Die Zukunft vom Mooshäusl

Hebertshausen, März 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
    a. Rückblick aus den Unterlagen aus 2017
    b. Unterlagen aus 2017 beigefügt

2. heutige Situation
    a. 10 Zimmer zur Umnutzung
    b. 24 weitere Zimmer
    c. Anforderungen und Geschäftsentwicklung sind unverändert

3. Modernisierung und Änderungen bis heute
    a. Internetzugang
    b. Ausbildungsbetrieb in Zusammenarbeit mit der IHK
    c. Florian Klein
4. Geschäftliche Entwicklung in der Zukunft

5. Zusammenfassung

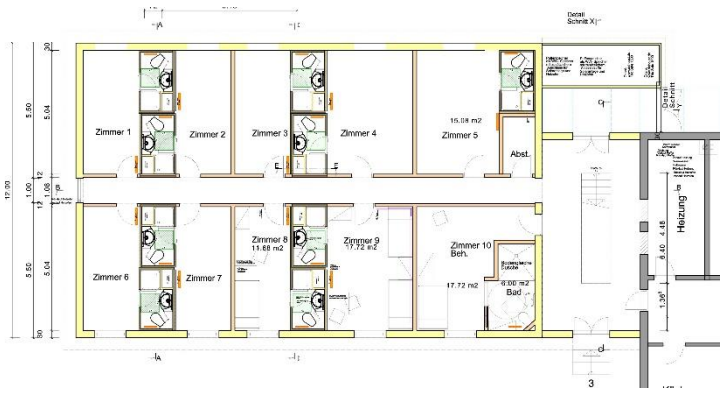
1. Einleitung

   a. Rückblick aus den Unterlagen aus 2017
      im März 2017 haben wir Ihnen den Zustand und die Entwicklung des Gasthaus Mooshäusl vorgestellt. In der Gemeinderatssitzung vom 20.06.2017 wurde das Projekt in der Abstimmung mit 17:0 befürwortet. Daraufhin ist die Gemeinde mit der Umsetzung beauftrag worden.
      Bei der Stellungnahme vom Bauamt Dachau ist eine Baugenehmigung nur über dem Weg einer Flächenumnutzung in Aussicht gestellt worden.

   b. Zur Information liegen die Unterlagen aus 2017 bei.

2. heutige Situation

   a. Für die Flächenumnutzung ist ein Landschaftsarchitekt erforderlich. Herr Simon Wankner Dipl.-Ing. Univ. aus Eching hat sich bereiterklärt die Flächenumnutzung für uns zu übernehmen.
      Bei der Überprüfung der letzten Baugenehmigung aus dem Jahr 2008 ist die Frage aufgekommen, wo die Umnutzungsgenehmigung der untern 10 Zimmer ist. Der Ursprüngliche Bau hatte in den unterem Stockwerk Konferenzräume vorgesehen. Aufgrund der hohen Nachfrage an Zimmern wurde dies allerdings schnell verworfen. Unser damaliger Architekt wurde beauftrag zeitnah eine Flächenumnutzung in die Wege zu leiten und im Erdgeschoss ebenfalls Zimmer genehmigen zu lassen. Diese ist nach unserem heutigen Kenntnisstand nicht erfolgt.
      Dieser Zustand ist bis zu dem Zeitpunkt, dass wir die Anfrage bezüglich der Flächenumnutzung gestellt haben, keinem aufgefallen.



