

VERMIETUNGSDOKUMENTATION RESTAURANT BAR CASINO | HERISAU

Restaurant Bar Casino | Herisau

Poststrasse 9 | 9100 Herisau

Juli 2024



Gastroconsult AG

Blumenfeldstrasse 20 | CH-8046 Zürich

www.gastroconsult.ch



Wir erleichtern Ihren Alltag.

Dank Nähe und Kompetenz erleichtern wir Ihren Alltag. Mit unserer langjährigen Erfahrung in Treuhand, Steuern, Prüfung und Beratung unterstützen wir Ihren Erfolg. Das macht uns seit 1921 zur Nummer 1 in der Schweiz für Restauration und Hotellerie.

ÜBERSICHT

Zur Vermietung steht ab Juli 2024 oder nach Vereinbarung das traditionsreiche Restaurant Bar Casino, welches als wichtiger Betriebsteil des bekannten Casino Herisau gesehen wird. Das Restaurant Bar Casino befindet sich im Zentrum von Herisau, direkt an der Hauptstrasse. Das im Jahr 1836 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2019 komplett saniert. Das Restaurant Bar Casino ist Teil des Casinos Herisau und zieht dadurch neben Familien, Individualgäste und Gruppen auch Firmen und Vereine aus nah und fern an.

Das jetzige Pächterpaar hat sich nach 18 Jahren dazu entschieden, sich eine neue Herausforderung zu suchen. Durch die langjährige Führung und die gelebte Gastfreundschaft haben sie dem Betrieb zu einer regionalen Bekanntheit verholfen.

Die Liegenschaft befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. In den letzten Jahren wurden durch die Vermieterin, die Gemeinde Herisau, immer wieder Investitionen getätigt. Alle Betriebsteile sind zudem sehr gut an der Küche, Buffet und dem Office angebunden und funktional eingerichtet. Auch die Säle verfügen über die nötigen Wirtschaftsräume und sind ebenfalls qualitativ hochwertig ausgebaut.

Führen Sie diesen Betrieb in eine erfolgreiche Zukunft. Der exklusive Standort, das grosse Einzugsgebiet an Gästen aus der nahen und fernen Umgebung sowie die gute Infrastruktur mit Nutzungspotenzial bilden eine ausgezeichnete Grundlage dafür. Gesucht werden herzliche und kompetente Gastgeberpersönlichkeiten mit frischen, innovativen Ideen und der nötigen Erfahrung im Bankett- und Cateringbereich. Wenn Sie an diesem Objekt interessiert sind, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Fragen gerne zur Verfügung.

