

109304-2026 - Mise en concurrence

Allemagne – Services récréatifs, culturels et sportifs – Betrieb und Sanierung der Lohengrin Therme Bayreuth sowie Errichtung und Betrieb eines benachbarten 4-Sterne-Hotels

OJ S 32/2026 16/02/2026

Avis de marché ou de concession – régime ordinaire

Services

1. Acheteur

1.1. Acheteur

Nom officiel: Stadt Bayreuth

Adresse électronique: frankfurt@antworten.legal

Forme juridique de l'acheteur: Autorité locale

L'acheteur est une entité adjudicatrice

Activité du pouvoir adjudicateur: Services d'administration générale

2. Procédure

2.1. Procédure

Titre: Betrieb und Sanierung der Lohengrin Therme Bayreuth sowie Errichtung und Betrieb eines benachbarten 4-Sterne-Hotels

Description: Mit der vorliegenden Ausschreibung wird der Betrieb und die Sanierung (Attraktivierung) der Lohengrin Therme in Bayreuth ausgeschrieben. Zudem soll auf einem benachbarten Grundstück, welches sich im Eigentum der Stadt Bayreuth befindet, ein 4-Sterne-Hotel errichtet werden. Das Hotel soll über einen sog. Bademantelgang an die Lohengrin Therme angebunden werden.

Identifiant de la procédure: dfa39cff-c25f-42fb-aff1-40557e5b754a

Identifiant interne: BAYR_2025_14-2

Type de procédure: Négociée avec publication préalable d'un appel à la concurrence / concurrentielle avec négociation

2.1.1. Objet

Nature principale du marché: Services

Nomenclature principale (cpv): 92000000 Services récréatifs, culturels et sportifs

2.1.2. Lieu d'exécution

Adresse postale: Kurpromenade 5

Ville: Bayreuth

Code postal: 95448

Subdivision pays (NUTS): Bayreuth, Kreisfreie Stadt (DE242)

Pays: Allemagne

Informations complémentaires: Lohengrin Therme Bayreuth

2.1.4. Informations générales

Informations complémentaires: Zur Abgabe des Teilnahmeantrags sind zwingend die vom Auftraggeber bereitgestellten Formblätter zu verwenden. Diese können über den Download (vgl. Ziffer 5.1.11) abgerufen werden. Bewerberfragen können nur über die Vergabeplattform <https://www.meinauftrag.rib.de> gestellt werden und werden nur über die Vergabeplattform <https://www.meinauftrag.rib.de> beantwortet. Dafür ist es notwendig, dass sich die Bewerber

auf der Vergabeplattform <https://www.meinauftrag.rib.de> registrieren. Bewerberfragen, die nach dem 06.03.2026, 12:00 Uhr eingehen, können nicht mehr beantwortet werden. Die Bewerberfragen sind über die oben genannte Vergabeplattform zu stellen. Das Risiko der vollständigen und lesbaren Übermittlung des Auskunftersuchens trägt der anfragende Bewerber. Die Bewerberantworten sind über die Vergabeplattform <https://www.meinauftrag.rib.de> abrufbar. Die Teilnahmeanträge sind fristgerecht (vgl. Ziffer 5.1.12) und ausschließlich elektronisch, verschlüsselt über die Vergabeplattform <https://www.meinauftrag.rib.de> einzureichen.

Base juridique:

Directive 2014/23/UE

other - KonzVgV

2.1.6. Motifs d'exclusion

Sources des motifs d'exclusion: Avis

Manquement à des obligations liées à des motifs d'exclusion purement nationaux:

Eigenerklärung des Bewerbers/der Bewerbungsgemeinschaft, dass keine Ausschlussgründe nach §§ 123, 124 GWB vorliegen.

