

216226-2026 - Kilpailu

Saksa – Uimahallin rakennustyöt – Sanierung, Attraktivierung und Betrieb der Ahr-Therme Bad Neuenahr-Ahrweiler

OJ S 62/2026 30/03/2026

Hankintailmoitus tai käyttöoikeussopimusta koskeva ilmoitus – vakiojärjestelmä

Rakennusurakat

1. Ostaja

1.1. Ostaja

Virallinen nimi: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Sähköposti: Kambiz.Bardjasteh@ag-bnaw.de

Ostajan oikeudellinen muoto: Paikallisviranomainen

Pääasiallinen toimiala: Yleinen julkishallinto

2. Menettely

2.1. Menettely

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

Kuvaus: 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.

Menettelyn tunnistus: 3a38d2b7-28d1-4d47-8d5b-1f2f26bc7d88

Sisäinen tunnistus: 221/24

Menettelyn tyyppi: Kilpailullinen neuvottelumenettely

Menettelyn tärkeimmät piirteet: 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. Tarkoitus

Pääasiallinen hankintalaji: Rakennusurakat

Pääasiallinen luokitus (cpv): 45212212 Uimahallin rakennustyöt

Lisäluokitus (cpv): 71220000 Arkkitehtoniset suunnittelupalvelut, 71320000 Insinöörialan suunnittelupalvelut, 45331000 Lämmitys-, ilmanvaihto- ja ilmastointilaitteiden asennustyöt, 79993000 Rakennus- ja laitteistohallinto, 65100000 Vesihuolto ja siihen liittyvät palvelut, 70123000 Kiinteistöjen myynti

2.1.2. Suorituspaikka

Postiosoite: Felix-Rütten-Straße

Postitoimipaikka: Bad Neuenahr-Ahrweiler
Postinumero: 53474
Maaryhmittely (NUTS): Ahrweiler (DEB12)
Maa: Saksa

2.1.4. Yleistä tietoa

Lisätiedot: #Bekanntmachungs-ID: CXP4YK7M9QH# 1. Die Teilnahmeanträge sind mit den geforderten Erklärungen und Nachweisen innerhalb der Teilnahmefrist elektronisch - nur über das Bietertool 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.

Oikeusperusta:

Direktiivi 2014/24/EU
vob-a-eu -

2.1.6. Poissulkemisperusteet

Poissulkemisperusteiden ilmoittamispäikkä: Ilmoitus

Puhtaasti kansallisten poissulkemisperusteiden nojalla asetettujen velvoitteiden rikkomien:

Rikollisjärjestön toimintaan osallistuminen:

Terrorismirikokset tai terroritoimintaan liittyvät rikokset:

Rahanpesu tai terrorismin rahoitus:

Petos:

Korruptio:

Lapsityövoima ja muut ihmiskaupan muodot:

Verojen maksamiseen liittyvän velvoitteen rikkomien: Erklärung des Bewerbers, dass er seiner Verpflichtung zur Zahlung von Steuern nachgekommen ist.

Sosiaaliturvamaksujen maksamiseen liittyvän velvoitteen rikkomien: Erklärung des Bewerbers, dass er seiner Verpflichtung zur Zahlung von Sozialversicherungsbeiträgen nachgekommen ist.

Ympäristölainsäädännön mukaisten velvoitteiden rikkomien:

Sosiaalilainsäädännön mukaisten velvoitteiden rikkomien:

Työlainsäädännön mukaisten velvoitteiden rikkomien:

Maksukyvyttömyys:

Varat selvitysmiehen hallinnassa:

Liiketoiminta on keskeytetty:

Kansallisesta lainsäädännöstä johtuva konkurssia tai muuta sellaista vastaava tilanne:

Ammatin harjoittamiseen liittyvä vakava virhe:
Toisten talouden toimijoiden kanssa kilpailun vääristämiseksi tehdyt sopimukset:
Talouden toimijan hankintamenettelyyn osallistumisesta johtuvat eturistiriidat:
Välitön tai välillinen osallistuminen tämän hankintamenettelyn valmisteluun:
Ennenaikainen irtisanominen, vahingonkorvaukset tai muut vastaavat seuraamukset:
Väärien tietojen antaminen, tietojen salaaminen, vaadittujen asiakirjojen toimittamatta jättäminen tai tätä menettelyä koskevien luottamuksellisten tietojen saaminen:

5. Osa

5.1. Osa: LOT-0001

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

Kuvaus: 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.

