109304-2026 - Gara

Germania – Servizi ricreativi, culturali e sportivi – Betrieb und Sanierung der Lohengrin Therme Bayreuth sowie Errichtung und Betrieb eines benachbarten 4-Sterne-Hotels
OJ S 32/2026 16/02/2026
Bando di gara o di concessione – regime ordinario
Servizi

1. Committente

1.1. Committente

Nome ufficiale: Stadt Bayreuth
E-mail: frankfurt@antworten.legal
Forma giuridica del committente: Autorità locale
Il committente è un ente aggiudicatore
Attività dell'amministrazione aggiudicatrice: Servizi generali delle amministrazioni pubbliche

2. Procedura

2.1. Procedura

Titolo: Betrieb und Sanierung der Lohengrin Therme Bayreuth sowie Errichtung und Betrieb eines benachbarten 4-Sterne-Hotels
Descrizione: 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.
Identificativo della procedura: dfa39cff-c25f-42fb-aff1-40557e5b754a
Identificativo interno: BAYR_2025_14-2
Tipo di procedura: Negoziata con previa indizione di gara / competitiva con negoziazione

2.1.1. Finalità

Natura dell'appalto: Servizi
Classificazione principale (cpv): 92000000 Servizi ricreativi, culturali e sportivi

2.1.2. Luogo di esecuzione

Indirizzo postale: Kurpromenade 5
Località: Bayreuth
Codice postale: 95448
Suddivisione del paese (NUTS): Bayreuth, Kreisfreie Stadt (DE242)
Paese: Germania
Informazioni supplementari: Lohengrin Therme Bayreuth

2.1.4. Informazioni generali

Informazioni supplementari: 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 Auskunftsersuchens 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 giuridica:

Direttiva 2014/23/UE

other - KonzVgV

2.1.6. Motivi di esclusione

Fonti dei motivi di esclusione: Avviso

Violazione degli obblighi connessi a motivi di esclusione previsti esclusivamente dalla legislazione nazionale: Eigenerklärung des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft, dass keine Ausschlussgründe nach §§ 123, 124 GWB vorliegen.

5. Lotto

5.1. Lotto: LOT-0000

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

Descrizione: 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.

Identificativo interno: BAYR_2025_14-2

5.1.1. Finalità

Natura dell'appalto: Servizi

Classificazione principale (cpv): 92000000 Servizi ricreativi, culturali e sportivi

5.1.2. Luogo di esecuzione

Indirizzo postale: Kurpromenade 5
Località: Bayreuth
Codice postale: 95448
Suddivisione del paese (NUTS): Bayreuth, Kreisfreie Stadt (DE242)
Paese: Germania
Informazioni supplementari: Lohengrin Therme Bayreuth

5.1.3. Durata stimata

Data di inizio: 01/10/2026
Data di fine durata: 31/12/2052

5.1.6. Informazioni generali

Partecipazione riservata:
La partecipazione non è riservata.
Vanno indicati nomi e qualifiche professionali del personale incaricato dell'esecuzione dell'appalto: Indicazione obbligatoria nella domanda di partecipazione
Progetto di appalto non finanziato con fondi UE
L'appalto si addice anche alle piccole e medie imprese (PMI): no

5.1.7. Appalto strategico

Obiettivo dell'appalto strategico: Nessun appalto strategico

5.1.9. Criteri di selezione

Fonti dei criteri di selezione: Avviso
Criterio: Iscrizione in un registro di commercio
Descrizione del criterio di selezione: 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 Bewerbergemeinschaften von allen Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft 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 Bewerbergemeinschaft. Der Auszug aus dem Handelsregister/vergleichbarer Nachweis darf zum Zeitpunkt des Schlusstermins für den Eingang der Teilnahmeanträge nicht älter als 6 Monate sein.

Criterio: Proporzione di subappalto
Descrizione del criterio di selezione: 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.

Criterio: Fatturato annuo generale
Descrizione del criterio di selezione: 4) Angabe des Nettogesamtumsatzes des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren.

Criterio: Fatturato annuo specifico

Descrizione del criterio di selezione: 5) Angabe des Nettoumsatzes des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft für vergleichbare Leistungen aus den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren.

Criterio: Assicurazione professionale di indennizzo del rischio
Descrizione del criterio di selezione: 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.

Criterio: Altri requisiti economici o finanziari
Descrizione del criterio di selezione: 7) Bonitätsnachweis eines Finanzinstituts für den Bewerber/die Mitglieder der Bewerbergemeinschaft.

Criterio: Altri requisiti economici o finanziari
Descrizione del criterio di selezione: 8) Aussagekräftiger Nachweis über die Finanzierung des Projektes. Eine Eigenerklärung des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft ist hierfür ausreichend.

Criterio: Media annuale della forza lavoro
Descrizione del criterio di selezione: 9) Angaben der personellen Kapazität des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft (Anzahl der Mitarbeiter) in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren.

Criterio: Misure per garantire la qualità
Descrizione del criterio di selezione: 10) Namentliche Benennung des für die Leistungserbringung vorgesehenen Projektleiters sowie dessen Stellvertreters.

Criterio: Referenze su servizi specifici
Descrizione del criterio di selezione: 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.

