

661478-2026 - Wettbewerb

Deutschland – Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Prüfstellen – Generalplanerleistung Umbau und Instandsetzungsmaßnahmen WE0333

Servicebuero Hermannstr.

OJ S 186/2026 25/09/2026

Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Dienstleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

E-Mail: ausschreibung@stadtundland.de

Rechtsform des Erwerbers: Öffentliches Unternehmen

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Wohnungswesen und kommunale Einrichtungen

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Generalplanerleistung Umbau und Instandsetzungsmaßnahmen WE0333 Servicebuero Hermannstr.

Beschreibung: Gegenstand der Ausschreibung sind Generalplanungsleistungen, Grund - und Besondere Leistungen, in den LP 1 bis 9 HOAI für eine Komplexsanierung der Außenhülle, Gewerbefläche und Keller am Standort Hermannstr. 208-210 in 12053 Neukölln.

Kennung des Verfahrens: b48c081b-5a41-4e5a-b446-7dda76b810c3

Interne Kennung: OV26_WE0333_GP_SB-Nk

Verfahrensart: Offenes Verfahren

Das Verfahren wird beschleunigt: nein

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 71000000 Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Prüfstellen

2.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 12053

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: Die Vergabeunterlagen sind auf der Vergabepattform des Landes Berlin hinterlegt. Um am Vergabeverfahren teilzunehmen, d.h. Unterlagen hochzuladen und Informationen über Fragen/Antworten und Änderungen an den Vergabeunterlagen zu erhalten, ist eine Registrierung auf der Vergabepattform Berlin erforderlich. Die Registrierung ist kostenfrei. Fragen werden nur beantwortet, wenn sie in der Frist entsprechend dieser Bekanntmachung über die Vergabepattform Berlin oder über ausschreibung@stadtundland.de beim Auftraggeber eingehen. Der Auftraggeber informiert die Teilnehmer über eingegangene Fragen und dazu abgegebene Erklärungen über die Vergabepattform Berlin. Die

Vergabestelle empfiehlt allen Interessenten zum täglichen Abruf von aktuellen Informationen der Vergabestelle sowie Antworten auf Interessentenfragen zum Vergabeverfahren. Die geforderten Nachweise und Erklärungen sind mit dem Teilnahmeantrag/Angebot einzureichen. Wenn sich der Bieter zum Nachweis der Eignung eines Unterauftragnehmers bedient (Eignungsleihe), sind die geforderten Nachweise auch von den Unterauftragnehmern einzureichen. Die Angebote (einschließlich aller Unterlagen und Dokumente) sind in deutscher Sprache einzureichen; Eine Nichteinhaltung der als Ausschlusskriterium gekennzeichneten Kriterien führt zwingend zum Ausschluss.

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

vgl. -

2.1.6. Ausschlussgründe

Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung

Korruption: Es gelten sämtliche in den Vergabeunterlagen genannten Ausschlussgründe, insbesondere die gesetzlichen Ausschlussgründe nach §42 Abs. 1 VgV i.V.m. § 123 oder § 124 GWB.

5. Los

5.1. Los: LOT-0000

Titel: Generalplanerleistung Umbau und Instandsetzungsmaßnahmen WE0333 Servicebuero Hermannstr.

Beschreibung: Gegenstand der Ausschreibung sind Generalplanungsleistungen, Grund - und Besondere Leistungen, in den LP 1 bis 9 HOAI für eine Komplexsanierung der Außenhülle, Gewerbefläche und Keller am Standort Hermannstr. 208-210 in 12053 Neukölln.

Interne Kennung: OV26_WE0333_GP_SB-Nk

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 71000000 Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Prüfstellen

Optionen:

Beschreibung der Optionen: Die Vertragslaufzeit verlängert sich entsprechend der tatsächlichen Projektlaufzeit. Für den Fall, dass das Vertragsverhältnis, mit dem in diesem Vergabeverfahren beauftragten Bieter innerhalb eines Jahres aufgrund von Insolvenz, Kündigung oder anderer vergleichbarer Gründe (bspw. Vertragsaufhebung im gegenseitigen Einvernehmen) beendet wird, behält sich der Auftraggeber vor, die Leistungen unter Einhaltung der angebotenen Preise an einen anderen Bieter dieses Vergabeverfahrens zu vergeben, beginnend mit dem Bieter mit dem nächstwirtschaftlicheren Angebot.

