

## Begleitdokument

Gegenstand des Verfahrens:  
Verpachtung der Hohen Schule Herborn  
(Restaurant und Hotel)

Auslober:  
Magistrat der Stadt Herborn  
Hauptstraße 39  
35745 Herborn

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziel des Verfahrens</b>	<b>Seite 3</b>
<b>2. Rechtliche Voraussetzungen</b>	<b>Seite 3</b>
<b>3. Beschreibung des Objektes</b>	<b>Seite 3</b>
<b>4. Durchführung des Vergabeverfahrens</b>	<b>Seite 5</b>
<b>5. Geplanter, zeitlicher Ablauf des Verfahrens</b>	<b>Seite 6</b>
<b>6. Eignungs- und Zuschlagskriterien</b>	<b>Seite 6</b>
<b>7. Bewertung der Angebote</b>	<b>Seite 7</b>
<b>8. Rügen und Einsprüche</b>	<b>Seite 8</b>
<b>9. Sonstige Angaben</b>	<b>Seite 9</b>

## 1. Ziel des Verfahrens

Der Magistrat der Stadt Herborn beabsichtigt die Hohe Schule Herborn (Restaurant und Hotel) zu verpachten. Aktuell besteht kein Pachtverhältnis. Das neue Pachtverhältnis soll möglichst schnell beginnen.

## 2. Rechtliche Voraussetzungen

Der Auftraggeber unterliegt im Rahmen dieses Vergabeverfahrens nicht den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013). Das Vergabeverfahren ist ein nationales Vergabeverfahren und wird, da der Hauptgegenstand eine Verpachtung ist, in Anlehnung an das Hessische Vergabe- und Tariftreuegesetz (HVTG), der UVGO, den Hessischen Vergabeerlass und den Vergaberichtlinien der Stadt Herborn durchgeführt.

## 3. Beschreibung des Objekts

Herborn ist eine Stadt im mittelhessischen Lahn-Dill-Kreis. Sie besteht aus 10 Stadtteilen und erstreckt sich auf 6.380 ha am Fuße des Westerwaldes. Zahlreiche Wander- und Radwege (ca. 150 km) laden zum Erkunden der Region ein.

Herborn liegt im Lahn-Dill-Kreis im mittelhessischen Regierungsbezirk Gießen. Der Wirtschaftsstandort Mittelhessens ist geprägt von der Nachbarschaft zum Rhein-Maingebiet. Die Stadt Herborn ist ein Mittelzentrum, mit gehobenen Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich sowie für private Dienstleistungen.

