

**Deutschland-Bad Nauheim: Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Prüfstellen**  
**OJ S 188/2023 29/09/2023**  
**Bekanntmachung einer Änderung**  
**Dienstleistungen**

**Rechtsgrundlage:**  
Richtlinie 2014/24/EU

---

**Abschnitt I: Öffentlicher Auftraggeber/Auftraggeber**

**I.1. Name und Adressen**

Offizielle Bezeichnung: Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Mitte  
Zentrale Vergabe  
Postanschrift: Dieselstraße 1-7  
Ort: Bad Nauheim  
NUTS-Code: DE7 Hessen  
Postleitzahl: 61231  
Land: Deutschland  
E-Mail: [Info.Vergabe@lbih.hessen.de](mailto:Info.Vergabe@lbih.hessen.de)  
Fax: +49 6032/8862-111  
**Internet-Adresse(n):**  
Hauptadresse: <https://vergabe.hessen.de>

---

**Abschnitt II: Gegenstand**

**II.1. Umfang der Beschaffung**

**II.1.1. Bezeichnung des Auftrags**

Projektsteuerung\_Staatspark Wilhelmsbad Badhaus, Stallbau, Langebau  
Referenznummer der Bekanntmachung: VG-0433-2021-0177

**II.1.2. CPV-Code Hauptteil**

71000000 Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Prüfstellen

**II.1.3. Art des Auftrags**

Dienstleistungen

**II.2. Beschreibung**

**II.2.2. Weitere(r) CPV-Code(s)**

71541000 Projektmanagement im Bauwesen

**II.2.3. Erfüllungsort**

NUTS-Code: DE7 Hessen  
Hauptort der Ausführung: Hanau, Kreisfreie Stadt Staatspark Hanau-Wilhelmsbad

**II.2.4. Beschreibung der Beschaffung zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags**

Die Bade- und Parkanlage Staatspark Wilhelmsbad wurde im Wesentlichen in den Jahren 1777 bis 1785 auf Geheiß des Erbprinzen und regierenden Grafen von Hanau, Wilhelm IX./I.

