

232769-2026 - Mise en concurrence

Allemagne – Travaux de construction de piscines – Sanierung, Attraktivierung und Betrieb der Ahr-Therme Bad Neuenahr-Ahrweiler

OJ S 66/2026 03/04/2026

Avis de marché ou de concession – régime ordinaire - Avis de changement Travaux

1. Acheteur

1.1. Acheteur

Nom officiel: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Adresse électronique: 1h1913atn@ag-bnaw.de

Forme juridique de l'acheteur: Autorité locale

Activité du pouvoir adjudicateur: Services d'administration générale

2. Procédure

2.1. Procédure

Titre: 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.

Identifiant de la procédure: 3a38d2b7-28d1-4d47-8d5b-1f2f26bc7d88

Identifiant interne: 221/24

Type de procédure: Dialogue compétitif

Principales caractéristiques de la procédure et informations sur l'endroit où obtenir les règles complètes applicables à la procédure: 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. Objet

Nature principale du marché: Travaux

Nomenclature principale (cpv): 45212212 Travaux de construction de piscines

Nomenclature complémentaire (cpv): 71220000 Services de création architecturale, 71320000 Services de conception technique, 45331000 Travaux d'installation de matériel de chauffage, de ventilation et de climatisation, 79993000 Services de gestion d'immeubles et d'installations, 65100000 Distribution d'eau et services connexes, 70123000 Vente de biens immobiliers

2.1.2. Lieu d'exécution

Adresse postale: Felix-Rütten-Straße

Ville: Bad Neuenahr-Ahrweiler
Code postal: 53474
Subdivision pays (NUTS): Ahrweiler (DEB12)
Pays: Allemagne

2.1.4. Informations générales

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

Base juridique:

Directive 2014/24/UE
vob-a-eu -

2.1.6. Motifs d'exclusion

Sources des motifs d'exclusion: Avis

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

Participation à une organisation criminelle:

Infractions terroristes ou infractions liées aux activités terroristes:

Blanchiment de capitaux ou financement du terrorisme:

Fraude:

Corruption:

Travail des enfants et autres formes de traite des êtres humains:

Manquement à l'obligation relative au paiement d'impôts et taxes: Erklärung des Bewerbers, dass er seiner Verpflichtung zur Zahlung von Steuern nachgekommen ist.

Manquement à l'obligation relative au paiement de cotisations de sécurité sociale: Erklärung des Bewerbers, dass er seiner Verpflichtung zur Zahlung von Sozialversicherungsbeiträgen nachgekommen ist.

Manquement aux obligations dans le domaine du droit environnemental:

Manquement aux obligations dans le domaine du droit social:

Manquement aux obligations dans le domaine du droit du travail:

Insolvabilité:

Biens administrés par un liquidateur:

État de cessation d'activités:

Situation analogue à la faillite prévue dans la législation nationale:
Faute professionnelle grave:
Accords avec d'autres opérateurs économiques en vue de fausser la concurrence:
Conflit d'intérêt créé par sa participation à la procédure de passation de marché:
Association directe ou indirecte à la préparation de cette procédure de passation de marché:
Résiliation, dommages et intérêts ou autres sanctions comparables:
Fausses déclarations, dissimulation d'informations, incapacité de présenter les documents requis ou obtention d'informations confidentielles sur cette procédure:

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Titre: 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.
Identifiant interne: 221/24

5.1.1. Objet

Nature principale du marché: Travaux
Nomenclature principale (cpv): 45212212 Travaux de construction de piscines
Nomenclature complémentaire (cpv): 71220000 Services de création architecturale, 71320000 Services de conception technique, 45331000 Travaux d'installation de matériel de chauffage, de ventilation et de climatisation, 79993000 Services de gestion d'immeubles et d'installations, 65100000 Distribution d'eau et services connexes, 70123000 Vente de biens immobiliers
Options:
Description des 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. Lieu d'exécution

