

698077-2025 - Wettbewerb

Deutschland – Multimedia-Netze – Errichtung und Betrieb von FTTH-Netzen

OJ S 203/2025 22/10/2025

Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Lieferleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Netze GmbH

E-Mail: ausschreibung@stadtundland.de

Rechtsform des Erwerbers: Öffentliches Unternehmen

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Wohnungswesen und kommunale Einrichtungen

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Errichtung und Betrieb von FTTH-Netzen

Beschreibung: Die STADT UND LAND (SUL), WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH (WOBEGE) (100%-ige Tochtergesellschaft der SUL) und Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH (WoGeHe) (100%-ige Tochtergesellschaft der SUL) beabsichtigen, ihre Wohnungsbestände an ein zuführendes Glasfasernetz (Fibre to the building – FTTB) anzubinden und die Gebäude mit FTTH (Glasfaser bis in die Mieteinheit) aufrüsten zu lassen. Um eine einheitliche Versorgung für die Mieter sicherzustellen und um den Mietern zukünftig die Möglichkeit zu geben, über die Glasfasernetze moderne Multimediadienste, Breitbandangebote und weitere digitale Dienste nutzen zu können, hat die SUL entschieden, die Aufrüstung und Versorgung im Rahmen einer Gestattung (Konzession) zu vergeben. Hierzu haben die SUL/WOBEGE/WoGeHe konzernintern ihre Gestattungs- und Flächenvermietungsrechte auf die STADT UND LAND NETZE (NETZE) - eine Tochtergesellschaft der SUL - übertragen, die ein Vergabeverfahren durchführen und eine einheitliche Konzession vergeben soll. Der Konzessionsnehmer für die Glasfaserinfrastruktur soll die FTTH-Netze errichten, deren Eigentümer sein und den Betrieb sowie ein vielfältiges breitbandiges Dienstangebote für die Mieter sicherstellen. Gleichzeitig beabsichtigt die NETZE, eine Glasfaserleitung (als Dark Fibre) pro Mieteinheit für die Erbringung wohnungswirtschaftlicher Dienste zu reservieren. Weiterhin bestehen bei den in den letzten 10 Jahren neugebauten Wohnungen bereits FTTH-Netze, die von der NETZE errichtet wurden und im Eigentum der NETZE stehen. Es ist geplant, diese FTTH-Netze an den Konzessionsnehmer zu veräußern. Die NETZE beabsichtigt, mit Gestattung der bestandshaltenden Firmen: SUL, WOBEGE und der WoGeHe, die Konzession für den eigenwirtschaftlichen Ausbau von ca. 49.000 Mieteinheiten (ME) sowie Betrieb, Wartung und Instandhaltung der FTTH-Netze in den Gebäuden (sogenannte Netzebene 4, NE 4) für ca. 55.000 ME in Berlin und Umland zu vergeben. Der vollständige Ausbau der FTTH-Netze soll spätestens bis zum 31.12.2035 abgeschlossen sein. Die vertragsgegenständlichen Objekte sind per Glasfaser in den Zuführungsnetzen der sogenannten NE 3 (FTTB) bis spätestens zur Fertigstellung der jeweiligen FTTH-Netze anzubinden. Die Konzession umfasst: • Errichtung und Inbetriebnahme der FTTH-Infrastruktur (NE 4) bis in die Mieteinheiten (ME) bei ca. 49.000 ME. • Wartung und Instandhaltung der gesamten Glasfaserinfrastruktur (einschließlich ca. 6.000 ME, die bereits mit Glasfasernetzen in der NE 4 erschlossen sind) während der

Vertragslaufzeit von mindestens 20 Jahren. • Zahlung einer Flächenmiete. Darüber hinaus fallen noch ein Kaufpreis für die bereits errichteten FTTH-Netze sowie Marketingvergütungen an die NETZE an. Die Leistungen gelten grundsätzlich auch für die in der Nähe zum Projektgebiet geplanten Neubauten, zukünftigen Ankäufe und Bestandserweiterungen der SUL, WOBEGE und WoGeHe. Der Konzessionsnehmer kann die Einbeziehung nur dann ablehnen, wenn diese nicht im Stadtgebiet Berlin liegen.

