

241823-2026 - Wettbewerb

Deutschland – Dienstleistungen von Heilbädern – WTG - Thermenhotel und Betrieb TMS (2 Lose)

OJ S 69/2026 09/04/2026

Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Dienstleistungen - Bauleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Wangerland Tourismus GmbH

E-Mail: Torsten.Riedel@wangerland.de

Rechtsform des Erwerbers: Von einer regionalen Gebietskörperschaft kontrolliertes öffentliches Unternehmen

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Freizeit, Sport, Kultur und Religion

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: WTG - Thermenhotel und Betrieb TMS (2 Lose)

Beschreibung: Die Wangerland Touristik GmbH (WTG) ist eine Eigengesellschaft der Gemeinde Wangerland und Eigentümerin des Gesamtgrundstücks Zum Hafen 3, 26434 Wangerland. Dieses ist derzeit bebaut mit einem Kurzentrum. An das Kurzentrum schließt sich das in den Jahren 2024 bis 2025 errichtete Thalasso Meeres Spa an. In westlicher Richtung weist das Grundstück Grün- und Parkflächen auf und schließt in Richtung Nordsee mit dem Hallen- und Freibad "Friesland Therme" ab. Die WTG beabsichtigt, das mit dem Kurzentrum bebaute Teilgrundstück sowie bei Bedarf einen Teil der Park- und Grünfläche zu veräußern, um dort den Neubau eines Thermenhotels zu ermöglichen (Los 1). Ferner können in der Bebauung Mietflächen für die Tourismusinformation, Büroräume der WTG, Veranstaltungsflächen sowie untergeordnet Shops und (Mitarbeiter-)Wohnraum entstehen. Zudem soll ein Auftrag für die Dienstleistung des Betriebs des Thalasso Meeres Spa vergeben werden (Los 2). Es ist erwünscht, dass dabei Synergien mit dem Neubau des Kurzentrums realisiert werden; der Neubau mit dem Betrieb des Hotels und der Betrieb des Thalasso Meeres Spa aus einer Hand werden deshalb bevorzugt.

Kennung des Verfahrens: 30772b22-d078-41aa-bba2-1fccb8c27f4c

Interne Kennung: WTG - Thermenhotel und Betrieb TMS

Verfahrensart: Verhandlungsverfahren mit vorheriger Veröffentlichung eines Aufrufs zum Wettbewerb/Verhandlungsverfahren

Das Verfahren wird beschleunigt: nein

Zentrale Elemente des Verfahrens: Der Ablauf und die Merkmale des Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb sind in § 17 VgV beschrieben.

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 98332000 Dienstleistungen von Heilbädern

Zusätzliche Einstufung (cpv): 45212400 Hotels und Restaurants, 45212410 Bauarbeiten für Hotelgebäude, 45212100 Freizeiteinrichtungen, 55100000 Dienstleistungen von Hotels

2.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Wangerland

Postleitzahl: 26434
Land, Gliederung (NUTS): Friesland (DE) (DE94A)
Land: Deutschland

2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: #Bekanntmachungs-ID: CXP4Y0WMLS5# Bei ausreichender Anzahl geeigneter Bewerber werden max. 5 Bewerber/Bewerbergemeinschaften zur Teilnahme an der folgenden Phase des Verfahrens, dem Angebotswettbewerb, aufgefordert. Die Bewerberauswahl erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: 1. Stufe: Es wird geprüft, ob der Teilnahmeantrag alle geforderten Angaben und Unterlagen enthält. Fehlende Angaben und Unterlagen sind auf Verlangen des Auftraggebers innerhalb einer angemessenen Frist nachzureichen. Teilnahmeanträge, die auch bei Ablauf der Nachfrist noch unvollständig sind, werden nicht berücksichtigt. 2. Stufe: Es wird geprüft, ob der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft nach den von ihm/ihr eingereichten Angaben und Unterlagen grundsätzlich geeignet erscheint, die zu vergebenden Leistungen vertragsgerecht auszuführen, insbesondere die festgelegten Mindestanforderungen erfüllt. 3. Stufe: Bei einer größeren Anzahl grundsätzlich geeigneter Bewerber, welche die Mindestanforderungen erfüllen, erfolgt die Auswahl der Bewerber, welche zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb aufgefordert werden, auf Basis der Angaben zu den Referenzen. Es werden diejenigen Bewerber / Bewerbergemeinschaften zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb eingeladen, die nach den Angaben zu den Referenzen im Vergleich zu ihren Mitbewerbern in besonderer Weise geeignet erscheinen, die zu vergebenden Leistungen vertragsgerecht zu erbringen. Dabei ist nicht die Anzahl der Referenzen, sondern der Grad ihrer Vergleichbarkeit mit den ausgeschriebenen Leistungen der Lose 1 und 2 entscheidend. Maßgeblich ist, inwieweit der Bewerber / die Bewerbergemeinschaft Erfahrungen mit vergleichbaren Aufgabenstellungen vorweisen kann. Dabei kommt das bekannte "Schulnotensystem" zur Anwendung, mit einem Punktespektrum von 0 Punkten (entspricht "ungenügend") bis 50 Punkten (entspricht "sehr gut").

