

## 398593-2026 - Ergebnis

Deutschland – Beratung im Hochbau – SLX - Projektsteuerungsvertrag

OJ S 110/2026 10/06/2026

Bekanntmachung vergebener Aufträge oder Zuschlagsbekanntmachung – Standardregelung -  
Änderungsbekanntmachung

Dienstleistungen

### 1. Beschaffer

---

#### 1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Berlinovo Immobilien GmbH

E-Mail: [vergabe@berlinovo.de](mailto:vergabe@berlinovo.de)

Rechtsform des Erwerbers: Von einer lokalen Gebietskörperschaft kontrolliertes öffentliches Unternehmen

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Wohnungswesen und kommunale Einrichtungen

### 2. Verfahren

---

#### 2.1. Verfahren

Titel: SLX - Projektsteuerungsvertrag

Beschreibung: Beschreibung Projektsteuerungsleistung : Konkret umfasst das Nachtragangebot Nr. 18 jeweils folgende Nachtragsleistungen des AN Projektsteuerung bis zum Abschluss der LS 1 „Pre-Construction-Phase – Planungsbegleitung“ mit dem Ziel „Abruf LS 2 - Bau“: - Erstellung einer funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB); - Angebotsauswertung; - Begleitung der Angebotsverhandlungen.

Kennung des Verfahrens: 5ef5a67d-b622-4655-b07e-4151fdcaf67d

Verfahrensart: Verhandlungsverfahren mit vorheriger Veröffentlichung eines Aufrufs zum Wettbewerb/Verhandlungsverfahren

##### 2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 71312000 Beratung im Hochbau

##### 2.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 10785

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

##### 2.1.4. Allgemeine Informationen

**Rechtsgrundlage:**

Richtlinie 2014/24/EU

### 5. Los

---

#### 5.1. Los: LOT-0001

Titel: Nachtrag Projektsteuerung - Verlängerung

Beschreibung: Verlängerung des Projektsteuerungsleistung um drei Monate Stufe 2 gem. PS-Hauptvertrag: Die Monatspauschale beträgt für Grund & besondere Leistungen i.H.v 34.970 €

netto. Die Leistungen des PS sind notwendig, weil im Zuge des Baupartnering Verfahrens & der Finalisierung des Angebotes weitere Nacharbeiten des GP erforderlich sind & der Gesamtprozess vom PS bis zur Angebotsabgabe & Abschluss der Stufe 2 gem. PS-Hauptvertrag zu begleiten ist. Die vorgesehene Erweiterung des Auftrags beläuft sich auf weniger als 50% des ursprünglichen Auftrags.

#### **5.1.1. Zweck**

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 71312000 Beratung im Hochbau

#### **5.1.2. Erfüllungsort**

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

#### **5.1.6. Allgemeine Informationen**

Auftragsvergabeprojekt nicht aus EU-Mitteln finanziert

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

#### **5.1.10. Zuschlagskriterien**

##### **Kriterium:**

Art: Preis

Beschreibung: wirtschaftlichstes Angebot

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 100

#### **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, die aufgrund der Bekanntmachung oder in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, sind spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber zu rügen. Im Übrigen sind Verstöße gegen Vergabevorschriften innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen nach Kenntnis gegenüber dem Auftraggeber zu rügen. Ein Nachprüfungsantrag ist innerhalb von 15 Kalendertagen nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, bei der zuständigen Vergabekammer zu stellen (§ 160 GWB). Die o.a. Fristen gelten nicht, wenn der Auftraggeber gem. § 135 Abs. 1 Nr. 2 GWB den Auftrag ohne vorherige Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union vergeben hat, ohne dass dies aufgrund Gesetzes gestattet ist. Setzt sich ein Auftraggeber über die Unwirksamkeit der eines geschlossenen Vertrages hinweg, indem er die Informations- und Wartepflicht missachtet (§ 134 GWB) oder einen Auftrag ohne vorherige Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union vergeben hat, ohne dass dies aufgrund Gesetzes gestattet ist, kann die Unwirksamkeit nur festgestellt werden, wenn sie im Nachprüfungsverfahren innerhalb von 30 Kalendertagen nach der Information der betroffenen Bieter und Bewerber durch den öffentlichen Auftraggeber über den Abschluss des Vertrags, jedoch nicht später als 6 Monate nach Vertragsschluss geltend

gemacht worden ist. Hat der Auftraggeber die Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union bekannt gemacht, endet die Frist dreißig Kalendertage nach Veröffentlichung der Bekanntmachung der Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union (§ 135 GWB). Organisation, die weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt: Vergabekammer des Landes Berlin

## 6. Ergebnisse

---

Wert aller in dieser Bekanntmachung vergebenen Verträge: 512 698,00 EUR

### 6.1. Ergebnis, Los— Kennung: LOT-0001

Status der Preisträgerauswahl: Es wurde mindestens ein Gewinner ermittelt.

