

Ausschreibung: Vermietung Bistro im Bahnhofsgebäude



Die Ausschreibung erfolgt gegen Gebot für die Vermietung und Betreibung des Bistros im Bahnhof.

Das Angebot muss die Rahmenbedingungen der Ausschreibung erfüllen. Wesentliche Zuschlagsgrundlage bilden das Bewirtschaftungskonzept und das Mietpreisangebot.



1 Vermieter

Stadtverwaltung Weißwasser/O.L.
Referat Bau und Stadtplanung
Marktplatz
02943 Weißwasser/O.L.

Telefon: +49 3576 265 0

2 Anlass und Zweck der Ausschreibung

2.1 Einordnung des Vorhabens in den übergreifenden Stadtentwicklungsprozess

Die Stadt Weißwasser möchte im Rahmen des eingeleiteten Strukturwandels in Zukunft zu einer deutlich attraktiveren Lebensstadt mit Modellcharakter werden. Wichtige Potenziale sind eine einzigartige Industriegeschichte und daraus hervorgegangene Baudenkmäler, die Einbettung in eine reizvolle Kultur- und Naturlandschaft sowie eine vielfältige Zivilgesellschaft, die sich bereits heute dafür einsetzt, das industrielle Erbe mit einer neuen Anziehungskraft der Stadt und einer Steigerung der Lebensqualität zu verknüpfen.

Mit der 2022/2023 erfolgten Gesamtfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2035 – Innovation mit Charakter) steht die Handlungsgrundlage für die kommenden 15 Jahre. Dabei liegt der Fokus auf die umfassende Revitalisierung der Innenstadtlage. Weißwasser verfügt über kein klassisches Stadtzentrum – eine Bundesstraße und eine Bahnlinie teilen die Innenstadt in vier Quartiere mit einer Mischung aus Wohnen, Handel, Bildung, sozialen Einrichtungen sowie Industrie und Gewerbe.

Für die Wiederbelebung der Innenstadt wurden zentrale Schlüsselprojekte definiert. Dazu zählen die Nachnutzung leerstehender Baukulturen, die klimagerechte Anpassung von öffentlichen Räumen und Steigerung von deren Aufenthaltsqualitäten sowie Maßnahmen zur Stärkung zeitgemäßer Mobilität.

Zu den wichtigsten Schlüsselprojekten zählt die Wiederbelebung des Bahnhofes!

2.2 Der Bahnhof Weißwasser – eine neue Adresse

Der im Stadtraum zentral gelegene Bahnhof, 1867 am Kreuzungspunkt der Bahnstrecke Berlin – Görlitz und dem „Prinzenweg“ des Standesherrn Muskau errichtet, ist seither ein bedeutender Ort der Stadt Weißwasser/O.L. Er ist Ankunftsort, Umschlagplatz und Tor zur Region. Die Deutsche Bahn plant zukünftig die Elektrifizierung der Bahnstrecke sowie den zweigleisigen Ausbau und eine neue Schnellzugverbindung.

Vermietung Bistro im Bahnhofsgebäude



Lageplan – Innenstadtlage Weißwasser/O.L.

Nach etlichen Jahren des Schattendaseins gelang 2013 der Erwerb des Gebäudes durch die Stadt Weißwasser. Im Rahmen des Strukturwandels gelingt nun die umfassende Sanierung und damit Wiederbelebung als „**Bürgerbahnhof**“. Der Bahnhof soll künftig (wieder) Gesicht und Tor zu Stadt und Umland werden.

