



TSG-Vereinsheim

Neu-Verpachtung Restaurant am Hasengarten

1. Allgemeines

Das Restaurant am Hasengarten im Vereinsheim der TSG kann neu verpachtet werden. Der jetzige Pächter wird aus persönlichen Gründen das Restaurant nicht weiter betreiben. Es ist derzeit geschlossen.

Die Lage direkt am Oberen Schloss und am Schlosspark in Siegen ist für ein Restaurant lukrativ und sehr vielversprechend.

2. Pachtobjekt

Das Gebäude ist aus den 1970er Jahren. Das Restaurant wurde 2015 von Grund auf saniert und erneuert.

- Gesamtfläche im EG 160 qm davon 130 qm Gastraumfläche (zusätzlich Kühl- und Abstellräume im UG)
- optional Kegelbahn im UG mit einer Gesamtfläche von 70 qm
- Sitzplätze innen 90
- Sitzplätze außen 30 (optional)
- Sitzplätze Kegelbahn 12 (optional)
- weitestgehend inventarisiert

Das Restaurant ist strategisch günstig direkt am oberen Eingang zum Schlosspark des Oberen Schlosses in Siegen gelegen, Ein Betrieb als gehobenes Restaurant ist ebenso möglich wie ein Betrieb als Schankwirtschaft oder auch als Bistro und Café.

Die Parksituation ist nicht immer einfach. Der größte Teil des Parkplatzes am Oberen Schloss ist bewirtschaftet und steht der Öffentlichkeit zur Verfügung. Es besteht aber die Möglichkeit, in Abstimmung mit der TSG die wenigen Parkplätze hinter der Halle (durch eine Schranke abgetrennt) und die nicht bewirtschafteten durch Ketten abgetrennten elf Parkplätze vor der Halle zu nutzen.

Für den Pächter gibt es einen reservierten Parkplatz vor der Hintertür des Restaurants.

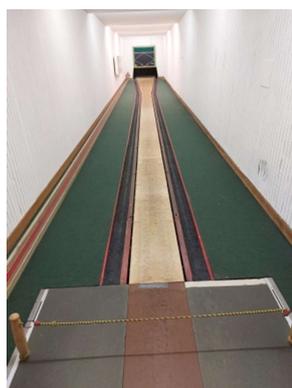
Der gut ausgestattete, weitestgehend inventarisierte Gastraum bietet mit knapp 100 qm mindestens 50 Gästen ausreichend Platz; dazu kommen noch 10 Plätze an der Theke. Ein durch eine Falttür abgetrennter Gesellschaftsraum mit knapp 30 qm bietet noch einmal für 20 bis 30 Personen Platz.



Außengastronomie mit ca. 20 bis 30 Plätzen ist möglich. Es steht eine gepflasterte Terrasse an der Längsseite des Restaurants zur Verfügung. Der Zugang erfolgt durch Glastüren direkt aus dem Restaurant heraus.



Im Untergeschoss befindet sich eine Kegelbahn mit Gasträum (12 Personen) und Toilette. Die Kegelbahn mit einer Fläche von ca. 70 qm kann optional mitgepachtet werden. Die Kegelbahn wurde längere Zeit nicht genutzt und wird in dem Zustand verpachtet, in dem sie sich jetzt befindet. Instandhaltungskosten der Kegelbahn gehen zu Lasten des Pächters.



Folgende Nebenräume stehen zur Verfügung: Eingangsbereich (6 qm), Küche (15 qm), Abstellraum (6 qm), drei Toilettenräume (13 qm). Zusätzlich stehen im Untergeschoss Kühl- und Abstellräume zur Verfügung.

Die Küche ist mit 15 qm nicht sonderlich groß, ist aber gut und äußerst zweckmäßig eingerichtet.



Eine Inventarmiete ist im Pachtzins inkludiert.

3. Wohnung mit Garage (optional)

Oberhalb des Restaurants befindet sich eine Wohnung (4 ZKB-GWC 90 qm), die optional zusätzlich gemietet werden kann. Wenn gewünscht, kann auch eine Garage von der TSG angemietet werden.



