

547868-2026 - Wettbewerb

Deutschland – Bau von Pflegeheimen – Gemeinde Magstadt - Investorenwettbewerb "Bau und Betrieb einer Senioreneinrichtung" im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach KonzVgV

OJ S 151/2026 07/08/2026

**Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung
Bauleistungen**

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Gemeinde Magstadt

E-Mail: magstadt-investorenauswahl@menoldbezler.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: Gemeinde Magstadt - Investorenwettbewerb "Bau und Betrieb einer

Senioreneinrichtung" im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach KonzVgV

Beschreibung: Die Gemeinde Magstadt sucht einen Investor, der auf einem kommunalen Grundstück ein Pflegeheim plant, errichtet und (ggf. mit einem weiteren Partner) auf eigenes wirtschaftliches Risiko betreibt.

Kennung des Verfahrens: 0c68936f-d1aa-4400-a949-031db6aa4900

Interne Kennung: 2025/283

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): 45215213 Bau von Pflegeheimen

2.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Magstadt

Land, Gliederung (NUTS): Böblingen (DE112)

Land: Deutschland

2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: #Bekanntmachungs-ID: CXP4YMZMQBL# (1) Es wird darauf hingewiesen, dass das am 1.7.2013 in Kraft getretene Tariftreue- und Mindestlohngesetz für öffentliche Aufträge in Baden-Württemberg (LTMG) sowie das Gesetz zur Regelung eines allgemeinen Mindestlohns (Mindestlohngesetz) Anwendung finden. Die sich hieraus ergebenden Verpflichtungen, insbesondere auch bei dem Einsatz von Nach- und Verleihunternehmen, sind daher zu beachten; (2) Die Teilnahmeformulare sind unter der für den Abruf der Unterlagen angegebenen Internetadresse abrufbar. Ebenfalls dort abrufbar ist ein Bewerbermemorandum. In diesen Teilnahmeunterlagen sind wesentliche Teile der

ausgeschriebenen Leistung sowie der Verfahrensvorgaben bereits dargestellt. Unter dieser Internetadresse werden auch Antworten auf Bewerberfragen sowie aktualisierte oder weitere Informationen und Unterlagen zu dem Verfahren zur Verfügung gestellt. Interessenten an dem Verfahren müssen sicherstellen, dass sie regelmäßig und insbesondere unmittelbar vor Abgabe ihres Teilnahmeantrags sowie vor Ablauf der Teilnahmefrist prüfen, ob seitens der Vergabestelle zusätzliche Informationen oder Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, welche für die Abgabe des Teilnahmeantrags zu beachten sind.

