

## 280511-2026 - Ergebnis

Deutschland – Immobiliendienste – BvA\_Markt Donaustauf\_Konzeptvergabe Seniorengerechtes Wohnen in Donaustauf  
OJ S 80/2026 24/04/2026  
Bekanntmachung vergebener Aufträge oder Zuschlagsbekanntmachung – Standardregelung Dienstleistungen

### 1. Beschaffer

---

#### 1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Markt Donaustauf

E-Mail: [vergabe@prof-rauch-baurecht.de](mailto:vergabe@prof-rauch-baurecht.de)

Rechtsform des Erwerbers: Lokale Gebietskörperschaft

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

### 2. Verfahren

---

#### 2.1. Verfahren

Titel: BvA\_Markt Donaustauf\_Konzeptvergabe Seniorengerechtes Wohnen in Donaustauf

Beschreibung: Der Markt Donaustauf ist Eigentümer des Grundstücks Flur Nr. 616/2 der Gemarkung Donaustauf mit einer Fläche von 3.668 m<sup>2</sup> (Grundstück 1) und des Grundstücks Flur Nr. 616/1 mit einer Fläche von 1.239 m<sup>2</sup> (Grundstück 2). Der Markt Donaustauf sucht einen Bauherrn/Investor für ein Wohnangebot für Senioren und verkauft in diesem Zusammenhang beide Grundstücke. Der Investor hat sich im notariellen Kaufvertrag zum Neubau entsprechend der im Rahmen dieses Vergabeverfahrens eingereichten Unterlagen und den mit dem Markt Donaustauf endverhandelten Unterlagen und sich weiterhin zu einem dauerhaften Betrieb der Senioreneinrichtung für mindestens 25 Jahre zu verpflichten.

Kennung des Verfahrens: d72faf0b-dce0-47bf-9b0b-9e0f6981beed

Interne Kennung: 59/25

Verfahrensart: Offenes Verfahren

Das Verfahren wird beschleunigt: nein

##### 2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70000000 Immobiliendienste

Zusätzliche Einstufung (cpv): 70122000 Kauf oder Verkauf von Grundstücken, 85311100

Altenfürsorgeleistungen, 45215210 Bauarbeiten für Heime

##### 2.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Donaustauf

Postleitzahl: 93093

Land, Gliederung (NUTS): Regensburg, Landkreis (DE238)

Land: Deutschland

Zusätzliche Informationen: Erfüllungsort für die Leistungen des Auftragnehmers ist die Baustelle, soweit die Leistungen dort zu erbringen sind, im Übrigen der Sitz des Auftraggebers.