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU
vgv -

2.1.5. Bedingungen für die Auftragsvergabe

Bedingungen für die Einreichung:

Höchstzahl der Lose, für die ein Bieter Angebote einreichen kann: 2

Auftragsbedingungen:

Höchstzahl der Lose, für die Aufträge an einen Bieter vergeben werden können: 2

2.1.6. Ausschlussgründe

Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung

Verstoß gegen die in den rein innerstaatlichen Ausschlussgründen verankerten

Verpflichtungen: Siehe die folgenden Anforderungen, mit den Bezugnahmen auf die Verfahrensbeschreibung und das Formular Teilnahmeantrag

5. Los

5.1. Los: LOT-0001

Titel: Neubau Thermenhotel

Beschreibung: Mit der Bezeichnung als "Neubau Thermenhotel" ist der Erwerb des Teilgrundstücks des Kurzentrums und ggf. Teile des der angrenzenden Grün- und Parkfläche

sowie die Planung und bauliche Realisierung eines neuen, zeitgemäßen Kurzentrums, möglichst in Form eines Thermenhotels oder eines adäquaten gesundheits-/touristischen Angebots gemeint. Die WTG sucht entsprechend der Verfahrens- und Vorhabenbeschreibung (siehe Anlage B1) einen Partner, der Erfahrungen mit den ausgeschriebenen Leistungen (der jeweiligen oder beider Lose) sowie die notwendige Finanzkraft einbringt. Ein in dieser Weise geeigneter Partner bietet der WTG im Los 1 an, das mit dem Kurzentrum bebaute Teilgrundstück und ggf. Teile des in westlicher Richtung angrenzenden Grundstücks (Grün- und Parkfläche) zu erwerben, um darauf ein neues, zeitgemäßes Kurzentrum mit einem Thermenhotel oder einem adäquaten gesundheits-/touristischen Angebot zu realisieren. Bieter können auf das Los 1 und das Los 2 einzeln anbieten. Ebenso kann ein integriertes Angebot über beide Lose abgegeben werden. Dabei kann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, eine Bietergemeinschaft zu bilden, um die Ressourcen mehrerer Unternehmen in einem Angebot (für beide Lose) zu bündeln.

Interne Kennung: 1

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen

Haupteinstufung (cpv): 45212410 Bauarbeiten für Hotelgebäude

Zusätzliche Einstufung (cpv): 45212400 Hotels und Restaurants

5.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Wangerland

Postleitzahl: 26434

Land, Gliederung (NUTS): Friesland (DE) (DE94A)

Land: Deutschland

5.1.3. Geschätzte Dauer

Datum des Beginns: 01/09/2026

Enddatum der Laufzeit: 31/12/2028

5.1.6. Allgemeine Informationen

Vorbehaltene Teilnahme:

Teilnahme ist nicht vorbehalten.

Die Namen und beruflichen Qualifikationen des zur Auftragsausführung eingesetzten Personals sind anzugeben: Nicht erforderlich

Auftragsvergabeprojekt nicht aus EU-Mitteln finanziert

Die Beschaffung fällt unter das Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen: nein

Diese Auftragsvergabe ist auch für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) geeignet: nein

Zusätzliche Informationen: 1. Das Verfahren fällt im Hinblick auf die mit dem Los 1

"ausgeschriebenen Leistungen" nicht in den sachlichen Anwendungsbereich

vergaberechtlicher Vorschriften. Insbesondere handelt es sich bei dem zu vergebenden

"Auftrag" nicht um einen öffentlichen Bauauftrag im Sinne von § 103 Abs. 3 Satz 2 GWB.

Denn die WTG veräußert ein Grundstück und knüpft die Auswahl des Käufers daran, dass

dieser sich verpflichtet, auf dem Grundstück ein Bauvorhaben zu realisieren und (im eigenen Interesse) ein Thermenhotel zu betreiben. Der WTG selbst kommen diese Nutzungen des

Grundstücks (bzw. der Grundstücke) nicht unmittelbar zugute. - Die mit dem Los 2

ausgeschriebenen Leistungen des Betriebs des Thalasso Meeres Spa fallen dagegen in den

sachlichen Anwendungsbereich vergaberechtlicher Vorschriften. 2. Rechtsverstöße können

wegen dieser Einordnungen im Rahmen eines Nachprüfungsverfahrens vor der

Vergabekammer geltend gemacht werden, soweit sie das Verfahren für das Los 2 betreffen.

