Projekt

Gasthaus Mooshäus`l

Hebertshausen, 01 März 2017

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung
1.1 Geschichte
1.2 heutige Situation
1.3 Eigentumsverhältnisse

2 Geschäftsentwicklung
2.1 Gastronomischer Betrieb
2.2 Pensionsbetrieb
2.3 Kennzahlen Neubau
2.3.1 Investitionsrahmen
2.3.1.1 Variante 1
2.3.1.2 Variante 2
2.3.2 Arbeitsplätze und Steuer
2.3.3 zukünftige Generation
2.4 Außenbereich
2.4.1 See
2.4.2 Eingangsbereich und Straße

3 Zusammenfassung

1. Einleitung

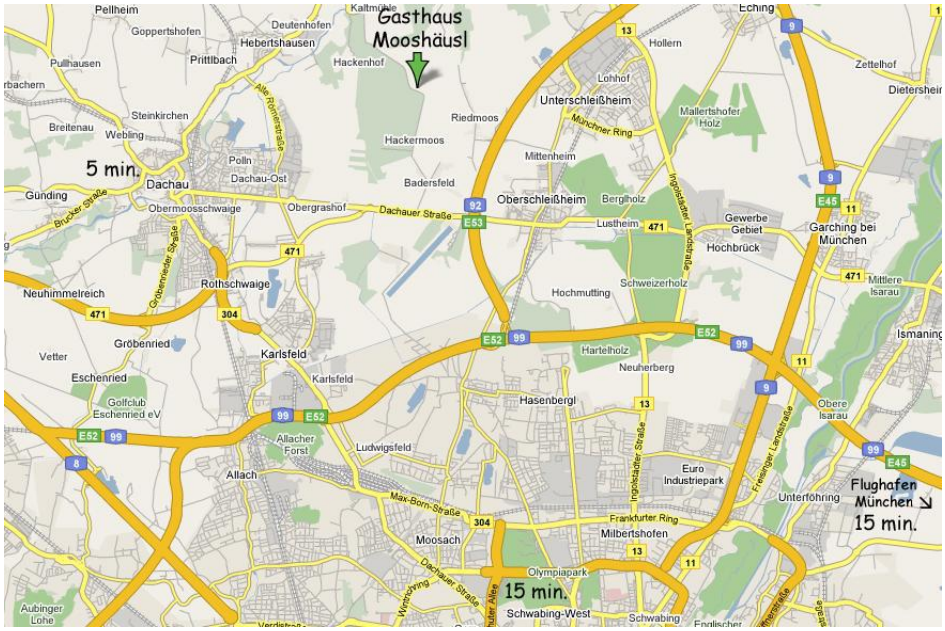
1.1. Geschichte

Das Gasthaus Mooshäus`l vor 100 Jahren vom Urgroßvater der Familie gekauft worden. Seit dem entwickelte es sich von einem kleinen Gasthaus, in dem die Torfstecher ihre Brotzeit machten, zu einem anerkannten Gasthaus mit 140 Innenplätzen, 250 Biergartenplätzen.

Im Laufe der Zeit ist das Gastronomische Geschäft immer weiter zurückgegangen und so wurde der Biergarten weitestgehend aufgelöst und die Öffnungszeiten auf wenige Wochenstunden heruntergefahren. 2008 ist die Pension mit 20 Zimmern und 38 Betten angebaut worden.

1.2. heutige Situation

Eine der zentralen Stärken unseres tradionellen Gasthaus mit Pension ist die günstige Lage.
Die zentrale Anbindung ermöglicht eine Erreichbarkeit der Ballungsgebiete München, Dachau oder Unterschleißheim in kurzer Zeit zwischen 5 und 15 Minuten, der Flughafen Franz-Josef-Straus ist ebenfalls in 15 Minuten erreichbar.
Die Autobahnanschluss Oberschleißheim ist nur 5 Minuten entfernt.
Neben der zentralen Anbindung profitieren die Gäste von einem hohen Erholungswert in einer natürlichen Umgebung. Zwei Baggerseen unmittelbar am Grundstück des Gasthauses angrenzend, bieten Freizeit Möglichkeiten

