109304-2026 - Wettbewerb

Deutschland – Dienstleistungen in den Bereichen Erholung, Kultur und Sport – Betrieb und Sanierung der Lohengrin Therme Bayreuth sowie Errichtung und Betrieb eines benachbarten 4-Sterne-Hotels
OJ S 32/2026 16/02/2026
Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung
Dienstleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Stadt Bayreuth
E-Mail: frankfurt@antworten.legal
Rechtsform des Erwerbers: Lokale Gebietskörperschaft
Der Erwerber ist ein Auftraggeber
Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Betrieb und Sanierung der Lohengrin Therme Bayreuth sowie Errichtung und Betrieb eines benachbarten 4-Sterne-Hotels
Beschreibung: Mit der vorliegenden Ausschreibung wird der Betrieb und die Sanierung (Attraktivierung) der Lohengrin Therme in Bayreuth ausgeschrieben. Zudem soll auf einem benachbarten Grundstück, welches sich im Eigentum der Stadt Bayreuth befindet, ein 4-Sterne-Hotel errichtet werden. Das Hotel soll über einen sog. Bademantelgang an die Lohengrin Therme angebunden werden.
Kennung des Verfahrens: dfa39cff-c25f-42fb-aff1-40557e5b754a
Interne Kennung: BAYR_2025_14-2
Verfahrensart: Verhandlungsverfahren mit vorheriger Veröffentlichung eines Aufrufs zum Wettbewerb/Verhandlungsverfahren

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen
Haupteinstufung (cpv): 92000000 Dienstleistungen in den Bereichen Erholung, Kultur und Sport

2.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Kurpromenade 5
Stadt: Bayreuth
Postleitzahl: 95448
Land, Gliederung (NUTS): Bayreuth, Kreisfreie Stadt (DE242)
Land: Deutschland
Zusätzliche Informationen: Lohengrin Therme Bayreuth

2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: Zur Abgabe des Teilnahmeantrags sind zwingend die vom Auftraggeber bereitgestellten Formblätter zu verwenden. Diese können über den Download (vgl. Ziffer 5.1.11) abgerufen werden. Bewerberfragen können nur über die Vergabeplattform

https://www.meinauftrag.rib.de gestellt werden und werden nur über die Vergabeplattform https://www.meinauftrag.rib.de beantwortet. Dafür ist es notwendig, dass sich die Bewerber auf der Vergabeplattform https://www.meinauftrag.rib.de registrieren. Bewerberfragen, die nach dem 06.03.2026, 12:00 Uhr eingehen, können nicht mehr beantwortet werden. Die Bewerberfragen sind über die oben genannte Vergabeplattform zu stellen. Das Risiko der vollständigen und lesbaren Übermittlung des Auskunftsersuchens trägt der anfragende Bewerber. Die Bewerberantworten sind über die Vergabeplattform https://www.meinauftrag.rib.de abrufbar. Die Teilnahmeanträge sind fristgerecht (vgl. Ziffer 5.1.12) und ausschließlich elektronisch, verschlüsselt über die Vergabeplattform https://www.meinauftrag.rib.de einzureichen.

Rechtsgrundlage:
Richtlinie 2014/23/EU
other - KonzVgV

2.1.6. Ausschlussgründe

Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung
Verstoß gegen die in den rein innerstaatlichen Ausschlussgründen verankerten Verpflichtungen: Eigenerklärung des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft, dass keine Ausschlussgründe nach §§ 123, 124 GWB vorliegen.

