



**Diederichs**



---

**„Oper am Luisenpark“  
OPAL**

**Exposé  
und  
Verfahrensleitfaden**



## Inhalt

|          |                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>DAS OPAL .....</b>                                  | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>               | <b>4</b>  |
| 2.1      | KURZBESCHREIBUNG DES OBJEKTS.....                      | 4         |
| 2.2      | OBJEKTBSCHREIBUNG .....                                | 5         |
| 2.2.1    | Standort und Lage.....                                 | 5         |
| 2.2.2    | Baujahr und Nutzungsdauer.....                         | 5         |
| 2.2.3    | Kapazität .....                                        | 5         |
| 2.2.4    | Architektur und Bauweise.....                          | 6         |
| 2.3      | AUSSTATTUNG UND TECHNISCHE DATEN.....                  | 7         |
| 2.3.1    | Bühnentechnik und Medientechnik .....                  | 7         |
| 2.3.2    | Gerüstbau (PERI-System) .....                          | 8         |
| 2.4      | AKUSTIK.....                                           | 8         |
| 2.5      | ZUSTAND UND GEBRAUCHSWERT.....                         | 9         |
| 2.5.1    | Allgemeiner baulicher Zustand.....                     | 9         |
| 2.5.2    | Bühnentechnik.....                                     | 10        |
| 2.5.3    | Zuschauerbereiche .....                                | 10        |
| 2.5.4    | Technische Anlagen .....                               | 10        |
| 2.6      | BESONDERE MERKMALE UND VORTEILE .....                  | 10        |
| <b>3</b> | <b>BIETERVERFAHREN IM ÜBERBLICK .....</b>              | <b>12</b> |
| <b>4</b> | <b>VERFAHRENSABLAUF .....</b>                          | <b>13</b> |
| 4.1      | ÜBERSICHT UND TERMINPLAN .....                         | 13        |
| 4.2      | PHASE 0 AUSWAHL UND VERTRAULICHKEIT .....              | 14        |
| 4.3      | PHASE 1 INDIKATIVE PHASE / TEILNAHMEPHASE .....        | 14        |
| 4.3.1    | Kriterien für die Auswahl für weiteres Verfahren ..... | 15        |
| 4.3.2    | Teilnahmebedingungen .....                             | 15        |



---

|          |                                                                       |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.3.3    | Inhalt der indikativen Gebote .....                                   | 16        |
| 4.4      | PHASE 2: VERBINDLICHE PHASE .....                                     | 17        |
| 4.5      | VERTRAGSABSCHLUSS.....                                                | 18        |
| <b>5</b> | <b>ALLGEMEINE HINWEISE.....</b>                                       | <b>18</b> |
| <b>6</b> | <b>WEITERE INFORMATIONEN, ANLAGEN,<br/>DOKUMENTE ZUM OBJEKT .....</b> | <b>20</b> |



## 1 Das OPAL

Das Interimstheater „OPAL – Oper am Luisenpark“ wurde als temporäre Spielstätte für die Sparten Oper und Tanz des Nationaltheaters Mannheim (NTM) konzipiert. Aufgrund der mindestens fünfjährigen Generalsanierung des historischen Haupthauses am Goetheplatz war eine leistungsfähige Ersatzspielstätte erforderlich, um den Spielbetrieb, die Bindung des Publikums und die Beschäftigung der künstlerischen Ensembles ohne Unterbrechung sicherzustellen.

Dieses Exposé stellt die wesentlichen baulichen, technischen und betrieblichen Merkmale des OPAL dar und dient als Grundlage für die Veräußerung der Spielstätte an interessierte öffentliche oder private Käufer. Es richtet sich insbesondere an Kulturinstitutionen und Kommunen, die im Rahmen von Sanierungen oder Neubauprojekten temporäre Spielstätten benötigen und hierfür eine erprobte Gesamtlösung suchen.

Der Backstage-Bereich kann im Rahmen der Veräußerung mitübernommen werden. Zu beachten ist jedoch, dass die bauphysikalischen Eigenschaften der Container, insbesondere der Wärmeschutz, nicht den aktuellen gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Daher ist der Backstage-Bereich von der Genehmigungsfähigkeit ausgenommen.

## 2 Technische Rahmenbedingungen

### 2.1 Kurzbeschreibung des Objekts

Das OPAL besteht im Kern aus einer Stahl-Skelettkonstruktion bekleidet mit Sandwichpaneelen mit Foyer, Zuschauersaal, Orchestergraben und Bühnenbereich inklusive Bühnenturm und Hinterbühne. Ergänzt wird diese Haupthalle durch einen zweigeschossigen Backstage-Bereich in Modulbauweise, der alle für den Spielbetrieb erforderlichen Künstler- und Funktionsräume aufnimmt. Die Anlage wurde als vollwertige temporäre Opernspielstätte realisiert und seit Oktober 2024 erfolgreich im regulären Spielbetrieb eingesetzt.



