

## 241823-2026 - Javni razpis

Nemčija – Storitve zdravilišč – WTG - Thermenhotel und Betrieb TMS (2 Lose)

OJ S 69/2026 09/04/2026

Obvestilo o koncesiji ali naročilu – standardna ureditev

Storitve - Gradnje

### 1. Kupec

---

#### 1.1. Kupec

Uradno ime: Wangerland Tourismus GmbH

E-naslov: [Torsten.Riedel@wangerland.de](mailto:Torsten.Riedel@wangerland.de)

Pravna vrsta kupca: Javno podjetje, ki ga obvladuje regionalni organ

Dejavnost javnega naročnika: Rekreativna, kultura in vera

### 2. Postopek

---

#### 2.1. Postopek

Naslov: WTG - Thermenhotel und Betrieb TMS (2 Lose)

Opis: Die Wangerland Touristik GmbH (WTG) ist eine Eigengesellschaft der Gemeinde Wangerland und Eigentümerin des Gesamtgrundstücks Zum Hafen 3, 26434 Wangerland. Dieses ist derzeit bebaut mit einem Kurzentrum. An das Kurzentrum schließt sich das in den Jahren 2024 bis 2025 errichtete Thalasso Meeres Spa an. In westlicher Richtung weist das Grundstück Grün- und Parkflächen auf und schließt in Richtung Nordsee mit dem Hallen- und Freibad "Friesland Therme" ab. Die WTG beabsichtigt, das mit dem Kurzentrum bebaute Teilgrundstück sowie bei Bedarf einen Teil der Park- und Grünfläche zu veräußern, um dort den Neubau eines Thermenhotels zu ermöglichen (Los 1). Ferner können in der Bebauung Mietflächen für die Tourismusinformation, Büroräume der WTG, Veranstaltungsflächen sowie untergeordnet Shops und (Mitarbeiter-)Wohnraum entstehen. Zudem soll ein Auftrag für die Dienstleistung des Betriebs des Thalasso Meeres Spa vergeben werden (Los 2). Es ist erwünscht, dass dabei Synergien mit dem Neubau des Kurzentrums realisiert werden; der Neubau mit dem Betrieb des Hotels und der Betrieb des Thalasso Meeres Spa aus einer Hand werden deshalb bevorzugt.

Identifikator postopka: 30772b22-d078-41aa-bba2-1fccb8c27f4c

Notranji identifikator: WTG - Thermenhotel und Betrieb TMS

Vrsta postopka: S pogajanji, s predhodno objavo javnega razpisa / konkurenčni postopek s pogajanji

Postopek je pospešen: ne

Glavne značilnosti postopka: Der Ablauf und die Merkmale des Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb sind in § 17 VgV beschrieben.

##### 2.1.1. Namen

Vrsta javnega naročila: Storitve

Glavna klasifikacijska oznaka (cpv): 98332000 Storitve zdravilišč

Dodatna klasifikacija (cpv): 45212400 Hoteli in restavracije, 45212410 Gradbena dela na hotelskih stavbah, 45212100 Gradbena dela na objektih za prosti čas, 55100000 Hotelske storitve

##### 2.1.2. Kraj izvajanja

Mesto: Wangerland

#### 2.1.4. Splošne informacije

Dodatne informacije: #Bekanntmachungs-ID: CXP4Y0WMLS5# Bei ausreichender Anzahl geeigneter Bewerber werden max. 5 Bewerber/Bewerbergemeinschaften zur Teilnahme an der folgenden Phase des Verfahrens, dem Angebotswettbewerb, aufgefordert. Die Bewerberauswahl erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: 1. Stufe: Es wird geprüft, ob der Teilnahmeantrag alle geforderten Angaben und Unterlagen enthält. Fehlende Angaben und Unterlagen sind auf Verlangen des Auftraggebers innerhalb einer angemessenen Frist nachzureichen. Teilnahmeanträge, die auch bei Ablauf der Nachfrist noch unvollständig sind, werden nicht berücksichtigt. 2. Stufe: Es wird geprüft, ob der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft nach den von ihm/ihr eingereichten Angaben und Unterlagen grundsätzlich geeignet erscheint, die zu vergebenden Leistungen vertragsgerecht auszuführen, insbesondere die festgelegten Mindestanforderungen erfüllt. 3. Stufe: Bei einer größeren Anzahl grundsätzlich geeigneter Bewerber, welche die Mindestanforderungen erfüllen, erfolgt die Auswahl der Bewerber, welche zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb aufgefordert werden, auf Basis der Angaben zu den Referenzen. Es werden diejenigen Bewerber / Bewerbergemeinschaften zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb eingeladen, die nach den Angaben zu den Referenzen im Vergleich zu ihren Mitbewerbern in besonderer Weise geeignet erscheinen, die zu vergebenden Leistungen vertragsgerecht zu erbringen. Dabei ist nicht die Anzahl der Referenzen, sondern der Grad ihrer Vergleichbarkeit mit den ausgeschriebenen Leistungen der Lose 1 und 2 entscheidend. Maßgeblich ist, inwieweit der Bewerber / die Bewerbergemeinschaft Erfahrungen mit vergleichbaren Aufgabenstellungen vorweisen kann. Dabei kommt das bekannte "Schulnotensystem" zur Anwendung, mit einem Punktespektrum von 0 Punkten (entspricht "ungenügend") bis 50 Punkten (entspricht "sehr gut").

