

## 615713-2026 - Gara

**Germania – Lavori di costruzione di appartamenti – Investorenauswahlverfahren Mietvertrag über ein noch zu errichtendes Gebäude für seniorengerechtes Wohnen**

**OJ S 172/2026 07/09/2026**

**Bando di gara o di concessione – regime ordinario**

**Lavori - Servizi**

### 1. Committente

---

#### 1.1. Committente

Nome ufficiale: Ortsgemeinde Bornheim

E-mail: [vergabestelle@offenbach-queich.de](mailto:vergabestelle@offenbach-queich.de)

Forma giuridica del committente: Autorità locale

Attività dell'amministrazione aggiudicatrice: Servizi generali delle amministrazioni pubbliche

### 2. Procedura

---

#### 2.1. Procedura

Titolo: Investorenauswahlverfahren Mietvertrag über ein noch zu errichtendes Gebäude für seniorengerechtes Wohnen

Descrizione: Die Ortsgemeinde Bornheim ist Eigentümerin eines Grundstücks, für das durch den bestandskräftigen Bebauungsplan „Östliche Hauptstraße“, 1. Änderung Baurecht geschaffen wurde. Die Ortsgemeinde möchte das Grundstück im Wege eines Erbbaurechts an einen Investor überlassen, der dort eine Anlage für seniorengerechtes Wohnen errichtet. Anschließend möchte sie das errichtete Gebäude anmieten. Der Investor muss sich zudem verpflichten, den Bewohnern Pflegeleistungen anzubieten.

Identificativo della procedura: 5669b5fa-05bc-4837-91ba-4bb1617b435c

Tipo di procedura: Negoziata con previa indizione di gara / competitiva con negoziazione

La procedura è accelerata: no

##### 2.1.1. Finalità

Natura dell'appalto: Lavori

Natura aggiuntiva dell'appalto: Servizi

Classificazione principale (cpv): 45211341 Lavori di costruzione di appartamenti

Classificazione aggiuntiva (cpv): 70210000 Servizi di affitto o locazione finanziaria di beni immobili residenziali propri

##### 2.1.2. Luogo di esecuzione

Suddivisione del paese (NUTS): Südliche Weinstraße (DEB3H)

Paese: Germania

Informazioni supplementari: Ortsgemeinde Bornheim

##### 2.1.2. Luogo di esecuzione

Suddivisione del paese (NUTS): Südliche Weinstraße (DEB3H)

Paese: Germania

##### 2.1.3. Valore

Valore stimato al netto dell'IVA: 6 500 000,00 EUR

##### 2.1.4. Informazioni generali

## **Base giuridica:**

Direttiva 2014/24/UE

vob-a-eu -

### **2.1.6. Motivi di esclusione**

Fonti dei motivi di esclusione: Avviso

Corruzione: Hinsichtlich des Bewerbers dürfen keine Ausschlussgründe nach §§ 123, 124 GWB sowie § 6e VOB/A – EU vorliegen, einschließlich § 124 Abs. 2 GWB i. V. m. § 21 AEntG, § 98c AufenthG, § 19 MiLoG, § 21 Schwarz-ArbG, § 22 LkSG und § 14 BTTG. Als Nachweis ist vom Bewerber bzw. jedem Mitglied der Bewerbergemeinschaft eine verbindliche Erklärung abzugeben, dass keine Ausschlussgründe nach §§ 123, 124 GWB sowie § 6e VOB/A – EU vorliegen, einschließlich § 124 Abs. 2 GWB i. V. m. § 21 AEntG, § 98c AufenthG, § 19 MiLoG, § 21 SchwarzArbG, § 22 LkSG und § 14 BTTG.

## **5. Lotto**

---

### **5.1. Lotto: LOT-0001**

Titolo: Investorenauswahlverfahren Mietvertrag über ein noch zu errichtendes Gebäude für seniorengerechtes Wohnen

Descrizione: Die Ortsgemeinde Bornheim ist Eigentümerin eines Grundstücks, für das durch den bestandskräftigen Bebauungsplan „Östliche Hauptstraße“, 1. Änderung Baurecht geschaffen wurde. Die Ortsgemeinde möchte das Grundstück im Wege eines Erbbaurechts an einen Investor überlassen, der dort eine Anlage für seniorengerechtes Wohnen errichtet.

Anschließend möchte sie das errichtete Gebäude anmieten. Der Investor muss sich zudem verpflichten, den Bewohnern Pflegeleistungen anzubieten.