##### 2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: #Bekanntmachungs-ID: CXP4YHYMALJ#

**Rechtsgrundlage:**

## 5. Los

---

### 5.1. Los: LOT-0001

Titel: BvA\_Markt Donaustauf\_Konzeptvergabe Seniorengerechtes Wohnen in Donaustauf  
Beschreibung: Der Markt Donaustauf ist Eigentümer des Grundstücks Flur Nr. 616/2 der Gemarkung Donaustauf mit einer Fläche von 3.668 m<sup>2</sup> (Grundstück 1) und des Grundstücks Flur Nr. 616/1 mit einer Fläche von 1.239 m<sup>2</sup> (Grundstück 2). Der Markt Donaustauf sucht einen Bauherrn/Investor für ein Wohnangebot für Senioren und verkauft in diesem Zusammenhang beide Grundstücke. Der Investor hat sich im notariellen Kaufvertrag zum Neubau entsprechend der im Rahmen dieses Vergabeverfahrens eingereichten Unterlagen und den mit dem Markt Donaustauf endverhandelten Unterlagen und sich weiterhin zu einem dauerhaften Betrieb der Senioreneinrichtung für mindestens 25 Jahre zu verpflichten. Der Markt Donaustauf verkauft die Grundstücke zu einem Mindestpreis von 550,- EUR / qm. Kaufpreisangebote unter diesem Mindestpreis führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren. Der Käufer verpflichtet sich zur Errichtung / zum Neubau der baulichen Anlagen entsprechend dem eingereichten und mit dem Markt Donaustauf endverhandelten Planungskonzept. Der Käufer verpflichtet sich, unverzüglich nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags auf seine Kosten einen mit der Verkäuferin abgestimmten Vorhaben - und Erschließungsplan zu erstellen bzw. erstellen zu lassen und mit der Verkäuferin einen Durchführungsvertrag zu schließen in dem sich der Käufer verpflichtet, mit dem Bauvorhaben binnen einer Frist von 6 Monaten nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu beginnen und das Bauvorhaben zügig fertig zu stellen, und er sich des Weiteren sich zur Tragung der Planungs - und Erschließungskosten verpflichtet. Der Käufer verpflichtet sich zum Betrieb der Senioreneinrichtung für mindestens 25 Jahre. Diese Verpflichtung wird durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Dem Markt Donaustauf wird ein dinglich abgesichertes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle eingeräumt. Zielvorstellungen hinsichtlich der zu errichtenden baulichen Anlagen - Es sollen seniorengerechte Wohnungen für ältere und pflegebedürftige Menschen errichtet werden. Jede Wohnung wird weitestgehend barrierefrei gestaltet und verfügt über ein eigenes Bad, Küche sowie Balkon oder Terrasse. Auf eine Mischung von Ein- und Zweizimmerwohnungen ist zu achten. Die Anzahl an Wohnungen soll mindestens 30 haben und 35 nicht überschreiten. Für die Wohnungen ist ein zusätzlicher Gemeinschaftsbereich zu schaffen. - Neben diesen Wohnungen ist eine große Wohnungseinheit zur Nutzung als Wohngemeinschaft mit 12 Einzelzimmern und Nasszellen sowie einem großen Wohnzimmer mit Wohnküche zu erstellen. In diesen Räumlichkeiten soll die Versorgung von speziell pflegebedürftigen Menschen - z.B. mit der Erkrankung an Demenz - in einem gemeinsamen Haushalt ermöglicht werden. - Eine Tagespflege soll Platz für 20 bis 25 Gäste täglich bieten. Die Räumlichkeiten müssen den neuesten Rahmenbedingungen für Tagespflegeeinrichtungen insbesondere aus dem Rahmenvertrag gemäß § 75 SGB XI entsprechen./ Alternativ wird auch ein Tagestreff statt einer Tagespflege zugelassen. - Die Situierung der/des Gebäude(s) auf dem Grundstück 1 gemäß beigefügtem Plan. Grundstück 2 darf nicht bebaut werden, sondern wird als Grünfläche der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. - Die Gestaltung der/des Gebäude(s) soll sich an das Ortsbild anpassen. - Die Grünanlagen sollen kinderfreundlich gestaltet werden. Zielvorstellungen hinsichtlich der Außenanlagen Auf den Grundstücken Flur Nr.616/2 und 616/1 der Gemarkung Donaustauf soll eine Grünanlage entstehen, die als Bindeglied zwischen Alt und Jung fungieren soll. Die naheliegende Johanniter- Kindertagesstätte "Burgspatzen" (Flur Nr. 622) wird fußläufig über den vorhandenen Weg (Flur Nr. 626/22) mit dem vom Investor neu zu

errichtenden Seniorenwohnheim verbunden. Es soll ein Aufenthalt und eine Naherholung generationsübergreifend stattfinden können. Darüber hinaus soll es das nördlich verlaufende Flachlandbiotop mit Bach aufgreifen und in die neue Grünanlage einfügen, um so auch mit vorhandenem Wasser(-spiel) besser einen Ort des Verweilens für Alt und Jung zu schaffen. Ziel der Grünanlage soll es auch sein, durch entsprechende Geländemodellierung eine natürliche Regenrückhaltung des Baches bei Starkregenereignissen zu erzielen. Auf ein derzeit noch in Ausarbeitung befindliches Sturzflutrisikokonzept kann dabei zurückgegriffen werden. Verpflichtung des Investors ist nur eine mit dem Markt abzustimmende Geländemodellierung, um vor-geannte Zielvorstellungen zu erreichen. Die Erstellung und die Pflege der künftigen Grünanlage (mit Ausnahme der Modernisierungsarbeiten) wird vom Markt Donaustauf übernommen. Die entsprechenden erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen sind jedoch Aufgabe des Investors. Zielvorstellungen hinsichtlich des Betriebs - Der Investor/Betreiber hat sich zu verpflichten, die Senioreneinrichtung für mindestens 25 Jahre zu betreiben. Im Zusammenhang muss eine geeignete Sicherheit gestellt werden, die eine eigenständige Sicherstellung des Betriebs gewährleistet. Als geeignete Sicherheit tauglich ist auch der Nachweis entsprechender langjähriger Erfahrung im Zusammenhang mit dem Betrieb derartiger Anlagen. - Der Betreiber muss zur Sicherstellung der Versorgung glaubhaft zusichern, eine Versorgung gemäß SGB V und SGB XI im Bereich ambulante Pflege in der Tagespflege (bzw. Tagestreff) zu ermöglichen. Dies kann beispielsweise durch einen bereits bestehenden Versorgungsauftrag nach § 72 SGB XI für den Bereich der ambulanten Pflege - welcher Donaustauf als örtlichen Einzugsbereich einschließt - erfolgen. Alternativ weist der Betreiber Erfahrung in der Umsetzung ähnlicher Projekte sowie im Betrieb von Tagespflegeeinrichtungen und der ambulanten Versorgung von pflegebedürftigen Menschen nach. Zielvorstellungen hinsichtlich Planung und Bauausführung Der Markt Donaustauf möchte in den Planungsprozess in geeigneter Weise einbezogen werden. Jedenfalls eine quartalsweise Berichterstattung wird in der Planungs- und Bauphase erwartet.

