

232769-2026 - Competition

Germany – Construction work for swimming pool – Sanierung, Attraktivierung und Betrieb der Ahr-Therme Bad Neuenahr-Ahrweiler

OJ S 66/2026 03/04/2026

**Contract or concession notice – standard regime - Change notice
Works**

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Email: 1h1913atn@ag-bnaw.de

Legal type of the buyer: Local authority

Activity of the contracting authority: General public services

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Sanierung, Attraktivierung und Betrieb der Ahr-Therme Bad Neuenahr-Ahrweiler

Description: Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler beabsichtigt, die durch die Flutkatastrophe im Juli 2021 erheblich beschädigte Ahr-Therme baulich wiederherzustellen, funktional und inhaltlich weiterzuentwickeln und anschließend langfristig durch einen privaten Betreiber betreiben zu lassen. Ziel des Projekts ist es, - die Therme technisch, funktional und gestalterisch zukunftsfähig aufzustellen, - einen dauerhaft wirtschaftlichen Betrieb ohne laufende Betriebszuschüsse zu ermöglichen, - und einen unternehmerisch handelnden Partner zu gewinnen, der Planung, Bau, Investition und Betrieb als integriertes Gesamtprojekt versteht. Das Vergabeverfahren richtet sich daher ausdrücklich nicht allein an Bauunternehmen, sondern an Unternehmen, die über Erfahrung in der Planung, Errichtung und dem wirtschaftlichen Betrieb von Thermen oder vergleichbaren Anlagen verfügen.

Procedure identifier: 3a38d2b7-28d1-4d47-8d5b-1f2f26bc7d88

Internal identifier: 221/24

Type of procedure: Competitive dialogue

Main features of the procedure: Das Vergabeverfahren gliedert sich in folgende Phasen: 1.

Teilnahmewettbewerb 2. Einladung zum wettbewerblichen Dialog 3. Fakultative Aufklärungsgespräche 4. Abgabe indikativer Angebote und Reduzierung der Teilnehmerzahl 5. Dialog- und Verhandlungsphase 6. Abgabe finaler Angebote 7. Zuschlagswertung 8. Preferred-Bidder-Phase 9. Zuschlag Näheres regelt die Bewerbungsbedingungen.

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45212212 Construction work for swimming pool

Additional classification (cpv): 71220000 Architectural design services, 71320000 Engineering design services, 45331000 Heating, ventilation and air-conditioning installation work, 79993000 Building and facilities management services, 65100000 Water distribution and related services , 70123000 Sale of real estate

2.1.2. Place of performance

Postal address: Felix-Rütten-Straße

Town: Bad Neuenahr-Ahrweiler

Postcode: 53474

Country subdivision (NUTS): Ahrweiler (DEB12)

Country: Germany

2.1.4. General information

Additional information: #Bekanntmachungs-ID: CXP4YK7M9QH# 1. Die Teilnahmeanträge sind mit den geforderten Erklärungen und Nachweisen innerhalb der Teilnahmefrist elektronisch - nur über das Bieterportal der Vergabeplattform einzureichen. Hierzu kann das veröffentlichte vorbereitete Teilnahmeformular genutzt werden. Hinsichtlich der Eigenerklärungen kann der Nachweis vorläufig durch eine Einheitliche Europäische Eigenerklärung geführt werden. Maßgeblich bleibt jedoch der Inhalt der Bekanntmachung. 2. Das Vergabeverfahren wird elektronisch über die Vergabeplattform geführt. Das bieterindividuelle Postfach auf der Vergabeplattform fungiert als "elektronischer Briefkasten" der Bieter und ist für den Zugang von Erklärungen, Nachforderungen pp. im Vergabeverfahren maßgeblich und verbindlich. 3. Der Versand der Einladungen zum Verhandlungsgespräch, der Informationsschreiben gemäß § 134 GWB und sonstiger Schriftverkehr, wie z.B. Nachforderungen, erfolgt ebenso über das Bieterpostfach der Vergabeplattform. 4. Eine Ausnahme von der Nutzung der Vergabeplattform besteht für das Zuschlagsschreiben. Dieses kann vom Auftraggeber direkt an die vom Bieter angegebene E-Mail-Adresse versandt werden. 5. Im Falle der Bewerbung einer Arbeits-/Bietergemeinschaft erfolgt die Korrespondenz ausschließlich über den bevollmächtigten Partner der Arbeits-/Bietergemeinschaft. 6. Werden die Leistungen von einer Bietergemeinschaft angeboten, sind die Auskünfte für jedes Mitglied der Bietergemeinschaft zu erklären. Will sich der Bieter bei der Leistungserbringung Dritter bedienen, sind die Auskünfte auf Verlangen auch von Dritten abzugeben.

