

## 216226-2026 - Konkurss

**Vācija – Peldbaseina celtniecības darbi – Sanierung, Attraktivierung und Betrieb der Ahr-Therme Bad Neuenahr-Ahrweiler**

**OJ S 62/2026 30/03/2026**

**Paziņojums par līgumu vai paziņojums par koncesiju — standarta režīms  
Būvdarbi**

### 1. Pircējs

---

#### 1.1. Pircējs

Oficiālais nosaukums: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

E-pasts: [Kambiz.Bardjasteh@ag-bnaw.de](mailto:Kambiz.Bardjasteh@ag-bnaw.de)

Pircēja juridiskais statuss: Vietējās pārvaldes iestāde

Līgumslēdzējas iestādes darbības joma: Vispārēji sabiedriskie pakalpojumi

### 2. Procedūra

---

#### 2.1. Procedūra

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

Apraksts: 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.

Procedūras identifikators: 3a38d2b7-28d1-4d47-8d5b-1f2f26bc7d88

Iekšējais identifikators: 221/24

Procedūras veids: Konkursa dialogs

Procedūras galvenās iezīmes: 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. Mērķis

Līguma veids: Būvdarbi

Galvenā klasifikācija (cpv): 45212212 Peldbaseina celtniecības darbi

Papildu klasifikācija (cpv): 71220000 Arhitektūras projektēšanas pakalpojumi, 71320000

Inžinier tehniskās projektēšanas pakalpojumi, 45331000 Apkures, ventilācijas un gaisa

kondicionieru uzstādīšana, 79993000 Ēku un telpu apsaimniekošanas pakalpojumi, 65100000

Ūdens apgādes un saistītie pakalpojumi, 70123000 Nekustamā īpašuma pārdošana

##### 2.1.2. Izpildes vieta

Pasta adrese: Felix-Rütten-Straße

Pilsēta: Bad Neuenahr-Ahrweiler

Pasta indekss: 53474

Valsts apakšiedalījums (NUTS): Ahrweiler (DEB12)

Valsts: Vācija

#### 2.1.4. Vispārīga informācija

Papildu informācija: #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.

##### **Juridiskais pamats:**

Direktīva 2014/24/ES

vob-a-eu -

#### 2.1.6. Izslēgšanas iemesli

Izslēgšanas iemeslu avoti: Paziņojums

Valsts tiesību aktos noteikto pienākumu neizpilde, kas izraisa izslēgšanu:

Dalība noziedzīgā organizācijā:

Teroristu nodarījumi vai nodarījumi, kas saistīti ar teroristu darbībām:

Nelikumīgi iegūtu līdzekļu legalizēšana vai teroristu finansēšana:

Krāpšana:

Korupcija:

Bērnu darbs un citi cilvēku tirdzniecības veidi:

Nodokļu maksāšanas pienākuma pārkāpums: Erklāring des Bewerbers, dass er seiner Verpflichtung zur Zahlung von Steuern nachgekommen ist.

Sociālā nodrošinājuma iemaksu maksāšanas pienākuma pārkāpums: Erklāring des Bewerbers, dass er seiner Verpflichtung zur Zahlung von Sozialversicherungsbeiträgen nachgekommen ist.

Pienākumu neizpilde vides tiesību jomā:

Pienākumu neizpilde sociālo tiesību jomā:

Pienākumu neizpilde darba tiesību jomā:

Maksātnespēja:

Aktīvi, kurus pārvalda likvidators:

Uzņēmējdarbību aptur:

Līdzīga situācija kā bankrots saskaņā ar valsts tiesību aktiem:

Smags pārkāpums saistībā ar profesionālo rīcību:

Nolīgumi ar citiem ekonomikas dalībniekiem, kuru mērķis ir izkropļot konkurenci:  
Interesu konflikts saistībā ar tās dalību iepirkuma procedūrā:  
Tieša vai netieša iesaistīšanās šīs iepirkuma procedūras sagatavošanā;  
Pirmstermiņa izbeigšana, zaudējumu atlīdzināšana vai citas līdzīgas sankcijas:  
Nepatiesas informācijas sniegšana, informācijas noklusēšana, nespēja sniegt pieprasītos dokumentus vai iegūta konfidenciāla informācija šajā procedūrā:

## 5. Daļa

---

### 5.1. Daļa: LOT-0001

Nosaukums: Sanierung, Attraktivierung und Betrieb der Ahr-Therme Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Apraksts: 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.  
Iekšējais identifikators: 221/24