Gastroconsult

Gastroconsult AG

Blumenfeldstrasse 20 | CH-8046 Zürich

www.gastroconsult.ch



Dominic Brunner

Mandatsleiter Unternehmensberatung

+41 44 377 54 55

dominic.brunner@gastroconsult.ch



Corsin Biert

Mandatsleiter Unternehmensberatung

+41 44 377 52 75

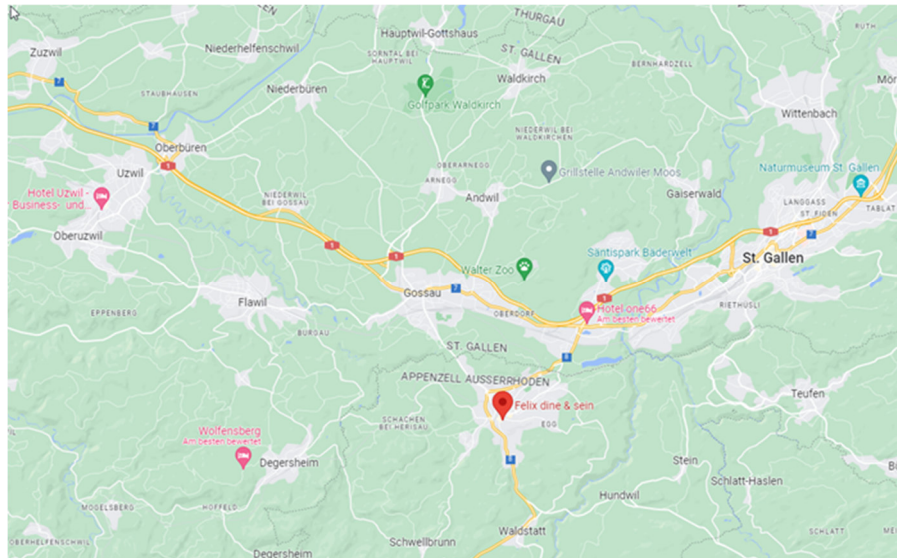
corsin.biert@gastroconsult.ch

STANDORT

Makrolage

Herisau ist die grösste Einwohnergemeinde im Kanton Appenzell Ausserrhoden. Es ist Sitz des Kantonsparlaments, der Kantonsregierung und der Kantonspolizei von Appenzell Ausserrhoden und gilt neben Trogen (Sitz der Judikative) de facto als Hauptort des Kantons (de jure kennt der Kanton keinen Hauptort).

Die Gemeinde hat ca. 15'744 Einwohner, eine Fläche von 25,20 km² und liegt auf rund 771 m. ü. M.



Quelle: www.google.com/maps

Zukunftsorientiert wird auf die Entwicklung des öffentlichen Verkehrs geachtet. In Bezug auf die Volkswirtschaft pfllegt Herisau eine zielgerichtete Standortförderung.

Einwohner	15'744 (Dezember 2022)
Gewerbebranchen	Land- und Forstwirtschaft, Industrie, Dienstleistungssektor und Gewerbe, dabei ist vom Weltmarktführer bis zum Handwerker alles vorhanden
Höhe über Meer / Fläche	771 M. ü. M. / 25,20 km ²

Mikrolage

Das Restaurant Bar Casino liegt direkt an der Hauptstrasse, vis a vis der Gemeindeverwaltung und der Post. Das historische Zentrum mit vielen Geschäften ist in zwei Minuten Fussweg schnell zu erreichen. Die Gemeinde ist immer noch geprägt durch die Fabrikantenhäuser aus dem 18. Jahrhundert, diese ziehen auch entsprechend viele Touristen an. Im "Dorf", wie die Einheimischen ihre Gemeinde liebevoll nennen, sind auch Vereinstätigkeiten und die Kulturpflege der Region eine grosse Thematik. Zudem ist in Herisau der Wochenmarkt und der regionale Viehmarkt von grosser Bedeutung.



Quelle: www.google.com/maps

STANDORT

Mobilität

Es fahren täglich Züge (Taktfahrplan) von St. Gallen oder Degersheim nach Herisau. Von Gossau aus erreicht man Herisau in nur 9 Minuten mit der Appenzeller-Bahn. Auch der Regiobus verbindet Herisau mit den umliegenden Gemeinden. Direkt vor dem Restaurant gibt es eine Haltestelle.

Dank der Nähe zu St. Gallen ist auch die Anreise per Auto (Autobahn A1 von Zürich oder St. Gallen kommend) sehr gut erschlossen.

Die Autobahn Ausfahrt auf der A1 heisst Appenzellerland/Herisau/Winkeln. In Fahrrichtung Wattwil/Herisau/Appenzellerland erreicht man Herisau nach wenigen Minuten Fahrzeit. Die mittleren Fahrzeiten in Minuten ab Herisau betragen:

	Auto	ÖV
St. Gallen	18	7
Zürich	55	81
Chur	80	92
Wattwil	31	24
Rorschach	26	133



MIETOBJEKT

Kulturzentrum Casino Herisau

Das Restaurant Bar Casino ist in demselben Gebäude wie das Kulturzentrum Casino Herisau untergebracht, welches durch die Gemeinde Herisau verwaltet wird. Die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und dem zukünftigen Wirt ist deshalb von grosser Bedeutung. Der Wirt des Restaurants ist auch für die Verpflegung bei den Anlässen und Veranstaltungen zuständig. Der Gemeinde ist es sehr wichtig, dass sie der Bevölkerung eine hohe Qualität der zur Verfügung gestellten Dienstleistung anbieten kann.

