

Ausschreibung Gemeinde Keutschach am See

Keutschach, 05.03.2026

Ausschreibung Verpachtung des Restaurants am Pyramidenkogel

Gemeinde Keutschach am See

1. Auftraggeber

Die Gemeinde Keutschach am See schreibt die Verpachtung des Restaurants am Pyramidenkogel neu aus. Ziel der Ausschreibung ist die Auswahl eines erfahrenen, strategisch denkenden Gastronomiepächters, der das Restaurant wirtschaftlich erfolgreich führt und als eigenständige gastronomische Destination weiterentwickelt.

2. Gegenstand der Ausschreibung

Gegenstand dieser Ausschreibung ist die Verpachtung des Gastronomiebetriebes „Restaurant am Pyramidenkogel“ samt zugehöriger Außenflächen und Nutzungsmöglichkeiten gemäß den nachstehenden Bedingungen.

3. Pachtobjekt

Objekt: Restaurant am Pyramidenkogel

Adresse: Linden 62, 9074 Linden, Gemeinde Keutschach am See

Lage: Das Restaurant ist direkt mit dem Eingangsbereich des Pyramidenkogels verbunden und profitiert unmittelbar von dessen touristischer Frequenz.

4. Beschreibung der Räumlichkeiten und Ausstattung

- Gastraum mit ca. 120 Sitzplätzen
- Überdachte Außenflächen mit zusätzlichen Sitzplätzen
- Großzügiger Biergarten mit rund 350 Sitzplätzen
- Sehr gut ausgestatteter Kinderspielplatz als integraler Bestandteil der Gastronomie und zur Nutzung von Gästen jedoch kein Teil des Pachtverhältnisses

Hinweis zur Bestuhlung:

Die Innenbestuhlung des Restaurants sowie die Außenbestuhlung der Terrasse sind grundsätzlich vom Pächter zu tragen.

Übernahme bestehender Einrichtung: Die Übernahme ist OPTIONAL, erfolgt in Abstimmung mit dem bisherigen Pächter. Ablösevereinbarungen sind direkt zwischen den Parteien zu regeln und liegen nicht im Verantwortungs- und/oder Entscheidungsbereich der Gemeinde.

5. Kunden- und Besucherprofil

Der Pyramidenkogel verzeichnet eine jährliche Besucherzahl von rund 270.000 Personen, nachgewiesen durch Ticketverkäufe. Davon entfallen ca. 75.000 Besucher auf den Bustourismus.

Zusätzlich besuchen rund 10 % der Busgäste das Restaurant, ohne den Pyramidenkogel selbst zu betreten. Diese Gäste verweilen ausschließlich im Restaurantbereich.

An Spitzentagen werden bis zu 27 Busse pro Tag gezählt.

Für Bustour-Unternehmen besteht ein Mitbringverbot von Speisen und Getränken, um eine kostenlose Belegung gastronomischer Sitzplätze zu vermeiden. Dieses Verbot kann vom Pächter jederzeit genutzt und ausgesprochen werden.

6. Nutzungsart und Betriebskonzept

Das Restaurant ist als ganzjährig geführter Gastronomiebetrieb vorgesehen und an die Öffnungs- und Betriebszeiten des Pyramidenkogels gekoppelt. Diese gelten als Mindestöffnungszeiten und können nach Wunsch des Pächters erweitert werden. Während der Wartungszeit des Pyramidenkogels (in der Regel 10 Tage im November) kann das Restaurant geschlossen bleiben.

Zusätzlich steht im Pyramidenkogel eine Eventlocation (Skybox) für Veranstaltungen zur Verfügung. Diese kann nach Absprache vom Pächter für Veranstaltungen entgeltlich genutzt werden. Besonders hervorzuheben sind der Oster- und Adventsmarkt, die von der Gemeinde mit Hütten im Biergarten organisiert und ausgestattet werden.

7. Veranstaltungen und Sondernutzungen

Dem Pächter obliegt es ausdrücklich, darüber hinaus eigene Events, Veranstaltungen und gastronomische Promotions zu entwickeln und umzusetzen. Ziel ist es, das Restaurant langfristig als eigenständigen Besuchgrund mit klarem Alleinstellungsmerkmal zu etablieren.

Bewirtung der Skybox ist in Abstimmung mit der Gemeinde entgeltlich nutzbar. Es besteht kein Catering Zwang für die Skybox.

8. Bauliche Maßnahmen und Sicherheit

- Fixe und temporäre Aufbauten bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde.
- Behördliche Genehmigungen sind vom Pächter eigenverantwortlich einzuholen.
- Das Sicherheitskonzept ist uneingeschränkt einzuhalten.

9. Gemeindevorgaben

Der zukünftige Pächter hat folgende Vorgaben zu erfüllen:

Es besteht eine Betriebspflicht während der gesamten Öffnungszeiten des Pyramidenkogels (Mindestöffnungszeiten). Dies schließt Personal- und Warenvorhaltung ein. Es kann in Ausnahmefällen oder bei spezieller Promotion/Events SB Service angeboten werden, doch grundsätzlich besteht Servierpflicht, welches ein ausgiebiges und akzeptables Getränke- und Speisenangebot einschließt (kalt, warm und Dessert)

Veranstaltungen der Gemeinde sind entgeltlich und nach Absprache durchzuführen. Bei gleichzeitiger Anfrage von Interessenten und Gemeinde, hat die Gemeinde immer Vorbuchungsrecht.

Das gastronomische Konzept soll die kulinarischen Besonderheiten des Alpen-Adria-Raums unter besonderer Berücksichtigung der kärntnerischen und österreichischen Küche widerspiegeln.

