



**„Pacht- und Mietvertrag Orangerie“**

**Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach  
KonzVgV**

**Az: ‘darmstadtium’ EU-02-2024**

**Anlage-AP Allgemeine Projektbeschreibung  
Stand: 26.12.2024**

1	AUFTRAGSGEGENSTAND .....	3
2	VERGABEVERFAHREN .....	3
3	AUFTRAGGEBERIN .....	3
3.1	ANSPRECHPARTNERIN DES AUFTRAGGEBERS.....	3
4	LEISTUNGSBESCHREIBUNG .....	3
4.1	LEISTUNGSGEGENSTAND .....	4
4.2	VOR-ORT BESICHTIGUNGEN .....	4
5	VERTRAGSLAUFZEIT .....	4
6	NICHTVORLIEGEN VON ZWINGENDEN AUSSCHLUSSGRÜNDEN.....	4
7	ANLAGE-BMK EIGENERKLÄRUNG BEZUG RUßLAND .....	4
8	EIGNUNGSNACHWEISE .....	4
8.1	WIRTSCHAFTLICHE UND FINANZIELLE LEISTUNGSFÄHIGKEIT .....	4
8.2	TECHNISCHE UND BERUFLICHE LEISTUNGSFÄHIGKEIT .....	5
8.3	MELDUNG ZUR VERGABESTATISTIK .....	5
9	BIETERGEMEINSCHAFT .....	5
10	NACHUNTERNEHMER .....	5
11	EIGNUNGSLEIHE .....	6
12	VOR ORT BESICHTIGUNGSTERMINE .....	6
13	EIGNUNGSPRÜFUNG.....	6
14	ERMITTLUNG DER TEILNEHMER DIE ZUR ANGEBOOTSABGABE AUFGEFORDERT WERDEN .....	6
15.1	PHASE 1: TEILNAHMEWETTBEWERB: .....	7
15.2	PHASE 2: ERSTES INDIKATIVES ANGEBOT .....	7
15.3	PHASE 3: ERMITTLUNG DES WIRTSCHAFTLICHSTEN ANGEBOTES.....	7
16	SCHUTZRECHTE .....	7
17	MIT DEM TEILNAHMEANTRAG EINZUREICHENDE UNTERLAGEN, ERKLÄRUNGEN UND NACHWEISE .....	7
18	VERSCHWIEGENHEIT .....	8

**1 Auftragsgegenstand**

Gegenstand der ausgeschriebenen Leistung ist der Abschluss einer Konzession (Pacht-und Mietvertrag).

**2 Vergabeverfahren**

Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach Konzessionsvergabeordnung (KonzVgV).

**3 Auftraggeberin**

Die Auftraggeberin (AG) / Konzessionsgeberin ist die:

Centralstation Veranstaltungs-GmbH  
Am Schloßgraben 1  
64283 Darmstadt

**3.1 Ansprechpartnerin des Auftraggebers**

Kaufmännische Leitung  
Frau Gisele Weper  
Telefon: +49 (6151) 7806-104

**4 Leistungsbeschreibung**

(1) Die Konzessionsgeberin verpachtet an die Konzessionsnehmerin das

**Restaurant in der Orangerie**

Bessunger Straße 44  
64285 Darmstadt

bestehend aus:

- a) den Räumen im Erdgeschoss (Anlage 1) und dem Kellergeschoss (Anlage 2) des Nebengebäudes
- b) dem Restaurantbetrieb südlich vorgelagerten Terrassen- und Gartenfreiflächen und dem nördlich vorgelagerten Wirtschaftshof (Anlage 3)
- c) je einem Lagerraum im Erdgeschoss (25qm) und im Kellergeschoss (19qm) des Hauptgebäudes (Anlage 4).

Es wird ein **Pachtvertrag** geschlossen

(2) Die Konzessionsgeberin vermietet gewerblich an die Konzessionsnehmerin die Gastwirts- bzw. Personalwohnungen im Obergeschoss über dem Restaurant bestehend aus

- a) Eine Dreizimmerwohnung mit 111,08 qm und eine Dreizimmerwohnung mit 79,78 qm sowie
- b) Eine Appartementwohnung mit 21,32 qm und eine Appartementwohnung mit 17,90 qm (Anlage).

Bei dem Mietverhältnis dieser Wohnungen handelt es sich um ein gewerbliches Mietverhältnis, auf das die Vorschriften des BGB zur Wohnraummiete nicht anwendbar sind.

