

645552-2025 - Wettbewerb

Deutschland – Immobiliendienste – Betreibervergabe für ein Servicewohnobjekt mit integriertem Cafebetrieb und infrastrukturellen Dienstleistungen in Schwerin für die WGS -

Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

OJ S 189/2025 02/10/2025

**Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung - Änderungsbekanntmachung
Dienstleistungen**

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

E-Mail: submission@swsn.de

Rechtsform des Erwerbers: Öffentliches Unternehmen

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Wohnungswesen und kommunale Einrichtungen

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Betreibervergabe für ein Servicewohnobjekt mit integriertem Cafebetrieb und infrastrukturellen Dienstleistungen in Schwerin für die WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Beschreibung: Betreibervergabe für ein Servicewohnobjekt mit integriertem Cafebetrieb und infrastrukturellen Dienstleistungen in Schwerin für die WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Kennung des Verfahrens: 9dba2458-f272-432e-a01a-cb482d1cc650

Interne Kennung: 2588199

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

Das Verfahren wird beschleunigt: nein

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70000000 Immobiliendienste

Zusätzliche Einstufung (cpv): 55000000 Dienstleistungen des Hotel- und Gaststättengewerbes und des Einzelhandels, 70200000 Dienstleistungen der Vermietung oder Verpachtung von Immobilien im Eigenbesitz, 70210000 Dienstleistungen der Vermietung oder Verpachtung von eigenen Wohnimmobilien, 70330000 Immobilienverwaltung gegen Einzelhonorar oder auf Vertragsbasis, 70333000 Dienstleistungen im Wohnungswesen

2.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Egon-Erwin-Kisch-Straße 17

Stadt: Schwerin

Postleitzahl: 19061

Land, Gliederung (NUTS): Schwerin, Kreisfreie Stadt (DE804)

Land: Deutschland

2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: #Bekanntmachungs-ID: CXSQYYDYT07DW1ZZ#

Teilnahmeanträge dürfen nur elektronisch über das Deutsche Vergabeportal (<https://dtvp.de/>) eingereicht werden. Die Teilnahmeanträge sind zwingend in dem hierfür vorgesehenen Bereich im Projektraum des angegebenen Vergabeportals einzustellen. Teilnahmeanträge, die per E-Mail oder über den Bereich "Bieterkommunikation" eingehen, werden aufgrund der Nichteinhaltung der Form ausgeschlossen. Der Teilnahmeantrag, einschließlich aller geforderten Unterlagen, muss vollständig vor Ablauf der angegebenen Angebotsfrist eingegangen sein, d. h. der "Upload" auf dem Server muss abgeschlossen sein. Es kommt nicht auf den Zeitpunkt des Beginns der Übermittlung des Angebots an. Für die Abgabe der Teilnahmeanträge sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen zu verwenden. Das Formblatt "Teilnahmeantrag", die geforderten Unterlagen und Nachweise sind einzureichen. Unvollständige Unterlagen werden nicht nachgefordert. Bei der Nichtvorlage dieser Unterlagen, kann der Teilnahmeantrag von der Wertung ausgeschlossen werden. Sprache, in der Teilnahmeanträge, sowie sämtliche Unterlagen eingereicht werden müssen: Deutsch Fragen werden aufgrund der vorgeschriebenen Transparenz des Verfahrens nur über die Bieterkommunikation des Vergabeportals und in deutscher Sprache beantwortet. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt. Die in den Ausschreibungs-/Vergabeunterlagen enthaltenen Dokumente und Informationen sind vertraulich zu behandeln und dürfen ausschließlich zur Angebotserstellung/Auftragsausführung verwendet werden. Die Weitergabe an nicht am Verfahren beteiligte Dritte ist untersagt. Die Weitergabe der Zusammenstellung der Angebote, auch auszugsweise, an nicht am Verfahren beteiligte Dritte und/oder die Veröffentlichung dieser ist untersagt. Gem. DSGVO Art. 6 Abs. 1 b werden im Rahmen des Vergabeverfahrens zur Verfügung gestellte, auch personenbezogene Informationen und Daten erfasst, organisiert, gespeichert, verwendet und gelöscht. Nach Abschluss des Vergabeverfahrens, des Förder- und Rechnungsprüfungsverfahrens und nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist werden die Daten gelöscht. kostenlose Hilfe zur Anwendung der Vergabepattform finden Sie unter: <https://support.cosinex.de/unternehmen/> oder wahlweise unter der Telefonnummer 0900-1-267463 (1,49 EUR pro Minute aus dem deutschen Festnetz, Mobilfunkkosten können abweichen) Die Servicezeiten der Hotline sind Montag bis Freitag jeweils von 07.00 bis 17.00 Uhr.