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Titre: Betrieb und Sanierung der Lohengrin Therme Bayreuth sowie Errichtung und Betrieb eines benachbarten 4-Sterne-Hotels

Description: Inhalt des Auftrags ist die Attraktivierung und der Betrieb der Lohengrin Therme sowie die Errichtung und der Betrieb eines 4-Sterne-Hotels auf den südlich und südwestlich zur Therme angrenzenden Grundstücken. Derzeit wird die Lohengrin Therme von der Stadtwerke Bayreuth Verkehr und Bäder GmbH, einer Gesellschaft der Stadtwerke Bayreuth Holding GmbH, deren alleiniger Gesellschafter die Stadt Bayreuth ist, auf Grundlage eines mit dem Grundstückseigentümer geschlossenen Pachtvertrages betrieben. In die Lohengrin Therme integriert ist ein derzeit von der Stadtwerke Bayreuth Verkehr und Bäder GmbH an einen Dritten (unter)verpachteter Gastronomiebetrieb. Die südlich und südwestlich an die Lohengrin Therme angrenzenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Bayreuth (nachfolgend „Stadt“ genannt). Auf diesen Flächen soll ein 4-Sterne-Hotel errichtet werden. Das Hotel soll über einen sog. „Bademantelgang“ an die Lohengrin Therme angebunden werden. Gleichzeitig soll insbesondere die Sauna-Landschaft und der Bistro-Bereich der Lohengrin Therme attraktiviert werden, damit die Hotelgäste die Lohengrin Therme als modernen und attraktiven Wellness- und SPA-Bereich nutzen können. Vor diesem Hintergrund soll ein Auftragnehmer die Attraktivierung und den Betrieb der Lohengrin Therme übernehmen und auf den angrenzenden Grundstücken das Hotel errichten und betreiben. Zur Gewährleistung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Parkplätze für das Hotelgrundstück soll eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Hotelgrundstücks sowie eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Bayreuth an dem Betriebsgrundstück bestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die westlich an die Lohengrin Therme angrenzenden Grundstücke, Fl. Nr. 468 und 468/5, grundsätzlich zur Verfügung stehen und potentiell die Möglichkeit besteht, diese Flächen für eine etwaige Erweiterung des Hotelbetriebs oder vergleichbar (z. B. für die Errichtung von „Chalets“) zu nutzen. Identifiant interne: BAYR_2025_14-2

5.1.1. Objet

Nature principale du marché: Services

5.1.2. Lieu d'exécution

Adresse postale: Kurpromenade 5

Ville: Bayreuth

Code postal: 95448

Subdivision pays (NUTS): Bayreuth, Kreisfreie Stadt (DE242)

Pays: Allemagne

Informations complémentaires: Lohengrin Therme Bayreuth

5.1.3. Durée estimée

Date de début: 01/10/2026

Date de fin de durée: 31/12/2052

5.1.6. Informations générales

Participation réservée:

La participation n'est pas réservée.

Les noms et les qualifications professionnelles du personnel chargé de l'exécution du marché doivent être mentionnés: Exigence dans la demande de participation

Projet de passation de marché non financé par des fonds de l'UE

Le marché en question convient aussi aux petites et moyennes entreprises (PME): non

5.1.7. Marché public stratégique

Objectif du marché public stratégique: Pas de passation de marché stratégique

5.1.9. Critères de sélection

Sources des critères de sélection: Avis

Critère: Inscription à un registre du commerce

Description du critère de sélection: Die unter Ziffer 5.1.9. verlangten Erklärungen und Nachweise sind ausschließlich unter Verwendung der den Teilnahmeunterlagen als Anlagen beigefügten Formblätter zu erbringen. Die Nachweise und Erklärungen sind bei Bewerbungsgemeinschaften von allen Mitgliedern der Bewerbungsgemeinschaft zu erbringen. 1) Kopie der Anmeldungs- bzw. Eintragungsbescheinigung ins Berufs oder Handelsregister nach Maßgabe der Rechtsvorschriften des Heimatlandes oder andernfalls vergleichbarer Nachweis für die Existenz und den Gegenstand des Unternehmens des Bewerbers/der Mitglieder der Bewerbungsgemeinschaft. Der Auszug aus dem Handelsregister/vergleichbarer Nachweis darf zum Zeitpunkt des Schlusstermins für den Eingang der Teilnahmeanträge nicht älter als 6 Monate sein.

