

562632-2025 - Wettbewerb

Deutschland – Immobiliendienste – Facility Management - Allgemeiner Bestand

OJ S 164/2025 28/08/2025

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

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: BBF Berliner Bodenfonds 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 - Allgemeiner Bestand

Beschreibung: Ausgeschrieben werden facilityäre Leistungen für 54 von der BIM GmbH verwaltete Wirtschaftseinheiten des Allgemeinen Bestands (u.a. Bezirksämter, Finanzämter, Senatsverwaltung) in fünf Losen. Für die Liegenschaften (Los 1 bis 5) sind durch den AN bestimmte Bewirtschaftungsleistungen zur ganzheitlichen übergreifenden und technischen Betriebsführung zu erbringen. Diese unterteilen sich grundsätzlich in die Betriebsführung im Facility Management (u.a. Objektmanagement, Dokumentation & Berichtswesen, IT-gestützte Serviceleistungen, Mangelanspruchsmanagement/ Gewährleistungsverfolgung), die Leistungen des technischen Gebäudemanagements (u.a. Betriebsführung/ Objektbetrieb, Instandsetzung, Baumschau, Operative Leistungen). Für das Los 5 sind im Weiteren auch Leistungen des infrastrukturellen Gebäudemanagements (u.a. Freiflächensäuberung, Grünpflege, Winterdienste, Sicherheitsdienstleistungen, Reinigungsdienstleistungen) zu erbringen. Bei dem Bewirtschaftungsgegenstand handelt es sich um 54 Wirtschaftseinheiten mit insgesamt ca. 378.822 m² NRF, die zu segmentspezifischen und lokal konzentrierten Losen zusammengefasst wurden. Die Nutzungen innerhalb des Portfolios bilden die Schwerpunkte auf Verwaltungsliegenschaften des Allgemeinen Bestands (u.a. Bezirksämter, Finanzämter, Senatsverwaltung). Das Teilportfolio stellt dabei eine besondere Herausforderung aufgrund der Art der Immobiliennutzung und andererseits durch die

nutzerseitig erbrachten gesellschaftlich sowie landespolitisch relevanten Aktivitäten. Dabei handelt es sich sowohl hinsichtlich der Nutzungsarten und -intensitäten als auch der Größe, Lage, Zugänglichkeit und insbesondere der Ausstattung um ein sehr heterogenes und zur Bewirtschaftung anspruchsvolles Immobilienportfolio. Die Objekte zeichnen sich bei der laufenden Bewirtschaftung durch die Komplexität baulicher sowie technischer Gegebenheiten und der spezifischen Nutzungsanforderungen aus. Folgende Losstruktur ist für die Vergabe der gegenständlichen Leistungen vorgesehen: • Los 1 (Süd-West): 17 Objekte, ca. 66.087 m² NRF (ohne Optionen), Übergreifendes & technisches FM (üFM & TFM) • Los 2 (Nord-Ost): 14 Objekte, ca. 71.657 m² NRF (ohne Optionen), Übergreifendes & technisches FM (üFM & TFM) • Los 3 (Mitte): 13 Objekte, ca. 82.866 m² NRF (ohne Optionen), Übergreifendes & technisches FM (üFM & TFM) • Los 4 (Klosterkarree): 4 Objekte, ca. 76.265 m² NRF (ohne Optionen), Übergreifendes & technisches FM (üFM & TFM) • Los 5 (Total FM): 6 Objekte, ca. 81.947 m² NRF (ohne Optionen), Total FM Zudem besteht für den Auftraggeber die Option je Los zwei sog. Optionsobjekte im Laufe der Vertragslaufzeit zusätzlich zu beauftragen. Die Bieter haben die Möglichkeit auf ein, mehrere oder alle fünf Lose ein Teilnahmeantrag bzw. Angebot abzugeben, können jedoch nur für eine begrenzte Anzahl Lose (max. zwei Lose) den Zuschlag erhalten (Zuschlagslimitierung). Näheres kann dem Verfahrensbrief entnommen werden.

Kennung des Verfahrens: 1488d394-604d-4a90-a121-4cfdd209be4e

Interne Kennung: EKP-VA-25-05949

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

Das Verfahren wird beschleunigt: nein

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70000000 Immobiliendienste

2.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 10000

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

Zusätzliche Informationen: Es handelt sich um diverse Liegenschaften des Allgemeinen Bestands im Land Berlin. Die Liegenschaften verteilen sich auf fünf Lose. Genauere Informationen zu den jeweiligen Erfüllungsorten können Sie der Objektübersicht in den Vergabeunterlagen entnehmen.

2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: - Das Angebot muss bis zum 01.09.2027 gültig bleiben. - 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, beginnend ab dem Beginn der Implementierung (siehe Ziffer 7.1. EVB Ergänzende Vertragsbedingungen). In der Probezeit ist der AG berechtigt, das Vertragsverhältnis jederzeit mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende ohne Angaben eines Kündigungsgrundes zu kündigen. - Für den Fall, dass das Vertragsverhältnis innerhalb der ersten 12 Monate nach Leistungsbeginn 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

nächst-wirtschaftlicheren Angebot. Sollte die Eignung des angefragten Bieters im Vergabeverfahren nicht geprüft worden sein, so wird die Eignungsprüfung anhand der Eignungskriterien aus dem ursprünglichen Vergabeverfahren vorgenommen. - 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 Eigenerklärungen dieser Nachunternehmer sowie das Verzeichnis für Nachunternehmer, einzureichen. - Die Abgabe der Angebote kann ebenfalls ausschließlich über die Vergabepattform 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 Vergabepattform des Landes Berlin unter <http://www.vergabepattform.berlin.de> hochgeladen wurden. Bei der elektronischen Abgabe in Textform 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: Besondere Vertragsbedingungen Teil B sowie die Ergänzenden Vertragsbedingungen (EVB) und die zusätzlichen Vertragsbedingungen (ZVB) 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. - Fragen zum Verfahren sind spätestens bis zum 22.09.2025 um 12:00 Uhr unter dem gegenständlichen Vergabeverfahren auf der Vergabepattform des Landes Berlin einzustellen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Übersicht zu den Bieterfragen und den entsprechenden Antworten lediglich unter dem gegenständlichen Vergabeverfahren auf der Vergabepattform des Landes Berlin einzusehen ist. Die Bewertung der Angebote und die Auswahl des wirtschaftlichsten Bieters erfolgt anhand der in der Bewertungsmatrix dargestellten Kriterien (vgl. Anlage EKP-VA-25-05949_BIM_FM_Bewertungsmatrix.xlsx), wobei der Angebotspreis mit 70 % und die qualitativen Kriterien mit 30 % gewichtet werden. Vom Bieter ist zusammen mit dem Angebot ein entsprechendes Konzept einzureichen. Im Rahmen der Gesamtbewertung der Angebote können für die Qualität und den Preis der angebotenen Leistungen zusammen maximal 1000 Punkte erreicht werden. Die Gesamtbewertung der Angebote ergibt sich aus der Summe der jeweils gewichteten

Einzelbewertungen von Angebotspreis (70 %) und Qualität (30 %). Das wirtschaftlichste Angebot ist dasjenige, das die höchste Summe aus (gewichteten) Preis- und Qualitätspunkten erhält. In dem Fall, dass zwei oder mehrere Angebote eine identische Gesamtpunktzahl erreichen, erhält das Angebot mit dem niedrigsten Angebotspreis gemäß Zuschlagskriterium 1.1 der Bewertungsmatrix den Zuschlag. Bei Punkt- und Preisgleichheit erfolgt die Entscheidung zur Bezuschlagung mittels Auslosung. Der Zuschlag geht bei einer Auslosung an den erstgezogenen Bieter.

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

vgv - VgV

2.1.5. Bedingungen für die Auftragsvergabe

Bedingungen für die Einreichung:

Höchstzahl der Lose, für die ein Bieter Angebote einreichen kann: 5

Auftragsbedingungen:

Höchstzahl der Lose, für die Aufträge an einen Bieter vergeben werden können: 2

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-0001

Titel: Los_1_FM_TGM_Leistungen_im_Allgemeinen_Bestand

Beschreibung: Los 1 (Süd-West): 17 Objekte, ca. 66.087 m² NRF (ohne Optionen), Übergreifendes & technisches FM (üFM & TFM) Ausgeschrieben werden facilityäre Leistungen für die von der BIM GmbH verwaltete Wirtschaftseinheiten des Allgemeinen Bestands (u.a. Bezirksämter, Finanzämter, Senatsverwaltung). Für die Liegenschaften sind durch den AN bestimmte Bewirtschaftungsleistungen zur ganzheitlichen übergreifenden und technischen Betriebsführung zu erbringen. Diese unterteilen sich grundsätzlich in die Betriebsführung im Facility Management (u.a. Objektmanagement, Dokumentation & Berichtswesen, IT-gestützte Serviceleistungen, Mangelanspruchsmanagement/ Gewährleistungsverfolgung), die Leistungen des technischen Gebäudemanagements (u.a. Betriebsführung/ Objektbetrieb, Instandsetzung, Baumschau, Operative Leistungen). Die Nutzungen innerhalb des Portfolios bilden die Schwerpunkte auf Verwaltungsliegenschaften des Allgemeinen Bestands (u.a. Bezirksämter, Finanzämter, Senatsverwaltung). Das Teilportfolio stellt dabei eine besondere Herausforderung aufgrund der Art der Immobiliennutzung und andererseits durch die nutzerseitig erbrachten gesellschaftlich sowie landespolitisch relevanten Aktivitäten. Dabei handelt es sich sowohl hinsichtlich der Nutzungsarten und -intensitäten als auch der Größe, Lage, Zugänglichkeit und insbesondere der Ausstattung um ein sehr heterogenes und zur Bewirtschaftung anspruchsvolles Immobilienportfolio. Die Objekte zeichnen sich bei der laufenden Bewirtschaftung durch die Komplexität baulicher sowie technischer Gegebenheiten und der spezifischen Nutzungsanforderungen aus.