#### 5.1.1. Mērķis

Līguma veids: Būvdarbi  
Galvenā klasifikācija (cpv): 45212212 Peldbaseina celtniecības darbi  
Papildu klasifikācija (cpv): 71220000 Arhitektūras projektēšanas pakalpojumi, 71320000 Inženiertehniskās projektēšanas pakalpojumi, 45331000 Apkures, ventilācijas un gaisa kondicionieru uzstādīšana, 79993000 Ēku un telpu apsaimniekošanas pakalpojumi, 65100000 Ūdens apgādes un saistītie pakalpojumi, 70123000 Nekustamā īpašuma pārdošana

#### Iespējas:

Opciju apraksts: 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. Izpildes vieta

Pasta adrese: Felix-Rütten-Straße  
Pilsēta: Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Pasta indekss: 53474  
Valsts apakšiedalījums (NUTS): Ahrweiler (DEB12)  
Valsts: Vācija

#### 5.1.3. Paredzamais ilgums

Sākuma datums: 01/12/2026  
Ilguma beigu datums: 31/12/2051

#### 5.1.6. Vispārīga informācija

##### Rezervēta dalība:

Dalība nav rezervēta.

Jānorāda līguma izpildei norīkoto darbinieku vārdi un profesionālā kvalifikācija: Iekļaujams dalības pieteikumā

Iepirkuma projekts, kas netiek finansēts no ES fondiem  
Uz iepirkumu attiecas Nolīgums par valsts iepirkumu: jā  
Šis iepirkums ir piemērots arī maziem un vidējiem uzņēmumiem (MVU): jā  
Papildu informācija: #Besonders auch geeignet für:freelance#, #Besonders auch geeignet für:selbst#, #Besonders auch geeignet für:other-sme#

#### **5.1.7. Stratēģiskais iepirkums**

Stratēģiskā iepirkuma mērķis: Nav stratēģiskā iepirkuma

#### **5.1.9. Atlases kritēriji**

Atlases kritēriju avoti: Paziņojums

Kritērijs: Apakšuzņēmējdarbības proporcija

Atlases kritērija apraksts: 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.

Kritērijs: Vidējais gada darbspēks

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

Kritērijs: Atsauksmes par noteiktām pakalpojumiem

Atlases kritērija apraksts: 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.

Kritērijs: Kopējais gada apgrozījums

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

Kritērijs: Citi ekonomiski vai finansiāli prasījumi

Atlases kritērija apraksts: (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.

Kritērijs: Citi ekonomiski vai finansiāli prasījumi

Atlases kritērija apraksts: 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.

Kritērijs: Profesionālā riska apdrošināšana

Atlases kritērija apraksts: 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.

Kritērijs: Specifisks gada apgrozījums

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

Kritērijs: Reģistrācija tirdzniecības reģistrā

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

Kritērijs: Atsauksmes par noteiktām pakalpojumiem

Atlases kritērija apraksts: 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.

Kritērijs izmantos, lai atlasītu kandidātus, kurus uzaicinās uz procedūras otro posmu  
Svērums (precīza procentuālā attiecība): 15,00

Kritērijs: Citi ekonomiski vai finansiāli prasījumi

Atlases kritērija apraksts: 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.  
Kritērijs izmantos, lai atlasītu kandidātus, kurus uzaicinās uz procedūras otro posmu  
Svērums (precīza procentuālā attiecība): 15,00

Kritērijs: Atsauksmes par noteiktām pakalpojumiem  
Atlases kritērija apraksts: 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.  
Kritērijs izmantos, lai atlasītu kandidātus, kurus uzaicinās uz procedūras otro posmu  
Svērums (precīza procentuālā attiecība): 15,00

Kritērijs: Atsauksmes par noteiktām pakalpojumiem  
Atlases kritērija apraksts: 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.  
Kritērijs izmantos, lai atlasītu kandidātus, kurus uzaicinās uz procedūras otro posmu  
Svērums (precīza procentuālā attiecība): 15,00

Kritērijs: Citi ekonomiski vai finansiāli prasījumi  
Atlases kritērija apraksts: 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.  
Kritērijs izmantos, lai atlasītu kandidātus, kurus uzaicinās uz procedūras otro posmu  
Svērums (precīza procentuālā attiecība): 20,00

