

483865-2026 - Competition

Germany – Recreational, cultural and sporting services – Änderungsbekanntmachung: Pacht, Betrieb und Modernisierung der Caracalla Therme und des Friedrichsbads in Baden-Baden

OJ S 133/2026 14/07/2026

Contract or concession notice – standard regime

Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: BKV - Bäder- und Kurverwaltung Baden-Württemberg

Email: info@kurhaus-badenbaden.de

Legal type of the buyer: Body governed by public law, controlled by a regional authority

Activity of the contracting authority: Recreation, culture and religion

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Änderungsbekanntmachung: Pacht, Betrieb und Modernisierung der Caracalla Therme und des Friedrichsbads in Baden-Baden

Description: Der Auftraggeber trifft folgende Änderungen sowie die Änderungen unter Ziffer 5.1 und Ziffer 5.1.6 im Vergleich zur ursprünglichen Bekanntmachung mit der Nr. 460672-2025. Gegenstand der Ausschreibung sind die Pacht, der Betrieb und die Modernisierung der Caracalla Therme, des Friedrichsbads und der römischen Badruinen in Baden-Baden. Die BKV - Bäder- und Kurverwaltung Baden-Württemberg, eine Anstalt des öffentlichen Rechts, die zu 100 % vom Land Baden-Württemberg getragen wird ("Auftraggeber"), beabsichtigt, einen erfahrenen und qualifizierten Betreiber für den gemeinsamen Betrieb der beiden Thermen zu finden, der die beiden Thermenanlagen wirtschaftlich, nachhaltig und zugleich mit Blick auf die kulturelle und historische Bedeutung für Baden-Baden zukunftsfähig weiterentwickelt. Der vom Auftragnehmer konkret zu erbringende Leistungsumfang unterscheidet sich bei beiden Thermen aufgrund der unterschiedlichen betrieblichen und baulichen Anforderungen und Gestaltungsmöglichkeiten. Die beiden Thermen sind seit längerer Zeit sanierungsreif. Es sind erhebliche Investitionen in den Bestand notwendig, um die teilweise historische Substanz für kommende Generationen zu erhalten und gleichzeitig die Thermen in Bezug auf Nachhaltigkeit und Attraktivität zukunftsfähig zu gestalten. Insbesondere den genauen Umfang der verpachteten Grundstücke und Gebäude bzw. Anlagen sowie die Pflichten des Betreibers wird der Auftraggeber im Verhandlungsverfahren konkretisieren. Aktuell betreibt die Carasana GmbH beide Thermen.

Procedure identifier: 44ce799b-88a5-41fd-8338-f47817da3bb0

Previous notice: 460672-2025

Internal identifier: FM-2025-007-2

Type of procedure: Negotiated with prior publication of a call for competition / competitive with negotiation

The procedure is accelerated: no

Main features of the procedure: Bis auf die oben sowie unter Ziffer 5.1 und Ziffer 5.1.6 genannten Änderungen gelten die Ausführungen der ursprünglichen Bekanntmachung (460672-2025) fort. Der Auftraggeber wird zur Auswahl der Bewerber bzw.

Bewerbergemeinschaften in 3 Stufen vorgehen: 1) Formelle Prüfung des Teilnahmeantrags, 2)

Überprüfung der Eignung des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft anhand der in der Bekanntmachung genannten Eignungsanforderungen, 3) Auswahl der Bewerber, die die Eignungskriterien am besten erfüllen: Der Auftraggeber wird zur Abgabe eines Angebotes die Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften auffordern, die die Eignungsanforderungen am besten erfüllen (Ranking). Er behält sich vor, nur die 3 bis 5 besten Bewerber aufzufordern, auch wenn mehr Bewerber die Eignungsanforderungen erfüllen. Bei Ermittlung des Rankings wird der Auftraggeber wie folgt vorgehen: Bei Ermittlung des Rankings wird der Auftraggeber insbesondere die von den Bewerbern genannten Referenzen und deren Vergleichbarkeit mit dem vorliegenden Beschaffungsvorhaben berücksichtigen. Maßgeblich sind die genannten Angaben und Nachweise. Die Bewertung erfolgt in einem relativen Vergleich der Bewerber miteinander. Hierbei handelt es sich um Auswahl-, nicht um Zuschlagskriterien.

