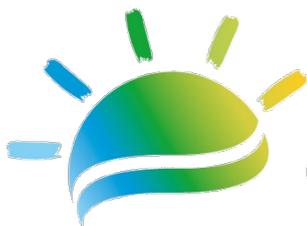


# EXPOSÉ

## Gemeinde Esterwegen

Interessenbekundungsverfahren  
Gastronomie „Zum Alten Herrenhaus“

**LUST AUF GASTRO**  
im Herzen von Esterwegen?



GEMEINDE  
**Esterwegen**

### Herausgeber

Gemeinde Esterwegen  
Poststr. 13  
26897 Esterwegen  
Tel.: 05955/200-56

E-Mail: [gerd.holthaus@nordhuemmling.de](mailto:gerd.holthaus@nordhuemmling.de)

## 1. Ausgangssituation

Die Gemeinde Esterwegen hat das Gebäude der ehemaligen Gastwirtschaft Heyen im Ortskern von Esterwegen erworben. Das Gebäude wurde als Herrenhaus im Jahr 1837 vom letzten Gutsherrn von Exterde errichtet und liegt im Zentrum von Esterwegen in direkter Nachbarschaft zur katholischen Kirche St. Johannes der Täufer.

Die Gemeinde hat das Gebäude erworben, um die Versorgung des Ortes mit einer Gastwirtschaft, einem Saalbetrieb, einem Clubraum und zwei Kegelbahnen zu sichern.

Im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens sucht die Gemeinde Esterwegen einen Nutzer beziehungsweise Betreiber für die Gastwirtschaft „Zum Alten Herrenhaus“, bestehend aus Gastwirtschaft beziehungsweise Gastronomie, Saalbetrieb, Clubraum und Kegelbahnen im Herzen Esterwegens.