5.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 12053

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

5.1.3. Geschätzte Dauer

Laufzeit: 24 Monate

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

5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

5.1.9. Eignungskriterien

Quellen der Eignungskriterien: Bekanntmachung

Kriterium: Eintragung in ein relevantes Berufsregister

Beschreibung des Eignungskriteriums: Befähigung der Berufsausübung: Die Eigenerklärung zur Eignung ist vom Bieter/ Mitglied der Bietergemeinschaft und sofern bereits bekannten Unterauftragnehmern auszufüllen. 1. Eigenerklärung des Bieters über das Vorliegen einer Eintragung in das Berufsregister (z. B. Handelsregister, Architektenkammer, Ingenieurkammer). Die Erklärung ist eine Mindestanforderung.

Kriterium: Relevante Bildungs- und Berufsqualifikationen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Befähigung der Berufsausübung/

Bauvorlagenberechtigung 2. Eigenerklärung, dass eine Bauvorlageberechtigung für Berlin vorliegt. Die Erklärung ist eine Mindestanforderung. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Angebot einzureichen.

Kriterium: Durchschnittlicher Jahresumsatz

Beschreibung des Eignungskriteriums: Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit 1.

Durchschnittlicher Mindestjahresumsatz im Tätigkeitsbereich der ausgeschriebenen Planungsleistungen in Höhe von mindestens 1.350.000 € netto der letzten drei Jahre.

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Dienstleistungen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Technische und berufliche Leistungsfähigkeit 1.

Erklärung zu geeigneten Referenzen Es gelten folgende Mindestanforderungen: Es sind maximal zwei Referenzen des Unternehmens einzureichen, in denen nachzuweisen ist, dass die nachfolgend aufgeführten Referenzmerkmale bei bereits abgeschlossenen Referenzprojekten der letzten acht abgeschlossenen Kalenderjahre erbracht wurden. Dabei muss jedes Referenzmerkmal mindestens einmal vollständig nachgewiesen werden.

Referenzmerkmale: • Erbringung von Generalplanungsleistungen der Leistungsphasen 1 bis 9 nach HOAI einschließlich der Koordination der Objektplanung Gebäude und der Technischen Ausrüstung im Bestand und • Bauvolumen von mindestens 2,0 Mio. € netto (KG 300–500 gemäß DIN 276). Die oben aufgezählten Referenzmerkmale müssen gesamthaft innerhalb einer Referenz nachgewiesen werden. Nachzuweisen ist zudem folgendes Referenzmerkmal: • Planung von Umbau- und/ oder Modernisierung eines Bestandsgebäudes mit Büro-, Verwaltungs-, Coworking- oder vergleichbaren Arbeits- und Servicebereichen einschließlich funktionaler Neuorganisation und innenräumlicher Gestaltung. Das zuletzt genannte Referenzmerkmal darf in einem weiteren Referenzprojekt nachgewiesen werden. Es kann jedoch auch ein zusätzlicher Bestandteil der ersten Referenz sein. Anzugeben sind zudem der jeweilige Auftraggeber mit Ansprechpartner und Kontaktdaten, der Leistungszeitraum, die erbrachten Leistungsinhalte unter Benennung der Leistungsphasen sowie das Netto-Bauvolumen der KG 300-500.

Kriterium: Relevante Bildungs- und Berufsqualifikationen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Technische und berufliche Leistungsfähigkeit 2.
Personelle Leistungsfähigkeit: Angabe der technischen Fachkräfte oder der technischen Stellen, die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung eingesetzt werden sollen. Die als Gesamtprojektleitung vorgesehene Person muss über eine entsprechende Qualifikation als Architekt/in oder Ingenieur/in mit Hoch-/Fachschulabschluss oder vergleichbarer Qualifikation sowie über mindestens fünf Jahre Berufserfahrung in der eigenverantwortlichen Projektleitung von Umbau, Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Bestand verfügen (Mindestanforderung) und zwei persönliche Referenzen aus den letzten 8 Jahren mit vergleichbarer Komplexität nachweisen.

