

Öffentliche Ausschreibung

Verpachtung des Kiosks am Wasserfall Todtnau ab 2023

Der Zugang zum Wasserfall in Todtnau erfährt durch den Neubau des Kiosks am Hauptzugang eine touristische Aufwertung. **Für den neuen Kiosk sucht die Stadt Todtnau einen zuverlässigen Pächter. Ein ausführliches Exposee erhalten Sie unter Email-Adresse: a.ketterer@todtnau.de.**

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann schicken Sie Ihre aussagekräftige Bewerbung inkl. Konzept zur Bewirtschaftung der Anlage bis zum **24.02.2023** an:

Stadtverwaltung Todtnau

Rathausplatz 1

79674 Todtnau

Sollten Sie nähere Informationen benötigen steht Ihnen Herr Merz unter der Telefonnummer 07671 996-40 oder der Mail-Adresse: k.merz@todtnau.de gerne zur Verfügung.

Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Absprache erfolgen.

Wasserfallportal Todtnau

Der Wasserfall:

Mitten in der Bergwelt Todtnau im Hochschwarzwald, zwischen den Ferienorten Todtnauberg und Aftersteg stürzt der Todtnauer Wasserfall, mit 97m Fallhöhe Baden-Württembergs höchster Naturwasserfall, atemberaubend in die Tiefe. Das Quellgebiet des Stübenbaches liegt am 1.386 Meter hohen Stübenwasen. Von dort aus schlängelt er sich durch das Hochtal von Todtnauberg, wo sich weitere klare Bergbäche dazugesellen. Diese stürzen dann gemeinsam mit lautem Getöse in zwei Stufen über ein gewaltiges Granitmassiv ins Tal. Weit mehr als 100.000 Gäste besuchen jedes Jahr dieses einmalige Naturschauspiel. In den Wintermonaten ist der Zugang nicht geräumt.

Das Gebiet rund um den Wasserfall war bis zum 18. Jahrhundert ein bedeutendes Abbaugbiet von Silbererz. Etwa 300m östlich der oberen Fallstufe, thront der sagenumwobene Monolith "Schatzstein". Das Geheimnis der in Stein gehauenen Schriftzeichen konnte bis heute nicht gelüftet werden. Oder etwa doch? Weitere Infos dazu finden Sie am Schatzstein unweit des Wasserfalls.

Der Zugang zum Wasserfall vom Parkplatz Aftersteg am Wasserfallkiosk aus ist barrierefrei mit Anstieg. Der Parkplatz befindet sich an der L126 zwischen Todtnau und Kirchzarten in dem Ort Aftersteg. (Quelle: Hochschwarzwald Tourismus GmbH).

Der Kiosk:

Am Zugang zum Wasserfall wurde bereits vor ca. 50 Jahren ein Kioskgebäude errichtet, welches in keiner Weise dem aktuellen gastronomischen Standard entsprach. Daher hat sich die Stadt Todtnau für den Neubau des Kiosks am Wasserfall entschieden. Dieser Neubau wird im Frühjahr 2023 abgeschlossen werden. Der Kiosk wird mit einer Küche samt Geräten und Möblierung ausgestattet. Eine Inventarliste finden Sie im Anhang des Exposees.

Der Kiosk bietet im überdachten Freibereich 44, auf der Gartenterrasse 40 Sitzplätze.

Unsere Erwartungen an den Kioskbetreiber:

- Betriebsführung und Bewirtschaftung der Gesamtanlage entsprechend des Pachtzweckes (Öffnungszeiten mind. zwischen 10:00 – 18:00 Uhr). Das Kiosk darf ganzjährig betrieben werden.
- Schlüssiges Konzept zur Bewirtschaftung der Anlage
- Einholung aller gewerblichen Genehmigungen für den Kioskbetrieb
- Einhaltung aller Auflagen und Bedingungen der für den Betrieb bestehenden Umweltschutzvorschriften (WSG)
- Einhaltung von Arbeitsschutzvorschriften und Mindestlohn/Tarifbedingungen
- Übernahme von Reparaturen an der Einrichtung/Inventar bis 500 €/Jahr

- Durchführung von Schönheitsreparaturen alle 3 Jahre
- Sauberhaltung der Außenbereiche um das Pachtobjekt und Zugang des Wasserfallweges bis zum Wasserfall
- Reinigung der WC-Anlage, einschl. Verbrauchsmaterial
Die WC-Anlage ist ganzjährig offen zu halten. Wenn der Pächter selbst nicht in der Lage ist für die Offenhaltung und Reinigung zu sorgen (z.B. in den Betriebsferien) hat der Pächter für Ersatz zu sorgen
- Winterdienst im Bereich des Pachtobjektes während den Öffnungszeiten
- Übernahme der Verkehrssicherungspflichten im Bereich des Pachtobjektes
- Übernahme von Wartungskosten und Gebühren für den Pachtbetrieb, z.B. Schankanlage und Dunstabzug
- Übernahme der Entsorgung und der Entsorgungskosten für Müll, Speiseabfälle, Speisefett
- Instandhaltungspflicht des überlassenen Pachtgegenstandes, z.B. von Fenstern, Türen etc.
- Der Pächter übernimmt alle sich aus der Bewirtschaftung des Pachtbetriebes ergebenden öffentlichen und privaten Lasten. Hierzu gehören insbesondere die Gewerbesteuer und die Konzessionsgebühren.
- Sorgsamer Umgang mit dem zur Verfügung gestellten Inventar und Instandhaltung.
- Freundlicher Umgang mit Besuchern und Gästen.

