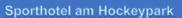


Bieterverfahren für Abschluss eines Mietvertrages über den Betrieb eines Sporthotels am Hockeypark Mönchengladbach



Perspektive Eingangsbereich

Stand: 04.03.2021





Inhalt

1 Grundlage und Ziel des Verfahrens	3
2 Informationen zum Projekt "Sporthotel"	4
2.1 Idee	4
2.2 Deutscher Hockey-Bund e.V.	6
2.3 Lage und Standort	6
2.4 Bauvorhaben	10
3 Leistungsbeschreibung und Anforderungen an das Nutzungsangebot	16
3.1 Wirtschaftlichkeit	17
3.2 Anforderungen an das Betreiber- und Nutzungskonzept	18
3.3 Anforderungen an eine nachhaltige Nutzung	18
3.4. Eckpunkte eines Mietvertrages	19
4 Verfahren	21
4.1 Ablauf des Verfahrens	21
4.1.1 Bieterverfahren	22
5 Bewerbungsbedingungen	23
5.1 Fragen und Mitteilungspflichten	23
5.2 Vertraulichkeit	23
5.3 Unzulässige Wettbewerbsbeschränkungen	23
5.4 Kosten und Entschädigung	23
6 Einzureichende Unterlagen durch die Bewerber im Rahmen der	
Verhandlungen über den Abschluss eines Mietvertrages	24
6.1 Wirtschaftlichkeit	24
6.2 Betreiber- und Nutzungskonzept	26
6.3 Anforderungen an eine nachhaltige Nutzung/Bewirtschaftung	27
Anlagen	28





1 Grundlage und Ziel des Verfahrens

Die EWMG – Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach (nachfolgend auch Projektträger) baut am Hockeypark in Mönchengladbach-Nordpark im Rahmen der Qualifizierung des Standortes als nationales Trainingszentrum für den Deutschen Hockey-Bund e.V. (nachfolgend auch DHB) im Zeitfenster von Herbst 2021 bis Frühjahr 2023 ein Sporthotel. Das Baugrundstück ist Teil des Hockeyparks und liegt unmittelbar gegenüber dem Hauptfeld der bestehenden Hockey-Anlage.

Als Eigentümer und Projektträger des noch zu errichtenden Bauwerks beabsichtigt die EWMG einen Mietvertrag zum späteren Betrieb des Sporthotels im Rahmen eines "strukturierten Bieterverfahrens" mit einem geeignetem Mieter abzuschließen.

Es wird ein Betreiber gesucht, der langfristig daran interessiert ist, das Sporthotel am Standort des Hockeyparks zu etablieren und unter Einbezug der Belegungsvereinbarung zugunsten des Deutschen Hockey-Bundes e.V. (nachfolgend auch DHB), wirtschaftlich zu betreiben.

Ziel ist es einerseits das wirtschaftlichste Angebot für den Abschluss eines Mietvertrages zum Betrieb zu finden, anderseits den speziellen Herausforderungen und Erwartungen an den Betrieb des geplanten Sporthotels gerecht zu werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Finanzierung für die Errichtung des Sporthotels noch nicht abschließend geklärt und gesichert ist. Da eine Refinanzierung der Baukosten für das Sporthotel – zumindest teilweise – durch die künftigen Mieteinnahmen erfolgen soll und die Höhe der künftigen Mieteinnahmen erst nach Abschluss eines Mietvertrages mit einem künftigen Betreiber des Sporthotels feststehen, wird bereits jetzt ein strukturiertes Bieterverfahren durchgeführt, um einen geeigneten Mieter zu finden und die Höhe der künftigen Mieteinnahmen abschließend kalkulieren zu können. Eine Teilnahme an dem strukturierten Bieterverfahren begründet daher keinen Anspruch auf den Abschluss eines Mietvertrages. Alle Bewerber akzeptieren, dass die EWMG einen Mietvertrag erst dann schließen wird, wenn die Finanzierung für die Errichtung und den Betrieb des Sporthotels abschließend geklärt ist.

Die Bewerber haben ein eigenes Betreiber- und Nutzungskonzept für das zu errichtende Sporthotel vorzulegen. Das von dem favorisierten Bewerber angebotene und in den Verhandlungen konkretisierte Betreiber- und Nutzungskonzept wird Grundlage des abzuschließenden Mietvertrags.

Die Bewerber haben zudem mit ihrem Angebot einen Mietzins für das gesamte Objekt anzubieten.

Ein Anspruch auf Umsetzung des Bauvorhabens besteht nicht. Der Abschluss eines Mietvertrages zum Betrieb des geplanten Sporthotels erfolgt vorbehaltlich der endgültigen Zusicherung der öffentlichen Förderung, der gesicherten Finanzierung für Errichtung und Betrieb des Sporthotels sowie der Erteilung der Baugenehmigung.





2 Informationen zum Projekt "Sporthotel"

2.1 Idee

Die EWMG ist Eigentümer des im Jahre 2005 realisierten Hockeyparks, bestehend aus einem dreigeschossigen Büro-, Verwaltungs- und Umkleidegebäude, einem Hockeyplatz mit Tribüne sowie einem Nebenspielfeld nebst dazugehörigen Außenanlagen. Nach Fertigstellung Ende 2005 trägt die Veranstaltungsstätte, die auch regelmäßig für Konzerte genutzt wird, den Namen Warsteiner Hockeypark und später Sparkassen Park Mönchengladbach. Das eigentliche Stadion hat 9.046 Sitzplätze und kann durch mobile Tribünen auf etwa 12.000 Plätze erweitert werden. Dieses Areal wird auf Grundlage des Pachtvertrages vom 29.06.2004 durch die Hockeyparkbetriebs GmbH bewirtschaftet und unterhalten. In diesem Zuge ist dem Deutschen Hockey-Bund e.V. eine Büroetage des Warmbaues mit einer Größe von ca. 700 m² gegen Übernahme der hierauf entfallenden Betriebskosten über einen Zeitraum von 25 Jahren kostenfrei überlassen.



Ziel der weiteren Qualifizierung ist es nunmehr, das Hockeystadion, das im Jahre 2006 Ausrichtungsstätte der Hockeyweltmeisterschaften und 2011 der Europameisterschaft war, als nationales Trainingszentrum für den Hockeysport auszubauen. Genutzt werden soll die Anlage vor allem durch die Nationalmannschaften des DHBs aber auch durch die Landesverbände, die DHB-Lehrkommission (DHB Trainerausbildung) oder der Sportfördergruppe der Bundeswehr.

Dies bedingt, dass in einem ersten Bauabschnitt an der Straße "Am Hockeypark" gegenüberliegend zum Hauptspielfeld der bestehenden Anlage auf einer ca. 3.200 m² großen Fläche der Neubau eines Sporthotels geplant wird. Auf diesem Grundstück, das wie der Hockeypark selbst im Eigentum des Projektträgers EWMG steht, soll dem Deutschen Hockey-Bund e.V. die Möglichkeit eröffnet werden, Lehrgangsteilnehmer ortsnah unterzubringen.





Das Raumkonzept des Sporthotels beinhaltet 60 Übernachtungszimmer. Zu jedem dieser flexibel mit einem oder zwei Betten möblierbaren Zimmern gehört eine barrierefreie Sanitäreinheit. Überdies beinhaltet das Sporthotel im Erdgeschoss Flächen für den Empfangsbereich, das Foyer, einen Speisebereich nebst Küchenbereich, Seminar- und Besprechungsräume sowie die Backoffice-Flächen für den Hotelbetreiber. Im Untergeschoss entstehen die Sanitärbereiche für den Konferenz- und Speisebereich, die Technikzentrale sowie jeweils ein Lagerraum für das Hotel und den DHB. Im Obergeschoss sind nach Vorgabe des DHB Räumlichkeiten für Fitness- und Krafttraining mit Umkleiden, einem Gymnastikbereich sowie Bereiche für physiotherapeutische Behandlung vorgesehen. Des Weiteren entstehen eine kleine und eine große Dachterrasse von wo aus man eine Rundumsicht über den gesamten Nordpark und insbesondere über den Hockeypark hat.