Interne Kennung: 59/25

#### **5.1.1. Zweck**

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70000000 Immobiliendienste

Zusätzliche Einstufung (cpv): 70122000 Kauf oder Verkauf von Grundstücken, 85311100

Altenfürsorgeleistungen, 45215210 Bauarbeiten für Heime

#### **5.1.2. Erfüllungsort**

Stadt: Donaustauf

Postleitzahl: 93093

Land, Gliederung (NUTS): Regensburg, Landkreis (DE238)

Land: Deutschland

Zusätzliche Informationen: Erfüllungsort für die Leistungen des Auftragnehmers ist die Baustelle, soweit die Leistungen dort zu erbringen sind, im Übrigen der Sitz des Auftraggebers.

#### **5.1.6. Allgemeine Informationen**

Auftragsvergabeprojekt nicht aus EU-Mitteln finanziert

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

Zusätzliche Informationen: Die Zuschlagskriterien werden ausschließlich in den

Vergabeunterlagen aufgeführt. Es ist das Ziel des Marktes Donaustauf, dass mit dem Bau

spätestens 6 Monate nach Rechtskraft des aufzustellenden vorhabenbezogenen

Bebauungsplans begonnen wird und Fertigstellung und Inbetriebnahme unverzüglich, d. h.

schnellstmöglich erfolgt.

### 5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

### 5.1.10. Zuschlagskriterien

#### Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Beurteilung der konzeptionellen Zielvorstellungen

Beschreibung: 1.1 Die Erfüllung der Zielvorstellungen des Marktes Donaustauf hinsichtlich der baulichen Anlagen und Außenanlagen. (WZ 40) 1.2 Die Erfüllung der Zielvorstellungen des Marktes Donaustauf hinsichtlich des beabsichtigten Betriebs. (WZ 40)

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 80

#### Kriterium:

Art: Preis

Bezeichnung: Kaufpreisangebot

Beschreibung: Das niedrigste Honorarangebot wird mit 5 Punkten bewertet. Angebote, die 50% oder mehr über dem niedrigsten Angebot liegen, werden mit 0 Punkten bewertet.

Angebote unter dem Mindestpreis führen zum Ausschluss.

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 20

### 5.1.15. Techniken

#### Rahmenvereinbarung:

Keine Rahmenvereinbarung

#### Informationen über das dynamische Beschaffungssystem:

Kein dynamisches Beschaffungssystem

Elektronische Auktion: nein

### 5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: Regierung von Mittelfranken - Vergabekammer Nordbayern

Informationen über die Überprüfungsfristen: Ein Nachprüfungsantrag ist unzulässig (§ 160 Abs. 3 GWB), soweit: . 1. der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen gerügt hat; . 2. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden; . 3. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden; . 4. mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt:

Rechtsanwälte Prof. Dr. Rauch & Partner mbB

## 6. Ergebnisse

---

Wert aller in dieser Bekanntmachung vergebenen Verträge: 2 698 850,00 EUR

### 6.1. Ergebnis, Los— Kennung: LOT-0001

Status der Preisträgerauswahl: Es wurde mindestens ein Gewinner ermittelt.

### 6.1.2. Informationen über die Gewinner

#### **Wettbewerbsgewinner:**

Offizielle Bezeichnung: Georg Ehrenreich GmbH

#### **Angebot:**

Kennung des Angebots: #1

Kennung des Loses oder der Gruppe von Losen: LOT-0001

Wert der Ausschreibung: 2 698 850,00 EUR

Bei dem Angebot handelt es sich um eine Variante: nein

Vergabe von Unteraufträgen: Ja

Wert der Vergabe von Unteraufträgen ist bekannt: nein

Prozentanteil der Vergabe von Unteraufträgen ist bekannt: nein

#### **Informationen zum Auftrag:**

Kennung des Auftrags: 59/25

Titel: Markt Donaustauf\_Konzeptvergabe Seniorengerechtes Wohnen in Donaustauf

Datum des Vertragsabschlusses: 03/03/2026

### 6.1.4. Statistische Informationen

#### **Eingegangene Angebote oder Teilnahmeanträge:**

Art der eingegangenen Einreichungen: Angebote

Anzahl der eingegangenen Angebote oder Teilnahmeanträge: 1

## 8. Organisationen

---

### 8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Markt Donaustauf

Registrierungsnummer: 09375130-A-27

Postanschrift: Wörther Straße 5

Stadt: Donaustauf

Postleitzahl: 93093

Land, Gliederung (NUTS): Regensburg, Landkreis (DE238)