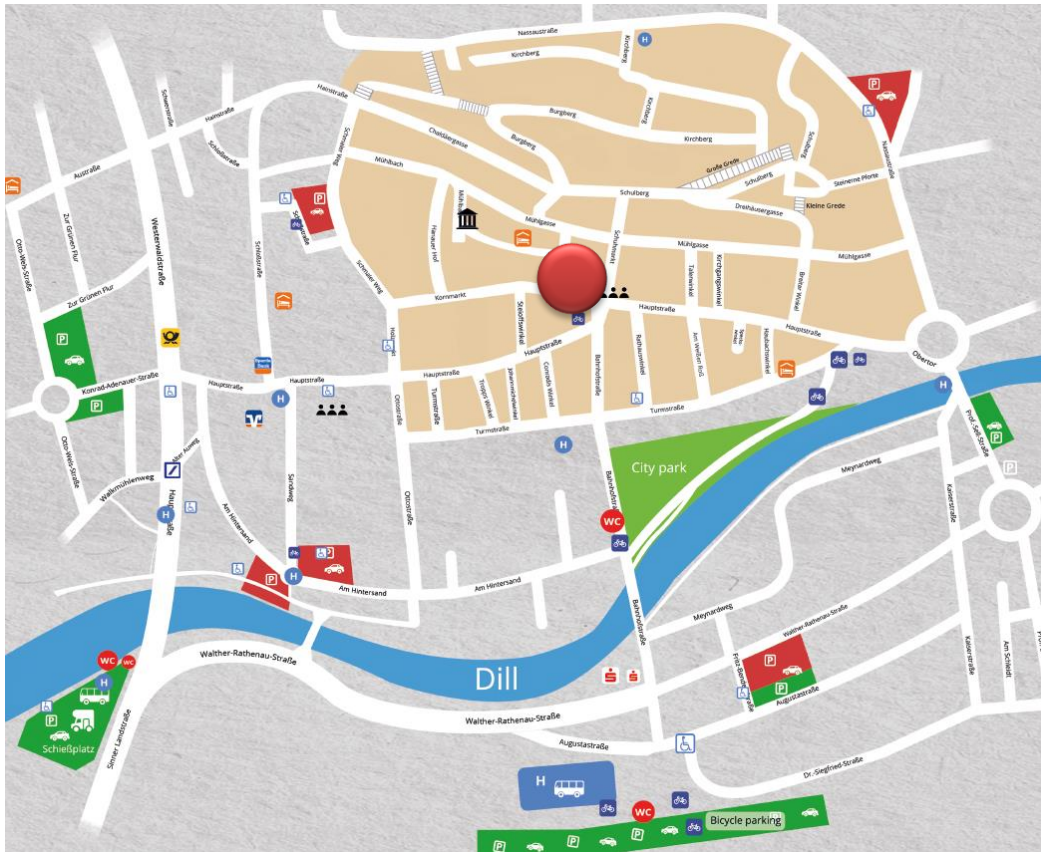
In Herborn treffen sich wichtige Verbindungen des öffentlichen Nahverkehrs, wie auch Fernverkehrsachsen. Wichtige Verkehrsachsen sind die Autobahn A 45 Hanau – Gießen – Siegen – Dortmund mit zwei Anschlussstellen sowie die Bundesstraßen B 277 Butzbach – Siegen und B 255 Marburg – Montabaur, die sich in Herborn kreuzen. Im Eisenbahnnetz liegt Herborn an der Strecke Gießen – Siegen mit Anschlüssen nach Frankfurt und in das Ruhrgebiet. Der Standort Herborn – zwischen den Oberzentren Siegen, Gießen/Wetzlar und Marburg gelegen, ist sehr gut erschlossen.