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 92000000 Recreational, cultural and sporting services

Additional classification (cpv): 45212212 Construction work for swimming pool, 45211370

Construction works for saunas, 45212000 Construction work for buildings relating to leisure, sports, culture, lodging and restaurants, 45453100 Refurbishment work, 92522000

Preservation services of historical sites and buildings

2.1.2. Place of performance

Town: Baden-Baden

Postcode: 76530

Country subdivision (NUTS): Baden-Baden, Stadtkreis (DE121)

Country: Germany

2.1.3. Value

Estimated value excluding VAT: 0,00 EUR

2.1.4. General information

Additional information: #Bekanntmachungs-ID: CXR6YYPY455#

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

vgv -

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:

Breaching obligation relating to payment of social security contributions:

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: Änderungsbekanntmachung: Pacht, Betrieb und Modernisierung der Caracalla Therme und des Friedrichsbads in Baden-Baden

Description: Der Auftraggeber trifft folgende Änderungen im Vergleich zur ursprünglichen Bekanntmachung mit der Nr. 460672-2025. Die Stadt Baden-Baden gehört seit Juli 2021 gemeinsam mit 10 weiteren europäischen Kurorten zu den "Great Spa Towns of Europe" und ist damit Teil des UNESCO-Weltkulturerbes. Aus dem Status als UNESCO-Weltkulturerbe ergeben sich besondere Anforderungen an den Erhalt und die Nutzung der Thermen. Aus diesem Grund sind insbesondere bauliche Maßnahmen mit einem frühzeitigen erhöhten Abstimmungsbedarf mit der BKV, dem Land und weiteren Stellen (insbesondere der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Baden-Baden und dem Landesamt für Denkmalpflege) verbunden. Nach derzeitigem Stand liegen dem Vertragsmodell die folgenden Eckpunkte zugrunde: Der Auftragnehmer muss auf Grundlage seines baulichen Konzeptes, der Vorgaben der BKV sowie der gesetzlichen und behördlichen Vorgaben (insb. Denkmalschutz) die Caracalla Therme und die Anlagentechnik modernisieren und das Friedrichsbad instand setzen. Zudem sollen die Ziele des Energie- und Klimaschutzkonzeptes für Landesliegenschaften 2030 vom 20.06.2023 berücksichtigt werden. Der Auftragnehmer übernimmt dabei die Baurisiken, insbesondere zum Baugrund und zum Zustand der Bestandsgebäude. Der Auftragnehmer ist zudem verpflichtet, die beiden Thermen nach den Vorgaben seines betrieblichen Konzepts und den Vorgaben der BKV zu betreiben. Den Betrieb der beiden Thermen führt der Auftragnehmer auf eigenes Risiko. Der Auftragnehmer zahlt eine Pacht an den Auftraggeber bzw. erhält von diesem einen Zuschuss (falls es eine negative Pacht ist). Ggfs. erhält er einen einmaligen Baukostenzuschuss. Bei den Zuschüssen handelt es sich nicht um Zuwendungen i.S.d. §§ 23, 24 LHO BW. Zudem erhält der Auftragnehmer grundsätzlich die Besuchereinnahmen. Den genauen Umfang der verpachteten Grundstücke und Gebäude bzw. Anlagen sowie die Pflichten des Betreibers wird der Auftraggeber im Verhandlungsverfahren konkretisieren. Aktuell betreibt die Carasana GmbH beide Thermen. Der Auftraggeber behält sich vor, im Rahmen der Verhandlungen den Umfang der o. g. Eckpunkte des Vertragsmodells zu ändern. Insbesondere wird die Verteilung der Kostenrisiken von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen während der Laufzeit des Pachtvertrages Gegenstand der Verhandlungen sein. Der Auftraggeber will mit den Bietern insbesondere über ein Kostenerstattungsprinzip für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Friedrichsbad verhandeln.

