

# Ausschreibung

über die

Verpachtung des Hotel- und Gastronomiebetriebs

**des Kurhaus Bad Bocklet**

**Kurhausstraße 2, 97708 Bad Bocklet**

Im Landkreis Bad Kissingen

(Regierungsbezirk Unterfranken)

erstellt von

**HOGA®**

Hotel- und Gaststätten-Beratungsgesellschaft mbH,

Türkenstraße 7, 80333 München

im Auftrag der

**Caritas Einrichtungen gGmbH**

Franziskanergasse 3, 97070 Würzburg

## Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeiner Hinweis zum Auswahlverfahren .....	4
B.	Gegenstand des Auswahlverfahrens .....	5
1.	Ausgangssituation .....	5
C.	Markt-Standortanalyse .....	7
1.	Markt und Standort .....	7
2.	Fremdenverkehrsstatistische Angaben .....	10
3.	Nachfragesegmente .....	17
D.	Ausschlusskriterien .....	19
E.	Entscheidungsmatrix .....	23
1.	Wirtschaftlichkeit (25) .....	23
2.	Organisationsstruktur (20) .....	23
3.	Referenzen (15).....	23
4.	Darstellung der Konzeptidee (40) .....	23
F.	Angebotsunterlagen .....	24
1.	Eckdaten des Pachtobjekts .....	24
2.	Pachtvertrag .....	28
3.	Anlagen zum Pachtvertrag Kurhaus Bad Bocklet.....	29
4.	Erklärung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie Sozialbeiträgen.....	31
5.	Erklärung zur Einhaltung der Vorgaben des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes, des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes, des Mindestlohngesetzes .....	32
6.	Erklärung zur Person und zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit .....	34
7.	Geheimhaltungsverpflichtung .....	36
8.	Vorlage eines Konzepts.....	37
G.	Hinweise zum Verfahren .....	38
1.	Stellen, an die die Angebotsunterlagen zu übersenden sind und die für etwaige Rückfragen zur Verfügung stehen .....	38
2.	Frist zur Abgabe eines Angebots .....	38
3.	Angebotsbindungsfrist .....	38
4.	Auswahlkriterien .....	38



H. Schlussbemerkung..... 39

## A. Allgemeiner Hinweis zum Auswahlverfahren

Tz 1 Es handelt sich hier nicht um ein förmliches Vergabeverfahren nach §§ 97, 99 GWB, UVgO.

Gegenstand ist die Verpachtung von Flächen inkl. Einrichtungen im Kurhaus Bad Bocklet zum eigenständigen und eigenverantwortlichen Betrieb eines Hotelbetriebs, nicht die unmittelbare Beschaffung von Lieferungen und/oder Leistungen.

Das Objekt wird aktuell von der Caritas-Einrichtungen gGmbH vom Freistaat Bayern gepachtet und es wird ein qualifizierter Pächter zur Ablöse des Pachtvertrags gesucht.

Eine Berufung auf einzelne Vorschriften des förmlichen Vergabeverfahrens während und nach Abschluss des Auswahlverfahrens ist jedoch nicht möglich.

Tz 2 Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz:

Die gesamte schriftliche Ausarbeitung des vorliegenden Berichtes ist nach dem § 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu betrachten. Werden innerhalb des Berichtes z. B. Berufsbezeichnungen etc. genannt, so ist gleichermaßen die männliche, weibliche und diverse Form gemeint und somit als gleichgestellt zu betrachten.

## **B. Gegenstand des Auswahlverfahrens**

### **1. Ausgangssituation**

Tz 3 Hiermit präsentieren wir Ihnen die Ausschreibungsunterlage für das Hotel Kurhaus Bad Bocklet mit angeschlossenen Badehaus, Kneipp und Ayurveda Angebot. Die Auftraggeberin, die Caritas Einrichtungen gGmbH in Vertretung von Herrn Georg Sperrle, Geschäftsführer, hat im Rahmen einer umfangreichen Renovierung eines Großteils der Zimmer und des kompletten Badehauses (bis 2021) das Hotel umfassend renoviert und im Zuge dieser Erneuerung weitere Zielgruppen vor allem mit den Bereichen Ayurveda und körperlich / geistige Entschleunigung anzusprechen versucht. Das am Kurpark Bad Bocklet gelegene Objekt verfügt über derzeit 92 Zimmer, eine eigene Gastronomie sowie Hallenbad, Sauna / SPA Bereich und ausgedehnter Massage, Kneipp, Stahlbad (Balthasar Neumann Quelle) Ayurveda und medizinischer Abteilung.

Eine veränderte Gesetzlage für den Bereich Kuren, erhöhter Zuzahlungsanteil, kürzere Aufenthaltszeiten sowie ein verstärkt auf Prävention orientiertes Gesundheitsmanagement sowohl der Kassen als auch der Privatwirtschaft machen eine erweiterte Zielgruppenerfassung mit passendem Produkt erforderlich. Ausgangspunkt hierbei ist die Überzeugung, dass ein ganzheitlicher Ansatz für die Erholung von Körper und Geist sowie der präventive Gesundheitsschutz mit Ayurveda Behandlungen bis zur spirituellen Meditation für eine breite Gesellschaftsschicht in gepflegter Atmosphäre angeboten werden soll. Die Spezialisierung mit der Kernkompetenz innere Gesundheit und Entschleunigung ermöglicht eine klare Angebotserstellung. Hierdurch wird es möglich sein, sich auf dem Markt deutlich zu positionieren.

#### **Tz 4 Grundkonzeption Hotel**

Die Konzeption sieht vor, den Beherbergungsbereich mit den renovierten Zimmern deutlicher als Hotelbetrieb zu vermarkten und das angeschlossene Badehaus mit seinen Behandlungsmöglichkeiten und einem wertigem Ayurveda Angebot klar im Bereich Gesundheitstourismus zu platzieren. Der Restaurantbereich wird durch eine deutliche Qualitätsanhebung mit frischen Produkten und der speziell auf Ayurveda Gäste ausgerichteten Küche dem Hotel- und Badebetrieb angepasst. Übergeordnete Zielsetzung bei der

Gestaltung des betrieblichen Leistungsangebotes ist es, dass sich der Gast in ansprechend eingerichteten und mit entsprechendem Komfort ausgestatteten Gästezimmern und Gastbereichen wohlfühlt. Zu beachten ist die Sonderstellung des Betriebes durch das bestehende Caritas Netzwerk mit seinen Pflegeeinrichtungen, Wohnanlagen und bundesweitem Eigenvertrieb von Seniorenfahrten sowie der Marktzugang im Bereich Pflege und medizinischem Personal. Der neue Bereich Ayurveda Behandlung trägt dem verstärkten Bedürfnis nach Entschleunigung, Stressabbau und erhöhtem Bewusstsein auf körperlich – geistigem Ausgleich Rechnung. Der steigende Anteil des Gesundheitstourismus am Gesamtaufkommen der Übernachtungen in Deutschland und besonders in Bayern bietet mit den gegebenen Möglichkeiten eine gute Ausgangslage.

#### Tz 5 **Gastronomiekonzeption**

Die Gastronomie des Kurhauses Bad Bocklet ist für die Verpflegung der Hausgäste, die gastronomische Versorgung von Tagungen, und Gästen aus Hotel Garni Betrieben in Bad Bocklet verantwortlich.

Das gastronomische Angebot bietet eine ansprechende Getränkeauswahl (gepflegte regionale Biere, ausgesuchte Weine, alkoholfreie Getränke, Säfte, Warmgetränke etc.) sowie den Ayurveda und gesundheitsorientierten Gästen passende Tees und aromatisierte Fruchtwässer an. Die Küchenrichtung ist als „bürgerlich“ einzustufen, wobei sich der Anteil der Speisen mit deutlicher Reduzierung von Kohlenhydraten, gesättigten Fettsäuren und Zucker im laufenden Betrieb langsam steigern soll; überwiegend sollen Frisch- und Saisonprodukte nach Möglichkeit aus der Region verarbeitet und angeboten werden. Den Übernachtungsgästen wird ein attraktives Frühstücksbüffet offeriert.