Da der DHB aus organisatorischen Gründen selber nicht in der Lage ist, das Sporthotel zu bewirtschaften und zu betreiben, erfolgt parallel zur baulichen Realisierung die Betreibersuche durch ein strukturiertes Bieterverfahren. Ziel ist es, das Haus an einen Betreiber der Hotellerie zu vermieten und mit diesem im Zuge des Mietvertrages einen langfristigen Nutzungsvertrag mit Mindestbelegungszahlen zugunsten des DHB zu vereinbaren. Zur Realisierung eines wirtschaftlichen Betriebes ist vorgesehen, über das Kontingent des DHBs hinaus Übernachtungsangebote und Seminarmöglichkeiten für Dritte anzubieten.

Die EWMG wird Eigentümer der noch zu errichtenden Immobilie.

Für die Umsetzung des Bauvorhabens wurden öffentliche Fördermittel im Rahmen der Förderung von Investitionsmaßnahmen an herausragenden Sportstätten beantragt. Die Gewährung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns wird bis zum Abschluss und der rechtskräftigen Unterzeichnung des avisierten Betreibervertrages vorausgesetzt. Die endgültige Bewilligung der beantragten Zuwendung ist unter der Bedingung der erforderlichen Suche eines Betreibers des Sporthotels in Aussicht gestellt worden. Das Förderprojekt hat nach Fertigstellung des Bauwerks eine Zweckbindungsdauer von 20 Jahren. D.h., dass in diesem Zeitraum das Bauwerk als Sporthotel betrieben und der DHB auf Grundlage der Belegungsvereinbarung (Anlage 1) ein Verpflichtungs- wie auch ein Vorzugsrecht zur Unterbringung von Turnier- und Lehrgangsteilnehmern hat.

Aus dem Grund der zunächst vorläufigen Mittelbewilligung, erfolgt der Abschluss eines Mietvertrages zum Betrieb des Sporthotels vorbehaltlich der endgültigen Bewilligung der öffentlichen Förderung sowie der Erteilung einer Baugenehmigung.

Die Stadt Mönchengladbach wie auch der DHB erhält mit dem Sporthotel eine überregional bedeutsame Infrastruktureinrichtung und Attraktion zur Steigerung als Leistungssportstandort für den Hockeysport. Die EWMG wird das Projekt bis zum Abschluss der Bauphase und Übergabe an den Mieter öffentlichkeitswirksam begleiten. Das beinhaltet die öffentliche Bekanntmachung und Bewerbung des Projekts, die überregionale Präsentation auf Messen und die Durchführung die Bauphase begleitender Veranstaltungen zum Projekt (z.B. Spatenstich/Richtfest, Einweihung).





2.2 Deutscher Hockey-Bund e.V.

Der Deutsche Hockey-Bund steht für die erfolgreichste olympische Spielsportart in Deutschland. Die Nationalspieler werden über die U-Nationalmannschaften gezielt entwickelt, um erfolgreich an olympischen Spielen teilzunehmen.

Die aktuelle Situation im Deutschen Hockey sieht derart aus, dass zentrale Maßnahmen und Lehrgänge mit Länderspielen der acht Nationalmannschaften über das Jahr verteilt an verschiedenen Standorten stattfinden. Hier kommt man auf ca. 4.800 bis 5.400 Übernachtungen / Jahr, bei denen die Mannschaften aufgrund eines fehlenden Standortes immer mit dem Status "Gast" auftreten.

Die aktuell frequentierten Standorte liegen überwiegend in Limburg, Köln, Hannover oder Mannheim, wo die Nationalmannschaften jedoch keine priorisierten Nutzungsrechte besitzen und die Rahmenbedingungen nur teilweise bedarfsgerecht gestaltet sind.

Aufgrund dieser unbefriedigenden aktuellen Situation und der Tatsache, dass sowohl den anderen erfolgreichen internationalen Hockey-Nationen (ENG / NED / AUS / ARG) als auch anderen nationalen Spitzenverbänden in Deutschland (DTTB / DSV / DKV / DLV / DFB) ein nationales Trainingszentrum zur Verfügung steht, ist die Realisierung eines solchen Projekts auch für den Hockey-Sport in Deutschland unabdingbar und zukunftssichernd. Die Zielsetzung gibt dabei vor, ein Zuhause für unsere Nationalmannschaften aufzubauen, in dem ganzjährig optimale Trainingsbedingungen gegeben sind und somit auch die Lehrgangseffizienz deutlich gesteigert wird. Diese Ziele werden begleitet durch die positiven Nebeneffekte wie z.B. eine Vereinfachung der Planung von Lehrgängen und der Schaffung von Verknüpfungspunkten von Administration und Leistungssport.

2.3 Lage und Standort

Allgemeine Einführung

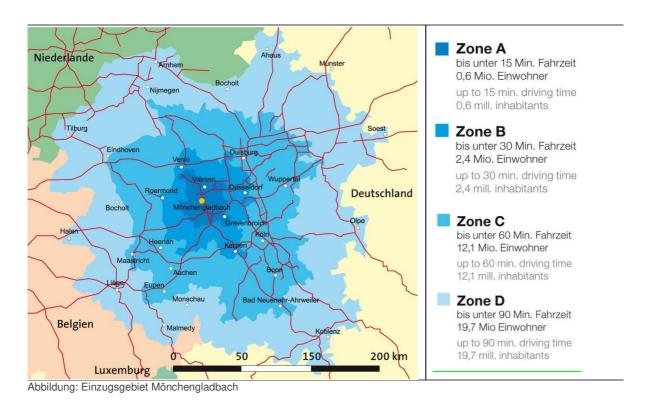
Die Stadt Mönchengladbach befindet sich auf Wachstumskurs und erlebt derzeit in vielerlei Hinsicht eine deutlich spürbare Dynamik. Ablesbar ist die positive Standort- und Wirtschaftsentwicklung an den seit Jahren steigenden Beschäftigungszahlen, einer positiven Bevölkerungsentwicklung und einem starken Immobilienmarkt, was sich z.B. durch die Weiterentwicklung des Nordparks (z.B. Verwaltungsgebäude der Santander Bank, Paspartou, Firmenzentrale Reuter BadShop) oder die Entwicklung des Regioparks zur Logistikdrehscheibe mit international bedeutenden Unternehmen zeigt. Mit der Ansiedlung von Amazon im Gewerbegebiet Rheindahlen hat sich ein weiterer Global Player am Standort niedergelassen und Ende 2019 seinen Betrieb aufgenommen. Auch die wachsende Event- und Veranstaltungsbranche (z.B. Borussia, Konzerte im SparkassenPark, Hugo Junkers Hangar) hat in den letzten Jahren eine große Entwicklung erfahren und trägt zur Steigerung der Attraktivität der Stadt für auswärtige Gäste bei, was sich in zunehmenden Übernachtungszahlen widerspiegelt.





Standort Mönchengladbach

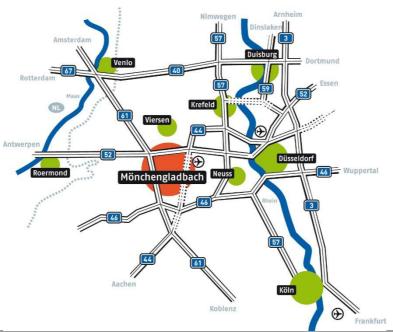
Die Stadt Mönchengladbach ist mit rund 271.000 Einwohnern die größte Stadt am linken Niederrhein und fungiert als Oberzentrum der im Umland liegenden Orte. Zum Verflechtungsbereich zählen ca. 600.000 Einwohner. Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist der Stadt Mönchengladbach die Funktion eines Oberzentrums in einem der Ballungskerne innerhalb der europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr zugewiesen.