von Hessen-Kassel an der Stelle einer seit 1709 bekannten Heilquelle errichtet. 1815 versiegte die Quelle. Heilwasser wurde zum Trinken und für Bäder aus Bad Nauheim herangeholt, was sich bald als unwirtschaftlich erwies. 1857 wurde der Kurbetrieb eingestellt. Wilhelmsbad mit seinen spätbarocken Gebäuden ist heutzutage ein Bau- und Gartenkunstwerk und steht seit 1974 unter Denkmalschutz. Badhaus Nutzungsvorstellung: Das Badhaus steht bereits seit über 15 Jahren leer. Aufgrund seines schlechten baulichen Zustands und der veralteten technischen Infrastruktur ist eine Nutzung derzeit nicht möglich. Durch die bis dahin verpachtete Gastronomie (Große Parkwirtschaft) waren viele Eingriffe in die historische Bausubstanz nötig. Teilweise sind diese nach dem Auszug rudimentär zurückgebaut worden. Beides hat dem Gebäude sehr geschadet. Die Decken sind ohne Bodenbelag und die Sanitärobjekte wurden demontiert. Der schlechte Allgemeinzustand ist und wird im Laufe der Zeit immer weiter und schneller voranschreiten. Als gastronomischer Betrieb für den Staatspark Wilhelmsbad wurde aktuell die Kleine Parkwirtschaft mit einem modernen Anbau in erweiterter Form wiederaufgebaut, so dass diese künftig mehr Gäste bewirten kann. Das neue Nutzungskonzept für das Badhaus reagiert auf diese Konzeption und sieht daher keine größere gastronomische Verpachtung im Sinne des ursprünglichen Konzeptes mehr vor. Eine kleinere Cafélösung zum Museum, die eventuell auch im Bereich des Comoedienhauses, oder im Langen Bau sein kann, wird im Konzept dennoch mit untersucht. Historisch gesehen wird damit die barocke Nutzung der Gebäude wieder aufgenommen, bei der die Kleine Parkwirtschaft ohne den Zusatz "Kleine" wieder die Wirtschaft für Wilhelmsbad ist. Im Badhaus waren wie der Name vermuten lässt in der Barockzeit Bade- und Kurmöglichkeiten für die Gäste des Heilbades verortet. Mit einer musealen Nutzung dieses Gebäudes und einem Ausstellungskonzept zur Garten- und Badekultur der Zeit, wird dem Besucher und der Öffentlichkeit ein Denkmal zurückgegeben und eine angemessene Vermittlung des Ortes geboten. Damit vervollständigt sich das Gesamtangebot im Staatspark Hanau-Wilhelmsbad für die Besucher. Badhaus: Instandsetzung des Badhauses (ehem. Große Parkwirtschaft) Geplant ist die komplette Grundinstandsetzung des Pavillons Nr. 2 "Badhaus". Die Maßnahme beginnt mit der statischen Reparatur der tragenden Konstruktion, wie z. B. dem stark verformten Treppenhausbereich und dem Dachwerk des Gebäudes. Hierzu sind zunächst noch Freilegungen und Sondagen in Decken und Wänden notwendig, die später wieder geschlossen werden. Die Strom-, Heizungs- und Wasserinstallation muss grunderneuert werden. Weiterführend ist es erforderlich, dass die inneren Bereiche des Badhauses nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten wiederhergestellt bzw. restauriert werden. Dazu gehören alle Holz-, Wand- und Deckenflächen sowie die Böden. Eine restauratorische Voruntersuchung der Räume liegt vor. Im Zuge der Maßnahme wird der Brandschutz untersucht und neu abgestimmt, denn das neue Konzept sieht eine vorwiegend museale Nutzung vor. Abschließend gehören die Fassade und die Dachdeckung zu der geplanten Maßnahme, wobei es sinnvoll ist, letztere bereits nach den statischen Reparaturen auszuführen. Ein Abbruch des "modernen" Anbaus (damals für Heizung, WC und Gastro) ist aus denkmalpflegerischer Sicht zwingend nötig, um den historischen Baukörper wieder freizustellen. Die technische Machbarkeit soll im weiteren Planungsverfahren (ES-Bau) geprüft werden. Stallbau und Langerbau: Die fast baugleichen, eingeschossigen Nebengebäude "Stallbau" und "Langer Bau" sind in Fachwerkbauweise mit abgewalmtem Satteldach erstellt. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut. Die Nutzung der beiden Gebäude wurde im Laufe der Zeit mehrfach geändert (Stall, Wache, Baden, Wohnen, u.a.). Beide Gebäude befinden sich in schlechtem Allgemeinzustand. Die vorgesehenen Instandsetzungsmaßnahmen umfassen neben der statischen Ertüchtigung und konstruktiven Ergänzungen die Erneuerung von Strom-, Heizungs- und Sanitärinstallation, einschließlich der Überprüfung der Neuanlage von Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie die Sanierung von Fassade und Dach. Flächen: -

Badhaus = 1.025 m<sup>2</sup> BGF ohne Dachgeschoss = 815 m<sup>2</sup> BGF / NRF 751 m<sup>2</sup> / KGF 274 m<sup>2</sup> /  
BRI 3.167 m<sup>3</sup> - Stallbau 951 m<sup>2</sup> BGF / NRF 851 m<sup>2</sup> / KGF 100 m<sup>2</sup> / BRI 3.773 m<sup>3</sup> - Langebau  
828 m<sup>2</sup> BGF / NRF 728 m<sup>2</sup> / KGF 100 m<sup>2</sup> / BRI 3.421 m<sup>3</sup>

