

## 232769-2026 - Konkurrensetsättning

Tyskland – Anläggningsarbete för simbassäng – Sanierung, Attraktivierung und Betrieb der Ahr-Therme Bad Neuenahr-Ahrweiler

OJ S 66/2026 03/04/2026

Meddelande om upphandling eller koncession – standardsystem - Meddelande om ändring  
Byggentreprenader

### 1. Upphandlare

---

#### 1.1. Upphandlare

Officiellt namn: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

E-postadress: [1h1913atn@ag-bnaw.de](mailto:1h1913atn@ag-bnaw.de)

Köparens rättsliga status: Lokal myndighet

Den upphandlande myndighetens verksamhet: Allmän offentlig förvaltning

### 2. Förfarande

---

#### 2.1. Förfarande

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

Beskrivning: 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.

Förfarandets identifierare: 3a38d2b7-28d1-4d47-8d5b-1f2f26bc7d88

Intern identifierare: 221/24

Typ av förfarande: Konkurrenspräglad dialog

Förfarandets viktigaste kännetecken: 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. Föremålet för upphandlingen

Kontraktets art: Byggentreprenader

Huvudklassificering (cpv): 45212212 Anläggningsarbete för simbassäng

Ytterligare klassificering (cpv): 71220000 Arkitektonisk formgivning, 71320000 Byggtekniska konstruktionstjänster, 45331000 Installation av värme, ventilation och luftkonditionering, 79993000 Tjänster för servicesystem och drift av anläggning, 65100000 Vattendistribution och tillhörande tjänster, 70123000 Försäljning av fastigheter

##### 2.1.2. Leveransplats

Postadress: Felix-Rütten-Straße

Ort: Bad Neuenahr-Ahrweiler

Postnummer: 53474  
Del av land (NUTS): Ahrweiler (DEB12)  
Land: Tyskland

#### 2.1.4. Allmänna upplysningar

Kompletterande information: #Bekanntmachungs-ID: CXP4YK7M9QH# 1. Die Teilnahmeanträge sind mit den geforderten Erklärungen und Nachweisen innerhalb der Teilnahmefrist elektronisch - nur über das Bieterportal 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.

##### **Rättslig grund:**

Direktiv 2014/24/EU  
vob-a-eu -

#### 2.1.6. Uteslutningsgrunder

Källor till uteslutningsgrunder: Meddelande

Åsidosättande av skyldigheter som fastställts enligt nationella uteslutningsgrunder:

Deltagande i en kriminell organisation:

Terroristbrott eller brott med anknytning till terroristverksamhet:

Penningtvätt eller finansiering av terrorism:

Bedrägerier:

Korruption:

Barnarbete och andra former av människohandel:

Åsidosättande av skyldigheten att betala skatter: Erklaring des Bewerbers, dass er seiner Verpflichtung zur Zahlung von Steuern nachgekommen ist.

Åsidosättande av skyldigheten att betala sociala avgifter: Erklaring des Bewerbers, dass er seiner Verpflichtung zur Zahlung von Sozialversicherungsbeiträgen nachgekommen ist.

Åsidosättande av skyldigheter enligt miljölagstiftningen:

Åsidosättande av skyldigheter enligt sociallagstiftningen:

Åsidosättande av skyldigheter enligt arbetsrätten:

Insolvens:

Tvångsförvaltning:

Avbruten näringsverksamhet:

Situation som enligt nationell lagstiftning motsvarar konkurs:

Allvarligt fel i yrkesutövningen:

Avtal med andra ekonomiska aktörer med syfte att snedvrider konkurrensen:  
 Intressekonflikt på grund av deltagande i upphandlingsförfarandet:  
 Direkt eller indirekt deltagande i förberedelserna av detta upphandlingsförfarande:  
 Förtida uppsägning, skadestånd eller andra jämförbara sanktioner:  
 Har lämnat oriktiga uppgifter, har undanhållit information, kan inte förete de handlingar som krävs eller har tillägnat sig konfidentiell information om förfarandet:

## 5. Del (anbudsområde)

---

### 5.1. Del (anbudsområde): LOT-0001

Titel: Sanierung, Attraktivierung und Betrieb der Ahr-Therme Bad Neuenahr-Ahrweiler  
 Beskrivning: 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 (förderfinanziert 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.  
 Intern identifierare: 221/24