Kritērijs: Citi ekonomiski vai finansiāli prasījumi  
Atlases kritērija apraksts: 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.  
Kritērijs izmantos, lai atlasītu kandidātus, kurus uzaicinās uz procedūras otro posmu  
Svērums (precīza procentuālā attiecība): 20,00

**Informācija par divposmu procedūras otro posmu:**

Minimālais kandidātu skaits, ko paredzēts uzaicināt uz procedūras otro posmu: 3  
Maksimālais kandidātu skaits, ko paredzēts uzaicināt uz procedūras otro posmu: 5  
Procedūra notiks secīgos posmos. Katrā posmā daži dalībnieki var tikt izslēgti

**5.1.10. Piešķiršanas kritēriji**  
**Kritērijs:**

Veids: Kvalitāte

Nosaukums: Hauptkriterium A - Architektonische und funktionale Gesamtqualität

Apraksts: 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).

Kategorija piešķiršanas kritērija svārs: Svārs (precīzs punktu skaits)

Piešķiršanas kritērija skaits: 200

#### **Kritērijs:**

Veids: Kvalitāte

Nosaukums: Hauptkriterium B - Qualität und Plausibilität des Betriebskonzepts

Apraksts: 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.

Kategorija piešķiršanas kritērija svārs: Svārs (precīzs punktu skaits)

Piešķiršanas kritērija skaits: 200

#### **Kritērijs:**

Veids: Kvalitāte

Nosaukums: Hauptkriterium C - Wirtschaftliches Gesamtangebot

Apraksts: Die wirtschaftliche Bewertung erfolgt nach dem Quotientenmodell. Allgemeine

Rechenformel: Punkte = (günstigster Angebotswert / zu wertender Angebotswert) × 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.

Kategorija piešķiršanas kritērija svārs: Svārs (precīzs punktu skaits)

Piešķiršanas kritērija skaitlis: 400

#### **Kritērijs:**

Veids: Kvalitāte

Nosaukums: Hauptkriterium D - Akzeptanz der Vertragsentwürfe

Apraksts: (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.

Kategorija piešķiršanas kritērija svars: Svērums (precīzs punktu skaits)

Piešķiršanas kritērija skaitlis: 100

**Kritērijs:**

Veids: Kvalitāte

Nosaukums: Hauptkriterium E - Hotelgrundstück-Anzahl der Betten

Apraksts: 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.  $\text{Punkte} = (\text{angebotene Anzahl an Betten, die Z. 200 übersteigt} / \text{höchste angebotene Anzahl an Betten, die die Z. 200 übersteigt}) \times 50$

Kategorija piešķiršanas kritērija svars: Svērums (precīzs punktu skaits)

Piešķiršanas kritērija skaitlis: 50

**Kritērijs:**

Veids: Cena

Nosaukums: Hauptkriterium F - Kaufpreis

Apraksts: 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  
Kategorija piešķiršanas kritērija svārs: Svārs (precīzs punktu skaits)  
Piešķiršanas kritērija skaits: 50

#### 5.1.11. Iepirkuma dokumenti

Valodas, kurās ir oficiāli pieejami iepirkuma dokumenti: vācu valoda

Adrese, kur pieejami iepirkuma dokumenti: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YK7M9QH/documents>

**Ad hoc saziņas kanāls:**

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

#### 5.1.12. Iepirkuma noteikumi

**Iesniegšanas noteikumi:**

Elektroniskā iesniegšana: Prasīts

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

Valodas, kurās var iesniegt piedāvājumus vai dalības pieprasījumus: vācu valoda

Elektroniskais katalogs: Nav atļauts

Variānti: Nav atļauts

Pretendenti var iesniegt vairākus piedāvājumus: Nav atļauts

Dalības pieprasījumu saņemšanas termiņš: 27/04/2026 10:00:00 (UTC+02:00)

Austrumeiropas laiks, Centrāleiropas vasaras laiks

**Informācija, ko var papildināt pēc iesniegšanas termiņa beigām:**

Pircējs pēc saviem ieskatiem visus ar pretendentu saistītos trūkstošos dokumentus var iesniegt vēlāk.

Papildu informācija: 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.