Adresse postale: Felix-Rütten-Straße
Ville: Bad Neuenahr-Ahrweiler
Code postal: 53474
Subdivision pays (NUTS): Ahrweiler (DEB12)
Pays: Allemagne

5.1.3. Durée estimée

Date de début: 01/12/2026
Date de fin de durée: 31/12/2051

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 relève de l'accord sur les marchés publics (AMP): oui
Le marché en question convient aussi aux petites et moyennes entreprises (PME): oui
Informations complémentaires: #Besonders auch geeignet für:freelance#, #Besonders auch geeignet für:selbst#, #Besonders auch geeignet für:other-sme#

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: Proportion de sous-traitance

Description du critère de sélection: 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.

Critère: Effectif moyen annuel

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

Critère: Références sur des services spécifiés

Description du critère de sélection: 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.

Critère: Chiffre d'affaires annuel général

Description du critère de sélection: Erklärung über den Gesamtumsatz des Bewerbers in den letzten 3 Geschäftsjahren (§ 122 Abs. 2 Nr. 2 GWB).

Critère: Autres exigences économiques ou financières

Description du critère de sélection: (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.

Critère: Autres exigences économiques ou financières

Description du critère de sélection: 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.

Critère: Assurance responsabilité professionnelle pour les risques

Description du critère de sélection: 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.

Critère: Chiffre d'affaires annuel spécifique

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

Critère: Inscription à un registre du commerce

Description du critère de sélection: Ist der Bewerber eine juristische Person, hat er mit seinem Teilnahmeantrag einen Handelsregisterauszug oder einen den Rechtsvorschriften seines Heimatstaates entsprechenden Nachweis vorzulegen.

Critère: Références sur des services spécifiés

Description du critère de sélection: 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.

Les critères seront appliqués pour sélectionner les candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure

Pondération (pourcentage, valeur exacte): 15,00

Critère: Autres exigences économiques ou financières

Description du critère de sélection: 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.

Les critères seront appliqués pour sélectionner les candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure

Pondération (pourcentage, valeur exacte): 15,00

Critère: Références sur des services spécifiés

Description du critère de sélection: 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.

Les critères seront appliqués pour sélectionner les candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure

Pondération (pourcentage, valeur exacte): 15,00

Critère: Références sur des services spécifiés

Description du critère de sélection: 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.

Les critères seront appliqués pour sélectionner les candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure

Pondération (pourcentage, valeur exacte): 15,00

Critère: Autres exigences économiques ou financières

Description du critère de sélection: 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.

Les critères seront appliqués pour sélectionner les candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure

Pondération (pourcentage, valeur exacte): 20,00

Critère: Autres exigences économiques ou financières

Description du critère de sélection: 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.

Les critères seront appliqués pour sélectionner les candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure

Pondération (pourcentage, valeur exacte): 20,00

Informations sur la seconde étape d'une procédure en deux étapes:

Nombre minimal de candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure: 3

Nombre maximal de candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure: 5

La procédure se déroulera en plusieurs étapes. À chaque étape, certains candidats peuvent être éliminés

5.1.10. Critères d'attribution

Critère:

Type: Qualité

Nom: 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).

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

Nombre critère d'attribution: 200

Critère:

Type: Qualité

Nom: 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.

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

Nombre critère d'attribution: 200

Critère:

Type: Qualität

Nom: 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 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. $\text{Punkte} =$

(niedrigster angebotener Zuschuss / angebotener Zuschuss) × 90 Bei einem Zuschussbedarf von 0 EUR wird die volle Punktzahl vergeben.

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

Nombre critère d'attribution: 400

Critère:

Type: Qualité

Nom: 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.

