

371275-2025 - Wettbewerb

Deutschland – Immobiliendienste – Facility Management, FM-TGM Vertrag Gerichte
OJ S 109/2025 10/06/2025
Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung
Dienstleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Land Berlin – Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) c/o BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

E-Mail: Einkauf@bim-berlin.de

Rechtsform des Erwerbers: Gruppe öffentlicher Stellen

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Wirtschaftliche Angelegenheiten

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Land Berlin – BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (Anmietvermögen) c/o BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

E-Mail: Einkauf@bim-berlin.de

Rechtsform des Erwerbers: Gruppe öffentlicher Stellen

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Wirtschaftliche Angelegenheiten

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Facility Management, FM-TGM Vertrag Gerichte

Beschreibung: Ausgeschrieben werden facility Management Leistungen für die von der BIM GmbH verwalteten Objekte der Gerichtsstandorte im Portfolio Gerichte. Für die Liegenschaften sind durch den AN bestimmte Bewirtschaftungsleistungen zur ganzheitlichen übergreifenden und technischen Betriebsführung (FM-Leistungen) zu erbringen. Diese unterteilen sich grundsätzlich in die Betriebsführung im Facility Management (u.a. Objektmanagement, IT-gestützte Serviceleistungen, Mängelanspruchsmanagement/ Gewährleistungsverfolgung, Dokumentation & Berichtswesen) und in die Leistungen des technischen Gebäudemanagements (u.a. Betriebsführung/ Objektbetrieb, Instandsetzung, Baumschau, Energiemanagement, Operative Leistungen). Im infrastrukturellen Gebäudemanagement sind nur Kontroll- und Steuerungsleistungen zu erbringen, da Dritte mit diesen Aufgaben durch die BIM GmbH beauftragt worden sind. Bei dem Bewirtschaftungsgegenstand handelt es sich um das Teilportfolio Gerichte I mit 8 Wirtschaftseinheiten und insgesamt ca. 149.000 m² BGF (zzgl. zwei zusätzlicher Optionsobjekte). Innerhalb des Portfolios liegt der Schwerpunkt der Nutzungen bei Gerichten. Das Teilportfolio stellt dabei eine besondere Herausforderung aufgrund der Art der Immobiliennutzung dar und andererseits durch die nutzerseitig erbrachten gesellschaftlich sowie landespolitisch relevanten Aktivitäten. Die Objekte zeichnen sich bei der laufenden Bewirtschaftung durch die Komplexität baulicher sowie technischer Gegebenheiten und der spezifischen Nutzungsanforderungen aus. Dabei handelt es sich sowohl hinsichtlich der Nutzungsarten und -intensitäten als auch der Größe, Zugänglichkeit und insbesondere der Ausstattung um sehr heterogene und zur Bewirtschaftung anspruchsvolle Immobilien. Die Vergabe der Leistungen erfolgt in einem Los. Folgende Leistungen sind dabei für die gegenständliche Vergabe vorgesehen: • Einmalige Leistungen

(Implementierung, Explementierung (Leistungen zum Vertragsende)) • Betriebsführung im Facility Management (u.a. Objektmanagement, Fortschreibung und Pflege von Leistungsverzeichnisse, Dokumentation und Berichtswesen, Verbrauchscontrolling, IT-gestützte Serviceleistungen, Mangelanspruchsmanagement/ Gewährleistungsmanagement) • Leistungen des technischen Gebäudemanagements (u.a. Betriebsführung/ Objektbetrieb, Wiederkehrende Prüfungen (SV-Prüfungen), Instandsetzung, , Baumkontrolle, Überprüfung Standsicherheit nach VDI 6200) Im Rahmen seiner Objektmanagementleistungen hat der AN innerhalb seiner Kontroll- und Steuerungsleistungen für die Erfüllung der Pflichten der AN weiterer infrastruktureller Gewerke Sorge zu tragen. Der AN koordiniert und steuert als Ansprechpartner und Schnittstelle „Objektmanagement“ zwischen AG und Nutzer die relevanten technischen und infrastrukturellen Leistungen und steht sowohl dem AG als auch den AN als verantwortlicher Ansprechpartner zur Verfügung.

