

109304-2026 - Procedura konkurencyjna

Niemcy – Usługi rekreacyjne, kulturalne i sportowe – Betrieb und Sanierung der Lohengrin Therme Bayreuth sowie Errichtung und Betrieb eines benachbarten 4-Sterne-Hotels

OJ S 32/2026 16/02/2026

Ogłoszenie o zamówieniu lub ogłoszenie o koncesji – tryb standardowy
Usługi

1. Nabywca

1.1. Nabywca

Oficjalna nazwa: Stadt Bayreuth

E-mail: frankfurt@antworten.legal

Status prawny nabywcy: Instytucja lokalna

Nabywca jest podmiotem zamawiającym

Sektor działalności instytucji zamawiającej: Ogólne usługi publiczne

2. Procedura

2.1. Procedura

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

Opis: 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.

Identyfikator procedury: dfa39cff-c25f-42fb-aff1-40557e5b754a

Wewnętrzny identyfikator: BAYR_2025_14-2

Rodzaj procedury: Negocjacyjna z uprzednią publikacją zaproszenia do ubiegania się o zamówienie / konkurencyjna z negocjacjami

2.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Usługi

Główna klasyfikacja (cpv): 92000000 Usługi rekreacyjne, kulturalne i sportowe

2.1.2. Miejsce realizacji

Adres pocztowy: Kurpromenade 5

Miejscowość: Bayreuth

Kod pocztowy: 95448

Podpodział krajowy (NUTS): Bayreuth, Kreisfreie Stadt (DE242)

Kraj: Niemcy

Informacje dodatkowe: Lohengrin Therme Bayreuth

2.1.4. Informacje ogólne

Informacje dodatkowe: 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.

Podstawa prawna:

Dyrektywa 2014/23/UE

other - KonzVgV

2.1.6. Podstawy wykluczenia

Powody wykluczenia źródła: Uwaga

Naruszenie obowiązków określonych w podstawach wykluczenia o charakterze wyłącznie krajowym: Eigenerklärung des Bewerbers/der Bewerbungsgemeinschaft, dass keine Ausschlussgründe nach §§ 123, 124 GWB vorliegen.

5. Część zamówienia

5.1. Część zamówienia: LOT-0000

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

Opis: 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.
Wewnętrzny identyfikator: BAYR_2025_14-2

5.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Usługi

5.1.2. Miejsce realizacji

Adres pocztowy: Kurpromenade 5

Miejscowość: Bayreuth

Kod pocztowy: 95448

Podpodział krajowy (NUTS): Bayreuth, Kreisfreie Stadt (DE242)

Kraj: Niemcy

Informacje dodatkowe: Lohengrin Therme Bayreuth

5.1.3. Szacowany okres obowiązywania

Data początkowa: 01/10/2026

Data zakończenia trwania: 31/12/2052

5.1.6. Informacje ogólne

Zastrzeżony udział:

Udział nie jest zastrzeżony.

Należy podać imiona i nazwiska oraz kwalifikacje zawodowe członków personelu

wyznaczonych do realizacji zamówienia: Wymagane we wniosku o dopuszczenie do udziału

Projekt zamówienia niefinansowany z funduszy UE

Przedmiotowe zamówienie jest odpowiednie również dla małych i średnich przedsiębiorstw (MŚP): nie

5.1.7. Zamówienia strategiczne

Cel zamówienia strategicznego: Zamówienia inne niż strategiczne

5.1.9. Kryteria kwalifikacji

Źródła kryteriów wyboru: Uwaga

Kryterium: Wpis do rejestru handlowego

Opis kryterium selekcji: 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.

Kryterium: Proporcja podwykonawstwa

Opis kryterium selekcji: 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.

Kryterium: Ogólny roczny obrót

Opis kryterium selekcji: 4) Angabe des Nettogesamtumsatzes des Bewerbers/der Bewerbungsgemeinschaft in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren.

Kryterium: Specyficzny roczny obrót

Opis kryterium selekcji: 5) Angabe des Nettoumsatzes des Bewerbers/der
Bewerbergemeinschaft für vergleichbare Leistungen aus den letzten 3 abgeschlossenen
Geschäftsjahren.

Kryterium: Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu ryzyka zawodowego
Opis kryterium selekcji: 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.

Kryterium: Inne wymagania ekonomiczne lub finansowe
Opis kryterium selekcji: 7) Bonitätsnachweis eines Finanzinstituts für den Bewerber/die
Mitglieder der Bewerbergemeinschaft.

Kryterium: Inne wymagania ekonomiczne lub finansowe
Opis kryterium selekcji: 8) Aussagekräftiger Nachweis über die Finanzierung des Projektes.
Eine Eigenerklärung des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft ist hierfür ausreichend.

Kryterium: Średnia roczna liczba pracowników
Opis kryterium selekcji: 9) Angaben der personellen Kapazität des Bewerbers/der
Bewerbergemeinschaft (Anzahl der Mitarbeiter) in den letzten 3 abgeschlossenen
Geschäftsjahren.

Kryterium: Środki zapewniające jakość
Opis kryterium selekcji: 10) Namentliche Benennung des für die Leistungserbringung
vorgesehenen Projektleiters sowie dessen Stellvertreters.

Kryterium: Referencje dotyczące określonych usług
Opis kryterium selekcji: 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.

