HessenForst

HOGARAT
Sachverständige Lösungen für Hotellerie, Gastronomie & Gemeinschaftsverpflegung

Exposé zur Erstvermietung/Verpachtung

Ehemaliger Schafstall
im Hofgut Guntershausen | Kühkopfinsel

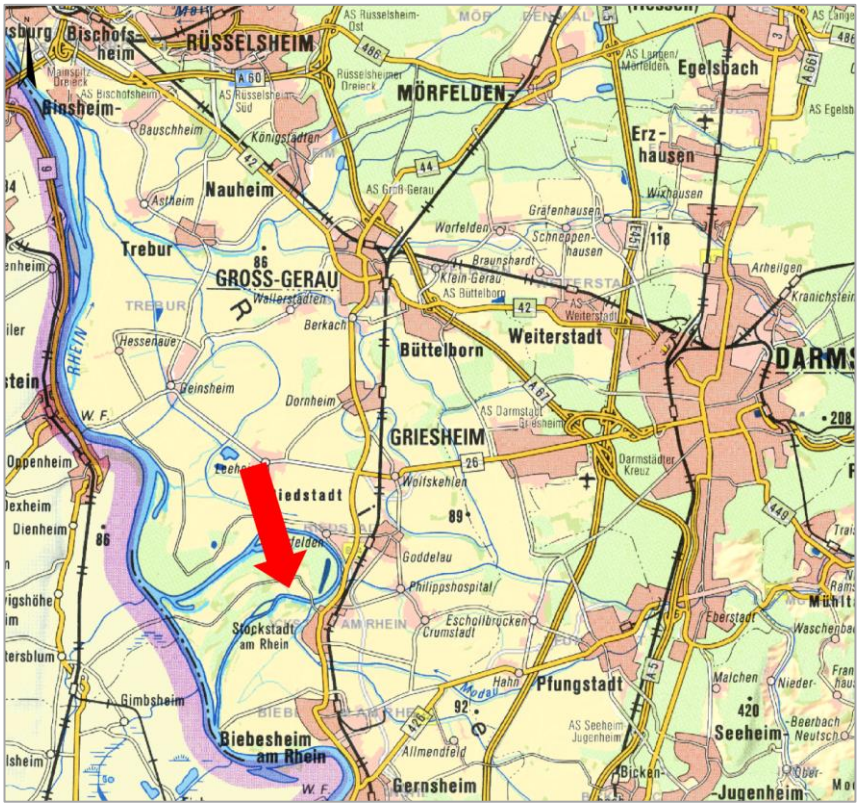
64589 Stockstadt am Rhein

Verpächterin:

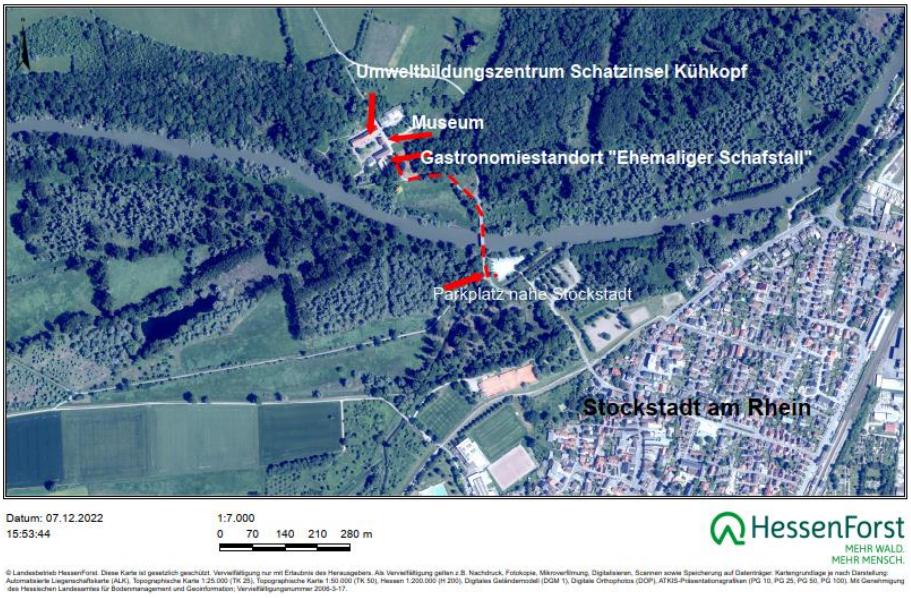
Land Hessen, vertreten durch HessenForst,
Forstamt Groß-Gerau