Unser Angebot

- Moderner Neubau in effizienter und klimaschonender Bauweise.
- Hochwertige neue Kücheneinrichtung mit Geräten
- Lagerräume mit Kühl-/Gefriermöglichkeiten
- 84 Sitzplätze inkl. Möblierung und Sonnenschirmen
- Mehrjähriger Pachtvertrag mit fairen Konditionen

Anlagen

1. Pachtvertragsentwurf
2. Inventarliste
3. Pläne

Pachtvertrag

zwischen

der Stadt Todtnau, Rathausplatz 1, 79674 Todtnau, vertreten durch Bürgermeister
Wießner,

nachfolgend „Verpächter“ genannt

und

Name einfügen

nachfolgend "Pächter" genannt

§ 1 Pachtgegenstand,

Die Stadt verpachtet den Kiosk inkl. dazugehöriger Küche auf dem Flst. Nr. XX Aftersteg, Außer Ort 3 Aftersteg an [Pächter einfügen]. Der Pachtgegenstand umfasst auch das Lager. Das Im Verzeichnis genannten Inventar wird mitverpachtet. Das Pachtobjekt liegt in einer Umweltschutzzone (Wasserschutzbereich). Der Wasserfall Todtnau ist ein touristisches Aushängeschild für Todtnau und die Region. Freundlicher Umgang mit Besuchern und Gästen wird vorausgesetzt.

Bei dem Pachtobjekt handelt es sich um einen Neubau, Fertigstellung 2023. Der Pachtgegenstand wurde durch den Pächter besichtigt. Die Verpachtung erfolgt zu dem bei Besichtigung bestehendem Zustand.

Der Kiosk wird ohne Brauereivertrag verpachtet. Der Abschluss eines solchen Vertrags durch den Pächter ist unzulässig.

Bauliche Veränderungen am Pachtgegenstand durch den Verpächter sind durch den Pächter zu dulden. Sollte es hierbei zu Betriebseinschränkungen kommen kann eine Pachtminderung vereinbart werden.

Dem Verpächter ist nach vorheriger Ankündigung das Betreten des Pachtgegenstandes zu erlauben.

§ 2 Pachtdauer, Kündigung

1. Das Pachtverhältnis beginnt am xy und wird für die Dauer von 5 Jahren geschlossen. Es verlängert sich automatisch um 1 Jahr sollte nicht eine der Vertragsparteien 6 Monate vor Ablauf des Pachtverhältnisses schriftlich kündigen. Frühestens nach 2 Jahren besteht die Option auf eine frühzeitige Pachtverlängerung um weitere 5 Jahre.
2. Die Stadt ist berechtigt, das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und die Räumung des Pachtgegenstandes zu verlangen, wenn

- a.) der Pächter mit einer ihm nach dem Inhalt dieses Vertrages obliegenden Leistung länger als 3 Monate in Verzug kommt oder eine sonstige vertragliche Verpflichtung verletzt und nach schriftlicher Mahnung durch die Stadt nicht innerhalb einer Woche seiner vertraglichen Verpflichtung nachkommt
 - b.) gegen den Pächter ein Vergleichs- oder Insolvenzverfahren eingeleitet, eine Zwangsvollstreckung gegen ihn betrieben wird oder er eine eidesstattliche Versicherung abgeben musste;
 - c.) der Pächter durch die Art seiner Wirtschaftsführung gegen maßgebliche Vorschriften (Gaststättengesetz usw.) verstößt, eine Konzessionsentziehung droht oder der Charakter des Pachtbetriebes geändert wird und damit der Ruf oder Wert des Pachtgegenstandes gefährdet oder gemindert würde;
 - d.) der Pächter der Stadt oder deren Beauftragten, das Pachtverhältnis betreffend, unrichtige oder irreführende Angaben macht oder das Betreten des Pachtgegenstandes verweigert.
3. Falls die Stadt vom Recht der fristlosen Kündigung Gebrauch macht, haftet der Pächter für jeden Schaden, der der Stadt hierdurch entsteht. Gleiches gilt bei nicht fristgerechter oder nicht vollständiger Räumung und dadurch bedingter Verzögerung der Weiterverpachtung oder nicht ordnungsgemäßer Rückgabe des Pachtgegenstandes.
 4. Im zweiten Vertragsjahr steht beiden Parteien ein optionales Kündigungsrechts zu. Hier kann ohne Angabe von Gründen mit 6 Monatsfrist gekündigt werden.
 5. Eine Unterverpachtung ist unzulässig. Der Pachtgegenstand darf nicht an Dritte Untervermietet oder Überlassen werden.

§ 3 Pflichten des Pächters

1. Der Pachtgegenstand, Kiosk mit Freifläche, ist entsprechend dem Pachtzweck zu bewirtschaften. Die Öffnungszeiten müssen die Zeit von 10-18 Uhr mindestens abdecken. Ein Ganzjahresbetrieb ist gewünscht. Während den Öffnungszeiten ist der Winterdienst im Bereich des Pachtobjekts durch den Pächter zu gewährleisten. Streumittel (Splitt, Streusalz) für den Winterdienst wird durch den Verpächter zur Verfügung gestellt. Die Verkehrssicherungspflicht im Bereich des Pachtgegenstandes geht auf den Pächter über.
2. Der Pächter ist verpflichtet, den ordnungsgemäßen Zustand des Pachtgegenstandes laufend zu überwachen und auftretende Schäden sofort der Stadt zu melden. Änderungen am Gebäude, an den Installationen oder an

sonstigen Anlagen dürfen nur mit Zustimmung der Stadt vorgenommen werden. Die im Kiosk vorhandene stadteigene Einrichtung ist schonend und pfleglich zu behandeln.

Dem Pächter obliegt darüber hinaus die Instandhaltungspflicht des überlassenen Pachtgegenstandes z.B. von Fenster, Türen, etc.

Für die Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes zusätzlich erforderliches Gerät, Mehrweggeschirr usw. ist durch den Pächter ebenso selbst zu beschaffen wie eventuell benötigte weitere Einrichtungsgegenstände. Aus Umweltschutzgründen ist die Benutzung von Einweggeschirr verboten. Arbeitsschutzvorschriften, Tarifbestimmungen/Mindestlohn sind einzuhalten.