Sisäinen tunniste: 221/24

5.1.1. Tarkoitus

Pääasiallinen hankintalaji: Rakennusurakat

Pääasiallinen luokitus (cpv): 45212212 Uimahallin rakennustyöt

Lisäluokitus (cpv): 71220000 Arkkitehtoniset suunnittelupalvelut, 71320000 Insinöörialan suunnittelupalvelut, 45331000 Lämmitys-, ilmanvaihto- ja ilmastointilaitteiden asennustyöt, 79993000 Rakennus- ja laitteistohallinto, 65100000 Vesihuolto ja siihen liittyvät palvelut, 70123000 Kiinteistöjen myynti

Optiot:

Optioiden kuvaus: 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. Suorituspaikka

Postiosoite: Felix-Rütten-Straße

Postitoimipaikka: Bad Neuenahr-Ahrweiler

Postinumero: 53474

Maaryhmittely (NUTS): Ahrweiler (DEB12)

Maa: Saksa

5.1.3. Arvioitu kesto

Alkamispäivä: 01/12/2026

Päätymispäivä: 31/12/2051

5.1.6. Yleistä tietoa

Varattu osallistuminen:

Osallistumista ei ole varattu.

Hankintasopimuksen toteuttamiseen osoitetun henkilöstön nimet ja ammatillinen pätevyys on ilmoitettava: Vaaditaan osallistumishakemuksessa
Hankintaa ei ole rahoitettu EU:n varoista
Hankintaan sovelletaan WTO:n julkisia hankintoja koskevaa sopimusta (GPA): kyllä
Tämä hankinta soveltuu myös pienille ja keskisuurille yrityksille (pk-yrityksille): kyllä
Lisätiedot: #Besonders auch geeignet für:freelance#, #Besonders auch geeignet für:selbst#,
#Besonders auch geeignet für:other-sme#

5.1.7. Strategiset hankinnat

Strategisten hankintojen tavoite: Ei strategista hankintaa

5.1.9. Valintaperusteet

Valintaperusteiden ilmoittamispaikka: Ilmoitus

Kriteeri: Alihankinnan osuus

Valintaperusteen kuvaus: 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.

Kriteeri: Keskimääräinen vuotuinen työvoima

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

Kriteeri: Viitteet määriteltyihin palveluihin

Valintaperusteen kuvaus: 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 Teilnehmersauswahl das Los.

Kriteeri: Yleinen vuotuinen liikevaihto

Valintaperusteen kuvaus: Erklärung über den Gesamtumsatz des Bewerbers in den letzten 3 Geschäftsjahren (§ 122 Abs. 2 Nr. 2 GWB).

Kriteeri: Muut taloudelliset tai rahoitukselliset vaatimukset

Valintaperusteiden kuvaus: (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.

Kriteeri: Muut taloudelliset tai rahoitukselliset vaatimukset

Valintaperusteiden kuvaus: 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.

Kriteeri: Ammatillinen riskivakuutus

Valintaperusteiden kuvaus: 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.

Kriteeri: Erityinen vuotuinen liikevaihto

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

Kriteeri: Rekisteröinti kaupparekisteriin

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

Kriteeri: Viitteet määritelyihin palveluihin

Valintaperusteiden kuvaus: 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.

Soveltuvuusvaatimusta käytetään valittaessa menettelyn jälkimmäiseen vaiheeseen kutsuttavia ehdokkaita

Painotus (prosentteina, tarkka): 15,00

Kriteeri: Muut taloudelliset tai rahoitukselliset vaatimukset

Valintaperusteen kuvaus: 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. Soveltuvuusvaatimusta käytetään valittaessa menettelyn jälkimmäiseen vaiheeseen kutsuttavia ehdokkaita
Painotus (prosentteina, tarkka): 15,00

Kriteeri: Viitteet määriteltyihin palveluihin

Valintaperusteen kuvaus: 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. Soveltuvuusvaatimusta käytetään valittaessa menettelyn jälkimmäiseen vaiheeseen kutsuttavia ehdokkaita
Painotus (prosentteina, tarkka): 15,00

Kriteeri: Viitteet määriteltyihin palveluihin

Valintaperusteen kuvaus: 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. Soveltuvuusvaatimusta käytetään valittaessa menettelyn jälkimmäiseen vaiheeseen kutsuttavia ehdokkaita
Painotus (prosentteina, tarkka): 15,00

