

547868-2026 - Procedura konkurencyjna

Niemcy – Roboty budowlane w zakresie domów opieki – Gemeinde Magstadt -
Investorenwettbewerb "Bau und Betrieb einer Senioreneinrichtung" im Verhandlungsverfahren
mit Teilnahmewettbewerb nach KonzVgV

OJ S 151/2026 07/08/2026

Ogłoszenie o zamówieniu lub ogłoszenie o koncesji – tryb standardowy

Roboty budowlane

1. Nabywca

1.1. Nabywca

Oficjalna nazwa: Gemeinde Magstadt

E-mail: magstadt-investorenauswahl@menoldbezler.de

Status prawny nabywcy: Podmiot prawa publicznego kontrolowany przez instytucję lokalną
Sektor działalności instytucji zamawiającej: Ogólne usługi publiczne

2. Procedura

2.1. Procedura

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

Identyfikator procedury: 0c68936f-d1aa-4400-a949-031db6aa4900

Wewnętrzny identyfikator: 2025/283

Rodzaj procedury: Negocjacyjna z uprzednią publikacją zaproszenia do ubiegania się o zamówienie / konkurencyjna z negocjacjami

Procedura jest przyspieszona: nie

2.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Roboty budowlane

Główna klasyfikacja (cpv): 45215213 Roboty budowlane w zakresie domów opieki

2.1.2. Miejsce realizacji

Miejscowość: Magstadt

Podpodział krajowy (NUTS): Böblingen (DE112)

Kraj: Niemcy

2.1.4. Informacje ogólne

Informacje dodatkowe: #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.

Podstawa prawna:

Dyrektywa 2014/24/UE

vob-a-eu -

2.1.6. Podstawy wykluczenia

Powody wykluczenia źródła: Dokumenty zamówienia

5. Część zamówienia

5.1. Część zamówienia: LOT-0001

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

Wewnętrzny identyfikator: 2025/283

5.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Roboty budowlane

Główna klasyfikacja (cpv): 45215213 Roboty budowlane w zakresie domów opieki

5.1.2. Miejsce realizacji

Miejscowość: Magstadt

Podpodział krajowy (NUTS): Böblingen (DE112)

Kraj: Niemcy

5.1.3. Szacowany okres obowiązywania

Inny okres: Nieznany

5.1.6. Informacje ogólne

Zastrzeżony udział:

Udział nie jest zastrzeżony.

Projekt zamówienia niefinansowany z funduszy UE

Zamówienie jest objęte zakresem Porozumienia w sprawie zamówień rządowych (GPA): tak

Przedmiotowe zamówienie jest odpowiednie również dla małych i średnich przedsiębiorstw (MŚP): nie

5.1.7. Zamówienia strategiczne

Cel zamówienia strategicznego: Zamówienia inne niż strategiczne

5.1.9. Kryteria kwalifikacji

Źródła kryteriów wyboru: Uwaga

Kryterium: Ogólny roczny obrót

Opis kryterium selekcji: Eigenerklärung über den Jahresumsatz in den vergangenen drei abgeschlossenen Geschäftsjahren einschließlich des Jahresumsatzes mit vergleichbaren Leistungen (Investorenprojekten).

Kryterium: Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu ryzyka zawodowego

Opis kryterium selekcji: 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.

Kryterium: Średnia roczna liczba pracowników

Opis kryterium selekcji: Eigenerklärung, aus der die durchschnittliche jährliche Beschäftigtenzahl des Unternehmens und die Zahl seiner Führungskräfte in den letzten drei Jahren ersichtlich sind (2023, 2024, 2025).

Kryterium: Referencje dotyczące określonych prac

Opis kryterium selekcji: 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.

Kryteria zostaną wykorzystane do kwalifikacji kandydatów zapraszanych do drugiego etapu procedury

Kolejność według ważności: 8,00

Informacje dotyczące drugiego etapu procedury dwustopniowej:

Minimalna liczba kandydatów, którzy zostaną zaproszeni do udziału w drugim etapie procedury : 3

Maksymalna liczba kandydatów, którzy zostaną zaproszeni do udziału w drugim etapie procedury: 8

Procedura zostanie przeprowadzona w kolejnych etapach. Na każdym etapie niektórzy uczestnicy mogą zostać wyeliminowani

Nabywca zastrzega sobie prawo do udzielenia zamówienia na podstawie początkowych ofert bez dalszych negocjacji

5.1.11. Dokumenty zamówienia

Języki, w których dokumenty zamówienia są oficjalnie dostępne: niemiecki

Adres dokumentów zamówienia: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YMZMQBL/documents>

Kanał komunikacji ad hoc:

Adres URL: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YMZMQBL>

5.1.12. Warunki udzielenia zamówienia

Warunki zgłoszenia:

Zgłoszenie elektroniczne: Wymagane

Adres na potrzeby zgłoszenia: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YMZMQBL>

Języki, w których można składać oferty lub wnioski o dopuszczenie do udziału: niemiecki

Katalog elektroniczny: Niedozwolone

Oferty wariantowe: Niedozwolone

Oferenci mogą złożyć więcej niż jedną ofertę: Niedozwolone

Termin składania wniosków o dopuszczenie do udziału: 10/09/2026 12:00:00 (UTC+02:00)
czas wschodnioeuropejski, czas środkowoeuropejski letni

Informacje, które można uzupełnić po upływie terminu zgłoszeń:

Według uznania nabywcy wszystkie brakujące dokumenty dotyczące oferenta mogą zostać przedłożone później.