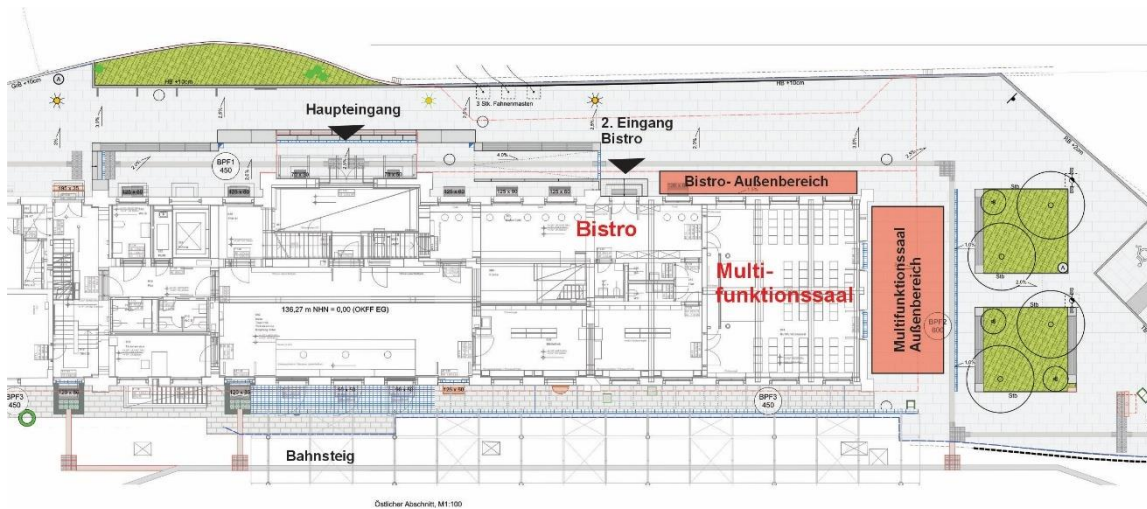
Neben seiner Grundfunktion als Bahnhof mit einem Reisecenter und dem Stellwerk der DB, wird der „Bürgerbahnhof“ zukünftig auch die Stadtbibliothek, ein Bistro und einen Multifunktionssaal mit kleiner Bühne beherbergen. Über das Personal der Stadtbibliothek erhalten zukünftig Gäste der Stadt auch Auskünfte zu Sehenswürdigkeiten und touristischen Angeboten. Der Multifunktionssaal dient als Veranstaltungsort für die Stadtbibliothek, für Vereine und Akteure der Stadt. Die Stadtverwaltung möchte hier zukünftig ihre Bürgerbeteiligungsformate verorten (Infoveranstaltungen, Werkstätten etc.). Er kann auch für private Feiern bzw. für Veranstaltungsformate des Bistrobetreibers gemietet werden. Der Bahnhof erhält auch ein attraktives, funktional ausgestattetes Umfeld mit Aufenthaltsqualität im Außenraum.

Der Bahnhof wird somit zu einem lebendigen Ort der Begegnung für Reisende, Nutzerinnen und Nutzer der Stadtbibliothek, Bürgerinnen und Bürger der Stadt. Hier trifft man sich zum Verweilen, zum sozialen und kulturellen Austausch.

2.3 Die Einbindung des Bahnhofes in das städtische Umfeld

Als erstes Strukturwandelprojekt, erfolgt von Oktober 2023 bis Mai 2026 durch die Große Kreisstadt Weißwasser/O.L. eine komplexe Sanierung und Aufwertung des Bahnhofsgebäudes und dessen Freianlage im direkten Umfeld. Für die Umgestaltung der Freianlagen gilt dies als erste Ausbaustufe, welche unter anderem auch Flächen für eine gastronomische Outdoor-Bestuhlung ausweist.

Vermietung Bistro im Bahnhofsgebäude



Teillageplan Bahnhof: 1. Ausbaustufe mit Flächen für Outdoor Bestuhlung

In den Jahren 2026 bis 2028 erfolgt die Neugestaltung und Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes und angrenzender Straßenräume. Die vom Stadtrat bestätigten Fördermaßnahmen sehen dann weiterführend auch die Ausbildung eines „Brunnenplatzes“ vor dem Bahnhofsgebäude vor. Durch diese 2. Ausbaustufe wird der Bahnhof und sein Umfeld noch einmal deutlich an Aufenthaltsqualität und Attraktivität gewinnen. Für das Bistro ergeben sich perspektivisch mehr Flächen für die Betreibung einer Außengastronomie.