Interne Kennung: V-2025-000182

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70000000 Immobiliendienste

Optionen:

Beschreibung der Optionen: Für den Auftraggeber besteht die Option je Los zwei sog. Optionsobjekte im Laufe der Vertragslaufzeit zusätzlich zu beauftragen (siehe Ziffer 4.1.4. EVB). 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 (siehe Ziffer 3.2. EVB).

5.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 10000

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

Zusätzliche Informationen: Das Los 1 umfasst folgende Liegenschaften: Colditzstr. 37, 39, 41, Volkmarstr. 13, Thiemannstr. 1, Westerwaldstr. 29, Ringstr. 44-66, Darwinstr. 14-18, Gradestr. 36, Buckower Damm 114, Sachsendamm 2-7, Hohenzollerndamm 124-126, Buschkrugallee 95, Juliusstr. 67, Mohriner Allee 137, Potsdamer Str. 186, Rubensstr. 111, Tempelhofer Damm 234, Karl-Hofer-Str. 31

5.1.3. Geschätzte Dauer

Datum des Beginns: 01/09/2026

Enddatum der Laufzeit: 30/11/2030

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

Zusätzliche Informationen: Die Vertragslaufzeit wird in Implementierungsphase und

Regelbetriebslaufzeit untergliedert. Der Beginn der Implementierung ist der Vertragsbeginn.

Vertragsbeginn: 01.09.2026 Vertragsende: 30.11.2030 Beginn Regelbetriebslaufzeit:

01.12.2026 Ende Regelbetriebslaufzeit: 30.11.2030 Davon abweichend: Darwinstr. 14-18

Vertragsbeginn: 01.09.2026 Vertragsende: 28.02.2029 Beginn Regelbetriebslaufzeit:

01.12.2026 Ende Regelbetriebslaufzeit: 28.02.2029

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: 1.) Der Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit

formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er über eine Berufs-

/Betriebshaftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden einer

Versicherungsgesellschaft mit Firmensitz in der EU unter Berücksichtigung der folgenden

Mindestdeckungssummen je Schadensereignis verfügt bzw. im Fall der Auftragserteilung eine

entsprechende Versicherung abschließen wird: - 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.) 2.) Diese Versicherung ist während der gesamten Vertragslaufzeit vorzuhalten. 3.) 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: Spezifischer Jahresumsatz

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Der Konzern-/Gesamtjahresumsatz der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre muss jeweils mindestens 1.300.000,00 € netto p.a. je Los betragen. Hinweis: Der Bieter kann dabei unabhängig von der angegebenen Konzern-/Gesamtjahresumsatz für alle Lose ein Angebot einreichen. Die Eignung ist hinsichtlich eines potenziellen Zuschlags auf einzelne Lose jedoch auf die Mindestanforderung zum Konzern-/Gesamtjahresumsatz beschränkt. Für den Fall, dass ein Bieter mit eingeschränkter Eignung (bspw. Mindestanforderungen zum Konzern-/Gesamtjahresumsatz nur für ein Los erfüllt) in mehreren Losen das wirtschaftlichste Angebot eingereicht haben sollte, erfolgt die Bezuschlagung entsprechend des Verfahrens der Zuschlagslimitierung (siehe Verfahrensbrief). 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. VgV § 47 (5) 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 erbringen.

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 Befähigung verfügen.

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 (Elektro, HKLS) mit Personalanforderungsprofil gem. Anlage "Anforderungen_Personal" muss bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre jeweils mindestens 10 Mitarbeiter je Los 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: Objektleiter, mit Personalanforderungsprofil gem. Anlage "Anforderungen_Personal" muss bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre jeweils mindestens 1 Mitarbeiter je Los 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: Personal für Revier- und Streifendienste, mit Personalanforderungsprofil gem. Anlage "Anforderungen_Personal" muss bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre jeweils mindestens 10 Mitarbeiter je Los betragen.

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 Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er oder ein von ihm eingesetzter Nachunternehmer a) über alle erforderlichen Genehmigungen gemäß Gewerbeordnung §34a, der Bewachungsverordnung (BewachV) sowie der Vorgaben der Berufsgenossenschaft BGV C7 verfügt, b) als Gewerbebetrieb sowie alle von ihm eingesetzten Mitarbeiter im zentralen Bewacherregister (BWR) des Statistischen Bundesamtes vollständig eingetragen und durch die Registrierungsbehörde freigegeben sind oder ein entsprechender Nachweis der Erfüllung der im Herkunftsland geltenden gewerberechtlichen Voraussetzungen erbracht werden kann, c) über ein online Wächterkontrollsystem (OWKS) basierend auf RFID-/NFC- Technologie oder vergleichbarer Technologie verfügt oder dieses im Auftragsfall spätestens zum Leistungsbeginn beschafft und im Auftrag aktiv mindestens zur Erfassung, Verwaltung und Auswertung der Leistungserbringung aktiv sowie webbasierten Zugriff für den AN einsetzt. 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 verfügt a) mindestens über eine abgeschlossene Hochschulausbildung im Bereich Gebäudetechnik, Immobilienwirtschaft, Jura, BWL oder gleichwertiger Wissensstand oder ein technisches Studium (Elektro-, Versorgungstechnik, TGA, Facility Management) oder vergleichbar und b) mindestens über 3 Jahre Berufserfahrung

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 Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er oder ein von ihm eingesetzter Nachunternehmer über alle zur Leistungserbringung der technischen Facility Management erforderlichen Eintragungen, Erlaubnisse und Zulassungen verfügt; hierzu zählen u.a. a) Eintrag als Fachbetrieb TrinkwV, Abschnitt 4 b) 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 Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er oder ein von ihm eingesetzter Nachunternehmer 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 verfügt.

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 Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass zertifizierte Qualitätsmanagement-Standards (z.B. DIN EN ISO 9001:2015, branchenspezifisches System, integriertes System oder gleichwertig) oder gleichwertige unternehmenseigene Standards vorhanden sind und diese in den Auftrag eingebracht werden.

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: Der Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass 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) erfolgt oder mindestens 3 Aktivitäten zum Umweltschutz gemäß Anlage Umweltschutz im Unternehmen durchgeführt werden (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: Es müssen mindestens 3 Referenzen vorliegen, welche die nachstehenden Bedingungen erfüllen müssen, um wertbar zu sein: Alle Referenzen müssen dabei im Weiteren folgende übergreifende Mindestanforderungen erfüllen: a) die Leistungen einer jeden Referenz müssen im Zeitraum von 2022 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) Objektart und Umfang einer jeden Referenz sind mit den ausgeschriebenen Leistungen vergleichbar; hier - Nutzungsart: Büro und Verwaltung - bewirtschaftete Fläche je Referenz von mehr als 20.000 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: Mindestanforderungen zur Projektvergleichbarkeit der Leistungsinhalte und -umfänge: bei Teilnahmeantrag zu allen

Losen (Lose 1-5): - mindestens eine Referenz enthält alle nachstehenden Leistungsinhalte und -umfänge (1) - (3) - mindestens eine Referenz, enthält mindestens Leistungen zu (1) und (2) der nachstehenden Leistungsinhalte in einer Referenz - mindestens eine Referenz, enthält mindestens Leistungen zu (3) der nachstehenden Leistungsinhalte in einer Referenz. Bei Teilnahmeantrag zu den Losen 1 - 4 (ohne Los 5): - mindestens die nachstehenden Leistungsinhalte und -umfänge (1) - (2) in einer Referenz berücksichtigt. 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-Prüfungen, Hygieneverantwortung, Elektroanlagenverantwortung, Wiederkehrende Prüfungen (SV-Prüfungen), Betreuung von Abscheideranlagen; Instandsetzung, Energiemanagement, Operative Leistungen (Hausmeister, Haustechniker); (3) Leistungen des infrastrukturellen Facility Managements insbesondere Freiflächensäuberung, Grünanlagenpflege, Sicherheitsdienstleistungen, Reinigungsleistungen (Unterhalts-/Grund-/ Glas- und Rahmenreinigung). Erfüllt eine oder mehrere Referenzen die vorgenannten Anforderungen nicht oder bei unrichtigen Angaben, gilt die Referenz/en als nicht wertbar. 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