3. Die Kosten für kleinere Reparaturen am Pachtgegenstand sind bis zu einer Höhe von 500,00 € (netto) jährlich vom Pächter zu tragen. Über diesen Betrag hinausgehende und nicht vom Pächter verschuldete Aufwendungen werden. Vom Verpächter übernommen, soweit die Stadt die Notwendigkeit hierfür sieht. Der Pächter ist jedoch nicht berechtigt, derartige Aufträge ohne Zustimmung der Stadt zu erteilen. Schönheitsreparaturen müssen alle 3 Jahre durch den Pächter durchgeführt werden.
4. Bauliche Veränderungen durch den Pächter sind nur nach vorheriger Genehmigung durch den Verpächter zulässig. Gewünschte Veränderungen sind schriftlich zu beantragen.
5. Einholung aller gewerblichen Genehmigungen für den Betrieb des Pachtgegenstandes.
6. Durch die Lage des Pachtobjekts in einer Umweltschutzzone (Wasserschutzgebiet) ergeben sich Auflagen und Bedingungen. Diese sind vom Pächter einzuhalten.
7. Dem Pächter obliegt die Reinigung des Pachtgegenstandes, dem darum befindlichen Außenbereich und des Zugangs des Wasserfallweges bis zum Wasserfall. Die WC-Anlage ist ebenfalls durch den Pächter zu reinigen und mit Verbrauchsmaterial auszustatten.

§ 3 Pachtzins

1. Als Pachtzins hat der Pächter an die Stadt einen Betrag in Höhe von 8 % (acht Prozent) des Umsatzes zu zahlen. Zum Pachtzins hinzu kommt die gesetzliche Umsatzsteuer. Im 1. Monat des Pachtbeginns wird keine Pacht erhoben, Nebenkosten sind aber bereits ab Pachtbeginn durch den Pächter zu tragen.
Durch den Pächter sind monatliche Pachtvorauszahlungen in Höhe von 600 € zzgl. MwSt. zu erbringen. Die Vorauszahlung kann während der Pachtdauer angepasst werden.

Der Umsatz ist der Stadt durch eine jeweils bis Jahresende vorzulegende Bescheinigung des Steuerberaters nachzuweisen.

§ 4 Nebenkosten **Steuern, Gebühren, Versicherungen, Sicherheit**

1. Durch die Stadt Todtnau abgeschlossene Versicherungen und Wartungsverträge werden dem Pächter in Rechnung gestellt. Anfallende Gebühren für z.B. die Entsorgung von Speiseabfällen (inkl. Fett) und Hausmüll sind vom Pächter zu tragen. Abfallkörbe und Abfallsäcke für die Sauberhaltung des Außenbereichs und Zugangs zum Wasserfall werden vom Verpächter zur Verfügung gestellt.
Der Verpächter schließt für die Einrichtungsgegenstände Wartungsverträge ab. Die Kosten hierfür sind durch den Pächter zu tragen.
2. Der Pächter trägt alle sich aus der Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes ergebenden öffentlichen und privaten Lasten. Hierzu gehören insbesondere die Gewerbesteuer und die Konzessionsgebühren. Die auf dem Gebäude ruhenden Lasten und Abgaben, insbesondere Grundsteuer und Gebäudeversicherung trägt der Verpächter. Dies beinhaltet auch die Inventarversicherung.
3. Zur Sicherung des Pachtgegenstandes ist eine Kautions in Höhe von 2.500 € bei Pachtbeginn zu hinterlegen.
4. Auf dem Gebäude befindet sich eine PV-Anlage. Der hiervon erzeugte Strom ist für das Gebäude zu verwenden. Ein darüber hinausgehender Stromverbrauch wird dem Pächter in Rechnung gestellt. Durch den Pächter ist kein Hausstromanschluss zu beantragen. Ebenfalls wird ein Wasser-/Abwasseranschluss sowie Breitbandanschluss bereitgestellt. Die Kosten für die Benutzung werden mit den Nebenkosten abgerechnet.

§ 6 Schlussbestimmungen

1. Alle Änderungen oder Ergänzungen sowie Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.
2. Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag hervorgehenden Streitigkeiten ist das für die Stadt Todtnau zuständige Amtsgericht.
3. Dieser Vertrag ist 4-fach ausgefertigt. Je 2 Fertigungen erhalten die Stadt und der Pächter

