BREMEN
MOIN ZUKUNFT!

AUSSCHREIBUNG EINER DIENSTLEISTUNGSKONZESSION

CAMPINGPLATZ AM STADTWALDSEE
HOCHSCHULRING 1, 28359 BREMEN

WFB WIRTSCHAFTS FÖRDERUNG BREMEN

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Lage des Grundstücks**

2. **Städtebauliche Rahmenbedingungen**
   - 2.1. Vorhandene Bebauung und Nutzung
   - 2.2. Erschließung

3. **Rahmenbedingungen für das Grundstück**
   - 3.1. Grundstücksgröße
   - 3.2. Pachthöhe
   - 3.3. Pachtbeginn
   - 3.4 Geplante und durchgeführte Sanierungsmaßnahmen durch den Verpächter
   - 3.5. Unterpachtverträge

4. **Hinweis zu den Verfahrens- und Verkaufsbedingungen**
   - 4.1. Hinweise zum Vergabeverfahren
   - 4.1.1. Ablauf des Vergabeverfahrens
   - 4.2. Erläuterung des Mindestangebotes
   - 4.3. Inhaltliche Anforderung
   - 4.3.1. Bestandteile der Angebote
   - 4.4. Wertungs- und Zuschlagskriterien
   - 4.5. Auswertung der Angebote (Jury)
   - 4.6. Vergabebedingungen

5. **Angebote**

6. **Bieterfragen**

7. **Vergütung der Angebote**

8. **Bietergemeinschaften**

9. **Verfahrenssprache**

INHALTSVERZEICHNIS

10. **Zuschlags- und Bindefrist**

11. **Ansprechpersonen**

12. **Anlagen**

Einleitung

Die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (nachfolgend WFB genannt) ist im Auftrag der Freien Hansestadt Bremen für die Entwicklung, Stärkung und Vermarktung des Wirtschafts- und Erlebnisstandortes Bremen zuständig. Ihr vorrangiges Ziel ist es, mit ihren Dienstleistungen und Angeboten zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Bremen beizutragen und der bremischen Wirtschaft gute Rahmenbedingungen für den unternehmerischen Erfolg zu bieten.

Die Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch die WFB, führt hier für das Sonstige Sondervermögen Gewerbeflächen (Stadt) ein öffentliches Vermarktungsverfahren für die Vergabe der Dienstleistungskonzession zum Betrieb des 3-Sterne-Campingplatzes am Stadtwaldsee in Bremen durch. Die Vergabe erfolgt auf Basis eines Pachtvertrages mit einer Laufzeit von zunächst 5 Jahren mit Verlängerungsoption.

1. Lage des Grundstücks

Vom Stadtzentrum Bremen in nordöstlicher Richtung liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Technologiepark Universität Bremen und zum Bürgerpark der Campingplatz. Der direkt am Stadtwaldsee gelegene Campingplatz verfügt über eine in den Stadtwaldsee hineinragende Terrasse, die zum Restaurant gehört, das sich im Empfangsgebäude befindet.

