

# Exposé

## Gastronomie und Wohnung in Bayreuth

### Großzügige Gastrofläche im Bahnhof Bayreuth



Objekt-Nr. **OM-329139**

**Gastronomie und Wohnung**

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Florian Blokesch

Bahnhofstraße 20  
95444 Bayreuth  
Bayern  
Deutschland

Zimmer	1,00	Gesamtfläche	590,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Gastronomiefläche	330,00 m <sup>2</sup>

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Fläche liegt im Erdgeschoss des Empfangsgebäudes. Sie ist sowohl vom Vorplatz als auch vom Hausbahnsteig begehbar.

## Ausstattung

Sozialräume für Mitarbeitende, Strom 140kW, Heizleistung 120kW, Fettabscheider NG4

## Sonstiges

DB Infra GO AG - Regionalbereich Süd

Marsstraße 22

80335 München

DB Infra GO AG

Adam-Riese-Straße 11-13

60327 Frankfurt a.M.

E-Mail : [vertriebcommercial@deutschebahn.com](mailto:vertriebcommercial@deutschebahn.com)

Telefonnummer: 030 2970

Registergericht: Frankfurt am Main, HRB 50879

USt-Id.Nº: DE 199861757

Vorstand: Dr. Philipp Nagl (Vorsitzender), Ingrid Felipe, Jens Bergmann, Dr. Christian Gruß, Heike Junge-Latz, Heinz Siegmund, Ralf Thieme

Aufsichtsbehörde: Eisenbahn-Bundesamt; Heinemannstraße 6; 53175 Bonn

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur außergerichtlichen Online-Streitbeilegung zur Verfügung, die unter [www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr) erreichbar ist. Die DB InfraGO AG nimmt an keinem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

## Lage

Bayreuth ist eine fränkische kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Die Stadt ist Sitz der Regierung von Oberfranken, des Bezirks Oberfranken und des Landratsamts Bayreuth.

Weltberühmt ist die Stadt durch die alljährlich im Festspielhaus auf dem Grünen Hügel stattfindenden Richard Wagner Festspiele.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1.

# Ausbietung einer Mietfläche

---

Bahnhof Bayreuth

DB InfraGO AG | Personenbahnhöfe | Vertrieb Commercial



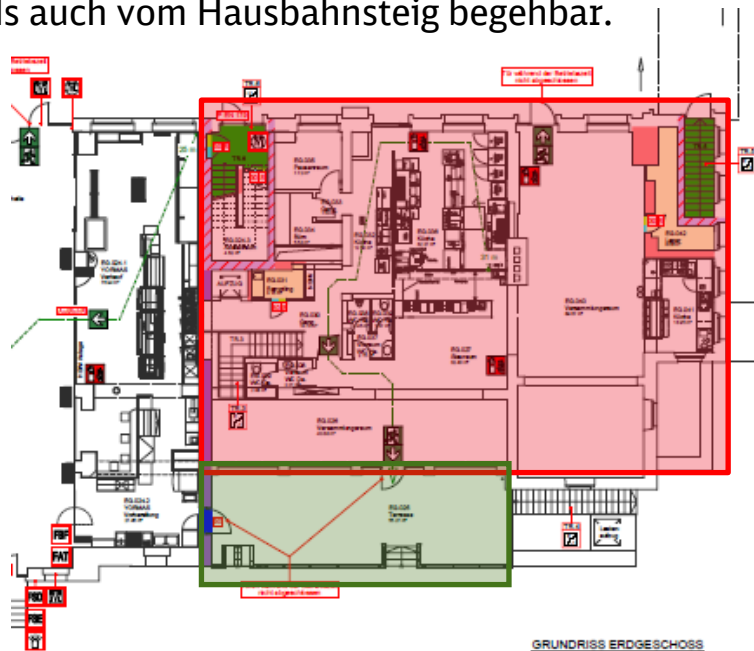
# Details zur Mietfläche

## Rahmenbedingungen

Fläche Nr.: MO13

### Lage im Bahnhof

Die Fläche liegt im Erdgeschoss des Empfangsgebäudes. Sie ist sowohl vom Vorplatz als auch vom Hausbahnsteig begehbar.

