



**GASTROBETRIEB  
IN BURGtiefe  
ZU VERPACHTEN**



Burgtiefe, Zur  
Strandpromenade 7



Verfügbar ab  
sofort



mind. 1.650€ netto mtl.  
zzgl. Gebot + ca. 400  
€ Nebenkosten mtl.



210 m<sup>2</sup>  
Gebäudefläche  
76 qm Außenterrassen

**KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE:**

Tourismus-Service Fehmarn  
Oliver Behncke oder Volker Aermes  
(04371) 506-300 | [iundf@fehmarnde](mailto:iundf@fehmarnde)

# **Ausschreibung zur Verpachtung eines Gastronomieobjektes in 23769 Fehmarn, Zur Strandpromenade 7**

**Der Tourismus-Service Fehmarn beabsichtigt, einen Gastronomiebetrieb in Burgtiefe an einen engagierten Pächter neu zu vergeben.**

## **Standort**

Der Südstrand Fehmarn ist ein beliebtes Urlaubsziel an der Ostsee, gelegen auf der sonnenverwöhnten Insel Fehmarn in Schleswig-Holstein. Dieser Sandstrand erstreckt sich über 1,5 km in Burgtiefe und bietet einen atemberaubenden Blick auf die Ostsee. Der Südstrand ist bekannt für seinen feinen, weißen Sand und das klare, seichte Wasser, das ideal für Familien mit Kindern ist.

