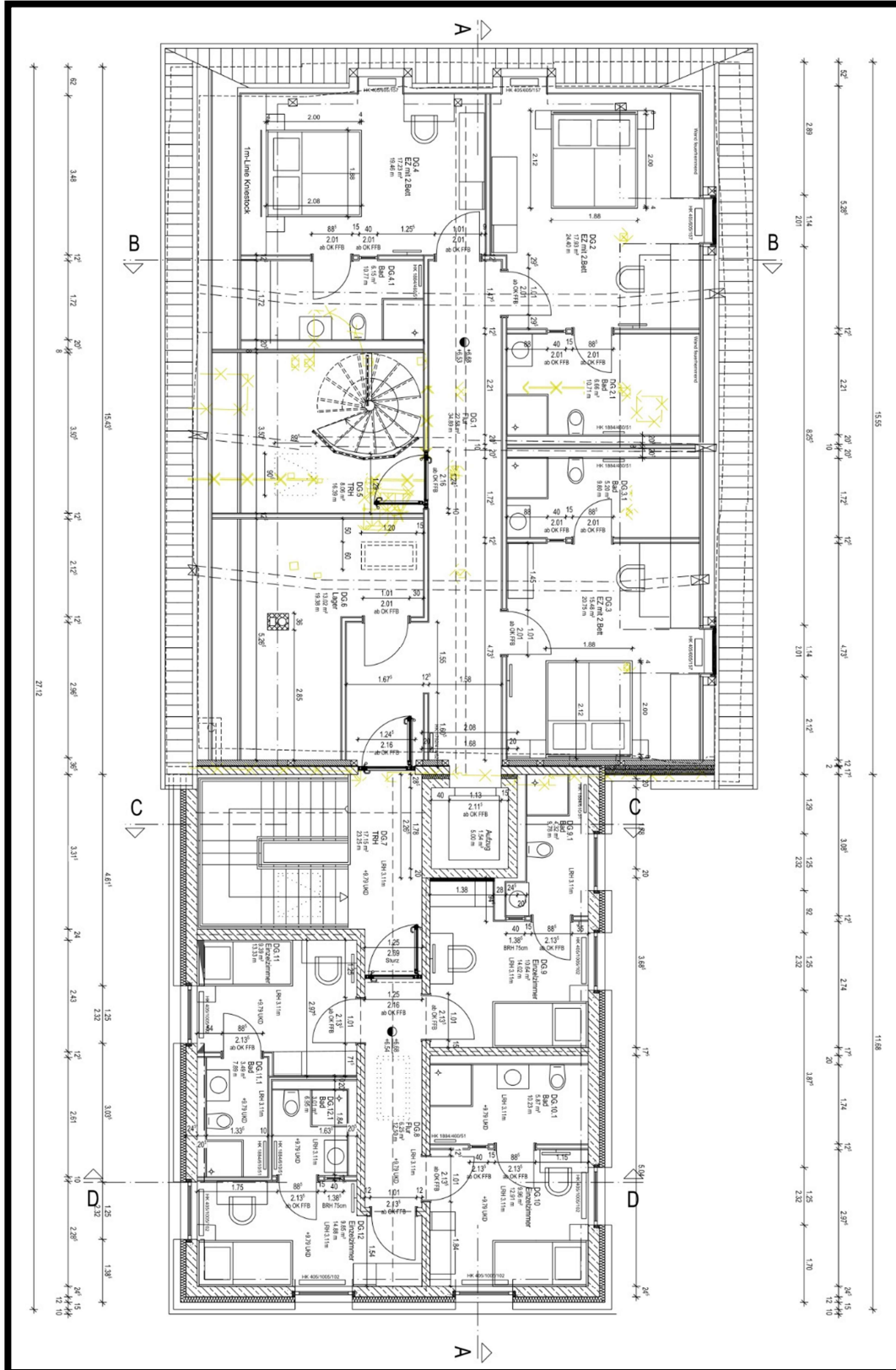
¹ Grundriss Marktplatz 1 2. Obergeschoss



1 Grundriss Marktplatz 9 Erdgeschoss



¹ Grundriss Marktplatz 9 Obergeschoss



1 Grundriss Marktplatz 9 Dachgeschoss

2. Pachtvertrag

Tz 16 Entwurf eines Pachtvertrags

Hinweis vorab: Änderungen bleiben vorbehalten.

„Zwischen

der Gräflich Giech'schen Spitalstiftung, Thurnau, Schloss Thurnau
vertreten durch Klaus Peter Söllner, Vorsitzender des Stiftungsvorstandes,
und Klaus Bodenschlägel Stiftungsvorstand, c/o Landratsamt Kulmbach, Kon-
rad-Adenauer- Straße 5, 95326 Kulmbach

-nachstehend als Stiftung bezeichnet-

und dem/der



-nachstehend als Pächter bzw. Gastronom bezeichnet-

wird nachfolgender

Pachtvertrag

abgeschlossen.

