

649222-2025 - Wettbewerb

Deutschland – Verkauf von Nichtwohnimmobilien – Verkauf der Kaiser-Therme Bad Abbach

OJ S 190/2025 03/10/2025

Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung - Änderungsbekanntmachung
Dienstleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Zweckverband Kurmittelhaus Bad Abbach

E-Mail: bau@bezirk-niederbayern.de

Rechtsform des Erwerbers: Von einer lokalen Gebietskörperschaft kontrollierte Einrichtung des öffentlichen Rechts

Der Erwerber ist ein Auftraggeber

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Gesundheit

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Verkauf der Kaiser-Therme Bad Abbach

Beschreibung: Gegenstand dieses Verfahrens ist der Verkauf der Kaiser-Therme Bad Abbach an einen Investor. Dabei soll der Betrieb als öffentliche Bade- und Wellnesseinrichtung und die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit zu bezahlbaren Konditionen langfristig gesichert werden.

Kennung des Verfahrens: 68dc8a9a-2c79-49b8-ab96-85aa017f2976

Interne Kennung: 4512-0001

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70123200 Verkauf von Nichtwohnimmobilien

Zusätzliche Einstufung (cpv): 70123000 Verkauf von Immobilien, 70122100 Verkauf von Grundstücken, 92610000 Betrieb von Sportanlagen

2.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Kurallee 4

Stadt: Bad Abbach

Postleitzahl: 93077

Land, Gliederung (NUTS): Kelheim (DE226)

Land: Deutschland

2.1.4. Allgemeine Informationen

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/23/EU

konzv gv -

Anzuwendende grenzübergreifende Rechtsvorschrift: Gesetz gegen

Wettbewerbsbeschränkungen - Verordnung über die Vergabe von Konzessionen

2.1.6. Ausschlussgründe

Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung

Beteiligung an einer kriminellen Vereinigung: und weitere zwingende Ausschlussgründe gemäß §123 GWB

Verstoß gegen arbeitsrechtliche Verpflichtungen: und weitere fakultative Ausschlussgründe gemäß §124 GWB.

5. Los

5.1. Los: LOT-0001

Titel: Verkauf der Kaiser-Therme Bad Abbach

Beschreibung: Gegenstand dieses Verfahrens ist der Verkauf der Kaiser-Therme Bad Abbach an einen Investor. Dabei soll der Betrieb als öffentliche Bade- und Wellnesseinrichtung und die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit (7 Tage wöchentlich) zu bezahlbaren Konditionen langfristig gesichert werden. Zur Umsetzung dieser Vorgabe soll mit dem Investor eine Bau-, Sanierungs- und Betriebspflicht vereinbart werden, welche sich gem. den Regelungen des Kaufvertrags auch auf Grundstücksflächen des Marktes Bad Abbach erstrecken kann. Letztere Grundstücksflächen werden auf Wunsch des Investors vom Markt Bad Abbach an den Investor verkauft.

Interne Kennung: 4512-0001

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

HauptEinstufung (cpv): 70123200 Verkauf von Nichtwohnimmobilien

Zusätzliche Einstufung (cpv): 70123000 Verkauf von Immobilien, 70122100 Verkauf von Grundstücken, 92610000 Betrieb von Sportanlagen

5.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Kurallee 4

Stadt: Bad Abbach

Postleitzahl: 93077

Land, Gliederung (NUTS): Kelheim (DE226)

Land: Deutschland

5.1.3. Geschätzte Dauer

Laufzeit: 1 825 Tage

5.1.6. Allgemeine Informationen

Vorbehaltene Teilnahme:

Teilnahme ist nicht vorbehalten.

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 Auswahlkriterien: Bekanntmachung

Kriterium: Eintragung in ein relevantes Berufsregister

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung

Auflistung und kurze Beschreibung der Bedingungen: 1. Auszug aus dem Berufs- bzw.

