

547868-2026 - Licitación

Alemania – Trabajos de construcción de casas de reposo – Gemeinde Magstadt - Investorenwettbewerb "Bau und Betrieb einer Senioreneinrichtung" im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach KonzVgV

OJ S 151/2026 07/08/2026

Anuncio de contrato o de concesión. Régimen normal

Obras

1. Comprador

1.1. Comprador

Denominación oficial: Gemeinde Magstadt

Correo electrónico: magstadt-investorenauswahl@menoldbezler.de

Naturaleza jurídica del comprador: Organismo de Derecho público bajo el control de una autoridad local

Actividad del poder adjudicador: Servicios públicos generales

2. Procedimiento

2.1. Procedimiento

Título: Gemeinde Magstadt - Investorenwettbewerb "Bau und Betrieb einer Senioreneinrichtung" im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach KonzVgV

Descripción: 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.

Identificador del procedimiento: 0c68936f-d1aa-4400-a949-031db6aa4900

Identificador interno: 2025/283

Tipo de procedimiento: Negociado con publicación previa de un anuncio de licitación / licitación con negociación

El procedimiento está acelerado: no

2.1.1. Finalidad

Naturaleza del contrato: Obras

Clasificación principal (cpv): 45215213 Trabajos de construcción de casas de reposo

2.1.2. Lugar de ejecución

Localidad: Magstadt

Subdivisión del país (NUTS): Böblingen (DE112)

País: Alemania

2.1.4. Información general

Información complementaria: #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.

Base jurídica:

Directiva 2014/24/UE

vob-a-eu -

2.1.6. Motivos de exclusión

Fuentes de los motivos de exclusión: Documento de contratación

5. Lote

5.1. Lote: LOT-0001

Título: Gemeinde Magstadt - Investorenwettbewerb "Bau und Betrieb einer

Senioreneinrichtung" im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach KonzVgV

Descripción: 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.

Identificador interno: 2025/283

5.1.1. Finalidad

Naturaleza del contrato: Obras

Clasificación principal (cpv): 45215213 Trabajos de construcción de casas de reposo

5.1.2. Lugar de ejecución

Localidad: Magstadt

Subdivisión del país (NUTS): Böblingen (DE112)

País: Alemania

5.1.3. Duración estimada

Duración: otra información: Desconocido

5.1.6. Información general

Participación reservada:

La participación no está reservada.

Proyecto de contratación pública no financiado con fondos de la UE

La contratación pública está cubierta por el Acuerdo sobre Contratación Pública (ACP): sí

Esta contratación también es adecuada para las pequeñas y medianas empresas (pymes): no

5.1.7. Contratación estratégica

Objetivo de la contratación estratégica: Ninguna contratación estratégica

5.1.9. Criterios de selección

Fuentes de los criterios de selección: Anuncio

Criterio: Volumen de negocios anual general

Descripción del criterio de selección: Eigenerklärung über den Jahresumsatz in den vergangenen drei abgeschlossenen Geschäftsjahren einschließlich des Jahresumsatzes mit vergleichbaren Leistungen (Investorenprojekten).

Criterio: Seguro de indemnización por riesgos profesionales

Descripción del criterio de selección: 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.

Criterio: Media anual de personal

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

Criterio: Referencias sobre obras específicas

Descripción del criterio de selección: 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.

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Orden de prioridad: 8,00

Información sobre la segunda fase de un procedimiento de dos fases:

Número mínimo de candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento: 3

Número máximo de candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento: 8

El procedimiento se desarrollará en fases sucesivas. En cada fase, pueden eliminarse algunos participantes

El comprador se reserva el derecho de adjudicar el contrato sobre la base de las ofertas iniciales sin necesidad de más negociaciones

5.1.11. Pliegos de contratación

Lenguas en las que los pliegos de contratación están disponibles oficialmente: alemán

Dirección de los pliegos de contratación: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YMZMQBL/documents>

Canal de comunicación ad hoc:

Dirección web: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YMZMQBL>

5.1.12. Condiciones de la contratación pública

Condiciones de presentación:

Presentación electrónica: Obligatoria

Dirección para la presentación: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YMZMQBL>

Lenguas en las que pueden presentarse las ofertas o solicitudes de participación: alemán

Catálogo electrónico: No autorizada

Variantes: No autorizada

Los licitadores pueden presentar más de una oferta: No autorizada

Plazo de recepción de solicitudes de participación: 10/09/2026 12:00:00 (UTC+02:00) Hora de Europa Oriental, hora de verano de Europa Central

Información que puede completarse finalizado el plazo de presentación:

A discreción del comprador, podrán presentarse posteriormente todos los documentos relacionados con el licitador que falten.