Mönchengladbach liegt dabei im Schnittpunkt der beiden großräumigen Achsen von europäischer Bedeutung in Ost-West- und in Nordwest-Südost-Richtung sowie an den großräumigen Oberzentren verbindenden Achsen Mönchengladbach-Krefeld-Duisburg, Düsseldorf-Mönchengladbach-Aachen und Venlo-Mönchengladbach-Koblenz. In diesem Bereich leben ca. 12,1 Mio. Einwohner. Die international bedeutenden Messestandorte Düsseldorf in östlicher sowie Köln in südöstlicher Richtung liegen nur rund 30 km bzw. 60 km entfernt. Darüber hinaus befindet sich Mönchengladbach an der Schnittstelle zwischen dem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur im Westen und Süden.







Abbildungen: Verkehrsanbindung

Mönchengladbach wird durch vier Bundesautobahnen sowie zwei Hauptbahnhöfe verkehrlich gut erschlossen und verfügt mit dem Flughafen Düsseldorf-Mönchengladbach über einen eigenen Verkehrslandeplatz.

Wirtschaftsstandort Mönchengladbach

Der Wirtschaftsstandort Mönchengladbach weist derzeit über 96.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte auf. Die Beschäftigtenzahl ist in den letzten Jahren stetig um über 1.000 Beschäftigte pro Jahr angewachsen. Zu den am stärksten wachsenden und wichtigsten Branchen am Standort gehören die Logistik, der Banken-, Finanz- und Dienstleistungssektor, ergänzt um weitere wirtschaftliche Aktivitäten aus den Bereichen Medine und IT sowie Gesundheitswirtschaft.

Tourismusstandort Mönchengladbach

Neben den genannten Branchen profitiert auch der Tourismus vom wirtschaftlichen Wachstum der vergangenen Jahre. Das durchschnittliche jährliche Wachstum der Übernachtungen von 4,4% im Hotelsegment zwischen 2008 und 2018 ist der drittstärkste Wert in Nordrhein-Westfalen. Zum Vergleich: Der Mittelwert liegt bei 2,9%. Im Zehnjahresvergleich 2008 bis 2018 nahmen die Übernachtungszahlen in den Hotelbetrieben Mönchengladbachs (Hotel und Hotels garnis) um 54,2% zu, die Bettenzahl um 21%. Im Jahr 2018 erreichte die Betriebsart Hotels eine durchschnittliche Bettenauslastung von 43,5% bei einer angenommenen Zimmerauslastung der Hotels von 62% (Quelle: Hotelmarkt Report NRW 2019. Besonders stark verlief 2018 der Anstieg der Markenhotellerie in Mönchengladbach. Obwohl bisher keine Hotelgesellschaft mehr als einen Betrieb in der Stadt hat und die Arcor Gruppe hier nicht vertreten





ist, stieg der Zimmeranteil der Markenhotellerie von 51% in 2017 auf 63% im Jahr 2018. Ausschlaggebend dafür war die Eröffnung des H-Hotels im Borussia Park mit 131 Zimmern. Mit 131 Zimmern und 9,9% Zimmeranteil liegt dieses nach dem Dorint Hotel mit 162 Zimmern und 12% Marktanteil auf dem zweiten Rang (Quelle: Hotelmarkt Report NRW 2019). Gefolgt von den größeren Anbietern Leonardo Hotel (128 Zimmer), B&B Hotel (100 Zimmer), Best Western Plus Crown Hotel (96 Zimmer) und Elisenhof (70 Zimmer) (Quelle: Hotelmarkt Report NRW 2017). Die Schollen Hotelentwicklung GmbH sieht in ihrem Hotelmarkt Report NRW 2019 ein Entwicklungspotential vor allem für Hotels im mittleren Segment.

Standort Sporthotel

Der zukünftige Standort des Sporthotels am Hockeypark liegt strategisch günstig im Westen Mönchengladbachs im "Nordpark" – ca. 3 km vom Stadtzentrum entfernt. Das Gebiet umfasst den räumlichen Bereich zwischen der im Nordosten verlaufenden Autobahn A61, der südwestlichen gelegenen Bundesstraße B 57 (Aachener Straße) sowie der im Westen verlaufenden Straße "Am Nordpark". In unmittelbarer Nähe erreicht man die Anschlussstelle Mönchengladbach-Holt auf der A 61 Richtung Venlobzw. im weiteren Verlauf die A 52 (Roermond-Düsseldorf/Ruhrgebiet), sowie Richtung Koblenz bzw. im weiteren Verlauf die A46 (Heinsberg/Sittard-Düsseldorf) und die A44 Richtung Aachen. Die Fahrzeit nach Düsseldorf sowie Venlobeträgt ca. 30 Minuten, die Fahrzeit nach Köln sowie Aachen ca. 50 Minuten. Mit dem ÖPNV ist der Standort im 20-Minuten-Takt vom Hauptbahnhof Mönchengladbach mit der Buslinie 017, sowie im 40-Minuten-Takt mit der Buslinie 008, erreichbar.

Nordpark - Mikrostandort

Der Nordpark ist eine Erfolgsgeschichte. Entwickelt wurde das rund 165 Hektar große Areal als "Area of Sports" unter dem Leitbild "Arbeiten, Sport und Freizeit". Bezugspunkte für die Entwicklung sind das im Jahr 2004 fertiggestellte neue Stadion von Borussia Mönchengladbach und das angrenzende Hockeystadion, der heutige Sparkassen Park, der zur Hockey-WM 2006 seinen Betrieb aufnahm. In den vergangenen Jahren war der Nordpark Schauplatz großer Konzerte (Herbert Grönemeyer, Shakira, Santana, Britney Spears), Spiele der deutschen Nationalmannschaft und Events wie das "Big Air-Freestyle-Festival" (2016 und 2017), die Frauen-Fußball WM 2011 und die Hockey-WM 2006.

Ein weiterer Schwerpunkt war und ist die Schaffung hochwertiger Büro- und Dienstleistungsflächen. Neubauten für das Bekleidungsunternehmen Van Laack (2006), das Finanzamt (2009), die Santander Consumer Bank (2015) sowie die Entwicklung des denkmalgeschützten Bereiches zum repräsentativen Bürostandort haben den Nordpark geprägt und bundesweit als attraktives "Spielfeld" für Global Player etabliert. Etliche Gebäude tragen maßgeblich zur Qualität dieses einzigartigen Gewerbegebietes bei.

Auf dem 22 Hektar großen Gebiet der Erweiterungsfläche "Businesspark II" entstehen weitere hochwertige Büro- und Dienstleistungsflächen. Mit dem Business-Park II wird die Entwicklung konsequent fortgesetzt. Hochwertige Bürogebäude heben den Standort hervor. Derzeit arbeiten über 5.000 Menschen im Nordpark – Tendenz steigend.