Der Erwerber behält sich das Recht vor, den Auftrag aufgrund der ursprünglichen Angebote ohne weitere Verhandlungen zu vergeben

5.1.10. Zuschlagskriterien

Kriterium:

Art: Preis

Bezeichnung: Angebotspreis

Beschreibung: Angebotspreis inkl. Nachlass bestehend aus: - Gesamtsumme Angebotspreis (ohne Bedarfspositionen) - Gesamtsumme der bewerteten Stundenverrechnungssätze - Gesamtsumme der bewerteten Bedarfspositionen

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 70

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Projektleiterstunden

Beschreibung: Projektleiterstunden [in Std. über Vertragslaufzeit]

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 3

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Objektleiterstunden TGM

Beschreibung: Objektleiterstunden TGM [in Std. über Vertragslaufzeit]

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 1

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Einsatz der Projektassistenz

Beschreibung: Einsatz der Projektassistenz [in Std. über Vertragslaufzeit]

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 1

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Implementierung TGM

Beschreibung: Implementierung TGM

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: 6

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Übernahme Betreiberverantwortung TGM

Beschreibung: Übernahme Betreiberverantwortung TGM

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 5

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Störfallmanagement

Beschreibung: Störfallmanagement

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 5

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Dienstleistersteuerung

Beschreibung: Dienstleistersteuerung

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 3

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Datenpflege

Beschreibung: Datenpflege

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 3

5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Frist für die Anforderung zusätzlicher Informationen: 22/09/2025 12:00:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/197806>

Ad-hoc-Kommunikationskanal:Name: <https://www.meinauftrag.rib.de>URL: <https://www.meinauftrag.rib.de>**5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe****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: 30/09/2025 08:50:00 (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. Die Nachforderung von Unterlagen erfolgt gemäß den Vorgaben der VgV.

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. 13 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 weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt:

Vergabekammer des Landes Berlin

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Organisation, die Angebote bearbeitet: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

5.1. Los: LOT-0002

Titel: Los_2_FM_TGM_Leistungen_im_Allgemeinen_Bestand

Beschreibung: Los 2 (Nord-Ost): 14 Objekte, ca. 71.657 m² NRF (ohne Optionen), Übergreifendes & technisches FM (üFM & TFM) Ausgeschrieben werden facilitäre Leistungen für die von der BIM GmbH verwaltete Wirtschaftseinheiten des Allgemeinen Bestands (u.a. Bezirksämter, Finanzämter, Senatsverwaltung). Für die Liegenschaften sind durch den AN bestimmte Bewirtschaftungsleistungen zur ganzheitlichen übergreifenden und technischen Betriebsführung zu erbringen. Diese unterteilen sich grundsätzlich in die Betriebsführung im Facility Management (u.a. Objektmanagement, Dokumentation & Berichtswesen, IT-gestützte Serviceleistungen, Mangelanspruchsmanagement/ Gewährleistungsverfolgung), die Leistungen des technischen Gebäudemanagements (u.a. Betriebsführung/ Objektbetrieb, Instandsetzung, Baumschau, Operative Leistungen). Die Nutzungen innerhalb des Portfolios bilden die Schwerpunkte auf Verwaltungsliegenschaften des Allgemeinen Bestands (u.a. Bezirksämter, Finanzämter, Senatsverwaltung). Das Teilportfolio stellt dabei eine besondere Herausforderung aufgrund der Art der Immobiliennutzung und andererseits durch die nutzerseitig erbrachten gesellschaftlich sowie landespolitisch relevanten Aktivitäten. Dabei handelt es sich sowohl hinsichtlich der Nutzungsarten und -intensitäten als auch der Größe, Lage, Zugänglichkeit und insbesondere der Ausstattung um ein sehr heterogenes und zur Bewirtschaftung anspruchsvolles Immobilienportfolio. Die Objekte zeichnen sich bei der laufenden Bewirtschaftung durch die Komplexität baulicher sowie technischer Gegebenheiten und der spezifischen Nutzungsanforderungen aus.

Interne Kennung: V-2025-000185

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70000000 Immobiliendienste

Optionen:

Beschreibung der Optionen: Für den Auftraggeber besteht die Option je Los zwei sog. Optionsobjekte im Laufe der Vertragslaufzeit zusätzlich zu beauftragen (siehe Ziffer 4.1.4. EVB). 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 (siehe Ziffer 3.2. EVB).

5.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 10000

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

Zusätzliche Informationen: Das Los 2 umfasst folgende Liegenschaften: Allee der Kosmonauten 29, Flottenstr. 28, Franz-Jacob-Str. 4b, Innungsstr. 40, Rhinstr. 46, Fritz-Lang-Str. 6, Revaler Str. 29,30, Otto-Franke-Str. 88,96, Storkower Str. 134, Brodauer Str. 16-22, Eichborndamm 208, Magdalenenstr. 25, Seelenbinderstr. 99, Zachertstr. 75

5.1.3. Geschätzte Dauer

Datum des Beginns: 01/09/2026

Enddatum der Laufzeit: 30/11/2030

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

Zusätzliche Informationen: Die Vertragslaufzeit wird in Implementierungsphase und

Regelbetriebslaufzeit untergliedert. Der Beginn der Implementierung ist der Vertragsbeginn.

Vertragsbeginn: 01.09.2026 Vertragsende: 30.11.2030 Beginn Regelbetriebslaufzeit:

01.12.2026 Ende Regelbetriebslaufzeit: 30.11.2030

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: 1.) Der Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er über eine Berufs-

/Betriebshaftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden einer

Versicherungsgesellschaft mit Firmensitz in der EU unter Berücksichtigung der folgenden

Mindestdeckungssummen je Schadensereignis verfügt bzw. im Fall der Auftragserteilung eine

entsprechende Versicherung abschließen wird: - 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.) 2.) Diese Versicherung ist während der

gesamten Vertragslaufzeit vorzuhalten. 3.) 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: Spezifischer Jahresumsatz

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Der Konzern-/Gesamtjahresumsatz der letzten 3

abgeschlossenen Geschäftsjahre muss jeweils mindestens 1.300.000,00 € netto p.a. je Los

betragen. Hinweis: Der Bieter kann dabei unabhängig von der angegebenen Konzern-

/Gesamtjahresumsatz für alle Lose ein Angebot einreichen. Die Eignung ist hinsichtlich eines

potenziellen Zuschlags auf einzelne Lose jedoch auf die Mindestanforderung zum Konzern-

/Gesamtjahresumsatz beschränkt. Für den Fall, dass ein Bieter mit eingeschränkter Eignung

(bspw. Mindestanforderungen zum Konzern-/Gesamtjahresumsatz nur für ein Los erfüllt) in

mehreren Losen das wirtschaftlichste Angebot eingereicht haben sollte, erfolgt die

Bezuschlagung entsprechend des Verfahrens der Zuschlagslimitierung (siehe Verfahrensbrief).

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. VgV § 47 (5) 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 erbringen.

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 Befähigung verfügen.

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 (Elektro, HKLS) mit Personalanforderungsprofil gem. Anlage "Anforderungen_Personal" muss bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre jeweils mindestens 10 Mitarbeiter je Los 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: Objektleiter, mit Personalanforderungsprofil gem. Anlage "Anforderungen_Personal" muss bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre jeweils mindestens 1 Mitarbeiter je Los 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: Personal für Revier- und Streifendienste, mit Personalanforderungsprofil gem. Anlage "Anforderungen_Personal" muss bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre jeweils mindestens 10 Mitarbeiter je Los betragen.

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 Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er oder ein von ihm eingesetzter Nachunternehmer a) über alle erforderlichen Genehmigungen gemäß Gewerbeordnung §34a, der Bewachungsverordnung (BewachV) sowie der Vorgaben der Berufsgenossenschaft BGV C7 verfügt, b) als Gewerbebetrieb sowie alle von ihm eingesetzten Mitarbeiter im zentralen

Bewacherregister (BWR) des Statistischen Bundesamtes vollständig eingetragen und durch die Registrierungsbehörde freigegeben sind oder ein entsprechender Nachweis der Erfüllung der im Herkunftsland geltenden gewerberechtlichen Voraussetzungen erbracht werden kann, c) über ein online Wächterkontrollsystem (OWKS) basierend auf RFID-/NFC- Technologie oder vergleichbarer Technologie verfügt oder dieses im Auftragsfall spätestens zum Leistungsbeginn beschafft und im Auftrag aktiv mindestens zur Erfassung, Verwaltung und Auswertung der Leistungserbringung aktiv sowie webbasierten Zugriff für den AN einsetzt. 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 verfügt a) mindestens über eine abgeschlossene Hochschulausbildung im Bereich Gebäudetechnik, Immobilienwirtschaft, Jura, BWL oder gleichwertiger Wissensstand oder ein technisches Studium (Elektro-, Versorgungstechnik, TGA, Facility Management) oder vergleichbar und b) mindestens über 3 Jahre Berufserfahrung

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 Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er oder ein von ihm eingesetzter Nachunternehmer über alle zur Leistungserbringung der technischen Facility Management erforderlichen Eintragungen, Erlaubnisse und Zulassungen verfügt; hierzu zählen u.a. a) Eintrag als Fachbetrieb TrinkwV, Abschnitt 4 b) 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 Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er oder ein von ihm eingesetzter Nachunternehmer über eine NSL (Notruf- und Serviceleiste) mit Zertifizierung nach VdS 2153 oder gleichwertig oder eine NSL (Notruf- und Serviceleiste) mit Zertifizierung nach DIN EN 50518 oder gleichwertig verfügt.

