



Flughafen München GmbH

LV-Nr. 2024-1004006

Betreiber (Managementvertrag) Arena-Hotel

1. Auftraggeber

Flughafen München GmbH
Nordallee 25
85326 München- Flughafen
Tel.: +49 (0) 89 / 975 – 61251

2. Gegenstand der Auftragsvergabe

2.1. Kurzbeschreibung Arenahotel

Auf einem außerhalb des Flughafenareals gelegenen Grundstück ist die Errichtung eines hochmodernen, multifunktionalen Veranstaltungs-, Tagungs- und Kongresszentrums (Multifunktionsarena) geplant. Diese Multifunktionsarena, welche eine Besucherkapazität von ca. 20.000 Besuchern aufweist, wird einen klaren Fokus auf große und sehr große Veranstaltungen im Live-Segment haben. Neben der Multifunktionsarena ist auf dem Grundstück auch die Errichtung eines zusätzlichen Hotels (Arenahotel) sowie eines Parkhauses mit einer Kapazität von ca. 1.200 bis 1.400 Stellplätzen geplant.

Die Flughafen München GmbH (FMG) wird das Arenahotel im Upper Midscale bis Upscale Segment in Anlehnung an ein 4-Sterne-Lifestyle-Hotel (Deutsche Hotelklassifizierung des DEHOGA) mit ca. 199 Zimmern und einer Brutto-Grundfläche (BGF) von ca. 9.500 m² betreiben. Art und Umfang der Leistung

Der ausgeschriebene Manager soll das Hotel im Namen und auf Rechnung der FMG nach Maßgabe eines Managementvertrages im Zuge einer ordnungsgemäßen kaufmännischen Betriebsführung im Upper Midscale bis Upscale Segment in Anlehnung an ein 4-Sterne-Lifestyle-Hotel (Deutsche Hotelklassifizierung des DEHOGA) führen. Im Gegenzug erhält der Manager eine Betriebsführungsvergütung.

Gegenstand der vorliegend ausgeschriebenen Managementleistungen sind insbesondere folgende Leistungen, die vom Vertragspartner im Auftragsfall zu erbringen sind:



- [aa] das Festlegen von allen Hotelpreisen und –rabatten und anderen Bedingungen und Strategien in Bezug auf die Benutzung der Gästezimmer sowie der anderen Einrichtungen und Dienstleistungen des Hotels;
- [bb] das Kassieren von Umsätzen aus dem Betrieb des Hotels sowie das Einsammeln von Steuern von Gästen und Kunden des Hotels und die Weitergabe dieser teuern zur verantwortlichen Regierungsstelle;
- [cc] die Bezahlung von Verbindlichkeiten aus dem Einkauf von Waren und Dienstleistungen und für operative und strukturelle Investitionsmaßnahmen, die aus dem Betrieb des Hotels entstehen;
- [dd] die Planung und Ausführung des Hotelbetriebes während der Vertragslaufzeit;
- [ee] die Kontrolle und Administration aller Bankkonten des Hotels;
- [ff] die Erstellung aller Strategien und Prozesse in Bezug auf das Personal des Hotels sowie die Unterstützung des Eigentümers bei der Verwaltung aller Personalunterlagen;
- [gg] die Erstellung und Anpassung, falls notwendig, von administrativen Strategien und Prozessen einschließlich der Strategien und Prozesse zur Kontrolle der Umsätze und Ausgaben;
- [hh] die Durchführung bzw. Überwachung von Instandhaltungsmaßnahmen, Reparaturen und strukturellen Investitionsmaßnahmen des Hotels;
- [ii] die Planung und das Durchführen von Mitarbeiterschulungen;
- [jj] die Auswahl und den Einkauf von allen Betriebsmitteln, technologischen Ausstattungen und an-deren Waren und Dienstleistungen, die für den Betrieb des Hotels benötigt werden;
- [kk] die Verhandlung, Unterzeichnung, Verwaltung und Kündigung von allen Verträgen mit Gästen und Kunden in Bezug auf die Benutzung der Gästezimmer und anderen Einrichtungen und Dienstleistungen des Hotels, sowie mit allen Zulieferern, Lizenzgebern, Anbietern von elektronischen Zahlungsmitteln und anderen Dienstleistern, die für den Betrieb des Hotels notwendig sind;
- [ll] die Ausführung von Öffentlichkeits- und Werbearbeiten und die Vereinbarung und Überwachung von lokalen Public Relations, Werbung und Marketing Programmen;
- [mm] das Lösen operativer Probleme, das Unterbreiten von Vorschlägen zur Verbesserung operativer Aspekte und die Handhabung von Gästebeschwerden;
- [nn] die Gewährleistung der Verkehrssicherheit;