#### 6.1.2. Informationen über die Gewinner

##### **Wettbewerbsgewinner:**

Offizielle Bezeichnung: Drees & Sommer SE

##### **Angebot:**

Kennung des Angebots: 1

Kennung des Loses oder der Gruppe von Losen: LOT-0001

Wert der Ausschreibung: 512 698,00 EUR

Rang in der Liste der Gewinner: 1

Vergabe von Unteraufträgen: Noch nicht bekannt

##### **Informationen zum Auftrag:**

Kennung des Auftrags: 211-25-NT-PE

Datum der Auswahl des Gewinners: 05/06/2025

Datum des Vertragsabschlusses: 27/06/2025

#### 6.1.4. Statistische Informationen

##### **Eingegangene Angebote oder Teilnahmeanträge:**

Art der eingegangenen Einreichungen: Angebote

Anzahl der eingegangenen Angebote oder Teilnahmeanträge: 1

Art der eingegangenen Einreichungen: Angebote von Bieter aus Ländern außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums

Anzahl der eingegangenen Angebote oder Teilnahmeanträge: 0

Art der eingegangenen Einreichungen: Angebote von Kleinst-, kleinen oder mittleren Unternehmen

Anzahl der eingegangenen Angebote oder Teilnahmeanträge: 0

Art der eingegangenen Einreichungen: Angebote auf elektronischem Wege eingereicht

Anzahl der eingegangenen Angebote oder Teilnahmeanträge: 1

Art der eingegangenen Einreichungen: Angebote von Bietern, die in anderen Ländern des Europäischen Wirtschaftsraums registriert sind als dem Land des Beschaffers

Anzahl der eingegangenen Angebote oder Teilnahmeanträge: 0

## 8. Organisationen

---

### 8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Berlinovo Immobilien GmbH

Registrierungsnummer: HRB99634 B

Postanschrift: Linkstraße 10

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 10785

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

E-Mail: [vergabe@berlinovo.de](mailto:vergabe@berlinovo.de)

Telefon: +4930254410

Fax: +4930254415050

**Rollen dieser Organisation:**

Beschaffer

**8.1. ORG-0002**

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

E-Mail: [vergabekammer@senweb.berlin.de](mailto:vergabekammer@senweb.berlin.de)

**Rollen dieser Organisation:**

Überprüfungsstelle

Organisation, die weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt

**8.1. ORG-0003**

Offizielle Bezeichnung: Drees & Sommer SE

Größe des Wirtschaftsteilnehmers: Großunternehmen

Registrierungsnummer: HRB760772

Postanschrift: Obere Waldplätze 13

Stadt: Stuttgart

Postleitzahl: 70569

Land, Gliederung (NUTS): Stuttgart, Stadtkreis (DE111)

Land: Deutschland

E-Mail: [vergabekammer@senweb.berlin.de](mailto:vergabekammer@senweb.berlin.de)

**Rollen dieser Organisation:**

Bieter

**Gewinner dieser Lose: LOT-0001**

**8.1. ORG-0000**

Offizielle Bezeichnung: Publications Office of the European Union

Registrierungsnummer: PUBL

Stadt: Luxembourg

Postleitzahl: 2417

Land, Gliederung (NUTS): Luxembourg (LU000)

Land: Luxemburg

E-Mail: [ted@publications.europa.eu](mailto:ted@publications.europa.eu)

