BAYERISCHE STAATSGÜTER
Landwirtschaft gestalten

Bildungszentrum
Pferdehaltung und Reiten
Haupt- und Landgestüt
Staatsgut Schwaiganger

Expose Verpachtung Gaststätte
82441 Ohlstadt, Schwaiganger 1

Kurzbeschreibung	**Pachtgegenstand**
Objektart:	Verpachtung Gaststätte
Adresse:	Schwaiganger 1 82441 Ohlstadt
Verpachtungsfläche:	siehe Grundrisspläne
	Die genauen Flächen sind aus den angehängten Grundrissplänen ersichtlich. Die Kellerfläche darf nur als Lager und nicht als Verkaufs- oder Aufenthaltsraum genutzt werden. Der Zustand der Räume ist wie besichtigt.
Pachtkaution:	4.000,-- €
Betriebskosten:	derzeit 250,00 € Vorauszahlung pro Monat
Pachtzweck:	Speisegaststätte samt Außenanlagen (Biergarten)
Pachtdauer:	Verhandlungsbasis
Pachtbeginn:	ab sofort (Bitte frühestmöglichen Beginn angeben)
Pachtpreisvorstellung:	gegen Gebot Umsatzpacht mit Mindestpacht

Sonstiges:

Pächterwohnung:	Es besteht die Möglichkeit, eine frisch sanierte Pächterwohnung (107,12 m² auf zwei Ebenen) gegenüber der Gaststätte zu beziehen Die monatliche Kaltmiete beläuft sich derzeit auf 430,62 €. Die Mietdauer ist gekoppelt an die Laufzeit des Pachtvertrages.
Saal:	Es besteht die Möglichkeit, nach Absprache in und vom Staatsgut einen Saal mit ca. 100 Sitzplätzen für Veranstaltungen (Geburtstage, Firmenfeiern, etc.) anzumieten. Dieser ist mit einer voll funktionsfähigen Küche ausgestattet.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den nachstehenden Ausführungen.

Detailinformationen Pachtgegenstand

Beschreibung des Gegenstades:

Das Haupt- und Landgestüt (HLG) Schwaiganger ist das südlichste staatliche Gestüt in Deutschland und gleichzeitig eines der insgesamt vier noch existierenden Hauptgestüte und eines der zehn Landgestüte in Deutschland.

Entsprechend seiner Lage und der Tradition der bayerischen Pferdezucht, gehen von Schwaiganger nicht nur Impulse für die Zucht des Warmblutpferdes, sondern auch des Haflingers und insbesondere des Süddeutschen Kaltblutpferdes aus.

Die denkmalschutzrechtlich geschützte Gaststätte im Haupt- und Landgestüt Schwaiganger mit seinen ca. 80 Sitzplätzen im Gast-/ und Nebenraum und weiteren zusätzlich ca. 130 Außenplätzen, aufgeteilt im sonnig südlichen Bereich der Gaststätte und überwiegend im durch Kastanien schattenspenden Biergarten der Gaststätte, lädt zum Verweilen und Genießen ein.

Ob bei einer Führung, einem Spaziergang über das Gestütsgelände oder zu den alljährlich stattfindenden Veranstaltungen des Gestüts, in Schwaiganger gibt es für die ganze Familie viel zu entdecken.

Die Gestütsführungen finden von Mai bis Mitte Oktober jeden Dienstag, Mittwoch und Donnerstag zweimal täglich statt. Mit den zahlreichen Großveranstaltungen wie der Hengstschau, den nationalen und internationalen Reit- und Fahrturnieren, der Gestütschau oder der Herbstjagd werden zahlreiche Besucher angelockt.

Verkehrsanbindung

Verkehrsgünstig im Bayerischen Voralpenland gelegen, in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 95 ist Schwaiganger gut über die Staatsstraße 2062 zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Tourismusorte Murnau, Ohlstadt, Großweil, Schlehdorf und Kochel am See. Das Freilichtmuseum Glentleiten und die oberbayerischen Seen im unmittelbaren Umland sind schöne Ausflugsziele in der näheren Umgebung. Ein entsprechend gut ausgeschilderter Radweg rundet die Erreichbarkeit Schwaigangers ab.

