



Konzeptvergabe (Exposé) zur Aufforderung einer Angebotsabgabe zum Abschluss eines langfristigen Pachtvertrags zur Nutzung der ehem. Friedhofshalle im Echelmeyerpark in Saarbrücken

1. Ausgangslage

Die Landeshauptstadt Saarbrücken beabsichtigt die ehemalige Friedhofshalle im Echelmeyerpark wiederzubeleben, zusammen mit einem Pächter bzw. einer Pächterin. Es soll ein Ort mit vielfältigem und interessanten öffentlichem Angebot und hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Das Gesamtangebot soll einen möglichst breiten Teil der Bevölkerung, insbesondere auch Familien, ansprechen. Hierzu soll auf Basis eines verbindlichen Konzepts ein langfristiger Pachtvertrag abgeschlossen werden. Dabei strebt die Landeshauptstadt Saarbrücken (LHS) eine langfristige Partnerschaft an, mit dem Ziel, Investitionen in eine wertige Ausgestaltung bei möglichst hoher Investitionssicherheit für den Pächter zu ermöglichen.

1.1 Lage, Größe und Umfeld des Pachtobjektes

Die ehemalige Friedhofshalle (Tempel) im Echelmeyerpark wurde 1846 im klassizistischen Stil erbaut. Der zugehörige Friedhof Am Rotenberg wurde in den 1920er Jahre aufgegeben und seither als Park genutzt. Der Park ist nach dem damaligen Pfarrer von St. Johann benannt. Der Echelmeyerpark ist insgesamt über 16.000 m² groß. Diese Fläche ist nicht im Pachtobjekt enthalten. Welche Fläche um das Gebäude dem Pachtobjekt zugeordnet wird, ist vom Konzept des Bieters abhängig. Es kann sich aber nur um relativ kleine Flächen direkt am Gebäude handeln, etwa für eine Terrasse.

Das Gebäude verfügt im Erdgeschoss über ca. 108 m² Nutzfläche. Es existiert ein ca. 12 m² großer Kellerraum, der allerdings nur von außen zugänglich ist und allenfalls als Lagerraum nutzbar ist.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und soll in seinem äußeren Erscheinungsbild erhalten bleiben.



Umfeld des Gebäudes

Das Umfeld besteht aus einer öffentlichen Parkanlage mit Wegen und Aufenthaltsflächen, einem Spielplatz, der Kirche St. Michael in der regelmäßig Gottesdienste und Veranstaltungen stattfinden, dem technisch gewerblichen Berufbildungszentrum Saarbrücken und einer Wohnbebauung.

Es ist darauf zu achten, dass Nutzungskonflikte nicht auftreten und Anforderungen an den Jugendschutz aufgrund des Spielplatzes und der Schule zu jeder Zeit höchsten Anforderungen entsprechen. Wünschenswert wäre auch ein generelles Rauchverbot auch im vom Betreiber genutzten Außenbereich.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Parks, mit Blick auf die Kirche St. Michael wird die LHS im Laufe des Jahres 2023 ein Mahnmal errichten, das an die Holocaust-Opfer der Sinti und Roma erinnern wird. Hierbei wird unter Einbeziehung künstlerischer und landschaftsplanerischer Gestaltung ein Erinnerungsort entstehen, der bewusst auf die historischen Bezüge der Opfergruppen zur Kirche St. Michael und dessen damaligen Pfarrer Arnold Fortuin eingeht. Der Landesverband der Sinti und Roma plant – nach Fertigstellung des Mahnmals – regelmäßig vor Ort Vermittlungsprojekte und – Veranstaltungen mit verschiedenen Zielgruppen durchzuführen. Für diesen Zeitraum ist eine enge Abstimmung mit dem zukünftigen Pächter unabdingbar. So soll z.B. etwa während dieser Veranstaltungen das Abspielen von Musik seitens des Pächters unterbleiben.

Eine Nutzung und ein Betrieb hat auf das besondere Umfeld und die Interessen der Anwohner der umliegenden Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen.