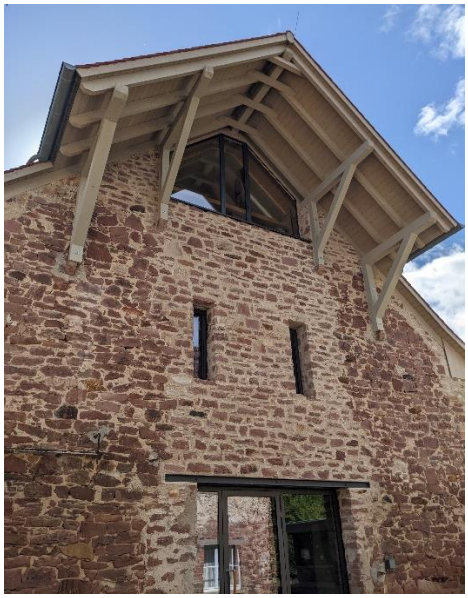
Mietbeginn:

2. Halbjahr 2023

Kurzprofil Hofgut Guntershausen	▪ Das Hofgut Guntershausen ist eine historische, unter Denkmalschutz stehende Hofanlage mit Wurzeln aus dem 16. Jahrhundert, gelegen auf der Kühkopfinsel nahe Stockstadt am Rhein im Hessischen Ried, Landkreis Groß-Gerau. ▪ Das Anwesen befindet sich im Naturschutzgebiet Kühkopf-Knoblochsaue, dem größten noch erhaltenen Auwaldgebiet am Rhein. ▪ Das Hofgut Guntershausen ist heute ein Erlebnis- und Bildungsort für Umweltthemen. Dazu gehören ein Umwelt-Bildungszentrum und ein Museum, eine Galerie und ein Trauzimmer, der weitere Ausbau für Kunst und Kultur ist angedacht. ▪ Die neue Gastronomie wird im ehemaligen Schafstall des Hofguts entstehen und das umweltbezogene Angebot des Bildungszentrums durch eine ganzjährige Vollgastronomie erweitern. ▪ Derzeit versorgt ein Gastronomie-Container die Besucher mit Snacks und Getränken. ▪ Das Anwesen befindet sich im Eigentum des Landes Hessen (verwaltet durch den Landesbetrieb HessenForst, Forstamt Groß-Gerau, auch künftiger Verpächter).
Makrostandort Quelle: Landesbetrieb Hessenforst	

