

Exposé BergGasthof Panorama Verpachtung nur des Gastronomiebereiches

Inhaltsübersicht

1. Makro- und mikrostandort
2. Hotel- und Gastronomiebereich
3. Pachtbedingungen
4. Fotos

1. Objektbeurteilung

1.1 Makrostandort

Garmisch-Partenkirchen liegt ca. 90 km südlich der Landeshauptstadt München am Fuße des höchsten Berges Deutschland, der Zugspitze. Über die Deutsche Alpenstraße ist es in Ost-West-richtung mit dem Allgäu bzw. der Bodenseeregion im Westen und dem Berchtesgadener Land bzw. Salzburg im Osten verbunden. Nach Norden Richtung München führt die Autobahn A 95, im Süden erreicht man über die Bundesstraße B 2 Mittenwald, später Innsbruck und den Brenner. Nach Westen erreicht man über Ehrwald/Lermoos den Fern Pass bis ins Inntal. Bahnverbindungen gibt es von/nach München stündlich, samstags eine ICE-Verbindung. Der Flughafen München Franz-Josef-Strauß ist 120 km, der Flughafen Innsbruck 60 km entfernt.

Die Vielfalt seiner Naturschönheiten sowie Sport- und Erholungsmöglichkeiten haben Garmisch-Partenkirchen zu einem viel besuchten Fremdenverkehrsort im deutschen Alpengebiet gemacht, der 1936 in den IV. Olympischen Winterspielen sowie 1978 und 2011 in der Ausrichtung der Ski-Weltmeisterschaften internationale Bekanntheit erhielt.

Die Marktgemeinde hat rd. 27.200 Einwohner, hier liegt die Verwaltung des Landkreises Garmisch-Partenkirchen. Die Altersstruktur ist durch den hohen Anteil an Senioren unorganisch.

Haupt-Wirtschaftsfaktor ist der Fremdenverkehr, vor allem im Zusammenhang mit dem guten Angebot für Wintersport. Auch das Angebot für Sommer-Urlauber wird ständig erweitert, um die Attraktivität des Ortes zu steigern und zugleich unabhängiger von der Schneelage im Winter zu werden. Das Angebot reicht u. a. von Ski, Langlauf, Eissport, Schneeschuhwandern, Schwimmbädern bis hin zu Golf, Mountainbike,

Gleitschirm, Wandern, Tennis. Ein weiteres Standbein des heilklimatischen Kurortes wurde das Kongresswesen unter dem Motto "tagen, wo man Urlaub macht". Es stehen Säle bis 900 Plätze zur Verfügung. Garmisch-Partenkirchen verfügt zudem über ein umfangreiches medizinisches Angebot.

Arbeitsplätze im Industrie- oder gehobenen Handels- und Dienstleistungsbereich sind in beschränktem Umfang vorhanden. Erwerbstätigen Pendlern, die derartige Arbeitsplätze auswärts, z. B. im Großraum München haben, bietet sich Garmisch-Partenkirchen als Wohnort aufgrund der verkehrstechnischen Lage nur bedingt an.

1.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

Das zu bewertende Objekt liegt nördlich bzw. nordöstlich des Ortsteils Partenkirchen im Außenbereich und 80 m über dem Niveau des Ortes in exponierter Höhenlage. Vom Objekt aus besteht ein etwa 180°-Panoramablick vom Wettersteingebirge im Südosten über das Alpspitz- und Zugspitzmassiv bis zum Kramer Gebirge im Nordwesten sowie über das Ortsgebiet Garmisch-Partenkirchen. Die fußläufige Entfernung in das Ortszentrum Partenkirchens beträgt rd. 750 m und 70 Höhenmeter, die Entfernung für Fahrzeuge zur Hauptstraße (B 2) rd. 1,7 km und in Summe rd. 130 Höhenmeter, ins Zentrum des Ortsteils Partenkirchen und zum Rathaus rd. 2,7 km, zum Skistadion ca. 4,6 km, zum Bahnhof ca. 3,4 km und zur Fußgängerzone Garmisch (Am Kurpark) ca. 3 km, Kletterwald 0,4 km.

