

# Öffentliche Ausschreibung für die Bewirtschaftung der Gaststätte „Zum Gütchen“ in der Gemeinde Mittelherwigsdorf

Die Gemeinde Mittelherwigsdorf schreibt öffentlich zur Miete aus:

Gaststätte „Zum Gütchen“

Zittauer Straße 6 (B96)  
02763 Mittelherwigsdorf



## Inhaltsverzeichnis:

1. Objektbeschreibung
  - 1.1 Lage, Umgebung & Allgemeines
  - 1.2 Räumlichkeiten und Ausstattung
2. Mietbedingungen
  - 2.1 Mietzeitraum
  - 2.2 Mietzins & Nebenkosten
3. Angebotsvoraussetzungen
4. Ausschreibung & Vergabeentscheidung
5. Anlagen

# 1. Objektbeschreibung

## 1.1 Lage, Umgebung & Allgemeines

Die Gemeinde Mittelherwigsdorf liegt im Südosten Sachsens im Landkreis Görlitz und ist fester Bestandteil der geschichtsträchtigen **Oberlausitz**. Die Lage zeichnet sich durch eine besondere geografische Attraktivität aus: Mittelherwigsdorf liegt eingebettet im Grenzgebiet zwischen Deutschland, Polen und Tschechien direkt am Tor zum Zittauer Gebirge und ist Teil des gleichnamigen Naturparkes. Dadurch partizipiert Mittelherwigsdorf an der stetig wachsenden Beliebtheit der Region bei nationalen und internationalen Touristen. Die umliegende Region ist geprägt von sanften Hügeln, ausgedehnten Wäldern und malerischen Dörfern. Flüsse, wie die Mandau oder die Lausitzer Neiße, schlängeln sich durch die Landschaft und bieten Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Angeln. In der Gemeinde leben ca. 3.500 Einwohner.

Ein besonderer Pluspunkt ist die unmittelbare Lage der Gaststätte an der **Bundesstraße 96 (B96)**. Als zentrale Nord-Süd-Verbindung durchzieht sie die Gemeinde und sorgt für ein hohes tägliches Verkehrsaufkommen sowie eine erstklassige überregionale Anbindung. Für einen Gastronomiebetrieb bedeutet diese Lage eine **optimale Sichtbarkeit** für Pendler, Geschäftsreisende und Tagestouristen, die auf dem Weg ins Zittauer Gebirge oder in die benachbarten Länder Tschechien und Polen sind.

Diese Kombination aus der beschriebenen Lage mit der guten Infrastruktur, dem gewachsenen Bekanntheitsgrad und guten Ruf bietet hervorragende Voraussetzungen, um die Gaststätte als festen Anlaufpunkt für Anwohner und Touristen gleichermaßen fortzuführen. Die gute Lage der Immobilie und die durchdachte Raumaufteilung des Objekts bieten dem Pächter vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit den Räumlichkeiten des „Gütchen“ haben Sie alle Möglichkeiten zum erfolgreichen Betrieb Ihrer Gastronomie. Die Fortführung etablierter Veranstaltungsformate (regelmäßige Tanz-, Blasmusik- oder bspw. Silvesterveranstaltungen, Möglichkeit von Trauerfeiern vom nahegelegenen Friedhof) ist wünschenswert. Gern vereinbaren wir einen Besichtigungstermin.

## 1.2 Räumlichkeiten und Ausstattung

Das Gasthaus „Zum Gütchen“ wurde um 1850 erbaut und ist seit jeher eine traditionsreiche und weit über die Ortsgrenzen hinaus bekannte Einkehrstätte. In den Jahren 2019 bis 2021 wurde das Gebäude grundhaft saniert. Dabei wurden insbesondere der knapp 200 Personen fassende große Saal mit Bühne, zeitgemäß ausgestatteter Theke, angrenzender Bar, Garderobe und Sanitärbereich modernisiert sowie erstmals im Obergeschoss ein geräumiger Tagungsraum für bis zu 50 Personen eingerichtet. Im Obergeschoss befinden sich zudem weitere Toiletten, eine separate Garderobe sowie eine kleine Küche mit Zapfanlage, Getränke kühlung und Gläser spüler zur Selbstversorgung. Zugang und Erdgeschoss wurden im Zuge der Sanierung barrierefrei gestaltet. Das Gebäude verfügt derzeit über ein kostenfreies WLAN-Angebot.