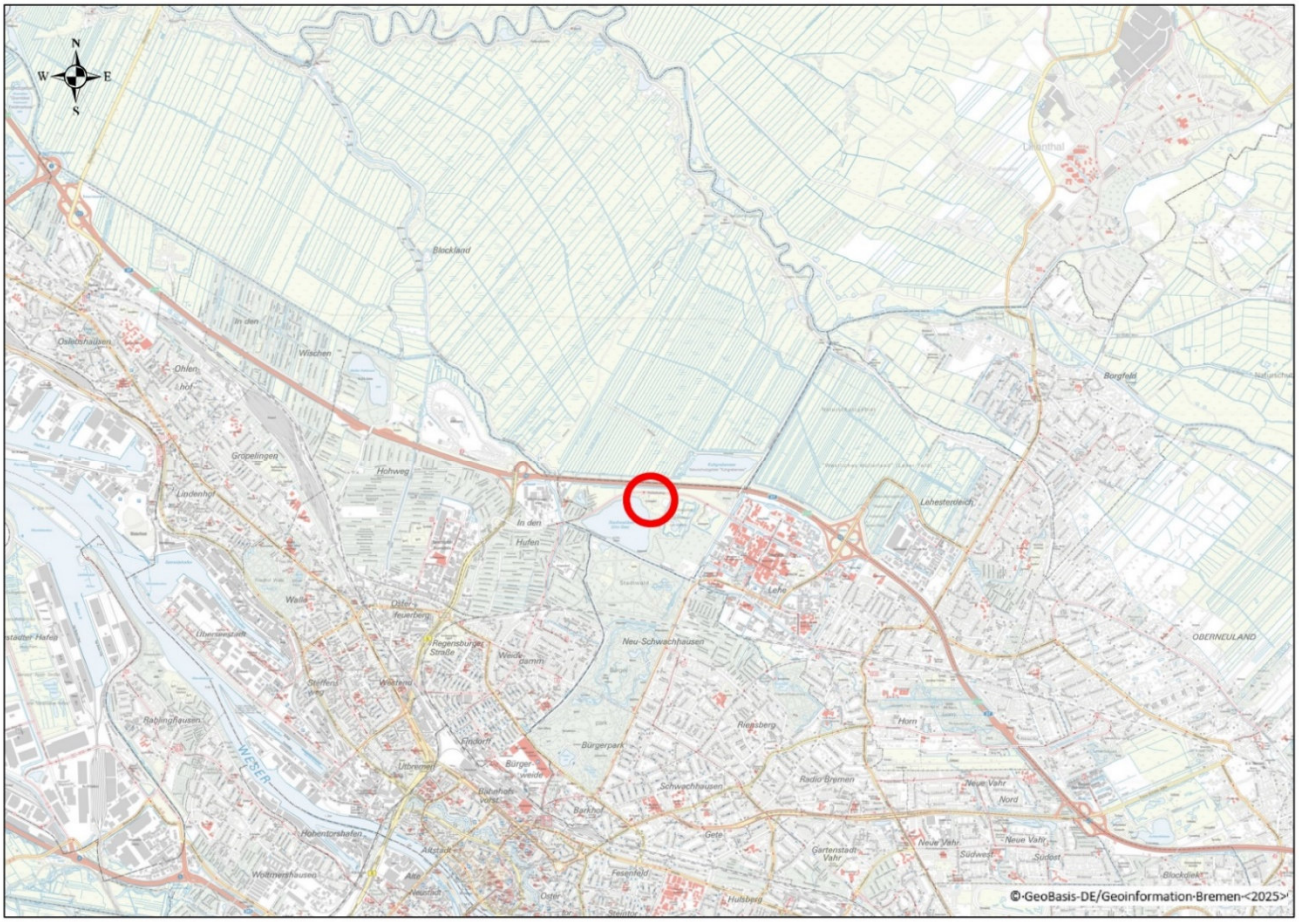

Abbildung 1: Lage Campingplatz und Umgebung

Vom Campingplatz aus gelangt man über einen verschlossenen Hintereingang direkt zum Stadtwaldsee und fußläufig auch zum nahe gelegenen Strandabschnitt.

Zu Fuß oder per Fahrrad kann von hier aus neben der Bremer Innenstadt mit seinen touristischen Destinationen (Informationen auf https://www.bremen.de/tourismus) auch das Blockland erkundet werden, das sich direkt gegenüber dem Campingplatz auf der anderen Seite der Bundesautobahn A 27 befindet. Nähere Informationen zu diesem Naturraum findet man auf der Internetseite www.blockland.de.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Wie auf dem Luftbild zu erkennen ist, befinden sich auf dem Gelände des Campingplatzes im Wesentlichen zwei Gebäude. Es handelt sich dabei um das Empfangsgebäude mit der vorgelagerten Seeterrasse (auf dem Bild links) sowie um das zentral auf dem Campingplatz gelegene Sanitärgebäude. Ein Lageplan ist diesem Exposé als **Anlage 1** beigefügt. Die Grundrissskizzen des Empfangsgebäudes und des Sanitärgebäudes, in dem sich neben den Waschräumen auch eine Küche und ein Aufenthaltsraum befinden, sind dem Pachtvertragsentwurf (**Anlage 2)** als Anlagen 2 und 4 beigefügt.

Darüber hinaus befindet sich noch vor der Schranke, durch die man auf das Campingplatzgelände einfährt, der sogenannte Reisemobilhafen (auf dem Bild oberhalb der Campingplatzzufahrt zu erkennen) mit 20 Stellplätzen. Hier haben Gäste, die mit einem Wohnmobil unterwegs sind, die Möglichkeit, auch für einen kurzen Zeitraum zu übernachten. In diesem Bereich befinden sich münzbetriebene Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie zwischen den Stellplätzen für den Reisemobilhafen und dem Empfangsgebäude die Möglichkeit der Abfallentsorgung.

Abbildung 2: Luftbild mit Restaurant/Empfangsgebäude und Sanitärgebäude

Der Campingplatz selbst bietet insgesamt 153 großzügige Standplätze mit Strom-, Frisch- und Abwasseranschluss sowie einen Zeltplatz für ca. 68 Zelteinheiten. Zurzeit wird der Campingplatz, wie auf der nachstehenden Abbildung dargestellt, genutzt. Dem künftigen Betreiber des Campingplatzes steht es frei, einen eigenen Platzplan entsprechend seinem Konzept zu erstellen.

Abbildung 3: aktueller Platzplan des heutigen Pächters

2.2 Erschließung

Der Campingplatz liegt an der Straße Hochschulring in Bremen und hat die postalische Anschrift Hochschulring 1, 28359 Bremen. Über den Hochschulring erreicht man mit dem Auto in kürzester Zeit die Anschlussstellen Bremen-Überseestadt und Bremen-Horn-Lehe der Bundesautobahn A 27. Von dort aus gelangt man über das Bremer Kreuz in alle Richtungen bzw. Richtung Norden über die A 27 an die Nordsee.

Der ÖPNV gewährleistet durch die Stadtbuslinie 28 (Haltestelle: Campingplatz) und die Straßenbahnlinie 6 (Haltestelle: Universität/NW 1) die Erreichbarkeit der Bremer Innenstadt. Mit dem Fahrrad erreicht man das UNESCO-Welterbe Bremer Rathaus und Roland in 21 Minuten.

3.1 Grundstücksgröße

Das städtische Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung VR 331 Nr. 153/48 hat eine Größe von 53.700 m². Die Grundstücksgrenze ist in Abbildung 4 rot umrandet dargestellt.