Identificativo interno: LOT-0001 1\_2026

#### **5.1.1. Finalità**

Natura dell'appalto: Lavori

Natura aggiuntiva dell'appalto: Servizi

Classificazione principale (cpv): 45211341 Lavori di costruzione di appartamenti

Classificazione aggiuntiva (cpv): 70210000 Servizi di affitto o locazione finanziaria di beni immobili residenziali propri

#### **5.1.2. Luogo di esecuzione**

Suddivisione del paese (NUTS): Südliche Weinstraße (DEB3H)

Paese: Germania

#### **5.1.3. Durata stimata**

Durata: altro: Sconosciuto

#### **5.1.6. Informazioni generali**

##### **Partecipazione riservata:**

La partecipazione non è riservata.

Progetto di appalto non finanziato con fondi UE

L'appalto è soggetto all'accordo sugli appalti pubblici (AAP): sì

L'appalto si addice anche alle piccole e medie imprese (PMI): sì

Informazioni supplementari: #Besonders auch geeignet für:freelance#, #Besonders auch geeignet für:startup#, #Besonders auch geeignet für:other-sme#, #Besonders auch geeignet für:selbst#

#### **5.1.7. Appalto strategico**

#### 5.1.9. Criteri di selezione

Fonti dei criteri di selezione: Avviso

Criterio: Assicurazione professionale di indennizzo del rischio

Descrizione del criterio di selezione: Mindestanforderung: „Versicherungsschutz“ Der Bewerber stellt sicher, dass er und seine Nachunternehmer über eine dem Auftragsrisiko angemessene Berufs- und Betriebshaftpflichtversicherung verfügen. Der Deckungsumfang muss den deutschen allgemeinen Haftpflichtbedingungen (AHB) entsprechen. Die Deckungssummen müssen mindestens in Höhe der branchenüblichen Beträge verfügbar sein. Als Nachweis muss der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft im Angebotsschreiben eine Eigenerklärung abgeben.

Criterio: Altri requisiti economici o finanziari

Descrizione del criterio di selezione: Mindestanforderung: Erklärung nach § 4 Abs. 1 LTTG RLP bzw. § 4 Abs. 2 LTTG RLP Der Auftraggeber vergibt den Auftrag nur an Bieter, die ihren Beschäftigten das im Landesgesetz zur Gewährleistung von Tariftreue und Mindestentgelt bei öffentlichen Auftragsvergaben (Landestariftreuegesetz – LTTG) festgesetzte Mindestentgelt bezahlen und sich tariftreu verhalten. Aus diesem Grund haben die Bieter Erklärungen nach § 4 Abs. 1 LTTG RLP bzw. § 4 Abs. 2 LTTG RLP abzugeben. Als Nachweis ist die Mustererklärung zu § 4 Abs. 1 LTTG RLP bzw. § 4 Abs. 2 LTTG RLP abzugeben.

Criterio: Altri requisiti economici o finanziari

Descrizione del criterio di selezione: Mindestanforderung: Kein Russlandbezug Im Sinne des Art. 5k VO (EU) Nr. 833/2014 Der Bewerber, seine etwaigen Unterauftragnehmer, Lieferanten und Unternehmen, deren Kapazitäten der Bieter im Rahmen der Eignungsleihe in Anspruch nimmt, dürfen keinen Bezug zu Russland im Sinne des Art. 5k VO (EU) Nr. 833/2014 aufweisen. Als Nachweis muss der Bewerber bzw. jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft eine Eigenerklärung auf dem Formblatt „Erklärung zu Art. 5k VO (EU) Nr. 833/2014“ vorlegen.

Criterio: Rapporto finanziario

Descrizione del criterio di selezione: Mindestanforderung: Finanzierungskonzept Der Bewerber /die Bewerbergemeinschaft muss wirtschaftlich in der Lage sein, das Projekt zu finanzieren. Dies setzt voraus, dass er das notwendige Kapital für die Projektrealisierung (ca. EUR 5.000.000,00 netto) bereitstellen kann. Als Nachweis muss der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft auf dem Formblatt „Finanzierungskonzept“ mit den dort verlangten Angaben erläutern, wie er/sie die Finanzierung der Gesamtmaßnahme plant. Neben dem ausgefüllten Formblatt sind zusätzlich aussagekräftige Unterlagen (z. B. Bankbestätigung, Eigenkapitalbestätigung eines Wirtschaftsprüfers) vorzulegen, anhand derer der Auftraggeber prüfen kann, ob die Angaben des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft auf dem Formblatt „Finanzierungskonzept“ plausibel sind und der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme tatsächlich in der Lage ist.