Todtnau, den

Todtnau , den

Anzahl	Gegenstand	Anschaffungsjahr
--------	------------	------------------

Küche

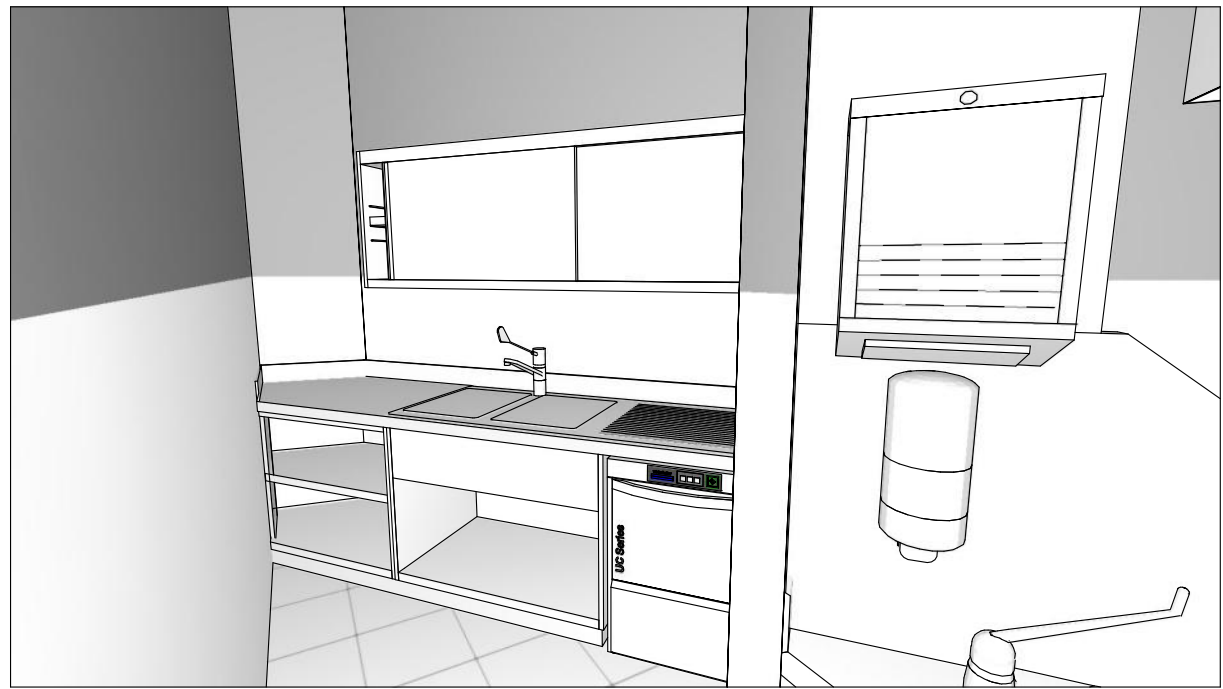
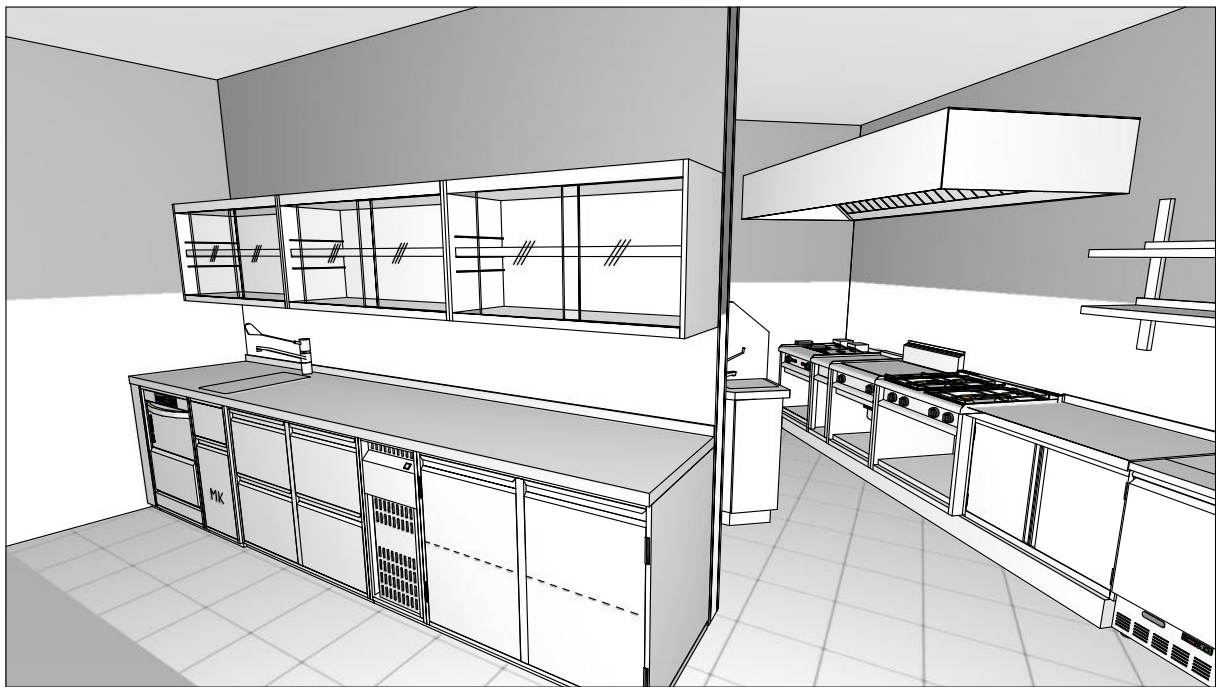
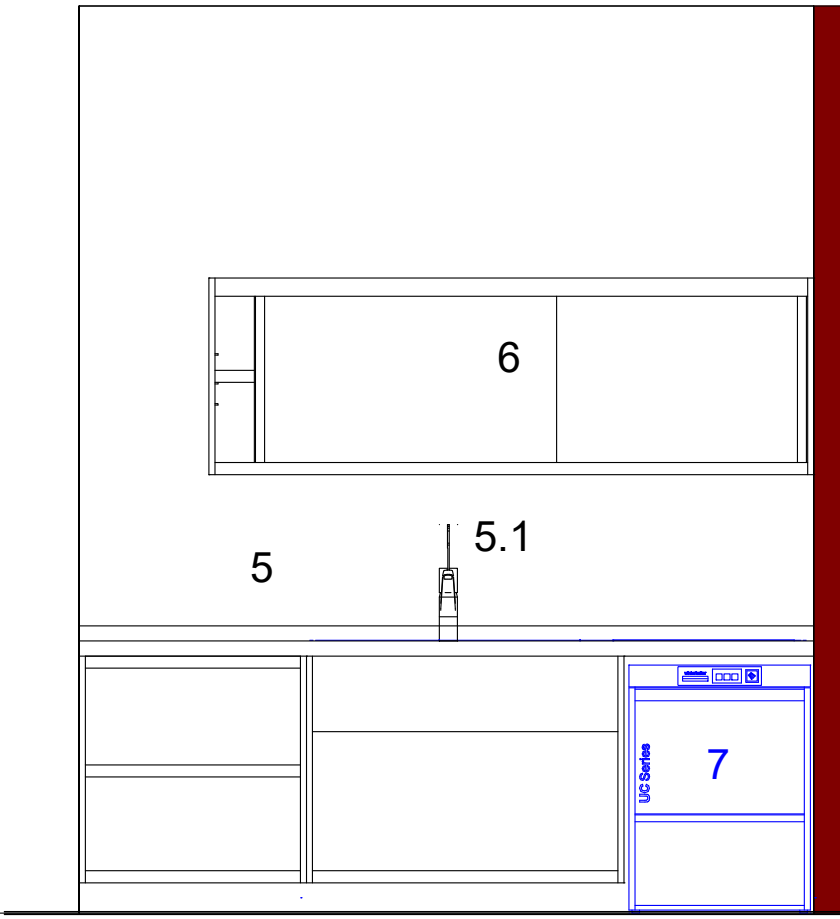
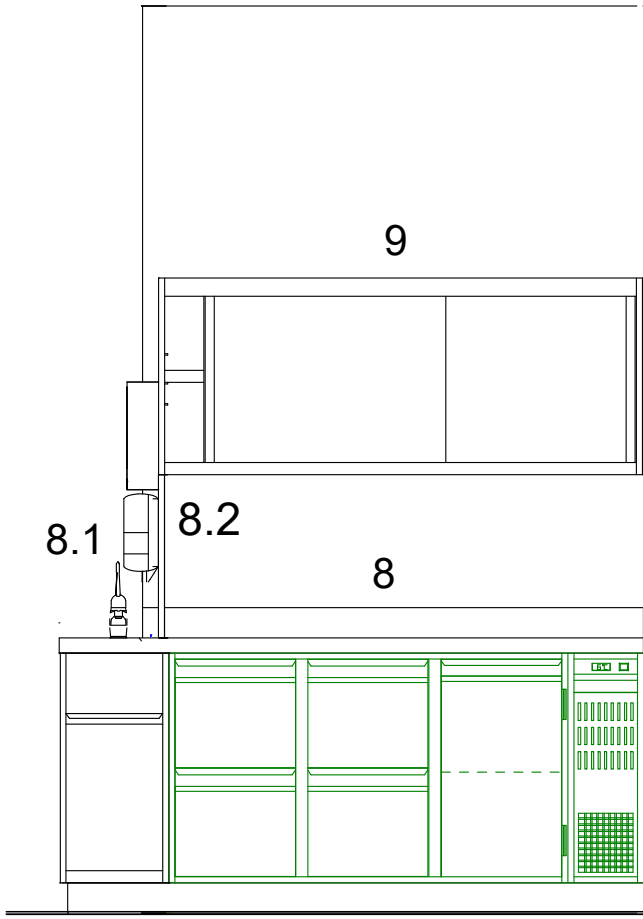
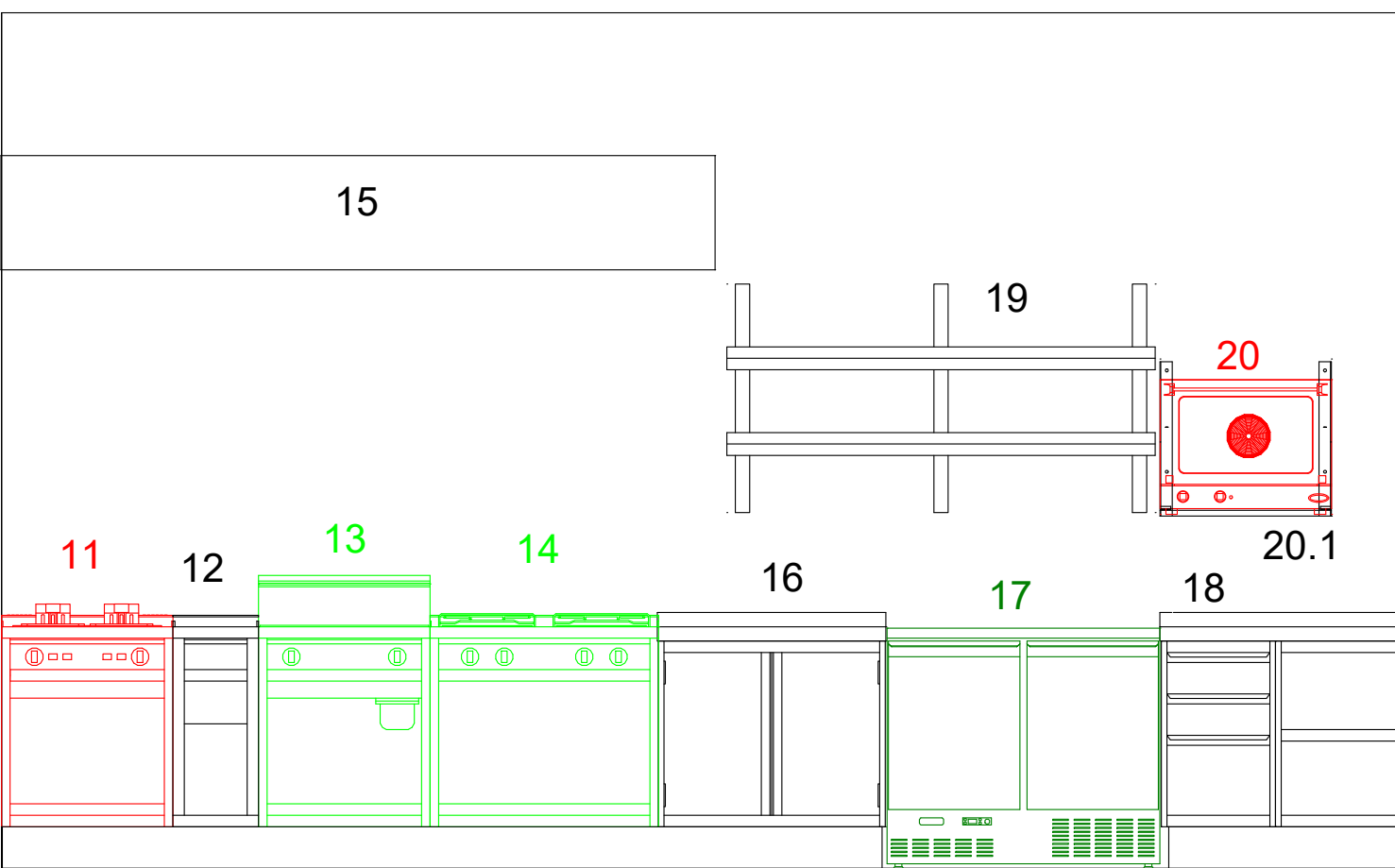
