

461107-2025 - Wettbewerb

Deutschland – Bauleistungen im Hochbau – Investor und Betreiber für einen Beherbergungsbetrieb / ein Hotel mit Veranstaltungsangebot auf der Insel Langeoog
OJ S 133/2025 15/07/2025

Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung - Änderungsbekanntmachung
Bauleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Inselgemeinde Langeoog

E-Mail: gemeinde@langeoog.de

Rechtsform des Erwerbers: Von einer lokalen Gebietskörperschaft kontrollierte Einrichtung des öffentlichen Rechts

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Investor und Betreiber für einen Beherbergungsbetrieb / ein Hotel mit Veranstaltungsangebot auf der Insel Langeoog

Beschreibung: Investor und Betreiber für einen Beherbergungsbetrieb / ein Hotel mit Veranstaltungsangebot auf der Insel Langeoog

Kennung des Verfahrens: 6ec1ed9d-662f-472c-aaa0-026e3425959e

Interne Kennung: 2025-05-15

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

Das Verfahren wird beschleunigt: nein

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen

Haupteinstufung (cpv): 45210000 Bauleistungen im Hochbau

Zusätzliche Einstufung (cpv): 45212300 Bauarbeiten für Kunst- und Kulturgebäude, 45212413 Bau von Unterkünften für Kurzaufenthalte, 45211350 Bau von Mehrzweckgebäuden, 45212100 Freizeiteinrichtungen, 45262700 Umbau von Gebäuden, 45220000 Ingenieur- und Hochbauarbeiten, 45111291 Erschließungsarbeiten

2.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Hauptstraße 28

Stadt: Inselgemeinde Langeoog

Postleitzahl: 26465

Land, Gliederung (NUTS): Wittmund (DE94H)

Land: Deutschland

2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: Bekanntmachungs-ID: CXP4Y225SME 1. Die Inselgemeinde führt das Vergabeverfahren nach Maßgabe des Teils 4 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) - Abschnitt 2 (Vergabebestimmungen im Anwendungsbereich der Richtlinie 2014/24

/EU) - sowie des Niedersächsischen Gesetzes zur Sicherung von Tariftreue und Wettbewerb bei der Vergabe öffentlicher Aufträge (Niedersächsisches Tariftreue- und Vergabegesetz - NTVergG), jeweils in der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung geltenden Fassung, durch. Die Inselgemeinde geht - zumindest vorsorglich - von einem öffentlichen Bauauftrag im Sinne des § 103 Abs. 3 Satz 2 GWB aus. Die Bauleistung wird auf der Grundlage funktionaler Vorgaben der Inselgemeinde erbracht, die sich an den Errichtungskosten beteiligt, sich die wirtschaftliche Nutzung des Bauwerks vorbehält und maßgeblichen Einfluss auf Planung und Ausführung geltend macht. Im Falle von Abweichungen oder Widersprüchen innerhalb der Vergabeunterlagen zum anwendbaren Verfahrensrecht sind allein die gesetzlichen Vorschriften maßgeblich. Die Vergabeunterlagen sind im Zweifel im Lichte der einschlägigen gesetzlichen Regelungen auszulegen. Die Bewerbungsbedingungen enthalten insoweit arbeitserleichternde Hinweise sowie ergänzende, das Verfahren strukturierende Vorgaben, erheben jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und rechtliche Verbindlichkeit. Sie ersetzen nicht die eigenverantwortliche Kenntnisnahme der einschlägigen vergaberechtlichen Vorschriften. Bei inhaltlichen Abweichungen oder Widersprüchen zwischen der Auftragsbekanntmachung und den Bewerbungsbedingungen ist ausschließlich die zuletzt veröffentlichte Fassung der Auftragsbekanntmachung maßgeblich.

2. Das Vergabeverfahren ist als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb in zwei Stufen unterteilt: Das Vergabeverfahren ist als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb zweistufig ausgestaltet.

