

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 Vergabepattform

<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 Auskunftersuchens 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 Eignungslieferung 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 Bewerbungsgemeinschaft für vergleichbare Leistungen aus den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren.

Kriterium: Berufliche Risikohaftpflichtversicherung

Beschreibung des Eignungskriteriums: 6) Eigenerklärung, dass bei dem Bewerber/der Bewerbungsgemeinschaft 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 Bewerbungsgemeinschaft.

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Eignungskriteriums: 8) Aussagekräftiger Nachweis über die Finanzierung des Projektes. Eine Eigenerklärung des Bewerbers/der Bewerbungsgemeinschaft ist hierfür ausreichend.

Kriterium: Durchschnittliche jährliche Belegschaft

Beschreibung des Eignungskriteriums: 9) Angaben der personellen Kapazität des Bewerbers/der Bewerbungsgemeinschaft (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)

Mitteuropäische 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)

Mitteuropäische 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.

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)

Mitteuropäische 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