**Pravna podlaga:**

Direktiva 2014/24/EU

vgv -

#### 2.1.5. Pogoji javnega naročila

**Pogoji za predložitev:**

Največje število sklopov, za katere lahko en ponudnik predloži ponudbe: 2

**Pogoji javnega naročila:**

Največje število sklopov, za katere se javna naročila lahko oddajo enemu ponudniku: 2

#### 2.1.6. Razlogi za izključitev

Viri izključitvenih razlogov: Obvestilo

Kršitev obveznosti, določenih na podlagi izključno nacionalnih razlogov za izključitev: Siehe die folgenden Anforderungen, mit den Bezugnahmen auf die Verfahrensbeschreibung und das Formular Teilnahmeantrag

## 5. Sklop

### 5.1. Sklop: LOT-0001

Naslov: Neubau Thermenhotel

Opis: Mit der Bezeichnung als "Neubau Thermenhotel" ist der Erwerb des Teilgrundstücks des Kurzentrums und ggf. Teile des der angrenzenden Grün- und Parkfläche sowie die Planung

und bauliche Realisierung eines neuen, zeitgemäßen Kurzentrums, möglichst in Form eines Thermenhotels oder eines adäquaten gesundheits-/touristischen Angebots gemeint. Die WTG sucht entsprechend der Verfahrens- und Vorhabenbeschreibung (siehe Anlage B1) einen Partner, der Erfahrungen mit den ausgeschriebenen Leistungen (der jeweiligen oder beider Lose) sowie die notwendige Finanzkraft einbringt. Ein in dieser Weise geeigneter Partner bietet der WTG im Los 1 an, das mit dem Kurzentrum bebaute Teilgrundstück und ggf. Teile des in westlicher Richtung angrenzenden Grundstücks (Grün- und Parkfläche) zu erwerben, um darauf ein neues, zeitgemäßes Kurzentrum mit einem Thermenhotel oder einem adäquaten gesundheits-/touristischen Angebot zu realisieren. Bieter können auf das Los 1 und das Los 2 einzeln anbieten. Ebenso kann ein integriertes Angebot über beide Lose abgegeben werden. Dabei kann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, eine Bietergemeinschaft zu bilden, um die Ressourcen mehrerer Unternehmen in einem Angebot (für beide Lose) zu bündeln.

Notranji identifikator: 1

#### **5.1.1. Namen**

Vrsta javnega naročila: Gradnje

Glavna klasifikacijska oznaka (cpv): 45212410 Gradbena dela na hotelskih stavbah

Dodatna klasifikacija (cpv): 45212400 Hoteli in restavracije

#### **5.1.2. Kraj izvajanja**

Mesto: Wangerland

Poštna številka: 26434

Podregija države (NUTS): Friesland (DE) (DE94A)

Država: Nemčija

#### **5.1.3. Predvideno trajanje**

Datum začetka: 01/09/2026

Datum zaključka trajanja: 31/12/2028

#### **5.1.6. Splošne informacije**

##### **Pridržana udeležba:**

Udeležba ni pridržana.

Navedi je treba imena in poklicne kvalifikacije osebja, ki izvaja javno naročilo: Se ne zahteva  
Projekt javnega naročanja se ne financira s sredstvi EU

Javno naročilo je zajeto v Sporazumu o javnih naročilih: ne

To javno naročilo je primerno tudi za mala in srednja podjetja (MSP): ne

Dodatne informacije: 1. Das Verfahren fällt im Hinblick auf die mit dem Los 1

"ausgeschriebenen Leistungen" nicht in den sachlichen Anwendungsbereich

vergaberechtlicher Vorschriften. Insbesondere handelt es sich bei dem zu vergebenden

"Auftrag" nicht um einen öffentlichen Bauauftrag im Sinne von § 103 Abs. 3 Satz 2 GWB.

Denn die WTG veräußert ein Grundstück und knüpft die Auswahl des Käufers daran, dass

dieser sich verpflichtet, auf dem Grundstück ein Bauvorhaben zu realisieren und (im eigenen

Interesse) ein Thermenhotel zu betreiben. Der WTG selbst kommen diese Nutzungen des

Grundstücks (bzw. der Grundstücke) nicht unmittelbar zugute. - Die mit dem Los 2

ausgeschriebenen Leistungen des Betriebs des Thalasso Meeres Spa fallen dagegen in den

sachlichen Anwendungsbereich vergaberechtlicher Vorschriften. 2. Rechtsverstöße können

wegen dieser Einordnungen im Rahmen eines Nachprüfungsverfahrens vor der

Vergabekammer geltend gemacht werden, soweit sie das Verfahren für das Los 2 betreffen.

Möglicherweise gilt dasselbe auch für Rechtsverstöße im Verfahren für das Los 1, wenn

gemäß § 110 GWB der Hauptgegenstand des Vergabeverfahrens nicht hier liegt. Andernfalls

ist Rechtsschutz vor den ordentlichen Gerichten oder im verwaltungsgerichtlichen Verfahren zu suchen.