Abbildung 4: Grundstück Campingplatz

3.2 Pachthöhe

Für die Verpachtung des Grundstücks Campingplatz liegt eine Wertempfehlung von GeoInformation Bremen vom 09.05.2025 vor, die eine jährliche Pacht für das Grundstück von mindestens € 55.000,00 empfiehlt.

Auf dieser Grundlage wird im Rahmen der Angebotsabgabe erwartet, dass für den Campingplatz in Bremen eine **Mindestpacht** in Höhe von **€ 55.000,00 p.a.** angeboten wird.

3.3 Pachtbeginn

Pachtbeginn ist der 01. Januar 2026.

Die Übergabe des Pachtgegenstandes erfolgt nach vorheriger Mitteilung im Anschluss an die Räumung des Pachtgegenstandes durch den bisherigen Pächter.

- Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Pächterwechsel um einen Betriebsübergang gem. § 613a BGB handeln kann. Insofern können die Arbeitnehmer des bisherigen Pächters dies ggf. geltend machen und eine Fortbeschäftigung verlangen.

3.4 Geplante und durchgeführte Sanierungsmaßnahmen durch den Verpächter

a) Steuerung der Heizung:

Im März 2025 wurde die veraltete und defekte Steuerung der Heizung gegen eine neue Steuerung ausgetauscht. Ein gesamter Austausch der Heizungsanlage war nicht erforderlich.

b) Seeterrasse vor dem Restaurant:

Die Seeterrasse vor dem Restaurant ist abgängig und muss instandgesetzt werden. Die Arbeiten zur Instandsetzung der Seeterrasse sollen im Herbst 2025 beginnen und möglichst bis zum Frühjahr 2026 abgeschlossen sein.

3.5 Unterpachtverträge

Zwischen dem derzeitigen Pächter des Campingplatzes und einem Unterpächter besteht mit Zustimmung der Verpächterin (Stadtgemeinde Bremen) ein Unterpachtvertrag über eine Grünfläche von ca. 10m x 20m am nordwestlich des Empfangsgebäudes gelegenen Parkplatz zum Zwecke des Betriebs einer Tauchstation inklusive einem Stand Up Paddel Verleih. Der Unterpachtvertrag wurde vom derzeitigen Pächter des Campingplatzes gegenüber dem Unterpächter zum 31.12.2025 gekündigt. Der Unterpächter hat großes Interesse an der Fortführung eines Unterpachtverhältnisses für die Tauchstation und dem Stand Up Paddel-Verleih mit dem künftigen Betreiber signalisiert. Vom künftigen Betreiber wird erwartet, dem derzeitigen Unterpächter ein Unterpachtverhältnis zum Betrieb der Tauchstation und des Stand Up Paddel-Verleihs anzubieten und im Betreiberkonzept eine Aussage darüber zu machen, unter welchen Bedingungen und zu welchen angemessenen Konditionen sich der künftige Betreiber eine Fortführung eines Unterpachtverhältnisses vorstellen kann.

Im Weiteren besteht für das Restaurant „Il Lago“ zwischen dem derzeitigen Pächter des Campingplatzes und einem Unterpächter, der das Restaurant betreibt, mit Zustimmung der Verpächterin (Stadtgemeinde Bremen) ein Unterpachtvertrag für das Restaurant sowie für die angrenzende Dienstwohnung und eine weitere Fläche, die vom Restaurantbetreiber als Lagerflächen genutzt werden. Die Nutzung der Lagerflächen sind in der diesem Exposé als **Anlage 3** beigefügten Grundrisszeichnung grün umrandet dargestellt. Der Unterpachtvertrag wurde vom derzeitigen Pächter des Campingplatzes gegenüber dem Unterpächter zum 31.12.2025 gekündigt. Auch hier hat der Unterpächter großes Interesse an der Fortführung eines Unterpachtverhältnisses mit dem künftigen Betreiber. Vom künftigen Betreiber wird erwartet, dem derzeitigen Unterpächter ein Unterpachtverhältnis zum Betrieb des Restaurants anzubieten und im Betreiberkonzept eine Aussage darüber zu machen, unter welchen Bedingungen und zu welchen angemessenen Konditionen sich der künftige Betreiber eine Fortführung eines Unterpachtverhältnisses vorstellen kann.

Außerdem bestehen teilweise längerfristige Verträge mit 20 Saisoncampern, die vom aktuellen Pächter des Campingplatzes zum 31.12.2025 gekündigt werden. Dem künftigen Betreiber des Campingplatzes steht es frei, neue Verträge zu schließen. Sofern der künftige Betreiber neue Verträge anbieten möchte, wird von diesem erwartet, in seinem Betreiberkonzept darzustellen, unter welchen Bedingungen und zu welchen Konditionen ggf. neue Unterpachtverhältnisse vereinbart werden können. Dauercamping oder gar Wohnen auf dem Campingplatz ist in den neu zu schließenden Verträgen explizit auszuschließen. Ebenso sind Anbauten, Pflasterungen, Schuppen und feste Installationen unzulässig und zu verhindern. Entsprechende Regelungen dazu finden sich auch in dem als **Anlage 2** beigefügten Pachtvertragsentwurf.