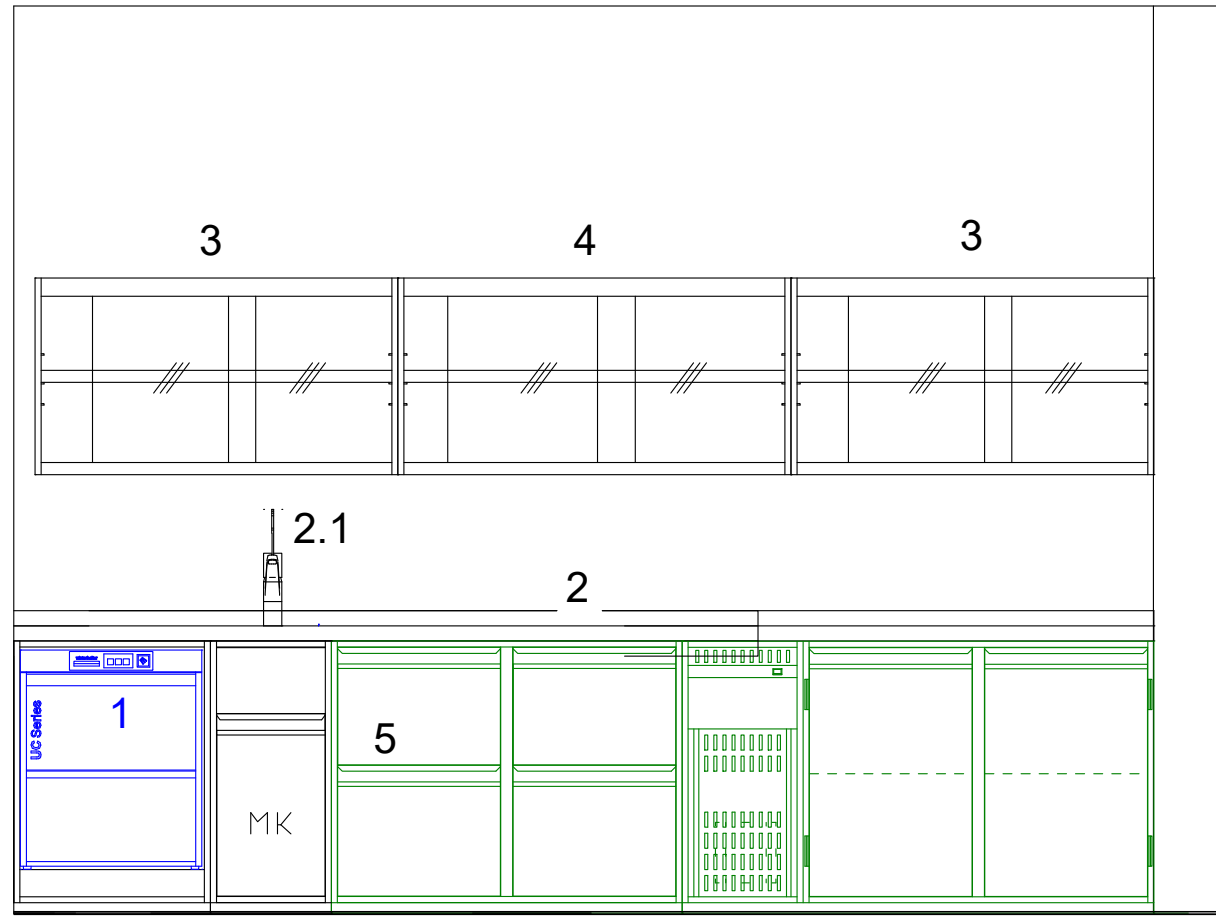
1	Gläserspülmaschine	2023
1	Geschirrspülmaschine	2023
1	Getränketheke	2023
2	Einschiebekühlpult	2023
5	Wandhängeschränke	2023
1	Spültischkombination	2023
1	Arbeits- /Kühlkombination	2023
1	Kühltisch GN1/1	2023
1	Handtuch+Seifenspender	2023
1	Elektro Doppelfriteuse 20 kW 600x750x850	2023
3	Arbeitstisch	2023
1	Gas-Griddleplatte 600x750x850	2023
1	Gasherd „Powerburner“ 800x750x850	2023
1	Dunstabzugshaube mit Filter	2023
1	Saladette 955x700x845	2023
1	Elektro Heißluftofen 600x630x472	2023
1	Konsole für Kombidämpfer	2023
1	Kühl-und Gefrierraum	2023

