

## 443778-2025 - Ergebnis

### Deutschland – Technische Gebäudeüberwachung – Übergeordnetes Facility Management und technisches Gebäudemanagement

OJ S 128/2025 08/07/2025

### Bekanntmachung vergebener Aufträge oder Zuschlagsbekanntmachung – Standardregelung Dienstleistungen

## 1. Beschaffer

---

### 1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Land Berlin vertreten durch die Tempelhof Projekt GmbH

E-Mail: [Vergabe@thf-berlin.de](mailto:Vergabe@thf-berlin.de)

Rechtsform des Erwerbers: Von einer lokalen Gebietskörperschaft kontrolliertes öffentliches Unternehmen

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

### 1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Tempelhof Projekt GmbH

E-Mail: [Vergabe@thf-berlin.de](mailto:Vergabe@thf-berlin.de)

Rechtsform des Erwerbers: Von einer lokalen Gebietskörperschaft kontrolliertes öffentliches Unternehmen

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

## 2. Verfahren

---

### 2.1. Verfahren

Titel: Übergeordnetes Facility Management und technisches Gebäudemanagement

Beschreibung: Die Tempelhof Projekt GmbH betreut und bewirtschaftet im Auftrag des Landes Berlin die denkmalgeschützte Liegenschaft Flughafen Berlin-Tempelhof. Zur Erfüllung dieses Auftrags bedient sich der AG externer Fachfirmen als operative Dienstleister. Gegenstand dieser Leistungsbeschreibung ist die Darstellung der erforderlichen technischen Services.

Kennung des Verfahrens: 366fa353-910b-4777-b3d3-cff8742172a1

Interne Kennung: 25-F-Ver-0011

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

#### 2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 71631300 Technische Gebäudeüberwachung

Zusätzliche Einstufung (cpv): 50711000 Reparatur und Wartung von elektrischen

Einrichtungen in Gebäuden, 50712000 Reparatur und Wartung von mechanischen

Einrichtungen in Gebäuden, 50800000 Diverse Reparatur- und Wartungsdienste, 50532000

Reparatur und Wartung von elektrischen Maschinen, Geräten und zugehörigen Einrichtungen

#### 2.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 12101

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

## 2.1.4. Allgemeine Informationen

### Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

vgv -

## 5. Los

---

### 5.1. Los: LOT-0000

Titel: Übergeordnetes Facility Management und technisches Gebäudemanagement

Beschreibung: Die Tempelhof Projekt GmbH betreut und bewirtschaftet im Auftrag des Landes Berlin die denkmalgeschützte Liegenschaft Flughafen Berlin-Tempelhof. Zur Erfüllung dieses Auftrags bedient sich der AG externer Fachfirmen als operative Dienstleister. Gegenstand dieser Leistungsbeschreibung ist die Darstellung der erforderlichen technischen Services. Interne Kennung: 25-F-Ver-0011

#### 5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 71631300 Technische Gebäudeüberwachung

Zusätzliche Einstufung (cpv): 50711000 Reparatur und Wartung von elektrischen

Einrichtungen in Gebäuden, 50712000 Reparatur und Wartung von mechanischen

Einrichtungen in Gebäuden, 50800000 Diverse Reparatur- und Wartungsdienste, 50532000

Reparatur und Wartung von elektrischen Maschinen, Geräten und zugehörigen Einrichtungen

#### 5.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 12101

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

#### 5.1.3. Geschätzte Dauer

Datum des Beginns: 01/09/2025

Enddatum der Laufzeit: 31/12/2028

#### 5.1.6. Allgemeine Informationen

Auftragsvergabeprojekt nicht aus EU-Mitteln finanziert

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

#### 5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

#### 5.1.10. Zuschlagskriterien

##### Kriterium:

Art: Preis

Bezeichnung: Angebotspreis

Beschreibung: Angebotspreis (Gesamtsumme Angebotspreis (ohne Bedarfspositionen) zzgl.

Gesamtsumme der bewerteten Stundenverrechnungssätze zzgl. Gesamtsumme der

bewerteten Bedarfspositionen)

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 60

##### Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Implementierungskonzept

Beschreibung: Schriftliches Konzept zur Implementierung Darstellung des Implementierungsprozesses zur Umsetzung der gemäß Betreiberkonzept beschriebenen Anforderungen und Verpflichtungen (u.a. Inhalte, Personaleinsatz). Dabei sind die wesentlichen geplanten Maßnahmen, die dafür vorgesehenen Personen sowie zeitliche Einordnung (Projektplan) der Implementierungsleistungen unter Berücksichtigung der speziellen Anforderungen, die sich aus der Nutzung der Objekte ergeben, sowie der vorgegebenen Termine/Fristen, insbesondere unter Berücksichtigung der spielfreien Zeiten und der Komplexitäten/ Prioritäten der Kultureinrichtungen (bspw. Theater), darzustellen. Darstellung des Prozesses der Übernahme der Objekte vom Bestandsdienstleister/ Parallelbetrieb (Dokumentenaustausch, Thematik Einweisung) - Darstellung des Prozesses zur Auswahl und vertraglichen Bindung von Nachunternehmern