Informacje dodatkowe: 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.

Warunki zamówienia:

Wykonanie zamówienia musi odbywać się w ramach programów zatrudnienia chronionego: Nie

Warunki dotyczące realizacji zamówienia: Für Bergergemeinschaften gilt: Es gibt keine Vorgabe hinsichtlich der Rechtsform. Erforderlich ist die Einreichung einer von allen

Mitgliedern der Bergergemeinschaft unterzeichneten Erklärung folgenden Inhalts: (1) plausible Darstellung der Aufgabenteilung innerhalb der Bergergemeinschaft, (2)

Benennung des bevollmächtigten Vertreters der Bergergemeinschaft, (3) Erklärung, dass dieser Vertreter die Mitglieder der Bergergemeinschaft 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 Bergergemeinschaft im Vergabeverfahren sowie im Auftragsfall gesamtschuldnerisch haften.

Fakturowanie elektroniczne: Wymagane

Stosowane będą zlecenia elektroniczne: nie

Stosowane będą płatności elektroniczne: nie

5.1.15. Techniki

Umowa ramowa:

Brak umowy ramowej

Informacje o dynamicznym systemie zakupów:

Brak dynamicznego systemu zakupów

5.1.16. Dalsze informacje, mediacja i odwołanie

Organ odwoławczy: Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe

Informacje o terminach odwołania: 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.

Organizacja udzielająca dodatkowych informacji na temat postępowania o udzielenie zamówienia: Gemeinde Magstadt

Organizacja przyjmująca wnioski o dopuszczenie do udziału: Gemeinde Magstadt

8. Organizacje

8.1. ORG-0001

Oficjalna nazwa: Gemeinde Magstadt

Numer rejestracyjny: DE145047184

Adres pocztowy: Marktplatz 1

Miejscowość: Magstadt

Kod pocztowy: 71106

Podpodział krajowy (NUTS): Karlsruhe, Stadtkreis (DE122)

Kraj: Niemcy

E-mail: magstadt-investorenauswahl@menoldbezler.de

Telefon: +4971186040659

Role tej organizacji:

Nabywca

Organizacja udzielająca dodatkowych informacji na temat postępowania o udzielenie zamówienia

Organizacja przyjmująca wnioski o dopuszczenie do udziału

8.1. ORG-0002

Oficjalna nazwa: Menold Bezler Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer Partnerschaft mbB

Numer rejestracyjny: PR 155 (Registergericht Stuttgart)

Adres pocztowy: Stresemannstr. 79

Miejscowość: Stuttgart

Kod pocztowy: 70191
Podpodział krajowy (NUTS): Stuttgart, Stadtkreis (DE111)
Kraj: Niemcy
Punkt kontaktowy: Dr. Alexander Dörr | Sarah Steckdaub
E-mail: magstadt-investorenauswahl@menoldbezler.de
Telefon: +4971186040659
Adres strony internetowej: <http://www.menoldbezler.de>
Role tej organizacji:
Podmiot świadczący usługi w zakresie zamówień

8.1. ORG-0003

Oficjalna nazwa: Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe
Numer rejestracyjny: 08-A9866-40
Adres pocztowy: Kapellenstr. 17
Miejscowość: Karlsruhe
Kod pocztowy: 76131
Podpodział krajowy (NUTS): Karlsruhe, Stadtkreis (DE122)
Kraj: Niemcy
E-mail: vergabekammer@rpk.bwl.de
Telefon: +49 721926-8730
Faks: +49 721926-3985
Role tej organizacji:
Organ odwoławczy

8.1. ORG-0004

Oficjalna nazwa: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)
Numer rejestracyjny: 0204:994-DOEVD-83
Miejscowość: Bonn
Kod pocztowy: 53119
Podpodział krajowy (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)
Kraj: Niemcy
E-mail: noreply.esender_hub@bescha.bund.de
Telefon: +49228996100
Role tej organizacji:
TED eSender

Informacje o ogłoszeniu

Identyfikator/wersja ogłoszenia: 7d1966c6-7efe-4aad-ad16-a6b8be72da81 - 01
Typ formularza: Procedura konkurencyjna
Rodzaj ogłoszenia: Ogłoszenie o zamówieniu lub ogłoszenie o koncesji – tryb standardowy
Podrodzaj ogłoszenia: 16
Ogłoszenie – data wysłania: 06/08/2026 14:31:20 (UTC+02:00) czas wschodnioeuropejski, czas środkowoeuropejski letni
Języki, w których przedmiotowe ogłoszenie jest oficjalnie dostępne: niemiecki
Numer publikacji ogłoszenia: 547868-2026
Numer wydania Dz.U. S: 151/2026
Data publikacji: 07/08/2026