

# BEWERTUNGSVORSCHLAG HALLEN- UND WELLNESSBAD SINSHEIM

CB RICHARD ELLIS



**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS







# **BEWERTUNGSVORSCHLAG HALLEN- UND WELLNESSBAD SINSHEIM**

**AUFTRAGGEBER:**                      **Stadt Sinsheim**  
**Wilhelmstraße 14 – 16**  
**74889 Sinsheim**  
**Stand: 26. Januar 2010**

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

CB Richard Ellis GmbH  
Augustenstraße 7  
70178 Stuttgart





# Inhaltsverzeichnis

---

## Inhaltsverzeichnis

1	WIRTSCHAFTLICHKEIT .....	12
1.1	Jährlicher Zuschussbedarf .....	12
1.2	Risiken .....	21
1.2.1	Plausibilität des Betriebskonzepts .....	21
1.2.2	Eigenkapitalquote .....	30
1.2.3	Anteil Kapitaldienst am jährlichen Zuschussbedarf.....	31
2	QUALITÄT .....	32
2.1	Qualität der planerischen Maßnahmen.....	32
2.1.1	Funktionale Nutzbarkeit .....	32
2.1.2	Architektonische Qualität .....	36
2.1.3	Städtebauliche Qualität .....	39
2.2	Qualität des Betriebskonzepts .....	42
2.3	Qualität der baulichen Maßnahmen.....	45
3	QUANTITÄT .....	46
3.1	Umfang der baulichen Leistungen .....	46
3.2	Vielseitigkeit (Umfang) des Betriebskonzepts .....	48





## Vorbemerkung

---

### Vorbemerkungen

Der folgende Bewertungsvorschlag basiert auf der Vergabeunterlage zum laufenden Verhandlungsverfahren mit der Nummer 2009 / S 120-174883. Das Verfahren unter der o. g. Nummer wurde am 26.06.2009 im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht.

Gegenstand der Vergabe ist die Planung und Errichtung eines Hallenbades mit optionalem Wellness-, Sauna-, Gesundheits- und/oder Therapiebereich sowie der Abschluss eines Betriebsführungsvertrages.

Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens waren drei Teilnehmer aufgefordert, ein verbindliches Angebot für das geplante Vorhaben abzugeben. Dieser Aufforderung kamen alle drei Bieter bis zum 08.10.2009, 12 Uhr fristgerecht nach<sup>1</sup>. Die eingereichten Angebote erfüllen zudem die gemäß Vergabeunterlage vom 27.07.2009 gesetzten formalen Vorgaben.

Auf der Grundlage der eingereichten Angebote wurde am 26.11.2009 unter Berücksichtigung der drei beteiligten Bieter die 1. Verhandlungsrunde durchgeführt. Die jeweiligen Verhandlungsgespräche wurden in erster Linie zur Aufklärung der Angebotsinhalte genutzt. Die 2. Verhandlungsrunde erfolgte am 17.12.2009 (ebenfalls unter Berücksichtigung der drei beteiligten Bieter).

Grundlage des vorliegenden Bewertungsvorschlags bilden die am 27.07.2009 vorgelegten Angebote sowie die zur Vor- und Nachbereitung der Verhandlungsgespräche durch die Bieter vorgelegten Unterlagen. Soweit nachfolgend nicht explizit auf eine abweichende Datenquelle hingewiesen ist, sind für den Bewertungsvorschlag folgende Angebotsstände maßgeblich:

- Bieter 1938: Angebotsunterlagen, Stand: 10.12.2009  
(wurden zur Vorbereitung des 2. Verhandlungsgesprächs vorgelegt)
- Bieter 9467: Angebotsunterlagen, Stand: 19.01.2010, Stufe Ia  
(wurden zur Nachbereitung des 2. Verhandlungsgesprächs vorgelegt)
- Bieter 9672: Angebotsunterlagen zur Nachbereitung des 2. Verhandlungsgesprächs, Stand: 06.01.2010

---

<sup>1</sup> Fristverlängerung berücksichtigt.



# Gesamtbewertung

---

## Gesamtbewertung

Gemäß Ziffer 1.3.9 der Vergabeunterlage wird der Auftraggeber den Zuschlag nach der Gesamtbewertung der eingegangenen Angebote auf Basis der folgenden Kriterien mit den angegebenen Gewichtungen erteilen:

<b>1. Wirtschaftlichkeit</b>	<b>44 %</b>
1.1 Jährlicher Zuschussbedarf	20 %
1.2 Risiken	( $\Sigma$ = 24 %)
1.2.1 Plausibilität des Betriebskonzepts	14 %
1.2.2 Eigenkapitalquote	6 %
1.2.3 Anteil Kapitaldienst am jährlichen Zuschussbedarf	4 %
<b>2. Qualität</b>	<b>36 %</b>
2.1 Qualität der planerischen Maßnahmen	( $\Sigma$ = 21 %)
2.2.1 Funktionale Nutzbarkeit	8 %
2.2.2 Architektonische Qualität	8 %
2.2.3 Städtebauliche Qualität	5 %
2.2 Qualität des Betriebkonzepts	10 %
2.3 Qualität der baulichen Maßnahmen	5 %
<b>3. Quantität</b>	<b>20 %</b>
3.1 Umfang der baulichen Leistungen	12 %
3.2 Vielseitigkeit (Umfang) des Betriebskonzepts	8 %



# Gesamtbewertung

## Gesamtbewertung

	<b>Gewichtung</b>	<b>Bieter 1938</b>	<b>Bieter 9467</b>	<b>Bieter 9672</b>
		erreichte Punkte von max. 100 Pkt.	erreichte Punkte von max. 100 Pkt.	erreichte Punkte von max. 100 Pkt.
		$\times$ Gewichtung =	$\times$ Gewichtung =	$\times$ Gewichtung =
<b>1. Wirtschaftlichkeit</b>	<b>? = 44%</b>	<b>37,2 Pkt.</b>	<b>8,7 Pkt.</b>	<b>25,2 Pkt.</b>
1.1 Jährlicher Zuschussbedarf	20%	100,0 Pkt.	0,0 Pkt.	63,8 Pkt.
1.2 Risiko	? = 24%	17,2 Pkt.	8,7 Pkt.	12,4 Pkt.
1.2.1 Plausibilität des Betriebskonzepts	14%	80,0 Pkt.	60,0 Pkt.	85,0 Pkt.
1.2.2 Eigenkapitalquote	6%	100,0 Pkt.	5,7 Pkt.	8,8 Pkt.
1.2.1 Anteil Kapitaldienst am jährlichen Zuschussbedarf	4%	0,0 Pkt.	0,0 Pkt.	0,0 Pkt.
<b>2. Qualität</b>	<b>? = 36%</b>	<b>33,2 Pkt.</b>	<b>29,6 Pkt.</b>	<b>33,6 Pkt.</b>
2.1 Qualität der planerischen Maßnahme	? = 21%	19,2 Pkt.	15,1 Pkt.	21,6 Pkt.
2.1.1 Funktionale Nutzbarkeit	8%	80,0 Pkt.	70,0 Pkt.	95,0 Pkt.
2.1.2 Architektonische Qualität	8%	85,0 Pkt.	70,0 Pkt.	100,0 Pkt.
2.1.3 Städtebauliche Qualität	6%	100,0 Pkt.	65,0 Pkt.	100,0 Pkt.
2.2 Qualität des Betriebskonzeptes	10%	90,0 Pkt.	95,0 Pkt.	70,0 Pkt.
2.3 Qualität der baulichen Maßnahmen	5%	100,0 Pkt.	100,0 Pkt.	100,0 Pkt.
<b>3. Quantität</b>	<b>? = 20%</b>	<b>19,0 Pkt.</b>	<b>17,6 Pkt.</b>	<b>13,6 Pkt.</b>
3.1 Umfang der baulichen Leistungen	12%	95,0 Pkt.	80,0 Pkt.	70,0 Pkt.
3.2 Vielseitigkeit (Umfang) des Betriebskonzepts	8%	95,0 Pkt.	100,0 Pkt.	65,0 Pkt.
<b>GESAMT</b>	<b>? = 100%</b>	<b>89,4 Pkt.</b>	<b>55,9 Pkt.</b>	<b>72,4 Pkt.</b>



## Gesamtbewertung

---

### **Bieter 1938**

Die verhältnismäßig geringen Investitionskosten sowie insbesondere eine sehr hohe Eigenkapitalbeteiligung führen zu einem sehr guten Bewertungsergebnis des Zuschlagkriteriums „Wirtschaftlichkeit“. Hinsichtlich der Angebotsvielfalt sowie der Qualität der vorgesehenen Angebote ist das Betriebskonzept sehr positiv zu bewerten. Damit stellt sich das Betriebskonzept auch in wirtschaftlicher Hinsicht plausibel dar (Alleinstellungsmerkmale vorhanden), wenngleich das seitens des Bieters angesetzte Marktpotenzial einem gewissen Absatzrisiko unterliegt. Die Auswertung der Wirtschaftlichkeitsprognose zeigt jedoch, dass umfangreiche Reserven zur Anpassung an veränderte Marktbedingungen vorhanden sind. Hinsichtlich der planerischen Qualität ist das Angebot insgesamt positiv zu bewerten.

### **Bieter 9467**

Die Höhe der Investitionskosten sowie die sehr geringe Eigenkapitalbeteiligung führt zu einem sehr geringen Bewertungsergebnis des Zuschlagkriteriums „Wirtschaftlichkeit“. Hinsichtlich der Angebotsvielfalt sowie der Qualität der vorgesehenen Angebote ist das Betriebskonzept sehr positiv zu bewerten. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten besteht jedoch aufgrund der fehlenden Alleinstellungsmerkmale ein hohes Absatzrisiko, sodass hinsichtlich der Plausibilität des Betriebskonzepts nur ein entsprechend geringes Bewertungsergebnis erzielt werden kann. Hinsichtlich der planerischen Qualität weist das Angebot deutliche Defizite auf, die in der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen sind.

### **Bieter 9672**

Die sehr niedrigen Investitionskosten tragen aufgrund der sehr geringen Eigenkapitalbeteiligung im Ergebnis nur begrenzt zu einer positiven Bewertung der Wirtschaftlichkeit bei. Das Betriebskonzept zeigt mit dem umfangreichen und hochwertigen Saunaangebot eine klare Zielgruppenorientierung. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten stellt sich das Angebot damit plausibel dar und weist ein verhältnismäßig geringes Absatzrisiko auf. Hinsichtlich der qualitativen und quantitativen Bewertung des Betriebskonzepts können aufgrund der geringen Angebotsvielfalt (kein Thermen- oder Freizeitbadbereich) nur



## Gesamtbewertung

---

vergleichsweise geringe Bewertungsergebnisse erzielt werden. Hinsichtlich der planerischen Qualität stellt sich das Angebot sehr positiv dar.