Möglicherweise gilt dasselbe auch für Rechtsverstöße im Verfahren für das Los 1, wenn

gemäß § 110 GWB der Hauptgegenstand des Vergabeverfahrens nicht hier liegt. Andernfalls ist Rechtsschutz vor den ordentlichen Gerichten oder im verwaltungsgerichtlichen Verfahren zu suchen.

5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

5.1.9. Eignungskriterien

Quellen der Eignungskriterien: Bekanntmachung

Kriterium: Eintragung in das Handelsregister

Beschreibung des Eignungskriteriums: Auszug aus dem Handelsregister oder aus einem vergleichbaren Register, in dem der Rechtsträger der Bieterunternehmens erfasst ist, im Zeitpunkt der Einreichung des Teilnahmeantrags nicht älter als drei Monate (als Anlage zum Teilnahmeantrag)

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Aussagekräftige Unternehmensdarstellung inkl. Leistungsportfolio, als Eigenerklärung (Vordruck 1 des Formulars Teilnahmeantrag)

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Erklärung über das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen gemäß § 123, 124 GWB bzw. die Voraussetzungen einer Selbstreinigung gemäß § 125 GWB, als Eigenerklärung (Vordruck 2 des Formulars Teilnahmeantrag)

Kriterium: Spezifischer durchschnittlicher Jahresumsatz

Beschreibung des Eignungskriteriums: Eigenerklärung zu den Umsätzen aus den letzten 2 abgeschlossenen Geschäftsjahren Leistungssegmenten, die den ausgeschriebenen Leistungen der Lose 1 und / oder 2 vergleichbar sind (Vordruck 3 des Formulars Teilnahmeantrag)

Kriterium: Finanzkennzahlen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Vorlage der (Konzern-)Jahresabschlüsse der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre (als Anlage zum Teilnahmeantrag)

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Eigenerklärung: kurze Plausibilisierung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Unternehmens zur Finanzierung des Vorhabens; z.B. durch geeignete Nachweise oder Projektbeispiele sowie Einreichung Bankauskunft (als Anlage zum Teilnahmeantrag)

Kriterium: Berufliche Risikohaftpflichtversicherung

Beschreibung des Eignungskriteriums: Eigenerklärung oder Nachweis des Versicherungsträgers zum Bestehen des Versicherungsschutzes (spätestens mit Bezug auf den Leistungsbeginn) mit Deckungssummen in Höhe von mindestens 2,5 Mio. EUR für Personen- und Sachschäden sowie für Vermögensschäden, zweifach maximiert pro Jahr (Vordruck 4 des Formulars Teilnahmeantrag)

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Dienstleistungen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Eigenerklärungen: 2 Referenzen zu vergleichbaren Projekten des Bieters, je Los erforderlich; als vergleichbare Leistungen werden Leistungen

verstanden, deren Merkmale den wesentlichen Merkmalen der hier ausgeschriebenen Lose entsprechen. Die Referenzleistungen dürfen nicht älter sein als 5 Jahre, bezogen auf den Abschluss der Projekte (Vordruck 5 des Formulars Teilnahmeantrag und ggf. ergänzend als Anlage dazu)

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Gewichtung (Punkte, genau): 50,00

Kriterium: Relevante Bildungs- und Berufsqualifikationen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Eigenerklärung zur fachlichen Qualifikation und Erfahrung sowie zur beruflichen Qualifikation (Vordruck 6 des Formulars Teilnahmeantrag und ggf. ergänzend als Anlage dazu)

Kriterium: Umweltmanagementmaßnahmen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Eigenerklärung zur (freiwilligen) Erfüllung von Umweltstandards; z.B. betreffend Energieeffizienz, CO₂-Einsparungen o.Ä. (Vordruck 7 des Formulars Teilnahmeantrag und ggf. ergänzend als Anlage dazu)

Kriterium: Relevante Bildungs- und Berufsqualifikationen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Eigenerklärung zur (freiwilligen) Erfüllung von Sozialstandards; z.B. betreffend Familienfreundlichkeit, Weiterbildungen o.Ä. (Vordruck 8 des Formulars Teilnahmeantrag und ggf. ergänzend als Anlage dazu)

Informationen über die zweite Phase eines zweiphasigen Verfahrens:

Mindestzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 3

Höchstzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 5

Das Verfahren wird in mehreren aufeinanderfolgenden Phasen durchgeführt. In jeder Phase können einige Teilnehmer ausgeschlossen werden

5.1.10. Zuschlagskriterien

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Architektur des Gebäudes

Beschreibung: Bewertet wird die gestalterische Qualität der Gebäude, die gewählte Bauhöhe, der Grad der Versiegelung, die Stimmigkeit zur Geländemodellierung sowie eine stimmige Materialwahl und Fassadengestaltung. Bestmöglich erfolgt ein visueller Gesamteindruck als 3D-Darstellung. Eine ebenso wichtige Rolle spielen dabei das Innendesign, die Grundrissqualität und Funktionalität für die späteren Nutzer/innen sowie der Beitrag als Identifikationspotential.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 200

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Städtebauliches Konzept

Beschreibung: Bewertet wird neben der Einhaltung des Planungsrechts die sinnvolle Anordnung und Dimensionierung des Gebäudes/der Gebäude.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 100

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Freiraum-, Parkraumbewirtschaftungs- und Verkehrskonzept

Beschreibung: Bewertet wird hier die Qualität der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Außenräume. Ebenfalls Bewertung finden die Qualität und Nutzbarkeit der privaten Freiflächengestaltung sowie Qualitäten von sonstigen Aufenthaltsbereichen für die künftigen Nutzer/innen. Qualität spiegelt sich insbesondere dadurch wider, dass die Außenräume eine angenehme Aufenthaltsqualität bieten sowie sich stilvoll in die nähere Umgebung einfügen.
Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 50

Kriterium:

Art: Preis

Bezeichnung: Höhe des Grundstückskaufpreises

Beschreibung: Bewertet wird hier die Höhe des gebotenen Kaufpreises. Je höher sich der Preis oberhalb des Mindestkaufpreises bewegt, desto besser erfolgt die Bewertung. Der Höchstbietende erhält die maximale Punktzahl. Die nachfolgenden Angebote werden linear bis zum Mindestkaufpreis abgestuft und erhalten die daraus resultierende Punktzahl. Die Punktebewertung des Kaufpreisgebots erfolgt nach einer in der Verfahrens- und Vorhabenbeschreibung (Anlage B1) wiedergegebenen Formel.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 300

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Energiestandards

Beschreibung: Mit dem Angebot sind unter Anderem Angaben zum Einsatz von Dachbegrünung, zu einer zentralen Wärmeerzeugung mit Holz, zur klimagerechten Ausrichtung der Gebäude, zu solaren Energieträgern, verwendeten Dämmmaterialien sowie dem geplanten Energieeffizienzstandard zu machen. Je ökologisch nachhaltiger die Gesamtkonzeption ist, desto höher fällt der Punktwert aus.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 50

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Zahl der geschaffenen Dauerarbeitsplätze, Sozialstandards

Beschreibung: Bewertet wird hier die Anzahl der geschaffenen Dauerarbeitsplätze. Je höher die Anzahl, die aufgrund einer plausiblen Darstellung nachvollziehbar und stabil ist, desto besser erfolgt die Bewertung. Hierbei handelt es sich insbesondere um Fragestellungen, wie viele Ausbildungsplätze geschaffen werden, ob flexible Teilzeitarbeitsmöglichkeiten gegeben sind, ob regelmäßige Weiterbildungsmöglichkeiten angeboten, ob Zuschüsse für eine Monatskarte des ÖPNV und ob für Personalwohnungen Mietzuschüsse gewährt bzw. solche geschaffen werden. Je mehr soziale Standards gesetzt sind, desto höher beläuft sich die Punktzahl.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 50

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Verwaltungs- und Betriebskonzept, weitere Funktionalitäten

Beschreibung: Bewertet werden hier die Funktionsweise und die damit einhergehende Plausibilität des Verwaltungs- und Betriebskonzeptes. Damit ist nicht nur die innerbetriebliche Konzeptionierung, sondern auch die Einbindung des Betriebes in die vorhandene Quartierstruktur gemeint. Hier sollten bestmöglich Synergien zu benachbarten Angeboten geschaffen werden. Je besser sich das Konzept innerbetrieblich als auch synergetisch darstellt, desto mehr Punkte können erzielt werden. Das Kurzzentrumsgebäude ist möglichst

auch um weiteren Funktionalitäten zu erweitern, die für die marktübliche Mieten erzielt werden können. Dies wären eine Touristinformation, neue Büroräume der WTG, Veranstaltungsräume oder auch Wohnraum für Mitarbeitende im Tourismus.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 50

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Neue, passende Zielgruppen für das Wangerland, insbesondere auch für das Thalasso-Zentrum