[oo] die Bereitstellung aller Speisen und Getränken für die Gäste und Kunden des Hotels;

[pp] die Beibehaltung der Rechtsanwälte und anderer Berater, und die Aufnahme von Rechtsstreitigkeiten, die im Bezug zum operativen Geschäft des Hotels stehen; und

[qq] sonstige Tätigkeiten, die im Betrieb von Markenhotels gewöhnlich und handelsüblich sind.

[rr] Nachhaltiges Wirtschaften gemäß der vorzulegenden ESG-Policy (Environment, Social, Governance).

2.2. Ausführungszeitraum

Ausgeschrieben wird ein Managementvertrag mit einer marktüblichen Mindestlaufzeit von 15 Jahren plus Verlängerungsoptionen (3-fache Verlängerung um jeweils 5 Jahre) zugunsten des Auftraggebers. Der Auftraggeber wird vom Vertragspartner eine Betriebsergebnisgarantie fordern.

3. Eignungsanforderungen

3.1. Mindestanforderungen an Bewerber

Die Hotelbetreibergesellschaft verfügt über ein Portfolio bestehend aus mindestens 300 Hotels in Europa und 1.000 Hotels weltweit, ein damit einhergehendes globales Distributions- und Vertriebssystem, ein Loyalitätsprogramm, welches gesamt mehr als 20 Mio. Mitglieder zählt sowie umfangreiche Erfahrung im Betrieb von Hotels auf Basis von Managementverträgen. Im Markenportfolio befindet sich mindestens eine Marke, welche einen erkennbaren Lifestyle-Bezug aufweist. Darüber hinaus weist die Hotelbetreibergesellschaft Erfahrung im Betrieb von mindestens einem Hotel auf, welches einen Konzeptbezug zu einer in Nähe befindlichen Veranstaltungsstätte verfügt.

Der Schutz unserer Umwelt und des Klimas (Environment), die Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts (Social) und die Gewährleistung einer soliden und nachhaltigen Unternehmensführung (Governance) ist die Grundlage der Zusammenarbeit. Dementsprechend gilt als Mindestanforderung die Vorlage einer ESG-Policy auf Konzernebene.



3.2. Persönliche Lage des Bewerbers

Eigenerklärung des Bewerbers

- a) dass der Bewerber in den letzten zwei Jahren nicht aufgrund eines Verstoßes gegen Vorschriften (z. B. § 23 AEntG, § 21 MiLoG oder Vorschriften wegen illegaler Beschäftigung von Arbeitskräften), die zu einer Eintragung im Gewerbezentralregister geführt hat, mit einer Freiheitsstrafe von mehr als drei Monaten oder einer Geldstrafe von mehr als 90 Tagessätzen oder einer Geldbuße von mehr als 2.500 EUR belegt worden ist

- b) dass der Bewerber nicht zahlungsunfähig ist, dass über das Vermögen des Bewerbers kein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares Verfahren beantragt oder eröffnet worden ist, dass die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse nicht abgelehnt worden ist, sich der Bewerber nicht im Verfahren der Liquidation befindet oder seine Tätigkeit eingestellt hat.

- c) dass der Bewerber im Rahmen der beruflichen Tätigkeit nicht nachweislich eine schwere Verfehlung begangen hat, durch die die Integrität des Bewerbers in Frage gestellt wird, § 124 Abs. 1 Nr. 3 GWB; das Verhalten einer rechtskräftig verurteilten Person ist einem Unternehmen zuzurechnen, wenn diese Person als für die Leitung des Unternehmens Verantwortlicher gehandelt hat; dazu gehört auch die Überwachung der Geschäftsführung oder die sonstige Ausübung von Kontrollbefugnissen in leitender Stellung.

- d) dass für den Bewerber kein im Sinne des § 22 Abs. 1 und Abs. 2 des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG) relevanter rechtskräftig festgestellter Verstoß gegen das LkSG vorliegt.