Rahmenbedingungen:

<u>Pachtgegenstand</u>
Verpachtet wird die unter Denkmalschutz stehende Gaststätte mit bestehendem Inventar als Speisegaststätte mit vornehmlich gut bürgerlicher Küche einschließlich der Außenanlagen (Biergarten) und einem Vorratskeller. Die Gaststätte befindet sich im Hauptgebäude Schwaiganger 1, Westflügel im Erdgeschoss

Räumlichkeiten und Außenanlagen:

1 Gaststube („Schankstube“)

1 Küche mit Spülküche

1 Fleisch-/Speisenkühlraum (getrennt)

1 Getränkekühlraum mit Abstellfläche im Vorraum

1 Gästenebenraum

1 Kellerraum

1 Abstellraum

Flur

Damen-, Herren, Personal-WC

Biergarten

Kapazität: Innenbereich: ca. 80 Personen

Außenbereich: ca. 130 Personen

Mögliche Öffnungszeiten:
Montag bis Sonntag 10.00 Uhr bis längstens 22.00 Uhr
Schließzeiten nach Vereinbarung.
Abweichungen sind aufgrund der besonderen Lage innerhalb des Gestütes nur nach Absprache mit dem Verpächter möglich.

Betriebsurlaub
In Absprache mit dem Verpächter möglich.

Bewirtung:
Die Bewirtungen der Mittagsverpflegung für Beschäftigte und für die regelmäßig stattfindenden Lehrgänge, Prüfungen obliegt dem Pächter. Termine für Lehrgänge und Seminare stehen rechtzeitig fest.
Für Veranstaltungen des Gestüts (Leistungsprüfungen, Turniere, Gestütsschau, etc.) hat der Pächter vorrangig das Recht der Bewirtung. Für Großveranstaltungen kann hiervon abgewichen werden.

Inventar:

Verpachtet wird die Gaststätte mit bestehendem Inventar.

Getränkelieferung:
Der Bezug erfolgt derzeit über das Staatliche Hofbräuhaus München.

Besonderes:
Für die Beschäftigten des Gestüts ist eine verbilligte Mittagsverpflegung/Getränk vorzuhalten. Der Preis wird im gegenseitigen Einvernehmen festgelegt.

Versorgung der Gaststätte
Schwaiganger betreibt eine zentrale Hackschnitzelanlage für das Gebäude, umschaltbar auf Ölbetrieb.
Wasser und Abwasser wird über Schwaiganger abgerechnet (eigene Wasserversorgung/Kläranlage). Ende 2022/Anfang 2023 erfolgt der Anschluss an die Gemeindewerke Murnau.

Denkmalschutz
Bei alle baulichen Änderungen mit Eingriff in die Bausubstanz ist ein denkmalpflegerisches Erlaubnisverfahren notwendig. Die Vorhaben sind vorab mit dem Verpächter abzustimmen.

Energieausweis
Ein Energieausweis ist nach ENEV § 16 nicht erforderlich.
Begründung: Baudenkmal

Zustand der Gaststätte:
Die Gaststätte ist 2019 grundlegend saniert worden. Hierbei wurden vor allem die Kücheneinrichtungen, die Schanktheke, die Gasträume und die Toiletten erneuert.

Ihre Bewerbung soll folgende Bestandteile enthalten:

- Angebot über monatliche Pacht
  Mindestpacht und einer Umsatzpacht (Prozentangabe)
- Ein Gaststättenkonzept für die Betriebsführung
  (Zielgruppen, Produktsortiment, Grundsätze für Personalorganisation und -führung, Positionierung am Markt).
  Insbesondere zur Machbarkeit der Veranstaltungsbewirtung und zur Versorgung unserer Lehrgangsteilnehmer und Mitarbeiter.
- Lebenslauf, bisherige Tätigkeiten, ggfs. Referenzen
- Gastronomische Erfahrung ist gefordert
- Schufa-Auskunft
- Bankauskunft
- Handelsregisterauszug

Ansprechpartner für Vor-Ort-Besichtigungen

Termine für eine Vor-Ort-Besichtigung, und nähere Einzelheiten erhalten Sie bei:

Bayerische Staatsgüter (BaySG)
Manfred Lanz
Schwaiganger 1
82441 Ohlstadt
Tel.: +49 8841 6136-11
E-Mail: Manfred.Lanz@baysg.bayern.de
Internet: www.BaySG.bayern.de

Schriftliche Angebote werden bis zum 15.02.2022 erbeten.