Luftbild mit Baumbestand 2022 © LVGL DOP – 42/20, Verwendung nur zu Angebotszwecken im Rahmen des Verfahrens

1.2 Erschließung

Das Grundstück kann nur am Haupteingang zum Be- und Entladen angefahren werden. In der gesamten Grünanlage, ebenso wie auf der Pachtfläche selbst, befinden sich keine PKW-Stellflächen.

Zufahrtsmöglichkeiten bestehen ausschließlich für den Lieferverkehr, diese sollten aber zeitlich eingeschränkt sein, z.B. Mo-Sa von 8.00 bis 12.00 Uhr. Für Besucher und Besucherinnen sowie Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen besteht keine Zufahrtsmöglichkeit. Auch Stellplatzflächen stehen in der Grünanlage nicht zur Verfügung.

Falls Stellplätze benötigt werden, sind diese in Abhängigkeit vom Konzept in der Umgebung nachzuweisen.

Die rad- und fußläufige Erschließung ist über den Echelmeyerpark gegeben.

Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse wie Wasser, Abwasser, Strom und Gas sind vorhanden.



1.3 Zustand des Pachtgegenstands

Das Gebäude ist unter Einschränkungen nutzbar und als sanierungsbedürftig zu beschreiben. Die letzte Komplettsanierung stammt aus den 1950er Jahren. Seit 1978 wurde das Gebäude als Zimmertheater genutzt, eine Bühne und eine Thekenanlage ist noch eingebaut.

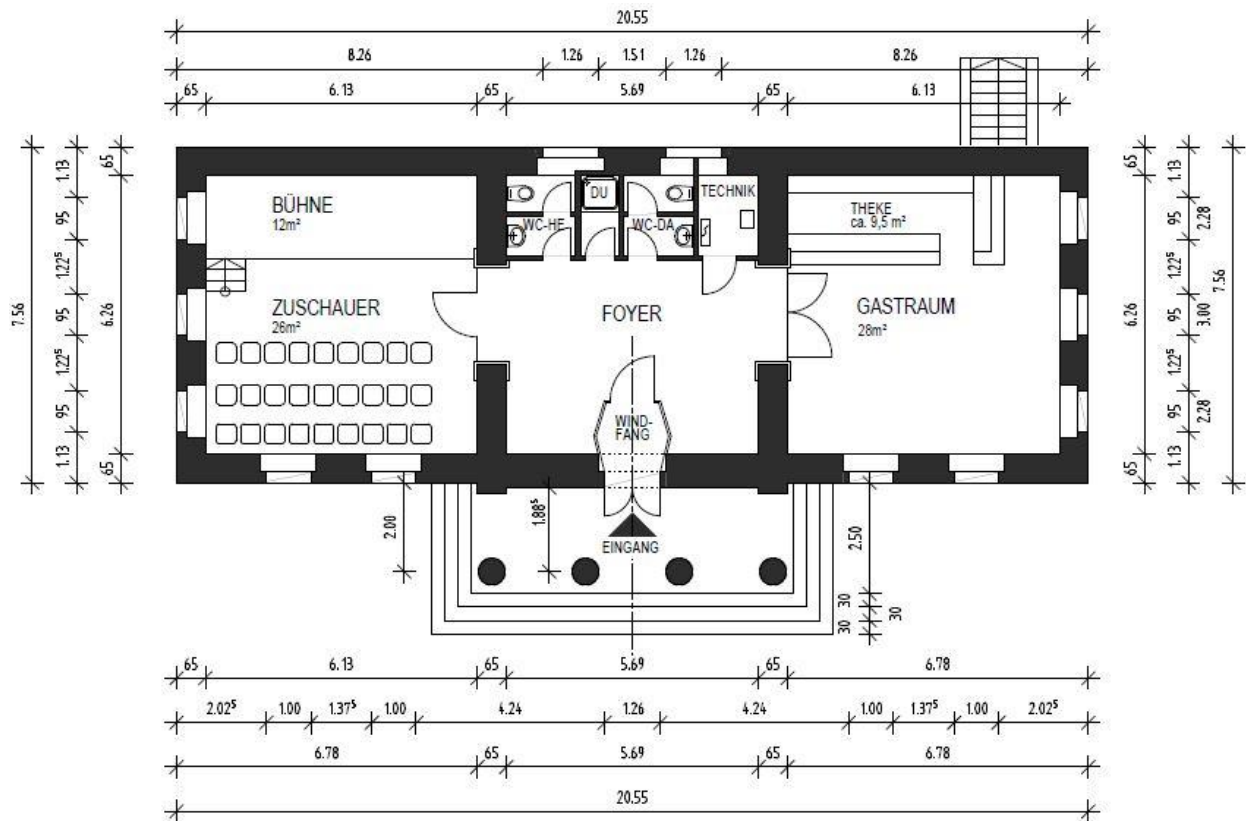
Das Dach wurde im letzten Jahr durch eine Fachfirma saniert.
Die Heizungsanlage (Gastherme) wurde überprüft und wieder in Betrieb genommen.