Makrostandort Kreis Groß-Gerau	▪ Der Landkreis Groß-Gerau und die Kühkopfinsel liegen am südlichen Rand des Rhein-Main-Gebietes. Der Landkreis grenzt an Wiesbaden, Frankfurt, den Main-Taunus-Kreis sowie den Landkreis Darmstadt-Dieburg und den Landkreis Bergstraße (Metropolregion Rhein-Neckar). ▪ Die größten Städte in der näheren Umgebung sind Darmstadt (20 km), Pfungstadt (12 km) und Groß-Gerau (14 km). ▪ Die nächstgelegene Gemeinde ist Stockstadt am Rhein mit 6.000 Einwohnern. Stockstadt ist – trotz der idyllischen Alleinlage des Objektes auf der Insel – in nur zehn Minuten zu Fuß erreichbar. ▪ Nächster Bahnhof mit Regionalzug nach Frankfurt und Mannheim ist der Bahnhof Stockstadt (1,3 km entfernt). ▪ Die nächste Autobahnauffahrt auf die BAB 67 ist elf Kilometer entfernt.
Mikrostandort Kühkopfinsel	▪ Die Kühkopf-Knoblochsaue ist das größte Naturschutzgebiet des Landes Hessen und sehr beliebtes Ausflugsziel für Spaziergänger, Wanderer, Radfahrer und Familien. ▪ Kühkopf und Hofgut Guntershausen liegen an dem Europäischen Rheinradweg R6. An Spitzentagen wurden bis zu 8.000 Besucher auf der Kühkopfinsel gezählt. ▪ Das Gebiet ist frei von Autoverkehr (nur Lieferfahrzeuge und Fahrzeuge mit Ausnahmegenehmigung). ▪ Das historische Hofgut befindet sich inmitten dieser Idylle und ist bequem erreichbar über die Brücke in Stockstadt (ca. 450 m) oder die Fußgängerbrücke in Erfelden (ca. 1,5 km). Es ist Knotenpunkt für diverse Rad-, Lehr- und Wanderwege. ▪ Parkmöglichkeiten für Besucher sind in ca. 450 m Entfernung - direkt am Brückenübergang bei Stockstadt - auf dem Parkplatz „Altrheinbrücke“ in großer Zahl vorhanden. ▪ Für Gäste wird der Schafstall von hier aus zu Fuß erreicht. ▪ Es werden eine begrenzte Zahl von Behindertenparkplätzen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Objekt ausgewiesen.

Objektstandort	
Besucherzahlen im Hofgut	Vor der Pandemie wurden bei Führungen, Seminaren und Veranstaltungen jährlich ca. 30.000 Besucher im Hofgut gezählt (mit steigender Tendenz). Zu den traditionellen Festen mit hohen Besucherzahlen gehören das jährlich stattfindende „Hoffest“ am 1. Mai und das „Kelterfest“ im September. Hinzu kommen zahlreiche ungezählte Radfahrer und Spaziergänger, die besonders in den Monaten April bis Juni sowie September und Oktober die Insel frequentieren.
Außenansicht „Alter Schafstall“	

Fertigstellung und Miet-/Pachtbeginn	2018 - 2022 Denkmalgerechte und energetische Sanierung der Außenhülle und Vorbereitung des Gastraums im Erdgeschoss **2023 Fertigstellung und Miet-/Pachtbeginn**
	
Zustand bei Übergabe	Der ehemalige Schafstall ist erstmalig für eine gastronomische Nutzung hergestellt worden. Übergeben wird das Objekt bezugsfertig. Die Sanitärräume sind mit hochwertigen Sanitärmöbeln ausgestattet und

fertiggestellt. Die Küche ist für die Aufstellung der durch den Betreiber einzubringenden Küchengeräte vollständig vorbereitet. Ein Fenster im Gastraum bietet eine Sichtbeziehung zwischen Gast- und Küchenbereich. Im Gastraum sind Einbausitzbänke vorhanden. Darüberhinaus ist das Inventar durch den Betreiber einzubringen.

Geplante Kapazitäten

Ehemaliger Schafstall - Sitzplatzkapazitäten	Anzahl Sitzplätze
Gastraum EG	40
Theken- und Barbereich EG	20
Gesamtanzahl Sitzplätze Innen	**60**
zzgl. Außengastronomie Terrasse	40
Gesamtanzahl Sitzplätze	**100**
Flächenangaben	**Anzahl in m²**
Gesamtfläche Erdgeschoss (inkl. Terrasse)	**284**
Gesamtfläche 1. Obergeschoss (nicht fertiggestellt)	**210**

Grundrissgestaltung

Siehe Planskizzen im Anhang

Bestandsaufnahmen Erdgeschoss

	 Hauptgastraum, Innenausbau Decken, Böden Wände
	 Gäste WC *Küche (26m²) gefliest, Anschlüsse vorhanden*
	Weitere Fotos siehe Anhang.