# Wirtschaftlichkeit

---

## 1 Wirtschaftlichkeit

### 1.1 Jährlicher Zuschussbedarf

Die Bewertung des jährlichen Zuschussbedarfs erfolgt mit Hinweis auf Ziffer 1.3.9 der Vergabeunterlagen anhand des Gesamtbarwerts aller vom Bieter geforderten Entgelte. Der jährliche Zuschussbedarf umfasst dabei alle Kosten, wie z. B. das eventuelle Betriebsdefizit (Personalkosten, Energie- und Medienversorgung, Wareneinsatz, kaufmännische Betriebskosten, Fremdleistungen, usw.) abzüglich der Erlöse, etwaiger Gutschriften und Rückerstattungen sowie der Aufwendungen für die Instandhaltung und Attraktivierung, den Kapitaldienst zur Finanzierung der Planungs- und Baukosten inkl. aller Nebenkosten und alle sonstigen Kosten.

Die Vergabestelle wird in der Angebotsauswertung alle jährlichen Entgelte mit den in der Preistabelle ausgewiesenen Preisindizes fortschreiben. Anschließend erfolgt die Ermittlung der jeweiligen Barwerte anhand eines Diskontierungszinssatzes von 4,50 % zum 01.01.2010. Vereinfachend werden für die Barwertberechnung die Fälligkeit aller Jahresentgelte jeweils zur Jahresmitte angenommen. Der Gesamtbarwert ergibt sich aus der Summe aller jahresbezogenen Einzelbarwerte.

Die errechneten Gesamtbarwerte aller Angebote werden wie folgt miteinander verglichen: Das Angebot mit dem geringsten Gesamtbarwert erhält die volle Punktzahl (100 Punkte). Eine Abweichung des Gesamtbarwerts eines Angebots von + 50 % oder mehr gegenüber dem geringsten Gesamtbarwert wird mit 0 Punkten bewertet. Alle anderen Abweichungen (zwischen + 1 % und + 50 %) vom geringsten Gesamtbarwert werden linear zwischen 100 und 0 Punkten interpoliert.

#### **Kapitaldienst zur Finanzierung der Planungs- und Baukosten**

(inkl. aller Nebenkosten und aller sonstigen Kosten)

Da die Finanzierung keinen Bestandteil der ausgeschriebenen Leistung darstellt und ein verbindliches Finanzierungsangebot gemeinsam mit dem zu beauftragenden Bieter auf der Grundlage eines abschließend verhandelten Angebotes eingeholt werden soll, muss die Ermittlung des zur Finanzierung der Planungs- und Baukosten erforderlichen Kapitaldienstes für alle Angebote auf der Grundlage einheitlicher Finanzierungsbedingungen erfolgen. Vor die-



## Wirtschaftlichkeit

---

sem Hintergrund kann der durch den Auftraggeber abzusichernde Finanzierungsanteil bereits als anteiliger Barwert des zur Finanzierung der Planungs- und Baukosten erforderlichen Kapitaldienstes angesetzt werden. Hierzu wird unterstellt, dass der Finanzierungszinssatz dem zur Ermittlung des Barwertes anzusetzenden Diskontierungszinssatzes (4,50 %) entspricht. Darüber hinaus werden die durch den Auftraggeber ggf. zusätzlich zu tragenden Zwischenfinanzierungskosten vernachlässigt. Dem Gleichbehandlungsgrundsatz aller Bieter wird damit Rechnung getragen.

### BIETER 1938

Vgl. „3. Finanzierung“

Gem. der dargestellten Finanzierungsmodelle (A bis C) teilt sich die Gesamtinvestition wie folgt auf:

€ 28.000.000,-- Gesamtinvestition  
- € 5.000.000,-- Eigenanteil Bieter  
- € 3.000.000,-- Persönliche Bürgschaft Bieter  
€ 20.000.000,-- Finanzierungsbedarf

Da in der seitens des Bieters angegebenen Gesamtinvestitionssumme bereits die Kosten der Zwischenfinanzierung berücksichtigt sind, werden diese (€ 1.000.000,--) zum Abzug gebracht (Gleichbehandlungsgrundsatz). Zur Bewertung des jährlichen Zuschussbedarfs ist daher ein Finanzierungsanteil des Auftraggebers i. H. v. € 19.000.000,-- anzusetzen.

### BIETER 9467

Vgl. „Investitionsplan“ (Stufe Ia)

Gem. des dargestellten Investitionsplans teilt sich die Gesamtinvestition wie folgt auf:

€ 35.269.164,-- Gesamtinvestition (ohne Zwischenfinanzierung)  
- € 500.000,-- Eigenanteil Bieter (Kommanditkapital PG)  
€ 34.769.164,-- Finanzierungsbedarf

Zur Bewertung des jährlichen Zuschussbedarfs ist daher ein Finanzierungsanteil des Auftraggebers i. H. v. € 34.769.164,-- anzusetzen.



## Wirtschaftlichkeit

---

### BIETER 9672

Vgl. „1.6 Herstellungskosten und 3.2 Endfinanzierung“

In der seitens des Bieters angegebenen Gesamtinvestitionssumme (€ 22.184.000,--) sind bereits die Kosten der Zwischenfinanzierung (€ 1.291.605,--) berücksichtigt; diese werden aus Gründen der Vergleichbarkeit zum Abzug gebracht. Zur Bewertung des jährlichen Zuschussbedarfs ist daher ein Finanzierungsanteil des Auftraggebers i. H. v. € 20.892.395,-- anzusetzen.

### **Betriebskostenzuschuss**

(Ausgleich evtl. Betriebskostendefizit)

Als Betriebskostenzuschuss werden im Sinne der ausgeschriebenen Leistung ausschließlich Kosten angesetzt, die dem Ausgleich eines evtl. operativen Betriebsdefizits (Personalkosten, Energie- und Medienversorgung, Wareneinsatz, kaufmännische Betriebskosten, Fremdleistungen, usw.) dienen. In keinem der vorliegenden Angebote ist ein entsprechender Betriebskostenzuschuss vorgesehen.

### **Aufwendungen für die Instandhaltung und Attraktivierung**

(Treuhandkonto)

Die barwertigen Aufwendungen zur Instandhaltung und Attraktivierung (nur Auftraggeberanteil) wurden auf der Grundlage der bieterseitigen Angaben (1. Betriebsjahr und vorgesehene Indexierung für die Folgejahre) sowie der o. g. Diskontierung in einer Nebenrechnung ermittelt. Der ermittelte Barwert bezieht sich auf den Zeitpunkt des Betriebsbeginns (Baderöffnung). Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die erste Rate ebenfalls zum Zeitpunkt der Baderöffnung fällig wird (vorschüssige Zahlungen).

### BIETER 1938

Vgl. „4. Jährlicher Zuschussbedarf“

Gem. Angabe des Bieters sollen die zu bildenden Rücklagen (Treuhandkonto für Instandhaltung und Attraktivierung) ausschließlich dem Hallenbad dienen. Diese sind für das 1. Betriebsjahr summarisch mit € 20.000,-- p. a. ausgewiesen. Die Indexierung soll auf der Grundlage eines Mischindexes erfolgen, der



## Wirtschaftlichkeit

---

sich zu 70 % aus dem Energiepreisindex und zu 30 % aus dem Lebenshaltungskostenindex (entspricht dem Verbraucherpreisindex) des Statistischen Bundesamts zusammensetzt.

Die o. g. Indizes werden auf der Grundlage der durch das Statistische Bundesamt veröffentlichten Daten für die Jahre 2000 - 2009 angesetzt (10-Jahres-Durchschnitt auf Grundlage der jeweiligen Veränderung zum Vorjahr):

Verbraucherpreisindex (VPI) = 1,6 % p.a.

Energiepreisindex (Strom, Gas und andere Brennstoffe) = 6,1 % p.a.

### BIETER 9467

Vgl. „Wirtschaftlichkeitsvorschau für die ersten 25 Jahre“

Die Aufwendungen zur Instandhaltung und Attraktivierung (Treuhandkonten AG) wurden gem. der durch den Bieter für das jeweilige Betriebsjahr ausgewiesenen Beträge angesetzt.

### BIETER 9672

Vgl. „2.3.2 Erfolgsabhängige Pacht / Rücklagenkonto“

Der Bieter sieht in seinem Angebot vor, dass die Rücklagenbildung für Instandhaltung und Attraktivierung (Treuhandkonto) als Anteil aus der vorgesehenen erfolgsabhängigen Pachtzahlung erfolgen soll. Da dieser Vorschlag nicht den Rahmenbedingungen der Vergabeunterlagen entspricht, wird zur Bewertung unterstellt, dass der Auftraggeber einen Betrag in entsprechender Höhe (€ 57.500,- für das 1. Betriebsjahr) – unabhängig von einer evtl. Erfolgsbeteiligung – auf das bzw. die Treuhandkonten einzahlt. Die vorgesehene Erfolgsbeteiligung wird somit in voller Höhe als Rückvergütung angesetzt und entsprechend bewertet (vgl. nachfolgenden Unterpunkt).

Da seitens des Bieters keine Angaben zur Indexierung der zu bildenden Rücklagen vorliegen, wird im Sinne der Vergleichbarkeit der Angebote der Baupreisindex (gewerbliche Betriebsgebäude) auf Grundlage der durch das Statistische Bundesamt veröffentlichten Daten für die Jahre 2000 – 2009 (10-Jahres-Durchschnitt auf Grundlage der jeweiligen Veränderung zum Vorjahr) angesetzt:

Baupreisindex (gewerbliche Betriebsgebäude) = 1,7 % p.a.



## Wirtschaftlichkeit

---

### Gutschriften und Rückerstattungen

Die seitens der Bieter vorgesehenen Gutschriften und Rückerstattungen an den Auftraggeber (Pachtzahlungen und Bonus- bzw. Ergebnisbeteiligungen) werden aufgrund der bestehenden Risiken (Eintrittswahrscheinlichkeit) mit einer entsprechenden Gewichtung berücksichtigt. Zur Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit wird auf Ziffer 1.2.1 „Plausibilität des Betriebskonzepts“ hingewiesen.

Soweit seitens der Bieter betriebsjahresspezifische Werte angegeben wurden, wird das 3. Betriebsjahr zugrunde gelegt (vgl. auch Anmerkungen zu Ziffer 1.2.1).

#### BIETER 1938

Vgl. „3. Finanzierung“

Geldwerter Vorteil AG:

Aus Gründen der Vergleichbarkeit sind die seitens des Bieters für den "Busbetrieb" kalkulierten Kosten als "geldwerter Vorteil" zu bewerten und daher entsprechend einer monetären Ergebnisbeteiligung als Gutschriften bzw. Rückerstattungen an den AG zum Ansatz zu bringen.

Bonus I-III:

Unter Berücksichtigung des hohen Absatzrisikos sowie der deutlich zu hoch angesetzten Besucherzahlen im Saunabereich (vgl. Ziffer 1.2.1, Absatzpotenzial) werden für den Bewertungsansatz 620.000 Bes. p. a. angesetzt. Der Bonus III kommt für die Bewertung daher nur anteilig zum Ansatz.