## 2.2 Objektbeschreibung

### 2.2.1 Standort und Lage

Das OPAL befindet sich an der Theodor-Heuss-Anlage 10, 68165 Mannheim, auf dem lokal als „Oktoberfestplatz“ bekannten Areal in der Mannheimer Oststadt. Der Standort zeichnet sich durch seine zentrale Lage im Stadtgebiet und die sehr gute verkehrliche Anbindung aus.

Durch die unmittelbare Nähe zum Mannheimer Kreuz ist die An- und Abfahrt mit Schwerlastfahrzeugen problemlos möglich – ein wesentlicher Vorteil im Hinblick auf Transport, Auf- und Abbau sowie einen späteren Standortwechsel.

### 2.2.2 Baujahr und Nutzungsdauer

Die Konstruktion des OPAL stammt aus dem Jahr 2024. Die Anlage wurde für die Dauer der Generalsanierung des Nationaltheaters Mannheim errichtet und von Beginn an so ausgelegt, dass sie nach Ende der Nutzung am Standort Mannheim demontiert und an einem anderen Standort erneut aufgebaut werden kann.

Nach baulich-technischer Einschätzung weisen die Anlagen eine Restnutzungsdauer von 15 bis 25 Jahren auf.

### 2.2.3 Kapazität

Das zweigeschossige, im Erdgeschoss barrierefrei erschlossene Foyer ist für rund 800 Besucherinnen und Besucher ausgelegt. Es umfasst modulare Einbauten für Garderoben, Kassenbereiche und Sanitäranlagen sowie Flächen für ein gastronomisches Angebot. Eine minimale technische Ausstattung im Foyerbereich ermöglicht kleinere Veranstaltungen wie Einführungen oder Sonderformate für bis zu 199 Besuchende (Parallelveranstaltungen sind nicht vorgesehen).

Der Zuschauersaal verfügt über:

- ⇒ 760 gepolsterte Sitzplätze,
- ⇒ 8 ausgewiesene Rollstuhlplätze



⇒ sowie bis zu 12 Stehplätze.

Der Orchestergraben hat eine Gesamtgröße von etwa 22 m x 7 m bei einem offenen Bereich von ca. 18 m x 5 m und bietet Platz für über 90 Musikerinnen und Musiker.

## 2.2.4 Architektur und Bauweise

Das OPAL gliedert sich in zwei Hauptbereiche, die über eine Zugangsschleuse miteinander verbunden sind:

### - Spielhalle:

Stahl-Skelettkonstruktion mit einer Grundfläche von ca. 75,4 m x 32,5 m, in der ein mehrgeschossiges Foyer, der Zuschauersaal, der Orchestergraben sowie die Bühne mit Bühnenturm und Hinterbühne untergebracht sind.

### - Backstage-Bereich:

zweigeschossiger Modulbau aus Standard-20"-Bürocontainern (ca. 6,05 x 2,43 x 2,8 m), mit innenliegenden Gangbereichen. Hier sind sämtliche Flächen für Künstlerinnen und Künstler sowie das technische Personal konzentriert. Die Nettofläche des Backstage-Bereichs beträgt ca. 2.473 m<sup>2</sup>.

Die Tragkonstruktion der Halle ist in Längsrichtung überwiegend in einem Achsabstand von 6,8 m ausgeführt. Im Bühnenbereich wurde dieser Achsabstand aufgrund der höheren Lasten im Bühnenturm auf 1,7 m verringert. Die Flächen gliedern sich in:

- ⇒ ca. 440 m<sup>2</sup> Hinterbühne,
- ⇒ ca. 650 m<sup>2</sup> Bühne,
- ⇒ ca. 144 m<sup>2</sup> Orchestergrabenbereich,
- ⇒ ca. 660 m<sup>2</sup> Zuschauerraum
- ⇒ sowie ca. 450 m<sup>2</sup> Foyer – insgesamt rund 2.340 m<sup>2</sup>.

Der Bühnenbereich erreicht eine Höhe von ca. 20 m, das Gesamtvolumen der Halle liegt bei etwa 44.730 m<sup>3</sup>. Die Bühne verfügt unter anderem über eine im Bühnenboden eingelassene Drehscheibe mit einem Durchmesser von 15 m.

