

Konzept für die Ausschreibung zur gewerblichen Vermietung

Bar-Jausenstation „Mendelbahn St. Anton – Mendel“

Bozen, Februar 2019

Inhalt

1.	Konzept.....	3
1.1.	Standortbeschreibung	3
1.2.	Zweck	3
2.	Technisches Architektur- und Ausstattungs-Struktur-Konzept.....	4
2.1.	Angebot des Teilnehmers.....	4
3.	Betriebskonzept und Art der angebotenen Dienstleistung, Qualifikation des Betreibers	4
3.1.	Angebot des Teilnehmers.....	4
4.	Unternehmensorganisationskonzept	5
4.1.	Angebot des Teilnehmers.....	5
5.	Mietvertrag.....	5

1. Konzept

Vermietung der Anlage „Bar-Jausenstation Talstation Mendelbahn St. Anton“ gelegen in der Ortschaft St. Anton in der Gemeinde Kaltern.

1.1. Standortbeschreibung

Das Lokal liegt in einer attraktiven Position in einem historischen Gebäude ohne eine besonders geprägte Architektur, das Anfang des 20. Jahrhunderts (1903) errichtet wurde. Die ursprüngliche Anlage, die als Jausenstation mit Bar/Café tätig war, ist seit 2010 nicht mehr in Betrieb. Die Anlage umfasst ein Untergeschoss „Keller“, Erdgeschoss mit Räumen zur beliebigen Verwendung, Speisesaal, Küche, Vorratsraum usw. Im ersten Stock befinden sich ursprünglich als Dienstwohnungen verwendete Räume mit sanitären Einrichtungen. Anliegend steht ein „Garten“-Außenbereich mit der Möglichkeit der Verwendung in Erweiterung der Handelstätigkeit zur Verfügung. Die Anlage befindet sich neben der Mendelbahn St. Anton - Mendel in Panoramalage und eignet sich gut als Beherbergungsstätte und Aufnahmeort sowohl für Touristen als auch für aus der Umgebung kommende Besucher. Die Standseilbahn wird von ca. 180.000 Passagieren/Jahr genutzt. Der großzügig angelegte Parkplatz und die gut ausgebauten Zufahrtswege richten sich an unterschiedliche Zielgruppen, darunter Auto-, Motorrad- und Fahrradtouristen.

Die Anlage verfügt über eine Autobus-Endstation mit Verbindungen nach Kaltern sowie zum gesamten außerörtlichen Netz.

Kürzlich wurden Sanierungsmaßnahmen der Gewerbestruktur durchgeführt. Dazu gehörten die Isolierung der Bodenplatte, Wärmedämmung der Gebäudehülle mit Thermomörtel, Austausch der Außenfenster- und -türen, Installation neuer sanitärer Anlagen, Außenanstriche, Wiederherstellung der Wasser-, Abfluss-, Strom- und Gasanschlüsse. Die Innenbereiche der Verkaufsräume werden im Rohzustand oder ohne Finish oder Ausstattung gelassen, um optimal den Anforderungen der unternehmerischen Entwicklung des künftigen Betreibers zu entsprechen.

1.2. Zweck

W einer in der Vergangenheit bestehenden Tätigkeit. Dabei soll dem Betriebsort durch die Darbietung und die Inhalte des Angebots eine höhere Attraktivität zuteilwerden. Zur Erreichung dieses Ziels kann auch ein die Aufmerksamkeit und damit die Gäste konzentrierender Initiativen-Pool herangezogen werden, der für die reale Wahrnehmung/Empfindung von Aufschwung und Entwicklung eines einladenden, stabilen, sicheren und hochwertigen Service mit starken Potentialitäten sorgt.

Die STA hat ein endgültiges Umbauprojekt vorgelegt und die Baugenehmigung mit dem Ziel einer Interventionsbasis für eine nachhaltige Sanierung erhalten. Das Projekt wird als Grundlage für die vorzulegende Machbarkeitsstudie zur Verfügung gestellt.