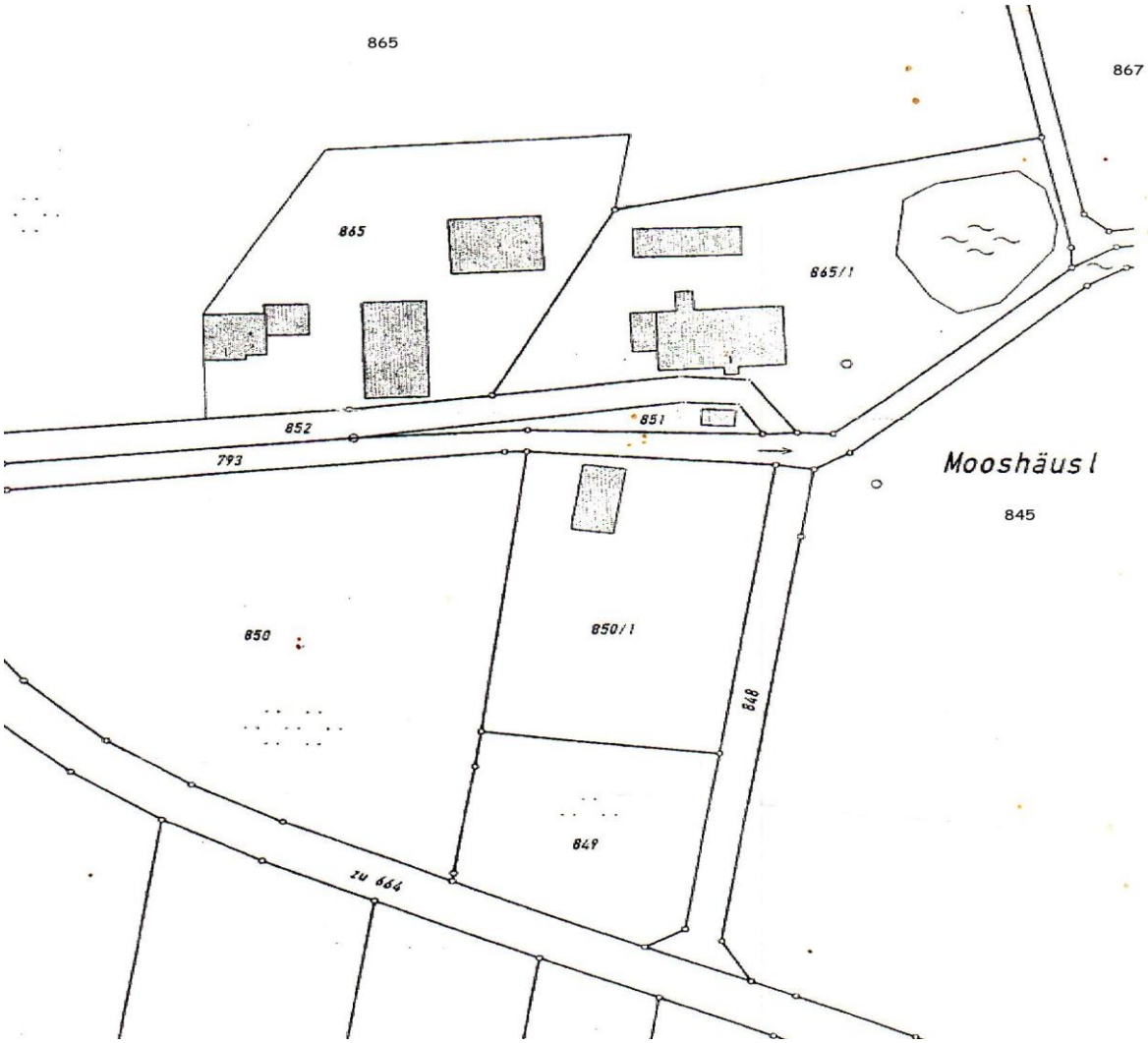


ebenso die vielfältigen Wander- und Radelwege. Das Grundstück verfügt über ausreichend Parkplätze, der Bach trägt zu einer aufgelockerten Atmosphäre bei.

In Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde wird zur Zeit der kleine Weiher an der Pension neu angelegt

1.3. Eigentumsverhältnisse

Die Flurnummern 865/1,851 und 850/1 gehören zum Gasthaus (Inhaber Claudia Klein). Abgesehen von der Flurnummer 867 und 849 befinden sich alle angrenzenden Flurnummern im Familienbesitz. Die jüngste Schwester (Silvia Eigner) der Eigentümerin ist im Besitz der Flurnummer 845 und die mittlere Schwester (Anita Gürtler) 850 und 865. Die Flurnummern 852 und 848 gehört der Gemeinde Hebertshausen.



