

# Wir suchen einen Betreiber für ein Café in denkmalgeschützter/ besonderer Lage

Dieses ist mitten im Muskauer Park (UNESCO-Welterbestätte) im historischen und schönen Ambiente des Schlossvorwerks gelegen.



## Objektbeschreibung:

Das denkmalgeschützte Objekt **Remise** befindet sich in zentraler Lage des Schlossparks im Schlossvorwerk und bildet mit weiteren historischen Wirtschaftsgebäuden unweit des Schlosses einen vierseitigen Hof. Im Ensemble mit Remise, Marstall, Alter Schmiede und Wohnhäusern befinden sich ein Souvenirgeschäft, vier Ferienwohnungen, ein Fahrradverleih mit Reparaturservice, eine Töpferei, vermietbare Räume für Veranstaltungen, eine öffentliche WC-Anlage, der Startpunkt für Kutschfahrten durch den Park und das zu verpachtende Café. Ein weiteres Café im Muskauer Park wird im Neuen Schloss Bad Muskau betrieben.



Besucher sind eingeladen, die außergewöhnliche Natur und Kunst, weitläufige Wiesen, majestätische Bäume, geschwungene Wege, pittoreske Seen und Flüsse, einzigartige Brücken und Bauten im Muskauer Park zu erleben. Auf über 830 Hektar erstreckt sich der Park beiderseits der Neiße.



## Postanschrift:

Freistaat Sachsen, Betrieb gewerblicher Art  
Stiftung „Fürst-Pückler-Park Bad Muskau“  
Orangerie, 02953 Bad Muskau

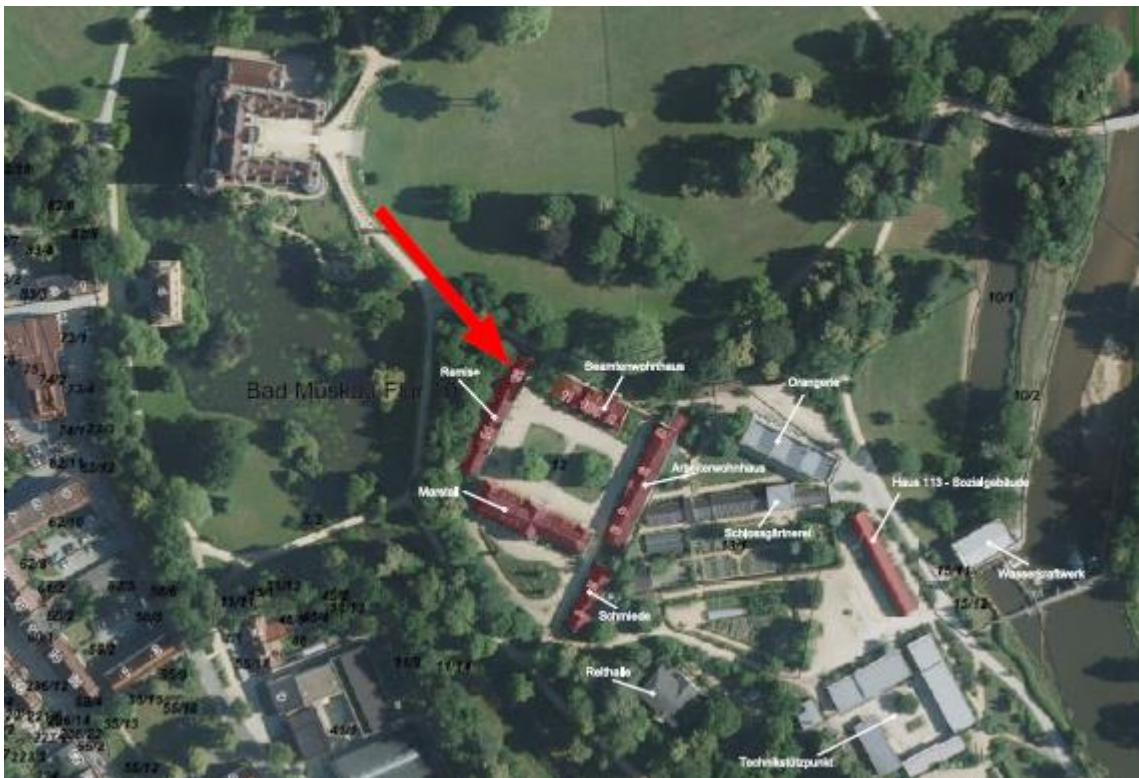
## Sitz:

Neues Schloss, 02953 Bad Muskau

## Kontaktdaten:

Telefon: 035771 63 – 113  
Fax: 035771 63 – 114  
E-Mail: [immobilien@muskauer-park.de](mailto:immobilien@muskauer-park.de)





### Unsere Vorstellungen:

Für den Betrieb des Cafés stehen dem künftigen Nutzer Räumlichkeiten im Bauhof 13-14 und ein Außenbereich vor dem Café zur Verfügung. Für die Gäste des Cafés sollte ein typisches Angebot von Getränken und Speisen zur Auswahl stehen.

#### Postanschrift:

Freistaat Sachsen, Betrieb gewerblicher Art  
Stiftung „Fürst-Pückler-Park Bad Muskau“  
Orangerie, 02953 Bad Muskau

#### Sitz:

Neues Schloss, 02953 Bad Muskau

#### Kontakt Daten:

Telefon: 035771 63 – 113  
Fax: 035771 63 – 114  
E-Mail: [immobilien@muskauer-park.de](mailto:immobilien@muskauer-park.de)

Die Nutzung sollte sich mit dem historischen Ensemble des Muskauer Parks sehr gut verbinden lassen und ggf. Themen des Parks wieder aufgreifen.

In den Außenanlagen vor dem Café oder auf weiteren Außenflächen ist die Nutzung zu Werbezwecken grundsätzlich mit dem Verpächter abzustimmen.

Die Ausrichtung von Familien- und sonstigen Feiern, die zur vollständigen Schließung des Cafés für Tagesgäste führen würde und die dem Charakter des Hauses bzw. Muskauer Parks nicht angemessen sind, sind in der Regel nicht erwünscht. Im Muskauer Park befinden sich weitere historische Gebäude, welche für diese Zwecke angemietet werden können.



### **Ausstattung:**

Insgesamt besitzt das Café mit allen Nebenräumen und allgemeinen Bereichen eine Fläche von ca. 420,10 m<sup>2</sup> (ohne Außenbereich). Im Erdgeschoss befinden sich der Gastraum mit ca. 63 m<sup>2</sup> zuzüglich der Buffett-Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup> sowie ein Gäste-WC und weitere Räume wie Küche (ca.

### **Postanschrift:**

Freistaat Sachsen, Betrieb gewerblicher Art  
Stiftung „Fürst-Pückler-Park Bad Muskau“  
Orangerie, 02953 Bad Muskau

### **Sitz:**

Neues Schloss, 02953 Bad Muskau

### **Kontaktdaten:**

Telefon: 035771 63 – 113  
Fax: 035771 63 – 114  
E-Mail: [immobilien@muskauer-park.de](mailto:immobilien@muskauer-park.de)



22 m<sup>2</sup>), Kühlager (ca. 11 m<sup>2</sup>) und ein Lager (ca. 8 m<sup>2</sup>). Im Dachgeschoss befindet sich optional ein weiterer Gastraum (59 m<sup>2</sup>) und Personal- und Büroräume.

Dieser Bereich beträgt ca. 306 m<sup>2</sup>.

