

BEKANNTMACHUNG

1. KONZESSIONSBEKANNTMACHUNG

Konzessionsgeber:

Bistum Limburg
Bischöfliches Ordinariat
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Roßmarkt 4
65549 Limburg/Lahn
vertreten durch den Generalvikar
E-Mail: info@bistumlimburg.de
Telefon: 06431 295-0
Internetadresse: www.bistumlimburg.de**

Dienstleistungskonzession gemäß § 105 Abs. 1 Nr. 2 GWB

Gegenstand der Konzession:

Pacht und Bewirtschaftung des Restaurants im berühmten Haus am Dom -Katholische Akademie Rabanus Maurus, Domplatz 3, 60311 Frankfurt am Main, einschließlich der exklusiven gastronomischen Versorgung von Tagungen und Veranstaltungen.

Kurzbeschreibung der Leistung:

- Führung eines Restaurants mit ca. 60 Innenplätzen und ca. 65 Außenplätzen (Terrasse)
- Exklusive Bewirtschaftung der Tagungs- und Veranstaltungsräume für bis zu 325 Gäste
- Öffnungszeiten: Montag bis Samstag 10:00 - 20:00 Uhr, Sonntag je nach Veranstaltungen
- Rabattierte Verpflegung für Tagungsteilnehmer und Hausmitarbeiter
- Catering-Services für Konferenzen und Veranstaltungen
- Bewirtschaftung im kirchlichen Umfeld unter Berücksichtigung des besonderen Charakters des Hauses

Ort der Leistungserbringung:

Haus am Dom, Domplatz 3, 60311 Frankfurt am Main

Vertragslaufzeit:

- Grundlaufzeit: 3 Jahre (01.01.2026 bis 31.12.2028)
- Verlängerungsoption: mehrfach um jeweils weitere 3 Jahre möglich
- Konditionen für Verlängerungen werden spätestens ein Jahr vor Ablauf neu verhandelt

Wirtschaftliches Risiko:

Der Konzessionsnehmer trägt das vollständige Betriebsrisiko gemäß § 105 Abs. 2 GWB. Die Refinanzierung erfolgt ausschließlich durch die Erlöse aus dem Restaurantbetrieb und den Catering-Leistungen. Ein nennenswertes wirtschaftliches Risiko verbleibt beim Konzessionsnehmer, da unter normalen Betriebsbedingungen nicht gewährleistet ist, dass die Investitionsaufwendungen und Betriebskosten wieder erwirtschaftet werden können.

2. RECHTLICHE EINORDNUNG UND VERFAHRENSGRUNDLAGEN

2.1 Konzessionscharakter nach § 105 GWB

Bei der vorliegenden Restaurantverpachtung handelt es sich um eine **Dienstleistungskonzession** im Sinne des § 105 Abs. 1 Nr. 2 GWB, da:

- Der Konzessionsnehmer gastronomische Dienstleistungen erbringt
- Die Gegenleistung nach § 105 Abs. 1 Nr. 2 GWB hauptsächlich im Recht zur wirtschaftlichen Verwertung der Dienstleistung besteht
- Der Konzessionsnehmer das Betriebsrisiko gemäß § 105 Abs. 2 GWB trägt
- Eine Grundpacht als zusätzliche Gegenleistung geleistet wird

2.2 Anwendbares Recht und Schwellenwerte

Da der geschätzte Konzessionswert unterhalb des EU-Schwellenwerts von 5.538.000 Euro liegt, finden die Bestimmungen der Konzessionsvergabeverordnung (KonzVgV) keine Anwendung.

Es gelten jedoch die allgemeinen vergaberechtlichen Grundsätze nach § 97 Abs. 1 GWB:

- **Transparenz des Verfahrens**
- **Gleichbehandlung aller Bieter**
- **Wettbewerbsoffenheit**
- **Verhältnismäßigkeit**
- **Wirtschaftlichkeit**

2.3 Besonderheiten der kirchlichen Trägerschaft

Das Bistum Limburg als Körperschaft des öffentlichen Rechts unterliegt grundsätzlich nicht dem klassischen Vergaberecht, da kirchliche Träger nicht zu den öffentlichen Auftraggebern im Sinne des § 99 GWB zählen. Diese Ausschreibung erfolgt auf **freiwilliger Basis** zur Gewährleistung von Transparenz und zur Auswahl des wirtschaftlichsten Angebots unter Beachtung der allgemeinen vergaberechtlichen Grundsätze.

2.4 Nationale Vergabe unterhalb der EU-Schwellenwerte

Für Konzessionen unterhalb der EU-Schwellenwerte bestehen nach der aktuellen Rechtslage keine besonderen Formvorschriften. Dennoch ist aus dem allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz ein transparentes und diskriminierungsfreies Auswahlverfahren erforderlich, selbst bei fehlender Binnenmarktrelevanz.