#### **5.1.7. Strateško javno naročanje**

Namen strateškega javnega naročanja: Ni strateškega naročanja

#### **5.1.9. Merila za izbor**

Viri izbirnih kriterijev: Obvestilo

Merilo: Vpis v trgovski register

Opis merila za izbor: Auszug aus dem Handelsregister oder aus einem vergleichbaren Register, in dem der Rechtsträger der Bieterunternehmens erfasst ist, im Zeitpunkt der Einreichung des Teilnahmeantrags nicht älter als drei Monate (als Anlage zum Teilnahmeantrag)

Merilo: Druge ekonomske ali finančne zahteve

Opis merila za izbor: Aussagekräftige Unternehmensdarstellung inkl. Leistungsportfolio, als Eigenerklärung (Vordruck 1 des Formulars Teilnahmeantrag)

Merilo: Druge ekonomske ali finančne zahteve

Opis merila za izbor: Erklärung über das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen gemäß § 123, 124 GWB bzw. die Voraussetzungen einer Selbstreinigung gemäß § 125 GWB, als Eigenerklärung (Vordruck 2 des Formulars Teilnahmeantrag)

Merilo: Specifični povprečni letni promet

Opis merila za izbor: Eigenerklärung zu den Umsätzen aus den letzten 2 abgeschlossenen Geschäftsjahren Leistungssegmenten, die den ausgeschriebenen Leistungen der Lose 1 und / oder 2 vergleichbar sind (Vordruck 3 des Formulars Teilnahmeantrag)

Merilo: Finančno razmerje

Opis merila za izbor: Vorlage der (Konzern-)Jahresabschlüsse der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre (als Anlage zum Teilnahmeantrag)

Merilo: Druge ekonomske ali finančne zahteve

Opis merila za izbor: Eigenerklärung: kurze Plausibilisierung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Unternehmens zur Finanzierung des Vorhabens; z.B. durch geeignete Nachweise oder Projektbeispiele sowie Einreichung Bankauskunft (als Anlage zum Teilnahmeantrag)

Merilo: Zavarovanje za poklicno tveganje

Opis merila za izbor: Eigenerklärung oder Nachweis des Versicherungsträgers zum Bestehen des Versicherungsschutzes (spätestens mit Bezug auf den Leistungsbeginn) mit Deckungssummen in Höhe von mindestens 2,5 Mio. EUR für Personen- und Sachschäden sowie für Vermögensschäden, zweifach maximiert pro Jahr (Vordruck 4 des Formulars Teilnahmeantrag)

Merilo: Reference o določenih storitvah

Opis merila za izbor: Eigenerklärungen: 2 Referenzen zu vergleichbaren Projekten des Bieters, je Los erforderlich; als vergleichbare Leistungen werden Leistungen verstanden,

deren Merkmale den wesentlichen Merkmalen der hier ausgeschriebenen Lose entsprechen. Die Referenzleistungen dürfen nicht älter sein als 5 Jahre, bezogen auf den Abschluss der Projekte (Vordruck 5 des Formulars Teilnahmeantrag und ggf. ergänzend als Anlage dazu)  
Merila se bodo uporabila za izbiro kandidatov, ki se povabijo k sodelovanju v drugi stopnji postopka  
Ponder (točke, točno): 50,00

Merilo: Ustrezne izobraževalne in poklicne kvalifikacije  
Opis merila za izbor: Eigenerklärung zur fachlichen Qualifikation und Erfahrung sowie zur beruflichen Qualifikation (Vordruck 6 des Formulars Teilnahmeantrag und ggf. ergänzend als Anlage dazu)

Merilo: Ukrepi za upravljanje z okoljem  
Opis merila za izbor: Eigenerklärung zur (freiwilligen) Erfüllung von Umweltstandards; z.B. betreffend Energieeffizienz, CO2-Einsparungen o.Ä. (Vordruck 7 des Formulars Teilnahmeantrag und ggf. ergänzend als Anlage dazu)

Merilo: Ustrezne izobraževalne in poklicne kvalifikacije  
Opis merila za izbor: Eigenerklärung zur (freiwilligen) Erfüllung von Sozialstandards; z.B. betreffend Familienfreundlichkeit, Weiterbildungen o.Ä. (Vordruck 8 des Formulars Teilnahmeantrag und ggf. ergänzend als Anlage dazu)

**Informacija o drugi stopnji dvostopenjskega postopka:**

Najmanjše število kandidatov, ki se povabijo k sodelovanju v drugi stopnji postopka: 3

Največje število kandidatov, ki se povabijo k sodelovanju v drugi stopnji postopka: 5

Postopek se bo odvijal v zaporednih stopnjah. Na vsaki stopnji se lahko izločijo nekateri sodelujoči

**5.1.10. Merila za oddajo javnega naročila**

**Merilo:**

Vrsta: Kakovost

Ime: Architektur des Gebäudes

Opis: Bewertet wird die gestalterische Qualität der Gebäude, die gewählte Bauhöhe, der Grad der Versiegelung, die Stimmigkeit zur Geländemodellierung sowie eine stimmige Materialwahl und Fassadengestaltung. Bestmöglich erfolgt ein visueller Gesamteindruck als 3D-Darstellung. Eine ebenso wichtige Rolle spielen dabei das Innendesign, die Grundrissqualität und Funktionalität für die späteren Nutzer/innen sowie der Beitrag als Identifikationspotential.

Kategorija merila za oddajo javnega naročila teža: Ponder (točke, točno)

Številka v merilu za oddajo: 200

**Merilo:**

Vrsta: Kakovost

Ime: Städtebauliches Konzept

Opis: Bewertet wird neben der Einhaltung des Planungsrechts die sinnvolle Anordnung und Dimensionierung des Gebäudes/der Gebäude.