1. Stufe: Teilnahmewettbewerb In der ersten Verfahrensstufe werden interessierte Unternehmen aufgefordert, einen Teilnahmeantrag unter Beifügung der geforderten Nachweise und Erklärungen gemäß den Bewerbungsbedingungen einzureichen. Ziel dieser Stufe ist die Auswahl der leistungsfähigsten Bewerber, die zur Abgabe eines Erstangebots eingeladen werden. Im Teilnahmewettbewerb sind ausschließlich unternehmensbezogene Eignungsvoraussetzungen nachzuweisen. Hierzu zählen die rechtliche Zulässigkeit der Berufsausübung, die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit (anhand von Umsatzangaben), die technische und berufliche Leistungsfähigkeit (belegt durch mindestens ein geeignetes Referenzprojekt) sowie das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen. Die Anforderungen sind wettbewerbsoffen gefasst, um einen möglichst breiten Bewerberkreis zur Teilnahme zu befähigen. Eine inhaltliche Angebotskonzeption wird in dieser Verfahrensstufe nicht verlangt. Im Einzelnen wird hierzu auf in der Auftragsbekanntmachung angegebenen Eignungskriterien verwiesen. Die Auswahl der zur Angebotsabgabe aufzufordernden Bewerber erfolgt unter den im Teilnahmewettbewerb als geeignet bewerteten Unternehmen auf Grundlage der eingereichten Referenzen gemäß den in den Bewerbungsbedingungen definierten Auswahlkriterien. Die Auswahlentscheidung dient der Ermittlung der leistungsstärksten Bewerber für die zweite Verfahrensstufe. Sie erfolgt unabhängig von etwaigen - späteren - Angebotsinhalten. Ausgewählt werden mindestens drei und höchstens fünf geeignete Bewerber, sofern eine ausreichende Zahl qualifizierter Teilnahmeanträge vorliegt. Im Einzelnen wird hierzu auf in der Auftragsbekanntmachung angegebenen Auswahlkriterien verwiesen.

2. Stufe: Verhandlungsverfahren In der zweiten Verfahrensstufe werden die im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Bewerber zur Abgabe eines Erstangebots aufgefordert. Die zweite Stufe gliedert sich in folgende Abschnitte: Die zur Angebotsabgabe eingeladenen Bieter haben innerhalb der gesetzten Frist ein vollständiges Erstangebot vorzulegen. Dieses muss neben einem Preisangebot insbesondere aussagekräftige konzeptionelle Angaben zur architektonischen Gestaltung, zum Betriebskonzept, zur Realisierungsstrategie sowie zur Finanzierung des Vorhabens enthalten. Im Einzelnen wird hierzu auf die nachfolgend in Ziffer 25 angegebenen Zuschlagskriterien verwiesen. Innerhalb der Frist zur Abgabe der Erstangebote findet für jeden Bieter ein gesonderter Ortstermin auf Langeoog statt. Der Termin dient der vertieften Erläuterung der örtlichen Gegebenheiten und soll den Bietern

ermöglichen, ihre konzeptionellen Überlegungen fundiert auf die spezifischen Rahmenbedingungen vor Ort abzustimmen. Die Koordination der Termine erfolgt durch die Inselgemeinde. Nach Auswertung der Erstangebote führt die Inselgemeinde mit den Bietern strukturierte Verhandlungen durch, um die Angebote inhaltlich zu präzisieren und zu optimieren. Die in den Vergabeunterlagen definierten Mindestanforderungen sowie die Zuschlagskriterien bleiben dabei unverändert. Die Verhandlungen können in mehreren Phasen durchgeführt werden, wobei die Zahl der Bieter schrittweise reduziert werden kann. Nach Abschluss der Verhandlungen werden die verbliebenen Bieter zur Abgabe ihrer endgültigen, verbindlichen Angebote aufgefordert. Über diese finalen Angebote wird nicht mehr verhandelt. Die finalen Angebote werden anhand der in den Vergabeunterlagen festgelegten Zuschlagskriterien bewertet. Grundlage für die Zuschlagserteilung ist das wirtschaftlichste Angebot im Sinne von § 127 GWB. Bieter, die ein vollständiges, fristgerechtes und den formalen sowie inhaltlichen Anforderungen entsprechendes Erstangebot einreichen, im weiteren Verlauf des Verfahrens jedoch keinen Zuschlag erhalten, können unter den in den Bewerbungsbedingungen näher geregelten Voraussetzungen eine pauschale Aufwandsentschädigung in Höhe von 5.000 Euro brutto geltend machen.