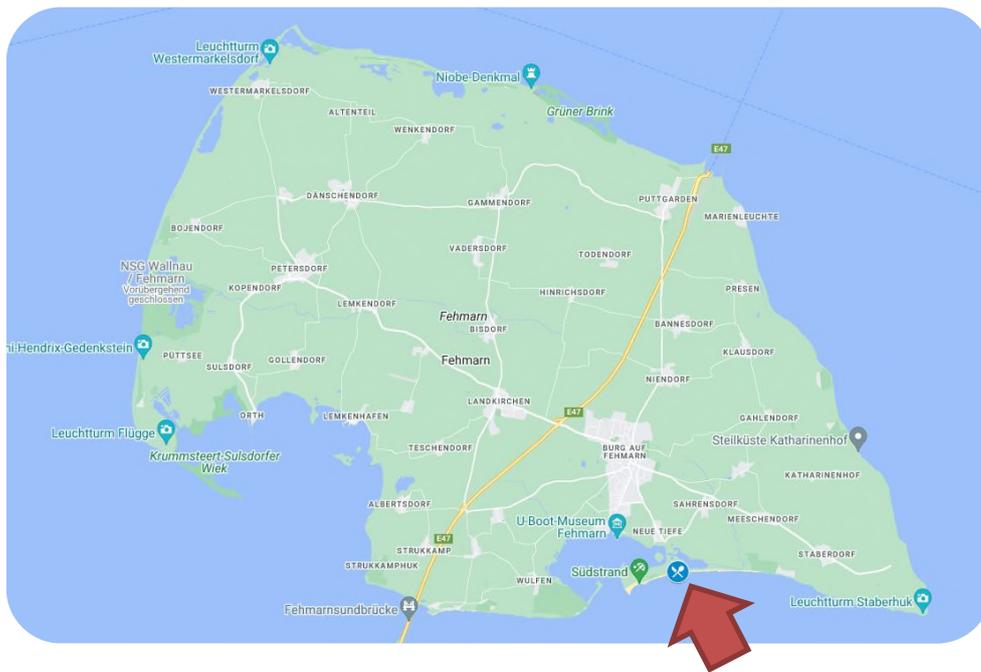
## **Lage und Umgebung**

Der gastronomische Betrieb befindet sich in einer erstklassigen Lage direkt an der Südstrandpromenade auf Fehmarn. Diese attraktive Lage, östlich der Fernblickhäuser der IFA, bietet eine ideale Ausgangsbasis für verschiedenste Besuchergruppen. Zusätzlich sind öffentliche Toiletten und Duschen direkt an der Gastronomie angeschlossen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich ein 2022 neu gestalteter Spielplatz. Diese kinderfreundliche Umgebung macht den Standort besonders attraktiv für Familien. Der traumhafte Strand und eine Strandkorbvermietung sind nur etwa 20 Meter entfernt, wodurch Gästen ein schneller und bequemer Zugang zum Meer ermöglicht wird. Dies bietet eine perfekte Gelegenheit für entspannte Strandtage und spontane Besuche am Wasser. Auch der Hundestrand vom Südstrand Fehmarn befindet sich in nur etwa 200 Meter Entfernung.

Am Südstrand befinden sich bereits Cafés und Imbisse, die von frischen Fischbrötchen bis hin zu traditionellen deutschen Gerichten eine breite Palette an kulinarischen Köstlichkeiten anbieten.

Diese lebendige und gut erschlossene Lage garantiert nicht nur eine hohe Besucherfrequenz, sondern auch ein abwechslungsreiches und angenehmes Umfeld für alle Gäste. Die direkte Strandnähe und attraktive Freizeitmöglichkeiten machen diesen Standort zu einem idealen Platz für einen erfolgreichen gastronomischen Betrieb.



## Aktivitäten und Freizeitgestaltung

Der Südstrand bietet neben Wassersportaktivitäten eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Tretboote und SUPs können ausgeliehen werden, und entlang der Promenade laden vier neue Spielplätze und ein Bouleplatz zum Spielen und Verweilen ein. Zudem gibt es Spielfelder für Schach und Backgammon. Regelmäßige Veranstaltungen und Kinderanimationen sorgen für zusätzliche Unterhaltung und Abwechslung. Der Südstrand ist damit ideal für Erholungssuchende und Aktivurlauber gleichermaßen.

## Erreichbarkeit

Der Südstrand ist gut erreichbar mit dem Auto, Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Es gibt ausreichend Parkmöglichkeiten in Strandnähe sowie Fahrradstellplätze. Unmittelbar neben dem Objekt befinden sich 5 Parkplätze für Menschen mit Einschränkungen.

# Gastronomie

Das angebotene Pachtobjekt wurde 2017 neu eröffnet und wird seitdem kontinuierlich unterhalten, um einen hervorragenden Zustand zu gewährleisten. Die Liegenschaft bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine ausgezeichnete Lage an der Südstrandpromenade.

## Allgemeine Informationen zur Liegenschaft:

**Gebäudepachtfläche:** ca. **210,58 qm** (Anlage 1 rot markierte Fläche)

- Gastraum 1 Erdgeschoss: 69,20 qm
- Gastraum 2 Erdgeschoss: 17,64 qm
- Gastraum ersten Obergeschoss Stock: 47,01 qm
- Küche: 29,84 qm
- Verbindungsflur zum Personalraum: 7,18 qm
- Personalraum: 8,93 qm
- Personal WC: 2,59 qm
- Lager: 16,21 qm
- Kühlzelle / TK: 11,98 qm

## Außenbereich:

- 18 qm eingezäunter und überdachter Müllplatz
- 36,80 qm mit Glas eingehauste Außenterrasse im Erdgeschoss
- 39,19 qm Außenterrasse im Obergeschoss mit Blick auf die Ostsee

Mitverpachtet werden 3 Kfz-Stellplätze zur alleinigen Nutzung durch den Pächter, welche in Anlage 2 rot markiert sind.

Ebenso mitverpachtet wird zur gemeinschaftlichen Nutzung mit dem Tourismus-Service Fehmarn die in Anlage 1 grün gekennzeichneten öffentlichen Sanitäreanlagen des Gebäudes, die der Tourismus-Service Fehmarn bewirtschaftet.