Restaurant und Terrasse

Das Restaurant Bar Casino erfreut sich mit seiner gut bürgerlichen und lokalen Küche, grosser Beliebtheit bei der lokalen Bevölkerung, den Vereinen sowie der arbeitenden Bevölkerung, sei es für ein Mittagessen oder ein gemütliches Abendessen. Das Restaurant verfügt über 50 Innensitzplätze und die gemütliche Terrasse hat 40 Aussensitzplätze.

Säle | Bankette

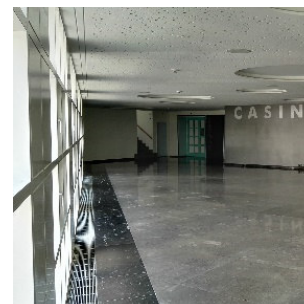
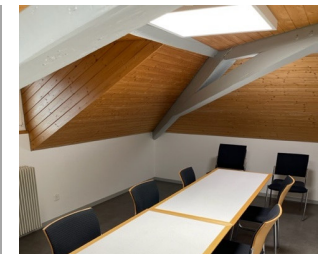
Das Restaurant verfügt im 1. Obergeschoss auch über Säle und Sitzungszimmer, welche mit zum Pachtobjekt gehören. Der Appenzeller-Saal hat eine Bankettkapazität bis zu 70 Personen und der Harmoniesaal fasst 80 Personen. Die beiden Säle lassen auch verbinden. Die Gruppenräume bieten für Sitzungen und Workshops Platz bis zu 24 Personen.

Catering und Altersverpflegung

Der langjährige Wirt hat für ältere Menschen eine Mittagsverpflegung organisiert. Dabei wird das Mittagessen in Hotboxen portionsweise abgefüllt und an die älteren Menschen in der Gemeinde ausgeliefert. Diese Dienstleistung kann auf Wunsch vom Vorgänger übernommen werden. Ebenfalls ist das Mietobjekt auch ideal als Cateringküche geeignet. Dieser Geschäftszweig bietet dem zukünftigen Gastronomen gute Renditemöglichkeiten.

Wirtebereich und Personalzimmer

Ebenfalls im 3. Obergeschoss des Casinos befinden sich die Wirtewohnung mit Büro und zwei Personalzimmer.



MIETOBJEKT

Öffnungszeiten

Das Restaurant Bar Casino hat in den letzten Jahren jeweils von Montag bis Freitag geöffnet und hat bei Veranstaltungen im Casino jeweils auch am Wochenende geöffnet. In den Monaten zwischen Oktober und März ist jeweils die kulturelle Hochsaison. In diesen Monaten werden viele Veranstaltungen im Casino durchgeführt.

Betriebseinheiten

	Plätze
Restaurant	50
Terrasse	40
Bistro Bar	30
Appenzellersaal	70
Harmoniesaal	80
Appenzeller- und Harmoniesaal	150
Foyer	80
Gruppenräume 1 - 3	24
Foyer Kultursaal	200
Kultursaal Parterre	336
Kultursaal Galerie	88



MIETOBJEKT

Raumprogramm

Erdgeschoss	Eingangshalle Restaurant Bar Bistro Terrasse Buffet Abwäscherei Grossküche mit Kühlräumen Containerraum mit Kühlraum für Grünabfall WC-Herren WC-behindertengerecht Putz- und Audioraum Hintereingang zum Restaurant Mitarbeiterparkplätze direkt neben dem Gebäude Warenlift Personaleingang Vorräum Küche Hebebühne vor Containerraum Treppenaufgang Küche/1. Stock Anlieferung
Untergeschoss	Korridor Leergutraum WC-Herren (Mitarbeiter) WC-Damen (Mitarbeiter) Weinkeller Papierlagerraum Tiefkühlraum Kühlraum