#### BIETER 9467

Vgl. „Wirtschaftlichkeitsvorschau für die ersten 25 Jahre“.

Bonus I-III:

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Absatzrisikos (vgl. Ziffer 1.2.1, Absatzpotenzial) werden für den Bewertungsansatz 300.000 Bes. p. a. angesetzt. Der Bonus III wird für die Bewertung daher nicht zum Ansatz gebracht.

Bonus IV:



## Wirtschaftlichkeit

---

Da zur Auszahlung des Bonus IV lediglich 10.000 Sportbadbesucher p. a. erforderlich sind, kann dieser für die Bewertung in voller Höhe (100 %) zum Ansatz gebracht werden.

Bonus V:

Hinsichtlich der Auszahlung des Bonus V (Umsatzbeteiligung Kangalbereich) wird mit Hinweis auf die Ausführungen unter Ziffer 1.2.1 (Absatzpotenzial) ein sehr hohes Absatzrisiko unterstellt. Daher wird die seitens des Bieters kalkulierte Ergebnisbeteiligung nur mit 50 % zum Ansatz gebracht.

### BIETER 9672

Vgl. „2.3.2 Erfolgsabhängige Pacht / Rücklagenkonto“

Fixpacht:

Da die Auszahlung der Fixpacht an keine Bedingungen gebunden ist und sich das Betriebskonzept plausibel darstellt, kann diese für die Bewertung in voller Höhe (100 %) zum Ansatz gebracht werden.

Ergebnisbeteiligung:

Aufgrund der verhältnismäßig hoch kalkulierten Besucherumsätze ( $\emptyset = 23,72 \text{ €/Bes.}$ ) wird die seitens des Bieters kalkulierte Ergebnisbeteiligung nur mit 70 % zum Ansatz gebracht.



## Wirtschaftlichkeit

<b>Gutschriften und Rückerstattungen</b>				
zu: 1.1 Jährlicher Zuschussbedarf				
<b>Bieter 1938</b>				
	<b>Bieteransatz</b>			<b>Bewertungsansatz</b>
Besucherprognose	820.000 Bes. p.a.			620.000 Bes. p.a.
Geldwerter Vorteil AG	Busbetrieb AN			100%
Bonus I *	> 450.000 Bes. p.a.	162.000 €		> 450.000 Bes. p.a.
Bonus II *	> 500.000 Bes. p.a.	50.000 €		1,00 €/Bes.
Bonus III *	> 600.000 Bes. p.a.	200.000 €		2,00 €/Bes.
Bonus IV **		660.000 €		3,00 €/Bes.
<b>Summe</b>		<b>1.072.000 €</b>		<b>472.000 €</b>
<b>Bieter 9467</b>				
	<b>Bieteransatz</b>			<b>Bewertungsansatz</b>
Besucherprognose *	401.788 Bes. p.a.			300.000 Bes. p.a.
Grundpacht	-	60.000 €		100%
Bonus I *	> 150.000 Bes. p.a.	75.000 €		> 150.000 Bes. p.a.
Bonus II *	> 225.000 Bes. p.a.	225.000 €		3,00 €/Bes.
Bonus III *	> 300.000 Bes. p.a.	508.940 €		5,00 €/Bes.
Bonus IV **	bis 10.000 Bes. p.a.	26.167 €		100%
Bonus V	25% Umsatzbeteiligung Kangalbereich	234.250 €		50%
<b>Summe</b>		<b>1.129.357 €</b>		<b>503.292 €</b>
* ohne Sportbad				
** nur Sportbad				
<b>Bieter 9672</b>				
	<b>Bieteransatz</b>			<b>Bewertungsansatz</b>
Fixpacht		400.000 €		100%
Ergebnisbeteiligung *		115.000 €		70%
<b>Summe</b>		<b>515.000 €</b>		<b>480.500 €</b>
* entspricht 50 % des gem. Wirtschaftlichkeitsprognose des Bieters ausgewiesenen "operativen Betriebsergebnisses" (DB I abzgl. Fixpacht)				

Da seitens der Bieter keine Angaben zur Indexierung der vorgesehenen Gutschriften und Rückerstattungen vorliegen, wird diese zur Ermittlung des anteiligen Barwertes zunächst vernachlässigt. Damit wird dem Gleichbehandlungsgrundsatz aller Bieter Folge geleistet. Darüber hinaus er-



## Wirtschaftlichkeit

---

folgt die anteilige Barwertermittlung unter der Annahme nachschüssiger Zahlungen (Fälligkeit der 1. Rate am Ende des 1. Betriebsjahres) und bezieht sich auf den Zeitpunkt des Betriebsbeginns (Baderöffnung).



## Wirtschaftlichkeit

### 1.1 Jährlicher Zuschussbedarf

Bewertung des Gesamtwerts aller vom Bieter geforderten Entgelte

#### BEWERTUNGSGRENZEN

Bewertung max.:	100 Pkt.
Untergrenze (= 0 Punkte)	18.773.559 €
Obergrenze (100 Punkte)	12.515.706 €

BIETER	ANTEILIGE BARWERTE:		GESAMTBARWERT		BEWERTUNG
	Kapitaldienst (Finanzierungsanteil/AG)	Betriebskosten- zuschuss	Treuhandkonto AG	Gutschriften und Rückerstattungen	
<b>Bieter 1938</b>	19.000.000 €	0 € <sup>(4)</sup>	514.621 €	-6.998.915 €	100,0 Pkt.
<b>Bieter 9467</b>	34.769.154 €	0 € <sup>(4)</sup>	1.621.236 €	-7.462.919 €	0,0 Pkt.
<b>Bieter 9672</b>	20.892.395 €	0 € <sup>(4)</sup>	1.035.961 €	-7.124.954 €	63,8 Pkt.

Alle Beträge netto € zzgl. der gesetzl. MwSt.



# Wirtschaftlichkeit

---

## 1.2 Risiken

Die Bewertungen der Risiken erfolgt anhand der Unterkriterien Plausibilität des Betriebskonzepts, der Eigenkapitalquote und des Kapitaldienstanteils am jährlichen Zuschussbedarf.

### 1.2.1 Plausibilität des Betriebskonzepts

Die Bewertung der Plausibilität des Betriebskonzepts erfolgt mit Hinweis auf Ziffer 1.3.9 der Vergabeunterlagen anhand des Vergleichs und der Einschätzung von Kenn- und Marktdaten hinsichtlich Besucherprognosen, Einzugsbereich, geplanten Erlösen in Bezug auf das Angebotsspektrum, erwartete Nachhaltigkeit der Attraktivität des Konzepts, Anfälligkeit des Konzepts hinsichtlich Veränderungen bei Besucherzahlen, Konkurrenzsituationen usw. sowie wirtschaftliche Auswirkungen bei Veränderungen von Schlüsselfaktoren, wie z. B. Energiekosten, Personalkosten etc.. Die Begründung der Punktevergabe erfolgt verbal argumentativ.



# Wirtschaftlichkeit

## Wirtschaftlichkeitsprognose (gem. Angabe des Bieters)

zur: 1.2.1 Plausibilität des Betriebskonzepts

	Bieter 1938	Bieter 9467	Bieter 9672
<b>BESUCHERPROGNOSE</b>	<b>820.000</b>	<b>412.090</b>	<b>176.002</b>
Sportbad	40.000	10.302	50.000
Vitaloase / Therme	550.000	288.463	
Sauna	230.000	113.325	126.002
<b>ERLÖSPROGNOSE</b>	<b>13.535.000 €</b>	<b>5.993.365 €</b>	<b>3.117.076 €</b>
EINTRITTSENTGELT	12.755.000 €	4.259.365 €	2.110.254 €
Sportbad	180.000 €	26.167 €	128.505 €
Vitaloase / Therme	7.975.000 €	2.821.168 €	
Sauna	4.600.000 €	1.412.030 €	1.981.749 €
NEBENGESCHÄFT	780.000 €	1.734.000 €	1.006.822 €
Gastronomie		713.000 €	661.775 €
Anwendungen		1.021.000 €	264.710 €
Sonstige Einnahmen (Shop, Solarien, etc.)			80.337 €
<b>BETRIEBSKOSTENPROGNOSE</b>	<b>6.315.000 €</b>	<b>3.956.400 €</b>	<b>2.387.816 €</b>
PERSONALKOSTEN	1.474.000 €	2.036.100 €	1.248.493 €
MEDIENKOSTEN (Strom, Wärme, Wasser)	2.509.000 €	939.400 €	409.550 €
SONSTIGE KOSTEN	2.332.000 €	980.900 €	729.773 €
<b>DECKUNGSBEITRAG I</b>	<b>7.220.000 €</b>	<b>2.036.965 €</b>	<b>729.260 €</b>
Instandhaltung / Attraktivierung (zgl. zu Rücklagerbildung AG)	655.000 €	40.000 €	100.000 €
<b>DECKUNGSBEITRAG II</b>	<b>6.565.000 €</b>	<b>1.996.965 €</b>	<b>629.260 €</b>
Gutschriften und Rückerstattungen an AG (gem. Bieteransatz)	1.072.000 €	1.129.357 €	515.000 €
<b>DECKUNGSBEITRAG III</b>	<b>5.493.000 €</b>	<b>867.608 €</b>	<b>114.260 €</b>

Alle Beträge netto € zzgl. der gesetzl. MwSt.

## ANMERKUNGEN

### ALLGEMEIN

Der vergleichenden Gegenüberstellung wird das 3. Betriebsjahr zugrunde gelegt, um die seitens der Bieter z. T. berücksichtigten Markteinführungseffekte (Besucherspitze aus dem direkten Regionalbereich bei Markteinführung, ansteigende Besucherzahlen aus dem überregionalen Umfeld aufgrund des zunehmenden Bekanntheitsgrads, betriebliche Anlaufkosten etc.) auszuschließen. Auf der Grundlage von Erfahrungswerten kann das 3. Betriebsjahr repräsentativ für die seitens des Bieters prognostizierte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Betriebskonzepts angesetzt werden (vgl. auch Anmerkung zu Bieter 9672).

Da hinsichtlich der Stellplatzanmietung noch kein Verhandlungsergebnis vorliegt, wurden die seitens der Bieter z. T. kalkulierten Kosten nicht zum Ansatz gebracht.

### Bieter 1938

#### Datengrundlage:

Unterlagen zum 2. Verhandlungsgespräch (Stand: 10.12.2009), Anlage Wirtschaftlichkeitsprognose 1. - 3. Betriebsjahr

Unter "Nebengeschäft" werden die seitens des Bieters als "Erlöse Pachten" ausgewiesenen Betriebseinnahmen angesetzt.

Aus Gründen der Vergleichbarkeit sind die seitens des Bieters für den "Busbetrieb" kalkulierten Kosten als "geldwerter Vorteil" zu bewerten und daher entsprechend einer monetären Ergebnisbeteiligung als Gutschriften bzw. Rückerstattungen an den AG zum Ansatz zu bringen.