2.4 Bauvorhaben

Das Sporthotel am Hockeypark wird unmittelbar gegenüberliegend zum Hauptspielfeld der bestehenden Hockey-Anlage vom Hockeypark realisiert. Das geplante Sporthotel wird von der Straße "Am Hockeypark" aus erschlossen; der Eingang befindet sich straßenseitig mit einer vorgeschalteten Hotelvorfahrt gegenüber dem Hockeypark. Die Anlieferung erfolgt rückwärtig ohne Störung der Hotelvorfahrt. Vom Eingang aus erreicht man das Foyer mit Empfang. Daran schließt sich ein offener Frühstücksbereich an – seitlich befinden sich zum einen der Küchen- und Personalbereich inkl. Anlieferung und Lagermöglichkeit, zum anderen der Backoffice- und Seminarbereich. Im Kellergeschoss befinden sich neben der Technikzentrale die Toilettenanlagen für die Gäste des Frühstücks- und Seminarbereichs, sowie jeweils einen Lagerraum für den DHB und das Hotel. Über zwei Treppenhäuser, sowie eine Aufzugsanlage sind die darüberliegenden Hotelzimmer zu erreichen. 60 Zimmer verteilt auf drei Etagen. Gemäß § 49, 50 BauO NRW 2018 werden 20% der Zimmer barrierefrei geplant (12 Zimmer), 3 davon sind für Rollstuhlfahrer nutzbar. Der Kraft- und Fitnessbereich, sowie Gymnastik-bereich mit Physio- und Umkleidebereich befindet sich im Dachgeschoss. An den Fitnessbereich schließen sich eine kleine und eine große Dachterrasse an. Vom Dachgeschoss aus hat man einen Rundumblick über den Nordpark und in besonderen den Hockeypark.





Ablauf des Bauvorhabens

Das Bauvorhaben befindet sich derzeit im Planungsprozess in der Leistungsphase 4 gemäß HOAI (vgl. Anlage 2). Alle Angaben beziehen sich daher auf den aktuellen Planungsstand und können sich im weiteren Verlauf des Prozesses noch verändern.

Im Rahmen einer europaweiten öffentlichen Auftragsvergabe setze sich Otten Architekten GmbH aus Korschenbroich mit ihrem Entwurf für das Sporthotel durch und ist mit der Planung des Bauwerks bis einschließlich der Leistungsphase 9 der HOAI beauftragt. Innerhalb der Planungsphase 4 wurde der Bauantrag Ende Dezember 2020 eingereicht. Innerhalb der Planungsphase 4 wurde der Bauantrag Ende Dezember 2020 eingereicht. Dieser Planungsabschnitt soll voraussichtlich im Juni 2021 mit Erteilung der Baugenehmigung abgeschlossen werden. Die Bauphase ist für den Zeitraum Herbst 2021 bis Frühjahr 2023 geplant. Der Betrieb soll voraussichtlich im Mai 2023 starten.

Gebäudemaße und Flächenangaben

Die Bruttogrundfläche des Gebäudes wird nach aktuellem Planungsstand insgesamt ca. 3.880m² betragen, aufgeteilt in jeweils ca. 710m² Erdgeschoss und 1.-3.OG sowie in ca. 685m² Dachgeschoss und in ca. 355m² Kellergeschoss. Das Gebäude wird bei einer Länge von 40,10m und einer Breite von 17,74m ca. 20,10m hoch. Die Planunterlagen inkl. einer Flächen- und Kubaturberechnung mit aktuellem Planungsstand sind als Anlage 2 beigefügt.





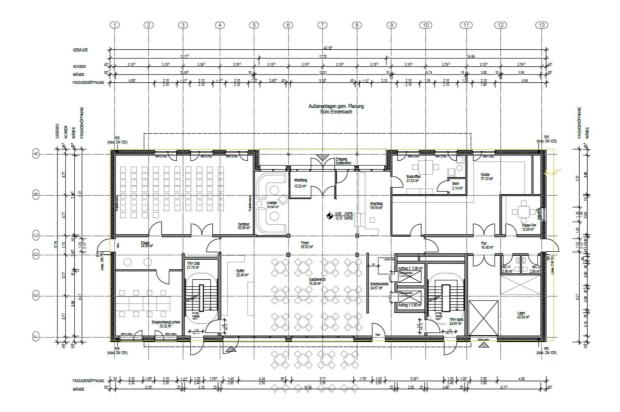




Das Konzept sieht im Erdgeschoss einen Frühstücksbereich mit ca. 100m² Fläche vor, der Platz für ca. 50 Personen an Tischen bietet und einen daran anschließenden Küchen- und Lagerbereich von ca. 100m² plus einen Sozialbereich für Personal von ca. 19m².

Im Außenbereich ist eine Terrasse von ca. 90m² geplant, die zusätzlich Platz für 30 Personen an Tischen bietet.

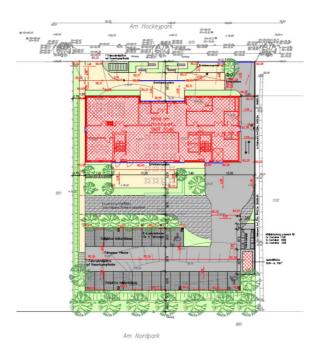
Des Weiteren ist im Erdgeschoss neben einem Seminarraum von ca. 93m², einem Besprechungsraum von ca. 36m² und einem Pausenbereich von ca. 25m², ein Backoffice-Bereich von ca. 22m² mit Empfangsbereich und Foyer von ca. 96m² und einem Wartebereich von ca. 25m² geplant.







Ca. 26 Stellplätze sind auf dem rückwärtigen Parkplatz vorhanden. Davon sind zwei Stellplätze barrierefrei und vier Plätze mit 2 E-Ladesäulen ausgestattet. Weitere gemäß Baugenehmigung notwendige Stellplätze werden durch die EWMG bei der Stadt Mönchengladbach abgelöst. Über die Vorfahrt ist das Hotel auch für (Mannschafts-) Busse erreichbar.



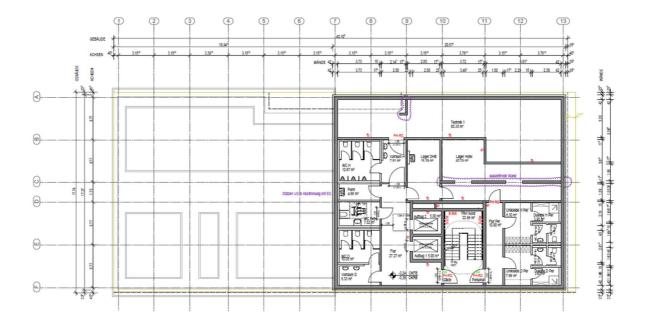
Die Zimmergrößen sind mit ca. 20-26m² vorgesehen (Standardzimmer 20m², barrierefreie Zimmer 24m², rollstuhlgerechte Zimmer 26m²).



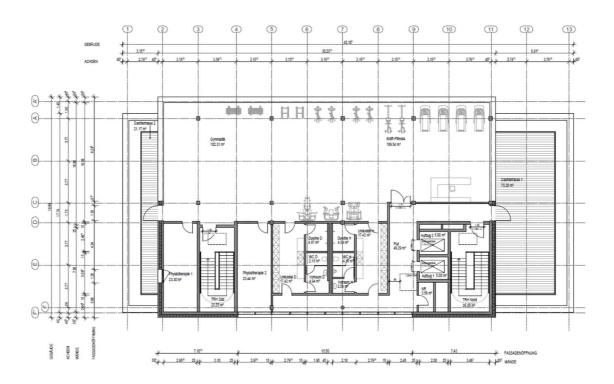




Im Kellergeschoss ist die Technikzentrale und der Sanitärbereich für die im Erdgeschoss befindlichen Versammlungsbereiche geplant, sowie jeweils ein Lagerraum für Hotel und DHB.



Der im Dachgeschoss befindliche Kraft- und Fitnessbereich umfasst ca. 190m² mit einem zusätzlichen Umkleidebereich von ca. 58m². Der Gymnastikbereich ist mit ca. 100m² und der Physiobereich mit ca. 47m² geplant. Die Dachterrassen mit ca. 24m² und ca. 75m² bieten zusätzlichen Platz zum Verweilen.