Der zu vermietende Gastronomiebetrieb umfasst im Wesentlichen folgende Bereiche:

### **Erdgeschoss (barrierefrei):**

- Gaststätte mit zwei miteinander verbundenen Gasträumen (29 und 50 qm, 50 Personen)
- Küche (56 qm) mit angrenzendem Lagerraum (36 qm)
- Toiletten Damen, Herren sowie barrierefreie Toilette
- Personal-WC
- Lagerraum (25 qm)

## **Obergeschoss:**

- Büro- oder Lagerraum (18 qm)

## **Sonstiges:**

- Untergeschoss mit ehemaliger „Bauernstube“ (80 qm Lagerfläche), Toiletten m/w, Lagerräumen (insg. 116 qm)
- Außenbereich mit Freisitz
- Kostenfreier Parkplatz (Erweiterung und Neugestaltung in Planung)

Die Gesamtfläche der zu vermietenden Räume beträgt 330 qm.

**Saal, Tagungsraum „Ratsstube“ und Dachgeschoss sowie alle mit diesen Räumlichkeiten verbundenen Funktionsräume sind nicht Bestandteil des Mietvertrages**, stehen dem Mieter jedoch grundsätzlich zur Anmietung zur Verfügung. Dabei sind die Regelungen der Nutzungssatzung und Nutzungsordnung des Kulturhauses „Zum Gütchen“ in Mittelherwigsdorf zu beachten. Der Gemeinde steht als Eigentümerin jeweils ein Vorzugsrecht für eigene Veranstaltungen zu. Der Abschluss eines Vertrages zur Verwaltertätigkeit des Mieters für die Nutzung von Saal und „Ratsstube“ zwischen Gemeinde und Mieter wird seitens der Gemeinde angestrebt. Es ist erwünscht, dass Dritten bei der Anmietung von Saal und Tagesraum die Nutzung des Caterings durch die Gaststätte ermöglicht wird.

Das Gebäude ist Strom-, Erdgas-, Telekommunikations-, Wasser- und Abwasserseitig vollständig angebunden.

Die Gaststätte wird im gegenwärtigen nutzbaren Zustand übergeben, was dem neuen Mieter den nötigen Spielraum für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen bietet.

Die Übernahme von Küchen- und Gaststätten-Ausstattung ist grundsätzlich möglich und von der derzeitigen Mieterin erwünscht. Dazu bedarf es einer privatrechtlichen Einigung ohne Mitwirkung der Gemeinde als Vermieterin.

## **2. Mietbedingungen**

### **2.1 Mietzeitraum**

Der Mietvertrag soll mindestens für den Zeitraum von fünf Jahren, beginnend ab dem 01.01.2027 geschlossen werden. Das Mietverhältnis kann darüber hinaus gegebenenfalls durch eine zu treffende Vereinbarung eines Optionsrechts oder einer Fortführungsklausel weitergeführt werden. Eine Untervermietung ist nicht zulässig.

### **2.2 Mietzins & Nebenkosten**

Der Mietzins für die Gaststätte „Zum Gütchen“ einschließlich aller mitvermieteter Nebenflächen beträgt ohne Betriebskosten 8 % vom Jahres-Nettoumsatz, mindestens jedoch 12.000,00 €/Jahr. Die Ermittlung des umsatzabhängigen Mietanteils erfolgt im Wege einer Nachberechnung. Hierzu ist der Jahres-Nettoumsatz durch geeignete Unterlagen (z. B. Bestätigung des Steuerberaters oder Umsatzsteuerbescheid) nachzuweisen. Der genaue Zeitpunkt der Vorlage sowie der Abrechnungsmodus werden nach Zuschlagserteilung abgestimmt. Sollte die Gemeinde zukünftig gesetzlich verpflichtet sein, Umsatzsteuer für die Vermietung abzuführen, erhöht sich die Miete um den jeweils geltenden Mehrwertsteuersatz.

Der Mietzins ist im Wege einer monatlichen Vorauszahlung zu tätigen (je 1/12). Die anfallenden Betriebskosten werden im ersten Jahr geschätzt (Verhandlungsbasis) und für die Folgejahre anhand der

tatsächlichen Verbräuche festgesetzt. Die Betriebskosten sind ebenfalls monatlich per Vorauszahlung (je 1/12) zu leisten.

### 3. Angebotsvoraussetzungen

Um eine nachhaltige und qualitätsorientierte Bewirtschaftung der Gaststätte sicherzustellen, bittet die Gemeinde um die Einreichung aussagekräftiger Bewerbungsunterlagen. Gesucht wird ein Partner, der mit Leidenschaft, Einsatzbereitschaft und Fachkenntnis zur Attraktivität des Standortes beiträgt.