Für Bankettveranstaltungen, (Tagungen etc.) wird das Angebot (Speisen, Getränke, Tagungsunterlagen und Technik, Rahmenprogramm etc.) mit dem jeweiligen Veranstalter im Sinne eines professionellen Veranstaltungsmanagements individuell abgesprochen und festgelegt.

## **C. Markt-Standortanalyse**

### **1. Markt und Standort**

#### **Tz 6 Standort**

Das Staatsbad Bad Bocklet im Landkreis Bad Kissingen in Unterfranken liegt am Rande des Naturparks Bayerische Rhön, im weiten Tal der Fränkischen Saale und zählt etwa 2.100 Einwohner (Kernort; mit Eingemeindungen rd. 5.500 Einwohner). Das „Biedermeierbad“ liegt nur ca. 8 km von der bekannten Kurstadt Bad Kissingen (Kreisstadt) entfernt, hat aber seinen ländlichen Charakter weitgehend erhalten. Bad Bocklet ist für seine hochgradig kohlen-säure- und eisenhaltige Balthasar-Neumann-Heilquelle („Stahlquelle“) bekannt, die den Tiefen des örtlichen Buntsandsteinbodens entspringt und deren Heil-anzeigen aufgrund ihrer durchblutungsfördernden Wirkung vor allem bei Herz-Kreislauf- und Gefäßerkrankungen bewährt sind. Neben markierten Spazier-, Wander- und Radwegen bietet der Ort seinen Gästen eine Vielzahl von Kur-, Erholungs-, Unterhaltungs-, Sport- und Ausflugsmöglichkeiten, die als bekannt vorausgesetzt werden können und daher nicht im Einzelnen aufgezählt werden. Die werktätige Bevölkerung des Ortes besteht überwiegend aus Pendlern in die Industriebetriebe der umliegenden Städte.

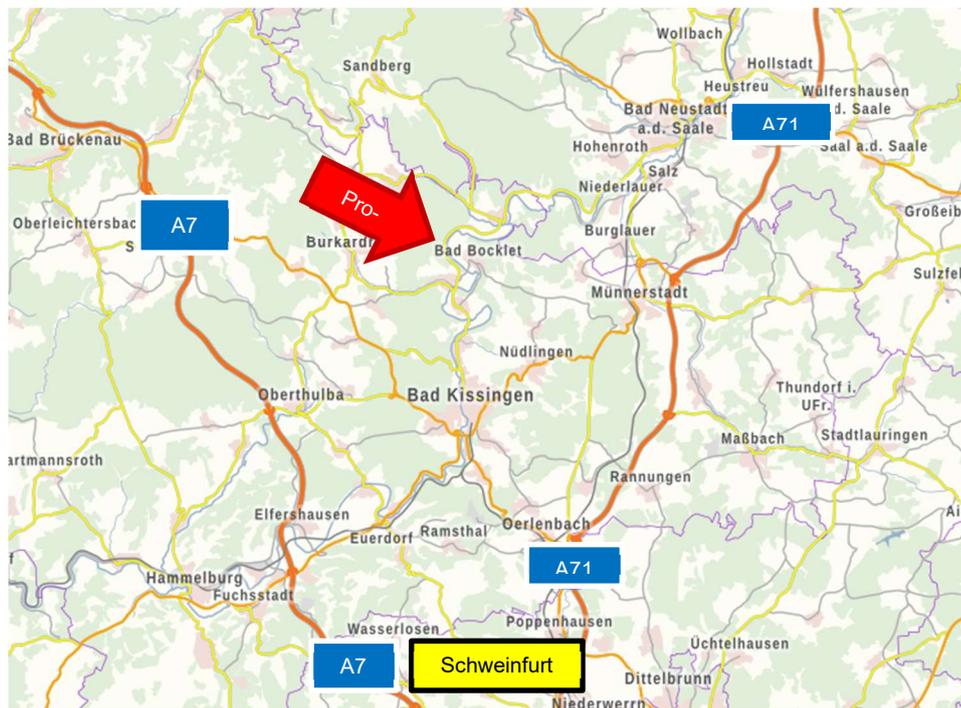
#### **Tz 7 Lage und Verkehrsanbindung**

Bad Bocklet ist mit dem Pkw zu erreichen über die Bundesautobahn A 7, Würzburg-Kassel, Ausfahrten „Hammelburg /Bad Kissingen“, „Bad Kissingen/Oberthulba“ oder „Wildflecken“, jeweils in Verbindung mit Bundes- oder Staatsstraßen. Alternativ ist das Haus auch über die A71 Schweinfurt-Erfurt, Ausfahrt Münnerstadt gut erreichbar. Die wichtigsten Entfernungen betragen zu den Autobahnanschlüssen ca. 20 km bis ca. 28 km, nach Schweinfurt ca. 25 km, nach Fulda ca. 45 km, nach Würzburg ca. 70 km, nach Coburg ca. 90 km und nach Nürnberg ca. 130 km. Die nächste Zugverbindung IC und ICE besteht über Bad Kissingen oder Fulda. Vom HBF Fulda wird ein sog. Express Bus via Bad Brückenau, Bad Kissingen und Bad Bocklet angeboten. Der untersuchte Betrieb selbst befindet sich direkt am bzw. im

Kurgarten mit Brunnenbau, Kursaal, Kurmittelhaus, Wandelhalle und Kneippanlage sowie anschließendem Kurpark, der in die Saaleauen mit Wander- und Radweg nach Bad Kissingen übergeht. Im näheren Standortumfeld befinden sich das Ortszentrum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Tourist-Information, Wohnbebauung sowie einer saisonalen Haltestelle der historischen Postkutschenlinie von und nach Bad Kissingen. Aufgrund der prominenten Lage ist das Haus auch von Ortsunkundigen leicht aufzufinden. Sämtliche Gästezimmer sind frei von störendem Verkehrslärm.

## Tz 8 Projektstandort<sup>1</sup>

### Makrolage



### Mikrolage

<sup>1</sup> HOGA-Darstellung in Anlehnung an den Bayern Atlas (geoportal.bayern.de)



#### Tz 9 Standortbewertung

Zusammenfassend ist insbesondere die gute Erreichbarkeit mit dem PKW als Stärke des Standortes hervorzuheben. Die Zufahrt und Parkmöglichkeit mit dem PKW wird in Verbindung, mit dem in unmittelbarer Entfernung liegenden Großparkplatz Aschacher Straße gewährleistet.

Die zentrale Lage in Verbindung mit den umliegenden Assets des Areals bieten insgesamt gute Voraussetzungen einen Betrieb in der geplanten Konzeption langfristig am Markt zu etablieren.

## 2. Fremdenverkehrsstatistische Angaben

### Tz 10 Fremdenverkehrsstatistische Daten der Gemeinde Bad Bocklet und des Landkreises Bad Kissingen

Hinsichtlich der Bewertung des Standortes haben im Folgenden statistische Angaben der Gemeinde / des Landkreises ebenfalls eine hohe Relevanz.

Die nachfolgenden statistischen Zahlen sollen einen Überblick über die Nachfrage nach Beherbergungsleistungen des Standortes Bad Bocklet / im Landkreis Bad Kissingen geben.

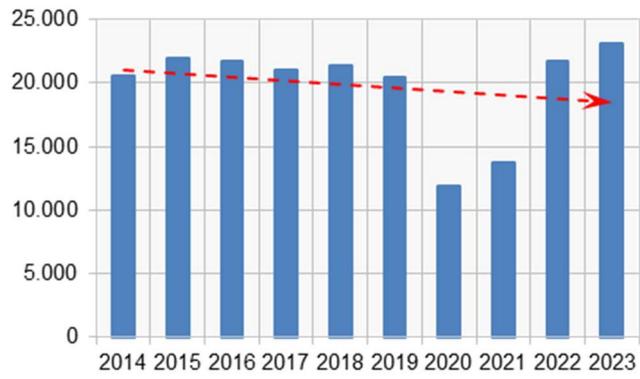
Bei der Betrachtung der Daten muss berücksichtigt werden, dass die Jahre 2020 und 2021 bedingt durch die weltweite Covid-Pandemie nicht repräsentativ für eine marktübliche Nachfrage sind.

