

547868-2026 - Súťaž

Nemecko – Stavebné práce na domovoch ošetrovateľskej starostlivosti – Gemeinde Magstadt - Investorenwettbewerb "Bau und Betrieb einer Senioreneinrichtung" im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach KonzVgV

OJ S 151/2026 07/08/2026

Oznámenie o vyhlásení verejného obstarávania alebo oznámenie o koncesii – štandardný režim Práce

1. Kupujúci

1.1. Kupujúci

Úradný názov: Gemeinde Magstadt

E-mail: magstadt-investorenauswahl@menoldbezler.de

Typ kupujúceho podľa právnych predpisov: Verejnoprávna inštitúcia pod kontrolou miestneho orgánu

Činnosť verejného obstarávateľa: Všeobecné verejné služby

2. Postup

2.1. Postup

Názov: 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.

Identifikátor postupu: 0c68936f-d1aa-4400-a949-031db6aa4900

Interný identifikátor: 2025/283

Druh postupu: Rokovacie konanie so zverejnením výzvy na súťaž/súťažné obstarávanie s rokovacím konaním

Postup je zrýchlený: nie

2.1.1. Účel

Druh zmluvy: Práce

Hlavná klasifikácia (cpv): 45215213 Stavebné práce na domovoch ošetrovateľskej starostlivosti

2.1.2. Miesto plnenia

Mesto: Magstadt

Nižšia územná jednotka krajiny (NUTS): Böblingen (DE112)

Krajina: Nemecko

2.1.4. Všeobecné informácie

Doplňujúce informácie: #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.

Právny základ:

Smernica 2014/24/EÚ

vob-a-eu -

2.1.6. Dôvody na vylúčenie

Zdroje dôvodov na vylúčenie: Súťažný podklad

5. Časť

5.1. Časť: LOT-0001

Názov: 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.

Interný identifikátor: 2025/283

5.1.1. Účel

Druh zmluvy: Práce

Hlavná klasifikácia (cpv): 45215213 Stavebné práce na domovoch ošetrovateľskej starostlivosti

5.1.2. Miesto plnenia

Mesto: Magstadt

Nižšia územná jednotka krajiny (NUTS): Böblingen (DE112)

Krajina: Nemecko

5.1.3. Predpokladané trvanie

Iné trvanie: Neznámy

5.1.6. Všeobecné informácie

Vyhradená účasť:

Účasť nie je vyhradená.

Projekt verejného obstarávania nie je financovaný z prostriedkov EÚ

Na toto verejné obstarávanie sa vzťahuje Dohoda o vládnom obstarávaní (GPA): áno

Toto verejné obstarávanie je vhodné aj pre malé a stredné podniky (MSP): nie

5.1.7. Strategické verejné obstarávanie

Cieľ strategického verejného obstarávania: Žiadne strategické verejné obstarávanie

5.1.9. Kritériá výberu

Zdroje výberových kritérií: Oznámenie

Kritérium: Celkový ročný obrat

Popis výberového kritéria: Eigenerklärung über den Jahresumsatz in den vergangenen drei abgeschlossenen Geschäftsjahren einschließlich des Jahresumsatzes mit vergleichbaren Leistungen (Investorenprojekten).

Kritérium: Poistenie profesijného rizika

Popis výberového kritéria: 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.

Kritérium: Priemerný ročný počet pracovníkov

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

Kritérium: Referencie na špecifikované práce

Popis výberového kritéria: 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.

Kritériá sa použijú na výber záujemcov, ktorí budú pozvaní do druhej fázy postupu

Poradie dôležitosti: 8,00

Informácie o druhej fáze dvojfázového postupu:

Minimálny počet záujemcov, ktorí budú pozvaní do druhej fázy postupu: 3

Maximálny počet záujemcov, ktorí budú pozvaní do druhej fázy postupu: 8

Postup prebieha v po sebe nasledujúcich fázach. V každej fáze môžu byť niektorí účastníci vylúčení

Kupujúci si vyhradzuje právo zadať zákazku na základe pôvodných ponúk bez ďalších rokovaní

5.1.11. Súťažné podklady

Jazyky, v ktorých sú súťažné podklady oficiálne k dispozícii: nemčina

Adresa súťažných podkladov: <https://www.dtyp.de/Satellite/notice/CXP4YMZMQBL/documents>

Ad hoc komunikačný kanál:

5.1.12. Podmienky verejného obstarávania

Podmienky predkladania:

Elektronické predkladanie: Povinná

Adresa na predkladanie: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YMZMQBL>