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 Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass zertifizierte Qualitätsmanagement-Standards (z.B. DIN EN ISO 9001:2015, branchenspezifisches System, integriertes System oder gleichwertig) oder gleichwertige unternehmenseigene Standards vorhanden sind und diese in den Auftrag eingebracht werden.

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: Der Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass 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) erfolgt oder mindestens 3 Aktivitäten zum Umweltschutz gemäß Anlage Umweltschutz im Unternehmen durchgeführt werden (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: Es müssen mindestens 3 Referenzen vorliegen, welche die nachstehenden Bedingungen erfüllen müssen, um wertbar zu sein: Alle Referenzen müssen dabei im Weiteren folgende übergreifende Mindestanforderungen erfüllen: a) die Leistungen einer jeden Referenz müssen im Zeitraum von 2022 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) Objektart und Umfang einer jeden Referenz sind mit den ausgeschriebenen Leistungen vergleichbar; hier - Nutzungsart: Büro und Verwaltung - bewirtschaftete Fläche je Referenz von mehr als 20.000 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: Mindestanforderungen zur Projektvergleichbarkeit der Leistungsinhalte und -umfänge: bei Teilnahmeantrag zu allen Losen (Lose 1-5): - mindestens eine Referenz enthält alle nachstehenden Leistungsinhalte und -umfänge (1) - (3) - mindestens eine Referenz, enthält mindestens Leistungen zu (1) und (2) der nachstehenden Leistungsinhalte in einer Referenz - mindestens eine Referenz, enthält mindestens Leistungen zu (3) der nachstehenden Leistungsinhalte in einer Referenz. Bei Teilnahmeantrag zu den Losen 1 - 4 (ohne Los 5): - mindestens die nachstehenden Leistungsinhalte und -umfänge (1) - (2) in einer Referenz berücksichtigt. 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-Prüfungen, Hygieneverantwortung, Elektroanlagenverantwortung, Wiederkehrende Prüfungen (SV-Prüfungen), Betreuung von Abscheideranlagen; Instandsetzung, Energiemanagement, Operative Leistungen (Hausmeister, Haustechniker); (3) Leistungen des infrastrukturellen Facility Managements insbesondere Freiflächensäuberung, Grünanlagenpflege, Sicherheitsdienstleistungen, Reinigungsleistungen (Unterhalts-/Grund-/ Glas- und Rahmenreinigung). Erfüllt eine oder mehrere Referenzen die vorgenannten Anforderungen nicht oder bei unrichtigen Angaben, gilt die Referenz/en als nicht wertbar. 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

Der Erwerber behält sich das Recht vor, den Auftrag aufgrund der ursprünglichen Angebote ohne weitere Verhandlungen zu vergeben

5.1.10. Zuschlagskriterien

Kriterium:

Art: Preis

Bezeichnung: Angebotspreis

Beschreibung: Angebotspreis inkl. Nachlass bestehend aus: - Gesamtsumme Angebotspreis (ohne Bedarfspositionen) - Gesamtsumme der bewerteten Stundenverrechnungssätze - Gesamtsumme der bewerteten Bedarfspositionen

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 70

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Projektleiterstunden

Beschreibung: Projektleiterstunden [in Std. über Vertragslaufzeit]

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 3

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Objektleiterstunden TGM

Beschreibung: Objektleiterstunden TGM [in Std. über Vertragslaufzeit]

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 1

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Einsatz der Projektassistenz

Beschreibung: Einsatz der Projektassistenz [in Std. über Vertragslaufzeit]

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 1

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Implementierung TGM

Beschreibung: Implementierung TGM

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: 6

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Übernahme Betreiberverantwortung TGM

Beschreibung: Übernahme Betreiberverantwortung TGM

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 5

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Störfallmanagement

Beschreibung: Störfallmanagement

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 5

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Dienstleistersteuerung

Beschreibung: Dienstleistersteuerung

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 3

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Datenpflege

Beschreibung: Datenpflege

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 3

5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Frist für die Anforderung zusätzlicher Informationen: 22/09/2025 12:00:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/197806>

Ad-hoc-Kommunikationskanal:

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

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

5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe**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: 30/09/2025 08:50:00 (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. Die Nachforderung von Unterlagen erfolgt gemäß den Vorgaben der VgV.

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. 13 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 weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt: Vergabekammer des Landes Berlin

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Organisation, die Angebote bearbeitet: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

5.1. Los: LOT-0003

Titel: Los_3_FM_TGM_Leistungen_im_Allgemeinen_Bestand

Beschreibung: Los 3 (Mitte): 13 Objekte, ca. 82.866 m² NRF (ohne Optionen), Übergreifendes & technisches FM (üFM & TFM) Ausgeschrieben werden facilityäre Leistungen für die von der BIM GmbH verwaltete Wirtschaftseinheiten des Allgemeinen Bestands (u.a. Bezirksämter, Finanzämter, Senatsverwaltung). Für die Liegenschaften sind durch den AN bestimmte Bewirtschaftungsleistungen zur ganzheitlichen übergreifenden und technischen Betriebsführung zu erbringen. Diese unterteilen sich grundsätzlich in die Betriebsführung im Facility Management (u.a. Objektmanagement, Dokumentation & Berichtswesen, IT-gestützte Serviceleistungen, Mangelanspruchsmanagement/ Gewährleistungsverfolgung), die

Leistungen des technischen Gebäudemanagements (u.a. Betriebsführung/ Objektbetrieb, Instandsetzung, Baumschau, Operative Leistungen). Die Nutzungen innerhalb des Portfolios bilden die Schwerpunkte auf Verwaltungsliegenschaften des Allgemeinen Bestands (u.a. Bezirksämter, Finanzämter, Senatsverwaltung). Das Teilportfolio stellt dabei eine besondere Herausforderung aufgrund der Art der Immobiliennutzung und andererseits durch die nutzerseitig erbrachten gesellschaftlich sowie landespolitisch relevanten Aktivitäten. Dabei handelt es sich sowohl hinsichtlich der Nutzungsarten und -intensitäten als auch der Größe, Lage, Zugänglichkeit und insbesondere der Ausstattung um ein sehr heterogenes und zur Bewirtschaftung anspruchsvolles Immobilienportfolio. Die Objekte zeichnen sich bei der laufenden Bewirtschaftung durch die Komplexität baulicher sowie technischer Gegebenheiten und der spezifischen Nutzungsanforderungen aus.

Interne Kennung: V-2025-000186

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70000000 Immobiliendienste

Optionen:

Beschreibung der Optionen: Für den Auftraggeber besteht die Option je Los zwei sog. Optionsobjekte im Laufe der Vertragslaufzeit zusätzlich zu beauftragen (siehe Ziffer 4.1.4. EVB). 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 (siehe Ziffer 3.2. EVB).

5.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 10000

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

Zusätzliche Informationen: Das Los 3 umfasst folgende Liegenschaften: Magdeburger Platz 1, Taubenstr. 10, Boxhagener Str. 115, Nazarethkirchstr. 49a, Dorotheenstr. 30, Alt-Moabit 101 c, d, Warschauer Str. 41-42, Frankfurter Allee 71-77, Karl-Liebknecht-Str. 11, Brunnenstr. 110d-111, Ritterstr. 3, Bernhard-Weiß-Str. 6, Kniprodestr. 31

5.1.3. Geschätzte Dauer

Datum des Beginns: 01/09/2026

Enddatum der Laufzeit: 30/11/2030

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

Zusätzliche Informationen: 1) Die Vertragslaufzeit wird in Implementierungsphase und Regelbetriebslaufzeit untergliedert. Der Beginn der Implementierung ist der Vertragsbeginn.

Vertragsbeginn: 01.09.2026 Vertragsende: 30.11.2030 Beginn Regelbetriebslaufzeit:

01.12.2026 Ende Regelbetriebslaufzeit: 30.11.2030 Davon abweichend: Alt-Moabit 101 c,d

Vertragsbeginn: 01.09.2026 Vertragsende: 31.05.2027 Beginn Regelbetriebslaufzeit:

01.12.2026 Ende Regelbetriebslaufzeit: 31.05.2027 Davon abweichend: Bernhard-Weiß-Str. 6
Vertragsbeginn: 01.01.2027 Vertragsende: 30.11.2030 Beginn Regelbetriebslaufzeit:
01.04.2027 Ende Regelbetriebslaufzeit: 30.11.2030 2) Für die Liegenschaft WE 30142 -
Bernhard-Weiß-Str. 6 ist eine Zuverlässigkeitsüberprüfung der Polizei für alle zum Einsatz
vorgesehenen administrativen (Projektleiter, Objektleiter, Projektassistenz etc.) sowie
operativen Mitarbeiter (Haustechniker, Hausmeister, etc.) einschließlich deren Vertretungen
erforderlich.

