

257852-2026 - Competition

Germany – Architectural services for outdoor areas – Neubau des Gästezentrums "Heimathafen" Kellenhusen - Planungsleistungen Freianlagen
OJ S 73/2026 15/04/2026
Contract or concession notice – standard regime
Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Tourismus-Service Ostseebad Kellenhusen

Email: moin@kellenhusen.de

Legal type of the buyer: Local authority

Activity of the contracting authority: Recreation, culture and religion

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Neubau des Gästezentrums "Heimathafen" Kellenhusen - Planungsleistungen Freianlagen

Description: Das vorhandene Gästezentrum, ehem. Kurgastzentrum, im Ostseebad Kellenhusen, mit Bauten aus den 60er, 70er und 80er Jahren, bestehend aus Gästezentrum, Bäderbereich, Hallenbad und Freianlagen mit Freibad und Veranstaltungswiese, soll erneuert werden. Bis auf einen neueren Gebäudeteil des ehem. Kurmittelhauses (jetzt Diekhuis), werden alle Gebäudeteile abgerissen und durch den Neubau eines Gästezentrums ersetzt. Das Gästezentrum liegt auf einem ca. 12.700qm großen Grundstück, welches aus mehreren Flurstücken gem. Lageplan besteht. Das Grundstück liegt damit im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Kellenhusen. Das Grundstück befindet sich im Deichvorland. Gem. §82 Landeswassergesetz (LWG) "Errichtung baulicher Anlagen an der Küste" dürfen bauliche Anlagen im Deichvorland nicht errichtet oder wesentlich geändert werden, es sei denn, diese liegen im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplanes. Die Art der baulichen Nutzung ist als Sondergebiet ausgewiesen. Das Grundstück schließt direkt an die Strandpromenade an und verläuft parallel dazu in Nordost-Südwest Lage. Die Erschließung kann fußläufig direkt von der Strandpromenade erfolgen. Im Westen grenzt das Grundstück an den Landesschutzdeich. Dieser ist verkehrstechnisch ausgebaut, so dass über den Deich sowohl eine fußläufige als auch fahrzeugtechnische Erschließung möglich ist. In der Südwest-Ecke grenzt der Kurpark an das Grundstück. Auch von dieser Seite kann das Grundstück erschlossen werden. Das neue Gästezentrum wird im südlichen Teil des Grundstücks geplant. Der nördliche Teil wird durch das Hallen- und Freibad geprägt. Dieser Teil des Grundstücks wird im Rahmen eines zweiten Bauabschnitts überplant. Projektiert sind zum jetzigen Zeitpunkt eine Nutzung als Veranstaltungsfläche. Besucher:innen des Gästezentrums gelangen in der Regel fußläufig über die Strandpromenade zum Gebäude. Gäste mit PKW finden ausgewiesene öffentliche Stellplätze auf der landseitigen Seite des Deiches. Stellplätze für Mitarbeiter:innen und die Anlieferung erfolgt über die bestehende Zufahrt. Mit dem Fahrrad anreisende Gäste können dieses unweit des Kurparks abstellen und über die Strandpromenade, bzw. den Kurpark zum Gebäude gelangen. Alle Zuwegungen können schwellenfrei und barrierearm erfolgen.

Procedure identifier: 4ec9271c-8c5b-4b14-974c-d0be3175b3b9

Internal identifier: KH-HH-01

Type of procedure: Negotiated with prior publication of a call for competition / competitive with negotiation

The procedure is accelerated: no

Main features of the procedure: Es handelt sich um ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach § 17 VgV.

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71222000 Architectural services for outdoor areas

Additional classification (cpv): 71240000 Architectural, engineering and planning services, 71322000 Engineering design services for the construction of civil engineering works, 71420000 Landscape architectural services

2.1.2. Place of performance

Postal address: Strandpromenade 15

Town: Kellenhusen

Postcode: 23746

Country subdivision (NUTS): Ostholstein (DEF08)

Country: Germany

2.1.3. Value

Estimated value excluding VAT: 157 000,00 EUR

2.1.4. General information

Additional information: #Bekanntmachungs-ID: CXP4YJTMRMW#

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

vgv -

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Procurement Document

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Title: Neubau des Gästezentrums "Heimathafen" Kellenhusen - Planungsleistungen Freianlagen