EG - Bestand

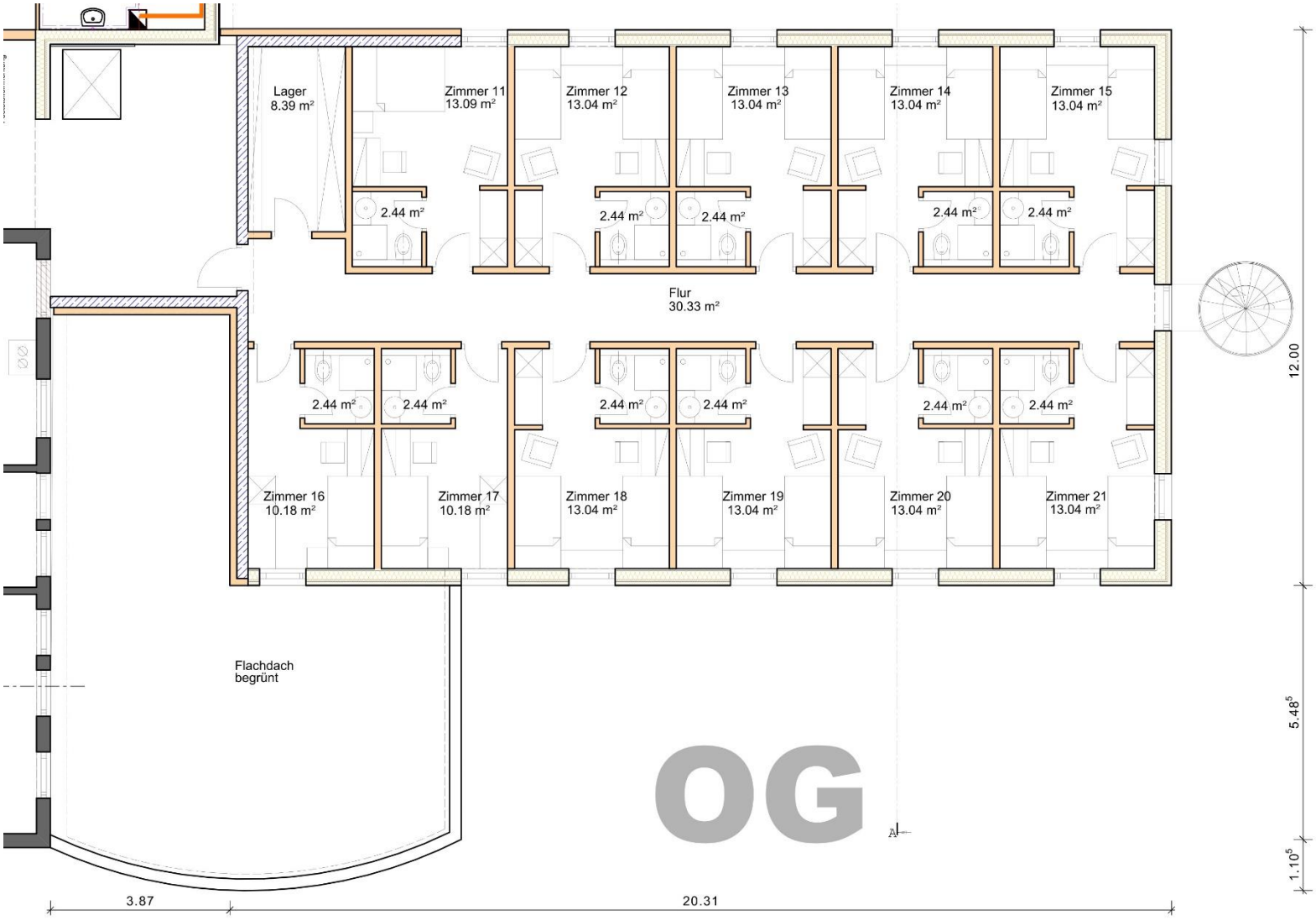
b. Bei der Gemeinderatssitzung vom 20.06.2017 wurde eine Erweiterung von 30 Zimmer vorgesehen. Im Laufe des Gespräches stellte sich heraus, dass eine Erweiterung in einem etwas kleineren Umfang gewünscht wird. Das Konzept ist auf 24 Zimmer in 3 Etagen angepasst worden.