2. Geschäftsentwicklung

2.1. Gastronomischer Betrieb

Durch die allgemein schlechter werdenden Rahmenbedingungen in der Gastronomie ist dir gastronomische Betrieb auf die Zeiten Montag bis Donnerstag von 17 Uhr - 22 Uhr beschränkt. Am Wochenende ist die Gaststätte aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht geöffnet.

2.2. Pensionsbetrieb

Der Pensionsbetrieb im Gasthaus Mooshäusl wurde Ende 2006 mit 4 Gästezimmern begonnen. Ohne jegliche Werbeaktivitäten konnte innerhalb weniger Monate eine Vollauslastung erzielt werden, die sich als dauerhafte Situation bis heute etabliert hat. Selbst an den Wochenenden wurden die Zimmer zu mindestens 50% von vorwiegend beruflich veranlassten Gästen genutzt. Auf dieser Basis wurde Mitte 2007 nahezu ohne Risiko die Zimmeranzahl auf 8 Gästezimmer verdoppelt. Auch diese wurden unmittelbar vom Markt bzw. Bedarf aufgenommen, trotz im Verhältnis einfacher Ausstattung. (Zimmer ohne Bad/WC). Im Jahr 2009 wurde der Pensionsbetrieb um weitere 20 Zimmer mit Dusche und WC erweitert. Dennoch kann die derzeitige Nachfrage bei weitem nicht bedient werden. In den Monaten Januar bis März 2016 haben wir eine Statistik über abgesagte Zimmer (Zimmer die wegen Vollauslastung abgesagt werden mussten) erstellet. Hieraus geht hervor, dass in diesem Zeitraum rund 30-45 Zimmer/ Woche nicht bedient werden konnten.

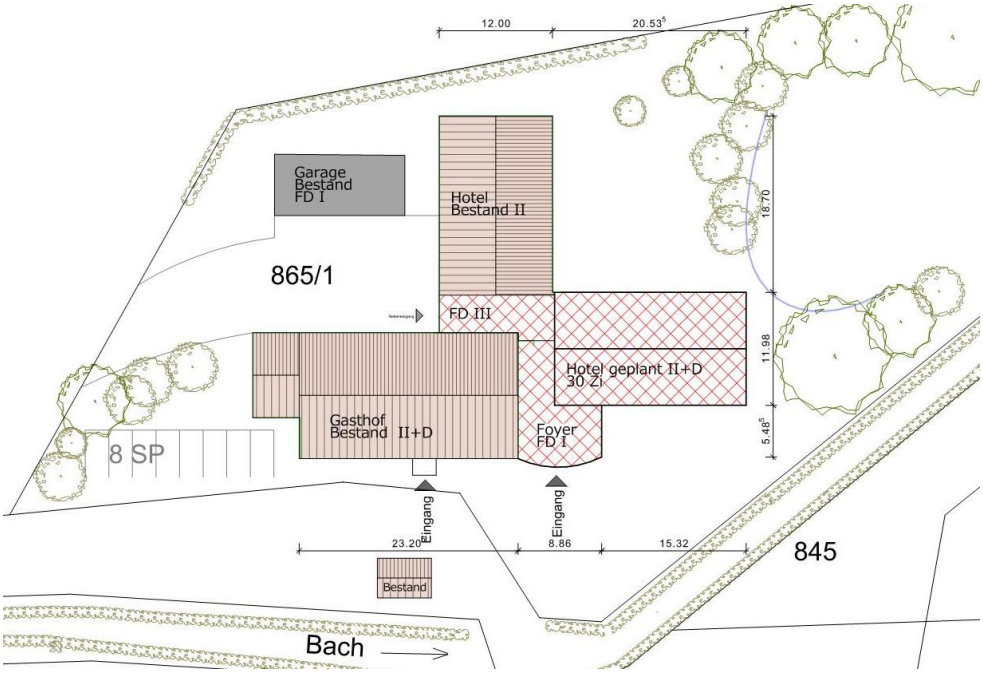
2.3. Kennzahlen Neubau

2.3.1. Investitionsrahmen

Bei der Betrachtung des aktuellen Bestandes ist es nur an 2 Stellen möglich den Hotelbetrieb zu erweitern. Es kann in die Richtung des aktuell nicht mehr genutzten Biergarten gehen oder eine Umnutzung der Garage vorgesehen werden.