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

vob-a-eu -

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Notice

Breaching of obligations set under purely national exclusion grounds:

Participation in a criminal organisation:

Terrorist offences or offences linked to terrorist activities:

Money laundering or terrorist financing:

Fraud:

Corruption:

Child labour and including other forms of trafficking in human beings:

Breaching obligation relating to payment of taxes: Erklärung des Bewerbers, dass er seiner Verpflichtung zur Zahlung von Steuern nachgekommen ist.

Breaching obligation relating to payment of social security contributions: Erklärung des Bewerbers, dass er seiner Verpflichtung zur Zahlung von Sozialversicherungsbeiträgen nachgekommen ist.

Breaching of obligations in the fields of environmental law:

Breaching of obligations in the fields of social law:

Breaching of obligations in the fields of labour law:

Insolvency:

Assets being administered by liquidator:

Business activities are suspended:

Analogous situation like bankruptcy, insolvency or arrangement with creditors under national law:

Grave professional misconduct:

Agreements with other economic operators aimed at distorting competition:

Conflict of interest due to its participation in the procurement procedure:

Direct or indirect involvement in the preparation of this procurement procedure:

Early termination, damages, or other comparable sanctions:

Misrepresentation, withheld information, unable to provide required documents or obtained confidential information of this procedure:

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Title: Sanierung, Attraktivierung und Betrieb der Ahr-Therme Bad Neuenahr-Ahrweiler

Description: Das Projekt basiert auf einem mehrteiligen Vertragswerk, das aus einer Mantelurkunde sowie mehreren inhaltlich aufeinander abgestimmten Vertragsteilen besteht:

Teil A - Planungs- und Bauvertrag (Generalunternehmer / Totalunternehmer). Leistungsteil 1:

Reparatur und Wiederherstellung (förderfinanzierter Leistungsteil) Geschätztes

Kostenvolumen Reparatur/Wiederherstellung: 21.518.850,00 EUR Leistungsteil 2:

Attraktivierung der Therme (unternehmerischer Leistungsteil) geschätztes Volumen 6.000.000

EUR Teil B - Pachtvertrag über den Betrieb der Ahr-Therme Laufzeit 20 Jahre, Teil C -

Wasserliefervertrag (Heilwasser "Großer Sprudel"), Teil D - Grundstückskaufvertrag (optionale Hotelentwicklung). Optional kann ein angrenzendes Grundstück für die Errichtung eines

Hotels mit mindestens 200 Betten erworben werden.

Internal identifier: 221/24

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45212212 Construction work for swimming pool

Additional classification (cpv): 71220000 Architectural design services, 71320000 Engineering design services, 45331000 Heating, ventilation and air-conditioning installation work, 79993000

Building and facilities management services, 65100000 Water distribution and related services , 70123000 Sale of real estate

Options:

Description of the options: Ein Grundstück, gelegen an der Felix-Rütten-Straße mit einer Fläche von ca. 3600 m² kann erworben werden unter Übernahme einer Bauverpflichtung für ein Hotel mit mindestens 200 Betten.

5.1.2. Place of performance

Postal address: Felix-Rütten-Straße

Town: Bad Neuenahr-Ahrweiler

Postcode: 53474

Country subdivision (NUTS): Ahrweiler (DEB12)

Country: Germany

5.1.3. Estimated duration

Start date: 01/12/2026

Duration end date: 31/12/2051

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

The names and professional qualifications of the staff assigned to perform the contract must be given: Request to participate requirement

Procurement Project not financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): yes

This procurement is also suitable for small and medium-sized enterprises (SMEs): yes

Additional information: #Besonders auch geeignet für:freelance#, #Besonders auch geeignet für:selbst#, #Besonders auch geeignet für:other-sme#

5.1.7. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: No strategic procurement

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Notice

Criterion: Subcontracting proportion

Description of selection criterion: 1. Erklärung, ob und hinsichtlich welcher Leistungen sich der Bewerber der Kapazitäten anderer Unternehmer bedient und ihm die dann erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen. 2. Angaben des Teils des Auftrages, den der Bewerber unter Umständen an Dritte vergeben will.

Criterion: Average yearly manpower

Description of selection criterion: Erläuterung zur Anzahl der Beschäftigten und deren Ausbildung innerhalb der letzten 3 Jahre (Führungspersonal, Architekt, Ingenieure, Techniker etc.) (§ 122 Abs. 2 Nr. 3 GWB).