Die Unterpachtverträge mit der Tauchstation und dem Restaurantbetreiber sowie ein Beispiel der Verträge mit den Saisoncampern sind diesem Exposé als **Anlage 4** beigefügt.

4. Hinweise zu den Verfahrens- und Verkaufsbedingungen

4.1. Hinweise zum Vergabeverfahren

Die Stadtgemeinde Bremen vergibt das Grundstück im Rahmen einer öffentlichen Vermarktung. Die Vergabe der Dienstleistungskonzession erfolgt auf der Grundlage des als **Anlage 2** beigefügten Entwurfs eines Pachtvertrages.

Im Rahmen der Angebotsfrist sind die Bietenden aufgefordert, ein Pachtangebot und ein Betreiberkonzept einzureichen.

Für das Vergabeverfahren ist der nachfolgend dargestellte Ablauf vorgesehen. Die Stadtgemeinde Bremen behält sich jedoch vor, daran Änderungen vorzunehmen, sollte sich dies im Laufe des Vergabeverfahrens als erforderlich oder zweckmäßig erweisen.

4.1.1. Ablauf des Vergabeverfahrens

Die öffentliche Vermarktung wird in einzelnen nationalen Printmedien, in den sozialen Medien sowie auf der Homepage der WFB bekannt gemacht. Interessierte Bietende werden in der Bekanntmachung aufgefordert, ihre Teilnahme an dem Vergabeverfahren gegenüber der WFB bis zum **20. Juni 2025** per Brief oder per E-Mail an die unter Ziffer 11. angegebenen Adressen/E-Mail-Adressen zu erklären. In der Teilnahmeerklärung sind die vollständigen Kontaktdaten eines Ansprechpartners der interessierten Bietenden anzugeben. Ein Muster der Teilnahmeerklärung ist diesem Exposé als **Anlage 5** beigefügt.

Sofern die Teilnahmeerklärung rechtzeitig eingegangen ist, erhalten interessierte Bietende mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe die vollständigen Ausschreibungsunterlagen per E-Mail in Form eines Links, der auf die WFB-Cloud zugreift, zugesandt. Die Unterlagen werden an die am Vergabeverfahren beteiligten Bietenden gleichzeitig versandt.

Interessierten Bietenden, die einen Teilnahmeantrag eingereicht haben, wird angeboten, das Grundstück im Zeitraum vom **30. Juni 2025 bis zum 11. Juli 2025** nach Abstimmung eines Termins zu besichtigen. Termine sind mit den unter Ziffer 11 dieses Exposees genannten Kontaktpersonen unter den dort angegebenen Kontaktdaten abzustimmen.

Die am Vergabeverfahren teilnehmenden Bietenden sind zur Abgabe eines Angebotes gemäß den Bedingungen aus diesem Exposé nebst Anlagen aufgefordert. Fristablauf für die Einreichung der Angebote ist der **15. August 2025, 12.00 Uhr**.

Anschließend werden die Angebote geprüft und bewertet. Sie werden von der WFB zunächst formal geprüft. Die ordnungsgemäßen und ausschreibungskonformen Angebote werden dann bewertet. Eine Jury unterbreitet anhand von Zuschlagskriterien einen Bewertungsvorschlag. Die Zuschlagskriterien setzen sich zusammen aus der Höhe des angegebenen Pachtangebotes (51 %) und dem Betreiberkonzept (49 %).

Nach Vorliegen des Bewertungsvorschlages der Jury erfolgt die Zuschlagserteilung an denjenigen Bieter, der nach Maßgabe des Vorstehenden das annehmbarste Angebot unterbreitet hat. Die Vergabeentscheidung (der Zuschlag) wird durch die Vergabestelle, in diesem Fall durch die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH getroffen. Erfolgt keine Vergabeentscheidung, kann die Ausschreibung aufgehoben werden.

Im Anschluss an die Vergabeentscheidung wird der Pachtvertrag von den Vertragsparteien unterzeichnet. Die nicht berücksichtigten Bieter werden zuvor rechtzeitig in Anlehnung an § 101 a GWB informiert.

4.2. Erläuterung des Mindestgebotes

Für die Verpachtung des Grundstücks Campingplatz liegt eine Wertempfehlung von GeoInformation Bremen vom 09.05.2025 vor, die eine jährliche Pacht für das Grundstück von mindestens € 55.000,00 empfiehlt.
Auf dieser Grundlage wird im Rahmen der Angebotsabgabe erwartet, dass für den Campingplatz in Bremen eine **Mindestpacht** in Höhe von **€ 55.000,00 p.a.** angeboten wird.

Die Abgabe von Minderangeboten auf die oben genannte Mindestpacht führt dazu, dass das Angebot insgesamt als nicht ausschreibungskonform gewertet und aus dem Ausschreibungsverfahren ausgeschlossen wird.

Mit Abgabe des Angebotes haben die Bietenden zu erklären, dass sie bereit sind, einen Pachtvertrag auf Basis des Entwurfs abzuschließen, der diesem Exposé als **Anlage 2** beigefügt ist.

4.3. Inhaltliche Anforderung

4.3.1 Bestandteile der Angebote

Die Bietenden werden hiermit aufgefordert, bis zum **15. August 2025, 12.00 Uhr,** ein Angebot abzugeben.