Gebäudestruktur

Baukörper: Das Hotel setzt sich aus zwei Baukörpern zusammen. Der 4-geschossige

Hauptbaukörper trägt den zu zwei Seiten auskragenden Fitnesskubus. Im EG ist die Zone des Eingangs/Foyers eingerückt, sodass hier eine bauliche Vor-

dachsituation entsteht.

Bauweise: Das Gebäude wird konventionell in Stahlbetonbauweise errichtet.

Raster: Die Zimmer gliedern die Gebäudelänge von ca. 40,10m in 3,15m-Achsfelder

(Standardzimmer) und 3,76m-Achsfelder (Barrierefrei Zimmer).

Gebäudehülle: Der Hotelkubus erhält eine Elementfassade aus Faserzementtafeln. Die Fens-

terbereiche der Zimmermodule werden durch Rahmen aus gekanteten Blechen

betont. Über dem kragt der metallern-gläserne Fitnessbereich aus.

Untergeschoss: Das Untergeschoss wird entsprechend der Anforderungen als flächenopti-

mierte Teilunterkellerung geplant.

Dachaufsicht: Die Dachflächen über dem obersten Bettengeschoss werden als Dachterras-

sen ausgebildet und vom Fitnessbereich aus erschlossen. Die Dachfläche über dem Fitnessbereich bietet Aufstellflächen für die Gebäudetechnik und für die

Solarthermie Anlage.





3 Leistungsbeschreibung und Anforderungen an das Nutzungsangebot

Die EWMG beabsichtigt, im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens die Immobilie an einen Betreiber zu vermieten. Ziel des Verfahrens ist es, den professionellen Betrieb des geplanten Sporthotels im Sinne der Projektidee sicherzustellen und diesen an einen kompetenten Partner zu übergeben.

Gesucht wird ein Betreiber, der mit einem anspruchsvollen Nutzungs- und Betreiberkonzept für das Sporthotel einen hohen Qualitätsanspruch verfolgt. In jedem Fall ist ein Konzept für den Betrieb des Sporthotels inkl. der Seminarräumlichkeiten einzureichen.

Der Fokus für das Nutzungskonzept soll dabei möglichst auf der Sportaffinität und der partnerschaftlichen Kooperation mit dem Deutschen Hockey-Bund e.V. und damit verbunden dem Hockeysport liegen. Hierzu ist neben dem hier in Rede stehenden Mietvertrag ein Vertrag zwischen dem zukünftigen Betreiber des Sporthotels und dem DHB abzuschließen. Eine detaillierte Beschreibung der Ausgestaltung der Belegung durch den DHB und der Auswirkungen auf den Betrieb des Sporthotels ist aus der Belegungsvereinbarung (Anlage 1) näher ersichtlich.

Nach erfolgter Inneneinrichtung seitens des Betreibers ist eine Inbetriebnahme und somit Mietbeginn für Frühjahr 2023 vorgesehen. Der Mietvertrag zum Betrieb des Sporthotels wird für eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren mit betreiberseitiger Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren abgeschlossen.

Aufgrund der beantragten öffentlichen Förderung und der damit verbundenen Zweckbindungsdauer von 20 Jahren ist der Betrieb im Sinne der Projektidee einzuhalten.

Ab Vertragsschluss wird der zukünftige Betreiber über den weiteren Planungsprozess sowie die eigene Marketingkonzeption der EWMG informiert und erhält die Möglichkeit eigene Vorstellungen/ Projektideen einzubringen. Im Rahmen dessen wird ein Corporate Design entwickelt, das auf die äußere wie innere Gestaltung des Bauwerks Einfluss nehmen kann und für den künftigen Betreiber bindend sein wird.

Die EWMG bzw. der DHB behält sich gegenwärtig vor entsprechende Sponsorenverträge abzuschließen. Die konkrete Ausgestaltung ist ggf. im Bieterverfahren abzustimmen.

Schnittstelle Mieter/Betreiber

Der Eigentümer errichtet das Hotel nach Maßgabe der noch zu erteilenden Baugenehmigung und eines im Weiteren zu definierenden Bausolls. Der zeitliche Bauablauf und der voraussichtliche Fertigstellungstermin sind von der Erteilung der Baugenehmigung zur Realisierung des Sporthotels abhängig.

Darüber hinaus wird eine zwischen dem Mieter und dem Eigentümer noch genauer definierende "Schnittstellenliste FF&E" Bestandteil des Mietvertrages.

Grundsätzlich ist der Mieter verantwortlich für:

 die vollständige Einrichtung und Inventarisierung der öffentlichen Bereiche, der Küche, des Restaurants und der Tagungsräume.





- die vollständige Möblierung der Gästezimmer und Hotelflure mit allen beweglichen und unbeweglichen Gegenständen wie Beleuchtung und Vorhängen.
- das kleinteilige Equipment sowie alle betriebsnotwendigen Küchenartikel sowie Ausstattung der Lagerräume.
- die interieurbezogenen Elemente in den öffentlichen Bereichen oder den WC-Anlagen.
- die technische Ausstattung für den Tagungsbereich und der Gästeunterhaltung
- die betriebsnotwendige Möblierung der Verwaltungs- und Mitarbeiterräume.
- die IT, EDV- und Telekommunikationsgeräte.

Diese Investitionen tätigt der Mieter eigenverantwortlich und auf eigenes wirtschaftliches Risiko. Dabei hat sich die thematische Gestaltung der Innenausstattung einschließlich der Ausstattung der Zimmer und der Tagungsräume an den Anforderungen des DHB zu orientieren und ist im Vorfeld mit dem DHB abzustimmen.

Optional kann ggf. die Vorfinanzierung eines noch zu bestimmenden Anteils der aufgeführten FF&E-Investitionen durch den Eigentümer in Betracht gezogen werden.

3.1 Wirtschaftlichkeit

Miethöhe und -modalitäten

Die Bewerber haben mit ihrem Angebot eine monatliche Miethöhe zu benennen.

Die über den fixen Bestandteil der Pacht-/Miete hinausgehenden weiteren Angebotskomponenten für einen variablen Mietanteil, wie z. B. Umsatzbeteiligung, sowie die Übernahme der mit dem Betrieb des Hotels anfallenden Betriebs- und Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung und objektspezifischer weitere Betriebs- und Nebenkostenpositionen, sind getrennt aufzuführen.

Sicherstellung der Vertragserfüllung

Die Bewerber sollen ein Angebot zur Sicherung der Vertragserfüllung unterbreiten. Dies betrifft die Stellung einer Mietsicherheit in angemessener und an der Bonität des Betreibers ausgerichteten Höhe. Neben der Höhe ist auch der Zeitpunkt der Bereitstellung in den Vertragsverhandlungen über den Mietvertrag festzulegen.

Versicherungen

Darüber hinaus wird neben der Betriebshaftpflichtversicherung während der Vertragslaufzeit der Nachweis weiterer ggf. notwendiger Versicherungen verlangt (z.B. Betriebsunterbrechungsversicherung). Die Bewerber haben in ihren Angeboten darzulegen, welche Versicherungen mit welcher Deckungssumme sie für erforderlich halten. Im weiteren Verfahrensverlauf werden vom Bewerber Nachweise über die ggf. abzuschließenden Versicherungen gefordert.





3.2 Anforderungen an das Betreiber- und Nutzungskonzept

Von den Bewerbern ist ein Betreiber- und Nutzungskonzept für den Betrieb des gesamten Sporthotels zu entwickeln. Dazu sind neben den bereits beschriebenen Rahmenbedingungen insbesondere die folgenden Anforderungen zu berücksichtigen:

Marketingkonzept

Ein Bestandteil des geforderten Betreiber- und Nutzungskonzepts soll die Skizzierung eines Marketingkonzepts für das Sporthotel sein. Als Bestandteil des Marketingkonzepts wird die Erläuterung der geplanten Vermarktungsstrategie für die Platzierung des Sporthotels am Markt erwartet.