### Bieter 9467

#### Datengrundlage:

Angebot, Stand: 19.01.2010, Stufe Ia

Unter "Anwendungen" sind neben den seitens des Bieters allgemein ausgewiesenen Anwendungserlösen (€ 84.000,-) die kalkulierten Erlöse aus dem "Kangalbereich" (€ 937.000,-) zum Ansatz gebracht worden.

Aus Gründen der Vergleichbarkeit werden die seitens des Bieters kalkulierten Kosten für die "Stellplatzmiete" nicht zum Ansatz gebracht.

### Bieter 9672

Da zu dem aktuellen Angebotsstand (modifiziertes Angebot, Stand: 06.01.2010) eine Wirtschaftlichkeitsprognose vorgelegt wurde, die auf der Grundlage der aktuellen Markt- und Standortbedingungen erstellt wurde und bereits eine entsprechende Bereinigung um evtl. Markteinführungseffekte berücksichtigt (keine Aufteilung nach Betriebsjahren), kann diese anstelle des 3. Betriebsjahres angesetzt werden.

#### Datengrundlage:

Unterlagen zur Nachbereitung des 2. Verhandlungsgesprächs (Stand: 06.01.2010), „2.2.2 Operative Ertragskraft“ sowie zur Aufteilung der Eintrittserlöse die Unterlagen zum 2. Verhandlungsgespräch (Stand: 12.12.2009), Anlage "Wirtschaftlichkeitsprognose".

Die in o. g. Wirtschaftlichkeitsprognose unter "D) Jahres-Berechnung, Einnahmen" angesetzte "Minderung durch Rabatte" wurde von den Eintrittserlösen des Saunabereichs zum Abzug gebracht.

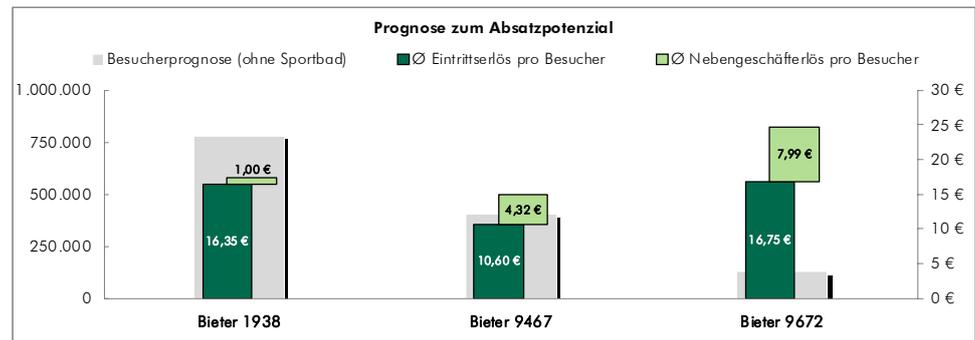


# Wirtschaftlichkeit

## Kennwerte zur Wirtschaftlichkeitsprognose der Bieter

zu: 1.2.1 Plausibilität des Betriebskonzepts

PROGNOSE ZUM ABSATZPOTENZIAL	Bieter 1938	Bieter 9467	Bieter 9672
Besucherprognose (ohne Sportbad)	780.000	401.788	126.002
Erlösprognose Eintrittsentgelt	12.755.000 €	4.259.365 €	2.110.254 €
Ø Eintrittserlös pro Besucher	16,35 €	10,60 €	16,75 €
Erlösprognose Nebengeschäft	780.000 €	1.734.000 €	1.006.822 €
Ø Nebengeschäftserlös pro Besucher	1,00 €	4,32 €	7,99 €
<b>Ø Gesamterlös pro Besucher</b>	<b>17,35 €</b>	<b>14,92 €</b>	<b>24,74 €</b>



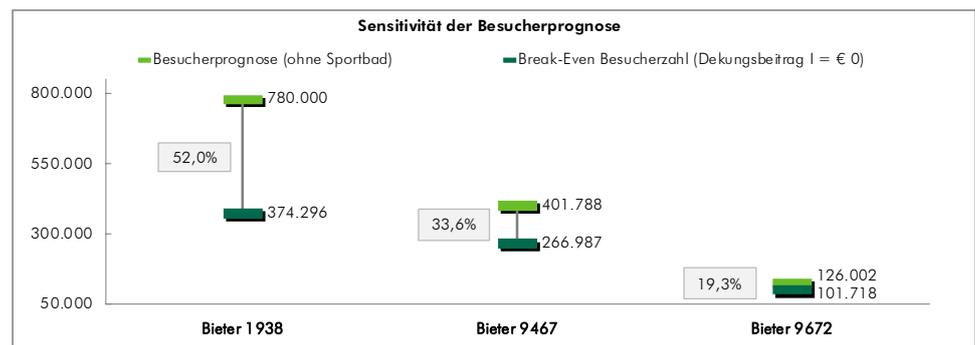
SENSITIVITÄT DER BESUCHERPROGNOSE	Bieter 1938	Bieter 9467	Bieter 9672
Besucherprognose (ohne Sportbad)	780.000	401.788	126.002
Break-Even Besucherzahl (Deckungsbeitrag I = € 0)	374.296	266.987	101.718
Elastizität (Besucher)	52,0%	33,6%	19,3%

### Break-Even Besucherzahl

Der Break-Even definiert die Besucherzahl, die für ein ausgeglichenes Einnahmen-Ausgaben-Verhältnis (Umsatzrendite I = 0%) erforderlich ist (gilt unter der Annahme einer ansonsten konstanten Ausgangssituation, d.h. die geringere Besucherzahl führt zu keiner Reduzierung der Betriebskosten).

### Elastizität:

Die Elastizität der Besucherzahl gibt an, um welchen Prozentteil die prognostizierte Besucherzahl reduziert werden kann, um bei gleichbleibenden Eintrittserlösen pro Besucher und konstanter Ausgangssituation ein ausgeglichenes Einnahmen-Ausgaben-Verhältnis zu erreichen (Umsatzrendite I = 0 %).



SENSITIVITÄT DER UMSATZRENDITE I	Bieter 1938	Bieter 9467	Bieter 9672
Umsatzrendite I	53,3%	34,0%	23,4%
Umsatzrendite I (Medienkosten + 25%)	48,7%	30,1%	20,1%
Umsatzrendite I (Personalkosten + 25%)	50,6%	25,5%	13,4%

Die Umsatzrendite I bezieht sich auf das (rein) operative Betriebsergebnis (Deckungsbeitrag I, ohne Reinvestitionsmaßnahmen sowie Rückerstattungen an den AG). Sie kann als Indikator für die grundsätzlich vorhandene Reserve zur Anpassung an veränderte Marktbedingungen (Einnahmeneinbruch oder höhere Betriebsausgaben) herangezogen werden (Wagnis- und Gewinn).



## Wirtschaftlichkeit

### 1.2.1 Plausibilität des Betriebskonzepts

(Bewertung)

BIETER 1938	Bewertung
<p><b>Grundlage des Betriebskonzepts</b> (Markt- und Standortanalysen, Referenzen etc.)</p>	<p>Zur Plausibilisierung des Betriebskonzepts wurde durch den Bieter eine Vergleichsrechnung auf Basis eines ebenfalls durch ihn betriebenen Bades vorgelegt.</p> <p>Hinsichtlich der Konzeption sowie der Markt- und Standortbedingungen kann grundsätzlich eine Vergleichbarkeit unterstellt werden. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass die spezifischen Markt- und Standortbedingungen keine Berücksichtigung finden und diese in entscheidendem Maß Einfluss auf das Absatzpotenzial nehmen können.</p> <p>Der Bieter setzt in seiner Wirtschaftlichkeitsberechnung lediglich rd. 25 % des ermittelten (rechnerischen) Besucherpotenzials an und trägt damit der bestehenden Unsicherheit hinsichtlich der Besucherprognose in gewisser Weise Rechnung.</p>
<p><b>Angebotsspektrum / Nachhaltigkeit der Attraktivität</b></p>	<p>Unter Bezug auf die unter den Ziffern 2.2 und 3.2 vorgenommene Bewertung des Betriebskonzepts, weist dieses ein hohes Maß an Attraktivität auf. Als zentrales Element sind hier insbesondere die hochwertige Gestaltung des Thermenbereichs (Paradiesgarten, vollständig zu öffnendes Dach) sowie die exklusiven und z. T. einzigartigen Anwendungen und Bäder im Vitalbereich anzuführen.</p> <p>Somit verfügt das Betriebskonzept über Alleinstellungsmerkmale, welche die nachhaltige Konkurrenzfähigkeit stärken.</p> <p>Mit den Funktionsbereichen Therme, Sauna und Vitaloase wird eine breit angelegte Zielgruppenansprache erreicht, die schwerpunktmäßig auf den Bereich der Ruhe und Entspannung fokussiert ist („Zielgruppe „50+“), jedoch auch eine grundsätzliche Freizeitorientierung (Wasserattraktionen, Poolbar) erkennen lässt (Zielgruppe „35+“). Das gesundheitsorientierte Angebot der Vitaloase bildet dabei eine harmonische Ergänzung des Betriebskonzepts.</p>



## Wirtschaftlichkeit

<p><b>Absatzpotenzial</b> (Besucher- und Erlösprognose)</p>	<p>Grundsätzlich stellt sich die Besucherprognose hinsichtlich der Markt- und Standortbedingungen als sehr ambitioniert dar und unterliegt damit einem entsprechend hohen Risiko.</p> <p>Insbesondere die für den Saunabereich prognostizierten Besucherzahlen erscheinen hinsichtlich des vorgesehenen Saunaangebots deutlich zu hoch angesetzt.</p> <p>Das Absatzrisiko relativiert sich jedoch vor dem Hintergrund der außerordentlich hohen Anpassungsfähigkeit an veränderte Marktbedingungen (vgl. unten).</p> <p>Die angesetzten Besuchererlöse (<math>\emptyset = 17,35 \text{ €}</math> Gesamterlös pro Besucher) erscheinen hinsichtlich der vorgesehenen Wertigkeit der Angebote plausibel.</p>
<p><b>Betriebskostenprognose</b></p>	<p>Die Personalkosten erscheinen angesichts des vorgesehenen Angebotsspektrums (serviceintensive Angebote) sowie der Projektgröße sehr gering. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein gewisser Anteil an Fremdleistungen (z. B. Reinigung) in den „Sonstigen Kosten“ zum Ansatz gebracht wird. Darüber hinaus ist im weiteren Verfahren zu klären, in welchem Umfang Pachtverhältnisse vorgesehen sind.</p>
<p><b>Anpassungsfähigkeit an veränderte Marktbedingungen</b></p>	<p>Das Betriebskonzept verfügt über eine außerordentlich hohe Anpassungsfähigkeit an veränderte Marktbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prognostizierte Umsatzrendite I: 53,3 %</li> <li>▪ Elastizität der Besucherprognose: 52,0 %</li> <li>▪ Betriebskosten: Eine 25 %ige Preissteigerung bei den Personal- oder Medienkosten nimmt keinen nennenswerten Einfluss auf die Umsatzrendite I.</li> </ul>
<p><b>80 Punkte</b></p>	



