

# Verpachtung einer Fläche für den Betrieb eines Cafés im LernWerk Bocholt

## Verfahrensbrief

### **1. Anlass und Aufgabenstellung:**

Die Stadt Bocholt ist Eigentümerin des LernWerk im kubaaai Gebiet Bocholt (<https://kubaaai.de/neues-lernwerk-bocholt-moderner-wuerfel-ragt-ins-alte-gemaeuer/>).

Gesucht wird in einem national veröffentlichten Auswahlverfahren ein Pächter für den Erstbetrieb eines Cafés im Gebäude:

Lagerfläche: ca. 20m<sup>2</sup>

Küchenfläche: ca. 20 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche: bis zu 70 m<sup>2</sup>

Es ist geplant, neben dem LernWerk ein Hotel der Kette B&B anzusiedeln. Diese Hotelkette verfügt in der Regel über keine eigenen Verpflegungsdienste der hauseigenen Gäste. Ggf. könnte hier eine Möglichkeit geschaffen werden, diese Gäste ebenso z.B. mit einem Frühstück zu versorgen. Der Bieter hat Auskunft in seinem Angebot darüber zu erteilen, ob die Gestellung eines Frühstücks in den Vormittagsstunden möglich wäre.

Der Pächter hat nach den nachstehenden Pachtbedingungen (diese entsprechen den derzeitigen Vorstellungen der Stadt Bocholt) den Betrieb des Cafés auf eigenes Risiko und Kosten zu betreiben und ein Pachtgelt zu entrichten.

### **2. Pachtbedingungen:**

#### 2.1 Pachtobjekt

(1) Der Verpächter verpachtet hiermit an den Pächter die im LernWerk vorgesehenen Räumlichkeiten, bestehend aus zwei Vorbereitungsräumen und einer Fläche innerhalb des Gebäudes.

(2) Mitverpachtet wird kein Wirtschaftsinventar. Diese sind durch den Pächter selbst zu stellen.

(3) Mitverpachtet sind auch die zum Objekt gehörenden Parkflächen vor der Gaststätte.

#### 2.2 Pachtdauer

(1) Der Betrieb ist mit Eröffnung des LernWerk sicherzustellen, voraussichtlich zum 01.02.2023.

(2) Den Pachtvertrag endet mit Ablauf von 5 Jahren, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

#### 2.3 Pacht und Nebenkosten

(1) Die monatliche Pacht für die gewerblichen Räume beträgt monatlich [Gegenstand der Verhandlung] Euro zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer. Der Gesamtbetrag ist bis zum dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus auf das Konto des Verpächters bei der Stadtparkasse Bocholt DE... unter dem Aktenzeichen ... zu zahlen.

(2) Der Pächter hat sämtliche für den Gewerbebetrieb zu entrichtenden Steuern, Abgaben und sonstige Lasten sowie die durch den Gewerbebetrieb und der gemeinschaftlichen Einrichtungen verursachten Betriebskosten zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer zu tragen.

(3) Auf diese Nebenkosten ist eine monatliche Vorauszahlung iHv x Euro [Gegenstand der Verhandlung] zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer ebenfalls bis zum dritten Werktag eines jeden Monats zu zahlen.

(4) Der Pächter hat, soweit möglich, direkt Versorgungsverträge mit den jeweiligen Versorgungsträgern (z.B. Wasserwerk, Energieversorgungsunternehmen) abzuschließen und die Kosten direkt an die jeweiligen Versorgungsträger zu zahlen.

(5) Über die Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Erhöhen sich die Betriebs- und Nebenkosten, so ist der Verpächter berechtigt, eine entsprechende Erhöhung auf den Pächter umzulegen.

(6) Der Pächter ist nicht befugt, gegen die Pachtzinsforderung oder die Nebenkostenvorauszahlung aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben. Das Recht zur Minderung des Pachtzinses wegen Mängeln der Pachtsache bleibt unberührt.

#### 2.4. Pachtzweck, Konzession

(1) Die Verpachtung erfolgt zum Betrieb eines Cafés.

(2) Eine von vorstehendem Abs. (1) abweichende Nutzung der Pachträume ist dem Pächter nur nach vorheriger schriftlicher Erlaubnis durch den Verpächter gestattet.

(3) Das vertragliche Gebrauchsrecht des Pächters erstreckt sich nur auf den durch ihn selbst als Konzessionsinhaber geführten Geschäftsbetrieb.

#### 2.5 Instandsetzung, Schönheitsreparaturen

(1) Das Pachtobjekt ohne Inventar wird in neuwertigem Zustand übergeben und vom Pächter als vertragsgemäß anerkannt. Der Pächter verpflichtet sich, das Pachtobjekt schonend und pfleglich zu behandeln.