5. Los

5.1. Los: LOT-0000

Titel: Betrieb und Sanierung der Lohengrin Therme Bayreuth sowie Errichtung und Betrieb eines benachbarten 4-Sterne-Hotels
Beschreibung: Inhalt des Auftrags ist die Attraktivierung und der Betrieb der Lohengrin Therme sowie die Errichtung und der Betrieb eines 4-Sterne-Hotels auf den südlich und südwestlich zur Therme angrenzenden Grundstücken. Derzeit wird die Lohengrin Therme von der Stadtwerke Bayreuth Verkehr und Bäder GmbH, einer Gesellschaft der Stadtwerke Bayreuth Holding GmbH, deren alleiniger Gesellschafter die Stadt Bayreuth ist, auf Grundlage eines mit dem Grundstückseigentümer geschlossenen Pachtvertrages betrieben. In die Lohengrin Therme integriert ist ein derzeit von der Stadtwerke Bayreuth Verkehr und Bäder GmbH an einen Dritten (unter)verpachteter Gastronomiebetrieb. Die südlich und südwestlich an die Lohengrin Therme angrenzenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Bayreuth (nachfolgend „Stadt“ genannt). Auf diesen Flächen soll ein 4-Sterne-Hotel errichtet werden. Das Hotel soll über einen sog. „Bademantelgang“ an die Lohengrin Therme angebunden werden. Gleichzeitig soll insbesondere die Sauna-Landschaft und der Bistro-Bereich der Lohengrin Therme attraktiviert werden, damit die Hotelgäste die Lohengrin Therme als modernen und attraktiven Wellness- und SPA-Bereich nutzen können. Vor diesem Hintergrund soll ein Auftragnehmer die Attraktivierung und den Betrieb der Lohengrin Therme übernehmen und auf den angrenzenden Grundstücken das Hotel errichten und betreiben. Zur Gewährleistung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Parkplätze für das Hotelgrundstück soll eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Hotelgrundstücks sowie eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Bayreuth an dem Betriebsgrundstück bestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die westlich an die Lohengrin Therme angrenzenden Grundstücke, Fl. Nr. 468 und 468/5, grundsätzlich zur Verfügung stehen und potentiell die Möglichkeit besteht, diese Flächen für eine etwaige Erweiterung des Hotelbetriebs oder vergleichbar (z. B. für die Errichtung von „Chalets“) zu nutzen.
Interne Kennung: BAYR_2025_14-2

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen
Haupteinstufung (cpv): 92000000 Dienstleistungen in den Bereichen Erholung, Kultur und Sport

5.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Kurpromenade 5
Stadt: Bayreuth
Postleitzahl: 95448
Land, Gliederung (NUTS): Bayreuth, Kreisfreie Stadt (DE242)
Land: Deutschland
Zusätzliche Informationen: Lohengrin Therme Bayreuth

5.1.3. Geschätzte Dauer

Datum des Beginns: 01/10/2026
Enddatum der Laufzeit: 31/12/2052

5.1.6. Allgemeine Informationen

Vorbehaltene Teilnahme:
Teilnahme ist nicht vorbehalten.
Die Namen und beruflichen Qualifikationen des zur Auftragsausführung eingesetzten Personals sind anzugeben: Erforderlich für den Teilnahmeantrag
Auftragsvergabeprojekt nicht aus EU-Mitteln finanziert
Diese Auftragsvergabe ist auch für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) geeignet: nein

5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

5.1.9. Eignungskriterien

Quellen der Eignungskriterien: Bekanntmachung
Kriterium: Eintragung in das Handelsregister
Beschreibung des Eignungskriteriums: Die unter Ziffer 5.1.9. verlangten Erklärungen und Nachweise sind ausschließlich unter Verwendung der den Teilnahmeunterlagen als Anlagen beigefügten Formblätter zu erbringen. Die Nachweise und Erklärungen sind bei Bewerbergemeinschaften von allen Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft zu erbringen. 1) Kopie der Anmeldungs- bzw. Eintragungsbescheinigung ins Berufs oder Handelsregister nach Maßgabe der Rechtsvorschriften des Heimatlandes oder andernfalls vergleichbarer Nachweis für die Existenz und den Gegenstand des Unternehmens des Bewerbers/der Mitglieder der Bewerbergemeinschaft. Der Auszug aus dem Handelsregister/vergleichbarer Nachweis darf zum Zeitpunkt des Schlusstermins für den Eingang der Teilnahmeanträge nicht älter als 6 Monate sein.