Land: Deutschland

Kontaktperson: Rechtsanwälte Prof. Dr. Rauch & Partner mbB

E-Mail: [vergabe@prof-rauch-baurecht.de](mailto:vergabe@prof-rauch-baurecht.de)

Telefon: +49 94129734-10

Fax: +49 94129734-11

#### **Rollen dieser Organisation:**

Beschaffer

### 8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Rechtsanwälte Prof. Dr. Rauch & Partner mbB

Registrierungsnummer: DE 188865506

Postanschrift: Hoppestraße 7

Stadt: Regensburg

Postleitzahl: 93049

Land, Gliederung (NUTS): Regensburg, Kreisfreie Stadt (DE232)

Land: Deutschland

Kontaktperson: Vergabeabteilung

E-Mail: [vergabe@prof-rauch-baurecht.de](mailto:vergabe@prof-rauch-baurecht.de)

Telefon: +49 94129734-10

Fax: +49 94129734-11

Internetadresse: <https://prof-rauch-baurecht.de/>

**Rollen dieser Organisation:**

Beschaffungsdienstleister

**8.1. ORG-0003**

Offizielle Bezeichnung: Rechtsanwälte Prof. Dr. Rauch & Partner mbB

Registrierungsnummer: t:00499412973410

Postanschrift: Hoppestraße 7

Stadt: Regensburg

Postleitzahl: 93049

Land, Gliederung (NUTS): Regensburg, Kreisfreie Stadt (DE232)

Land: Deutschland

Kontaktperson: Vergabeabteilung

E-Mail: [vergabe@prof-rauch-baurecht.de](mailto:vergabe@prof-rauch-baurecht.de)

Telefon: +49 94129734-10

Fax: +49 94129734-11

Internetadresse: <https://prof-rauch-baurecht.de/>

**Rollen dieser Organisation:**

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

**8.1. ORG-0004**

Offizielle Bezeichnung: Regierung von Mittelfranken - Vergabekammer Nordbayern

Registrierungsnummer: 09-0358002-61 (Leitweg-ID)

Postanschrift: Promenade 27

Stadt: Ansbach

Postleitzahl: 91522

Land, Gliederung (NUTS): Ansbach, Kreisfreie Stadt (DE251)

Land: Deutschland

E-Mail: [vergabekammer.nordbayern@reg-mfr.bayern.de](mailto:vergabekammer.nordbayern@reg-mfr.bayern.de)

Telefon: +49 98153-1277

Fax: +49 98153-1837

Internetadresse: [https://www.regierung.mittelfranken.bayern.de/aufgaben/40028/40083/leistung/leistung\\_49673/index.html](https://www.regierung.mittelfranken.bayern.de/aufgaben/40028/40083/leistung/leistung_49673/index.html)

**Rollen dieser Organisation:**

Überprüfungsstelle

**8.1. ORG-0005**

Offizielle Bezeichnung: Georg Ehrenreich GmbH

Größe des Wirtschaftsteilnehmers: Mittleres Unternehmen

Registrierungsnummer: DE199407407

Postanschrift: Am Naturpark 2

Stadt: Teublitz

Postleitzahl: 93158

Land, Gliederung (NUTS): Schwandorf (DE239)

Land: Deutschland

E-Mail: [mzankl@ehrenreich-gmbh.de](mailto:mzankl@ehrenreich-gmbh.de)

Telefon: 09471-99200

Fax: 09471-992030

**Rollen dieser Organisation:**

Bieter

**Wirtschaftlicher Eigentümer:**

Staatsangehörigkeit des Eigentümers: Deutschland

**Gewinner dieser Lose: LOT-0001**

#### **8.1. ORG-0006**

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](mailto:noreply.esender_hub@bescha.bund.de)

Telefon: +49228996100

**Rollen dieser Organisation:**

TED eSender

### **Informationen zur Bekanntmachung**

---

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 57d773d4-ceab-42e2-b114-862d1e266a49 - 01

Formulartyp: Ergebnis

Art der Bekanntmachung: Bekanntmachung vergebener Aufträge oder

Zuschlagsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 29

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 23/04/2026 09:39:35 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 280511-2026

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 80/2026

Datum der Veröffentlichung: 24/04/2026