Kennung des Verfahrens: cadd01b7-528a-4343-9779-2d8b29132ba1

Interne Kennung: VVmT25_FTTH Glasfaserausbau

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

Das Verfahren wird beschleunigt: nein

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Lieferleistungen

Haupteinstufung (cpv): 32417000 Multimedia-Netze

Zusätzliche Einstufung (cpv): 32561000 Glasfaserverbindungen

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

konzvGV -

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: Errichtung und Betrieb von FTTH-Netze

Beschreibung: Die STADT UND LAND (SUL), WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH (WOBEGE) (100%-ige Tochtergesellschaft der SUL) und Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH (WoGeHe) (100%-ige Tochtergesellschaft der SUL) beabsichtigen, ihre Wohnungsbestände an ein zuführendes Glasfasernetz (Fibre to the building – FTTB) anzubinden und die Gebäude mit FTTH (Glasfaser bis in die Mieteinheit) aufrüsten zu lassen. Um eine einheitliche Versorgung für die Mieter sicherzustellen und um den Mietern zukünftig die Möglichkeit zu geben, über die Glasfasernetze moderne Multimediadienste, Breitbandangebote und weitere digitale Dienste nutzen zu können, hat die SUL entschieden, die Aufrüstung und Versorgung im Rahmen einer Gestattung (Konzession) zu vergeben. Hierzu haben die SUL/WOBEGE/WoGeHe konzernintern ihre Gestattungs- und Flächenvermietungsrechte auf die STADT UND LAND NETZE (NETZE) - eine Tochtergesellschaft der SUL - übertragen, die ein Vergabeverfahren durchführen und eine einheitliche Konzession vergeben soll. Der Konzessionsnehmer für die Glasfaserinfrastruktur soll die FTTH-Netze errichten, deren Eigentümer sein und den Betrieb sowie ein vielfältiges breitbandiges Dienstangebote für die Mieter sicherstellen. Gleichzeitig beabsichtigt die NETZE, eine Glasfaserleitung (als Dark Fibre) pro Mieteinheit für die Erbringung wohnungswirtschaftlicher Dienste zu reservieren. Weiterhin bestehen bei den in den letzten 10 Jahren neugebauten Wohnungen bereits FTTH-Netze, die von der NETZE errichtet wurden und im Eigentum der NETZE stehen. Es ist geplant, diese FTTH-Netze an den Konzessionsnehmer zu veräußern. Die NETZE beabsichtigt, mit Gestattung der bestandshaltenden Firmen: SUL, WOBEGE und der WoGeHe, die Konzession für den eigenwirtschaftlichen Ausbau von ca. 49.000 Mieteinheiten (ME) sowie Betrieb, Wartung und Instandhaltung der FTTH-Netze in den Gebäuden (sogenannte Netzebene 4, NE 4) für ca. 55.000 ME in Berlin und Umland zu vergeben. Der vollständige Ausbau der FTTH-Netze soll spätestens bis zum 31.12.2035 abgeschlossen sein. Die vertragsgegenständlichen Objekte sind per Glasfaser in den Zu-führungsnetzen der sogenannten NE 3 (FTTB) bis spätestens zur Fertigstellung der jeweiligen FTTH-Netze anzubinden. Die Konzession umfasst: • Errichtung und Inbetriebnahme der FTTH-Infrastruktur (NE 4) bis in die Mieteinheiten (ME) bei ca. 49.000 ME. • Wartung und Instandhaltung der gesamten Glasfaserinfrastruktur (einschließlich ca. 6.000 ME, die bereits mit Glasfasernetzen in der NE 4 erschlossen sind) während der Vertragslaufzeit von mindestens 20 Jahren. • Zahlung einer Flächenmiete. Darüber hinaus fallen noch ein Kaufpreis für die bereits errichteten FTTH-Netze sowie Marketingvergütungen an die NETZE an. Die Leistungen gelten grundsätzlich auch für die in der Nähe zum Projektgebiet geplanten Neubauten, zu-künftigen Ankäufe und Bestandserweiterungen der SUL, WOBEGE und WoGeHe. Der Konzessionsnehmer kann die Einbeziehung nur dann ablehnen, wenn diese nicht im Stadtgebiet Berlin liegen.