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 4

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Personalkonzept

Beschreibung: Schriftliche Ausführungen zum Personalkonzept: - Darstellung der Personalstruktur (Organigramm) sowie sowie textliche Beschreibung unter Berücksichtigung der Schnittstellen, insbesondere Schnittstellen zum Nutzer sowie Bestandspersonal des AG - Personaleinsatzkonzept unter Angabe der vorgesehenen Personalressourcen (Anzahl, Qualifikation und Aufgaben) und Berücksichtigung der beschriebenen Anforderungen an das Personal (gem. Baukasten Anforderungen an Personal) sowie der Mindestanforderungen zum Personalkonzept (u.a. gem. Baukasten II.2\_Losspezifische\_Information /V\_Leistungen\_TGM). - Abbildung des vorgesehenen Personals in tabellarischer Übersicht für die ausgeschriebenen Funktionen (u.a. Projektleiter, Objektleiter, operatives Personal) - Darstellung der Maßnahmen zur Personalkompensation (u.a. Urlaub, Krankheit) - Beschreibung und Abbildung der Schnittstellen zum Bestandspersonal des Nutzers der operativen Leistungen - Darstellung zur Sicherstellung der Leistungswahrnehmung der operativen Leistungen bei Leistungsübergang von Leistungen des Bestandspersonals des AG auf den AN. - Darstellung des vorgesehenen Nachunternehmereinsatzes unter besonderer Erläuterung des Auswahlprozesses zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit und Eignung (Gewährleistung der Befähigung des Nachtunternehmers)

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 10

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Konzept zur Betreiberverantwortung

Beschreibung: - Schriftliches Konzept zur Betreiberverantwortung Konzept zur termingerechten Wahrnehmung der übertragenen Betreiberpflichten unter besonderer Berücksichtigung der Abgrenzung der differenzierten Schnittstellen und Bewirtschaftungskonstellationen - Darstellung des Kommunikationskonzeptes unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bewirtschaftungskonstellationen (u.a. Eigentümer/ Mietkonstellationen) und damit verbundenen Umfang mit haus- bzw. kulturtechnischen Anlagen sowie Eigenpersonal des Nutzers in einzelnen Kultureinrichtungen. - Darstellung der Auswirkung und Umsetzung der Delegationskette - Darstellung der vorgesehenen Inspektions-, Wartungs- und Prüfplanung unter Berücksichtigung der gemäß Leistungsverzeichnis dargestellten Anlagen - Beschreibung der mit der Betreiberverantwortung verbundenen

Dokumentation - Darstellung eines Konzepts zur termingerechten Prüfung und Bewertung der anlagenbezogenen Bestands- und Betriebsdokumentation (u.a.

Dokumentationsanforderungen, Dokumentationsaustausch)

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 10

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Konzept zur Steuerungsfunktion/ Steuerung Nachunternehmer

Beschreibung: - Schriftliches Konzept zur Steuerungsfunktion/ Steuerung Nachunternehmer - Abbildung der vorgesehenen Aufbauorganisation in einem Organigramm inkl. entsprechender Personalisierung sowie textliche Beschreibung unter Berücksichtigung der Steuerungsfunktion, insbesondere Schnittstellen zu steuernden infrastrukturellen Gewerken - Darstellung der Maßnahmen, Methoden und Instrumente zur Wahrnehmung der Steuerungsfunktion des AN für die von ihm beauftragten Dritten in den betreuten Objekten (Nachunternehmer). - Aufzeigen von Maßnahmen zur Leistungs- und Ausführungskontrolle der zu steuernden Gewerke, Beschreibung der vorgesehenen einzusetzenden Instrumente - Wie erfolgt die Koordination, Steuerung und Überwachung zur termingerechten und vertragsgerechten Leistungserbringung der beauftragten Drittfirmen des AN? - Welche Instrumente werden durch den AN zur Steuerung eingesetzt? - Wie werden die erforderlichen Kompetenzen und Zertifizierungen (bspw. für behördliche Aufschaltungen) nachgehalten? - Wie erfolgt das Lieferantenmanagement?

