

## Bewerbungsverfahren zum Abschluss eines Pachtvertrags

### I. Verpachtung Bistro/Café in der Modernen Galerie des Saarlandmuseums

Die Moderne Galerie des Saarlandmuseums zählt zu den führenden Museen in Südwestdeutschland und ist die museale Leitinstitution des Saarlandes.

Das Museumsbistro ist an der Südseite des Erweiterungsbaus der Modernen Galerie angesiedelt. Bei gutem Wetter können die bodentiefen Fenster des Bistros geöffnet werden, so dass die Gastronomie auf den vorgelagerten Platz übergreift. Die das Museum umgebende Parkanlage dehnt sich in südlicher Richtung bis zur Saar und nördlich bis zur Kreuzung Bismarckstraße/Bleichstraße, so dass die benachbarte Hochschule für Musik Saar mit eingebettet wird und eine direkte Anbindung zur Innenstadt besteht.

In das Bistro ist der Museumsshop mit Publikationen des Museums, Geschenkartikeln und kunsthandwerklichen Produkten integriert.

#### **Zum nächstmöglichen Zeitpunkt sucht die Stiftung Saarländischer Kulturbesitz als Trägerin des Museums einen neuen Pächter für das Bistro/Café**

#### **Rahmenbedingungen:**

Die Gastronomiebereiche (inkl. Nebenräumen) haben eine Gesamtgröße von rd. 255 m<sup>2</sup>. Der Innenbereich bietet – neben dem 10 Meter langen Bistrotresen – auf einer Fläche von 197 m<sup>2</sup> Raum für bis zu 56 Sitzplätzen. Die vor dem Museumseingang gelegene Terrasse bietet nochmal Platz für bis zu 90 Personen. Mobiliar für den Innen- und Außenbereich steht in begrenztem Umfang zur Verfügung und kann bei Bedarf mit verpachtet werden. Alle Restaurantflächen sind barrierefrei erreichbar. Das Bistro soll während der Öffnungszeiten der Modernen Galerie betrieben werden (Dienstag bis Sonntag inkl. Feiertage 10:00 - 18:00 Uhr, Mittwoch 10:00 - 20:00 Uhr). Darüber hinaus gehende Öffnungszeiten sind aufgrund eines eigenen, vom Museum getrennten, Eingangs im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen jederzeit möglich.

Ein Muster des Pachtvertrags kann auf Nachfrage bereitgestellt werden.

#### **Mögliche Zielgruppen:**

- Museumsgäste auf Basis Bistro- und Kaffeehausbetrieb
- Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stiftung Saarländischer Kulturbesitz, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Studierende der Hochschule für Musik Saar und Gäste aus der Umgebung für preiswerte Mittagsgesichte
- Museumsgäste, Studierende sowie Gäste aus der Umgebung zum Frühstück
- Studierende und Gäste aus der Umgebung für Abend-/Terrassenbetrieb
- Caterings bei Veranstaltungen der Stiftung Saarländischer Kulturbesitz (insb. im Rahmen von Eröffnungen)

#### **Sortimentsgestaltung:**

Das gastronomische Angebot soll sich an den Bedürfnissen der angeführten Zielgruppen orientieren und Speisen und Getränke in einem angemessenen Preissegment anbieten.

**Ziel der Ausschreibung:**

Ziel der Ausschreibung ist es, einen Betreiber zu finden, dessen Konzept ein langfristiges nachhaltiges und der Umgebung angepasstes Angebot sowie eine angemessene Pacht gewährleistet.

**Dauer des Pachtverhältnisses:**

Das Pachtverhältnis soll eine anfängliche Festlaufzeit von mindestens zwei Jahren umfassen, wobei eine Verlängerungsmöglichkeit besteht.

**Anforderungen an den Pächter/Bewerber:**

- Erfahrung in der Führung eines Gastronomiebetriebes sowie im Veranstaltungsbereich
- Betriebspflicht während der gesamten Öffnungszeiten des Museums sowie bei offiziellen Sonderveranstaltungen
- Der Pächter hat die Gastronomie auf eigene Rechnung und auf eigenes Risiko zu betreiben. Er hat im eigenen Namen notwendige Bewilligungen einzuholen und alle behördlichen und gesetzlichen Aufgaben/Vorschriften zu erfüllen

**Verfahrensablauf**

Die Vergabe erfolgt in einem zweistufigen Verfahren.

In der ersten Stufe des Verfahrens sind von den Bewerbern die geforderten Bewerbungsunterlagen (siehe II. Einzureichende Unterlagen) zusammen mit einem ersten indikativen Pachtangebot einzureichen. Die Bewertung der indikativen Angebote erfolgt auf Basis der unter III. dargestellten Bewertungsgrundlagen.

