

615713-2026 - Mededinging

Duitsland – Bouwen van flatgebouwen – Investorenauswahlverfahren Mietvertrag über ein noch zu errichtendes Gebäude für seniorenrechtliches Wohnen

OJ S 172/2026 07/09/2026

Aankondiging van een opdracht of concessie – standaardregeling

Werken - Diensten

1. Koper

1.1. Koper

Officiële naam: Ortsgemeinde Bornheim

E-mail: vergabestelle@offenbach-queich.de

Rechtsvorm van de koper: Lokale overheid

Activiteit van de aanbestedende dienst: Algemene overheidsdiensten

2. Procedure

2.1. Procedure

Titel: Investorenauswahlverfahren Mietvertrag über ein noch zu errichtendes Gebäude für seniorenrechtliches Wohnen

Beschrijving: 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 seniorenrechtliches Wohnen errichtet. Anschließend möchte sie das errichtete Gebäude anmieten. Der Investor muss sich zudem verpflichten, den Bewohnern Pflegeleistungen anzubieten.

Identificatiecode van de procedure: 5669b5fa-05bc-4837-91ba-4bb1617b435c

Type procedure: Onderhandelingsprocedure met voorafgaande oproep tot mededinging / mededingingsprocedure met onderhandeling

De procedure wordt versneld: neen

2.1.1. Doel

Aard van het contract: Werken

Aanvullende aard van het contract: Diensten

Belangrijkste classificatie (cpv): 45211341 Bouwen van flatgebouwen

Aanvullende classificatie (cpv): 70210000 Residential property renting or leasing services

2.1.2. Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS): Südliche Weinstraße (DEB3H)

Land: Duitsland

Aanvullende informatie: Ortsgemeinde Bornheim

2.1.2. Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS): Südliche Weinstraße (DEB3H)

Land: Duitsland

2.1.3. Waarde

Geraamde waarde exclusief btw: 6 500 000,00 EUR

2.1.4. Algemene informatie

Rechtsgrondslag:

Richtlijn 2014/24/EU

vob-a-eu -

2.1.6. Gronden voor uitsluiting

Bronnen voor uitsluitingsgronden: Aankondiging

Corruptie: 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. Perceel**5.1. Perceel: LOT-0001**

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

Beschrijving: 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.

Interne identificatiecode: LOT-0001 1_2026

5.1.1. Doel

Aard van het contract: Werken

Aanvullende aard van het contract: Diensten

Belangrijkste classificatie (cpv): 45211341 Bouwen van flatgebouwen

Aanvullende classificatie (cpv): 70210000 Residential property renting or leasing services

5.1.2. Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS): Südliche Weinstraße (DEB3H)

Land: Duitsland

5.1.3. Geraamde duur

Andere looptijd: Onbekend

5.1.6. Algemene informatie**Vorbehouden deelname:**

Deelname is niet voorbehouden.

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

De aanbesteding valt onder de Overeenkomst inzake overheidsopdrachten (GPA): ja

Deze aanbesteding is ook geschikt voor kleine en middelgrote ondernemingen (kmo's): ja

Aanvullende informatie: #Besonders auch geeignet für:freelance#, #Besonders auch geeignet für:startup#, #Besonders auch geeignet für:other-sme#, #Besonders auch geeignet für:selbst#

5.1.7. Strategische aanbestedingen

Doel van strategische aanbestedingen: Geen strategische aanbesteding

5.1.9. Selectiecriteria

Bronnen van selectiecriteria: Aankondiging

Criterium: Professionele risico-indemniteitsverzekering

Beschrijving van het selectie criterium: 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.

Criterium: Andere economische of financiële eisen

Beschrijving van het selectie criterium: 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.

Criterium: Andere economische of financiële eisen

Beschrijving van het selectie criterium: 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.

Criterium: Finanziële ratio

Beschrijving van het selectie criterium: 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.

Criterium: Maatregelen om kwaliteit te waarborgen

Beschrijving van het selectie criterium: 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 m² • 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“).

Criterium: Referenties voor gespecificeerde diensten

Beschrijving van het selectie criterium: 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 m² • 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.

Criterium: Referenties voor gespecificeerde diensten

Beschrijving van het selectie criterium: 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 Punktzahl 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 m² • 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 m² • 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 aufgefördert wird, zu vergeben, so erfolgt die Vergabe der Plätze durch Losentscheid.