Die Mietsache soll sich nicht nur durch ihre Lage, sondern vor allem durch die Vielfalt und die Qualität des Angebots, das sie zu leisten vermag, als attraktiv erweisen.

Im Hinblick auf die obenstehenden Punkte hat der Anbieter ein eigenes Sanierungskonzept auf der Grundlage eines Dokuments mit der Bezeichnung Machbarkeitsstudie vorzulegen. Dieses muss technischen, qualitativen und wirtschaftlichen-organisatorischen Elementen genügen, sodass ein wirtschaftlich vorteilhaftes, überzeugendes und innovatives Angebot übergeben werden kann.

Das Angebot hat mithin drei Hauptkonzepten zu genügen:

1. Technisch-architektonisches Strukturkonzept
2. Betriebs- und Dienstleistungsartkonzept

3. Unternehmensorganisationskonzept

2. Technisches Architektur- und Ausstattungskonzept

2.1. Angebot des Teilnehmers

Das Lokal erfordert hinsichtlich der Vorausschickungen und der Nachhaltigkeit einer bestimmten Betriebsführung die Aufnahme umfassender Sanierungsmaßnahmen, die in dem von der STA vorgelegten Projekt sehr klar wiedergegeben sind.

In der Tat war die Anlage Gegenstand einer Studie und wird durch ein endgültiges Projekt mit Erteilung einer Baugenehmigung seitens der Gemeinde Kaltern getragen. Die Baugenehmigung einschließlich der technischen Anlagen und der enthaltenen Vorschriften bilden das Hauptausgangsdokument. Eventuelle Modifizierungen und/oder Variationen stellen einen Bewertungsgrund dar und erfordern die Ausstellung einer Genehmigung.

Aufgrund der erhaltenen unterschiedlich gelagerten Interessensbekundungen hinsichtlich der verschiedenen Betriebsführungsarten hat sich STA dazu entschlossen, sich auf den Umbau der Gebäudehülle zu beschränken und so dem künftigen den Zuschlag erhaltenden Mieter die Durchführung der notwendigen internen Maßnahmen zu überlassen, das heißt, die internen Umbaumaßnahmen sollen den jeweiligen Anforderungen angepasst werden, sodass technische, logistische und die Ausstattung betreffende Lösungen möglich werden, die am besten der ausgeübten Tätigkeit entsprechen.

Geforderte Unterlagen (siehe „Tabelle Bewertung- und Begründungskriterien“).

3. Betriebskonzept und Art der angebotenen Dienstleistung, Qualifikation des Betreibers

3.1. Angebot des Teilnehmers

Dieses Konzept stellt sich als von grundlegender Bedeutung dar, da es dazu dient, die Art der Dienstleistung/en, die der Kandidat bereit ist anzubieten, indem die für wichtig befundenen Angebote implementiert werden, um die maximale Einbeziehung, Integration und Synergie des Angebots zu gewährleisten.

Geforderte Unterlagen (siehe „Tabelle Bewertung- und Begründungskriterien“).

4. Unternehmensorganisationskonzept

4.1. Angebot des Teilnehmers

Dieses Konzept dient als Angabe der Unternehmensführungs-Organisationsvitalität, die der Teilnehmer entsprechend seiner angebotenen Dienstleistung zu konfigurieren beabsichtigt.

Geforderte Unterlagen (siehe „Tabelle Bewertung- und Begründungskriterien“).

5. Mietvertrag

Mietvertrag für eine Gewerbeimmobilie

zwischen

STA - Südtiroler Transportstrukturen AG, mit Rechtssitz in Bozen, Gerbergasse Nr. 60, UST.-Nr. 00586190217, zertifizierte E-Mail sta@pec.bz.it, in Person des gesetzlichen Vertreters Joachim Dejaco, geboren im Brixen am 23/09/73, (im Folgenden zur Abkürzung "STA" oder "Vermieterin" genannt),

und

..... mit Sitz in, Via.....n....., UST-Nr., zertifizierte E-Mail....., in Person des gesetzlichen Vertreters pro tempore, geboren in am und wohnhaft in, ViaSteuernummer/UST-Nr., im Folgenden "Mieter".