Lageplan Bahnhof: 2. Ausbaustufe mit Ausbildung „Brunnenplatz“

Das Bahnhofsquartier wird damit zum Impulsgeber für die angestrebte Belebung des Innenstadtbereiches und zur „Visitenkarte“ der Stadt.

Vermietung Bistro im Bahnhofsgebäude

Von hier aus erreicht man die Sehenswürdigkeiten der Stadt, wie z. B. das Glasmuseum, das Jahnbad, den Tierpark, die Schmalspurbahn „Waldeisenbahn Muskau“, die Eisarena. Der Bahnhof ist Ausgangspunkt für das touristische Umfeld der Stadt, den Muskauer Faltenbogen, den Fürst Pückler Park Bad Muskau, den Kromlauer Park, den Halbendorfer See, die Braunkohlenachfolgelandschaft.

2.4 Bistro: Nutzerspektrum und wünschenswerte Synergien

Zu den erwartbaren Gästen des Bistros zählen Bahnreisende (Berufspendler, Schüler, Touristen usw.) die Nutzer der Stadtbibliothek, Gäste der Veranstaltungsangebote sowie Bürger des städtischen Umfeldes. Das Angebot des Bistros sollte sich in seinem Sortiment an den Bedarfen dieser Zielgruppen orientieren. Grundsätzlich wird eine gute Grundversorgung für Gäste und Reisende angestrebt.

Für den Betreiber des Bistros besteht die Möglichkeit, eigene Veranstaltungen im Multifunktionssaal anzubieten. Der Saal enthält dafür eine kleine Bühne und eine variable Grundausstattung.

Die Mitbetreibung einer Außenterrasse in den Sommermonaten ist ausdrücklich erwünscht. Das Bistro kann auch außerhalb der Öffnungszeiten der Stadtbibliothek (z.B. am Wochenende) betrieben bzw. geöffnet werden. Eine erweiterte Nutzung als Bar ist vom Eigentümer nicht ausgeschlossen.

Die Öffnungszeiten bis zu sechs Tage die Woche sowie Servicekräfte sind vom Vermieter erwünscht. Das Betreiben von Verkaufsautomaten sollte nur eine unterstützende Funktion tragen.

3 Gegenstand der Ausschreibung

Gegenstand der Ausschreibung der Großen Kreisstadt Weißwasser/O.L. ist die Betreibung und Vermietung des Bistros im neu sanierten Bahnhofsgebäude, mit dem Ziel einer dem Objekt und den Nutzergruppen gut angepassten gastronomischen Versorgung. Der Mietzeitraum beginnt mit Fertigstellung der Sanierung des Bahnhofgebäudes voraussichtlich ab dem **01.06.2026** und läuft auf unbefristete Zeit.

4 Allgemeine Angaben

- a) Zur Angebotsabgabe auffordernde Stelle:

Stadtverwaltung Weißwasser/O.L.

Referat Bau und Stadtplanung

Marktplatz

02943 Weißwasser/O.L.

Frau Baumeister

mietenundpachten@weisswasser.de

per Telefon: 03576 265-0

- b) Sprache, in der die Angebote gefasst sein müssen:

Deutsch

Vermietung Bistro im Bahnhofsgebäude

c) Mietobjekt:

Bistro im Bahnhofsgebäude, Bahnhofstraße 19, 02943 Weißwasser/O.L.

Art und Umfang der Leistung:

Art und Umfang der Leistung bezieht sich auf die Sicherung der gastronomischen Versorgung im Bistro von Gästen und Reisenden sowie Kunden der Bibliothek im Bahnhofsgebäude. Die Öffnung erfolgt voraussichtlich am **01.06.2026**, in Abhängigkeit von der Fertigstellung der Sanierung des Gesamtobjektes.

