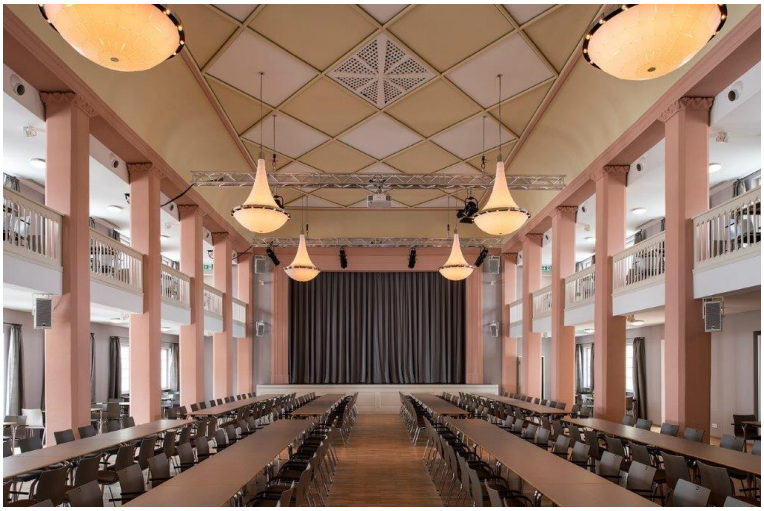
Gaststätte in der Stadthalle Penzberg

Exposé



Stadthalle Penzberg
Michael-Pfalzgraf-Platz 1
82377 Penzberg

Stadt Penzberg
Karlstraße 25
82377 Penzberg

Inhaltsverzeichnis

1 Objektbeschreibung 3
1.1 Allgemein 3
1.2 Standort und Wettbewerbssituation 4
1.3 Zielgruppe 5
2 Definition des Pachtgegenstandes 6
2.1 Eckdaten zum Pachtvertrag 6
2.2 Pachtflächen 7
2.3 Möblierung 14
2.4 Kosten- und Leistungsverteilung 14
2.5 Voraussetzungen und Nutzungskonzept 16
3 Anlagen 17

1 Objektbeschreibung

1.1 Allgemein

Die im Jahre 1928 im Art decö-Stil der 1920er Jahre erbaute Stadthalle mit angeschlossener Gastronomie ist ein architektonisch einzigartiges Veranstaltungszentrum im bayerischen Oberland. Von Juni 2014 bis Mai 2017 wurde die Stadthalle aufgrund des Gebäudealters und der nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung denkmalgerecht saniert und modernisiert.

Die Renovierung umfasste unter anderem:

- Abbruch und Ersatzneubau des kleinen Saales zur Ermöglichung des Parallelbetriebes von großem und kleinem Saal
- Abbruch und Ersatzneubau des Bühnenanbaus zur Optimierung der Bühnennutzung
- Kompletterneuerung der Küche
- Erneuerung der Gaststätte
- Schaffung eines neuen Gastraums in der ehemaligen Pächterwohnung im OG
- barrierefreier Zugang
- Verbesserung des Wärmeschutzes und Senkung des Energieverbrauchs
- Modernisierung der Gebäude- und Veranstaltungstechnik

Die Stadthalle Penzberg blickt auf eine bedeutende Veranstaltungshistorie zurück und soll als multifunktionelles Veranstaltungszentrum der Durchführung von kulturellen Veranstaltungen, Versammlungen, Vereinsveranstaltungen sowie privaten **und** gewerblichen Veranstaltungen dienen.

Die Gastronomie in der Stadthalle ist seit jeher Treffpunkt der Penzberger Bürger und Vereine, sowie der Gäste aus dem Umland. Als Gaststätte mit bisher bayerischer Küche soll sie diesen als gesellschaftlicher Treffpunkt zur Verfügung stehen.

1.2 Standort und Wettbewerbssituation

Die Stadt Penzberg ist mit ihren 17.000 Einwohnern ein pulsierendes Mittelzentrum im bayerischen Oberland. Die ehemalige Bergwerkstadt zeichnet sich durch ihre verkehrsgünstige Lage an der A95 zwischen München und Garmisch-Partenkirchen aus und übt so eine große Anziehungskraft auf die Region aus. Penzberg bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein breites Arbeitsspektrum vom traditionellen Handwerk bis zur Biotechnologie eines „global players". Die Lage im Fünfseenland und die Vielzahl an sportlichen und kulturellen Einrichtungen sowie ein breitgefächertes Kultur- und Vereinsleben verschaffen der Stadt einen ausgesprochen hohen Freizeitwert.