Die Bieter, deren Angebote in der ersten Stufe die drei höchsten Gesamtwertungen erreicht haben, werden zu Verhandlungsgesprächen über die finalen Vertragsinhalte und –konditionen eingeladen. Die Angebote der Bieter sind daraufhin gegebenenfalls zu überarbeiten und nunmehr verbindlich abzugeben. Es wird davon ausgegangen, dass darüber hinaus keine weiteren Verhandlungen notwendig sind. Die Bewertung der finalen Angebote erfolgt auf Basis der unter III. dargestellten Bewertungsgrundlagen.

Abschließend wird von der Vergabekommission die Vergabeempfehlung ausgesprochen. Die formale Vergabeentscheidung wird durch das Kuratorium der Stiftung Saarländischer Kulturbesitz getroffen.

**Einreichung der Angebote**

Die diesem Dokument als Anlage beigefügten Formblätter sind bei der Erstellung des Angebots zu verwenden. Gesonderte Erklärungen des Bieters sowie zu dem Angebot gehörende Zusatzdokumente sind dem Angebot beizufügen.

Das Bewerberprofil, sowie alle geforderten Unterlagen sind bis zum **21. März 2025, 13:00 Uhr, per E-Mail oder postalisch an die u.g. Vergabestelle übermitteln.**

Stiftung Saarländischer Kulturbesitz  
Vergabestelle  
Herrn Dietmar Schäfer persönlich  
Bismarckstraße 11 - 19  
66111 Saarbrücken  
[Schaefer@kulturbesitz.de](mailto:Schaefer@kulturbesitz.de)

Die Angebote werden von einer Kommission nach den Bewertungsgrundlagen bewertet. Mit den erfolversprechendsten Bewerbern werden im Anschluss Verhandlungen aufgenommen.

Sollte von Seiten des Bieters eine Objektbesichtigung gewünscht sein, so sollte bis spätestens zum **07. März 2025** per Email eine Anfrage zwecks Terminvereinbarung bei der Vergabestelle der Stiftung Saarländischer Kulturbesitz gestellt werden.

Rückfragen sind per Email an die Stiftung zu richten. Rückfragen werden ebenfalls ausschließlich per Email beantwortet. Mündliche Rückfragen werden nicht beantwortet. Eine rechtzeitige Beantwortung der Rückfragen vor Ablauf der Frist für den Eingang der Angebote kann nur erfolgen, wenn die Rückfragen bis spätestens **19. März 2025** bei der ausschreibenden Stelle eingehen. Später eingehende Rückfragen werden nach Möglichkeit ebenfalls beantwortet, sofern dies aus Sicht der Stiftung noch rechtzeitig vor Ablauf der Frist für den Eingang der Angebote möglich ist.

Die von den Bietern erbetenen Angaben werden ausschließlich im Rahmen des Vergabeverfahrens von der Stiftung verarbeitet und gespeichert.

Die den Bietern zur Verfügung gestellten Unterlagen dürfen von den Bietern nur zur Erstellung des Angebots verwendet werden. Jede Veröffentlichung (auch auszugsweise) bedarf der Genehmigung der Stiftung.

Stiftung und Bieter haben – auch nach Abschluss der Vergabe – über die ihnen im Rahmen der Vergabe bekannt gewordenen Angelegenheiten Verschwiegenheit zu bewahren. Beide Seiten haben hierzu auch die mit der Erstellung bzw. Auswertung der Angebote betrauten Mitarbeiter zu verpflichten.

## II. Einzureichende Unterlagen

- 1) Kurzdarstellung des Unternehmens (auch bei Neugründung)
  - a) Organisationsstruktur
  - b) Tätigkeitsschwerpunkte
  
- 2) Referenzen bzw. Nachweise zur Darlegung der Kompetenzen in den Bereichen (*als Inhaber oder in verantwortlicher Stellung aus den letzten 3 Jahren: Funktion, Betrieb, Branche etc.*):
  - a) Gastronomie  
(Branchenerfahrung, Kompetenz im Betriebsaufbau, Cateringkompetenz, Servicequalität)
  - b) Veranstaltungsmanagement (Referenzen, Erfahrungen)
  
- 3) Erklärung zur Unbedenklichkeit (siehe Formular im Anhang).
  - a) Eigenerklärung, dass sich der Bieter in keinem Insolvenz- oder Vergleichsverfahren befindet.
  - b) Eigenerklärung, dass keine illegale Beschäftigung von Arbeitskräften besteht.
  - c) Eigenerklärung über die Zuverlässigkeit
  - d) Eigenerklärung, dass alle gesetzlichen, behördlichen, sozialrechtlichen und berufsgenossenschaftlichen Verpflichtungen gegenüber den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eingehalten werden.
  
- 4) Verpflichtungserklärung zur Tariftreue und Mindestentlohnung nach dem Saarländischen Tariftreue- und Fairer-Lohn-Gesetz – STFLG (siehe Formular im Anhang).
  
- 5) Erklärung, dass die Bestimmungen der Lebensmittelhygieneverordnung (HACCP) eingehalten werden (siehe Formular im Anhang).
  
- 6) Ggf. Auszug aus dem Gewerbezentralregister und dem Bundeszentralregister
  
- 7) Ggf. Kopie des aktuellen Handelsregisterauszeuges oder eines entsprechenden Firmenregisterauszeuges, der nicht älter als drei Monate ist.
  