Als Referenz haben wir ebenfalls die Daten des Landkreises Bad Kissingen in Relation gesetzt. Laut Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Statistik in Fürth entwickelten sich die betreffenden fremdenverkehrsstatistischen Zahlen in den letzten Kalenderjahren wie folgt:

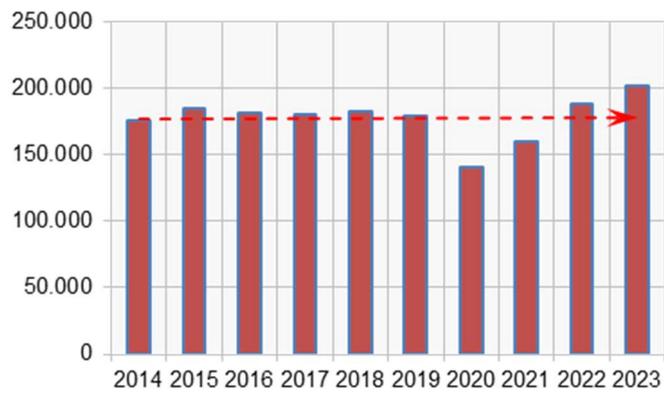
#### Bad Bocklet:

Jahr	Ø Bettenangebot	Ankünfte	Übernachtungen	Ø Aufenthaltsdauer in Tagen	Ø Bettenauslastung in %	Ø Bettenauslastung in Tagen
2014	831	20.536	175.085	8,5	57,8%	211,00
2015	800	21.902	184.347	8,4	63,2%	231,00
2016	752	21.702	181.761	8,4	66,2%	242,00
2017	747	21.002	179.960	8,6	66,0%	241,00
2018	719	21.405	182.742	8,5	69,6%	254,00
2019	709	20.492	178.766	8,7	69,1%	252,00
2020	665	11.877	139.961	11,8	57,7%	211,00
2021	637	13.788	159.881	11,6	68,8%	251,00
2022	729	21.699	187.646	8,6	70,6%	258,00
2023	730	23.119	201.162	8,7	75,5%	276,00

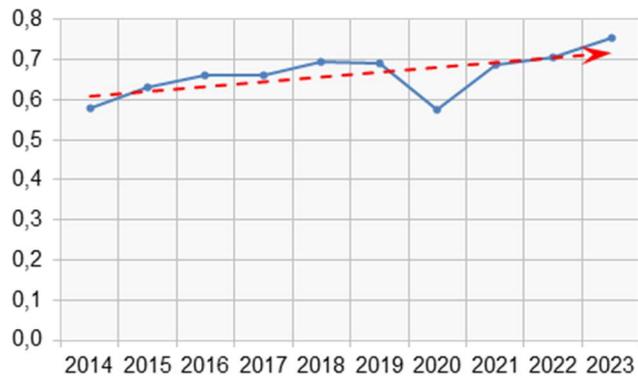
Gästekünfte

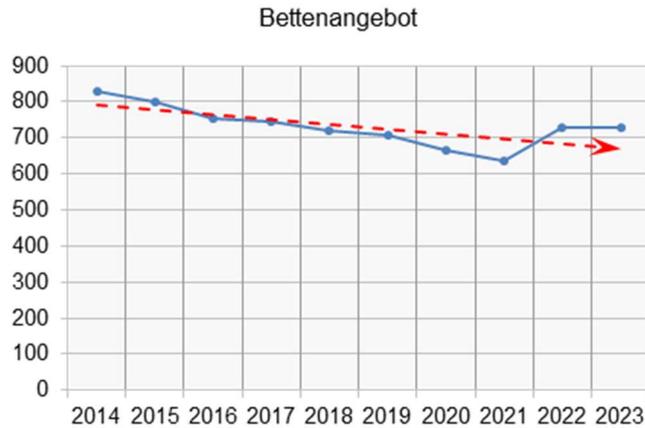


Übernachtungen



Bettenauslastung



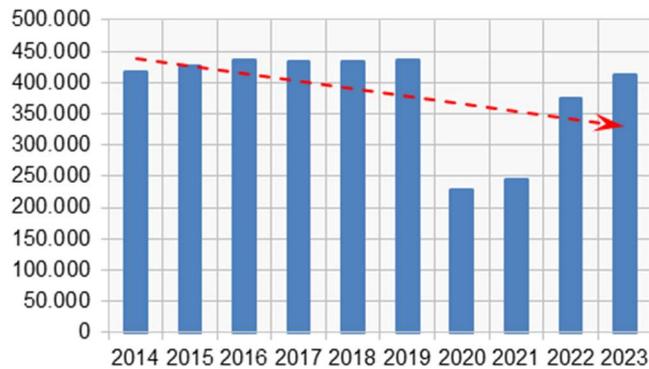


Tz 11 Die dargestellten Zahlen zeigen im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2023 keine nennenswerte Veränderung der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer in Bad Bocklet. Die Zahl der zur Verfügung stehenden Betten ist in der Gemeinde signifikant um 12,1% gesunken, während die Bettenauslastung einen kontinuierlichen Anstieg verzeichnet, wobei der Trend 2023 eine Rückkehr über das Vorkrisenniveau erkennen lässt. Interessant ist die Beobachtung, dass während der Covid-Jahre 2020 und 2021 die durchschnittliche Aufenthaltsdauer deutlich länger als üblich war. Dies führen wir auf das teilweise fernbleiben von Touristen gepaart mit dem Fortbestand von medizinischen Aufenthalten zurück.

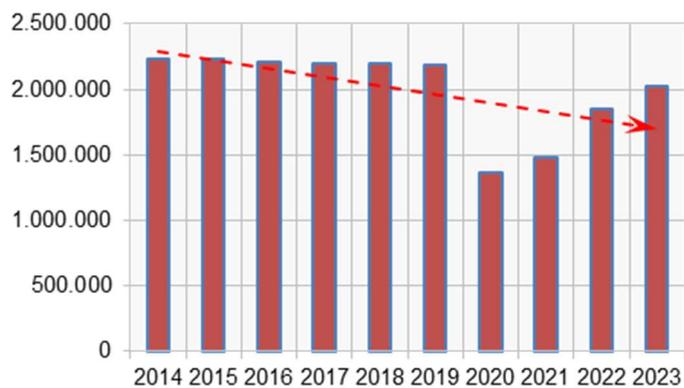
Kreis Bad Kissingen:

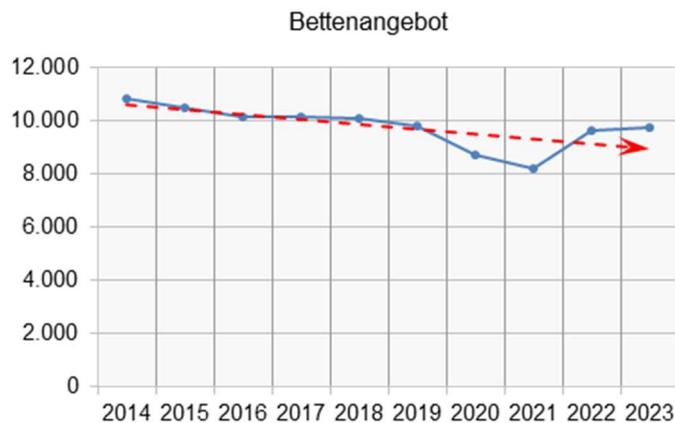
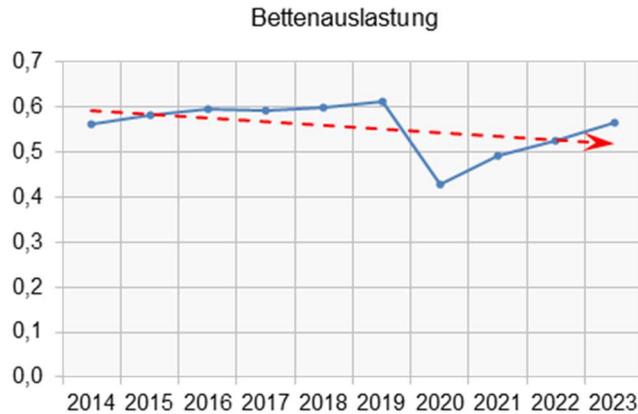
Jahr	Ø Betten-angebot	Ankünfte	Über-nachtungen	Ø Aufent-haltsdauer in Tagen	Ø Betten-auslastung in %	Ø Betten-auslastung in Tagen
2014	10.864	417.207	2.230.946	5,3	56,3%	205,00
2015	10.528	425.853	2.228.350	5,2	58,0%	212,00
2016	10.161	436.306	2.206.364	5,1	59,5%	218,00
2017	10.158	433.234	2.198.925	5,1	59,3%	216,00
2018	10.080	434.841	2.196.239	5,1	59,7%	218,00
2019	9.823	436.632	2.191.481	5,0	61,1%	223,00
2020	8.722	227.174	1.363.084	6,0	42,8%	157,00
2021	8.233	245.629	1.477.857	6,0	49,2%	180,00
2022	9.661	374.448	1.849.487	4,9	52,4%	191,00
2023	9.780	413.057	2.021.287	4,9	56,6%	207,00