### 1.1 Esterwegen

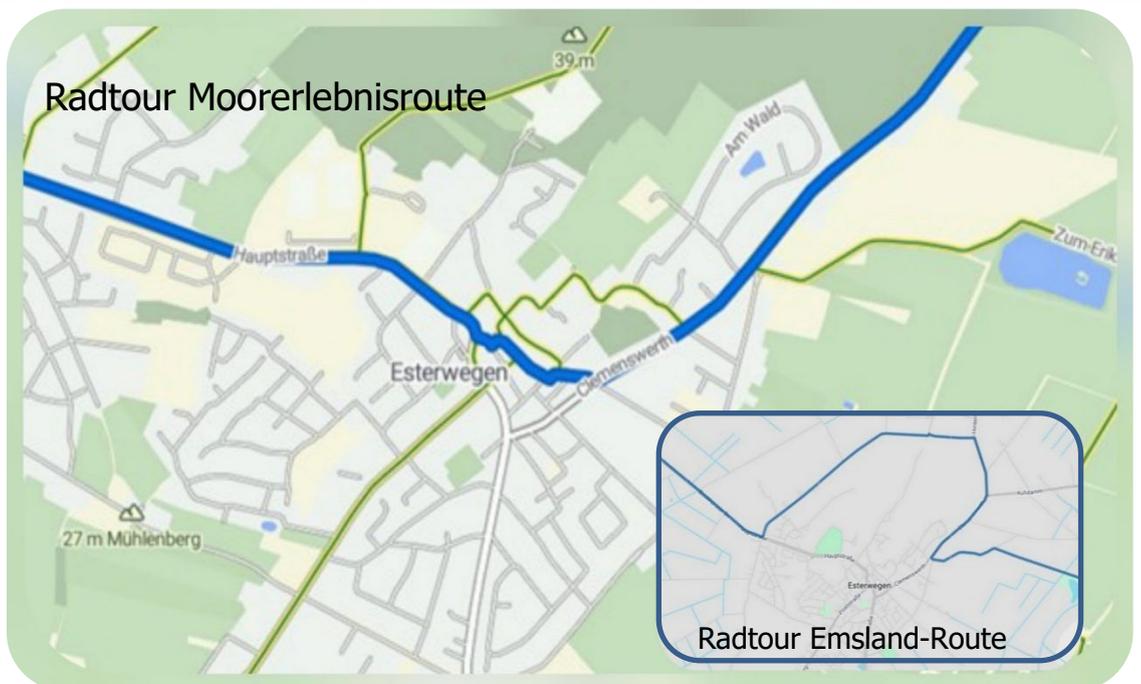
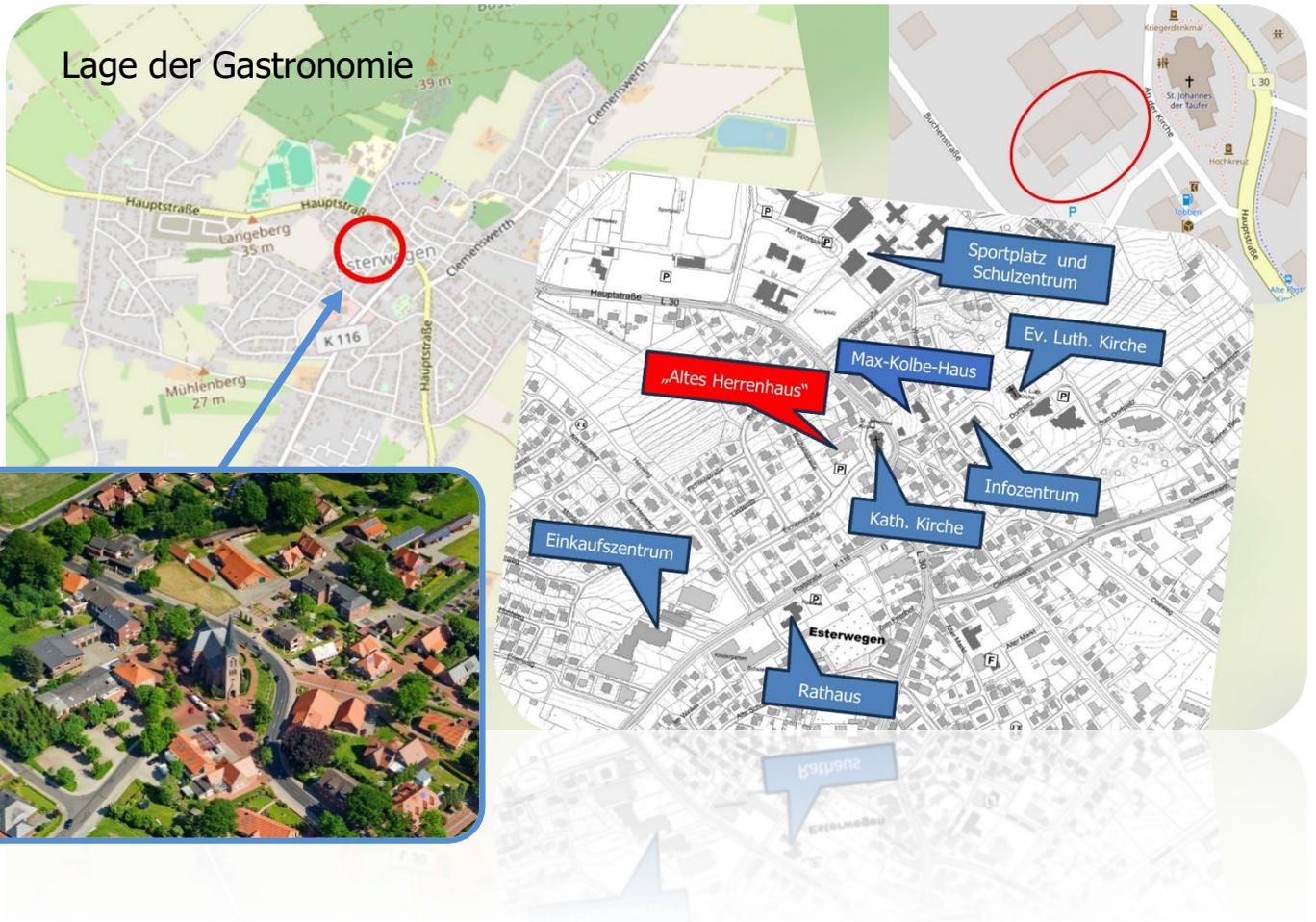
Esterwegen ist eine lebendige Gemeinde mit rund 5.500 Einwohnern im Landkreis Emsland und Sitz der Samtgemeinde Nordhümmling. Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes stammt aus dem Jahr 1223.

