

## 270301-2026 - Competition

Germany – Construction work for buildings relating to health and social services, for crematoriums and public conveniences – Schlüsselfertige Herstellung eines Pflegeheimes mit betreuten Wohnungen; Planung vom Auslober bereitgestellt

OJ S 77/2026 21/04/2026

Contract or concession notice – standard regime

Works

### 1. Buyer

---

#### 1.1. Buyer

Official name: Stadt Walldorf

Email: [vergabe@walldorf.de](mailto:vergabe@walldorf.de)

Legal type of the buyer: Local authority

Activity of the contracting authority: General public services

### 2. Procedure

---

#### 2.1. Procedure

Title: Schlüsselfertige Herstellung eines Pflegeheimes mit betreuten Wohnungen; Planung vom Auslober bereitgestellt

Description: Schlüsselfertige Herstellung eines Pflegeheimes mit betreuten Wohnungen (Generalunternehmerleistung); Planung vom Auslober bereit gestellt

Procedure identifier: 39ed5cb4-4458-48ad-b0ef-306aa0ef9943

Internal identifier: 2026\_431.1.30/Schi

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

The procedure is accelerated: no

##### 2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45215000 Construction work for buildings relating to health and social services, for crematoriums and public conveniences

##### 2.1.2. Place of performance

Town: Walldorf

Postcode: 69190

Country subdivision (NUTS): Rhein-Neckar-Kreis (DE128)

Country: Germany

##### 2.1.3. Value

Estimated value excluding VAT: 31 000 000,00 EUR

##### 2.1.4. General information

Additional information: Die schlüsselfertige Herstellung des o.g. Bauprojektes wird beschränkt nach europaweitem öffentlichen Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben. Der Auslober wird aus dem Feld der Bewerber über die nachfolgend beschriebenen Eignungskriterien 3 bis maximal 5 Teilnehmer für die beschränkte Ausschreibung/Verhandlungsverfahren auswählen. Die ausgewählten Teilnehmer für die beschränkte Ausschreibung/das Verhandlungsverfahren

erhalten mit der "Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes" ein Leistungsverzeichnis mit funktionaler Leistungsbeschreibung, welches auf Basis einer vollständig erbrachten Ausführungsplanung vom Planungsteam erbracht wurde.

**Legal basis:**

Directive 2014/24/EU

vob-a-eu -

**2.1.6. Grounds for exclusion**

Sources of grounds for exclusion: Notice, Procurement Document

Analogous situation like bankruptcy, insolvency or arrangement with creditors under national law:

Corruption:

Participation in a criminal organisation:

Agreements with other economic operators aimed at distorting competition:

Breaching of obligations in the fields of environmental law:

Money laundering or terrorist financing:

Fraud:

Child labour and including other forms of trafficking in human beings:

Insolvency:

Breaching of obligations in the fields of labour law:

Assets being administered by liquidator:

Misrepresentation, withheld information, unable to provide required documents or obtained confidential information of this procedure:

Conflict of interest due to its participation in the procurement procedure:

Direct or indirect involvement in the preparation of this procurement procedure:

Grave professional misconduct:

Early termination, damages, or other comparable sanctions:

Breaching of obligations in the fields of social law:

Breaching obligation relating to payment of social security contributions:

Business activities are suspended:

Breaching obligation relating to payment of taxes:

Terrorist offences or offences linked to terrorist activities:

## 5. Lot

---

**5.1. Lot: LOT-0000**

Title: Schlüsselfertige Herstellung eines Pflegeheimes mit betreuten Wohnungen; Planung vom Auslober bereitgestellt

Description: Schlüsselfertige Herstellung eines Pflegeheimes Der 3,5 geschossige Gesamtbaukörper umfasst 6 Wohngruppen mit jeweils 15 Plätzen, eine Demenzgruppe mit 10 Plätzen, eine Tagespflege mit 15 Plätzen, sowie allgemeine Räume, Nebenräume und Räume für Personal und Verwaltung. Auf dem Gründach befinden sich 18 betreute Wohnungen in 3 Baukörpern, die über überdachte Wege erschlossen werden. Die baulich versetzt angeordneten Wohngruppenabschnitte gliedern sich um 3 nach oben offene Innenhöfe, welche die angrenzenden Geschossflächen belichten. Zwei der Atrien sind nicht unterkellert und haben für die Bepflanzung Bodenanschluss. Der dritte Hof liegt über der Decke der Tiefgarage. Die vertikale Erschließung im Gebäude erfolgt über 3 Treppenhäuser und 3 nutzungsentprechende Aufzüge. Für das Gebäude ist der Energiestandard Effizienzhaus 40 herzustellen. Das Gebäude wird nach den Vorgaben der Nachhaltigkeitszertifizierung QNG erstellt. Das Vorhaben soll bezugsfertig erstellt und übergeben werden (schlüsselfertige