- 8) Grobkonzept über die Bewirtschaftung des Objekts unter Berücksichtigung der Leistungsmerkmale (maximal 20 Seiten). Das Grobkonzept sollte geeignet sein, anhand der unten aufgeführten Kriterien eine Auswahl zu treffen.

Angebote von Anbietern, welche die geforderten Nachweise trotz einer angemessenen Nachfrist nicht vorlegen, können bei der Angebotsbewertung unberücksichtigt bleiben. Sofern Nachweise nicht vorgelegt werden können, ist dies zu begründen.

### III. Bewertungsgrundlagen

#### Bewerbersauswahl

Die Auswahl der Bewerber, mit denen die Stiftung in Verhandlung tritt, erfolgt nach dem Bestbieterprinzip. Bei der Auslotung des wirtschaftlich besten Gebotes erfolgt die Bewertung nach den folgenden Kriterien mit entsprechender Wertigkeit:

| Kriterium          | Gewichtung |
|--------------------|------------|
| Gastronomiekonzept | 70 %       |
| Angebot Pachthöhe  | 30 %       |

#### Bewertungskriterium: Gastronomiekonzept

##### *Wertungskriterien*

1. Konzeptuelle Ausrichtung des Bistros (kurz- & langfristig)
2. Sortimentsgestaltung
3. Maßnahmen zur Standortentwicklung
4. Maßnahmen zur Akquise von Gästen nach Zielgruppen
5. Veranstaltungsplanung (Art/Umfang/Zielgruppe)
6. Mögliche Kooperationen mit dem Museum (bspw. Ausstellungsbezogen)
7. Sicherstellung der Personalbeschaffung & Wareneinkauf

Die Bewertung erfolgt durch eine Bewertungskommission; jedes Kriterium für sich wird entsprechend folgender Punkteskala bewertet:

- 10 Punkte erhält ein Bieter, wenn die Angaben im Angebot des Bieters eine optimale Erfüllung erwarten lassen.
- 7,5 Punkte erhält ein Bieter, wenn die Angaben im Angebot des Bieters eine gute Erfüllung erwarten lassen.
- 5 Punkte erhält ein Bieter, wenn die Angaben im Angebot des Bieters eine durchschnittliche Erfüllung erwarten lassen,
- 2,5 Punkte erhält ein Bieter, wenn die Angaben im Angebot des Bieters eine unterdurchschnittliche Erfüllung erwarten lassen,
- 0 Punkte erhält ein Bieter, wenn die Angaben im Angebot des Bieters eine schlechte bzw. keine Erfüllung erwarten lassen.

Die Bewertung durch die Bewertungskommission erfolgt auf Basis der einzureichenden Grobkonzepte, dabei sind die Wertungskriterien durch den Bieter einzeln zu beschreiben. Die Bewertung jedes einzelnen Kriteriums erfolgt durch die Vergabe von Punkten durch die Bewertungskommission in Form einer separaten Einzelbewertung entsprechend des festgelegten Punktesystems. Die zu vergebende Endpunktzahl pro Kriterium ist das arithmetische Mittel (Mittelwert) der Summe der Einzelbewertungen.

### Bewertungskriterium: Pacht

Es wird ein beziffertes Angebot (in Euro) für die Pacht gefordert. Das Mindestgebot für die Pacht beträgt 500,- € (netto) je Monat zzgl. Betriebskosten. Angebote unterhalb der Mindestpacht werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Für die Angebotsbewertung der Pacht werden Punkte wie folgt auf eine Punkteskala von 0 bis 30 Punkte vergeben:

- 30 Punkte erhält das Angebot mit der höchsten Pacht (netto),
- 0 Punkte erhält ein Angebot welches der Mindestpacht entspricht.

Die Punkteermittlung für die dazwischenliegenden Angebote erfolgt über eine lineare Interpolation kaufmännisch gerundet auf drei Stellen nach dem Komma.

Berechnungsbeispiel über eine 24-monatige Laufzeit:

- Angebot mit der höchsten Pacht: 36.000 € (netto)
- Angebot mit der niedrigsten Pacht: 12.000 € (netto)

| <b>Angebotspreise (netto)</b>     |             | <b>Punkte</b> |
|-----------------------------------|-------------|---------------|
| Höchster angebotener Pachtzins    | 36.000,00 € | 30,000        |
|                                   | 24.000,00 € | 15,000        |
| Niedrigster angebotener Pachtzins | 12.000,00 € | 0,000         |

Im Bewertungskriterium „Pacht“ können maximal 30 Punkte erreicht werden.

### **Gesamtbewertung/ -betrachtung:**

Die Punktebewertungen der beiden Auswahlkriterien „Gastronomiekonzept“ sowie „Pacht“ werden addiert. Maximal können 100 Punkte erreicht werden. Die Bewerber mit den 3 höchsten Punktzahlen werden zu Verhandlungen aufgefordert.