1.3 Objektlage

Das Objekt ist befriedigend mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Die asphaltierte Straße weist eine Steigung von i. M. rd. 10 % auf, was bei winterlichen Verhältnissen zu Einschränkungen führen kann. Auf den letzten 220 m ist die Straße einspurig ausgeführt, es bestehen keine ausgebauten Ausweichstellen. Auf dem Grundstück sind ca. 30 Kfz-Stellplätze vorhanden. Die Haltestelle der örtlichen Buslinie liegt ca. 760 m entfernt an der Münchner Straße oder rd. 1 km entfernt am Wank Bahn-Parkplatz, die der regionalen Buslinien sowie ein Taxistand befinden sich am Bahnhof. Hier liegt auch der Zugspitzbahnhof mit Anbindung an die Skigebiete Hausberg, Alpspitze, Zugspitze. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist im örtlichen Vergleich unterdurchschnittlich.

Hinsichtlich der Wohnnutzung handelt es sich wegen der exponierten, jedoch dezentralen Ortslage grundsätzlich um eine gute Wohnlage. Es besteht von den Wohnhäusern aus teilweise Panoramablick. Grundsätzlich ist die Lage als abgeschieden und sehr ruhig zu bezeichnen. Einschränkungen bestehen jedoch durch Immissionen durch touristischen

Fahrverkehr auf der Zufahrtsstraße sowie durch das Gäste- und Besucheraufkommen beim Gasthof/Hotel auf dem Grundstück. Die infrastrukturellen Einrichtungen des Ortes sind fußläufig erschwert erreichbar. Faktisch ist man auf die Nutzung eines Kfz angewiesen. Das Prestige der Adresse „Sankt Anton“ ist überdurchschnittlich zu beurteilen. Die Bekanntheit der Adresse im Ort und in der Region ist hoch. Der „Capital-Immobilienkompass“ weist in einer Skala von „einfach-mittel-gut-sehr gut-Top“ für das Bewertungsobjekte eine gute Wohnlage aus.

Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots von Garmisch-Partenkirchen sehr gut. Nahe dem Objekt verläuft der „Philosophenweg“, die Wander- und Radwege des Wanks bzw. Esterbergs sind unmittelbar erreichbar. Im Umkreis von rd. 4 km, sind alle infrastrukturell wichtigen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Unterricht, Aus-bildung und Gesundheit zu erreichen. Bezüglich der Nutzung als Gaststätte und Hotel profitiert das Objekt sehr stark von seiner sehr exponierten und attraktiven Lage mit Panoramablick, der dem Betrieb seinen Namen verleiht. Anziehungspunkt ist der Gastronomiebetrieb insbesondere aufgrund der sehr guten Aussicht über den Ort, weshalb das Haus insbesondere auch für Feierlichkeiten sehr beliebt ist. Die Besucherfrequenz von Wanderern und Radfahrern ist gut, die nahegelegene Wallfahrtskirche Sankt Anton sowie der rd. 300 m entfernte Kletterwald wirken als Magnet. Das Übernachtungsangebot zielt weitgehend auf Gäste ab, denen die Ungestörtheit, die Nähe zur Natur und der Ausblick wichtig sind. Wegen der dezentralen Lage ist das infrastrukturelle Angebot im Ort fußläufig erschwert, mit dem Kfz hinreichend erreichbar. In Analogie zur Lageklassifizierung für Einzelhandelsobjekte wäre dem Bewertungsobjekt eine „Streulage“ zuzuordnen. Die Bekanntheit der Adresse und des Betriebs „Panorama“ am Ort und überregional ist hoch. Die Auffindbarkeit und Erreichbarkeit für Ortsunkundige sind ausreichend. In makroökonomischer Hinsicht ist der Standort Garmisch-Partenkirchen für einen Gastronomie- und Hotelbetrieb der vorliegenden Art als sehr gut zu bewerten. Die touristische Bedeutung, das Image, das Standortmarketing und das Angebot des Ortes sind überdurchschnittlich.

Insgesamt handelt es sich bezüglich der Hotel- und Gastronomienutzung um eine gute Lage.