Kennung des Verfahrens: 2f7843a4-316e-483a-bc82-1c1ab7a424e4

Vorherige Bekanntmachung: 311462-2024

Interne Kennung: V-2025-000115

Verfahrensart: Nichtoffenes Verfahren

Das Verfahren wird beschleunigt: nein

Zentrale Elemente des Verfahrens: Es handelt sich um die erneute Ausschreibung des Los 2 aus der Vergabe EKP-VA-24-02681, welches aufgehoben wurde (Bekanntmachungsnummer: 311462-2024).

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70000000 Immobiliendienste

2.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 10178

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

Zusätzliche Informationen: Es handelt sich um Gerichtsobjekte im Land Berlin. Genauere Informationen zu den jeweiligen Erfüllungsorten können Sie der Objektliste in den Vergabeunterlagen entnehmen.

2.1.4. Allgemeine Informationen

Dieses Verfahren wird neu aufgelegt

Zusätzliche Informationen: - Wir weisen darauf hin, dass die BIM - Berliner Immobilienmanagement GmbH auch geschäftsbesorgend für andere Auftraggeber des Landes Berlin tätig wird. - Es wird eine Probezeit vereinbart. Diese beträgt 12 Monate (siehe Ziffer 7.1. EVB Ergänzende Vertragsbedingungen). Innerhalb der Probezeit kann der Auftraggeber den Vertrag jederzeit ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von 3 Monate zum Monatsende kündigen. Für den Fall, dass das Vertragsverhältnis innerhalb der ersten 12 Monate nach Vertragsbeginn (Probezeit) mit dem durch dieses Vergabeverfahren zu beauftragenden Bieter aufgrund von Insolvenz, Kündigung oder anderer Gründe, die zur Beendigung des Vertragsverhältnisses führen können, beendet wird, behält sich der Auftraggeber vor, die Leistungen unter Einhaltung der angebotenen Preise an einen anderen Bieter des Vergabeverfahrens zu vergeben, beginnend mit dem Bieter mit dem nächstwirtschaftlicheren Angebot - Eine Bewerbung in schriftlicher Form kann nicht angenommen und bearbeitet werden. Um sich bewerben zu können, ist eine einmalige Registrierung auf der Internetseite <http://www.vergabepattform.berlin.de> notwendig. Nach der erfolgreichen Registrierung kann die sofortige Bewerbung mit dem selbst vergebenen Benutzer-Login

erfolgen. Es werden nur Teilnahmeanträge zur Wertung zugelassen, die bis zum Ablauf der Teilnahmefrist elektronisch abgegeben wurden. Mit dem Teilnahmeantrag ist der Bewerberbogen (Bestandteil der Vergabeunterlagen) vollständig ausgefüllt abzugeben. Er ist bis zu der unter 5.1.12 genannten Frist einzureichen. Bei einer Bewerber-/ Bietergemeinschaft sind die Formulare je Partner vollständig auszufüllen und einzureichen (siehe auch Checkliste). Beabsichtigt der Bieter Nachunternehmer einzusetzen, um seine Eignung nachzuweisen, sind die Formulare je Nachunternehmer vollständig auszufüllen und einzureichen (siehe auch Checkliste). Die Bewerber haben in diesem Fall mit der Bewerbung die beiliegenden Verpflichtungserklärungen und Eigenerklärung für jeden dieser Nachunternehmer sowie das Verzeichnis für Nachunternehmer, einzureichen. - Die Abgabe der Angebote kann ebenfalls ausschließlich über die Vergabeplattform des Landes Berlin unter <http://www.vergabepattform.berlin.de> erfolgen. Es werden nur Angebote zur Wertung zugelassen, die bis zum Ablauf der Angebotsfrist auf der Vergabeplattform des Landes Berlin unter <http://www.vergabepattform.berlin.de> hochgeladen wurden. Bei der elektronischen Abgabe in Text form ist die zu erklärende Person zu benennen. Angebote, die in Papierform vorliegen, gelten als nicht formgerecht abgegeben und werden ausgeschlossen. - Auflistung und kurze Beschreibung der Bedingungen: Die Ergänzenden Vertragsbedingungen und die BVB Teil B werden mit elektronischer Angebotsabgabe Vertragsbestandteil. Die Besonderen Vertragsbedingungen zur Frauenförderung (Teil A) sind mit Angebotsabgabe auszufüllen und werden ebenfalls Vertragsbestandteil. - Der Auftraggeber behält sich vor, Eigenerklärungen durch entsprechende Nachweise Dritter belegen zu lassen. Dies gilt auch für Nachweise der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit sowie der technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit. Der Auftraggeber behält sich vor, einen Handelsregisterauszug einzufordern. - Die Bieter werden auf die Verpflichtungen zur Zahlung bestimmter Mindeststundenentgelte und zur Tariftreue gem. § 9 Abs. 1 Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz (BerlAVG) sowie auf die Verpflichtung zur Weitergabe dieser Pflicht an Nachunternehmer - siehe Besondere Vertragsbedingungen zum Mindeststundenentgelt BVB (Teil B) - hingewiesen. Für die Teilnehmer von Bewerber- /Bietergemeinschaften sind die dieselben formalen Bedingungen für jeden Teilnehmer zu erfüllen. - Es bestehen gesonderte Anforderungen nach dem Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz (BerlAVG), siehe Vergabeunterlagen.