Kooperation DHB

Darüber hinaus ist die Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Belegung durch den Deutschen Hockey-Bund e.V. im Rahmen des Gesamtnutzungskonzeptes darzustellen.

Auf Grundlage der Belegungsvereinbarung (Anlage 2) ist mit dem DHB ein Verpflichtungs- wie auch ein Vorzugsrecht zur Unterbringung von Turnier- und Lehrgangsteilnehmern vertraglich festzulegen, genauso wie ein Verpflegungskonzept, welches den Bedürfnissen des Leistungssports entspricht. Des Weiteren ist die Verpflegungsmöglichkeit auch außerhalb der normalen Essenszeiten zu gewährleisten. Eine 24-stündige Zugangsberechtigung zum Hotel ist während der Unterbringung durch den DHB sicher zu stellen. Diese Anforderungen sind im Betreiber- und Nutzungskonzept zu skizzieren

3.3 Anforderungen an eine nachhaltige Nutzung

Ein wirtschaftlicher und attraktiver Betrieb soll für das Sporthotel langfristig sichergestellt werden. Diese Erwartung hat auch formal eine hohe Bedeutung, da aufgrund der öffentlichen Förderung der Errichtung eines Sporthotels, eine Zweckbindungsdauer von 20 Jahren hinsichtlich der Nutzung des Gebäudes besteht.

Vertragslaufzeit

Die Bewerber sollen im Rahmen der Vertragsverhandlungen die gewünschte Vertragslaufzeit angeben. Vom Auftraggeber wird eine Laufzeit über einen Zeitraum von 20 Jahren (ggf. mit mieterseitiger Verlängerungsoption) angestrebt; eine Mindestvertragslaufzeit von 10 Jahren wird erwartet.

Flexibilität des Konzepts für eine langfristig erfolgreiche Bewirtschaftung

Für den Vermieter ist zudem die Flexibilität des Konzepts für eine langfristig erfolgreiche Bewirtschaftung wesentlich (Nachhaltigkeit). Die Bewerber sollen aufzeigen inwieweit das Konzept langfristig attraktiv am Markt erfolgreich sein kann bzw. ggf. notwendige Anpassungsmaßnahmen im Zeitverlauf zum Erhalt der Attraktivität des Sporthotels bereits zu Beginn in das Konzept einbezogen werden können.





Standortbezug

Es wird erwartet, dass das Sporthotel als Bestandteil des Hockeyparks und zukünftigem Nationalen Trainingszentrums des Deutschen Hockeybunds in der Region Mönchengladbach begriffen wird.

Dies betrifft insbesondere auch das Bewusstsein für die zukünftige strukturelle Entwicklung des Umfeldes und die Rolle, die das Sporthotel dabei innehaben kann. Es soll eine Zukunftsperspektive aufgezeigt werden, die das Sporthotel als Impulsgeber, als ersten Baustein, weiterer Entwicklungen am Hockeypark Mönchengladbach begreift. Dabei kann es sich beispielsweise um weitere Attraktionen und Einrichtungen der Sport- und Erlebniswelt handeln.

3.4.voraussichtliche Eckpunkte eines Mietvertrages

- Konkrete Festlegung eines Betreiber- und Nutzerkonzeptes einschließlich eines vereinbarten Standards, der Wert auf eine sportaffine Ausstattung legt, bei der eine gute Wohnqualität mit Wohlfühlatmosphäre aber kein Luxusanspruch im Vordergrund steht. Das Hotel muss vorrangig zur Unterbringung von Turnier- und Lehrgangsteilnehmern des DHBs dienen und soll deshalb auch prägenden Charakter für die Außenwahrnehmung des DHB haben
- Eine Gästezimmeranzahl von 60
- Eine Anzahl von ca. 26 oberirdischen Kfz-Stellplätzen
- Eine konkret definierte Schnittstellenliste FF&E, Küche, SOE und IT-System sowie eine an den Anforderungen des DHB orientierte thematische Gestaltung, Innenausstattung einschließlich Ausstattung der Zimmer, der Tagungsräume, die im Vorfeld mit dem DHB abzustimmen ist (siehe auch "Schnittstelle Betreiber – Punkt 3)
- Regelungen zur ggf. noch fortzuentwickelnden Planung und zur etwa fehlenden Leistungsbeschreibung des Bausolls sowie eventuell nachträglichen Änderungswünschen des Vermieters/Mieters
- Konkrete Vereinbarungen für den Zeitrahmen und die etagenweise FF&E-Einbringung durch den Mieter während des Bauablaufs, d.h. vor der finalen Übergabe
- Festlegung eines voraussichtlichen und spätesten Übergabetages und von konkret zu definierenden Ankündigungsfristen für den Übergabemonat, die Übergabewoche und den Übergabetag
- Mindestens 10 Jahre Festlaufzeit des Mietvertrages
- Bis zu zweimaliges Optionsrecht zur Verlängerung der Festlaufzeit um (jeweils) 5 Jahre
- Dauerhafte Betriebspflicht für den Mieter während der Vertragslaufzeit (24/7)
- Vereinbarung einer monatlichen Miete zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer (gem. Angebotsunterlagen)





- Der Mieter trägt die mit dem Betrieb des Hotels anfallenden Betriebs- und Nebenkosten gemäß
 der Betriebskostenverordnung (einschließlich Grundsteuer, Versicherungen) und ggf. noch projektspezifischer weiterer Betriebs- und Nebenkosten (z.B. Schrankenanlage und Kassenautomat für Stellplätze) einschließlich einer Vorauszahlung auf die Betriebs- und Nebenkosten und
- Es wird eine Wertsicherung der Miete gemäß dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2015 = 100) vereinbart (Indexierung) gem. Angebotsunterlagen
- Regelung zur Verteilung der (Kosten-)Verantwortung hinsichtlich Instandhaltung (einschließlich Wartung), Instandsetzung und Erneuerung der Mietsache anhand einer Abgrenzungsliste mit konkreter Zuordnung der Verantwortlichkeiten und Kostentragung (Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung an Dach und Fach obliegt dem Eigentümer, im Übrigen übernimmt der Mieter Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der Mietsache während der Vertragslaufzeit)

Mieter trägt Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung sowie Ersatzbeschaffung des gesamten FF&E, Küche, SOE und IT-System während der Vertragslaufzeit auf eigene Kosten und eigenes Risiko. In diesem Zusammenhang muss der Mieter anhand noch festzulegender Prozentzahlen des jährlichen Nettogesamtumsatzes im Hotel eine FF&E-Rücklage in Form einer kontogebundenen Bareinlage bilden; das FF&E-Rücklagekonto ist dem Vermieter oder auf Verlangen des Vermieters einer finanzierenden Bank zu verpfänden.

• Sicherheiten:

- Bank-/Versicherungsbürgschaft in Höhe von 12 monatlichen Nettokaltmieten zzgl. der Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung und der gesetzlichen Umsatzsteuer (gem. Angebotsunterlagen)
- Bildung eines FF&E-Rücklagenkontos und Verpfändung des Kontos an den Vermieter oder die finanzierende Bank
- Wahlrecht des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses hinsichtlich der Entfernung des FF&E oder dessen Belassen im Hotel (d.h. Rückgabe eines FF&E-betriebsbereiten und funktionsfähigen Hotels bei Mietende) gegen Zahlung einer Entschädigung in Höhe des Zeitwertes
- Falls optional ein FF&E-Zuschuss durch den Vermieter gewährt wird:
 - Bankbürgschaft zur Absicherung eines etwaigen FF&E-Zuschusses
 - Sicherungsübereignung des FF&E mit Einbringung in die Mietsache an den Vermieter einschließlich etwaiger Anwartschaftsrechte
- Marktübliche Reporting- und Berichtspflichten des Mieters (BWA und hoteltypische Kennzahlen wie RevPar, AAR, Occupancy etc.(quartalsweise) sowie Übergabe des Jahresabschlusses des Mieters und/oder der Muttergesellschaft





4 Verfahren

4.1 Ablauf des Verfahrens

Die EWMG schließt einen Mietvertrag – vorbehaltlich der noch zu klärenden Finanzierung – mit einem geeigneten Betreiber nach Durchführung eines strukturierten Bieterverfahrens.