Beschreibung: Das Wangerland verfügt über anteilig sehr wenige Hotelbetriebe im mittleren bis gehobenen Preissegment. Die Tourismusstruktur ist geprägt durch Camping und Ferienwohnungen. Bewertet wird, in welchem Maße plausibel aufgezeigt wird, ob und wie das Projekt neue, auch zum Thalasso-Angebot passende Zielgruppen erschließen kann.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 50

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Integrationskonzept Thalasso Thermen Spa und Kurzentrum

Beschreibung: Das Kurzentrum soll bestmöglich mit dem Thalasso Meeres Spa inhaltlich verkoppelt sein. Bewertet wird hier, wie sich diese Verkoppelung, insbesondere im Hinblick auf inhaltliche Varianten (z.B. durch eine preisliche Verbundlösung), darstellt. Je besser, plausibler und nachvollziehbarer sich das Thalasso-Thermen Spa und das Kurzentrum gegenseitig inhaltlich integrieren, desto höher ist die Punktzahl.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 150

5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Frist für die Anforderung zusätzlicher Informationen: 08/05/2026 23:59:59 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y0WMLS5/documents>

Ad-hoc-Kommunikationskanal:

URL: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y0WMLS5>

5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y0WMLS5>

Sprachen, in denen Angebote oder Teilnahmeanträge eingereicht werden können: Deutsch

Elektronischer Katalog: Nicht zulässig

Varianten: Nicht zulässig

Die Bieter können mehrere Angebote einreichen: Nicht zulässig

Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge: 19/05/2026 12:00:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:

Nach Ermessen des Käufers können einige fehlenden Bieterunterlagen nach Fristablauf nachgereicht werden.

Zusätzliche Informationen: Der Auftraggeber entscheidet über die Nachforderung von Unterlagen auf der Grundlage von § 56 VgV nach pflichtgemäßem Ermessen.

Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein
Elektronische Rechnungsstellung: Zulässig
Aufträge werden elektronisch erteilt: nein
Zahlungen werden elektronisch geleistet: nein

5.1.15. Techniken**Rahmenvereinbarung:**

Keine Rahmenvereinbarung

Informationen über das dynamische Beschaffungssystem:

Kein dynamisches Beschaffungssystem

5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: Vergabekammer Niedersachsen beim Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen

Informationen über die Überprüfungsfristen: Das Verfahren für Verstöße gegen das Vergaberecht richtet sich im vorliegenden Fall nach den Vorschriften der §§ 155 ff. des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). Zur Wahrung der Fristen wird auf die §§ 160 ff. GWB verwiesen. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass ein zulässiger Nachprüfungsantrag bei der Vergabekammer Niedersachsen allenfalls bis zur wirksamen Zuschlagserteilung gestellt werden kann. Eine wirksame Zuschlagserteilung ist erst möglich, wenn der Auftraggeber die unterlegenen Bieter über den Grund der vorgesehenen Nichtberücksichtigung ihres Angebotes, den Namen des Bieters, dessen Angebot angenommen werden soll, und über den frühesten Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in Textform informiert hat und seit der Absendung der Information 15 Kalendertage (bei Versand per Telefax oder auf elektronischem Weg: 10 Kalendertage) vergangen sind. Wir weisen ferner darauf hin, dass der Nachprüfungsantrag gemäß § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 GWB spätestens 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, zu stellen ist. Vergaberechtsverstöße sind innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen, nachdem der Antragsteller den Verstoß erkannt hat, beim Auftraggeber zu rügen, § 160 Abs. 3 Satz 1 GWB. Vergabeverstöße, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, sind gemäß § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GWB spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung genannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe beim Auftraggeber zu rügen. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, sind spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder Angebotsabgabe beim Auftraggeber zu rügen.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt:

Wangerland Tourismus GmbH

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: Wangerland Tourismus GmbH

5.1. Los: LOT-0002

Titel: Betriebsführung Thalasso Meeres Spa

Beschreibung: Die WTG sucht entsprechend der Verfahrens- und Vorhabenbeschreibung (siehe Anlage B1) einen Partner, der Erfahrungen mit den ausgeschriebenen Leistungen (der jeweiligen oder beider Lose) sowie die notwendige Finanzkraft einbringt. Ein in dieser Weise geeigneter Partner bietet der WTG im Los 2 an, den Betrieb des Thalasso Meeres Spa zu übernehmen und möglichst (große) Synergien mit den Leistungen des Loses 1 zu realisieren. Bieter können auf das Los 1 und das Los 2 einzeln anbieten. Ebenso kann ein integriertes

Angebot über beide Lose abgegeben werden. Dabei kann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, eine Bietergemeinschaft zu bilden, um die Ressourcen mehrerer Unternehmen in einem Angebot (für beide Lose) zu bündeln.