Critère: Proportion de sous-traitance

Description du critère de sélection: 2) ggf. Erklärung zum Nachunternehmereinsatz. 3) ggf. Nachunternehmerverpflichtungserklärung. Die Nachunternehmerverpflichtungserklärung ist im Falle der Eignungsleihe zwingend mit dem Teilnahmeantrag vorzulegen; im Falle der reinen Nachunternehmerschaft erst auf Verlangen des Auftraggebers.

Critère: Chiffre d'affaires annuel général

Description du critère de sélection: 4) Angabe des Nettogesamtumsatzes des Bewerbers/der Bewerbungsgemeinschaft in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren.

Critère: Chiffre d'affaires annuel spécifique

Description du critère de sélection: 5) Angabe des Nettoumsatzes des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft für vergleichbare Leistungen aus den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren.

Critère: Assurance responsabilité professionnelle pour les risques

Description du critère de sélection: 6) Eigenerklärung, dass bei dem Bewerber/der Bewerbergemeinschaft eine betriebsübliche, ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 10 Mio. EUR pro Schadensfall vorliegt und für die Bau- und Planungsphase aus dem Erbbaurechtsvertrag eine entsprechende Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme in Höhe von mindestens 25 Mio. EUR pro Schadensfall abgeschlossen wird oder Eigenerklärung über die Bereitschaft, eine entsprechende betriebsübliche und ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung mit den jeweiligen vorgenannten Deckungssummen im Auftragsfall abzuschließen.

Critère: Autres exigences économiques ou financières

Description du critère de sélection: 7) Bonitätsnachweis eines Finanzinstituts für den Bewerber /die Mitglieder der Bewerbergemeinschaft.

Critère: Autres exigences économiques ou financières

Description du critère de sélection: 8) Aussagekräftiger Nachweis über die Finanzierung des Projektes. Eine Eigenerklärung des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft ist hierfür ausreichend.

Critère: Effectif moyen annuel

Description du critère de sélection: 9) Angaben der personellen Kapazität des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft (Anzahl der Mitarbeiter) in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren.

Critère: Mesures pour garantir la qualité

Description du critère de sélection: 10) Namentliche Benennung des für die Leistungserbringung vorgesehenen Projektleiters sowie dessen Stellvertreters.

Critère: Références sur des services spécifiés

Description du critère de sélection: 11.1) Darstellung von vergleichbaren Referenzprojekten für die Sanierung und den Betrieb von Thermen oder Schwimmbädern.

MINDESTANFORDERUNGEN: mindestens 1 Referenz für den Bau/die Sanierung einer Therme/eines Schwimmbads mit einem Bauvolumen von mindestens 5 Mio. EUR netto, mindestens 1 Referenz für den Betrieb einer Therme/eines Schwimmbads mit einer Mindestkapazität von 150.000 Besuchern im Durchschnitt der letzten drei Jahre. Zu den Referenzen sind folgende Angaben zu machen: kurze Beschreibung des Referenzprojektes, Name und Adresse des Referenzauftraggebers sowie Benennung eines Ansprechpartners mit Telefonnummer beim Referenzauftraggeber, Zeitraum der erbrachten Leistungen, Umfang der erbrachten Leistungen, Kapazität der Therme oder des Schwimmbads unter Angabe der durchschnittlichen Besucher der letzten drei Jahre, Bauvolumen in EUR netto. WICHTIG: Sofern eine dieser geforderten Angaben in der Unternehmensreferenz nicht enthalten ist, so kann diese nicht gewertet werden. 11.2) Darstellung von vergleichbaren Referenzprojekten für den Bau und den Betrieb von 4-Sterne-Hotels oder Hotels mit einer höheren Klassifizierung mit einer Mindestkapazität von 75 Zimmern. MINDESTANFORDERUNGEN: mindestens 1 Referenz für den Bau eines 4-Sterne-Hotels oder eines Hotels mit einer höheren Klassifizierung, mindestens 1 Referenz für den Betrieb eines 4-Sterne-Hotels oder eines

Hotels mit einer höheren Klassifizierung. Zu den Referenzen sind folgende Angaben zu machen: kurze Beschreibung des Referenzprojektes, Name und Adresse des Referenzauftraggebers sowie Benennung eines Ansprechpartners mit Telefonnummer beim Referenzauftraggeber, Zeitraum der erbrachten Leistungen, Umfang der erbrachten Leistungen, Kapazität des 4-Sterne-Hotels oder des Hotels mit einer höheren Klassifizierung unter Angabe der Zimmeranzahl. WICHTIG: Sofern eine dieser geforderten Angaben in der Unternehmensreferenz nicht enthalten ist, so kann diese nicht gewertet werden.