Ziel des Bieterverfahrens ist es, einen Betreiber zu finden, der langfristig daran interessiert ist, das Sporthotel am Standort des Hockeyparks zu etablieren und unter Einbezug der Belegungsvereinbarung zugunsten des Deutschen Hockey-Bundes e.V., wirtschaftlich zu betreiben.

Dabei ist einerseits das wirtschaftlichste Angebot für den Abschluss eines Mietvertrages zum Betrieb des Sporthotels ausschlaggebend, anderseits jedoch auch ein entsprechendes Betreiber- und Nutzungskonzept welches den speziellen Herausforderungen und Erwartungen an den Betrieb des geplanten Sporthotels gerecht wird. Am Ende des Verfahrens steht der erfolgreiche Abschluss eines Mietvertrages mit dem Bewerber, der das überzeugendste Konzept und das wirtschaftlichste Angebot vorstellt.

Um jegliche Wettbewerbsverzerrungen auszuschließen, verpflichtet sich die EWMG zu einem fairen, transparenten und diskriminierungsfreien Verfahren. Alle Informationen, Fragen und Antworten werden grundsätzlich allen (jeweils betroffenen) Bewerbern bekannt gegeben und in anonymisierter Form schriftlich übermittelt. Im Falle von Änderungen der verlangten Leistungen erhalten alle Bewerber ausreichend Zeit ihre Angebote entsprechend der Änderungen zu überarbeiten.

Die EWMG wird mit maximal fünf (5) Bewerbern in Verhandlungen treten über den Abschluss eines Mietvertrages. Die EWMG wird geeignete Bewerber entweder direkt, über Dritte (z.B. Makler) oder über Veröffentlichungen in geeigneten Medien auffordern, mit ihr in Verhandlungen zu treten. Sollten mehr als fünf (5) Bewerber Interesse an Verhandlungen über den Abschluss eines Mietvertrages bekunden, wird die EWMG die nach ihrer Auffassung geeignetsten fünf (5) Bewerber für Verhandlungen über den Abschluss eines Mietvertrages auswählen. Die EWMG behält sich vor, ersatzweise mit weiteren Bewerbern Verhandlungen zu führen, falls Bewerber nach Aufnahme der Verhandlungen ausscheiden oder von der EWMG ausgeschlossen werden.





4.1.1 Bieterverfahren

Im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens sollen alle Bewerber Interessenbekundungen bis zum

09.04.2021 um 12:00 Uhr

abgeben. Die Interessenbekundungen sowie alle erforderlichen Angaben und Nachweise sind in deutscher Sprache vorzulegen. Mit den Interessenbekundungen sind die nachfolgend genannten Angaben und Nachweise per Mail an die unter Punkt 5.1 "Ansprechpartner" genannten Postfächer zu übermitteln:

- a) Miete pro Monat und ggf. weitere Angebotskomponenten für einen variablen Mietanteil wie z.B. Umsatzbeteiligung
- b) Angaben zu Gewinn-, Verlust- und Umsatzplanung;
- c) Betreiber- und Nutzungskonzept sowie Angaben zur Investitions- und Kapitalbedarfsplanung insbesondere für Gebäudeausstattung und Inneneinrichtung;
- d) Unternehmensziele;
- e) Management des Betriebes, insbesondere mit Angaben zu Struktur und Organisation der Bewirtschaftung.

Für die Interessensbekundung sind die obigen Angaben erforderlich. Diese sind von den Bewerbern, mit denen Vertragsverhandlungen über den Abschluss eines Mietvertrages geführt werden, im Rahmen dieser Verhandlungen zu konkretisieren.





5 Bewerbungsbedingungen

5.1 Fragen und Mitteilungspflichten

Ansprechpartner

Fragen der Bewerber oder etwaige Mitteilungen von Unklarheiten, sind ausschließlich schriftlich oder per E-Mail an die:

EWMG – Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach

z.Hd. Herrn Rolf Theißen oder z.Hd. Stefan Esser Regentenstraße 21 Regentenstraße 21

41061 Mönchengladbach

E-Mail: r.theissen@ewmg.de

E-Mail: s.esser@ewmg.de

zu richten.

5.2 Vertraulichkeit

Alle Unterlagen, die den Bewerbern im Zusammenhang mit Verhandlungen über einen Mietvertrag überlassen werden, sind vertraulich zu behandeln und dürfen nur für die Verhandlungen mit der EWMG verwendet werden. Jede auch nur auszugsweise Veröffentlichung, Vervielfältigung oder die Zugänglichmachung für Dritte ist ohne die ausdrückliche Genehmigung der EWMG nicht zulässig.

Das vom Bewerber beschäftigte Personal sowie seine Berater sind zur entsprechenden Geheimhaltung zu verpflichten. Dies gilt auch für alle vom Bewerber im Zusammenhang mit diesem Projekt beauftragten oder einbezogenen Unternehmen. Bewerber, die aus den Verhandlungen ausscheiden, müssen alle von der EWMG zur Verfügung gestellten Unterlagen auf Verlangen der EWMG zurückgeben.

5.3 Unzulässige Wettbewerbsbeschränkungen

Bewerber, die sich im Zusammenhang mit den Verhandlungen an unzulässigen Absprachen mit anderen Bewerbern oder Dritten beteiligen, werden von den weiteren Verhandlungen ausgeschlossen.

5.4 Kosten und Entschädigung

Die Kosten der Bewerber für die Interessensbekundung und die Beteiligung an den Vertragsverhandlungen werden nicht erstattet.

Für den Fall, dass die Verhandlungen durch die EWMG abgebrochen werden, sind – soweit rechtlich zulässig – Entschädigungsansprüche der Bewerber ausgeschlossen. Kosten werden den Bewerbern nicht erstattet.





6 Einzureichende Unterlagen durch die Bewerber im Rahmen der Verhandlungen über den Abschluss eines Mietvertrages

Die im Rahmen der Interessensbekundung zu 4.1.1 gemachten Angaben und vorgelegten Unterlagen sind nachfolgend gemäß den hier aufgeführten Anforderungen zu konkretisieren.

6.1 Wirtschaftlichkeit

Es ist ein Angebot über die monatliche Miete für eine Mietdauer von mindestens 10 Jahren anzugeben. Die über den fixen Bestandteil der Miete hinausgehenden weiteren Angebotskomponenten für einen variablen Mietanteil, wie z. B. Umsatzbeteiligung sowie die Übernahme der mit dem Betrieb des Hotels anfallenden Betriebs- und Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung und objektspezifischer weitere Betriebs- und Nebenkostenpositionen, sind getrennt aufzuführen.

Die Bewerber sollen im Rahmen der Vertragsverhandlungen die gewünschte Vertragslaufzeit angeben. Vom Auftraggeber wird eine Laufzeit über einen Zeitraum von 20 Jahren (ggf. mit mieterseitiger Verlängerungsoption) angestrebt; eine Mindestvertragslaufzeit von 10 Jahren wird erwartet.