Dieses Angebot ist gerichtet auf den Abschluss des als **Anlage 2** beigefügten Entwurfs eines Pachtvertrages. Es muss

- das ausgefüllte Angebotsschreiben gemäß **Anlage 6** und den unterzeichneten als **Anlage 2** beigefügten Entwurf des Pachtvertrages,
- die Angabe der Pachthöhe im Angebotsschreiben (Punkt 4.2. Exposé; **Anlage 6**),
- das Betreiberkonzept,
- eine SCHUFA-Bonitätsauskunft sowie einen Eigenkapitalnachweis/eine Bankbestätigung (gemäß den nachfolgenden Vorgaben) und
- eine unterschriebene Mindestlohnerklärung (**Anlage 7**)
- im Falle von Bietergemeinschaften: unterzeichnete „Bietergemeinschaftserklärung“ gemäß Formblatt (**Anlage 8**)

enthalten.

a) Eignung

Die Bietenden haben durch ausführliche Eigenerklärung zu erläutern, inwieweit sie besonders geeignet sind, einen Campingplatz dieser Größe und Qualität zu betreiben.

Zum Nachweis ihrer wirtschaftlichen Vertrauenswürdigkeit haben die Bietenden mit ihrem Angebot zudem eine SCHUFA-Bonitätsauskunft vorzulegen.

b) Eigenkapitalnachweis/Bankbestätigung

Wenn das Gesamtinvestitionsvolumen aus Eigenmitteln erbracht wird, haben die Bietenden einen geeigneten Eigenkapitalnachweis zu erbringen.

Sofern die Bietenden für die Aufnahme des Betriebs des Campingplatzes eine Finanzierung eines Bank-/Kreditinstitutes benötigt, haben sie des Weiteren eine Bankbestätigung als Schreiben an die Vergabestelle beizufügen, einzureichen vom Bietenden, in der die/das vom Bietenden auszuwählende(n) Bank(en)/Kreditinstitut(e) über das Gesamtfinanzierungsvolumen sinngemäß folgendes bestätigt / bestätigen:

„Gemäß dem vorliegenden Schreiben beabsichtigt die Firma – Firmenname – (Anmerkung: Bieter/ Bietergemeinschaft oder das für die Finanzierung zuständige Mitglied der Bietergemeinschaft) den Campingplatz in Bremen, Hochschulring 1, zu betreiben. Das dafür bezifferte Gesamtinvestitionsvolumen beträgt nach den Angaben des Bietenden XX €. Bei einem Eigeneinsatz von € YY verbleibt ein Finanzierungsvolumen von € ZZ. Gern bestätigen wir Ihnen, dass die Firma – Firmenname – (Anmerkung: Bieter/ Bietergemeinschaft oder das für die Finanzierung zuständige Mitglied der Bietergemeinschaft) ein Finanzierungsvolumen in Höhe von € ZZ aus unserer derzeitigen Betrachtung aufbringen und darüber hinaus nachhaltig bedienen könnte.

Eine endgültige Finanzierungsbestätigung, auch hinsichtlich der Konditionen sowie der Absicherung, können wir erst nach der Erörterung weiterer Details und der Zustimmung durch unsere Gremien übernehmen."

c) Betreiberkonzept

In dem Betreiberkonzept ist entsprechend den in diesem Exposé in Ziffer 4.4. dargestellten Anforderungen ausführlich zu beschreiben, wie der Campingplatz betrieben werden soll.

Die abzugebenden Angebote sind von den Bietenden einschließlich der geforderten Unterlagen, Nachweise und Konzepte vollständig und fristgerecht einzureichen. Nicht rechtzeitig abgegebene Angebote finden im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung. Fehlende Unterlagen sind auf Anforderung durch die WFB kurzfristig nachzureichen. Sollten fehlende Unterlagen trotz Nachfristsetzung nicht eingereicht werden, kann die Bewerbung unberücksichtigt bleiben.

Der Entwurf eines Pachtvertrages ist diesem Exposé als **Anlage 2** beigefügt. Mit Abgabe des Angebotes haben die Bietenden zu bestätigen, dass sie bereit sind, den beigefügten Pachtvertrag zu unterzeichnen. Gegebenenfalls erforderliche Änderungen sind nur mit Zustimmung der Verpächterin möglich. Kann eine Einigung nicht herbeigeführt werden, erfolgt der Abschluss des Pachtvertrages mit dem im Vergabeverfahren nächstplatzierten Bietenden.

4.4. Wertungs- und Zuschlagskriterien

Im Rahmen der Angebotsfrist sind die Bietenden aufgefordert, ein Pachtangebot und ein Betreiberkonzept, einzureichen.

Dabei erfolgt die Auswahl des Pächters nach Maßgabe folgender Kriterien mit der jeweils angegebenen Gewichtung:

Kriterium	**Gewichtung in %**
Pachtangebot	51% (max. 100 Punkte)
Betreiberkonzept	49% (max. 100 Punkte)

Betreiberkonzept (Unterkriterien)

3-Sterne-Standard	max. 25 Pkt.
Vermarktung als Touristencampingplatz	max. 25 Pkt.
Service-Qualität auf dem Campingplatz	max. 25 Pkt.
Freizeitgestaltung/touristische Aktivitäten	max. 25 Pkt.