Die Stadthalle Penzberg befindet sich inmitten der historisch erhaltenen Stadthallensiedlung mit den ehemaligen Wohnhäusern der Bergwerkszeit und liegt direkt am Schwadergraben. Fußläufig ist die Haupt-Einkaufsstraße innerhalb von 4 Minuten und der Bahnhof innerhalb von 8 Minuten erreichbar.

Quelle: eigene Bearbeitung, Kartenmaterial von Openstreetmap, Lizenz CC-BY-SA 2.0

1.3 Zielgruppe

Die Stadthalle Penzberg ist Bürgertreff und Veranstaltungsort für in Penzberg und Umgebung ansässige Vereine, Verbände, Organisationen, Unternehmen und Privatkunden. Weiter sollen im Rahmen einer Stärkung des Tourismus Gäste aktiv angesprochen werden. Externe Veranstalter (z.B. im Kultur-, Tagungs- und Tourismusbereich) sind eine weitere Zielgruppe.

Zur Pachtfläche der Gaststätte gehören:

Gaststätte im EG mit Terrasse und Biergarten

- Tagesgeschäft
- Mittagstisch für lokale Unternehmen
- Stammtische

Gastraum im OG

- Feiern (Weihnachtsfeiern, Geburtstage, Kommunion, Trauerfeiern, etc.)
- Geschlossene Geschäftsessen
- Stammtische
- ggf. Erweiterung Restaurantbetrieb

Kleiner Saal mit Terrasse

- ggf. Erweiterung Restaurantbetrieb und Tagesgeschäft
- Feiern (Empfänge, Weihnachtsfeiern, Geburtstage, Klassentreffen, Trauerfeiern)
- Seminare, Workshops und Vorträge
- Versammlungen (Jahreshauptversammlungen, Mitgliederversammlungen, Eigentümerversammlungen)

Zur Stadthalle gehören des Weiteren (keine Pachtfläche):

Großer Saal mit Galerie

- Feiern (Weihnachtsfeiern, Sommerfeste, Empfänge, Hochzeiten, Verlobungen, Jubiläen, Preisverleihungen, Abschlussbälle)
- Konferenzen, Tagungen, Seminare und Messen
- Kulturveranstaltungen und sonstige öffentliche Veranstaltungen (Theater, Konzerte, Kabarett, Vortragsreihen, Faschingsbälle, Starkbierfest)
- Jahreshauptversammlungen und Mitgliederversammlungen
- Bürgerversammlungen

Vereinsraum im OG

- Seminare und Workshops
- Besprechungen und Sitzungen
- Eigentümerversammlungen

Probenraum im UG

- Proben im Rahmen von Veranstaltungen

2 Definition des Pachtgegenstandes

2.1 Eckdaten zum Pachtvertrag

Pachtbeginn: nach Absprache

Höhe der Pacht: 1.500, - €/mtl. zzgl. Umsatzsteuer

Brauereibindung: Die Gaststätte in der Stadthalle Penzberg wird brauereifrei verpachtet

Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung: 1.800, - €/mtl. zzgl. Umsatzsteuer

2.2 Pachtflächen (in blau dargestellt):

Bei der Stadthalle Penzberg handelt es sich um ein unterkellertes zweigeschossiges Gebäude mit unbeheiztem Dachraum über der obersten Geschossdecke. Die Stadthalle hat eine Gesamtnutzfläche von ca. 2.500 m^2 und einen umbauten Raum von ca. 13.160 m^3. Die Pachtflächen umfassen rund 650 m^2 gern. den Grundrissplänen.