- e) Ausgefüllte Vertraulichkeitserklärung (als Bestandteil des Bewerbungsboogens)

3.3. Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

Eigenerklärung über den Umsatz (EUR, netto) des Bewerbers der auf Leistungen entfällt, die mit den vorliegend ausgeschriebenen Leistungen (Betrieb eines Hotels) vergleichbar sind, aufgeteilt für folgenden abgeschlossenen Geschäftsjahre: 2018, 2019, 2021, 2022, 2023. Auf die Abfrage des Geschäftsjahres 2020 wird bewusst pandemiebedingt verzichtet.



3.4. Hotelfachliche Leistungsfähigkeit bzw. technische Leistungsfähigkeit

[im Folgenden bezieht sich der Begriff „Unternehmen“ oder „Bewerber“ auf die sich bewerbende Hotelbetreibergesellschaft und nicht auf ein einzelnes Hotel]

- a) Benennung der Anzahl aller Arbeitskräfte des Bewerbers sowie Anzahl der Arbeitskräfte des Bewerbers in Deutschland.
- b) Darstellung der Geschäftsbereiche des Bewerbers, z.B. durch Vorlage eines Organigramms [Gliederungsplans] des Unternehmens, insbesondere für die Zuständigkeiten, in die die hier ausgeschriebenen Leistungen fallen.
Außerdem: Darstellung eines Organigramms der Unternehmensgruppe [Konzern] mit Darstellung, wie sich der Bewerber in die Unternehmensgruppe [Konzern] eingliedert.
- c) Referenzprojekte
Eigenerklärung zu relevanten Referenzprojekten aus den vergangenen 60 Monaten vor Veröffentlichung der vorliegenden Bekanntmachung, bei denen in Art und Umfang mit der vorliegend ausgeschriebenen Leistung vergleichbare Leistungen durchgeführt wurden.

Es werden folgende Angaben erwartet für jedes Referenzprojekt des Bewerbers und für jedes Referenzprojekt der Unternehmensgruppe [Konzern], der der Bewerber angehört:

- Projektbezeichnung und Standort / Lage des Referenzprojekts,
- Die Benennung eines Ansprechpartners beim Auftraggeber mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse bleibt zur Überprüfung der Referenz vorbehalten
- Kurzbeschreibung der Art der erbrachten Leistungen mit folgenden Angaben: Benennung der vertraglichen Grundlage der Leistungserbringung (z.B. Managementvertrag), Beschreibung der örtlichen Lage des Referenzprojekts, Beschreibung der vom Bewerber erbrachten Leistungen.
- Kurzbeschreibung des Umfangs der erbrachten Leistungen: Benennung der Größe des Referenzprojekts mit Angaben zur Zimmeranzahl
- Zeitraum der Leistungserbringung
- Angaben, ob der jeweilige Hotelbetrieb als Eigenleistung [Managementvertrag] erbracht wird/wurde.



Mindestanforderungen zu Referenzprojekten:

Mindestens ein Referenzprojekt muss über die voranstehenden Angaben (z.B. Aktualität) hinaus folgende Mindestanforderungen erfüllen:

- Das Referenzprojekt muss mindestens 150 Zimmer umfassen.
 - Das Referenzprojekt muss in einer europäischen Großstadt und an einer Veranstaltungsstätte mit internationaler Strahlkraft oder an einem internationalen Verkehrsflughafen mit einem jährlichen Passagieraufkommen von mindestens 25 Mio. Passagieren im Jahr 2023 gelegen sein.
- d) Beschreibung des Standardzimmers des Bewerbers für ein Upper Midscale bis Upscale Lifestyle-Hotel, mit Darstellung des Grundrisses sowie textliche und bildliche Darstellung des eingerichteten Standardzimmers.
- e) Aufzeigen des gesamten Markenportfolios unter besonderer Berücksichtigung der Markenpräsenz im Upper Midscale bis Upscale Segment (Lifestyle-Hotels).
- aa) Aufzählung aller Marken mit Kurzbeschreibung und Positionierung je Marke, Anzahl Häuser in Europa und Deutschland je Marke.
- bb) Marken im Upper Midscale bis Upscale Segment: ausführliche Beschreibung im Hinblick auf Produkt, Konzept und Positionierung.

4. Einreichung Teilnahmeanträge

Interessierte Unternehmen haben sich mit einem Teilnahmeantrag an der vorliegenden Auftragsvergabe zum Nachweis der Eignung zu beteiligen.

4.1. Verwendung des vorgegebenen Bewerbungsbogens

Der Auftraggeber hat einen Bewerbungsbogen erstellt, der zu verwenden ist.