Das Angebot zielt weitgehend auf Gäste ab, denen die Ungestörtheit, die Nähe zur Natur und der Ausblick wichtig sind. Wegen der dezentralen Lage ist das infrastrukturelle Angebot im Ort fußläufig erschwert, mit dem Kfz hinreichend erreichbar. In Analogie zur Lageklassifizierung für Einzelhandelsobjekte wäre dem Bewertungsobjekt eine „Streulage“ zuzuordnen. Die Bekanntheit der Adresse und des Betriebs „Panorama“ am Ort und überregional ist hoch. Die Auffindbarkeit und Erreichbarkeit für Ortsunkundige sind ausreichend. In makroökonomischer Hinsicht ist der Standort Garmisch-Partenkirchen für einen Gastronomie- und Hotelbetrieb der vorliegenden Art als sehr gut zu bewerten. Die touristische Bedeutung, das Image, das Standortmarketing und das Angebot des Ortes sind überdurchschnittlich.

Insgesamt handelt es sich bezüglich der Hotel- und Gastronomienutzung um eine gute Lage.

2. Hotel-/Gaststättengebäude

Das Hotel- und Gaststättengebäude wurde ca. 1891 in konventioneller Massivbauweise mit Satteldach erstellt und in den Jahren 1931, 1949, 1974 1985 und 1992 mehrfach umgebaut und erweitert. 2005 und 2017/2018 sowie 2023 erfolgten Modernisierungen. Das Gebäude verfügt über ein Erd-, zwei Ober- und ein ausgebautes Dachgeschoß. Es gibt im Süden einen erdgeschoßigen und unterkellerten Gastraumanbau, im Südwesten ein teilweise über Gelände liegendes Untergeschoß mit darüber liegender Dachterrasse. Es bestehen drei Gasträume mit 175 Plätzen, eine Terrasse mit 150 Plätzen, ein Tagungsraum für 20 Personen, Küchen- und Nebenräume, 14 Hotelzimmer mit 33 Betten.

Die Erschließung der Gaststätte erfolgt im Süden über eine Treppenanlage und einen Windfang, der ein halbes Geschoß unter dem Erdgeschoß liegt. Eine Treppe führt vom Windfang in die Ausgabe mit Theke, von der aus zwei Gasträume und die südwestliche Dachterrasse über der Unterkellerung erschlossen sind. Im Nordwesten des Gebäudes liegt eine west- und südorientierte Gaststube mit offenem Kamin, im Süden eine südorientierte Gaststube mit Zirbelstube, von der aus einer kleinen, ostorientierten Gaststube mit Kachelofen erschlossen ist. Die Küche und Spülküche liegt im Norden und ist zentral von der Ausgabe aus erreichbar. Nördlich der Küche sind ein Abstellraum und die Kühlräume mit separatem Ausgang angebaut. Von der Zirbelstube aus besteht eine Verbindung zum Flur und Treppenraum des Hotelbereichs. In der Unterkellerung der Ausgabe und des Terrassenbereichs liegen die Gäste-WCs, ein Tagungsraum, Lager und Kühlräume. Es besteht ein separater Zugang von Westen zu einem Lagerraum. Die Unterkellerung des südorientierten Gastraums wird separat von Osten über eine Außentreppe erschlossen. Hier liegen ein Waschraum, ein Heizungsraum, ein Bügelraum und eine Wäschekammer.

Der Hotelbereich wird von Osten auf Niveau des Erdgeschoßes über einen Empfang mit Rezeption erschlossen. Der Flur führt in einen Treppenraum und im Süden zu WCs und in die Zirbelstube der Gaststätte. Im Obergeschoß des Hauptgebäudes liegen fünf Zimmer, jeweils mit Dusche/WC und Balkon. Im 2. Obergeschoß liegen ebenfalls fünf Zimmer mit Dusche/WC und Balkon. Im Dachgeschoss liegt eine Personalwohnung mit separater Dusche/WC. Das Obergeschoß über dem westlichen Gastraum wird im Norden über eine Außentreppe und einen winkelförmigen Flur erschlossen. Es gibt zwei nordorientierte Zimmer mit Bad/WC und zwei südorientierte Zimmer mit Bad bzw. Dusche/WC und Südbalkon.