## Wirtschaftlichkeit

BIETER 9467	Bewertung
<p><b>Grundlage des Betriebskonzepts</b> (Markt- und Standortanalysen, Referenzen etc.)</p>	<p>Mit der Abgabe des verbindlichen Angebotes (Stand: 07.10.2009) wurde durch den Bieter eine entsprechende Markt- und Standortanalyse vorgelegt. Die dort angesetzten Markt- und Standortdaten entsprechen marktkonformen Ansätzen.</p> <p>Hinsichtlich der aktuellen Angebotsunterlagen (Stand: 19.01.2010) liegt keine entsprechende Anpassung der o. g. Markt- und Standortanalyse vor. Daher kann diese nur in begrenztem Umfang zur Plausibilisierung der bieterseitigen Ansätze herangezogen werden. Insbesondere liegen keine Angaben zur Herleitung des Absatzpotenzials für die vorgesehene „Kangaltherapie“ vor.</p>
<p><b>Angebotsspektrum / Nachhaltigkeit der Attraktivität</b></p>	<p>Unter Bezug auf die unter den Ziffern 2.2 und 3.2 vorgenommene Bewertung des Betriebskonzepts weist dieses eine sehr breit angelegte Zielgruppenansprache auf und hält für jede Alters- und Interessengruppe entsprechende Angebote bereit.</p> <p>Die nachhaltige Marktfähigkeit des Konzepts ist jedoch differenziert zu beurteilen. Abgesehen von dem Angebot der Kangaltherapie weist das Betriebskonzept keine nennenswerten Alleinstellungsmerkmale auf. Das heißt, hinsichtlich der angesetzten Besucherzahlen ist ein hoher Wettbewerbsdruck zu berücksichtigen.</p> <p>Das Angebot der Kangaltherapie ist sicherlich als Alleinstellungsmerkmal anzuführen, jedoch ist dieses aufgrund der speziellen Zielgruppenausrichtung nur sehr begrenzt dazu geeignet, eine entsprechende Funktion für das gesamte Betriebskonzept zu übernehmen (geringes Synergiepotenzial).</p> <p>Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass eine zu breit angelegte Zielgruppenansprache auch zu entsprechenden Konflikten führen kann, sofern die funktionale Gestaltung (Anordnung und Größe der Funktion-/Nutzungsbereiche) nicht optimal auf einen entsprechend umfangreichen Nutzungsumfang ausgelegt ist.</p>



## Wirtschaftlichkeit

<p><b>Absatzpotenzial</b> (Besucher- und Erlösprognose)</p>	<p>Unter Bezug auf die Ausführungen zu „Angebotsspektrum / Nachhaltigkeit der Attraktivität“, stellt sich die Besucherprognose ambitioniert dar und unterliegt einem entsprechenden Risiko.</p> <p>Da seitens des Bieters keine Angaben zur Herleitung des Absatzpotenzials für die vorgesehene „Kangaltherapie“ vorliegen, können die angesetzten Umsätze nicht nachvollzogen werden. Angesichts der zugrunde gelegten Kalkulationsansätze (Auslastungsquote von 70 %, 12.096 Nutzungen p. a, € 72,00 pro Nutzung) muss jedoch ein sehr hohes Absatzrisiko unterstellt werden.</p> <p>Die angesetzten Besuchererlöse (<math>\emptyset = 14,92 \text{ €}</math> Gesamterlös pro Besucher) lassen ein gewisses Steigerungspotenzial erkennen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass in dem <math>\emptyset</math> Besuchererlös bereits die Erlöse aus der Kangaltherapie berücksichtigt sind.</p>
<p><b>Betriebskostenprognose</b></p>	<p>Die Medienkosten erscheinen angesichts der vorgesehenen Wasserfläche sehr gering kalkuliert. Die vollflächig vorgesehenen Beckenabdeckungen (auch im Innenbereich) können hier zwar als entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung der Energiekosten angeführt werden, wirken sich jedoch nur außerhalb der Betriebszeiten aus (begrenzter Umfang).</p> <p>Insbesondere vor dem Hintergrund des hohen Anteils an Wasserattraktionen in dem großzügig angelegten Außenbecken (hoher Energieverbrauch), sind die angesetzten Medienkosten kritisch zu beurteilen.</p>
<p><b>Anpassungsfähigkeit an veränderte Marktbedingungen</b> (Sensitivität)</p>	<p>Das Betriebskonzept verfügt insgesamt über eine hohe Anpassungsfähigkeit an veränderte Marktbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prognostiziert Umsatzrendite I: 34,0 %</li> <li>▪ Elastizität der Besucherprognose: 33,6 %</li> <li>▪ Betriebskosten: Eine 25 %ige Preissteigerung bei den Personal- oder Medienkosten nimmt nur geringen Einfluss auf die Umsatzrendite I.</li> </ul>
<p><b>60 Punkte</b></p>	



## Wirtschaftlichkeit

BIETER 9672	Bewertung
<p><b>Grundlage des Betriebskonzepts</b> (Markt- und Standortanalysen, Referenzen etc.)</p>	<p>Mit der Abgabe des verbindlichen Angebotes (Stand: 07.10.2009) wurde durch den Bieter eine umfangreiche „Kurzanalyse über mögliche Absatzpotenziale am Standort Sinsheim sowie deren Umsetzung im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsprognose“ vorgelegt. Darüber hinaus wurde eine detaillierte Betriebskostenanalyse erstellt.</p> <p>Soweit erforderlich wurden die o. g. Unterlagen im weiteren Verfahren entsprechend der konzeptionellen Veränderungen angepasst bzw. die zu berücksichtigenden Änderungen mitgeteilt. Eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsprognose wurde mit den Unterlagen zum 2. Verhandlungsgespräch (Stand: 12.12.2009) vorgelegt.</p> <p>Die seitens des Bieters zur Ermittlung des Absatzpotenzials angesetzten Markt- und Standortdaten entsprechen vollumfänglich markt-konformen Ansätzen. Darüber hinaus können die Betriebsausgaben auf Grundlage der o. g. Betriebskostenanalyse sowie der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsanalyse lückenlos plausibilisiert werden.</p>
<p><b>Angebotsspektrum / Nachhaltigkeit der Attraktivität</b></p>	<p>Unter Bezug auf die unter den Ziffern 2.2 und 3.2 vorgenommene Bewertung des Betriebskonzepts, weist dieses eine klare Zielgruppenorientierung im Bereich der Ruhe und Entspannung auf (Zielgruppe „50+“). Diese ist nach Angabe des Bieters erforderlich, um eine nachhaltige Marktorientierung und damit Konkurrenzfähigkeit sicherzustellen. Zielgruppenkonflikte, die infolge eines zu breit angelegten Angebotspektrums entstehen können, werden somit bewusst vermieden.</p> <p>Die sehr konsequent verfolgte Fokussierung auf ein klar definiertes Angebotssegment (Zielgruppenorientierung) sichert dem Konzept ein hohes Maß an Attraktivität. Daher ist die nachhaltige Marktfähigkeit des Konzepts positiv zu bewerten.</p>
<p><b>Absatzpotenzial</b> (Besucher- und Erlösprognose)</p>	<p>Die Besucherprognose erscheint vor dem Hintergrund der vorgesehenen Konzeption plausibel. Dem entgegen erscheinen die angesetzten Besuchererlöse (<math>\emptyset = 24,74 \text{ €}</math> Gesamterlös pro Besucher) sehr hoch kalkuliert.</p>



## Wirtschaftlichkeit

<b>Betriebskostenprognose</b>	Die angesetzten Betriebskosten erscheinen hinsichtlich der vorgesehenen Konzeption (hoher Grad an Serviceorientierung, geringer Anteil an Wasserfläche etc.) vollumfänglich plausibel.
<b>Anpassungsfähigkeit an veränderte Marktbedingungen</b> (Sensitivität)	Das Betriebskonzept verfügt insgesamt über ein auskömmliches Maß der Anpassungsfähigkeit an veränderte Marktbedingungen: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Prognostizierte Umsatzrendite I: 23,4 %</li><li>▪ Elastizität der Besucherprognose: 19,3 %</li><li>▪ Betriebskosten: Eine 25 %ige Preissteigerung der Personal- oder Medienkosten stellt sich hinsichtlich der Anpassungsfähigkeit an veränderte Marktbedingungen unkritisch dar.</li></ul>

**85 Punkte**



## Wirtschaftlichkeit

### 1.2.2 Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote wird mit Hinweis auf Ziffer 1.3.9 der Vergabeunterlagen wie folgt bewertet:

Das Angebot mit der höchsten prozentualen Eigenkapitalquote in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten des Angebots erhält die volle Punktzahl (100 Punkte). Ein Eigenkapital von 0 € wird mit 0 Punkten bewertet. Alle anderen Eigenkapitalquoten werden entsprechend ihrer prozentualen Höhe und in Bezug auf die höchste prozentuale Eigenkapitalquote linear zwischen 100 und 0 Punkten interpoliert.

BEWERTUNGSGRENZEN				
			Bewertung max.:	100 Pkt.
			Untergrenze (= 0 Punkte)	0,0%
			Obergrenze (100 Punkte)	29,6%
BIETER	GESAMT- INVESTITION	EIGENKAPITAL AN	EK-QUOTE	BEWERTUNG
<b>Bieter 1938</b>	27.000.000 €	8.000.000 €	<b>29,6%</b>	<b>100,0 Pkt.</b>
<b>Bieter 9467</b>	35.269.164 €	500.000 €	<b>1,4%</b>	<b>5,7 Pkt.</b>
<b>Bieter 9672</b>	21.392.395 €	500.000 €	<b>2,3%</b>	<b>8,8 Pkt.</b>

Alle Beträge netto € zzgl. der gesetzl. MwSt.

#### ANMERKUNGEN

Bieter 1938

Die zur Finanzierung vorgesehene persönliche Bürgschaft wird im Sinne des Zuschlagskriteriums als Eigenkapitalanteil des AN gewertet, da diese den durch den AG abzusichernden Finanzierungsanteil entsprechend reduziert.

Bieter 9672

In der seitens des Bieters angegebenen Gesamtinvestitionssumme (€ 22.184.000,-) sind bereits die Kosten der Zwischenfinanzierung (€ 1.291.605,-) berücksichtigt, diese werden aus Gründen der Vergleichbarkeit zum Abzug gebracht (vgl. hierzu Anmerkungen unter "1.1 Jährlicher Zuschussbedarf").