Die Gemeinde liegt zwischen Papenburg und Oldenburg auf einem teils bewaldeten Geestrücken, dem Esterweger Busch, inmitten einer von Hochmooren geprägten Landschaft. Im Süden schließt sich die Hügellandschaft des Hümmlings an. Über die Bundesstraße B401 ist Esterwegen bequem mit dem Auto erreichbar.

Die Region gilt als besonders fahrradfreundlich. Gleich zwei bekannte Radfernwege – die Emsland-Route und die Moorerlebnisroute – führen durch Esterwegen. Aktuell bestehen im Ort jedoch nur begrenzte Möglichkeiten zur gastronomischen Einkehr, was für den neuen Betreiber ein attraktives Potenzial bietet. Ein kulturelles Highlight ist die Gedenkstätte Esterwegen, eine bedeutende Einrichtung der europäischen Erinnerungskultur. Sie erinnert an die fünfzehn Emslandlager, die in den Jahren 1933 bis 1945 als Konzentrations-, Schutzhaft-, Straf- und Kriegsgefangenenlager genutzt wurden. Die Gedenkstätte zieht jährlich mehr als 22.000 Besucherinnen und Besucher an.



## Impressionen der Umgebung



## **1.2 Erhaltung des Ankerpunkts - Ein Ort mit Perspektive – Gastfreundschaft im Herzen Esterwegens**

Die Gemeinde Esterwegen bildet gemeinsam mit Bockhorst, Breddenberg und Hilkenbrook die engagierte Dorfregion Ohetal-Nordhümmling, die 2020 erfolgreich in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurde. Grundlage dafür ist die ZILE-Richtlinie zur integrierten ländlichen Entwicklung. Seitdem wird in Esterwegen viel bewegt – mit dem Ziel, Lebensqualität zu sichern, lokale Strukturen zu stärken und den Ort zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Ein zentraler Baustein dieser Entwicklung ist das Projekt zur Stärkung und Wiederbelebung des örtlichen Gastgewerbes – einem bedeutenden Treffpunkt für Gemeinschaft, Kultur und Feiern. Geplant ist die Umnutzung zweier Innenräume zur Einrichtung eines modernen, ansprechenden Trauzimmers, das künftig emotionale Höhepunkte in festlichem Rahmen ermöglicht. Sämtliche Räume – einschließlich Kneipe und Trauzimmer – sollen barrierefrei gestaltet werden, um allen Menschen uneingeschränkten Zugang zu ermöglichen.

Die bestehende Wohnung im Obergeschoss bleibt erhalten und kann künftig beispielsweise vom neuen Betreiber genutzt werden.

Auch der traditionsreiche Saalbetrieb, die beiden Kegelbahnen sowie die Kneipe sollen bewahrt und in Teilen modernisiert werden. Ziel ist es, die Gastwirtschaft als lebendigen, attraktiven Ort für Einheimische wie Gäste nachhaltig zu stärken.

Ein besonderes Augenmerk liegt zudem auf der Neugestaltung der Außenanlage: Einladend, gemütlich und vielseitig nutzbar, soll sie Raum bieten für Begegnungen, Veranstaltungen und Empfänge unter freiem Himmel.

Mit diesem Projekt setzt die Gemeinde Esterwegen ein starkes Zeichen für Lebensqualität, Gastfreundschaft und eine lebendige Ortsmitte – und lädt zur Mitgestaltung einer vielversprechenden Zukunft ein.

### 1.3 Zum Alten Herrenhaus - Tradition trifft Zukunft – Ihre Chance im historischen Herzen von Esterwegen

Im Herzen der Gemeinde Esterwegen befindet sich ein geschichtsträchtiges Gebäude mit großem Potenzial: Das ehemalige Herrenhaus des Gutes Esterwegen wurde im Jahr 1837 vom letzten Gutsherrn von Exterde erbaut und prägte seither das Ortsbild als zentrales Bauwerk.