Die Reinigungskosten der öffentlichen WC-Anlage werden anteilig berechnet und belaufen sich mtl. auf ca. 200,00 € netto. Die Nebenkosten (Abfall, Wasser, Abwasser, Grundsteuer, Versicherung, Reinigung Fettabscheider) liegen bei ca. 200,00 € netto. Somit ergibt sich eine monatliche Nebenkostenpauschale von 400,00 € netto im Monat. Diese wird aufgrund tatsächlich anfallender Kosten jährlich neu berechnet.

## Bisheriger Betrieb

Der Gastronomiebetrieb "*Esches Strandbistro*" hat sich auf die Zubereitung von einfachen schnellen Gerichten spezialisiert.

Alle beschriebenen Räumlichkeiten und festen Einbauten, einschließlich der Beleuchtungsanlagen auf den Außenflächen, Fußbodenbeläge, Türen und Holz-/Glastrennwände sind in einem exzellenten Zustand.

### **Weitere Merkmale:**

Die Einbauten und Ladeneinrichtung des vorherigen Pächters müssen käuflich erworben werden. Hierfür ist eine Ablöse in Höhe von 60.000 € netto an den TSF zu entrichten.

Eine Fotodokumentation zu den Einbauten und Geräten ist diesem Exposé beigefügt. Die Einrichtung kann aber auch gern nach vorzeitiger Terminabsprache vor Ort besichtigt werden.

Dieses Pachtobjekt bietet eine hervorragende Gelegenheit für Gastronomen, die einen gut erhaltenen und vielseitig nutzbaren Betrieb in absoluter Top-Lage übernehmen möchten.

Die Gastronomie ist für die Strandversorgung durch den Verkauf von kalten und warmen Speisen sowie von Getränken vorgesehen. Die Öffnungszeiten können saisonbedingt unterschiedlich sein. Unser Ziel ist es jedoch, den Strandgästen ein möglichst ganztägiges Angebot zur Verfügung zu stellen. Wünschenswert wäre das Angebot einer warmen Küche bis 20:00 Uhr. Das von Ihnen angebotene Konzept wird Teil des zu schließenden Vertrages.

Der Beginn des Pachtverhältnisses ist zu sofort möglich.

## **Allgemeines**

Es handelt sich bei diesem Interessenbekundungsverfahren um eine öffentliche und unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zur Anpachtung. Hierbei wird der Betrieb der Gastronomie für 5 Jahre mit einer Option um weitere fünf Jahre neu vergeben.

Die Entscheidung des Tourismus-Service Fehmarn, ob, wann, an wen und zu welchen Konditionen verpachtet wird, ist freibleibend, dazu behält sich der Tourismus-Service Fehmarn vor, nicht zu verpachten.

Die Vergabe der Pacht erfolgt mittels eines Ausschreibungsverfahrens, bei dem mehrere Kriterien zur Bewertung der Bewerber herangezogen werden:

- Angebotener Pachtpreis 35 %: Dies umfasst die Höhe des angebotenen Pachtpreises pro Monat oder Jahr, siehe hierzu Punkt „Pacht“ dieses Exposés.
- Qualität und Vielfalt des gastronomischen Konzepts 30 %: Hierbei wird die Originalität, Umsetzbarkeit und Attraktivität des vorgeschlagenen gastronomischen Konzepts bewertet.
- Nachhaltigkeit und Öffnungszeiten 20 %: Es werden die Öffnungszeiten, die Saisonbelebung und Maßnahmen zur Förderung von Nachhaltigkeit und regionalen Produkten in die Bewertung einbezogen.
- Gastronomische Erfahrung des Bewerbers 15 %: Bewertet werden die bisherige Erfahrung und Erfolge des Bewerbers im gastronomischen Bereich.

Nach Auswertung aller Bewerbungen wird anhand dieser Vergabematrix durch den TSF eine erste Empfehlung ausgearbeitet. Diese Top-Auswahl wird dann dem Tourismusausschuss vorgelegt, der die finale Entscheidung über den zukünftigen Pächter trifft.