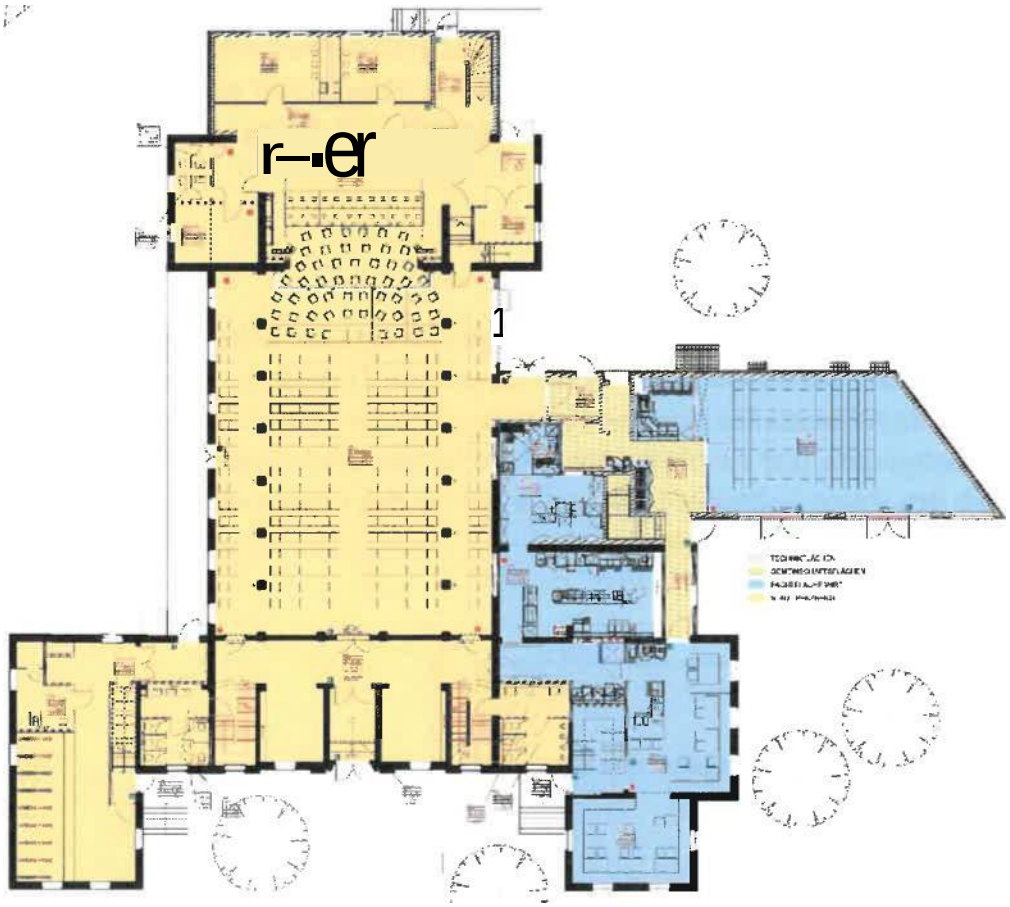
Das Pachtobjekt besteht aus den in folgenden Plänen dargestellten Einzelbereichen (blau eingefärbt). Die Flächen der Stadt Penzberg sind in Gelb dargestellt. Hinter Grau dargestellten Flächen befinden sich Technikräume. Rund 50 m^2 sind gemeinsam genutzte Flächen, welche untenstehend schraffiert dargestellt sind. Hierbei handelt es sich überwiegend um Flure und Lagerräume.

Kellergeschoss:

Im **Neubaukeller** befinden sich Toilettenanlagen für die Gaststätte und den kleinen Saal sowie Lager- und Kühlraumflächen für die Gaststätte, Technikräume und das Tisch- und Stuhllager. Im **Altbaukeller** befinden sich hauptsächlich Technikräume, sowie Lagerflächen und die Umkleidebereiche für das Gaststättenpersonal. Der Keller unterhalb des linken Gebäudeflügels und unterhalb des Foyers wurde stillgelegt und kann nicht als Lagerfläche genutzt werden.