3. Zum Nachweis des Nichtvorliegens von Ausschlussgründen gemäß § 6e VOB/A EU hat jeder Bewerber eine Eigenerklärung unter Verwendung des Vordrucks 04: Eigenerklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen vorzulegen. Bei Bewerber- oder Bietergemeinschaften ist die Erklärung von jedem Mitglied gesondert abzugeben. Benannte Unterauftragnehmer und andere Unternehmen, auf deren Kapazitäten sich der Bewerber beruft, haben jeweils eine eigene Erklärung auf dem Vordruck 04 abzugeben.

b) Zum Nachweis der Einhaltung der Verpflichtungen gemäß § 4 Abs. 1 des Niedersächsischen Tariftreue- und Vergabegesetzes (NTVergG) hat jeder Bewerber eine Eigenerklärung unter Verwendung des Vordrucks 04a: Eigenerklärung Mindestentgelte abzugeben. Bei Bewerber- oder Bietergemeinschaften ist die Erklärung von jedem Mitglied gesondert vorzulegen. Benannte Unterauftragnehmer und andere Unternehmen, auf deren Kapazitäten sich der Bewerber beruft, haben ebenfalls jeweils eine Eigenerklärung gemäß Vordruck 04a einzureichen. Zum Nachweis, dass keine Ausschlussgründe nach Artikel 5k Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 3 der Verordnung (EU) 2022/576 des Rates vom 8. April 2022 vorliegen, hat jeder Bewerber eine Eigenerklärung unter Verwendung des Vordrucks 04b: Eigenerklärung Russland-Sanktionen abzugeben. Bei Bewerber- oder Bietergemeinschaften ist die Erklärung von jedem Mitglied gesondert vorzulegen. Benannte Unterauftragnehmer sowie andere Unternehmen, auf deren Kapazitäten sich der Bewerber beruft, haben ebenfalls jeweils eine Eigenerklärung gemäß Vordruck 04b einzureichen.

4. Es werden mindestens drei und höchstens fünf Bewerber zur Erstangebotsabgabe aufgefordert, sofern genügend geeignete Bewerber zur Verfügung stehen. Die von der Inselgemeinde vorgesehenen objektiven und nichtdiskriminierenden Eignungskriterien für die Begrenzung der Zahl der einzuladenden Bewerber lauten: Referenzen. Jede auf dem Vordruck 03 angegebene Referenzleistung, die die vorgegebenen Mindestanforderungen erfüllt, wird anhand der in Vordruck 03a: Referenzbeschreibung erläuterten Angaben einzeln im Hinblick auf ihre Vergleichbarkeit mit dem ausgeschriebenen Auftrag bewertet. Maßgeblich ist, in welchem Umfang die jeweilige Referenzleistung Rückschlüsse auf die technische und berufliche Leistungsfähigkeit im Hinblick auf das zu vergebende Gesamtvorhaben zulässt. Die Bewertung erfolgt jeweils für jedes Unterkriterium getrennt. Soweit ein Bewerber mehr Referenzprojekte bewerten lassen möchte, als im Vordruck 03a vorgesehen ist, kann der Vordruck vervielfältigt und mit fortlaufender Nummerierung ergänzt werden. Die Vergleichbarkeit der Referenzprojekte wird anhand der folgenden Unterkriterien beurteilt (jeweils mit Gewichtung): (1.) Größe und Leistungsumfang des Referenzprojekts (Gewichtung: 35 %): Bewertet wird, in welchem Umfang das Referenzprojekt im Hinblick auf Kapazität (z. B. Gästebetten), Bauvolumen und Komplexität

der Aufgabenstellung mit dem ausgeschriebenen Vorhaben vergleichbar ist oder dieses übertrifft. (2.) Rolle und Verantwortlichkeit des Bewerbers (Gewichtung: 35 %): Bewertet wird die Art und das Maß der Verantwortlichkeit, die der Bewerber im Rahmen des Referenzprojekts getragen hat. Höher bewertet werden Referenzprojekte, bei denen der Bewerber in eigenständiger Rolle Leistungen erbracht hat, die mit der ausgeschriebenen Leistung im Hinblick auf Planung, Bau, Betrieb oder Finanzierung vergleichbar sind. (3.) Standortbezogene Anforderungen (Gewichtung: 30 %): Bewertet wird, ob und inwieweit die Referenzleistung unter besonderen örtlichen Bedingungen realisiert wurde, wie sie mit den Gegebenheiten auf einer Nordseeinsel vergleichbar sind (z. B. eingeschränkte Bau- und Lieferlogistik, anspruchsvolle städtebauliche Einbindung, Anforderungen aus Natur- und Umweltschutz, touristische Infrastruktur). 5. Nur die Unternehmen, die im Anschluss an den Teilnahmewettbewerb von der Inselgemeinde zur Angebotsabgabe aufgefordert werden (im Weiteren: Bieter), dürfen ein Erstangebot einreichen.