Kriterium: Anteil der Unterauftragsvergabe
Beschreibung des Eignungskriteriums: 2) ggf. Erklärung zum Nachunternehmereinsatz. 3) ggf. Nachunternehmerverpflichtungserklärung. Die Nachunternehmerverpflichtungserklärung ist im Falle der Eignungsleihe zwingend mit dem Teilnahmeantrag vorzulegen; im Falle der reinen Nachunternehmerschaft erst auf Verlangen des Auftraggebers.

Kriterium: Allgemeiner Jahresumsatz
Beschreibung des Eignungskriteriums: 4) Angabe des Nettogesamtumsatzes des Bewerbers /der Bewerbergemeinschaft in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren.

Kriterium: Spezifischer Jahresumsatz
Beschreibung des Eignungskriteriums: 5) Angabe des Nettoumsatzes des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft für vergleichbare Leistungen aus den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren.

Kriterium: Berufliche Risikohaftpflichtversicherung
Beschreibung des Eignungskriteriums: 6) Eigenerklärung, dass bei dem Bewerber/der Bewerbergemeinschaft eine betriebsübliche, ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 10 Mio. EUR pro Schadensfall vorliegt und für die Bau- und Planungsphase aus dem Erbbaurechtsvertrag eine entsprechende Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme in Höhe von mindestens 25 Mio. EUR pro Schadensfall abgeschlossen wird oder Eigenerklärung über die Bereitschaft, eine entsprechende betriebsübliche und ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung mit den jeweiligen vorgenannten Deckungssummen im Auftragsfall abzuschließen.

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen
Beschreibung des Eignungskriteriums: 7) Bonitätsnachweis eines Finanzinstituts für den Bewerber/die Mitglieder der Bewerbergemeinschaft.

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen
Beschreibung des Eignungskriteriums: 8) Aussagekräftiger Nachweis über die Finanzierung des Projektes. Eine Eigenerklärung des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft ist hierfür ausreichend.

Kriterium: Durchschnittliche jährliche Belegschaft
Beschreibung des Eignungskriteriums: 9) Angaben der personellen Kapazität des Bewerbers /der Bewerbergemeinschaft (Anzahl der Mitarbeiter) in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren.

Kriterium: Maßnahmen zur Sicherstellung der Qualität
Beschreibung des Eignungskriteriums: 10) Namentliche Benennung des für die Leistungserbringung vorgesehenen Projektleiters sowie dessen Stellvertreters.

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Dienstleistungen
Beschreibung des Eignungskriteriums: 11.1) Darstellung von vergleichbaren Referenzprojekten für die Sanierung und den Betrieb von Thermen oder Schwimmbädern. MINDESTANFORDERUNGEN: mindestens 1 Referenz für den Bau/die Sanierung einer Therme/eines Schwimmbads mit einem Bauvolumen von mindestens 5 Mio. EUR netto, mindestens 1 Referenz für den Betrieb einer Therme/eines Schwimmbads mit einer Mindestkapazität von 150.000 Besuchern im Durchschnitt der letzten drei Jahre. Zu den Referenzen sind folgende Angaben zu machen: kurze Beschreibung des Referenzprojektes, Name und Adresse des Referenzauftraggebers sowie Benennung eines Ansprechpartners mit Telefonnummer beim Referenzauftraggeber, Zeitraum der erbrachten Leistungen, Umfang der erbrachten Leistungen, Kapazität der Therme oder des Schwimmbads unter Angabe der durchschnittlichen Besucher der letzten drei Jahre, Bauvolumen in EUR netto. WICHTIG: Sofern eine dieser geforderten Angaben in der Unternehmensreferenz nicht enthalten ist, so kann diese nicht gewertet werden. 11.2) Darstellung von vergleichbaren Referenzprojekten für den Bau und den Betrieb von 4-Sterne-Hotels oder Hotels mit einer höheren Klassifizierung mit einer Mindestkapazität von 75 Zimmern. MINDESTANFORDERUNGEN: mindestens 1 Referenz für den Bau eines 4-Sterne-Hotels oder eines Hotels mit einer höheren