Im Jahr 2023 werden die gesamten Fenster und Türen mit Dreifachverglasung erneuert, der Hoteleingang neugestaltet und hinter der Küche ein Neubau für die Kühlräume errichtet. Der Bereich für das Frühstücksbuffet wird neugestaltet. Die Investition für das neue Frühstücksbuffet sollte von Pächter getätigt werden. Aktuell wird die Heizung mit Öl betrieben.

Gasträume und Küche mit Lüftung und neuen Kühlhaus

Küchenbereich mit Ausgabe und Lager ca. 60 m²

Spülküche mit Geschirrspülmaschine 7,87 m²

Küchentechnik mit Elektrogeräten:

- ✓ **Doppelfritteuse**
- ✓ **Bratenplatte**
- ✓ **Aufschnittmaschine**
- ✓ **Schnitzelmaster**
- ✓ **4 Induktion Kochplatten**
- ✓ **Kombidämpfer**
- ✓ **Rührmaschine**
- ✓ **Gemüseschneider**
- ✓ **Schock Froster**
- ✓ **Salamander**
- **3 Gasträume mit einer Gesamtfläche von 222 m² und 175 Sitzplätze**
- **Thekenbereich ca. 30 m²**
- **Terrassenbereich 136m² mit 150 Sitzplätzen**
- **Personaltoiletten 2 Stück**
- **Toiletten im Untergeschoss (nicht behindertengerecht)**
- **Getränke- und Bierkühlhaus im Untergeschoss 20 m²**
- **Neue Kühlräume (2023) mit Tiefkühlhaus und Anlieferzone ca. 40m²**
- **Außenbereich für Events neben der Terrasse ca. 100m²**
- **Kassensystem Vectron mit mobilen Geräten (TSE zertifiziert)**
- **1 x Kaffeemaschinen**
- **Komplette Servierausstattung mit Porzellan, Gläsern, Bestecken und Küchenausstattung**
- **Bestuhlung für Terrasse inklusive Sonnenschirme**
- **Bestuhlung für Gasträume mit 175 Sitzplätzen**

3. Pachtbedingungen

Verpachtet wird der Gastronomiebereich mit Terrasse und Lagerräumen. Der Pächter erbringt auch die Leistungen für das Frühstücksbuffet an 7 Tagen die Woche. Öffnungstage pro Jahr 330. Betriebsferien in den Monaten November bis 10. Dezember eines Jahres. Der Betreiber sollte die a la Carte Gastronomie an 5 Tagen einschließlich Wochenende geöffnet haben und möglichst das Speisenangebot bis 20.00 Uhr anbieten. Events mit Musik in Absprache mit dem Verpächter.

Möglicher Übernahmetermin ab 01. August 2023

Staffelpacht inklusive Ausstattung lt. Inventarliste 4000,00 € netto für 24 Monate ab dem 25. Monat + 5 % und + 5 % ab dem 37. Monat

Laufzeit 5 Jahre mit 5 Jahren optional

Erforderlich: Schufa Auskunft vom Pächter sowie steuerliche Unbenklichkeitsbescheinigung vom Finanzamt

Nachweis Eigenkapital

Übernahme Liefervertrag Paulaner Brauerei Gruppe

Nebenkostenpauschale mit Strom, Heizung und Wasser sowie Grundsteuer 1500,00 € netto sowie eventuelle Anpassung an die Preissteigerung lt. Energiekosten des aktuellen Jahres

Müllkosten werden vom Pächter bezahlt

Kautions als Bürgschaft oder Barzahlung 8000,00 €

Ablöse für Kassensystem, Kaffeemaschine, Küchenausstattung und Geschirrspülmaschine 28.000,00 € netto

Investition in das neue Frühstücksbuffet ca. 30.000,00 € netto durch den Pächter

<https://www.berggasthof-panorama.de/>

Auf Anfrage erhalten Sie als Interessent den Raumplan und BWA der letzten 3 Jahre

4. Fotos