Zuletzt wurde es als Gastwirtschaft Heyen betrieben, die erst im Herbst 2024 ihren Betrieb eingestellt hat. Aufgrund der bisherigen Nutzung entspricht die Gebäudestruktur weiterhin den Anforderungen eines zeitgemäßen Gastronomiebetriebs und bietet auf rund **1.133 m<sup>2</sup> vielseitig nutzbare Flächen**.

Besonders hervorzuheben ist der **großzügige, helle Festsaal mit seiner offenen Raumstruktur**, einer großen eigenen Theke und mobilen Trennwänden, der flexibel genutzt und bei Bedarf in drei Raumgrößen für ca. 80, 150 oder 200 Personen unterteilt werden kann. Eine funktionale Bestuhlung für bis zu 200 Gäste ist bereits vorhanden. Der Saal ist in einem sehr guten Zustand und sofort nutzbar.

Bereits im Jahr 2010 wurde er mit einer modernen Schallschutzdecke ausgestattet und 2007 um eine Klimaanlage ergänzt, die für angenehme Temperaturen sorgt – auch bei voller Auslastung.

Die **gastronomische Küche ist voll funktionsfähig** und mit allen nötigen Geräten ausgestattet; lediglich kleinere Anpassungen sind erforderlich, um die Hygienestandards optimal zu erfüllen. Kühlräume und eine ausreichende Be- und Entlüftung sind vorhanden.

Neben dem Festsaal verfügt das Gebäude über eine **traditionelle Kneipe, angrenzende Clubräume, einen gemütlichen Gastraum sowie zwei Kegelbahnen**, die 1979 in Betrieb genommen wurden.

Auch diese Bereiche sind in ihrer Funktion erhalten, sollen jedoch im Zuge der geplanten Sanierungsmaßnahmen teilweise modernisiert und renoviert werden.

Die Sanitäreinrichtungen sind in die Jahre gekommen und werden umfassend saniert und barrierefrei ausgebaut. Derzeit ist lediglich der Festsaal barrierefrei erreichbar; künftig wird die **Barrierefreiheit** auch für die Kneipe sowie das geplante Trauzimmer hergestellt.

Im Innenbereich der Gaststätte ist vorgesehen, Räume für **standesamtliche Trauungen** einzurichten – ein attraktives Angebot für Eheschließungen im besonderen historischen Ambiente.

Die im Obergeschoss befindliche **Wohnung bleibt erhalten** und kann perspektivisch vom zukünftigen Betreiber genutzt werden.

Auch die äußere Gestaltung des Gebäudes wird im Rahmen der vorgesehenen Maßnahmen behutsam erneuert. Die markante neogotische Fassadengestaltung bleibt erhalten und wird denkmalgerecht saniert. Dies betrifft insbesondere den Dachstuhl, das Mauerwerk

und die Fenster. Im Altbau sind denkmalgeschützte Holzfenster mit Thermoverglasung verbaut, im Anbau finden sich teils Holzfenster mit Einfachverglasung sowie Kunststofffenster mit Thermoverglasung. **Der barrierefreie Zugang zum Gebäude wird ebenfalls im Zuge der Sanierung geschaffen.**

Vor dem Gebäude befindet sich eine genehmigte Terrasse mit ca. 35 m<sup>2</sup> Fläche, die im Rahmen der Außenanlagen neu angelegt und gegebenenfalls vergrößert werden soll – ideal für den Sommerbetrieb und Empfänge im Freien.

Für Gäste stehen 70 gepflasterte und beleuchtete Parkplätze direkt am Haus zur Verfügung – ein nicht zu unterschätzender Standortvorteil.

Die technische Ausstattung des Hauses erfüllt bereits viele heutige Anforderungen. Das Gebäude wird über eine Gaszentralheizung beheizt, deren Verteilung 2014 erneuert wurde. Neben der bereits erwähnten Klimaanlage im Saal tragen auch die vorhandenen Kühlräume sowie die ausgebaute Be- und Entlüftung zu einem reibungslosen Gastronomiebetrieb bei.