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

Nombre critère d'attribution: 100

Critère:

Type: Qualité

Nom: 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

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

Nombre critère d'attribution: 50

Critère:

Type: Prix

Nom: 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. $\text{Punkte} = (\text{angebotener Kaufpreis, der einen Betrag von 480 EUR Quadratmeter übersteigt} / \text{höchster angebotener Kaufpreis, der den Betrag von 480 EUR je Quadratmeter übersteigt}) \times 50$

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

Nombre critère d'attribution: 50

5.1.11. Documents de marché

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

Adresse des documents de marché: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YK7M9QH/documents>

Canal de communication ad hoc:

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

5.1.12. Conditions du marché public

Conditions de soumission:

Soumission par voie électronique: Requise

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

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

Catalogue électronique: Non autorisée

Variantes: Non autorisée

Les soumissionnaires peuvent présenter plusieurs offres: Non autorisée

Date limite de réception des demandes de participation/candidatures: 06/05/2026 10:00:00 (UTC+02:00) Heure de l'Europe orientale, heure d'été de l'Europe centrale

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: 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.

Conditions du marché:

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

Facturation électronique: Autorisée

La commande en ligne sera utilisée: non

Le paiement électronique sera utilisé: non

5.1.15. Techniques

Accord-cadre:

Pas d'accord-cadre

Informations sur le système d'acquisition dynamique:

Pas de système d'acquisition dynamique

5.1.16. Informations complémentaires, médiation et recours

Organisation chargée des procédures de recours: Vergabekammer Rheinland-Pfalz

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau

Description des délais d'introduction des procédures de recours: 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@mwvlw.rlp.de Tel.: +49 6131 / 165240 Fax: +49 6131 / 162113

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

Organisation qui reçoit les demandes de participation/candidatures: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Nom officiel: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Numéro d'enregistrement: 071310007007-001-84

Adresse postale: Hauptstraße 116

Ville: Bad Neuenahr-Ahrweiler

Code postal: 53474

Subdivision pays (NUTS): Ahrweiler (DEB12)

Pays: Allemagne

Adresse électronique: 1h1913atn@ag-bnaw.de

Téléphone: +49 2641 9058222

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

Rôles de cette organisation:

Acheteur

Organisation qui reçoit les demandes de participation/candidatures

8.1. ORG-0002

Nom officiel: Webeler Rechtsanwälte

Numéro d'enregistrement: DE203132968

Adresse postale: Löhrstraße 99

Ville: Koblenz

Code postal: 56068

Subdivision pays (NUTS): Koblenz, Kreisfreie Stadt (DEB11)

Pays: Allemagne

Adresse électronique: t.frank@webeler-rechtsanwaelte.de

Téléphone: +49 261988662-0

Télécopieur: +49 261988662-20

Adresse internet: <http://www.webeler-rechtsanwaelte.de>

Rôles de cette organisation:

Prestataire de services de passation de marché

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

8.1. ORG-0003

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

Numéro d'enregistrement: DE355604198

Adresse postale: Stiftstraße 9

Ville: Mainz

Code postal: 55116

Subdivision pays (NUTS): Mainz, Kreisfreie Stadt (DEB35)

Pays: Allemagne

Adresse électronique: vergabekammer.rlp@mwwlw.rlp.de

Téléphone: +49 613116-5240

Télécopieur: +49 613116-2113

Rôles de cette organisation:

Organisation chargée des procédures de recours

8.1. ORG-0004

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

10. Changement

Version de l'avis antérieur à modifier

:

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

Principale raison du changement

:

Mise à jour d'informations

10.1. Changement

Identifiant de la section: PROCEDURE

Description des changements: Auftraggeber - Email: anstatt: Kambiz.Bardjasteh@ag-bnaw.de

muss es heißen: 1h1913atn@ag-bnaw.de

Informations relatives à l'avis

Identifiant/version de l'avis: 32375ca9-af8f-4b51-8b2b-8b73896684d3 - 01

Type de formulaire: Mise en concurrence

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

Sous-type d'avis: 16

Date d'envoi de l'avis: 02/04/2026 14:38:57 (UTC+02:00) Heure de l'Europe orientale, heure d'été de l'Europe centrale

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

Numéro de publication de l'avis: 232769-2026

Numéro de publication au JO S: 66/2026

Date de publication: 03/04/2026