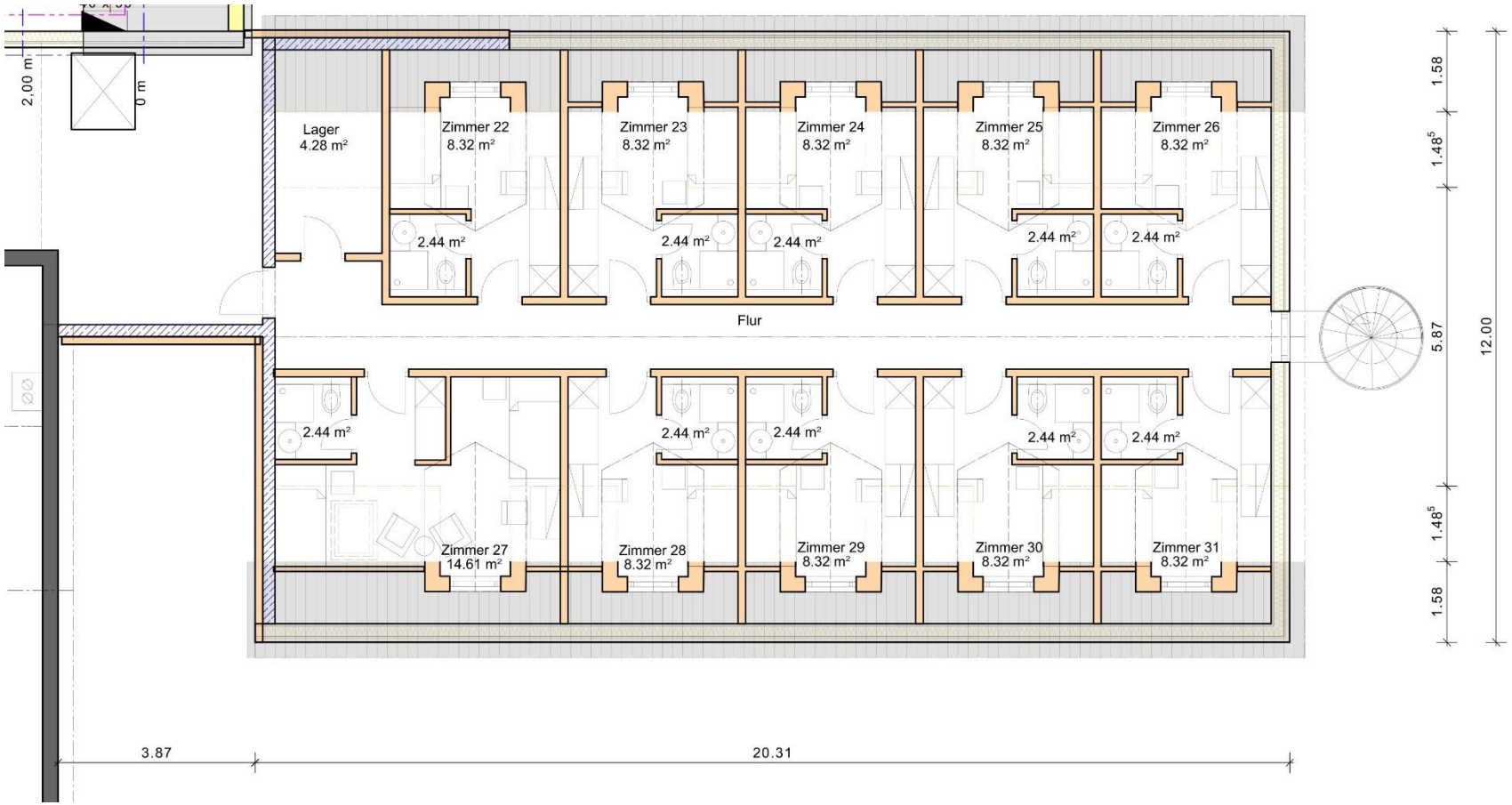
Übersicht

Erdgeschoss

Obergeschoss

Dachgeschoss




2,00 m
0 m
Lager
4.28 m²
Zimmer 22
8.32 m²
Zimmer 23
8.32 m²
Zimmer 24
8.32 m²
Zimmer 25
8.32 m²
Zimmer 26
8.32 m²
2.44 m²
2.44 m²
2.44 m²
2.44 m²
2.44 m²
Flur
2.44 m²
2.44 m²
2.44 m²
2.44 m²
2.44 m²
Zimmer 27
14.61 m²
Zimmer 28
8.32 m²
Zimmer 29
8.32 m²
Zimmer 30
8.32 m²
Zimmer 31
8.32 m²
1.58
1.48⁵
5.87
1.48⁵
1.58
12.00
3.87
20.31

c. Die Tatsache, dass die Umnutzung des bestehenden Gebäudes leider vergessen worden ist, ändern nichts an der eigentlichen Problematik des Generationswechsels. Ohne die 2. Erweiterung der 24 Zimmer ist der Bestand des Mooshäusl‘s für die Zukunft nicht gesichert.
Im Gegenteil, die Tatsache, dass die Umnutzung im laufenden Betrieb untergegangen ist, ist für den Betrieb ein existenzielles Problem.