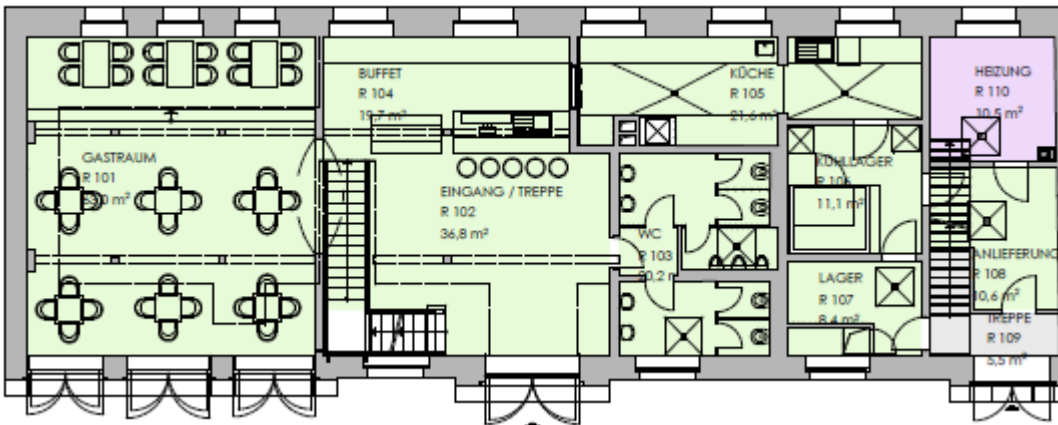
Weitere Räume befinden sich im Dachgeschoss für Büro, Personal- und Lagerzwecke (ca. 114 m<sup>2</sup>). Das Café ist u. a. ausgestattet mit Tischen und Stühlen für den Gastraum und einer Küchenausstattung mit Kombidämpfer, Elektroherd, Fritteuse, Bratplatte, Mikrowelle, Schanktisch mit Bodenablage, Geschirrspülautomat, Konditorei/Eis-Theke, Kühltheke, Eiswürfelbereiter, Saladette, Umluft-Tiefkühlschrank, Kühlzelle, Enthärtungsanlage und Regalsystemen und Arbeitsschränken.

Eine Kaffeemaschine ist durch den Nutzer extern anzumieten.

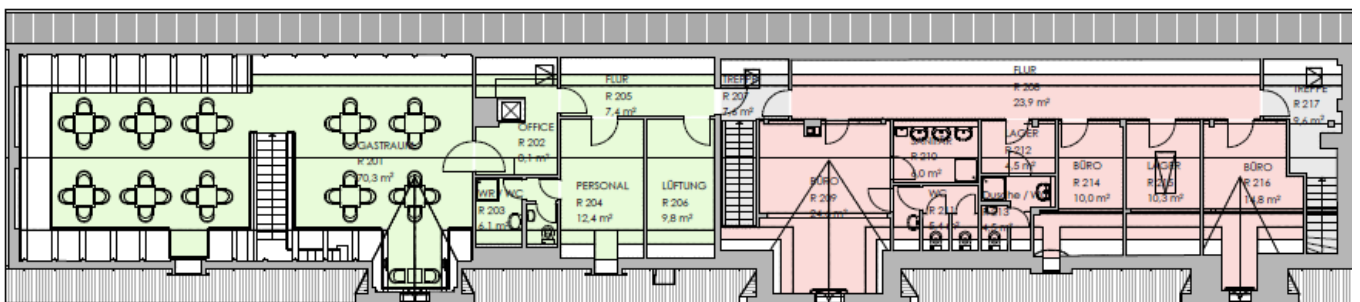
Weitere Ausstattungsgegenstände des Vornutzers sind nach Abstimmung mit diesem bei Bedarf zu übernehmen.

Der Fußboden im Gastraum ist beheizt (regelbar) und mit Ziegelbodenplatten (traditionell im Kohleofen rot-bunt gebrannt) versehen.

Weitere Details können Sie gern bei einer Besichtigung der Räumlichkeiten erfragen.



Café Erdgeschoss



Café Dachgeschoss

### Zusammenarbeit:

Ergänzend zu den Angeboten im Schlossvorwerk stehen für Besucher weitere interessante Angebote im Neuen Schloss, in der Schlossgärtnerei und im Badepark zur Verfügung. Das Café ist wichtiger Bestandteil des gesamten Angebotes im Muskauer Park.

### Postanschrift:

Freistaat Sachsen, Betrieb gewerblicher Art  
Stiftung „Fürst-Pückler-Park Bad Muskau“  
Orangerie, 02953 Bad Muskau

### Sitz:

Neues Schloss, 02953 Bad Muskau

### Kontaktdaten:

Telefon: 035771 63 – 113  
Fax: 035771 63 – 114  
E-Mail: [immobilien@muskauer-park.de](mailto:immobilien@muskauer-park.de)

Der Betreiber und seine Mitarbeiter des Cafés sollen daher auch Ansprechpartner und Berater für Besucher des Parks sein und eng mit dem Tourismuszentrum im Neuen Schloss Bad Muskau zusammenarbeiten.