Darüber hinaus sind die folgenden Unterlagen einzureichen:

Businessplan

Ein Businessplan ist als Bestandteil des Angebots einzureichen. Dieser muss das wirtschaftliche Konzept umfassend beschreiben und alle Bereiche sowie Erfolgsfaktoren für den künftigen Betrieb des Sporthotels darstellen. Der Businessplan ist für einen Zeitraum von fünf Jahren zu erstellen. Konkret sind die folgenden Mindestangaben zu treffen:

Gewinn-, Verlust- und Umsatzplanung sowie Planbilanzerstellung:

Die Bewerber haben zur Konkretisierung der unter 4.1.1 a) gemachten Angaben und vorgelegten Unterlagen in einer an die typischen Hotelkennzahlen orientierte Gewinn- und Verlustrechnung (P&L) darzulegen, welche Erträge und Aufwendungen sie für ihr Geschäftsmodell zugrunde legen. Dieser Gewinn- und Verlustrechnung ist eine Umsatzkalkulation aufgeteilt nach wesentlichen Einnahmepositionen zu hinterlegen. Insbesondere ist darzulegen, mit welchen Verlusten in der Anfangszeit zu rechnen ist. Ebenso sind Angaben über die spätere Gewinnverwendung zu machen. Ergänzend ist darzustellen wie sich die Ausgaben, Umsätze etc. auf die Bilanz auswirken

Investitions- sowie Kapitalbedarfsplanung:

Die Bewerber haben zur Konkretisierung der unter 4.1.1 b) gemachten Angaben und vorgelegten Unterlagen in der Investitionsplanung darzustellen, welche Investitionen im Planungszeitraum vorgenommen werden sollen bzw. wie viel Geld hierfür insgesamt benötigt wird. Die entsprechenden Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigen.





Darüber hinaus ist darzulegen wie die Liquidität des Unternehmens sichergestellt wird bzw. wie die Zahlungsfähigkeit auch mittel- und langfristig garantiert werden kann.

Finanzierungsplanung:

Die Bewerber haben in einem Finanzierungskonzept darzustellen, wie die Finanzierung des erforderlichen Kapitalbedarfs sichergestellt wird. Dabei ist sowohl die kurzfristige Liquiditäts- als auch die langfristige Kapitalbedarfsplanung zu berücksichtigen. Im Bieterverfahren sind hinsichtlich des Finanzierungskonzeptes mindestens folgende Angaben zu machen:

- Angabe über die Höhe des eingeplanten Eigenkapitals
- Angabe über Einplanung und Struktur des fremdfinanzierten Anteils der Maßnahme sowie Angabe der Partner für den fremdfinanzierten Anteil. Vor Abschluss des Mietvertrages werden von den Bewerbern verbindliche Finanzierungen ihrer Finanzierungspartner verlangt.

Ergänzend sind weitere Angaben zu den folgenden Punkten gewünscht:

Unternehmensziele:

Welche strategischen Ziele werden angestrebt? Welche Faktoren sind relevant für den wirtschaftlichen Erfolg?

Management:

Wer wird den Geschäftsbetrieb leiten? Über welche Fähigkeiten und Erfahrungen verfügt die Geschäftsführung?

Rechtsform:

In welcher Rechtsform soll das Betriebsunternehmen geführt werden? Wird der Betrieb im Rahmen einer bestehenden Unternehmensstruktur erfolgen oder wird eine eigenständige GmbH gegründet? Im Falle einer neugegründeten Organisationsform wird im weiteren Verfahrensablauf ggfls. eine Absicherung durch die Muttergesellschaft, Patronatserklärung o. ä., gefordert werden.

Zielgruppe des Unternehmens:

Welche Personen, Gruppen oder Unternehmen sollen mit dem Konzept erreicht und überzeugt werden?

Personalplanung:

Wie viele Mitarbeiter sollen eingestellt werden? In welchen Bereichen ist das Personal besonders wichtig für den Erfolg?

Marketingstrategie:

Auf welchen Wegen und mit welcher Strategie soll das Sporthotel beworben werden?

Abschließend sind die geplanten Investitionen für die Gebäudeausstattung und Inneneinrichtung darzustellen.





6.2 Betreiber- und Nutzungskonzept

Gefordert wird zur Konkretisierung der unter 4.1.1 b) gemachten Angaben und vorgelegten Unterlagen eine detaillierte textliche Beschreibung des Betreiber- und Nutzungskonzepts. Die Anforderungen an den Inhalt sind dem Kapitel 3.2 zu entnehmen. Die Bewerber sollen hinsichtlich des Betreiber- und Nutzungskonzepts für das Sporthotel im Rahmen ihres Angebots Angaben zu den folgenden Aspekten machen:

- Darstellung des angestrebten Nutzungskonzepts mit Angaben zu
 - Veranstaltungsarten sowie der jeweiligen Zielgruppe
 - o Qualität der Veranstaltungen durch die Definition von Standards
 - Auslastungskalkulation, d. h. die Erstellung einer Grobkalkulation über die Anzahl der Veranstaltungen und Angabe wie viele Veranstaltungen welcher Veranstaltungsform geplant werden, inkl. Angabe von Veranstaltungen außer Haus
 - o der thematisch inhaltlichen Ausrichtung des Veranstaltungskonzepts unter Berücksichtigung der speziellen Herausforderungen und Erwartungen des Deutschen Hockey-Bundes
- Darstellung der geplanten Inneneinrichtung und Ausnutzung des Sporthotels sowie des geplanten Standards
- Benennung möglicher Referenzunternehmen, für die Veranstaltungen durchgeführt werden
- Darstellung des geplanten Marketingkonzepts sowie der geplanten Vermarktungsstrategie
- Struktur und Organisation der Bewirtschaftung des Sporthotels. Dies umfasst Angaben zu allen relevanten Bereichen wie Hotelzimmer, Fitnessbereich, Eventfläche, Küche/Catering und Seminarräume
- ggf. Angaben zu Partnern
- Benennung konkreter Anforderungen des Betreibers an das Bauwerk, die sich aus dem Konzept ergeben
- Zustimmung zur Berücksichtigung der Belegungsauslastung durch den DHB und Abgabe einer Erklärung über die Absicht einer Kooperationsvereinbarung mit dem DHB
- Auf welche Weise plant der Bewerber den Mehrwert durch den Hockeypark/DHB für sich zu nutzen?
- Sicherstellung eines 24-stündigen Zugangsrechts für die Teilnehmer des DHB
- Verpflegungskonzept für den DHB (Sicherstellung einer Verpflegung auch außerhalb der üblichen Essenszeiten)





6.3 Anforderungen an eine nachhaltige Nutzung / Bewirtschaftung

Von den Bewerbern ist plausibel zu erläutern, wie das eingereichte Konzept langfristig am Standort betrieben werden kann, dabei ist insbesondere die Flexibilität hinsichtlich der Anpassung an Veränderungen der Kundenwünsche, in der Hotel- und Eventbranche wie auch am Standort von Bedeutung. Die Auseinandersetzung mit der Entwicklung des Hockeyparks zum nationalen Trainingszentrum, wie auch des Umfeldes und das Interesse einer langfristigen Bindung an den Standort sollte erkennbar sein. Dazu sollen mögliche Kooperationen und Synergien mit dem Hockeypark, dem VFL Borussia aber auch den Unternehmen vor Ort skizziert werden.





Anlagen

- 1 Belegungsvereinbarung mit dem Deutschen Hockey Bund
- 2 Planunterlagen Bauwerk (Stand: Januar 2021)*:
 - > Lageplan
 - Grundriss KG
 - > Grundriss EG
 - > Grundriss 1.-3.OG
 - > Grundriss DG
 - > Schnitt/Ansichten
 - > Flächen- und Kubaturberechnung nach DIN 277
 - * Aufgrund des laufenden Planungsprozesses handelt es sich um einen aktuellen Entwurfsstand. Die Unterlagen sind als Zwischenstand zu verstehen. Änderungen der Planung im weiteren Planungsverlauf sind möglich.

