



Bahnhof Rheda-Wiedenbrück
Bistro im Empfangsgebäude
Bahnhofsplatz 12-18
33378 Rheda-Wiedenbrück

Exposé
Stand: 09. März 2026

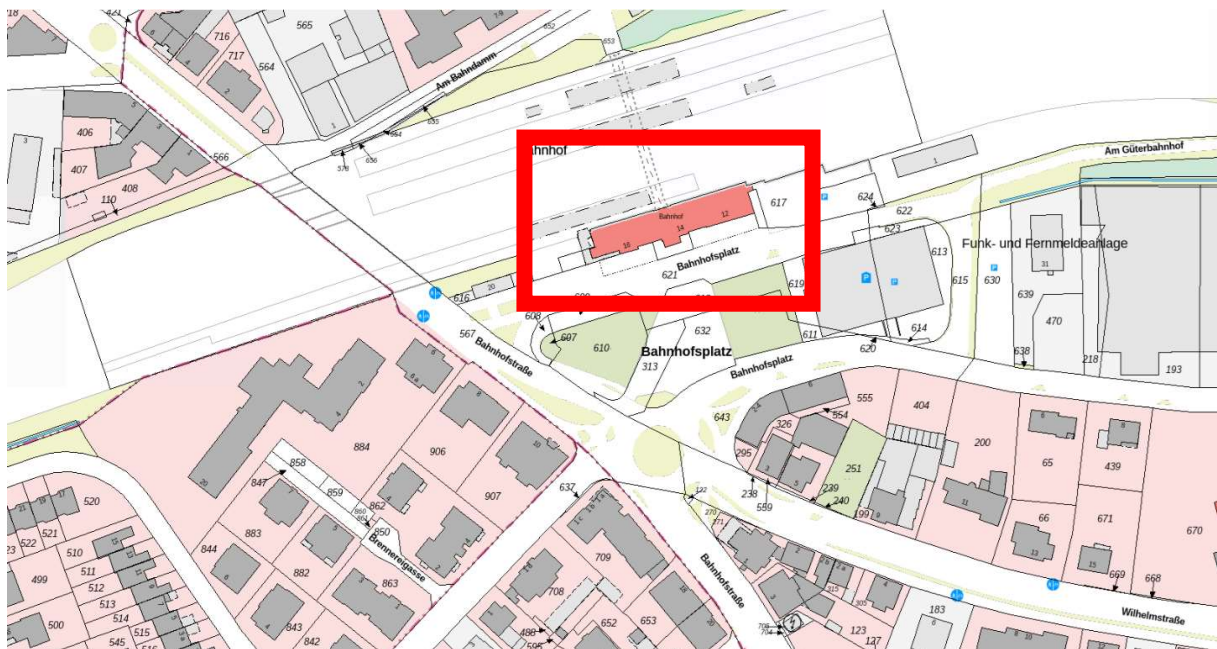
1. Ausschreibung zur Vermietung eines Objektes zum Betrieb eines einer Gastronomie (Bistro) im Bahnhof von Rheda-Wiedenbrück

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück beabsichtigt, das Bistro im Empfangsgebäude des Rheda-Wiedenbrücker Bahnhofs zum Betrieb eines Bistros neu zu vermieten.

Vorgesehen ist der Verkauf von kalten und warmen Snacks sowie von Getränken, die zum Verzehr im Bistro oder außer-Haus-Verkauf angeboten werden können.

Für die Realisierung und Umsetzung sucht die Stadt einen Vertragspartner/eine Vertragspartnerin, der/die mit einem angemessenen Konzept überzeugen kann und die spezifischen Anforderungen des Bahnhofsumfelds durch kundenorientierte Öffnungszeiten erfüllt. Das Bistro soll dabei nicht nur eine funktionale Versorgung sicherstellen, sondern als ‚Visitenkarte der Stadt‘ die Aufenthaltsqualität im Bahnhof nachhaltig steigern.

2. Objektbeschreibung



Das Empfangsgebäude des Bahnhofs in Rheda-Wiedenbrück stammt im Kern aus dem Jahr 1853, wurde allerdings mehrfach erweitert und umgebaut (1873, 1896, 1919/1920). Im Inneren ist es weitgehend modernisiert. Die Fassade wurde 2002 bis 2004 saniert und optisch auf den historischen Bestand zurückgeführt.