Darüber hinaus sieht der Bieter vor die zu gründende Betriebsgesellschaft mit einem Kapital in Höhe von € 300-500T auszustatten, um mit diesem Betrag die betrieblichen Vorlaufkosten decken zu können. Da seitens der Mitbewerber z. T. betriebliche Vorlaufkosten als Teil der Gesamtinvestition angesetzt bzw. in den Baunebenkosten (KG 700) verrechnet wurden, wird die o. g. Kapitalausstattung als Eigenkapitalanteil des AN gewertet. Der Bewertung wird eine Kapitalausstattung der Betriebsgesellschaft i. H. v. € 500.000,- zugrunde gelegt.

Die zur Bewertung anzusetzende Gesamtinvestition berechnet sich somit wie folgt:

€ 22.184.000,-	Herstellungskosten inkl. Zwischenfinanzierung
- € 1.291.605,-	Kosten der Zwischenfinanzierung
<u>+ € 500.000,-</u>	<u>betriebliche Vorlaufkosten (EK-Anteil AN)</u>
€ 21.392.395,-	



## Wirtschaftlichkeit

### 1.2.3 Anteil Kapitaldienst am jährlichen Zuschussbedarf

Der Anteil des Kapitaldienstes am jährlichen Zuschussbedarf wird mit Hinweis auf Ziffer 1.3.9 der Vergabeunterlagen wie folgt bewertet:

Das Angebot mit dem niedrigsten prozentualen Anteil des Kapitaldienstes am jährlichen Zuschussbedarf erhält die volle Punktzahl (100 Punkte). Entspricht der Kapitaldienst dem jährlichen Zuschussbedarf wird dieses Angebot mit 0 Punkten bewertet. Alle anderen Angebote werden entsprechend ihrer prozentualen Höhe und in Bezug auf das Angebot mit dem niedrigsten prozentualen Anteil des Kapitaldienstes am jährlichen Zuschussbedarf linear zwischen 100 und 0 Punkten interpoliert.

BEWERTUNGSGRENZEN				
			Bewertung max.:	100 Pkt.
			Untergrenze (= 0 Punkte)	100%
			Obergrenze (100 Punkte)	-
BIETER	JÄHRL. ZU- SCHUSSBEDARF	KAPITALDIENST	KAPITALDIENST- ANTEIL	BEWERTUNG
<b>Bieter 1938</b>	844.047 €	1.281.342 €	<b>151,8%</b>	<b>0,0 Pkt.</b>
<b>Bieter 9467</b>	1.950.841 €	2.344.798 €	<b>120,2%</b>	<b>0,0 Pkt.</b>
<b>Bieter 9672</b>	998.327 €	1.408.963 €	<b>141,1%</b>	<b>0,0 Pkt.</b>

Alle Beträge netto € zzgl. der gesetzl. MwSt.

#### ANMERKUNGEN

Allgemein

Der jährliche Zuschussbedarf wurde auf der Grundlage des unter Ziffer 1.1 dargestellten Gesamtbarwerts aller vom Bieter geforderten Entgelte ermittelt (Diskontierungssatz gem. Vergabeunterlagen 4,50%). Das heißt, die im Verlauf der Vertragslaufzeit (25 Jahre) zu erwartende Indexierung (Wertausgleich) der Instandhaltungs- und Attraktivierungsrücklage (Treuhandkonto AG) ist in diesem Betrag bereits berücksichtigt (Mittelwert bzgl. der Vertragslaufzeit).

Der Kapitaldienst wurde auf der Grundlage des unter Ziffer 1.1 ausgewiesenen Finanzierungsanteils des AG ermittelt (Finanzierungszins: 4,50%, Laufzeit 25 Jahre, Vollamortisation).



# Qualität

---

## 2 Qualität

Die Bewertung der Qualität erfolgt anhand der Qualität der planerischen Maßnahmen, der Qualität des Betriebskonzepts sowie der Qualität der baulichen Maßnahmen.

### 2.1 Qualität der planerischen Maßnahmen

Die Qualität der planerischen Maßnahmen wird hinsichtlich der funktionalen Nutzbarkeit, der architektonischen Qualität und der städtebaulichen Qualität bewertet. Die Bewertung erfolgt mit Hinweis auf Ziffer 1.3.9 der Vergabeunterlagen verbal argumentativ.

#### 2.1.1 Funktionale Nutzbarkeit

Die funktionale Nutzbarkeit wird in Bezug auf Bereichsbeziehungen/Anordnung der Funktionsbereiche, Raumprogramm, Barrierefreiheit und behindertengerecht, Möglichkeiten von Nutzungsänderungen und baulichen Erweiterungen, Betriebsaufwendungen in besuchsschwachen Zeiten etc. bewertet.



## Qualität

BIETER 1938	Funktionale Qualität
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Separater Sportbadzugang mit eigenem Umkleidebereich für Schulen und Vereine.</li> <li>• Das großzügige Foyer und der umfangreiche Umkleidebereich gewährleisten einen störungsfreien Ablauf bei hohem Besucheraufkommen.</li> <li>• Räumliche und akustische Trennung des Kinderbereichs (inkl. Eltern-Whirlpool und Eisbar).</li> </ul>
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zugangssituation (Foyer/Umkleiden) weist aufgrund der räumlichen Dimensionierung und Funktionsanordnungen ggf. Defizite hinsichtlich der Orientierung auf.</li> <li>• Anordnung des Saunabereichs über 3 Ebenen (inkl. Umkleiden).</li> <li>• Akustische Trennung im Bereich der Saunaempore ungeklärt.</li> <li>• Andienung des bzw. der Gastronomiebereiche ungeklärt (Anordnung Küche?).</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Barrierefreiheit wird hinsichtlich der vertikalen Erschließung über Aufzüge in ausreichender Anzahl und funktionsgerechter Anordnung sichergestellt. Die einzelnen Ebenen weisen keine Höhenunterschiede auf. Hinsichtlich der Betriebsaufwendungen in besuchsschwachen Zeiten liegen keine Besonderheiten vor.</li> <li>• Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung müssen im Rahmen des weiteren Verhandlungsverfahrens mit dem Auftraggeber abgestimmt werden.</li> </ul>
<b>80 Punkte</b>	



## Qualität

BIETER 9467	Funktionale Qualität
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ebenerdige Anordnung von Foyer, Umkleidebereich und Aktivzonen.</li> <li>• Zentrale Anordnung der Gastronomiebereiche (zentrale Küche zur Andienung Thermen- und Saunagastronomie).</li> <li>• Landungsbecken der Rutschen im UG (akustische Trennung).</li> <li>• Der Bieter stellt jeweils zwei mögliche Ausbaustufen zur Erweiterung der Therme sowie der Saunawelt vor (vgl. Angebotsunterlagen, Stand 07.10.2009)</li> </ul>
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anordnung Kangelbereich: <ul style="list-style-type: none"> <li>- akustische Belastung durch angrenzenden Rutschenstart,</li> <li>- Zielgruppenkonflikt hinsichtlich der gemeinsamen Erschließungssituation (gemeinsamer Treppenaufgang).</li> </ul> </li> <li>• Zugang zum Kangel- und Sauna-/Wellnessbereich nur über die Tarifzone „Therme“ möglich.</li> <li>• Anordnung des Kinderbereichs weist keine akustische Trennung zur Ruheterrasse (Therme) auf. Darüber hinaus stellt der geringe Bewegungsraum zwischen Kinder- und Wellenbecken ein gewisses Gefahrenpotenzial dar.</li> <li>• Aufgrund der Beckenanordnung (Therme und Sportbad) besteht in besuchsschwachen Zeiten keine Möglichkeit, diese von dem an sich zentral angeordneten Bademeisterraum zu beaufsichtigen.</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Barrierefreiheit wird hinsichtlich der vertikalen Erschließung über einen Aufzug (Kangaltherapie) sichergestellt. Für den im Thermenbereich vorhandenen Höhenversatz (1,50 m) ist ebenfalls ein Aufzug vorgesehen.</li> </ul>
<b>70 Punkte</b>	



## Qualität

BIETER 9672	Funktionale Qualität
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angemessene Zugangssituation mit Sichtbezug ins Sportbad.</li> <li>• Separater Sportbadzugang (Schulen und Vereine).</li> <li>• Zugang zum Massage- und Anwendungsbereich über das Foyer (Aufzug) möglich.</li> <li>• Ebenerdige Anordnung von Foyer, Umkleidebereich und Aktivzonen.</li> <li>• Klare räumliche und akustische Trennung der Nutzungsbereiche.</li> <li>• Kinderbereich wird im Sportbad realisiert.</li> <li>• Entsprechende Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung wurden durch den Bieter aufgezeigt (vgl. Angebotsunterlagen, Stand 07.10.2009).</li> </ul>
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der barrierefreie Zugang zum OG des Saunabereichs ist nur über einen Aufzug zwischen dem Umkleide- und Massage-/Anwendungsbereich möglich.</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinsichtlich der Betriebsaufwendungen in besuchsschwachen Zeiten liegen keine Besonderheiten vor.</li> </ul>
<b>95 Punkte</b>	



# Qualität

## 2.1.2 Architektonische Qualität

Die architektonische Qualität wird hinsichtlich der grundlegenden Planungs-  
idee, der gestalterischen Umsetzung der Planungs-idee, der gestalterischen  
und räumlichen Qualität, der Anordnung, Zuschnitt und Gestaltung von Räu-  
men und Flächen, der Materialwahl und des Materialeinsatzes, innere und  
äußere Sichtbeziehungen etc. bewertet.

BIETER 1938	Architektonische Qualität
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klare Planungs-idee erkennbar, die in dem Architekturkonzept konsequent umgesetzt wird.</li> <li>• Der als zentrales Element des Projektes anzuführende Thermenbereich (sog. "Paradiesgarten") präsentiert sich als eine von Palmen umsäumte, tropisch-üppig bepflanzte Lagune, die durch die weiträumige Auslegung und Gestaltung das Ambiente einer Urlaubslandschaft entstehen lässt.</li> <li>• Die transparente Gestaltung der Gebäudehülle (Fassade und Dach in Glasausführung) lässt eine Verbindung zum Außenbereich entstehen.</li> <li>• Durch den Übergang zwischen Innen- und Außenbecken sowie die Ausrichtung des Außenbereichs wird eine Öffnung des Thermenbereichs zum südlich angrenzenden Naturraum erzeugt, sodass attraktive Sichtbeziehungen entstehen können.</li> </ul>
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nordwestliche Ausrichtung des Saunabereichs (unattraktive äußere Sichtbeziehung).</li> <li>• Der Saunabereich erscheint hinsichtlich der internen Funktionsanordnung (Raumzuschnitt) zergliedert und präsentiert sich daher nicht als geschlossene Einheit.</li> </ul>
Sonstiges	
<b>85 Punkte</b>	