Visualisierung Einrichtungsbeispiele Erdgeschoss Quelle: Studio Baukultur, Darmstadt	
Obergeschoss	Weiteres Ausbaupotenzial bietet das Obergeschoss mit einer Fläche von gut 200 m² und Kapazitäten von ca. 80 Sitzplätzen. Siehe Bilder zum Bestand und Visualisierung im Anhang.
Lager	Weitere Lager- / Nebenräume können bei Bedarf in einem Nebengebäude bereitgestellt werden.
Technische Einrichtungen	Fußbodenheizung, Fettabscheideanlage, Lüftungsanlage (Abluft über Dach), Brandmeldeanlage, Rauchabzug, Wasserenthärtungsanlage, elektrische Schiebetür zur Küche im „Schafstall“, im Gastronomie-Container Vollausstattung sowie eine Kühlzelle in der dazugehörigen Umhausung. Das Gebäude ist über ein Nahwärmenetz an eine zentrale Pelletheizung des Hofgutes angeschlossen.
Interior Design Konzept	Zur Veranschaulichung des möglichen Interior Design hier einige Stichworte aus dem Raumgestaltungskonzept des Planungsbüros studio baukultur, Darmstadt: *„Baumstämme als Raumteiler und Funktionsmöbel, Monolith-Theke in einem Material aus dem Boden wachsend, mit Naturmotiven bedruckte Glasabdeckung zur Küche, Wollfilz als Bezug zur ehemaligen Nutzung Schafstall, klare Formen“*

	Der künftige Betreiber wird die Möglichkeit haben, sich ggf. mit eigenen Ideen einzubringen.
Gastro-Container	Auf dem Gelände ist derzeit bereits ein hochmoderner Gastronomie-Container mit Vollausstattung und Kühl-/Lagermöglichkeiten vorhanden. Er ist Teil des gastronomischen Konzepts und Bestandteil des Miet- bzw. Pachtvertrages und kann bei Bedarf zu- oder abgeschaltet werden.
Sonstige Rahmenbedingungen	▪ Da sich der Standort in einem Naturschutzgebiet befindet, ist das Befahren der Insel – mit der Ausnahme der Anlieferung, nicht möglich. Gäste und Mitarbeiter nutzen den in 450 m Entfernung liegenden Parkplatz „Altrheinbrücke“. Der Weg dorthin wird auch nachts beleuchtet sein. Für eine beschränkte Anzahl an Betriebsfahrzeugen werden Parkplätze im Hofgut bereitgestellt. ▪ Die Verkehrssicherungspflicht vom Parkplatz „Altrheinbrücke“ bis zum Schafstall obliegt dem Grundstückseigentümer. Die Brücke wird bei Glatteis gestreut. Eine Schneeräumung erfolgt nicht. ▪ In den Monaten Mai bis September kann es bei anhaltend feuchter Witterung zu Beeinträchtigungen durch Stechmücken kommen. Im Hofgutbereich werden dazu jedoch regelmäßig wirkungsvolle Gegenmaßnahmen ergriffen.