Anzahl	Gegenstand	Anschaffungsjahr
--------	------------	------------------

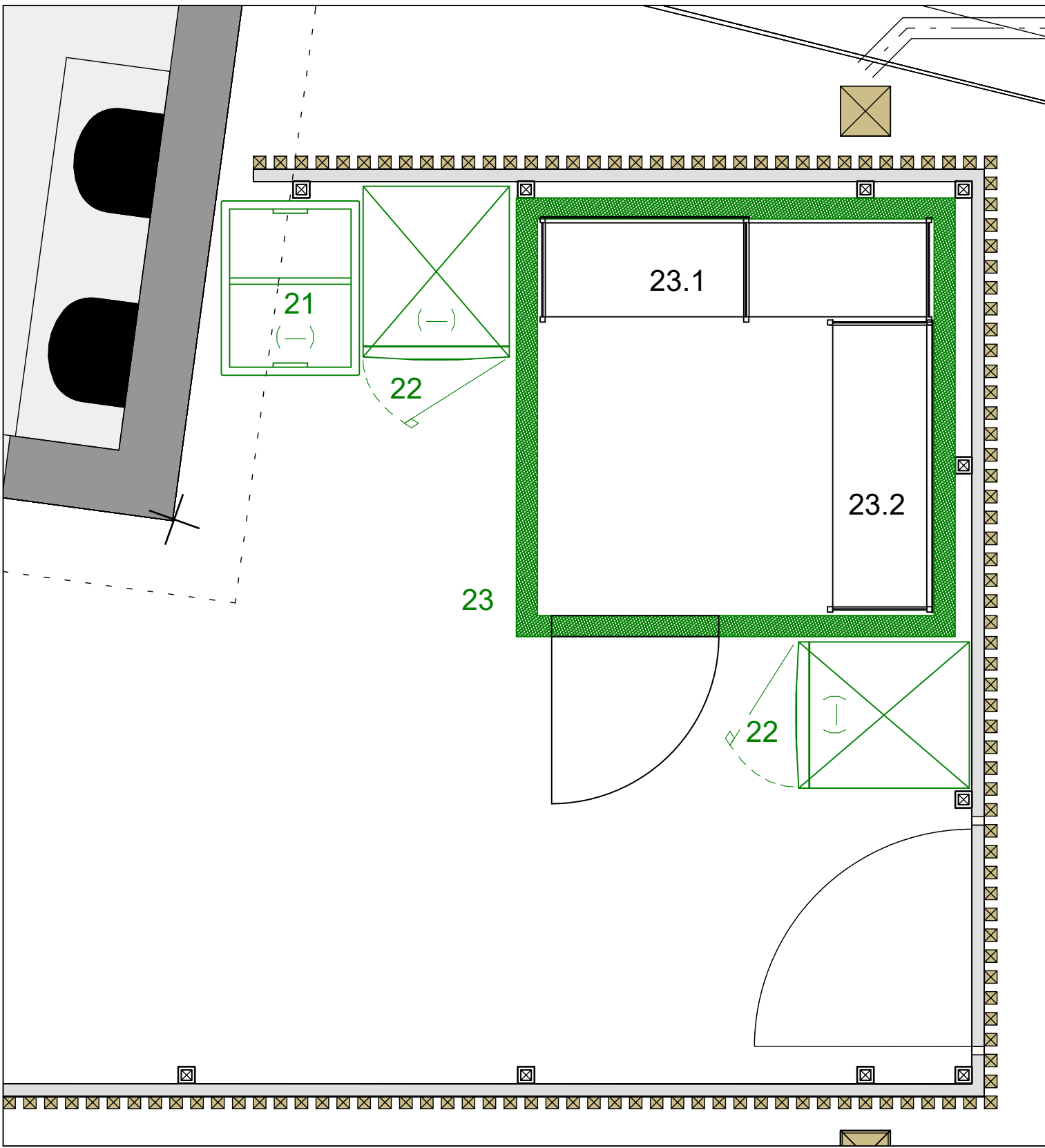
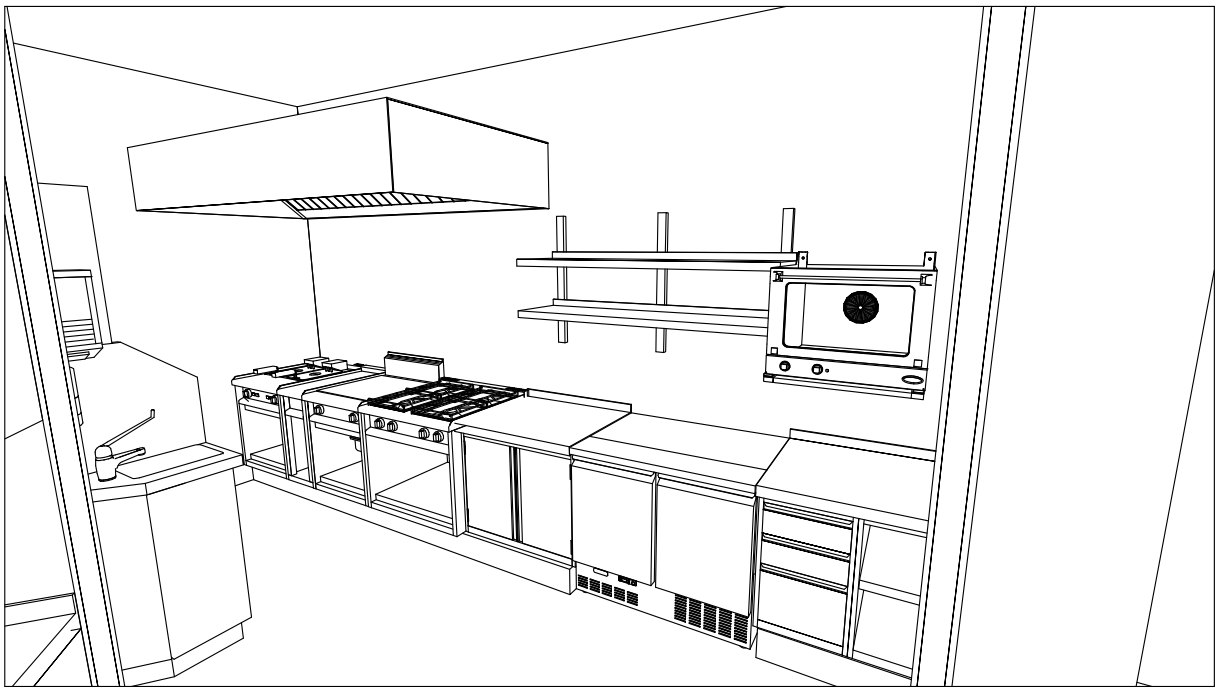
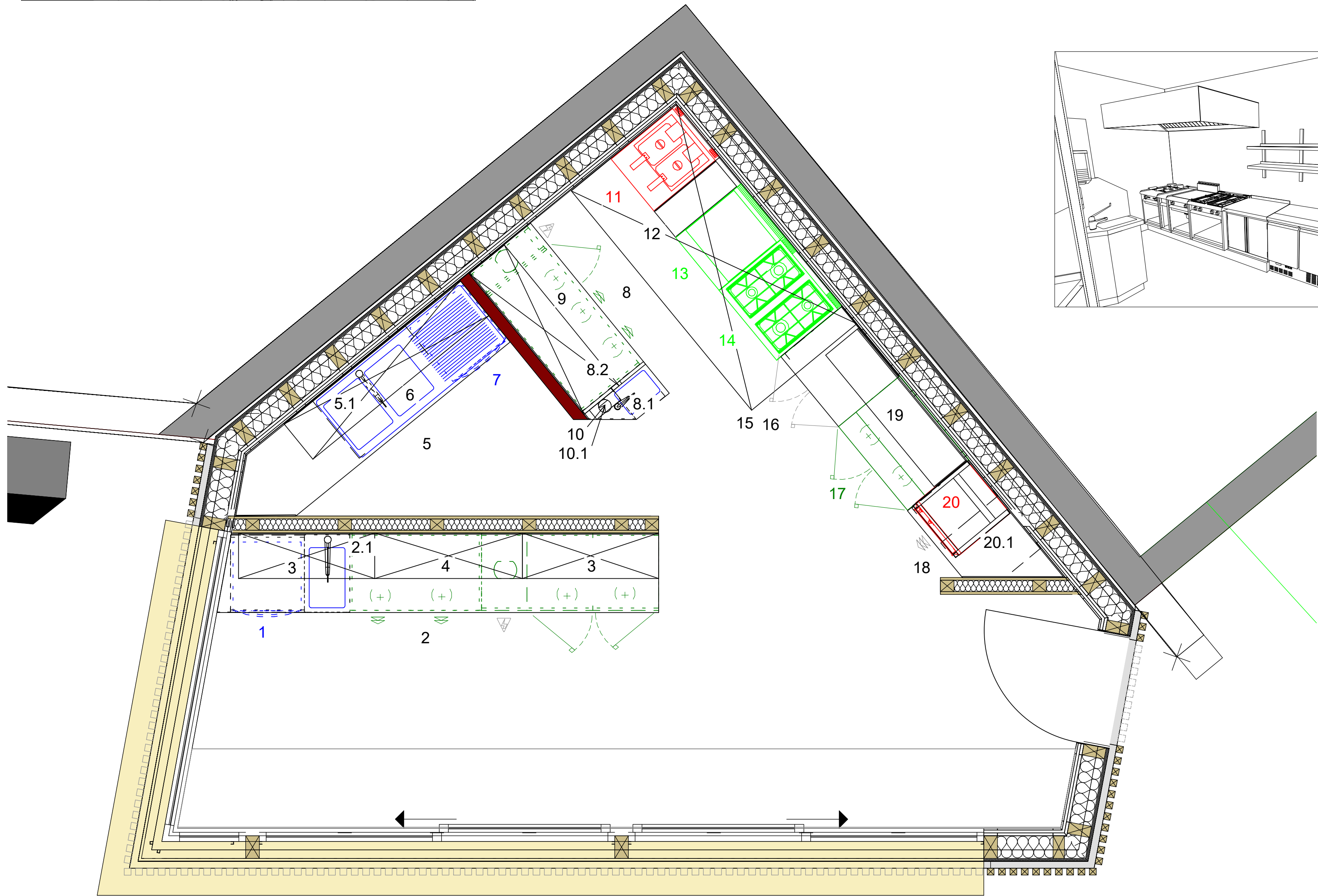
Möblierung