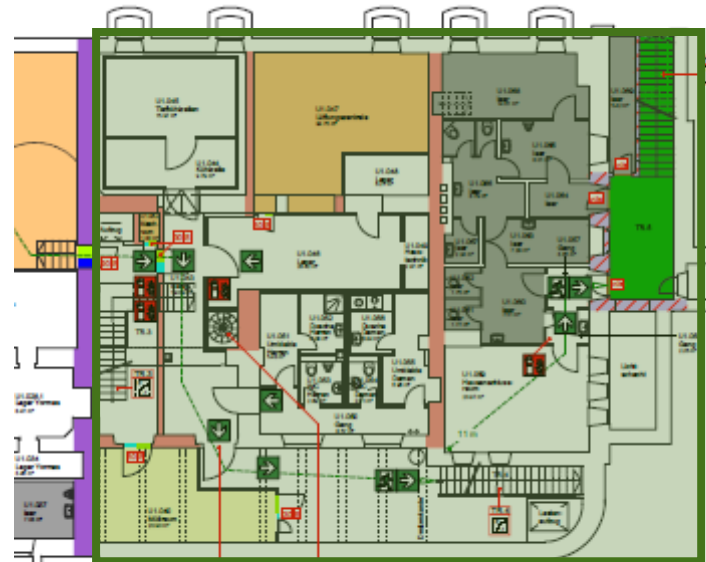


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

**Hauptfläche** ca. 330 m<sup>2</sup>

**Nebenfläche** Ca. 260 m<sup>2</sup>

**Sozialräume  
Mitarbeitende** ja



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

■ Mietfläche ■ Nebenfläche im Kellergeschoss

## Ausstattung

- Fußboden: Fliesen
- Eingangsanlage: Drehtüren
- Decke etc.: GK, abgehängt

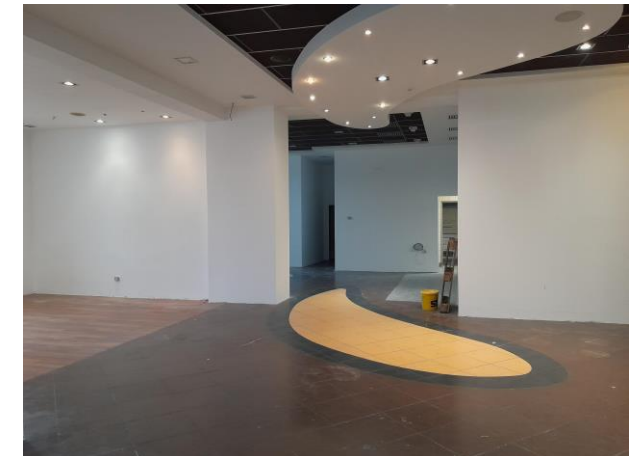
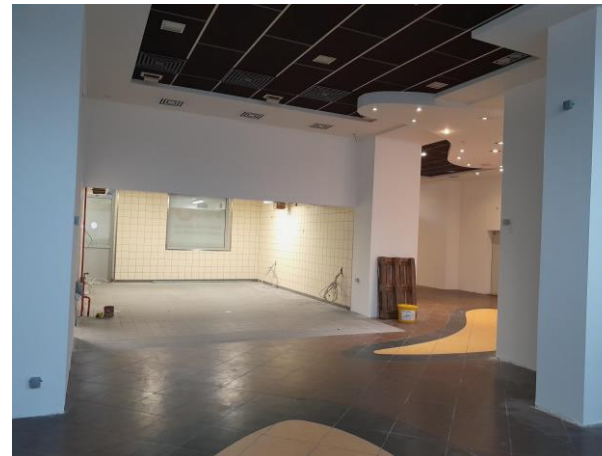
## Technische Gebäudeausstattung

- Stromleistung: 140 kW
- Heizleistung: 120 kW
- Kälteleistung: nicht vorhanden
- Raumluft Volumenstrom: nicht vorhanden
- Fettabluft Volumenstrom: nicht vorhanden
- Fettabscheider (NG 4): ja
- Brandmeldeanlage: nein
- Alarmierungsanlage: nein
- Sprinkleranlage: nein
- Entrauchungsanlage: nein
- Sicherheitsbeleuchtung: nein

# Mietpreisvorstellung

## Parameter

<b>Hauptbranche</b>	Food / Backwaren
<b>Mindestmiete</b>	Bitte um Angebotsabgabe*
<b>Umsatzmiete</b>	Bitte um Angebotsabgabe
<b>Festmiete Nebenfläche</b>	260€/ Monat*
<b>Nebenkosten</b>	
Nebenkosten	ca. 2.000 € / Monat*
<b>Werbeumlage</b>	ca. 50 € / Monat*
<b>Laufzeit</b>	10 Jahre
<b>Möglicher Mietbeginn</b>	ab sofort



\*zzgl. jeweiliger gesetzlicher Umsatzsteuer

## Lagebeschreibung

Bayreuth ist eine fränkische kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Die Stadt ist Sitz der Regierung von Oberfranken, des Bezirks Oberfranken und des Landratsamts Bayreuth. Weltberühmt ist die Stadt durch die alljährlich im Festspielhaus auf dem Grünen Hügel stattfindenden Richard Wagner Festspiele.