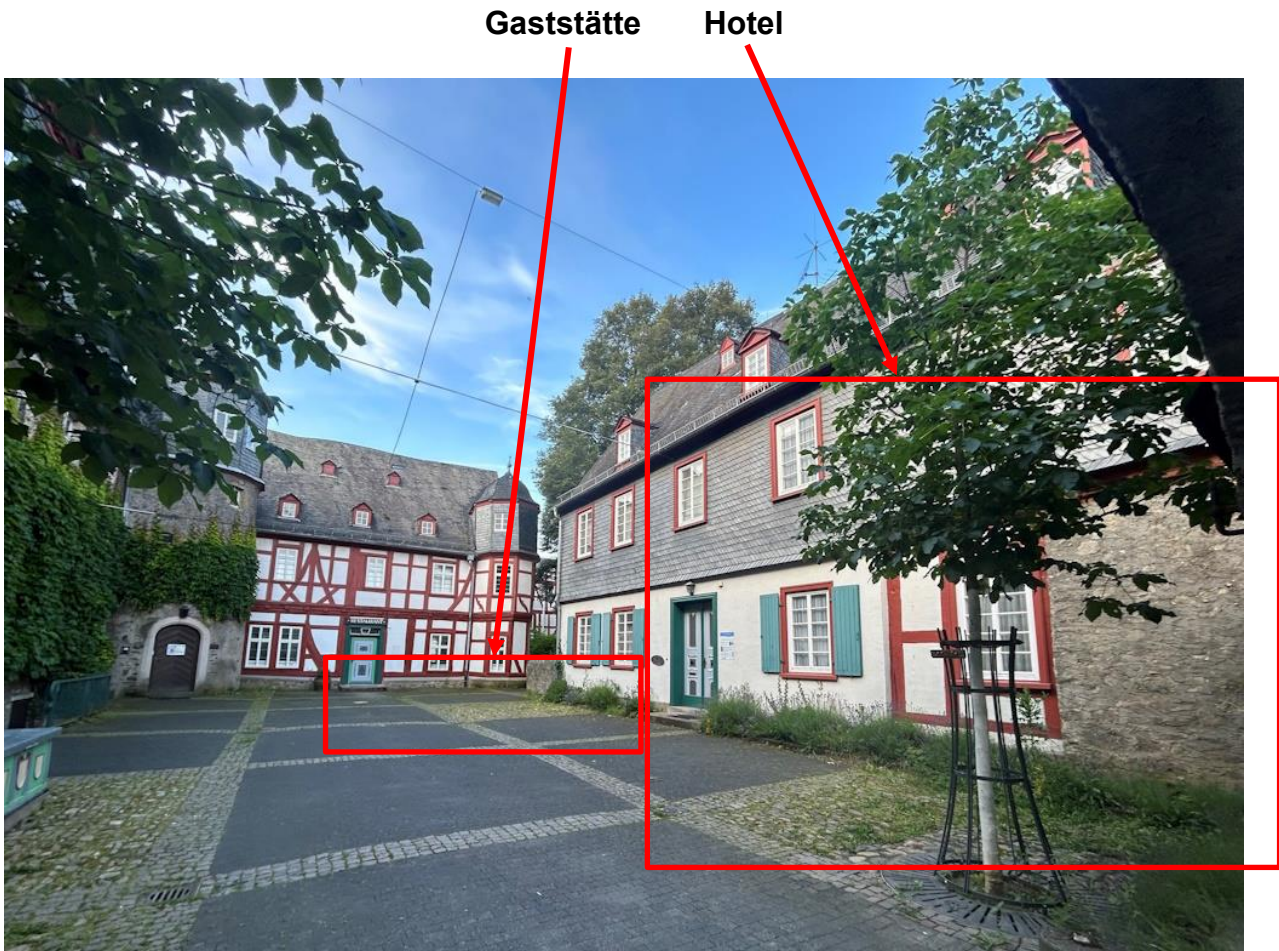
Die Wirtschaftsstruktur in Herborn wird von einem hohen Anteil an Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe geprägt, wobei besonders die Eisen-, Blech- und Metallindustrie sowie der Maschinenbau, die Holzverarbeitende Industrie sowie die Elektrotechnik hervorzuheben sind. Hier finden sich zahlreiche qualifizierte Arbeitsplätze.

Neben dieser industriellen Prägung sind für Herborn zahlreiche kleine und mittlere Unternehmen charakteristisch, die als Zulieferer zu den konjunkturabhängigen Großindustrien fungieren und eine starke Exportorientierung aufweisen. Mit einer Verkaufsfläche von 1,9 qm/Einwohner besitzt Herborn aus quantitativer Sicht eine eher überdurchschnittliche Ausstattung im Einzelhandel. Der Hauptanteil der Verkaufsflächen ist in der Herborner Innenstadt zu finden.

Die Hohe Schule Herborn befindet sich inmitten der historischen Altstadt und ist infrastrukturell voll ausgestattet.

Visualisierungen:





Das Restaurant hat eine Gesamtfläche von 248 m<sup>2</sup>. Diese Flächen werden gerade grundlegend saniert und zum Teil auch eingerichtet. Genauere Details zu den Räumen entnehmen Sie bitte den beigefügten Plänen.

Ein Hotel ist ebenfalls Teil des Ensembles. Dieses wird mitverpachtet und ist durch den Pächter auch als Hotel zu betreiben. Die Nutzfläche beträgt 321m<sup>2</sup>.

Grundrisse sowie technische Berechnungen zu den Raumgrößen sind beigefügt.

Im Gebäude befindet sich die „Aula der Hohen Schule“. Diese kann je nach dem vorgelegten Konzept ebenfalls Bestandteil des Pachtvertrages werden. Dies jedoch nur unter der Maßgabe, dass eine kostenlose Nutzung durch Vereine und Verbände möglich ist. ([siehe dazu auch Satzung über die Benutzung öffentlicher Einrichtungen](#)) Die Aula hat eine Größe von ca.100 m<sup>2</sup>.