Criterion: References on specified services

Description of selection criterion: Mindestanforderung an die Erfahrung des Bewerbers: (1)

Der Bewerber muss über einschlägige Erfahrungen in der Planung und im Betrieb von Thermen oder vergleichbaren Bade- und Freizeitanlagen verfügen. (2) Als

Mindestanforderung sind nachzuweisen: a) Planungserfahrung: Mindestens ein Projekt, bei dem der Bewerber oder ein mit ihm verbundenes Unternehmen die Planung einer Therme oder eines vergleichbaren Bades eigenverantwortlich oder maßgeblich gesteuert hat. b)

Betriebserfahrung: Mindestens ein Projekt, bei dem der Bewerber eine Therme oder ein vergleichbares Bad über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren in eigener wirtschaftlicher Verantwortung betrieben hat. Eine bloße technische oder kaufmännische Betriebsführung für Dritte genügt nicht. Hinsichtlich aller Referenzen ist darzustellen, inwieweit die im Rahmen der Referenzobjekte erbrachten Leistungen von den zur Leistungserbringung vorgesehenen Personen erbracht worden sind. Zu den Referenzen hat der Bewerber mitzuteilen, inwieweit sie von den zur Ausführung vorgesehenen Personen erbracht worden sind; ebenso Namen, Anschrift und Kontaktdaten des Referenzgebers. Empfehlungsschreiben sind wünschenswert. Der Bewerber hat für die jeweilige Referenz eine kurze Beschreibung der Maßnahme zu machen (max. 3 DIN A4-Seiten). Für die Referenzangaben kann die vorbereitete Excel-Datei "Teilnahmeantrag" genutzt werden. Maßgeblich ist der Inhalt der Bekanntmachung. Den Teilnahmeantrag bitten wir im Excel-Format einzureichen, sonstige Unterlagen in PDF. Es ist möglich, ein Mehr an Eignung durch weitere Referenzen nachzuweisen. Bei gleichqualifizierten Bewerbern entscheidet hinsichtlich der Teilnehmerauswahl das Los.

Criterion: General yearly turnover

Description of selection criterion: Erklärung über den Gesamtumsatz des Bewerbers in den letzten 3 Geschäftsjahren (§ 122 Abs. 2 Nr. 2 GWB).

Criterion: Other economic or financial requirements

Description of selection criterion: (1) Der Bewerber hat seine wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit durch geeignete Unterlagen nachzuweisen. (2) Hierzu sind mindestens vorzulegen: a) Jahresabschlüsse oder vergleichbare Unterlagen der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre; b) eine Bankerklärung, Finanzierungsbestätigung oder ein gleichwertiger Nachweis, aus dem hervorgeht, dass der Bewerber im Auftragsfall in der Lage ist, eine Eigeninvestition in Höhe von mindestens bis zu 1,5 Mio. EUR zu erbringen. Der Nachweis eines höheren Betrages stellt ein Mehr an Eignung dar.

Criterion: Other economic or financial requirements

Description of selection criterion: 1. Gehört der Bewerber einer Gruppe von Unternehmen an, hat er mit seinem Teilnahmeantrag zu erklären, inwieweit er mit den weiteren Unternehmen verknüpft ist. 2. Erklärung des Bewerbers, dass er nicht zu den in Artikel 5 k) Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 in der Fassung des Art. 1 Ziff. 23 der Verordnung (EU) 2022 /576 des Rates vom 8. April 2022 (SanktionenVO) genannten Unternehmen oder Personen mit Russlandbezug gehört. Gehört der Bewerber einer Gruppe von Unternehmen an, hat er mit seinem Teilnahmeantrag zu erklären, dass dies auch nicht auf die verbundenen Unternehmen zutrifft.

Criterion: Professional risk indemnity insurance

Description of selection criterion: Mindestanforderung: Der Bewerber muss über eine Berufshaftpflichtversicherung verfügen, deren Deckungssumme für Personenschäden mindestens 1,5 Mio. EUR und zusätzlich für sonstige Sach- und Vermögensschäden mindestens 1,5 Mio. EUR beträgt. Dies ist durch eine Bescheinigung über die Haftpflichtversicherung oder durch eine Erklärung der Versicherung nachzuweisen, dass die Versicherungssumme im Auftragsfall zur Verfügung stehen wird. Die geforderten Nachweise sind in Textform einzureichen.

Criterion: Specific yearly turnover

Description of selection criterion: Erklärung über den Umsatz für Leistungen, die mit den ausgeschriebenen Planungsleistungen vergleichbar sind, in den letzten 3 Geschäftsjahren (§ 122 Abs. 2 Nr. 2 GWB).