Es wird ein gewerblicher **Mietvertrag** geschlossen.

- (3) Die Verpachtung und die Vermietung sind aneinandergekoppelt.
- (4) Pacht- und Mietvertrag werden im Folgenden **Vertrag** genannt.
- (5) Die Gebäude stehen unter Denkmalschutz.
- (6) Das gesamte Objekt wird gemäß mit Übergabeprotokoll von der Konzessionsgeberin an die Konzessionsnehmerin übergeben.

#### 4.1 Leistungsgegenstand

Der Umfang der Einzelleistungen und die vertraglichen Verpflichtungen ergeben sich aus der Anlage-V Vertrag.

#### 4.2 Vor-Ort Besichtigungen

Die Räumlichkeiten können von registrierten Bewerbern, nach vorheriger Abstimmung mit dem Auftraggeber, besichtigt werden.

### 5 **Vertragslaufzeit**

Das Vertragsverhältnis beginnt am 01.07.2025.

Der Vertrag wird auf die Dauer von 5 Jahren fest abgeschlossen.

Der Vertrag verlängert sich nach Ablauf von 5 Jahren ab Vertragsbeginn automatisch um jeweils weitere 5 Jahre, sofern durch die Konzessionsgeberin oder durch die Konzessionsnehmerin, spätestens zwölf Monate vor Ablauf der automatischen Verlängerung keine schriftliche Kündigung erfolgt.

### 6 **Nichtvorliegen von zwingenden Ausschlussgründen**

Zum Nachweis des Nichtvorliegens von zwingenden Ausschlussgründen und der Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung wird vom Bieter die Eigenerklärung zur Zuverlässigkeit (**Anlage-EE**) gefordert.

### 7 **Anlage-BMK Eigenerklärung Bezug Rußland**

Es ist verboten, öffentliche Aufträge oder Konzessionen, die in den Anwendungsbereich der Richtlinien über die öffentliche Auftragsvergabe sowie unter Artikel 10 Absatz 1, Absatz 3, Absatz 6 Buchstaben a bis e, Absatz 8, Absatz 9 und Absatz 10 und die Artikel 11, 12, 13 und 14 der Richtlinie 2014/23/EU, unter die Artikel 7 und 8, Artikel 10 Buchstaben b bis f und h bis j der Richtlinie 2014/24/EU, unter Artikel 18, Artikel 21 Buchstaben b bis e und g bis i, Artikel 29 und Artikel 30 der Richtlinie 2014/25/EU und unter Artikel 13 Buchstaben a bis d, f bis h und j der Richtlinie 2009/81/EG fallen, an folgende Personen, Organisationen oder Einrichtungen zu vergeben bzw. Verträge mit solchen Personen, Organisationen oder Einrichtungen weiterhin zu erfüllen.

Die am Auftrag als Unterauftragnehmer, Lieferanten oder Unternehmen, deren Kapazitäten im Zusammenhang mit der Erbringung des Eignungsnachweises in Anspruch genommen werden, beteiligten Unternehmen, auf die mehr als 10 % des Auftragswerts entfällt, gehören ebenfalls zu dem in der Vorschrift genannten Personenkreis mit einem Bezug zu Russland im Sinne der Vorschrift.

Die Interessenten/Bieter und ggf. die Nachunternehmer haben hierzu spätestens mit dem Angebot die Erklärung der **Anlage-BMK Eigenerklärung Bezug Rußland** einzureichen.

### 8 **Eignungsnachweise**

#### 8.1 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Zum Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit werden vom Interessenten/Bieter nachfolgend aufgeführte Eigenerklärungen gefordert:

- Anlage-EU Eigenerklärung Umsätze
- Anlage-EE Eigenerklärung Eignung
- Anlage-EH Eigenerklärung Haftpflichtversicherung

Die geforderten Mindestanforderungen sind in den Eigenerklärungen aufgeführt.

Zum Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit wird vom Bieter nachfolgend aufgeführte Eigenerklärung als Bescheinigung gefordert:

- Bankauskunft einer in Deutschland niedergelassenen Bank

Dieser Eignungsnachweis muss nicht bereits mit dem Teilnahmeantrag abgegeben werden, sondern erst vor der Bezugschlagung.