Zur besseren Kalkulation kann das Gebäude nach Terminvereinbarung besichtigt werden. Ihre entsprechende Anfrage richten Sie bitte an lhs-gms@saarbruecken.de oder telefonisch unter 0681/905-1796.

Größere Investitionen seitens GMS sind nicht geplant. Es muss also von dem Nutzer die Bereitschaft und Solvenz gegeben sein, alle Investitionen zu tätigen, die für den späteren Betrieb notwendig sein. Dazu kann dann auch die Herrichtung eines ebenerdigen 2. Rettungsweges gehören, wobei für die Umsetzung mit Kosten in Höhe von 15.000 € bis 20.000 € zu kalkulieren ist.

1.4 Raumaufteilung

Das Gebäude wird über den Haupteingang und das Foyer erschlossen. Von dort aus sind die Nebenräume zugänglich. Der Theaterraum mit kleiner Bühne und Zuschauerbereich geht vom Foyer nach links ab. Rechts liegt der Gastraum mit einer Theke aus den 1970er Jahren. Der Innenausbau geht größtenteils auf eine Sanierung in den 1950er Jahren zurück.



Grundriss Erdgeschoss o. M.

2. Erwartungen der Landeshauptstadt Saarbrücken

2.1 Anforderungen an das Konzept

Willkommen sind u.a. Angebote, die der Stärkung der Vielfalt eines Angebots, der Kultur, der Unterhaltung, der Erholung, der Kommunikation, der Gastronomie und dem Austausch zwischen den Generationen dienen. Wobei einerseits nicht alle diese programmatischen Ziele umgesetzt werden müssen und andererseits auch andere ähnliche öffentliche Nutzungskonzeptionen vorgeschlagen werden können.

Betriebskonzepte und Veranstaltungen, die hochprozentige alkoholische Getränke bzw. Rauchwaren im Mittelpunkt stehen, sind nicht zulässig. Ebenso dürfen Glücksspiel, Erotik, Shisha oder sonstige Angebote, die sich ausschließlich an Erwachsene richten, nicht Teil eines Betriebskonzepts sein und auch nicht auf Teilflächen und auch nicht zu besonderen Zeiten oder Tagen angeboten werden.

Auf Veranstaltungen von Dritten sind diese Regeln zu übertragen. Die Verantwortung verbleibt beim Pächter.



