

# **Mieter gesucht für gastronomische Nutzung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes im Hauptort Ganderkesee**

## **1. Ausgangssituation und Zielsetzung**

Die Gemeinde Ganderkesee ist Eigentümerin des ehemaligen Bahnhofsgebäudes in der Wittekindstraße 3 in 27777 Ganderkesee. Dieses wurde bis zu einem Brand im Oktober 2020 als Restaurant genutzt.

Nach der Wiederherstellung des Gebäudes, mit deren Abschluss Ende 2023 gerechnet wird, soll hier wieder eine gastronomische Nutzung Einzug halten. Ziel ist es, hier einen der Lagegunst entsprechenden Anziehungspunkt mit einem attraktiven Angebot an Speisen und Getränken im Innen- und Außenbereich zu etablieren, an dem sich Jung und Alt wohlfühlen und gerne verweilen.

## **2. Standort**

Das ehemalige Bahnhofsgebäude liegt zentral im Hauptort Ganderkesee und bildet den nördlichen Eingang zur Rathausstraße und damit der Haupteinkaufsstraße.

Selbst wenn die Immobilie bereits seit rund 20 Jahren nicht mehr für Bahnzwecke genutzt wird, wird der Haltepunkt nach wie vor von Zügen bedient. So hält die Nordwestbahn zweimal stündlich hier – einmal aus Bremen, einmal aus Osnabrück kommend. Damit ist dem Standort nicht nur eine gute, auch (über-)regionale Erreichbarkeit garantiert, sondern auch eine ebensolche Sichtbarkeit und Wahrnehmung durch Fahrgäste und damit ein kostenfreier Werbeeffect. Diese Aspekte werden durch die Bushaltestellen in der Wittekindstraße und somit im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes unterstützt. Insgesamt vier Buslinien sorgen für Verbindungen innerhalb der Gemeinde (Linien 220 und 223) sowie in Richtung Delmenhorst und Bremen (Linien 238 und 240).

Für Gäste, die mit dem Pkw anreisen, stehen vor Ort hinreichend Parkplätze zur Verfügung. So werden der Immobilie (laut Baurecht) unmittelbar 15 Stellplätze zugeordnet. Darüber hinaus befinden sich bei Bedarf zahlreiche weitere Parkplätze in nächster Nähe (u.a. Festplatz nördlich der Bahngleise). Für Fahrräder gibt es ebenfalls hinreichende, auch überdachte Abstellmöglichkeiten direkt angrenzend an das Gebäude.

## **3. Immobilie**

Die eingeschossige Immobilie verfügt im **Erdgeschoss** über gut 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche, von denen gut 200 m<sup>2</sup> auf Schank- und Gasträume entfallen. Des Weiteren sind/werden hier Küche, Spülküche und Behinderten-WC untergebracht. Damit bietet das Erdgeschoss Platz für etwa 150 Sitzgelegenheiten. Die Rampe, die nord- und südöstlich entlang des Gebäudes verläuft, kann für weitere etwa 32 Sitzplätze genutzt werden, von denen im Falle der Errichtung eines Wintergartens auf einem Teilbereich der Rampe etwa 18 zu Innensitzplätzen avancieren würden (s.u.). Darüber hinaus kann der Bahnhofsvorplatz auf einer Fläche von etwa 80 bis 100 m<sup>2</sup> für eine Außenbewirtschaftung genutzt werden. Für einzelne Veranstaltungen kann bei Bedarf und in Abstimmung mit der Gemeinde auch ein angrenzender etwa 170 m<sup>2</sup> großer Bereich einbezogen werden.

Umfangreiche Lagermöglichkeiten bestehen im **Keller**, der nach Abzug von Heizungs- und Hausanschlussraum eine Nutzfläche von gut 140 m<sup>2</sup> bereithält. Die Decken sind jedoch in einigen Teilen recht niedrig. Hier verläuft auch eine Elektroleitung der Deutschen Bahn, der aufgrund dessen auf Verlangen Zutritt zur Leitung zu gewähren ist.