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

vgv -

2.1.6. Ausschlussgründe

Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung

Verstoß gegen die in den rein innerstaatlichen Ausschlussgründen verankerten

Verpflichtungen: Ausschlussgründe gemäß Vergabeverordnung (VgV) und Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB).

5. Los

5.1. Los: LOT-0000

Titel: Facility Management, FM-TGM Vertrag Gerichte

Beschreibung: Ausgeschrieben werden facilitäre Leistungen für die von der BIM GmbH verwalteten Objekte der Gerichtsstandorte im Portfolio Gerichte. Für die Liegenschaften sind durch den AN bestimmte Bewirtschaftungsleistungen zur ganzheitlichen übergreifenden und technischen Betriebsführung (FM-Leistungen) zu erbringen. Diese unterteilen sich grundsätzlich in die Betriebsführung im Facility Management (u.a. Objektmanagement, IT-

gestützte Serviceleistungen, Mangelanspruchsmanagement/ Gewährleistungsverfolgung, Dokumentation & Berichtswesen) und in die Leistungen des technischen Gebäudemanagements (u.a. Betriebsführung/ Objektbetrieb, Instandsetzung, Baumschau, Energiemanagement, Operative Leistungen). Im infrastrukturellen Gebäudemanagement sind nur Kontroll- und Steuerungsleistungen zu erbringen, da Dritte mit diesen Aufgaben durch die BIM GmbH beauftragt worden sind. Bei dem Bewirtschaftungsgegenstand handelt es sich um das Teilportfolio Gerichte I mit 8 Wirtschaftseinheiten und insgesamt ca. 149.000 m² BGF (zzgl. zwei zusätzlicher Optionsobjekte). Innerhalb des Portfolios liegt der Schwerpunkt der Nutzungen bei Gerichten. Das Teilportfolio stellt dabei eine besondere Herausforderung aufgrund der Art der Immobiliennutzung dar und andererseits durch die nutzerseitig erbrachten gesellschaftlich sowie landespolitisch relevanten Aktivitäten. Die Objekte zeichnen sich bei der laufenden Bewirtschaftung durch die Komplexität baulicher sowie technischer Gegebenheiten und der spezifischen Nutzungsanforderungen aus. Dabei handelt es sich sowohl hinsichtlich der Nutzungsarten und -intensitäten als auch der Größe, Zugänglichkeit und insbesondere der Ausstattung um sehr heterogene und zur Bewirtschaftung anspruchsvolle Immobilien. Die Vergabe der Leistungen erfolgt in einem Los. Folgende Leistungen sind dabei für die gegenständliche Vergabe vorgesehen: • Einmalige Leistungen (Implementierung, Explementierung (Leistungen zum Vertragsende)) • Betriebsführung im Facility Management (u.a. Objektmanagement, Fortschreibung und Pflege von Leistungsverzeichnisse, Dokumentation und Berichtswesen, Verbrauchscontrolling, IT-gestützte Serviceleistungen, Mangelanspruchsmanagement/ Gewährleistungsmanagement) • Leistungen des technischen Gebäudemanagements (u.a. Betriebsführung/ Objektbetrieb, Wiederkehrende Prüfungen (SV-Prüfungen), Instandsetzung, , Baumkontrolle, Überprüfung Standsicherheit nach VDI 6200) Im Rahmen seiner Objektmanagementleistungen hat der AN innerhalb seiner Kontroll- und Steuerungsleistungen für die Erfüllung der Pflichten der AN weiterer infrastruktureller Gewerke Sorge zu tragen. Der AN koordiniert und steuert als Ansprechpartner und Schnittstelle „Objektmanagement“ zwischen AG und Nutzer die relevanten technischen und infrastrukturellen Leistungen und steht sowohl dem AG als auch den AN als verantwortlicher Ansprechpartner zur Verfügung.
Interne Kennung: V-2025-000115

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70000000 Immobiliendienste

Optionen:

Beschreibung der Optionen: Wird der Vertrag nicht 12 Monate vor Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit durch den AG gekündigt, verlängert er sich um jeweils 36 Monate, längstens jedoch um insgesamt 72 Monate. Die Kündigungsfrist beträgt dann 6 Wochen zum Monatsende. Darüber hinaus sind in der Ausschreibung zwei zusätzliche Optionsobjekte enthalten, welche bei Bedarf separat beauftragt werden können.