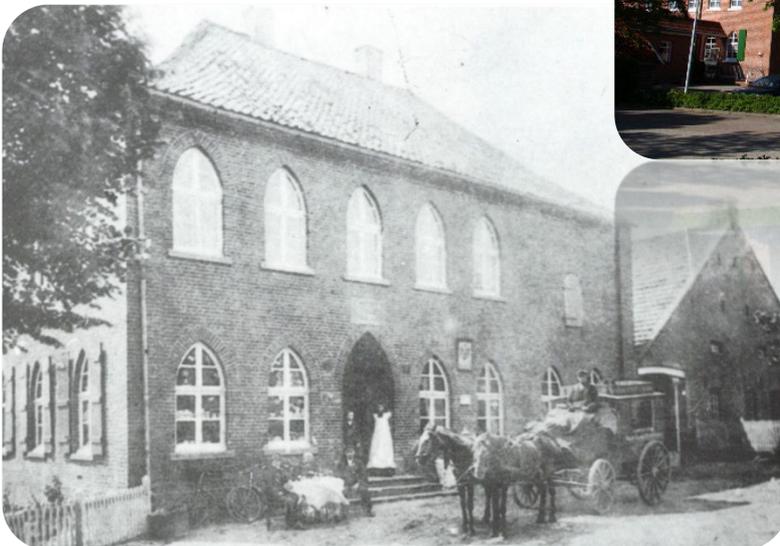
Das Gebäude verfügt zudem über einen **Vereinsraum** mit rund 25 m<sup>2</sup>, der direkt an den Gastronomiebereich angebunden ist. Dieser wird von örtlichen Vereinen genutzt, die zugleich zur Grundauslastung des gastronomischen Angebots beitragen.

Besonders hervorzuheben ist das **Alleinstellungsmerkmal des Saalbetriebs im Ort**: In Esterwegen gibt es lediglich einen weiteren gastronomischen Betrieb mit Hotellerie, jedoch keine zweite vergleichbare Veranstaltungsstätte. Der Saal ist für viele größere ortsansässige Vereine von zentraler Bedeutung und als Veranstaltungsort fest etabliert.

Die Gemeinde Esterwegen zeigt sich offen für unterschiedliche gastronomische Nutzungskonzepte. Ob klassische Gaststätte, Veranstaltungs- und Hochzeitslocation, Café oder kultureller Treffpunkt – die künftige Ausgestaltung kann individuell auf das Betriebskonzept des neuen Nutzers abgestimmt werden.

**Dieses historische Gebäude bietet eine einmalige Gelegenheit, Tradition und Moderne zu verbinden und in einem lebendigen Ortskern eine neue gastronomische Mitte zu schaffen. Die Rahmenbedingungen sind ideal – für engagierte Betreiber mit Vision und Liebe zur Gastlichkeit.**

