

# Ausschreibung Gemeinde Keutschach am See

## Ausschreibung Verpachtung des Restaurants Schlossstadel

Gemeinde Keutschach am See

### 1. Auftraggeber

Auftraggeber dieser Ausschreibung ist die Gemeinde Keutschach am See, welche als Eigentümerin des Gebäudes „Schlossstadel“ die gastronomische Nutzung des dort befindlichen Gastronomiebetriebes neu zur Verpachtung ausschreibt.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, für diesen besonderen Standort einen engagierten, qualitätsorientierten und wirtschaftlich erfahrenen Gastronomen zu gewinnen, der den Schlossstadel langfristig als attraktiven gastronomischen Treffpunkt für Einheimische und Gäste etabliert.

### 2. Gegenstand der Ausschreibung

Gegenstand der vorliegenden Ausschreibung ist die Verpachtung des Gastronomiebetriebes im Schlossstadel, gelegen in Keutschach 1a, 9074 Keutschach am See.

Der Schlossstadel stellt einen bedeutenden Bestandteil des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens der Gemeinde dar. Als Veranstaltungsstätte für kulturelle, touristische sowie gesellschaftliche Ereignisse bildet er einen zentralen Begegnungsort innerhalb der Gemeinde.

Mit dieser Ausschreibung sucht die Gemeinde eine Betreiberin bzw. einen Betreiber, der den gastronomischen Betrieb mit Engagement, Professionalität und einem überzeugenden gastronomischen Konzept führt und damit zur Belebung dieses Standortes beiträgt.

### 3. Beschreibung des Standortes

Der Schlossstadel befindet sich in zentraler Lage der Gemeinde Keutschach am See und ist Teil eines gemeindeeigenen Kultur- und Veranstaltungszentrums.

Das Gebäude wird regelmäßig für unterschiedliche Veranstaltungen genutzt, darunter:

- kulturelle Veranstaltungen
- Konzerte

# AUSSCHREIBUNG GEMEINDE KEUTSCHACH AM SEE

- Gemeindeveranstaltungen
- private Feiern und Festlichkeiten
- touristische Veranstaltungen

Der Gastronomiebetrieb soll sowohl den laufenden gastronomischen Betrieb als auch die gastronomische Betreuung dieser Veranstaltungen sicherstellen.

## 4. Nutzungsart und Betriebskonzept

Das Restaurant ist als ganzjährig geführter Gastronomiebetrieb vorgesehen. Saisonale Schließung können geplant und müssen aber vorzeitig der Gemeinde gemeldet werden.

Das Obergeschoss dient zur Ausrichtung von Veranstaltungen, Privat- und Gemeindeveranstaltungen. Die Nutzung dieser Räumlichkeiten stehen zur Buchung und Nutzung zur Verfügung müssen aber verbindlich über die Reservierungsliste der Gemeinde gebucht und angemeldet werden.

## 5. Beschreibung der Räumlichkeiten

Der Pachtgegenstand umfasst die nachstehenden Räumlichkeiten:

### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich die zentralen Gastronomiebereiche, darunter:

- Café- bzw. Restaurantbereich
- Küche
- Gewölbehalle
- Terrasse bzw. Außenbereich
- Foyer und Stiegenhaus (Mitbenutzung durch die Gemeinde)

Diese Bereiche bilden den Hauptbereich des gastronomischen Betriebes und bieten vielfältige Möglichkeiten für eine ansprechende gastronomische Nutzung.

### Kellergeschoss

Im Kellergeschoss stehen dem Pächter folgende Räumlichkeiten zur Verfügung:

- Lagerraum II mit Dusche und WC
- zusätzliche Dusche
- WC-Anlagen (Mitbenutzungsrecht der Gemeinde)
- Gangflächen (Mitbenutzungsrecht der Gemeinde)

# AUSSCHREIBUNG GEMEINDE KEUTSCHACH AM SEE

- Vorraum und Stiegenhaus (Mitbenutzungsrecht der Gemeinde)
- Kühlraum

Die genaue räumliche Zuordnung ergibt sich aus den bestehenden Planunterlagen zum Pachtvertrag.

## 6. Mitbenutzungsrechte

Der Pächter ist berechtigt, im Rahmen des Betriebes auch folgende Einrichtungen mitzubedenzen:

- die Liftanlage im Gebäude
- die allgemeinen Zugangs- und Zufahrtsbereiche
- die Parkplatzflächen westlich des Gebäudes

Diese Einrichtungen stehen sowohl dem Pächter als auch Besuchern und Gästen des Veranstaltungszentrums zur Verfügung.

## 7. Inventar

Der Gastronomiebetrieb wird mit vorhandener Grundausstattung übergeben.

Das Inventar umfasst jene Gegenstände, die in der Inventarliste zum bestehenden Pachtvertrag angeführt sind. Dazu zählen unter anderem gastronomische Möbel und Einrichtungsgegenstände wie beispielsweise Barhocker mit Sitzpolsterung sowie weitere Ausstattungselemente des Gastronomiebetriebes.