Kategorija merila za oddajo javnega naročila teža: Ponder (točke, točno)

Številka v merilu za oddajo: 100

**Merilo:**

Vrsta: Kakovost

Ime: Freiraum-, Parkraumbewirtschaftungs- und Verkehrskonzept

Opis: Bewertet wird hier die Qualität der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Außenräume. Ebenfalls Bewertung finden die Qualität und Nutzbarkeit der privaten

Freiflächengestaltung sowie Qualitäten von sonstigen Aufenthaltsbereichen für die künftigen Nutzer/innen. Qualität spiegelt sich insbesondere dadurch wider, dass die Außenräume eine angenehme Aufenthaltsqualität bieten sowie sich stilvoll in die nähere Umgebung einfügen.

Kategorija merila za oddajo javnega naročila teža: Ponder (točke, točno)

Številka v merilu za oddajo: 50

**Merilo:**

Vrsta: Cena

Ime: Höhe des Grundstückskaufpreises

Opis: Bewertet wird hier die Höhe des gebotenen Kaufpreises. Je höher sich der Preis oberhalb des Mindestkaufpreises bewegt, desto besser erfolgt die Bewertung. Der Höchstbietende erhält die maximale Punktzahl. Die nachfolgenden Angebote werden linear bis zum Mindestkaufpreis abgestuft und erhalten die daraus resultierende Punktzahl. Die Punktebewertung des Kaufpreisgebots erfolgt nach einer in der Verfahrens- und Vorhabenbeschreibung (Anlage B1) wiedergegebenen Formel.

Kategorija merila za oddajo javnega naročila teža: Ponder (točke, točno)

Številka v merilu za oddajo: 300

**Merilo:**

Vrsta: Kakovost

Ime: Energiestandards

Opis: Mit dem Angebot sind unter Anderem Angaben zum Einsatz von Dachbegrünung, zu einer zentralen Wärmeerzeugung mit Holz, zur klimagerechten Ausrichtung der Gebäude, zu solaren Energieträgern, verwendeten Dämmmaterialien sowie dem geplanten Energieeffizienzstandard zu machen. Je ökologisch nachhaltiger die Gesamtkonzeption ist, desto höher fällt der Punktwert aus.

Kategorija merila za oddajo javnega naročila teža: Ponder (točke, točno)

Številka v merilu za oddajo: 50

**Merilo:**

Vrsta: Kakovost

Ime: Zahl der geschaffenen Dauerarbeitsplätze, Sozialstandards

Opis: Bewertet wird hier die Anzahl der geschaffenen Dauerarbeitsplätze. Je höher die Anzahl, die aufgrund einer plausiblen Darstellung nachvollziehbar und stabil ist, desto besser erfolgt die Bewertung. Hierbei handelt es sich insbesondere um Fragestellungen, wie viele Ausbildungsplätze geschaffen werden, ob flexible Teilzeitarbeitsmöglichkeiten gegeben sind, ob regelmäßige Weiterbildungsmöglichkeiten angeboten, ob Zuschüsse für eine Monatskarte des ÖPNV und ob für Personalwohnungen Mietzuschüsse gewährt bzw. solche geschaffen werden. Je mehr soziale Standards gesetzt sind, desto höher beläuft sich die Punktzahl.

Kategorija merila za oddajo javnega naročila teža: Ponder (točke, točno)

Številka v merilu za oddajo: 50

**Merilo:**

Vrsta: Kakovost

Ime: Verwaltungs- und Betriebskonzept, weitere Funktionalitäten

Opis: Bewertet werden hier die Funktionsweise und die damit einhergehende Plausibilität des Verwaltungs- und Betriebskonzeptes. Damit ist nicht nur die innerbetriebliche Konzeptionierung, sondern auch die Einbindung des Betriebes in die vorhandene Quartierstruktur gemeint. Hier sollten bestmöglich Synergien zu benachbarten Angeboten geschaffen werden. Je besser sich das Konzept innerbetrieblich als auch synergetisch darstellt, desto mehr Punkte können erzielt werden. Das Kurzzentrumsgebäude ist möglichst auch um weiteren Funktionalitäten zu erweitern, die für die marktübliche Mieten erzielt werden können. Dies wären eine Touristinformation, neue Büroräume der WTG, Veranstaltungsräume oder auch Wohnraum für Mitarbeitende im Tourismus.

Kategorija merila za oddajo javnega naročila teža: Ponder (točke, točno)

Številka v merilu za oddajo: 50

**Merilo:**

Vrsta: Kakovost

Ime: Neue, passende Zielgruppen für das Wangerland, insbesondere auch für das Thalasso-Zentrum

Opis: Das Wangerland verfügt über anteilig sehr wenige Hotelbetriebe im mittleren bis gehobenen Preissegment. Die Tourismusstruktur ist geprägt durch Camping und Ferienwohnungen. Bewertet wird, in welchem Maße plausibel aufgezeigt wird, ob und wie das Projekt neue, auch zum Thalasso-Angebot passende Zielgruppen erschließen kann.

Kategorija merila za oddajo javnega naročila teža: Ponder (točke, točno)

Številka v merilu za oddajo: 50

**Merilo:**

Vrsta: Kakovost

Ime: Integrationskonzept Thalasso Thermen Spa und Kurzentrum

Opis: Das Kurzentrum soll bestmöglich mit dem Thalasso Meeres Spa inhaltlich verkoppelt sein. Bewertet wird hier, wie sich diese Verkoppelung, insbesondere im Hinblick auf inhaltliche Varianten (z.B. durch eine preisliche Verbundlösung), darstellt. Je besser, plausibler und nachvollziehbarer sich das Thalasso-Thermen Spa und das Kurzentrum gegenseitig inhaltlich integrieren, desto höher ist die Punktzahl.

