



## Verpachtung

Café-Restaurant im Kursaalgebäude im Bad Ems  
& Übernahme Kursaal-Catering  
**(Dienstleistungskonzession)**  
Ab 01.07.2027

### EUROPAWEITE AUSSCHREIBUNG

2-stufiges Verhandlungsverfahren mit vorgeschalteter  
Eignungsprüfung (Teilnahmewettbewerb)

Teil I Eignungsprüfung

**Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags**

**bis 10.08.2026, 10 Uhr**

Teil II Verhandlungsverfahren

**Aufforderung zur Abgabe eines Angebots**



## **Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags**

---

Die Vergabeunterlagen können unter der Internetadresse [www.dtyp.de](http://www.dtyp.de) unentgeltlich, uneingeschränkt, vollständig und direkt abgerufen werden. Eine Registrierung der Bieter zum Abrufen der Unterlagen ist nicht erforderlich. Die vom Auftraggeber verwendete e-Vergabe-Plattform „DTVP“ bietet allerdings die Möglichkeit einer freiwilligen Registrierung an.

Registrierte Unternehmen erhalten systemseitige Mitteilungen, wenn zusätzliche Vergabeunterlagen oder Antworten auf Bieterfragen auf der Vergabeplattform zum Abruf bereitgestellt werden, sofern und solange das jeweilige Unternehmen noch am Vergabeverfahren beteiligt ist. Diese freiwillige Mitteilung befreit die Bieter nicht von ihrer Verpflichtung, die jeweils aktuellen Bekanntmachungen des Auftraggebers im Internet einzusehen und sich über den aktuellen Stand der Vergabeunterlagen zu informieren.

Gender-Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Eine verkürzt angewendete Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt.

Die unbefugte Vervielfältigung, Umgestaltung, Bearbeitung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe dieses Dokuments oder eines Teils davon ist strafbar. Ein Verstoß wird sowohl straf- als auch zivilrechtlich verfolgt.

© RSM Ebner Stolz Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



## **Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags**

---

### Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	5
1.1 Ausschreibungsgegenstand - Leistungsbeschreibung .....	5
1.1.1 Pachtgegenstand .....	5
1.1.2 Zum Catering mit Bewirtschaftungsrecht bzw. der Option des Alleinbewirtschaftungsrechts .....	7
1.2 Allgemeine Informationen zum Ausschreibungsgegenstand .....	9
1.2.1 Staatsbad Bad Ems GmbH .....	9
1.2.2 Die Stadt Bad Ems.....	9
1.2.3 Objektbeschreibung Kursaalgebäude und Restaurant.....	11
1.3 Wesentliche Vertragskonditionen .....	12
1.3.1 Bewirtschaftungsrecht /Bewirtschaftungspflicht .....	12
1.3.2 Pachtbereich .....	13
1.3.3 Pachtzins .....	13
1.3.4 Nebenkosten-Umlage .....	13
1.3.5 Investitionen.....	13
1.3.6 Eigeninvestitionen des Konzessionsnehmers .....	13
1.3.7 Behördliche Genehmigungen.....	13
1.4 Konzessionsgeberin .....	14
1.5 Vergabestelle .....	14
1.6 Kontakt.....	14
2. Verfahrensart.....	15
3. Verfahrensablauf .....	15
4. Vergabe in Losen .....	15
5. Termine und Fristen .....	16
6. Teilnahmewettbewerb – Stufe 1 Eignungsprüfung (aktuell) .....	17
6.1 Anforderungen an die Eignung.....	17
6.1.1 Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung (§§ 152 Abs. 2, 122 Abs. 2 Nr. 1 GWB i.V.m. § 25 KonzVgV).....	19
6.1.2 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit (§§ 152 Abs. 2, 122 Abs. 2 Nr. 2 GWB i.V.m. § 25 KonzVgV).....	20



## **Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags**

---

6.1.3	Technische und berufliche Leistungsfähigkeit (§§ 152 Abs. 2, 122 Abs. 2 Nr. 3 GWB i.V.m. § 25 KonzVgV) .....	22
6.1.4	Belege des Nichtvorliegens von Ausschlussgründen (§§ 154 Nr. 2, 123-125 GWB).....	25
6.1.5	Sonstige besondere Bedingungen nach §§ 152 Abs. 4, 128 GWB .....	26
6.2	Prüfung und Wertung der Teilnahmeanträge .....	27
6.2.1	Auswahlkriterium 1: Umsatz.....	28
6.2.2	Auswahlkriterium 2: Anzahl der vergleichbaren Referenzen:.....	28
6.2.3	Auswahlkriterium 3: Qualität der vergleichbaren Referenzen .....	28
6.2.3	Checkliste .....	30
7.	Angebotserstellung - Stufe 2 Verhandlungsverfahren (dient aktuell nur der Information) .....	32
8.	Vertragsbedingungen .....	32
8.1	Vertrag .....	32
8.2	Geheimhaltung / Vertraulichkeit / Datenschutz.....	32
9.	Angebotswertung.....	32
9.1	Wirtschaftlichkeit der Angebote .....	33
9.1.1	Gesamtergebnis.....	33
10.	Nachprüfungsverfahren .....	35
11.	Anlagen .....	36

## **Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags**

---

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Ausschreibungsgegenstand - Leistungsbeschreibung**

Gegenstand der Ausschreibung ist die Vergabe einer Dienstleistungskonzession über die Übernahme der Pacht zur Bewirtschaftung der Kursaal-Gastronomie und die Übernahme des Kursaal-Caterings mit Bewirtschaftungsrecht bzw. mit Option des Alleinbewirtschaftungsrechts im Kursaalgebäude in der Stadt Bad Ems (ausgenommen sind die Räumlichkeiten der Spielbank im Kursaalgebäude). Die nähere Ausgestaltung des Bewirtschaftungsrechts ist Gegenstand der Verhandlungen.

##### **1.1.1 Pachtgegenstand**

Bisher wurde der Pachtgegenstand als Restaurant mit gehobener Eventgastronomie betrieben. Über die große Catering-Küche wurde von hier aus auch das Veranstaltungs-Catering des Kursaales besorgt.

Der Restaurantbereich wurde 2016 von der Verpächterin komplett neugestaltet, mit Großinventar ausgestattet und ein modernes, stilvolles Ambiente geschaffen. Kassenanlagen, Geschirr, Porzellan, Gläser, Tischwäsche werden nicht von der Verpächterin gestellt. Neben dem Restaurantbereich und den darüberliegenden Sälen gehören im Außenbereich Flächen der Kolonaden, sowie der Kastaniengarten zu den zu bewirtschaftenden Pachtflächen. Die Kücheneinrichtung besteht aus unterschiedlichen Baujahren und ist dem aktuellen Betreiberkonzept angepasst. Ein begehbares Kühlhaus wurden im Jahr 2024 vollständig erneuert.

Bei den geplanten Öffnungszeiten, Ruhetagen und Betriebsferien ist eine Orientierung an der Frequentierung der Liegenschaft erwünscht.

Aus der Küche des Café-Restaurants wurde in der Vergangenheit auch das Kursaalgebäude, mit Ausnahme der Spielbank, gastronomisch versorgt, zu dem es von hier aus über ein Foyer mit Bar einen direkten Zugang gibt.

Nicht zum Pachtgegenstand gehören der Marmorsaal im Kursaalgebäude, das Kurtheater im Kursaalgebäude, unteres und oberes Foyer im Kursaalgebäude, die Spielbank sowie die Musikhöhle im Kurgarten (Außengelände). Die genauen Pachtflächen sind der Anlage zu entnehmen. Marmorsaal, Foyer und Kurtheater können nach der abzustimmenden Preisliste vom künftigen Betreiber der Gastronomie für eigene Veranstaltungen gemietet werden.

Für das Gebäude besteht eine Nutzungsordnung, die der Anlage 4.2 zu entnehmen ist.

## Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags

Es besteht für die Unternehmen die Möglichkeit, das Gebäude vor Ort zu besichtigen. Bitte treten Sie dafür mit der Konzessionsgeberin in Kontakt.

### **1.1.1.1 Räume und Flächen, die verpachtet werden**

Verpachtet werden die Räumlichkeiten und Flächen des Café-Restaurants, aktuell Vonnundzu (siehe dazu die Grundrisszeichnungen in Anlage 4.1 (blaue Flächen)).

Zu den Räumlichkeiten/Flächen gehört der 210 m<sup>2</sup> große Kastaniengarten mit Café-Terrasse und ca. 150 Sitzplätzen, der direkt an der Lahn gelegen ist. Weitere, möglicherweise in ein Betreiberkonzept aufnehmbare Flächen sind:

- Ein geschützter Sitzbereich mit bis zu 450 m<sup>2</sup> in der Kursaal-Kolonnaden.
- Ein Freisitz mit aktuell 100 Plätzen am Musikpavillon.

### **1.1.1.2 Räume/Flächen des Pachtgegenstandes (Kurzübersicht)**

<b><i>Erdgeschoß (Fläche in Quadratmeter)</i></b>	
<i>Restaurantfläche</i>	250 m <sup>2</sup>
<i>Vorbereitung / Backoffice</i>	70 m <sup>2</sup>
<i>Küche</i>	48 m <sup>2</sup>
<i>Spülküche</i>	20 m <sup>2</sup>
<i>Lager</i>	48 m <sup>2</sup>
<i>Kühlräume</i>	20 m <sup>2</sup>
<b><i>Zwischengeschoß</i></b>	
<i>Gäste WC's</i>	48 m <sup>2</sup>
<i>Personal- und Nebenräume</i>	122m <sup>2</sup>
<b><i>Obergeschoß</i></b>	
<i>Saal 1 (Blauer Salon)</i>	48 m <sup>2</sup>
<i>Saal 2 (Grüner Salon)</i>	48 m <sup>2</sup>
<i>Saal 3 (Rosa Salon / Empfang)</i>	70 m <sup>2</sup>
<b><i>Außenanlagen</i></b>	
<i>Kastaniengarten</i>	210 m <sup>2</sup>
<i>Kolonnaden Teilbereich</i>	190 - 450 m <sup>2</sup>

### **1.1.1.3 Weitere Angaben zum Pachtgegenstand**

Technische Daten zum Pachtgegenstand:

## **Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags**

---

- Barrierefreier Zugang / Behinderten Toilette im EG
- Fußbodenheizung im Café-Restaurant
- Personenaufzug (2026)
- Lastenaufzug (Küche/OG)
- Brandmeldezentrale der Firma Bosch
- zwei Lüftungsanlagen vorhanden für Küche sowie Restaurantbereich (Wolf Klimatechnik, Baujahr 90er Jahre, generalüberholt, TÜV-geprüft)
- Begehbare Kühlhaus

### **1.1.2 Zum Catering mit Bewirtschaftungsrecht bzw. der Option des Alleinbewirtschaftungsrechts**

Für das Catering mit Bewirtschaftungsrecht bzw. mit Option des Alleinbewirtschaftungsrechts stehen weiter folgende - nicht zum Pachtgegenstand - gehörende Räume /Flächen zur Verfügung:

#### **1.1.2.1 Räume/Flächen im Kursaalgebäude (Bewirtschaftungsbereich)**

<b>Raum</b>	<b>Fläche</b>	<b>Höhe</b>	<b>Sitzplatzanzahl</b>
<i>Marmorsaal im Kursaalgebäude</i>	400 m <sup>2</sup>	12 m	bis 300
<i>Kurtheater im Kursaalgebäude</i>	260 m <sup>2</sup>	12 m	bis 522
<i>Musikbühne im Kurgarten</i>	Außenfläche		
<i>Unteres und Oberes Foyer im Kursaalgebäude</i>	180 m <sup>2</sup>	6 m	bis 140

#### **1.1.2.2 Weitere Angaben zum Catering mit Bewirtschaftungsrecht bzw. der Option des Alleinbewirtschaftungsrechts**

Vorhandene Einrichtungen:

Im **Kursaalgebäude** steht dem Bewerber eine voll eingerichtete Theke für Pausenausschank zur Verfügung.

## Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags

Wirtschaftliche Eckdaten Veranstaltungscatering im Kursaalgebäude:

Im Kursaalgebäude finden jährlich zahlreiche unterschiedlich große Veranstaltungen statt. Die Attraktivität der Veranstaltungen und somit auch die Besucherzahlen haben in den vergangenen Jahren zugenommen.

Hier die Zahlen der SBBE der letzten Jahre:

<b>Jahr</b>	<b>Eigene Ver- anstaltun- gen</b>	<b>Besucher</b>	<b>Fremd-Ver- anstaltun- gen</b>	<b>Besucher</b>	<b>Veranstal- tungen Ge- samt</b>	<b>Besucher Gesamt</b>
2024	69	3.158	86	11.769	155	14.930
2025	71	3.815	89	12.711	160	16.336

## Sortierung nach Frequentierung

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Veranstaltung</b>	<b>Besucher insgesamt</b>	<b>Schnitt</b>
<b>Kategorie I: mehr als 500 Besucher</b>			
2024	2	1.210	605,0
2025	4	3.100	775,0
<b>Kategorie II: mehr als 200 Besucher</b>			
2024	12	3.552	296,0
2025	12	3.256	271,3
<b>Kategorie III: mehr als 100 Besucher</b>			
2024	11	1.869	169,9
2025	20	2.693	134,7
<b>Kategorie IV: mehr als 50 Besucher</b>			
2024	4	290	72,5
2025	78	4.119	52,8
<b>Kategorie V: weniger als 50 Besucher</b>			
2024	312	6.280	20,1
2025	342	4.676	13,7
<b>Kategorie VI: Pächterveranstaltungen</b>			
2024	11	1.774	161,3
2025	8	1.723	215,4
<b>Kategorie VII: Sonstige Veranstaltungen</b>			



# Staatsbad Bad Ems

**Verpachtung Café-Restaurant im Kursaalgebäude  
Bad Ems & Übernahme Kursaal-Catering  
(Dienstleistungskonzession)**



## **Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags**

---

2024	2	1.150	575,0
2025	2	980	490,0

Das gastronomische Anforderungsprofil ist hier weit gespannt und reicht von der Getränkeversorgung, über Fingerfood-Buffets bis zu kalt-warmen Buffets und servierten großen Menüs, etwa bei Hochzeiten.

Weitere gastronomisch interessante Zahlen aus 2025:

- Zur Tour „Welterbe-Besichtigung“ zählten über 2.000 Gästen bei Führungen.
- Im Kursaalgebäude waren 3.330 Besichtigungsbesucher.
- Die benachbarte Kurwaldbahn (Tochtergesellschaft der Staatsbad Bad Ems GmbH) verzeichnete 97.080 Fahrgäste.

## **1.2 Allgemeine Informationen zum Ausschreibungsgegenstand**

### **1.2.1 Staatsbad Bad Ems GmbH**

Die Staatsbad Bad Ems GmbH ist Eigentümerin des Kursaalgebäudes, der Kurpark-Anlagen und anderer Gebäude und Liegenschaften in Bad Ems. Sie bewirtschaftet 15 Thermalquellen, aus denen unter anderem die Emser Therme gespeist, Quellenerzeugnisse hergestellt und Wärme geliefert wird. Durch eine Tochtergesellschaft betreibt die Staatsbad Bad Ems GmbH die Kurwald-Bahn GmbH, eine Standseilbahn als Verkehrsverbindung zwischen Kurviertel und Bismarckhöhe.

Die Gesellschafter sind das Land Rheinland-Pfalz (87,16%) und die Stadt Bad Ems (12,84%).