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

vob-a-eu -

2.1.6. Ausschlussgründe

Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung, Auftragsunterlagen

Verstoß gegen die in den rein innerstaatlichen Ausschlussgründen verankerten

Verpflichtungen:

Beteiligung an einer kriminellen Vereinigung:

Terroristische Straftaten oder Straftaten im Zusammenhang mit terroristischen Aktivitäten:

Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung:

Betrug:

Korruption:

Kinderarbeit und andere Formen des Menschenhandels:

Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Steuern:

Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Sozialversicherungsbeiträgen:

Verstoß gegen umweltrechtliche Verpflichtungen:

Verstoß gegen sozialrechtliche Verpflichtungen:

Verstoß gegen arbeitsrechtliche Verpflichtungen:

Zahlungsunfähigkeit:

Verwaltung der Vermögenswerte durch einen Insolvenzverwalter:

Einstellung der gewerblichen Tätigkeit:

Der Zahlungsunfähigkeit vergleichbare Lage gemäß nationaler Rechtsvorschriften:

Schwerwiegendes berufliches Fehlverhalten:

Vereinbarungen mit anderen Wirtschaftsteilnehmern zur Verzerrung des Wettbewerbs:

Interessenkonflikt aufgrund seiner Teilnahme an dem Vergabeverfahren:

Direkte oder indirekte Beteiligung an der Vorbereitung des Vergabeverfahrens:

Vorzeitige Beendigung, Schadensersatz oder andere vergleichbare Sanktionen:

Täuschung, Zurückhaltung von Informationen, Unfähigkeit zur Vorlage erforderlicher

Unterlagen oder Erlangung vertraulicher Informationen zu dem Verfahren:

5. Los

5.1. Los: LOT-0001

Titel: Investor und Betreiber für einen Beherbergungsbetrieb / ein Hotel mit

Veranstaltungsangebot auf der Insel Langeoog

Beschreibung: Gegenstand der Ausschreibung ist die Planung, Errichtung und der Betrieb eines Gebäudekomplexes mit Beherbergungs- und Veranstaltungsfunktion auf einem gemeindeeigenen Grundstück einschließlich der Umsetzung eines städtebaulichen Konzepts im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Auftrag wird im Wege eines Generalübernehmermodells vergeben. Die Inselgemeinde beabsichtigt mit diesem Projekt insbesondere die Förderung des Tourismus sowie die langfristige Sicherung eines Veranstaltungsorts für kulturelle und öffentliche Zwecke auf Langeoog. Zu diesem Zweck soll durch die Inselgemeinde mit dem ausgewählten Bieter oder dessen Projektpartner entweder ein Grundstückskaufvertrag über die Flurstücke 4/184 der Flur 1 und 1/4 der Flur 5 der Gemarkung Langeoog oder alternativ ein Erbbaurechtsvertrag über dieselben Flächen mit einer Laufzeit von 50 Jahren abgeschlossen werden. In beiden Varianten ist der Erwerb bzw. die Bestellung des Erbbaurechts mit einer verbindlichen Investitionsverpflichtung zur Planung, Errichtung und zum dauerhaften Betrieb des vorgenannten Gebäudekomplexes verbunden. Das rund 8.697 Quadratmeter große Areal ist mit einem städtebaulich, architektonisch und funktional integrierten Bauensemble zu entwickeln, das insbesondere folgende Nutzungen umfasst: Beherbergung (z. B. Hotel oder Ferienwohnungen), ein Veranstaltungsbereich für 400 bis 500 Personen mit Bühne, Tontechnik und Nebenräumen, gastronomische Einrichtungen sowie optional kleinteiliger Einzelhandel. Die Planung und bauliche Umsetzung des Vorhabens erfolgen auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dessen Aufstellung die Inselgemeinde betreiben wird, sobald die Vorhabenplanungen hinreichend konkretisiert sind. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die dafür erforderlichen Vorbereitungen in eigener Verantwortung zu erbringen. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt, der insbesondere die Kostenübernahme, die Einbindung in das Planverfahren sowie die Sicherung öffentlich-rechtlicher oder grundbuchlicher Nutzungsrechte umfasst. Ein räumlich zu bezeichnender Teilbereich des Flurstücks 4/184 ist von der Veräußerung bzw. der Erbbaurechtsbestellung ausgenommen und verbleibt als Veranstaltungsbereich im Eigentum der Inselgemeinde. Auf dieser Fläche ist durch den Auftragnehmer ein eigenständig nutzbarer Veranstaltungsbereich zu schaffen. Dieser ist baulich und betrieblich so auszugestalten, dass eine eigenständige Erschließung, technische Unabhängigkeit und selbstständige Nutzung gewährleistet sind. Der Betrieb des Veranstaltungsbereichs obliegt dem Auftragnehmer auf Grundlage eines gesondert abzuschließenden Mietvertrags. Dem Auftragnehmer steht es frei, den Veranstaltungsbereich entweder durch umfassende bauliche Sanierung des bestehenden "Haus der Insel" oder durch einen vollständigen Neubau zu realisieren. Die architektonische und funktionale Einbindung in das Gesamtvorhaben liegt im planerischen Gestaltungsspielraum des Auftragnehmers, sofern die genannten Anforderungen an Eigenständigkeit und Nutzbarkeit gewahrt bleiben. Die Inselgemeinde beteiligt sich an den Herstellungskosten des Veranstaltungsbereichs im Wege einer investiven Kostenbeteiligung. Zuschlagsvoraussetzung ist die verbindliche Erklärung des Bieters, im Fall des Zuschlags zum Abschluss folgender, aufeinander abgestimmter Verträge bereit zu sein: 1. Grundstückskaufvertrag oder Erbbaurechtsvertrag mit verbindlicher Investitionsverpflichtung, Fristenregelungen und einer Nutzungsbindung über 50 Jahre (Vertragsentwurf wird Bestandteil der Vergabeunterlagen und ist Verhandlungsgegenstand; der Vertrag wird unmittelbar nach Zuschlagserteilung notariell beurkundet); 2. Mietvertrag über den auf dem gemeindeeigenen Grundstück zu errichtenden Veranstaltungsbereich, einschließlich einer Bauverpflichtung des Auftragnehmers, Regelungen zur investiven Kostenbeteiligung der Inselgemeinde sowie zur Nutzung und zum Betrieb durch den Auftragnehmer (Vertragsentwurf wird als Teil des Grundstückskaufvertrages bzw. Erbbaurechtsvertrages Bestandteil der Vergabeunterlagen und ist Verhandlungsgegenstand); 3. Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB, der nach Zuschlagserteilung auf Grundlage der vom Auftragnehmer zu erarbeitenden Planung in enger