Bauweise). Die Leistungen sind über Leistungsbeschreibungen in den übergeordneten Sammelgewerken planerisch ausgearbeitet und ausführlich beschrieben. Diese sind in grober Übersicht: - Erschließung und Herrichten - Erdarbeiten Gebäude, Hausanschlüsse Kanal- und Leitungsbau, Sondenbau Geothermie, Versickerungsmulden, Rigolen - Rohbau, gesamtes Gebäude mit Dächern, Fenstern, Fassaden - Haustechnik HLS, Elt, Geothermie, PV-Anlagen - Ausbau - Ausstattungen Einbaumöbel - Ausstattungen Pflegebereich - Außenanlagen  
Internal identifier: LOT-0000

#### **5.1.1. Purpose**

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45215000 Construction work for buildings relating to health and social services, for crematoriums and public conveniences

#### **5.1.2. Place of performance**

Town: Walldorf

Postcode: 69190

Country subdivision (NUTS): Rhein-Neckar-Kreis (DE128)

Country: Germany

#### **5.1.3. Estimated duration**

Start date: 13/11/2026

Duration end date: 10/11/2028

#### **5.1.5. Value**

Estimated value excluding VAT: 31 000 000,00 EUR

#### **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 not financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): yes

This procurement is also suitable for small and medium-sized enterprises (SMEs): no

Additional information: Mit dem Teilnahmeantrag ist das Formular

"PFH\_Bewerbungsformular\_Teilnahmewettbewerb" sowie die im Blatt

"PFH\_Information\_Bewerbungsformular" genannten Nachweise abzugeben.

#### **5.1.7. Strategic procurement**

Aim of strategic procurement: No strategic procurement

#### **5.1.9. Selection criteria**

Sources of selection criteria: Notice, Procurement Document

Criterion: References on specified works

Description of selection criterion: Mind. 3 zulässige Referenzprojekte: 1. Neubau Pflegeheim nach LandesheimbauVO schlüsselfertig erstellt (mind. 8 Mio netto KG 3#5, Fertigst. frühestens 2018) 2. Neubau Pflegeheim, Boardinghaus, Hotel, Apartments od. Krankenhaus schlüsselfertig erstellt (mind. 8 Mio netto KG 3#5, Fertigst. frühestens 2018) 3. Neubau Pflegeheim, Boardinghouse, Apartmentgebäude, Krankenhaus oder Wohnanlage schlüsselfertig erstellt (mind. 8 Mio netto KG 3#5, Fertigst. frühestens 2016)

Criterion: Average yearly manpower

Description of selection criterion: Durchschnittlich mind. 35 Mitarbeiter in den letzten drei Geschäftsjahren (2023, 2024, 2025)

Criterion: Certificates by independent bodies about environmental management systems or standards

Description of selection criterion: Ein Zusatzpunkt, wenn in einem der drei Referenzprojekte ein Nachhaltigkeitssiegel umgesetzt wurde.

Criterion: Professional risk indemnity insurance

Description of selection criterion: Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung über 5 Mio€ für Personenschäden, 5 Mio € für Sachschäden

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

Criterion: Average yearly turnover

Description of selection criterion: Betrieblicher Jahresumsatz mind. 8 Mio € in jedem der letzten drei Geschäftsjahre (2023, 2024, 2025)

**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: Quality

Name: Bauzeitoptimierung

Description: Verbindliches Angebot einer Verkürzung der Bauzeit (Planen und Bauen, ab Zuschlag) von 24 Monaten in Wochen. Beschreibung der bauzeitlichen Optimierungsmaßnahmen und Lösungswege betreffend das Gesamtprojekt (freie Darstellung, bis zu 10 Seiten); Vorlage eines Rahmenterminplans, der sämtliche Meilensteine bis zum Abschluss der Inbetriebnahme des Objekts darstellt und die angebotene Verkürzung der Bauzeit vollständig abbildet. Die bauzeitlichen Optimierungsmaßnahmen und Lösungswege müssen detailliert und projektbezogen, widerspruchsfrei und lückenlos sowie uneingeschränkt überzeugend dargestellt sein. Der Rahmenterminplan muss die terminlichen Meilensteine detailliert ausweisen und hinsichtlich seiner Abhängigkeiten und ausgewiesenen Vorgangsdauern uneingeschränkt plausibel und widerspruchsfrei sein. Die angebotene Bauzeitverkürzung muss auf der Grundlage des Rahmenterminplans uneingeschränkt erreichbar sein. Die Optimierungsmaßnahmen und der Rahmenterminplan müssen mit dem Konzept des Bieters zur Baulogistik (Unterkriterium 2.) uneingeschränkt vereinbar sein. Höchstens kann eine Bauzeitverkürzung um 12 Wochen angeboten werden.