Präambel

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

§1 Pachtgegenstand

1.1 Die Stiftung verpachtet an den Pächter folgende Gebäudeteile bzw. Räume in folgenden Gebäudeteilen auf Schloss Thurnau:

- den Pferdestall (die Gastwirtschaft) und die dazugehörigen Nebenräume wie z. B. die Toilettenanlage, jedoch ohne das Baubüro mit Nebenraum im Erdgeschoss des Hans-Georgen-Baus,

- das Kutschenhaus einschließlich von Lagerflächen im Dachgeschoss des Kutschenhauses
- den Karl-Maximilians-Bau
- das Henkershäuschen
- den Künßbergflügel mit Restaurantküche und kleinem Restaurant
- den Oberen Schlosshof
- den Storchenturm
- das Gräf Haus

1.2 Der Untere Schlosshof ist nicht mitverpachtet. Der Pächter hat insoweit lediglich ein Durchgangsrecht mit der Möglichkeit der Anmietung. Veranstaltungen im Unteren Schlosshof (z.B. Theater, Open-Air-Kino) sind durch den Pächter zu dulden. Besteht begründeter Anlass zu der Annahme, dass eine Nutzung des Unteren Schlosshofes durch den Verpächter oder von ihm ermächtigte Dritte zu einem höheren Lärmpegel führen kann, der zu Beeinträchtigungen der Hotelgäste führen kann, so sind diese Nutzungen im Vorfeld mit dem Pächter abzustimmen.

Die verpachtete Geschossfläche im Schloss incl. Verkehrs- und Technikflächen beträgt etwa 2.600 qm. Die verpachteten Räume bzw. Gebäudeteile sind den vertragsschließenden Parteien in Natur bekannt und ergeben sich aus den Lageplänen (rot umrandet), die als Anlagen 1 – 4 für das Schloss (Marktplatz 1) und Anlagen 5 – 7 für das Gräf Haus (Marktplatz 9) diesem Vertrag beigelegt und Vertragsbestandteil sind. Die vorstehend angegebene qm-Zahl ergibt sich aus der Fortschreibung der Berechnung des Staatlichen Bauamtes Bayreuth und des Büros spindler+.

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 Pacht Räume zum Betrieb eines Hotels und eines Gastronomiebetriebes („Schlosshotel Thurnau“)

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

- das Treppenhaus, den Aufzug und die Verkehrsflächen im Weißen Turm, mit der Maßgabe, dass insofern die Universität Bayreuth ebenfalls ein Mitbenutzungsrecht hat,
- Den Zugang durch das Torhaus zum Innenhof (oberer Schlosshof), mit der Maßgabe, dass insofern die Universität Bayreuth bzw. die Universität Bamberg ebenfalls ein Mitbenutzungsrecht hat, den Parkplatz auf dem Brandplatz, sowie die Freiflächen vor dem Karl-Maximiliansbau / Künßbergbau. Ein Parkkonzept des Marktes Thurnau ist beachten.

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 in der Rezeption, dem Restaurant sowie den Hotelzimmern mitverpachtet (siehe aktuelle Inventarlisten Anlage 8, die Bestandteil dieses Vertrages sind).

§2 Regelungen für bestimmte Veranstaltungen, die im Interesse des Verpächters/des Marktes Thurnau liegen

2.1 Dem Pächter ist bekannt, dass einmal im Jahr der „Weihnachtstöpfermarkt“ (zweites Advents-Wochenende) in sämtlichen Schlosshöfen, auf dem Brandplatz und dem Schlossgrundstück stattfindet. Ihm ist ferner bekannt, dass einmal im Jahr ein „Schlosskonzert“ (Ende Juli) im Oberen Schlosshof stattfindet. Der Betrieb der Gastronomie verbleibt grundsätzlich beim Pächter, beim „Schlosskonzert“ erfolgt eine Einzelabstimmung der Bewirtung mit dem austragenden Veranstalter. Der Pächter wird diese Traditionsveranstaltungen im bisherigen Umfang dulden, unterstützen und zur Fortführung beitragen. Ein Mietzins beim „Weihnachtstöpfermarkt“ steht dem Pächter nicht zu. Neben diesen vier Veranstaltungstagen steht der Stiftung für sich bzw. für den Markt Thurnau in Abstimmung mit dem Pächter die raumkostenfreie Nutzung des Oberen Schlosshof oder des Kutschenhauses mit Zugang und Nutzung der Toiletten für weitere acht Veranstaltungstage pro Kalenderjahr zu. Dem Pächter sind bei die-

sen Veranstaltungen entstehende Aufwendungen z.B. für Aufbau, Abbau, Reinigung in Einzelabstimmungen mit der jeweils das Belegungsrecht ausübenden Institution zu erstatten. Die jeweilige Institution muss für verursachte Schäden haften. Die Nutzung an einem Samstag ist grundsätzlich nur in den Monaten Januar, Februar, März und November möglich. Fest gebuchte Veranstaltungstermine beim Pächter in diesen Monaten haben grundsätzlich Vorrang.