Prämissen

1. Die Vermieterin ist Eigentümerin der Immobilie Bauparzelle 589 im Grundbuchamt von Kaltern in der Ortschaft St. Anton 58, 39052 Kaltern, Belege 1 und 2, wie im beigefügten Grundbuchauszug ersichtlich ist.
2. Die Mieterin beabsichtigt, die oben bezeichnete Immobilie und präziser den „gewerblichen“ Teil der Bauparzelle 589 mit Baueinheit 6, 7, 8 und 9 und die externen Zugehörigkeiten in dem Zustand, in dem sie sich befinden, zu mieten.
3. Die Mieterin hat den Zuschlag zur Miete für das Objekt Bar-Jausenstation Mendelbahn St. Anton Mendel, einschließlich der Wohnräume, nach einem „wirtschaftlich vorteilhaften“ Ausschreibungsverfahren mit Angebot einer Reihe von Verbesserungsmaßnahmen und einem Angebot für einen Monatsmietzins auf der Basis präziser Angebotskriterien erhalten. Das vorgelegte Angebot stellt, auch wenn nicht materiell diesem Vertrag beigelegt, einen integralen und substanziellen Bestandteil dieses Vertrags dar.

4. Im Zuge der Übergabe bescheinigt die Vermieterin, dass die Immobilie die konstruktionstechnischen und städtebaulichen Vorgaben nach Artikel 1578 des Zivilgesetzbuchs (Codice Civile) erfüllt.

Die Parteien kommen wie folgt überein:

Artikel 1. Prämissen

Die Prämissen sind ein für alle gesetzlichen Zwecke geltender Bestandteil dieses Vertrags.

Artikel 2. Vertragsgegenstand

Die Vermieterin vermietet dem Mieter die Immobilie aus ihrem Eigentum zur gewerblichen Nutzung derselben (Bar Café – Mendelbahn St. Anton - Mendel). Der Mieter akzeptiert zu diesem Titel die in Kaltern – Mendelpass 1 gelegene Immobilie wie in den Prämissen beschrieben.

Die mangelnde Umsetzung des technisch-wirtschaftliche und Betriebsführungs-Angebot stellt einen Vertragsbruch dar und führt in der Folge zur Auflösung des Vertrags selbst mit allen Verwaltungskosten und eventuellem Schadensersatz zu Lasten der Mieterin.

Die Mieterin verpflichtet sich darüber hinaus zur Ausführung eventueller Zusatzdienste für die Mobilität auf einfache Anforderung der Vermieterin.

Artikel 3. Vertragsdauer

Die Parteien setzen als Datum der Übergabe der Räume den 1. Oktober 2019 fest. Der Vertrag hat eine Laufzeit von neun Jahren ab diesem Datum. Nach Art. 27 des Gesetzes 392/1978 wird der Vertrag bei seinem natürlichen Ablauf automatisch für weitere neun Jahre verlängert, es sei denn es ergeht eine ausdrückliche Kündigung per PEC seitens der Mieterin mit einer Frist von mindestens einem Jahr.

Artikel 4. Mietzins

Der Jahresmietzins wird festgelegt auf Euro XXXXXX (XXXXXXXX), welche in monatlichen Raten von Euro XXXXXX (XXXXXXXX) gezahlt werden. Der Mieter verpflichtet sich, dieser Mietzins spätestens innerhalb der ersten fünf Tage jedes Monats am Standort des Vermieters zu zahlen. Nach Ablauf dieser Frist wird der Mieter automatisch in Verzug gesetzt, ohne dass es dazu einer ausdrücklichen Erklärung bedarf. Ab dem Datum des Verzugs werden Verzugszinsen fällig, und die Vermieterin behält sich das Recht vor, geeignete Schritte zur Wahrung ihrer Rechte einzuleiten.