Handelsregister. Der Auszug darf zum Zeitpunkt des Schlusstermins für den Eingang der Teilnahmeanträge nicht älter als 3 Monate sein. Für den Fall, dass der Bewerber weder im Berufs- noch im Handelsregister eingetragen ist: Eigenerklärung (vom Bewerber zu

erstellende Eigenerklärung), dass eine Eintragungspflicht im Berufs- bzw. Handelsregister nicht besteht und Angabe der vertretungsberechtigten Person/en. 2. Eigenerklärung zu den Ausschlussgründen gemäß §§ 123, 124 GWB (i.V.m. § 154 Nr. 2 GWB) (Formblatt 1) 3. Eigenerklärung zur Umsetzung von Artikel 5k Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 in der Fassung des Art. 1 Ziff. 15 der Verordnung (EU) 2022/1269 des Rates vom 21. Juli 2022 (Russland-Sanktionen) (Formblatt 1) Bei Bewerbergemeinschaften sind eine Bewerbergemeinschaftserklärung (Formblatt 2) und die Angaben und Erklärungen für sämtliche Mitglieder der Bewerbergemeinschaft vorzulegen. Soweit der Bewerber oder die Bewerbergemeinschaft entsprechend § 25 Abs. 3 KonzVgV (Eignungsleihe) auf Ressourcen von Nachunternehmern zurückgreifen will, sind Formblatt 3 und die vorgenannten Angaben und Erklärungen auch vom Dritten/Nachunternehmer vorzulegen. Darüber hinaus ist eine Erklärung des Nachunternehmers vorzulegen, dass er im Fall der Auftragsvergabe an den Bewerber (die Bewerbergemeinschaft) diesem/r zur Verfügung steht (Formblatt 4).

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Auflistung und kurze Beschreibung der Eignungskriterien: 1. Angabe des Gesamt-Jahresumsatzes jeweils getrennt für die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre, (Formblatt 1). 2. Angabe des Umsatzes im Tätigkeitsbereich des Auftrags (Betrieb einer Therme oder ähnlichen Einrichtung) jeweils getrennt für die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre, (Formblatt 1). 3. Nachweis, dass eine mindestens „gute Bonität“ besteht. Der Nachweis erfolgt durch die Vorlage eines Ratings. Als "gute Bonität" gilt beispielsweise das folgende Rating: Rating <250 der Agentur Creditreform. 4. Erst mit dem finalen Angebot: Bestätigung eines in der EU, dem Europäischen Wirtschaftsraum, der Schweiz oder dem Vereinigten Königreich zugelassenen Kreditinstituts, wonach die Finanzierung des Vorhabens (Erfüllung der Bau- und Sanierungspflicht) voraussichtlich gesichert ist. Sofern keine Fremdfinanzierung erfolgt, kann der Nachweis der finanziellen Leitungsfähigkeit durch entsprechende Bestätigung eines Wirtschaftsprüfers erfolgen. Mindestbedingung (Nichterfüllung führt zum Ausschluss): 1. Mindest-Gesamtjahresumsatz in jedem der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre in Höhe von EUR 4 Mio. € netto jährlich 2. Nachweis, dass mindestens eine „gute Bonität“ besteht. Der Nachweis erfolgt durch die Vorlage eines Ratings. Als "gute Bonität" gilt beispielsweise das folgende Rating: Rating <250 der Agentur Creditreform. Bei Bewerbergemeinschaften sind die Angaben und Erklärungen für sämtliche Mitglieder der Bewerbergemeinschaft vorzulegen. Soweit der Bewerber oder die Bewerbergemeinschaft entsprechend § 25 Abs. 3 KonzVgV (Eignungsleihe) auf Ressourcen von Nachunternehmern zurückgreifen will, sind Formblatt 3 und die vorgenannten Angaben und Erklärungen auch vom Dritten/Nachunternehmer vorzulegen. Darüber hinaus ist eine Erklärung des Nachunternehmers vorzulegen, dass er im Fall der Auftragsvergabe an den Bewerber (die Bewerbergemeinschaft) diesem/r zur Verfügung steht (Formblatt 4).