Aus der Bescheinigung muss eindeutig hervorgehen, dass

- der Bewerber Kunde bei der Bank ist.
- sich die Bank im Falle einer Beauftragung des Bewerbers gegenüber dem Auftraggeber (Konzessionsgeber) durch eine Bankbürgschaft (Aval) verpflichtet, für etwaige berechnete Forderungen seitens des Konzessionsgebers gegen ihren Kunden, bis zu einer Gesamthöhe von 20.000 Euro einzustehen.

## 8.2 Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

Zum Nachweis der technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit wird vom Interessenten/Bieter nachfolgend aufgeführte Eigenerklärung gefordert:

- Anlage-ER Eigenerklärung Referenzen

Die geforderten Mindestanforderungen sind in der Eigenerklärung aufgeführt.

## 8.3 Meldung zur Vergabestatistik

Für die Erhebung ist eine Auskunftspflicht gesetzlich angeordnet worden.

Zur Erfüllung der Übermittlungspflicht werden vom Interessenten/Bieter folgende Angaben gefordert:

- Anlage-UD Erklärung Unternehmensdaten

## 9 **Bietergemeinschaft**

Wird zur Leistungserbringung eine Bietergemeinschaft gebildet, ist mit dem Teilnahmeantrag zusätzlich folgende Erklärung abzugeben:

- Anlage-EBG Eigenerklärung Bietergemeinschaft

Von **allen** Mitgliedern der Bietergemeinschaft sind nachfolgend aufgeführte Erklärungen und Nachweise mit dem Teilnahmeantrag einzureichen:

- Anlage-BMK Eigenerklärung Bezug Rußland
- Anlage-EE Eigenerklärung Eignung
- Anlage-UD Erklärung Unternehmensdaten
- Anlage-EH Eigenerklärung Haftpflichtversicherung

## 10 **Nachunternehmer**

Beabsichtigt der Bieter, Leistungen durch Nachunternehmer ausführen zu lassen, hat er mit dem Teilnahmeantrag zusätzlich folgende Erklärungen und Nachweise abzugeben:

- Art und Umfang der Leistungen die von Nachunternehmern erbracht werden (**Anlage-N1**), vom Bieter unterschrieben) und

- eine Verpflichtungserklärung des Nachunternehmers (**Anlage-N2**), vom Nachunternehmer unterschrieben).

Von **allen** Nachunternehmern sind nachfolgend aufgeführte Erklärungen und Nachweise mit dem Angebot einzureichen:

- Anlage-BMK Eigenerklärung Bezug Rußland
- Anlage-EE Eigenerklärung Eignung
- Anlage-UD Erklärung Unternehmensdaten
- Anlage-EH Eigenerklärung Haftpflichtversicherung

Die Einschaltung weiterer Nachunternehmer als der Benannten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers.

Der Bieter muss sicherstellen, dass ein Nachunternehmer die Leistungen nicht seinerseits ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Auftraggebers weitervergibt.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet,

- bei der Übertragung eines Unterauftrags nach wettbewerblichen Gesichtspunkten zu verfahren,
- dem Auftraggeber den Nachunternehmer zu benennen,
- dem Nachunternehmer insgesamt keine ungünstigeren Bedingungen – insbesondere hinsichtlich der Zahlungsweise und Sicherheitsleistungen – zu stellen, als zwischen ihm und dem Auftraggeber vereinbart sind.

Bei der Einholung von Angeboten für Unteraufträge sind regelmäßig kleine und mittlere Unternehmen angemessen zu beteiligen. Der Auftragnehmer hat sich ferner zu bemühen, Unteraufträge an kleine und mittlere Unternehmen in dem Umfang zu erteilen, wie er es mit der vertragsgemäßen Ausführung der Leistung vereinbaren kann.

## **11 Eignungsleihe**

Sofern ein Bieter im Hinblick auf die erforderliche wirtschaftliche und finanzielle sowie die technische und berufliche Leistungsfähigkeit die Kapazitäten anderer Unternehmen in Anspruch nehmen will, wird im Rahmen der Eignungsprüfung überprüft, ob die Unternehmen, deren Kapazitäten der Bewerber oder Bieter für die Erfüllung bestimmter Eignungskriterien in Anspruch nehmen will, die entsprechenden Eignungskriterien erfüllen und ob Ausschlussgründe vorliegen.