	Restaurationsmaterialraum Putzraum Spirituosenraum Kühlraum für Bier und Mineral Economat Lingerie Aufenthaltsraum für Personal Technikraum Lüftungsmonoblock Restaurant Küche Garderoben
1. Zwischengeschoss	WC-Damen
1. Obergeschoss	Vorräum Appenzellersaal Harmoniesaal Mobiliarraum Office
2. Zwischengeschoss	Sitzungszimmer Nr. 3
2. Obergeschoss	Sitzungszimmer Nr. 1 Sitzungszimmer Nr. 2
Aussenbereich	Terrasse 4 Parkplätze direkt vor dem Haus (Winter) Zusätzlich viele öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe Genügend Mitarbeiterparkplätze
Wohntrakt (Wirtewohnung wird separat vermietet)	Treppenaufgang Korridor 2 Mitarbeiterzimmer 4 1/2 Wirtewohnung inkl. Küche Büro WC Dusche Gang mit Einbauschränken Abstellraum

MIETKONDITIONEN

Mietumfang	Restaurant Bar Casino Herisau inkl. Seminar- und Bankettkapazitäten, gemäss beiliegendem Raumbeschrieb
Mietbeginn	Juli 2024 oder nach Vereinbarung
Mietvertragsdauer	Mindestmietdauer von 5 Jahren erwünscht
Mietvertrag	Es wird der offizielle Mietvertrag von GastroSuisse verwendet.
Mietzins	Wird bei Interesse mitgeteilt.
Nebenkosten	Die vereinbarten Nebenkosten (z.B. Strom, Kehricht, Speiseabfälle, Servicegebühren etc.) gehen vollumfänglich zu Lasten des Mieters.
Sicherheit	Mietzinsdepot von CHF 18'000 via Mietkaution
Mehrwertsteuer	Das Mietverhältnis ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der Mehrwertsteuer unterstellt.
Gross- und Kleininventar	Im Mietzins ist das Grossinventar wie auch das Kleininventar enthalten. Konzeptspezifische Anschaffungen müssen mit der Gemeinde abgesprochen werden.
Betriebsführung	Die Vermieterschaft legt Wert auf eine persönliche Betriebsführung.
Serviceverträge	Bei Maschinen und Apparaten, welche sich im Mietinventar befinden, ist die Gemeinde für die Wartung zuständig. Durch den Mieter sind keine Serviceverträge abzuschliessen.
Lieferantenverträge	Der bestehende Biervertrag mit der Brauerei Locher AG ist zu übernehmen.
Wirtwohnung	Die Wirtwohnung kann auf Wunsch dazu gemietet werden.

VORGEHEN BEI INTERESSE

Sämtliche Anfragen und Besichtigungen laufen über die Gastroconsult AG. Besichtigungen finden individuell nach Absprache mit uns statt.

Bewerbungsunterlagen

Bitte senden Sie uns bei Interesse folgende Bewerbungsunterlagen zu:

- Lebenslauf und Zeugnisse
- Konzept für die Betriebsführung, inkl. Plan- Erfolgsrechnung
- Finanznachweis / Bankgarantie über CHF 75'000 (kann später nachgeliefert werden)
- Auszug Betreibungsregister
- Auszug Strafregister

Anforderungsprofil

Die Vermieterschaft wünscht sich vom neuen Mieter folgende Eigenschaften:

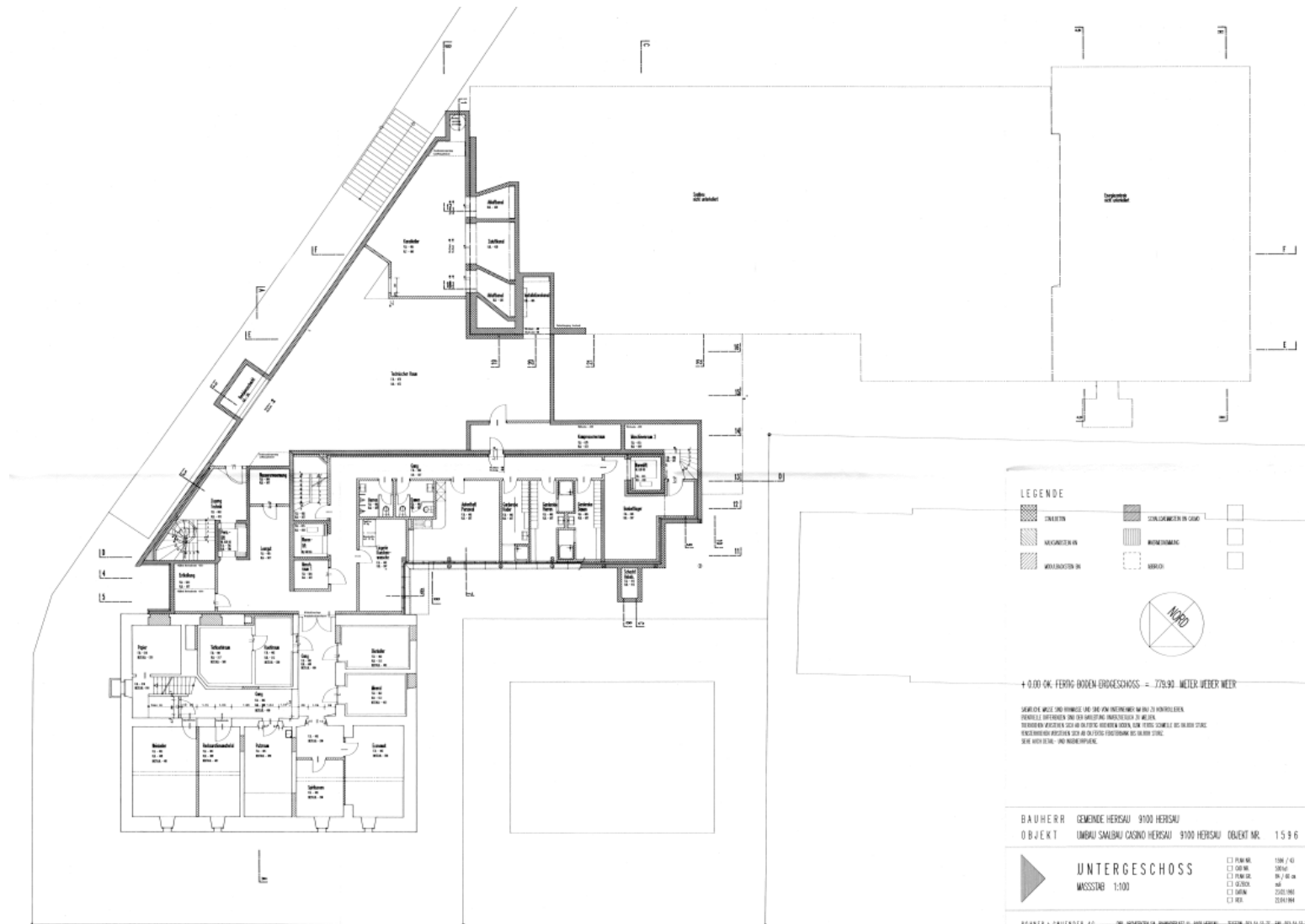
- Kommunikative und herzliche Gastgeberpersönlichkeit mit hoher Sozialkompetenz
- Gastgeberqualitäten für unterschiedliche Gästesegmente
- Hohes Service- und Qualitätsbewusstsein
- Innovationsgeist und Kenntnisse der Branchentrends
- Gastgewerbliche Grundausbildung
- Ausgewiesene Erfahrung in der Führung eines Gastronomiebetriebes mit Bankettbereich
- Betriebswirtschaftliche Kenntnisse und Erfahrung