Das Bistro kann auch außerhalb der Öffnungszeiten der Stadtbibliothek (z. B. am Wochenende) betrieben bzw. geöffnet werden.

d) Mietdauer für den Gesamtzeitraum

Beginn:	voraussichtlich 01.06.2026
Ende:	unbefristet

e) Stelle, bei der die Besichtigung des Objektes vereinbart werden kann:

Stadtverwaltung Weißwasser/O.L.

Referat Bau und Stadtplanung

Frau Lehnhardt

Terminvereinbarung per Telefon: 03576 265 417

f) Angebotsfrist bis: 01.05.2026

g) wesentliche Zahlungsbedingungen:

siehe Ziff. 8

h) mit dem Angebot vorzulegende Unterlagen:

siehe Ziff. 8.1

i) Entscheidungskriterien:

Bewirtschaftungskonzept (Wichtung 60 %)

Vom Mietinteressenten gebotener Mietzins (Wichtung 40 %)

Weitere Angaben sind unter Ziff. 5 zu finden.

Mit dem bevorzugten Interessenten wird ein Gewerbemietvertrag abgeschlossen. Alle Unterlagen incl. der Anhänge sind die Bestandteile dieses Gewerbemietvertrages.

Die Inhalte der eingereichten Konzepte sind nach dem Vertragsabschluss die Vertragsbestandteile, Änderungen können nur im Einvernehmen mit dem Vermieter vorgenommen werden.

Der Mietinteressent erklärt sich damit einverstanden, dass die von ihm mitgeteilten personenbezogenen Daten verarbeitet und gespeichert werden dürfen.

5 Einzureichende Unterlagen

5.1 Liste der einzureichenden Unterlagen

- Bewirtschaftungskonzept mit Öffnungszeiten, vorgesehenen Speisen und Getränken etc.
- Nachweis der Gewerbeanmeldung/Gewerbeerlaubnis oder vergleichbar
- Auszug Gewerbezentralregister nach § 150 Abs. 1 GewO (mindestens Nachweis der Beantragung, dann umgehende Nachreichung bei Erhalt)
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes
- Referenzen über vergleichbar erbrachte Leistungen oder Berufserfahrung im Bereich Gastronomie (wenn vorhanden)
- Nennung des vorgesehenen Ansprechpartners
- Nachweis der gültigen Unternehmens-/Betriebshaftpflichtversicherungen
- Angaben zur Mitgliedschaft in Berufsgenossenschaft
- **Gebot über die Höhe der Kaltmiete**
- Bei Lebensmittelverarbeitung: Gesundheitszeugnis nach § 43 IfSG, Nachweis über Schulung nach § 4 LMHV
- Bei Ausschank: Gestattung nach § 12 GastG

Die geforderten Unterlagen zur Angebotsabgabe sind vollständig in lesbarer Form einzureichen.

Es ist darauf zu achten, dass die zuvor genannten Unterlagen und Nachweise vollständig und zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe gültig sind.