#### 5.1.1. Föremålet för upphandlingen

Kontraktets art: Byggentreprenader  
 Huvudklassificering (cpv): 45212212 Anläggningsarbete för simbassäng  
 Ytterligare klassificering (cpv): 71220000 Arkitektonisk formgivning, 71320000 Byggtekniska konstruktionstjänster, 45331000 Installation av värme, ventilation och luftkonditionering, 79993000 Tjänster för servicesystem och drift av anläggning, 65100000 Vattendistribution och tillhörande tjänster, 70123000 Försäljning av fastigheter

##### Optioner:

Beskrivning av alternativen: 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. Leveransplats

Postadress: Felix-Rütten-Straße  
 Ort: Bad Neuenahr-Ahrweiler  
 Postnummer: 53474  
 Del av land (NUTS): Ahrweiler (DEB12)  
 Land: Tyskland

#### 5.1.3. Uppskattad löptid

Startdatum: 01/12/2026  
 Slutdatum för varaktighet: 31/12/2051

#### 5.1.6. Allmänna upplysningar

##### Reserverad upphandling:

Deltagande är inte reserverat.

Namn på och yrkeskvalifikationer för den personal som ska utföra kontraktet måste anges:  
 Ska anges i ansökan om att få delta

Upphandlingsprojekt som inte finansieras med EU-medel

Upphandlingen omfattas av Världshandelsorganisationens avtal om offentlig upphandling, GPA : ja

Upphandlingen är också lämplig för små och medelstora företag: ja

Kompletterande information: #Besonders auch geeignet für:freelance#, #Besonders auch geeignet für:selbst#, #Besonders auch geeignet für:other-sme#

#### **5.1.7. Strategisk upphandling**

Syftet med strategisk upphandling: Det tas inte hänsyn till miljö, sociala aspekter eller innovation i upphandlingen

#### **5.1.9. Urvalskriterier**

Källor till urvalskriterier: Meddelande

Kriterium: Andel underentreprenad

Beskrivning av urvalskriterium: 1. Erklaring, 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.

Kriterium: Genomsnittlig årlig arbetskraft

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

Kriterium: Referenser på angivna tjänster

Beskrivning av urvalskriterium: 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.

Kriterium: Generell årlig omsättning

Beskrivning av urvalskriterium: Erklaring über den Gesamtumsatz des Bewerbers in den letzten 3 Geschäftsjahren (§ 122 Abs. 2 Nr. 2 GWB).

Kriterium: Andra ekonomiska eller finansiella krav

Beskrivning av urvalskriterium: (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.

Kriterium: Andra ekonomiska eller finansiella krav

Beskrivning av urvalskriterium: 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.

Kriterium: Professionell riskindemniseringsförsäkring

Beskrivning av urvalskriterium: 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.

Kriterium: Specifik årlig omsättning

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

Kriterium: Registrering i ett handelsregister

Beskrivning av urvalskriterium: Ist der Bewerber eine juristische Person, hat er mit seinem Teilnahmeantrag einen Handelsregistrauszug oder einen den Rechtsvorschriften seines Heimatstaates entsprechenden Nachweis vorzulegen.

Kriterium: Referenser på angivna tjänster

Beskrivning av urvalskriterium: 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.

Kriterierna kommer att användas för att välja anbudssökande som bjuds in att delta i det andra steget i förfarandet

Viktning (procentandel, exakt): 15,00

Kriterium: Andra ekonomiska eller finansiella krav

Beskrivning av urvalskriterium: 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.  
Kriterierna kommer att användas för att välja anbudssökande som bjuds in att delta i det andra steget i förfarandet  
Viktning (procentandel, exakt): 15,00

Kriterium: Referenser på angivna tjänster  
Beskrivning av urvalskriterium: 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.  
Kriterierna kommer att användas för att välja anbudssökande som bjuds in att delta i det andra steget i förfarandet  
Viktning (procentandel, exakt): 15,00

Kriterium: Referenser på angivna tjänster  
Beskrivning av urvalskriterium: 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.  
Kriterierna kommer att användas för att välja anbudssökande som bjuds in att delta i det andra steget i förfarandet  
Viktning (procentandel, exakt): 15,00

Kriterium: Andra ekonomiska eller finansiella krav  
Beskrivning av urvalskriterium: 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.  
Kriterierna kommer att användas för att välja anbudssökande som bjuds in att delta i det andra steget i förfarandet  
Viktning (procentandel, exakt): 20,00

Kriterium: Andra ekonomiska eller finansiella krav  
Beskrivning av urvalskriterium: 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.  
Kriterierna kommer att användas för att välja anbudssökande som bjuds in att delta i det andra steget i förfarandet  
Viktning (procentandel, exakt): 20,00

### **Information om det andra steget i ett förfarande med två steg:**

Minsta antalet anbudssökande som inbjuds att delta i andra steget i förfarandet: 3

Högsta antalet anbudssökande som inbjuds att delta i andra steget i förfarandet: 5

Förfarandet kommer att äga rum i på varandra följande steg. I varje steg kan några deltagare komma att uteslutas

#### **5.1.10. Tilldelningskriterier**

##### **Kriterium:**

Typ: Kvalitet

Namn: Haptkriterium A - Arkitektonische und funktionale Gesamtqualität

Beskrivning: 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).