Criterio: Misure per garantire la qualità

Descrizione del criterio di selezione: Mindestanforderung: Projektleiter und persönliche Referenzen des Projektleiters Der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft muss einen entscheidungsbefugten Projektleiter und einen stellvertretenden Projektleiter für die gesamte Projektlaufzeit benennen. Der Projektleiter muss über mindestens 2 persönliche Referenzen (keine allgemeinen Büroreferenzen) verfügen, die zwingend sämtliche nachfolgenden Anforderungen erfüllen: • Projektentwicklung eines noch nicht errichteten Gebäudes (Neubau)

über die Phasen Planung, Bau und anschließende Vermietung/Verpachtung des Objekts • Betreuung des Referenzprojekts als Projektleiter oder stellvertretender Projektleiter • Referenzprojekt wurde tatsächlich realisiert (rechtsgeschäftliche Abnahme ist erfolgt) • (festgestellte) Baukosten der KG 300 bis 400 nach DIN 276 der Referenz beliefen sich auf mindestens EUR 3.500.000,00 (netto) • Das Referenzprojekt hat eine Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277:2021-08 von mindestens 1.100 m<sup>2</sup> • Einzug des Mieters bis spätestens Ende der Teilnahmefrist Als Nachweis muss der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft mit einer Eigenerklärung einen Projektleiter und einen stellvertretenden Projektleiter benennen sowie mindestens zwei geeignete Referenzen des benannten Projektleiters angeben und bestätigen, dass die Referenz die gestellten Mindestanforderungen erfüllt (Formblatt „Projektleiter und persönliche Referenzen des Projektleiters“).

Criterio: Referenze su servizi specifici

Descrizione del criterio di selezione: Mindestanforderung: Bewerberreferenz Vermietung eines noch nicht errichteten Gebäudes Der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft muss über Erfahrungen mit vergleichbaren Aufträgen verfügen. Deshalb muss der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft bereits mindestens eine Referenz über die Vermietung eines noch nicht errichteten Gebäudes verfügen, die zwingend sämtliche nachfolgende Anforderungen erfüllen:

- Errichtung (Neubau) eines Gebäudes (Hochbau) • Referenzprojekt wurde tatsächlich realisiert (rechtsgeschäftliche Abnahme ist erfolgt) • (festgestellte) Baukosten der KG 300 bis 400 nach DIN 276 der Referenz beliefen sich auf mindestens EUR 3.500.000,00 (netto) • Das Referenzprojekt hat eine vermietete Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277:2021-08 von mindestens 1.100 m<sup>2</sup> • Einzug des Mieters bis spätestens Ende der Teilnahmefrist Im Falle eines Teilnahmeantrags einer Bewerbergemeinschaft ist ausreichend, dass eines der Mitglieder allein oder die Mitglieder in der Summe über die nötigen Referenzen verfügen. Als Nachweis muss der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft mindestens eine geeignete Referenz benennen und bestätigen, dass die Referenzen die gestellten Mindestanforderungen erfüllen (Formblatt „Bewerberreferenzen Vermietung eines noch nicht errichteten Gebäudes“).

Ausländische Bieter Bieter aus dem (europäischen) Ausland können zu allen Eignungskriterien die für sie geltenden Nachweise vorlegen. Sie haben mit den eingereichten Unterlagen die Gleichwertigkeit mit den o.g. deutschen Nachweisen und Zertifikaten nachzuweisen.

Criterio: Referenze su servizi specifici

Descrizione del criterio di selezione: Auswahlkriterien für den Fall, dass mehr als 3 geeignete Bewerber vorhanden sind, bei denen keine Ausschlussgründe vorliegen und die auch im Übrigen einen wertungsfähigen Teilnahmeantrag abgegeben haben Der Auftraggeber fordert mindestens 3 (Mindestzahl), aber maximal 3 Bewerber (Höchstzahl) zur Angebotsabgabe auf. Sollten mehr als 3 geeignete Bewerber, bei denen keine Ausschlussgründe vorliegen und die auch im Übrigen einen wertungsfähigen Teilnahmeantrag abgegeben haben, vorhanden sein, führt der Auftraggeber unter diesen Bewerbern ein Auswahlverfahren durch, um zu ermitteln, welche 3 Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert werden. Die Auswahl erfolgt aufgrund der nachfolgend genannten Auswahlkriterien. Nr. Kriterium Gewichtung in % Maximale Punkteanzahl für das Auswertungskriterium 1 Persönliche Referenzen des Projektleiters Anzahl der persönlichen Referenzen (keine allgemeinen Büroreferenzen) des benannten Projektleiters, die jeweils folgende Anforderungen erfüllen:

- Projektentwicklung eines noch nicht errichteten Gebäudes (Neubau) über die Phasen Planung, Bau und anschließende Vermietung/Verpachtung des Objekts • Betreuung des Referenzprojekts als Projektleiter oder stellvertretender Projektleiter • Referenzprojekt wurde tatsächlich realisiert (rechtsgeschäftliche Abnahme ist erfolgt) • (festgestellte) Baukosten der KG 300 bis 400 nach

DIN 276 der Referenz beliefen sich auch mindestens EUR 3.500.00,00 (netto) • Das Referenzprojekt hat eine Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277:2021-08 von mindestens 1.100 m<sup>2</sup> • Einzug des Mieters bis spätestens Ende der Teilnahmefrist 1 Punkte pro über die Referenzen zur Erfüllung der Mindestanforderung „Projektleiter und persönliche Referenzen des Projektleiters“ hinaus benannte Referenz 2 2 Bewerberreferenzen Vermietung eines noch nicht errichteten Gebäudes Anzahl der Bewerberreferenzen über die Vermietung eines noch nicht errichteten Gebäudes, die jeweils folgende Anforderungen erfüllen: • Errichtung (Neubau) eines Gebäudes (Hochbau) • Referenzprojekt wurde tatsächlich realisiert sein (rechtsgeschäftliche Abnahme ist erfolgt) • (festgestellte) Baukosten der KG 300 bis 400 nach DIN 276 der Referenz beliefen sich auf mindestens EUR 3.500.000,00 (netto) • Das Referenzprojekt hat eine vermietete Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277:2021-08 von mindestens 1.100 m<sup>2</sup> • Einzug des Mieters bis spätestens Ende der Teilnahmefrist 1 Punkte pro über die Referenz zur Erfüllung der Mindestanforderung „Bewerberreferenzen Vermietung eines noch nicht errichteten Gebäudes“ hinaus benannte Referenz 5 Bewertungsgrundlage sind die vom Bewerber mit dem Teilnahmeantrag übermittelten Angaben auf den verschiedenen Formblättern. Anhand der erreichten Punktzahl ermittelt der Auftraggeber eine Rangfolge der geeigneten Bewerber, bei denen keine Ausschlussgründe vorliegen und die auch im Übrigen einen wertungsfähigen Teilnahmeantrag abgegeben haben. Zur Angebotsabgabe fordert der Auftraggeber die 3 Bewerber auf, die die höchste Bewertungspunktzahl erzielt haben. Die übrigen Bewerber nehmen am weiteren Verfahren nicht mehr teil. Erzielen mehrere Teilnahmeanträge die gleiche Punktzahl und stehen damit auf dem gleichen Rang, sind aber weniger Plätze im begrenzten Bewerberkreis, der zur Angebotsabgabe aufgefordert wird, zu vergeben, so erfolgt die Vergabe der Plätze durch Losentscheid.

I criteri saranno utilizzati per selezionare i candidati da invitare alla seconda fase della procedura

**Informazioni sulla seconda fase di una procedura in due fasi:**

Numero minimo di candidati da invitare alla seconda fase della procedura: 3

Numero massimo di candidati da invitare alla seconda fase della procedura: 3

La procedura si svolge in diverse fasi. In ogni fase possono essere eliminati alcuni partecipanti

Il committente si riserva il diritto di aggiudicare l'appalto in base alle offerte iniziali senza ulteriore negoziazione

**5.1.11. Documenti di gara**

Lingue in cui i documenti di gara sono ufficialmente disponibili: tedesco

Indirizzo dei documenti di gara: <https://www.subreport.de/E35149391>

**5.1.12. Condizioni di appalto**

**Modalità di presentazione:**

Presentazione elettronica delle offerte: Obbligatoria

Indirizzo per la presentazione: <https://www.subreport.de/E35149391>

Lingue in cui possono essere presentate le offerte o le domande di partecipazione: tedesco

Catalogo elettronico: Non consentita

Varianti: Non consentita

Gli offerenti possono presentare più di un'offerta: Non consentita

Termine per il ricevimento delle domande di partecipazione: 06/10/2026 11:00:00 (UTC+02:00) ora dell'Europa orientale, ora legale dell'Europa centrale

**Informazioni che possono essere integrate dopo la scadenza del termine di presentazione:**

A discrezione dell'acquirente, tutti i documenti mancanti relativi all'offerente possono essere presentati successivamente.