Kategorija merila za oddajo javnega naročila teža: Ponder (točke, točno)

Številka v merilu za oddajo: 150

**5.1.11. Dokumenti v zvezi z oddajo javnega naročila**

Jeziki, v katerih so uradno na voljo dokumenti v zvezi z oddajo javnega naročila: nemščina  
Rok za zahtevanje dodatnih informacij: 08/05/2026 23:59:59 (UTC+02:00) Vzhodnoevropski čas, srednjeevropski poletni čas

Naslov dokumentov v zvezi z oddajo javnega naročila: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y0WMLS5/documents>

**Sprotni komunikacijski kanal:**

Spletni naslov: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y0WMLS5>

**5.1.12. Pogoji javnega naročila**

**Pogoji za predložitev:**

Elektronska predložitev: Obvezno

Naslov za predložitev: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y0WMLS5>

Jeziki, v katerih se lahko oddajo ponudbe ali prijave za sodelovanje: nemščina

Elektronski katalog: Ni dovoljeno

Variantne ponudbe: Ni dovoljeno

Ponudniki lahko predložijo več kot eno ponudbo: Ni dovoljeno

Rok za prejem prijav za sodelovanje: 19/05/2026 12:00:00 (UTC+02:00) Vzhodnoevropski čas, srednjeevropski poletni čas

**Informacije, ki se lahko dodajo po roku za predložitev:**

Po presoji kupca se lahko nekateri manjkajoči dokumenti v zvezi s ponudbo predložijo pozneje.

Dodatne informacije: Der Auftraggeber entscheidet über die Nachforderung von Unterlagen auf der Grundlage von § 56 VgV nach pflichtgemäßem Ermessen.

**Pogoji javnega naročila:**

Izvajanje javnega naročila je treba zagotoviti v okviru programov zaščitene zaposlovanja: Ne

Elektronsko izdajanje računov: Dovoljeno

Uporabljen bo elektronsko naročanje: ne

Uporabljeno bo elektronsko plačevanje: ne

#### **5.1.15. Tehnike**

##### **Okvirni sporazum:**

Ni okvirnega sporazuma

##### **Informacije o dinamičnem nabavnem sistemu:**

Ni dinamičnega nabavnega sistema

#### **5.1.16. Dodatne informacije, mediacija in revizija**

Organizacija za revizijo: Vergabekammer Niedersachsen beim Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen

Informacije o rokih za revizijo: Das Verfahren für Verstöße gegen das Vergaberecht richtet sich im vorliegenden Fall nach den Vorschriften der §§ 155 ff. des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). Zur Wahrung der Fristen wird auf die §§ 160 ff. GWB verwiesen. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass ein zulässiger Nachprüfungsantrag bei der Vergabekammer Niedersachsen allenfalls bis zur wirksamen Zuschlagserteilung gestellt werden kann. Eine wirksame Zuschlagserteilung ist erst möglich, wenn der Auftraggeber die unterlegenen Bieter über den Grund der vorgesehenen Nichtberücksichtigung ihres Angebotes, den Namen des Bieters, dessen Angebot angenommen werden soll, und über den frühesten Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in Textform informiert hat und seit der Absendung der Information 15 Kalendertage (bei Versand per Telefax oder auf elektronischem Weg: 10 Kalendertage) vergangen sind. Wir weisen ferner darauf hin, dass der Nachprüfungsantrag gemäß § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 GWB spätestens 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, zu stellen ist. Vergaberechtsverstöße sind innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen, nachdem der Antragsteller den Verstoß erkannt hat, beim Auftraggeber zu rügen, § 160 Abs. 3 Satz 1 GWB. Vergabeverstöße, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, sind gemäß § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GWB spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung genannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe beim Auftraggeber zu rügen. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, sind spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder Angebotsabgabe beim Auftraggeber zur rügen. Organizacija, ki daje na voljo dodatne informacije o postopku za oddajo javnega naročila: Wangerland Tourismus GmbH  
Organizacija, ki prejema prijave za sodelovanje: Wangerland Tourismus GmbH

#### **5.1. Sklop: LOT-0002**

Naslov: Betriebsführung Thalasso Meeres Spa

Opis: Die WTG sucht entsprechend der Verfahrens- und Vorhabenbeschreibung (siehe Anlage B1) einen Partner, der Erfahrungen mit den ausgeschriebenen Leistungen (der jeweiligen oder beider Lose) sowie die notwendige Finanzkraft einbringt. Ein in dieser Weise geeigneter Partner bietet der WTG im Los 2 an, den Betrieb des Thalasso Meeres Spa zu übernehmen und möglichst (große) Synergien mit den Leistungen des Loses 1 zu realisieren. Bieter können auf das Los 1 und das Los 2 einzeln anbieten. Ebenso kann ein integriertes Angebot über beide Lose abgegeben werden. Dabei kann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, eine Bietergemeinschaft zu bilden, um die Ressourcen mehrerer Unternehmen in einem Angebot (für beide Lose) zu bündeln.

Notranji identifikator: 2

##### **5.1.1. Namen**

Vrsta javnega naročila: Storitve

Glavna klasifikacijska oznaka (cpv): 98332000 Storitve zdravilišč

Dodatna klasifikacija (cpv): 55100000 Hotelske storitve, 45212100 Gradbena dela na objektih za prosti čas

#### **5.1.2. Kraj izvajanja**

Mesto: Wangerland

Poštna številka: 26434

Podregija države (NUTS): Friesland (DE) (DE94A)

Država: Nemčija

#### **5.1.3. Predvideno trajanje**

Datum začetka: 01/01/2027

Datum zaključka trajanja: 31/12/2041

#### **5.1.4. Podaljšanje**

Največje število podaljšanj: 1

Dodatne informacije o podaljšanju: Der Auftraggeber erhält eine vertragliche Option zur Verlängerung der Laufzeit des Betriebsführungsvertrages.