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

vob-a-eu -

2.1.6. Ausschlussgründe

Quellen der Ausschlussgründe: Auftragsunterlagen

5. Los

5.1. Los: LOT-0001

Titel: Gemeinde Magstadt - Investorenwettbewerb "Bau und Betrieb einer Senioreneinrichtung" im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach KonzVgV
Beschreibung: Die Gemeinde Magstadt beabsichtigt, am Nordrand der Gemeinde auf einer Grundstücks-größe von ca. 8.797 qm (Flurstück 4945) eine neue Senioreneinrichtung entstehen zu lassen. Das bestehende Gebäude (Hausnummer 49) samt Außenanlagen bleibt bestehen. Ebenso soll eine optionale Erweiterungsfläche für das Anwesen berücksichtigt werden. Die beplanbare Fläche beträgt rund 7.300 qm. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche/Parkfläche eingetragen. Es besteht ein Bebauungsplan Kämmele, wonach das Grundstück als Friedhofsfläche, also Friedhofserweiterungsfläche eingetragen ist. Der Abstand zum Friedhof und zur östlichen Bebauung muss städtebaulich betrachtet und beachtet werden. Nach Abschluss des Investorenwettbewerbs wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Senioreneinrichtung (optional mit Kindergarten) angestrebt. Es soll eine Pflegeeinrichtung entstehen mit einer Planungsgröße von mind. 45 Plätzen, optional ergänzt um ambulante Plätze/Betreute Wohnungen. Es wird von einer Organisation als Wohngruppen (stationär) nach LHeimBauVO ausgegangen. Gesicherte Kurzzeitpflege-plätze sollen vorgehalten werden können. Wünschenswert ist zudem eine Kapazität für Tagespflege. Die Pflegeeinrichtung soll so gestaltet werden, dass Jung und Alt zusammenkommen. Daher soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück ergänzend zur Pflegeeinrichtung ein drei- bis viergruppiger Kindergarten hinzukommen kann. Die Errichtung sowie der Betrieb des Kindergartens sind jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Ausschreibung. Der zu planende Kindergarten soll jedoch bereits im vorbereitenden, städtebaulichen Konzept Berücksichtigung finden. Die Prüfung der Errichtung eines Kindergartens ist ebenso Bestandteil des parallel verlaufenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb "Seele-Metzlesbach". Es wird von städtebaulich angemessenen Gebäudehöhen ausgegangen - abhängig vom sich Einfügen in die Umgebungsbebauung. Es soll eine durchgrünte Anlage mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, z. B. in Begegnungsflächen oder Dachterrassen. Begegnungs-flächen sollen auch in den Freibereichen möglich sein. Erschließungsmaßnahmen und eine (optionale) Tiefgarage müssen unter Berücksichtigung des Umfelds berücksichtigt und geplant werden. Auch die Erschließung des Kindergartens ist maßgeblich für das Maßnahmenprojekt. Es wird eine sorgfältige Planung der Erschließungs- und Parkierungssituation erwartet. Vor diesem Hintergrund wird das Grundstück mit Erbbaurecht vergeben. Es ist ein markt-üblicher Erbbauzins vorgesehen, wobei eine Differenzierung der Konditionen in Abhängigkeit von der

Nutzung (stationäre Pflege und ambulant betreutes Wohnen) möglich ist. Der Investor hat die Planung, Errichtung, Finanzierung und den Betrieb der Pflegeeinrichtung auf eigenes wirtschaftliches Risiko zu realisieren. Die Möglichkeit, das Projekt als Bietergemeinschaft oder mittels Nachunternehmer/Projektpartner zu realisieren, ist möglich. Der Erbbaurechtsvertrag kommt mit dem Bieter/der Bietergemeinschaft bzw. einer ggf. vom Bieter gegründeten Projektgesellschaft zustande. Ziel des bevorstehenden Verfahrens ist die Auswahl des Investors mit dem besten Gesamtkonzept im Hinblick auf Städtebau, architektonische Gestaltung und Betrieb. Es ist vorgesehen, für das Projekt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen. Der Baubeginn soll 2027 erfolgen. Die Pflegeeinrichtung soll schnellstmöglich in Betrieb gehen. Die näheren Einzelheiten, die Grundlage der Angebotserstellung und der anschließenden Verhandlungen sind, ergeben sich aus den Angebotsunterlagen, die den im Rahmen des nun stattfindenden Teilnahmewettbewerbs ausgewählten Bewerbern mit Aufforderung zur Angebotsabgabe zugehen.

Interne Kennung: 2025/283

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen

Haupteinstufung (cpv): 45215213 Bau von Pflegeheimen

5.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Magstadt

Land, Gliederung (NUTS): Böblingen (DE112)

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 Eignungskriterien: Bekanntmachung

Kriterium: Allgemeiner Jahresumsatz

Beschreibung des Eignungskriteriums: Eigenerklärung über den Jahresumsatz in den vergangenen drei abgeschlossenen Geschäftsjahren einschließlich des Jahresumsatzes mit vergleichbaren Leistungen (Investorenprojekten).

Kriterium: Berufliche Risikohaftpflichtversicherung

Beschreibung des Eignungskriteriums: Eigenerklärung über das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme in Höhe von mind. 5 Mio. EUR für Personen- und Sachschäden sowie in Höhe von mind. EUR 3 Mio. für Vermögensschäden oder Eigenerklärung, im Auftragsfalle einen entsprechenden Versicherungsvertrag zu schließen.

