

Leistungsbeschreibung

als Anlage A02

zum Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb zur Vergabe einer Dienstleistungskonzession der Chemnitzer Verkehrs-AG (CVAG) über den Betrieb des Garagen-Campus

Stand: 14. August 2026

Version 1.0

Chemnitzer Verkehrs-AG (CVAG)

Sitz: Carl-von-Ossietzky-Str. 186 | 09127 Chemnitz
Telefon: +49 (0) 371 / 23 70-0
Fax: +49 (0) 371 / 23 70-600
E-Mail: kontakt@cvag.de

Aufsichtsrat: Oberbürgermeister Sven Schulze (Vorsitzender)
Vorstand: Jens Meiwald
Eingetragen: Amtsgericht Chemnitz HRB 651
Ust-ID: DE 140 847 316

Bankverbindung: Sparkasse Chemnitz
IBAN: DE 70 8705 0000 3578 0009 13
BIC: CHEKDE81XXX
E-Rechnung: kredi.cvag@eins.de

1. Gegenstand der Leistung

Gegenstand der zu vergebenden Konzession ist der eigenverantwortliche und eigenwirtschaftliche Betrieb des „Garagen-Campus“ in Chemnitz durch einen privaten Betreiber oder eine Bürgergemeinschaft. Der Garagen-Campus befindet sich auf dem Areal des ehemaligen Straßenbahndepots im Stadtteil Kappel, Chemnitz und wurde im Zusammenhang mit der Kulturhauptstadt Europas Chemnitz 2025 zu einer offenen Kultur-, Begegnungs- und Gemeinbedarfseinrichtung entwickelt.

Der Betrieb umfasst insbesondere die Nutzung und Organisation des Kultur- und Begegnungsstandorts unter Einhaltung der bestehenden Förder- und Zweckbindungen, insbesondere der Nutzung als Gemeinbedarfseinrichtung. Die weiteren Einzelheiten sind in den nachfolgenden Abschnitten abgebildet.

Der Betreiber hat den Garagen-Campus als öffentlich zugänglichen Ort für kulturelle, soziale, gemeinwohlorientierte und ergänzend kommerzielle Nutzungen zu betreiben, zu vermarkten und zu belegen. Der Betrieb hat unter Beachtung der bestehenden Förder- und Zweckbindungen, insbesondere der Nutzung als Gemeinbedarfseinrichtung, sowie der bau-, betriebs- und genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu erfolgen.

2. Leistungsziele und Betreiberrolle

Vorbehaltlich weiterer Verhandlungen ist nach derzeitigem Stand das Folgende beabsichtigt: Mit der Übertragung des Betriebs verfolgt die Konzessionsgeberin das Ziel, den Garagen-Campus dauerhaft als öffentlichen Kultur-, Begegnungs-, Gemeinwohl- und Gemeinbedarfsort sowie als Bestandteil der Legacy der Kulturhauptstadt Europas Chemnitz 2025 zu etablieren. Der künftige Betreiber („Konzessionsnehmer“) soll den Standort wirtschaftlich tragfähig, eigenverantwortlich und unter Nutzung geeigneter Erlösquellen betreiben. Hierzu gehören insbesondere Vermietung, Veranstaltungen, Ticketing, Kooperationen, Sponsoring, Gastronomie- bzw. Cateringkoordination sowie sonstige standortverträgliche Einnahmen. Zugleich ist die gemeinwohl- und gemeinbedarfsorientierte und öffentlich zugängliche Nutzung unter Einhaltung der Förder- und Zweckbindungen sicherzustellen. Gewünscht ist zudem der Aufbau und die Pflege tragfähiger Netzwerke in die Stadtgesellschaft, Kulturszene, Vereinslandschaft, zum Stadtteilmanagement, zum Garagen-Campus e.V. und zu den Straßenbahnfreunden Chemnitz e.V.

Der Betreiber übernimmt insbesondere das Auslastungs-, Vermarktungs-, Personal- und Veranstaltungsdurchführungsrisiko. Das Eigentum am Objekt verbleibt bei der CVAG. Das Objekt wird dem Betreiber verpachtet. Für die ausschließlich vom Betreiber genutzten Flächen übernimmt der Betreiber die laufende Instandhaltung, mit Ausnahme von Dach und Fach sowie mit Ausnahme für die gebäudetechnischen Anlagen. Schäden, Reparaturen oder Instandsetzungen, die durch den Betreiber, seine Nutzer oder Veranstaltungen verursacht bzw. erforderlich werden, fallen in die Verantwortung des Betreibers; Reparaturen sind der CVAG unverzüglich anzuzeigen und dürfen vor dem Hintergrund von behördlichen Denkmalschutzauflagen, Betriebsgenehmigungen und dem Objekteigentum nur nach Freigabe der CVAG veranlasst werden. Im Übrigen obliegen die Wartung und Instandhaltung, Instandsetzung sowie die bauliche Entwicklung der CVAG.