Gästekünfte



Übernachtungen





Die dargestellten Zahlen zeigen im Betrachtungszeitraum einen kontinuierlichen leichten Rücklauf an Nächtigungen bei einer leicht steigenden Zahl an Ankünften. Die Anzahl an zur Verfügung stehenden Betten ist ebenfalls leicht rückläufig. Die bisher vor Beginn der Pandemie stärksten Jahre waren in Bezug auf Ankünfte und Auslastung 2018 und 2019.

- Tz 12 Bei den genannten Daten handelt es sich um statistische Durchschnittswerte, von denen die einzelnen Betriebe mehr oder weniger stark nach oben oder unten abweichen können. In der Praxis übersteigen die tatsächlichen Übernachtungen erfahrungsgemäß die gemeldeten, so dass die effektive Belegung meist besser ist als die statistisch ermittelte.

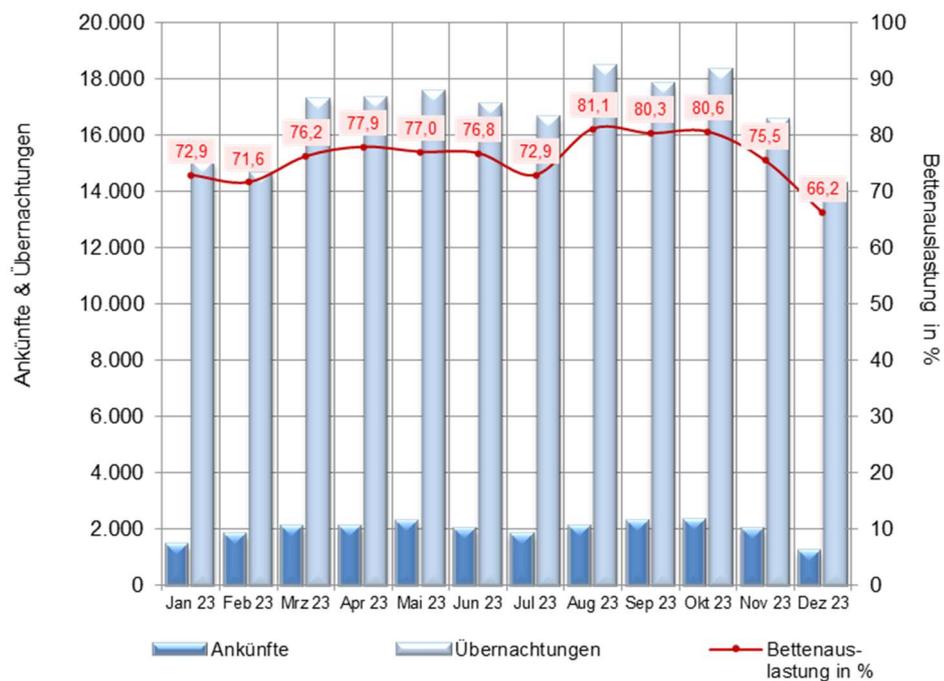
### Tz 13 Saisonalität der Nachfrage

#### Bad Bocklet:

Betriebe	Tage	Monat	Betten	Ankünfte	Übernachtungen	Ø Aufenthaltsdauer in Tagen	Bettenauslastung in %	Bettenauslastung in Tagen
7	31	Jan 23	730	1.434	15.026	10,5	72,9	22,6
7	28	Feb 23	730	1.784	14.665	8,2	71,6	20,0
7	31	Mrz 23	730	2.066	17.308	8,4	76,2	23,6
7	30	Apr 23	730	2.050	17.325	8,5	77,9	23,4
7	31	Mai 23	730	2.248	17.587	7,8	77,0	23,9
7	30	Jun 23	730	1.974	17.091	8,7	76,8	23,0
7	31	Jul 23	730	1.813	16.645	9,2	72,9	22,6
7	31	Aug 23	730	2.049	18.452	9,0	81,1	25,1
7	30	Sep 23	730	2.242	17.842	8,0	80,3	24,1
7	31	Okt 23	730	2.287	18.351	8,0	80,6	25,0
7	30	Nov 23	730	1.963	16.566	8,4	75,5	22,7
7	31	Dez 23	730	1.209	14.304	11,8	66,2	20,5
<b>7</b>	<b>365</b>	<b>Jahr 2023</b>	<b>730</b>	<b>23.119</b>	<b>201.162</b>	<b>8,7</b>	<b>75,5%</b>	<b>275,6</b>

Sommerhalbjahr	54,6	52,7
Winterhalbjahr	45,4	47,3

Saisonverlauf

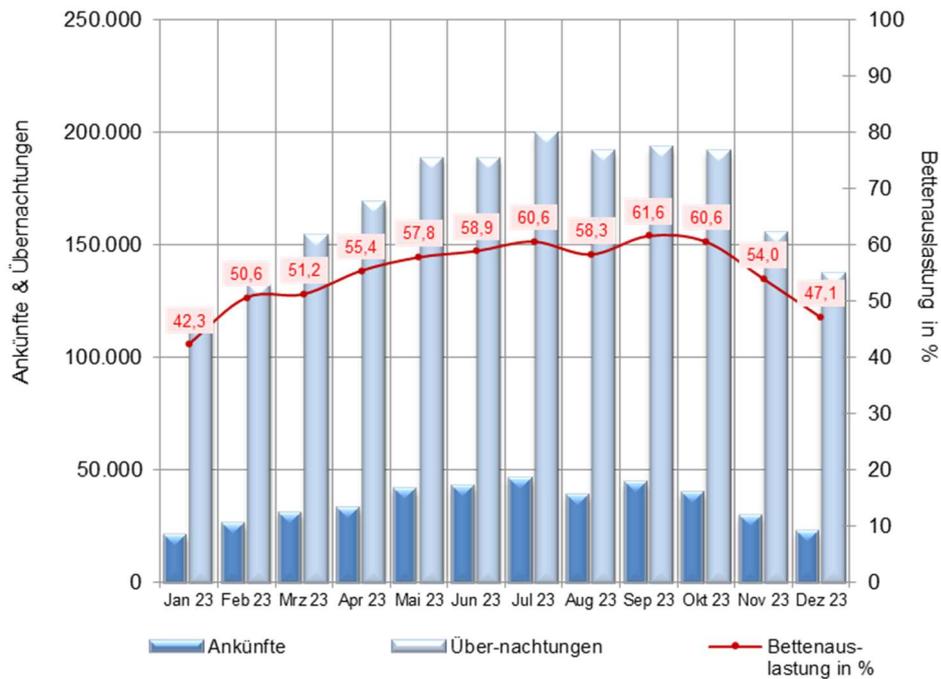


Landkreis Bad Kissingen:

Betriebe	Tage	Monat	Betten	Ankünfte	Über- nachtungen	Ø Aufent- haltungsdauer in Tagen	Bettenaus- lastung in %	Betten- auslastung in Tagen
115	31	Jan 23	9.550	20.855	120.047	5,8	42,3	13,1
115	28	Feb 23	9.455	25.752	132.225	5,1	50,6	14,2
119	31	Mrz 23	9.667	30.576	154.072	5,0	51,2	15,9
126	30	Apr 23	9.815	32.719	168.962	5,2	55,4	16,6
130	31	Mai 23	9.943	41.251	188.540	4,6	57,8	17,9
131	30	Jun 23	9.958	42.201	188.123	4,5	58,9	17,7
130	31	Jul 23	9.935	46.023	199.575	4,3	60,6	18,8
129	31	Aug 23	9.928	38.531	191.494	5,0	58,3	18,1
128	30	Sep 23	9.910	43.831	193.506	4,4	61,6	18,5
125	31	Okt 23	9.904	39.383	191.643	4,9	60,6	18,8
115	30	Nov 23	9.639	29.456	155.629	5,3	54,0	16,2
114	31	Dez 23	9.661	22.479	137.471	6,1	47,1	14,6
<b>123</b>	<b>365</b>	<b>Jahr 2023</b>	<b>9.780</b>	<b>413.057</b>	<b>2.021.287</b>	<b>4,9</b>	<b>56,6%</b>	<b>207,0</b>

<b>Sommerhalbjahr</b>	60,8	57
<b>Winterhalbjahr</b>	39,2	43

Saisonverlauf



Die **Saisonalität der Nachfrage** stellt sich anhand des Untersuchungsjahres 2023 wie folgt dar:

In der Gemeinde ist sowohl bei den Gästeankünften als auch den Übernachtungen ein kontinuierlich sehr hohes Niveau, was sicherlich auf eine Kombination aus Leisure-Tourismus und medizinischem Tourismus mit Fokus auf letzteren zurückzuführen ist. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer je Gast betrug lokal rund 8,7 und regional 4,9 Tage. Die Aufenthaltsdauer lokal betrachtet zeigt nur gewisse, minimale Unterschiede in den einzelnen Monaten.

### 3. Nachfragesegmente

#### Tz 14 Nachfrage

Auf Grundlage der vorstehend beschriebenen Standortfaktoren bzw. der für den Standort Bad Bocklet relevanten Nachfragegeneratoren bestehen die Hauptnachfragegruppen auch unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Betrieben an vergleichbaren Standorten aus:

##### **Gastronomie**

- Urlauber von Bad Bocklet und Umgebung;
- Teilnehmer von Veranstaltungen (Familien-, Firmen-, Vereins-, Gemeindefeste, Tagungen, Versammlungen etc.);
- Einheimische verschiedener Altersschichten, örtliche Vereine oder Gruppen sowie Geschäftsleute am Ort und aus der Region;
- Passanten und Besucher des Kurgartens sowie der in Bad Bocklet ansässigen Pensionen und Hotel Garni Betrieben.

##### **Logis**

- mit saisonal unterschiedlicher Gewichtung touristischer Gästekreise (Seniorenfahrtteilnehmer, Radler);
- Gesundheitstouristen, die das vielfältige Angebot in Verbindung mit geistig seelischer Entschleunigung anspricht;
- Tagungsgäste und Teilnehmer betrieblicher Präventionsangebote

- Personen, die sich aus privaten Gründen in Bad Bocklet und Umgebung aufhalten (z. B. Familienbesucher).
- Urlauber von Bad Bocklet und Umgebung.

## Tz 15 **Zusammenfassung**

Zusammenfassend sehen wir aufgrund der vorstehend beschriebenen Standort-, Nachfrage- und Angebotssituation für den Betrieb des Hotels ausreichende Chancen, sich auf dem örtlichen / regionalen Markt nachhaltig erfolgreich zu positionieren. Dafür sprechen neben der Tradition des Betriebes der steigende Markt des Gesundheitstourismus, welcher mit speziellen Merkmalen gekennzeichnet ist. Mit den unten genannten Faktoren räumen wir dem Hotel Kurhaus Bad Bocklet in der künftigen Gesamtkonzeption – weiterhin ordentliche Betriebsführung und konstant gute Küchenleistungen, geeignete, zielgruppenorientierte Werbe- und Akquisitionsmaßnahmen sowie insgesamt angemessene Preisgestaltung vorausgesetzt gute Chancen ein, sich als gesundheitsorientiertes Hotel mit Angeboten aus den Bereichen Ayurveda, Prävention, Tagung und medizinischer Anwendung erfolgreich zu positionieren. Hierfür sprechen im Besonderen:

- **Gute Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich betrieblicher Gesundheitsprävention** aufgrund bereits bestehender Zertifizierungen einzelner Kurse und Lay Out der Hotel Anlage.
- **Günstige Mitbewerbersituation:** unter Berücksichtigung des aktuellen Angebots in und Umgebung wenig Wettbewerb.
- **Ganzheitlicher Gesundheitsansatz** (inklusive Ayurveda) entspricht dem Zeitgeist. Der Marktanteil im Tourismus wird im Rahmen einer körperlich - geistigen Entspannung und Entschleunigung an Marktanteil im Tourismus weiter zugewinnen.

## D. Ausschlusskriterien

### Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)

#### § 123 Zwingende Ausschlussgründe

- (1) Die Auftraggeber schließen ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme aus, wenn sie Kenntnis davon haben, dass eine Person, deren Verhalten nach Absatz 3 dem Unternehmen zuzurechnen ist, rechtskräftig verurteilt oder gegen das Unternehmen eine Geldbuße nach § 30 des GWB über Ordnungswidrigkeiten rechtskräftig festgesetzt worden ist wegen einer Straftat nach:
1. § 129 des Strafgesetzbuchs (Bildung krimineller Vereinigungen), § 129a des Strafgesetzbuchs (Bildung terroristischer Vereinigungen) oder § 129b des Strafgesetzbuchs (Kriminelle und terroristische Vereinigungen im Ausland),
  2. § 89c des Strafgesetzbuchs (Terrorismusfinanzierung) oder wegen der Teilnahme an einer solchen Tat oder wegen der Bereitstellung oder Sammlung finanzieller Mittel in Kenntnis dessen, dass diese finanziellen Mittel ganz oder teilweise dazu verwendet werden oder verwendet werden sollen, eine Tat nach § 89a Absatz 2 Nummer 2 des Strafgesetzbuchs zu begehen,
  3. § 261 des Strafgesetzbuchs (Geldwäsche),
  4. § 263 des Strafgesetzbuchs (Betrug), soweit sich die Straftat gegen den Haushalt der Europäischen Union oder gegen Haushalte richtet, die von der Europäischen Union oder in ihrem Auftrag verwaltet werden,
  5. § 264 des Strafgesetzbuchs (Subventionsbetrug), soweit sich die Straftat gegen den Haushalt der Europäischen Union oder gegen Haushalte richtet, die von der Europäischen Union oder in ihrem Auftrag verwaltet werden,
  6. § 299 des Strafgesetzbuchs (Bestechlichkeit und Bestechung im geschäftlichen Verkehr), §§ 299a und 299b des Strafgesetzbuchs (Bestechlichkeit und Bestechung im Gesundheitswesen),

7. § 108e des Strafgesetzbuchs (Bestechlichkeit und Bestechung von Mandatsträgern),
  8. den §§ 333 und 334 des Strafgesetzbuchs (Vorteilsgewährung und Bestechung), jeweils auch in Verbindung mit § 335a des Strafgesetzbuchs (Ausländische und internationale Bedienstete),
  9. Artikel 2 § 2 des Gesetzes zur Bekämpfung internationaler Bestechung (Bestechung ausländischer Abgeordneter im Zusammenhang mit internationalem Geschäftsverkehr) oder
  10. den §§ 232, 232a Absatz 1 bis 5, den §§ 232b bis 233a des Strafgesetzbuches (Menschenhandel, Zwangsprostitution, Zwangsarbeit, Ausbeutung der Arbeitskraft, Ausbeutung unter Ausnutzung einer Freiheitsberaubung).
- (2) Einer Verurteilung oder der Festsetzung einer Geldbuße im Sinne des Absatzes 1 stehen eine Verurteilung oder die Festsetzung einer Geldbuße nach den vergleichbaren Vorschriften anderer Staaten gleich.
  - (3) Das Verhalten einer rechtskräftig verurteilten Person ist einem Unternehmen zuzurechnen, wenn diese Person als für die Leitung des Unternehmens Verantwortlicher gehandelt hat; dazu gehört auch die Überwachung der Geschäftsführung oder die sonstige Ausübung von Kontrollbefugnissen in leitender Stellung.
  - (4) Die Auftraggeber schließen ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme an einem Vergabeverfahren aus, wenn
    1. das Unternehmen seinen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern, Abgaben oder Beiträgen zur Sozialversicherung nicht nachgekommen ist und dies durch eine rechtskräftige Gerichts- oder bestandskräftige Verwaltungsentscheidung festgestellt wurde oder
    2. die Auftraggeber auf sonstige geeignete Weise die Verletzung einer Verpflichtung nach Nummer 1 nachweisen können.