Critère: Mesures pour garantir la qualité

Description du critère de sélection: Sofern mehr als 3 geeignete Teilnahmeanträge eingehen, werden die drei geeignetsten Bewerber, welche zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden, anhand der nachfolgenden Kriterien bestimmt: 1) Referenzen: Anzahl der seit mindestens drei Jahren betriebenen Thermen/Schwimmbäder mit einer Mindestkapazität von 150.000 Besuchern im Durchschnitt der letzten drei Jahre. Für jede Referenz, die diese Anforderung erfüllt, erhält der Bewerber 3 Wertungseinheiten. 2) Referenzen: Anzahl der sanierten Thermen/Schwimmbäder in den letzten 10 Jahren mit einem Bauvolumen von mindestens 5 Mio. EUR netto. Für jede Referenz, die diese Anforderung erfüllt, erhält der Bewerber 3 Wertungseinheiten. 3) Referenzen: Anzahl der seit mindestens 3 Jahren betriebenen 4-Sterne-Hotels oder Hotels mit einer höheren Klassifizierung mit mindestens 75 Zimmern. Für jede Referenz, die diese Anforderung erfüllt, erhält der Bewerber 1 Wertungseinheit. 4) Referenzen: Anzahl der errichteten 4-Sterne-Hotels oder Hotels mit einer höheren Klassifizierung mit einer Kapazität von mindestens 75 Zimmern in den letzten 10 Jahren. Für jede Referenz, die diese Anforderung erfüllt, erhält der Bewerber 1 Wertungseinheit.

5.1.10. Critères d'attribution

Critère:

Type: Coût

Nom: Investitionsvolumen

Description: Der Bieter muss in dem beiliegenden Formblatt „Preisblatt“ das verbindlich angebotene Investitionsvolumen innerhalb der ersten 48 Monate in EUR netto angeben.

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (points, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 100

Critère:

Type: Qualité

Nom: Konzept Attraktivierung Therme

Description: Der Bieter muss mit seinem Angebot ein Konzept Attraktivierung Therme gemäß den Vorgaben unter Ziffer 9.2 der Aufforderung zur Angebotsabgabe einreichen.

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (points, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 50

Critère:

Type: Qualité

Nom: Konzept Betrieb Therme

Description: Der Bieter muss mit seinem Angebot ein Konzept zum Betrieb der Therme gemäß den Vorgaben unter Ziffer 9.3 der Aufforderung zur Angebotsabgabe einreichen.

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (points, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 40

Critère:

Type: Qualité

Nom: Konzept Errichtung und Betrieb Hotel

Description: Der Bieter muss mit seinem Angebot ein Konzept zur Errichtung und dem Betrieb des Hotels inkl. der Einnahmen/Ausgabenrechnung gemäß den Vorgaben unter Ziffer 9.4 der Aufforderung zur Angebotsabgabe einreichen.

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (points, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 10

5.1.11. Documents de marché

Langues dans lesquelles les documents de marché sont officiellement disponibles: allemand

Date limite de demande d'informations complémentaires: 06/03/2026 12:00:00 (UTC+01:00)

Heure de l'Europe centrale, heure d'été de l'Europe occidentale

Adresse des documents de marché: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/3/tenderId/151698>

Canal de communication ad hoc:

Nom: <https://www.meinauftrag.rib.de>

URL: <https://www.meinauftrag.rib.de>

5.1.12. Conditions du marché public

Conditions de soumission:

Soumission par voie électronique: Requise

Adresse de soumission: <https://www.meinauftrag.rib.de>

Langues dans lesquelles les offres ou demandes de participation/candidatures peuvent être présentées: allemand

Variantes: Non autorisée

Les soumissionnaires peuvent présenter plusieurs offres: Non autorisée

Date limite de réception des demandes de participation/candidatures: 16/03/2026 12:00:00 (UTC+01:00) Heure de l'Europe centrale, heure d'été de l'Europe occidentale

Informations qui peuvent être complétées après la date limite de réception des offres:

À la discrétion de l'acheteur, tous les documents manquants relatifs au soumissionnaire peuvent être transmis ultérieurement.