Kryterium: Środki zapewnijące jakość

Opis kryterium selekcji: 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. Kryteria udzielenia zamówienia

Kryterium:

Rodzaj: Koszt

Nazwa: Investitionsvolumen

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

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia waga: Waga (wartość punktowa, dokładna)

Kryterium udzielenia - Liczba: 100

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: Konzept Attraktivierung Therme

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

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia waga: Waga (wartość punktowa, dokładna)

Kryterium udzielenia - Liczba: 50

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: Konzept Betrieb Therme

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

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia waga: Waga (wartość punktowa, dokładna)

Kryterium udzielenia - Liczba: 40

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: Konzept Errichtung und Betrieb Hotel

Opis: 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.

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia waga: Waga (wartość punktowa, dokładna)

Kryterium udzielenia - Liczba: 10

5.1.11. Dokumenty zamówienia

Języki, w których dokumenty zamówienia są oficjalnie dostępne: niemiecki

Termin występowania z wnioskiem o dodatkowe informacje: 06/03/2026 12:00:00 (UTC+01:00) czas środkowoeuropejski, czas zachodnioeuropejski letni

Adres dokumentów zamówienia: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/3/tenderId/151698>

Kanał komunikacji ad hoc:

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

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

5.1.12. Warunki udzielenia zamówienia

Warunki zgłoszenia:

Zgłoszenie elektroniczne: Wymagane

Adres na potrzeby zgłoszenia: <https://www.meinauftrag.rib.de>

Języki, w których można składać oferty lub wnioski o dopuszczenie do udziału: niemiecki

Oferty wariantowe: Niedozwolone

Oferenci mogą złożyć więcej niż jedną ofertę: Niedozwolone

Termin składania wniosków o dopuszczenie do udziału: 16/03/2026 12:00:00 (UTC+01:00) czas środkowoeuropejski, czas zachodnioeuropejski letni

Informacje, które można uzupełnić po upływie terminu zgłoszeń:

Według uznania nabywcy wszystkie brakujące dokumenty dotyczące oferenta mogą zostać przedłożone później.

Informacje dodatkowe: Die Nachforderung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften.

Warunki zamówienia:

Wykonanie zamówienia musi odbywać się w ramach programów zatrudnienia chronionego: Nie

Warunki dotyczące realizacji zamówienia: Der Auftraggeber wird von dem für den Zuschlag vorgesehenen Bieter vor Zuschlagserteilung einen Auszug aus dem Wettbewerbsregister nach § 6 WRegG beim Bundeskartellamt anfordern.

Fakturowanie elektroniczne: Wymagane

Stosowane będą zlecenia elektroniczne: tak

Stosowane będą płatności elektroniczne: tak

Forma prawna, jaką musi przyjąć grupa oferentów, której udzielono zamówienia:

Gesamtschuldnerisch haftend mit bevollmächtigtem Vertreter. Die entsprechende Bewerbergemeinschaftserklärung ist mit dem Teilnahmeantrag zwingend einzureichen.

5.1.16. Dalsze informacje, mediacja i odwołanie

Organ odwoławczy: Vergabekammern Nordbayern, Regierung von Mittelfranken

Informacje o terminach odwołania: 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.

Organizacja udzielająca dodatkowych informacji na temat postępowania o udzielenie zamówienia: Stadt Bayreuth

8. Organizacje

8.1. ORG-0005

Oficjalna nazwa: Stadt Bayreuth

Numer rejestracyjny: 09462000-0-25

Adres pocztowy: Luitpoldplatz 13

Miejscowość: Bayreuth

Kod pocztowy: 95444

Podpodział krajowy (NUTS): Bayreuth, Kreisfreie Stadt (DE242)

Kraj: Niemcy

E-mail: frankfurt@antworten.legal

Telefon: 000

Role tej organizacji:

Nabywca

Organizacja udzielająca dodatkowych informacji na temat postępowania o udzielenie zamówienia

8.1. ORG-0006

Oficjalna nazwa: Vergabekammern Nordbayern, Regierung von Mittelfranken

Numer rejestracyjny: DE 811 335 517

Adres pocztowy: Promenade 27

Miejscowość: Ansbach

Kod pocztowy: 91522

Podpodział krajowy (NUTS): Ansbach, Kreisfreie Stadt (DE251)

Kraj: Niemcy

E-mail: vergabekammer.nordbayern@reg-mfr.bayern.de

Telefon: +49 981-531277

Faks: +49 981-531837

Role tej organizacji:

Organ odwoławczy

8.1. ORG-0007

Oficjalna nazwa: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Numer rejestracyjny: 0204:994-DOEVD-83

Miejscowość: Bonn

Kod pocztowy: 53119

Podpodział krajowy (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Kraj: Niemcy

E-mail: noreply.esender_hub@bescha.bund.de

Telefon: +49228996100

Role tej organizacji:

TED eSender

Informacje o ogłoszeniu

Identyfikator/wersja ogłoszenia: 215bda14-2215-4edc-8dbe-43996dd12444 - 01

Typ formularza: Procedura konkurencyjna

Rodzaj ogłoszenia: Ogłoszenie o zamówieniu lub ogłoszenie o koncesji – tryb standardowy

Podrodzaj ogłoszenia: 19

Ogłoszenie – data wysłania: 13/02/2026 14:33:00 (UTC+01:00) czas środkowoeuropejski,
czas zachodnioeuropejski letni
Języki, w których przedmiotowe ogłoszenie jest oficjalnie dostępne: niemiecki
Numer publikacji ogłoszenia: 109304-2026
Numer wydania Dz.U. S: 32/2026
Data publikacji: 16/02/2026