### **1.2.2 Die Stadt Bad Ems**

#### **1.2.2.1 Regionales Umfeld - Makrolage**

Bad Ems befindet sich im Norden von Rheinland-Pfalz an der unteren Lahn, zwischen Taunus und Westerwald. Die Stadt liegt ca. 17 km südöstlich von Koblenz und ca. 38



## **Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags**

---

km südwestlich von Diez. Bad Ems ist Sitz der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises. Zugleich ist sie auch Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Sie zählt zu den Mittelzentren in Rheinland-Pfalz. Bad Ems ist ein staatlich anerkannter Heilkurort. Mit seiner stadtprägenden, mondänen Bäderarchitektur gehört Bad Ems seit 2021 zum Unesco Welterbe der „Great Spa Towns of Europe“. Eine Anbindung an überörtliche Verkehrsnetze ist durch die B 260 gegeben. Die nächsten BAB-Anschlüsse sind die A61 (Koblenz-Waldesch, Entfernung 30 Km) sowie die A3 (Montabaur, Entfernung 20 Km). Darüber hinaus verfügt Bad Ems über 2 Bahnhöfe an der Kursstrecke Koblenz-Gießen.

### **1.2.2.2 Regionales Umfeld - Mikrolage**

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von ca. 15 km<sup>2</sup>, die sich über die Tallage beiderseits der Lahn und den nördlichen Bergrücken erstreckt. Die beiden Stadtgebiete sind u. a. mit einer modernen Standseilbahn verbunden.

Derzeit leben in Bad Ems knapp über 10.000 Einwohner (Stand 31.12.2025). Die Stadt ist Sitz des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz. Als Thermalheilbad ist die Kur- und Kreisstadt Bad Ems als hochprädikatisierter Kurort ausgewiesen. Entsprechend hat die Stadt eine starke Prägung im Bereich Gesundheit und Tourismus. Bad Ems zählt zu den ältesten Badeorten in Europa mit historischem Weltruf. Ursprung hierfür bilden seit jeher die Vielzahl der heißen Thermalquellen, die größtenteils artesisch dem Bad Emser „Quellsattel“ entspringen. Die Stadt bietet hierbei vielfältige Gesundheits- und Wellnesseinrichtungen, wie zum Beispiel die Emser Therme. Einem Kurort entsprechend, verteilt sich das medizinische Angebot auf 4 Kurkliniken und die international bekannte Ayurveda Privatklinik. Zu den namhaftesten Unternehmen am Standort zählen der Hersteller von Gesundheitsprodukten Uriach Germany GmbH, die u. a. die Emser Pastille produzieren, die Löwenstein Medical GmbH & Co. KG und Löwenstein Medical Diagnostics GmbH sowie die Heuchemer Verpackung GmbH & Co. KG mit ihrem Standort 1.

### **1.2.2.3 Eckdaten**

Die Stadt Bad Ems verzeichnet jährlich über 60.000 Gäste mit über 300.000 Übernachtungen. Die Tendenz ist stabil bis leicht steigend. Dazu tragen mehrere moderne Kliniken (Hufeland-Klinik, VITREA-Klinik, Malberg-Klinik und Lahntal-Klinik), die Emser Therme, die 2012 als eine der modernsten Thermenanlagen Deutschlands eröffnet wurde, die Hotellerie und viele private Vermieter bei.



## **Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags**

---

Während des ganzen Jahres bietet vor allem das historische Kursaalgebäude den Rahmen für attraktive Veranstaltungen, Konzerte und Theateraufführungen.

### **1.2.3 Objektbeschreibung Kursaalgebäude und Restaurant**

Die mondäne Bäderarchitektur des Kursaalgebäudes und der vielen Nachbargebäude bilden das historische Kurzentrum von Bad Ems. Im Juli 2021 wurde der Welterbestatus durch die UNESCO erteilt. Das Gebäude liegt direkt an der Jacques-Offenbach-Promenade, der großen Flaniermeile der Stadt mit Kurpark, Musikpavillon und Kursaal-Kolonnaden. Zum Kursaalgebäude selbst gehören der Marmorsaal, das Kurtheater mit 522 Sitzplätzen, das Gästeforum sowie das Spielkasino, die älteste Spielbank Deutschlands.

Der Restaurant-Bau hat eine längere Tradition und besteht bereits seit den 1920er Jahren. In 2015/2016 hat eine umfassende Modernisierung des Restaurant-Bereichs, der sanitären Anlagen, Nebenräumen und der Küche stattgefunden. Die Restaurantfläche selbst verfügt über ca. 120 Sitzplätze. Die aktuellen Pächter betreiben das Restaurant als Erlebnis- bzw. Eventgastronomie mit modernem Design in historischem Ambiente und sehr gehobener Kulinarik. Weitere Flächen sind der märchenhafte Marmorsaal und der Blaue Salon sowie die Open-Air Flächen im Kastaniengarten oder unter den Kolonaden mit traumhaftem Lahnblick. Die Location ist für standesamtliche Trauungen ausgewiesen.

#### **1.2.3.1 Zum Denkmalschutz**

Die Immobilie „Kursaalgebäude“ und damit auch der Pachtgegenstand stehen unter Denkmalschutz. Hinsichtlich der Innenräume bestehen für den Pächter relative Gestaltungsfreiheit, wobei baulichen Veränderungen mit der Verpächterin bzw. der Denkmalschutzbehörde abzuklären sind.

An der Außenfassade dürfen nur Werbeanlagen angebracht werden, die mit dem Verpächter und der Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Es obliegt dem Pächter, alle denkmalrechtlichen Genehmigungen für das Pachtobjekt nach Rücksprache mit dem Verpächter einzuholen.

#### **1.2.3.2 Behördliche Auflagen**

Die Vorgaben der Versammlungsstätten-Verordnung und des Gaststättengesetzes sind zu beachten. Die Sperrzeit wurde aufgehoben und durch eine Reinigungszeit ersetzt (05:00 - 06:00 Uhr). Die Außengastronomie ist bis 22:00 Uhr gestattet; Ausnahmen bedürfen der behördlichen Genehmigung. Zu beachten ist die örtliche Satzung



## **Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags**

---

über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, Anschlagtafeln, Schaukästen und Automaten-Webeanlagensatzung (WAS, Stand: 16.03.2010, die auf der Homepage der Stadt Bad Ems unter [www.vgben.de/gemeinden/stadt-bad-ems/satzungen/](http://www.vgben.de/gemeinden/stadt-bad-ems/satzungen/) eingesehen werden kann.

### **1.3 Wesentliche Vertragskonditionen**

Es ist beabsichtigt, die Dienstleistungskonzession für 5 Jahre zu vergeben (voraussichtlich vom 01.05.2027 bis zum 30.04.2032), mit einer einmaligen, einseitigen Verlängerungsoption des Pächters um weitere 5 Jahre (bis zum 30.04.2037). Die Verlängerungsoption ist der Verpächterin spätestens 12 Monate vor Ablauf des Pachtvertrages durch eingeschriebenen Brief schriftlich mitzuteilen. Weitere Vertragsverlängerungen über diesen Zeitraum hinaus sind möglich. Sie bedürfen der beiderseitigen Zustimmung.

Die **weiteren Einzelheiten** zu den **Vertragskonditionen** sind dem Vertrag selbst in *Anlage 3* zu entnehmen.

#### **1.3.1 Bewirtschaftungsrecht /Bewirtschaftungspflicht**

Dem Konzessionsnehmer der Kursaalgastronomie wird das Bewirtschaftungsrecht bzw. die Option des Alleinbewirtschaftungsrechts für das Konferenz- und Veranstaltungscatering bzw. alle im Kursaalgebäude anfallenden Gastronomieleistungen mit abzustimmenden Ausnahmen eingeräumt.