Die Zahlung der Miete kann unter keinen Umständen seitens des Mieters unterbrochen werden, und die Mietzinsen können nicht auf einen Teil derselben reduziert werden, auch nicht aufgrund anderer Verpflichtungen der Vermieterin gegenüber dem Mieter.

STA erklärt, die Option für die Anwendung der Mehrwertsteuer gemäß Artikel 10, Absatz 1, Nr. 8 DPR 633/1972 auszuüben.

Der Mieter regelt die Aufteilung der Kosten für Reinigung, Beleuchtung und Abfall von den Toiletten direkt mit der Betriebsgesellschaft des öffentlichen Verkehrsdienstes der Seilbahn.

Artikel 5. Regelmäßige Anpassung des Mietzinses

Gemäß Artikel 32 des Gesetzes 392/1978 wird der von dem Mieter zu zahlende Mietzins jedes Jahr automatisch in der Größenordnung von 100% der ISTAT-Änderung des Vorjahres angepasst. Die Mitteilung der Anpassung ergeht per PEC-Mail seitens der Vermieterin.

Artikel 6. Zweckbestimmung der vertragsgegenständlichen Räume

Der Mieter gilt als Verwahrer der Immobilie und verpflichtet sich dieselbe unter Anwendung der Sorgfalt eines guten Familienvaters zu erhalten.

Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages verpflichtet sich der Mieter, das vertragsgegenständliche Objekt nicht anderen als den in vorliegendem Vertrag festgelegten Verwendungen zuzuordnen, es sei denn, die Vermieterin hat dem ausdrücklich zugestimmt. Der Antrag auf Änderung der Zweckbestimmung und die entsprechende Genehmigung müssen schriftlich erfolgen.

Artikel 7. Reparaturen und ordentlichen Instandhaltungsarbeiten

Es liegt in der Verantwortung des Mieters, jede Art von Reparatur durchzuführen, die im gewöhnlichen Betrieb zum Schutz der Mietsache notwendig ist, sowie um die vollumfängliche Nutzungsmöglichkeit zu gewährleisten. Die Mieterin verpflichtet sich, die entsprechenden wirtschaftlichen Aufwendungen für die Lieferung von Gas, Wasser, elektrischer Energie, Abwasser, Telefon, Netz, Innen- und Außenreinigungen der in ihre Zuständigkeit fallenden Räumlichkeiten zu übernehmen.

Artikel 8. Reparaturen und außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten

Die Eingriffe an den Anlagen, Strukturen und den von dieser selbst eingebauten und gelieferten Ausstattungen, einschließlich der Pflege der Außenbereiche zur Nutzung als Garten und Spazierwege um das Gebäude gehen zu Lasten der Mieterin.

Die Maßnahmen betreffend die strukturelle Hülle des Gebäudes wie äußeres Mauerwerk, Fenster und Türen, Schutzdach und Dachabdeckung gehen zu Lasten der Vermieterin.

Der Miete muss hinsichtlich der angebotenen und gewährten Umbau- und Verbesserungsmaßnahmen, die notwendigen Genehmigungen und Konzessionen bei den zuständigen Behörden einholen.

Der Mieter ist verpflichtet, die technischen und wirtschaftlichen Modalitäten, die im Angebotsbericht enthalten sind, innerhalb der vorgesehenen Fristen für die Umsetzung der strukturellen und betrieblichen Verbesserungen zu übernehmen, die im technischen Angebot erläutert werden. Die Nichtumsetzung der im vereinbarten Zeitrahmen vorgesehenen Aktivitäten führt zur Auflösung des Vertrages.

Artikel 9. Untervermietung der vertragsgegenständlichen Räume

Die Untervermietung eines oder mehrerer zum Mietobjekt gehörender Räume ist nur zulässig, wenn dies auf schriftlichen Antrag ebenso schriftlich seitens der Vermieterin genehmigt wurde.