2.2 Einzureichende Unterlagen

2.2.1 Folgende Unterlagen sind für eine fundierte Bewertung mindestens einzureichen:

- **Betriebskonzept / Businessplan** mit den üblichen Unterlagen - es ist darin insbesondere auf die Zielgruppen, das grds. Raumkonzept, das Ambiente, die Öffnungszeiten, die Dauer der geplanten aktiven Bewirtschaftung im Jahr, Personalplan, das Preisniveau und eine exemplarische Auswahl für das Angebot an Getränken und Speisen, das ggfl. geplante Angebot für Kultur, Unterhaltung, Erholung, Kommunikation und dem Austausch zwischen den Generationen, ggfl. sonstige Angebote einzugehen.
- **Investitions- und Finanzierungskonzept**
- Ggfl. **Veranstaltungskonzept** mit einem Entwurf für einen Jahresterminplan. Es ist ein Beschallungskonzept vorzulegen, falls Veranstaltungen mit Musikdarbietungen geplant sind (die TA-Lärm ist zwingend einzuhalten)
- Darlegung der **baulichen Innensanierung**, einschließlich einer Visualisierung der baulichen Umsetzung im Gebäude (inkl. Bestuhlungsvarianten) und auch Nachweis zur finanziellen Umsetzung
- Visualisierung der baulichen Umsetzung des zu verpachteten **Außengeländes**, inkl. Bestuhlungsvarianten, Bestuhlungsflächen und dessen Befestigung sowie, Wegeführung, Beleuchtung (mind. als Lageplan im M 1:200) und Nachweis zur finanziellen Umsetzung
- Verbindliches **Konzept zur Minimierung von Nutzungskonflikten** im Umfeld (öffentlicher Park, Kinderspielplatz, Kirche, Schule, Mahmal, Wohnbebauung), einschließlich eines Verkaufsverbots von alkoholischen Getränken zu Kernzeiten des Schulbetriebs.
- **Nachhaltigkeitskonzept**, das verschiedene ökologische Aspekte berücksichtigt (z. B. Angebote von fairgehandelten, regionalen/ saisonalen Zutaten, Produkte und Getränke/ Benutzung von ökozertifizierten Produkten/ Minimierung von Abfällen und Verzicht auf Einweggeschirr und -verpackungen/ Maßnahmen gegen Lebensmittelverschwendung
- Aussagen zum **Ver-/Entsorgungskonzept**, Anlieferung, Lagerhaltung und Müllentsorgung
- Verbindliche Aussage zur Bereitschaft, dass die **WC-Anlage** während der Öffnungszeiten auch den Nutzern des Parks kostenlos genutzt werden kann
- unterschriebene **Tariftreueerklärung**
- Angabe von aussagekräftigen **Referenzen**, Nachweis der gastronomischen Erfahrung
- Verbindliche **Interessensbekundung** zum Betrieb dieser Lokation zu den oben dargestellten Rahmenbedingungen
- Erklärung zur **kooperativen Zusammenarbeit** mit Behörden, um den Konsum illegaler Sucht-/Betäubungsmittel einzudämmen
- **Datenträger** mit allen druckbaren Wettbewerbsleistungen im pdf-Format



2.2.2 Folgende Unterlagen sind später vor Baubeginn bzw. Betriebsaufnahme vorzulegen:

- Baugenehmigung
- Gebäudehaftpflichtversicherung
- Haftpflichtversicherung
- ggf. Veranstalterhaftpflicht
- Inventarversicherung (ggf. auch gegen Elementarschäden)

2.3 weitere Rahmenbedingungen

Zusätzliche Genehmigungen, die für den Betrieb erforderlich werden, sind getrennt von diesem Verfahren durch den Pächter/ die Pächterin einzuholen.

Eine Unterverpachtung, Betriebsübergabe bzw. sonstige Weitergabe an einen Dritten ist untersagt. Jegliche betriebliche Änderung bedarf der Zustimmung durch die Landeshauptstadt Saarbrücken. Der Pächter ist die betreibende Person/Gesellschaft und für die Umsetzung der baulichen Planung sowie des Konzepts und des Betriebs, einschließlich der Beleuchtung, Beschallung und Ver- und Entsorgung verantwortlich.

Die betreibende Person/Gesellschaft muss verbindlich erklären, dass die im Gebäude liegende Toilettenanlage – während der Öffnungszeiten – auch von allen Nutzern des Parks kostenfrei genutzt werden kann.

Die mitverpachtete Außenfläche soll im Zeitraum des aktiven Betriebs mindestens täglich gereinigt werden. In der kalten Jahreszeit muss die Außenbestuhlung entfernt werden, die Reinigung hat sodann in einem angemessenen Reinigungsintervall zu erfolgen, sodass das Gelände jederzeit gepflegt und verkehrssicher ist.