5.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 10178

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

Zusätzliche Informationen: Die Ausschreibung umfasst folgende Liegenschaften: Altstädter Ring 7, Amtsgerichtsplatz 1, Eißholzstr. 30-33, Grunewaldstr. 66-67, Hardenbergstr. 31, Riedemannweg 57-60, Ringstr. 9, Tegeler Weg 17-20, Unbekanntes Optionsobjekt 1, Unbekanntes Optionsobjekt 2

5.1.3. Geschätzte Dauer

Datum des Beginns: 01/03/2026

Enddatum der Laufzeit: 28/02/2030

5.1.4. Verlängerung

Maximale Verlängerungen: 2

5.1.6. Allgemeine Informationen

Vorbehaltene Teilnahme:

Teilnahme ist nicht vorbehalten.

Auftragsvergabeprojekt nicht aus EU-Mitteln finanziert

Die Beschaffung fällt unter das Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen: ja

Diese Auftragsvergabe ist auch für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) geeignet: nein

Informationen über frühere Bekanntmachungen:

Kennung der vorherigen Bekanntmachung: 311462-2024

Zusätzliche Informationen: Alle zum Einsatz in den Gerichten vorgesehenen administrativen (Projektleiter, Objektmanager, Serviceleiter, etc.) sowie operativen Mitarbeiter (Hausmeister, Haustechniker, Servicetechniker, etc.) haben sich bereitzuerklären, sich bei Bedarf rechtzeitig vor Leistungsaufnahme einer Sicherheitsüberprüfung (BZR-Abfrage) zu unterziehen. Bei der Liegenschaft "WE 30082 - Eißholzstr. 30-33" ist eine erweiterte Sicherheitsüberprüfung (SÜ2) gemäß BSÜG des Unternehmens sowie für die eingesetzten Mitarbeiter erforderlich. Weitere Informationen sind dem Merkblatt Sicherheitsüberprüfung sowie der Eigenerklärung Sicherheitsüberprüfung zu entnehmen.

5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

5.1.9. Eignungskriterien

Quellen der Auswahlkriterien: Bekanntmachung

Kriterium: Berufliche Risikohaftpflichtversicherung

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Es ist eine Berufs-/ Betriebshaftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden einer Versicherungsgesellschaft mit Firmensitz in der EU unter Berücksichtigung der folgenden Mindestdeckungssummen je Schadensereignis verfüge/n bzw. im Fall der Auftragserteilung eine entsprechende Versicherung abschließen werde/n: 10.000.000 € für Personenschäden (2 fach maximiert p.a.) 10.000.000 € für Sachschäden (2 fach maximiert p.a.) 100.000 € für Vermögensschäden (2 fach maximiert p.a.) 5.000.000 € für Umwelthaftpflichtschäden (1 fach maximiert p.a.) 5.000.000 € für Umweltschäden (1 fach maximiert p.a.) 1.000.000 € für Bearbeitungsschäden (2 fach maximiert p.a.) 250.000 € für Abhandenkommen von Schlüsseln/ Codekarten (2 fach maximiert p.a.) Diese Versicherung ist während der gesamten Vertragslaufzeit vorzuhalten. Das Bestehen des Versicherungsschutzes ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung der Versicherung spätestens 14 Tage nach Zuschlagserteilung unaufgefordert nachzuweisen.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Durchschnittlicher Jahresumsatz

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Der Konzern-/ Gesamtjahresumsatz der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre muss jeweils mindestens betragen: - 2.000.000,00 Euro netto p.a.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Anteil der Unterauftragsvergabe