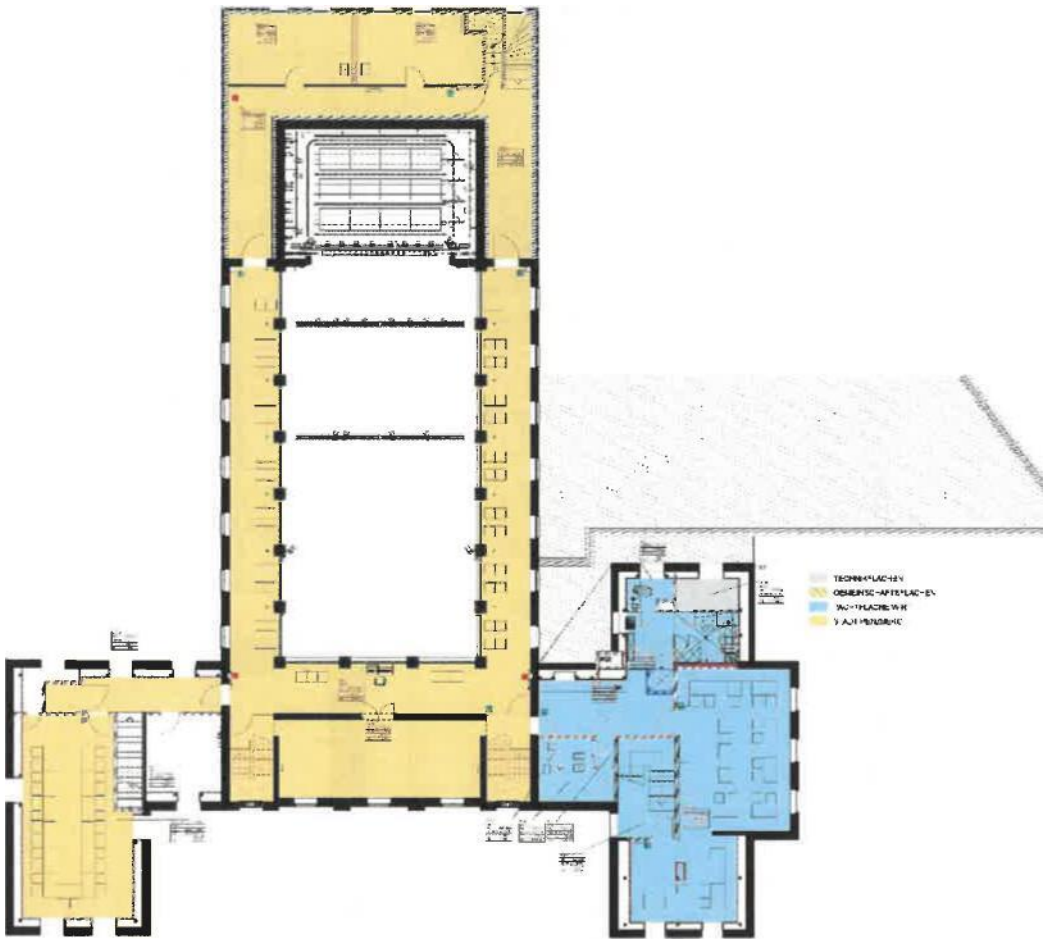
Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befindet sich der große Saal (mit Eingangsfoyer, Toiletten, Balkon und Garderobe), der Bühnenbereich (mit zwei Umkleiden und Toiletten), der kleine Saal mit Saalschänke, die Gaststätte mit Küchenbereich sowie der Biergarten und die Terrasse**.**



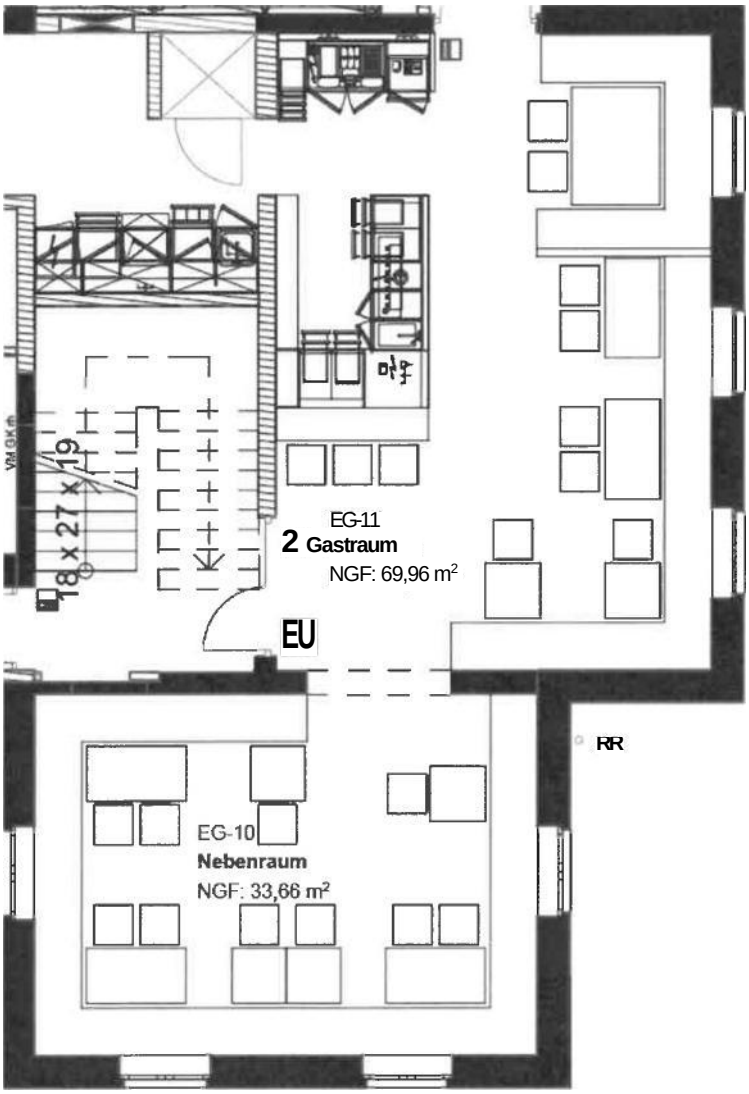
Obergeschoss:

Im Obergeschoss befindet sich der Galeriebereich des großen Saals mit Pausenfoyer und Umkleiden im Bühnenbereich. Im linken Gebäudeflügel befindet sich der Vereinsraum sowie ein Büro und im rechten Gebäudeflügel ein weiterer Gastraum mit zugeordneten Serviceflächen und Toiletten sowie ein Büro.



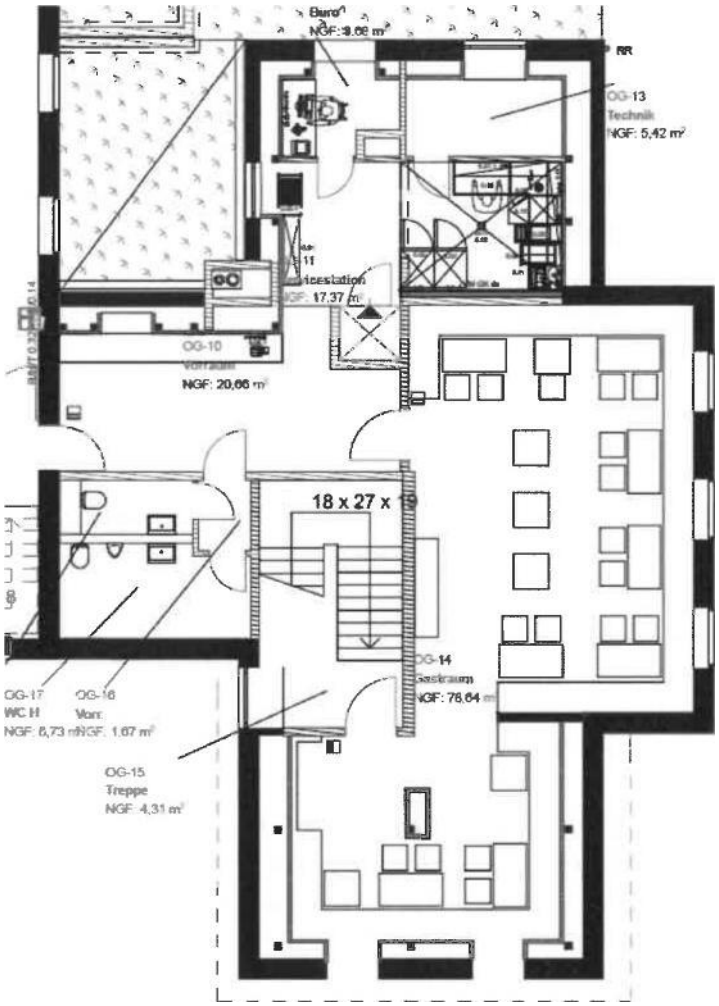
2.2.1 Gaststätte

Die Gaststätte der Stadthalle Penzberg verfügt über einen Gastraum und einen Nebenraum im Erdgeschoss. Insgesamt stehen ca. 60 Sitzplätze zur Verfügung. Die Räume sind bayerisch modern gestaltet und ausgestattet. Beim Design wurden Elemente des Bergbaus aufgegriffen. Die Gaststätte verfügt über einen eigenen Eingang im rechten Gebäudeflügel.