Kategori av tilldelningskriteriet vikt: Viktning (poängtal, exakt)

Sifferangivelse för tilldelningskriterium: 200

##### **Kriterium:**

Typ: Kvalitet

Namn: Haptkriterium B - Qualität und Plausibilität des Betriebskonzepts

Beskrivning: 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.

Kategori av tilldelningskriteriet vikt: Viktning (poängtal, exakt)

Sifferangivelse för tilldelningskriterium: 200

##### **Kriterium:**

Typ: Kvalitet

Namn: Hauptkriterium C - Wirtschaftliches Gesamtangebot

Beskrivning: 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 m<sup>3</sup> 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. Punkte = (niedrigster angebotener Zuschuss / angebotener Zuschuss) × 90 Bei einem Zuschussbedarf von 0 EUR wird die volle Punktzahl vergeben.

Kategori av tilldelningskriteriet vikt: Viktning (poängtal, exakt)

Sifferangivelse för tilldelningskriterium: 400

**Kriterium:**

Typ: Kvalitet

Namn: Hauptkriterium D - Akzeptanz der Vertragsentwürfe

Beskrivning: (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.

Kategori av tilldelningskriteriet vikt: Viktning (poängtal, exakt)

Sifferangivelse för tilldelningskriterium: 100

**Kriterium:**

Typ: Kvalitet

Namn: Hauptkriterium E - Hotelgrundstück-Anzahl der Betten

Beskrivning: 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

Kategori av tilldelningskriteriet vikt: Viktning (poängtal, exakt)

Sifferangivelse för tilldelningskriterium: 50

**Kriterium:**

Typ: Pris

Namn: Huvudkriterium F - Köppris

Beskrivning: Beträffande projektbeskrivning kommer försäljningen av hotellfastigheten att beskrivas, så att erbjudanden, som inte erbjuds, ändå värderas. Inom ramen för värderingen får ett sådant erbjudande beträffande huvudkriteriet F inga poäng. Inga poäng får ett erbjudande beträffande huvudkriteriet F, som även om försäljningen av hotellfastigheten erbjuds, men den erbjudna köpprisen inte överstiger beloppet av 480. Euro/meterkvadrat ligger (Minstaköppris). Erbjudanden, som kan omfatta försäljningen av hotellfastigheten beträffande den erbjudna köpprisen max. 50 poäng behåller. 7.1

Betyllningsföremål är den köppris per meterkvadrat, som en anbudsgivare inom ramen för köpet förpliktats anbudsgöra. Betyllningen görs enligt kvotmodell: - Det erbjudande med den högsta köpprisen, som överstiger ett belopp av 480 meterkvadrat, får den fulla poängsumman av 50 poäng. - Alla andra erbjudanden kommer att betyllas proportionellt i förhållande till detta erbjudande betyllas. Poäng = (erbjudna köppris, som överstiger ett belopp av 480 EUR meterkvadrat / högsta erbjudna köppris, som överstiger ett belopp av 480 EUR per meterkvadrat) × 50

Kategori av tilldelningskriteriet vikt: Viktning (poängtal, exakt)

Sifferangivelse för tilldelningskriterium: 50

**5.1.11. Upphandlingsdokument**

Språk som upphandlingsdokumenten är officiellt tillgängliga på: tyska

Adress till upphandlingsdokumenten: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YK7M9QH/documents>

**Ad hoc-kommunikationskanal:**

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

**5.1.12. Upphandlingsvillkor**

**Villkor för inlämning:**

Elektronisk inlämning: Krävs

Adress för inlämning: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YK7M9QH>

De språk som kan användas i anbud eller anbudsansökningarna: tyska

Elektronisk katalog: Ej tillåten

Alternativa anbud: Ej tillåten

Anbudsgivare får lämna in fler än ett anbud: Ej tillåten

Tidsfrist för mottagande av anbudsansökningar: 06/05/2026 10:00:00 (UTC+02:00)

Östeuropeisk tid / centraleuropeisk sommartid

**Information som kan kompletteras efter det att inlämningsfristen har löpt ut:**

All saknad information om leverantören kan kompletteras efter det att inlämningsfristen har löpt ut.