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Hinsichtlich der Leistungstiefe muss das Unternehmen gem. § 47 (5) VgV die wesentlichen Leistungen der "Betriebsführung im Facility Management" (u.a. Objektmanagement, Fortschreibung und Pflege von Leistungsverzeichnissen, Dokumentation und Berichtswesen, IT-gestützte Serviceleistungen (Integriertes Technisches Controlling (ITC)), Modul Beschaffung (Instandsetzung), Servicecenter (Störungsmanagement und -Meldebereitschaft)) in Eigenleistung erbracht werden.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Durchschnittliche jährliche Belegschaft

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter, hier: Operatives Personal Haustechniker mit dem gemäß "Anlage_Anforderungen Personal" dargestellten Personalanforderungsprofil, muss bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre jeweils mindestens 5 Mitarbeiter betragen.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Durchschnittliche jährliche Belegschaft

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter, hier: Berufsgruppe Facharbeiter HKLS, mit dem nachstehenden Personalanforderungsprofil, muss bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre jeweils mindestens 5 Mitarbeiter betragen. Personalanforderungsprofil: - abgeschlossene technische Fachausbildung als Sanitär- und Heizungsinstallateur oder Heizungs-Lüftungsinstallateur oder gleichwertige Qualifikation, - mehrjährige Berufserfahrung von mindestens 2 Jahren in der operativen Betreuung gebäudetechnischer Anlagen und Einrichtungen.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Durchschnittliche jährliche Belegschaft

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter, hier: Berufsgruppe Facharbeiter Elektro, mit dem nachstehenden Personalanforderungsprofil, muss bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre jeweils mindestens 5 Mitarbeiter betragen. Personalanforderungsprofil: - abgeschlossene technische Fachausbildung als Elektroinstallateur oder gleichwertige Qualifikation, - mehrjährige Berufserfahrung von mindestens 2 Jahren in der operativen Betreuung gebäudetechnischer Anlagen und Einrichtungen.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Relevante Bildungs- und Berufsqualifikationen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Der eingesetzte Projektleiter muss: a) mindestens über eine abgeschlossene Hochschulausbildung im Bereich Gebäudetechnik oder gleichwertigen Wissensstand oder ein technisches Studium (Elektro-, Versorgungstechnik, TGA, Facility Management) oder vergleichbar verfügen und b) mindestens über 5 Jahre Berufserfahrung sowie über Berufserfahrung in vergleichbarer Position verfügen.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Relevante Bildungs- und Berufsqualifikationen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Das eingesetzte Personal muss mindestens über die gemäß Anlage "Anforderungen Personal" festgelegten Mindestanforderungen zur Qualifikation und Befähigungen verfügen.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Eintragung in ein relevantes Berufsregister

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Der Auftragnehmer oder ein eingesetzter Nachunternehmer muss über alle zur Leistungserbringung im technischen Facility Management erforderlichen Eintragungen, Erlaubnisse und Zulassungen verfügen. hierzu zählen u.a. a) als Fachbetrieb TrinkwV, Abschnitt 4 eingetragen ist, b) über einen Nachweis 20-KV-Schaltberechtigung für elektrotechnische Anlagen c) Eintragung Handwerksrolle Elektrotechnik oder gleichwertig [bspw. Eintragung IHK] d) Eintragung Handwerksrolle Installateur / Heizungsbau oder gleichwertig [bspw. Eintragung IHK] e) Eintragung in Installateurverzeichnisse der relevanten Energieversorgungsunternehmen / Netzbetreibern f) Eintragung in Installateurverzeichnisse von Wasserversorgungsunternehmen gem. §62 WhG g) Zulassung als Fachbetrieb nach § 19 WHG h) Zertifizierung für Installationen gemäß VDI 6023 i) Zertifizierung für Tätigkeiten an Lüftungsanlagen gemäß VDI 6022

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Werkzeuge, Anlagen oder technische Ausrüstung

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Der Auftragnehmer oder ein eingesetzter Nachunternehmer muss über eine NSL (Notruf- und Serviceleistung) mit Zertifizierung nach VdS 2153 oder gleichwertig oder eine NSL (Notruf- und Serviceleistung) mit Zertifizierung nach DIN EN 50518 oder gleichwertig verfügen.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Zertifikate von unabhängigen Stellen über Qualitätssicherungsstandards

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Der Auftragnehmer verfügt über zertifizierte Qualitätsmanagement-Standards (DIN EN ISO 9001:2015, branchenspezifisches System, integriertes System oder gleichwertig), oder es sind gleichwertige unternehmenseigene Standards vorhanden. Diese sind in den Auftrag einzubringen.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Zertifikate von unabhängigen Stellen über Umweltmanagementsysteme oder -standards

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Es ist der Aufbau oder Betrieb eines Umweltmanagementsystems (DIN EN ISO 14001, DIN EN ISO 50001, EG-Öko-Audit-Verordnung EMAS, gleichwertiges System, branchenspezifisches System, integriertes System) erforderlich oder es werden mindestens 3 Aktivitäten zum Umweltschutz gemäß Anlage Umweltschutz im Unternehmen durchgeführt (liegt den Vergabe- und Vertragsunterlagen bei).