Artikel 10. Verbot von Änderungen, Verbesserungen und/oder Ergänzungen ohne Zustimmung der Vermieterin

Die Mieterin verpflichtet sich, ohne vorherige schriftliche Vereinbarung mit der Vermieterin keine Änderungen vorzunehmen oder Bauarbeiten durchzuführen, die geeignet sind, den ursprünglichen Zustand des Mietobjekts auch nur teilweise zu verändern. Der ursprüngliche Zustand der Immobilie ist derjenige, der durch die Baugenehmigung mit der Erteilung der Nutzungslizenz genehmigt wurde und ins Grundbuch auf STA eingetragen wurde. Jegliche Eingriffe, die aus Gründen der Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit durchgeführt werden sollen, sind seitens der Vermieterin schriftlich zu genehmigen. Die so genehmigten und ausgeführten Anlagen bleiben Eigentum der Vermieterin.

Artikel 11. Rücktritt der Mieterin

Der Mieter hat das Recht, vom Vertrag zurückzutreten, unter der Voraussetzung, dass sie dies mit einer mindestens zwölfmonatigen Kündigungsfrist per PEC-Mail mitteilt. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung aus

wichtigem Grund wird hiermit darauf hingewiesen, dass die Klausel gemäß Artikel 27 des Gesetzes 392/1978 seitens der Mieterin ausdrücklich angeführt werden muss.

Artikel 12. Kautio

Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages verpflichtet sich der Mieter zur Zahlung einer Kautio in Höhe von Euro XXXXXX (XXXXXXXX) die dem Mietzins für zwölf Monate entspricht. Dieser Betrag wird dem Mieter bei Übergabe der Räumlichkeiten zurückerstattet und kann zu keinem Zeitpunkt im Mietkonto verrechnet werden.

Die Kautio wird bis zum Übergabedatum des Lokals mit folgenden Koordinaten auf das Konto der Vermieterin überwiesen: IT57L0808111600000300001198 (Raiffeisenkasse Bozen) oder wird in Form einer Bankbürgschaft vorgelegt.

Artikel 13. Recht auf Zugang zu den Räumlichkeiten

Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin oder dessen Beauftragten auf vorherige Anfrage Zugang zum vertragsgegenständlichen Mietobjekt zu gewähren, um den Zustand der Instandhaltung zu überprüfen. Diese Überprüfung kann zu vereinbarten Zeiten durchgeführt werden und darf die reguläre Tätigkeit des Mieters nicht behindern. Letzterer ist zudem verpflichtet, potentiellen Mietern den Zugang zu den Räumlichkeiten zu gewähren..

Artikel 14. Übergabe und Rückerstattung

Der Mieter erklärt, die Räumlichkeiten im Augenschein genommen zu haben und sie in dem Zustand zu akzeptieren, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung befinden.

Mit Beendigung des vorliegenden Mietvertrages, unabhängig davon zu welchem Zeitpunkt und aus welchem Grund/und oder Ursache derselbe beendet wird, ist der Mieter dazu verpflichtet, STA die Immobile in demselben Zustand, in dem sie ihm übergeben wurde, zurückzuerstatten, mit Ausnahme der Abnutzung, die auf den normalen Gebrauch zurückzuführen ist.

Keinesfalls sind der Mieterin Geschäftswertentschädigungen geschuldet, unabhängig davon zu welchem Zeitpunkt und aus welchem Grund/und oder Ursache der vorliegende Vertrag beendet wird.

Artikel 15. Haftung

Der Mieter haftet für sämtliche am Mietgegenstand oder an Dritten entstandenen Personen – und Sachschäden, welche direkt oder indirekt auf das fahrlässige oder vorsätzliche Verhalten seiner selbst, seines Personals, Mitarbeiter; Angestellten, oder Gehilfen zurückzuführen ist.

Die STA haftet weder vertraglich noch außervertraglich für Schäden welche am Mietgegenstand, am Mieter selbst oder an Dritten entstehen.