Die gärtnerische Pflege des angrenzenden Umfeldes und des Parks erfolgt durch die LHS (Amt für Stadtgrün und Friedhöfe).

Eine Einzäunung des Außengeländes ist grds. nicht wünschenswert.

Änderungen am vorgelegten Konzept bedürfen der Zustimmung der LHS.

2.3.1 Pachtzins

Ein monatlicher Pachtzins für das Gebäude und die zuzuordene Außenfläche wird sich zum einen an die angedachte Nutzung, der marktüblichen Miete für Gewerbe, sowie der vorzunehmenden Investitionen orientieren. Sie ist zzgl. mit der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer monatlich jeweils bis zum 03. Kalendertag fällig.



2.3.2 Laufzeit des Vertrages

Aufgrund der notwendigen hohen Investitionsbereitschaft des Pächters wird ein langfristiger Pachtvertrag angestrebt, z.B. über eine Laufzeit von 7 Jahre mit einer einmaligen Verlängerungsmöglichkeit um weitere 3 Jahre. Danach verlängert sich das Pachtverhältnis jeweils um ein Jahr, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten vor Ablauf der jeweiligen Pachtzeit gekündigt wird.

2.4 Anforderungen an die betreibende Person/ Gesellschaft

Der Pächter sollte eine Erfahrungen in den Betrieb und die Umsetzung seiner ange-dachten und vorgeschlagenen Nutzungs nachweisen können und dazu ggf. auch eine Expertise zu der Durchführung von den vorgeschlagenen Projekten geben. Eine Tariffreueerklärung ist mit einzureichen.

Eine aktuelle Bonitätsbescheinigung einer Bank bezüglich einer möglichen Finanzierbarkeit ist Grundlage und führt bei Fehlen zum Ausschluss aus dem Verfahren.

Bei Vertragsabschluss ist eine handelübliche Kautions bzw. Bankbürgschaft zu hinterlegen. Für das Gebäude und die mitzuverpachtende Außenfläche und dessen Betrieb sind Gebäude- und Haftpflichtversicherungen abzuschließen und nachzuweisen.

3. Wettbewerbsgegenstand und Abgabefrist

3.1 Wettbewerbsgegenstand und Beschreibung des Verfahrens

Wettbewerbsgegenstand ist eine öffentliche Nutzung der ehem. Friedhofshalle im Echelmeyerpark in Saarbrücken einschließlich einer kleinen begrenzten Fläche für eine Außengastronomie. Durch den Bewerber ist diese Nutzung einschließlich der Gestaltung der Immobilie, der Möblierung/ Ausstattung des Betriebs der Gastronomie sowie dessen Gestaltung darzustellen. Ggf. sind weitere geschäftliche Aktivitäten anzugeben.

Willkommen sind dabei Angebote, die der Kultur, der Unterhaltung, der Erholung, der Kommunikation und dem Austausch zwischen den Generationen dienen, wobei auch ein gastronomischer Betrieb möglich wäre.

Bei dem Verfahren handelt es sich um eine Konzeptvergabe. Der Zuschlag erfolgt allein nach Qualitätskriterien, denn die Landeshauptstadt Saarbrücken beabsichtigt den Pachtvertrag mit dem Bewerber abzuschließen, der mit seinem Konzept einerseits kulturelle Impulse und andererseits die städtebaulichen Ziele der Landeshauptstadt Saarbrücken



cken am besten umsetzt. Dabei muss die Fähigkeit der Finanzierung des Projekts zwingend nachgewiesen werden.

Es handelt sich nicht um einen Planungswettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW). Es werden keine Preisgelder verliehen. Planungskosten trägt der Bewerber/ die Bewerberin selbst.