	▪ Die Kühkopfinsel ist sog. „Hochwassergefährdungsgebiet“. Entsprechende baulich-technische Schutzmaßnahmen sind getroffen.
Anforderungsprofil an einen künftigen Betreiber	▪ Nachgewiesene Gastronomie-Kompetenz des künftigen Betreibers ist Voraussetzung für eine Vermietung/Verpachtung. Der Pächter verpflichtet sich, ein Qualitätsmanagementsystem einzuführen und sich dafür einer Zertifizierung der Servicequalität Deutschland, Stufe 1 (oder gleichwertig) zu unterziehen. ▪ Er sollte Erfahrung im A-la-Carte- und Veranstaltungsgeschäft haben und auch einen Stoßbetrieb (im Sommer bei gutem Wetter) bewältigen können. ▪ Er sollte eine authentische und glaubwürdige regionale Küche führen wollen, die dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung trägt. (Bio-)regionale Produkte sind leicht vor Ort verfügbar. ▪ Bevorzugt wird eine Teilnahme an dem Projekt „Öko-Modellregion Südhessen: Mehr Bio. Mehr Regionalität. Mehr Hessen.“ mit Vorbildfunktion für den Landkreis Groß-Gerau. ▪ Gewünscht wird die Einbindung eines Regionalladens in das Gastraumkonzept ▪ Der künftige Betreiber sollte sich mit dem Leitbild des Kühkopf als Naturschutzgebiet, Umweltbildungsort und Ort für Kunst und Kultur identifizieren können. ▪ Er sollte Freude an einer Zusammenarbeit mit dem Umweltbildungszentrum, dem Museum und anderen Stakeholdern vor Ort haben, die zahlreiche Anknüpfungspunkte für themenbezogene gastronomische Veranstaltungen liefern können. ▪ Er sollte das Besondere darin sehen, Veranstaltungen im Einklang mit der Natur und den Gegebenheiten des Ortes durchzuführen (keine laute Musik und keine Outdoor-Partys am Abend, keine Feuerwerke, keine Public Viewings mit Lärmerzeugung).
Miet-/Pachtbeginn	Die Übergabe des Objektes an den Betreiber ist für die zweite Jahreshälfte 2023 vorgesehen.
Miet-/Pachtkonditionen	Es wird eine angemessene ortsübliche Miete/Pacht erwartet. Ein Angebot hierzu ist vom Bewerber zu unterbreiten.
Kaution	15.000 € (auch als Bankbürgschaft möglich)