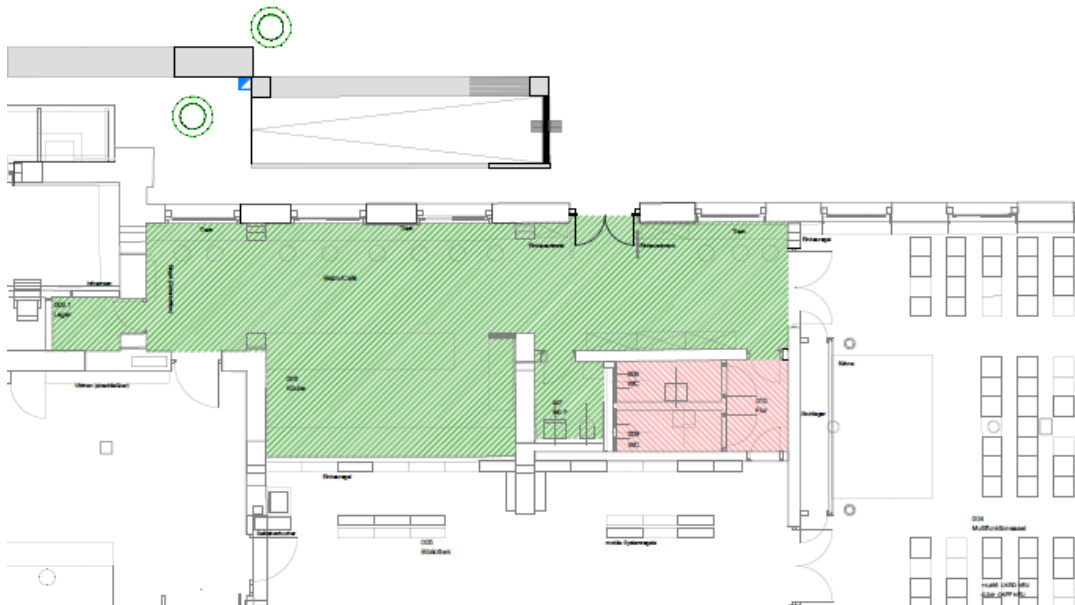
6 Objektbeschreibung

6.1 Lage im Objekt, Raumaufteilung, technische Anlagen

Das Bistro ist im Erdgeschoss des Gebäudes mit Blickrichtung zur Stadt angeordnet. Es ist barrierefrei über dem Haupteingang des Bahnhofes erschlossen, über dessen Wartehalle es direkt anbindet. Ein zweiter (historischer) Eingang erschließt das Bistro direkt von der Stadtseite aus bzw. erreicht man hier von innen direkt die im Außenbereich befindlichen Sitzplätze des Bistros.

In direkter Nachbarschaft des Bistros befindet sich der Multifunktionssaal und die Kinderbibliothek. Für diese Funktionen sind in dem Bereich Gästetoiletten angeordnet, welche gemeinschaftlich genutzt werden. Die Funktionsbereiche sind einzeln abtrennbar und damit unabhängig voneinander betreibbar. Bei Bedarf kann der Multifunktionssaal dem Bistro zugeschaltet werden.

Der Energieträger für das Heizsystem ist Fernwärme. Die Warmwasserversorgung für das Bistro erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer. Die bistro-eigene Stromversorgung erfolgt über eine separat gezählte Unterverteilung, die der Gesamtelektroanlage des Objekts untergeordnet ist. Die Abrechnung aller Nebenkosten erfolgt durch den Vermieter und wird im Gewerbemietvertrag geregelt. Das Gebäude verfügt über eine Einbruchmeldeanlage und eine Brandmeldeanlage (als Subsystem des Gesamtobjekts) mit Weiterleitung an eine ständig besetzte Stelle.



Die Gesamtgröße des Bistros beträgt circa 73 m² (Gäste-WC ausgenommen). Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

- 1 Bistro /Café, ca. 47,50 m²
- 2 Küche, ca. 19,30 m²
- 3 Personal-WC (mit Spind), ca. 3,30 m²
- 4 Lager, ca. 2,30 m²

Zur Erweiterung des Bistros besteht die Möglichkeit eine ca. 12 m² große Außenfläche anzumieten.

Werbeanlagen des Bistros können mit der Stadtverwaltung abgestimmt werden, bedürfen ggf. einer Genehmigung der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde des LK Görlitz.