Bewerbungsablauf

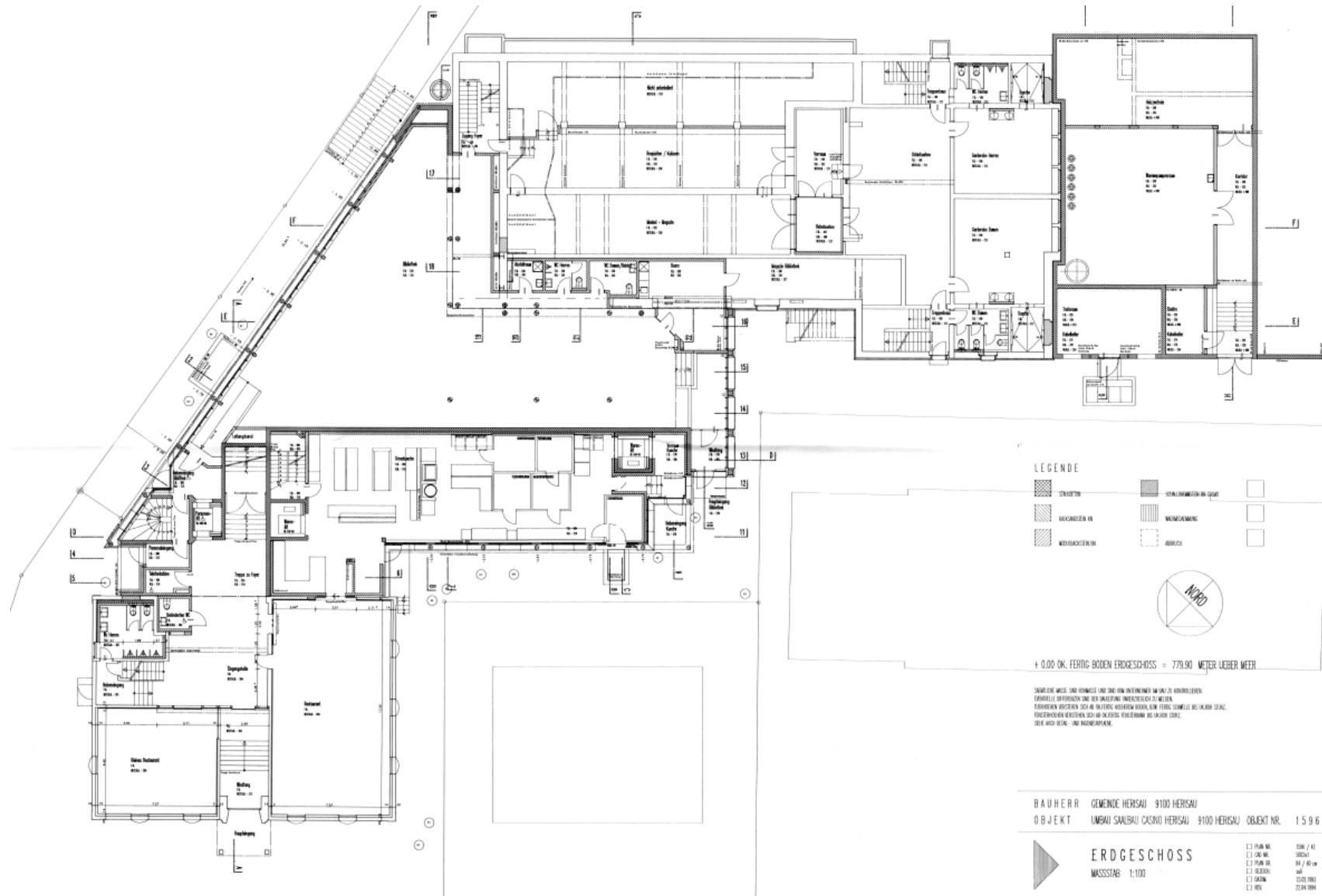
1. Einsenden der vollständigen Bewerbungsunterlagen
2. Kennenlerngespräch bei Gastroconsult
3. Besichtigungstermin vor Ort
4. Vertragsverhandlung