2.2.2 Gastraum Obergeschoss

Die Gaststätte der Stadthalle Penzberg verfügt außerdem über einen Gastraum im Obergeschoss mit einer eigenen Servicestation, der ca. 60 Gästen Platz bietet. Der Gastraum ist bayerisch modern gestaltet. Das Design orientiert sich wie bei der Gaststätte an Elementen des Bergbaus. Der Haupteingang zum Gastraum geht über den Eingang der Gaststätte und einen Treppenaufgang.



2.2.3 Kurzbeschreibung Kücheneinrichtung

Die 2017 fertig gestellte Küche verfügt über ausreichend Kühl- und Lagerkapazitäten sowie eine automatische Kühlüberwachung. Unter anderem befindet sich in der Küche:

- 2 Induktionsherde
- Zweibecken-Fritteuse
- Kombidämpfer 10x GN 1/1
- Pass-Wärmeschranktisch
- Salamander
- Mikrowelle

Für größere Veranstaltungen steht eine zusätzliche Vorproduktionsküche zur Verfügung, die mit den folgenden Geräten ausgestattet ist:

- Elektro-Schnellkochkessel 150L
- Vario-Cooking Center 211
- Kombidämpfer 10x GN 1/1
- Vario-Bräter

Die Spülküche ist unter anderem mit zwei Spülmaschinen ausgestattet:

- Haubengeschirrspülmaschine
- Untertisch-Tassen- und Gläserspülmaschine

2.2.4 Terrasse und Biergarten

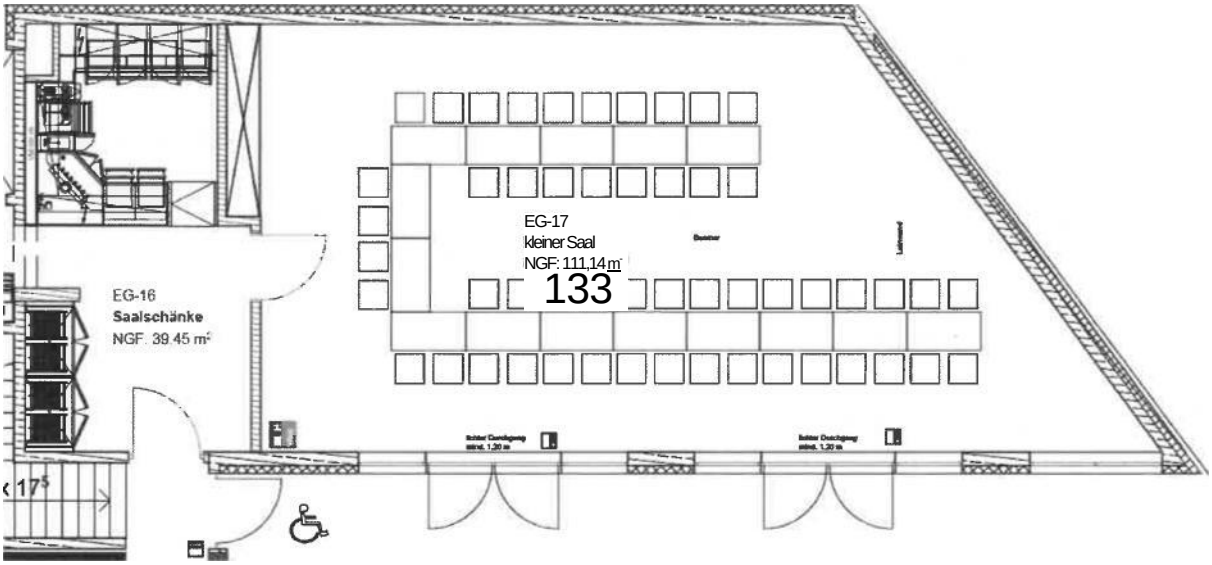
Der Biergarten befindet sich eingebettet zwischen dem neu errichteten kleinen Saal und dem bestehenden denkmalgeschützten Gebäude der Stadthalle mit Blick auf die historisch wichtigen Wohnhäuser der Bergwerkszeit und dem Schwadergraben. Dem kleinen Saal ist eine Terrasse als Gastraumerweiterung vorgelagert.