## 2.3 Ausstattung und technische Daten

### 2.3.1 Bühnentechnik und Medientechnik

#### Beleuchtung:

Bei der Planung der Bühnentechnik stand die Weiterverwendung bestehender Komponenten aus dem Hauptgebäude sowie die spätere Rückführung ausgewählter Geräte in das sanierte Spielhaus im Vordergrund. So wurden beispielsweise Dimmerschränke der FDX2000-Serie aus dem Nationaltheater übernommen und auf 228 Dimmkreise mit je 2,5 kVA Nennleistung umgerüstet. LED-Scheinwerfer und Moving Lights werden über mobile, schaltbare Energieverteilungen mit RCBOs (vgl. FI/LS-Schalter) versorgt.

Die wichtigsten Beleuchtungspositionen konnten trotz begrenzter Anzahl an Dimmkreisen fest versorgt werden; temporäre Ergänzungen, unter anderem mit mobilen 5-kW-Dimmern, erweitern die Nutzungsmöglichkeiten. Alle Kabeltrassen sind so dimensioniert, dass zusätzliche Leitungen bei Bedarf aufgenommen werden können. Auf der Bühne stehen zwei, im Zuschauerraum eine Starkstromsteckdose mit jeweils 125 A Nennstrom zur Verfügung.

#### AV-Medientechnik:

Für die AV- und Medientechnik wurde eine umfassende Infrastruktur realisiert. Die HD-Video-Distribution erfolgt über SDI mit Hilfe einer vorhandenen Kreuzschiene. Im Regiebereich wurde ein Projektionsraum für portalfüllende szenische Projektionen sowie für die Übertitelung eingerichtet. Das MADI-basierte Mischpultsystem wurde um ein redundantes OPTOCORE-System erweitert, um Betriebssicherheit und Flexibilität zu steigern. Audiosignale von Bühne und Orchestergraben werden über mobile digitale Stageboxen übertragen.

Ein zusätzliches Audio-over-IP-Netzwerk (DANTE) bindet die Microport-Anlage sowie verschiedene Recording- und Zuspielsysteme ein. Die Beschallungsanlage basiert weitgehend auf Bestandskomponenten; zahlreiche 100-V-Monitorlautsprecher wurden durch zeitgemäße niederohmige Multifunktionslautsprecher ersetzt. Zur szenischen Kommunikation steht eine vollwertige Inspezientenanlage mit Intercom-Sprechstellen,

Beltpacks und mobilen Lichtzeichen zur Verfügung. Eine Durchrufanlage ist im Containertrakt installiert.

### 2.3.2 Gerüstbau (PERI-System)

Portaltürme, Portalbrücke sowie seitlich verlaufende Technikgalerien auf der Bühne (Unterkante ca. 9 m) und die beiden Zuschauerbrücken wurden mit Systemgerüsten aus dem PERI-Baukastensystem (PERI UP und VARIOKIT) als modulare Gesamtlösung realisiert. Bis zu 30 m frei spannende Gerüstplattformen dienen als Zugangsstege für alle technischen Gewerke. Im Zuschauerraum lagern diese Überbrückungen auf vier schlanken Stütztürmen, im Bühnenraum sind die Gerüststege an der Dachkonstruktion abgehängt. Im Hinterbühnenbereich erschließen Gerüsttreppentürme die Arbeitsgalerien von der Bühne aus.

Die gesamte Konstruktion wurde vorab mittels detaillierter CAD-Software dreidimensional modelliert. Auf der Baustelle kam zusätzlich eine Extended-Experience-App (XR) zum Einsatz, die das 3D-Modell den Montageteams auf Tablets und Smartphones zur Verfügung stellte. Dadurch konnten komplexe Auskragungen und Knotenpunkte effizient und fehlerarm montiert werden.

Für einen künftigen Erwerber bedeutet dieser digitale Zwilling, dass Demontage, Transport und Anpassung der Konstruktion an einem neuen Standort mit hoher Präzision und Planungssicherheit vorbereitet und umgesetzt werden können. Modifikationen der Architektur lassen sich vorab virtuell simulieren und statisch überprüfen.

### 2.4 Akustik

Die Umwandlung einer Stahl-Skeletthalle mit Sandwichpaneelen in ein vollwertig beispielbares Opernhaus stellte insbesondere aus akustischer Sicht eine anspruchsvolle Aufgabe dar. Die Halle verfügt von Natur aus über eine für den Musikbetrieb günstige Grundgeometrie; zugleich erfordert die vergleichsweise geringe Masse der Hülle gezielte Maßnahmen zur Optimierung der Schalldämmung und Raumakustik.