Kriteeri: Muut taloudelliset tai rahoitukselliset vaatimukset

Valintaperusteen kuvaus: 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. Soveltuvuusvaatimusta käytetään valittaessa menettelyn jälkimmäiseen vaiheeseen kutsuttavia ehdokkaita
Painotus (prosentteina, tarkka): 20,00

Kriteeri: Muut taloudelliset tai rahoitukselliset vaatimukset

Valintaperusteen kuvaus: 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. Soveltuvuusvaatimusta käytetään valittaessa menettelyn jälkimmäiseen vaiheeseen kutsuttavia ehdokkaita
Painotus (prosentteina, tarkka): 20,00

Tiedot kaksivaiheisen menettelyn jälkimmäisestä vaiheesta:

Menettelyn jälkimmäiseen vaiheeseen kutsuttavien ehdokkaiden vähimmäismäärä: 3

Menettelyn jälkimmäiseen vaiheeseen kutsuttavien ehdokkaiden enimmäismäärä: 5

Menettely etenee peräkkäisissä vaiheissa. Kussakin vaiheessa osa osallistujista voidaan karsia

5.1.10. Vertailuperusteet

Kriteeri:

Tyyppi: Laatu

Nimi: Hauptkriterium A - Architektonische und funktionale Gesamtqualität

Kuvas: 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).

Kategoria vertailuperuste paino: Painotus (pisteinä, tarkka)

Vertailuperusteen luku: 200

Kriteeri:

Tyyppi: Laatu

Nimi: Hauptkriterium B - Qualität und Plausibilität des Betriebskonzepts

Kuvas: 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.

Kategoria vertailuperuste paino: Painotus (pisteinä, tarkka)

Vertailuperusteen luku: 200

Kriteeri:

Tyyppi: Laatu

Nimi: Hauptkriterium C - Wirtschaftliches Gesamtangebot

Kuvas: 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 Bauleistungen 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. $\text{Punkte} = (\text{niedrigster angebotener Zuschuss} / \text{angebotener Zuschuss}) \times 90$ Bei einem Zuschussbedarf von 0 EUR wird die volle Punktzahl vergeben.

Kategoria vertailuperuste paino: Painotus (pisteinä, tarkka)

Vertailuperusteen luku: 400

Kriteeri:

Tyyppi: Laatu

Nimi: Hauptkriterium D - Akzeptanz der Vertragsentwürfe

Kuvas: (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.

Kategoria vertailuperuste paino: Painotus (pisteinä, tarkka)

Vertailuperusteen luku: 100

Kriteeri:

Tyyppi: Laatu

Nimi: Hauptkriterium E - Hotelgrundstück-Anzahl der Betten

Kuvas: 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. $\text{Punkte} = \left(\frac{\text{angebotene Anzahl an Betten, die Z. 200 übersteigt}}{\text{höchste angebotene Anzahl an Betten, die die Z. 200 übersteigt}} \right) \times 50$

Kategoria vertailuperuste paino: Painotus (pisteinä, tarkka)

Vertailuperusteen luku: 50

Kriteeri:

Tyyppi: Hintä

Nimi: Hauptkriterium F - Kaufpreis

Kuvas: 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. Punkte = (angebotener Kaufpreis, der einen Betrag von 480 EUR Quadratmeter übersteigt/ höchster angebotener Kaufpreis, der den Betrag von 480 EUR je Quadratmeter übersteigt) × 50

Kategoria vertailuperuste paino: Painotus (pisteinä, tarkka)

Vertailuperusteen luku: 50

5.1.11. Hankinta-asiakirjat

Kielet, joilla hankinta-asiakirjat ovat virallisesti saatavilla: saksa

Hankinta-asiakirjojen osoite: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YK7M9QH/documents>

Tilapäinen viestintäkanava:

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

5.1.12. Hankinnan ehdot

Tarjouksen/hakemuksen jättämisen ehdot:

Tarjouksen/hakemuksen jättäminen sähköisesti: Pakollinen

Tarjouksen/hakemuksen toimitusosoite: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YK7M9QH>

Kielet, joilla tarjoukset tai osallistumishakemukset voidaan toimittaa: saksa

Sähköinen luettelo: Ei sallittu

Vaihtoehtoiset tarjoukset: Ei sallittu

Tarjoaja voi jättää useamman kuin yhden tarjouksen: Ei sallittu

Osallistumishakemusten vastaanottamisen määräaika: 27/04/2026 10:00:00 (UTC+02:00) Itä-Euroopan aika, Keski-Euroopan kesäaika

Tiedot, joita voidaan täydentää myös tarjousten jättämiselle asetetun määräajan jälkeen :

Hankkijan harkinnan mukaan kaikki puuttuvat hakuasiakirjat voidaan toimittaa myöhemmin.