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 3

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Konzept zum Informationsmanagement

Beschreibung: - Schriftliches Konzept zum Informationsmanagement Konzept zur Darstellung der Umsetzung der operationalen Vorgaben von der Informationserfassung und -verarbeitung der Bestandsdatenaufnahme und -analyse sowie Planung der Leistungsabwicklung bis zur Wahrnehmung und Umsetzung vor Ort. - Wie wird die Bestandsdatenaufnahme sowie fortlaufenden Pflege der Bestandsdaten unter Berücksichtigung der damit verbundenen Anforderungen und Prozesse zur Integration in die IT-Systeme des AG (ITC-System) sichergestellt? - Wie wird die anforderungsgerechte und einheitliche Bestandsdatenaufnahme unter Berücksichtigung der besonderen Datenstruktur des ITC in den vorgegebenen Fristen sichergestellt (Personaleinsatz, Qualifikation, Methoden/Instrumente)? - Darstellung eines Termin- und Meilensteinplans unter Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten (u.a. eingeschränkte Zugänglichkeiten/ Sicherheitsanforderungen, differierenden Varianten zur Bestandsaufnahme gem. Baukasten; Technisierungsgrad der Wirtschaftseinheiten, Spielzeiten/ spielfreie Zeiten) - Wie wird sichergestellt, dass geänderte, aktualisierte Bestandsdaten bei der weiteren Planung sowie in der operativen Umsetzung anforderungsgerecht umgesetzt werden? - Stellen Sie das geforderte Berichtswesen und Reporting gem. Betreiberkonzept in einer Musterdokumentation dar.

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 1,5

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Konzept Störfallmanagement

Beschreibung: - Schriftliches Konzept zum Störfallmanagement Konzept zur Umsetzung und Abwicklung von Störfällen über das FM-Portal des AG. - Abbildung der vorgesehenen Aufbau- und Ablauforganisation des Störfallmanagements unter Berücksichtigung der Schnittstellen mit

dem Servicecenter des AG (SLS Berlin), des sowie dem AG, Nutzer und Nachunternehmer. - Abbildung der Prozessketten zur Störungsbeseitigung innerhalb und außerhalb der Regelarbeitszeiten unter Berücksichtigung der differenzierten Meldekettens (vgl. auch Prozess Servicecenter Instandsetzungsmaßnahmen) sowie textliche Beschreibung unter Berücksichtigung der Einhaltung der geforderten Service Level - Beschreibung und Darstellung des Dokumentationsprozesses gem. den im Betreiberkonzept genannten Anforderungen - Beschreibung der Prozesskette zur weiteren Annahme und Abwicklung beim AN der vom Servicecenter des AG erfassten Meldungen - Darstellung, wie vor Ort durch den Nutzer übermittelte Meldungen in den Prozess des Störfallmanagements einfließen - Beschreibung der Sicherstellung der zeitnahen Rückmeldung und Dokumentation über das FM-Portal

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 3,5

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Konzept zur Betreuung der Veranstaltungen

Beschreibung: -Schriftliches Konzept zur Betreuung der Veranstaltungen Konzept zur Umsetzung und Abwicklung von Veranstaltungen am Standort - Abbildung der vorgesehenen Aufbau- und Ablauforganisation von Veranstaltungen unter Berücksichtigung der Aufbau- und Abbauphasen - Beschreibung und Darstellung des Prozess zur Instandsetzung der der Flächen m eine ständige Verfügbarkeit zu gewährleisten - Beschreibung und Darstellung des Prozess für die Zuarbeit zur zeitnahen Abrechnung der Betriebskosten und ggf.

Instandsetzungsmaßnahmen

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 8

**5.1.15. Techniken**

**Rahmenvereinbarung:**

Keine Rahmenvereinbarung

**Informationen über das dynamische Beschaffungssystem:**

Kein dynamisches Beschaffungssystem

Elektronische Auktion: nein

**5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung**

Überprüfungsstelle: Vergabekammer des Landes Berlin

Informationen über die Überprüfungsfristen: Ein Nachprüfungsantrag ist unzulässig, soweit der Antrag erst nach Zuschlagserteilung zugestellt wird (§ 168 Abs. 2 S. 1 GWB). Die Zuschlagserteilung ist möglich 10 Tage nach Absendung der Bekanntgabe der Vergabeentscheidung per Fax oder auf elektronischem Wege bzw. 15 Tage nach Absendung der Bekanntgabe der Vergabeentscheidung per Post (§ 134 GWB). Die Zulässigkeit eines Nachprüfungsantrags setzt ferner voraus, dass die geltend gemachten Vergabeverstöße innerhalb von 10 Tagen nach Kenntnis bzw. – soweit die Vergabeverstöße aus der Bekanntmachung oder den Vergabeunterlagen erkennbar sind – bis zum Ablauf der Teilnahme- bzw. Angebotsfrist gerügt wurden (§ 160 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 bis 3 GWB). Ein Nachprüfungsantrag ist ebenfalls unzulässig, soweit mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind (§ 160 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 GWB). Des Weiteren wird auf die in § 135 Abs. 2 GWB genannten Fristen verwiesen.