(2) Die Instandhaltung des Pachtobjektes mit Ausnahme von Reparaturen an Dach und Fach obliegt dem Pächter. Die Instandhaltung umfasst dabei auch das Beheben von Schäden sowie die Wartung von Leitungen und Anlagen für Wasser, Elektrizität und Gas, an sanitären Einrichtungen, Verschlüssen von Fenstern und Türen, Rollläden, Öfen und Herden sowie der Zapf- und Schankanlage.

(3) Der Pächter hat Schönheitsreparaturen am Pachtgegenstand auf eigene Kosten durchzuführen.

(4) Der Pächter haftet dem Verpächter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbes. auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet oder Heizrohre nicht ausreichend vor Frost geschützt werden.

(5) Der Pächter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Unterpächter, Besucher, Lieferanten oder Personen, die sich mit seinem Willen in den Pachträumen aufhalten oder diese aufsuchen, verursacht werden.

(6) Der Pächter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch auf schriftliche Mahnung hin innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann der Verpächter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Pächters vornehmen lassen. Im Falle drohender Schäden und unbekanntem Aufenthalts des Pächters bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht. Der Pächter hat das Pachtobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.

#### 2.6 Versicherungen

(1) Der Pächter verpflichtet sich, die gesamte Einrichtung in ausreichender Höhe gegen Feuer-, Leitungswasser-, Sturmschäden sowie gegen Einbruch-, Diebstahl- und Glasschäden zu versichern und sowohl den Versicherungsabschluss als auch die Prämienzahlung auf Verlangen jederzeit dem Verpächter nachzuweisen.

(2) Der Verpächter verpflichtet sich, das Gebäude, in welchem das Café betrieben wird, auf seine Kosten gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden zu versichern.

#### 2.7 Inventar/Übernahme von Verträgen

(1) Der Pächter ist berechtigt, das Inventar im Rahmen des vertraglichen Pachtzwecks zu nutzen.

(2) Die Erhaltung und Instandsetzung sämtlichen Inventars obliegt dem Pächter, der auch die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Inventars trägt. Der Pächter hat das Inventar laufend in dem Zustand zu erhalten und in dem Umfang laufend zu ersetzen, der den Regeln einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Die vom Pächter als Ersatz für abgenutztes, beschädigtes oder untergegangenes Inventar angeschafften Stücke werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters.

#### 2.8 Unterverpachtung/Untervermietung

(1) Eine Unterverpachtung oder Untervermietung des Pachtobjektes oder von Teilen des Pachtobjektes ist ohne schriftliche Erlaubnis des Verpächters nicht gestattet.

(2) Der Pächter darf das Pachtobjekt nur zu den in § 1 genannten gewerblichen Zwecken nutzen. Er ist nicht befugt, den gewerblichen Charakter der Pachtsache zu ändern.

(3) Bei unbefugter Unterverpachtung kann der Verpächter verlangen, dass der Pächter sobald wie möglich, jedoch spätestens binnen Monatsfrist, das Unterpachtverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, dann kann der Verpächter das Hauptpachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

#### 2.9 Elektrizität, Gas, Wasser

(1) Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Pächter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen eventuellen Mehrbedarf kann der Pächter durch Erweiterung der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Einwilligung des Verpächters decken.

(2) Bei Störung und Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Pächter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Verpächter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.

(3) Eine Veränderung oder Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung gibt dem Pächter keine Ansprüche und/oder Rechte gegen den Verpächter.

(4) Die Erstattung des Verbrauches erfolgt an die Stadt Bocholt. Der Verbrauch wird ermittelt mittels entsprechender Messeinrichtungen, bei Fehlen dieser mit einer Pauschale [Gegenstand der Verhandlung].

#### 2.10 Behördliche Genehmigungen

(1) Der Pächter ist verpflichtet, unverzüglich nach Vertragsabschluss alle für den Gaststättenbetrieb erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen. Der Verpächter sagt dem Pächter seine Mitwirkung bei der Beantragung der Konzession zu, soweit es ihrer insbes. hinsichtlich des Nachweises der baulichen Voraussetzungen bedarf. Für Umstände, die in der Person, in den wirtschaftlichen Verhältnissen oder sonst in der Risikosphäre des Pächters begründet liegen und der Verfolgung des Pachtzwecks oder der Erteilung behördlicher Genehmigungen entgegenstehen, hat allein der Pächter einzustehen.

(2) Wird eine benötigte behördliche Genehmigung/Konzession aus Gründen, die der Pächter zu vertreten hat, nicht erteilt oder widerrufen, so hat der Verpächter das Recht, vom Vertrag zurückzutreten und/oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.

(3) Der Pächter hat insbes. auch die für seinen Betrieb bestehenden Umweltschutzvorschriften einzuhalten.