Criterion: Enrolment in a trade register

Description of selection criterion: Ist der Bewerber eine juristische Person, hat er mit seinem Teilnahmeantrag einen Handelsregisterauszug oder einen den Rechtsvorschriften seines Heimatstaates entsprechenden Nachweis vorzulegen.

Criterion: References on specified services

Description of selection criterion: Erfüllen mehr Bewerber die Mindestanforderungen, als zur Teilnahme am wettbewerblichen Dialog zugelassen werden sollen, erfolgt eine Auswahl der geeignetsten Bewerber. Die Auswahl erfolgt insbesondere anhand folgender Kriterien: Umfang und Tiefe der Betriebserfahrung: - Anzahl der in eigener wirtschaftlicher Verantwortung betriebenen Thermen, - Dauer der jeweiligen Betriebsverantwortung, - Größenordnung und Komplexität der Anlagen.

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Weight (percentage, exact): 15,00

Criterion: Other economic or financial requirements

Description of selection criterion: Erfüllen mehr Bewerber die Mindestanforderungen, als zur Teilnahme am wettbewerblichen Dialog zugelassen werden sollen, erfolgt eine Auswahl der geeignetsten Bewerber. Die Auswahl erfolgt insbesondere anhand folgender Kriterien:

Wirtschaftlicher Erfolg des Betriebs: Bewertet wird, inwieweit der Bewerber darlegt, dass die von ihm betriebenen Thermen in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren überwiegend kostendeckend oder mit positivem Betriebsergebnis geführt wurden.

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Weight (percentage, exact): 15,00

Criterion: References on specified services

Description of selection criterion: Erfüllen mehr Bewerber die Mindestanforderungen, als zur Teilnahme am wettbewerblichen Dialog zugelassen werden sollen, erfolgt eine Auswahl der geeignetsten Bewerber. Die Auswahl erfolgt insbesondere anhand folgender Kriterien:

Vergleichbarkeit und Komplexität der Referenzen: - Sanierungs- und Bestandsprojekte, - öffentlich-rechtliche Auftraggeber, - Fördermittelprojekte.

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Weight (percentage, exact): 15,00

Criterion: References on specified services

Description of selection criterion: Erfüllen mehr Bewerber die Mindestanforderungen, als zur Teilnahme am wettbewerblichen Dialog zugelassen werden sollen, erfolgt eine Auswahl der geeignetsten Bewerber. Die Auswahl erfolgt insbesondere anhand folgender Kriterien:

Integrationsfähigkeit Planung - Bau - Betrieb: - Erfahrungen mit integrierten Projekten, - Projektorganisation und Schlüsselpersonal.

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Weight (percentage, exact): 15,00

Criterion: Other economic or financial requirements

Description of selection criterion: Erfüllen mehr Bewerber die Mindestanforderungen, als zur Teilnahme am wettbewerblichen Dialog zugelassen werden sollen, erfolgt eine Auswahl der geeignetsten Bewerber. Die Auswahl erfolgt insbesondere anhand folgender Kriterien:

Unternehmerisches Engagement: - Plausibilität der Bereitschaft zur Eigeninvestition, - Erfahrungen mit vergleichbaren Investitionen.

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Weight (percentage, exact): 20,00

Criterion: Other economic or financial requirements

Description of selection criterion: Erfüllen mehr Bewerber die Mindestanforderungen, als zur Teilnahme am wettbewerblichen Dialog zugelassen werden sollen, erfolgt eine Auswahl der geeignetsten Bewerber. Die Auswahl erfolgt insbesondere anhand folgender Kriterien: Höhe der durch Bankerklärung, Finanzierungsbestätigung oder ein gleichwertiger Nachweis, aus dem hervorgeht, dass der Bewerber im Auftragsfall in der Lage ist, eine Eigeninvestition in Höhe von mehr zu 1,5 Mio. Euro zu leisten.