Organisation, die den Auftrag unterzeichnet: Land Berlin vertreten durch die Tempelhof Projekt GmbH

## 6. Ergebnisse

---

Wert aller in dieser Bekanntmachung vergebenen Verträge: 7 930 447,41 EUR

### 6.1. Ergebnis, Los— Kennung: LOT-0000

Status der Preisträgerauswahl: Es wurde mindestens ein Gewinner ermittelt.

#### 6.1.2. Informationen über die Gewinner

##### **Wettbewerbsgewinner:**

Offizielle Bezeichnung: WISAG Facility Management Berlin GmbH & Co. KG

##### **Angebot:**

Kennung des Angebots: WISAG Facility Management Berlin GmbH & Co. KG

Kennung des Loses oder der Gruppe von Losen: LOT-0000

Wert der Ausschreibung: 7 930 447,41 EUR

Das Angebot wurde in die Rangfolge eingeordnet: ja

Rang in der Liste der Gewinner: 1

Bei dem Angebot handelt es sich um eine Variante: nein

Vergabe von Unteraufträgen: Noch nicht bekannt

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

Kennung des Auftrags: 25110-017-019.25 MZB 019.25

Titel: Übergeordnetes Facility Management und technisches Gebäudemanagement

Datum der Auswahl des Gewinners: 07/07/2025

Datum des Vertragsabschlusses: 07/07/2025

##### **Angaben zu Mitteln der Europäischen Union:**

Organisation, die den Auftrag unterzeichnet: Land Berlin vertreten durch die Tempelhof Projekt GmbH

#### 6.1.4. Statistische Informationen

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

Art der eingegangenen Einreichungen: Angebote auf elektronischem Wege eingereicht

Anzahl der eingegangenen Angebote oder Teilnahmeanträge: 5

## 8. Organisationen

---

### 8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Land Berlin vertreten durch die Tempelhof Projekt GmbH

Registrierungsnummer: ORG-0001

Postanschrift: Columbiadamm 10

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 12101

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

E-Mail: [Vergabe@thf-berlin.de](mailto:Vergabe@thf-berlin.de)

Telefon: +49 30 2000 374-500

Fax: +49 30 2000 374-505

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

Profil des Erwerbers: <https://www.berlin.de/vergabepattform/>

##### **Rollen dieser Organisation:**

Beschaffer

Organisation, die den Auftrag unterzeichnet

### 8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Tempelhof Projekt GmbH

Registrierungsnummer: ORG-0002

Postanschrift: Columbiadamm 10

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 12101

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

E-Mail: [Vergabe@thf-berlin.de](mailto:Vergabe@thf-berlin.de)

Telefon: +49 30 2000 374-500

Fax: +49 30 200 03 74-505

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

Profil des Erwerbers: <https://www.thf-berlin.de>

#### **Rollen dieser Organisation:**

Beschaffer

### 8.1. ORG-0003

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer des Landes Berlin

Registrierungsnummer: ORG-0003

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)

Telefon: 000

#### **Rollen dieser Organisation:**

Überprüfungsstelle

### 8.1. ORG-9000

Offizielle Bezeichnung: WISAG Facility Management Berlin GmbH & Co. KG

Größe des Wirtschaftsteilnehmers: Großunternehmen

Registrierungsnummer: DE211874012

Postanschrift: Bornitzstraße 67-71

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 10365

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

E-Mail: [wfm.berlin@wisag.de](mailto:wfm.berlin@wisag.de)

Telefon: 000

#### **Rollen dieser Organisation:**

Bieter

#### **Wirtschaftlicher Eigentümer:**

Offizielle Bezeichnung: WISAG Facility Management Berlin GmbH & Co. KG

Staatsangehörigkeit des Eigentümers: Deutschland

Postanschrift: Bornitzstraße 67-71

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 10365

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

E-Mail: [wfm.berlin@wisag.de](mailto:wfm.berlin@wisag.de)

Telefon: +49 03 42 42 43 00

**Gewinner dieser Lose: LOT-0000**

#### 8.1. **ORG-9001**

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](mailto:noreply.esender_hub@bescha.bund.de)

Telefon: +49228996100

**Rollen dieser Organisation:**

TED eSender

## Informationen zur Bekanntmachung

---

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: ec6a11e6-34f9-4357-a10b-29849e2aedbb - 01

Formulartyp: Ergebnis

Art der Bekanntmachung: Bekanntmachung vergebener Aufträge oder

Zuschlagsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 29

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 07/07/2025 11:02:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 443778-2025

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 128/2025

Datum der Veröffentlichung: 08/07/2025