Pachtangebot – Gewichtung mit 51 %

Bezogen auf das Kriterium „Pachtangebot“ erfolgt die Bewertung nach dem genannten Punktesystem. Das Höchst-Pachtangebot erhält 100 Punkte. Gebote die unterhalb des Höchst-Pachtangebotes liegen, erhalten eine entsprechend niedrigere Punktzahl (Pacht / Höchstpreis x 100).

Sofern im Rahmen der Angebotsabgabe Pachtangebote abgegeben werden, die unterhalb der unter Ziffer 4.2. genannten Mindestpacht liegen, werden diese Angebote wegen Unterschreitung der Verkehrswertempfehlung der GeoInformation Bremen vom Ausschreibungsverfahren ausgeschlossen.

Betreiberkonzept – Gewichtung mit 49 **%**

Gemäß den oben genannten Unterkriterien wird die Qualität des eingereichten Betreiberkonzeptes bewertet. Dabei erhält das Betreiberkonzept mit dem insgesamt besten Angebot und der besten Qualität die höchste Bewertung (nicht notwendig 100 Punkte). Auch auf die (in Relation zu den Mitbewerbern) beste Erfüllung des jeweiligen Unterkriteriums muss nicht die jeweils höchste Punktzahl vergeben werden.

Für das eingereichte Betreiberkonzept werden - getrennt nach den o. g. Unterkriterien - Wertungspunkte wie folgt vergeben (Höchstpunktzahl kann mehrfach vergeben werden):

Wertungspunkte	Bedeutung
5/5 der max. Punkte	ausgezeichnet
4/5 der max. Punkte	über den Erwartungen
3/5 der max. Punkte	erwartungsgemäß
2/5 der max. Punkte	unter den Erwartungen
1/5 der max. Punkte	weit unter den Erwartungen
0 Punkte	keine Angaben

Angebote, deren Betreiberkonzept im Rahmen der Bewertung nicht insgesamt mindestens 50 Punkte erreichen, werden ausgeschlossen!

Unterkriterien:

a) 3-Sterne-Standard – max. 25 Punkte:

Der BVCD hat nach einer Begehung im März 2025 den Campingplatz mit 3 Sterne bewertet. Vor diesem Hintergrund wird von dem künftigen Betreiber des Campingplatzes erwartet, dass der Betrieb in der Weise erfolgt, dass der derzeitige 3-Sterne-Standard nach der BVCD- und DTV-Campingplatz-Klassifizierung dauerhaft erhalten bleibt bzw. im Idealfall noch verbessert wird. Vom künftigen Betreiber des Campingplatzes wird erwartet, in seinem Betreiberkonzept darzustellen, in welcher Weise diese Anforderung erfüllt werden soll bzw. durch welche weiteren Maßnahmen die Klassifizierung ggf. auch verbessert werden könnte. Der Erhebungs- und Bewertungsbogen der Campingplatz-Klassifizierung des BVCD und des DTV sowie die Erläuterungen zur Anwendung des Bewertungsbogens sind diesem Exposé als **Anlagen 9 und 10** beigefügt.

Regelungen zur Erhaltung des 3-Sterne-Standards sind in dem mit dem künftigen Betreiber zu schließendem Pachtvertrag enthalten.

b) Vermarktung als Touristen Campingplatz – max. 25 Punkte

Von dem künftigen Betreiber des Campingplatzes wird erwartet, dass der Campingplatz konzeptionell primär als Touristen-Campingplatz mit einem Anteil von maximal 40 % Saisoncampern betrieben wird. In diesem Zusammenhang wird auch erwartet, dass die Vermarktung des Campingplatzes regional und überregional in Kooperation mit Bremen Tourismus - Eine Abteilung der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH - erfolgt. Auch hierzu sind vertragliche Regelungen in dem Pachtvertrag

vorgesehen. Vom künftigen Betreiber des Campingplatzes wird erwartet, dass er im Betreiberkonzept darstellt, in welcher Weise diese Anforderung erfüllt werden soll.

c) Service-Qualität auf dem Campingplatz – max. 25 Punkte

Von dem zukünftigen Betreiber des Campingplatzes wird erwartet, in seinem Betreiberkonzept ausführlich darzustellen, wie die Service-Qualität auf dem Platz noch verbessert werden kann. Es werden Aussagen zu Öffnungszeiten des Campingplatzes, der Rezeption und des vor Ort in der Rezeption betriebenen Kiosk sowie Aussagen zur Qualifikation und Erfahrung des auf dem Campingplatz vom zukünftigen Betreiber eingesetzten Personals erwartet.

Im Weiteren ist im Betreiberkonzept die Aufrechterhaltung eines gastronomischen Angebotes in Abstimmung mit dem Unterpächter des vor Ort betriebenen Restaurants für Frühstück, Mittag- und Abendessen darzustellen sowie, wie bereits unter Punkt 3.5 aufgeführt, darzustellen, unter welchen Bedingungen und zu welchen Konditionen sich der künftige Betreiber eine Fortführung eines Unterpachtverhältnisses sowohl für das Restaurant als auch für die vom Restaurantbetreiber als Lagerfläche genutzte angrenzende Dienstwohnung vorstellen kann. Insbesondere ist die Pachthöhe p.a. zu benennen. Sofern der künftige Betreiber die angrenzende Dienstwohnung für eigene Zwecke zum Betrieb des Campingplatzes benötigen sollte, sind im Betreiberkonzept alternative Abstellflächen für das Restaurant darzustellen.