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn das Unternehmen seinen Verpflichtungen dadurch nachgekommen ist, dass es die Zahlung vorgenommen oder sich zur Zahlung der Steuern, Abgaben und Beiträge zur Sozialversicherung einschließlich Zinsen, Säumnis- und Strafzuschlägen verpflichtet hat.

### **Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)**

#### **§ 124 Fakultative Ausschlussgründe**

- (1) Die Auftraggeber können unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme an einem Vergabeverfahren ausschließen, wenn
  1. das Unternehmen bei der Ausführung öffentlicher Aufträge nachweislich gegen geltende umwelt-, sozial- oder arbeitsrechtliche Verpflichtungen verstoßen hat,
  2. das Unternehmen zahlungsunfähig ist, über das Vermögen des Unternehmens ein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares Verfahren beantragt oder eröffnet worden ist, die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt worden ist, sich das Unternehmen im Verfahren der Liquidation befindet oder seine Tätigkeit eingestellt hat,
  3. das Unternehmen im Rahmen der beruflichen Tätigkeit nachweislich eine schwere Verfehlung begangen hat, durch die die Integrität des Unternehmens infrage gestellt wird; § 123 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden,
  4. der Auftraggeber über hinreichende Anhaltspunkte dafür verfügt, dass das Unternehmen mit anderen Unternehmen Vereinbarungen getroffen oder Verhaltensweisen aufeinander abgestimmt hat, die eine Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs bezwecken oder bewirken,
  5. ein Interessenkonflikt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens besteht, der die Unparteilichkeit und Unabhängigkeit einer für den öffentlichen Auftraggeber tätigen Person bei der Durchführung des Vergabeverfahrens beeinträchtigen könnte und der durch andere, weniger einschneidende Maßnahmen nicht wirksam beseitigt werden kann,

6. eine Wettbewerbsverzerrung daraus resultiert, dass das Unternehmen bereits in die Vorbereitung des Vergabeverfahrens einbezogen war, und diese Wettbewerbsverzerrung nicht durch andere, weniger einschneidende Maßnahmen beseitigt werden kann,
  7. das Unternehmen eine wesentliche Anforderung bei der Ausführung eines früheren öffentlichen Auftrags oder Konzessionsvertrags erheblich oder fortdauernd mangelhaft erfüllt hat und dies zu einer vorzeitigen Beendigung, zu Schadensersatz oder zu einer vergleichbaren Rechtsfolge geführt hat,
  8. das Unternehmen in Bezug auf Ausschlussgründe oder Eignungskriterien eine schwerwiegende Täuschung begangen oder Auskünfte zurückgehalten hat oder nicht in der Lage ist, die erforderlichen Nachweise zu übermitteln, oder
  9. das Unternehmen
    - a) versucht hat, die Entscheidungsfindung des Auftraggebers in unzulässiger Weise zu beeinflussen,
    - b) versucht hat, vertrauliche Informationen zu erhalten, durch die es unzulässige Vorteile beim Vergabeverfahren erlangen könnte, oder
    - c) fahrlässig oder vorsätzlich irreführende Informationen übermittelt hat, die die Vergabeentscheidung des Auftraggebers erheblich beeinflussen könnten, oder versucht hat, solche Informationen zu übermitteln.
- (2) § 21 des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes, § 98c des Aufenthaltsgesetzes, § 19 des Mindestlohngesetzes und § 21 des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes bleiben unberührt.

## **E. Entscheidungsmatrix**

### **1. Wirtschaftlichkeit (25)**

- Erwartet wird eine Aufstellung, aus der die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens (monatsbezogen) klar ersichtlich wird inkl. der geplanten Auslastung und der Zusammensetzung der Umsätze,
- Cash-Flow-Planung und
- Finanzierungskonzept inkl. der geplanten Investitionen.

### **2. Organisationsstruktur (20)**

- Erwartet wird ein Organigramm mit Funktionsbeschreibungen des Kern-Teams im Betrieb sowie
- Eine Personaleinsatzplanung anhand einer üblichen Geschäftswoche

### **3. Referenzen (15)**

- Erwartet wird ein Lebenslauf des Betreibers, sowie
- Eine Auflistung der bisher geführten Betriebe/Projekte.

### **4. Darstellung der Konzeptidee (40)**

- Erwartet wird eine kurze Beschreibung der geplanten Geschäftsidee für das Hotel, sowie
- eine kurze Beschreibung der geplanten Veranstaltungen für den Saal sowie
- die Darstellung des F&B Angebotes inkl. der geplanten Abgabepreise, Größen/Mengen und Qualitätsangaben und
- ein Konzept wie das Thema Nachhaltigkeit zukünftig im Betrieb umgesetzt werden soll

Jeder Unterpunkt wird auf einer Skala von 1-5 bewertet und anschließend mit der Gewichtung der Oberpunkte multipliziert. Somit ergibt sich eine maximale Bewertung von 1.425.

## F. Angebotsunterlagen

### 1. Eckdaten des Pachtobjekts

#### Tz 16 **Pachtbeginn und –dauer, Pachtzins**

Das Objekt soll insgesamt zum nächstmöglichen Zeitpunkt, der verabredet werden muss, verpachtet werden.

Mindestlaufzeit der Pacht ist bis 30.09.2032 mit einer automatischen Verlängerung um weitere 4 Jahre, wenn nicht 12 Monate vorher vertragskonform gekündigt wurde.

Es wird erwartet, dass zusätzlich zu den Nebenkosten ein umsatzabhängiger Pachtzins gezahlt wird. Nach einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ist dieser mit 10 % auf alle Umsätze, mindestens jedoch €200.000 zzgl USt. pro Jahr festgelegt.

#### Tz 17 **Pachtflächen**

Insgesamt sollen zukünftig folgende Flächen verpachtet werden:

- Badehaus; Nutzfläche auf zwei Stockwerken, ca. 1200 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss:

Empfangsbereich mit Backoffice, 38.75 m<sup>2</sup>

Empfangshalle, 85,81 m<sup>2</sup>

Umkleiden für externe Gäste und Hausgäste mit sanitären Einrichtungen

Acht Behandlungsräume mit einer Größe von 10.29 m<sup>2</sup> bis 21.68 m<sup>2</sup>

Yoga- bzw. Gruppenraum 77.50 m<sup>2</sup> mit anliegender Terrasse 3.95 m<sup>2</sup>

Hauswirtschaftlicher Bereich und Technikräume ca. 270 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Meditations- bzw. Vortragsraum, 48.71 m<sup>2</sup>

Schwimmbad mit 222 m<sup>2</sup> im Obergeschoss; Schwimmbecken 169.63 m<sup>2</sup>

Zwei Saunen und Dampfbad im Obergeschoss mit zugehörigen Ruheräumen und sanitären Einrichtungen

Fußbäderbereich

Außenbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 136 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in drei Bereiche

13 Behandlungsräume mit einer Größe von 12.37 m<sup>2</sup> - 24.80 m<sup>2</sup>

Zusätzliches Dachgeschoss:

Umkleiden und sanitäre Einrichtungen

Technikräume

Dachbereich als Staufläche nutzbar

- Brunnenbau auf zwei Stockwerken, 357 m<sup>2</sup> (zzgl. 152 m<sup>2</sup> Treppenhaus und Flure

Erdgeschoss:

8 Doppelzimmer

Abstellraum, 4.66 m<sup>2</sup>

Technikraum, 4.05 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

8 Doppelzimmer und 1 Einzelzimmer

Abstellraum, 4.40 m<sup>2</sup>

Technikraum, 4.50 m<sup>2</sup>

- Haus Lioba auf drei Stockwerken, ca. 612 m<sup>2</sup>

Untergeschoss, 136 m<sup>2</sup>:

3 Doppelzimmer und ein Seminarraum mit Tageslicht, 70 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss, 179 m<sup>2</sup>:

4 Doppelzimmer und 6 Einzelzimmer, hiervon 4 Zimmer (2DZ/2EZ) mit Balkon

Gruppenraum mit Küchenzeile, 24 m<sup>2</sup>

Abstellraum

Obergeschoss, 179 m<sup>2</sup>:

Analog zum Erdgeschoss

- **Wilhelmine-Lübke-Haus auf drei Stockwerken, ca. 468 m<sup>2</sup> (zzgl. 107 m<sup>2</sup> Flure)**  
Erdgeschoss, 134 m<sup>2</sup>:  
3 Doppelzimmer und 3 Einzelzimmer  
Putzraum / Wäscheraum  
  
Obergeschoss, 133 m<sup>2</sup>:  
3 Doppelzimmer und 3 Einzelzimmer  
Putzraum  
  
Dachgeschoss, 93,43 m<sup>2</sup>  
3 Doppelzimmer  
Technikraum
- **Speisesaal, ca. 220 m<sup>2</sup> + zwei anliegende Nebenräume m. jeweils ca. 36 m<sup>2</sup>**  
Grundbestuhlung bietet Platz für 132 Gäste  
Fester Buffeteinbau mit Kühlzonen
- **Fürstenbau auf zwei Stockwerken, 400 m<sup>2</sup>, sowie kompletter Unterkellerung**  
Erdgeschoss, ca. 167 m<sup>2</sup>:  
CafeBar mit 34 Plätzen und anliegender Terrasse, 34 Plätze  
Besprechungsraum, 15.11 m<sup>2</sup>  
Direktionsbüro, 17.59 m<sup>2</sup>  
Direktionsassistentenbüro, 14.21 m<sup>2</sup>  
Sanitäre Einrichtungen + Personal WCs  
  
Obergeschoss, ca. 233 m<sup>2</sup>  
1 Doppelzimmer und 3 Einzelzimmer  
Seminarraum, 61.33 m<sup>2</sup>  
Kapelle, 53.07 m<sup>2</sup>  
Sakristei, 14.60 m<sup>2</sup>

- Schöppner Haus, ca. 635 m<sup>2</sup> zzgl. Kellerräumen, 408 m<sup>2</sup> und Dachgeschoss, 471 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss:

4 Doppelzimmer und 12 Einzelzimmer

Wäsche-, Putzraum

Teeküche

Obergeschoss:

4 Doppelzimmer und 13 Einzelzimmer

Wäsche-, Putzraum

Teeküche

Detaillierte Pläne aller Gebäudeteile siehe Anlagen

## 2. Pachtvertrag (siehe Anlage)

### Tz 18 Pachtvertrag

*Wird auf Nachfrage vom aktuellen Pächter zur Verfügung gestellt.*

Anlage 1

Zentrum Staatsbäder Bayern  
Bad Steben  
Besitzverwaltung Staatsbad Bad Bocklet



#### **Pachtvertrag**

zwischen

dem Freistaat Bayern,

vertreten durch das Zentrum Staatsbäder Bayern, Bad Steben,

im Folgenden „Verpächter“ genannt,

und

der Caritas-Einrichtungen gGmbH, im Folgenden „Pächterin“ genannt

in der Fassung des 4. Nachtragsvertrages

#### § 1 Ziel und Aufgabe des Vertrages

Ziel und Aufgabe des Vertrages ist es, in Fortführung der bisherigen, langjährigen Zusammenarbeit das Staatsbad Bad Bocklet in seinem Bestand zu erhalten, seine Einrichtungen und Anlagen entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen und wirtschaftlichen Möglichkeiten nach neuzeitlichen Gesichtspunkten auszugestalten und seine Zweckbestimmung als Heilbad der Gesundung und Erholung auch für die Zukunft sicherzustellen. Dabei ist auf die geschichtliche Entwicklung des Bades, seine landschaftliche Lage und Umgebung und seine naturgegebenen Besonderheiten zu achten. Zur Erreichung dieses Zieles sind sich die vertragsschließenden Parteien darüber einig, alle das Staatsbad betreffenden Fragen, soweit sie sich nicht aus den nachstehenden Vertragsbestimmungen beantworten, im gegenseitigen Einvernehmen zu erörtern und zu regeln. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Konsortialvertrag vom 31.07.2000 verwiesen.

#### § 2 Pachtgegenstand

- (1) Gegenstand der Verpachtung sind die in der Anlage 1 aufgeführten Gebäude, Zapfstellen und Grundstücke sowie die in Anlage 2 aufgeführten Einrichtungsgegenstände und technischen Anlagen. Die Anlage 2 ist zu Beginn eines jeden Jahres zu aktualisieren.

Die Lage der Gebäude und deren Umgriffsflächen sind dem als Anlage 1a beigefügten Lageplan zu entnehmen.

- (2) Verpachtet werden ferner die Balthasar-Neumann-Quelle einschließlich der Schachtfassung zum Gebrauch des Wassers für den Bäder- und Brunnendienst sowie für den eigenen Wirtschaftsbetrieb der Pächterin. Der Pächterin ist bekannt, dass der Verpächter aufgrund des Wasserlieferungsvertrages vom 30.12.1999/10.01.2000 vorrangig verpflichtet ist, die Kurklinik Bad Bocklet mit Wasser aus der Balthasar-Neumann-Quelle zu beliefern.

Die Wasserabnahmemenge der Kurklinik ist auf rd. 70 cbm/Tag beschränkt. Die Pächterin

### 3. Anlagen zum Pachtvertrag Kurhaus Bad Bocklet

Detaillierte Flächen- und Raumpläne können im Rahmen der Besichtigung eingesehen werden. Sie werden aus Sicherheitsgründen nicht herausgegeben.

- Anlage 1: Aktueller Pachtvertrag wird auf Nachfrage vom jetzigen Pächter zur Verfügung gestellt
  
- Anlage 2 und 3: Grundrisse Hotel
  - Anlage 2.1 – Badehaus Erdgeschoss
  - Anlage 2.2 – Badehaus Obergeschoss
  - Anlage 2.3 – Badehaus Ansichten
  
  - Anlage 2.4 – Brunnenbau Erdgeschoss
  - Anlage 2.5 – Brunnenbau Obergeschoss
  
  - Anlage 2.6 – Haus Lioba Gesamtübersicht
  
  - Anlage 2.7 – Wilhelmine Lübke Haus Erdgeschoss
  - Anlage 2.8 - Wilhelmine Lübke Haus Obergeschoss
  - Anlage 2.9 - Wilhelmine Lübke Haus Dachgeschoss
  
  - Anlage 3 – Speisesaal mit anliegender Küche
    - Anlage 3.1 – Fürstenbau Erdgeschoss
    - Anlage 3.2 – Fürstenbau Obergeschoss
    - Anlage 3.3 – Fürstenbau Kellergeschoss
    - Anlage 3.4 – Fürstenbau Schnitt
  
    - Anlage 3.5 – Schnitt Schöppner Haus
    - Anlage 3.6 – Schöppner Haus Erdgeschoss
    - Anlage 3.7 – Schöppner Haus Obergeschoss

Anlage 3.8 – Schöppner Haus Keller

- Anlage 4: Grundrisse gesamtes Ensemble
- Anlage 5: Auflistung von Einrichtungen/Inventar Anlage (Stand Dezember 2024)

*Wichtig:* Die Listen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie sind im Zeitpunkt eines Vertragsschlusses auf Vollständigkeit und Aktualität zu prüfen. Ansprüche daraus können nicht abgeleitet werden.

#### 4. Erklärung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie Sozialbeiträgen

Ich/wir erkläre(n), dass ich/wir den Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie von Sozialbeiträgen nachgekommen bin/sind.