Derzeit ist die Wohnung als WG an Studenten vermietet. Die WG-Zimmer können mit einer Frist von zwei Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Die Wohnung ist mit einer Küche ausgestattet, die übernommen werden kann. Ansonsten ist die Wohnung unmöbliert.

Eine Übernahme der Wohnung erfolgt in einem guten aber nicht frisch renovierten Zustand.

4. Nebenkosten

Das Vereinsheim der TSG hat eine relativ neue Gasheizung. Für das gesamte Objekt (Restaurant / Wohnung / Appartement / Geschäftszimmer) gibt es einen einzigen Gaszähler mit einem Unterzähler für die Küche.

Auch gibt es lediglich einen einzigen Wasserzähler.

Für die Verteilung von Gas und Wasser auf die einzelnen Verbraucher gibt es einen akzeptierten Verteilerschlüssel.

Für das Restaurant (inkl. Geschäftszimmer) und die Wohnung gibt es zwei separate Stromzähler. Auch das Appartement hat einen eigenen Stromzähler.

Zu den umgelegten Nebenkosten zählen:

- Grundsteuer B (Restaurant 50% / Wohnung 30%)
- Gebäudeversicherung (Restaurant 50% / Wohnung 30%)
- Niederschlagswasser (Restaurant 50% / Wohnung 30%)
- Müllgebühren
- Nebenkosten der Heizung

Diese Nebenlasten belaufen sich auf etwa 230 € pro Monat

Eine grobe Abschätzung der verbrauchsabhängigen Kosten für Gas, Wasser und Strom für das Restaurant ergibt einen monatlichen Betrag von ca. 600 €. Natürlich ist eine Abschätzung wegen der Preisunsicherheit auf dem Energiemarkt derzeit sehr schwierig.

Die Wartung und Instandhaltung der Inneneinrichtung, der Küche inkl. Abluftsystem sowie die Entsorgung der Küchenabfälle und die Renovierung aller Räume liegen in der Verantwortung des Pächters.

Das gesamte Restaurant ist in einem guten fast frisch renovierten Zustand.

5. Nebentätigkeit Hallenreinigung

Die Stadt Siegen hat der TSG die Reinigung bestimmter Flächen in der Turnhalle am Oberen Schloss übertragen. Es handelt sich um eine Unterhaltsreinigung, die dreimal wöchentlich (montags, mittwochs, freitags) durchzuführen ist. Die Vergütung beträgt monatlich etwa 1.100 € (brutto, Stand 1.1.2023). Derzeit sind diese Reinigungsarbeiten von der TSG an eine Firma übergeben worden. Diese Arbeiten können nach Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten an den künftigen Pächter vergeben werden (vorbehaltlich der Einwilligung der Stadt Siegen).

6. Pacht / Miete

Je nach den persönlichem Rahmenbedingungen können zusätzlich zur Pacht des Restaurants zusätzliche optionale Positionen dazu gepachtet / gemietet werden.

- Restaurant: 800 € monatlich inkl. des gelisteten Inventars, ohne Nebenkosten
- Außengastro,: 30 € monatlich (optional) ohne Tische, Stühle, Sonnensegel
- Kegelbahn: 50 € monatlich (optional) inkl. Tische und Stühle, ohne Instandhaltung
- Wohnung: 600 € monatlich (optional) ohne Nebenkosten
- Garage: 50 € monatlich (optional)

Als Kautions ist zu Beginn der Pacht- / Mietverhältnisse die dreifache Pacht / Miete als Kautions zu hinterlegen.

Über die Anpassungen der Pacht- / Miet-Zahlungen während der Vertragslaufzeit ist eine einvernehmliche Regelung zu finden.

7. Pachtdauer / Vertragsbeginn

Über die Pachtdauer ist eine einvernehmliche Regelung zu finden. Zum Beispiel ist eine Pachtdauer von 10 Jahren vorstellbar oder auch von 5 Jahren mit einer Option für weitere 5 Jahre.

Das Restaurant ist derzeit noch verpachtet. Wir werden mit dem alten und neuen Pächter parallel verhandeln und die Übergangsmodalitäten inkl. des Zeitpunkts für den Übergang festlegen.