Hierzu werden vertragliche Regelungen in dem Pachtvertrag getroffen.

d) Freizeitgestaltung/Touristische Aktivitäten – max. 25 Punkte

In dem Betreiberkonzept sollte darüber hinaus ausführlich beschrieben werden, welche weiteren Aktivitäten entwickelt werden sollen, um zum Beispiel die Freizeitgestaltung der Gäste zu unterstützen. Dabei sollte insbesondere ein Bezug zu den touristischen Anziehungspunkten Bremens geschaffen werden.

Im Weiteren ist darzustellen, unter welchen Bedingungen und zu welchen Konditionen sich der künftige Betreiber eine Fortführung eines Unterpachtverhältnisses mit der Tauchstation inklusive dem Stand-Up Paddel Verleih vorstellen kann. Insbesondere ist die Pachthöhe p.a. zu benennen.

4.5. Auswertung der Angebote (Jury)

Die WFB übernimmt die formale Prüfung der Angebote als Voraussetzung für die Berücksichtigung im weiteren Verfahren.
Die Bewertung des Betreiberkonzepts erfolgt durch eine Jury, die sich aus folgenden Personen zusammensetzt:

Frau Simone Geßner	Die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation – oder Stellvertreter/in
Herr Michael Spring	WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH – oder Stellvertreter/in
Frau Inga Köstner	Ortsamt Horn-Lehe – oder Stellvertreter/in

Die inhaltliche Bewertung der eingegangenen Angebote wird im Rahmen des der Jury zustehenden Beurteilungsspielraumes auf Grundlage der o.a. Kriterien vorgenommen.

Sollten nach Auswertung der Kriterien (Betreiberkonzept und Pachtangebot**)** zwei oder mehr Gebote die gleiche Punktzahl erreichen und damit gemeinsam auf Platz 1 liegen, wird (nur) diesen Bietenden die Möglichkeit gegeben, innerhalb einer sodann festzulegenden Frist ein erneutes Angebot abzugeben. Diese Angebote würden wie o. a. erneut ausgewertet werden.

4.6. Vergabebedingungen

Eine Verpflichtung der Stadtgemeinde Bremen zum Abschluss eines Pachtvertrages wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Stadtgemeinde Bremen ist berechtigt, das Verfahren jederzeit auch zu beenden.

Hiermit informieren wir Sie, dass die im Rahmen der Ausschreibung eingereichten Angebote an eine unabhängige Jury weitergeleitet werden. Diese Jury besteht aus ausgewählten Fachleuten, die Ihre Unterlagen vertraulich und gemäß den geltenden Datenschutzbestimmungen prüfen. Die WFB behandelt die Bietenden im Rahmen des Verfahrens gleich. Sie wird Angebote oder vertrauliche Informationen eines Bietenden nicht an die anderen Bietenden weitergeben. Die erhaltenen Informationen werden ausschließlich im Rahmen des Vergabeverfahrens verwendet, im Einklang mit dem

Grundsatz der Zweckbindung gemäß Artikel 5 Absatz 1 Buchstabe b der DSGVO. Die Verarbeitung der Daten erfolgt somit ausschließlich zum Zweck der Bewertung der eingereichten Angebote.

Sollte es aus Gründen, die aus der Verantwortungssphäre des zum Zuschlag ausgewählten Bietenden stammen, mit diesem nicht zum Abschluss eines Pachtvertrages kommen, behält sich die Stadtgemeinde Bremen vor, mit einem der verbliebenen Bietenden einen Pachtvertrag abzuschließen. Maßstab für die Auswahl des nachrangigen Bietenden bleibt die durchgeführte Angebotswertung dieses Exposees.

Ein geeigneter schriftlicher Eigenkapitalnachweis oder eine schriftliche Bestätigung der finanzierenden Bank oder Sparkasse über die Finanzierung der beabsichtigten Gesamtinvestition ist Voraussetzung für den Abschluss des Pachtvertrages.

Nach Zuschlag und Zustimmung durch die Stadtgemeinde Bremen wird das Grundstück an den erfolgreichen Bietenden verpachtet.

5. Angebote

Die Bietenden sind hiermit aufgefordert, unter Verwendung des Angebotsformblattes unter Vorlage der darin bestimmten Anlagen ein Angebot zu unterbreiten und dieses in **2-facher Ausfertigung** bis zum **15. August 2025, 12.00 Uhr,** beim Sondervermögen Gewerbeflächen, c/o WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, Ansgaritorstraße 11, 28195 Bremen, einzureichen. Das Angebot ist schriftlich in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift

„Bitte nicht öffnen – Angebot Campingplatz Bremen“

einzureichen.

Hinsichtlich der Einreichung des Angebotes in zweifacher Ausfertigung ist das Angebot und deren Anlagen **einmal** komplett ausgedruckt und die **zweite** Ausfertigung in digitaler Form auf einem USB-Stick gespeichert (Bitte auch hier die vollständige Angebotsübermittlung beachten!) zu übersenden. Eine elektronische Angebotsübermittlung per E-Mail ist ausgeschlossen.