#### **II.2.7. Laufzeit des Vertrags, der Rahmenvereinbarung, des dynamischen Beschaffungssystems oder der Konzession**

Beginn: 01/06/2021 Ende: 14/03/2028

#### **II.2.13. Angaben zu Mitteln der Europäischen Union**

Der Auftrag steht in Verbindung mit einem Vorhaben und/oder Programm, das aus Mitteln der EU finanziert wird: nein

### **Abschnitt V: Auftragsvergabe/Konzessionsvergabe**

---

**Auftrags-Nr.:** 1

#### **Bezeichnung des Auftrags:**

Projektsteuerung\_Staatspark Wilhelmsbad Badhaus, Stallbau, Langebau

#### **V.2. Auftragsvergabe/Konzessionsvergabe**

##### **V.2.1. Tag des Abschlusses des Vertrags/der Entscheidung über die Konzessionsvergabe**

31/05/2021

##### **V.2.2. Angaben zu den Angeboten**

Der Auftrag/Die Konzession wurde an einen Zusammenschluss aus Wirtschaftsteilnehmern vergeben: nein

##### **V.2.3. Name und Anschrift des Auftragnehmers/Konzessionärs**

Offizielle Bezeichnung: Hitzler Ingenieure

Postanschrift: Wilhelm-Leuschner-Str. 41

Ort: Frankfurt

NUTS-Code: DE712 Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt

Postleitzahl: 60329

Land: Deutschland

E-Mail: [akquise@hitzler-ingenieure.de](mailto:akquise@hitzler-ingenieure.de)

Telefon: +49 692193388900

Fax: +49 692193388901

Internet-Adresse: [www.hitzler-ingenieure.de](http://www.hitzler-ingenieure.de)

Der Auftragnehmer/Konzessionär ist ein KMU: ja

##### **V.2.4. Angaben zum Wert des Auftrags/Loses/der Konzession**

Gesamtwert der Beschaffung: 594 315,15 EUR

### **Abschnitt VI: Weitere Angaben**

---

#### **VI.3. Zusätzliche Angaben**

Korrektur von V.2.1 Tag des Vertragsabschlusses:

Der Tag des Vertragsabschlusses ist nicht der 28.05.2021, sondern der 31.05.2021.

#### **VI.4. Rechtsbehelfsverfahren/Nachprüfungsverfahren**

##### **VI.4.1.**

## **Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs-/Nachprüfungsverfahren**

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer des Landes Hessen bei dem Regierungspräsidium Darmstadt