**Um sich ein Bild der Räumlichkeiten zu machen, ist es möglich, Besichtigungstermine zu vereinbaren. Dazu melden Sie sich bitte bei**

**Marco Klingelhöfer, Tel.: 02772 708 245 oder unter [m.klingelhoef@herborn.de](mailto:m.klingelhoef@herborn.de)**

**Spätere Nachforderungen sind auf Grund einer nicht erfolgten Besichtigung nicht möglich.**

## 4. Durchführung des Verfahrens

Das Verfahren ist ein nationales Vergabeverfahren in Anlehnung an die aktuelle Hessische Vergaberechtslage.

Das Verfahren gliedert sich in zwei Stufen.

### 4.1 Teilnahmewettbewerb, erste Stufe

Jeder an der Teilnahme interessierte und entsprechend qualifizierte Wirtschaftsteilnehmer kann am Teilnahmewettbewerb teilnehmen. **Dafür nutzt der Bewerber den in der Veröffentlichung bereitgestellten Teilnahmeantrag und ergänzt diesen mit den im Teilnahmeantrag aufgeführten Anlagen.**

Von der Einreichung weiterer Unterlagen ist abzusehen. Eine etwaige Kostenerstattung für die Bewerbung durch den Auftraggeber/Auslober erfolgt in keinem Fall.

Hinweis: Der Teilnahmewettbewerb ist ein formgebundenes Verfahren. Die Bewerber haben sich an die entsprechenden Vorgaben zu halten. Fehlende Unterlagen können ggf. nach Aufforderung durch den Auslober/Auftraggeber nachgereicht werden. Eine Änderung bereits eingereichter Unterlagen ist nicht möglich.

### 4.2 Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes, zweite Stufe

Der Auftraggeber lädt mindestens drei jedoch höchstens fünf Bewerber, soweit geeignet, zu einer persönlichen Vorstellung ein. Wenn mehr als fünf geeignete Bewerber am Teilnahmewettbewerb teilgenommen haben, entscheidet das Los über die Auswahl der Bewerber, die aufgefordert werden.

In der Vorstellung sind das geplante Konzept sowie die angedachten Eigenleistungen (z. B. Ausstattung der Küche, Möbel für Außengastronomie, Einrichtung der Hotelzimmer) vorzustellen. Ebenfalls sind die eigenen Vorstellungen für die Höhe der Pacht vorzustellen und zu erläutern. Die Vorstellung wird durch eine Jury bewertet.

Im Nachgang zu der persönlichen Vorstellung ist ein verbindliches Angebot für die Höhe der Pacht sowie die vorgestellten Eigenleistungen abzugeben.

Entscheidet sich der Auftraggeber für eine oder mehrere Verhandlungsrunde/n, wird im Rahmen der Verhandlungsvergabe mit jedem Bieter verhandelt. Eine etwaige Kostenerstattung für die Teilnahme am Angebotsverfahren durch den Auftraggeber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Der Auftraggeber behält sich zudem vor, das Verhandlungsverfahren ohne eine Beauftragung abzuschließen.

**Die Angebote sind schriftlich in einem verschlossenen Umfang spätestens zum Ende der Angebotsfrist vorzulegen.**

Die Kommunikation erfolgt elektronisch über E-Mail oder schriftlich über die folgenden Adressen des Auslobers.

[m.klingelhoefer@herborn.de](mailto:m.klingelhoefer@herborn.de)

Magistrat der Stadt Herborn  
*Kennwort: Pacht Hohe Schule*  
Hauptstraße 39  
35745 Herborn

Dies gilt auch für eventuelle Fragen an den Auslobenden. Fragen und deren Beantwortung werden jedem Teilnehmer am Verfahren per E-Mail zur Verfügung gestellt.

Wird ein zuschlagsfähiges Angebot bereits zum Ende der Angebotsfrist eingereicht, behält sich der Auftraggeber vor, auf dieses den Zuschlag zu erteilen, ohne weitere Verhandlungen durchzuführen.

## 5. Geplanter, zeitlicher Ablauf des Verfahrens

Der zeitliche Ablauf des Verfahrens kann sich aus aktuellem Anlass ändern. Bewerber/Bieter werden umgehend informiert.