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: 1.) Der Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit
formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er über eine Berufs-
/Betriebshaftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden einer
Versicherungsgesellschaft mit Firmensitz in der EU unter Berücksichtigung der folgenden
Mindestdeckungssummen je Schadensereignis verfügt bzw. im Fall der Auftragserteilung eine
entsprechende Versicherung abschließen wird: - 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.) 2.) Diese Versicherung ist während der
gesamten Vertragslaufzeit vorzuhalten. 3.) 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: Spezifischer Jahresumsatz

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Der Konzern-/Gesamtjahresumsatz der letzten 3
abgeschlossenen Geschäftsjahre muss jeweils mindestens 1.300.000,00 € netto p.a. je Los
betragen. Hinweis: Der Bieter kann dabei unabhängig von der angegebenen Konzern-
/Gesamtjahresumsatz für alle Lose ein Angebot einreichen. Die Eignung ist hinsichtlich eines
potenziellen Zuschlags auf einzelne Lose jedoch auf die Mindestanforderung zum Konzern-
/Gesamtjahresumsatz beschränkt. Für den Fall, dass ein Bieter mit eingeschränkter Eignung
(bspw. Mindestanforderungen zum Konzern-/Gesamtjahresumsatz nur für ein Los erfüllt) in
mehreren Losen das wirtschaftlichste Angebot eingereicht haben sollte, erfolgt die
Bezuschlagung entsprechend des Verfahrens der Zuschlagslimitierung (siehe Verfahrensbrief).
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. VgV § 47 (5) 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 erbringen.

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 Befähigung verfügen.

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 (Elektro, HKLS) mit Personalanforderungsprofil gem. Anlage "Anforderungen_Personal" muss bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre jeweils mindestens 10 Mitarbeiter je Los 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: Objektleiter, mit Personalanforderungsprofil gem. Anlage "Anforderungen_Personal" muss bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre jeweils mindestens 1 Mitarbeiter je Los 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: Personal für Revier- und Streifendienste, mit Personalanforderungsprofil gem. Anlage "Anforderungen_Personal" muss bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre jeweils mindestens 10 Mitarbeiter je Los betragen.

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 Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er oder ein von ihm eingesetzter Nachunternehmer a) über alle erforderlichen Genehmigungen gemäß Gewerbeordnung §34a, der Bewachungsverordnung (BewachV) sowie der Vorgaben der Berufsgenossenschaft BGV C7 verfügt, b) als Gewerbebetrieb sowie alle von ihm eingesetzten Mitarbeiter im zentralen Bewacherregister (BWR) des Statistischen Bundesamtes vollständig eingetragen und durch die Registrierungsbehörde freigegeben sind oder ein entsprechender Nachweis der Erfüllung der im Herkunftsland geltenden gewerberechtlichen Voraussetzungen erbracht werden kann, c) über ein online Wächterkontrollsystem (OWKS) basierend auf RFID-/NFC- Technologie oder vergleichbarer Technologie verfügt oder dieses im Auftragsfall spätestens zum Leistungsbeginn beschafft und im Auftrag aktiv mindestens zur Erfassung, Verwaltung und Auswertung der Leistungserbringung aktiv sowie webbasierten Zugriff für den AN einsetzt.

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 verfügt a) mindestens über eine abgeschlossene Hochschulausbildung im Bereich Gebäudetechnik, Immobilienwirtschaft, Jura, BWL oder gleichwertiger Wissensstand oder ein technisches Studium (Elektro-, Versorgungstechnik, TGA, Facility Management) oder vergleichbar und b) mindestens über 3 Jahre Berufserfahrung

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 Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er oder ein von ihm eingesetzter Nachunternehmer über alle zur Leistungserbringung der technischen Facility Management erforderlichen Eintragungen, Erlaubnisse und Zulassungen verfügt; hierzu zählen u.a. a) Eintrag als Fachbetrieb TrinkwV, Abschnitt 4 b) 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 Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er oder ein von ihm eingesetzter Nachunternehmer 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 verfügt.

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 Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass zertifizierte Qualitätsmanagement-Standards (z.B. DIN EN ISO 9001:2015, branchenspezifisches System, integriertes System oder gleichwertig) oder gleichwertige unternehmenseigene Standards vorhanden sind und diese in den Auftrag eingebracht werden.

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: Der Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass 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) erfolgt oder mindestens 3 Aktivitäten zum Umweltschutz gemäß Anlage Umweltschutz im Unternehmen durchgeführt werden (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: Es müssen mindestens 3 Referenzen vorliegen, welche die nachstehenden Bedingungen erfüllen müssen, um wertbar zu sein: Alle Referenzen müssen dabei im Weiteren folgende übergreifende Mindestanforderungen erfüllen: a) die Leistungen einer jeden Referenz müssen im Zeitraum von 2022 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) Objektart und Umfang einer jeden Referenz sind mit den ausgeschriebenen Leistungen vergleichbar; hier - Nutzungsart: Büro und Verwaltung - bewirtschaftete Fläche je Referenz von mehr als 20.000 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: Mindestanforderungen zur Projektvergleichbarkeit der Leistungsinhalte und -umfänge: bei Teilnahmeantrag zu allen Losen (Lose 1-5): - mindestens eine Referenz enthält alle nachstehenden Leistungsinhalte und -umfänge (1) - (3) - mindestens eine Referenz, enthält mindestens Leistungen zu (1) und (2) der nachstehenden Leistungsinhalte in einer Referenz - mindestens eine Referenz, enthält mindestens Leistungen zu (3) der nachstehenden Leistungsinhalte in einer Referenz. Bei Teilnahmeantrag zu den Losen 1 - 4 (ohne Los 5): - mindestens die nachstehenden Leistungsinhalte und -umfänge (1) - (2) in einer Referenz berücksichtigt. 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-Prüfungen, Hygieneverantwortung, Elektroanlagenverantwortung, Wiederkehrende Prüfungen (SV-Prüfungen), Betreuung von Abscheideranlagen; Instandsetzung, Energiemanagement, Operative Leistungen (Hausmeister, Haustechniker); (3) Leistungen des infrastrukturellen Facility Managements insbesondere Freiflächensäuberung, Grünanlagenpflege, Sicherheitsdienstleistungen, Reinigungsleistungen (Unterhalts-/Grund-/ Glas- und Rahmenreinigung). Erfüllt eine oder mehrere Referenzen die vorgenannten Anforderungen nicht oder bei unrichtigen Angaben, gilt die Referenz/en als nicht wertbar. 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

Kriterium: Maßnahmen zur Sicherstellung der Qualität

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Der Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er für die WE 30142 - Bernhard-Weiß-Str. 6 zur

Zuverlässigkeitsüberprüfung der Polizei für alle zum Einsatz vorgesehenen administrativen (Projektleiter, Objektleiter, Projektassistenz etc.) sowie operativen Mitarbeiter (Haustechniker, Hausmeister, etc.) einschließlich deren Vertretungen bereit ist und alle vorgesehenen Mitarbeiter rechtzeitig vor Leistungsaufnahme der geforderten Sicherheitsüberprüfung (Zuverlässigkeitsüberprüfung) unterziehen zu lassen. Es darf nur Personal mit bestandener Zuverlässigkeitsüberprüfung eingesetzt werden.

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

Der Erwerber behält sich das Recht vor, den Auftrag aufgrund der ursprünglichen Angebote ohne weitere Verhandlungen zu vergeben

5.1.10. Zuschlagskriterien

Kriterium:

Art: Preis

Bezeichnung: Angebotspreis

Beschreibung: Angebotspreis inkl. Nachlass bestehend aus: - Gesamtsumme Angebotspreis (ohne Bedarfspositionen) - Gesamtsumme der bewerteten Stundenverrechnungssätze - Gesamtsumme der bewerteten Bedarfspositionen

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 70

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Projektleiterstunden

Beschreibung: Projektleiterstunden [in Std. über Vertragslaufzeit]

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 3

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Objektleiterstunden TGM

Beschreibung: Objektleiterstunden TGM [in Std. über Vertragslaufzeit]

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 1

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Einsatz der Projektassistenz

Beschreibung: Einsatz der Projektassistenz [in Std. über Vertragslaufzeit]

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 1

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Implementierung TGM

Beschreibung: Implementierung TGM

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: 6

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Übernahme Betreiberverantwortung TGM

Beschreibung: Übernahme Betreiberverantwortung TGM

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 5

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Störfallmanagement

Beschreibung: Störfallmanagement

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 5

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Dienstleistersteuerung

Beschreibung: Dienstleistersteuerung

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 3

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Datenpflege

Beschreibung: Datenpflege

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 3

5.1.11. **Auftragsunterlagen**

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Frist für die Anforderung zusätzlicher Informationen: 22/09/2025 12:00:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/197806>

Ad-hoc-Kommunikationskanal:

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

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

5.1.12. **Bedingungen für die Auftragsvergabe**

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: 30/09/2025 08:50:00 (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. Die Nachforderung von Unterlagen erfolgt gemäß den Vorgaben der VgV.