Abstimmung mit der Inselgemeinde (Vertragsentwurf wird als Teil des Grundstückskaufvertrages bzw. Erbbaurechtsvertrages Bestandteil der Vergabeunterlagen); Der Grundstückskaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag Vertrag muss unmittelbar nach Zuschlagserteilung notariell beurkundet werden. Der städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB wird nach Zuschlagserteilung zunächst in Abstimmung mit dem Auftragnehmer auf Grundlage des von ihm zu entwickelnden Vorhaben- und Erschließungsplans erstellt, sobald die Planungen hinreichend konkretisiert sind. Alle Vertragsbeziehungen zwischen der Inselgemeinde Langeoog und den privaten Projektbeteiligten sind marktüblich auszugestalten. Dies gilt insbesondere für die entgeltliche Überlassung von Grundstücksflächen durch Kauf oder durch Bestellung eines Erbbaurechts. Ein Verkauf unterhalb des Verkehrswerts oder die Einräumung eines Erbbaurechts zu nicht marktüblichen Bedingungen ist ausgeschlossen. Maßgeblich ist der jeweils bei Abgabe des letztverbindlichen Angebots geltende Bodenrichtwert, wie er vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landkreis Aurich festgestellt wurde. Für die Ableitung eines marktgerechten Erbbauzinses ist der maßgebliche Bodenrichtwert unter Anwendung eines sachgerechten Kapitalisierungszinssatzes anzusetzen. Interne Kennung: 2025-05-15

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen

Haupteinstufung (cpv): 45210000 Bauleistungen im Hochbau

Zusätzliche Einstufung (cpv): 45212300 Bauarbeiten für Kunst- und Kulturgebäude, 45212413 Bau von Unterkünften für Kurzaufenthalte, 45211350 Bau von Mehrzweckgebäuden, 45212100 Freizeiteinrichtungen, 45262700 Umbau von Gebäuden, 45220000 Ingenieur- und Hochbauarbeiten, 45111291 Erschließungsarbeiten

5.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Hauptstraße 28

Stadt: Inselgemeinde Langeoog

Postleitzahl: 26465

Land, Gliederung (NUTS): Wittmund (DE94H)

Land: Deutschland

5.1.3. Geschätzte Dauer

Andere Laufzeit: Unbekannt

5.1.6. Allgemeine Informationen

Vorbehaltene Teilnahme:

Teilnahme ist nicht vorbehalten.

