

126833-2026 - Competition

Germany – Flats construction work – Planung und Bau einer Wohnhausgruppe

OJ S 37/2026 23/02/2026

Contract or concession notice – standard regime

Works - Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: GESOBAU AG

Email: stephan.franke@gesobau.de

Legal type of the buyer: Public undertaking

Activity of the contracting authority: Housing and community amenities

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Planung und Bau einer Wohnhausgruppe

Description: Die GESOBAU AG schreibt die Planung und den Bau einer Wohnhausgruppe mit Gewerbeeinheiten und Freianlagen aus.

Procedure identifier: 24ac0513-457b-48b1-b827-e4fd7863f399

Internal identifier: PB-3280-2026

Type of procedure: Negotiated with prior publication of a call for competition / competitive with negotiation

The procedure is accelerated: no

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Additional nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 45211341 Flats construction work

Additional classification (cpv): 45211300 Houses construction work, 71240000 Architectural, engineering and planning services

2.1.2. Place of performance

Town: Berlin

Postcode: 13088

Country subdivision (NUTS): Berlin (DE300)

Country: Germany

2.1.3. Value

Estimated value excluding VAT: 1,00 EUR

2.1.4. General information

Additional information: Die GESOBAU AG plant an dem Standort Piesporter Straße 81-86 in 13188 Berlin-Pankow, auf einer Grundstücksfläche von ca. 17.701 m² drei Wohngebäuden mit Mietwohnungen neu zu errichten. Die Wohnbebauung wird durch Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss von Haus 1 ergänzt. Auf dem Grundstück soll eine Mindestmietfläche von insgesamt rd. 10.167 m², davon rd. 227 m² als Gewerbefläche, geschaffen werden. Darüber hinaus sind die Freianlagen teilweise neu zu gestalten. Ein besonderes Augenmerk bei dem

Bauvorhaben gilt dem Schall- und Erschütterungsschutz für die beiden Gebäude nördlich der Tram-Wendeschleife der BVG. Der Auftragnehmer wird durch die GESOBAU AG in der Funktion eines Generalübernehmers mit der schlüsselfertigen Erstellung des Bauvorhabens beauftragt werden. Die schlüsselfertige Errichtung umfasst alle Planungen, Leistungen und Lieferungen, die erforderlich sind, um das Bauvorhaben einschließlich der Freianlagen termingerecht, bezugsfertig, funktionsfähig und mängelfrei zu erstellen, einschließlich der Herbeiführung aller notwendigen Genehmigungen und behördlichen Abnahmen.

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

vob-a-eu -

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Procurement Document

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Title: Planung und Bau einer Wohnhausgruppe

Description: Die zu vergebenden Leistungen sollen als schlüsselfertige Gesamtleistung durch einen Generalübernehmer erbracht werden. Bestandteil der Leistungen sind sowohl sämtliche zur vollständigen Errichtung der Wohnquartiere erforderlichen hochbaulichen, fachtechnischen und garten- und landschaftsbaulichen Bauleistungen als auch sämtliche Planungsleistungen für die Objektplanung, die Technische Gebäudeausrüstung, die Tragwerksplanung und die Freianlagenplanung. Anzubieten ist die gesamte Planung in allen betroffenen Leistungsbildern nach HOAI einschließlich aller Gutachter- und Sachverständigenleistungen und die Herbeiführung aller notwendigen Genehmigungen sowie die schlüssel- und bezugsfertige Errichtung der Wohnquartiere, d.h. Gebäude, Außenanlagen und Erschließungsflächen.

Internal identifier: PB-3280-2026

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Additional nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 45211341 Flats construction work

Additional classification (cpv): 45211300 Houses construction work, 71240000 Architectural, engineering and planning services

5.1.2. Place of performance

Town: Berlin

Postcode: 13088

Country subdivision (NUTS): Berlin (DE300)

Country: Germany

5.1.3. Estimated duration

Duration: 36 Months

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

Procurement Project not financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): yes

This procurement is also suitable for small and medium-sized enterprises (SMEs): no