Kriterium: Durchschnittliche jährliche Belegschaft

Beschreibung des Eignungskriteriums: Eigenerklärung, aus der die durchschnittliche jährliche Beschäftigtenzahl des Unternehmens und die Zahl seiner Führungskräfte in den letzten drei Jahren ersichtlich sind (2023, 2024, 2025).

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Arbeiten

Beschreibung des Eignungskriteriums: Es gelten folgende Mindestanforderungen: - Angabe von mindestens zwei Referenzen über die Projektentwicklung des Neubaus einer Pflegeeinrichtung oder eines sonstigen Gebäudes im Gesundheitswesen (z.B. Ärztezentrum) mit einem Investitionsvolumen von mindestens 3 Mio. EUR brutto in den zurückliegenden zehn Jahren (Erteilung der Baugenehmigung nicht vor dem 01.01.2016). Mindestens eines der Referenzprojekte muss bereits baulich fertiggestellt sein. Das weitere Referenzprojekt muss sich mindestens im Stadium nach Erteilung der Baugenehmigung befinden. - Angabe von mindestens einer Referenz über den Betrieb eines Pflegeheims im Sinne des § 1 Landesheimgesetz mit mindestens 30 Plätzen in den zurückliegenden zehn Jahren (nicht vor dem 01.01.2015). Der Betrieb muss seit mindestens 12 Monaten laufen. Hinweis: Die geforderte Mindestreferenzen sind von Bewerbungsgemeinschaften nur einmal vorzulegen. Die Vorlage von mehr als insgesamt drei Referenzen ist nicht erwünscht. Die Erklärung über das Referenzprojekt muss folgende Angaben enthalten: - Bezeichnung des Auftrags, - Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner, Telefonnummer), - Beschreibung - Gesamtprojektvolumen, - Zeitpunkt des Fertigstellungsdatums (Inbetriebnahme), - Angabe über erbrachte Leistungen, - Kurze Projektbeschreibung in Wort und Bild Die Bewertung der Teilnahmeanträge und somit die Auswahl der Bewerber, die zur Abgabe eines ersten Angebots aufgefordert werden, erfolgt in einem dreistufigen Verfahren. Stufe 1: Zunächst wird geprüft, ob die Teilnahmeanträge den formalen Anforderungen genügen. Unvollständige Teilnahmeanträge, die trotz ggf. erfolgter Nachforderung von Unterlagen weiterhin unvollständig bleiben, können nicht berücksichtigt werden. Stufe 2: Anschließend wird beurteilt, ob der Bewerber nach den vorgelegten Angaben und Nachweisen grundsätzlich geeignet erscheint, die verfahrensgegenständlichen Leistungen ordnungsgemäß zu erbringen. Stufe 3: Schließlich wird für den Fall, dass mehr als acht grundsätzlich geeignete Unternehmen sich beworben haben, unter den Bewerbern anhand der Mindestreferenzen beurteilt, wer unter den als grundsätzlich geeignet eingestuften Bewerbern im Vergleich zu den Mitbewerbern mit Blick auf die zu erbringende Leistung besonders geeignet erscheint und daher am weiteren Verfahren beteiligt werden soll. Im Rahmen der Auswahlentscheidung werden die Mindestreferenzen "Projektentwicklung" sowie die Mindestreferenz "Betrieb" herangezogen. In diesem Zusammenhang wird die besondere Vergleichbarkeit zu den hier ausgeschriebenen Leistungen berücksichtigt.

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

Rangfolge: 8,00

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: 8

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

Der Erwerber behält sich das Recht vor, den Auftrag aufgrund der ursprünglichen Angebote ohne weitere Verhandlungen zu vergeben

5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.dtyp.de/Satellite/notice/CXP4YMZMQBL/documents>

Ad-hoc-Kommunikationskanal:

URL: <https://www.dtyp.de/Satellite/notice/CXP4YMZMQBL>

5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: <https://www.dtyp.de/Satellite/notice/CXP4YMZMQBL>

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: 10/09/2026 12:00:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:

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

Zusätzliche Informationen: Die Vergabestelle behält sich vor, von den Bewerbern die Nachreichung, Vervollständigung und/oder Korrektur von Unterlagen im Rahmen des vergaberechtlich Zulässigen zu verlangen. Werden Unterlagen nicht fristgemäß nachgereicht, vervollständigt oder korrigiert, wird der Teilnahmeantrag ausgeschlossen. Ein Anspruch auf Nachforderung besteht nicht.

Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte

Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Bedingungen für die Ausführung des Auftrags: Für Bewerbungsgemeinschaften gilt: Es gibt keine Vorgabe hinsichtlich der Rechtsform. Erforderlich ist die Einreichung einer von allen

Mitgliedern der Bewerbungsgemeinschaft unterzeichneten Erklärung folgenden Inhalts: (1)

plausible Darstellung der Aufgabenteilung innerhalb der Bewerbungsgemeinschaft, (2)

Benennung des bevollmächtigten Vertreters der Bewerbungsgemeinschaft, (3) Erklärung, dass dieser Vertreter die Mitglieder der Bewerbungsgemeinschaft während des gesamten Verfahrens

rechtsverbindlich vertritt, (4) Erklärung, dass der bevollmächtigte Vertreter berechtigt ist, mit

uneingeschränkter Wirkung für jedes Mitglied Zahlungen anzunehmen, (5) Erklärung, dass

alle Mitglieder der Bewerbungsgemeinschaft im Vergabeverfahren sowie im Auftragsfall gesamtschuldnerisch haften.

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 Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe

Informationen über die Überprüfungsfristen: Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). Hinsichtlich der Einleitung von Nachprüfungsverfahren

wird auf § 160 GWB verwiesen. Dieser lautet: (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. Ein Unternehmen ist nicht antragsbefugt, soweit es sich auf die Unwirksamkeit einer Rechtsverordnung nach § 5 des Bundestariftreuegesetzes beruft, wenn die Unwirksamkeit dieser Rechtsverordnung nicht durch rechtskräftigen Beschluss nach § 98 Absatz 4 Satz 1 des Arbeitsgerichtsgesetzes festgestellt ist. Das Unternehmen hat darzulegen, dass ihm 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, 5. ein offensichtlicher Missbrauch des Antrags- oder Beschwerderechts gemäß § 180 Absatz 2 vorliegt. 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: Gemeinde Magstadt

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: Gemeinde Magstadt

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Gemeinde Magstadt

Registrierungsnummer: DE145047184

Postanschrift: Marktplatz 1

Stadt: Magstadt

Postleitzahl: 71106

Land, Gliederung (NUTS): Karlsruhe, Stadtkreis (DE122)

Land: Deutschland

E-Mail: magstadt-investorenauswahl@menoldbezler.de

Telefon: +4971186040659

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Menold Bezler Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer

Partnerschaft mbB

Registrierungsnummer: PR 155 (Registergericht Stuttgart)

Postanschrift: Stresemannstr. 79

Stadt: Stuttgart

Postleitzahl: 70191
Land, Gliederung (NUTS): Stuttgart, Stadtkreis (DE111)
Land: Deutschland
Kontaktperson: Dr. Alexander Dörr | Sarah Steckdaub
E-Mail: magstadt-investorenauswahl@menoldbezler.de
Telefon: +4971186040659
Internetadresse: <http://www.menoldbezler.de>

Rollen dieser Organisation:

Beschaffungsdienstleister

8.1. ORG-0003

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe

Registrierungsnummer: 08-A9866-40

Postanschrift: Kapellenstr. 17

Stadt: Karlsruhe

Postleitzahl: 76131

Land, Gliederung (NUTS): Karlsruhe, Stadtkreis (DE122)

Land: Deutschland

E-Mail: vergabekammer@rpk.bwl.de

Telefon: +49 721926-8730

Fax: +49 721926-3985

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

Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 7d1966c6-7efe-4aad-ad16-a6b8be72da81 - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 06/08/2026 14:31:20 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 547868-2026

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 151/2026

Datum der Veröffentlichung: 07/08/2026