Interne Kennung: 2

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 98332000 Dienstleistungen von Heilbädern

Zusätzliche Einstufung (cpv): 55100000 Dienstleistungen von Hotels, 45212100

Freizeiteinrichtungen

5.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Wangerland

Postleitzahl: 26434

Land, Gliederung (NUTS): Friesland (DE) (DE94A)

Land: Deutschland

5.1.3. Geschätzte Dauer

Datum des Beginns: 01/01/2027

Enddatum der Laufzeit: 31/12/2041

5.1.4. Verlängerung

Maximale Verlängerungen: 1

Weitere Informationen zur Verlängerung: Der Auftraggeber erhält eine vertragliche Option zur Verlängerung der Laufzeit des Betriebsführungsvertrages.

5.1.6. Allgemeine Informationen

Vorbehaltene Teilnahme:

Teilnahme ist nicht vorbehalten.

Die Namen und beruflichen Qualifikationen des zur Auftragsausführung eingesetzten

Personals sind anzugeben: Nicht erforderlich

Auftragsvergabeprojekt nicht aus EU-Mitteln finanziert

Die Beschaffung fällt unter das Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen: nein

Diese Auftragsvergabe ist auch für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) geeignet: nein

Zusätzliche Informationen: 1. Das Verfahren fällt im Hinblick auf die mit dem Los 1

"ausgeschriebenen Leistungen" nicht in den sachlichen Anwendungsbereich

vergaberechtlicher Vorschriften. Insbesondere handelt es sich bei dem zu vergebenden

"Auftrag" nicht um einen öffentlichen Bauauftrag im Sinne von § 103 Abs. 3 Satz 2 GWB.

Denn die WTG veräußert ein Grundstück und knüpft die Auswahl des Käufers daran, dass dieser sich verpflichtet, auf dem Grundstück ein Bauvorhaben zu realisieren und (im eigenen

Interesse) ein Thermenhotel zu betreiben. Der WTG selbst kommen diese Nutzungen des

Grundstücks (bzw. der Grundstücke) nicht unmittelbar zugute. - Die mit dem Los 2

ausgeschriebenen Leistungen des Betriebs des Thalasso Meeres Spa fallen dagegen in den

sachlichen Anwendungsbereich vergaberechtlicher Vorschriften. 2. Rechtsverstöße können

wegen dieser Einordnungen im Rahmen eines Nachprüfungsverfahrens vor der

Vergabekammer geltend gemacht werden, soweit sie das Verfahren für das Los 2 betreffen.

Möglicherweise gilt dasselbe auch für Rechtsverstöße im Verfahren für das Los 1, wenn

gemäß § 110 GWB der Hauptgegenstand des Vergabeverfahrens nicht hier liegt. Andernfalls

ist Rechtsschutz vor den ordentlichen Gerichten oder im verwaltungsgerichtlichen Verfahren

zu suchen.

5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

5.1.9. Eignungskriterien

Quellen der Eignungskriterien: Bekanntmachung

Kriterium: Eintragung in das Handelsregister

Beschreibung des Eignungskriteriums: Auszug aus dem Handelsregister oder aus einem vergleichbaren Register, in dem der Rechtsträger der Bieterunternehmens erfasst ist, im Zeitpunkt der Einreichung des Teilnahmeantrags nicht älter als drei Monate (als Anlage zum Teilnahmeantrag)

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Aussagekräftige Unternehmensdarstellung inkl. Leistungsportfolio, als Eigenerklärung (Vordruck 1 des Formulars Teilnahmeantrag)

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Erklärung über das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen gemäß § 123, 124 GWB bzw. die Voraussetzungen einer Selbstreinigung gemäß § 125 GWB, als Eigenerklärung (Vordruck 2 des Formulars Teilnahmeantrag)

Kriterium: Spezifischer durchschnittlicher Jahresumsatz

Beschreibung des Eignungskriteriums: Eigenerklärung zu den Umsätzen aus den letzten 2 abgeschlossenen Geschäftsjahren Leistungssegmenten, die den ausgeschriebenen Leistungen der Lose 1 und / oder 2 vergleichbar sind (Vordruck 3 des Formulars Teilnahmeantrag)

Kriterium: Finanzkennzahlen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Vorlage der (Konzern-)Jahresabschlüsse der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre (als Anlage zum Teilnahmeantrag)