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Weight (percentage, exact): 20,00

Information about the second stage of a two-stage procedure:

Minimum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 3

Maximum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 5

The procedure will take place in successive stages. At each stage, some participants may be eliminated

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Quality

Name: Hauptkriterium A - Architektonische und funktionale Gesamtqualität

Description: Gegenstand der Bewertung ist das Zusammenspiel von Reparatur /Wiederherstellung und Attraktivierung zu einem gestalterisch, funktional und betrieblich stimmigen Gesamtbild. Technisch zwingende Maßnahmen zur Wiederherstellung oder Genehmigungsfähigkeit sind nicht eigenständig wertungsrelevant, können jedoch Bestandteil des architektonischen Gesamteindrucks sein. A1 Architektonisches Gesamtkonzept: 100 Punkte A2 Funktionale Qualität und Nutzerführung: 60 Punkte A3 Dauerhaftigkeit und Angemessenheit der Gestaltung: 40 Punkte Summe: 200 Punkte A1 - Architektonisches Gesamtkonzept: Bewertet wird insbesondere: - die gestalterische Qualität der Wiederherstellung (Farb-, Material- und Oberflächenkonzepte), - die Integration der Attraktivierungsmaßnahmen in den Bestand, - die Wahrnehmbarkeit der Therme als architektonisch zusammenhängende Einheit. A2 - Funktionale Qualität und Nutzerführung: Bewertet wird insbesondere: - die Funktionalität der Raum- und Nutzungskonzepte, - die Qualität der Besucherführung, - die Unterstützung effizienter und störungsfreier Betriebsabläufe. A3 - Dauerhaftigkeit und Angemessenheit: Bewertet wird insbesondere: - Robustheit und Dauerhaftigkeit der Materialien, - Angemessenheit für einen langfristigen öffentlichen Betrieb, - Beitrag zur Werthaltigkeit und Instandhaltungsfreundlichkeit. Die Bewertung erfolgt anhand qualitativer Bewertungsstufen (z. B. überzeugend / schlüssig / teilweise schlüssig / nicht schlüssig).

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 200

Criterion:

Type: Quality

Name: Hauptkriterium B - Qualität und Plausibilität des Betriebskonzepts

Description: Bewertet wird die Qualität und Plausibilität des Betriebskonzepts unter besonderer Berücksichtigung eines dauerhaft wirtschaftlichen Betriebs ohne laufende Betriebszuschüsse. 4.2 Unterkriterien und Punkteverteilung: B1 Wirtschaftliche Plausibilität: 100 Punkte B2 Organisations- und Betriebskonzept: 65 Punkte B3 Nachhaltigkeit und Kostensteuerung: 35 Punkte Summe: 200 Punkte B1 - Wirtschaftliche Plausibilität: Bewertet wird insbesondere: - Nachvollziehbarkeit der Erlös- und Kostenannahmen, - Plausibilität der Auslastungsannahmen, - Konsistenz zwischen Attraktivierungs- und Betriebskonzept. B2 - Organisations- und Betriebskonzept: Bewertet wird insbesondere: - Klarheit der Organisationsstruktur, - Angemessenheit des Personaleinsatzes, - Fähigkeit des Betriebsmodells, auf saisonale und betriebliche Schwankungen sachgerecht zu reagieren. B3 - Nachhaltigkeit und Kostensteuerung: Bewertet wird insbesondere: - Umgang mit Energie- und Betriebskosten, - Konzepte zur laufenden Instandhaltung, - langfristige Sicherung der Wirtschaftlichkeit.

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 200

Criterion:

Type: Quality

Name: Hauptkriterium C - Wirtschaftliches Gesamtangebot

Description: Die wirtschaftliche Bewertung erfolgt nach dem Quotientenmodell. Allgemeine Rechenformel: $\text{Punkte} = (\text{günstigster Angebotswert} / \text{zu wertender Angebotswert}) \times \text{maximale Punktzahl}$ Für jedes Unterkriterium erfolgt die Bewertung getrennt. Höchstwerte (Maximalwerte) stellen Muss-Anforderungen dar; Angebote oberhalb dieser Werte werden im jeweiligen Unterkriterium nicht gewertet. C1 Pacht (Fest- und/oder Umsatzpacht): 160 Punkte C2 Entgelt Planung / Projektsteuerung: 90 Punkte C3 Wasserpreis: 60 Punkte C4 Zuschuss Instandhaltung: 90 Punkte Summe: 400 Punkte C1 - Pacht: Bewertet wird die wirtschaftliche Attraktivität der vom Bieter angebotenen Pachtregelung für die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler. Zulässig sind: - reine Festpachtmodelle, - kombinierte Modelle (Festpacht zzgl. Umsatzbeteiligung). Vergleichbarkeit der Angebote: Zur Herstellung der Vergleichbarkeit wird aus jedem Angebot ein normierter jährlicher Pachtertrag für die Stadt ermittelt. Hierzu legt der Auftraggeber ein einheitliches Referenzumsatzszenario zugrunde, das für alle Bieter gleichermaßen gilt. Es wird davon ausgegangen, dass 200.000 Besucher (Voll-Zahler) pro Jahr die Therme besuchen. Dieses Referenzumsatzszenario dient ausschließlich der rechnerischen Vergleichbarkeit und stellt keine Prognose oder Erwartung des tatsächlichen Betriebsumsatzes dar. Aus dem jeweiligen Angebot ergibt sich daraus ein rechnerischer jährlicher Ertrag (Festpacht zzgl. Umsatzpachtanteil). Bewertung: Die Bewertung erfolgt nach folgender Methodik: - Das Angebot mit dem höchsten normierten jährlichen Ertrag erhält die volle Punktzahl von 160 Punkten. - Alle weiteren Angebote werden proportional im Verhältnis zu diesem Angebot bewertet. Die Punkteberechnung erfolgt nach folgender Formel: $\text{Punkte} = (\text{jährlicher Ertrag des zu wertenden Angebots} / \text{höchster jährlicher Ertrag}) \times 160$