Jazyky, v ktorých možno predložiť ponuky alebo žiadosti o účasť: nemčina

Elektronický katalóg: Nie je povolená

Varianty: Nie je povolená

Uchádzači môžu predložiť viac ako jednu ponuku: Nie je povolená

Lehota na prijímanie žiadostí o účasť: 10/09/2026 12:00:00 (UTC+02:00) východoeurópsky čas, stredoeurópsky letný čas

Informácie, ktoré možno doplniť po uplynutí lehoty na predkladanie ponúk:

Podľa uváženia kupujúceho sa môžu všetky chýbajúce dokumenty týkajúce sa uchádzača predložiť neskôr.

Doplňujúce informácie: 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.

Podmienky zmluvy:

Plnenie zmluvy sa musí vykonať v rámci programov chránených pracovísk: Nie

Podmienky týkajúce sa plnenia zmluvy: 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.

Elektronická fakturácia: Povinná

Bude sa využívať elektronické objednávanie: nie

Bude sa využívať elektronická platba: nie

5.1.15. Techniky

Rámcová dohoda:

Žiadna rámcová dohoda

Informácie o dynamickom nákupnom systéme:

Žiadny dynamický nákupný systém

5.1.16. Ďalšie informácie, mediácia a preskúmanie

Organizácia pre preskúmanie: Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe

Informácie o lehotách na preskúmanie: 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.

Organizácia poskytujúca doplňujúce informácie o postupe verejného obstarávania: Gemeinde Magstadt

Organizácia prijímajúca žiadosti o účasť: Gemeinde Magstadt

8. Organizácie

8.1. ORG-0001

Úradný názov: Gemeinde Magstadt

Registračné číslo: DE145047184

Poštová adresa: Marktplatz 1

Mesto: Magstadt

PSC: 71106

Nižšia územná jednotka krajiny (NUTS): Karlsruhe, Stadtkreis (DE122)

Krajina: Nemecko

E-mail: magstadt-investorenauswahl@menoldbezler.de

Telefón: +4971186040659

Roly tejto organizácie:

Kupujúci

Organizácia poskytujúca doplňujúce informácie o postupe verejného obstarávania

Organizácia prijímajúca žiadosti o účasť

8.1. ORG-0002

Úradný názov: Menold Bezler Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer Partnerschaft mbB

Registračné číslo: PR 155 (Registergericht Stuttgart)

Poštová adresa: Stresemannstr. 79

Mesto: Stuttgart

PSC: 70191

Nižšia územná jednotka krajiny (NUTS): Stuttgart, Stadtkreis (DE111)

Krajina: Nemecko

Kontaktné miesto: Dr. Alexander Dörr | Sarah Steckdaub

E-mail: magstadt-investorenauswahl@menoldbezler.de

Telefón: +4971186040659

Internetová adresa: <http://www.menoldbezler.de>

Roly tejto organizácie:

Poskytovateľ obstarávacích služieb

8.1. ORG-0003

Úradný názov: Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe

Registračné číslo: 08-A9866-40

Poštová adresa: Kapellenstr. 17

Mesto: Karlsruhe

PSČ: 76131

Nižšia územná jednotka krajiny (NUTS): Karlsruhe, Stadtkreis (DE122)

Krajina: Nemecko

E-mail: vergabekammer@rpk.bwl.de

Telefón: +49 721926-8730

Fax: +49 721926-3985

Roly tejto organizácie:

Organizácia pre preskúmanie

8.1. ORG-0004

Úradný názov: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Registračné číslo: 0204:994-DOEVD-83

Mesto: Bonn

PSČ: 53119

Nižšia územná jednotka krajiny (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Krajina: Nemecko

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

Telefón: +49228996100

Roly tejto organizácie:

TED eSender

Informácie o oznámení

Identifikátor/verzia oznámenia: 7d1966c6-7efe-4aad-ad16-a6b8be72da81 - 01

Typ formulára: Súťaž

Typ oznámenia: Oznámenie o vyhlásení verejného obstarávania alebo oznámenie o koncesii – štandardný režim

Podtyp oznámenia: 16

Dátum odoslania oznámenia: 06/08/2026 14:31:20 (UTC+02:00) východoeurópsky čas, stredoeurópsky letný čas

Jazyky, v ktorých je toto oznámenie oficiálne k dispozícii: nemčina

Číslo uverejnenia oznámenia: 547868-2026

Číslo vydania série S úradného vestníka: 151/2026

Dátum uverejnenia: 07/08/2026