3. Nutzungsbereiche und Flächen

Der Garagen-Campus umfasst verschiedene Hallen-, Werkstatt-, Ausstellungs- und Außenflächen auf einem denkmalgeschützten Flächendenkmal. Die dem Betreiber im Wege der Verpachtung zur Verfügung stehenden Flächen werden in den Vergabeunterlagen anhand von Flächenplänen und Flächenabgrenzungen dargestellt. Nicht frei disponibel sind die von den Straßenbahnfreunden Chemnitz e.V. genutzten Bereiche, einschließlich eines Hallenteils und Teilen der Außenflächen. Weitere gemeinsam nutzbare Flächen sind nach Maßgabe der mit der CVAG und den Straßenbahnfreunden abzustimmenden Nutzungsvorgaben zu berücksichtigen.

4. Kernleistungen des Betreibers

Der Betreiber übernimmt sämtliche für den laufenden Betrieb des Garagen-Campus erforderlichen Kernleistungen. Dazu zählen insbesondere die Organisation, Öffnung, Belegung und laufende Bewirtschaftung der überlassenen Flächen, die Vermarktung des Standorts sowie die Akquise geeigneter Nutzer, Veranstalter, Kooperationspartner und Sponsoren. Er hat eigene und fremde Veranstaltungsformate zu planen, durchzuführen oder zu koordinieren und hierfür transparente Buchungs-, Belegungs- und Priorisierungsprozesse einzurichten. Die Kernleistungen umfassen damit insbesondere Betriebsführung, Flächen- und Belegungsmanagement für die verpachteten Flächen, Veranstaltungsmanagement, Vermarktung, Nutzerakquise, Sponsoring, Kooperationen, Netzwerkarbeit, Standortkommunikation und wirtschaftliche Standortentwicklung.

Zu den Kernleistungen gehört ferner die Sicherstellung der gemeinwohlorientierten Nutzung, die Umsetzung der Gemeinbedarfsauflage im laufenden Betrieb, die Koordination von Gastronomie, Catering und bestehenden Vertragsbindungen sowie ein regelmäßiges Reporting gegenüber der CVAG zur Auslastung, Nutzerstruktur, Gemeinwohlanteilen, Zielerreichung und Fördermittelnachweisführung.

5. Gemeinbedarf, Preisstruktur und Buchungskontingente

Der Betreiber hat die fördermittelrechtliche Gemeinbedarfsauflage im laufenden Betrieb umzusetzen. Hierzu sind insbesondere gemeinwohl- und gemeinbedarfsorientierte Nutzungen sowie die öffentliche Zugänglichkeit sicherzustellen. Im Übrigen ist der Betreiber in der Gestaltung seiner Preisstruktur und bei der Kalkulation seiner Entgelte grundsätzlich frei.

Für bestimmte Nutzungen sind Zeit- und Flächenkontingente vorzusehen. Nach derzeitigem Stand sollen jährlich insgesamt bis zu 30 Kalendertage, auch aufteilbar, für Nutzungen der Konzessionsgeberin, des Garagen-Campus e.V., des Kulturamts der Stadt Chemnitz sowie vergleichbarer gemeinwohl- und gemeinbedarfsorientierter Nutzer zu Sonderkonditionen verfügbar sein.

6. Wirtschaftliches Modell, Pacht und Erlöse

Der Betreiber soll den Betrieb eigenwirtschaftlich tragen. Der Betreiber erhält dazu das Recht, Erlöse aus Vermietung, Veranstaltungen, Ticketing, Sponsoring, Kooperationen, Werbung, Gastronomie- bzw. Cateringkoordination und sonstigen standortverträglichen Nutzungen zu generieren. Marketing, Standortkommunikation und die wirtschaftliche Entwicklung des Betriebs liegen im Übrigen in der Verantwortung des Betreibers. Einschränkungen ergeben sich aus der Gemeinwohlorientierung, den Fördermittelbindungen, bestehenden Vertragsverpflichtungen und den Vorgaben zur unzulässigen Nutzung. Die Konzessionsgeberin beabsichtigt, keine Anschubfinanzierung bereitzustellen. Dies bedeutet insbesondere, dass keine finanziellen Zuwendungen, Zuschüsse oder sonstigen Unterstützungsleistungen der Konzessionsgeberin für den Aufbau, die Aufnahme oder die wirtschaftliche Entwicklung des Betriebs vorgesehen sind.