Internal identifier: FM-2025-007-2

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 92000000 Recreational, cultural and sporting services

Additional classification (cpv): 45212212 Construction work for swimming pool, 45211370 Construction works for saunas, 45212000 Construction work for buildings relating to leisure, sports, culture, lodging and restaurants, 45453100 Refurbishment work, 92522000 Preservation services of historical sites and buildings

5.1.2. Place of performance

Town: Baden-Baden

Postcode: 76530

Country subdivision (NUTS): Baden-Baden, Stadtkreis (DE121)

Country: Germany

5.1.3. Estimated duration

Duration: 25 Years

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

Procurement Project not financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): no

This procurement is also suitable for small and medium-sized enterprises (SMEs): no

Information about previous notices:

Identifier of the previous notice: 460672-2025

Additional information: Trifft folgende Änderungen im Vergleich zur ursprünglichen Bekanntmachung mit der Nr. 460672-2025. 1. Das Vergabeverfahren wird vollständig elektronisch über die genannte Vergabeplattform abgewickelt. Sämtliche Kommunikation mit den Bietern verläuft ausschließlich über die Vergabeplattform. 2. Ausreichend ist die Abgabe des Teilnahmeantrages in Textform (§ 126b BGB) über das in Ziffer 5.1.11 genannte Vergabeportal. Zur Formwahrung muss die Teilnahmeerklärung die Firma des Bewerbers / des bevollmächtigten Bewerbergemeinschaftsmitglieds ausweisen. Eine Unterschrift oder Signatur ist nicht erforderlich. Mit dem Teilnahmeantrag ist für die Verfahrensdauer eine verantwortliche, deutschsprachige Ansprechperson nebst Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel., E-Mail) zu benennen. Der Teilnahmewettbewerb wird aufgrund des Auftraggeberwechsels erneut geöffnet, wobei der neue Auftraggeber die bislang eingereichten und gewerteten Teilnahmeanträge nicht erneut werten wird. Für Bieter, die bereits einen Teilnahmeantrag eingereicht haben, reicht es aus, wenn diese innerhalb der Teilnahmefrist gegenüber dem Auftraggeber unter Bezugnahme auf ihren bereits eingereichten Teilnahmeantrag über die Vergabeplattform (s. 5.1.12) bestätigen, weiterhin an dem Verfahren teilnehmen zu wollen. Neue Bewerber haben einen vollständigen Teilnahmeantrag fristgerecht einzureichen. Für Bieter, die bereits einen Teilnahmeantrag eingereicht haben, aber sich nunmehr mit einer konzernangehörigen Projektgesellschaft bewerben möchten, muss diese Projektgesellschaft einen neuen, vollständigen Teilnahmeantrag fristgerecht einreichen. Die Projektgesellschaft muss mit dem Teilnahmeantrag mindestens die Eignung, möglichst eine gleichwertige Eignung wie der ursprüngliche Bewerber, nachweisen. Die Projektgesellschaft hat insbesondere die Möglichkeit, dies im Wege der Eignungsleihe (§ 47 VgV) mit entsprechenden Verpflichtungserklärungen des ursprünglichen Bewerbers nachzuweisen. Die Projektgesellschaften erklären durch Abgabe ihres Teilnahmeantrags, dass sie durch den Identitätswechsel des Bieters keine Fristverlängerungen benötigen und sie sich den Kenntnisstand des früheren Bieters zurechnen lassen. Sie haben in dieser Phase des Verfahrens noch kein (indikatives) Angebot einzureichen. 3. Bewerber können sich gemäß § 47 Abs. 1 VgV zum Nachweis ihrer Leistungsfähigkeit auf die Kapazitäten anderer Unternehmen berufen (sog. Eignungsleihe). Dies gilt z. B. für Bewerber, die sich zum

Nachweis ihrer Leistungsfähigkeit (z. B. Referenzen) auf die Kapazitäten eines anderen Unternehmens innerhalb ihrer Unternehmensgruppe berufen. Wenn und soweit sich der Bewerber auf die Kapazitäten anderer Unternehmen beruft, ist mit dem Teilnahmeantrag insbesondere eine Verpflichtungserklärung des anderen Unternehmens, dass dieses seine Ressourcen und Kapazitäten dem Bewerber im Auftragsfall zur Verfügung stellt, sowie die erforderlichen Referenzen und/oder Nachweise einschließlich der erforderlichen Eigenerklärungen zu den Ausschlussgründen einzureichen.