2.3.1.1. Variante 1

In der Variante 1 ist eine weiter Anbau analog des im Jahre 2008 entstanden Gebäudes vorgesehen. Der einzige Unterschied ist, dass das Dachgeschoss ebenfalls ausgebaut wird und somit 30 Zimmer neu entstehen. Die neue Gebäude wird mit einem Zwischenbau mit den bereits vorhanden Gebäuden und dem Treppenhaus verbunden. In dem Zwischenbau wird eine neue Rezeption und Sitzgruppen für Gäste entstehen.

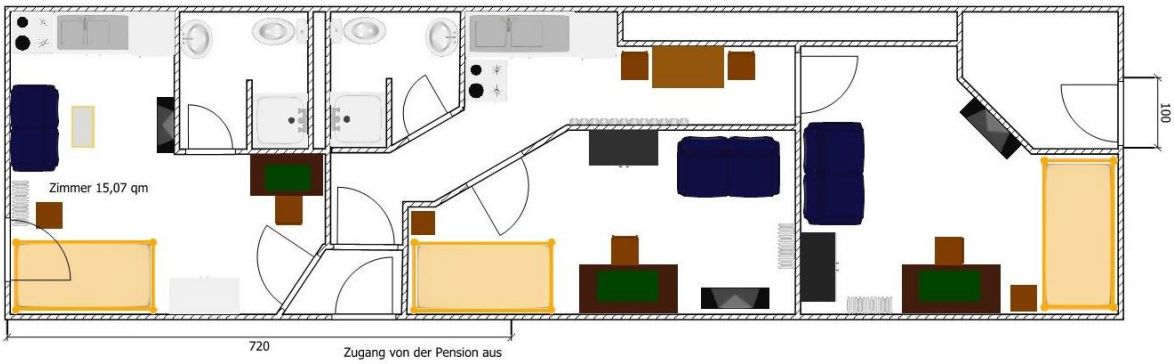


2.3.1.2. Variante 2

In der Variante 2 wir die bestehende Garage um genutzt und verbreitert. In dieser Variante würden 12 Zimmer entstehen. Aufgrund der erforderlichen Vergrößerung der bestehenden Garagen sind die erforderlichen Freiflächen an die Angrenzenden Grundstücke nur mit Zusage der Familie Gürtler zu realisieren. Das Foyer würde den Gasthof und das bisher bestehende Hotel miteinander verbinden. Das neue Gebäude müsste über den Innenhof

2.3.2. Arbeitsplätze und Steuer

Aktuell ist das Mooshäusl ein reines Familienunternehmen mit insgesamt 4 Mitarbeitern. Der Jahresumsatz ergibt eine Steuerlast von ca. 20 – 25 Tausend Euro. Durch die Variante 1 ist zu erwarten, dass die Steuerzahlungen sich auf ca. 60 -70 Tausend Euro steigern. Die Aktuellen Lohnkosten belaufen sich auf ca. 20T Euro. Durch die Erweiterung wird das Budget für Lohnkosten auf 100T Euro aufgestockt. Für die Abwicklung des Betriebs sind 1 Vollzeit und 2 Teilzeitarbeitsplätze erforderlich. Der Arbeitsmarkt ist im Bereich Gastronomie und Hotellerie leider nicht gut besetzt. Um einen Anreiz zu geben werden die Zimmer in der Etage für Mitarbeiter bereit gestellt. Für die Besetzung der Arbeitsstellen sind wir nicht abgeneigt auch Immigranten unter zu bringen und auch zu beschäftigen.