Postanschrift: Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2

Ort: Darmstadt

Postleitzahl: 64283

Land: Deutschland

Telefon: +49 6151-12-0

Fax: +49 6151-12-6347

### **VI.5. Tag der Absendung dieser Bekanntmachung**

26/09/2023

## **Abschnitt VII: Änderungen des Vertrags/der Konzession**

---

### **VII.1. Beschreibung der Beschaffung nach den Änderungen**

#### **VII.1.1. CPV-Code Hauptteil**

71000000 Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Prüfstellen

#### **VII.1.2. Weitere(r) CPV-Code(s)**

#### **VII.1.3. Erfüllungsort**

NUTS-Code: DE7 Hessen

Hauptort der Ausführung: Hanau, Kreisfreie Stadt Staatspark Hanau-Wilhelmsbad

#### **VII.1.4. Beschreibung der Beschaffung**

Die Bade- und Parkanlage Staatspark Wilhelmsbad wurde im Wesentlichen in den Jahren 1777 bis 1785 auf Geheiß des Erbprinzen und regierenden Grafen von Hanau, Wilhelm IX./I. von Hessen-Kassel an der Stelle einer seit 1709 bekannten Heilquelle errichtet. 1815 versiegte die Quelle. Heilwasser wurde zum Trinken und für Bäder aus Bad Nauheim herangeholt, was sich bald als unwirtschaftlich erwies. 1857 wurde der Kurbetrieb eingestellt. Wilhelmsbad mit seinen spätbarocken Gebäuden ist heutzutage ein Bau- und Gartenkunstwerk und steht seit 1974 unter Denkmalschutz. Badhaus Nutzungsvorstellung: Das Badhaus steht bereits seit über 15 Jahren leer. Aufgrund seines schlechten baulichen Zustands und der veralteten technischen Infrastruktur ist eine Nutzung derzeit nicht möglich. Durch die bis dahin verpachtete Gastronomie (Große Parkwirtschaft) waren viele Eingriffe in die historische Bausubstanz nötig. Teilweise sind diese nach dem Auszug rudimentär zurückgebaut worden. Beides hat dem Gebäude sehr geschadet. Die Decken sind ohne Bodenbelag und die Sanitärobjekte wurden demontiert. Der schlechte Allgemeinzustand ist und wird im Laufe der Zeit immer weiter und schneller voranschreiten. Als gastronomischer Betrieb für den Staatspark Wilhelmsbad wurde aktuell die Kleine Parkwirtschaft mit einem modernen Anbau in erweiterter Form wiederaufgebaut, so dass diese künftig mehr Gäste bewirten kann. Das neue Nutzungskonzept für das Badhaus reagiert auf diese Konzeption und sieht daher keine größere gastronomische Verpachtung im Sinne des ursprünglichen Konzeptes mehr vor. Eine kleinere Cafélösung zum Museum, die eventuell auch im Bereich des Comoedienhauses, oder im Langen Bau sein kann, wird im Konzept dennoch mit untersucht. Historisch gesehen wird damit die barocke Nutzung der Gebäude wieder aufgenommen, bei der die Kleine Parkwirtschaft ohne den Zusatz "Kleine" wieder die Wirtschaft für Wilhelmsbad ist. Im Badhaus waren wie der Name vermuten lässt in der

Barockzeit Bade- und Kurmöglichkeiten für die Gäste des Heilbades verortet. Mit einer musealen Nutzung dieses Gebäudes und einem Ausstellungskonzept zur Garten- und Badekultur der Zeit, wird dem Besucher und der Öffentlichkeit ein Denkmal zurückgegeben und eine angemessene Vermittlung des Ortes geboten. Damit vervollständigt sich das Gesamtangebot im Staatspark Hanau-Wilhelmsbad für die Besucher. Badhaus: Instandsetzung des Badhauses (ehem. Große Parkwirtschaft) Geplant ist die komplette Grundinstandsetzung des Pavillons Nr. 2 "Badhaus". Die Maßnahme beginnt mit der statischen Reparatur der tragenden Konstruktion, wie z. B. dem stark verformten Treppenhausbereich und dem Dachwerk des Gebäudes. Hierzu sind zunächst noch Freilegungen und Sondagen in Decken und Wänden notwendig, die später wieder geschlossen werden. Die Strom-, Heizungs- und Wasserinstallation muss grunderneuert werden. Weiterführend ist es erforderlich, dass die inneren Bereiche des Badhauses nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten wiederhergestellt bzw. restauriert werden. Dazu gehören alle Holz-, Wand- und Deckenflächen sowie die Böden. Eine restauratorische Voruntersuchung der Räume liegt vor. Im Zuge der Maßnahme wird der Brandschutz untersucht und neu abgestimmt, denn das neue Konzept sieht eine vorwiegend museale Nutzung vor. Abschließend gehören die Fassade und die Dachdeckung zu der geplanten Maßnahme, wobei es sinnvoll ist, letztere bereits nach den statischen Reparaturen auszuführen. Ein Abbruch des "modernen" Anbaus (damals für Heizung, WC und Gastro) ist aus denkmalpflegerischer Sicht zwingend nötig, um den historischen Baukörper wieder freizustellen. Die technische Machbarkeit soll im weiteren Planungsverfahren (ES-Bau) geprüft werden. Stallbau und Langerbau: Die fast baugleichen, eingeschossigen Nebengebäude "Stallbau" und "Langer Bau" sind in Fachwerkbauweise mit abgewalmtem Satteldach erstellt. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut. Die Nutzung der beiden Gebäude wurde im Laufe der Zeit mehrfach geändert (Stall, Wache, Baden, Wohnen, u.a.). Beide Gebäude befinden sich in schlechtem Allgemeinzustand. Die vorgesehenen Instandsetzungsmaßnahmen umfassen neben der statischen Ertüchtigung und konstruktiven Ergänzungen die Erneuerung von Strom-, Heizungs- und Sanitärinstallation, einschließlich der Überprüfung der Neuanlage von Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie die Sanierung von Fassade und Dach. Flächen: - Badhaus = 1.025 m<sup>2</sup> BGF ohne Dachgeschoss = 815 m<sup>2</sup> BGF / NRF 751 m<sup>2</sup> / KGF 274 m<sup>2</sup> / BRI 3.167 m<sup>3</sup> - Stallbau 951 m<sup>2</sup> BGF / NRF 851 m<sup>2</sup> / KGF 100 m<sup>2</sup> / BRI 3.773 m<sup>3</sup> - Langerbau 828 m<sup>2</sup> BGF / NRF 728 m<sup>2</sup> / KGF 100 m<sup>2</sup> / BRI 3.421 m<sup>3</sup>