Der Betreiber hat als Gegenleistung eine Netto-Kaltpacht in Höhe von mindestens EUR 10.530,00 pro Monat („Mindestpacht“) zzgl. Umsatzsteuer zu zahlen. Der Bieter kann zur Steigerung der Attraktivität seines Angebots eine höhere Mindestpacht angeben. Während der ersten sechs Monate der Vertragslaufzeit (vgl. Ziffer 10) hat der Betreiber die Möglichkeit, lediglich 50 % der vereinbarten Netto-Kaltpacht zu zahlen. Ab dem siebten Vertragsmonat bis zum Ablauf der Festlaufzeit ist die Netto-Kaltpacht in voller Höhe geschuldet. Im Falle der Verlängerung der Pachtzeit erhöht sich die Netto-Kaltpacht um fünf Prozent (5 %) gegenüber der zum Ende der Festlaufzeit geschuldeten Netto-Kaltpacht. Mit Beginn des zweiten Verlängerungszeitraums erhöht sich die Netto-Kaltpacht um zwei Prozent (2 %) gegenüber der zum Ende des ersten Verlängerungszeitraums geschuldeten Netto-Kaltpacht.

7. Ausstattung, Möblierung, Gastronomie und bestehende Verträge

Die vorhandene Ausstattung des Garagen-Campus in den Pachtflächen wird dem Betreiber mit verpachtet und ist mit der Pacht abgegolten. Der Betreiber hat jedoch der Konzessionsgeberin einzelne Ausstattungsgegenstände im Rahmen der Verfügbarkeit für ein bestimmtes Tageskontingent pro Jahr kostenfrei zu überlassen.

Der Barbetrieb, der insbesondere die eigenverantwortliche Bewirtung von Gästen mit Getränken umfasst, ist bis Ende 2027 an einen externen Betreiber vermietet. Die Fortführung bzw. Übernahme der bestehenden Vertragsbindung mit dem derzeitigen Barbetreiber liegt im Interesse der Konzessionsgeberin. Die Bar selbst steht im Eigentum der Konzessionsgeberin und wird bis Ende der Vermietung an den externen Betreiber nicht verpachtet. Die im Barbereich befindlichen Ausstattungsgegenstände stehen überwiegend im Eigentum des derzeitigen Barbetreibers und werden nicht mit verpachtet. Die Organisation des Caterings liegt in der Verantwortung des künftigen Betreibers und kann insbesondere durch die Einbindung externer Dienstleister erfolgen.

8. Genehmigungen, Auflagen und unzulässige Nutzungen

Der Betreiber hat sämtliche für den Betrieb einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorgaben einzuhalten. Hierzu gehören insbesondere bau- und betriebsgenehmigungsrechtliche Auflagen, Brandschutz, Sicherheitsanforderungen, Vorgaben aus Fördermittelbescheiden, Denkmalschutzbelange und veranstaltungsbezogene Anzeige- oder Genehmigungspflichten. Die für die Leistungserbringung relevanten und bei der CVAG vorliegenden Genehmigungen und Auflagen werden den Bietern als Vergabeanlage zur Verfügung gestellt.

Unzulässig sind Veranstaltungen oder Formate mit extremistischen, menschenverachtenden, antidemokratischen, antisemitischen, europafeindlichen, rassistischen, sexistischen, gewaltverherrlichenden, pornografischen oder strafbaren Inhalten oder solche, die Belange des Jugendschutzes verletzen. Der Betreiber hat dies in seinen Nutzungsbedingungen und Verträgen mit Drittnutzern abzubilden und geeignete Prüf-, Ausschluss- und Reaktionsmechanismen vorzusehen.

9. Reporting, Nachweise und Fördermittelmonitoring

Der Betreiber hat der Konzessionsgeberin strukturierte Berichte vorzulegen. Vorgesehen sind jährliche Reports zur Auslastung, Nutzergruppen, Veranstaltungsarten, Einnahmen- und Belegungsstruktur sowie zur Einhaltung der Gemeinwohl- und Gemeinbedarfsorientierung. Zusätzlich ist einmal jährlich eine Zuarbeit zur Fördermittelnachweisführung zu leisten. Halbjährlich ist über die Erfüllung der Zielstellungen, die Netzwerkeinbindung, die Umsetzung des Betriebskonzepts und die Standortentwicklung zu berichten.

10. Vertragslaufzeit und Entwicklungsperspektive

Vorgesehen ist eine Vertragslaufzeit von fünf Jahren (Festlaufzeit). Nach Ablauf der fünfjährigen Festlaufzeit verlängert sich der Vertrag automatisch zweimal um jeweils zwei weitere Jahre, sofern er nicht mit einer Frist von 12 Monaten von einer Partei gekündigt wird. Es ist zu berücksichtigen, dass die Konzessionsgeberin mittelfristig weitere bislang noch nicht instand gesetzte Gebäudebereiche sanieren und teilweise einer Eigennutzung zuführen möchte.