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Eigenerklärung: kurze Plausibilisierung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Unternehmens zur Finanzierung des Vorhabens; z.B. durch geeignete Nachweise oder Projektbeispiele sowie Einreichung Bankauskunft (als Anlage zum Teilnahmeantrag)

Kriterium: Berufliche Risikohaftpflichtversicherung

Beschreibung des Eignungskriteriums: Eigenerklärung oder Nachweis des Versicherungsträgers zum Bestehen des Versicherungsschutzes (spätestens mit Bezug auf den Leistungsbeginn) mit Deckungssummen in Höhe von mindestens 2,5 Mio. EUR für Personen- und Sachschäden sowie für Vermögensschäden, zweifach maximiert pro Jahr (Vordruck 4 des Formulars Teilnahmeantrag)

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Dienstleistungen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Eigenerklärungen: 2 Referenzen zu vergleichbaren Projekten des Bieters, je Los erforderlich; als vergleichbare Leistungen werden Leistungen verstanden, deren Merkmale den wesentlichen Merkmalen der hier ausgeschriebenen Lose entsprechen. Die Referenzleistungen dürfen nicht älter sein als 5 Jahre, bezogen auf den Abschluss der Projekte (Vordruck 5 des Formulars Teilnahmeantrag und ggf. ergänzend als Anlage dazu)

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Gewichtung (Punkte, genau): 50,00

Kriterium: Relevante Bildungs- und Berufsqualifikationen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Eigenerklärung zur fachlichen Qualifikation und Erfahrung sowie zur beruflichen Qualifikation (Vordruck 6 des Formulars Teilnahmeantrag und ggf. ergänzend als Anlage dazu)

Kriterium: Umweltmanagementmaßnahmen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Eigenerklärung zur (freiwilligen) Erfüllung von Umweltstandards; z.B. betreffend Energieeffizienz, CO₂-Einsparungen o.Ä. (Vordruck 7 des Formulars Teilnahmeantrag und ggf. ergänzend als Anlage dazu)

Kriterium: Relevante Bildungs- und Berufsqualifikationen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Eigenerklärung zur (freiwilligen) Erfüllung von Sozialstandards; z.B. betreffend Familienfreundlichkeit, Weiterbildungen o.Ä. (Vordruck 8 des Formulars Teilnahmeantrag und ggf. ergänzend als Anlage dazu)

Informationen über die zweite Phase eines zweiphasigen Verfahrens:

Mindestzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 3

Höchstzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 5

Das Verfahren wird in mehreren aufeinanderfolgenden Phasen durchgeführt. In jeder Phase können einige Teilnehmer ausgeschlossen werden

5.1.10. Zuschlagskriterien

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Inhaltliche Konzeption

Beschreibung: Bewertet wird hier, welche inhaltlichen und betrieblichen Anpassungen am neu errichteten Thalasso-Zentrum noch vorgenommen werden sollen; z.B. der Zubau von Saunen auch auf der Dachfläche mit Meerblick oder die explizite Einbeziehung von medizinischen oder Medical-Wellness-Angeboten. Mögliche Zu- oder Einbauten oder Ausstattungen wären vom Bieter zu invertieren, können aber im Rahmen des gebotenen

Geschäftsbesorgungshonorars refinanziert werden. Je schlüssiger die Zukunftskonzeption, auch in Hinblick auf eine Attraktivitätssteigerung des Angebotes, desto höher die Bewertung.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 150

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Betriebs- und Vermarktungskonzept

Beschreibung: Das Thalasso-Zentrum ist wirtschaftlich so zu strukturieren und zu vermarkten, dass die aktuell erwirtschafteten Verluste deutlich verringert werden. Die Darstellung des Betriebs- und Vermarktungskonzeptes, insbesondere der zukünftigen Weiterentwicklung, wird erwartet. Hierdurch soll bereits vorhandenes und abrufbares Fachwissen im Bereich des Thalasso-Betriebs dargelegt werden.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 100

Kriterium:

Art: Kosten

Bezeichnung: Geschäftsbesorgungshonorar

Beschreibung: Bewertet wird hier die Höhe des geforderten Geschäftsbesorgungshonorars, das die WTG als Gegenleistung für den Betrieb des Thalasso zahlen soll. Je niedriger das Honorar bemessen ist, desto besser die Bewertung. Zur Anwendung kommt eine in der Verfahrens- und Vorhabenbeschreibung mitgeteilte Bewertungsformel (lineare Interpolation).
Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)
Zuschlagskriterium — Zahl: 550

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Angebot für Einwohner und den Tourismus im Allgemeinen