Criterio: Misure per garantire la qualità
Descrizione del criterio di selezione: 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. Criteri di aggiudicazione

Criterio:
Tipo: Costo
Nome: Investitionsvolumen
Descrizione: Der Bieter muss in dem beiliegenden Formblatt „Preisblatt“ das verbindlich angebotene Investitionsvolumen innerhalb der ersten 48 Monate in EUR netto angeben.
Categoria del criterio di aggiudicazione peso: Ponderazione (punti, esatta)
Criterio di aggiudicazione: numero: 100
Criterio:
Tipo: Qualità
Nome: Konzept Attraktivierung Therme
Descrizione: Der Bieter muss mit seinem Angebot ein Konzept Attraktivierung Therme gemäß den Vorgaben unter Ziffer 9.2 der Aufforderung zur Angebotsabgabe einreichen.
Categoria del criterio di aggiudicazione peso: Ponderazione (punti, esatta)
Criterio di aggiudicazione: numero: 50
Criterio:
Tipo: Qualità
Nome: Konzept Betrieb Therme
Descrizione: Der Bieter muss mit seinem Angebot ein Konzept zum Betrieb der Therme gemäß den Vorgaben unter Ziffer 9.3 der Aufforderung zur Angebotsabgabe einreichen.
Categoria del criterio di aggiudicazione peso: Ponderazione (punti, esatta)
Criterio di aggiudicazione: numero: 40
Criterio:
Tipo: Qualità
Nome: Konzept Errichtung und Betrieb Hotel

Descrizione: 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.
Categoria del criterio di aggiudicazione peso: Ponderazione (punti, esatta)
Criterio di aggiudicazione: numero: 10

5.1.11. Documenti di gara

Lingue in cui i documenti di gara sono ufficialmente disponibili: tedesco
Termine per la richiesta di informazioni supplementari: 06/03/2026 12:00:00 (UTC+01:00) ora dell'Europa centrale, ora legale dell'Europa occidentale
Indirizzo dei documenti di gara: https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/3/tenderId/151698
Canale di comunicazione ad hoc:
Nome: https://www.meinauftrag.rib.de
URL: https://www.meinauftrag.rib.de

5.1.12. Condizioni di appalto

Modalità di presentazione:
Presentazione elettronica delle offerte: Obbligatoria
Indirizzo per la presentazione: https://www.meinauftrag.rib.de
Lingue in cui possono essere presentate le offerte o le domande di partecipazione: tedesco
Varianti: Non consentita
Gli offerenti possono presentare più di un'offerta: Non consentita
Termine per il ricevimento delle domande di partecipazione: 16/03/2026 12:00:00 (UTC+01:00) ora dell'Europa centrale, ora legale dell'Europa occidentale
Informazioni che possono essere integrate dopo la scadenza del termine di presentazione:
A discrezione dell'acquirente, tutti i documenti mancanti relativi all'offerente possono essere presentati successivamente.
Informazioni supplementari: Die Nachforderung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften.
Condizioni contrattuali:
L'esecuzione dell'appalto deve avvenire nel contesto di programmi di lavoro protetti: No
Condizioni relative all'esecuzione dell'appalto: Der Auftraggeber wird von dem für den Zuschlag vorgesehenen Bieter vor Zuschlagserteilung einen Auszug aus dem Wettbewerbsregister nach § 6 WRegG beim Bundeskartellamt anfordern.
Fatturazione elettronica: Obbligatoria
Si farà ricorso all'ordinazione elettronica: sì
Sarà utilizzato il pagamento elettronico: sì
Forma giuridica che deve essere assunta da un gruppo di offerenti cui viene aggiudicato un appalto: Gesamtschuldnerisch haftend mit bevollmächtigtem Vertreter. Die entsprechende Bewerbergemeinschaftserklärung ist mit dem Teilnahmeantrag zwingend einzureichen.

5.1.16. Ulteriori informazioni, mediazione e ricorsi

Organizzazione competente per i ricorsi: Vergabekammern Nordbayern, Regierung von Mittelfranken
Informazioni sui termini per il riesame: 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.

Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulla procedura di appalto : Stadt Bayreuth

8. Organizzazioni

8.1. ORG-0005

Nome ufficiale: Stadt Bayreuth
Numero di registrazione: 09462000-0-25
Indirizzo postale: Luitpoldplatz 13
Località: Bayreuth
Codice postale: 95444
Suddivisione del paese (NUTS): Bayreuth, Kreisfreie Stadt (DE242)
Paese: Germania
E-mail: frankfurt@antworten.legal
Telefono: 000
Ruoli di questa organizzazione:
Committente
Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulla procedura di appalto

8.1. ORG-0006

Nome ufficiale: Vergabekammern Nordbayern, Regierung von Mittelfranken
Numero di registrazione: DE 811 335 517
Indirizzo postale: Promenade 27
Località: Ansbach
Codice postale: 91522
Suddivisione del paese (NUTS): Ansbach, Kreisfreie Stadt (DE251)
Paese: Germania
E-mail: vergabekammer.nordbayern@reg-mfr.bayern.de
Telefono: +49 981-531277
Fax: +49 981-531837
Ruoli di questa organizzazione:
Organizzazione competente per i ricorsi

8.1. ORG-0007

Nome ufficiale: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)
Numero di registrazione: 0204:994-DOEVD-83
Località: Bonn
Codice postale: 53119
Suddivisione del paese (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)
Paese: Germania
E-mail: noreply.esender_hub@bescha.bund.de
Telefono: +49228996100
Ruoli di questa organizzazione:
TED eSender

Informazioni sull'avviso

Identificativo/versione dell'avviso: 215bda14-2215-4edc-8dbe-43996dd12444 - 01
Tipo di formulario: Gara

Tipo di avviso: Bando di gara o di concessione – regime ordinario
Sottotipo di avviso: 19
Data di trasmissione dell'avviso: 13/02/2026 14:33:00 (UTC+01:00) ora dell'Europa centrale, ora legale dell'Europa occidentale
Lingue in cui il presente avviso è ufficialmente disponibile: tedesco
Numero di pubblicazione dell'avviso: 109304-2026
Numero dell'edizione della GU S: 32/2026
Data di pubblicazione: 16/02/2026