Die gastronomischen Rechte für Veranstaltungen der Staatsbad Bad Ems GmbH sollen weitestgehend an den Konzessionsnehmer vergeben werden, d.h. es besteht nicht nur das Recht die Veranstaltungen gastronomisch zu betreuen, sondern auch die Pflicht.

Ausgenommen von dem Bewirtschaftungsrecht/-pflicht sind folgende Veranstaltungen:

- Kurkonzerte an der Musikbühne (Außenbereich)
- Karnevalveranstaltung Black and White
- Karnevalveranstaltung „Kreppelkaffee“
- Nichtöffentliche Veranstaltungen der SBBE
- Künstlerbewirtungen
- Einzelne Veranstaltungen im Kurtheater, bei denen einer Veranstaltungsagentur im Rahmen eines vertraglichen Gesamtpakets die Bewirtung in Eigenregie obliegt.



## **Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags**

---

### **1.3.2 Pachtbereich**

Für den Pachtbereich verweisen wir auf Anlage 4.1.

### **1.3.3 Pachtzins**

Vorgesehen ist das Modell einer Umsatzpacht von mindestens 8% des Nettoumsatzes. Dabei erwartet der Konzessionsgeber eine Mindestpacht von 48T€/a.

Hinweis: Die Höhe des Pachtzinses ist ein Zuschlagskriterium in der 2.Stufe und Gegenstand der anschließenden Verhandlung.

### **1.3.4 Nebenkosten-Umlage**

Die Nebenkostenabrechnungsumlage entspricht der gesetzlichen vorgegebenen Betriebskostenverordnung.

Umlagen in Summa p.a. netto derzeit: 20.282 € = ca. 1.690 € monatlich.

### **1.3.5 Investitionen**

Der Konzessionsgeber wird -soweit erforderlich- Renovierungsarbeiten durchführen und das Pachtobjekt konzessionsbereit zur Verfügung stellen, sowie die Küche, Spüle und Kühlhäuser frisch gewartet übergeben.

### **1.3.6 Eigeninvestitionen des Konzessionsnehmers**

Es wird erwartet, dass der Konzessionsnehmer, abgesehen von den Gerätschaften, die im Rahmen der Verpachtung zur Verfügung gestellt werden, entsprechend seiner Vorstellung selbst investiert.

Dies betrifft insbesondere die Positionen Geschirr, Gläser, Besteck, Tischwäsche, Telefon- und Kassenanlage, Büroausstattung, Werbegestaltung, Küchenausstattung. Hier besteht die Möglichkeit der Übernahme von Inventar, Werbeverträgen, Namenrechten seitens des Vorpächters.

Hinweis: Die Höhe von Eigeninvestitionen sind ein Wertungskriterium in der 2. Stufe.

### **1.3.7 Behördliche Genehmigungen**

Die Erlangung jeglicher, behördlicher Genehmigung zum Betrieb des Objektes, zur Führung der gastronomischen Einrichtungen sowie der weiteren Geschäftstätigkeiten, insbesondere bei Veranstaltungen, liegt in alleiniger Verantwortung des Pächters.



## **Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags**

---

### **1.4 Konzessionsgeberin**

Konzessionsgeberin des Verfahrens ist die:

Staatsbad Bad Ems GmbH, Römerstraße 8, 56130 Bad Ems

Kontaktstelle:

Herr Michael Saal

Telefon: 02603/973-0

Telefax: 02603/973-100

E-Mail: [sbbe@staatsbad-badems.de](mailto:sbbe@staatsbad-badems.de)

Die Staatsbad Bad Ems GmbH ist Eigentümerin des Kursaalgebäudes, der Kurpark-Anlagen und anderer Gebäude und Liegenschaften in Bad Ems. Sie bewirtschaftet 15 Thermalquellen, aus denen unter anderem die Emser Therme gespeist, Quellenerzeugnisse hergestellt und Wärme geliefert wird. Durch eine Tochtergesellschaft betreibt die Staatsbad Bad Ems GmbH die Kurwald-Bahn GmbH, eine Standseilbahn als Verkehrsverbindung zwischen Kurviertel und Bismarckhöhe.

Die Gesellschafter sind das Land Rheinland-Pfalz (87,16%) und die Stadt Bad Ems (12,84%).

### **1.5 Vergabestelle**

Vergabestelle für das Verfahren ist die Konzessionsgeberin, beraten durch:

RSM Ebner Stolz

Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

RA Valentin Klumb B.A.

Joseph-Schumpeter-Allee 25,  
53227 Bonn

### **1.6 Kontakt**

Die gesamte Kommunikation wird ausschließlich über die e-Vergabe-Plattform „DTVP“ abgewickelt.

Hierfür ist die kostenlose Registrierung des Unternehmens auf dem Vergabemarktplatz erforderlich. Anfragen außerhalb der Plattform (per E-Mail oder Telefon) werden aus Gründen der Gleichbehandlung nicht beantwortet.



## **Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags**

---

Antworten auf Fragen werden allen Unternehmen über die Vergabeplattform, Bereich „Kommunikation“, zur Verfügung gestellt. Alle interessierten Wirtschaftsteilnehmer und Bieter trifft daher die Obliegenheit, sich regelmäßig in engen zeitlichen Abständen unter der mitgeteilten Internet-Adresse zu informieren, ob Antworten auf Bieterfragen oder sonstige Hinweise verfügbar sind, und diese herunterzuladen (Holschuld).

Registrierte Unternehmen werden automatisch über neue Nachrichten des Auftraggebers per E-Mail informiert. Es wird daher empfohlen, sich für das Verfahren unverzüglich zu registrieren.

Mündliche Auskünfte und Erklärungen sind ungültig.

### **2. Verfahrensart**

Das gegenständliche Vergabeverfahren wird als zweistufiges strukturiertes Verhandlungsverfahren mit vorheriger öffentlicher Aufforderung zur Teilnahme (Teilnahme-wettbewerb) ausgerichtet.

Für weitere Einzelheiten wird verwiesen auf die *Anlage 1 Verfahrensbedingungen*.

### **3. Verfahrensablauf**

Für den genauen Verfahrensablauf wird auf *Anlage 1 Verfahrensbedingungen* verwiesen.

### **4. Vergabe in Losen**

Die Vergabe wird nicht losweise aufgeteilt.





## **Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags**

---

### **5. Termine und Fristen**

Schlusstermin für den Eingang des Teilnahmeantrags:

**gemäß Bekanntmachung**

Teilnahmeanträge, die später eingehen, werden nicht mehr berücksichtigt.

Schlusstermin für den Eingang von Fragen:

**gemäß Bekanntmachung, andernfalls 10 Tage vor Ablauf der Frist für die Einreichung der Teilnahmeanträge**

Später eingehende Fragen werden nicht berücksichtigt. Rechtzeitig eingehende Fragen werden gesammelt und zeitnah in Form eines Fragen- und Antwortkataloges beantwortet. Die Beantwortung erfolgt durch Veröffentlichung per E-Mail oder über das Vergabeportal. Sollten Bietende technische Probleme anmelden, werden Ihnen die Unterlagen nach einer entsprechenden Mitteilung an die Konzessionsgeberin notfalls per Post zugestellt.

Die Vergabestelle beabsichtigt, das Vergabeverfahren nach dem folgenden voraussichtlichen Terminplan abzuwickeln.