Kompletterande information: Den uppdragsgivaren behåller sig för, om detta på grund av ett tillräckligt konkurrenskrav är nödvändigt, saknade ofullständiga eller felaktiga underlag efterfråga, så långt detta är rättsligt tillåtet, särskilt i enlighet med § 16a EU VOB/A.

**Kontraktsvillkor:**

Kontraktet måste genomföras inom ramen för program för skyddad anställning: Nej

Elektronisk fakturering: Tillåten

Elektronisk beställning kommer att användas: nej

Elektronisk betalning kommer att användas: nej

### 5.1.15. Metoder

#### **Ramavtal:**

Upphandlingen avser inte ett ramavtal

#### **Information om det dynamiska inköpssystemet:**

Upphandlingen avser inte ett dynamiskt inköpssystem

### 5.1.16. Kompletterande information, medling och prövning

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

Information om tidsfrist för prövning: 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

Organisation som ger kompletterande information om upphandlingsförfarandet: Webeler Rechtsanwälte

Organisation som mottar anbudsansökningar: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

## 8. Organisationer

---

### 8.1. ORG-0001

Officiellt namn: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Registreringsnummer: 071310007007-001-84

Postadress: Hauptstraße 116

Ort: Bad Neuenahr-Ahrweiler

Postnummer: 53474

Del av land (NUTS): Ahrweiler (DEB12)

Land: Tyskland

E-postadress: [1h1913atn@ag-bnaw.de](mailto:1h1913atn@ag-bnaw.de)

Tfn: +49 2641 9058222

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

#### **Den här organisationens roller:**

Upphandlare

Organisation som mottar anbudsansökningar

### 8.1. ORG-0002

Officiellt namn: Webeler Rechtsanwälte

Registreringsnummer: DE203132968

Postadress: Löhrstraße 99

Ort: Koblenz

Postnummer: 56068

Del av land (NUTS): Koblenz, Kreisfreie Stadt (DEB11)

Land: Tyskland

E-postadress: [t.frank@webeler-rechtsanwaelte.de](mailto:t.frank@webeler-rechtsanwaelte.de)

Tfn: +49 261988662-0

Fax: +49 261988662-20

Webbadress: <http://www.webeler-rechtsanwaelte.de>

**Den här organisationens roller:**

Upphandlingstjänsteleverantör

Organisation som ger kompletterande information om upphandlingsförfarandet

**8.1. ORG-0003**

Officiellt namn: Vergabekammer Rheinland-Pfalz Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau

Registreringsnummer: DE355604198

Postadress: Stiftstraße 9

Ort: Mainz

Postnummer: 55116

Del av land (NUTS): Mainz, Kreisfreie Stadt (DEB35)

Land: Tyskland

E-postadress: [vergabekammer.rlp@mwwlvw.rlp.de](mailto:vergabekammer.rlp@mwwlvw.rlp.de)

Tfn: +49 613116-5240

Fax: +49 613116-2113

**Den här organisationens roller:**

Prövningsorganisation

**8.1. ORG-0004**

Officiellt namn: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Registreringsnummer: 0204:994-DOEVD-83

Ort: Bonn

Postnummer: 53119

Del av land (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Land: Tyskland

E-postadress: [noreply.esender\\_hub@bescha.bund.de](mailto:noreply.esender_hub@bescha.bund.de)

Tfn: +49228996100

**Den här organisationens roller:**

TED eSender

## 10. Ändring

---

Version av det föregående meddelandet som ska ändras

:

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

Huvudskälet till ändringen

:

Information uppdaterad

**10.1. Ändring**

Identifierare för avsnitt: PROCEDURE

Beskrivning av ändringar: Auftraggeber - Email: anstatt: [Kambiz.Bardjasteh@ag-bnaw.de](mailto:Kambiz.Bardjasteh@ag-bnaw.de)

muss es heißen: [1h1913atn@ag-bnaw.de](mailto:1h1913atn@ag-bnaw.de)

## Information om meddelandet

---

Identifierare/version för meddelandet: 32375ca9-af8f-4b51-8b2b-8b73896684d3 - 01

Formulärtyp: Konkurrensutsättning

Meddelandetyp: Meddelande om upphandling eller koncession – standardsystem

Meddelandets undertyp: 16

Avsändningsdatum för meddelandet: 02/04/2026 14:38:57 (UTC+02:00) Östeuropeisk tid /  
centraleuropeisk sommartid

Språk som det här meddelandet finns officiellt tillgängligt på: tyska

Meddelandets publiceringsnummer: 232769-2026

EUT S-nummer: 66/2026

Publiceringsdatum: 03/04/2026