6.2 Design und Ausstattung des Bistros

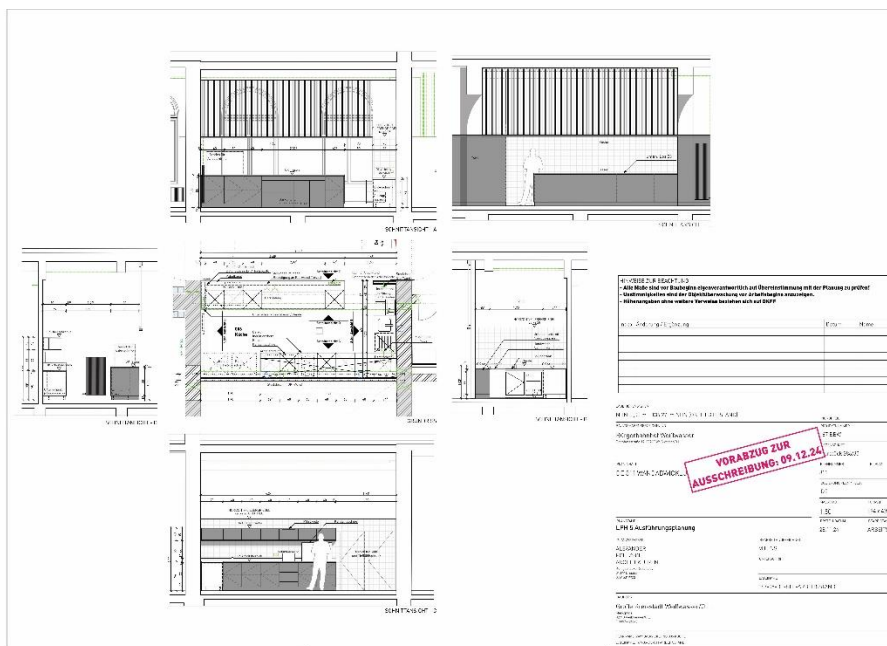
Für den Bahnhof wurde ein innenarchitektonisches Gesamtkonzept entwickelt und umgesetzt, welches auch das Grund Layout des Bistros bestimmt.

Der Gastraum, sowie der Ausgabe- und Küchenbereich erhalten eine tischlermäßig angefertigte Grundausrüstung bzw. Möblierung. Darin enthalten sind im Gastraum Einbauschränke und Regale zu Lager – und Präsentierzwecken, ein langes Tresenbrett mit Sitzhockern vor der Fensterfront und die Ausstattung mit Leuchten.

Der Ausgabebereich (Ausgabetresen) der Küche ist eine tischlermäßige Anfertigung, wie auch die Grundmöblierung des Küchenbereiches. Der Küchenbereich wird teilweise durch den Vermieter technisch ausgestattet. Für weitere techn. Geräte etc. durch den Mieter stehen Anschlüsse und entspr. Flächenansätze bereit.

Der Bistrobereich lt. Gewerbemietvertrag (Anlage 2) verfügt über folgende technische Grundausrüstung:

- ein Handwasch- Ausgussbeckenkombination
- ein Gastro Barkühltisch (1 Tür, 4 Schubladen) mit 650 L Kühlraumvolumen
- ein Spülbecken 60 x 60 cm
- ein Spülmaschinenschrank – Spültisch mit 1 Becken, 120 x 60 cm
- 1 Gastrogeschirrspüler
- Einbaumüllbehälter, 2 x 18 Liter