Sogenannte gleitende Angebote (z. B. „ich biete 100 € höher als das von anderer Seite unterbreitete höchste Angebot“) oder mit Auflagen und Bedingungen versehene Angebote werden nicht berücksichtigt.

Aufwendungen und Auslagen, die den Bewerbern im Zusammenhang mit dem Einreichen einer Bewerbung entstehen, werden nicht erstattet.

Die Pachtdauer beträgt 5 Jahre, mit der Option auf Verlängerung um weitere 5 Jahre. Weitere Einzelheiten werden vertraglich festgelegt. Ein Vertragsmuster kann beim Tourismus-Service Fehmarn zur Angebotserstellung angefordert werden; es ist inhaltlich Grundbaustein dieser Ausschreibung. Der Tourismus-Service Fehmarn behält sich vor, vor der Vergabe einen qualifizierten Bonitätsnachweis anzufordern.

Bei Pachtinteresse richten Sie Ihre Bewerbung bitte schriftlich bis zum **05.01.2025** durch Abgabe des Angebotsblattes inkl. der dort geforderten Angaben und Vorlage eines schlüssigen Gesamtkonzeptes sowie eines Pachtpreisvorschlages an den Tourismus-Service Fehmarn.

Für weitere Informationen und bei Fragen stehen Ihnen vor Ihrer Angebotsabgabe Herr Volker Aermes unter der Telefonnummer 04371/506 321 und per E-Mail [v.aermes@fehmar.de](mailto:v.aermes@fehmar.de) oder Herr Oliver Behncke unter der Telefonnummer 04371/506 345 und per E-Mail [o.behncke@fehmar.de](mailto:o.behncke@fehmar.de) zur Verfügung.

**Ansicht  
Südwesten**



## Ansicht Westen



# Pacht

Die Pacht setzt sich aus mehreren Faktoren zusammen:

Im ersten Schritt ist eine Festpacht als Indexpacht in Höhe von 20.000 € netto bis zu einem maximalen Gesamtumsatz des Gastronomiebetriebes in Höhe von 200.000 € netto festgesetzt.

Ab einem Gesamtumsatz von 200.001 € netto muss im Rahmen des Angebots zu dieser Ausschreibung eine prozentuale Umsatzbeteiligung von mindestens 5 % angeboten werden. Diese Umsatzbeteiligung fließt in die Bewertung der Vergabematrix ein.

Die Höhe des angebotenen Pachtpreises wird somit durch diese zwei Komponenten bestimmt: eine Festpacht bis zu einem bestimmten Umsatz und ab einem darüberhinausgehenden Umsatz eine prozentuale Umsatzbeteiligung.

## Beispiel Pacht Gastronomie:

Jahresumsatz 385.000 € netto

Festmiete bis 200.000 € netto 20.000 € netto

Prozentuale Umsatzbeteiligung (mind. 5 %)

(385.000 € minus 200.000 € = 185.000 €) x 5 % 9.250 € netto

**Gesamtmiete Gastronomie: 29.250 € netto**

Tourismus-Service Fehmarn  
Herr Oliver Behncke  
Zur Strandpromenade 4  
23769 Fehmarn – OT Burgtiefe

## Angebot

Zur Pacht eines Gastronomieobjektes in Burgtiefe, Zur  
Strandpromenade 7 in 23769 Fehmarn

Abgabe bis zum **05.01.2025**

Name: \_\_\_\_\_  
Straße: \_\_\_\_\_  
Ort: \_\_\_\_\_  
Telefon: \_\_\_\_\_  
E-Mail: \_\_\_\_\_

Pachtangebot für den Gastronomiebetrieb

**20.000,00 € netto p.a. + \_\_\_\_\_ % Umsatzpacht (mind. 5%) ab 200.001 € netto**

Mir ist bewusst, dass der Nachweis des tatsächlichen Umsatzes durch einen Steuerberater  
ausgestellt werden muss.