## Qualität

BIETER 9467	Architektonische Qualität
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Saunabereich weist hinsichtlich der internen Funktionsanordnung (Raumzuschnitt) eine klare Gliederungsstruktur auf.</li> <li>• Mediterrane Thematisierung des Saunabereichs (Toskana Wellness Bad, Toskanischer Weingarten).</li> <li>• Der Thermenbereich öffnet sich durch seine transparente Fassadengestaltung sowie die Ausrichtung des Außenbereichs (inkl. Außenbecken) zum südlich angrenzenden Naturraum, sodass attraktive Sichtbeziehungen entstehen können.</li> <li>• Das Potenzial der nach Süden vorhandenen Aussichtslage wird im Saunabereich durch die südliche Fassadenausrichtung des Ruheraums und der Panoramasauna sowie den nach Süden ausgerichteten „Toskanischen Saunagarten“ aufgenommen.</li> </ul>
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die gem. Angabe des Bieters verfolgte Planungsidee, der ruhigen geschlossenen Bauweise des nördlichen Massivbaus die betonende Akzentuierung einzelner Baukörper gegenüber zu stellen, führt in der Umsetzung dazu, dass die bauliche Anlage ein zergliedertes Erscheinungsbild aufweist und sich somit nicht als Einheit präsentiert. Im Ergebnis gelingt es nur unzureichend, die verfolgte Absicht des Architekturkonzepts zu transportieren.</li> <li>• Gedrungene Anordnungsbeziehungen innerhalb des Thermenbereichs (Becken, Beckenumgang, Aufenthaltszonen etc.).</li> </ul>
Sonstiges	
<b>70 Punkte</b>	



## Qualität

BIETER 9672	Architektonische Qualität
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Harmonisches Architekturkonzept mit klarer Formensprache</li> <li>• Der als zentrales Element anzuführende Saunabereich weist eine funktionsorientierte Zonierung auf, die sowohl offene als auch abgeschlossene Bereiche entstehen lässt, ohne jedoch das Erscheinungsbild einer in sich geschlossenen Einheit zu verlieren.</li> <li>• Konsequente Umsetzung der gewählten Thematisierung (architektonisches Leitmotiv) „Bali“, die sich sowohl in Form- und Materialsprache als auch in der Gestaltung der Innenarchitektur wiederfindet. Die Durchgängigkeit dieses Gestaltungsmotivs fasst den Bereich zu einer Einheit und lässt eine entspannungsorientierte Urlaubsatmosphäre entstehen.</li> <li>• Hochwertige Anmutung der eingesetzten Materialien und Gestaltungselemente im Saunabereich (Oberflächen).</li> <li>• Der Saunabereich öffnet sich durch seine transparente Fasadengestaltung sowie die Ausrichtung des Außenbereichs zum südlich angrenzenden Naturraum, so dass attraktive Sichtbeziehungen entstehen können.</li> </ul>
-	
Sonstiges	
<b>100 Punkte</b>	



## Qualität

### 2.1.3 Städtebauliche Qualität

Die städtebauliche Qualität wird anhand der städtebaulichen Integration in die vorhandene Topografie und bestehende bauliche Situation, die Gestaltung des Außenraums, die Ausrichtung des Gebäudes und einzelner Funktionsbereiche etc. bewertet.

BIETER 1938	Städtebauliche Qualität
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Baukörper präsentiert sich als Solitär, der den städtebaulichen Raum nachhaltig prägt.</li> <li>• Formsprache und Dimension des Baukörpers stellen sich bewusst gegen eine untergeordnete Integration in das landschaftliche Umfeld. Vielmehr soll Aufmerksamkeit erzeugt und angezogen werden.</li> <li>• Als konsequente Reaktion auf die angezogene Aufmerksamkeit lässt die transparente Gestaltung der Gebäudehülle Einblicke in den Innenraum zu und erzeugt damit Spannung.</li> <li>• Durch die Terrassierung des nach Süden ausgerichteten Außenbereichs sowie die umfangreich angelegte Seenlandschaft entsteht ein harmonischer Übergang in den angrenzenden Naturraum.</li> </ul>
-	
Sonstiges	
<b>100 Punkte</b>	



## Qualität

BIETER 9467	Städtebauliche Qualität
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinsichtlich der topographischen Gegebenheiten sowie der angrenzenden Nutzungen bzw. baulichen Strukturen ist die Absicht einer entsprechenden städtebaulichen Reaktion erkennbar.</li> <li>• Durch die geschlossene Ausführung der Nordfassade sowie die westliche Sichtschutzwand und Geländemodellierung des Saunagartens wird eine Abschottung zur angrenzenden Industriebebauung erreicht.</li> <li>• Durch die Terrassierung des nach Süden ausgerichteten Außenbereichs (Therme und Sauna) gelingt es, einen Bezug zum südlich gelegenen Naturraum herzustellen.</li> <li>• Darüber hinaus wird durch die Sportschwimmhalle im Osten ein gewisser räumlicher Bezug zum Stadion hergestellt.</li> </ul>
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinsichtlich der städtebaulichen Integration muss auf die bereits genannten Defizite der architektonischen Qualität Bezug genommen werden. So verleihen Formensprache und Gebäudeproportionen der baulichen Anlage ein zergliedertes Erscheinungsbild, das die städtebauliche Integration hemmt. Zugleich ist die räumliche Wirkung der baulichen Anlage jedoch nicht geeignet, das landschaftliche Umfeld als Solitär zu prägen bzw. den Raum zu dominieren.</li> <li>• Die nördliche Ausrichtung des Foyers steht in gewisser Weise im Widerspruch zu der beabsichtigten Abschottung zu angrenzenden Industriebauten.</li> </ul>
Sonstiges	
<b>65 Punkte</b>	



## Qualität

BIETER 9672	Städtebauliche Qualität
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Baukörper weist eine ruhige und klare Formen- und Materialsprache auf, die als Einheit wahrgenommen wird und sich im Ergebnis gelungen in die städtebauliche Situation einfügt.</li> <li>• Auf der Grundlage einer grundsätzlich kritischen Einschätzung des Standortes (Interessenkonflikt zwischen Wellnessbad und Nutzungen eines Industriegebiets) gelingt es dem Bieter, einen Bezug zum südlich gelegenen Naturraum herzustellen und sich zugleich im Norden durch eine weitgehend geschlossene Bauweise und Fassadengestaltung von der Industriebauweise abzuwenden.</li> <li>• Attraktive Gestaltung des nach Süden ausgerichteten Saunagartens.</li> <li>• Angemessene Anpassung der Geländemodellierung.</li> </ul>
-	
Sonstiges	
<b>100 Punkte</b>	



# Qualität

## 2.2 Qualität des Betriebskonzepts

Die Qualität des Betriebskonzepts wird mit Hinweis auf Ziffer 1.3.9 der Vergabeunterlagen in Bezug auf Inhalte, Ausgestaltung und Häufigkeit von (Sonder-) Angeboten und Dienstleistungen, die hierfür zur Verfügung stehende Personalstärke, den Mittel- und Materialeinsatz etc. bewertet. Die Begründung der Punktevergabe erfolgt verbal argumentativ.

BIETER 1938	Qualität des Betriebskonzepts
<b>Angebote und Dienstleistungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zahlreiche Wasserattraktionen im Innen- und Außenbecken des Thermenbereichs. Als besonderes Ausstattungsmerkmal sind hier die vorgesehenen Poolbars zu nennen.</li> <li>• Vollständig zu öffnendes Dach im Thermenbereich (hohe Attraktivität für den Sommerbetrieb).</li> <li>• Der Saunabereich weist in Bezug auf Inhalte und Ausgestaltung ein angemessenes Angebot auf (5 Saunen/Dampfbäder/Wärmeräume, Eisgrotte, Erlebnisduschen, Außenbecken mit Poolbar, Panorama-Poolbar, Liegeflächen).</li> <li>• Hochwertiges Angebot an bäderraffinen Dienstleistungen im Bereich der Gesundheit und Entspannung. Insbesondere sind hier die exklusiven und z. T. einzigartigen Anwendungen und Bäder im Vitalbereich hervorzuheben.</li> </ul>
<b>Personalstärke / Mittel- und Materialeinsatz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der für die jeweiligen Dienstleistungen vorgesehene Personaleinsatz ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar. Die Höhe der insgesamt angesetzten Personalkosten erscheint angesichts des vorgesehenen Angebotsspektrums sowie des hohen Servicecharakters (insbesondere Vitaloase) gering.</li> <li>• Der für die jeweiligen Angebote vorgesehene Mittel- und Materialeinsatz kann nur begrenzt aus den vorliegenden Unterlagen (Wirtschaftlichkeitsberechnung) abgeleitet werden.</li> </ul>
<b>90 Punkte</b>	



## Qualität

Bieter 9467	Qualität des Betriebskonzepts
<b>Angebote und Dienstleistungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zahlreiche Wasserattraktionen im Innen- und Außenbecken des Thermenbereichs. Als besonderes Ausstattungsmerkmal ist hier das Wellenbecken zu nennen.</li><li>• Drei Röhren- sowie eine Super-Rutsche (Erlebnisorientierung).</li><li>• In Teilbereichen zu öffnendes Dach im Thermenbereich (zusätzliche Attraktivität für den Sommerbetrieb).</li><li>• Umfangreiches Sauna- und Massageangebot (8 Saunen/Dampfbäder/Wärmeräume, Trocken- und Nassmassageräume, Erlebnisduschen, Ruheraum, Gastronomiebereich, TSG Lounge mit Kamin, Warmbecken, Saunagarten etc.).</li><li>• Gesundheitsorientiertes Angebot an bäderraffinen Dienstleistungen im Bereich der Kangaltherapie.</li></ul>
<b>Personalstärke / Mittel- und Materialeinsatz</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Der für die jeweiligen Dienstleistungen vorgesehene Personaleinsatz ist in einem entsprechenden Personalplan dargestellt (hoher Servicecharakter erkennbar).</li><li>• Der vorgesehene Mittel- und Materialeinsatz erscheint, soweit aus den vorliegenden Unterlagen erkennbar, ebenfalls plausibel.</li></ul>
<b>95 Punkte</b>	



## Qualität

BIETER 9672	Qualität des Betriebskonzepts
<p><b>Angebote und Dienstleistungen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sehr umfangreiches Saunaangebot mit hoher Aufenthaltsqualität (10 Saunen/Dampfbäder/Wärmeräume, Ruhe-/Schlaf- und Meditationsräume, großzügiger Gastronomiebereich, Kaminzimmer, Lounge, div. Aufenthaltszonen, großzügiger Saunagarten etc.).</li> <li>• Der Massage- und Anwendungsbereich (inkl. Hammam) stellt eine angemessene Ergänzung zum Saunaangebot dar.</li> <li>• Kein Thermen- oder Freizeitbadbereich und somit keine entsprechenden Angebotsinhalte (Wasserattraktionen etc.) vorhanden.</li> </ul>
<p><b>Personalstärke / Mittel- und Materialeinsatz</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der für die jeweiligen Dienstleistungen vorgesehene Personaleinsatz ist in einer detaillierten Wirtschaftlichkeitsprognose (vgl. Unterlagen zum 2. Verhandlungsgespräch (Stand: 12.12.2009) dargestellt und steht im Verhältnis zu dem vorgesehenen Angebotsumfang.</li> <li>• Der vorgesehene Mittel- und Materialeinsatz („Warenainsatz Gastronomie sowie „Shop, Wellness, Sonstiges“) erscheint ebenfalls plausibel.</li> </ul>
<p><b>70 Punkte</b></p>	



## Qualität

---

### 2.3 Qualität der baulichen Maßnahmen

Die Bewertung der Qualität der baulichen Maßnahmen erfolgt mit Hinweis auf Ziffer 1.3.9 der Vergabeunterlagen anhand der Erstellungsqualität, welche insbesondere durch die zu erwartende Bau- und Materialqualität ermittelt wird sowie anhand der ökologischen, insbesondere energetischen, Einsparungsmaßnahmen sowie anhand des Einsatzes regenerativer Energien und der besonderen Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit. Auf den Richtqualitätenkatalog der beigefügten technischen Leistungsbeschreibung wird verwiesen.