Das gesamte Inventar verbleibt im Eigentum der Gemeinde Keutschach am See und ist bei Beendigung des Pachtverhältnisses ordnungsgemäß zurückzustellen.

## 8. Nutzungszweck

Der Pachtgegenstand ist ausschließlich zum Betrieb eines **Gastronomiebetriebes** zu nutzen.

Der Pächter verpflichtet sich insbesondere:

- zur Führung eines qualitativ guten Gastronomiebetriebes
- zur gastronomischen Betreuung von Veranstaltungen im Schlosstadel
- zur Zusammenarbeit mit der Gemeinde bei kulturellen und gesellschaftlichen Veranstaltungen

Eine Änderung des Nutzungszweckes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde.

## 9. Veranstaltungen

Der Schlossstadel dient regelmäßig als Veranstaltungsstätte für kulturelle und gesellschaftliche Ereignisse.

Der zukünftige Pächter soll bereit sein, diese Veranstaltungen gastronomisch zu begleiten und damit zum Gelingen der jeweiligen Veranstaltung beizutragen.

Die Nutzung des OG erfolgt ausschließlich über die Reservierungsliste der Gemeinde Keutschach.

Die Details der Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Pächter werden im Pachtvertrag näher geregelt.

## 10. Pachtzins

Der monatliche Pachtzins beträgt € **1.500 netto pro Monat** zuzüglich der anfallenden Betriebskosten.

Die Betriebskosten werden von der Gemeinde gesondert vorgeschrieben und entsprechend abgerechnet.

## 11. Vertragsdauer

Das Pachtverhältnis wird für eine **Dauer von fünf Jahren** abgeschlossen.

Eine Verlängerung des Pachtvertrages kann im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Gemeinde und Pächter vereinbart werden.

## 12. Kautions

Zur Sicherstellung sämtlicher Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag ist eine **Kautions in Höhe von € 18.000** zu hinterlegen.

Die Hinterlegung kann erfolgen in Form von:

- einer Bankgarantie
- einem gesperrten Sparbuch
- oder einer Bareinzahlung mit banküblicher Verzinsung.

## 13. Anforderungen an Bewerber

Gesucht wird eine engagierte Betreiberin bzw. ein engagierter Betreiber mit Erfahrung im Gastronomiebereich.

Von den Bewerbern werden insbesondere erwartet:

- nachweisbare gastronomische Erfahrung
- wirtschaftliche Leistungsfähigkeit
- ein schlüssiges und überzeugendes Betriebskonzept
- Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit der Gemeinde und lokalen Veranstaltern.

## 14. Einzureichende Unterlagen

Die Bewerbung hat zumindest folgende Unterlagen zu enthalten:

- ein gastronomisches Betriebskonzept
- eine Vorstellung der Betreiberperson bzw. des Betrieberteams
- Referenzen aus bisherigen gastronomischen Tätigkeiten
- ein wirtschaftliches Konzept
- Nachweise über die finanzielle Leistungsfähigkeit
- gegebenenfalls einen Firmenbuchauszug.

## 15. Auswahlverfahren

Die Auswahl des zukünftigen Pächters erfolgt durch die Gemeinde Keutschach am See.

Bei der Bewertung der eingereichten Bewerbungen werden insbesondere folgende Kriterien berücksichtigt:

- Qualität und Plausibilität des gastronomischen Konzeptes
- Erfahrung im Gastronomiebereich
- wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes
- Beitrag zur Belebung des kulturellen und touristischen Angebotes der Gemeinde.

Die Gemeinde behält sich vor, geeignete Bewerber zu persönlichen Gesprächen einzuladen.

# AUSSCHREIBUNG GEMEINDE KEUTSCHACH AM SEE

## 16. Fristen, Auswahlverfahren und Kontakt

- **Bewerbungsschluss:** 15.04.2026
- **Sichtung der Bewerbungen:** bis 22.04.2026
- **Besichtigungstermin:** Werden direkt mit der Gemeinde ausgemacht und durchgeführt
- **Mögliches Hearing:** am 27.04.2026
- Die Vergabe erfolgt nach qualitativen und wirtschaftlichen Kriterien.

### **Ansprechpartner und Empfänger der Bewerbung:**

Robert Gasser

E-Mail: rg@fresh-consulting.at

## 17. Schlussbestimmungen

Die Gemeinde Keutschach am See behält sich vor, mit einzelnen Bewerbern vertiefende Gespräche zu führen, ergänzende Unterlagen anzufordern oder die Ausschreibung ohne Angabe von Gründen aufzuheben. Ein Rechtsanspruch auf Zuschlag besteht nicht.

Der Pächter ist verpflichtet, sämtliche behördlichen Genehmigungen eigenverantwortlich einzuholen.

## 18. Rechtlicher Hinweis

Diese Ausschreibung stellt **kein Vergabeverfahren im Sinne des Bundesvergabegesetzes (BVerG)** dar, sondern eine Einladung zur Angebotslegung für die Verpachtung eines gemeindeeigenen Gastronomiebetriebes.

Ein Rechtsanspruch auf Abschluss eines Pachtvertrages besteht nicht.



*Sebastian Beschl*  
Bürgermeister der Gemeinde  
Keutschach