Kriterium: Maßnahmen zur Sicherstellung der Qualität

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Technische und berufliche Leistungsfähigkeit Auflistung und kurze Beschreibung der Eignungskriterien: 1. Angabe zu Referenzen über vergleichbare Leistungen im Bereich des Betriebs von Thermen, Bädern, Wellness- oder Gesundheitseinrichtungen in den letzten zehn Kalenderjahren. Die Referenzen müssen in Bezug auf diesen Bereich in Art, Umfang und Schwierigkeit mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sein. Anzugeben sind: Bezeichnung der Einrichtung, Erläuterung zur Einrichtung und zum Umfang des Betriebs, Zeitraum, jährliche Umsatzzahlen (Formblatt 5) 2. Benennung von min. zwei Führungskräften, die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung für den Betrieb der Therme eingesetzt werden sollen. Es sind Angaben zur Vita, fachlichen

Qualifikation, einschlägigen Berufserfahrung und zu geeigneten persönlichen Erfahrungen über Führungsaufgaben im Zusammenhang mit dem Betrieb von Thermen, Bädern, Wellness- oder Gesundheitseinrichtungen und /oder Hospitality /Beherbergung in den letzten zehn Kalenderjahren zu machen. 3. Angaben über die Zahl der in den letzten drei abgeschlossenen Kalenderjahren jahres-durchschnittlich beschäftigten Arbeitskräfte (Formblatt 1) Mindestbedingung (Nichterfüllung führt zum Ausschluss): 1. Vorlage von mindestens je zwei unternehmensbezogenen Referenzen für den Bereich des Betriebs von Thermen, Wellness- oder Gesundheitseinrichtungen, die die vorstehenden Anforderungen erfüllen. Soweit der Bewerber oder die Bewerbergemeinschaft entsprechend § 25 Abs. 3 KonzVgV (Eignungsleihe) auf Ressourcen von Nachunternehmern zurückgreifen will, sind Formblatt 3 und die vorgenannten Angaben und Erklärungen auch vom Dritten/Nachunternehmer vorzulegen. Darüber hinaus ist eine Erklärung des Nachunternehmers vorzulegen, dass er im Fall der Auftragsvergabe an den Bewerber (die Bewerbergemeinschaft) diesem/r zur Verfügung steht (Formblatt 4). Anhand der Anzahl der vorgelegten unternehmensbezogenen Referenzen im Bereich des Betriebs von Thermen, Wellness- oder Gesundheitseinrichtungen findet die Auswahl der Bewerber statt, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden. Es werden drei Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los (in Anlehnung an § 75 Abs. 6 VgV). 7 Referenzen oder mehr = 5 BP 6 Referenzen = 4 BP 5 Referenzen = 3 BP 4 Referenzen = 2 BP 3 Referenzen = 1 BP 2 Referenzen = 0 BP (Maximalpunktzahl 5 BP)

5.1.10. Zuschlagskriterien

Kriterium:

Art: Qualität

Beschreibung: Das Zuschlagskriterium "Qualität" geht mit insgesamt 80 % in die Gesamtwertung ein. Diese 80 % teilen sich wie folgt auf: - max. 30 % für das Sanierungs- und Neubaukonzept unter Berücksichtigung einer Strategischen Marktpositionierung - max. 30 % für das Betriebs- und Vermarktungskonzept - max. 20 % für das Finanzierungskonzept

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 80

Kriterium:

Art: Preis

Beschreibung: Das Zuschlagskriterium "Preis" geht mit insgesamt 20 % in die Gesamtwertung ein.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 20

5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Frist für die Anforderung zusätzlicher Informationen: 23/10/2025 12:00:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://pnp.aumass.de/Veroeffentlichung/av263941-eu>

Ad-hoc-Kommunikationskanal:

URL: <https://pnp.aumass.de/Veroeffentlichung/av263941-eu>

5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: <https://pnp.aumass.de/Veroeffentlichung/av263941-eu>

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: 03/11/2025 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 von Erklärungen, Unterlagen und Nachweisen ist nicht ausgeschlossen.

Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: Regierung von Oberbayern - Vergabekammer Südbayern

Informationen über die Überprüfungsfristen: Ein Nachprüfungsantrag auf ist gem. § 160 Abs. 3 Nr. 4 GWB unzulässig, soweit mehr als 15 Tage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt:

Zweckverband Kurmittelhaus Bad Abbach

Organisation, die einen Offline-Zugang zu den Vergabeunterlagen bereitstellt: Zweckverband Kurmittelhaus Bad Abbach

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: Zweckverband Kurmittelhaus Bad Abbach

Organisation, die Angebote bearbeitet: Zweckverband Kurmittelhaus Bad Abbach

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Zweckverband Kurmittelhaus Bad Abbach

Registrierungsnummer: 0001

Postanschrift: Maximilianstr. 15

Stadt: Landshut

Postleitzahl: 84028

Land, Gliederung (NUTS): Landshut, Kreisfreie Stadt (DE221)

Land: Deutschland

Kontaktperson: Bezirk Niederbayern Referat Heil- und Thermalbäder

E-Mail: bau@bezirk-niederbayern.de

Telefon: +4987197515580

Profil des Erwerbers: <https://pnp.aumass.de/Veroeffentlichung/av263941-eu>

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

Organisation, die einen Offline-Zugang zu den Vergabeunterlagen bereitstellt

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt

Organisation, die Angebote bearbeitet

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Regierung von Oberbayern - Vergabekammer Südbayern

Registrierungsnummer: 0002

Postanschrift: Maximilianstr. 39

Stadt: München
Postleitzahl: 80538
Land, Gliederung (NUTS): München, Kreisfreie Stadt (DE212)
Land: Deutschland
E-Mail: vergabekammer.suedbayern@reg-ob.bayern.de

Rollen dieser Organisation:

Überprüfungsstelle

8.1. ORG-0003

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

10. Änderung

Fassung der zu ändernden vorigen Bekanntmachung

:

f1d6351d-27a4-4de3-b37e-b1e669351c69-01

Hauptgrund für die Änderung

:

Aktualisierte Informationen

Beschreibung

:

Aktualisierte Informationen zu Abschnitt 3, Los 1, Eignungskriterien (BT-809-Lot)

10.1. Änderung

Abschnittskennung: LOT-0001

Beschreibung der Änderungen: Der in der ursprünglichen Bekanntmachung unter Abschnitt 3 - Los 1 - Eignungskriterien (BT-809-Lot) - Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen - Beschreibung (Auflistung und kurze Beschreibung der Eignungskriterien) enthaltene Absatz 4 wird wie folgt ersetzt: ----- 4. Erst mit dem finalen Angebot: Bestätigung eines in der EU, dem Europäischen Wirtschaftsraum, der Schweiz oder dem Vereinigten Königreich zugelassenen Kreditinstituts, wonach die Finanzierung des Vorhabens (Kaufpreis, Erfüllung der Bau- und Sanierungspflicht) voraussichtlich gesichert ist. Sofern keine Fremdfinanzierung erfolgt, kann der Nachweis der finanziellen Leitungsfähigkeit durch entsprechende Bestätigung eines Wirtschaftsprüfers erfolgen. ----- Ende der Änderung

Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 14a4c5c9-a5e7-4acf-bc1e-969803b9804a - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung
Unterart der Bekanntmachung: 19
Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 02/10/2025 13:00:38 (UTC+02:00)
Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit
Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch
Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 649222-2025
ABl. S – Nummer der Ausgabe: 190/2025
Datum der Veröffentlichung: 03/10/2025