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Arbeiten

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Nachweis fachlicher Eignung anhand von projektvergleichbaren Referenzen des Unternehmens: Es müssen mindestens 3 Referenzen vorliegen, welche zum einen nachstehende übergreifende Mindestanforderungen erfüllen müssen, um wertbar zu sein: a) die Leistungen einer jeden Referenz müssen im Zeitraum von 01.01.2019 bis zum Stichtag der Versendung der Bekanntmachung dieser Vergabe erbracht worden sein. b) die bisherige Leistungserbringung einer jeden Referenz beträgt bereits mindestens 12 Monate bis zum Stichtag der Versendung der Bekanntmachung dieser Vergabe. c) die Objektart ist mit den ausgeschriebenen Leistungen vergleichbar; hier: - Objektkategorie muss bei mindestens zwei Referenzen zu: Justizvollzugsanstalt/-einrichtung, Gericht, Nutzer mit erhöhten Sicherheitsbedürfnissen / Zutrittsbeschränkungen (z.B. Polizei, Bank, Wertschließfachanbieter, Rechenzentrum) gehören - Objektkategorie kann ab der dritten Referenz auch zum Bereich allgemeine Verwaltung (z.B. Finanzamt, Bürgeramt, Bauamt) gehören d) der Objektumfang ist mit den ausgeschriebenen Leistungen vergleichbar; hier: - die bewirtschaftete Fläche bei mindestens einer Referenz beträgt mehr als 40.000 m² BGF, und bei den übrigen Referenzen mehr als 10.000 m² BGF Im Hinblick auf den Leistungsinhalt und -umfang der Referenzen sind dabei zum anderen, ergänzend zu den zuvor genannten übergreifenden Mindestanforderungen, folgende inhaltliche Mindestanforderungen ebenfalls zu berücksichtigen: a) mindestens eine Referenz enthält alle nachstehenden Leistungsinhalte und -umfänge (1) - (3) in einer Referenz b) mindestens eine Referenz enthält mindestens Leistungen zu (1) und (2) der nachstehenden Leistungsinhalte in einer Referenz c) mindestens eine Referenz enthält mindestens Leistungen zu (3) der nachstehenden Leistungsinhalte in einer Referenz. Es sind insgesamt jedoch mindestens 3 Referenzen einzureichen. Leistungsinhalt und -umfang der Referenz sind mit den ausgeschriebenen Leistungen vergleichbar - bei: (1) ""Betriebsführung im Facility Management"", insbesondere Objektmanagementleistungen (bspw. Fortschreibung und Pflege von Leistungsverzeichnissen, Dokumentation und Berichtswesen, IT-gestützte Serviceleistungen, Servicecenter (Störungsmanagement und Meldebereitschaft)) (2) Leistungen des Technischen Facility Managements, insbesondere Betriebsführung/ Objektbetrieb mit bspw. Bedienen und Inspektion, Wartung und SK-Prüfung, Hygieneverantwortung, Elektroanlagenverantwortung, Wiederkehrender Prüfung (SV-Prüfung), Instandsetzung, Energiemanagement, Operativer Leistung (Hausmeister, Haustechniker) (3) Erbringen von Kontroll- und Steuerungsleistungen für Leistungen des Infrastrukturellen Facility Managements, insbesondere Gebäudereinigung (bspw. Unterhaltsreinigung, Glas-/ Rahmenreinigung), Winterdienst, Außenanlagenreinigung, Grünpflege Der Auftraggeber behält sich vor, Eigenerklärungen durch entsprechende Nachweise Dritter (vom Auftraggeber ausgestellte Bescheinigung) von den Bietern, die nach der Angebotswertung in der engeren Wahl sind, vorlegen zu lassen."