#### 2.11 Verkehrssicherungspflichten

Dem Pächter obliegen die Verkehrssicherungspflichten des verpachteten Objektes, einschließlich aller mitverpachteter Nebenräume sowie der Zuwege. Der Pächter verpflichtet sich, die Wegereinigung zu übernehmen und hält den Verpächter von allen Ansprüchen frei, die sich aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben können.

#### 2.12 Bauliche Änderungen

(1) Der Verpächter ist nach vorheriger Ankündigung berechtigt, notwendige grundlegende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie notwendige bauliche Veränderungen

durchzuführen. Der Pächter hat diese Maßnahmen zu dulden. Eine Minderung der Pacht kommt nur dann in Betracht, wenn die Maßnahmen den Gebrauch der Räume zum vereinbarten Zweck ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

(2) Bauliche Änderungen durch den Pächter, insbes. Um- und Einbauten sowie Installationen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters vorgenommen werden. Wird die Erlaubnis erteilt, so ist der Pächter für die Einholung von eventuellen baurechtlichen Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.

(3) Der Pächter haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm veranlassten Baumaßnahmen entstehen.

#### 2.13 Betreten der Pachträume

(1) Der Verpächter kann die Pachträume während der Geschäftszeit nach vorheriger Ankündigung zur Prüfung ihres Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten und hiermit auch andere Personen beauftragen.

(2) Will der Verpächter das Grundstück veräußern oder die Pachträume weiterverpachten, so hat der Pächter nach vorheriger Ankündigung durch den Verpächter die Besichtigung durch Kauf- und Pachtinteressenten sowie durch Architekten, Handwerker oder Makler zu dulden.

#### 2.14 Beendigung des Pachtverhältnisses

(1) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses sind die Pachträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben.

(2) Der Pächter hat alle Schlüssel – auch selbst beschaffte – zurückzugeben. Der Pächter haftet für sämtliche Schäden, die dem Verpächter oder einem Nachpächter aus der Verletzung dieser Pflicht entstehen.

(3) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter auf seine Kosten die von ihm eingebrachten Einrichtungen aus den Mieträumen zu entfernen, Ein- und Umbauten zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand der Pachträume wieder bezugsfertig herzustellen. Der Verpächter kann aber verlangen, dass vom Pächter eingebrachte Einrichtungen bzw. vorgenommene Umbauten in den Pachträumen verbleiben. In diesem Fall hat der Verpächter dem Pächter den Zeitwert zu ersetzen, sofern eine Wertsteigerung des Pachtobjektes gegeben ist.

(4) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter das Inventar in vertragsgemäßem Zustand herauszugeben. Für fehlende, beschädigte und solche Inventarteile, deren Gebrauchstauglichkeit durch Abnutzung oder Überalterung für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nach der Verkehrsanschauung als aufgehoben zu gelten hat, ist vom Pächter Wertersatz zu leisten.

(5) Ein Wertausgleich wegen der vom Pächter getätigten Aufwendungen zur Erhaltung, Instandsetzung und Ergänzung des Inventars findet zugunsten des Pächters nicht statt.

#### 2.15 Kautions

(1) Zur Sicherung aller Ansprüche des Verpächters gegen den Pächter aus diesem Pachtvertrag hat der Pächter eine Kautions i.H.v. 1.000 EUR [Gegenstand der Verhandlung] spätestens bis 14 Tage nach Unterzeichnung des Pachtvertrages auf das in diesem Vertrag benannte Konto des Verpächters einzuzahlen.

(2) Dem Pächter ist gestattet, die Kautions durch eine selbstschuldnerische, unbefristete und unbedingte Bürgschaft einer deutschen Großbank oder Sparkasse zu erbringen.

(3) Wird in Folge von Verbindlichkeiten des Pächters die Sicherheit in Anspruch genommen, so hat der Pächter sie binnen zwei Wochen nach erfolgter schriftlicher Aufforderung wieder auf die volle Kautionshöhe aufzustocken.

#### 2.16 Bezugsverpflichtungen (Brauereibindung)

(1) Das Café ist brauereifrei und unterliegt keinen Bindungen hinsichtlich des Bezugs von Getränken und Speisen sowie hinsichtlich der Aufstellung von Automaten.

(2) Es wird klargestellt, dass der Pächter nicht berechtigt ist, vertragliche Bindungen und Verpflichtungen jedweder Art einzugehen, die über seine persönliche Einstandspflicht und über die Dauer seiner Pachtzeit hinaus eine Bindung des Verpächters herbeizuführen geeignet sind. Der Pächter ist gegenüber dem Verpächter mit allen Ansprüchen ausgeschlossen, mit denen eine solche Bindung des Verpächters bezweckt wird oder einhergeht.