Auf der Terrasse befinden sich drei Sonnenschirme ä 5 x 5 Meter. Der Pächter kann seine eigene mobile Grillstation im Biergarten einsetzen. Notwendige Steckdosen für die Lebensmittel - und Getränkekühlung sind vorhanden. Im Biergarten befindet sich ein Spielgerät für Kinder

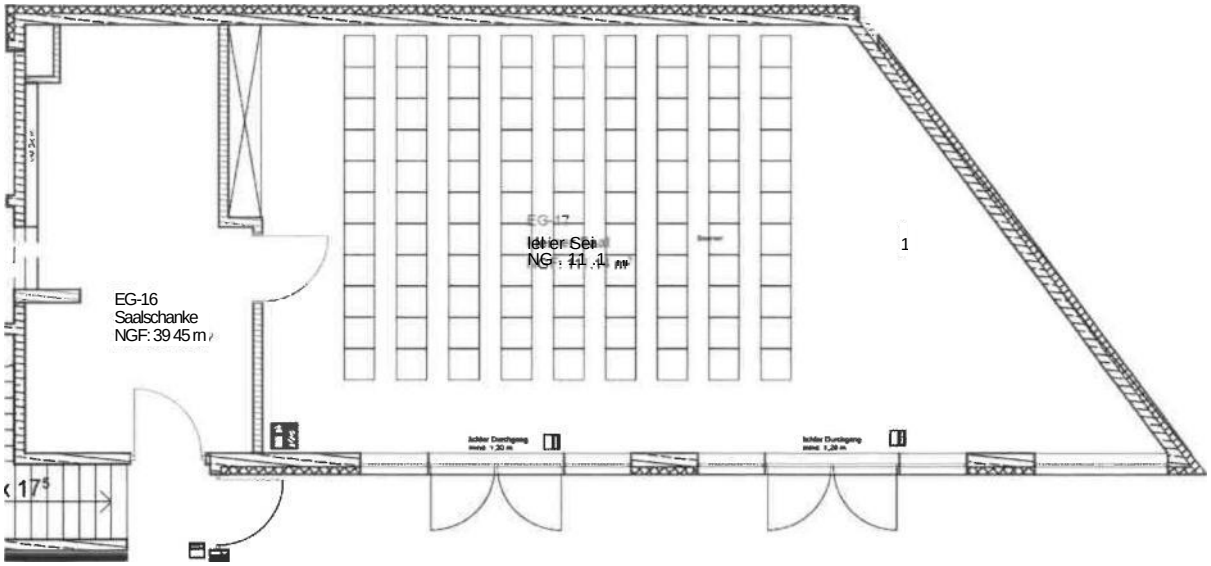
2.2.5 Kleiner Saal

Der neu errichtete kleine Saal im EG mit angrenzender Saalschänke kann flexibel der jeweils erforderlichen Nutzung (Versammlungen, Vorträge, Seminare, Gastronomie, etc.) angepasst werden und bietet je nach Nutzung bis zu ca. 80 Gästen Platz. Es besteht eine direkte Zugangsmöglichkeit über die Terrasse.

U-Form



Vortragsbestuhlung



2.2.6 Großer Saal mit Bühne, Galerie und Pausenfoyer (nicht Pachtfläche)

Der große Saal mit Galerie und Pausenfoyer bietet mit seiner Bühne Raum für die unterschiedlichsten Veranstaltungen. Er kann mit flexibel den jeweils gewünschten Raumnutzungen (z.B. Hochzeiten, Weihnachtsfeiern, Konferenzen, Versammlungen, Konzerte, Theatervorstellungen, etc.) angepasst werden. Der Zugang erfolgt über den Haupteingang, bzw. über den Garderoben-Eingang oder den Balkon. Eine Bewirtung ist nach Rücksprache mit der Stadt Penzberg möglich.

2.3 Möblierung

Für die variable Möblierung des großen und kleinen Saals sowie für den Vereinsraum stehen insgesamt 117 Tische und 504 Stühle (inkl. Nummerierung) zur Verfügung. Die Tische und Stühle lassen sich für lange Tischreihen und eine Reihenbestuhlung fest miteinander verbinden. Der Transport und die Lagerung erfolgt mittels spezieller Tisch- und Stuhlwägen. Das Tisch- und Stuhllager befindet sich im Neubaukeller unterhalb des kleinen Saals und ist über einen Aufzug erreichbar.

Bei der jeweiligen Möblierung ist die Bayerische Versammlungsstättenverordnung zu beachten.