Der Bahnhof befindet sich an der Bahnstrecke Minden-Hamm, einer der am dichtesten befahrenen Strecken Deutschlands. Am Bahnhof Rheda-Wiedenbrück verkehren folgende Züge:

RE 6 (Minden/Köln/Bonn)
RE78 (Porta Express)
RB 69 (Hamm/Bielefeld)
RB 67 (Münster/Bielefeld)

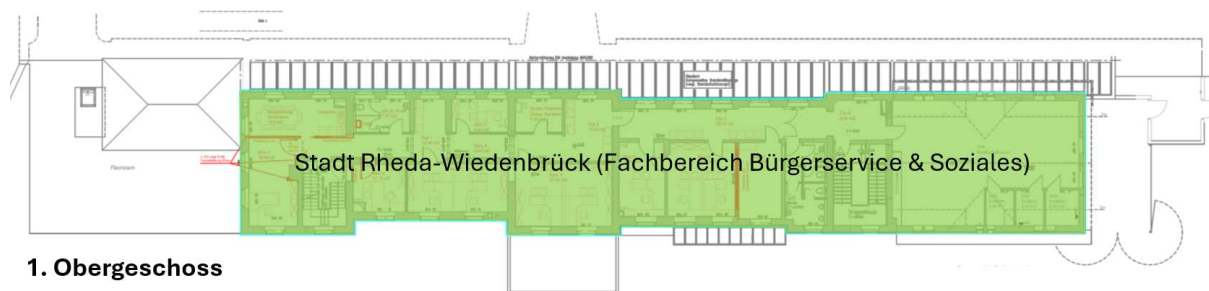
Am Bahnhof in Rheda steigen täglich Montag bis Samstag ca. 3.500 (am Sonntag ca. 2.400) Zugreisende ein/aus/um.

Folgende regional und innerstädtisch verkehrende Busse haben ihren Start- und Endpunkt am Bahnhof:

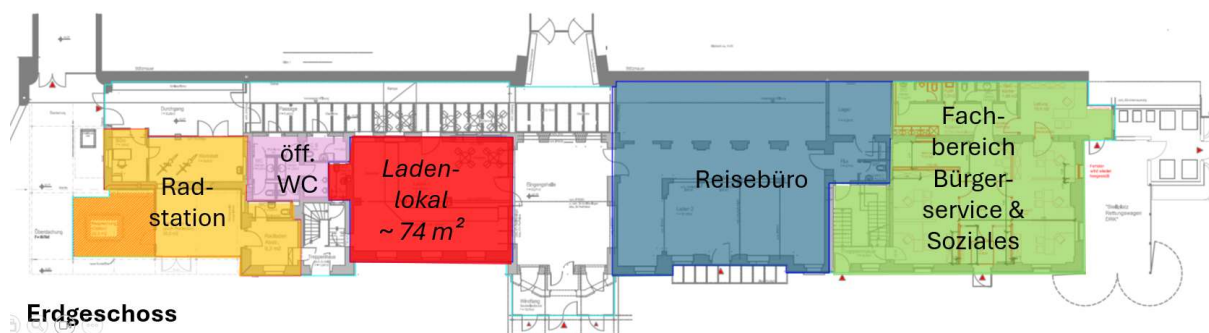
Bus S 40 (Paderborn/Rheda-Wiedenbrück)
Bus 70 (Lippstadt/Rheda-Wiedenbrück)
Bus 75 (Verl/Rheda-Wiedenbrück)
Bus 75.1 (innerstädtisch)
Bus 76 (Rietberg/Rheda-Wiedenbrück)
Bus 78.1 (innerstädtisch)
Bus 78.2 (innerstädtisch)
Bus 79 (Gütersloh/Rheda-Wiedenbrück)
Bus 79.1 (innerstädtisch)

Das Fahrgastaufkommen der Buslinien 70, 75, 76, 78 und 79 beläuft sich an Wochentagen (Montag bis Freitag) auf rd. 1.000 Personen, an Samstagen auf rd. 500 Personen und an Sonn-/Feiertagen auf rd. 200 Personen (Ein- und Ausstieg).

Folgende Nutzungen befinden sich Empfangsgebäude:



1. Obergeschoss Stadtverwaltung Rheda-Wiedenbrück, Fachbereich Bürgerservice und Soziales (gesamt)



Erdgeschoss: Stadtverwaltung Rheda-Wiedenbrück, Fachbereich Bürgerservice und Soziales (teilweise)
Reisebüro (teilweise)
Radstation (Pro Arbeit e.V.) (teilweise)
Öffentliches WC



Das Bistro befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss des Empfangsgebäudes.