Stufe 1: Frist zur Abgabe der Teilnah- Prüfung der Teilnahmeanträge	Gemäß Bekanntmachung ... Voraussichtlich bis Ende August
Stufe 2: Frist zur Abgabe des indikati- ven Erstangebotes	Voraussichtlich Anfang September
Verhandlungsrunden/Fachgespräche	Voraussichtlich Oktober 2026
Finale Angebote	Voraussichtlich Ende Oktober 2026
Information gem. § 134 GWB	Voraussichtlich Anfang November 2026
Zuschlagserteilung (frühestens)	Voraussichtlich November 2026
Beginn Leistung	01.05.2027



## Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags

---

### 6. Teilnahmewettbewerb – Stufe 1 Eignungsprüfung (aktuell)

Im Rahmen eines vorgeschalteten öffentlichen Teilnahmewettbewerbs können sich Interessierte um eine Teilnahme am Verfahren bewerben. Die Vergabestelle prüft in dem Wettbewerb die Eignung der Bewerbenden, die Teilnahmeanträge eingereicht haben und bei denen keine Ausschlussgründe vorliegen. Nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs wird die Vergabestelle **mindestens drei und maximal fünf** geeignete Teilnehmende zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren auffordern, vgl. § 13 Abs. 4 KonzVgV.

Für die Abgabe Ihres Teilnahmeantrags beachten Sie bitte Folgendes:

Teilnahmeanträge können

• elektronisch in Textform oder	<input type="checkbox"/>
• elektronisch mit fortgeschrittener Signatur oder	<input type="checkbox"/>
• elektronisch mit qualifizierter Signatur	<input type="checkbox"/>

eingereicht werden.

Für weitere Einzelheiten wird auf *Anlage 1 Verfahrensbedingungen* verwiesen.

#### 6.1 Anforderungen an die Eignung

Im Folgenden stellt die Vergabestelle eine abschließende Liste der von der Konzessionsgeberin verlangten Unterlagen im Sinne von § 26 Abs. 1 VgV auf, mit denen die Bewerbenden ihre Eignung gemäß § 25 Abs. 2 KonzVgV und das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen gemäß §§ 154 Nr. 2, 123, 124 GWB zu belegen haben.

Des Weiteren akzeptiert die Vergabestelle als vorläufigen Beleg der Eignung und des Nichtvorliegens von Ausschlussgründen die Vorlage einer Einheitlichen Europäischen Eigenerklärung (EEE) entsprechend § 12 GWB i.V.m. § 50 VgV (vgl. § 48 Abs. 3 VgV). Bietende können eine bereits bei einer früheren Vergabe verwendete Einheitliche Europäische Eigenerklärung wiederverwenden, sofern sie bestätigen, dass die darin enthaltenen Informationen weiterhin zutreffend sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vergabestelle bei der Übermittlung einer Einheitlichen Europäischen Eigenerklärung die Bietenden jederzeit während des Verfahrens auffordern kann, sämtliche oder einen Teil der nach den § 25 Abs. 2 KonzVgV geforderten Unterlagen beizubringen, wenn dies zur angemessenen Durchführung des Vergabeverfahrens erforderlich ist.



## **Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags**

---

Vor einer Zuschlagserteilung wird die öffentliche Konzessionsgeberin die Bietenden, an die sie den Zuschlag erteilen will, auffordern, die geforderten Unterlagen beizubringen (entsprechend § 50 Abs.2 VgV). Auf die Ausnahmeregelung in § 50 Abs.3 VgV wird Bezug genommen.

Mit „A“ gekennzeichnete Anforderungen führen bei Nichterfüllung zum Ausschluss aus dem weiteren Vergabeverfahren. Mit „B“ gekennzeichnete Anforderungen führen bei Nichterfüllung nicht unmittelbar zum Ausschluss aus dem weiteren Vergabeverfahren, sondern werden nach dem mitgeteilten Bewertungsraster entsprechend § 13 Abs. 4 KonzVgV bewertet. Folgende Unterlagen sind zum Beleg der Eignung und des Nichtvorliegens von Ausschlussgründen einzureichen, wobei „kV“ bedeutet, dass keine Vorlage der Vergabestelle genutzt werden muss.

## Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags

### 6.1.1 Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung (§§ 152 Abs. 2, 122 Abs. 2 Nr. 1 GWB i.V.m. § 25 KonzVgV)

Der öffentliche Konzessionsgeber kann im Hinblick auf die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit der Bietenden oder der Bietergemeinschaften Anforderungen stellen, die sicherstellen, dass die Bietenden oder Bietergemeinschaften über die erforderlichen wirtschaftlichen und finanziellen Kapazitäten für die Ausführung der Konzession verfügen.

Die im vorliegenden Vergabeverfahren geforderten Erklärungen und Nachweise sind nachfolgend gekennzeichnet.

Nr.	Bewertungsmaßstab	Bezeichnung	Einzelbieter	Nachunternehmer	vorzulegen von		Nachweis mit Anlage
					der Bietergemeinschaft insgesamt	jedem einzelnen Mitglied	
1	A	Nachweis über die Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister (z.B. Handelsregisterauszug) (§§ 152 Abs. 2, 122 Abs. 2 Nr. 1 GWB i.V.m. § 25 KonzVgV) oder sonstige Bescheinigung oder Erklärung i.S. von Anhang VII Teil B und C der Richtlinie 2014/24/EG, wenn dies nach den Rechtsvorschriften des jeweiligen Niederlassungs- bzw. Herkunftsstaates Voraussetzung für die erlaubte Berufsausübung ist.  Bitte reichen Sie darüber hinaus einen Handelsregisterauszug ein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2F2.1/ kV
2	A	frei	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kV

## Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags

### 6.1.2 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit (§§ 152 Abs. 2, 122 Abs. 2 Nr. 2 GWB i.V.m. § 25 KonzVgV)

Nr.	Bewertungsmaßstab	Bezeichnung	Einzelbieter	Nachunternehmer	vorzulegen von		Nachweis mit Anlage
					der Bietergemeinschaft insgesamt	jedem einzelnen Mitglied	
3	B/A	Erklärung zum Umsatz bezogen auf die Leistungsart, die Gegenstand der Vergabe ist, für die <b>letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre</b> (§§ 152 Abs. 2, 122 Abs. 2 Nr. 2 GWB i.V.m. § 25 KonzVgV).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2F2.1
4	A	<p>Erklärung zur Berufs- oder Betriebshaftpflichtversicherung (§§ 152 Abs. 2, 122 Abs. 2 Nr. 2 GWB i.V.m. § 25 KonzVgV).</p> <p>Nachweis einer aktuellen Berufshaftpflichtversicherung eines in der EU zugelassenen Haftpflichtversicherers mit den Deckungssummen von 5.000.000 EUR für Personenschäden und 5.000.000 EUR für sonstige Schäden (2-fach maximiert).</p> <p>Die Haftpflichtversicherung muss während der gesamten Vertragslaufzeit aufrechterhalten und nachgewiesen werden. Der Bieter hat zu gewährleisten, dass zur Deckung eines Schadens aus dem Vertrag Versicherungsschutz in Höhe der im Vertrag genannten Deckungssummen besteht.</p> <p>Nachweis der aufgeführten Versicherungen durch Eigenerklärung nach Anlage 2F2.4 oder Bescheinigung des Versicherungsgebers oder</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2F2.4

## Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags

		Bescheinigung eines Versicherungsgebers, dass eine entsprechende Versicherung im Auftragsfall abgeschlossen wird (jeweils Kopie ausreichend).					
5	A	<b>Nachweis der Kreditwürdigkeit</b> (§§ 152 Abs. 2, 122 Abs. 2 Nr. 2 GWB i.V.m. § 25 KonzVgV) durch <ul style="list-style-type: none"> <li>Bankbescheinigung über Kreditwürdigkeit für vergleichbaren Ausschreibungsgegenstand.</li> <li>„Qualifizierte Bonitätsauskunft“</li> <li>Vorlage der Bilanz des letzten abgeschlossenen Geschäftsjahres.</li> <li>Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kV
5a		<b>Nur auf gesonderte Nachfrage der Vergabe:</b> Jahresabschlüsse oder Auszüge von Jahresabschlüssen, falls deren Veröffentlichung in dem Land, in dem der Bewerber oder Bieter niedergelassen ist, gesetzlich vorgeschrieben ist	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kV
6	A	Eigenerklärung zur Bereitschaft der Gestellung einer Kautions mit Vertragsabschluss in Höhe von pauschal 15.000,00 € in Form einer unwiderruflichen und unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft eines deutschen Kreditinstituts.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kV

## Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags

### 6.1.3 Technische und berufliche Leistungsfähigkeit (§§ 152 Abs. 2, 122 Abs. 2 Nr. 3 GWB i.V.m. § 25 KonzVgV)

Im Hinblick auf die technische und berufliche Leistungsfähigkeit der Bietenden oder der Bietergemeinschaft kann der öffentliche Konzessionsgeber Anforderungen stellen, die sicherstellen, dass die Bietenden oder die Bietergemeinschaft über die erforderlichen personellen und technischen Mittel sowie ausreichende Erfahrungen verfügen, um die Konzession in angemessener Qualität ausführen zu können. Bei Lieferaufträgen, für die Verlege- oder Installationsarbeiten erforderlich sind, sowie bei Dienstleistungsaufträgen darf die berufliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen auch anhand ihrer Fachkunde, Effizienz, Erfahrung und Verlässlichkeit beurteilt werden.