3. ÜBERSICHT ÜBER DIE VERGABEUNTERLAGEN

3.1 Systematischer Aufbau der Vergabeunterlagen

Die Vergabeunterlagen sind entsprechend den vergaberechtlichen Anforderungen für nationale Dienstleistungskonzessionen in folgende Teile gegliedert:

Teil 1: Konzessionsbekanntmachung (vorliegender Teil)

- Konzessionsbekanntmachung nach vergaberechtlichen Grundsätzen
- Rechtliche Grundlagen und Schwellenwerteinordnung
- Übersicht über die Vergabeunterlagen

Teil 2: Bewerbungsbedingungen

- Verfahrensablauf und verbindliche Fristen

- Teilnahmebedingungen und Ausschlussgründe
- Eignungsanforderungen gemäß fachlicher Leistungsfähigkeit
- Anforderungen an die Angebotsgestaltung
- Bewertungskriterien und Zuschlagserteilung

Teil 3: Leistungsbeschreibung

- Funktionale Beschreibung der Konzessionsleistungen
- Detaillierte Objekt- und Standortbeschreibung
- Qualitätsanforderungen und Nachhaltigkeitskriterien
- Besondere Verpflichtungen aus dem kirchlichen Charakter

Teil 4: Vertragsbedingungen

- Musterpachtvertrag mit allen wesentlichen Bestimmungen
- Allgemeine und besondere Vertragsbedingungen
- Inventarverzeichnis und Anlagen
- Kautionsregelungen und Sicherheitsleistungen

3.2 Vergaberechtliche Trennung

In Übereinstimmung mit den vergaberechtlichen Anforderungen erfolgt eine klare systematische Trennung zwischen:

- **Vergabeteil** (Teile 1 und 2): Enthält alle verfahrensrechtlichen Bestimmungen zur Durchführung des Konzessionsvergabeverfahrens
- **Vertragsteil** (Teile 3 und 4): Enthält alle materiell-rechtlichen Informationen zum Konzessionsgegenstand und den Vertragsbedingungen

4. ZEITPLAN DES VERGABEVERFAHRENS

4.1 Verfahrensschritte und verbindliche Fristen

Verfahrensschritt	Geplantes Datum	Rechtsgrundlage/Bemerkungen
Veröffentlichung der Ausschreibung	15.08.2025	Vollständige Vergabeunterlagen verfügbar
Ende der Rückfragefrist	15.09.2025, 12:00 Uhr	31 Kalendertage gemäß Angemessenheitsgrundsatz
Beantwortung der Rückfragen	22.09.2025	Anonymisierte Veröffentlichung an alle Bieter
Objektbesichtigungen	25.08. - 20.09.2025	Nach individueller Terminvereinbarung
Abgabefrist für Angebote	30.09.2025, 12:00 Uhr	46 Kalendertage - fristwährend und ausschließend
Angebotsprüfung und -wertung	01.10. - 15.10.2025	Eignungsprüfung und qualitative Bewertung
Zuschlagserteilung	ab 20.10.2025	Schriftliche Mitteilung an alle Bieter
Vertragsabschluss	bis 15.11.2025	Nach angemessener Wartefrist
Vertragsbeginn	01.01.2026	Betriebsaufnahme

4.2 Besichtigungstermine

Individuelle Besichtigungstermine werden zwischen Interessenten und dem Bistum Limburg unter Wahrung der Gleichbehandlung aller Bieter vereinbart. Anmeldung erforderlich unter:

ANDREA HÖRNER

Leiterin Fachzentrum

Fachzentrum Haus am Dom-Katholische Akademie

Haus am Dom | Domplatz 3 | 60311 Frankfurt

069/ 800 87 18 505 | Mobiltelefon 0172 69 21 687

a.hoerner@bistumlimburg.de | hausamdom-frankfurt.de

4.3 Fristenberechnung

Die Fristenberechnung erfolgt gemäß § 187 ff. BGB in Verbindung mit § 36 KonzVgV entsprechend.
Bei der Berechnung der Angebotsfrist werden Samstage, Sonn- und Feiertage mitgerechnet.

5. KONTAKT UND RÜCKFRAGEN

5.1 Zentrale Ansprechstelle für das Vergabeverfahren

WOLFGANG RATH

Fachbereichsleiter Immobilien | Syndikusrechtsanwalt | Rechtsanwalt

Ressourcen und Infrastruktur | Immobilien

Bischöfliches Ordinariat | Roßmarkt 4 | 65549 Limburg

06431 295-229 | 0173 6740790

w.rath@bistumlimburg.de | bistumlimburg.de

5.2 Rückfragen zum Verfahren

Alle Rückfragen zur Ausschreibung sind **ausschließlich** per E-Mail) bis zum **15.09.2025, 12:00 Uhr** zu richten an: a.hoerner@bistumlimburg.de

Die Antworten werden unter Wahrung der Transparenz und Gleichbehandlung anonymisiert allen Interessenten zur Verfügung gestellt. **Telefonische Rückfragen werden nicht beantwortet** und können nicht berücksichtigt werden.

5.3 Bezug der Vergabeunterlagen

Die vollständigen Vergabeunterlagen können ab dem **15.08.2025 kostenfrei** über die Nachstehenden Links bezogen werden:

LINK

LINK

LINK

6. RECHTSMITTELBELEHRUNG

6.1 Rechtsschutz

Da es sich um eine freiwillige Ausschreibung eines kirchlichen Trägers handelt, bestehen grundsätzlich keine vergaberechtlichen Rechtsschutzmöglichkeiten nach §§ 160 ff. GWB. Allgemeine zivilrechtliche Ansprüche bleiben unberührt.

6.2 Ausschluss von Schadensersatzansprüchen

Aufwendungen der Bieter für die Angebotserstellung werden nicht erstattet. Schadensersatzansprüche gegen das Bistum Limburg sind ausgeschlossen, soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt.

Frankfurt, den 15.08.2025