C2 - Planung und Bauleitung: (1)

Bewertungsgegenstand: Bewertet wird das vom Bieter angebotene Entgelt für die Planungs- und Bauleistungsleistungen gemäß Teil A der Vertragsurkunde. Der maximal zulässige Entgeltsatz beträgt 29 %. Angebote mit einem höheren Entgeltsatz werden nicht gewertet. (2) Bewertung: Wertungsrelevant sind Abschläge auf den maximal zulässigen Entgeltsatz. Die Bewertung erfolgt nach dem Quotientenmodell: - Das Angebot mit dem niedrigsten zulässigen Entgeltsatz erhält die volle Punktzahl von 90 Punkten. - Alle weiteren Angebote werden proportional im Verhältnis zu diesem Angebot bewertet. $\text{Punkte} = (\text{niedrigster angebotener Entgeltsatz} / \text{angebotener Entgeltsatz}) \times 90$ Der Auftraggeber behält sich vor, bei auffällig niedrigen Entgeltsätzen eine Plausibilitätsprüfung durchzuführen.

§ 4 Unterkriterium C3 - Wasserpreis gemäß

Wasserliefervertrag (60 Punkte) (1) Bewertungsgegenstand: Bewertet wird der vom Bieter angebotene (Warm-)Wasserpreis gemäß Teil C der Vertragsurkunde. Der Mindest-Wasserpreis beträgt 2,41 EUR/Kubikmeter (netto ohne MwSt.). Angebote, die einen niedrigeren Wasserpreis antragen, erhalten 0 Punkte für dieses Kriterium. Die Bewertung erfolgt mit der prognostizierten Wassermenge von 70.000 m³ pro Jahr. (2) Bewertung: Die Bewertung erfolgt nach dem Quotientenmodell: - Das Angebot mit dem höchsten Wasserpreis erhält die volle Punktzahl von 60 Punkten. - Alle weiteren Angebote werden proportional bewertet. $\text{Punkte} = (\text{angebotener Wasserpreis} / \text{höchster angebotener Wasserpreis}) \times 60$

§ 5 Unterkriterium C4 - Zuschussbedarf für

Instandhaltung und Instandsetzung (90 Punkte) (1) Bewertungsgegenstand: Bewertet wird der vom Bieter geforderte jährliche Zuschuss für Instandhaltung und Instandsetzung der Ahr-Therme gemäß Teil B der Vertragsurkunde. Der Auftraggeber legt einen maximal zulässigen Zuschussbetrag fest und zwar 300.000 Euro (netto) pro Jahr. Angebote, die diesen Betrag überschreiten, werden nicht gewertet. (2) Bewertung: Die Bewertung erfolgt nach dem

Quotientenmodell: - Das Angebot mit dem niedrigsten Zuschussbedarf erhält die volle Punktzahl von 90 Punkten. - Alle weiteren Angebote werden proportional bewertet. Punkte = (niedrigster angebotener Zuschuss / angebotener Zuschuss) × 90 Bei einem Zuschussbedarf von 0 EUR wird die volle Punktzahl vergeben.

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 400

Criterion:

Type: Quality

Name: Hauptkriterium D - Akzeptanz der Vertragsentwürfe

Description: (1) Bewertet wird die Akzeptanz der vom Auftraggeber vorgegebenen Vertragsentwürfe (Mantelurkunde sowie Teil A bis D) hinsichtlich der nicht preislichen und nicht zwingenden vertraglichen Regelungen. (2) Vertragsbestimmungen, die vom Auftraggeber als zwingende Muss-Anforderungen festgelegt sind, sind nicht Gegenstand der Wertung. Abweichungen von diesen zwingenden Anforderungen führen zum Ausschluss des Angebots. (3) Gegenstand der Bewertung sind ausschließlich solche Abweichungen, Ergänzungen oder Änderungsvorschläge, die die Risikoverteilung, Haftung, Leistungspflichten oder Vertragsdurchführung betreffen und nach den Vergabeunterlagen grundsätzlich zulässig sind. (4) Die Bewertung erfolgt anhand folgender Bewertungsstufen: 0-30 Punkte bei Abweichungen, die zu einer sehr ungünstigen Risikoverteilung zulasten des Auftraggebers führen, insbesondere durch: weitgehende Haftungsbeschränkungen, Ausschluss oder erhebliche Einschränkung von Mängelrechten, wesentliche Reduzierung der vertraglich vorgesehenen Leistungspflichten. 40-60 Punkte bei Abweichungen, die zu einer ungünstigen Risikoverteilung zulasten des Auftraggebers führen, insbesondere durch: Verkürzung von Verjährungsfristen für Mängelansprüche, Einschränkungen von Sicherheiten, einseitige Erleichterungen zugunsten des Auftragnehmers. 70 Punkte bei Angeboten, die keine oder nur unwesentliche Abweichungen von den vorgegebenen Vertragsentwürfen enthalten. 80-100 Punkte bei Angeboten, die eine für den Auftraggeber günstigere Risikoverteilung vorsehen als der vorgeschlagene Vertragsentwurf, insbesondere durch: erweiterte Haftung oder Sicherheiten, längere Verjährungsfristen, zusätzliche Kooperations- oder Mitwirkungspflichten des Auftragnehmers.

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 100

Criterion:

Type: Quality

Name: Hauptkriterium E - Hotelgrundstück-Anzahl der Betten

Description: Bezugnehmend auf Projektbeschreibung wird der Verkauf des Hotelgrundstücks dergestalt ausgeschrieben, dass Angebote, mit denen ein Kauf des Hotelgrundstücks nicht angeboten wird, gleichwohl gewertet werden. Im Rahmen der Wertung erhält ein solches Angebot hinsichtlich des Hauptkriteriums E keine Punkte. Keine Punkte erhält ein Angebot hinsichtlich des Hauptkriteriums E, mit dem zwar der Kauf des Hotelgrundstücks angeboten, aber nicht die bauliche Realisierung von mindestens 200 Betten angetragen wird. Angebote, die den Kauf des Hotelgrundstücks umfassen können hinsichtlich der Anzahl der Betten max. 50 Punkte erhalten. 6.1 Bewertungsgegenstand ist die Anzahl der Betten, die ein Bieter im Rahmen der Realisierung verpflichtet anträgt. Die Bewertung erfolgt nach dem Quotientenmodell: - Das Angebot mit dem der höchsten Anzahl an Betten, die die Zahl 200 übersteigt, erhält die volle Punktzahl von 50 Punkten. - Alle weiteren Angebote werden proportional im Verhältnis zu diesem Angebot bewertet. Punkte = (angebotene Anzahl an Betten, die Z. 200 übersteigt/höchste angebotene Anzahl an Betten, die die Z. 200 übersteigt) × 50

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 50

Criterion:

Type: Price

Name: Hauptkriterium F - Kaufpreis

Description: Bezugnehmend auf Projektbeschreibung wird der Verkauf des Hotelgrundstücks der Gestalt ausgeschrieben, dass Angebote, mit denen ein Kauf des Hotelgrundstücks nicht angeboten wird, gleichwohl gewertet werden. Im Rahmen der Wertung erhält ein solches Angebot hinsichtlich des Hauptkriteriums F keine Punkte. Keine Punkte erhält ein Angebot hinsichtlich des Hauptkriteriums F, mit dem zwar der Kauf des Hotelgrundstücks angeboten, aber der angebotene Kaufpreis nicht oberhalb des Betrages von 480. Euro/Quadratmeter liegt (Mindestkaufpreis). Angebote, die den Kauf des Hotelgrundstücks umfassen können hinsichtlich des angebotenen Kaufpreises max. 50 Punkte erhalten. 7.1

Bewertungsgegenstand ist die der Kaufpreis pro Quadratmeter, die ein Bieter im Rahmen des Kaufs verpflichtet anträgt. Die Bewertung erfolgt nach dem Quotientenmodell: - Das Angebot mit dem höchsten Kaufpreis, der ein Betrag von 480 Quadratmeter übersteigt, erhält die volle Punktzahl von 50 Punkten. - Alle weiteren Angebote werden proportional im Verhältnis zu diesem Angebot bewertet. $\text{Punkte} = (\text{angebotener Kaufpreis, der einen Betrag von 480 EUR Quadratmeter übersteigt} / \text{höchster angebotener Kaufpreis, der den Betrag von 480 EUR je Quadratmeter übersteigt}) \times 50$