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Informationen über die zweite Phase eines zweiphasigen Verfahrens:

Das Verfahren wird in mehreren aufeinanderfolgenden Phasen durchgeführt. In jeder Phase können einige Teilnehmer ausgeschlossen werden

5.1.10. Zuschlagskriterien

Kriterium:

Art: Preis

Bezeichnung: Angebotspreis

Beschreibung: Angebotspreis bestehend aus: - Gesamtsumme Angebotspreis gemäß Leistungsverzeichnis (ohne Bedarfspositionen) - Gesamtsumme der bewerteten Bedarfspositionen - Gesamtsumme der bewerteten Stundenverrechnungssätze
Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)
Zuschlagskriterium — Zahl: 70

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Objektleiterstunden

Beschreibung: Objektleiterstunden [in Std. Vertragslaufzeit]

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)
Zuschlagskriterium — Zahl: 5

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Serviceleiterstunden TGM

Beschreibung: Serviceleiterstunden TGM [in Std. Vertragslaufzeit]

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)
Zuschlagskriterium — Zahl: 2,5

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Serviceleiterstunden IGM

Beschreibung: Serviceleiterstunden IGM [in Std. Vertragslaufzeit]

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)
Zuschlagskriterium — Zahl: 2,5

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Implementierungskonzept

Beschreibung: Implementierungskonzept

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)
Zuschlagskriterium — Zahl: 3

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Personalkonzept

Beschreibung: Personalkonzept

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)
Zuschlagskriterium — Zahl: 5

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Übernahme der Betreiberverantwortung TGM

Beschreibung: Übernahme der Betreiberverantwortung TGM

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)
Zuschlagskriterium — Zahl: 3

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Informationsmanagement

Beschreibung: Informationsmanagement

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)
Zuschlagskriterium — Zahl: 3

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Steuerungsfunktion/ Dienstleistersteuerung IGM-Leistungen
Beschreibung: Steuerungsfunktion/ Dienstleistersteuerung IGM-Leistungen
Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)
Zuschlagskriterium — Zahl: 3

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Störfallmanagement

Beschreibung: Störfallmanagement

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 3

5.1.11. Auftragsunterlagen

Zugang zu bestimmten Auftragsunterlagen ist beschränkt

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Frist für die Anforderung zusätzlicher Informationen: 02/07/2025 12:00:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Informationen über zugangsbeschränkte Dokumente einsehbar unter: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/194809>

Ad-hoc-Kommunikationskanal:

Name: <https://www.meinauftrag.rib.de>

URL: <https://www.meinauftrag.rib.de>

5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe

Verfahrensbedingungen:

Sicherheitsüberprüfung ist erforderlich

Beschreibung: Bei der Liegenschaft "WE 30082 - Eißholzstr. 30-33" ist eine erweiterte Sicherheitsüberprüfung (SÜ2) gemäß BSÜG des Unternehmens sowie für die eingesetzten Mitarbeiter erforderlich. Weitere Informationen sind dem Merkblatt Sicherheitsüberprüfung sowie der Eigenerklärung Sicherheitsüberprüfung zu entnehmen. Ein Zuschlag für dieses Objekt kann nur nach erfolgreich abgeschlossener Sicherheitsüberprüfung erfolgen.

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: <https://www.meinauftrag.rib.de>

Sprachen, in denen Angebote oder Teilnahmeanträge eingereicht werden können: Deutsch

Elektronischer Katalog: Nicht zulässig

Varianten: Nicht zulässig

Die Bieter können mehrere Angebote einreichen: Nicht zulässig

Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge: 08/07/2025 09:10:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:

Nach Ermessen des Käufers können alle fehlenden Bieterunterlagen nach Fristablauf nachgereicht werden.

Zusätzliche Informationen: Die Nachforderung von Erklärungen, Unterlagen und Nachweisen ist nicht ausgeschlossen.

Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte

Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Es ist eine Geheimhaltungsvereinbarung erforderlich: ja

Zusätzliche Angaben zur Geheimhaltungsvereinbarung: Siehe Dokument "Erklärung zur Vertraulichkeit und Geheimhaltung" in den Vergabeunterlagen.