**VII.1.5. Laufzeit des Vertrags, der Rahmenvereinbarung, des dynamischen Beschaffungssystems oder der Konzession**

Beginn: 01/06/2021 Ende: 14/03/2028

**VII.1.6. Angaben zum Wert des Auftrags/Loses/der Konzession**

Gesamtwert des Auftrags/des Loses/der Konzession: 594 315,15 EUR

**VII.1.7. Name und Anschrift des Auftragnehmers/Konzessionärs**

Offizielle Bezeichnung: Hitzler Ingenieure

Postanschrift: Wilhelm-Leuschner-Str. 41

Ort: Frankfurt

NUTS-Code: DE712 Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt

Postleitzahl: 60329

Land: Deutschland

E-Mail: [akquise@hitzler-ingenieure.de](mailto:akquise@hitzler-ingenieure.de)

Telefon: +49 692193388900

Fax: +49 692193388901

Internet-Adresse: [www.hitzler-ingenieure.de](http://www.hitzler-ingenieure.de)

Der Auftragnehmer/Konzessionär ist ein KMU: ja

## **VII.2. Angaben zu den Änderungen**

### **VII.2.1. Beschreibung der Änderungen**

Art und Umfang der Änderungen (mit Angabe möglicher früherer Vertragsänderungen):  
Mitwirken bei der Durchsetzung von Vertragspflichten gegenüber Beteiligten, Aufstellen eines Vergabeterminplanes

### **VII.2.2. Gründe für die Änderung**

Notwendigkeit zusätzlicher Bauarbeiten, Dienstleistungen oder Lieferungen durch den ursprünglichen Auftragnehmer/Konzessionär (Artikel 43 Absatz 1 Buchstabe b der Richtlinie 2014/23/EU, Artikel 72 Absatz 1 Buchstabe b der Richtlinie 2014/24/EU, Artikel 89 Absatz 1 Buchstabe b der Richtlinie 2014/25/EU) Beschreibung der wirtschaftlichen oder technischen Gründe und der Unannehmlichkeiten oder beträchtlichen Zusatzkosten, durch die ein Auftragnehmerwechsel verhindert wird:

Die zusätzlichen Maßnahmen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den Hauptmaßnahmen

### **VII.2.3. Preiserhöhung**

Aktualisierter Gesamtauftragswert vor den Änderungen (unter Berücksichtigung möglicher früherer Vertragsänderungen und Preisanpassungen sowie im Falle der Richtlinie 2014/23/EU der durchschnittlichen Inflation im betreffenden Mitgliedstaat)

Wert ohne MwSt.: 594 315,15 EUR

Gesamtauftragswert nach den Änderungen

Wert ohne MwSt.: 604 460,65 EUR