Información complementaria: 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.

Condiciones del contrato:

La ejecución del contrato debe realizarse en el marco de programas de empleo protegido: No

Condiciones relativas a la ejecución del contrato: Für Bewerbergemeinschaften gilt: Es gibt keine Vorgabe hinsichtlich der Rechtsform. Erforderlich ist die Einreichung einer von allen Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft unterzeichneten Erklärung folgenden Inhalts: (1) plausible Darstellung der Aufgabenteilung innerhalb der Bewerbergemeinschaft, (2) Benennung des bevollmächtigten Vertreters der Bewerbergemeinschaft, (3) Erklärung, dass dieser Vertreter die Mitglieder der Bewerbergemeinschaft 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 Bewerbergemeinschaft im Vergabeverfahren sowie im Auftragsfall gesamtschuldnerisch haften.

Facturación electrónica: Obligatoria

Se utilizarán pedidos electrónicos: no

Se utilizará el pago electrónico: no

5.1.15. Técnicas

Acuerdo marco:

Ningún acuerdo marco

Información sobre el sistema dinámico de adquisición:

Ningún sistema dinámico de adquisición

5.1.16. Información adicional, mediación y recurso

Organización encargada de los procedimientos de recurso: Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe

Información sobre los plazos de revisión: 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.

Organización que proporciona información adicional sobre el procedimiento de contratación:
Gemeinde Magstadt

Organización que recibe solicitudes de participación: Gemeinde Magstadt

8. Organizaciones

8.1. ORG-0001

Denominación oficial: Gemeinde Magstadt

Número de registro: DE145047184

Dirección postal: Marktplatz 1

Localidad: Magstadt

Código postal: 71106

Subdivisión del país (NUTS): Karlsruhe, Stadtkreis (DE122)

País: Alemania

Correo electrónico: magstadt-investorenauswahl@menoldbezler.de

Teléfono: +4971186040659

Funciones de esta organización:

Comprador

Organización que proporciona información adicional sobre el procedimiento de contratación

Organización que recibe solicitudes de participación

8.1. ORG-0002

Denominación oficial: Menold Bezler Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer

Partnerschaft mbB

Número de registro: PR 155 (Registergericht Stuttgart)

Dirección postal: Stresemannstr. 79

Localidad: Stuttgart

Código postal: 70191

Subdivisión del país (NUTS): Stuttgart, Stadtkreis (DE111)
País: Alemania
Punto de contacto: Dr. Alexander Dörr | Sarah Steckdaub
Correo electrónico: magstadt-investorenauswahl@menoldbezler.de
Teléfono: +4971186040659
Dirección de internet: <http://www.menoldbezler.de>

Funciones de esta organización:

Proveedor de servicios de contratación pública

8.1. ORG-0003

Denominación oficial: Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe

Número de registro: 08-A9866-40

Dirección postal: Kapellenstr. 17

Localidad: Karlsruhe

Código postal: 76131

Subdivisión del país (NUTS): Karlsruhe, Stadtkreis (DE122)

País: Alemania

Correo electrónico: vergabekammer@rpk.bwl.de

Teléfono: +49 721926-8730

Fax: +49 721926-3985

Funciones de esta organización:

Organización encargada de los procedimientos de recurso

8.1. ORG-0004

Denominación oficial: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Número de registro: 0204:994-DOEVD-83

Localidad: Bonn

Código postal: 53119

Subdivisión del país (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

País: Alemania

Correo electrónico: noreply.esender_hub@bescha.bund.de

Teléfono: +49228996100

Funciones de esta organización:

TED eSender

Información del anuncio

Identificador/versión del anuncio: 7d1966c6-7efe-4aad-ad16-a6b8be72da81 - 01

Tipo de formulario: Licitación

Tipo de anuncio: Anuncio de contrato o de concesión. Régimen normal

Subtipo de anuncio: 16

Fecha de envío del anuncio: 06/08/2026 14:31:20 (UTC+02:00) Hora de Europa Oriental, hora de verano de Europa Central

Lenguas en las que este anuncio está disponible oficialmente: alemán

Número de publicación del anuncio: 547868-2026

Número de la edición del DO S: 151/2026

Fecha de publicación: 07/08/2026