Zur Reduzierung des Schalleintrags von außen wurde das Foyer über die gesamte Gebäudebreite vor den Saal gelegt und fungiert damit als Pufferzone zur angrenzenden Hauptverkehrsstraße. Beidseitig des Saals verlaufen Technikergänge, die den Schalleintrag über die Außenwände weiter dämpfen. Unterhalb der Decke und oberhalb der Schallsegel ist eine Vielzahl von Baffeln aus schallabsorbierendem Material installiert.

Der Orchestergraben wird beidseitig von nahezu raumhohen, schräggestellten und konvex gebogenen Wandelementen gefasst; horizontal sind zwei Schallreflektoren angeordnet. Beidseitig der Tribüne befinden sich längsrechteckige Reflektoren an den Seitenwänden, darüber weitere konkav gebogene Reflektoren. Insgesamt 27 großflächige, konvex gebogene Schallsegel sind in fünf Reihen zwischen Portalwand und Saalrückwand abgependelt. Die Rückwand des Saals ist zusätzlich mit einem Vorhang ausgestattet.

Auf Basis detaillierter raumakustischer Berechnungen konnte so eine sehr gute, eher trockene Raumakustik erreicht werden, welche die ursprünglichen Erwartungen sogar noch deutlich übertroffen hat. Zur Feinabstimmung wurde eine ergänzende elektroakustische Anlage installiert, die primär eine leichte Beeinflussung der Nachhallzeit in den hinteren Bereichen der Tribüne ermöglicht und dort für einen homogenen, natürlichen Raumklang sorgt. Das akustische Konzept hat sich in den bisherigen Aufführungen äußerst bewährt; ausverkaufte Vorstellungen und Zusatztermine unterstreichen die positive Resonanz. Die elektroakustische Anlage ist nicht Gegenstand der Veräußerung.

## **2.5 Zustand und Gebrauchswert**

### **2.5.1 Allgemeiner baulicher Zustand**

Mit Ausnahme des Daches, das als teilweise undicht einzustufen ist, wurden bei den Begehungen keine baulichen Schäden festgestellt. Die übrigen Bauteile befinden sich im altersentsprechenden Zustand.

## 2.5.2 Bühnentechnik

Die Bühnentechnik befindet sich im altersentsprechenden, funktionsfähigen Zustand. Bei den bisherigen Begehungen wurden keine Beschädigungen festgestellt.

## 2.5.3 Zuschauerbereiche

Die Zuschauerbereiche einschließlich Bestuhlung und Erschließungselementen präsentieren sich in einem altersentsprechenden, gepflegten Zustand. Es wurden keine relevanten Beschädigungen festgestellt.

## 2.5.4 Technische Anlagen

Die technischen Anlagen befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand in einem altersgerechten Zustand. Im Rahmen der regelmäßigen Wartungen wurden keine gravierenden Schäden oder Ausfälle festgestellt. Die Wartungsprotokolle werden den Bietern zur Verfügung gestellt.

## 2.6 Besondere Merkmale und Vorteile

Das OPAL vereint mehrere Besonderheiten, die es für potenzielle Erwerber besonders attraktiv machen:

- ⇒ Schlüsselfertige, in der Praxis erprobte Operninfrastruktur mit hoher funktionaler Leistungsfähigkeit.
- ⇒ Modular aufgebaute Stahl-Skelettkonstruktion mit expliziter Ausrichtung auf Wiederverwendbarkeit und Standortflexibilität.
- ⇒ Detailliert geplantes Gerüst- und Tragwerkskonzept inklusive digitalem Zwilling zur Unterstützung von Demontage, Transport und Wiederaufbau.
- ⇒ Durchdachtes akustisches Gesamtkonzept mit sehr guter Raumakustik
- ⇒ Leistungsfähige Bühnen- und Medientechnik unter Einbindung bewährter Systemkomponenten.



# Diederichs



---

Das Interim wurde seit seiner Inbetriebnahme im Oktober 2024 vom Publikum und von der Fachkritik sehr positiv aufgenommen; die starke Nachfrage und Zusatzveranstaltungen unterstreichen die erfolgreiche Nutzung am Standort Mannheim.

Ein Verbleib des Objekts an Ort und Stelle ist nach aktuellem Stand vorbehaltlich der Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung möglich. Hierzu ist mit der Stadt Mannheim ein Pachtvertrag über das Grundstück zu schließen. Die Bieter haben keinen Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Pachtvertrages mit der Stadt Mannheim.