## Kennzahlen zur Stadt

<b>Einwohner:innen Stadt/Stadtteil</b>	Ca. 75.000
<b>Zentralitätskennziffer</b>	398
<b>Kaufkraftkennziffer</b>	73,1





# Details zum Bahnhof

## Übersicht

<b>Reisendenfrequenz</b>	ca. 7.000 (*Angabe bezogen auf Reisende, exkl. Besucher:innen)
<b>Anzahl der Bahnsteige</b>	5
<b>Mietfläche für Handel, Gastronomie und Dienstleistung insgesamt</b>	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Ladenflächen</b>	4
<b>Kernöffnungszeiten</b>	Mo.-Fr.: 6-20 Uhr Samstag: 7-19 Uhr Sonntag: 7-18 Uhr
<b>Denkmalschutz</b>	ja

## Öffentliche Verkehrsmittel



<b>Anzahl Zughalte Regionalverkehr/Tag</b>	193
<b>Anzahl Zughalte Fernverkehr/Tag</b>	0



 Mietfläche

### Ausgewählte Konzepte im Bahnhof

- Yorma's
- Bahnhofsbuchhandlung

## Regionaler Knoten

Regionale Knoten vernetzen als Mobilitätsdrehkreuze die verschiedenen Einzugsgebiete einer Region.

Hier finden relevante Umstiegsverbindungen statt, die die Reisenden weiter zu überregionalen Zustiegspunkten bringen.

Sie schlagen damit die Brücke zum bundesweiten Bahnsystem und sind wiederum die Eingangstore zur Heimat-Region und den dortigen Angeboten.

Neben Pendler:innen, die die größte Kund:innengruppe bilden, kommen vor allem Freizeitreisende und Urlauber:innen hierher. Damit sind an diesem Segment kompakte und wertige Angebote sowie standortbezogenen touristische Aspekte im Fokus ebenso wie der Ausbau der Anschlussmobilität.

Denn regionale Knotenbahnhöfe sind das Rückgrat für die Verkehrsverlagerung in ländlichen Gebieten außerhalb von Ballungszentren.



## Konzept



### Attraktivität & Standortpassung



### Mehrwert für das Umfeld

Öffnungszeiten,  
Preisgestaltung,  
bargeldlose Zahlungsoptionen



### Nachhaltigkeit

Keine Einwegplastiktüten,  
Ökostrom, LED-Leuchtmittel,  
Reduzierung von Food Waste,  
Mehrweglösungen im Betrieb



### Regionalität

Sortiment, Bezugswege und  
Partnernetzwerk, Logistik



### Innovationsgrad

Digitalisierung im Store,  
Online Präsenz,  
Multi-/Omni-Channel Vertrieb,  
Produkte/Materialien/Betrieb



### Ladenlayout/Gestaltung

Materialien, Modernität,  
Flächeneffizienz,  
Standortpassung,  
Kundenführung in Stoßzeiten

## Finanzen



### Mietangebot

Fundierte Umsatzschätzung  
inkl. Herleitung,  
Umsatzmiete, Mindestmiete



### Bonität



### Investitionen durch den/die Mieter:in

■ Fokusthemen

■ Zusatzkriterien

## Ihre persönlichen Ansprechpartner

### DB InfraGO AG

Andreas Müller

Regionalbereich Süd

E-Mail:  
andreas.an.mueller@deutschebahn.com

Vertrieb Commercial

Tel.: +49 160 9740 6995

Bahnhofplatz 4

Mieter- und Objektmanager

97070 Würzburg

### DB InfraGO AG

Florian Blokesch

Regionalbereich Süd

E-Mail:  
florian.blokesch@deutschebahn.com

Vertrieb Commercial

Mobil: +49 1523 747 2629

Bahnhofstr. 70-74

Vermietungsmanager/ Projektentwickler

90402 Nürnberg

Die Angaben in dieser Präsentation zur Standortanalyse, zur Zahl der Zughalte und zur Personenfrequenz beruhen zum Teil auf Gutachten und Informationen Dritter, welche insbesondere auf Grundlage von Langzeitbetrachtungen ermittelt wurde. Es wird daher keine Gewähr übernommen für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben.

Diese Präsentation stellt kein verbindliches Angebot zum Abschluss eines Mietvertrages seitens der DB InfraGO AG dar.

**Bitte senden Sie uns Ihr schriftliches Angebot inklusive aller relevanten Unterlagen** (Betreibungskonzept, Mietpreisangebot, Umsatzprognose mit Herleitung, Preisgestaltung, Öffnungszeiten, technische Anforderungen\*, Visualisierung der groben Ladenausbauplanung, Kundenführung in Stoßzeiten, bargeldlose Zahlungsoptionen, Referenzen) **per E-Mail zu.**

\* bezogen auf die Mediendimensionierung folgender Gewerke: 50 Hz (Angabe elektrische Leistung in KW), Zuwasser, Abwasser, Heizung, Lüftung, Kälte, Fettabluft, Fettabwasser, Sanitär.