## Ansichten der charaktervollen Außenarchitektur



# Innenansichten mit Charme und Potenzial



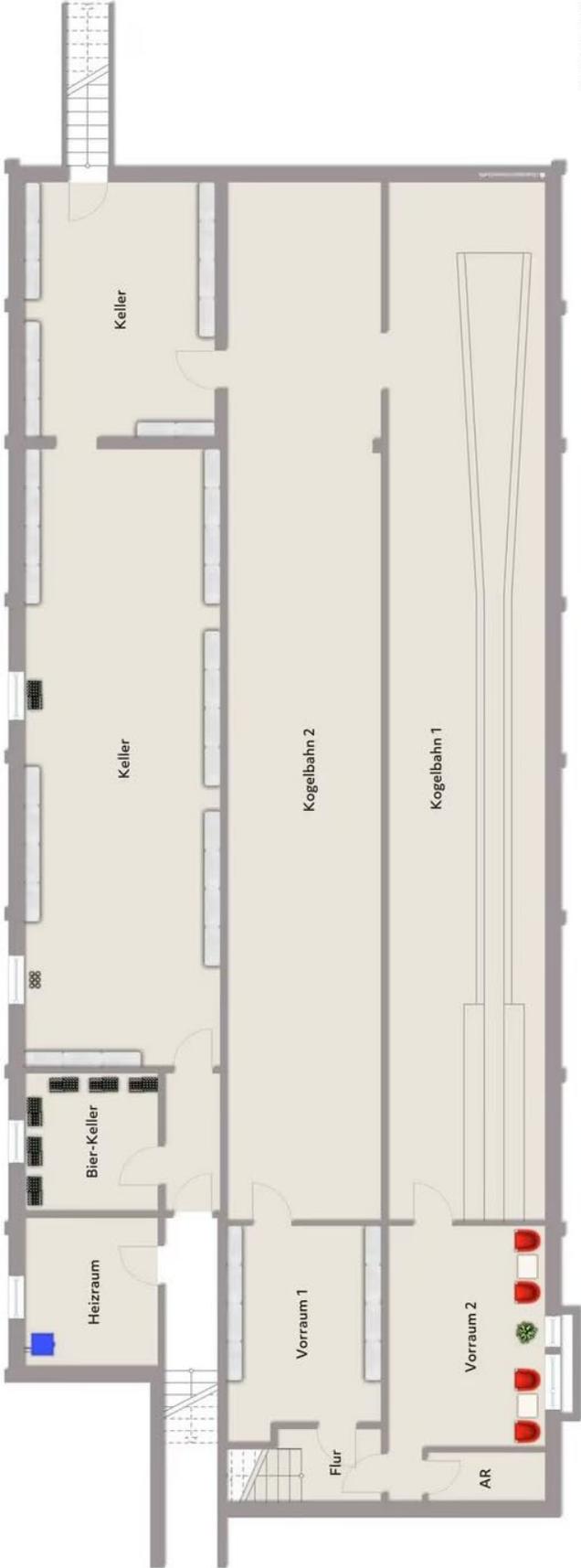


# Grundriss Erdgeschoss



Planungsbüro, 10/11/2018

# Grundriss Kellergeschoss



## Grundriss Obergeschoss



### 3 Informationen zum Vergabeverfahren

#### 3.1 Terminrahmen

- Veröffentlichung Exposé ab **07.05.2025**
  - verschiedene regionale Zeitungen  
z.B. Ems-Zeitung, NordWest-Zeitung, NOZ u.a.
  - Allgemeine Hotel- und Gastronomie-Zeitung
  - Internet: - [www.sg-nordhuemmling.de](http://www.sg-nordhuemmling.de)  
- [www.ahgzimmo.de](http://www.ahgzimmo.de)
- Ende Abgabefrist Interessenbekundung **20.06.2025**
- Sichtung der Angebote und Gespräche  
mit Interessenten bis **30.07.2025**
- Mietvertrag anschließend

#### 3.2 Leistungen des Interessenten

Die Gemeinde Esterwegen sucht engagierte Gastronomen oder Betreiber, die mit einem standortgerechten, zukunftsfähigen Konzept überzeugen und ein langfristiges gastronomisches Angebot im Ort etablieren möchten. Gesucht wird kein kurzfristiges Projekt, sondern ein tragfähiges Konzept mit Herz und Verstand – eingebettet in das Ortsbild und abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bevölkerung sowie möglicher Gäste.

Die Bewerber sollen sowohl durch ihre fachliche Qualifikation und Erfahrung (Referenzen) als auch durch ein schlüssiges Betreiberkonzept überzeugen. Ziel ist es, einen Partner zu finden, der die vorhandenen Potenziale erkennt, weiterentwickelt und verantwortungsvoll in die Zukunft führt.

Von den Interessenten werden folgende Unterlagen und Angaben erwartet:

- Eine formlose Interessenbekundung zur langfristigen Anmietung der Gastronomieeinheit mit ersten Hinweisen zur geplanten Nutzung, zum Umsetzungsansatz und zur Finanzierung.
- Eine schriftliche oder grafische Darstellung des gastronomischen Nutzungskonzepts, inkl. Angaben zur vorgesehenen Betriebsform (z. B. Mittags- oder Abendgastronomie, Speisewirtschaft, Cafébetrieb etc.) sowie zu möglichen Besonderheiten im Speisen- und Getränkeangebot.
- Konkrete Angaben zum gestalterischen Konzept, das die Atmosphäre und Ausrichtung des künftigen Gastronomiebetriebs beschreibt.