Einrichtungsplan Ausgabe- und Küchenbereich

Betriebung Bistro im Bahnhofsgebäude

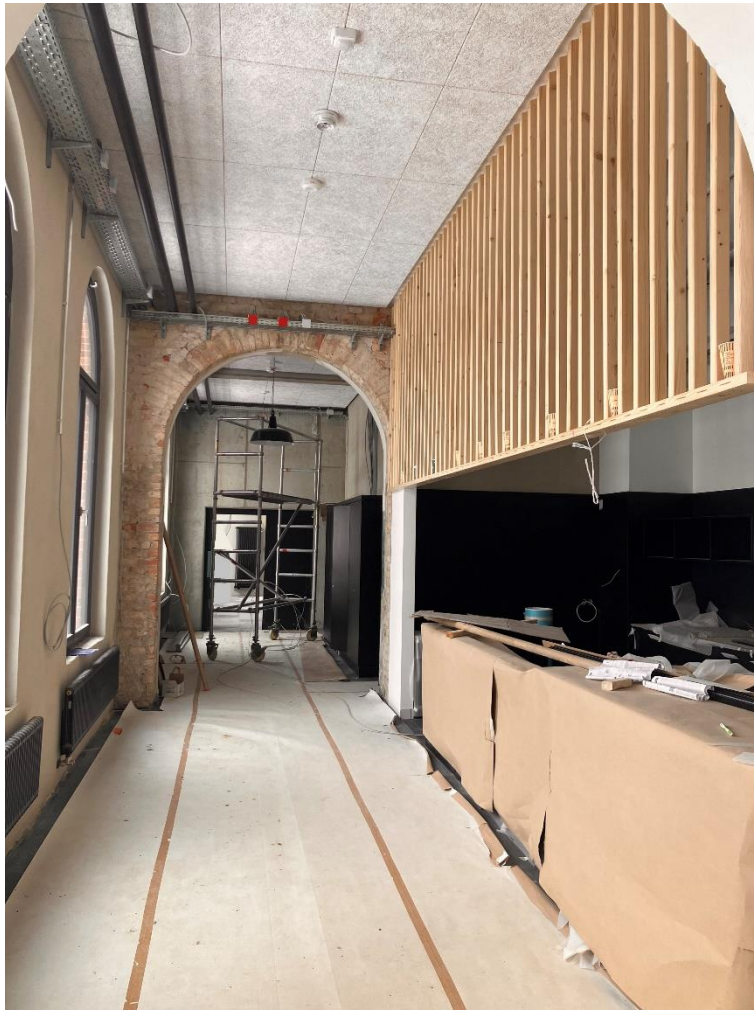


Blick zum Speiseraum



Tresen

Betreibung Bistro im Bahnhofsgebäude



Tresen und Speisenraum

6.3 Zustand, Ausstattung und Übergabe des Mietobjektes

Bei der Übergabe des Objektes wird der grundsätzlich nutzungsfähige Zustand des Objektes dokumentiert. Vorhandene Technik und Ausstattung werden gemäß Inventarliste übergeben. Das Inventar ist im Vertragszeitraum zu erhalten und nach Beendigung im ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben. Bauliche Veränderungen bedürfen der Zustimmung der Stadt. Mit der Zustimmung wird auch über den Verbleib der betreffenden Anlagen nach Vertragsende entschieden.

Alle weiteren Ausstattungen für die Speisenzubereitung, Lagerhaltung Getränke und Speisen etc. sind vom Betreiber zu stellen, sämtliche erforderliche Elektro- und Telekommunikationsanschlüsse sind bauseitig vorhanden.

7 Leistungsbeschreibung

Die Betreibung des ausgeschriebenen Bistros umfasst schwerpunktmäßig folgende Inhalte:

- a) personelle Absicherung eines mindestens sechs Tage die Woche geöffneten Bistros zur Sicherstellung der gastronomischen Versorgung im Bereich Bahnhof.
- b) Kooperation mit der angrenzenden Bibliothek.
- c) Pflege, Wartung und Herrichtung der gemieteten Anlagen/ Räume. Reinigungs-, Desinfektions- und Pflegearbeiten müssen entsprechend der eingesetzten Mittel und Geräte nach den gesetzlichen Sicherheitsvorschriften und Hygieneregeln unterwiesen sein.

8 Mietverhältnis

8.1 Kosten des Mietobjektes

Die Stadt Weißwasser/O.L. lässt dem Mieter die Möglichkeit, die monatliche Kaltmiete selbst anzubieten. Die Betriebskostenvorauszahlung im ersten Vermietungsjahr wird vom Vermieter bestimmt und ist in voller Höhe zu leisten. Die Außenterrasse kann separat angemietet werden.