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. 13 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 weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt: Vergabekammer des Landes Berlin

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Organisation, die Angebote bearbeitet: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

5.1. Los: LOT-0004

Titel: Los_4_FM_TGM_Leistungen_im_Allgemeinen_Bestand

Beschreibung: Los 4 (Klosterkarree): 4 Objekte, ca. 76.265 m² NRF (ohne Optionen), Übergreifendes & technisches FM (üFM & TFM) Ausgeschrieben werden facilitäre Leistungen für die von der BIM GmbH verwaltete Wirtschaftseinheiten des Allgemeinen Bestands (u.a. Bezirksämter, Finanzämter, Senatsverwaltung). Für die Liegenschaften sind durch den AN bestimmte Bewirtschaftungsleistungen zur ganzheitlichen übergreifenden und technischen Betriebsführung zu erbringen. Diese unterteilen sich grundsätzlich in die Betriebsführung im

Facility Management (u.a. Objektmanagement, Dokumentation & Berichtswesen, IT-gestützte Serviceleistungen, Mangelanspruchsmanagement/ Gewährleistungsverfolgung), die Leistungen des technischen Gebäudemanagements (u.a. Betriebsführung/ Objektbetrieb, Instandsetzung, Baumschau, Operative Leistungen). Die Nutzungen innerhalb des Portfolios bilden die Schwerpunkte auf Verwaltungsliegenschaften des Allgemeinen Bestands (u.a. Bezirksämter, Finanzämter, Senatsverwaltung). Das Teilportfolio stellt dabei eine besondere Herausforderung aufgrund der Art der Immobiliennutzung und andererseits durch die nutzerseitig erbrachten gesellschaftlich sowie landespolitisch relevanten Aktivitäten. Dabei handelt es sich sowohl hinsichtlich der Nutzungsarten und -intensitäten als auch der Größe, Lage, Zugänglichkeit und insbesondere der Ausstattung um ein sehr heterogenes und zur Bewirtschaftung anspruchsvolles Immobilienportfolio. Die Objekte zeichnen sich bei der laufenden Bewirtschaftung durch die Komplexität baulicher sowie technischer Gegebenheiten und der spezifischen Nutzungsanforderungen aus.

Interne Kennung: V-2025-000187

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70000000 Immobiliendienste

Optionen:

Beschreibung der Optionen: Für den Auftraggeber besteht die Option je Los zwei sog. Optionsobjekte im Laufe der Vertragslaufzeit zusätzlich zu beauftragen (siehe Ziffer 4.1.4. EVB). 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 (siehe Ziffer 3.2. EVB).

5.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 10000

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

Zusätzliche Informationen: Das Los 4 umfasst folgende Liegenschaften: Jüdenstr. 1, Klosterstr. 59, Klosterstr. 47, Parochialstr. 1-3

5.1.3. Geschätzte Dauer

Datum des Beginns: 01/09/2026

Enddatum der Laufzeit: 30/11/2030

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

Zusätzliche Informationen: 1) Die Vertragslaufzeit wird in Implementierungsphase und Regelbetriebslaufzeit untergliedert. Der Beginn der Implementierung ist der Vertragsbeginn.

Vertragsbeginn: 01.09.2026 Vertragsende: 30.11.2030 Beginn Regelbetriebslaufzeit:

01.12.2026 Ende Regelbetriebslaufzeit: 30.11.2030 2) Für die Liegenschaften WE 30046 -

Klosterstr. 47 (SÜ 1) und WE 30001 - Jüdenstr. 1 (SÜ 2) ist eine Sicherheitsüberprüfung für

alle dort zum Einsatz vorgesehenen administrativen (Projektleiter, Objektleiter, Serviceleiter, etc.), operativen Mitarbeiter (Hausmeister, Haustechniker, Servicetechniker, etc.) einschließlich deren Vertretungen erforderlich.

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: 1.) Der Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er über eine Berufs-/Betriebshaftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden einer Versicherungsgesellschaft mit Firmensitz in der EU unter Berücksichtigung der folgenden Mindestdeckungssummen je Schadensereignis verfügt bzw. im Fall der Auftragserteilung eine entsprechende Versicherung abschließen wird: - 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.) 2.) Diese Versicherung ist während der gesamten Vertragslaufzeit vorzuhalten. 3.) 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: Spezifischer Jahresumsatz

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Der Konzern-/Gesamtjahresumsatz der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre muss jeweils mindestens 1.300.000,00 € netto p.a. je Los betragen. Hinweis: Der Bieter kann dabei unabhängig von der angegebenen Konzern-/Gesamtjahresumsatz für alle Lose ein Angebot einreichen. Die Eignung ist hinsichtlich eines potenziellen Zuschlags auf einzelne Lose jedoch auf die Mindestanforderung zum Konzern-/Gesamtjahresumsatz beschränkt. Für den Fall, dass ein Bieter mit eingeschränkter Eignung (bspw. Mindestanforderungen zum Konzern-/Gesamtjahresumsatz nur für ein Los erfüllt) in mehreren Losen das wirtschaftlichste Angebot eingereicht haben sollte, erfolgt die Bezuschlagung entsprechend des Verfahrens der Zuschlagslimitierung (siehe Verfahrensbrief). 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. VgV § 47 (5) 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 erbringen.

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 Befähigung verfügen.

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 (Elektro, HKLS) mit Personalanforderungsprofil gem. Anlage "Anforderungen_Personal" muss bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre jeweils mindestens 10 Mitarbeiter je Los 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: Objektleiter, mit Personalanforderungsprofil gem. Anlage "Anforderungen_Personal" muss bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre jeweils mindestens 1 Mitarbeiter je Los 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: Personal für Revier- und Streifendienste, mit Personalanforderungsprofil gem. Anlage "Anforderungen_Personal" muss bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre jeweils mindestens 10 Mitarbeiter je Los betragen.

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 Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er oder ein von ihm eingesetzter Nachunternehmer a) über alle erforderlichen Genehmigungen gemäß Gewerbeordnung §34a, der Bewachungsverordnung (BewachV) sowie der Vorgaben der Berufsgenossenschaft BGV C7 verfügt, b) als Gewerbebetrieb sowie alle von ihm eingesetzten Mitarbeiter im zentralen Bewacherregister (BWR) des Statistischen Bundesamtes vollständig eingetragen und durch die Registrierungsbehörde freigegeben sind oder ein entsprechender Nachweis der Erfüllung der im Herkunftsland geltenden gewerberechtlichen Voraussetzungen erbracht werden kann, c) über ein online Wächterkontrollsystem (OWKS) basierend auf RFID-/NFC- Technologie oder vergleichbarer Technologie verfügt oder dieses im Auftragsfall spätestens zum Leistungsbeginn beschafft und im Auftrag aktiv mindestens zur Erfassung, Verwaltung und Auswertung der Leistungserbringung aktiv sowie webbasierten Zugriff für den AN einsetzt.

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 verfügt a) mindestens über eine abgeschlossene Hochschulausbildung im Bereich Gebäudetechnik, Immobilienwirtschaft,

Jura, BWL oder gleichwertiger Wissensstand oder ein technisches Studium (Elektro-, Versorgungstechnik, TGA, Facility Management) oder vergleichbar und b) mindestens über 3 Jahre Berufserfahrung

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 Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er oder ein von ihm eingesetzter Nachunternehmer über alle zur Leistungserbringung der technischen Facility Management erforderlichen Eintragungen, Erlaubnisse und Zulassungen verfügt; hierzu zählen u.a. a) Eintrag als Fachbetrieb TrinkwV, Abschnitt 4 b) 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 Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er oder ein von ihm eingesetzter Nachunternehmer 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 verfügt.

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 Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass zertifizierte Qualitätsmanagement-Standards (z.B. DIN EN ISO 9001:2015, branchenspezifisches System, integriertes System oder gleichwertig) oder gleichwertige unternehmenseigene Standards vorhanden sind und diese in den Auftrag eingebracht werden.