Lisätiedot: 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.

Sopimusehdot:

Sopimuksen täytäntöönpano on rajattu tehtäväksi suojatyöohjelmien puitteissa: Ei

Sähköinen laskutus: Sallittu

Tilaukset tehdään sähköisesti: ei

Maksut tehdään sähköisesti: ei

5.1.15. Menetelmät

Puitejärjestely:

Ei puitejärjestelyä

Tietoa dynaamisesta hankintajärjestelmästä:

Ei dynaamista hankintajärjestelmää

5.1.16. Lisätietoja, sovittelu ja muutoksenhaku

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

Tietoa muutoksenhaun määräajoista: 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@mwwlvw.rlp.de
Tel.: +49 6131 / 165240 Fax: +49 6131 / 162113

Hankintamenettelystä lisätietoja antava organisaatio: Webeler Rechtsanwälte

Osallistumishakemuksia vastaanottava organisaatio: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

8. Organisaatiot

8.1. ORG-0001

Virallinen nimi: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Rekisterinumero: 071310007007-001-84

Postiosoite: Hauptstraße 116

Postitoimipaikka: Bad Neuenahr-Ahrweiler

Postinumero: 53474

Maaryhmittely (NUTS): Ahrweiler (DEB12)

Maa: Saksa

Sähköposti: Kambiz.Bardjasteh@ag-bnaw.de

Puhelin: +49 2641 9058222

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

Tämän organisaation roolit:

Ostaja

Osallistumishakemuksia vastaanottava organisaatio

8.1. ORG-0002

Virallinen nimi: Webeler Rechtsanwälte

Rekisterinumero: DE203132968

Postiosoite: Löhrstraße 99

Postitoimipaikka: Koblenz

Postinumero: 56068

Maaryhmittely (NUTS): Koblenz, Kreisfreie Stadt (DEB11)

Maa: Saksa

Sähköposti: t.frank@webeler-rechtsanwaelte.de

Puhelin: +49 261988662-0

Faksi: +49 261988662-20

Internetosoite: <http://www.webeler-rechtsanwaelte.de>

Tämän organisaation roolit:

Hankintapalvelujen tarjoaja

Hankintamenettelystä lisätietoja antava organisaatio

8.1. ORG-0003

Virallinen nimi: Vergabekammer Rheinland-Pfalz Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau

Rekisterinumero: DE355604198
Postiosoite: Stiftstraße 9
Postitoimipaikka: Mainz
Postinumero: 55116
Maaryhmittely (NUTS): Mainz, Kreisfreie Stadt (DEB35)
Maa: Saksa
Sähköposti: vergabekammer.rlp@mwvlw.rlp.de
Puhelin: +49 613116-5240
Faksi: +49 613116-2113
Tämän organisaation roolit:
Muutoksenhakuelin

8.1. ORG-0004

Virallinen nimi: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)
Rekisterinumero: 0204:994-DOEVD-83
Postitoimipaikka: Bonn
Postinumero: 53119
Maaryhmittely (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)
Maa: Saksa
Sähköposti: noreply.esender_hub@bescha.bund.de
Puhelin: +49228996100
Tämän organisaation roolit:
TED eSender

Ilmoituksen tiedot

Ilmoituksen tunniste/versio: 8b298bbd-f9d4-43b0-a56b-3a59bf4f2f34 - 01
Lomakkeen tyyppi: Kilpailu
Ilmoituksen tyyppi: Hankintailmoitus tai käyttöoikeussopimusta koskeva ilmoitus – vakiojärjestelmä
Ilmoituksen alatyypin: 16
Ilmoituksen lähetyspäivä: 27/03/2026 14:37:57 (UTC+01:00) Keski-Euroopan aika, Länsi-Euroopan kesäaika
Kielet, joilla tämä ilmoitus on virallisesti saatavilla: saksa
Ilmoituksen julkaisunumero: 216226-2026
EUVL S -lehden numero: 62/2026
Julkaisupäivä: 30/03/2026