Description: Vergeben wird das Leistungsbild "Freianlagen" nach § 39 HOAI (KG 500 - Außenanlagen) für 2 Bauabschnitte wie folgt: 1. Bauabschnitt: Der erste Bauabschnitt umfasst die Freianlagenplanung für den Neubau des Gästezentrums und den Verbleib des ehemaligen Kurmittelhauses in den Leistungsphasen 5 - 8. Es liegt bereits eine Freianlagenplanung der Leistungsphasen 1 - 4 mit einer entsprechenden Baugenehmigung vor. 2. Bauabschnitt: Der zweite Bauabschnitt umfasst die Freianlagenplanung für eine Freifläche mit Veranstaltungswiese in den Leistungsphasen 3 - 8. Es liegt bereits eine Vorplanung der Leistungsphasen 1 - 2 vor. Diese muss entsprechend überarbeitet und als Bauantrag neu eingereicht werden. Für beide Bauabschnitte liegt eine genehmigte Entwässerungsplanung vor. Diese muss in den Leistungsphasen 5 - 8 mit bearbeitet werden. Die anrechenbaren Kosten für beide Bauabschnitte (KG 500) betragen ca. 1.500.000 EUR netto.

Internal identifier: KH-HH-01

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71222000 Architectural services for outdoor areas

Additional classification (cpv): 71240000 Architectural, engineering and planning services,
71322000 Engineering design services for the construction of civil engineering works,
71420000 Landscape architectural services

5.1.2. Place of performance

Postal address: Strandpromenade 15

Town: Kellenhusen

Postcode: 23746

Country subdivision (NUTS): Ostholstein (DEF08)

Country: Germany

5.1.3. Estimated duration

Start date: 01/09/2026

Duration end date: 18/12/2026

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

The names and professional qualifications of the staff assigned to perform the contract must be given: Request to participate requirement

Procurement Project fully or partially financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): no

This procurement is also suitable for small and medium-sized enterprises (SMEs): yes

Additional information: #Besonders auch geeignet für:freelance#, #Besonders auch geeignet für:selbst#

5.1.7. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: No strategic procurement

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Notice

Criterion: References on specified works

Description of selection criterion: Die Auswahl erfolgt anhand der Qualität und Vergleichbarkeit der eingereichten Referenzprojekte sowie der Erfahrung und Qualifikation des vorgesehenen Schlüsselpersonals. Die Qualität und Vergleichbarkeit der Referenzen werden mit 70 % gewichtet. Maßgeblich ist hierbei, inwieweit die dargestellten Projekte hinsichtlich Aufgabenstellung und Anforderungen mit der ausgeschriebenen Freianlagenplanung vergleichbar sind. Darüber hinaus wird berücksichtigt, welche planerischen und funktionalen Anforderungen den Referenzen zugrunde lagen und in welchem Maß die dargestellten Lösungen nachvollziehbar und überzeugend sind. Die Größe der Projekte, insbesondere in Bezug auf Baukosten, ist hierbei kein vorrangiges Bewertungskriterium.

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Weight (percentage, exact): 70,00

Criterion: Number of managerial staff

Description of selection criterion: Die Erfahrung und Qualifikation des Schlüsselpersonals werden mit 30 % gewichtet. Bewertet wird insbesondere die fachliche Eignung der vorgesehenen Projektleitung im Hinblick auf Ausbildung und Berufserfahrung sowie die Mitwirkung an vergleichbaren Projekten. Von Bedeutung ist dabei, in welcher Rolle das

Personal in den Referenzprojekten tätig war und inwieweit eine eigenverantwortliche Bearbeitung nachvollziehbar dargelegt wird.

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Weight (percentage, exact): 30,00

Information about the second stage of a two-stage procedure:

Minimum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 3

Maximum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 5

The procedure will take place in successive stages. At each stage, some participants may be eliminated

The buyer reserves the right to award the contract on the basis of the initial tenders without any further negotiations

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Price

Name: Honorarangebot

Description: Der Preis wird auf Grundlage des angebotenen Honorars bewertet. Das Angebot mit dem niedrigsten Preis erhält die maximale Punktzahl. Die Bewertung der weiteren Angebote erfolgt im Verhältnis zum niedrigsten Angebot.

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 45

Criterion:

Type: Quality

Name: Projektspezifische Herangehensweise

Description: Die projektspezifische Herangehensweise wird mit 35 % gewichtet. Bewertet wird, inwieweit sich der Bieter mit der Aufgabenstellung auseinandergesetzt hat und ob die vorgeschlagenen Lösungsansätze nachvollziehbar, strukturiert und auf die konkreten Anforderungen des Projekts zugeschnitten sind. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Fähigkeit, auch bei begrenzten Projektgrößen angemessene und qualitätsvolle Lösungen zu entwickeln.