Auftragsvergabeprojekt nicht aus EU-Mitteln finanziert

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

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

5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

5.1.9. Eignungskriterien

Quellen der Auswahlkriterien: Bekanntmachung

Kriterium: Eintragung in ein relevantes Berufsregister

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Nachweis der erlaubten Berufsausübung (bei erlaubnispflichtigen Berufen) a) Soweit die Berufsausübung für die ausgeschriebene Leistung nach den einschlägigen Vorschriften erlaubnispflichtig ist, ist die Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung nachzuweisen. Der Nachweis ist wie folgt zu führen: (1.) Von in Deutschland

ansässigen Unternehmen durch die Eintragung in das Berufs- oder Handelsregister oder - sofern einschlägig - in die Handwerksrolle am Sitz oder Wohnsitz des Unternehmens; (2.) Von in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem Vertragsstaat des EWR ansässigen Unternehmen durch eine entsprechende Eintragung in einem vergleichbaren Register des Niederlassungsstaates oder durch eine andere nach den dortigen Rechtsvorschriften zulässige Form des Nachweises gemäß Anhang XI der Richtlinie 2014/24/EU. b) Bei Bewerbergemeinschaften ist der Nachweis nur von denjenigen Mitgliedern zu erbringen, die die betreffenden erlaubnispflichtigen Leistungen innerhalb der Gemeinschaft ausführen sollen. c) Der Nachweis kann wahlweise wie folgt geführt werden: (1.) durch Eintragung in das Präqualifikationsverzeichnis des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e. V. (PQ-VOB), (2.) durch gleichwertige Präqualifikationen oder Registrierungen aus einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem Vertragsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums, (3.) durch Vorlage entsprechender Einzelnachweise oder (4.) durch Eigenerklärungen unter Verwendung des Vordrucks 03: Eigenerklärung zur Eignung. d) Eigenerklärungen gemäß Buchstabe b) Nr. 4 gelten als vorläufige Nachweise im Sinne des § 6b Abs. 1 Nr. 2 VOB/A EU. Bieter, deren Angebote in die engere Wahl kommen, haben die in den Eigenerklärungen gemachten Angaben auf Anforderung der Inselgemeinde durch geeignete Bescheinigungen der zuständigen Stellen zu belegen (§ 6b Abs. 2 Satz 2 VOB/A EU). e) Die Inselgemeinde behält sich vor, die in Buchstabe b) genannten Nachweise gemäß § 6b Abs. 2 Satz 1 VOB/A EU auch bereits zu einem früheren Zeitpunkt im Verfahren anzufordern.

Kriterium: Spezifischer Jahresumsatz

Beschreibung des Auswahlkriteriums: a) Bewerber müssen über eine wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit verfügen, die eine ordnungsgemäße Ausführung des Auftrags erwarten lässt. Maßgeblich ist insoweit der Umsatz in dem vom Auftrag abgedeckten Leistungsbereich in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren. Mindestanforderung: Der Umsatz in dem vom Auftrag abgedeckten Bereich muss in jedem der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre vor der Veröffentlichung der Auftragsbekanntmachung mindestens 5.000.000 Euro netto betragen haben. Hinweise zur Berechnung: (1.) Maßgeblich sind nur Geschäftsjahre, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Auftragsbekanntmachung vollständig abgeschlossen sind. Das laufende Geschäftsjahr bleibt unberücksichtigt. (2.) Unerheblich ist, ob das Geschäftsjahr dem Kalenderjahr entspricht oder ob bereits ein testierter Jahresabschluss vorliegt. (3.) Bei Umsätzen aus gemeinsam mit anderen Unternehmen ausgeführten Aufträgen ist der jeweils anteilige Umsatz zu berücksichtigen. b) Bei Bewerbergemeinschaften genügt es, wenn ein Mitglied der Gemeinschaft die geforderte wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit nachweist. Der Nachweis ist in diesem Fall für das betreffende Mitglied einzureichen. Sofern mehrere Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft zur wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit beitragen, sind die jeweiligen Umsatzanteile im Rahmen einer Zusatzerklärung nachvollziehbar darzustellen. c) Der Nachweis kann wahlweise wie folgt geführt werden: (1.) durch Eintragung in das Präqualifikationsverzeichnis des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e. V. (PQ-VOB), (2.) durch gleichwertige Präqualifikationen oder Registrierungen aus einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem Vertragsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums, (3.) durch Vorlage entsprechender Einzelnachweise oder (4.) durch Eigenerklärungen unter Verwendung des Vordrucks 03: Eigenerklärung zur Eignung. d) Eigenerklärungen gemäß Buchstabe b) Nr. 4 gelten als vorläufige Nachweise im Sinne des § 6b Abs. 1 Nr. 2 VOB/A EU. Bieter, deren Angebote in die engere Wahl kommen, haben die in den Eigenerklärungen gemachten Angaben auf Anforderung der Inselgemeinde durch geeignete Bescheinigungen der zuständigen Stellen zu belegen (§ 6b Abs. 2 Satz 2 VOB/A

EU). e) Die Inselgemeinde behält sich vor, die in Buchstabe b) genannten Nachweise gemäß § 6b Abs. 2 Satz 1 VOB/A EU auch bereits zu einem früheren Zeitpunkt im Verfahren anzufordern.