Zielvorgabe ist die Entwicklung einer eigenständigen gastronomischen Marke mit klar erkennbarem Alleinstellungsmerkmal.

Der Pächter hat freie Hand, gastronomische Events und Veranstaltungen zu entwickeln. Die Gemeinde unterstützt diesen Einsatz durch offene und partnerschaftliche Kommunikation. Alle Veranstaltungen müssen jedoch bei der Gemeinde angemeldet und genehmigt werden. Behördliche Genehmigungen sind vom Pächter eigenverantwortlich einzuholen.

In der Bewerbung sind neben dem Konzept- und Menüvorschlag auch grundsätzliche Ideen zur weiteren Belebung des gastronomischen Angebotes darzulegen.

Es besteht keine Bindung an einen bestimmten Bierlieferanten.

Zusätzliche Angebote an Bustour-Agenturen sind möglich, jedoch nicht verpflichtend.

10. Pachtkonditionen

- **Pachtbeginn:** 01.07.2026
- **Pachtdauer:** 5 Jahre Grundlaufzeit (bis 31.12.2031) mit einer 10-monatigen Kündigungsfrist
- Der weiterer Verlängerungsmodus wird direkt mit dem Pächter verhandelt
- Die gesetzlichen Kündigungsrechte gemäß ABGB sowie vertraglich vereinbarte außerordentliche Kündigungsrechte bleiben von den Verlängerungsoptionen unberührt und werden im Pachtvertrag geregelt.
- Vertragserstellung und Vergebührung trägt der Pächter

11. Pachtzins:

- 5 % Umsatzpacht davon 85.000€ Festpacht
Die Umsatzbeteiligung von 5 % bemisst sich am jährlichen Nettoumsatz (exkl. USt) des Gastronomiebetriebs inklusive Eventumsätzen. Die Gemeinde ist berechtigt, zur Überprüfung der Umsatzangaben Einsicht in die relevanten Geschäftsunterlagen zu nehmen. Beispielrechnung: 1.700.000€ Netto Umsatz davon 5% = 85.000€ Pacht. Beläuft sich der Umsatz unter 1.700.000€ bleibt es bei 85.000€ Pachtanspruch der Gemeinde.
- Die ersten zwei Monate pachtzinsfrei ab Vertragsbeginn
- Wertsicherung (Indexierung) ist bei der Vertragserrichtung zu klären
- Kautions: 1 Jahrespacht

12. Anforderungen an Bewerber

Für dieses Leuchtturmprojekt wird ein strategisch erfahrener Gastronom gesucht, der nachweislich über einen längeren Zeitraum einen oder mehrere Gastronomiebetriebe, oder der Gleichen, erfolgreich geführt hat.

Die wirtschaftliche und fachliche Eignung ist durch geeignete Referenzen und Kennzahlen substantiiert darzulegen. Der Nachweis ist nicht auf Betriebe in Kärnten beschränkt.

Erforderlich ist insbesondere:

- Lebenslauf mit Bild
- Darstellung der bisher geführten Betriebe bzw. Selbstständigkeit im Bereich Tourismus

- Angaben zu Mitarbeiteranzahl, Geschäftsvolumen und Kapazitäten
- Beschreibung der bisherigen gastronomischen Konzepte
- Verweise (z. B. Website, Online-Auftritt) zu den genannten Betrieben
- ***Bewerbungen von Quereinsteigern ohne nachweislich erfolgreich geführten Gastronomiebetrieb werden nicht berücksichtigt.***

13. Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbung hat mindestens folgende Unterlagen zu enthalten:

13.1 Kurzvorstellung des Bewerbers

13.2 Wirtschaftliches Konzept

Ein einschlägiges wirtschaftliches Konzept ist verpflichtend vorzulegen und hat folgende Bestandteile zu umfassen:

Schriftliches Betriebskonzept

Gastronomisches Gesamtkonzept

Art der Küche / des Angebots (Menüvorschlag)

Preisniveau

Zielgruppenanalyse (zusätzlich zu den Pyramidenkogel-Besuchern)

Umsatz- und Kostenkalkulation (Planrechnung)

Erwarteter Monats- und Jahresumsatz

Wareneinsatz

Personalkosten

Fixkosten (Pacht, Energie, Versicherungen etc.)

Ergebnis / Rentabilität

Form: einfache tabellarische Darstellung ausreichend

Zeitraum: 3 Jahre

Investitionsplanung

Geplante Anfangsinvestitionen

Ablöse Innen- und Außeneinrichtung sowie Kücheneinrichtung oder Neueinrichtung mit Überbrückungslösung

AUSSCHREIBUNG GEMEINDE KEUTSCHACH AM SEE

Keutschach, 05.03.2026

Einmalige Anlaufkosten

Finanzierungskonzept

Eigenmittel (Betrag oder Anteil)

Fremdmittel (z. B. Bankdarlehen, Fördermittel)

keine Offenlegung sensibler Kontodaten erforderlich

13.3 Bonitätsnachweise und Referenzen

14. Fristen, Auswahlverfahren und Kontakt

- **Bewerbungsschluss:** 30.03.2026
- **Sichtung der Bewerbungen:** bis 31.03.2026
- **Besichtigungstermin:** 21. und 22.03.26 sowie 28. und 29.03.26
- **Hearing:** am 07.04.2026 oder 14.04.2026
- Die Vergabe erfolgt nach qualitativen und wirtschaftlichen Kriterien.

Ansprechpartner und Empfänger der Bewerbung:

Robert Gasser

E-Mail: rg@fresh-consulting.at

15. 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.



Gerhard Kleinsch

Bürgermeister der Gemeinde
Keutschach