Die Einreichung eines **detaillierten Betreiberkonzepts** sowie eines **aussagekräftigen und belastbaren Geschäftsplanes** ist zwingende Voraussetzung. Hierbei sollte insbesondere dargelegt werden, wie die langfristige Wirtschaftlichkeit des Betriebs sichergestellt wird. Gewünscht ist ein für einen Landgasthof typisches **gutbürgerliches Speisen- und Getränkeangebot**, das einen breit gefächerten Teil der Bevölkerung anspricht. Das Konzept soll sowohl für Einheimische als auch für Touristen attraktiv sein und aktiv zu einem **positiven Image der Gemeinde** beitragen.

Für eine vollständige Berücksichtigung Ihrer Bewerbung reichen Sie bitte folgende Dokumente ein:

#### **Eignungskriterien (zwingend einzureichen):**

- Vollständiger Name, Geburtsdatum, Nationalität
- Aktuelle Meldeanschrift
- Geg.falls aktueller Gewerberegisterauszug und Steuerliche Unbedenklichkeitserklärung
- Aktuelle Tätigkeit
- Aktuelles Führungszeugnis
- Aktuelle Schufa-Auskunft
- Bei einer Bietergemeinschaft sind die Angaben für jeden Geschäftspartner verpflichtend
- Nachweis von Referenzen (berufliche Qualifikation/ Erfahrung im Gastrobereich/ Angaben zu bisherigen Tätigkeiten)

#### **Zuschlagskriterien:**

- **Betreiberkonzept (50%)**
  - Vorstellung vom gastronomischen Profil
  - Eigene Vorstellungen zur Dauer des Mietverhältnisses
  - Angaben zur geplanten Einrichtung und Gestaltung der Gasträume
  - Angebot: Entwurf einer Speisen- und Getränkekarte inklusive einer Kalkulationsübersicht
  - Zielgruppenanalyse
  - Betriebs- und Öffnungszeiten
  - Personalstruktur
  - Marketing
- **Geschäftsplan (50%)**
  - Kapitalbedarf inkl. Investitionsplan
  - Finanzierungsquellen
  - Umsatz- und Ertragsplanung (Zahlenvorschau)
  - Kostenstruktur (Personalkosten, Betriebskosten, Miete, etc.)
  - Liquiditätsplan
  - Wirtschaftliche Risikobewertung

Bei Interesse richten Sie bitte Ihre vollständige und aussagekräftige Bewerbung in deutscher Sprache **schriftlich bis zum 01.07.2026, 10 Uhr** an die

**Gemeindeverwaltung Mittelherwigsdorf**  
**Bürgermeister Markus Hallmann**  
**Am Gemeindeamt 7**  
**02763 Mittelherwigsdorf**

mit der Aufschrift **„Bewerbungsunterlagen Gaststätte „Zum Gütchen“**.

## 4. Ausschreibung & Vergabeentscheidung

Diese Veröffentlichung ist eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Bewerbungen um die zu vermietende Gastronomiefläche. Die eingegangenen Bewerbungen werden sorgfältig ausgewertet. Die Bewerbungen werden nach einer Bewertungsmatrix (siehe Anlage) verwaltungsintern bewertet. Die sechs bestplatzierten Bewerber werden von der Gemeinde Mittelherwigsdorf zu einem persönlichen Gespräch zur detaillierten Vorstellung ihres Konzepts eingeladen. Dabei gehen die in der ersten Bewertungsrunde verteilten Punkte zu 50% in die zweite Stufe der Bewertung ein. Die übrigen 50% ergeben sich aus den im persönlichen Gespräch gewonnenen Erkenntnissen. Die endgültige Entscheidung erfolgt per Beschluss des Gemeinderates voraussichtlich Ende des dritten Quartals 2026.

Ein Anspruch auf Vertragsabschluss entsteht weder mit der Veröffentlichung noch mit der Einladung zu einem Vorstellungsgespräch. Eventuell anfallende Kosten für die Erstellung einer Interessensbekundung bzw. Bewerbung sowie etwaige Reisekosten werden nicht erstattet.

Für Rückfragen zur Ausschreibung und zur Terminvereinbarung einer Objektbesichtigung steht Ihnen der Bürgermeister der Gemeinde Mittelherwigsdorf, Herr Hallmann, per E-Mail an [gemeinde@mittelherwigsdorf.de](mailto:gemeinde@mittelherwigsdorf.de) oder per Telefon unter 03583/50130 zur Verfügung. Die derzeitige Mieterin wird bei der Objektbesichtigung einbezogen.

## 5. Anlagen

- Fotos von Gaststätte und Objekt
- Lageplan
- Grundrisse
- Nutzungssatzung & Nutzungsordnung von Saal und „Ratsstube“