### 3 Bieterverfahren im Überblick

Das OPAL wurde auf dem sogenannten Oktoberfestplatz in der Mannheimer Oststadt errichtet und im Oktober 2024 feierlich eröffnet. Von Beginn an wurde das Projekt mit dem Ziel einer hohen funktionalen Qualität bei gleichzeitig konsequenter Ausrichtung auf Kreislaufwirtschaft (Circular Economy) geplant:

Die Konstruktion aus dem Jahr 2024 ist darauf ausgelegt, nach Beendigung der Nutzung in Mannheim demontiert, transportiert und an einem neuen Standort wiedererrichtet zu werden.

Für potenzielle Erwerberinnen und Erwerber eröffnet sich hierdurch die Möglichkeit, eine schlüsselfertige, in der Praxis bewährte und architektonisch anspruchsvolle Operninfrastruktur zu übernehmen. Gegenüber einer eigenständigen Entwicklung einer Interimsspielstätte lassen sich damit sowohl das technische und bauliche Risiko als auch der Zeitbedarf bis zur Inbetriebnahme deutlich reduzieren.

NTM beabsichtigt, das OPAL bis zum Ende der Spielzeit 2027/2028 selbst zu nutzen und zu betreiben. Der Vertrag mit dem Bestbieter soll in Q3/Q4 2027 geschlossen werden.

Dem Bieter ist bekannt, dass eine Übergabe des Spielhauses OPAL nicht unmittelbar im Anschluss an den Abschluss des Kaufvertrages erfolgen kann.

Der Bieter wird das Spielhaus (optional die Container) ab dem Q2 2029 abbauen und an den späteren Standort verbringen können.

Die frühe Marktansprache soll den interessierten Kreisen und späteren Bietern frühzeitig die Gelegenheit geben, eigene Bedarfe unter Berücksichtigung einer möglichen Ersatzspielstätte zu planen.

Einzelheiten vereinbaren die Parteien im Zusammenhang mit den Verhandlungen über den Vertrag.

## 4 Verfahrensablauf

### 4.1 Übersicht und Terminplan

Der Verkauf erfolgt in einem zweistufigen, strukturierten öffentlichen Bieterverfahren zum Höchstpreis. Vorgeschaltet ist ein Antragsverfahren, um die interessierten Bewerber, denen die Unterlagen ausgehändigt werden, zu ermitteln:

Folgende Phasen und Termine sind derzeit vorgesehen:

#### Phase 0 „Auswahl und Vertraulichkeit“

- |                                                                                              |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| ➤ Veröffentlichung auf der Vergabeplattform:                                                 | 18.09.2026 |
| ➤ Antrag auf Überlassung der Unterlagen unter Vorlage einer Vertraulichkeitsverpflichtung ab | 19.09.2026 |

Kommentiert [PT41]: Termine sind noch anzupassen

Kommentiert [MW2R1]: erledigt

#### Phase 1 „Indikative Phase“

- |                                                |            |
|------------------------------------------------|------------|
| ➤ Abgabefrist Erstgebot / indikatives Angebot: | 30.10.2026 |
| ➤ Einladung ausgewählter Bieter zur Phase 2:   | 16.11.2026 |

#### Phase 2 „Verbindliche Phase“

- |                                                                                                                                                          |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| ➤ Über den konkreten Ablauf der verbindlichen Phase werden die ausgewählten Bieter rechtzeitig durch einen weiteren Verfahrensbrief in Kenntnis gesetzt. |            |
| ➤ Ziel ist es, den Vertrag bis zum                                                                                                                       | Q3/Q4 2027 |
| zu unterzeichnen.                                                                                                                                        |            |



## 4.2 Phase 0 Auswahl und Vertraulichkeit

Erst nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitserklärung und der Auswertung eines Antrages werden den Bietern die relevanten Anlagen zum Exposé sowie erste Informationen und Unterlagen hinsichtlich des Kaufgegenstandes zur Verfügung gestellt.

## 4.3 Phase 1 Indikative Phase / Teilnahmephase

Der Ziff. 6 sind die in Phase 1 zur Verfügung gestellten Unterlagen zu entnehmen. Die Bieter erhalten alle für die Entscheidung zur Abgabe eines indikativen Angebots notwendigen Unterlagen und Auskünfte bereits in der Phase 1. Die Abgabe des indikativen Angebotes erfolgt auf der Plattform als „Teilnahmeantrag“.

Durch die Bieter erfolgt in dieser Phase eine Erstprüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen. Besichtigungen werden erst in der Phase 2 (verbindliche Phase) durchgeführt.

Am Ende der Phase 1 geben die Bieter ein indikatives Kaufpreisangebot für den Kaufgegenstand **als Teilnahmeantrag** ab.