2.2 Die Stiftung benötigt mehrmals im Jahr einen Seminarraum für Sitzungen des Stiftungsrats (zwischen 2 und 6 Sitzungen). Der Pächter stellt der Stiftung den jeweiligen Seminarraum nach vorheriger Terminabsprache kostenlos zur Verfügung. Bei der Terminabsprache werden gebuchte Veranstaltungen des Pächters vorrangig berücksichtigt.

2.3 Die Stiftung unterhält besondere Beziehungen zum Markt Thurnau, dem Landkreis Kulmbach und Hauptunterstützern wie z. B. der Oberfrankenstiftung und den Universitäten. Der Pächter erklärt sich bereit, bei Veranstaltungen dieser Organisationen bzw. Sponsoren Sonderkonditionen einzuräumen, die im Einzelfall zu verhandeln sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich diese Veranstaltungen für den Pächter wirtschaftlich tragen müssen. Abs. 2.1 findet vorrangig Anwendung.

§3 Betretungsrechte des Verpächters

3.1 Die Stiftung 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 Stiftung 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 Stiftung und deren Gästen die Betretung der Pachträume zur Präsentation von deren denkmalpflegerischer Bedeutung zu gestatten. Das gilt vor allem, aber nicht

ausschließlich für Führungen von Vertretern und Beauftragten der Zuschussgeber. Die Besichtigungstermine sind mit dem Pächter abzustimmen. Dabei ist auf dessen betriebliche Interessen Rücksicht zu nehmen.

§4 Pachtzins

4.1 Die Umsatzpacht wird auf 11 % der Beherbergungsleistungen und 5% aller weiteren 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.

4.2 Der Pächter trägt die Nebenkosten nach Nummer 5. Es ist monatlich eine Vorauszahlung auf die Betriebskosten in Höhe von 15.500,-- € netto zu entrichten.

4.3 Die Umsatzpacht ist zusammen mit Vorauszahlungen/Zahlungen auf die Nebenkosten (siehe Nummer 5) monatlich zum Ende des darauffolgenden Monats fällig und auf das Konto der Stiftung IBAN 85 7715 0000 0000 119 552 bei der Sparkasse Kulmbach-Kronach zu überweisen. Dabei sind als Kennung „Pacht Schlosshotel“ 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 Stiftung abgerechnet);
- Stromkosten: abzüglich Stromkosten für Sondernutzungen, abzüglich Stromkosten für die universitäre Nutzung, abzüglich Stromkosten für den Betrieb der Heizung (sofern über Stiftung abgerechnet); Abschlagszahlungen erfolgen monatlich im Rahmen der Nebenkosten; aufgrund der Infrastruktur erfolgen Strombezug und Stromabrechnung über den Verpächter.
- 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 4 Jahre abgeschlossen. Er kann von jeder Vertragspartei, erstmals zum 30.06.2027, mit einer Kündigungsfrist von 18 Monaten zum Jahresende, erstmals also bis zum 31.12.2028, gekündigt werden.

Ebenfalls bis zum 30.06.2027 kann mit beidseitigem Einverständnis eine Verlängerungsoption des vorliegenden Pachtvertrags für weitere 4 Jahre gezogen werden.

6.2 Der Verpächter kann diesen Pachtvertrag außerordentlich kündigen, wenn die Pachtsache, auch teilweise (z.B. einzelne Hotelteile oder -gebäude, Gastronomie des Schloss Thurnau, o.ä.), trotz entsprechender Aufforderung durch den Verpächter länger als drei Monate am Stück nicht gemäß dem Pachtzweck genutzt wird. Fehlende Nutzung im Sinne des vorstehenden Satzes bedeutet die für Dritte erkennbare, fehlende Bewirtschaftung der Pachtsache gemäß des Pachtzwecks.

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 Stiftung.

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 ei-

nes etwaigen denkmalpflegerischen Mehraufwandes wie z. B. die Wiederherstellung historischer Parkettfußböden oder Tapeten trägt jedoch die Stiftung, 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 Stiftungseigentum 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 Stiftung

Der Pächter haftet der Stiftung 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 Stiftung, 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 von Schloss Thurnau, 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 Schloss Thurnau aufhalten.

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

§9 Winterdienst und Verkehrssicherungspflichten

Für den Zugang zum Oberen Schlosshof (Torhaus) und den Oberen Schlosshof 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 Stiftung zulässig.