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

Award criterion number: 10

**Criterion:**

Type: Quality

Name: Baulogistik

Description: Textliche Darstellung des Baulogistikkonzepts; textliche Darstellung zur Minimierung der Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrs und der baulichen Umgebung

durch störende Emissionen der Baustelle unter Berücksichtigung von Schul- und Ferienzeiten. Freie Darstellung (Umfang insgesamt höchstens 10 Seiten). Die Darstellungen müssen mit der vom Bieter angebotenen Bauzeit und seiner hierzu eingereichten Darstellung (auch Rahmenterminplan, vgl. insgesamt Kriterium A.1) vereinbar sein.

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

Award criterion number: 10

**Criterion:**

Type: Cost

Name: Pauschal-Festpreis

Description: Pauschalfestpreis

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

Award criterion number: 75

**Criterion:**

Type: Cost

Name: GU-Zuschlag

Description: GU-Zuschlag (in %) Höchstens angebotene GU-Zuschlag muss mindestens mit 1% und darf höchstens mit 15% angesetzt werden GU-Zuschlag enthält keine Planungsleistungen

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

Award criterion number: 5

**5.1.11. Procurement documents**

Languages in which the procurement documents are officially available: German

Address of the procurement documents: [https://vergabe.vmstart.de/NetServer/TenderingProcedureDetails?function=\\_Details&TenderOID=54321-Tender-19d681dbc47-7d49c73c2a596dde](https://vergabe.vmstart.de/NetServer/TenderingProcedureDetails?function=_Details&TenderOID=54321-Tender-19d681dbc47-7d49c73c2a596dde)

**5.1.12. Terms of procurement**

**Terms of the procedure:**

Estimated date of dispatch of the invitations to submit tenders: 29/06/2026

**Terms of submission:**

Electronic submission: Allowed

Address for submission: <https://www.auftragsboerse.de>

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: Allowed

Deadline for receipt of requests to participate: 19/05/2026 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: Fehlerhafte Dokumente oder Formulare werden nicht nachgefordert.

Siehe gesetzliche Grundlagen und Vergabeunterlagen.

**Terms of contract:**

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

Electronic invoicing: Allowed

Electronic ordering will be used: yes

Electronic payment will be used: yes

**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 Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe

Information about review deadlines: Innerhalb von 15 Kalendertagen nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, kann ein

Nachprüfverfahren bei der Vergabekammer beantragt werden (§ 160 Abs. 3 Nr. 4 GWB).

Organisation providing additional information about the procurement procedure: Stadt Walldorf

Organisation receiving requests to participate: Stadt Walldorf

## 8. Organisations

---

**8.1. ORG-7001**

Official name: Stadt Walldorf

Registration number: 08226095-A8762-86

Postal address: Nußlocher Straße 45

Town: Walldorf

Postcode: 69190

Country subdivision (NUTS): Rhein-Neckar-Kreis (DE128)

Country: Germany

Contact point: Fachbereich 4

Email: [vergabe@walldorf.de](mailto:vergabe@walldorf.de)

Telephone: +49 6227-350

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

**Roles of this organisation:**

Buyer

Organisation providing additional information about the procurement procedure

Organisation receiving requests to participate

**8.1. ORG-7004**

Official name: Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe

Registration number: 08-A9866-40

Postal address: Kapellenstraße 17

Town: Karlsruhe

Postcode: 76131

Country subdivision (NUTS): Karlsruhe, Stadtkreis (DE122)

Country: Germany

Email: [vergabekammer@rpk.bwl.de](mailto:vergabekammer@rpk.bwl.de)

Internet address: <https://rpk.baden-wuerttemberg.de/abt1/referat-15-vergabekammer/>

**Roles of this organisation:**

Review organisation

**8.1. ORG-7005**

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](mailto:noreply.esender_hub@bescha.bund.de)  
Telephone: +49228996100  
**Roles of this organisation:**  
TED eSender

## Notice information

---

Notice identifier/version: fd3c283e-c1bb-43a4-838c-ded230ef9e7f - 01  
Form type: Competition  
Notice type: Contract or concession notice – standard regime  
Notice subtype: 16  
Notice dispatch date: 19/04/2026 21:27:16 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time  
Languages in which this notice is officially available: German  
Notice publication number: 270301-2026  
OJ S issue number: 77/2026  
Publication date: 21/04/2026