Der Umfang des einzureichenden Teilnahmeantrages ist diesem Exposé und den Anlagen zu entnehmen. Der Zeitpunkt zur Abgabe des indikativen Kaufpreisangebotes ist den Angaben auf der Plattform und diesem Exposé zu entnehmen. Nur bis zu diesem Zeitpunkt sind indikative Gebote durch die Bietenden möglich. Die Gebote sind bis zum Ablauf der Frist auf der Plattform <https://www.dtv.de> als eigenhändig unterzeichnetes oder qualifiziert signiertes Dokument einzustellen.

Bieter, deren Gebote nicht den vorstehend aufgeführten Anforderungen sowie nicht den Teilnahmebedingungen entsprechen, können gegebenenfalls nicht weiter berücksichtigt werden.

Die Öffnung der mit den Teilnahmeanträgen eingereichten indikativen Angebote und die Prüfung der weiteren Unterlagen erfolgt durch die mit der Verfahrensbetreuung beauftragte Rechtsanwaltskanzlei und die Stadt Mannheim im 4 Augen-Prinzip. Die Öffnung der Teilnahmeanträge ist nicht öffentlich.



Die finale Auswahlentscheidung zur Einladung der Bieter in die nächste Phase (verbindliche Phase) erfolgt durch die Stadt Mannheim nach Maßgabe der Ergebnisse der indikativen Angebotsprüfung. Weder der Erhalt der Unterlagen durch Stadt Mannheim noch die Abgabe eines indikativen Angebotes begründen einen Anspruch auf weitere Berücksichtigung im Verfahren oder auf Abschluss eines Kaufvertrages.

#### 4.3.1 Kriterien für die Auswahl für weiteres Verfahren

Interessierte Bieter können ein indikatives Angebot abgeben. Ein indikatives Angebot wird nur gewertet, wenn es den **Mindestangebotsbetrag von 10 Mio €** erreicht oder überschreitet.

Die Veräußerung erfolgt zum **Höchstpreis**.

Bitte beachten Sie außerdem die in diesem Exposé geforderten Auskünfte und Nachweise für die Berücksichtigung im weiteren Verfahren.

#### 4.3.2 Teilnahmebedingungen

Die Angebote sind von den Bietern entsprechend den unter den nachfolgenden Punkten aufgeführten Angaben und angeforderten, vollständigen Unterlagen auf der Vergabeplattform <https://www.dtv.de> frist- und formgerecht als Teilnahmeantrag einzustellen.

Berücksichtigt werden nur indikative Gebote zum Erwerb, die **über die Vergabeplattform** <https://www.dtv.de> und innerhalb der dort bezeichneten Frist eingereicht werden.

#### 4.3.3 Inhalt der indikativen Gebote

**Die indikativen Gebote müssen folgende Angaben enthalten:**

- (1) **Daten** des Bieters
  - a.) bei natürlichen Personen - Name, Geburtsort, Geburtsdatum und Staatsangehörigkeit und vollständige Adresse (kein Postfach) unter Vorlage einer Ausweiskopie und Angaben zur Erreichbarkeit/Kommunikation (Telefon., Fax, E-Mail)
  - b.) bei juristischen Personen oder Personengesellschaften - Firma, Rechtsform, Sitz und vertretungsberechtigte Personen/Organe mit Vorlage eines Handelsregisterauszuges in Kopie, kurze Beschreibung des Tätigkeitsbereichs (Arbeitsbereiche, Leistungsspektrum), Benennung des Ansprechpartners für die Bewerbung.
- (2) Indikatives **Kaufangebot** (in EUR) mit Unterschrift.
- (3) Sofern seitens des Bietenden **Bedingungen** hinsichtlich des Angebotes bestehen, so sind diese idealerweise vor der Abgabe des Angebotes, spätestens aber mit dem Angebot ausdrücklich zu benennen und zu erläutern. Dies schließt ebenso bestimmte Schwerpunkte der Due Diligence ein, die für den Bietenden besonders kaufpreisrelevant bzw. kaufpreissensibel sind.
- (4) Mindestens die Darstellung seines **Finanzierungskonzeptes**, d. h. die Beschreibung der geplanten Eigen- und/oder Fremdkapitalfinanzierung, im Fall der Zuschlagserteilung und des Kaufvertragsabschlusses einschließlich der Vorlage entsprechender Nachweise über die Verfügbarkeit der angestrebten Finanzierung sowie den dafür benötigten realistischen Zeitraum. Finanzierungspartner, die geplant angesprochen werden sollen, sind ebenfalls zu benennen. Hier erwartet der Veräußerer ein Kurzkonzzept in einem Umfang von 3-5 Seiten.
- (5) **Eigenerklärung** über das **Nichtvorliegen von Ausschlussgründen** gemäß §§ 123, 124 GWB (Vordruck in den Vergabeunterlagen enthalten).