Der öffentliche Konzessionsgeber kann die berufliche Leistungsfähigkeit von Bietenden oder der Bietergemeinschaft verneinen, wenn er festgestellt hat, dass diese Interessen haben, die mit der Ausführung der Konzession im Widerspruch stehen und sie nachteilig beeinflussen könnten.

Nr.	Bewertungsmaßstab	Bezeichnung	Einzelbieter	Nachunternehmer	vorzulegen von		Nachweis mit Anlage
					der Bietergemeinschaft insgesamt	jedem einzelnen Mitglied	
7	A/B	<p>Erklärung zur beruflichen Leistungsfähigkeit (§§ 152 Abs. 2, 122 Abs. 2 Nr. 3 GWB i.V.m. § 25 KonzVgV) durch Eigenerklärung der Bietenden:</p> <p>Geeignete Referenzen über <b>vergleichbare Dienstleistungsaufträge aus den letzten drei Jahren (2022, 2023, 2024)</b>.</p> <p>Der Konzessionsgeber akzeptiert auch Referenzen in dem <b>Zeitraum ab dem 01.01.2018</b>.</p> <p><b>Mindestanforderungen:</b> Benennung von <b>insgesamt mindestens 3 Referenzprojekten</b> über <b>vergleichbare</b></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2F5

## Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags

		<p><b>Dienstleistungen.</b> Die Dienstleistung ist vergleichbar, soweit es sich um den Betrieb einer Gastronomie und/oder um Cateringleistungen handelt. Dabei müssen mindestens die folgenden Anforderungen erfüllt sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mindestens <b>eine Referenz über den Betrieb einer Gastronomie</b> (Restaurant, Café oder vergleichbare Einrichtung) mit <b>mindestens 60 Sitzplätzen</b> (innen) über einen zusammenhängenden Zeitraum von <b>mindestens 12 Monaten</b></li> <li>- Mindestens <b>eine Referenz über Veranstaltungscatering</b> (z.B. Hochzeiten, Firmenfeiern, Empfänge, Kulturveranstaltungen) für mindestens <b>100 Personen gleichzeitig</b></li> <li>- Durchführung von Eigenveranstaltungen in Sälen</li> </ul> <p>Sofern Bewerbende <b>darüber hinaus Referenzen</b> über die gastronomische Betreuung von Kulturveranstaltungen (z.B. Konzerte, Theaterveranstaltungen) einschließlich Pausenbewirtung und/oder Künstlerbewirtung vorlegen können, wird dies im <b>Rahmen der Qualitätsbewertung der Referenzen positiv berücksichtigt</b>. Gleiches gilt für Erfahrungen mit denkmalgeschützten oder historisch bedeutsamen Gebäuden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Über die vorgenannten Referenzprojekte hinweg müssen Bewerbende insgesamt nachweisen, dass sie Erfahrung in der gleichzeitigen Bewirtschaftung von mindestens 100 Personen haben.</li> <li>- Mindestens ein Referenzprojekt muss sich auf einen Veranstaltungsort von</li> </ul>				
--	--	--	--	--	--	--

## Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags

		mindestens 150 m <sup>2</sup> beziehen.					
9	A	Falls Leistungen nicht vom Konzessionsnehmer selbst, sondern von Dritten (sog. Nachunternehmer oder Subunternehmer) ausgeführt werden sollen: Erklärung zum Einsatz von Nachunternehmern nebst Verpflichtungserklärung des Nachunternehmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2F2.7 und 2F2.8
10	A	Berufen sich Bietende zum Nachweis ihrer Eignung (wirtschaftliche und finanzielle sowie technische und berufliche Leistungsfähigkeit) auf die Kapazitäten anderer Unternehmen (sog. Eignungsleihe), so nachweisen, dass ihnen die für den Konzession erforderlichen Mittel tatsächlich zur Verfügung stehen (für die technische und berufliche Leistungsfähigkeit muss der Eignungsleihende Nachunternehmer sein, nehmen Bietende für die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit die Kapazitäten anderer Unternehmen in Anspruch, müssen diese gemeinsam für die Konzessionsausführung haften; die Haftungserklärung ist gleichzeitig mit der „Verpflichtungserklärung“ abzugeben).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2F2.8
11	A	frei	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
12	A	Erklärung Unternehmensdaten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2F4
13	A	Nachweis der in den letzten 3 Jahren Beschäftigten der Bewerbenden/ der Bewerbergemeinschaft (Gesamtzahl Beschäftigte).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2F2.9



## Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags

### 6.1.4 Belege des Nichtvorliegens von Ausschlussgründen (§§ 154 Nr. 2, 123-125 GWB)

Nr.	Bewertungsmaßstab	Bezeichnung	Einzelbieter	Nachunternehmer	vorzulegen von		Nachweis mit Anlage
					der Bietergemeinschaft insgesamt	jedem einzelnen Mitglied	
14	A	Erklärung Nichtvorliegen von Ausschlussgründen (§ 123 GWB)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2F2.1
15	A	Erklärung Nichtvorliegen von Ausschlussgründen (§ 124 GWB)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2F2.1
16	A	Erklärung zur Selbstreinigung (§ 125 GWB) – falls zutreffend –	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	kV
17	A	Eigenerklärung Russlandsanktionen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2F7

## Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags

### 6.1.5 Sonstige besondere Bedingungen nach §§ 152 Abs. 4, 128 GWB

Nr.	Bewertungsmaßstab	Bezeichnung	Einzelbieter	Nachunternehmer	vorzulegen von		Nachweis mit Anlage
					der Bietergemeinschaft insgesamt	jedem einzelnen Mitglied	
18	A	Erklärung zur Einhaltung des MiLoG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2F2.2
19	A	Eigenerklärung zur Anerkennung der Antikorruptionserklärung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2F2.3
20	A	Mustererklärung_3_Mindestentgelt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2F6
21	A	Auszug aus dem Gewerbezentralregister	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	kV
22	A	Nach § 6 Abs. 1 WRegG ist ein öffentlicher Konzessionsgeber vor der Erteilung eines Zuschlags in einem Verfahren über die Vergabe öffentlicher Aufträge mit einem geschätzten Auftragswert ab 30.000 Euro ohne Umsatzsteuer verpflichtet, das Wettbewerbsregister zu demjenigen bietenden Unternehmen abzufragen, das den Auftrag erhalten soll.	Wird von der Konzessionsgeberin direkt ohne Zutun der Bietenden angefordert.				

## Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags

### **6.2 Prüfung und Wertung der Teilnahmeanträge**

Bei allen Verfahrensarten mit Ausnahme des offenen Verfahrens kann die Konzessionsgeberin die Zahl der geeigneten Bewerbenden, die zur Abgabe eines Angebots aufgefordert oder zur Verhandlung eingeladen werden, begrenzen, sofern genügend geeignete Bewerbende zur Verfügung stehen. Dazu gibt die Konzessionsgeberin in der Konzessionsbekanntmachung oder der Aufforderung zur Interessensbestätigung die von ihr vorgesehenen objektiven und nicht-diskriminierenden Eignungskriterien für die Begrenzung der Zahl, die vorgesehene Mindestzahl und gegebenenfalls auch die Höchstzahl der einzuladenden Bewerbenden an.

Die Konzessionsgeberin fordert

**mindestens die drei und maximal die fünf Unternehmen**

mit den höchsten Punktzahlen in der Prüfung der Bewertungskriterien zur Angebotsabgabe auf. Dazu wertet die Vergabestelle die Teilnahmeanträge zunächst nach form- und fristgerechtem Eingang aus und prüft die Vollständigkeit der Unterlagen. Hierbei wird auch geprüft, inwiefern die Bewerbenden die aufgestellten Mindestanforderungen an die Eignung (A-Kriterien) erfüllen. Teilnahmeanträge, die die Mindestanforderungen nicht erfüllen, werden zwingend aus dem weiteren Vergabeverfahren ausgeschlossen. A-Kriterien sind als solche gekennzeichnet. Die verbliebenen Teilnahmeanträge wertet die Vergabestelle im Hinblick auf die B-Kriterien aus. B-Kriterien sind als solche gekennzeichnet.

Die Punktzahlen ermittelt der Auftraggeber wie folgt:

Auswahlkriterien	Max. Punkte
Umsatz	10
Anzahl der vergleichbaren Referenzen	20
Qualität der vergleichbaren Referenzen	70
Max Gesamtpunkte	100

## Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags

### **6.2.1 Auswahlkriterium 1: Umsatz**

Gewertet wird der durchschnittliche jährliche Umsatz des Bewerbers in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren mit vergleichbaren Leistungen anhand nachfolgender Tabelle:

Angabe des Umsatzes in Euro Netto		Wertung in Punkten
Mehr als 600.000	Weniger als 650.000	1
Mehr als 650.000	Weniger als 700.000	2
Mehr als 700.000	Weniger als 750.000	3
Mehr als 750.000	Weniger als 800.000	4
Mehr als 800.000	Weniger als 850.000	5
Mehr als 850.000	Weniger als 900.000	6
Mehr als 900.000	Weniger als 950.000	7
Mehr als 950.000	Weniger als 1.000.000	8
Mehr als 1.000.000	Weniger als 1.050.000	9
Mehr als 1.050.000		10

Die Angabe des Umsatzes erfolgt in Anlage 2F2.1.

### **6.2.2 Auswahlkriterium 2: Anzahl der vergleichbaren Referenzen:**

Weniger als 3 Referenzen	=	Ausschluss
≥ 3		2 Punkte
≥ 4		4 Punkte
≥ 5		6 Punkte
≥ 6		8 Punkte
≥ 7		10 Punkte
≥ 8		12 Punkte
≥ 9		14 Punkte
≥ 10		16 Punkte
≥ 11		18 Punkte
≥ 12		20 Punkte

Die Angabe der Referenzen erfolgt in Anlage 2F5.

### **6.2.3 Auswahlkriterium 3: Qualität der vergleichbaren Referenzen**

Bewertet wird die Qualität der **ersten drei eingereichten Referenzen** gemäß Anlage 2F5.

## Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags

---

Die Vergabestelle wertet dabei **max. 3 Referenzen** gemäß den in Anlage 2F5 genannten Kriterien aus. Sollten Bietende mehr als drei Referenzmuster mittels der vorgegebenen Anlage einreichen und diese nicht mittels Nummerierung gekennzeichnet haben, wählt die Vergabestelle die ersten drei Referenzen aus den Unterlagen in der Reihenfolge des übermittelten Antrags aus.

Der Teilnahmeantrag mit der höchsten Punktzahl gemäß Anlage 2F5 erhält die höchste Bewertung entsprechend der dem Kriterium zugeordneten Maximalpunktzahl. Alle übrigen Teilnahmeanträge erhalten im Verhältnis weniger Punkte (inverser Dreisatz).

Es gilt folgende Formel:

$$P = \text{Punktzahl\_max} * \frac{(\text{akt\_Angebot})}{(\text{max\_Angebot})}$$

Erläuterung:

<b><i>P</i></b>	<b>=</b>	<b><i>Erreichte Punktzahl im Kriterium</i></b>
<b><i>Punktzahl_max</i></b>	<b>=</b>	<b><i>Maximal erreichbare Punktzahl</i></b>
<b><i>max_Angebot</i></b>	<b>=</b>	<b><i>Bester Wert im Vergleichsfeld für das Kriterium</i></b>
<b><i>akt_Angebot</i></b>	<b>=</b>	<b><i>Betrachteter Wert im Vergleichsfeld für das Kriterium</i></b>

### 6.2.1 Gesamtauswahlentscheidung

Es werden die drei bis maximal fünf geeignetsten Unternehmen zur Angebotsabgabe zugelassen. Die Reihenfolge bestimmt sich nach den Punktzahlen in der Prüfung der Bewertungskriterien. Haben mehrere Bewerbende dieselbe Punktzahl, erhalten diese denselben Rang. Bei mehreren Bewerbenden auf demselben Rang, werden diese zugelassen, bis drei oder maximal 5 Bewerbende zugelassen sind. Soweit erforderlich entscheidet bei Punktegleichstand das Los.

### 6.2.2 Benachrichtigung Teilnahmeanträge

Die Vergabestelle teilt jedem bzw. jeder erfolglosen Bewerbenden die Ablehnung des Teilnahmeantrages entsprechend den rechtlichen Vorgaben mit.

## Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags

### 6.2.3 Checkliste

Checkliste Teilnahmeantrag		
Nr.	Art der Unterlage	Anmerkung – was tun?
	Teilnahmeantrag	Anlage 2F1 ist auszufüllen und mit dem Teilnahmeantrag einzureichen
	Eigenerklärungen Eignung	Anlage 2F2 ist auszufüllen und mit dem Teilnahmeantrag einzureichen
	Erklärung Unternehmensdaten	Anlage 2F3 ist auszufüllen und mit dem Teilnahmeantrag einzureichen
	Eigenerklärung Russlandsanktionen	Anlage 2F4 ist auszufüllen und mit dem Teilnahmeantrag einzureichen
	Referenzformular	Die Anlage 2F5 ist auszufüllen und mit dem Teilnahmeantrag einzureichen
	Erklärung LTMG Mindestentgelt	Die Anlage 2F6 ist auszufüllen und mit dem Teilnahmeantrag einzureichen
	Handelsregistrauszug	Mit dem Teilnahmeantrag einzureichen (kV)
	Bankbescheinigung über Kreditwürdigkeit für vergleichbaren Ausschreibungsgegenstand	Mit dem Teilnahmeantrag einzureichen (kV)
	„Qualifizierte Bonitätsauskunft“	Mit dem Teilnahmeantrag einzureichen (kV)
	Vorlage der Bilanz des letzten abgeschlossenen Geschäftsjahres	Mit dem Teilnahmeantrag einzureichen (kV)
	Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes	Mit dem Teilnahmeantrag einzureichen (kV)
	Eigenerklärung zur Bereitschaft der Bestellung einer Kautions mit Vertragsabschluss iHv. pauschal 15.000,00 € in Form einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft eines deutschen Kreditinstituts	Mit dem Teilnahmeantrag einzureichen (kV)
	Auszug Gewerbezentralregister	Mit dem Teilnahmeantrag einzureichen (kV)

# Staatsbad Bad Ems

**Verpachtung Café-Restaurant im Kursaalgebäude  
Bad Ems & Übernahme Kursaal-Catering  
(Dienstleistungskonzession)**



## **Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags**

---

	Nutzungsordnung	Anlage 4.2 ist zum Zeichen des Anerkenntnisses mit dem Teilnahmeantrag einzureichen.
	Angaben zum Auswahlkriterium Nr. 1	Anlage 2F2.1 ist auszufüllen und mit dem Teilnahmeantrag einzureichen
	Angaben zum Auswahlkriterium Nr. 2	Anlage 2F5 ist auszufüllen und mit dem Teilnahmeantrag einzureichen
	Angaben zum Auswahlkriterium Nr. 3	Anlage 2F5 ist auszufüllen und mit dem Teilnahmeantrag einzureichen



## Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags

### **7. Angebotserstellung - Stufe 2 Verhandlungsverfahren (dient aktuell nur der Information)**

Für Einzelheiten wird auf Anlage 1 Verfahrensbedingungen verwiesen.