### 3.3 Einlieferung und Sichtung der Interessenbekundungen

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen sind bis spätestens **Freitag, den 20. Juni 2025, um 11:00 Uhr** einzureichen. Die Einreichung kann schriftlich erfolgen – persönlich oder per Post – an:

#### **Samtgemeinde Nordhümmling**

z. Hd. Herrn Gerd Holthaus (Raum 112)  
Poststraße 13  
26897 Esterwegen

Alternativ ist auch eine digitale Übersendung per E-Mail möglich an:

 **gerd.holthaus@nordhuemmling.de**

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Holthaus gern zur Verfügung:

 **Tel.: 05955 – 200-56**

 **E-Mail: gerd.holthaus@nordhuemmling.de**

**Informationen/Rückfragen auch gern unter mobil 0171 1213543 Samtgemeindebürgermeister/Gemeindedirektor Christoph Hüntelmann**

Die eingereichten Interessenbekundungen und Konzepte werden unmittelbar nach Ablauf der Frist gesichtet. Gegebenenfalls werden im Anschluss persönliche Gespräche mit ausgewählten Interessenten geführt. Die Gemeinde behält sich vor, den Interessentenkreis einzugrenzen. Über die Aufnahme konkreter Mietvertragsverhandlungen entscheidet abschließend das zuständige politische Gremium der Gemeinde Esterwegen.

## 4 Weitere Rahmenbedingungen / Vorgaben

### 4.1 Bauliche und gestalterische Vorgaben

Dem zukünftigen Betreiber bietet sich die Möglichkeit, **aktiv an der Ausgestaltung der Mietflächen mitzuwirken**. Sowohl die Innen- als auch die Außengestaltung werden in enger Abstimmung mit dem Betreiber individuell entwickelt. Der Ausbau und die Ausstattung erfolgen durch den Nutzer selbst und können dabei passgenau auf das jeweilige Gastronomiekonzept zugeschnitten werden.

Wichtig ist dabei: Das finale Gestaltungskonzept muss sich in die **Rahmenbedingungen der Fördermittelrichtlinien sowie die Vorgaben des Denkmalschutzes** einfügen. Diese werden im weiteren Verlauf in einem gemeinsamen Abstimmungsprozess zwischen Gemeinde, Planern und dem zukünftigen Betreiber konkretisiert.

## 4.2 Planungsrechtliche / bauordnungsrechtliche Vorgaben

Ob über die allgemeinen bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen hinaus **ortsbezogene oder projektspezifische Anforderungen** einzuhalten sind, wird im Verlauf des weiteren Planungsprozesses gemeinsam definiert. Diese werden im engen Austausch zwischen Gemeinde, Planungsbeteiligten und dem zukünftigen Betreiber abgestimmt und präzisiert.

## 4.3 Parkplätze

Für Gäste und Personal stehen 70 beleuchtete und gepflasterte Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die großzügige Parksituation gewährleistet eine komfortable Erreichbarkeit des Gastronomiebetriebs – auch bei Veranstaltungen mit hoher Besucherfrequenz.

## 4.4 Mietvertragliche Rahmenbedingungen

Vermieterin des Objekts ist die **Gemeinde Esterwegen**. Der Beginn des Mietverhältnisses ist flexibel und wird **im IV. Quartal 2025 bzw. im 1. Halbjahr 2026** angestrebt – je nach Planungs- und Umsetzungsstand. Die genaue **Mietdauer** wird im Rahmen der Vertragsverhandlungen individuell vereinbart.

Die **Mietkonditionen** orientieren sich am vorgelegten Nutzungskonzept sowie an dessen Umfang und Investitionsrahmen.

Insgesamt stehen ca. **1.133 m<sup>2</sup> Mietfläche** zur Verfügung. Die konkrete Größe und Aufteilung des Gastraums sowie mögliche Flächen für eine **Außengastronomie** richten sich nach dem finalen Betreiberkonzept und werden in Abstimmung mit dem zukünftigen Nutzer festgelegt.

Die Gemeinde Esterwegen freut sich dieses spannende Projekt mit dem geeigneten Bewerber verwirklichen zu können!



Heinz Thomes  
Bürgermeister Gemeinde Esterwegen



Christoph Hüntelmann  
Gemeindedirektor Gemeinde Esterwegen