Interessierte Bewerber können den Bewerbungsbogen beim Auftraggeber über folgende E-Mail-Adresse anfordern:

vergabe@munich-airport.de



4.2. Schlusstermin für die Einreichung des Teilnahmeantrags

Interessierte Unternehmen haben ihren Teilnahmeantrag einzureichen bis zum

05.08.2024, 12.00 Uhr.

4.3. Der Teilnahmeantrag ist in Textform und in deutscher Sprache einzureichen über:

vergabe@munich-airport.de

4.4. Bewerbergemeinschaften

Künftige Bietergemeinschaften müssen den Teilnahmeantrag als Bewerbergemeinschaft einreichen. Zum Nachweis des Vorliegens einer Bewerbergemeinschaft muss - zusätzlich zum Bewerbungsbogen- eine ausdrückliche Erklärung der Bewerbergemeinschaft mit dem Teilnahmeantrag eingereicht werden, in welchem die Mitglieder der Bewerbergemeinschaft benannt werden sowie dasjenige Mitglied der Bewerbergemeinschaft, welches die Bewerbergemeinschaft im vorliegenden Vergabeverfahren gegenüber dem Auftraggeber rechtsverbindlich vertritt. Die vorbeschriebene Bewerbergemeinschaftserklärung muss von sämtlichen Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft eingereicht werden.

Die in der vorliegenden Bekanntmachung benannten Nachweise und Eigen-erklärungen [Eignungsvoraussetzungen] sind bei Vorliegen einer Bewerbergemeinschaft für jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft vorzulegen. Eignungsvoraussetzungen, die ganz oder teilweise nur von einzelnen Mitgliedern einer Bewerbergemeinschaft erfüllt werden sind bei Vorliegen einer Bewerbergemeinschaft nur vom jeweiligen Mitglied der Bewerbergemeinschaft vorzulegen. Für die Bewerbergemeinschaft ist darzustellen, wie die Aufteilung der Leistungsbereiche bzw. Aufgaben auf die einzelnen Mitglieder der Bewerbergemeinschaft im Auftragsfall vorgesehen ist.

5. Bewerberfragen

Bewerberfragen sind über die Kontaktstelle nach Ziff. 4.3 bis zum 16.07.2024 einzureichen.

6. Ablauf des Teilnahmewettbewerbs

Der Auftraggeber wird die fristgerecht eingehenden Teilnahmeanträge anhand der in der vorliegenden Bekanntmachung benannten Nachweise und Eigenerklärungen zunächst auf Vollständigkeit prüfen. Der Auftraggeber behält sich vor, fehlende Nachweise und Eigenerklärungen nachzufordern. Verzichtet der Auftraggeber auf das Nachfordern von Nachweisen und Eigenerklärungen, werden unvollständige Teilnahmeanträge ausgeschlossen.

Der Auftraggeber wird anschließend die vollständigen Teilnahmeanträge (ggf. nach Nachforderung fehlender Erklärungen und Nachweise, s.o.) inhaltlich prüfen. Die Prüfung bezieht sich auf die Einhaltung etwaiger der vorliegenden Bekanntmachung genannter Mindestanforderungen.

Unbeschadet etwaiger Mindestanforderungen wird der Auftraggeber inhaltlich prüfen, ob die grundsätzliche Eignung des Bewerbers nach den in der vorliegenden Bekanntmachung genannten Nachweise und Eigenerklärungen vorliegt. Kann im Ergebnis die grundsätzliche Eignung nicht bejaht werden, wird der Teilnahmeantrag nicht berücksichtigt.

Der Auftraggeber behält sich vor, bei einer größeren Anzahl grundsätzlich geeigneter Bewerber den Kreis der zur Angebotsabgabe einzuladenden Bewerber, auf höchstens 15 zu begrenzen, dass ein angemessenes Verhältnis zwischen den Besonderheiten des Verfahrens und dem sich zu seiner Durchführung erforderlichen Aufwand sichergestellt ist.

Die auf der Grundlage der Prüfung der Bewerbungen zur Angebotsabgabe einzuladenden Bewerber erhalten zeit- und inhaltsgleich die Auftragsunterlagen für die Angebotsbearbeitung. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgesandt und verbleiben im Besitz des Auftraggebers.

7. Sonstige Angaben

Auf die vorliegende Auftragsvergabe ist das Kartellvergaberecht nach dem 4. Teil des GWB und der Sektorenverordnung nicht anwendbar. Es liegt eine nicht-sektorenrelevante Tätigkeit nach § 137 Abs. 2 Nr. 1 GWB vor.