### **8. Vertragsbedingungen**

#### **8.1 Vertrag**

Die Vergabestelle schließt mit den obsiegenden Bietenden den beigefügten Vertrag (Anlage 3). Der Vertrag ist Gegenstand der Verhandlung.

#### **8.2 Geheimhaltung / Vertraulichkeit / Datenschutz**

Für Einzelheiten wird auf Anlage 1 Verfahrensbedingungen verwiesen.

### **9. Angebotswertung**

Für die Einzelheiten zur Prüfung und Wertung der Angebote verweisen wir auf Anlage 1 Verfahrensbedingungen.



## Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags

### **9.1 Wirtschaftlichkeit der Angebote**

Für einen Zuschlag kommen nur solche Angebote in Frage, die nicht auf den Stufen 1-3 ausgeschlossen (Einzelheiten dazu finden Sie in *Anlage 1* Verfahrensbedingungen) werden mussten. Formell ordnungsgemäße Angebote geeigneter Bietender werden, sofern es keinen ungewöhnlich niedrigen Preis aufweist, sodann nach den Zuschlagskriterien der Vergabeunterlagen gewertet und gewichtet. Kriterien für die Wirtschaftlichkeit sind die Zuschlagskriterien, die die Angebote in eine Rang- und Reihenfolge bringen sind.

Kriterien für die Wirtschaftlichkeit sind die folgenden Zuschlagskriterien, die die Angebote in eine Rang- und Reihenfolge bringen:

Zuschlagskriterien	Punkte/Gewichtung		Max. Punkte
<b>1. Preis</b>			
<b>1.1 Pachtzins</b>	<b>10</b>	<b>10 %</b>	<b>10</b>
<b>1.2 Eigeninvestitionen</b>	<b>20</b>	<b>20 %</b>	<b>20</b>
<b>2. Qualität</b>	<b>60</b>	<b>60 %</b>	<b>60</b>
<b>2.1 Betreiberkonzept</b>			
2.1.1 wirtschaftliche Tragfähigkeit	20	20 %	20
2.1.2. Standorteignung	20	20 %	20
2.1.3. Kreativität des Konzeptes	20	20 %	20
<b>2.2 Fachgespräch</b>	<b>10</b>	<b>10 %</b>	<b>10</b>
Max Gesamtpunkte			<b>100</b>

#### **9.1.1 Gesamtergebnis**

Das Gesamtergebnis der Bewertung ergibt sich aus der Summe der für jedes Zuschlagskriterium nach den voranstehenden Hinweisen ermittelten Punktezahl unter Berücksichtigung der festgelegten Gewichtung. Das Gesamtergebnis der Bewertung legt den Rang des Angebots fest.



## **Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags**

Den Zuschlag erhalten diejenigen Bietenden, deren Angebot nach Wertung der vorstehenden Kriterien das wirtschaftlichste ist, also in der Gesamtwertung die höchste Gesamtpunktzahl erreicht.

Das Angebot, welches den niedrigsten Preis anbietet, erhält für das Wertungskriterium die maximale Leistungspunktzahl, die übrigen Bietenden erhalten nach der beschriebenen Methode Punkte, die das Verhältnis ihres Preises zu dem niedrigsten Angebotspreis ausdrücken.

Bei den übrigen Wertungskriterien erfolgt die Bewertung grundsätzlich auch relativ. Sofern sie in manchen Teilen aber dennoch absolut erfolgt, werden die Angebote jeweils danach bewertet, wie sehr sie nach Einschätzung der Vergabestelle auf Grundlage der schriftlichen Angebote eine fachgerechte Erfüllung der Leistungen in der ausgeschriebenen Qualität und einen reibungslosen Maßnahmenablauf erwarten lassen. Die jeweils besten Bietenden müssen dabei nicht notwendig die für das Kriterium maximal erreichbare Bewertungs-/Leistungspunktzahl erhalten. Insbesondere findet auch eine Extrapolation der Leistungspunkte für diese Wertungskriterien nicht statt. Die Konzessionsgeberin erachtet diese Wertungsmethode auch vor dem Hintergrund der Entscheidung des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts (Beschluss vom 2. Juli 2010, 1 Verg 1/10) für zulässig.

Die Wertungskriterien eröffnen der Konzessionsgeberin Beurteilungsspielräume, die diese nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch, transparent und diskriminierungsfrei wahrnehmen wird. Die Konzessionsgeberin erachtet die gewählten Wertungskriterien, deren Beschreibung (inkl. Anforderungen an den Inhalt der Angebote), die zugehörigen Hinweise an den Bewertungsmaßstab und die Bewertungsmethode für vergaberechtskonform. Die Konzessionsgeberin hat die Wertungskriterien und ihre Bewertungsmaßstäbe möglichst transparent nach bestem Wissen und Gewissen unter Berücksichtigung der aktuellen höchstgerichtlichen Rechtsprechung (BGH, Beschluss vom 04.04.2017 - X ZB 3/17) dargelegt. Der EuGH hat in der Rs. „TNS Dimarso“ (Urt. v. 14.07.2016 – C-6/15, „TNS Dimarso“) erklärt, dass die Konzessionsgeberin nicht verpflichtet ist, den potenziellen Bietenden vorab die detaillierte Bewertungsmethodik bekannt zu machen. Allerdings darf dies nicht zu einer (nachträglichen) Änderung von Zuschlagskriterien oder deren Gewichtung führen. Die Bietenden sind eingeladen, sich auch vor dem Hintergrund der genannten Entscheidungen mit der Wertungsmatrix und der Wertungsmethode vertraut zu machen und bei Zweifeln Fragen zu stellen oder fachlichen Rat einzuholen. Für den Fall, dass Bietende die Wertungsmethode für unzulässig halten, trifft sie nach § 160 Abs. 3 GWB analog eine Rügeobliegenheit.

# Staatsbad Bad Ems

**Verpachtung Café-Restaurant im Kursaalgebäude  
Bad Ems & Übernahme Kursaal-Catering  
(Dienstleistungskonzession)**



## **Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags**

### **10. Nachprüfungsverfahren**

Für Einzelheiten wird auf Anlage 1 Verfahrensbedingungen verwiesen.



## **Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags**

---

### **11. Anlagen**

Anlage 1		Verfahrensbedingungen
Anlage 2	Formblatt F1	Teilnahmeantrag
	Formblatt F2	Eigenerklärungen Eignung
	Formblatt F3	Erklärung Unternehmensdaten
	Formblatt F4	Eigenerklärung Russlandsanktionen
	Formblatt F5	Referenzformular
	Formblatt F6	LTTG RLP Merkblatt
	Formblatt F7	Mustererklärung 3 Mindestentgelt
Anlage 3		Entwurf Pachtvertrag
Anlage 4.1		Grundrisspläne
Anlage 4.2		Entwurf Nutzungsordnung
Anlage 4.3.		Verpächterinventarverzeichnis
Anlage 4.4		Preistabelle 2027