3. Modernisierung und Änderungen bis heute

a. Mit Unterstützung der Gemeinde ist in den letzten Monaten ein Glasfaseranschluss gelegt worden. Dadurch sind wir in der Lage unseren Gasten ein 10 Mbit Anschluss in Internet bereit zu stellen. Im gleichen Zug wurden das Telefon auf IP umgestellt und das WLAN System auf die neuen Anforderungen angepasst. Aufgrund der höheren Bandbreite ist natürlich auch die Gefahr von Missbrauch vorhanden. Um dies zu verhindern haben wir uns einen leistungsfähigen Router (Fortigate 60C) mit sogenannten „WEB Filtern“ angeschafft. Seit etwa Mitte 2018 können wir unseren Gästen eine Auswahl von Sky Programmen zur Verfügung stellen.

b. Seit Januar 2019 ist das Mooshäusl als Ausbildungsbetrieb bei der IHK anerkannt worden. Die Qualifikation wurde aufgrund der langjährigen Tätigkeit (11 Jahre) im Hotelgewerbe bestätigt.
Bei der Besichtigung des Betriebes wurde festgestellt, dass alle Anforderungen für die Ausbildung gewährleistet sind.

c. Unser Sohn Florian hat am 16.08.2017 seine Ausbildung zum Hotelfachmann im Hotel Marc Aurel in Bad Gögging begonnen. Bad Gögging ist vom Mooshäusl ca. 80 Km entfernt. Als Florian in der 8.Klasse den Lehrvertrag unterschrieben hat haben wir Ihn auf die Entfernung und auch die daraus folgenden Konsequenzen hingewiesen. Da Florian zu Beginn seiner Lehre 16 Jahre war, hat sich nach einiger Zeit dann doch das Heimweh immer mehr eingestellt. Am 18.02.2018 hat Florian seine Ausbildung im Marc Aurel aufgrund der häuslichen Trennung abgebrochen.
Nach einiger Überlegung sind wir zu dem Entschluss gekommen, dass Florian seine Ausbildung zum Hotelfachmann im Mooshäusl absolvieren wird. Da die Tätigkeit als Hotelfachmann Florian weiterhin sehr viel Spaß macht und auch der Umgang mit Menschen

Ihm sehr liegt möchte er das Mooshäusl in der Zukunft weiterhin übernehmen und dann auch führen.

4. Geschäftliche Entwicklung in der Zukunft

wir gehen mal davon aus, wir erhalten unsere gewünschten Genehmigungen wie würde es weiter gehen.

a. Da wir in den letzten Jahren die Voraussetzungen für ein erfolgreiches Hotel geschaffen haben können wir die Klassifizierung zu einem „3 Sterne +“ Haus erreichen.

b. Das Budget für Mitarbeiter im Jahr wir sich auf ca. 100.000 € belaufen.

c. Der Biergarten wir wieder in Betrieb genommen werden.

d. Auszubildende und auch Praktikanten können in den Betrieb aufgenommen werden

e. Appartements können für Auszubildende und Mitarbeiter bereitgestellt werden

f. Laut unserer Statistik „Abgesagte Zimmer“ (das bedeutet, dass wir keine freien Zimmer mehr zur Verfügung hatten und deswegen die Zimmer absagen mussten) können wir das neue Gebäude ab dem 1. Tag fast vollständig auslasen.

Monat	Abgesagte Zimmer
04/2019	362
03/2019	111
02/2029	91
07.01.0219 bis 31.01.2019	82
01.12.2018 bis 20.12.2018	103
11/2018	697
10/2018	849
09/2018	755
08/2018	523
07/2018	231
18.06.2018 bis 30.06.2018	209

5. Zusammenfassung

Die Zusammenfassung lässt sich recht kurz halten. Das Mooshäusl hat sich in den letzten Jahren zu einem lukrativen und auch etablierten Hotel entwickelt. Durch die Erweiterung ist dis auch in der nächsten Generation gesichert.
Wir können aber nicht drum herumreden, bei der Umnutzungsgenehmigung ist gehörig etwas schief gegangen. Die Zukunft des Mooshäusl entscheidet sich nun mit der Genehmigung der Umnutzung und auch der Erweiterung der 24 Zimmer.

Anhang:

- Unterlagen aus 2017