Beschreibung: Bewertet werden hier die Angebote für Einwohner und Gäste anderer touristischer Anbieter des Wangerlands. Diese können sich beziehen auf die Preisstruktur, auf Öffnungszeiten, auf Nachlässe für Kurkarteninhaber/innen, etc.). Je mehr Angebote gemacht werden, desto höher ist die Punktzahl.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 100

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Energiekonzept

Beschreibung: Im Rahmen des Verfahrens sind unter Anderem Angaben zur Optimierung der klimagerechten Ausrichtung des Gebäudes sowie zu einer regenerativen Energieversorgung zu machen. Je ökologisch nachhaltiger die Gesamtkonzeption, desto höher fällt die Punktzahl aus.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 100

5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Frist für die Anforderung zusätzlicher Informationen: 08/05/2026 23:59:59 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y0WMLS5/documents>

Ad-hoc-Kommunikationskanal:

URL: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y0WMLS5>

5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y0WMLS5>

Sprachen, in denen Angebote oder Teilnahmeanträge eingereicht werden können: Deutsch

Elektronischer Katalog: Nicht zulässig

Varianten: Nicht zulässig

Die Bieter können mehrere Angebote einreichen: Nicht zulässig

Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge: 19/05/2026 12:00:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:

Nach Ermessen des Käufers können einige fehlenden Bieterunterlagen nach Fristablauf nachgereicht werden.

Zusätzliche Informationen: Der Auftraggeber entscheidet über die Nachforderung von Unterlagen auf der Grundlage von § 56 VgV nach pflichtgemäßem Ermessen.

Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein
Elektronische Rechnungsstellung: Zulässig
Aufträge werden elektronisch erteilt: nein
Zahlungen werden elektronisch geleistet: nein

5.1.15. Techniken

Rahmenvereinbarung:

Keine Rahmenvereinbarung

Informationen über das dynamische Beschaffungssystem:

Kein dynamisches Beschaffungssystem

5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: Vergabekammer Niedersachsen beim Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen

Informationen über die Überprüfungsfristen: Das Verfahren für Verstöße gegen das Vergaberecht richtet sich im vorliegenden Fall nach den Vorschriften der §§ 155 ff. des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). Zur Wahrung der Fristen wird auf die §§ 160 ff. GWB verwiesen. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass ein zulässiger Nachprüfungsantrag bei der Vergabekammer Niedersachsen allenfalls bis zur wirksamen Zuschlagserteilung gestellt werden kann. Eine wirksame Zuschlagserteilung ist erst möglich, wenn der Auftraggeber die unterlegenen Bieter über den Grund der vorgesehenen Nichtberücksichtigung ihres Angebotes, den Namen des Bieters, dessen Angebot angenommen werden soll, und über den frühesten Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in Textform informiert hat und seit der Absendung der Information 15 Kalendertage (bei Versand per Telefax oder auf elektronischem Weg: 10 Kalendertage) vergangen sind. Wir weisen ferner darauf hin, dass der Nachprüfungsantrag gemäß § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 GWB spätestens 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, zu stellen ist. Vergaberechtsverstöße sind innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen, nachdem der Antragsteller den Verstoß erkannt hat, beim Auftraggeber zu rügen, § 160 Abs. 3 Satz 1 GWB. Vergabeverstöße, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, sind gemäß § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GWB spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung genannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe beim Auftraggeber zu rügen. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, sind spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder Angebotsabgabe beim Auftraggeber zu rügen.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt:

Wangerland Tourismus GmbH

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: Wangerland Tourismus GmbH

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Wangerland Tourismus GmbH

Registrierungsnummer: DE 151 097 480

Postanschrift: Zum Hafen 3

Stadt: Wangerland

Postleitzahl: 26434

Land, Gliederung (NUTS): Friesland (DE) (DE94A)

Land: Deutschland

E-Mail: Torsten.Riedel@wangerland.de

Telefon: +49 4426 9870

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer Niedersachsen beim Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen

Registrierungsnummer: unbekannt

Postanschrift: Auf der Hude 2

Stadt: Lüneburg

Postleitzahl: 21339

Land, Gliederung (NUTS): Lüneburg, Landkreis (DE935)

Land: Deutschland

Rollen dieser Organisation:

Überprüfungsstelle

8.1. ORG-0003

Offizielle Bezeichnung: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Registrierungsnummer: 0204:994-DOEVD-83

Stadt: Bonn

Postleitzahl: 53119

Land, Gliederung (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Land: Deutschland

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

Telefon: +49228996100

Rollen dieser Organisation:

TED eSender

Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 8b8aa6d2-7fbf-495e-80d4-fade9036ef42 - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 07/04/2026 18:32:18 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 241823-2026

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 69/2026

Datum der Veröffentlichung: 09/04/2026