Interne Kennung: VVmT25_FTTH Glasfaserausbau

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Lieferleistungen

Haupteinstufung (cpv): 32417000 Multimedia-Netze

Zusätzliche Einstufung (cpv): 32561000 Glasfaserverbindungen

Optionen:

Beschreibung der Optionen: Ersatz Konzessionsnehmer 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

Konzessionsgeber vor, die Leistungen unter Einhaltung der angebotenen Preise an einen anderen Bieter dieses Vergabeverfahrens zu vergeben, beginnend beim 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: 20 Jahre

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 Auswahlkriterien: Bekanntmachung

Kriterium: Eintragung in ein relevantes Berufsregister

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Die Eigenerklärung zur Eignung ist vom Bieter/Mitglied der Bietergemeinschaft sowie zugehörigen Unterauftragnehmern auszufüllen. Der Auftraggeber wird über den Bieter/Mitglied der Bietergemeinschaft sowie zugehörigen Unterauftragnehmern, auf dessen Angebot der Zuschlag erteilt werden soll, einen Auszug aus dem Wettbewerbsregister anfordern und diesen seiner Entscheidung über die Eignung zugrunde legen. Die Eigenerklärung ist eine Mindestanforderung des Auftraggebers und die Nichterfüllung der Anforderungen führt zwingend zum Ausschluss. Eigenerklärung Frauenförderung ist vom Bieter/Mitglied der Bietergemeinschaft auszufüllen. Die Eigenerklärung ist eine Mindestanforderung des Auftraggebers.

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

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Eigenerklärung zum Jahresumsatz (in Euro netto) des Bewerbers. Es werden nur solche Bewerber zugelassen, deren durchschnittlicher jährlicher Gesamtjahresumsatz (inkl. des Umsatzes verbundener Unternehmen) in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren (2022, 2023 und 2024) mindestens jeweils 100.000.000,00 EUR netto betrug.

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

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Anzahl der in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren mit mindestens einem Triple-PlayDienst (Internet, Telefonie oder Fernsehen) auf vom Bewerber inkl. mit ihm verbundener Unternehmen betriebenen FTTB-Netzen versorgten eigenen oder Dritt-Endkunden. Es werden nur solche Bewerber zugelassen, die im

jährlichen Durchschnitt der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre (2022, 2023 und 2024) selbst oder über ein verbundenes Unternehmen FTTB-Netze betrieben haben, über die in mindestens 25.000 Wohnungen mindestens ein Triple-Play-Dienst (Internet, Telefonie oder Fernsehen) vom Bewerber, einem mit ihm verbundenen Unternehmen oder einem Drittanbieter geschaltet war, der über den Bewerber oder ein mit ihm verbundenes Unternehmen hierfür mit Wholesale-Produkten versorgt wurde. Anzahl Errichtung FTTH-Netze (NE4) Anzahl der Nutzeinheiten, für die der Bewerber inkl. mit ihm verbundener Unternehmen in Summe in den letzten drei Geschäftsjahren FTTH-Netze (NE4) errichtet hat. Es werden nur solche Bewerber zugelassen, die in Summe selbst oder durch verbundene Unternehmen in den letzten drei Geschäftsjahren (2022, 2023 und 2024) für mindestens insgesamt 30.000 Wohnungen FTTH-Netze (NE4) errichtet haben.

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

Informationen über die zweite Phase eines zweiphasigen Verfahrens:

Mindestzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 3

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

Beschreibung: Die Wertungspreise gehen mit 60% in die Gesamtbewertung ein.

Kriterium:

Art: Qualität

Beschreibung: Die Leistung geht mit 40% in die Gesamtbewertung ein.

5.1.11. Auftragsunterlagen

Zugang zu bestimmten Auftragsunterlagen ist beschränkt

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Informationen über zugangsbeschränkte Dokumente einsehbar unter: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/199533>

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: 24/11/2025 11:00:00 (UTC+01:00)

Mitteuropäische Zeit, Westeuropäische Sommerzeit

Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:

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

Zusätzliche Informationen: Der Einkauf behält sich vor im Verfahren fehlende, unvollständige oder fehlerhafte unternehmensbezogene Unterlagen, insbesondere Eigenerklärungen, Angaben, Bescheinigungen oder sonstige Nachweise nachfordern.

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

Elektronische Auktion: nein

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-0004

Offizielle Bezeichnung: Netze GmbH

Registrierungsnummer: t:0306892

Postanschrift: Werbellinstraße 12

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 12053

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland
E-Mail: ausschreibung@stadtundland.de
Telefon: 0306892
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: 4be9bc10-2450-44ec-9670-42e0ab9d4ad5 - 01
Formulartyp: Wettbewerb
Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 21/10/2025 13:36:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 698077-2025

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 203/2025

Datum der Veröffentlichung: 22/10/2025