ANHANG

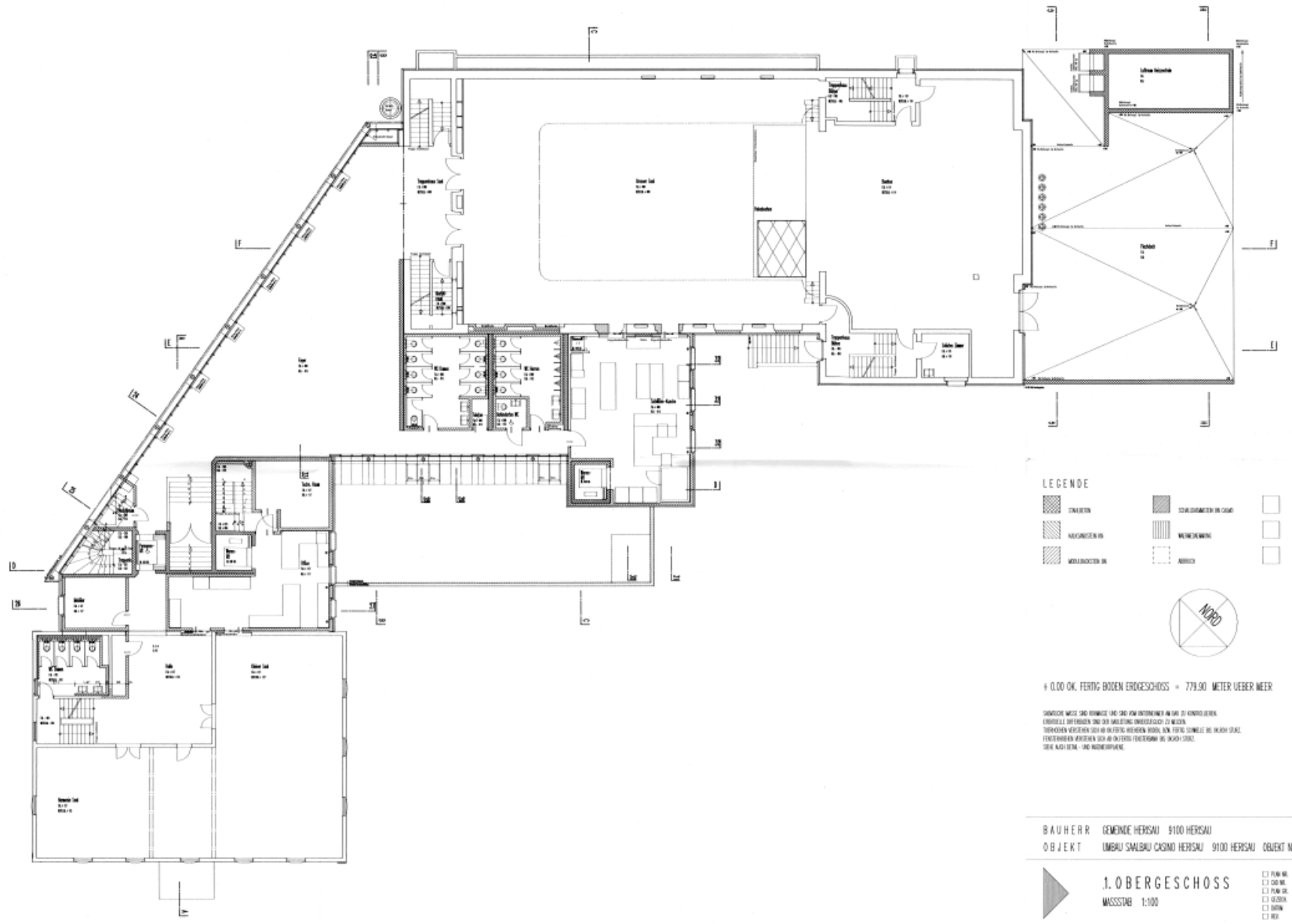
Grundriss UG



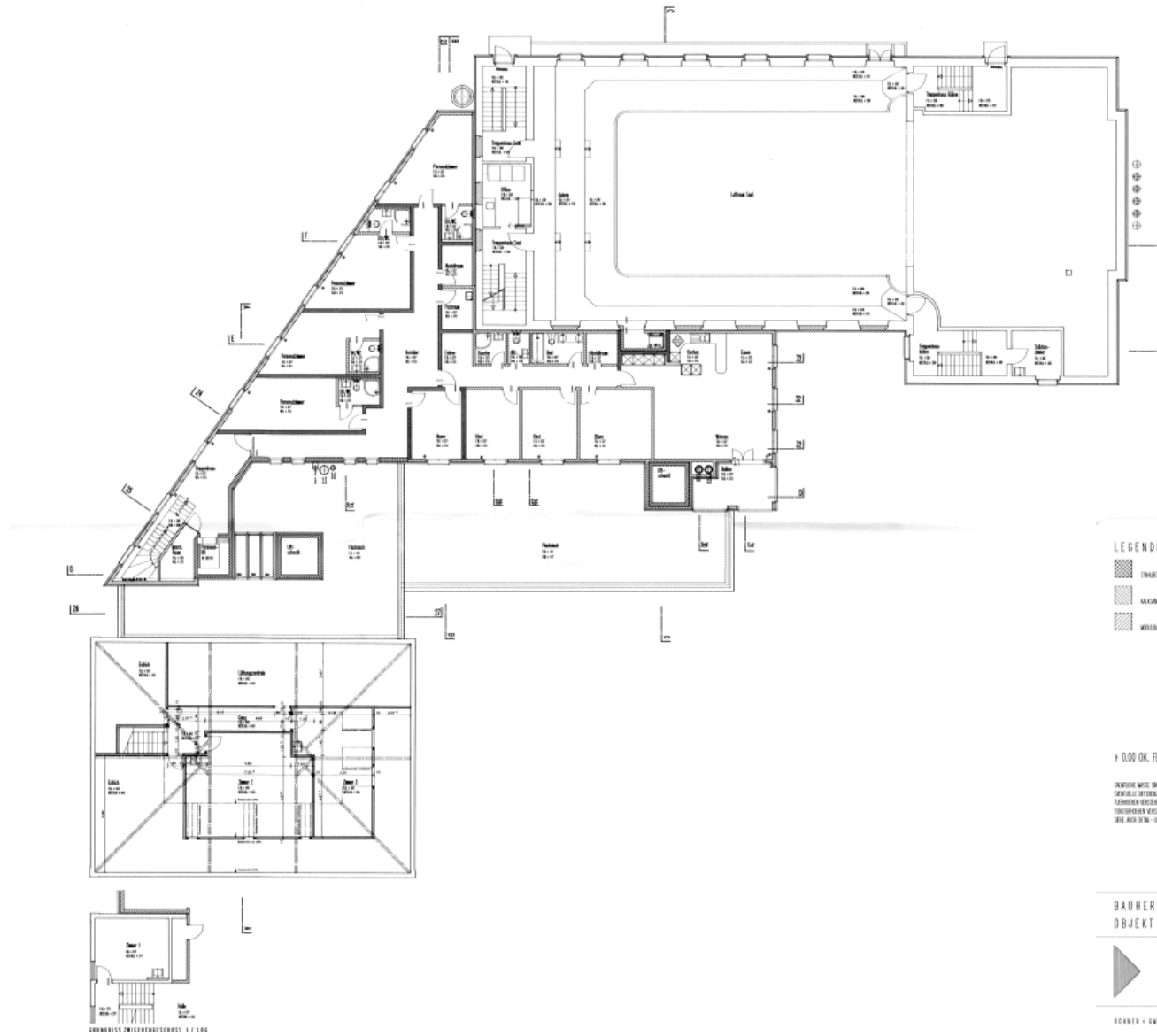
Grundriss EG



Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG



LEGENDE

± 0,00 OK. FERTIG BODEN ERDGESCHOSS = 779,90 METER UEBER MEER

SKIZZIERT VON: ...
 DATUM: ...
 VERZEICHNIS: ...

BAUHERR:	GEMEINDE HERISAU 9100 HERISAU
OBJEKT:	IMBAU SAHLBAU CASINO HERISAU 9100 HERISAU OBJEKT NR. 1596
	2.0BERGESCHÖSS
	MASSTAB 1:100

	PL. NR.	1596 / 41
	OK. NR.	30000
	PL. NR.	1596 / 41
	BEZEICHN.	IM
	DATUM	2024.08
	VERF.	2024.08

KOENIG + SWEETNER AG | IMBBAUWERKE IN SAMMELHEFT 111 HERISAU | TELEFON 071 51 31 11 | FAX 071 51 31 20

Grundriss Restaurant | Bar