Telefon: +352 29291

Internetadresse: <https://op.europa.eu>

**Rollen dieser Organisation:**

TED eSender

## 10. Änderung

---

Fassung der zu ändernden vorigen Bekanntmachung

:  
38365-2026  
Hauptgrund für die Änderung  
:  
Korrektur – Veröffentlichung

## 10.1. Änderung

Abschnittskennung: RES-0001

Beschreibung der Änderungen: Vorliegend geht es um die Verlängerung der Projektsteuerungsleistung. Die Leistungen des Projektsteuerers sind notwendig, weil im Zuge des Baupartnering Verfahrens & der Finalisierung des Angebotes weitere Nacharbeiten des Generalplaners erforderlich sind und dieser Gesamtprozess vom Projektsteuerer bis zur Angebotsabgabe und Abschluss der Stufe 2 gemäß dem PSVertrag zu betreuen ist. Der ursprüngliche Zeitplan sah für den Abschluss der Stufe 2 Ende Oktober 2025 vor. Die nunmehr eingetretene Verzögerung bei der GPLeistung führt in der Konsequenz zu einer notwendigen Verlängerung der PSLeistung. Es handelt sich um eine reine zeitliche Verlängerung des ursprünglichen Vertrages. Inhaltlich sind weiterhin die gemäß dem ursprünglichen PSVertrag geforderten Leistungen durch den PS zu erbringen. Es werden keine weiteren Leistungsbestandteile hinzugefügt. Durch die Verlängerung wird dem Projektsteuerer nur ermöglicht seine Leistung vertragsgemäß erfüllen zu können. Rechtliche Würdigung Gemäß § 132 Abs. 1 Satz 1 GWB erfordern wesentliche Änderungen eines öffentlichen Auftrags während der Vertragslaufzeit ein neues Vergabeverfahren. Die o.g. Leistungsänderung kann ohne die Durchführung eines Vergabeverfahrens vergeben werden. Es liegt keine wesentliche Änderung i.S.d. § 132 Abs. 1 Satz 1 GWB vor. Wann eine Änderung erheblich ist, ergibt sich aus § 132 Abs. 1 S. 2 GWB. Danach sind Änderungen wesentlich, die dazu führen, dass sich der öffentliche Auftrag erheblich von dem ursprünglich vergebenen öffentlichen Auftrag unterscheidet. Eine Änderung ist jedenfalls erheblich, wenn eines der Regelbeispiele nach § 132 Abs. 1 S. 3 GWB erfüllt ist. In Frage kommt ausschließlich § 132 Abs. 1 S. 3 Nr. 3 GWB. Danach ist eine Änderung erheblich, wenn mit der Änderung der Umfang des öffentlichen Auftrags erheblich ausgeweitet wird. Fraglich ist, ob die vorgesehene Ausweitung des Umfangs erheblich i.S.d. § 132 Abs. 1 S. 3 Nr. 3 GWB ist. Wann eine Ausweitung erheblich ist, ist nicht definiert. Es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der einer Auslegung nach den allgemeinen Auslegungsregeln zugänglich ist. Teilweise wird in der Literatur angenommen, dass eine Änderung bereits wesentlich ist, wenn die Geringfügigkeitsschwelle des § 132 Abs. 3 GWB (Nachtrag > 214.000 € oder Nachtrag > 10% des ursp. Auftragswerts) überschritten wird. Diese Ansicht ist nicht überzeugend. Aus § 132 Abs. 2 S. 2 GWB folgt, dass Änderungen nach § 132 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 GWB bis zu einem Volumen von 50 % des ursprünglichen Auftragswerts pro Änderung grundsätzlich zulässig sind. Aus der Systematik des § 132 GWB lässt sich somit folgern, dass Änderungen unterhalb der Grenze von 50 % im Regelfall nicht als erheblich i.S. v. § 132 Abs. 1 Nr. 3 GWB anzusehen sein dürften. Vorliegend beträgt die vorgesehene Änderung 30,89%. Zu Leistungsänderungen im Bereich über 50% wird in der Literatur vertreten, dass jedenfalls Änderungen, die zu einer Verdoppelung des ursprünglichen Auftragsvolumens führen, als wesentlich zu bewerten sind (u.a. Ziekow/Völlink, Vergaberecht, § 132 GWB, RN. 26). Für den Grenzbereich zwischen 50% Zuwachs und Verdopplung gibt es in den gängigen Kommentaren und in der Rechtsprechung keine konkreten Vorgaben /Entscheidungen, jedoch ergibt sich aus dem Umkehrschluss zu obiger Auffassung (Leistungen über 100% sind als wesentlich zu bewerten), dass Leistungen zwischen 50 und 100% nicht grundsätzlich als wesentlich zu bewerten sind. Mit Blick auf die primärrechtlichen Grundsätze der Transparenz und Gleichbehandlung der Bieter ist daher zur Feststellung des

Vorliegens der Voraussetzungen des § 132 Abs. 1 S. 3 Nr. 3 GWB in einer Gesamtbetrachtung zu bewerten, ob bei Vergabe des ursprünglichen Auftrags nach den Spezifika des jeweiligen Auftragsgegenstands und des in dem betreffenden Markt Üblichen mit der vorzunehmenden Auftragserweiterung gerechnet werden konnte oder ob es sich aus der Sicht eines verständigen objektiven Marktteilnehmers der Sache nach um einen neuen Auftrag handelt. Für einen verständigen, objektiven Marktteilnehmer mit Kenntnis entsprechender Bauprojekte ist es offensichtlich, dass die o.g. Konstellationen bei der Projektausführung (vgl. Pkt. Sachverhalt) auftreten können, mit diesen ist bei vergleichbaren Projekten zu rechnen. Mithin entspricht es den Spezifika dieser Projekte, dass es im Rahmen der Projektausführung zu Änderungsbedarfen und Verzögerungen kommt. Diese führen aber direkt zu einem Mehrbedarf an Projektsteuerungsleistungen. Insbesondere handelt es sich bei der Leistungsänderung gerade nicht um die Beauftragung neuer, bisher nicht vorgesehener Leistungen, sondern lediglich um eine Verlängerung der bereits beauftragten Leistungen unter Beibehaltung des ursprünglichen Leistungsbilds. Unter Zugrundelegung der Nachteile für den Auftraggeber bei einem Austausch des Auftragnehmers im laufenden Projekt bzw. der erheblichen Projektverzögerungen bei einer Neuausschreibung der Leistungen.

## **Informationen zur Bekanntmachung**

---

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 8681bb6c-feda-40b9-99b5-80fe3ac11cef - 01

Formulartyp: Ergebnis

Art der Bekanntmachung: Bekanntmachung vergebener Aufträge oder  
Zuschlagsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 29

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 09/06/2026 11:12:45 (UTC+00:00)

Westeuropäische Zeit, GMT

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 398593-2026

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 110/2026

Datum der Veröffentlichung: 10/06/2026