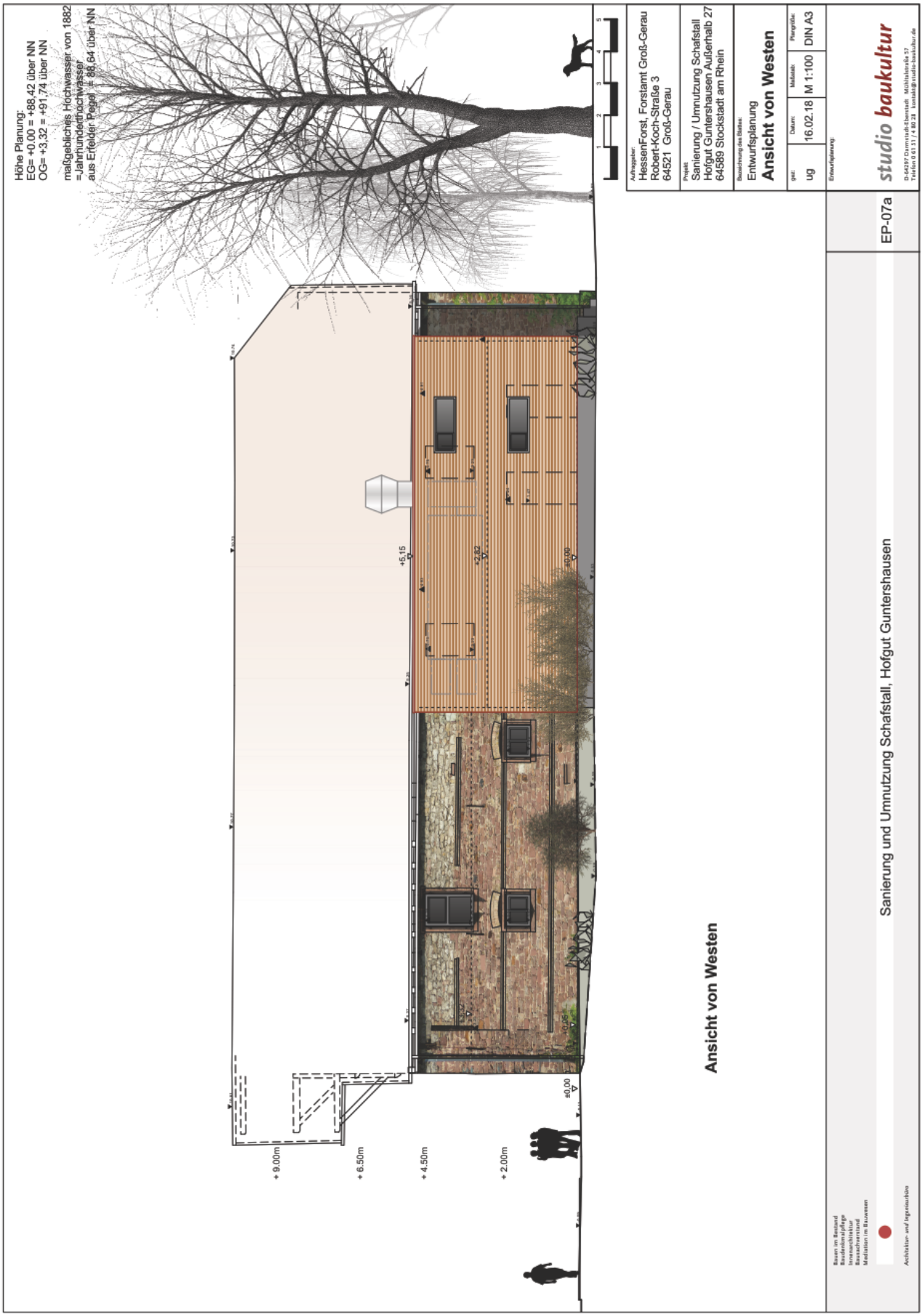
Nebenkosten	Es ist grob überschlägig mit folgenden Nebenkosten (Abrechnung über die Neben- bzw. Betriebskostenabrechnung) zu rechnen (Kostenangaben netto pro Monat): Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung: ca. € 500,- Wartungskosten der haustechnischen Anlagen: € 200,- Monatliche Nebenkosten gesamt netto: rund € 700,- zzgl. Heizkosten und Stromverbrauch im Objekt selbst zzgl. Kosten für Wartung und Leerung des Fettabscheiders und Wartungskosten für die küchentechnischen Anlagen (Lüftungsanlage und Schiebetür sind in den haustechnischen Anlagen enthalten)
Lastenverteilung	▪ Instandhaltung und Reparaturen an Dach & Fach sowie an der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) durch den Eigentümer ▪ Schönheitsreparaturen durch den Betreiber ▪ Beauftragung der Wartung an der TGA durch den Eigentümer bei anteiliger Kostenübernahme des Betreibers (über NK-Umlage)
Vertragslaufzeit	5 Jahre (zzgl. Option auf weitere 5 Jahre)
Eigen-Investitionen	Es wird erwartet, dass sich der zukünftige Betreiber mit einer Eigeninvestition für die gesamte Gastronomieausstattung einbringt (Möblierung, Theke, Kassensystem, Kleininventar, Kleingeräte, Kaffeemaschinen, Betriebsmittel etc.).
Vermittlungsprovision	keine
Bonität	Ein qualifizierter Bonitätsnachweis ist erforderlich.