Zzgl. des zu übernehmenden Inventars:

Annahme Kaufangebot 60.000,00 € netto

Annahme Mietkauf 12.000,00 € netto p.a. + 3,5%Zinsen über 5 Jahre

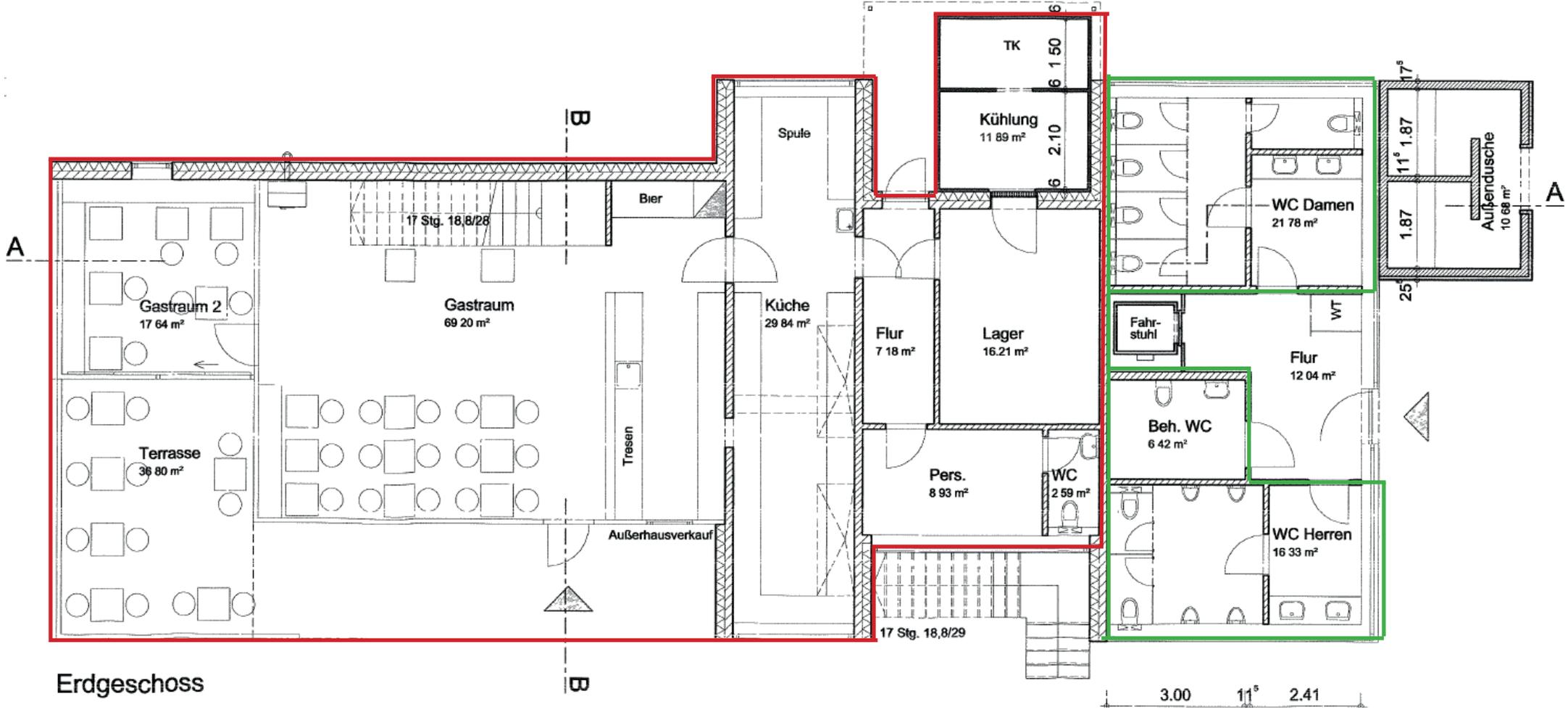
Datum: \_\_\_\_\_

Unterschrift: \_\_\_\_\_

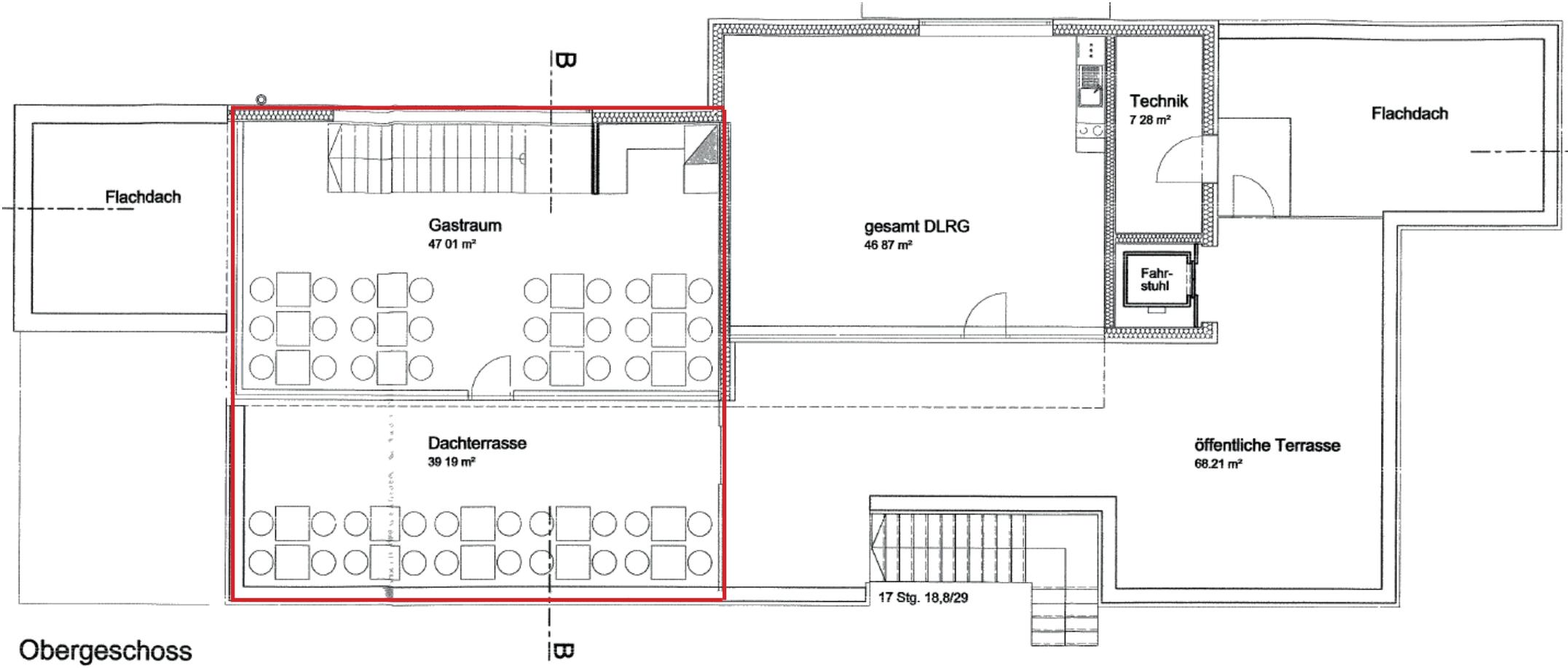
## Anlagen

- Gesamtkonzept
- Kurzportrait / beruflicher Werdegang inkl. Darstellung Referenzen
- Ggf. HR-Auszug
- Finanzierungskonzept
- Ggf. Bürgschaften
- Weiteres:

Anlage 1 Gastro Ost



Anlage 2 zum Pachtvertrag Gastro Ost



Obergeschoss



<b>Datenauszug</b>	
Erstellt für Maßstab	1:250
	
Ersteller	Tourismus-Service Fehmarn
Erstellungsdatum	25.11.2024