#### **5.1.6. Splošne informacije**

##### **Pridržana udeležba:**

Udeležba ni pridržana.

Navedi je treba imena in poklicne kvalifikacije osebja, ki izvaja javno naročilo: Se ne zahteva  
Projekt javnega naročanja se ne financira s sredstvi EU

Javno naročilo je zajeto v Sporazumu o javnih naročilih: ne

To javno naročilo je primerno tudi za mala in srednja podjetja (MSP): ne

Dodatne informacije: 1. Das Verfahren fällt im Hinblick auf die mit dem Los 1

"ausgeschriebenen Leistungen" nicht in den sachlichen Anwendungsbereich

vergaberechtlicher Vorschriften. Insbesondere handelt es sich bei dem zu vergebenden

"Auftrag" nicht um einen öffentlichen Bauauftrag im Sinne von § 103 Abs. 3 Satz 2 GWB.

Denn die WTG veräußert ein Grundstück und knüpft die Auswahl des Käufers daran, dass dieser sich verpflichtet, auf dem Grundstück ein Bauvorhaben zu realisieren und (im eigenen Interesse) ein Thermenhotel zu betreiben. Der WTG selbst kommen diese Nutzungen des Grundstücks (bzw. der Grundstücke) nicht unmittelbar zugute. - Die mit dem Los 2

ausgeschriebenen Leistungen des Betriebs des Thalasso Meeres Spa fallen dagegen in den sachlichen Anwendungsbereich vergaberechtlicher Vorschriften. 2. Rechtsverstöße können

wegen dieser Einordnungen im Rahmen eines Nachprüfungsverfahrens vor der Vergabekammer geltend gemacht werden, soweit sie das Verfahren für das Los 2 betreffen.

Möglicherweise gilt dasselbe auch für Rechtsverstöße im Verfahren für das Los 1, wenn gemäß § 110 GWB der Hauptgegenstand des Vergabeverfahrens nicht hier liegt. Andernfalls ist Rechtsschutz vor den ordentlichen Gerichten oder im verwaltungsgerichtlichen Verfahren zu suchen.

#### **5.1.7. Strateško javno naročanje**

Namen strateškega javnega naročanja: Ni strateškega naročanja

#### **5.1.9. Merila za izbor**

Viri izbirnih kriterijev: Obvestilo

Merilo: Vpis v trgovski register

Opis merila za izbor: Auszug aus dem Handelsregister oder aus einem vergleichbaren Register, in dem der Rechtsträger der Bieterunternehmens erfasst ist, im Zeitpunkt der Einreichung des Teilnahmeantrags nicht älter als drei Monate (als Anlage zum Teilnahmeantrag)

Merilo: Druge ekonomske ali finančne zahteve

Opis merila za izbor: Aussagekräftige Unternehmensdarstellung inkl. Leistungsportfolio, als Eigenerklärung (Vordruck 1 des Formulars Teilnahmeantrag)

Merilo: Druge ekonomske ali finančne zahteve

Opis merila za izbor: Erklärung über das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen gemäß § 123, 124 GWB bzw. die Voraussetzungen einer Selbstreinigung gemäß § 125 GWB, als Eigenerklärung (Vordruck 2 des Formulars Teilnahmeantrag)

Merilo: Specifični povprečni letni promet

Opis merila za izbor: Eigenerklärung zu den Umsätzen aus den letzten 2 abgeschlossenen Geschäftsjahren Leistungssegmenten, die den ausgeschriebenen Leistungen der Lose 1 und / oder 2 vergleichbar sind (Vordruck 3 des Formulars Teilnahmeantrag)

Merilo: Finančno razmerje

Opis merila za izbor: Vorlage der (Konzern-)Jahresabschlüsse der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre (als Anlage zum Teilnahmeantrag)

Merilo: Druge ekonomske ali finančne zahteve

Opis merila za izbor: Eigenerklärung: kurze Plausibilisierung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Unternehmens zur Finanzierung des Vorhabens; z.B. durch geeignete Nachweise oder Projektbeispiele sowie Einreichung Bankauskunft (als Anlage zum Teilnahmeantrag)

Merilo: Zavarovanje za poklicno tveganje

Opis merila za izbor: Eigenerklärung oder Nachweis des Versicherungsträgers zum Bestehen des Versicherungsschutzes (spätestens mit Bezug auf den Leistungsbeginn) mit Deckungssummen in Höhe von mindestens 2,5 Mio. EUR für Personen- und Sachschäden sowie für Vermögensschäden, zweifach maximiert pro Jahr (Vordruck 4 des Formulars Teilnahmeantrag)

Merilo: Reference o določenih storitvah

Opis merila za izbor: Eigenerklärungen: 2 Referenzen zu vergleichbaren Projekten des Bieters, je Los erforderlich; als vergleichbare Leistungen werden Leistungen verstanden, deren Merkmale den wesentlichen Merkmalen der hier ausgeschriebenen Lose entsprechen. Die Referenzleistungen dürfen nicht älter sein als 5 Jahre, bezogen auf den Abschluss der Projekte (Vordruck 5 des Formulars Teilnahmeantrag und ggf. ergänzend als Anlage dazu)  
Merila se bodo uporabila za izbiro kandidatov, ki se povabijo k sodelovanju v drugi stopnji postopka