Einzureichende Unterlagen	▪ Präsentation Ihres Unternehmens und Ihrer Person ▪ Ihr Betriebskonzept in Stichworten, ▪ Ihr marktfähiges Miet/Pachtangebot als Erstangebot, Monatsmiete und Investitionskostenbudget (Gastronomie-/ Küchen-Einrichtung) ▪ Bonitätsnachweis (Bankauskunft) Ihre Unterlagen sollten bitte bis zum 31. Mai 2023 an die unten angegebenen Kontaktdaten eingehen.
Besichtigung	Außenbesichtigungen können jederzeit durchgeführt werden. Geführte Besichtigungen sind über das Forstamt zu vereinbaren.
Ansprechpartner	Bei Interesse wenden Sie sich bitte postalisch oder per E-Mail an: Hessenforst, Forstamt Groß-Gerau Herrn Wolfgang Hedderich Robert-Koch-Str. 3 64521 Groß-Gerau E-Mail: FAGrossGerau@forst.hessen.de
Anhang	Projektskizzen Ansicht / Fotos Obergeschoss Grundrisspläne (EG, OG)

Wiesbaden, 31. März 2022

Es folgen 10 Seiten Projektskizzen, Fotos und Bestandspläne

Höhe Planung:
EG= +0,00 = +88,42 über NN
OG= +3,32 = +91,74 über NN
maßgebliches Hochwasser von 1882
=Jahrhunderthochwasser
aus Erfelder Pegel = 88,64 über NN
+ 9.00m
+ 6.50m
+ 4.50m
+ 2.00m
+ 0.00m
±0.00
Ansicht von Osten
Auftraggeber:
HessenForst, Forstamt Groß-Gerau
Robert-Koch-Straße 3
64521 Groß-Gerau
Projekt:
Sanierung / Umnutzung Schafstall
Hofgut Guntershausen Außerhalb 27
64589 Stockstadt am Rhein
Bezeichnung des Blattes:
Entwurfsplanung
Ansicht von Osten
ug
Datum:
16.02.18
Maßstab:
M 1:100
Plangröße:
DIN A3
Entwurfsplanung:
studio baukultur
EP-06a
Sanierung und Umnutzung Schafstall, Hofgut Guntershausen


Höhe Planung:
EG= +0.00 = +88,42 über NN
OG= +3,32 = +91,74 über NN
maßgebliches Hochwasser von 1882
=Jahrhunderthochwasser
aus Erfelder Pegel = 88,64 über NN
+ 9.00m
+ 6.50m
+ 4.50m
+ 2.00m
±0.00
+5.15
+2.82
±0.00
Ansicht von Westen
Auftraggeber:
HessenForst, Forstamt Groß-Gerau
Robert-Koch-Straße 3
64521 Groß-Gerau
Projekt:
Sanierung / Umnutzung Schafstall
Hofgut Guntershausen Außerhalb 27
64589 Stockstadt am Rhein
Bezeichnung des Blattes:
Entwurfsplanung
Ansicht von Westen
ug
16.02.18
M 1:100
DIN A3
Entwurfsplanung:
studio baukultur
EP-07a
Sanierung und Umnutzung Schafstall, Hofgut Guntershausen

Höhe Planung:
EG= +0.00 = +88,42 über NN
OG= +3,32 = +91,74 über NN
maßgebliches Hochwasser von 1882
=Jahrhunderthochwasser
aus Erfelder Pegel = 88,64 über NN
+ 4.50m
+ 2.00m
Ansicht von Norden
Auftraggeber:
HessenForst, Forstamt Groß-Gerau
Robert-Koch-Straße 3
64521 Groß-Gerau
Projekt:
Sanierung / Umnutzung Schafstall
Hofgut Guntershausen Außerhalb 27
64589 Stockstadt am Rhein
Bezeichnung des Blattes:
Entwurfsplanung
Ansicht von Norden
ug
Datum:
16.02.18
Maßstab:
M 1:100
Plangröße:
DIN A3
Entwurfsplanung
studio baukultur
EP-09a
Sanierung und Umnutzung Schafstall, Hofgut Guntershausen

Umgebung	

Ausgang Terrasse	
Gäste-WCs	

Hinterer Ausgang Terrasse / Gastraum EG	

Ansicht Hinterseite und Abluftanlage	

Bestandsbild Obergeschoss Ausbaupotenzial vorhanden	
Visualisierung Obergeschoss Quelle: Studio Baukultur, Darmstadt	