De criteria zullen worden gebruikt om de gegadigden te selecteren die voor de tweede fase van de procedure zullen worden uitgenodigd

Informatie over de tweede fase van een procedure in twee fasen:

Minimumaantal gegadigden dat voor de tweede fase van de procedure moet worden uitgenodigd: 3

Maximumaantal gegadigden dat voor de tweede fase van de procedure kan worden uitgenodigd: 3

De procedure verloopt in opeenvolgende fasen. In elke fase kunnen deelnemers afvallen

De koper behoudt zich het recht voor de opdracht zonder verdere onderhandelingen te gunnen op basis van de oorspronkelijke inschrijvingen

5.1.11. Aanbestedingsstukken

Talen waarin de aanbestedingsstukken officieel beschikbaar zijn: Duits

Adres van de aanbestedingsstukken: <https://www.subreport.de/E35149391>

5.1.12. Voorwaarden van de aanbesteding

Voorwaarden voor indiening:

Elektronische indiening: Vereist

Adres voor indiening: <https://www.subreport.de/E35149391>

Talen waarin inschrijvingen of verzoeken tot deelname kunnen worden ingediend: Duits

Elektronische catalogus: Niet toegestaan

Varianten: Niet toegestaan

Inschrijvers mogen meer dan één inschrijving indienen: Niet toegestaan

Uiterste datum voor de ontvangst van verzoeken tot deelname: 06/10/2026 11:00:00 (UTC+02:00) Oost-Europese tijd, Midden-Europese zomertijd

Informatie die na het verstrijken van de indieningstermijn kan worden aangevuld:

Voor zover de afnemer dit toestaat, kunnen alle ontbrekende documenten in verband met de inschrijver later worden ingediend.

Aanvullende informatie: Der Auftraggeber fordert Unterlagen entsprechend den Vorgaben des geltenden Rechts nach.

Voorwaarden van het contract:

De uitvoering van de opdracht moet plaatsvinden binnen het kader van programma's voor maatwerkbedrijven: Neen

Elektronische facturering: Toegestaan

Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische orderplaatsing: ja

Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische betaling: ja

5.1.15. Technieken

Raamovereenkomst:

Geen raamovereenkomst

Informatie over het dynamische aankoopstelsel:

Geen dynamisch aankoopstelsel

5.1.16. Nadere inlichtingen, bemiddeling en evaluatie

Organisatie voor beroepsprocedures: Vergabekammer Rheinland-Pfalz Ministerium für Wirtschaft, Tourismus, Energie und Klima

Informatie over de termijnen voor beroep: 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.

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures: Ortsgemeinde Bornheim

Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt: Ortsgemeinde Bornheim

Organisatie die inschrijvingen verwerkt: Ortsgemeinde Bornheim

8. Organisaties

8.1. ORG-0001

Officiële naam: Ortsgemeinde Bornheim

Registratienummer: 073375007000-001-89

Postadres: Hauptstraße 19 76879 Bornheim

Stad: Offenbach an der Queich

Postcode: 76877

Onderverdeling land (NUTS): Südliche Weinstraße (DEB3H)

Land: Duitsland

E-mail: vergabestelle@offenbach-queich.de

Telefoon: 0 63 48 98 61 59

Internetadres: <http://www.gemeinde-bornheim.de>

Rollen van deze organisatie:

Koper

Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt

Organisatie die inschrijvingen verwerkt

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures

8.1. ORG-0002

Officiële naam: Vergabekammer Rheinland-Pfalz Ministerium für Wirtschaft, Tourismus, Energie und Klima

Registratienummer: 07-0001801100000-05

Stad: Mainz

Postcode: 55116

Onderverdeling land (NUTS): Mainz, Kreisfreie Stadt (DEB35)

Land: Duitsland

E-mail: vergabekammer.rlp@mwwlw.rlp.de

Telefoon: 06131162234

Fax: 06131162113

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

Rollen van deze organisatie:

Organisatie voor beroepsprocedures

8.1. ORG-0003

Officiële naam: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Registratienummer: 0204:994-DOEVD-83

Stad: Bonn

Postcode: 53119

Onderverdeling land (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Land: Duitsland

E-mail: noreply.esender_hub@bescha.bund.de

Telefoon: +49228996100

Rollen van deze organisatie:

TED eSender

Informatie over een aankondiging

Identificatiecode/versie van de aankondiging: 7935e133-6150-471f-b2c0-2b983e018ccd - 01

Type formulier: Mededinging

Type aankondiging: Aankondiging van een opdracht of concessie – standaardregeling

Subtype aankondiging: 16

Verzenddatum van de aankondiging: 03/09/2026 16:05:19 (UTC+02:00) Oost-Europese tijd, Midden-Europese zomertijd

Talen waarin deze aankondiging officieel beschikbaar is: Duits

Publicatienummer aankondiging: 615713-2026

Nummer uitgave PB S: 172/2026

Datum van bekendmaking: 07/09/2026