### **Öffnungszeiten:**

Das Café ist innerhalb der Saison vom 01.04. bis 31.10. des Jahres in der Zeit von 10:00 bis 18:00 Uhr geöffnet zu halten, um ein gleichbleibendes Angebot für Besucher zu gewährleisten. Öffnungszeiten außerhalb der Saison sind möglich, diese sind mit der Stiftung „Fürst-Pückler-Park Bad Muskau“ abzustimmen.

### **Nutzungsgebühren:**

Für die Überlassung der Räumlichkeiten soll eine Umsatzpacht vereinbart werden. Diese beinhaltet eine feste monatliche Mindestpacht und eine monatliche Umsatzbeteiligung am Cafégeschäft. Hier bitten wir um Ihr Angebot.

### **Nebenkosten:**

Anfallende allgemeine Betriebskosten im Sinne der II. Berechnungsverordnung für das Café werden jährlich abgerechnet. Für z. B. die Kosten der Heizung und Warmwasserbereitung, Wasser und Abwasser, Allgemeinstrom, Wartung Blitzschutz und Reinigungsarbeiten (z. B. der Dachrinne) sind als Richtwert ca. 850,00 € monatlich als Betriebskostenvorauszahlung neben der Umsatzpacht zu leisten.

Direktverträge sind durch den Pächter zum Beispiel für den Bezug von Strom, der Müllentsorgung und weitere Betriebsausstattungen (z. B. Kassensystem, Fettabscheider, Kühlzelle und Küchenausstattungen) zu schließen.

Ein abgeschlossener Stellplatz für Müllbehälter befindet sich unweit des Cafés am Vierseitenhof. Die Nutzung des Platzes erfolgt durch alle Gewerbetreibende und Mieter des Vierseitenhofes.

### **Kaution:**

Eine Kaution in Höhe von 3.000,00 € ist als Sicherheitsleistung für den Verpächter zu hinterlegen.

### **Umsatz:**

Die durchschnittlichen Erlöse der letzten 3 Wirtschaftsjahre aus dem Betrieb des Cafés haben ca. 300.000 €/Jahr betragen.

### **Waren/Inventar:**

In Abstimmung mit dem derzeitigen Pächter des Cafés können Ausstattungen und Waren (z. B. u. a. Sonnenschirme mit Heizstrahlern, Außenmobiliar, Büroausstattung) aus dessen Bestand übernommen werden. Besichtigungen und Absprachen sind bis zum 14.02.2025 möglich.

### **Ihr Angebot und Ihre Konzeptvorstellung zur Nutzung des Cafés (Pachtvertrag)**

Die Stiftung „Fürst-Pückler-Park Bad Muskau“ strebt den Beginn der Nutzung möglichst zum Saisonstart am 01.04.2025 an.

#### **Postanschrift:**

Freistaat Sachsen, Betrieb gewerblicher Art  
Stiftung „Fürst-Pückler-Park Bad Muskau“  
Orangerie, 02953 Bad Muskau

#### **Sitz:**

Neues Schloss, 02953 Bad Muskau

#### **Kontaktdaten:**

Telefon: 035771 63 – 113  
Fax: 035771 63 – 114  
E-Mail: immobilien@muskau-park.de

**Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, selbst Teil des touristischen Angebotes im Muskauer Park zu werden, bitten wir Sie um schriftliche Abgabe Ihres Angebots und Ihrer Konzeptvorstellung bis zum 28.02.2025.**

Dieses sollte bitte mindestes enthalten:

- Beginn der geplanten Nutzung;
- Ihre fachliche Eignung bzw. Erfahrung;
- Ihr Unternehmenskonzept (die Vision, die Ziele, die Strategien, die Aktivitäten und Ressourcen);
- Ihr Warenangebot und dessen Umfang und
- Ihr Angebot zu den Nutzungsgebühren.

Rückfragen können Sie gern schriftlich an uns richten.

**Postanschrift:**

Freistaat Sachsen, Betrieb gewerblicher Art  
Stiftung „Fürst-Pückler-Park Bad Muskau“  
Orangerie, 02953 Bad Muskau

**Sitz:**

Neues Schloss, 02953 Bad Muskau

**Kontaktdaten:**

Telefon: 035771 63 – 113  
Fax: 035771 63 – 114  
E-Mail: [immobilien@muskauer-park.de](mailto:immobilien@muskauer-park.de)