11. Vergaberelevante Mindestinformationen

Für eine belastbare Angebotskalkulation werden den Bietern insbesondere folgende Unterlagen und Informationen bereitgestellt: Flächenpläne und Flächenabgrenzungen, Baugenehmigung und Brandschutzkonzept, Betriebskosten seit Eröffnung des Campus, historische Belegungsdaten nach Belegungsart und Raum, technische Leistungsdaten der betriebstechnischen Anlagen, bestehende Veranstaltungs- und Sponsorenverträge, relevante Fördermittel- und Genehmigungsaufgaben, verfügbare Ausstattungs- und Inventarlisten, Nebenkostenstruktur sowie Informationen zu absehbaren externen Beeinträchtigungen, insbesondere zur grundhaften Erneuerung der Zwickauer Straße ab Ende 2026.

12. Zuwendungsbescheid, Zweckbindung und förderrechtliche Anforderungen

Die Sanierung und Entwicklung des Garagen-Campus wurden anteilig mit Fördermitteln finanziert. Aus dem Zuwendungsbescheid und den hiermit verbundenen Nebenbestimmungen ergeben sich Zweckbindungen und fortwirkende Pflichten, die auch bei einer Übertragung des laufenden Betriebs auf einen Dritten zu beachten sind. Der Betreiber hat den Betrieb daher so auszugestalten, dass die förderrechtlich vorgegebene Nutzung als Gemeinbedarfseinrichtung dauerhaft gewahrt bleibt.

Der Garagen-Campus ist überwiegend für soziale und kulturelle Zwecke und in öffentlich zugänglicher Weise zu nutzen. Die Nutzung darf nicht ausschließlich oder überwiegend auf kommerzielle Veranstaltungen ausgerichtet werden. Kommerzielle Nutzungen bleiben zulässig, soweit sie mit der Zweckbindung vereinbar sind, die Gemeinwohlorientierung nicht verdrängen und die Preis- sowie Belegungsstruktur weiterhin eine tatsächliche Nutzung durch gemeinnützige, kulturelle, soziale und öffentlich orientierte Nutzergruppen ermöglicht.

Der Betreiber ist verpflichtet, alle für den Betrieb relevanten Vorgaben aus dem Zuwendungsbescheid, den Nebenbestimmungen, den Fördermittelzwecken sowie etwaigen ergänzenden Vorgaben der Fördermittelgeber einzuhalten. Die Konzessionsgeberin bleibt gegenüber den Fördermittelgebern bzw. zuständigen Stellen für die Einhaltung und Nachweisführung der Förderbedingungen verantwortlich. Der Betreiber hat die Konzessionsgeberin hierbei umfassend zu unterstützen und die hierfür erforderlichen Informationen, Unterlagen und Nachweise vollständig, prüffähig und fristgerecht bereitzustellen. Bei Verletzung der für den Betrieb relevanten Vorgaben aus dem Zuwendungsbescheid, den Nebenbestimmungen, den Fördermittelzwecken sowie etwaigen ergänzenden Vorgaben der Fördermittelgeber hat der Betreiber die CVAG freizustellen.

Zur Sicherstellung der Zweckbindung hat der Betreiber insbesondere ein nachvollziehbares Belegungs-, Tarif- und Dokumentationssystem vorzuhalten. Dieses muss eine Auswertung der Nutzungen nach Nutzergruppen, Nutzungsarten, Flächen, Zeiträumen, Entgelten und Gemeinwohlbezug ermöglichen. Der Betreiber hat die gemeinwohlorientierten Nutzungen sowie etwaige kommerzielle Nutzungen so zu dokumentieren, dass die Konzessionsgeberin die Einhaltung der Gemeinbedarfsauflage gegenüber Fördermittelgebern, Prüfinstanzen oder sonstigen zuständigen Stellen nachweisen kann.

Der Betreiber hat der Konzessionsgeberin mindestens jährlich die für die Fördermittelnachweisführung erforderlichen Daten und Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Konzessionsgeberin ist berechtigt, ergänzende Auskünfte und Nachweise anzufordern, soweit dies zur Erfüllung der förderrechtlichen Pflichten, zur Vorbereitung von Prüfungen oder zur Beantwortung von Rückfragen der Fördermittelgeber erforderlich ist.

Die Verletzung wesentlicher förderrechtlicher Vorgaben, insbesondere der Zweckbindung als Gemeinbedarfseinrichtung, stellt eine wesentliche Vertragspflichtverletzung dar. Der Betreibervertrag wird Regelungen enthalten, nach denen die CVAG zur außerordentlichen Kündigung des Betreibervertrages bei Verletzung wesentlicher förderrechtlicher Vorgaben berechtigt ist. Der Betreiber hat die CVAG unverzüglich zu informieren, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Vorgaben aus dem Zuwendungsbescheid, der Gemeinbedarfsauflage oder sonstigen Fördermittelbedingungen nicht eingehalten werden oder gefährdet sein könnten.