Kriterium: Durchschnittliche jährliche Belegschaft

Beschreibung des Eignungskriteriums: Technische und berufliche Leistungsfähigkeit 3.
Unternehmensgröße: Erklärung, aus der die durchschnittliche jährliche Beschäftigtenzahl des Unternehmens und die Zahl seiner Führungskräfte in den letzten drei Jahren und aktuell ersichtlich ist. Es gilt folgende Mindestanforderung: aktuell mindestens 3 Mitarbeitende (Architekten und ingenieurtechnisches Personal (Hoch-/Fachschulabschluss oder vergleichbar). Das Nichtvorliegen einer Mindestanforderung führt zum Ausschluss vom weiteren Verfahren.

5.1.10. Zuschlagskriterien

Kriterium:

Art: Preis

Beschreibung: 1. Preis/ Honorar – 65 % Die Wertung erfolgt prozentual abgeschichtet, wobei der niedrigste Angebotsvergleichspreis laut Preisblatt die folgenden Punktzahlen erhält:

Honorar: 65 % (65 Punkte) Die weitere Wertung erfolgt nach der Formel: Honorar: $\frac{\text{Niedrigster Angebotsvergleichspreis}}{\text{Angebotsvergleichspreis}} \times 65 \text{ Punkte}$

Kriterium:

Art: Qualität

Beschreibung: 2. Qualität/ Projektbezogene planerische Herangehensweise, Moodboard – 35 % Das Qualitätskriterium wird absolut bewertet. Die Bewertung der Qualität erfolgt mit einer Gewichtung von 35 %. Der Bieter hat anhand eines kompakten Moodboards seine grundsätzliche planerische Herangehensweise an die konkrete Aufgabenstellung darzustellen. Das Moodboard soll einen Umfang von maximal einem Blatt DIN A3 haben. Ziel ist es, einen Eindruck davon zu gewinnen, wie der Bieter die spezifischen Herausforderungen der Umbau- und Instandsetzungsmaßnahme im Bestand bewertet und welche grundsätzlichen planerischen Ansätze er zur Integration der bestehenden Gewerbeeinheiten, zur Verbesserung der Nutzungsqualität, zur barrierefreien Erschließung sowie zur energetischen und gestalterischen Aufwertung der betroffenen Fassadenbereiche verfolgt. Anhand von Referenzbildern, beispielhaften Materialien und vergleichbaren Projektansätzen sowie kurzen textlichen Erläuterungen soll nachvollziehbar werden, wie der Bieter die Aufgabenstellung interpretiert und welche grundsätzlichen planerischen Ansätze er für die Bearbeitung der Maßnahme als geeignet erachtet. Dabei können insbesondere folgende Aspekte aufgegriffen werden: • Umgang mit der vorhandenen Gebäudestruktur und den Besonderheiten des Bestands, • Herangehensweise an die Zusammenführung der bislang getrennten Nutzungseinheiten zu einer funktionalen Gesamtfläche, • grundsätzliche Ansätze zur Verbesserung von Funktionalität, Nutzerkomfort und Barrierefreiheit, • Umgang mit den Wechselwirkungen zwischen Innenraumorganisation, technischer Gebäudeausrüstung und erforderlichen Bestandseingriffen, • Inspirationen hinsichtlich Materialität, Farbigkeit, Oberflächen und Atmosphäre für eine zeit-gemäße Arbeits- und Serviceumgebung, • grundsätzliche Überlegungen zum Zusammenspiel von Innenraum, Eingangsbereichen und