Auf jeden Fall wird STA vom Mieter schadlos gehalten, falls ihr gegenüber Schadensersatzforderungen geltend gemacht werden, welche auf das fahrlässige oder vorsätzliche Verhalten des Mieters, dessen Personal, Mitarbeiter, Angestellte oder Gehilfen zurückzuführen ist.

Artikel 16. Vertragskosten

Die mit dem Abschluss dieses Vertrages verbundenen Kosten (Stempelsteuer, Registrierungskosten, Ausgaben im Zusammenhang mit Verlängerungen) gehen zu 100% zu Lasten des Mieters.

Artikel 17. Änderungen der Vertragsklauseln

Jede Änderung des vorliegenden Vertrages hat unter Androhung der Nichtigkeit schriftlich zu erfolgen. Dem vorliegenden Vertrag widersprechende, aber von der anderen Partei nicht beanstandete Verhaltensweisen werden als einfache Toleranzakte qualifiziert und sind daher weder dazu geeignet, die schriftlich niedergelegten Vertragsklauseln durch Gewohnheitsrecht oder Nichtbeachtung zu beeinflussen noch diese zu ändern.

Artikel 18. Allgemeine auflösende Vertragsklausel

Im Sinne des Art. 1456 ZGB kann gegenständlicher Mietvertrag von STA aus folgenden Gründen sofort aufgelöst werden:

- Bei Aktivitäten in Verbindung mit dem Glücksspiel sowie alle für Prestige und Person als schädlich eingestufte Tätigkeiten
- •Bei einem anderem als dem vom Vertrag vorgesehenen Gebrauch der Räumlichkeiten, ohne schriftliche Erlaubnis seitens STA.
- •Bei Zahlungsverzug der Mietgebühr um mehr als dreißig Tage nach Fälligkeit

Artikel 19. Wahl der Zustelladresse für Mitteilungen

Für die in den Artikeln dieses Vertrags genannten Zwecke und für etwaige Rechtspflichten wählen die Parteien ihre Zustellungsadresse am jeweiligen Rechtssitz.

Artikel 20. Gerichtsstand

Gemäß Artikel 447bis der Zivilprozessordnung ist im Fall einer Streitigkeit zwischen den Parteien das Amtsgericht Bozen für die Entscheidung zuständig.

Artikel 21. Klausel Solve et repete

Im Streitfall ist der Mieter nicht berechtigt gerichtliche Klage, Einwände, Anträge oder Einreden, welcher Art auch immer, vorzubringen, auch nicht im Wege der Widerklage, wenn er seinerseits nicht zuerst seine vertraglichen Pflichten zur Gänze erbracht/erfüllt hat

Artikel 22. Zertifizierung der Energieeffizienz von Gebäuden

Der Mieter erklärt, die Informationen und Unterlagen einschließlich des Zertifikats über die Zertifizierung der Energieeffizienz der Gebäude (Anlage D) erhalten zu haben.

Gelesen, bestätigt und unterschrieben

Ort und Datum

Die Vermieter
Südtiroler Transportstrukturen AG

Der Mieter

.....

Gemäß Artikel 1341 und 1342 des Zivilgesetzbuchs erklären die Parteien ausdrücklich, die Klauseln der folgenden Artikel anzunehmen: 2) Vertragsgegenstand 3) Vertragsdauer, 4) Mietzins; 5) Regelmäßige

Anpassung des Mietzinses, 7) Reparaturen und ordentlichen Instandhaltungsarbeiten, 8) Reparaturen und außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten; 12) Kautions, 13) Recht auf Zugang zu den Räumlichkeiten; 14) Übergabe und Rückerstattung; 15) Haftung; 16) Vertragskosten, 17) Änderungen der Vertragsklauseln 18) allgemeine auflösende Vertragsklausel, 20) Gerichtsstand; 21) Klausel solve et repete.

Der Mieter