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 35

Criterion:

Type: Quality

Name: Projektorganisation

Description: Die Projektorganisation wird mit 20 % gewichtet. Bewertet wird, wie die Bearbeitung des Projekts organisiert werden soll, insbesondere im Hinblick auf die vorgesehene Projektleitung, die Teamstruktur sowie die Sicherstellung der Kommunikation und Verfügbarkeit während der Projektlaufzeit. Dabei wird berücksichtigt, dass auch kleinere Büros durch eine klare und schlüssige Organisation eine qualitativ hochwertige Leistung sicherstellen können.

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 20

5.1.11. Procurement documents

Languages in which the procurement documents are officially available: German

Deadline for requesting additional information: 11/05/2026 23:59:59 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Address of the procurement documents: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YJTMRMW/documents>

Ad hoc communication channel:

Name: Die Kommunikation erfolgt ausschließlich über das Deutsche Vergabeportal (DTVP).

URL: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YJTMRMW>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of the procedure:

Estimated date of dispatch of the invitations to submit tenders: 19/05/2026

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YJTMRMW>

Languages in which tenders or requests to participate may be submitted: German

Electronic catalogue: Not allowed

Variants: Not allowed

Tenderers may submit more than one tender: Not allowed

Deadline for receipt of requests to participate: 18/05/2026 10:00:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Information that can be supplemented after the submission deadline:

At the discretion of the buyer, all missing tenderer-related documents may be submitted later.

Additional information: Fehlende Unterlagen, deren Vorlage mit dem Angebot gefordert war, werden nachgefordert.

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: No

Electronic invoicing: Not allowed

Electronic ordering will be used: no

Electronic payment will be used: no

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Vergabekammer Schleswig-Holstein beim Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus

Information about review deadlines: Siehe Vergabeunterlagen

Organisation providing additional information about the procurement procedure: Tourismus-Service Ostseebad Kellenhusen

Organisation receiving requests to participate: Tourismus-Service Ostseebad Kellenhusen

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Tourismus-Service Ostseebad Kellenhusen

Registration number: DE 135127692

Postal address: Waldstraße 1

Town: Kellenhusen

Postcode: 23746

Country subdivision (NUTS): Ostholstein (DEF08)

Country: Germany

Email: moin@kellenhusen.de

Telephone: +49 43644975-0

Internet address: <https://www.kellenhusen.de>

Roles of this organisation:

Buyer

Organisation providing additional information about the procurement procedure

Organisation receiving requests to participate

8.1. ORG-0002

Official name: Gemeinde Grömitz

Registration number: -

Postal address: Kirchenstraße 11

Town: Grömitz

Postcode: 23743

Country subdivision (NUTS): Ostholstein (DEF08)

Country: Germany

Contact point: Vergabestelle

Email: e-vergabe@groemitz.eu

Telephone: +49 456269-0

Fax: +49 456269-258

Internet address: <https://www.groemitz.eu/>

Roles of this organisation:

Procurement service provider

8.1. ORG-0004

Official name: Vergabekammer Schleswig-Holstein beim Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus

Registration number: DE323825112

Postal address: Düsternbrooker Weg 94

Town: Kiel

Postcode: 24105

Country subdivision (NUTS): Kiel, Kreisfreie Stadt (DEF02)

Country: Germany

Email: vergabekammer@wimi.landsh.de

Telephone: +49 431988-4640

Fax: +49 431988-4702

Internet address: <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Themen/V/vergabekammer.html>

Roles of this organisation:

Review organisation

8.1. ORG-0005

Official name: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Registration number: 0204:994-DOEVD-83

Town: Bonn

Postcode: 53119

Country subdivision (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Country: Germany

Email: noreply.esender_hub@bescha.bund.de

Telephone: +49228996100
Roles of this organisation:
TED eSender

Notice information

Notice identifier/version: ccdd6412-3c3d-4686-b7cc-f3c661b8bb9b - 01
Form type: Competition
Notice type: Contract or concession notice – standard regime
Notice subtype: 16
Notice dispatch date: 14/04/2026 07:18:03 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time
Languages in which this notice is officially available: German
Notice publication number: 257852-2026
OJ S issue number: 73/2026
Publication date: 15/04/2026