Allgemeine Informationen zur Ausschreibung

Bitte geben Sie ein beziffertes schriftliches Angebot ohne Zusätze und Bedingungen ab, das mindestens auf die Punkte Miethöhe (monatliche Kaltmiete), bisherige Tätigkeit, Nutzungskonzept sowie Schufa- und Bankauskunft eingeht. Juristische Personen werden zudem gebeten, ihrem Mietpreisgebot einen aktuellen und vollständigen Registerauszug beizufügen. Angebotsunterlagen werden nicht zurückgesandt. Bitte senden Sie die vollständigen Unterlagen unter Kenntlichmachung als Angebot für

Vermietung Gaststätte Schwaiganger

innerhalb der Ausschreibungsfrist an:

Bayerische Staatsgüter (BaySG)
Schwaiganger 1
82441 Ohlstadt

gerne auch als PDF (nicht größer als 5 MB) an:

schwaiganger@baysg.bayern.de

Die Bayerischen Staatsgüter behalten sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Objekt verpachtet wird. Es bleibt dem Verpächter unbenommen, mit den Bewerbern nachzuverhandeln. Weiterhin behalten wir uns vor, auch nicht frist- und formgerechte Angebote zu berücksichtigen oder die

Ausschreibung zurückzunehmen. Es handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe bezifferter Angebote. Hieraus, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten, können keinerlei Ansprüche gegen die Bayerischen Staatsgüter abgeleitet werden.

Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen wurde nicht geprüft. Alle Angaben, auch Zahlen- und Größenangaben in diesem Exposé sind unverbindlich. Maßgebend ist lediglich der abzuschließende Pachtvertrag. Die Liegenschaft wird verpachtet wie sie liegt und steht (Beschaffenheitsvereinbarung).

Alle mit der Angebotsabgabe und der Vermietung verbundenen Kosten trägt der Pächter. Die Verpachtung des Objekts erfolgt direkt durch den Freistaat Bayern, handelnd durch die Bayerischen Staatsgüter ohne Einschaltung eines Maklers. Insbesondere stellt die Versendung des Exposés keinen Maklerauftrag dar. Sollte die Verpachtung aufgrund der Eigeninitiative eines Maklers erfolgen, ist seitens des Freistaats Bayern als Verpächter daher keine Maklerprovision zu entrichten. Im Falle einer Verpachtung werden keine Auskünfte über den Pächter erteilt.

Vom Verpächter wird keine Gewähr übernommen, dass das Objekt für den geplanten Verwendungszweck des Pächters geeignet ist.