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Arbeiten

Beschreibung des Auswahlkriteriums: a) Bewerber müssen zum Nachweis ihrer technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit Angaben über ausgeführte Leistungen in den letzten bis zu zehn abgeschlossenen Kalenderjahren machen, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind (Referenzleistungen). Mindestanforderung: Zur Nachweisung der technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit ist mindestens eine Referenzleistung vorzulegen, die folgende Merkmale (kumulativ) erfüllt: (1.) Die Referenz betrifft einen Beherbergungsbetrieb mit einer Gesamtkapazität von mindestens 120 Gästebetten, der in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union realisiert wurde. (2.) Der Bewerber war hinsichtlich dieses Beherbergungsbetriebes im Rahmen eines eigenständigen Auftragsverhältnisses zum Referenzgeber oder einem weiteren Projektbeteiligten in mindestens einer - aber nicht zwingend allen - der folgenden Funktion tätig: (a.) Projektsteuerung: Der Bewerber hat die Gesamtkoordination und Überwachung des Projekts - einschließlich der Abstimmung zwischen Planung, Bauausführung und Betrieb - übernommen. (b.) Planung: Der Bewerber hat eine Schlüsselrolle in der Planung wesentlicher Projektbestandteile (z. B. Gebäudeplanung oder technische Gesamtplanung) eingenommen, sodass sein Beitrag entscheidend zur Realisierung beigetragen hat. (c.) Bauausführung: Der Bewerber war als Hauptauftragnehmer, Generalunternehmer oder in vergleichbarer Funktion für die Umsetzung wesentlicher Bauleistungen verantwortlich. (d.) Betrieb: Der Bewerber hat den Betrieb des Beherbergungsbetriebs über einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens zwei Jahren eigenverantwortlich durchgeführt. (e.) Mitfinanzierung: Der Bewerber hat in einem wirtschaftlichen Gesamtkonzept - etwa im Rahmen eines Public-Private-Partnerships (PPP) oder eines Investorenmodells - eine Rolle bei der Finanzierung und wirtschaftlichen Steuerung des Projekts gespielt. Hinweise zur Darstellung der Referenzleistung: (1.) Die Erfüllung der Mindestanforderungen an die technische und berufliche Leistungsfähigkeit ist anhand der Referenzangaben nachvollziehbar darzulegen. Pauschale Angaben (z. B. der Eintrag "ja" im Vordruck 03) genügen nicht. (2.) Referenzangaben, die im Hinblick auf die Erfüllung der Mindestanforderungen unvollständig sind oder keine hinreichenden zulassen, werden im Rahmen der Eignungsprüfung nicht berücksichtigt. Eine Nachforderung solcher Angaben ist ausgeschlossen. (3.) Die genannte Zeitspanne von zehn Jahren bemisst sich ab dem Tag der Veröffentlichung der Auftragsbekanntmachung. b) Bei Bewerbergemeinschaften genügt es, wenn die geforderte Referenz von einem einzelnen Mitglied der Bietergemeinschaft erbracht wurde. Die Referenz wird dann der Bewerbergemeinschaft insgesamt zugerechnet. c) Bei Bewerbergemeinschaften genügt es, wenn ein Mitglied der Gemeinschaft die geforderte wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit nachweist. Der Nachweis ist in diesem Fall für das betreffende Mitglied einzureichen. Sofern mehrere Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft zur wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit beitragen, sind die jeweiligen Umsatzanteile im Rahmen einer Zusatzklärung nachvollziehbar darzustellen. d) Der Nachweis kann wahlweise wie folgt geführt werden: (1.) durch Eintragung in das Präqualifikationsverzeichnis des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e. V. (PQ-VOB), (2.) durch gleichwertige Präqualifikationen oder Registrierungen aus einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem Vertragsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums, (3.) durch Vorlage entsprechender Einzelnachweise oder (4.) durch Eigenerklärungen unter Verwendung des Vordrucks 03: Eigenerklärung zur Eignung. e) Eigenerklärungen gemäß Buchstabe b) Nr. 4 gelten als vorläufige Nachweise im Sinne des §

6b Abs. 1 Nr. 2 VOB/A EU. Bieter, deren Angebote in die engere Wahl kommen, haben die in den Eigenerklärungen gemachten Angaben auf Anforderung der Inselgemeinde durch geeignete Bescheinigungen der zuständigen Stellen zu belegen (§ 6b Abs. 2 Satz 2 VOB/A EU). f) Die Inselgemeinde behält sich vor, die in Buchstabe b) genannten Nachweise gemäß § 6b Abs. 2 Satz 1 VOB/A EU auch bereits zu einem früheren Zeitpunkt im Verfahren anzufordern.