2.3.3. zukünftige Generation

Im Jahre 2002 hat die Familie Eigner das Gasthaus mit den anliegenden Grundstücken an Ihre Tochter Claudia Klein übergeben. Sie hat aus dem gastronomischen Betrieb der durch sich ändernde Rahmenbedingungen nicht mehr Tragfähig war eine gut laufende Pension geschaffen. Florian Klein ist heute 15 Jahre und wird im Sommer seinen Abschluss auf der Mittelschule in Hebertshausen absolvieren. Im Frühjahr 2016 hat Florian im 4 Sterne Hotel Marc Aurel in Bad Gögging sein Praktikum absolviert. Durch sein Arrangement wurde Ihm nach dem Praktikum (Ende 8 Klasse) bereits eine Lehrstelle angeboten. Seinen Lehrvertrag hat Florian dann im Sommer 2016 unterschrieben. Florian wird im Sommer 2017 mit 16 Jahren nach Bad Gögging ziehen und seine Lehre dort absolvieren. Das Hotel hat sich bereit erklärt die Aufsichtspflicht für Florian in unserer Abwesenheit zu übernehmen. Für die Zukunft möchte Florian seine Lehre abschließen, danach noch im ein paar Jahre in verschiedenen Hotels im In- und Ausland Erfahrungen sammeln und dann denn Betrieb der Eltern zu übernehmen.

2.4. Außenbereich

2.4.1. See

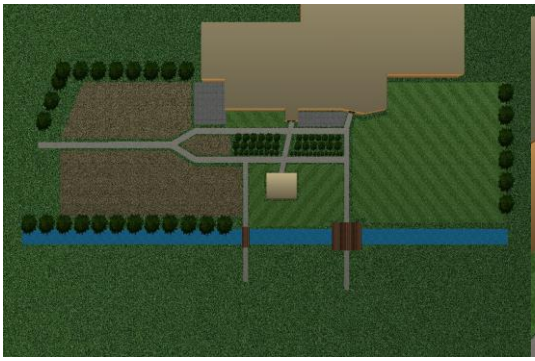
In Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde wird der anliegende See neu gestaltet.

Die Arbeiten sind bereits im vollem Gange. Ein neuer kleiner Spielplatz mit Sitzgelegenheiten wird angelegt. Viele der übereinander der gewachsenen Bäume wurden fachgerecht gefällt. Aktuell sieht das Gelände um den See wie eine Baustelle aus. Im Laufe des Sommers werden Bäume, Hecken, Büsche, Rasen und Wildblumenbeete neu gepflanzt. Die Unterspülung am See wird aufgefüllt und befestigt.

2.4.2. Eingangsbereich und Straße

Der Zustand der Straße ist für das Hotelleriegeschäft, vorsichtig ausgedrückt nicht tragbar. Viele Gäste erhalten einen ersten Eindruck.

Bei der Gemeinde Hebertshausen ist die Zugangsstraße als Feldweg ausgewiesen und wird als solches gewartet. Im November 2016 hatte Familie Klein im Gespräch mit Herrn Grabl die Problematik der Straße dar gelegt. Der Vorschlag von Familie Klein ist, dass die Wartung und Gestaltung mit Rücksprache bei der Gemeinde an Familie Klein geht.



3. Zusammenfassung

In 2002 ist uns Claudia Klein und Olaf Klein das Mooshäusl in einem wirtschaftlichen und bautechnischem desolatem Zustand übergeben worden. Das Landratsamt Dachau hatte die Konzession wegen zu großen Mängeln dem Gasthaus entzogen. Erst nach umfangreichen Sanierungsarbeiten konnte das Gasthaus im März 2002 wiedereröffnet werden.
Im Sommer konnten wir mit der Gastronomie Geld verdienen, dass wir im Winter mit (fast ohne Umsatz) wieder ausgegeben haben. Das verdiente Geld wurde dann in die instand Setzung des Gebäudes investiert.
Erst mit dem Beginn der Vermietung von Zimmern hat sich die wirtschaftliche Lage verbessert.
Heute kann die Familie Klein von den Einnahmen des Mooshäusl's gut leben und die Sanierungsarbeiten gehen voran. Die aktuelle Ausbaustufe wurde für uns (Claudia und Olaf Klein) ausreichen.
Durch eine Erweiterung ist für zukünftige Generationen der Bestand des Mooshäusl's gesichert. Die dadurch steigenden Einnahmen und der steigende Personalbedarf geben nicht nur ein mehr Angebot an Zimmern sondern auch Raum die heruntergefahrene Gaststätte wieder aufleben zu lassen. Um all diese Ziele Umsatzsteigerung, mehr Personal und bestand des Mooshäusl's zu sichern ist die Variante 1 zu favorisieren.