Veröffentlichung des Verfahrens	15.01.2025
Bewerbungsschluss für den Teilnahmewettbewerb	18.04.2025
Vorstellung des Konzepts geplant	20.05.2025
Angebotsfrist (Abgabe des Angebotes bis spätestens:)	31.05.2025
Verhandlungsbeginn	01.06.2025
Zuschlag spätestens am	31.07.2025
Pachtbeginn am	wird individuell festgelegt

## 6. Eignungs- und Zuschlagskriterien

### Erste Stufe, Teilnahmewettbewerb/Bewerbungsverfahren

Im Zuge der ersten Verfahrensstufe wird lediglich die Eignung des Bewerbers an Hand der einzureichenden Unterlagen festgestellt.

Die in der ersten Verfahrensstufe einzureichenden mehreren Referenzen und/oder Erläuterungen von bisherigen Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit dem Arbeitsfeld Gastronomie und Hotellerie stehen, werden erst in der zweiten Verfahrensstufe qualitativ bewertet. Reicht der Bewerber keine Referenzen ein, wird er nicht zur persönlichen Vorstellung eingeladen. Mindestens eine Referenz sollte die Pacht einer Gaststätte zum Gegenstand haben.



## Zweite Stufe, Angebotsverfahren

Das Angebot enthält neben dem Pachtpreis alle Angaben/Erwartungen, die an das Projekt gestellt sind und weitere, die nach Ansicht des Bieters erforderlich sind. Das Angebot enthält ggf. Skizzen, aus denen Vorschläge ersichtlich sind.

Weiter eine Erklärung der Umsetzung der geplanten Aufgabe in Textform. Diese sollte zehn DIN A 4 Seiten nicht übersteigen.

Der Auftraggeber behält sich vor, bereits auf eines dieser indikativen Angebote den Zuschlag zu erteilen, ohne eine weitere Verhandlungsrunde durchzuführen.

Der Auftraggeber behält sich vor, das Verfahren ohne Auftragsvergabe zu beenden.

### 7. Bewertung der Angebote:

Zuschlagskriterium	Gewichtung	mögliche Punkte
Nutzungskonzept	50 %	100
Pachtzahlung	40 %	100
Referenzen	10 %	100

Die Punkteverteilung in den Zuschlagskriterien wird wie folgt vorgenommen:

#### Nutzungskonzept – 100 Punkte

#### Pachtzahlung – 100 Punkte

Die jährliche Mindestpacht beträgt 45.000,00 € (ohne Nebenkosten)

Bewertet wird nur der Betrag, der über der Mindestpacht liegt.

Der Höchstwert dieses Betrages erhält 100 Punkte.

Die Bewertung der Gebote erfolgt nach folgender Berechnung:

$$\text{Punkte} = (\text{Gebot über Mindestpacht} / \text{Höchstgebot über Mindestpacht}) \times 100$$

#### Erfahrungswerte/Referenzen

Die in der ersten Verfahrensstufe einzureichenden Referenzen und/oder Erläuterungen von bisherigen Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit dem Arbeitsfeld Gastronomie und Hotellerie stehen, **sind bereits mit dem Teilnahmeantrag einzureichen, werden aber erst in der zweiten Verfahrensstufe qualitativ bewertet.**

### 8. Sonstige Angaben

Der Auftraggeber behält sich vor, Auszüge aus den sonstigen Angaben als Vertragsbestandteil in den Pachtvertrag aufzunehmen.

Der Auftraggeber behält sich vor, den Pachtvertrag nicht mit dem Erstplatzierten abzuschließen. Dies wird ggf. eingehend begründet.



Es werden mindestens drei, höchstens fünf Bewerber aufgefordert, ein Angebot abzugeben. Liegen mehr als fünf geeignete Bewerbungen vor, entscheidet das Los.

Bei Punktegleichstand mehrerer Bieter entscheidet ebenfalls das Los.