Nimmt ein Bieter die Kapazitäten eines anderen Unternehmens im Hinblick auf die erforderliche wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit in Anspruch, so behält sich der Auftraggeber vor, eine gemeinsame Haftung des Bieters und des anderen Unternehmens für die Auftragsausführung entsprechend dem Umfang der Eignungsleihe zu verlangen.

## **12 Vor Ort Besichtigungstermine**

Im Rahmen dieser Vergabe werden Objektbesichtigungen für die Angebotserstellung (nicht für den Teilnahmeantrag) als erforderlich angesehen.

Die Besichtigungstermine sind mit der Auftraggeberin abzustimmen.

## **13 Eignungsprüfung**

Die Prüfung der Eignung erfolgt anhand der geforderten Eignungsnachweise.

## **14 Ermittlung der Teilnehmer die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden**

Die im Rahmen der Eignungsprüfung als geeignet ermittelte Teilnehmer, werden zu Angebotsabgabe aufgefordert.

## **15 Ablauf des Vergabeverfahrens**

Das Vergabeverfahren ist nach Maßgabe der Konzessionsvergabeordnung - KonzVgV frei ausgestaltet.

Die Abwicklung des Verfahrens erfolgt in aufeinander folgenden Phasen zwecks schrittweiser Verringerung der Zahl der zu erörternden Lösungen bzw. zu verhandelnden Angebote.

Der Auftraggeber behält sich vor die Anzahl der Teilnehmer im Laufe des Vergabeverfahrens schichtweise zu reduzieren.

Das Verfahren verläuft in folgenden Phasen:

### **15.1 Phase 1: Teilnahmewettbewerb:**

Mit dem Teilnahmeantrag sind die geforderten Teilnahmeunterlagen zur Ermittlung der geeigneten Bieter einzureichen.

Die Eignung der Interessenten wird anhand der geforderten Eignungsnachweise geprüft.

### **15.2 Phase 2: Erstes indikatives Angebot**

Mit dem ersten indikativen Angebot ist ein Konzept für die Leistungserbringung abzugeben sowie die Bankauskunft einer in Deutschland niedergelassenen Bank (siehe Ziff. 8.1 Anlage-AP).

Die Konzepte werden bewertet.

Die Bewertung erfolgt anhand der Kriterien und Maßstäbe, die in der **Anlage-BM** Bewertungsmatrix aufgeführt sind.

Die Anzahl der Teilnehmer, die zur weiteren Angebotsabgabe aufgefordert werden, ist begrenzt auf maximal zwei Bieter.

Nur die zwei Bieter, auf deren Konzepte die meisten Bewertungspunkte entfallen, nehmen am weiteren Verfahren teil.

### **15.3 Phase 3: Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes**

Das mit dem ersten indikativen Angebot eingereichte Konzept ist zu konkretisieren und mit dem finalen Angebot als ein im Auftragsfall verbindliches Cateringkonzept einzureichen.

Das Konzept ist zu präsentieren.

Die Präsentationen werden bewertet.

Der Bieter, auf dessen Präsentation die meisten Bewertungspunkte entfallen, hat das wirtschaftlichste Angebote abgegeben und soll den Zuschlag erhalten.

## **16 Schutzrechte**

Der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber auf eigene Kosten von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen den Auftraggeber wegen Verletzung von Schutzrechten an den angebotenen Geräten oder Dienstleistungen geltend gemacht werden.

## **17 Mit dem Teilnahmeantrag einzureichende Unterlagen, Erklärungen und Nachweise**

Die mit dem Teilnahmeantrag / Angebot einzureichenden Unterlagen, Erklärungen und Nachweise sind in der **Anlage-ZU** „Zusammenstellung der vom Unternehmen einzureichenden Unterlagen, Erklärungen und Nachweise“ abschließend zusammengestellt.

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur die geforderten Unterlagen, Erklärungen und Nachweise mit dem Angebot in Deutsch abzugeben sind.

**18 Verschwiegenheit**

Der Bieter hat auch nach Beendigung des Vergabeverfahrens über die ihm bei seiner Tätigkeit bekannt gewordenen Informationen Verschwiegenheit zu bewahren. Er hat hierzu auch die mit der Erstellung des Angebotes beschäftigten Mitarbeiter und Nachunternehmer zu verpflichten. Der Auftraggeber behält sich vor, diesbezügliche Nachweise, im Falle der beabsichtigten Auftragsvergabe, zu verlangen.