Informazioni supplementari: Der Auftraggeber fordert Unterlagen entsprechend den Vorgaben des geltenden Rechts nach.

**Condizioni contrattuali:**

L'esecuzione dell'appalto deve avvenire nel contesto di programmi di lavoro protetti: No

Fatturazione elettronica: Consentita

Si farà ricorso all'ordinazione elettronica: sì

Sarà utilizzato il pagamento elettronico: sì

**5.1.15. Tecniche**

**Accordo quadro:**

Nessun accordo quadro

**Informazioni sul sistema dinamico di acquisizione:**

Nessun sistema dinamico di acquisizione

**5.1.16. Ulteriori informazioni, mediazione e ricorsi**

Organizzazione competente per i ricorsi: Vergabekammer Rheinland-Pfalz Ministerium für Wirtschaft, Tourismus, Energie und Klima

Informazioni sui termini per il riesame: Informationen über die Überprüfungsfristen: Gemäß § 160 Abs. 3 Satz 1 GWB ist ein Nachprüfungsantrag unzulässig, soweit 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 Abs. 2 GWB bleibt unberührt (Nr. 1), 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 (Nr. 2), 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 (Nr. 3), mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind (Nr. 4), ein offensichtlicher Missbrauch des Antrags- oder Beschwerderechts gemäß § 180 Abs. 2 GWB vorliegt (Nr. 5). Der vorausgehende 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.

Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulle procedure di ricorso: Ortsgemeinde Bornheim

Organizzazione che riceve le domande di partecipazione: Ortsgemeinde Bornheim

Organizzazione che tratta le offerte: Ortsgemeinde Bornheim

## 8. Organizzazioni

---

**8.1. ORG-0001**

Nome ufficiale: Ortsgemeinde Bornheim

Numero di registrazione: 073375007000-001-89

Indirizzo postale: Hauptstraße 19 76879 Bornheim

Località: Offenbach an der Queich

Codice postale: 76877

Suddivisione del paese (NUTS): Südliche Weinstraße (DEB3H)

Paese: Germania

E-mail: [vergabestelle@offenbach-queich.de](mailto:vergabestelle@offenbach-queich.de)

Telefono: 0 63 48 98 61 59

Indirizzo internet: <http://www.gemeinde-bornheim.de>

**Ruoli di questa organizzazione:**

Committente

Organizzazione che riceve le domande di partecipazione

Organizzazione che tratta le offerte

Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulle procedure di ricorso

**8.1. ORG-0002**

Nome ufficiale: Vergabekammer Rheinland-Pfalz Ministerium für Wirtschaft, Tourismus, Energie und Klima

Numero di registrazione: 07-0001801100000-05

Località: Mainz

Codice postale: 55116

Suddivisione del paese (NUTS): Mainz, Kreisfreie Stadt (DEB35)

Paese: Germania

E-mail: [vergabekammer.rlp@mwwlw.rlp.de](mailto:vergabekammer.rlp@mwwlw.rlp.de)

Telefono: 06131162234

Fax: 06131162113

Indirizzo internet: <https://mwtek.rlp.de/ministerium/zugeordnete-institutionen-1/vergabekammer>

**Ruoli di questa organizzazione:**

Organizzazione competente per i ricorsi

**8.1. ORG-0003**

Nome ufficiale: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Numero di registrazione: 0204:994-DOEVD-83

Località: Bonn

Codice postale: 53119

Suddivisione del paese (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Paese: Germania

E-mail: [noreply.esender\\_hub@bescha.bund.de](mailto:noreply.esender_hub@bescha.bund.de)

Telefono: +49228996100

**Ruoli di questa organizzazione:**

TED eSender

## Informazioni sull'avviso

---

Identificativo/versione dell'avviso: 7935e133-6150-471f-b2c0-2b983e018ccd - 01

Tipo di formulario: Gara

Tipo di avviso: Bando di gara o di concessione – regime ordinario

Sottotipo di avviso: 16

Data di trasmissione dell'avviso: 03/09/2026 16:05:19 (UTC+02:00) ora dell'Europa orientale, ora legale dell'Europa centrale

Lingue in cui il presente avviso è ufficialmente disponibile: tedesco

Numero di pubblicazione dell'avviso: 615713-2026

Numero dell'edizione della GU S: 172/2026

Data di pubblicazione: 07/09/2026