20	Tische	2023
80	Stühle	2023
3	Sonnenschirme groß	2023

NW R



Pos.	Stck	Artikelbezeichnung	Leistung	Breite	Tiefe	Höhe
1	1	GLÄSERSPÜLMASCHINE	7,9 kW	600	617	725
2	1	GETRÄNKETHEKE		3890	700	950
2.01	1	EINSCHIEBEKÜHLPULT EIGENGECÜH.	0,21 kW	1160	683	900
2.02	1	EINSCHIEBEKÜHLPULT EIGENGECÜH.	0,21 kW	1560	680	900
2.1	1	EINLOCH-STANDARMATUR		60	405	385
3	2	WANDHÄNGESCHRANK GESCHLOSSEN		1200	400	650
4	1	WANDHÄNGESCHRANK GESCHLOSSEN		1300	400	650
5	1	SPÜLTISCHKOMBINATION		2850	700	900
5.1	1	EINLOCH-STANDARMATUR		60	405	385
6	1	WANDHÄNGESCHRANK GESCHLOSSEN		2000	400	650
7	1	GESCHIRRSPÜLMASCHINE	7,9 kW	600	617	820
8	1	ARBEITS/KÜHLTISCHKOMBINATION		1940	700	910
8.01	1	KÜHLTISCH GN 1/1 EIGENGECÜHLT	0,42 kW	1570	700	860
8.1	1	EINHEBEL-MISCHBATTERIE 1/2"		57	218	250
8.2	1	CNS-TRENNWAND		700	30	540
9	1	WANDHÄNGESCHRANK GESCHLOSSEN		1600	400	650
10	1	HANDTUCHSPENDER		275	105	356
10.1	1	SEIFENSPENDER TORK		112	114	291
11	1	ELEKTRO-DOPPELFRTTEUSE	20,0 kW	600	750	850
12	1	ARBEITSTISCH		300	750	850
13	1	GAS-GRIDDLEPLATTE	9,0 kW	600	750	850
14	1	GASHERD "POWERBURNER"	27,0 kW	800	750	850
15	1	DUNSTABZUGSHAUBE MIT FILTER		2500	1200	400
16	1	ARBEITSTISCH		800	700	850
17	1	SALADETTE	0,29 kW	955	700	845
18	1	ARBEITSTISCH		1350	70	850
19	1	WANDBORD MIT 2 ABLAGEN		1500	400	800
20	1	ELEKTRO-HEIßLUFTOFEN	3,0 kW	600	630	472
20.1	1	KONSOLE für KOMBIDÄMPFER UNOX XCV205		600	620	550
21	1	EISCREMETRUHE	0,24 kW	835	661	825
22	2	UMLUFT-TIEFKÜHLSCHRANK GN 2/1	0,3 kW	700	830	2120
23	1	KÜHLZELLE		2100	2100	2150
23.1	1	REGAL NORM 5 GESCHL.AUFL.600KG		1875	500	1800
23.2	1	REGAL NORM 5 GESCHL.AUFL.600KG		1400	500	1800



Zur Beachtung !

Diese Zeichnung und alle auf ihr enthaltenen Informationen sind geistiges Eigentum der

Finna Schafferer & Co. KG Freiburg

sie darf ohne unsere Einwilligung weder vervielfältigt noch dritten Personen vorgelegt oder ausgehändigt werden.
Zuwendungen können nach Paragraph 18 d. Ges. über unlauteren Wettbewerb strafrechtliche Verfolgung nach sich ziehen.

Schafferer
Das beste Zubereiten

Schafferer & Co.KG
Tullastraße 80
79108 Freiburg im Breisgau

Telefon 0761 5158 - 0
Telefax 0761 5158 - 148

Maßstab 1: 25

DinA1

Einrichtungsplan

Kiosk am Wasserfall
Todtnau

Projekt-Nr.:

21.095