Die Vorgaben des o. g. Richtqualitätenkatalogs werden durch alle Bieter vollumfänglich erfüllt. Da auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen keine nennenswerten Abweichungen in Form von Über- bzw. Untererfüllung vorliegen, sind in diesem Punkt alle Bieter gleich zu bewerten.

Hinsichtlich der ökologischen, insbesondere energetischen Einsparungsmaßnahmen, sowie des Einsatzes regenerativer Energien und der besonderen Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine detaillierten Angaben vor, die eine belastbare Bewertung ermöglichen. Hierzu sind im Rahmen des weiteren Verhandlungsverfahrens Konkretisierungen vorzunehmen.

Daher wird für dieses Kriterium allen Bietern die volle Punktzahl (100 Punkte) vergeben.



# Quantität

## 3 Quantität

Die Bewertung der Quantität wird anhand des Umfangs der baulichen Leistungen und anhand der Vielseitigkeit (Umfang) des Betriebskonzepts bewertet.

### 3.1 Umfang der baulichen Leistungen

Der Umfang der baulichen Leistungen wird mit Hinweis auf Ziffer 1.3.9 der Vergabeunterlagen anhand von Raum- und Flächenzahlen (BRI und BGF) sowie anhand der verschiedenen Funktions- und Anwendungsbereiche (z. B. m<sup>2</sup> Wasserfläche etc.) beurteilt. Die Begründung der Punktevergabe erfolgt verbal argumentativ.

FLÄCHEN UND KUBATUREN	Bieter 1938	Bieter 9467	Bieter 9672
ZUSAMMENFASSUNG			
Nettogrundfläche	14.091 m <sup>2</sup> NGF	k. A. NGF	6.576 m <sup>2</sup> NGF
Bruttogrundfläche	14.923 m <sup>2</sup> BGF	k. A. BGF	8.374 m <sup>2</sup> BGF
Bruttorauminhalt	93.721 m <sup>3</sup> BRI	k. A. BRI	36.500 m <sup>3</sup> BRI
BGF/NGF	1,06	-	1,27
BRI/BGF	6,28	-	4,36



## Quantität

BIETER 1938	Umfang der baulichen Leistung
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sehr großzügiges Flächenangebot im Thermenbereich.</li> <li>• Großzügiges Angebot an Wasserflächen (Innen- und Außenbecken im Thermenbereich).</li> <li>• Hohe Effizienz hinsichtlich des Verhältnisses zwischen Brutto- und Nettogrundfläche (BGF/NGF)</li> </ul>
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Flächenverbrauch im Foyer und Umkleidebereich.</li> </ul>
<b>95 Punkte</b>	

BIETER 9467	Umfang der baulichen Leistung
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Großzügiges Angebot an Wasserflächen (Innen- und Außenbecken im Thermenbereich).</li> <li>• Hoher Anteil an primären Nutzflächen/Aktivbereichen.</li> </ul>
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringes Flächenangebot im Thermenbereich in Bezug auf das vorgesehene Angebot (geht zu Lasten der Aufenthaltszonen).</li> <li>• Aufgrund der fehlenden Flächen- und Kubaturaufstellung (liegt zum aktuellen Angebotsstand vom 19.01.2010 nicht vor) kann die Flächenökonomie (BGF/NGF sowie BRI/BGF) nicht bewertet werden.</li> </ul>
<b>80 Punkte</b>	

BIETER 9672	Umfang der baulichen Leistung
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sehr großzügiges Flächenangebot im Saunabereich</li> <li>• Hoher Anteil an primären Nutzflächen/Aktivbereichen.</li> </ul>
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Außerhalb des Sportbades nur sehr geringes Angebot an Wasserflächen (Außenbecken Saunabereich).</li> <li>• Hoher konstruktiver Flächenverbrauch (Verhältnis BGF/NGF).</li> </ul>
<b>70 Punkte</b>	



## Quantität

---

### 3.2 Vielseitigkeit (Umfang) des Betriebskonzepts

Die Vielseitigkeit (Umfang) des Betriebskonzepts wird mit Hinweis auf Ziffer 1.3.9 der Vergabeunterlagen einerseits über die Anzahl und andererseits über die Unterschiedlichkeit der verschiedenen Funktionsbereiche bewertet. Die Begründung der Punktevergabe erfolgt verbal argumentativ.



## Quantität

BIETER 1938	Vielseitigkeit (Umfang) des Betriebskonzepts
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Betriebskonzept weist mit den Funktionsbereichen Therme, Sauna und Vitaloase ein umfangreiches Angebotspektrum auf, das neben der schwerpunktmäßigen Fokussierung auf den Bereich der Ruhe und Entspannung insbesondere eine Gesundheitsorientierung (Vitaloase) aufweist.</li> <li>• Umfang und Vielseitigkeit der Angebote im Thermen- und Saunabereich lassen darüber hinaus eine grundsätzliche Freizeitorientierung (Wasserattraktionen, Poolbar) erkennen, so dass eine breite Zielgruppenansprache erfolgt.</li> </ul>
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringe Familien- und Erlebnisorientierung des Betriebskonzepts.</li> </ul>
<b>95 Punkte</b>	

BIETER 9467	Vielseitigkeit (Umfang) des Betriebskonzepts
+	<p>Das Betriebskonzept weist eine sehr breit angelegte Zielgruppenansprache auf und hält für jede Alters- und Interessengruppe entsprechende Angebote bereit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Familien-/Erlebnisorientierung durch das Rutschenangebot, Wellenbecken, div. Wasserattraktionen sowie das Kinderbecken.</li> <li>• Umfang und Vielseitigkeit der Angebote im Thermen- und Saunabereich lassen eine grundsätzliche Freizeitorientierung (Wasserattraktionen, Schneeduschen etc.) erkennen.</li> <li>• Der Bereich der Ruhe und Entspannung wird insbesondere durch das Angebot im Sauna-/Wellnessbereich abgedeckt.</li> <li>• Gesundheitsorientierung durch die vorgesehenen Massage- und Anwendungsangebote (Sauna-/Wellnessbereich) sowie insbesondere durch das vorgesehene Angebot der Kanthaltherapie.</li> </ul>
-	
<b>100 Punkte</b>	



## Quantität

---

BIETER 9672	Vielseitigkeit (Umfang) des Betriebskonzepts
+	<ul style="list-style-type: none"><li>• Klare Zielgruppenorientierung im Bereich der Ruhe und Entspannung.</li><li>• Sehr vielseitiges und umfangreiches Angebot in Bezug auf o. g. Zielgruppe.</li><li>• Gesundheitsorientierung durch den Massage- und Anwendungsbereich erkennbar.</li></ul>
-	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kein Thermen- oder Freizeitbadbereich vorhanden.</li><li>• Geringe Familien- keine Erlebnisorientierung des Betriebskonzepts.</li></ul>
<b>65 Punkte</b>	



# Haftung und Ausschlüsse

---

## Haftung und Ausschlüsse

Für die Erstellung der Machbarkeitsstudie wurden CBRE Daten und Informationen zur Verfügung gestellt. Wir gehen hierbei von einer Vollständigkeit und Richtigkeit der uns zur Verfügung gestellten Daten und Unterlagen aus.

CBRE haftet im Falle einer nicht ordnungsgemäßen Erfüllung ihrer vertraglichen Pflichten für jeden einzelnen Schadensersatzanspruch und die Gesamtheit aller Ansprüche, die im Zusammenhang mit der Bearbeitung eines Auftragsgegenstands durch CBRE, einen ihrer Mitarbeiter oder anderen Erfüllungsgehilfen entstehen, dem Auftraggeber sowie allen Dritten gegenüber insgesamt bis zu einem Höchstbetrag von € 3.000.000,00 pro Auftrag. Diese Haftungsbegrenzung gilt für alle Schadensersatzansprüche, die auf einfacher Fahrlässigkeit beruhen, ob von CBRE selbst, ihren Mitarbeitern oder Erfüllungsgehilfen. Sie findet keine Anwendung auf Ansprüche des Auftraggebers oder Dritter wegen Verletzung von Leben, Körper, Freiheit oder Gesundheit. Soweit gesetzlich zulässig, ist die Haftung von im Wege des Unterauftrags eingeschalteten Dritten in die vorstehende Haftungshöchstsumme mit einbezogen. Für im Wege der Weiterbeauftragung in Ihrem Namen eingeschaltete Dritte gilt die mit diesen in Ihrem Namen vereinbarte Haftungshöchstsumme.

Unsere Beratungsleistungen werden allein im Rahmen dieses Auftragsverhältnisses erbracht und dürfen – auch im Fall elektronischer Versendung von Dokumenten – ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Dritte im vorgenannten Sinne sind nicht mit Ihnen im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundene Unternehmen, soweit diese zur Erfüllung des Zwecks dieses Auftrags hiervon Kenntnis erlangen müssen. Ausgenommen vom Weitergabeverbot sind auch Ihre anderen Berater, soweit diese ihrerseits zur Verschwiegenheit verpflichtet sind, sowie gesetzlich bestehende oder gerichtlich angeordnete Vorlagepflichten. Von solchen Vorlagepflichten ist CBRE vorab unverzüglich schriftlich zu unterrichten. Wir werden die Einwilligung zur Weitergabe unserer Arbeitsergebnisse im Regelfall erteilen, wenn mit dem Dritten wirksam ein Ausschluss unserer Haftung oder – falls der Dritte sich auf das Ergebnis unserer Arbeiten zu verlassen wünscht – ein wirksamer Beitritt zu unserer mit Ihnen vereinbarten Haftungsbegrenzung als Gesamthaftungshöchstsumme vereinbart ist.





## Kontakte

---

### Kontakte

#### Dr. Alexander von Erdély

+49 (0) 711 9338 28810

+49 (0) 151 15150 633

[alexander.erdely@cbre.com](mailto:alexander.erdely@cbre.com)

#### Jörg Bemmerl

+49 (0) 711 9338 28811

+49 (0) 175 1252 502

[pas@cbre.com](mailto:pas@cbre.com)

#### Jan Skubal

+49 (0) 711 9338 28812

+49 (0) 151 15150 687

[jan.scubal@cbre.com](mailto:jan.scubal@cbre.com)