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

Gewichtung (Prozentanteil, genau): 100,00

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

5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Frist für die Anforderung zusätzlicher Informationen: 11/08/2025 23:59:59 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y225SME/documents>

Ad-hoc-Kommunikationskanal:

URL: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y225SME>

5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y225SME>

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: 18/08/2025 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: Nachforderungen bleiben, soweit gesetzlich zulässig, vorbehalten.

Die Auftraggeberin sieht in Ausübung des ihr insoweit zustehenden Ermessens bei den Angeboten von Nachforderungen ab, die bereits aus anderen Gründen keine Berücksichtigung finden können.

Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte

Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Bedingungen für die Ausführung des Auftrags: Siehe Vertragsbedingungen.

Elektronische Rechnungsstellung: Erforderlich

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, Bauen und Digitalisierung

Informationen über die Überprüfungsfristen: Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) § 160 Einleitung, Antrag (1) Die Vergabekammer leitet ein Nachprüfungsverfahren nur auf Antrag ein. (2) Antragsbefugt ist jedes Unternehmen, das ein Interesse an dem öffentlichen Auftrag oder der Konzession hat und eine Verletzung in seinen Rechten nach § 97 Absatz 6 durch Nichtbeachtung von Vergabevorschriften geltend macht. Dabei ist darzulegen, dass dem Unternehmen durch die behauptete Verletzung der Vergabevorschriften ein Schaden entstanden ist oder zu entstehen droht. (3) Der Antrag ist unzulässig, soweit 1. der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Absatz 2 bleibt unberührt, 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. Satz 1 gilt nicht bei einem Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Vertrags nach § 135 Absatz 1 Nummer 2. § 134 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt: Baker Tilly Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: Inselgemeinde Langeoog

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Inselgemeinde Langeoog

Registrierungsnummer: DE 117930427

Postanschrift: Hauptstraße 28

Stadt: Langeoog

Postleitzahl: 26465

Land, Gliederung (NUTS): Wittmund (DE94H)

Land: Deutschland

E-Mail: gemeinde@langeoog.de

Telefon: +49 4972693-220

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Baker Tilly Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Registrierungsnummer: DE274720412

Stadt: Dortmund

Postleitzahl: 44139

Land, Gliederung (NUTS): Dortmund, Kreisfreie Stadt (DEA52)

Land: Deutschland

E-Mail: christian.teuber@bakertilly.de

Telefon: +49 231 77666-123

Rollen dieser Organisation:

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

8.1. ORG-0003

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

Registrierungsnummer: t:04131153308

Stadt: Lüneburg

Postleitzahl: 21339

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

Land: Deutschland

E-Mail: vergabekammer@mw.niedersachsen.de

Telefon: +49 4131-153306

Rollen dieser Organisation:

Überprüfungsstelle

8.1. ORG-0004

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

10. Änderung

Fassung der zu ändernden vorigen Bekanntmachung

:

f9f631a2-6e5f-4f08-b85a-020587f12569-01

Hauptgrund für die Änderung

:

Aktualisierte Informationen

Beschreibung

:

Verlängerung der Teilnahmefrist

10.1. Änderung

Abschnittskennung: PROCEDURE

Beschreibung der Änderungen: In dem vorliegenden Vergabeverfahren hat die Auftraggeberin die Teilnahmefrist vom 18.07.2025, 12:00 Uhr bis zum 18.08.2025, 12:00 Uhr verlängert.

Dementsprechend endet die Frist zur Stellung von Bieterfragen am 11.08.2025.

Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 0cab1d4c-8f72-4c12-a1e8-9620635208f1 - 01
Formulartyp: Wettbewerb
Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung
Unterart der Bekanntmachung: 16
Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 11/07/2025 17:39:08 (UTC+02:00)
Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit
Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch
Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 461107-2025
ABl. S – Nummer der Ausgabe: 133/2025
Datum der Veröffentlichung: 15/07/2025