Das Angebot besteht aus folgenden Bestandteilen:

1. ausgefülltes und unterzeichnetes Angebotsschreiben (gem. **Anlage 6**)
2. unterzeichneter (Schriftform) Pachtvertrag gemäß vorgelegtem Entwurf (gem. **Anlage 2**)
3. ausführliche Eigenerklärung zur erforderlichen Eignung zur Führung des 3-Sterne Campingplatzes
4. Vorlage einer SCHUFA-Bonitätsauskunft sowie eines Eigenkapitalnachweises/einer Bankbestätigung; Die Bankbestätigung ist als Schreiben an die Vergabestelle beizufügen, einzureichen vom Bietenden, in der die/das vom Bietenden auszuwählende(n) Bank(en)/Kreditinstitut(e) über das Gesamtfinanzierungsvolumen sinngemäß folgendes bestätigt / bestätigen:

   Gemäß dem vorliegenden Schreiben beabsichtigt die Firma – Firmenname – (Anmerkung: Bieter/ Bietergemeinschaft oder das für die Finanzierung zuständige Mitglied der Bietergemeinschaft) den Campingplatz in Bremen, Hochschulring 1, zu betreiben. Das dafür bezifferte Gesamtinvestitionsvolumen beträgt nach den Angaben des Bieters XX €. Bei einem Eigeneinsatz von € YY verbleibt ein Finanzierungsvolumen von € ZZ. Gern bestätigen wir Ihnen, dass die Firma – Firmenname – (Anmerkung: Bieter/ Bietergemeinschaft oder das für die Finanzierung zuständige Mitglied der Bietergemeinschaft) ein Finanzierungsvolumen in Höhe von

€ ZZ aus unserer derzeitigen Betrachtung aufbringen und darüber hinaus nachhaltig bedienen könnte.

Eine endgültige Finanzierungsbestätigung, auch hinsichtlich der Konditionen sowie der Absicherung, können wir erst nach der Erörterung weiterer Details und der Zustimmung durch unsere Gremien übernehmen."

5. Vorlage eines Betreiberkonzeptes, das die unter Ziffer 4.4. des Exposés dargestellten Anforderungen erfüllt
6. Vorlage einer unterschriebenen Mindestlohnerklärung (**Anlage 7**)
7. Im Falle von Bietergemeinschaften: Vorlage der unterzeichneten „Bietergemeinschaftserklärung" gemäß Formblatt (**Anlage 8**)
8. Angabe eines Ansprechpartners (Name, Adresse, Telefonnummer, Email-Adresse).

6. Bieterfragen

Bieterfragen sind zulässig, sofern diese spätestens bis zum **08. August 2025** eingehend bei der WFB gestellt werden.

Bieterfragen sind ausschließlich per E-Mail an die unter nachfolgender Ziffer 11. genannten Ansprechpartner zu richten.

Bieterfragen, die der WFB auf andere Weise mitgeteilt werden, werden nicht beantwortet.

Die Antworten auf die Bieterfragen werden allen potenziellen Bietenden ausschließlich per E-Mail zugeleitet.

7. Vergütung der Angebote

Für die Angebotserstellung einschließlich der mit dem Angebot vorzulegenden Unterlagen wird keine Vergütung, Entschädigung oder sonstige Kostenerstattung gewährt.

8. Bietergemeinschaften

Die WFB weist darauf hin, dass die nachträgliche Bildung von Bietergemeinschaften nicht zugelassen wird.

Im Falle von Bietergemeinschaften ist mit dem Angebot eine ausgefüllte Bietergemeinschaftserklärung (gemäß Vordruck, **Anlage 8**) vorzulegen.

9. Verfahrenssprache

Angebote, sämtliche Anlagen und Unterlagen sowie sämtliche Korrespondenz sind in deutscher Sprache (respektive mit deutscher Übersetzung) vorzulegen bzw. zu führen.

10. Zuschlags- und Bindefrist

Die Bietenden bleiben an ihre Angebote bis zum **31. Dezember 2025** gebunden. Es ist vorgesehen, das Ausschreibungsverfahrens bis zum **31. Dezember 2025** abzuschließen.

11. Ansprechpersonen

Für Rückfragen stehen als Ansprechpersonen

Herr Frank Flottau

Telefon: 0421/9600-578

E-Mail: frank.flottau@wfb-bremen.de

und

Frau Claudia Gernand

Telefon: 0421/9600-560

E-Mail: claudia.gernand@wfb-bremen.de

gern zur Verfügung.

12. Anlagen

1. Lageplan Campingplatz
2. Entwurf Pachtvertrag
3. Grundriss Empfangsgebäude mit Einzeichnung Lagerflächennutzung Restaurant
4. Unterpachtvertag Tauchstation und Restaurant sowie ein Muster vom Unterpachtvertrag mit den Saisoncampern
5. Teilnahmeerklärung
6. Formular Angebotsschreiben
7. Formular Mindestlohnvereinbarung
8. Formular Bietergemeinschaftserklärung
9. Erhebungs- und Bewertungsbogen der Campingplatz-Klassifizierung des BVCD und des DTV
10. Erläuterungen zur Anwendung des Bewertungsbogens