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 50

5.1.11. Procurement documents

Languages in which the procurement documents are officially available: German

Address of the procurement documents: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YK7M9QH/documents>

Ad hoc communication channel:

URL: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YK7M9QH>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YK7M9QH>

Languages in which tenders or requests to participate may be submitted: German

Electronic catalogue: Not allowed

Variants: Not allowed

Tenderers may submit more than one tender: Not allowed

Deadline for receipt of requests to participate: 06/05/2026 10:00:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Information that can be supplemented after the submission deadline:

At the discretion of the buyer, all missing tenderer-related documents may be submitted later.

Additional information: Der Auftraggeber behält sich vor, wenn dies aus Gründen eines ausreichenden Wettbewerbs erforderlich ist, fehlende unvollständige oder fehlerhafte Unterlagen nachzufordern, soweit dies rechtlich zulässig ist, insbesondere im Sinne des § 16a EU VOB/A.

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: No

Electronic invoicing: Allowed

Electronic ordering will be used: no

Electronic payment will be used: no

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Vergabekammer Rheinland-Pfalz Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau

Information about review deadlines: Von Bewerber/Bietern erkannte Verstöße der vergebenden Stelle gegen das geltende Vergaberecht hat der Bieter gegenüber dem Auftraggeber innerhalb von 10 Kalendertagen zu rügen. Erklärt der Auftraggeber, dass er der Rüge nicht abhelfen will, hat der Bieter binnen einer Frist von 15 Tagen nach Eingang der Mitteilung bei folgender Stelle schriftlich einen Nachprüfungsantrag zu stellen:

Vergabekammer Rheinland-Pfalz Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Stiftsstraße 9 55116 Mainz Deutschland E-Mail: vergabekammer.rlp@mwwlw.rlp.de
Tel.: +49 6131 / 165240 Fax: +49 6131 / 162113

Organisation providing additional information about the procurement procedure: Webeler Rechtsanwälte

Organisation receiving requests to participate: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Registration number: 071310007007-001-84

Postal address: Hauptstraße 116

Town: Bad Neuenahr-Ahrweiler

Postcode: 53474

Country subdivision (NUTS): Ahrweiler (DEB12)

Country: Germany

Email: 1h1913atn@ag-bnaw.de

Telephone: +49 2641 9058222

Internet address: <http://www.bad-neuenahr-ahrweiler.de>

Roles of this organisation:

Buyer

Organisation receiving requests to participate

8.1. ORG-0002

Official name: Webeler Rechtsanwälte

Registration number: DE203132968

Postal address: Löhrrstraße 99

Town: Koblenz

Postcode: 56068

Country subdivision (NUTS): Koblenz, Kreisfreie Stadt (DEB11)

Country: Germany

Email: t.frank@webeler-rechtsanwaelte.de

Telephone: +49 261988662-0

Fax: +49 261988662-20

Internet address: <http://www.webeler-rechtsanwaelte.de>

Roles of this organisation:

Procurement service provider

Organisation providing additional information about the procurement procedure

8.1. ORG-0003

Official name: Vergabekammer Rheinland-Pfalz Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau

Registration number: DE355604198

Postal address: Stiftstraße 9

Town: Mainz

Postcode: 55116

Country subdivision (NUTS): Mainz, Kreisfreie Stadt (DEB35)

Country: Germany

Email: vergabekammer.rlp@mwvlw.rlp.de

Telephone: +49 613116-5240

Fax: +49 613116-2113

Roles of this organisation:

Review organisation

8.1. ORG-0004

Official name: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Registration number: 0204:994-DOEVD-83

Town: Bonn

Postcode: 53119

Country subdivision (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Country: Germany

Email: noreply.esender_hub@bescha.bund.de

Telephone: +49228996100

Roles of this organisation:

TED eSender

10. Change

Version of the previous notice to be changed

:

4eed918f-2fd9-4703-9e34-399c40cfad53-01

Main reason for change

:

Information updated

10.1. Change

Section identifier: PROCEDURE

Description of changes: Auftraggeber - Email: anstatt: Kambiz.Bardjasteh@ag-bnaw.de muss es heißen: 1h1913atn@ag-bnaw.de

Notice information

Notice identifier/version: 32375ca9-af8f-4b51-8b2b-8b73896684d3 - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 02/04/2026 14:38:57 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Languages in which this notice is officially available: German

Notice publication number: 232769-2026

OJ S issue number: 66/2026

Publication date: 03/04/2026