Die endgültige Ausfertigung des Vertrages mit originalen Unterschriften wird im Nachgang zum Verfahren veranlasst.

Der Mieter des Bistros trägt sämtliche anfallende Personal-, Betriebs-, und Bewirtschaftungskosten im Vertragszeitraum.

Der Mieter beteiligt an den monatlichen Reinigungskosten für Multifunktionssaal, WC-Bereich und Außenanlagen (falls mitgemietet).

Der Mieter muss eine ausreichende **Haftpflichtversicherung** abschließen und diese gegenüber der Großen Kreisstadt Weißwasser/O.L. nachweisen.

Die Kosten für die Gebäude-, Freianlagen- und Inventarversicherung (Inventar im Besitz der Stadt) trägt die Große Kreisstadt Weißwasser/O.L. und wird mit der

Betriebskostenabrechnung jährlich dem Mieter berechnet. Eingebraachte Ausstattungen sind durch den Betreiber zu versichern.

8.2 Kündigung und Beendigung des Vertragsverhältnisses

Die Kündigung richtet sich nach entsprechenden Vorschriften des BGB. Eine Kündigung aus wichtigem Grund ist grundsätzlich möglich, die einzelnen Bedingungen sind dem Vertrag zu entnehmen.

Der Mieter ist verpflichtet, nach Beendigung des Vertragsverhältnisses das gemietete Objekt in einem ordnungsgemäßen und vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben.

9 Entscheidungskriterien

Anmerkung: Die Höhe der monatlichen Kaltmiete (ohne Betriebs- und Nebenkosten) wird **vom Mietinteressenten** angeboten.

Als Entscheidungskriterien werden das Bewirtschaftungskonzept mit einer Wichtung von 60 %, der vom Mietinteressenten gebotene Mietzins mit einer Wichtung von 40 % festgelegt. Die genaue Aufschlüsselung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die schriftliche Darstellung zu den Zuschlagskriterien, insbesondere zum Bewirtschaftungskonzept, sollte insgesamt 20 Seiten DIN A4 druckbar nicht überschreiten.

Übersicht Zuschlagskriterien				
		Wichtung (in %)	Punkte max.	Punkte gewichtet
1	Bewirtschaftungskonzept	60	3	180
1.1	Qualität und Attraktivität des gastronomischen Angebotes (Getränke und Speisen)	40		
1.2	Betriebsorganisation, geplante Öffnungszeiten und Personalplanung	20		
2	Gebotener Mietzins (Kaltmiete)	40	3	120
	Summe	100		300

Das Angebot wird anhand der Entscheidungskriterien, deren Bepunktung und Wichtung von einem ausgewählten Gremium bewertet. Die Wertungskriterien sind gewichtet und mit Punktwerten von 0 bis 3 hinterlegt. Es sind maximal 300 Punkte zu erreichen.

Das Kriterium „Gebotener Mietzins“ wird wie folgt bewertet: 3 Punkte erhält das Angebot mit der höchsten Wertungssumme. 0 Punkte erhält die Summe des Mindestmietzinses. Zwischenwerte werden linear interpoliert.

Betreibung Bistro im Bahnhofsgebäude

Das Kriterium „Bewirtschaftungskonzept“ wird wie folgt bewertet: 3 Punkte erhält das Angebot mit den Öffnungszeiten für werk-/sonn- und feiertags der höchsten Wertungssumme. 0 Punkte erhält die Summe der mindestgeforderten Öffnungszeiten (werktags). Zwischenwerte werden linear interpoliert (mit bis zu 2 Stellen nach dem Komma).

10 Objektbesichtigungen

Im Vorfeld der Angebotsabgabe besteht die Möglichkeit einer Besichtigung des Objektes und der örtlichen Gegebenheiten. Die Terminvereinbarung findet per Nachrichtenfunktion mietenundpachten@weisswasser.de oder per Telefon 03576 265 417 statt.