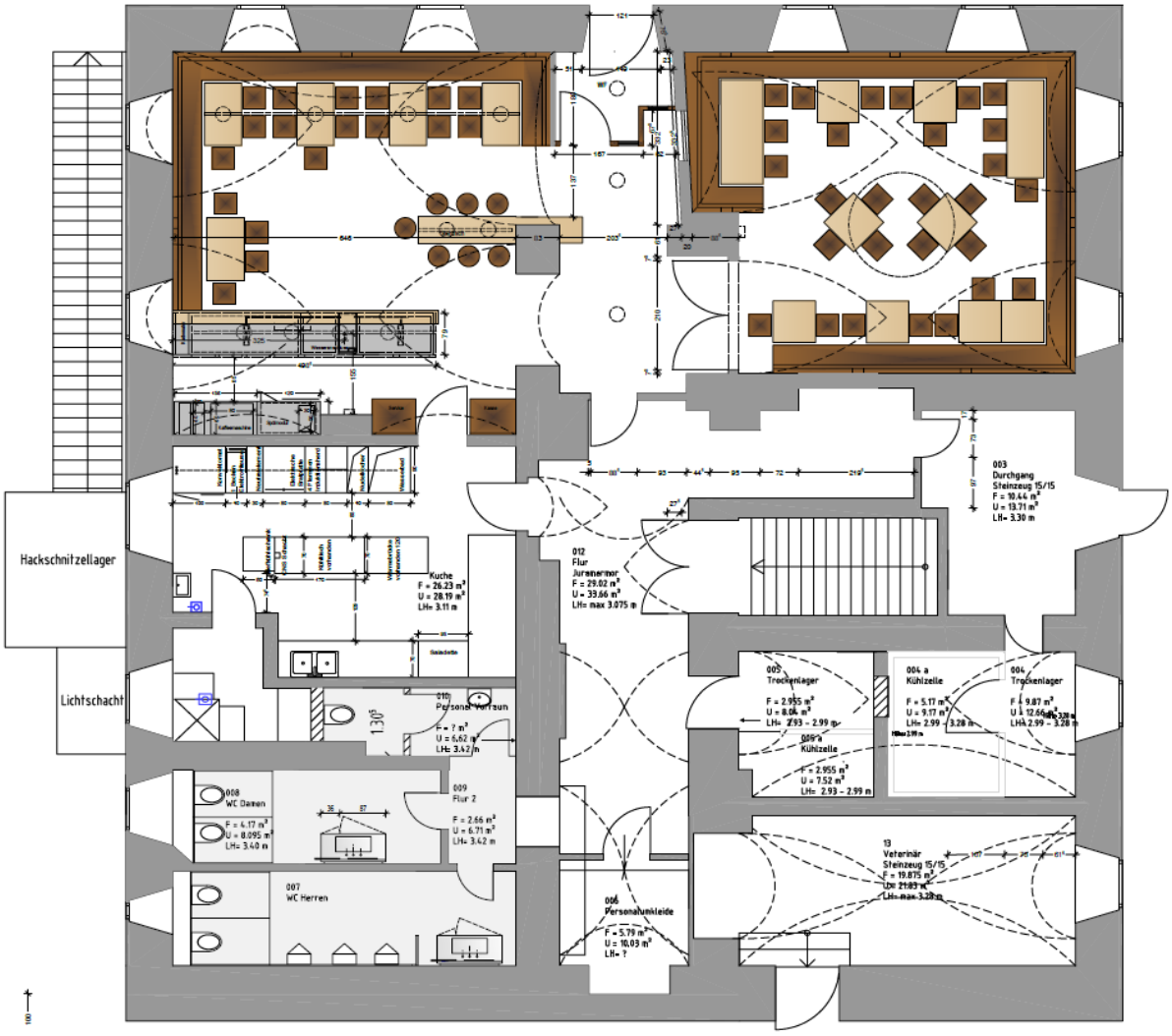
Objektbezogene Versicherungen (z. B. Brand- oder Haftpflichtversicherungen) bestehen für das Anwesen nicht und sind vom Pächter abzuschließen.

Mit Abgabe eines Angebotes erklären Sie, mit dem Inhalt dieser Allgemeinen Information ausdrücklich einverstanden zu sein.

Anlagen:

Anlage 1 - Grundrissplan

Anlage 2 - Datenschutzhinweise


Hackschnitzellager
Lichtschacht
Kuche
F = 26.23 m²
U = 28.19 m²
LH= 3.11 m
012
Flur
Jurasenmor
F = 29.02 m²
U = 33.66 m²
LH= max 3.075 m
003
Durchgang
Steinzeug 15/15
F = 10.44 m²
U = 13.71 m²
LH= 3.30 m
005
Trockenlager
F = 2.955 m²
U = 8.04 m²
LH= 2.93 - 2.99 m
004 a
Kühlzelle
F = 5.17 m²
U = 9.17 m²
LH= 2.99 - 3.28 m
004
Trockenlager
F = 9.87 m²
U = 12.66 m²
LH= 2.99 - 3.28 m
005 a
Kühlzelle
F = 2.955 m²
U = 7.52 m²
LH= 2.93 - 2.99 m
010
Personal-Vorraum
F = ? m²
U = 6.62 m²
LH= 3.42 m
008
WC Damen
F = 4.17 m²
U = 8.095 m²
LH= 3.40 m
009
Flur 2
F = 2.66 m²
U = 6.71 m²
LH= 3.42 m
007
WC Herren
006
Personalumkleide
F = 5.79 m²
U = 10.03 m²
LH= ?
13
Veterinär
Steinzeug 15/15
F = 19.875 m²
U= 21.83 m²
LH= max 3.28 m

Informationen nach Art. 13 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO):

Die Verarbeitung personenbezogener Daten fußt auf Art. 6 Abs. 1 Buchst. b) DSGVO sowie auf Art. 6 Abs. 1 Buchst. e) DSGVO i. V. m. Art. 4 Abs. 1 BayDSG.

Weitere Informationen über die Verarbeitung von Daten sind auf der Internetseite der Bayerischen Staatsgüter unter www.baysg.bayern.de abrufbar.