Ponder (točke, točno): 50,00

Merilo: Ustrezne izobraževalne in poklicne kvalifikacije

Opis merila za izbor: Eigenerklärung zur fachlichen Qualifikation und Erfahrung sowie zur beruflichen Qualifikation (Vordruck 6 des Formulars Teilnahmeantrag und ggf. ergänzend als Anlage dazu)

Merilo: Ukrepi za upravljanje z okoljem

Opis merila za izbor: Eigenerklärung zur (freiwilligen) Erfüllung von Umweltstandards; z.B. betreffend Energieeffizienz, CO2-Einsparungen o.Ä. (Vordruck 7 des Formulars Teilnahmeantrag und ggf. ergänzend als Anlage dazu)

Merilo: Ustrezne izobraževalne in poklicne kvalifikacije

Opis merila za izbor: Eigenerklärung zur (freiwilligen) Erfüllung von Sozialstandards; z.B. betreffend Familienfreundlichkeit, Weiterbildungen o.Ä. (Vordruck 8 des Formulars Teilnahmeantrag und ggf. ergänzend als Anlage dazu)

**Informacija o drugi stopnji dvostopenjskega postopka:**

Najmanjše število kandidatov, ki se povabijo k sodelovanju v drugi stopnji postopka: 3

Največje število kandidatov, ki se povabijo k sodelovanju v drugi stopnji postopka: 5

Postopek se bo odvijal v zaporednih stopnjah. Na vsaki stopnji se lahko izločijo nekateri sodelujoči

**5.1.10. Merila za oddajo javnega naročila**

**Merilo:**

Vrsta: Kakovost

Ime: Inhaltliche Konzeption

Opis: Bewertet wird hier, welche inhaltlichen und betrieblichen Anpassungen am neu errichteten Thalasso-Zentrum noch vorgenommen werden sollen; z.B. der Zubau von Saunen auch auf der Dachfläche mit Meerblick oder die explizite Einbeziehung von medizinischen oder Medical-Wellness-Angeboten. Mögliche Zu- oder Einbauten oder Ausstattungen wären vom Bieter zu invertieren, können aber im Rahmen des gebotenen

Geschäftsbesorgungshonorars refinanziert werden. Je schlüssiger die Zukunftskonzeption, auch in Hinblick auf eine Attraktivitätssteigerung des Angebotes, desto höher die Bewertung.

Kategorija merila za oddajo javnega naročila teža: Ponder (točke, točno)

Številka v merilu za oddajo: 150

**Merilo:**

Vrsta: Kakovost

Ime: Betriebs- und Vermarktungskonzept

Opis: Das Thalasso-Zentrum ist wirtschaftlich so zu strukturieren und zu vermarkten, dass die aktuell erwirtschafteten Verluste deutlich verringert werden. Die Darstellung des Betriebs- und Vermarktungskonzeptes, insbesondere der zukünftigen Weiterentwicklung, wird erwartet.

Hierdurch soll bereits vorhandenes und abrufbares Fachwissen im Bereich des Thalasso-Betriebs dargelegt werden.

Kategorija merila za oddajo javnega naročila teža: Ponder (točke, točno)

Številka v merilu za oddajo: 100

**Merilo:**

Vrsta: Stroški

Ime: Geschäftsbesorgungshonorar

Opis: Bewertet wird hier die Höhe des geforderten Geschäftsbesorgungshonorars, das die WTG als Gegenleistung für den Betrieb des Thalasso zahlen soll. Je niedriger das Honorar bemessen ist, desto besser die Bewertung. Zur Anwendung kommt eine in der Verfahrens- und Vorhabenbeschreibung mitgeteilte Bewertungsformel (lineare Interpolation).

Kategorija merila za oddajo javnega naročila teža: Ponder (točke, točno)

Številka v merilu za oddajo: 550

**Merilo:**

Vrsta: Kakovost

Ime: Angebot für Einwohner und den Tourismus im Allgemeinen

Opis: Bewertet werden hier die Angebote für Einwohner und Gäste anderer touristischer Anbieter des Wangerlands. Diese können sich beziehen auf die Preisstruktur, auf Öffnungszeiten, auf Nachlässe für Kurkarteninhaber/innen, etc.). Je mehr Angebote gemacht werden, desto höher ist die Punktzahl.

Kategorija merila za oddajo javnega naročila teža: Ponder (točke, točno)

Številka v merilu za oddajo: 100

**Merilo:**

Vrsta: Kakovost

Ime: Energiekonzept

Opis: Im Rahmen des Verfahrens sind unter Anderem Angaben zur Optimierung der klimagerechten Ausrichtung des Gebäudes sowie zu einer regenerativen Energieversorgung zu machen. Je ökologisch nachhaltiger die Gesamtkonzeption, desto höher fällt die Punktzahl aus.