Das **Dachgeschoss** wiederum verfügt über eine Nutzfläche von gut 120 m<sup>2</sup>. Hier werden sowohl die Gäste-WCs (mit Ausnahme der Behindertentoilette) als auch die Sanitärräume für das Personal (inkl. Dusche) sowie die Umkleide untergebracht. Des Weiteren stehen rund 25 m<sup>2</sup> z.B. als Aktenraum o.ä. zur Verfügung.

Im Zuge der **Sanierung** des **Gebäudes** wird nicht nur der Brandschaden beseitigt, es werden auch einige **Veränderungen** vorgenommen. So wird eine Rampe zum Haupteingang hin angelegt, um einen barrierefreien Zugang zum Gebäude herzustellen. Darüber hinaus wird die Anlieferung der Waren in den Keller durch den Einbau eines bahnseitigen Lifts vereinfacht.

Außerdem wird die Heiztechnik des Gebäudes umgerüstet, um die Abhängigkeit vom Energieträger Gas möglichst zu vermeiden, zumindest aber deutlich zu reduzieren. Die Ergebnisse der Heizlastberechnung stehen noch aus. Ein Energieausweis wird nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen erstellt und dem Mieter sodann zur Verfügung gestellt.

Im Bauantrag ist des Weiteren ein Wintergarten von etwa 33 m<sup>2</sup> berücksichtigt, der jedoch nur bei Interesse des Mieters und bei Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung errichtet wird. Die Kosten hierfür würden auf den Mietpreis umgelegt (s. Punkt 4). Ebenso kann der Mieter potenziell noch Einfluss auf den Innenausbau sowie die Elektroarbeiten insbesondere im Küchenbereich nehmen, so dass hier eine bedarfsgerechte Einrichtung vorgenommen werden kann. Aktuell beträgt die elektrische Anschlussleistung des Gebäudes 110 kW. Bei Bedarf kann diese gem. einer Anfrage beim Energieversorger kostenpflichtig aufgestockt werden.

Es wird nach dem aktuellen Stand der Arbeiten davon ausgegangen, dass die Sanierung Mitte nächsten Jahres abgeschlossen und ein Gastronomiebetrieb dort wieder aufgenommen werden kann.

Die Baupläne können bei konkretem Mietinteresse telefonisch unter der Nummer 04222 44-201 oder formlos per Mail [c.linnemann@ganderkesee.de](mailto:c.linnemann@ganderkesee.de) bei Wirtschaftsförderin Christa Linnemann angefordert werden. Auch besteht die Möglichkeit, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

#### **4. Mietkonditionen - Eckpunkte**

- Die Miete beträgt 3.000 € monatlich zuzüglich Nebenkosten (insbesondere gem. Betriebskostenverordnung einschl. Entsorgung und Wartung des Fettabscheiders). Sofern der unter Punkt 3 genannte Wintergarten gewünscht wird, erhöht sich die Miete auf 3.700 € monatlich zuzüglich Nebenkosten. Weitere bauliche Änderungen oder sonstige Anpassungen (z.B. Erhöhung der elektrischen Anschlussleistung) sind individuell abzustimmen und die Kosten hierfür sind vom Mieter zu tragen.

- Eine Mietanpassung bei Änderung des Verbraucherpreisindexes ist vorgesehen.
- Es soll nicht zur Umsatzsteuerpflicht optiert werden. Ggf. anfallende Umsatzsteuer wäre zusätzlich zu entrichten.
- Der Mieter hat eine Kautions in Höhe von drei Monatsmieten zu leisten. Eine Verzinsungspflicht des Vermieters für die Kautions wird ausgeschlossen.
- Das Mietverhältnis wird zunächst für zehn Jahre abgeschlossen (Festmietzeit). Dem Mieter wird zudem einmalig eine Option auf fünfjährige Verlängerung gewährt.
- Das Mobiliar und sonstige für einen gastronomischen Betrieb erforderliche Einrichtungsgegenstände (wie Küche, Tresen, Kühlhäuser, etc.) gehören nicht zur Mietsache. Sie sind somit vom Mieter einzubringen und zu versichern. An ihnen steht der Gemeinde ein Vermieterpfandrecht zu.
- Der Mieter muss Passanten während der Öffnungszeiten seines Gastronomiebetriebes die Nutzung seiner Gästetoiletten gewähren. Außerdem verpflichtet er sich, den Beschickern des Wochenmarktes freitagnachmittags zwischen 12:30 Uhr und 18:00 Uhr die Nutzung seiner Gästetoiletten unentgeltlich zu gestatten und zu ermöglichen und zwar unabhängig von seinen Öffnungszeiten.
- Anfallende Schönheitsreparaturen sowie die Instandhaltung des Gebäudeinneren einschließlich der sanitären Anlagen obliegen dem Mieter.
- Eine verschuldensunabhängige Garantienhaftung der Gemeinde gem. § 536a BGB ist ausgeschlossen.
- Die Außenbewirtschaftungsfläche ist vom Mieter sauber zu halten. Ebenso obliegen ihm die Reinigungs- und Streupflichten für den Fußgängerbereich, der an das Mietobjekt angrenzt.
- Eine Untervermietung/-verpachtung bedarf der vorherigen Zustimmung durch die Gemeinde und ist in jedem Einzelfall zu beantragen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Untervermietung/-verpachtung.