2.4 Kosten- und Leistungsverteilung

2.4.1 Nebenkosten

Die Nebenkosten für Heizung, Wasser und Strom und die weiteren Betriebskosten laut Betriebskostenverordnung für das gesamte Pachtobjekt sind durch den Pächter zu bezahlen. Gegebenenfalls erfolgt eine Aufteilung. Das Gebäude wird mit Fernwärme versorgt.

2.4.2 Einrichtung Stadt Penzberg

Die Einrichtung der Gaststätte, sowie der Küche, Schänken und Kühlzellen (Kleinkälteverbundanlage) werden durch die Stadt Penzberg zur Verfügung gestellt. Die Möblierung des ursprünglichen Gaststättenbereichs mit den neuen Gasträumen im Anbau und dem 1. OG wurde ebenfalls nach denkmalschutzrechtlichen Belangen von der Stadt Penzberg vorgenommen.

2.4.3 Durch den Pächter zu bringende Einrichtung

Im Rahmen der Pacht hat der Pächter folgende Einrichtungen und Ausstattungen mitzubringen: Das komplette Kleininventar wie Kochgeschirr, Porzellan, Besteck, Gläser, mobile Gegenstände, Kassenabrechnungssystem, Biergartenmöbel, etc.

2.4.4 Wartung und Instandhaltung

Die Kosten für Wartung und Instandhaltung sämtlicher technischer Betriebsanlagen (Gastrotechnik, Haustechnik, Elektroanlagen, Aufzüge und Türen) sind durch den Pächter zu übernehmen. Gegebenenfalls erfolgt eine Aufteilung.

2.4.5 Wirtschaftshof, Terrasse und Zugänge

Die Organisation sowie die Kosten für Instandhaltung und Sicherung der Verkehrssicherheit der Flächen des Wirtschaftshofes, Terrasse und der Zugänge hat der Pächter zu übernehmen.

2.5 Voraussetzungen und Nutzungskonzept

2.5.1 Qualifikation des Pächters

Gesucht wird ein/e engagierte/er fachkundige/r, leistungsfähige/r und zuverlässige/r Pächter/in mit Interesse an der Übernahme des definierten Pachtobjekts. Der zukünftige Betreiber muss die gesetzlichen Vorschriften beachten. Dies trifft besonders auch auf die HACCP zu (Europäische Hygieneverordnung). Als Betreiber der Stadthalle muss der/die Pächter/in zudem über Kenntnisse der Bayerischen Versammlungsstättenverordnung verfügen.

Es wird darauf Wert gelegt, dass der/die Pächter/in die Kommunikation zu seinen Gästen wie auch zu den zuständigen Mitarbeitern der Stadt Penzberg pflegt und optimal gestaltet.

2.5.2 Einzureichende Unterlagen

Interessierte Pächter erstellen bitte ein Nutzungskonzept für den Geschäftsbetrieb.
Bitte reichen Sie folgende Unterlagen bei der Stadt Penzberg (Kontaktdaten auf Seite 17) mit Ihrer Bewerbung ein:

- Darstellung des Vorhabens (z. B. Ausgestaltung Gastronomie- und Außenbereich, Speisen- und Getränkeangebot, Preisniveau, Servicekonzept, Angebote und Aktivitäten)
- Gesellschafts- und Organisationsform inkl. Vorstellung des künftigen Betreibers
- Selbstauskunft
- Schufa Auskunft
- Referenzobjekte mit Angabe der Ansprechpartner (falls vorhanden)

3 Anlagen

Bei Interesse können die folgenden Anlagen angefordert werden:

- Grundrisspläne
- Weitere Technische Merkmale und Daten
- Geräteliste Kücheneinrichtung
- Übersicht Bühne- und Veranstaltungstechnik

Wir unterstützen bei Bedarf bei der Wohnungssuche für den Pächter/in gerne.

Dieses Exposé wurde erstellt von
Stadt Penzberg
Abteilung Finanzangelegenheiten
Liegenschaftswesen
Karlstr. 25
82377 Penzberg

Ansprechpartnerin
Frau Gisela Masgai
Städtische Gewerbeimmobilien
Telefon 08856 813-215
Fax 08856 813-209
E-Mail liegenschaften@penzberg.de

Für die in dem Exposé gemachten Angaben besteht keine Gewähr.
Bildnachweis: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Foto Michael Forstner