(6) **Eigenerklärung zu Artikel 5k** der Verordnung (EU) 2022/576 (Vordruck in den Vergabeunterlagen enthalten).

Die Angaben dienen der Identifizierung gemäß § 11 Geldwäschegesetz (GwG). Die Datenverarbeitung erfolgt nach Maßgabe des § 11a GwG.

#### 4.4 Phase 2: Verbindliche Phase

Über den Ablauf der verbindlichen Phase werden die ausgewählten Bieter rechtzeitig im Rahmen eines weiteren Verfahrensbriefs in Kenntnis gesetzt. Die nachfolgenden Ausführungen sollen erste Anhaltspunkte für den weiteren Verfahrensrahmen geben. Änderungen behält sich die Stadt Mannheim vor.

Nach der Auswertung der indikativen Angebote erhalten die Bieter zeitnah eine Rückmeldung, ob sie in die Phase 2 „Verbindliche Phase“ des Verfahrens eingeladen werden. Das aktuell geplante Datum der Einladung zur Phase 2 ist der Ziff. 4.1 zu entnehmen. Die Phase 2 ermöglicht den Bietern die Vornahme einer tiefergehenden Due Diligence Prüfung (inkl. Besichtigungen) des Kaufgegenstandes.

Alle weiteren relevanten Informationen und Unterlagen hinsichtlich des Kaufgegenstandes stellt die Stadt Mannheim auf der Vergabeplattform für die ausgewählten Bieter bereit. Die Stadt Mannheim behält sich vor, die bereitgestellten Unterlagen bei Bedarf zu ergänzen.

In dieser Phase sind die Bieter verpflichtet, den Kaufgegenstand zu besichtigen. Über die Besichtigung wird ein Protokoll angefertigt, dem sich die Dauer der Besichtigung, die teilnehmenden Personen, der Gegenstand der Besichtigung und eventuell erteilte Erläuterungen entnehmen lassen. Dieses Protokoll ist mit dem nächsten Angebot einzureichen. Ohne Besichtigung werden Angebote nicht berücksichtigt. In dieser Phase können Bieter mit dem Veräußerer individuelle Besichtigungstermine vereinbaren.

In der Phase 2 erfolgt seitens der Bieter neben der Due Diligence auch die vollständige Prüfung und Kommentierung des durch die Stadt Mannheim zur Verfügung gestellten



Kaufvertragsentwurfes. Der geplante Zeitraum zur Unterzeichnung des Kaufvertrages ist der Ziff. 4.1 zu entnehmen.

Innerhalb der Phase 2 kann die Stadt Mannheim das Bewerberfeld abschichten und wird Vergabeverhandlungen führen. Die Stadt behält sich schon jetzt vor, nach Bedarf auch mehrere Verhandlungsrunden durchzuführen.

Am Ende der Phase 2 ist ein **verbindliches Kaufpreisangebot nebst gesichertem Finanzierungsnachweis** von den Bietenden abzugeben.

#### 4.5 Vertragsabschluss

Der Vertragsabschluss erfolgt auf der Grundlage eines Kaufvertrags an den nach Abschluss der verbindlichen Phase Höchstbietenden.

Der Abschluss des Kaufvertrages steht – auch nach Erteilung des Zuschlages – unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderates der Stadt Mannheim.

#### 5 Allgemeine Hinweise

- Das Verkaufsangebot für das Objekt ist freibleibend. Bei diesem öffentlichen Angebot handelt es sich somit um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Erwerbsangeboten.
- Die Stadt Mannheim handelt beim Verkauf des Objektes als Eigentümerin und rein privatrechtlich.
- Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in dem Exposé und den Anlagen sind mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen der Stadt und der Geschäftsstelle Generalsanierung des NTM zusammengestellt worden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernimmt die Stadt Mannheim keine Gewähr.