Mein/Unser Betrieb ist Mitglied folgender Berufsgenossenschaften (*Angabe fakultativ*):

Bezeichnung

Mitgliedsnummer

---

---

Bezeichnung

Mitgliedsnummer

---

---

(Bewerber, die ihren Sitz nicht in der Bundesrepublik Deutschland haben, geben den für sie zuständigen Versicherungsträger an.)

Ich bin mir/Wir sind uns bewusst, dass eine wissentlich falsche Abgabe der vorstehenden Erklärung meinen/unseren Ausschluss von diesem und weiteren Auswahlverfahren zur Folge haben kann.

---

---

Ort, Datum

Stempel und

rechtsverbindliche Unterschrift

## **5. Erklärung zur Einhaltung der Vorgaben des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes, des Arbeitnehmer- Entsendegesetzes, des Mindestlohngesetzes**

Ich/Wir erkläre(n), dass

mein/unser Betrieb Mitglied folgender Berufsgenossenschaften ist (*Angabe fakultativ*):

Bezeichnung

Mitgliedsnummer

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bezeichnung

Mitgliedsnummer

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Bewerber, die ihren Sitz nicht in der Bundesrepublik Deutschland haben, geben den für sie zuständigen Versicherungsträger an.)

weder das Unternehmen noch Angehörige des Unternehmens im Zusammenhang mit der Tätigkeit für das Unternehmen nach § 21 des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes wegen illegaler Beschäftigung von Arbeitskräften mit einer Freiheitsstrafe von mehr als drei Monaten oder einer Geldstrafe von mehr als 90 Tagessätzen oder einer Geldbuße von wenigstens 2.500 €

oder

nach § 21 des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes (AEntG) wegen eines Verstoßes nach § 23 AEntG mit einer Geldbuße von wenigstens 2.500 € belegt worden sind

oder

nach § 19 des Mindestlohngesetzes (MiLoG) wegen eines Verstoßes nach § 21 MiLoG mit einer Geldbuße von wenigstens 2.500 € belegt worden sind

oder

sonstige schwere Verfehlungen im Sinne von § 6 Abs. 5 Buchst. c) VOL/A begangen haben, welche die Zuverlässigkeit in Frage stellt.

Straf- oder Bußgeldverfahren wegen Verstoßes gegen die genannten Gesetze sind gegen uns nicht anhängig.

\_\_\_\_\_

Ort, Datum

\_\_\_\_\_

Stempel und

rechtsverbindliche Unterschrift

## 6. Erklärung zur Person und zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

1. Ich/Wir erkläre(n), dass

- ich/wir die gewerberechtlichen und gaststättenrechtlichen Voraussetzungen erfülle(n).
- gegen mein/unser Unternehmen kein Insolvenzverfahren oder vergleichbares Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt oder dieser Antrag mangels Masse abgelehnt worden ist.
- mein/unser Unternehmen sich nicht in Liquidation befindet.
- ich/wir bzw. von uns eingesetztes Personal entsprechend der Bekanntmachung der Bayerischen Staatsregierung vom 29.10.1996 Nr. 476-2-151 (AllMBl. S. 701, StAnz. Nr. 44) gegenwärtig sowie während der gesamten Vertragsdauer weder unmittelbar noch mittelbar Bezüge zu bzw. Berührungspunkte mit Scientology bzw. Scientology-Organisationen haben.

2. Angabe zur Gesellschaftsform und Sitz des Unternehmens:

.....

3. Angabe zu ggf. mitbeteiligten Gesellschafter:

.....

.....

4. Angabe zu Beteiligungen an anderen Gastronomieunternehmen:

.....



.....

5. Name, Funktion, Resorts des für die operative Geschäftsführung in Ihrem Unternehmen Verantwortliche/n:

.....

.....

\_\_\_\_\_

Ort, Datum

\_\_\_\_\_

Stempel und

rechtsverbindliche Unterschrift

## 7. Geheimhaltungsverpflichtung

Ich/Wir verpflichte/n mich/uns, dass das Unternehmen sowie Mitarbeiter des Unternehmens und/oder von uns beauftragte Dritte

- sämtliche Inhalte der Unterlagen,
- die bei dem Besichtigungstermin erlangten Kenntnisse
- sowie im Zusammenhang mit der Verpachtung die im Rahmen der Vertragslaufzeit bekanntwerdenden Informationen, Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse sowie sonstige Interna des Verpächters und der von dem Verpächter beauftragten Dritten (Vertragspartner des Verpächters)

geheim zu halten.

Diese Verpflichtung gilt auch nach Beendigung des Vertrags fort.

Mir/uns ist bekannt, dass ich/wir bei Nichtabgabe der Erklärung beziehungsweise bei unvollständiger oder nicht rechtzeitiger Abgabe bei der betreffenden Auswahlentscheidung unberücksichtigt bleibe/n.

\_\_\_\_\_

Ort, Datum

\_\_\_\_\_

Stempel und

rechtsverbindliche Unterschrift

## 8. Vorlage eines Konzepts

Als Bestandteil der Angebotsunterlagen muss ein Hotelkonzept vorgelegt werden.

Mit Ihrer Bewerbung bitten wir Sie, Ihre Konzepte für den Hotelbetrieb im Kurhaus Bad Bocklet darzulegen.

Die Gastronomie ist ein wichtiger Bestandteil des Gesamtangebots an unsere Gäste und soll – auch eigene – Beiträge leisten, um die Attraktivität zu steigern.

Das Gesamtkonzept soll ein Betriebs- und Personalkonzept umfassen. Darin sollen insbesondere die Idee und Zielsetzung des Gastronomiebetriebs zum Ausdruck kommen. Es soll ein Entwurf einer Speise- und Getränkekarte mit Preisen beigefügt werden.

Im Konzept sollen ferner angegeben werden,

- in welcher Rechtsform (natürliche Person, Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Personenhandelsgesellschaft, GmbH etc.) der Gastronomiebetrieb geführt werden würde,
- mit wie viel Personaleinsatz (Köpfe/Voll-, Teilzeit) kalkuliert wird.

Zudem sollen, soweit vorhanden, dem Konzept Referenzen beigefügt werden.

## **G. Hinweise zum Verfahren**

### **1. Stellen, an die die Angebotsunterlagen zu übersenden sind und die für etwaige Rückfragen zur Verfügung stehen**

Caritas Einrichtungen gGmbH, Franziskanergasse 3, 97070 Würzburg  
Vorab auch an

[georg.sperrle@caritas-einrichtungen.de](mailto:georg.sperrle@caritas-einrichtungen.de) (Georg Sperrle)

### **2. Frist zur Abgabe eines Angebots**

Freitag, den 28.02.25 24:00 Uhr

### **3. Angebotsbindungsfrist**

Mindestens bis Donnerstag, den 18.04.2024

### **4. Auswahlkriterien**

Ausschlusskriterien:

Die Nichtabgabe einer der unter Ziffern F.4 bis F.8 angeforderten Erklärungen/Darstellungen führt zum Ausschluss vom Auswahlverfahren. Entsprechendes gilt für das Unterlassen einer Besichtigung.

Entscheidungskriterien:

Die Entscheidungskriterien bleiben dem weiteren Verfahren vorbehalten.

## H. Schlussbemerkung

Diese Ausschreibung umfasst mit Anlagen 39 Seiten. Ihre Erstellung erfolgte nach den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünften.

Bei Bekanntwerden neuer, die Ergebnisse beeinflussender Tatsachen behalten wir uns das Recht einer nochmaligen Prüfung vor.

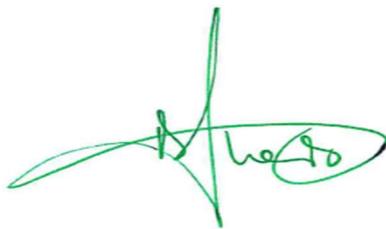
Diese Ausschreibung darf nur im Ganzen vorgelegt und verwertet werden. Hinweise auf diese Ausschreibung bzw. unsere Gesellschaft für Werbezwecke – auch in elektronischen Medien – sind nicht gestattet.

München, 05.12.2024

AH./DJ

# HOGA

Hotel- und Gaststätten-Beratungsgesellschaft mbH,  
München



Dominik Junold

Unternehmensberater



Annke Horn

Geschäftsführerin