Es handelt sich nicht um eine Ausschreibung nach dem öffentlichen Vergabeverfahren. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Entschädigung, Vergütung oder Schadensersatz für die Beteiligung an diesem Verfahren nicht gewährt und förmliche Vergabebestimmungen, mangels Vorliegen eines Vergabeverfahrens, ausdrücklich keine Anwendung finden.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hält sich das Recht vor, das Verfahren jederzeit abzubrechen und ggf. durch ein neues Verfahren zu ersetzen bzw. auf unbestimmte Zeit einzustellen. Die eingereichten Unterlagen verbleiben bei der Landeshauptstadt Saarbrücken. Eine Kostenerstattung erfolgt nicht.

3.2 Abgabefrist und angedachter Zeitplan

Beginn des Verfahrens am: **1.04.2023**

Einreichung von geforderten Unterlagen und zur zeitlichen Umsetzbarkeit des Projektes zum: **31.07.2023**.

Stadtratsentscheidung voraussichtlich am: **4.10.2023 oder 6.12.2023**

3.3 Bewertungsmatrix und Art des Verfahrens

Die Bewerbungen werden nach folgender Bewertungsmatrix bewertet:

- Stärkung der Vielfalt des Angebots der Kultur, der Unterhaltung, der Erholung, der Kommunikation, der Gastronomie und dem Austausch zwischen den Generationen (40 Punkte erreichbar)
 - Qualität, Abwechslung, Vielfalt (max. 10 Punkte)
 - Alleinstellung, Innovation, zusätzliche Veranstaltungen (max 10 Punkte)
 - Familienfreundlichkeit, Jugendschutz und Diversität der Zielgruppen (max. 10 Punkte)
 - Reduzierung von eventuellen Nutzungskonflikten (max. 10 Punkte)



- Qualität/Wertigkeit der Umsetzung (30 Punkte erreichbar)
 - Service, Integration ins Umfeld (max. 10 Punkte)
 - Bauliche Umsetzung im Innen- und Außenbereich von Barrierefreiheit, Gestaltung und Betrieb der Toilettenanlage (max. 10 Punkte)
 - Materialauswahl, Möblierung, Technik (max. 5 Punkte)
 - Nachhaltigkeit, Abfallkonzept, Unterhalt (max. 5 Punkte)
- Bonität/Qualifikation des Betreibers (30 Punkte erreichbar)
 - Erfahrung, Referenzen, Businessplan (max. 15 Punkte)
 - Personalplan (max. 5 Punkte)
 - Bonität (max. 10 Punkte)

Es wird darauf hingewiesen, dass alternative Konzeptvorschläge in das Verfahren aufgenommen werden können.

Die Fähigkeit der Finanzierung des Projekts muss zwingend nachgewiesen werden. Eine aktuelle Bonitätsbescheinigung einer Bank bezüglich einer möglichen Finanzierbarkeit und ein Businessplan sind Grundlage und führen bei Fehlen zum Ausschluss aus dem Wettbewerb.

Die Wertung der Konzepte erfolgt durch den Gebäudemanagementbetrieb, das Amt für Stadtgrün und Friedhöfe, das Stadtplanungsamt, das Kulturamt, das Amt für Wirtschaftsförderung und Arbeitsmarkt und ggf. weiterer jeweils betroffenen Fachämter.

3.4 Weitere Kosten

Gebühren, Beiträge oder sonstige Kosten (u.U. Kanal-, Niederschlagswasseranschluss, Anschlusskosten für die Energieversorgung, Müllabfuhr usw.) sind unabhängig von der bautechnischen Ausführung und der Abrechnung vom Pächter zu tragen.

3.5 Herausgeber und Kontaktdaten bei Rückfragen

Herausgeber ist der Gebäudemanagementbetrieb der Landeshauptstadt Saarbrücken vertreten durch die Werkleiter Herrn Erik Schrader und Herrn Markus Hollenbach.

Die Betreuung des Verfahrens erfolgt durch den Gebäudemanagementbetrieb Saarbrücken, Bahnhofstraße 32, 66111 Saarbrücken.

Telefon 0681/ 905-1509
E-Mail: lhs-gms@saarbruecken.de

Es ist möglich und erwünscht, dass Rückfragen schriftlich bis zum 22.5.2023 eingereicht werden können. Diese werden dann von der Verwaltung bis 9.6.2023 bearbeitet und die Antworten werden dann neben dem Exposé auf der städtischen Internetseite veröffentlicht werden.