Das Bistro verfügt über eine Nutzfläche von ca. 74 m² (zzgl. WC ca. 2 m²) und haushaltsübliche Anschlüsse für die Ver- und Entsorgung.

3. Rahmenbedingungen (Gewerbemietvertrag zum Betrieb eines Bistros)

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück erwartet, dass das bisherige und bewährte Nutzkonzept als Bistro fortgeführt wird.

- Aufgrund der verfügbaren Flächen und der haushaltsüblichen, d.h. nicht gewerblichen, Ver- und Entsorgung ist z.B. ein Grillimbiss der zusätzlichen Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung stellt, nicht umsetzbar.
- Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines Bistros mit tagesgastronomischem Charakter. Der Schwerpunkt des Sortiments liegt auf dem Verkauf von alkoholfreien Kalt- und Heißgetränken, Backwaren sowie kleinen Speisen (Snacks, Salate, Imbissgerichte) zum Verzehr vor Ort oder zur Mitnahme. Der Verkauf von Tabakwaren, E-Zigaretten, Vaporizern, Liquid-Produkten und entsprechendem Zubehör ist nur als Nebensortiment zulässig (untergeordnete Bedeutung). Der Anteil dieser Waren darf 10 % der gesamten Warenmenge bzw. der Regalmeter nicht überschreiten. Ein Verkauf erfolgt nur in haushaltsüblichen Mengen.
- Der Mietvertrag wird zunächst auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen. Er verlängert sich danach um jeweils 1 Jahr, wenn keine der Vertragsparteien den Mietvertrag mit halbjährlicher Frist zum Ende des Mietjahres kündigt.
- Die monatliche Nettokaltmiete beträgt mindestens 385,00 €. Der Vertragspartner/die Vertragspartnerin trägt alle Betriebskosten, öffentlichen Lasten, Steuern und Abgaben. Hierzu zahlt der Vertragspartner/die Vertragspartnerin eine monatliche Vorauszahlung von 140,00 € auf die Nebenkosten. Zusätzlich zur Miete und den Nebenkostenvorauszahlungen ist die jeweils geltende gesetzliche Umsatzsteuer zu entrichten, sofern der Vermieter zur Umsatzsteuer optiert, was aktuell nicht der Fall ist.
- Das Mietobjekt wird ohne Gastronomie-Inventar (Küchengeräte, Möbel, Kleininventar) vermietet. Für die Beschaffung, Instandhaltung, Wartung und Reparatur sämtlicher vom Mieter eingebrachten Geräte und Einbauten ist ausschließlich der Vertragspartner/die Vertragspartnerin auf eigene Kosten verantwortlich. Es besteht ggf. die Möglichkeit (Rest-)Bestände vom Vornutzer zu erwerben. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind sämtliche eingebrachten Einbauten und Inventargegenstände zu entfernen.
- Die Stadt Rheda-Wiedenbrück trägt die Kosten für die Instandhaltung von Dach und Fach sowie der im Gebäude fest verlegten Grundleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) bis zu den jeweiligen Übergabepunkten/Anschlüssen in den Mieträumen. Der Vertragspartner/die Vertragspartnerin trägt die Kosten für alle übrigen Instandsetzungen im Inneren der Räume, insbesondere an den von ihm/von ihr eingebrachten Einbauten und Inventargegenstände.

4. Bewerbungskriterien

Das Vergabeverfahren beginnt sofort und endet am 15.05.2026.

Die Bewertung erfolgt auf Basis der folgenden Kriterien:

- 1) Qualität des Betriebskonzeptes und frühester Betriebsbeginn ab Zuschlagserteilung
- 2) Qualifikation des Bewerbers und Referenzen
- 3) Umfang und Qualität des Angebots.
- 4) Angebot über die Miethöhe

Die Auswertung der Bewerbungen erfolgt nach folgender Matrix:

Nr. 1	40 %	Noten 1-6
Nr. 2	30 %	Noten 1-6
Nr. 3	20 %	Noten 1-6
Nr. 4	10 %	Interpolation
SUMME	100%	ERGEBNIS

Dabei gilt:

- | | |
|-------------------|---|
| 1 (sehr gut): | Herausragend, klarer Mehrwert und ist vollumfänglich plausibel |
| 2 (gut): | Alle Anforderungen werden voll erfüllt, vollumfänglich schlüssig. |
| 3 (befriedigend): | Anforderungen erfüllt, kleine Unklarheiten oder weniger Details. |
| 4 (ausreichend): | Mindestanforderungen erfüllt, aber oberflächlich oder lückenhaft. |
| 5 (mangelhaft): | Grundlegende Anforderungen werden verfehlt. |
| 6 (ungenügend): | Beschreibung fehlt oder ist unbrauchbar. |

Angemerkt sei, dass der abschließende Zuschlag unter Gremienvorbehalt steht. D.h. der zuständige Ausschuss oder der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück sind frei darin zu entscheiden, ob und zu welchen Bedingungen die Vergabe des Ladenlokals erfolgt.