Informations complémentaires: Die Nachforderung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften.

Conditions du marché:

Le contrat doit être exécuté dans le cadre de programmes d'emplois protégés: Non

Conditions relatives à l'exécution du contrat: Der Auftraggeber wird von dem für den Zuschlag vorgesehenen Bieter vor Zuschlagserteilung einen Auszug aus dem Wettbewerbsregister nach § 6 WRegG beim Bundeskartellamt anfordern.

Facturation électronique: Requise

La commande en ligne sera utilisée: oui

Le paiement électronique sera utilisé: oui

Forme juridique que doit revêtir un groupe de soumissionnaires auquel un marché est attribué:

Gesamtschuldnerisch haftend mit bevollmächtigtem Vertreter. Die entsprechende

Bewerbergemeinschaftserklärung ist mit dem Teilhabeantrag zwingend einzureichen.

5.1.16. Informations complémentaires, médiation et recours

Organisation chargée des procédures de recours: Vergabekammern Nordbayern, Regierung von Mittelfranken

Description des délais d'introduction des procédures de recours: Ein Nachprüfungsantrag zur Vergabekammer ist unzulässig, soweit mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind (§ 160 Abs. 3 Nr. 4

GWB). Erkennt ein Bewerber Verstöße gegen Vergabevorschriften, so hat er diese innerhalb von 10 Tagen nach Kenntniserlangung gegenüber dem Auftraggeber zu rügen. §§ 134 und 160 Abs. 3 GWB bleiben unberührt.

Organisation qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché: Stadt Bayreuth

8. Organisations

8.1. ORG-0005

Nom officiel: Stadt Bayreuth

Numéro d'enregistrement: 09462000-0-25

Adresse postale: Luitpoldplatz 13

Ville: Bayreuth

Code postal: 95444

Subdivision pays (NUTS): Bayreuth, Kreisfreie Stadt (DE242)

Pays: Allemagne

Adresse électronique: frankfurt@antworten.legal

Téléphone: 000

Rôles de cette organisation:

Acheteur

Organisation qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché

8.1. ORG-0006

Nom officiel: Vergabekammern Nordbayern, Regierung von Mittelfranken

Numéro d'enregistrement: DE 811 335 517

Adresse postale: Promenade 27

Ville: Ansbach

Code postal: 91522

Subdivision pays (NUTS): Ansbach, Kreisfreie Stadt (DE251)

Pays: Allemagne

Adresse électronique: vergabekammer.nordbayern@reg-mfr.bayern.de

Téléphone: +49 981-531277

Télécopieur: +49 981-531837

Rôles de cette organisation:

Organisation chargée des procédures de recours

8.1. ORG-0007

Nom officiel: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Numéro d'enregistrement: 0204:994-DOEVD-83

Ville: Bonn

Code postal: 53119

Subdivision pays (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Pays: Allemagne

Adresse électronique: noreply.esender_hub@bescha.bund.de

Téléphone: +49228996100

Rôles de cette organisation:

TED eSender

Informations relatives à l'avis

Identifiant/version de l'avis: 215bda14-2215-4edc-8dbe-43996dd12444 - 01

Type de formulaire: Mise en concurrence

Type d'avis: Avis de marché ou de concession – régime ordinaire

Sous-type d'avis: 19

Date d'envoi de l'avis: 13/02/2026 14:33:00 (UTC+01:00) Heure de l'Europe centrale, heure d'été de l'Europe occidentale

Langues dans lesquelles l'avis en question est officiellement disponible: allemand

Numéro de publication de l'avis: 109304-2026

Numéro de publication au JO S: 32/2026

Date de publication: 16/02/2026