- Die Veräußerung des Objektes darf **nicht unter 10 Mio €** erfolgen. Der Kaufpreis soll in einer Einmalzahlung entrichtet werden, nähere Vereinbarungen werden im Vertrag getroffen.
- Der Erwerber trägt die gesamten Kosten des Kaufvertragsabschlusses sowie der Vertragsdurchführung (einschließlich eventuell anfallender Steuern, Gebühren oder Kataster- und Vermessungskosten sowie alle Kosten im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme, dem Abbau, der Verladung, dem Transport und dem Wiederaufbau).
- Aufwendungen der Bieter werden nicht erstattet. Dies gilt insbesondere für Kosten, die den Bietern z. B. für das Hinzuziehen von beratenden Sachverständigen, Maklern oder Vermittlern entstehen. Eine Erstattung erfolgt insbesondere auch dann nicht, wenn der Verkäufer im Laufe des Bieterverfahrens seine Veräußerungsabsicht aufgibt und das Verfahren ohne Veräußerung beendet. Die Stadt Mannheim weist darauf hin, dass sich dieses Erwerbsangebot ausschließlich an Bieter richtet und kein Maklervertrag geschlossen wird. Mit der Versendung des Exposés ist die Erteilung eines Maklerauftrags nicht verbunden. Im Falle einer Vermittlung durch ein Maklerbüro werden keine Maklerkosten entrichtet.
- Persönliche Angaben der Bieter werden von der Stadt Mannheim ausschließlich im Zusammenhang mit der Verwertung des Objektes gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet und verwendet.
- Verantwortlich für die Erstellung der Unterlagen ist die Stadt Mannheim. Für Satz- und Darstellungsfehler, die Richtigkeit und die Vollständigkeit der Informationen und Hinweise wird keine Gewähr übernommen. Die im Exposé und in den weiteren Unterlagen erteilten Informationen und Hinweise stellen kein Angebot zu einem Vertragsschluss, keine Beratung und keine Empfehlung dar, auf die sich ein Erwerbsinteressent berufen kann.

- Rechtsanwalt Dr. Michael Wolters von der Kanzlei *Kapellmann Rechtsanwälte PartGmbH* ist beauftragt, den Veräußerungsprozess rechtlich zu begleiten, Herr Kirchberg von *Diederichs Projektmanagement AG & Co KG* begleitet die Stadt Mannheim in technisch – wirtschaftlicher Hinsicht.
- Die Ausschreibung erfolgt provisionsfrei, unverbindlich und freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die Stadt Mannheim ist zur Zuschlagserteilung nicht verpflichtet.
- Alle Rechte an den Unterlagen liegen bei der Stadt Mannheim. Eine Vervielfältigung, Veröffentlichung, Weitergabe und gewerbliche Verwendung von Bildern und Texten aus diesem Exposé sind den Empfängern und Dritten untersagt. Zuwiderhandlungen stellen einen Verstoß gegen das Urheber- und Wettbewerbsrecht dar und werden zivil- und strafrechtlich verfolgt. Die Stadt Mannheim behält sich die Geltendmachung von Unterlassungs- und Schadensersatzansprüchen vor. Wir verweisen insoweit auf die Vertraulichkeitsverpflichtung der Bietenden.
- Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss jeder Gewährleistung der Stadt Mannheim. Die Stadt gibt den Interessenten im Verlauf des Verkaufsprozesses die Möglichkeit einer eingehenden Besichtigung und Prüfung zur eigenständigen Beurteilung des Zustandes und des Wertes des Kaufgegenstandes.
- Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand aller sich aus dem Bieterverfahren und der Vertragsabwicklung ergebenden Streitigkeiten, ist Mannheim.

## 6 Weitere Informationen, Anlagen, Dokumente zum Objekt

Die auf der Vergabeplattform im Rahmen der Phase 1 zur Verfügung gestellten Anlagen stellen aus Sicht der Stadt Mannheim die zur Bewertung und Kalkulation eines indikativen



Angebotes erforderlichen Unterlagen dar. Im **Zuge der Phase 2** und der Möglichkeit der Begehung werden bei Bedarf weitere zur Verfügung stehenden Unterlagen bereitgestellt.

Über die Plattform erhalten die ausgewählten Bieter alle für die Bearbeitung indikativer und später verbindlicher Angebote notwendigen Unterlagen.

Folgende Anlagen werden den Bietern **in der Phase 1** zur Verfügung gestellt:

- Planliste
- Gutachten
  - Baugrund
- Fachplanungen
  - Architektur
  - Freiflächenplanung
  - TWP und Prüfstatik
  - Brandschutz
  - Projektkoordination
  - ELT Planung
  - TGA Planung
  - Sprinklerplanung
  - Veranstaltungstechnik
  - Bühnentechnik
  - Raumakustik
  - Bauphysik
  - Vermessung
  - Gerüstbau
  - Beleuchtung
- Unterlagen zu ausführenden Firmen
  - Unterlagen zu 20 Firmen mit allen relevanten Unterlagen
- Fotodokumentation
- Unterlagen zur Wartung
- Konformitätsnachweise



# Diederichs



- 
- Genehmigungen
  - Fachbauleitererklärungen
  - Fachunternehmererklärungen
  - Prüfsachverständigenerklärungen
  - Unterlagen zum Brandschutz
-