Elektronische Rechnungsstellung: Erforderlich
Aufträge werden elektronisch erteilt: ja
Zahlungen werden elektronisch geleistet: ja

5.1.15. Techniken

Rahmenvereinbarung:

Keine Rahmenvereinbarung

Informationen über das dynamische Beschaffungssystem:

Kein dynamisches Beschaffungssystem

5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: Vergabekammer des Landes Berlin

Informationen über die Überprüfungsfristen: Verstöße gegen Vergabevorschriften sind gegenüber dem Auftraggeber unverzüglich zu rügen. Bei Verstößen, die sich aus der Bekanntmachung oder den Vergabeunterlagen ergeben, bis spätestens zum Ablauf der Angebots- oder Bewerbungsfrist (§ 160 Abs. 3 Nr. 1-3 GWB). Teilt der Auftraggeber mit, dass der Rüge nicht abgeholfen wird, kann innerhalb von 15 Kalendertagen ein Nachprüfungsantrag bei der o. a. Vergabekammer schriftlich gestellt werden (§ 160 Abs. 3 Nr. 4 GWB). Ein Nachprüfungsantrag ist zudem unzulässig soweit der Antrag erst nach Zuschlagserteilung zugestellt wird (§ 168 Abs. 2 GWB). Die Zuschlagserteilung ist möglich 10 Tage nach Absendung (per Fax oder elektronischem Weg) der Bekanntgabe der Vergabeentscheidung (§ 134 Abs. 1 GWB).

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Organisation, die einen Offline-Zugang zu den Vergabeunterlagen bereitstellt: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Organisation, die Angebote bearbeitet: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Beschaffungsdienstleister: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Land Berlin – Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) c /o BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Registrierungsnummer: 11-2200011000-02

Abteilung: Einkauf

Postanschrift: Alexanderstraße 3

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 10178

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

Kontaktperson: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

E-Mail: Einkauf@bim-berlin.de

Telefon: +4930901661478

Fax: +4930901661668

Internetadresse: <https://www.bim-berlin.de>

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

Zentrale Beschaffungsstelle, die öffentliche Aufträge oder Rahmenvereinbarungen im Zusammenhang mit für andere Beschaffer bestimmten Bauleistungen, Lieferungen oder Dienstleistungen vergibt/abschließt

8.1. **ORG-0005**

Offizielle Bezeichnung: Land Berlin – BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
(Anmietvermögen) c/o BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Registrierungsnummer: 11-2100019000-10

Abteilung: Einkauf

Postanschrift: Alexanderstraße 3

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 10178

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

Kontaktperson: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

E-Mail: Einkauf@bim-berlin.de

Telefon: +4930901661478

Fax: +4930901661668

Internetadresse: <https://www.bim-berlin.de>

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

Zentrale Beschaffungsstelle, die öffentliche Aufträge oder Rahmenvereinbarungen im Zusammenhang mit für andere Beschaffer bestimmten Bauleistungen, Lieferungen oder Dienstleistungen vergibt/abschließt

8.1. **ORG-0006**

Offizielle Bezeichnung: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Registrierungsnummer: 11-2100019001-07

Abteilung: Einkauf

Postanschrift: Alexanderstraße 3

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 10178

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

Kontaktperson: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

E-Mail: Einkauf@bim-berlin.de

Telefon: +4930901661478

Fax: +4930901661668

Internetadresse: <https://www.bim-berlin.de>

Rollen dieser Organisation:

Beschaffungsdienstleister

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

Organisation, die einen Offline-Zugang zu den Vergabeunterlagen bereitstellt

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt

Organisation, die Angebote bearbeitet

8.1. **ORG-0007**

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer des Landes Berlin

Registrierungsnummer: 11-1300000V00-74

Postanschrift: Martin-Luther-Str. 105

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 10825
Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)
Land: Deutschland
Kontaktperson: Vergabekammer des Landes Berlin
E-Mail: vergabekammer@senweb.berlin.de
Telefon: +493090138316
Fax: +493090137613
Internetadresse: <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/wirtschaftsrecht/vergabekammer/>
Rollen dieser Organisation:
Überprüfungsstelle

8.1. **ORG-0008**

Offizielle Bezeichnung: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)
Registrierungsnummer: 0204:994-DOEVD-83
Stadt: Bonn
Postleitzahl: 53119
Land, Gliederung (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)
Land: Deutschland
E-Mail: noreply.esender_hub@bescha.bund.de
Telefon: +49228996100
Rollen dieser Organisation:
TED eSender

Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 3ad87d15-5d65-4878-be70-39d4086e5216 - 01
Formulartyp: Wettbewerb
Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung
Unterart der Bekanntmachung: 16
Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 06/06/2025 12:45:00 (UTC+02:00)
Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit
Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch
Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 371275-2025
ABl. S – Nummer der Ausgabe: 109/2025
Datum der Veröffentlichung: 10/06/2025