**Līguma noteikumi:**

Līguma izpilde jāveic saskaņā ar aizsargātas nodarbinātības programmām: Nē

Elektroniskie rēķini: Atļauts

Tiks izmantoti elektroniskie pasūtījumi: nē

Tiks izmantoti elektroniskie maksājumi: nē

#### 5.1.15. Paņēmiņi

**Pamatnolīgums:**

Nav pamatnolīguma

**Informācija par dinamisko iepirkumu sistēmu:**

Nav dinamiskās iepirkumu sistēmas

#### 5.1.16. Papildu informācija, mediācija un pārskatīšana

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

Informācija par pārskatīšanas termiņiem: Von Bewerbern/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](mailto:vergabekammer.rlp@mwwlvw.rlp.de)  
Tel.: +49 6131 / 165240 Fax: +49 6131 / 162113  
Organizācija, kas sniedz papildu informāciju par iepirkuma procedūru: Webeler Rechtsanwälte  
Organizācija, kas saņem dalības pieprasījumus: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

## 8. Organizācijas

---

### 8.1. ORG-0001

Oficiālais nosaukums: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Reģistrācijas numurs: 071310007007-001-84  
Pasta adrese: Hauptstraße 116  
Pilsēta: Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Pasta indekss: 53474  
Valsts apakšiedalījums (NUTS): Ahrweiler (DEB12)  
Valsts: Vācija  
E-pasts: [Kambiz.Bardjasteh@ag-bnaw.de](mailto:Kambiz.Bardjasteh@ag-bnaw.de)  
Tālrunis: +49 2641 9058222  
Interneta adrese: <http://www.bad-neuenahr-ahrweiler.de>  
**Šīs organizācijas lomas:**  
Pircējs  
Organizācija, kas saņem dalības pieprasījumus

### 8.1. ORG-0002

Oficiālais nosaukums: Webeler Rechtsanwälte  
Reģistrācijas numurs: DE203132968  
Pasta adrese: Löhrstraße 99  
Pilsēta: Koblenz  
Pasta indekss: 56068  
Valsts apakšiedalījums (NUTS): Koblenz, Kreisfreie Stadt (DEB11)  
Valsts: Vācija  
E-pasts: [t.frank@webeler-rechtsanwaelte.de](mailto:t.frank@webeler-rechtsanwaelte.de)  
Tālrunis: +49 261988662-0  
Fakss: +49 261988662-20  
Interneta adrese: <http://www.webeler-rechtsanwaelte.de>  
**Šīs organizācijas lomas:**  
Iepirkuma pakalpojumu sniedzējs  
Organizācija, kas sniedz papildu informāciju par iepirkuma procedūru

### 8.1. ORG-0003

Oficiālais nosaukums: Vergabekammer Rheinland-Pfalz Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau  
Reģistrācijas numurs: DE355604198  
Pasta adrese: Stiftsstraße 9  
Pilsēta: Mainz

Pasta indekss: 55116  
Valsts apakšiedalījums (NUTS): Mainz, Kreisfreie Stadt (DEB35)  
Valsts: Vācija  
E-pasts: [vergabekammer.rlp@mwwlw.rlp.de](mailto:vergabekammer.rlp@mwwlw.rlp.de)  
Tālrunis: +49 613116-5240  
Fakss: +49 613116-2113  
**Šīs organizācijas lomas:**  
Pārskatīšanas organizācija

#### 8.1. ORG-0004

Oficiālais nosaukums: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)  
Reģistrācijas numurs: 0204:994-DOEVD-83  
Pilsēta: Bonn  
Pasta indekss: 53119  
Valsts apakšiedalījums (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)  
Valsts: Vācija  
E-pasts: [noreply.esender\\_hub@bescha.bund.de](mailto:noreply.esender_hub@bescha.bund.de)  
Tālrunis: +49228996100  
**Šīs organizācijas lomas:**  
TED eSender

## Informācija par paziņojumu

---

Paziņojuma identifikators/versija: 8b298bbd-f9d4-43b0-a56b-3a59bf4f2f34 - 01  
Veidlapas tips: Konkurss  
Paziņojuma veids: Paziņojums par līgumu vai paziņojums par koncesiju — standarta režīms  
Paziņojuma apakšveids: 16  
Paziņojuma nosūtīšanas datums: 27/03/2026 14:37:57 (UTC+01:00) Centrāleiropas laiks, Rietumeiropas vasaras laiks  
Valodas, kurās oficiāli pieejams šis paziņojums: vācu valoda  
Paziņojuma publikācijas numurs: 216226-2026  
OV S sērijas izdevuma numurs: 62/2026  
Publicēšanas datums: 30/03/2026