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

vgv -

2.1.6. Ausschlussgründe

Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung

Verstoß gegen die in den rein innerstaatlichen Ausschlussgründen verankerten

Verpflichtungen: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

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: Betreiber Vergabe für ein Servicewohnobjekt mit integriertem Cafebetrieb und infrastrukturellen Dienstleistungen in Schwerin für die WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Beschreibung: Gegenstand des Verfahrens ist die Suche nach einem Betreiber für ein Wohnensemble mit Servicewohnen. Das Wohnungsangebot richtet sich primär an ältere und körperlich eingeschränkte Menschen, denen ein selbstbestimmtes Leben ermöglicht werden soll. Ein Heimcharakter ist ausdrücklich nicht gewünscht. Bestandteil des Auftrags ist neben der Objektbewirtschaftung auch die infrastrukturelle Betreuung, einschließlich eines Cafébetriebs zur sozialen Belebung der Wohnanlage.

Interne Kennung: 2588199

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70000000 Immobiliendienste

Zusätzliche Einstufung (cpv): 55000000 Dienstleistungen des Hotel- und Gaststättengewerbes und des Einzelhandels, 70200000 Dienstleistungen der Vermietung oder Verpachtung von Immobilien im Eigenbesitz, 70210000 Dienstleistungen der Vermietung oder Verpachtung von eigenen Wohnimmobilien, 70330000 Immobilienverwaltung gegen Einzelhonorar oder auf Vertragsbasis, 70333000 Dienstleistungen im Wohnungswesen

5.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Egon-Erwin-Kisch-Straße 17

Stadt: Schwerin

Postleitzahl: 19061

Land, Gliederung (NUTS): Schwerin, Kreisfreie Stadt (DE804)

Land: Deutschland

5.1.3. Geschätzte Dauer

Datum des Beginns: 01/01/2026

Enddatum der Laufzeit: 31/12/2035

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: ja
Diese Auftragsvergabe ist auch für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) geeignet: ja
Zusätzliche Informationen: #Besonders auch geeignet für:other-sme#

5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

5.1.9. Eignungskriterien

Quellen der Auswahlkriterien: Bekanntmachung

Kriterium: Durchschnittlicher Jahresumsatz

Beschreibung des Auswahlkriteriums: allgemeiner Jahresumsatz im Durchschnitt der letzten 3 Jahre (Mit dem Teilnahmeantrag; Mittels Eigenerklärung):

Kriterium: Spezifischer durchschnittlicher Jahresumsatz

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Servicewohnobjekt, wie in Ausschreibung, spezifischer Jahresumsatz im Durchschnitt der letzten 3 Jahre, bezogen auf die branchenspezifische Leistung (Mit dem Teilnahmeantrag; Mittels Eigenerklärung):

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Dienstleistungen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: 2 Referenzprojekte für Leistungen der letzten 7 Jahre in Anlehnung an das ausgeschriebene Projekt, die mit der ausgeschriebenen Leistung vergleichbar sind. (Mit dem Teilnahmeantrag; Mittels Eigenerklärung):

Kriterium: Durchschnittliche jährliche Belegschaft

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Bürogröße/fachlicher Personalbestand einschließlich Führungskräfte: durchschnittliche jährliche Beschäftigtenzahl des Unternehmens in den letzten 3 Jahren (Mit dem Teilnahmeantrag; Mittels Eigenerklärung):

Kriterium: Durchschnittliche jährliche Belegschaft

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Unternehmensstruktur & Personalprofil (Mit dem Teilnahmeantrag; Mittels Eigenerklärung): - Fachlich fundiertes Team: Berufsabschlüsse und jährliche Qualifikationen - Organigramm, Vertretungs- und Urlaubsregelungen - dokumentierte Prozesswege/ Ablauforganisation: Verfahrensanweisungen, Geschäftsanweisungen

Kriterium: Umweltmanagementmaßnahmen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Nachhaltigkeitskonzept (Mit dem Teilnahmeantrag; Mittels Eigenerklärung): - Ökologie - Ökonomie - Soziales

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Lieferungen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Branchenerfahrung im Cafébetrieb (Mit dem Teilnahmeantrag; Mittels Eigenerklärung):

Kriterium: Maßnahmen zur Sicherstellung der Qualität

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Qualitätsmanagementsystem (Mit dem Teilnahmeantrag; Mittels Eigenerklärung):

Kriterium: Berufliche Risikohaftpflichtversicherung

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Haftpflichtversicherung für Personenschäden und sonstige Schäden (Mit dem Teilnahmeantrag; Mittels Eigenerklärung):

Kriterium: Eintragung in das Handelsregister

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Auszug aus dem Berufsregister oder Handelsregister
(Mit dem Teilnahmeantrag; Mittels Eigenerklärung):

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: GuV der letzten 3 Jahre (Mit dem Teilnahmeantrag;
Mittels Eigenerklärung):

Informationen über die zweite Phase eines zweiphasigen Verfahrens:

Mindestzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 3

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

Frist für die Anforderung zusätzlicher Informationen: 06/10/2025 23:59:59 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXSQYYDYT07DW1ZZ/documents>

Ad-hoc-Kommunikationskanal:

URL: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXSQYYDYT07DW1ZZ>

5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe

Verfahrensbedingungen:

Voraussichtliches Datum der Absendung der Aufforderungen zur Angebotseinreichung: 22/10
/2025

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXSQYYDYT07DW1ZZ>

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

Beschreibung der finanziellen Sicherheit: Hinterlegung einer Ausfallbankbürgschaft in Höhe
der jährlichen Konzessionsabgabe für den gesamten Zeitraum des Konzessionsvertrages.

Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge: 15/10/2025 10:00:00 (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: Unvollständige Eignungsnachweise werden nicht nachgefordert.

Die Unterlagen gemäß Bewertungsmatrix sind zwingend abzugeben.

Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte

Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Bedingungen für die Ausführung des Auftrags: Gemäß VgV § 44-46

Elektronische Rechnungsstellung: Erforderlich

Aufträge werden elektronisch erteilt: ja

Zahlungen werden elektronisch geleistet: ja

Von einer Bietergemeinschaft, die den Zuschlag erhält, anzunehmende Rechtsform:

Gesamtschuldnerisch haftend mit bevollmächtigtem Vertreter.

Finanzielle Vereinbarung: Gemäß Vertragsbedingungen.

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 Mecklenburg-Vorpommern

Informationen über die Überprüfungsfristen: - § 134 Abs. 2 GWB - Informations- und

Wartepflicht: Ein Vertrag darf erst 15 Kalendertage nach Absendung der Information nach § 134 Abs. 1 GWB geschlossen werden. Wird die Information auf elektronischem Weg oder per Fax versendet, verkürzt sich die Frist auf 10 Kalendertage. Die Frist beginnt am Tag nach der Absendung der Information durch den Auftraggeber; auf den Tag des Zugangs beim betroffenen Bieter und Bewerber kommt es nicht an. - Das Vergabeverfahren unterliegt den Vorschriften über das Nachprüfungsverfahren vor der Vergabekammer (§ 155 ff. GWB).

Gemäß § 160 Abs. 3 GWB ist der Antrag 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 10 Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Abs. 2 GWB 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. Der vorstehende Satz gilt nicht bei einem Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Vertrags nach § 135 Abs. 1 Nr. 2 GWB. § 134 Abs. 1 Satz 2 GWB bleibt unberührt.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt:

Stadtwerke Schwerin GmbH (SWS)

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: Stadtwerke Schwerin GmbH (SWS)

Beschaffungsdienstleister: Stadtwerke Schwerin GmbH (SWS)

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH

Registrierungsnummer: DE137740672

Postanschrift: Geschwister-Scholl-Straße 3-5

Stadt: Schwerin

Postleitzahl: 19053

Land, Gliederung (NUTS): Schwerin, Kreisfreie Stadt (DE804)

Land: Deutschland

E-Mail: submission@swsn.de

Telefon: +49 3856331491

Fax: +49 3856330

Internetadresse: <http://www.wohnen-in-schwerin.de>

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Stadtwerke Schwerin GmbH (SWS)

Registrierungsnummer: HRB 1603

Postanschrift: PSF 160205

Stadt: Schwerin

Postleitzahl: 19092

Land, Gliederung (NUTS): Schwerin, Kreisfreie Stadt (DE804)

Land: Deutschland

E-Mail: submission@swsn.de

Telefon: +49 3856331491

Fax: +49 3856330

Internetadresse: <https://www.stadtwerke-schwerin.de/>

Rollen dieser Organisation:

Beschaffungsdienstleister

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt

8.1. ORG-0003

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer Mecklenburg-Vorpommern

Registrierungsnummer: keine Angabe

Postanschrift: Johannes-Stelling-Straße 14

Stadt: Schwerin

Postleitzahl: 19053

Land, Gliederung (NUTS): Schwerin, Kreisfreie Stadt (DE804)

Land: Deutschland

E-Mail: vergabekammer@wm.mv-regierung.de

Telefon: +49 38558815164

Internetadresse: <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/wm/Das-Ministerium/Vergabekammern/>

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

:

50da4253-d850-4f37-978b-5df76418118f-01

Hauptgrund für die Änderung

:

Korrektur – Beschaffer

Beschreibung

:

Eine fehlerhafte Angabe wurde korrigiert.

10.1. Änderung

Abschnittskennung: PROCEDURE

Beschreibung der Änderungen: ALT: Konzessionsabgabe von mindestens 220.000,00 EUR

NEU: Konzessionsabgabe von ca. 220.000,00 EUR

Änderung der Auftragsunterlagen am: 30/09/2025

Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: ef78fbd8-dbe1-4585-9665-90ecc28d8c00 - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 30/09/2025 15:32:32 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 645552-2025

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 189/2025

Datum der Veröffentlichung: 02/10/2025