den von der Maßnahme betroffenen Fassadenflächen, • Ansätze zum Umgang mit energetischen, gestalterischen und konstruktiven Anforderungen im Bestand. Bewertet wird, wie nachvollziehbar, projektspezifisch und fachlich überzeugend der Bieter sein Verständnis der Aufgabenstellung, seinen Umgang mit den besonderen Anforderungen des Bestands sowie seine grundsätzliche planerische Herangehensweise darstellt. Bewertungsrelevant sind insbesondere der Projektbezug, das Verständnis der Bestands- und Nutzungsstruktur, die Nachvollziehbarkeit der planerischen Herangehensweise, die Schlüssigkeit der dargestellten Ansätze sowie die Qualität und Eignung der gewählten Referenzen und Inspirationen im Hinblick auf die konkrete Aufgabenstellung. Die Bewertung erfolgt nach folgendem Punktesystem: • 35 Punkte – sehr gut: Das Moodboard zeigt ein sehr hohes Verständnis der konkreten Aufgabenstellung, der Bestandsstruktur und der projektspezifischen Herausforderungen. Die dargestellte planerische Herangehensweise ist besonders schlüssig, nachvollziehbar und überzeugend. Die gewählten Referenzen und dargestellten Ansätze lassen eine intensive Auseinandersetzung mit den funktionalen, technischen und gestalterischen Anforderungen der Maßnahme erkennen und weisen einen sehr hohen Projektbezug auf. • 28 Punkte – gut: Das Moodboard zeigt ein hohes Verständnis der Aufgabenstellung und der vorhandenen Gebäudestruktur. Die planerische Herangehensweise ist schlüssig dargestellt und überwiegend auf die konkreten Anforderungen des Projekts ausgerichtet. Die gewählten Referenzen und Ansätze weisen einen guten Projektbezug auf. • 21 Punkte – befriedigend: Das Moodboard zeigt ein grundsätzliches Verständnis der Aufgabenstellung und des Bestands. Die dargestellte planerische Herangehensweise ist nachvollziehbar, berücksichtigt die projektspezifischen Anforderungen jedoch nur teilweise. Der Projektbezug der dargestellten Referenzen und Ansätze ist erkennbar, aber nicht durchgängig ausgeprägt. • 14 Punkte – ausreichend: Das Moodboard lässt ein grundlegendes Verständnis der Aufgabenstellung erkennen, weist jedoch deutliche Defizite hinsichtlich Projektbezug, Auseinandersetzung mit dem Bestand oder Nachvollziehbarkeit der planerischen Herangehensweise auf. Die dargestellten Ansätze bleiben überwiegend allgemein. • 7 Punkte – mangelhaft: das Moodboard ist weitgehend allgemein gehalten und lässt nur eine geringe Auseinandersetzung mit den konkreten Anforderungen der Maßnahme, den Besonderheiten des Bestands oder den projektspezifischen Herausforderungen erkennen. • 0 Punkte – ungenügend: Das Moodboard weist keinen nachvollziehbaren Bezug zur konkreten Aufgabenstellung auf oder lässt kein ausreichendes Verständnis der Bestandsituation, der Projektanforderungen und der planerischen Aufgabenstellung erkennen.

5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Frist für die Anforderung zusätzlicher Informationen: 14/10/2026 12:00:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/209409>

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 Angebote: 26/10/2026 11:00:00 (UTC+01:00) Mitteleuropäische Zeit, Westeuropäische Sommerzeit

Dauer, während der das Angebot gültig bleiben muss: 46 Tage

Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:

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

Zusätzliche Informationen: Die Vergabestelle behält sich vor im Verfahren fehlende, unvollständige oder fehlerhafte unternehmensbezogene Unterlagen, insbesondere Eigenerklärungen, Angaben, Bescheinigungen oder sonstige Nachweise, nach den Regelungen des § 56 VgV nachfordern.

Informationen über die öffentliche Angebotsöffnung:

Eröffnungstermin: 26/10/2026 11:00:00 (UTC+01:00) Mitteleuropäische Zeit, Westeuropäische Sommerzeit

Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte

Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

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

der Auftraggeber die Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union bekannt gemacht, endet die Frist 30 Kalendertage nach Veröffentlichung der Bekanntmachung der Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union (§ 135 GWB).

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Registrierungsnummer: t:03068926452

Postanschrift: Werbellinstraße 12

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 12053

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

E-Mail: ausschreibung@stadtundland.de

Telefon: +3068926452

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

8.1. ORG-0005

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer des Landes Berlin

Registrierungsnummer: t:03090138316

Postanschrift: Martin-Luther-Str. 105

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 10825

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

E-Mail: vergabekammer@senweb.berlin.de

Telefon: +3090138316

Fax: +3090137613

Rollen dieser Organisation:

Überprüfungsstelle

8.1. ORG-0006

Offizielle Bezeichnung: STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH - VS

Registrierungsnummer: t:0306892-0

Postanschrift: Werbellinstraße 12

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 12053

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

E-Mail: ausschreibung@stadtundland.de

Telefon: +3068926461

Rollen dieser Organisation:

Beschaffungsdienstleister

8.1. ORG-0007

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: ba62939e-d736-4910-87f9-ed0b12ded240 - 01
Formulartyp: Wettbewerb
Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung
Unterart der Bekanntmachung: 16
Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 23/09/2026 17:13:00 (UTC+02:00)
Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit
Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch
Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 661478-2026
ABl. S – Nummer der Ausgabe: 186/2026
Datum der Veröffentlichung: 25/09/2026