### (3) Betriebspflicht

Der Betrieb des Cafés für Nutzerinnen und Nutzern des LernWerks und Besuchern ist grundsätzlich in der Zeit von 09.30 Uhr bis 19.00 Uhr zu garantieren.

Die Betriebszeiten sind an die stattfindenden Kurse und Veranstaltungen und ggf. den Frühstücksbetrieb des anliegenden Hotels auszurichten. Dies gilt ebenso für Veranstaltungen, die nicht in dem o.g. Zeitraum fallen.

Der Pächter hat das alleinige Recht und die Pflicht zum Betrieb des Cafés und zur Verpflegung von NutzerInnen in den Räumen des LernWerks. Dies umfasst sämtliche Getränke und Speisen. Dies betrifft nicht die Mitarbeitenden der Stadt Bocholt.

Die geltenden Bestimmungen z.B. der Jugendschutzgesetze sind zu beachten.

## **3. Bewerbungs- und Rahmenbedingungen**

### **3.1. Allgemeines**

Die Stadt Bocholt trifft die Auswahlentscheidung nach den allgemeinen Grundsätzen des Wettbewerbsrechts im Rahmen eines mehrstufigen Auswahlverfahrens, nämlich einem Teilnahmewettbewerb (1.Stufe) und einer Verhandlungsphase, die sich ggf. je nach Anzahl der Bewerber teilt in eine weitere Vorauswahl durch die Verwaltungsführung und eine abschließende Entscheidung im Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Bocholt.

Der Abschluss eines Durchführungsvertrages unterliegt nicht dem förmlichen Vergaberecht, da kein öffentlicher Dienstleistungsauftrag mit der unmittelbaren Erbringung von Leistungen zugunsten der Stadt Bocholt geschlossen wird.

Auskünfte werden nur in Textform erteilt. Etwaige Fragen richten Sie bitte an Stadt Bocholt, Fachbereich Recht und Vergabe – Zentrale Vergabestelle (Ansprechpartner Peter Ingenhaag) per E-Mail an:

rechtsreferat@bocholt.de.

### **3.2. Bedingungen für die Bewerbung**

3.2.1 Die Bewerbung muss die folgenden Erklärungen und Nachweise enthalten:

1. Darstellung des Firmenprofils
2. Darstellung der Referenzanforderung (wenn vorhanden)
3. Betriebsphilosophie/Herangehensweise an das Projekt unter Angabe der Darstellung des Umfangs der eigenen Leistung und der Einbindung beabsichtigter Partner

Die Bewerber haben in einem Kurzkonzept darzulegen, wie ein solcher Betrieb im Sinne des LernWerks in Verbindung mit den o.g. beabsichtigten Rahmenbedingungen erfolgreich erfolgen kann.

3.2.2 Eine Kostenentschädigung für die Teilnahme am Auswahlverfahren und die Erstellung der Unterlagen wird den Bewerbern seitens der Stadt Bocholt nicht gewährt. Entwürfe und

Ausarbeitungen werden nur auf gesonderte Anforderung und auf Kosten des Bewerbers/Bieters zurückgereicht.

3.2.3 Die Interessierten werden hiermit gebeten, bis zum 30.09.2022 um 10.00 Uhr (Eingang hier) eine schriftliche Bewerbung für die Teilnahme am Auswahlverfahren einzureichen an:

Stadt Bocholt, Fachbereich Recht und Vergabe, Zentrale Vergabestelle,  
Kaiser-Wilhelm-Straße 52-58, 46395 Bocholt.

## **5. Sonstiges/Rechtsbehelf**

Alle Unterlagen sind in deutscher Sprache abzufassen und die Kommunikation mit der Stadt Bocholt ist in deutscher Sprache zu führen.

Zuständig für Nachprüfungsverfahren hinsichtlich behaupteter Vergabeverstöße ist der Kreis Borken, Revision und Aufsicht, Burloer Str. 93, 46395 Borken.

## **6. Auswertung der Interessenbekundungen, Zulassung zum weiteren Auswahlverfahren**

Die Vergabestelle wird die Teilnahmeanträge nach den allgemeinen Wettbewerbsprinzipien des Transparenzgebotes und des Gleichbehandlungsgrundsatzes werten.

Die Wertung der Angebote erfolgt nach den folgenden Gesichtspunkten:

- Betriebsphilosophie / Herangehensweise
- Angebotsvielfalt
- Betriebszeiten
- Ausstattung/Möbelkonzept
- Pachthöhe
- Vertragsmodalitäten

## **7. Weiterer Verfahrensablauf (2. Stufe)**

Die zum Verhandlungsverfahren zugelassenen Bieter werden aufgefordert, einen konkreten Vertragsentwurf inkl. der Darstellung des Betriebes im Sinne der Zuschlagskriterien bis zu einem festgesetzten Termin einzureichen.