Klassifizierung, mindestens 1 Referenz für den Betrieb eines 4-Sterne-Hotels oder eines Hotels mit einer höheren Klassifizierung. Zu den Referenzen sind folgende Angaben zu machen: kurze Beschreibung des Referenzprojektes, Name und Adresse des Referenzauftraggebers sowie Benennung eines Ansprechpartners mit Telefonnummer beim Referenzauftraggeber, Zeitraum der erbrachten Leistungen, Umfang der erbrachten Leistungen, Kapazität des 4-Sterne-Hotels oder des Hotels mit einer höheren Klassifizierung unter Angabe der Zimmeranzahl. WICHTIG: Sofern eine dieser geforderten Angaben in der Unternehmensreferenz nicht enthalten ist, so kann diese nicht gewertet werden.

Kriterium: Maßnahmen zur Sicherstellung der Qualität
Beschreibung des Eignungskriteriums: Sofern mehr als 3 geeignete Teilnahmeanträge eingehen, werden die drei geeignetsten Bewerber, welche zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden, anhand der nachfolgenden Kriterien bestimmt: 1) Referenzen: Anzahl der seit mindestens drei Jahren betriebenen Thermen/Schwimmbäder mit einer Mindestkapazität von 150.000 Besuchern im Durchschnitt der letzten drei Jahre. Für jede Referenz, die diese Anforderung erfüllt, erhält der Bewerber 3 Wertungseinheiten. 2) Referenzen: Anzahl der sanierten Thermen/Schwimmbäder in den letzten 10 Jahren mit einem Bauvolumen von mindestens 5 Mio. EUR netto. Für jede Referenz, die diese Anforderung erfüllt, erhält der Bewerber 3 Wertungseinheiten. 3) Referenzen: Anzahl der seit mindestens 3 Jahren betriebenen 4-Sterne-Hotels oder Hotels mit einer höheren Klassifizierung mit mindestens 75 Zimmern. Für jede Referenz, die diese Anforderung erfüllt, erhält der Bewerber 1 Wertungseinheit. 4) Referenzen: Anzahl der errichteten 4-Sterne-Hotels oder Hotels mit einer höheren Klassifizierung mit einer Kapazität von mindestens 75 Zimmern in den letzten 10 Jahren. Für jede Referenz, die diese Anforderung erfüllt, erhält der Bewerber 1 Wertungseinheit.

5.1.10. Zuschlagskriterien

Kriterium:
Art: Kosten
Bezeichnung: Investitionsvolumen
Beschreibung: Der Bieter muss in dem beiliegenden Formblatt „Preisblatt“ das verbindlich angebotene Investitionsvolumen innerhalb der ersten 48 Monate in EUR netto angeben.
Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)
Zuschlagskriterium — Zahl: 100
Kriterium:
Art: Qualität
Bezeichnung: Konzept Attraktivierung Therme
Beschreibung: Der Bieter muss mit seinem Angebot ein Konzept Attraktivierung Therme gemäß den Vorgaben unter Ziffer 9.2 der Aufforderung zur Angebotsabgabe einreichen.
Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)
Zuschlagskriterium — Zahl: 50
Kriterium:
Art: Qualität
Bezeichnung: Konzept Betrieb Therme
Beschreibung: Der Bieter muss mit seinem Angebot ein Konzept zum Betrieb der Therme gemäß den Vorgaben unter Ziffer 9.3 der Aufforderung zur Angebotsabgabe einreichen.
Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)
Zuschlagskriterium — Zahl: 40
Kriterium:
Art: Qualität

Bezeichnung: Konzept Errichtung und Betrieb Hotel
Beschreibung: Der Bieter muss mit seinem Angebot ein Konzept zur Errichtung und dem Betrieb des Hotels inkl. der Einnahmen/Ausgabenrechnung gemäß den Vorgaben unter Ziffer 9.4 der Aufforderung zur Angebotsabgabe einreichen.
Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)
Zuschlagskriterium — Zahl: 10

5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch
Frist für die Anforderung zusätzlicher Informationen: 06/03/2026 12:00:00 (UTC+01:00) Mitteleuropäische Zeit, Westeuropäische Sommerzeit
Internetadresse der Auftragsunterlagen: https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/3/tenderId/151698
Ad-hoc-Kommunikationskanal:
Name: https://www.meinauftrag.rib.de
URL: https://www.meinauftrag.rib.de