4. Bei Bewerbergemeinschaften sollen alle Mitglieder der Bewerbergemeinschaft jeweils die genannten Nachweise einreichen, soweit nicht ausdrücklich abweichend vorgegeben. Die Bildung von Bewerbergemeinschaften ist bis zur Abgabe des Teilnahmeantrages möglich. Die Angaben zur Zusammensetzung der Bewerbergemeinschaft sind grundsätzlich bindend. Ein Austausch einzelner Mitglieder der Bewerbergemeinschaft vor Auftragsvergabe bedarf der Zustimmung des Auftraggebers. Die Abgabe von Angeboten durch Bewerbergemeinschaften ist nur bei gesamtschuldnerischer Haftung mit bevollmächtigtem Vertreter möglich. Hierzu ist eine von allen Mitgliedern unterschriebene Vollmacht mittels einer Bewerbergemeinschaftserklärung vorzulegen. Der Auftraggeber behält sich ausdrücklich vor, diese Angaben nachzufordern. Bei der Eignungsprüfung wird die Bewerbergemeinschaft als Ganzes beurteilt.

5. Nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs beginnt das eigentliche Verhandlungsverfahren. Die Bieter werden aufgefordert, auf Grundlage der Vergabeunterlagen ein erstes indikatives Angebot abzugeben. Vor Abgabe ihres ersten indikativen Angebots dürfen die Bieter Anmerkungen, Hinweise und Optimierungsvorschläge zu den Vergabeunterlagen einreichen. Der Auftraggeber wird mit den Bietern frühe erste Erörterungsgespräche und anschließend erste Verhandlungsgespräche führen. Nach den Verhandlungsgesprächen passt der Auftraggeber ggfs. die Vergabeunterlagen noch einmal an. Auf dieser Grundlage geben die Bieter dann ihr erstes indikatives Angebot ab.

6. Der Auftraggeber wird die ersten indikativen Angebote prüfen und mit den Bietern über diese verhandeln. Auf Grundlage der Ergebnisse der Verhandlungsgespräche wird der Auftraggeber die Vergabeunterlagen unter Beachtung der vergaberechtlichen Grundsätze ggfs. überarbeiten und präzisieren. Anschließend müssen die Bieter ihre zweiten indikativen Angebote abgeben. Auch über diese Angebote wird der Auftraggeber mit den Bietern verhandeln. Auf dieser Grundlage wird er die Vergabeunterlagen ggfs. erneut überarbeiten. Anschließend müssen die Bieter ihre letztverbindlichen Angebote abgeben. Der Auftraggeber behält sich vor, vor dem Aufruf zur Abgabe letztverbindlicher Angebote weitere Verhandlungsrunden durchzuführen.

7. Beabsichtigt ein Bieter bereits bei Angebotsabgabe, für wesentliche Hauptleistungen Drittunternehmen vorzusehen, so ist das Drittunternehmen im Angebot zu benennen und Art und Umfang der für den Dritten vorgesehenen Leistungen zu bezeichnen. Auf Verlangen des Auftraggebers sind für die Drittunternehmen die in der Bekanntmachung geforderten Nachweise, Erklärungen und Angaben einzureichen. Der Auftraggeber kann dieses Verlangen auf bestimmte Nachweise, Erklärungen und Angaben sowie auf einzelne Drittunternehmen beschränken.

8. Der Auftraggeber wird den Vorgaben in § 41 VgV dadurch nachkommen, dass er auf der genannten Website den derzeit vorhandenen Teil der Vergabeunterlagen zur Verfügung stellt. Da der Auftraggeber ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchführt, erfüllt dies die Anforderungen des § 41 VgV. Ziel des Verhandlungsverfahrens ist es, die Anforderungen an die Leistung und den Vertrag mit den Bietern gemeinsam zu konkretisieren. Zum jetzigen Zeitpunkt stehen deshalb noch nicht alle Unterlagen fest.

9. Bewerber werden gebeten, Rückfragen zum Teilnahmeantrag ausschließlich über die Vergabepattform einzureichen. Der Auftraggeber wird alle Fragen und Antworten auf der Vergabepattform anonymisiert zur Verfügung stellen. Bewerbungen für Teilleistungen sind nicht möglich. Fragen können bis 7 Kalendertage vor Ablauf der Teilnahmefrist gestellt werden.