Von den Bewerbern sind entsprechend der Kriterien folgende Unterlagen, Nachweise und Angaben einzureichen:

Kriterium 1: Qualität des Betriebskonzepts

- Aussagekräftige Beschreibung des Betriebskonzeptes
- Betriebsbeginn ab Zuschlagserteilung
- Beschreibung der Ausstattung der Räumlichkeiten
- Beschreibung der geplanten Öffnungszeiten (mindestens Montag bis Freitag von 06:00 bis 17:00, Samstag von 08:00 bis 14:00)
- Beschreibung des Personalkonzeptes im Hinblick auf die Abdeckung der Öffnungszeiten

Kriterium 2: Qualifikation des Bewerbers und Referenzen

- Lebenslauf und Referenzprojekte über die erfolgreiche Führung eines vergleichbaren Betriebes
- aktueller Auszug eines polizeilichen Führungszeugnisses
- aktueller Auszug aus der Schuldnerkartei, aktueller Auszug aus dem Gewerbezentralregister; jeweils nicht älter als zwei Monate
- Unterrichtungsnachweis einer Industrie- und Handelskammer über die lebensmittelhygienischen Vorschriften

Kriterium 3: Umfang und Qualität des Angebots

- Übersicht über das Produktangebot und Produktvorschläge (insbesondere Aufstellung der zum Verkauf beabsichtigten Speisen und Getränken)

Kriterium 4: Angebot über den anfänglichen Mietzins

- Einreichung eines Angebotes über den anfänglichen Mietzins (mindestens 385,00 €/Monat zzgl. Nebenkosten in Höhe von 140,00 €/Monat).

Die Bewerbungsunterlagen sind spätestens zum 15.5.2026, 12:00 Uhr postalisch mit der Aufschrift „NICHT ÖFFNEN, Bewerbungsverfahren Bahnhof Rheda Bistro“ einzureichen bei der:

Stadt Rheda-Wiedenbrück
Fachbereich Immobilienmanagement
Rathausplatz 13
33378 Rheda-Wiedenbrück

alternativ: per E-Mail an liegenschaften@rh-wd.de

Das Versandrisiko liegt beim Bewerber/bei der Bewerberin.

Die Stadt behält sich vor, verspätet eingegangene oder unvollständige Unterlagen vom Vergabeverfahren auszuschließen.

5. Hinweise

Es handelt sich hierbei um ein Verfahren zur Abgabe eines Angebotes, das nicht den Bestimmungen der VOL/VOB/VgV unterliegt.

Aus der Abgabe einer Bewerbung lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Rheda-Wiedenbrück herleiten und es können keine Ansprüche gegen die Stadt Rheda-Wiedenbrück geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Vergabe des Gastronomiebetriebes nicht erfolgt. Die Kosten für die Ausarbeitungen von Unterlagen und Nachweisen sowie für die Teilnahme an dem Verfahren werden nicht erstattet.

Die in dem vorliegenden Exposé nebst Anlagen enthaltenen Angaben und Beschreibungen gelten nicht als vereinbarte Beschaffenheit, gelten auch nicht als Eigenschaften im Sinne des § 434 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für den Zustand und die Beschaffenheit der Immobilie übernimmt die Stadt Rheda-Wiedenbrück keine Garantie.

Personenbezogenen Daten werden im Einklang mit den Bestimmungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) verarbeitet.

6. Auskünfte/Besichtigung

Den Bewerbern wird empfohlen, sich vor Ort einen Eindruck dem Ladenlokal zu verschaffen. Für eine Terminvereinbarung zur Besichtigung des Objektes und zur Einholung weiterer Auskünfte oder zum Bewerbungsverfahren wenden Sie sich bitte an:

Stadt Rheda-Wiedenbrück
Fachbereich Immobilienmanagement
Rathausplatz 13
33378 Rheda-Wiedenbrück

T.: 05242-963 521
E.: liegenschaften@rh-wd.de