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: Der Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass 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) erfolgt oder mindestens 3 Aktivitäten zum Umweltschutz gemäß Anlage Umweltschutz im Unternehmen durchgeführt werden (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: Es müssen mindestens 3 Referenzen vorliegen, welche die nachstehenden Bedingungen erfüllen müssen, um wertbar zu sein: Alle Referenzen müssen dabei im Weiteren folgende übergreifende Mindestanforderungen erfüllen: a) die Leistungen einer jeden Referenz müssen im Zeitraum von 2022 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) Objektart und Umfang einer jeden Referenz sind mit den ausgeschriebenen Leistungen vergleichbar; hier - Nutzungsart: Büro und Verwaltung - bewirtschaftete Fläche je Referenz von mehr als 20.000 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: Mindestanforderungen zur Projektvergleichbarkeit der Leistungsinhalte und -umfänge: bei Teilnahmeantrag zu allen Losen (Lose 1-5): - mindestens eine Referenz enthält alle nachstehenden Leistungsinhalte und -umfänge (1) - (3) - mindestens eine Referenz, enthält mindestens Leistungen zu (1) und (2) der nachstehenden Leistungsinhalte in einer Referenz - mindestens eine Referenz, enthält mindestens Leistungen zu (3) der nachstehenden Leistungsinhalte in einer Referenz. Bei Teilnahmeantrag zu den Losen 1 - 4 (ohne Los 5): - mindestens die nachstehenden Leistungsinhalte und -umfänge (1) - (2) in einer Referenz berücksichtigt. 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-Prüfungen, Hygieneverantwortung, Elektroanlagenverantwortung, Wiederkehrende Prüfungen (SV-Prüfungen), Betreuung von Abscheideranlagen; Instandsetzung, Energiemanagement, Operative Leistungen (Hausmeister, Haustechniker); (3) Leistungen des infrastrukturellen Facility Managements insbesondere Freiflächensäuberung, Grünanlagenpflege, Sicherheitsdienstleistungen, Reinigungsleistungen (Unterhalts-/Grund-/ Glas- und Rahmenreinigung). Erfüllt eine oder mehrere Referenzen die vorgenannten Anforderungen nicht oder bei unrichtigen Angaben, gilt die Referenz/en als nicht wertbar. 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

Kriterium: Maßnahmen zur Sicherstellung der Qualität

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Der Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er im Falle der Bezuschlagung für die Liegenschaften WE 30046 - Klosterstr. 47 (SÜ 1) und WE 30001 - Judenstr. 1 (SÜ 2) für alle dort zum Einsatz vorgesehenen administrativen (Projektleiter, Objektleiter, Serviceleiter, etc.), operativen Mitarbeiter (Hausmeister, Haustechniker, Servicetechniker, etc.) einschließlich deren

Vertretungen sowie im weiteren zur Auftragsabwicklung eingesetzten Mitarbeiter eine Sicherheitsüberprüfung (SÜ 1 und SÜ 2) beantragen wird. Es darf in diesen Liegenschaften nur Personal mit bestandener Sicherheitsüberprüfung eingesetzt werden.
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

Der Erwerber behält sich das Recht vor, den Auftrag aufgrund der ursprünglichen Angebote ohne weitere Verhandlungen zu vergeben

5.1.10. Zuschlagskriterien

Kriterium:

Art: Preis

Bezeichnung: Angebotspreis

Beschreibung: Angebotspreis inkl. Nachlass bestehend aus: - Gesamtsumme Angebotspreis (ohne Bedarfspositionen) - Gesamtsumme der bewerteten Stundenverrechnungssätze - Gesamtsumme der bewerteten Bedarfspositionen

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 70

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Projektleiterstunden

Beschreibung: Projektleiterstunden [in Std. über Vertragslaufzeit]

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 3

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Objektleiter- und Serviceleiterstunden TGM

Beschreibung: Objektleiter- und Serviceleiterstunden TGM [in Std. über Vertragslaufzeit]

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 1

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Einsatz der Projektassistenz

Beschreibung: Einsatz der Projektassistenz [in Std. über Vertragslaufzeit]

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 1

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Implementierung TGM

Beschreibung: Implementierung TGM

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: 6

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Übernahme Betreiberverantwortung TGM

Beschreibung: Übernahme Betreiberverantwortung TGM

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 5

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Störfallmanagement

Beschreibung: Störfallmanagement

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 5

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Dienstleistersteuerung

Beschreibung: Dienstleistersteuerung

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 3

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Datenpflege

Beschreibung: Datenpflege

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 3

5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Frist für die Anforderung zusätzlicher Informationen: 22/09/2025 12:00:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/197806>

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: Für die Liegenschaften WE 30046 - Klosterstr. 47 (SÜ 1) und WE 30001 - Jüdenstr. 1 (SÜ 2) ist eine Sicherheitsüberprüfung erforderlich.

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: 30/09/2025 08:50:00 (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. Die Nachforderung von Unterlagen erfolgt gemäß den Vorgaben der VgV.

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. 13 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 weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt: Vergabekammer des Landes Berlin

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Organisation, die Angebote bearbeitet: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

5.1. Los: LOT-0005

Titel: Los_5_Total_FM_Leistungen_im_Allgemeinen_Bestand

Beschreibung: Los 5 (Total FM): 6 Objekte, ca. 81.947 m² NRF (ohne Optionen), Total FM Ausgeschrieben werden facilitäre Leistungen für die von der BIM GmbH verwaltete Wirtschaftseinheiten des Allgemeinen Bestands (u.a. Bezirksämter, Finanzämter, Senatsverwaltung). Für die Liegenschaften sind durch den AN bestimmte Bewirtschaftungsleistungen zur ganzheitlichen übergreifenden und technischen Betriebsführung zu erbringen. Diese unterteilen sich grundsätzlich in die Betriebsführung im

Facility Management (u.a. Objektmanagement, Dokumentation & Berichtswesen, IT-gestützte Serviceleistungen, Mangelanspruchsmanagement/ Gewährleistungsverfolgung), die Leistungen des technischen Gebäudemanagements (u.a. Betriebsführung/ Objektbetrieb, Instandsetzung, Baumschau, Operative Leistungen). Für das Los 5 sind im Weiteren auch Leistungen des infrastrukturellen Gebäudemanagements (u.a. Freiflächensäuberung, Grünpflege, Winterdienste, Sicherheitsdienstleistungen, Reinigungsdienstleistungen) zu erbringen. Die Nutzungen innerhalb des Portfolios bilden die Schwerpunkte auf Verwaltungliegenschaften des Allgemeinen Bestands (u.a. Bezirksämter, Finanzämter, Senatsverwaltung). Das Teilportfolio stellt dabei eine besondere Herausforderung aufgrund der Art der Immobiliennutzung und andererseits durch die nutzerseitig erbrachten gesellschaftlich sowie landespolitisch relevanten Aktivitäten. Dabei handelt es sich sowohl hinsichtlich der Nutzungsarten und -intensitäten als auch der Größe, Lage, Zugänglichkeit und insbesondere der Ausstattung um ein sehr heterogenes und zur Bewirtschaftung anspruchsvolles Immobilienportfolio. Die Objekte zeichnen sich bei der laufenden Bewirtschaftung durch die Komplexität baulicher sowie technischer Gegebenheiten und der spezifischen Nutzungsanforderungen aus.
Interne Kennung: V-2025-000188

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70000000 Immobiliendienste

Optionen:

Beschreibung der Optionen: Für den Auftraggeber besteht die Option je Los zwei sog. Optionsobjekte im Laufe der Vertragslaufzeit zusätzlich zu beauftragen (siehe Ziffer 4.1.4. EVB). 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 (siehe Ziffer 3.2. EVB).

5.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 10000

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

Zusätzliche Informationen: Das Los 5 umfasst folgende Liegenschaften: Schwiebusser Str. 11, Fröbelstr. 17, Klosterstr. 71, Fröbelstr. 15, Alt-Moabit 59-61, Diesterwegstr. 28, 30, 32

5.1.3. Geschätzte Dauer

Datum des Beginns: 01/09/2026

Enddatum der Laufzeit: 30/11/2030

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

Zusätzliche Informationen: 1) Die Vertragslaufzeit wird in Implementierungsphase und

Regelbetriebslaufzeit untergliedert. Der Beginn der Implementierung ist der Vertragsbeginn.

Vertragsbeginn: 01.09.2026 Vertragsende: 30.11.2030 Beginn Regelbetriebslaufzeit: 01.12.2026 Ende Regelbetriebslaufzeit: 30.11.2030 Davon abweichend: Fröbelstr. 17 & Fröbelstr. 15 Vertragsbeginn: 01.02.2027 Vertragsende: 30.11.2030 Beginn Regelbetriebslaufzeit: 01.05.2027 Ende Regelbetriebslaufzeit: 30.11.2030 Davon abweichend: Alt-Moabit 59-61 Vertragsbeginn: 01.10.2026 Vertragsende: 30.11.2030 Beginn Regelbetriebslaufzeit: 01.01.2027 Ende Regelbetriebslaufzeit: 30.11.2030 2) Für die Liegenschaft WE 20011 – Schwiebusser Str. 11 ist eine Sicherheitsüberprüfung (SÜ 2) für alle dort zum Einsatz vorgesehenen administrativen (Projektleiter, Objektleiter, Serviceleiter, etc.), operativen Mitarbeiter (Hausmeister, Haustechniker, Servicetechniker, etc.) einschließlich deren Vertretungen erforderlich.

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: 1.) Der Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er über eine Berufs-/Betriebshaftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden einer Versicherungsgesellschaft mit Firmensitz in der EU unter Berücksichtigung der folgenden Mindestdeckungssummen je Schadensereignis verfügt bzw. im Fall der Auftragserteilung eine entsprechende Versicherung abschließen wird: - 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.) 2.) Diese Versicherung ist während der gesamten Vertragslaufzeit vorzuhalten. 3.) 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: Spezifischer Jahresumsatz

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Der Konzern-/Gesamtjahresumsatz der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre muss jeweils mindestens 1.300.000,00 € netto p.a. je Los betragen. Hinweis: Der Bieter kann dabei unabhängig von der angegebenen Konzern-/Gesamtjahresumsatz für alle Lose ein Angebot einreichen. Die Eignung ist hinsichtlich eines potenziellen Zuschlags auf einzelne Lose jedoch auf die Mindestanforderung zum Konzern-/Gesamtjahresumsatz beschränkt. Für den Fall, dass ein Bieter mit eingeschränkter Eignung (bspw. Mindestanforderungen zum Konzern-/Gesamtjahresumsatz nur für ein Los erfüllt) in mehreren Losen das wirtschaftlichste Angebot eingereicht haben sollte, erfolgt die Bezuschlagung entsprechend des Verfahrens der Zuschlagslimitierung (siehe Verfahrensbrief). 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. VgV § 47 (5) 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 erbringen.
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 Befähigung verfügen.