5.1.7. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: No strategic procurement

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Notice

Criterion: Enrolment in a trade register

Description of selection criterion: Bis auf die oben genannten Änderungen gelten die Ausführungen der ursprünglichen Bekanntmachung (460672-2025) fort.

Criterion: General yearly turnover

Description of selection criterion: Bis auf die oben genannten Änderungen gelten die Ausführungen der ursprünglichen Bekanntmachung (460672-2025) fort.

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

Order of importance: 2,00

Criterion: References on specified works

Description of selection criterion: Bis auf die oben genannten Änderungen gelten die Ausführungen der ursprünglichen Bekanntmachung (460672-2025) fort.

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

Order of importance: 1,00

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

5.1.11. Procurement documents

Languages in which the procurement documents are officially available: German

Deadline for requesting additional information: 04/08/2026 23:59:59 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Address of the procurement documents: <https://ausschreibungen.landbw.de/Satellite/notice/CXR6YYPY455/documents>

Ad hoc communication channel:

URL: <https://ausschreibungen.landbw.de/Satellite/notice/CXR6YYPY455>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://ausschreibungen.landbw.de/Satellite/notice/CXR6YYPY455>

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: 11/08/2026 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, some missing tenderer-related documents may be submitted later.

Additional information: Der Auftraggeber behält sich vor, Unterlagen nachzufordern. Hierauf besteht kein Rechtsanspruch.

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: Yes

Electronic invoicing: Required

Electronic ordering will be used: yes

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 Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe
Information about review deadlines: Das Verfahren für Verstöße gegen diese Vergabe richtet sich nach den Vorschriften der §§ 160 ff. des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). Zur Wahrung der Fristen wird auf die §§ 160 ff. GWB verwiesen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass der Nachprüfungsantrag gemäß § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 GWB spätestens 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, zu stellen ist. Vergabeverstöße sind nach § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 GWB vor Einreichen des Nachprüfungsantrags innerhalb von 10 Kalendertagen nachdem der Bieter den Verstoß erkannt hat beim Auftraggeber zu rügen. Vergabeverstöße, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, sind gemäß § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GWB spätestens bis zum Ablauf der Teilnahmefrist bei dem Auftraggeber zu rügen.

Organisation providing additional information about the procurement procedure: BKV - Bäder- und Kurverwaltung Baden-Württemberg

Organisation providing more information on the review procedures: Regierungspräsidium Karlsruhe Vergabekammer Baden-Württemberg

Organisation receiving requests to participate: BKV - Bäder- und Kurverwaltung Baden-Württemberg

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: BKV - Bäder- und Kurverwaltung Baden-Württemberg

Registration number: DE 143 460 667

Postal address: Werderstraße 4

Town: Baden-Baden

Postcode: 76530

Country subdivision (NUTS): Baden-Baden, Stadtkreis (DE121)

Country: Germany

Email: info@kurhaus-badenbaden.de

Telephone: +49 7221353110

Internet address: <https://kurhaus-badenbaden.de/de/startseite>

Roles of this organisation:

Buyer

Organisation providing additional information about the procurement procedure

Organisation receiving requests to participate

8.1. ORG-0002

Official name: Regierungspräsidium Karlsruhe Vergabekammer Baden-Württemberg

Registration number: 08-A9866-40

Postal address: Durlacher Allee 100

Town: Karlsruhe

Postcode: 76137

Country subdivision (NUTS): Karlsruhe, Stadtkreis (DE122)

Country: Germany

Email: vergabekammer@rpk.bwl.de

Telephone: +49 7219268730

Fax: +49 7219263985

Roles of this organisation:

Organisation providing more information on the review procedures

8.1. ORG-0003

Official name: Vergabekammer Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe

Registration number: 08-A9866-40

Postal address: Durlacher Allee 100

Town: Karlsruhe

Postcode: 76137

Country subdivision (NUTS): Karlsruhe, Stadtkreis (DE122)

Country: Germany

Email: vergabekammer@rpk.bwl.de

Telephone: +49 721 926-8730

Fax: +49 7219263895

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

Notice information

Notice identifier/version: 5bb2c1f8-9f18-4772-aec5-5168ea8fc389 - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 10/07/2026 16:42:07 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Languages in which this notice is officially available: German

Notice publication number: 483865-2026

OJ S issue number: 133/2026

Publication date: 14/07/2026