5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe

Bedingungen für die Einreichung:
Elektronische Einreichung: Erforderlich
Adresse für die Einreichung: https://www.meinauftrag.rib.de
Sprachen, in denen Angebote oder Teilnahmeanträge eingereicht werden können: Deutsch
Varianten: Nicht zulässig
Die Bieter können mehrere Angebote einreichen: Nicht zulässig
Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge: 16/03/2026 12:00:00 (UTC+01:00) Mitteleuropäische Zeit, Westeuropäische Sommerzeit
Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:
Nach Ermessen des Käufers können alle fehlenden Bieterunterlagen nach Fristablauf nachgereicht werden.
Zusätzliche Informationen: Die Nachforderung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften.
Auftragsbedingungen:
Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein
Bedingungen für die Ausführung des Auftrags: Der Auftraggeber wird von dem für den Zuschlag vorgesehenen Bieter vor Zuschlagserteilung einen Auszug aus dem Wettbewerbsregister nach § 6 WRegG beim Bundeskartellamt anfordern.
Elektronische Rechnungsstellung: Erforderlich
Aufträge werden elektronisch erteilt: ja
Zahlungen werden elektronisch geleistet: ja
Von einer Bietergemeinschaft, die den Zuschlag erhält, anzunehmende Rechtsform: Gesamtschuldnerisch haftend mit bevollmächtigtem Vertreter. Die entsprechende Bewerbergemeinschaftserklärung ist mit dem Teilnahmeantrag zwingend einzureichen.

5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: Vergabekammern Nordbayern, Regierung von Mittelfranken
Informationen über die Überprüfungsfristen: Ein Nachprüfungsantrag zur Vergabekammer ist unzulässig, soweit mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind (§ 160 Abs. 3 Nr. 4 GWB). Erkennt ein Bewerber Verstöße gegen Vergabevorschriften, so hat er diese innerhalb von 10 Tagen nach Kenntniserlangung gegenüber dem Auftraggeber zu rügen. §§ 134 und 160 Abs. 3 GWB bleiben unberührt.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt: Stadt Bayreuth

8. Organisationen

8.1. ORG-0005

Offizielle Bezeichnung: Stadt Bayreuth
Registrierungsnummer: 09462000-0-25
Postanschrift: Luitpoldplatz 13
Stadt: Bayreuth
Postleitzahl: 95444
Land, Gliederung (NUTS): Bayreuth, Kreisfreie Stadt (DE242)
Land: Deutschland
E-Mail: frankfurt@antworten.legal
Telefon: 000
Rollen dieser Organisation:
Beschaffer
Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

8.1. ORG-0006

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammern Nordbayern, Regierung von Mittelfranken
Registrierungsnummer: DE 811 335 517
Postanschrift: Promenade 27
Stadt: Ansbach
Postleitzahl: 91522
Land, Gliederung (NUTS): Ansbach, Kreisfreie Stadt (DE251)
Land: Deutschland
E-Mail: vergabekammer.nordbayern@reg-mfr.bayern.de
Telefon: +49 981-531277
Fax: +49 981-531837
Rollen dieser Organisation:
Überprüfungsstelle

8.1. ORG-0007

Offizielle Bezeichnung: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)
Registrierungsnummer: 0204:994-DOEVD-83
Stadt: Bonn
Postleitzahl: 53119
Land, Gliederung (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)
Land: Deutschland
E-Mail: noreply.esender_hub@bescha.bund.de
Telefon: +49228996100
Rollen dieser Organisation:
TED eSender

Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 215bda14-2215-4edc-8dbe-43996dd12444 - 01
Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung
Unterart der Bekanntmachung: 19
Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 13/02/2026 14:33:00 (UTC+01:00) Mitteleuropäische Zeit, Westeuropäische Sommerzeit
Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch
Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 109304-2026
ABl. S – Nummer der Ausgabe: 32/2026
Datum der Veröffentlichung: 16/02/2026