### **Erwartungen an den/die Pächter**

- Eine(n) motivierte(n) und erfolgsorientierte(n) Pächter/Pächterin mit gastronomischem und touristischem Zeitgeist, guten Ideen und gelebter Serviceorientierung
- Kontinuierliche Weiterentwicklung der aktuellen Leistungsangebote und Bereitschaft zu einer guten und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der Stadt Herborn
- Langfristiger Pachtvertrag
- Wesentliche Inhalte des Pachtvertrages bzw. der Pachtverträge werden im Einzelnen im Angebotsverfahren verhandelt. Ein Entwurf wird den Bietern dann zur Verfügung gestellt.
- Bauliche Veränderungen bzw. Sanierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen bis zu einem Einzelvolumen bis 2.500 € gehen zu Lasten des Pächters.
- Die Einrichtung des Gastraumes und der Küche sollen durch den Pächter erfolgen.

### **Weitere Bedingungen**

Die Verpachtung bedarf der Zustimmung des Magistrats der Stadt Herborn.

Jegliche Veränderungen an der Substanz des Pachtgegenstandes insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen, Veränderung bestehender Anlagen und Infrastruktur bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Stadt Herborn.

Alle Verhandlungen werden unter diesem Vorbehalt geführt. Die Stadt Herborn behält im Rahmen des Verfahrens die volle Entscheidungsfreiheit darüber, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen eine Verpachtung erfolgt. Weiterhin behält sich die Stadt Herborn vor, Bieter zu Nachgeboten aufzufordern.

Nach Beendigung der Angebotsfrist werden die eingegangenen Angebote gesichtet und einer Jury vorgestellt. Es ist vorgesehen, dass die Bewerber(innen) im Rahmen des Angebotsverfahrens die Gelegenheit zu einer Kurzpräsentation vor dieser Jury erhalten.

Bei dem durchzuführenden Teilnahmewettbewerb handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des auf öffentliche, entgeltliche Verträge anzuwendenden

Vergaberechts, sondern um eine für die Stadt Herborn unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Pachtinteresses an den oben beschriebenen Pachtgegenständen. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Pachtvertrages.

Ihre schriftliche Bewerbung richten Sie bitte mit den entsprechenden Unterlagen bis zum 18.04.2025 an:

Magistrat der Stadt Herborn  
**-Teilnahmewettbewerb Hohe Schule- nicht öffnen -**  
Hauptstraße 39  
35745 Herborn

#### **Einzureichende Unterlagen mit dem unterschriebenen Teilnahmeantrag:**

- Die Erklärungen und Nachweise gemäß Teilnahmeantrag (Anlagen zum Teilnahmeantrag).
- Vorstellung mit vollständigen Angaben zu Person und/oder Unternehmen mit Nachweis der fachlichen Kompetenz und unternehmerischen Erfahrungen (Referenzen).
- Erläuterung der Beweggründe für die Bewerbung.

#### **Einzureichende Unterlagen im Angebotsverfahren:**

- Ideen und Vorstellungen für ein in die Zukunft gerichtetes aussagekräftiges Nutzungskonzept.
- Angaben zur zukünftigen Ausrichtung der Bewirtschaftung, geplante Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie wirtschaftlichen Planungen sind darzustellen.
- Finanzierung, insbesondere Finanz- und Investitionsplan, Pachtzahlung.  
Die jährliche Pachtzahlung ist im Angebot anzugeben. Liegt die jährliche Pachtzahlung unter der Mindestpacht, wird der Bieter vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.
- Die Angaben sind entsprechend der Wertungskriterien (Siehe Punkt 7) in Textform zu erläutern und ggf. durch Skizzen zu ergänzen.

Die Wertungskriterien sind hier nochmals genannt:

- Nutzungskonzept
- Jährliche Pacht
- Erfahrungswerte/Referenzen

**Hinweise:**

Der Teilnahmewettbewerb wird öffentlich bekannt gemacht. Für die Teilnahme am Verfahren wird keine Vergütung gewährt und es erfolgt kein Ersatz von Auslagen.

Auch für das Angebotsverfahren wird keine Vergütung gewährt und es erfolgt kein Ersatz für Auslagen.

Alle Angaben in diesen Verfahren sind mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann dennoch nicht übernommen werden. Die genannten Daten erheben auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.