Die Stiftung 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 Stiftungszweck, denkmalpflegerischen Belangen, Auflagen in Genehmigungs- und Zuwendungsbescheiden oder den Interessen anderer Mieter oder Pächter (zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses: die Universitäten Bayreuth bzw. Bamberg) zuwiderlaufen.

10.2 Für den Fall der Unterverpachtung tritt der Pächter bereits jetzt seinen Anspruch auf Zahlung des Unterpachtzinses an die Stiftung zur Sicherheit für die Pachtzinszahlungen des Pächters an die Stiftung ab. Die Stiftung 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 Stiftung 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 Stiftungszweck, 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 Gebäude und Gebäudeteile auf Schloss Thurnau

12.1 Die Stiftung ist berechtigt, bauliche Veränderungen am Pachtobjekt durchzuführen, die zur Erhaltung des Grundstücks und der Gebäude, zur Erhaltung ihrer denkmalpflegerischen Bedeutung oder zur Abwehr erheblicher Gefahren oder zur Behebung von Schäden notwendig werden. Die Stiftung ist auch berechtigt, weitere, noch nicht sanierte Gebäude und Gebäudeteile wie die Keme-nate 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 Stiftung wird, soweit möglich, bei der Durchführung solcher Maßnahmen auf die Interessen des Pächters Rücksicht nehmen.

§13 Übernahme des Bier- und Getränkelieferungsvertrages

Zwischen der Stiftung und der Kulmbacher Brauerei AG besteht ein Bier- und Getränkelieferungsvertrag. Eine Kopie der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit zugunsten der Kulmbacher Brauerei AG, aus der sich der Umfang der Getränkebezugsverpflichtung ergibt, liegt diesem Vertrag als Anlage 10 bei. Der Pächter übernimmt diese Rechte und Pflichten.

Eine Verlängerung über den 30.09.2025 hinaus ist derzeit nicht geplant.

Bei Veranstaltungen der Stiftung kann diese auf einen Ausschank von Produkten der Kulmbacher Gruppe einfordern.

§14 Sonstiges; Ankaufspflicht /Vorkaufsrecht der Stiftung

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 Stiftung 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 Stiftung anerkannt, wenn Sie im Vorfeld der Arbeiten mit der Stiftung 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 Stiftung 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.

§15 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.

Thurnau,

Gräflisch Giech'sche Spitalstiftung

Stiftungsvorstand
Klaus Peter Söllner
Klaus Bodenschlägel

Pächter

3. Anlagen zum Pachtvertrag Schloss Thurnau

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

Als Anlagen werden übersandt

- Grundrisse Schloss Anlagen 1-4 (Seiten 27-30 der Ausschreibung)
- Grundrisse Gräf Haus Anlagen 5-7 (Seiten 31-33 der Ausschreibung)
- Auflistung von Einrichtungen/Inventar Anlage 8 (Stand März 2022)
- Grundsatzberechnung Nebenkosten Anlage 9
- Getränkebezugsverpflichtung Anlage 10
- aktuelle Gestaltung Weihnachtstöpfermarkt – Anlage 11

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 Hotelkonzept vorgelegt werden.

Mit Ihrer Bewerbung bitten wir Sie, Ihre Konzepte für den Hotelbetrieb im Schloss Thurnau unter Berücksichtigung der universitären Institute darzulegen. Wir sind besonders interessiert an Ideen, wie Sie die Zusammenarbeit zwischen dem Hotel und den Instituten fördern können, sei es durch gemeinsame Veranstaltungen, Workshops oder andere Formen des wissenschaftlichen und kulturellen Austauschs.

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 beigelegt 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 beigelegt werden.

G. Hinweise zum Verfahren

1. Stellen, an die die Angebotsunterlagen zu übersenden sind und die für etwaige Rückfragen zur Verfügung stehen

Gräflisch Giech'sche Spitalstiftung, Konrad-Adenauer-Str. 5, 95326 Kulmbach

Vorab auch an

bodenschlaegel.klaus@Landkreis-Kulmbach.de (Klaus Bodenschlä-
gel) und
dj@hoga-muenchen.de (Dominik Junold)

2. Frist zur Abgabe eines Angebots

Donnerstag, den 29.02.23 24:00 Uhr

3. Angebotsbindungsfrist

Mindestens bis Donnerstag, den 28.03.2024

4. Auswahlkriterien

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.

Entscheidungskriterien:

Die Entscheidungskriterien bleiben dem weiteren Verfahren vorbehalten.

H. Schlussbemerkung

Diese Ausschreibung umfasst mit Anlagen 55 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, 28.08.2023

AB./DJ

HOGA

Hotel- und Gaststätten-Beratungsgesellschaft mbH,
München



Dominik Junold

Unternehmensberater



Alexander Bauerfeind

Geschäftsführer