Kategorija merila za oddajo javnega naročila teža: Ponder (točke, točno)

Številka v merilu za oddajo: 100

**5.1.11. Dokumenti v zvezi z oddajo javnega naročila**

Jeziki, v katerih so uradno na voljo dokumenti v zvezi z oddajo javnega naročila: nemščina  
Rok za zahtevanje dodatnih informacij: 08/05/2026 23:59:59 (UTC+02:00) Vzhodnoevropski čas, srednjeevropski poletni čas

Naslov dokumentov v zvezi z oddajo javnega naročila: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y0WMLS5/documents>

**Sprotni komunikacijski kanal:**

Spletni naslov: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y0WMLS5>

**5.1.12. Pogoji javnega naročila**

**Pogoji za predložitev:**

Elektronska predložitev: Obvezno

Naslov za predložitev: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y0WMLS5>

Jeziki, v katerih se lahko oddajo ponudbe ali prijave za sodelovanje: nemščina

Elektronski katalog: Ni dovoljeno

Variantne ponudbe: Ni dovoljeno

Ponudniki lahko predložijo več kot eno ponudbo: Ni dovoljeno

Rok za prejem prijav za sodelovanje: 19/05/2026 12:00:00 (UTC+02:00) Vzhodnoevropski čas, srednjeevropski poletni čas

**Informacije, ki se lahko dodajo po roku za predložitev:**

Po presoji kupca se lahko nekateri manjkajoči dokumenti v zvezi s ponudbo predložijo pozneje.  
Dodatne informacije: Der Auftraggeber entscheidet über die Nachforderung von Unterlagen auf der Grundlage von § 56 VgV nach pflichtgemäßem Ermessen.

**Pogoji javnega naročila:**

Izvajanje javnega naročila je treba zagotoviti v okviru programov zaščenega zaposlovanja: Ne  
Elektronsko izdajanje računov: Dovoljeno

Uporabljen bo elektronsko naročanje: ne

Uporabljen bo elektronsko plačevanje: ne

**5.1.15. Tehnike**

**Okvirni sporazum:**

Ni okvirnega sporazuma

**Informacije o dinamičnem nabavnem sistemu:**

Ni dinamičnega nabavnega sistema

#### 5.1.16. Dodatne informacije, mediacija in revizija

Organizacija za revizijo: Vergabekammer Niedersachsen beim Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen

Informacije o rokih za revizijo: Das Verfahren für Verstöße gegen das Vergaberecht richtet sich im vorliegenden Fall nach den Vorschriften der §§ 155 ff. des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). Zur Wahrung der Fristen wird auf die §§ 160 ff. GWB verwiesen. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass ein zulässiger Nachprüfungsantrag bei der Vergabekammer Niedersachsen allenfalls bis zur wirksamen Zuschlagserteilung gestellt werden kann. Eine wirksame Zuschlagserteilung ist erst möglich, wenn der Auftraggeber die unterlegenen Bieter über den Grund der vorgesehenen Nichtberücksichtigung ihres Angebotes, den Namen des Bieters, dessen Angebot angenommen werden soll, und über den frühesten Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in Textform informiert hat und seit der Absendung der Information 15 Kalendertage (bei Versand per Telefax oder auf elektronischem Weg: 10 Kalendertage) vergangen sind. Wir weisen ferner darauf hin, dass der Nachprüfungsantrag gemäß § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 GWB spätestens 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, zu stellen ist. Vergaberechtsverstöße sind innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen, nachdem der Antragsteller den Verstoß erkannt hat, beim Auftraggeber zu rügen, § 160 Abs. 3 Satz 1 GWB. Vergabeverstöße, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, sind gemäß § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GWB spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung genannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe beim Auftraggeber zu rügen. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, sind spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder Angebotsabgabe beim Auftraggeber zur rügen. Organizacija, ki daje na voljo dodatne informacije o postopku za oddajo javnega naročila: Wangerland Tourismus GmbH  
Organizacija, ki prejema prijave za sodelovanje: Wangerland Tourismus GmbH

## 8. Organizacije

---

### 8.1. ORG-0001

Uradno ime: Wangerland Tourismus GmbH  
Registrska številka: DE 151 097 480  
Poštni naslov: Zum Hafen 3  
Mesto: Wangerland  
Poštna številka: 26434  
Podregija države (NUTS): Friesland (DE) (DE94A)  
Država: Nemčija  
E-naslov: [Torsten.Riedel@wangerland.de](mailto:Torsten.Riedel@wangerland.de)  
Tel.: +49 4426 9870

#### Vloge te organizacije:

Kupec

Organizacija, ki daje na voljo dodatne informacije o postopku za oddajo javnega naročila

Organizacija, ki prejema prijave za sodelovanje

### 8.1. ORG-0002

Uradno ime: Vergabekammer Niedersachsen beim Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen  
Registrska številka: unbekannt  
Poštni naslov: Auf der Hude 2  
Mesto: Lüneburg

Poštna številka: 21339

Podregija države (NUTS): Lüneburg, Landkreis (DE935)

Država: Nemčija

**Vloge te organizacije:**

Organizacija za revizijo

**8.1. ORG-0003**

Uradno ime: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Registrska številka: 0204:994-DOEVD-83

Mesto: Bonn

Poštna številka: 53119

Podregija države (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Država: Nemčija

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

Tel.: +49228996100

**Vloge te organizacije:**

TED eSender

## Informacije o obvestilu

---

Identifikator/različica obvestila: 8b8aa6d2-7fbf-495e-80d4-fade9036ef42 - 01

Vrsta obrazca: Javni razpis

Vrsta obvestila: Obvestilo o koncesiji ali naročilu – standardna ureditev

Podvrsta obvestila: 16

Datum pošiljanja obvestila: 07/04/2026 18:32:18 (UTC+02:00) Vzhodnoevropski čas, srednjeevropski poletni čas

Jeziki, v katerih je uradno dostopno to obvestilo: nemščina

Številka objave obvestila: 241823-2026

Številka izdaje UL S: 69/2026

Datum objave: 09/04/2026