3.6 Teilnehmerkreis

Der Teilnehmerkreis ist offen gehalten. Jede interessierte Person/ Gesellschaft sowie Träger öffentlicher Belange/ Behörden/ öffentliche Gesellschaften kann unter Einhaltung der geforderten Leistungen bis zur angegebenen Abgabefrist ihre/seine Bewerbung einreichen.

3.7 Unterlagen zum Bieterverfahren

Allen Bewerbern werden folgende Unterlagen in digitaler Form zur Verfügung gestellt:

- Ausschnitt aus der Stadtgrundkarte im Maßstab 1:500 (pdf)
- Ausschnitt aus der Stadtgrundkarte im Maßstab 1:1000 (pdf)
- Ausschnitt aus dem Luftbild (pdf)
- Lageplan (dwg)
- Verschiedene Fotos des Gebäudes (pdf)
- Grundriss des Gebäudes (pdf)

Hierzu wenden Sie sich bitte mit Ihrer Anfrage an: LHS-GMS@Saarbruecken.de. Sie erhalten dann einen Link zum Download der Dateien.

3.8 Kennzeichnung und Einreichung der Konzeptunterlagen

Alle Pläne und Bewerbungsunterlagen sind mit dem Namen des Bewerbers zu versehen.

Die einzureichenden Unterlagen (siehe Punkt 2.2.1) sind in Papierform und digital (pdf auf Datenträger) in einem verschlossenen Umschlag/Paket unter Angabe des Absenders/der Absenderin bis zum **31.07.2023** an die

Landeshauptstadt
Saarbrücken
Gebäudemanagementbetrieb
Bahnhofstraße 32
66111 Saarbrücken

zu richten bzw. einzureichen. Der Poststempel ist für die Ausschlussfrist entscheidend.

Auf dem Umschlag/Paket ist folgender Hinweis gut lesbar anzubringen:

**Bewerbung „sog. Tempel im Echelmeyerpark“
Sendung bitte nicht vor dem Öffnungstermin öffnen!**

Unterlagen die durch die Post oder andere Transportunternehmen zugestellt werden, gelten als rechtzeitig eingereicht, wenn die Einlieferung unter o.g. Tagesstempel, unabhängig der Uhrzeit, erfolgt.



4. Bewertung der Beiträge und Entscheidung

Die Bewertung der Beiträge erfolgt durch die Verwaltung der Landeshauptstadt Saarbrücken nach gewichteten Kriterien (siehe 3.3).

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken entscheidet über die Verpachtung. Es besteht kein Rechtsanspruch darauf, dass ein Pachtvertrag geschlossen wird.

5. Verwertungs- und Nutzungsrecht

Für die Durchführung des Verfahrens räumen die Teilnehmer der LHS Nutzungsrechte (zeitlich, sachlich und räumlich unbeschränkt) an allen von ihnen für das Verfahren erstellten Unterlagen (verkörpert oder in elektronischer Form) sowie an den für die im Verfahren erbrachten Leistungen ein. Die Einräumung der Nutzungsrechte erfolgt unentgeltlich.

Die LHS ist berechtigt, auch nach Durchführung des Verfahrens auf die Gestaltung der Anlagen Einfluss zu nehmen.

Die LHS hat das Recht zur Veröffentlichung der Pläne des Pächters / der Pächterin im Rahmen ihrer Öffentlichkeitsarbeit.

6. Hinweis

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden, so dass keine Gewährleistung übernommen werden kann. Dies schließt auch die im Exposé und den Ausschreibungsunterlagen verwendeten Pläne ein. Die genannten Daten erheben zudem keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Im Text wird zur Erleichterung der Lesbarkeit nur die männliche Form der Ansprache verwendet. Hierdurch soll kein Geschlecht diskriminiert werden. Es sind hiermit ausdrücklich alle Interessierten angesprochen und eingeladen, sich an diesem Verfahren zu beteiligen.