## **5. Interessenbekundung**

Sie haben Interesse an der Anmietung dieser Immobilie für eine gastronomische Nutzung? Dann freut sich Wirtschaftsförderin Christa Linnemann über Ihre Bewerbung. Senden Sie diese bitte postalisch oder per E-Mail an folgende Adresse:

Gemeinde Ganderkesee

Wirtschaftsförderung

Christa Linnemann

Mühlenstraße 2-4

27777 Ganderkesee

[c.linneman@ganderkesee.de](mailto:c.linneman@ganderkesee.de)

Die Bewerbung sollte folgende Unterlagen und Informationen enthalten:

- Konzept inkl. Aussagen zu folgenden Punkten:
  - Mieter und/oder Betreiber (rechtliche Organisation und dahinterstehende Personen)
  - gastronomische/unternehmerische Erfahrungen des Mietinteressenten
  - Geschäftsidee inkl. Angabe des voraussichtlichen Betriebsnamens
  - Getränke- und Speisenangebot, sonstige Produkte/Dienstleistungen
  - Öffnungszeiten
  - grobes Gestaltungskonzept

- Zielgruppe(n) und erwartete Gästezahlen
- Abgrenzung zu vorhandenen Gastronomiebetrieben (Alleinstellungsmerkmale)
- Unternehmensorganisation inkl. Personaleinsatz (Umfang und Art der Beschäftigung, Ausbildung)
- Besonderheiten (hierzu können z.B. zählen: besondere Veranstaltungen, nachhaltige Verpackungen beim Außer-Haus-Verkauf, regionale Lebensmittel, Kooperationen, etc.)
- Angaben zu besonderen Bedarfen/Wünschen zur Immobilie (Wintergarten ja/nein, sonstige bauliche Maßnahmen, benötigter Stromanschluss [kW], etc.)
- Verpflichtungserklärung, dass die im Betrieb eingesetzten Mitarbeiter nach in Deutschland geltenden einschlägigen Gesetzen und Tarifverträgen eingestellt und entlohnt werden.

Folgende Unterlagen sind beizufügen:

- Sofern dort eingetragen Auszug aus dem Handelsregister sowie ggf. zusätzlich die Gesellschafterliste (soweit Gesellschafter ihrerseits die Rechtsform einer Gesellschaft haben, auch deren Handelsregisterauszüge und ggf. Gesellschafterlisten)
- Eigenerklärung zur Finanzierung der Einrichtungsgegenstände und des sonstigen Inventars.

Die Anforderung weiterer Unterlagen wie Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und/oder Führungszeugnis bleibt vorbehalten.

Diejenigen, die vollständige und aussagekräftige Unterlagen eingereicht haben und deren Konzept der unter Punkt 1 erläuterten Zielsetzung grundsätzlich entspricht, werden eingeladen, ihr Vorhaben einem Gremium aus Ratspolitik und Verwaltung zu präsentieren.

Abschließend sei noch darauf hingewiesen, dass der abzuschließende Mietvertrag nicht dem sachlichen Anwendungsbereich des Vergaberichts unterliegt. Es handelt sich bei diesem Bewerbungsverfahren um keine Ausschreibung, auf die bestimmte Vergaberichtlinien anzuwenden wären.