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 (Elektro, HKLS) mit Personalanforderungsprofil gem. Anlage "Anforderungen_Personal" muss bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre jeweils mindestens 10 Mitarbeiter je Los 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: Objektleiter, mit Personalanforderungsprofil gem. Anlage "Anforderungen_Personal" muss bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre jeweils mindestens 1 Mitarbeiter je Los 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: Personal für Revier- und Streifendienste, mit Personalanforderungsprofil gem. Anlage "Anforderungen_Personal" muss bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre jeweils mindestens 10 Mitarbeiter je Los betragen.

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 Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er oder ein von ihm eingesetzter Nachunternehmer a) über alle erforderlichen Genehmigungen gemäß Gewerbeordnung §34a, der Bewachungsverordnung (BewachV) sowie der Vorgaben der Berufsgenossenschaft BGV C7 verfügt, b) als Gewerbebetrieb sowie alle von ihm eingesetzten Mitarbeiter im zentralen Bewacherregister (BWR) des Statistischen Bundesamtes vollständig eingetragen und durch die Registrierungsbehörde freigegeben sind oder ein entsprechender Nachweis der Erfüllung der im Herkunftsland geltenden gewerberechtlichen Voraussetzungen erbracht werden kann, c) über ein online Wächterkontrollsystem (OWKS) basierend auf RFID-/NFC- Technologie

oder vergleichbarer Technologie verfügt oder dieses im Auftragsfall spätestens zum Leistungsbeginn beschafft und im Auftrag aktiv mindestens zur Erfassung, Verwaltung und Auswertung der Leistungserbringung aktiv sowie webbasierten Zugriff für den AN einsetzt. 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 verfügt a) mindestens über eine abgeschlossene Hochschulausbildung im Bereich Gebäudetechnik, Immobilienwirtschaft, Jura, BWL oder gleichwertiger Wissensstand oder ein technisches Studium (Elektro-, Versorgungstechnik, TGA, Facility Management) oder vergleichbar und b) mindestens über 3 Jahre Berufserfahrung

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 Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er oder ein von ihm eingesetzter Nachunternehmer über alle zur Leistungserbringung der technischen Facility Management erforderlichen Eintragungen, Erlaubnisse und Zulassungen verfügt; hierzu zählen u.a. a) Eintrag als Fachbetrieb TrinkwV, Abschnitt 4 b) 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 Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er oder ein von ihm eingesetzter Nachunternehmer über eine NSL (Notruf- und Serviceleiste) mit Zertifizierung nach VdS 2153 oder gleichwertig oder eine NSL (Notruf- und Serviceleiste) mit Zertifizierung nach DIN EN 50518 oder gleichwertig verfügt.

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 Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass zertifizierte Qualitätsmanagement-Standards (z.B. DIN EN ISO 9001:2015, branchenspezifisches System, integriertes System oder gleichwertig) oder gleichwertige unternehmenseigene Standards vorhanden sind und diese in den Auftrag eingebracht werden.

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: Der Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass 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) erfolgt oder mindestens 3 Aktivitäten zum Umweltschutz gemäß Anlage Umweltschutz im Unternehmen durchgeführt werden (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: Es müssen mindestens 3 Referenzen vorliegen, welche die nachstehenden Bedingungen erfüllen müssen, um wertbar zu sein: Alle Referenzen müssen dabei im Weiteren folgende übergreifende Mindestanforderungen erfüllen: a) die Leistungen einer jeden Referenz müssen im Zeitraum von 2022 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) Objektart und Umfang einer jeden Referenz sind mit den ausgeschriebenen Leistungen vergleichbar; hier - Nutzungsart: Büro und Verwaltung - bewirtschaftete Fläche je Referenz von mehr als 20.000 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: Mindestanforderungen zur Projektvergleichbarkeit der Leistungsinhalte und -umfänge: bei Teilnahmeantrag zu allen Losen (Lose 1-5): - mindestens eine Referenz enthält alle nachstehenden Leistungsinhalte und -umfänge (1) - (3) - mindestens eine Referenz, enthält mindestens Leistungen zu (1) und (2) der nachstehenden Leistungsinhalte in einer Referenz - mindestens eine Referenz, enthält mindestens Leistungen zu (3) der nachstehenden Leistungsinhalte in einer Referenz. Bei Teilnahmeantrag zu den Losen 1 - 4 (ohne Los 5): - mindestens die nachstehenden Leistungsinhalte und -umfänge (1) - (2) in einer Referenz berücksichtigt. 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-Prüfungen, Hygieneverantwortung, Elektroanlagenverantwortung, Wiederkehrende Prüfungen (SV-Prüfungen), Betreuung von Abscheideranlagen; Instandsetzung, Energiemanagement, Operative Leistungen (Hausmeister, Haustechniker); (3) Leistungen des infrastrukturellen Facility Managements insbesondere Freiflächensäuberung, Grünanlagenpflege, Sicherheitsdienstleistungen, Reinigungsleistungen (Unterhalts-/Grund-/ Glas- und Rahmenreinigung). Erfüllt eine oder mehrere Referenzen die vorgenannten Anforderungen nicht oder bei unrichtigen Angaben, gilt die Referenz/en als nicht wertbar. 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

Kriterium: Maßnahmen zur Sicherstellung der Qualität

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Der Bieter erklärt, rechtsverbindlich mit formgerechter Abgabe des Teilnahmeantrages, dass er im Falle der Bezuschlagung für die Liegenschaft WE 20011 – Schwiebusser Str. 11 für alle dort zum Einsatz vorgesehenen administrativen (Projektleiter, Objektleiter, Serviceleiter, etc.), operativen Mitarbeiter (Hausmeister, Haustechniker, Servicetechniker, etc.) einschließlich deren Vertretungen sowie im weiteren zur Auftragsabwicklung eingesetzten Mitarbeiter eine Sicherheitsüberprüfung (SÜ 2) beantragen wird. Es darf in diesen Liegenschaften nur Personal mit bestandener Sicherheitsüberprüfung eingesetzt werden.

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

Der Erwerber behält sich das Recht vor, den Auftrag aufgrund der ursprünglichen Angebote ohne weitere Verhandlungen zu vergeben

5.1.10. Zuschlagskriterien

Kriterium:

Art: Preis

Bezeichnung: Angebotspreis

Beschreibung: Angebotspreis inkl. Nachlass bestehend aus: - Gesamtsumme Angebotspreis (ohne Bedarfspositionen) - Gesamtsumme der bewerteten Stundenverrechnungssätze - Gesamtsumme der bewerteten Bedarfspositionen

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 70

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Projektleiterstunden

Beschreibung: Projektleiterstunden [in Std. über Vertragslaufzeit]

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 3

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Objektleiterstunden TGM

Beschreibung: Objektleiterstunden TGM [in Std. über Vertragslaufzeit]

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 1

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Einsatz der Projektassistenz

Beschreibung: Einsatz der Projektassistenz [in Std. über Vertragslaufzeit]

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 1

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Implementierung TGM

Beschreibung: Implementierung TGM

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: 6

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Übernahme Betreiberverantwortung TGM

Beschreibung: Übernahme Betreiberverantwortung TGM

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 5

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Störfallmanagement

Beschreibung: Störfallmanagement

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 5

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Konzept IGM-Leistungen

Beschreibung: Konzept IGM-Leistungen

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 3

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Datenpflege

Beschreibung: Datenpflege

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 3

5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Frist für die Anforderung zusätzlicher Informationen: 22/09/2025 12:00:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/197806>

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: Für die Liegenschaft WE 20011 – Schwiebusser Str. 11 ist eine Sicherheitsüberprüfung (SÜ 2) erforderlich.

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: 30/09/2025 08:50:00 (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. Die Nachforderung von Unterlagen erfolgt gemäß den Vorgaben der VgV.

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. 13 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 weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt: Vergabekammer des Landes Berlin

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Organisation, die Angebote bearbeitet: 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: +4930901661482

Fax: +4930901661668

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

Profil des Erwerbers: <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: +4930901661482

Fax: +4930901661668

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

Profil des Erwerbers: <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: +4930901661482
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 Teilhmeanträge 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
Organisation, die weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt

8.1. ORG-0008

Offizielle Bezeichnung: BBF Berliner Bodenfonds GmbH
Registrierungsnummer: 11-2200015000-30
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: +4930901661482
Fax: +4930901661668
Internetadresse: <https://www.bim-berlin.de>
Profil des Erwerbers: <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-0009

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: e925c471-2279-4adc-b7d8-9eb0c5dbc15f - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 27/08/2025 12:55:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 562632-2025

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 164/2025

Datum der Veröffentlichung: 28/08/2025