Additional information: 1) Prüfung der Teilnahmeanträge auf Einhaltung der Formalien und auf Vorliegen der geforderten Angaben, Erklärungen und Nachweise gem. der Bekanntmachung; 2. Prüfung auf Vorliegen zwingender Ausschlussgründe; 3. Prüfung der persönlichen Lage, der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit sowie der technischen Leistungsfähigkeit des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft gemessen an der ausgeschriebenen Leistung. Sollten danach mehr als fünf Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften die geforderten Eignungsvoraussetzungen erfüllen, so wird der Auftraggeber die Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften auswählen, die die geforderten Eignungsvoraussetzungen am besten erfüllen. Sofern mehr als 5 Bewerber geeignet sind, erfolgt die Auswahl anhand der veröffentlichten Kriterien. Die einzelnen Kriterien werden bepunktet und gewichtet. Die Kriterien für das Bauunternehmen werden mit einer Wichtung von insgesamt 65 % und die Kriterien für den Architekten mit einer Wichtung von insgesamt 35 % berücksichtigt. Die Auswahl der Bewerber ist in einer Auswahlmatrix detailliert und nachvollziehbar dargestellt. Diese Matrix steht zusammen mit dem Bewerbungsbogen auf der Plattform <https://www.berlin.de/vergabeplattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/> zum Download bereit. Erfüllen mehrere Bewerber gleichermaßen die Anforderungen und ist die Bewerberzahl nach einer objektiven Auswahl entsprechend der zugrunde gelegten Kriterien zu hoch, wird die Auswahl unter den verbleibenden Bewerbern durch Los getroffen. 2) Sonstige besondere Bedingungen: Für die Ausführung des Auftrags gelten folgende besondere Bedingungen: 2.1) Gemäß Frauenförderverordnung (FFV) vom 23.8.1999 (Gesetz und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 498) müssen Bieter mit Abgabe des Angebots eine entsprechende Erklärung abgeben. Angebote, die keine oder unvollständige Erklärungen gem. § 1 Abs. 2 FFV enthalten, werden nicht berücksichtigt. 2.2) Der Bieter (einschließlich eventueller Drittunternehmer) darf weder einen Eintrag im Wettbewerbsregister noch in den Sanktionslisten der EG Antiterrorismusverordnung (EG) Nr. 2580/2001 und 881/2002 haben. Eine diesbezügliche Abfrage erfolgt vor Zuschlagserteilung durch die Vergabestelle. 2.3) Die zu Vergabe Verhandlungen aufgeforderten Bieter haben sich zu verpflichten, im Fall der Auftragserteilung einen Integritätsvertrag abzuschließen. Auf Angebote von Bietern, die den Abschluss einer derartigen Vereinbarung verweigern, kann der Zuschlag nicht erteilt werden. 2.4) Der Bieter muss eine Eigenerklärung nach Artikel 5 k Abs. 1 EU-SanktionsVO abgeben. 3) Eine Bewerbung ist nur unter Verwendung des Bewerbungsbogens (einschl. Anlagen) zulässig, der unter <https://www.berlin.de/vergabeplattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/> heruntergeladen werden kann. Formlose Bewerbungen werden nicht berücksichtigt. 4) Der Bewerbungsbogen ist mit den in dieser Bekanntmachung geforderten Nachweisen ausschließlich digital signiert oder elektronisch in Textform über die Vergabeplattform Berlin einzureichen. 5) Bei ausländischen Bewerbern genügen gleichwertige Bescheinigungen des Herkunftslandes. Bei Dokumenten, die nicht in deutscher Sprache verfasst sind, ist eine beglaubigte Übersetzung ins Deutsche beizufügen. 6) Anfragen werden nur beantwortet, wenn Sie mindestens 6 Tage vor Ablauf der Bewerbungsfrist schriftlich vorzugsweise über die Vergabeplattform Berlin oder per EMail eingehen. Mündliche /telefonische Anfragen werden nicht beantwortet. Fragen werden anonymisiert und zusammen mit den Antworten als "Fragen und Antwortenkatalog" im Internet (<https://www.berlin.de/vergabeplattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/>) veröffentlicht. 8) Bewerber-/Bietergemeinschaften sind grundsätzlich zugelassen. Die Mitglieder einer Bewerber-/Bietergemeinschaft haften gesamtschuldnerisch und benennen einen bevollmächtigten Vertreter. Bewerber-/Bietergemeinschaften haben eine entsprechende Bewerber-/Bietergemeinschaftserklärung vorzulegen. 9) Es bestehen gesonderte Anforderungen nach dem Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz (BerlAVG), siehe Vergabeunterlagen.

5.1.7. Strategic procurement

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Notice

Criterion: Enrolment in a trade register

Description of selection criterion: Folgende Nachweise und Erklärungen sind mit dem Teilnahmeantrag (Bewerbungsbogen VOB der GESOBAU AG), der unter <https://www.berlin.de/vergabeplattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/> zum Download zur Verfügung steht, einzureichen: 1. Nachweis der Eintragung in das Berufs- oder Handelsregister oder der Handwerksrolle des Sitzes oder Wohnsitzes, Architekten/Generalplaner haben einen Nachweis für die Mitgliedschaft in der Architekten- bzw. Ingenieurkammer einzureichen, 2. Eigenerklärungen über das Nichtvorliegen der Ausschlussgründe nach § 6e EU Abs. 1, 2 und 3 VOB/A, 3. Eigenerklärung des Bewerbers über das Nichtvorliegen der Ausschlussgründe nach § 6e EU Abs. 4 VOB/A, 4. Eigenerklärung des Bewerbers über das Nichtvorliegen der Ausschlussgründe nach § 6e EU Abs. 6 VOB/A, 5. Eigenerklärung des Bewerbers über das Vorliegen einer gültigen Betriebshaftpflicht- oder Berufshaftpflichtversicherung, 6. Eigenerklärung über das Vorliegen einer Bauvorlageberechtigung gem. § 65 Landesbauordnung Berlin, 7. ggf. Bewerbergemeinschaftserklärung.
The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Criterion: Other economic or financial requirements

Description of selection criterion: Auflistung und kurze Beschreibung der Eignungskriterien: Folgende Nachweise und Erklärungen sind mit dem Teilnahmeantrag (Bewerbungsbogen VOB der GESOBAU AG), der unter <https://www.berlin.de/vergabeplattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/> zum Download zur Verfügung steht, einzureichen: 8. Eine Erklärung über den Umsatz des Unternehmens jeweils bezogen auf die abgeschlossenen Geschäftsjahre 2022, 2023 und 2024, soweit er Bauleistungen und andere Leistungen betrifft, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind, unter Einschluss des Anteils bei gemeinsam mit anderen Unternehmen ausgeführten Aufträgen. Geforderte Mindeststandards: zu Ziff. 8) Als Mindestanforderung gilt ein mittlerer Umsatz, soweit er Bauleistungen und andere Leistungen betrifft, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind, in den Geschäftsjahren 2022, 2023 und 2024 in Höhe von 20.000.000 EUR brutto.
The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Criterion: References on specified works

Description of selection criterion: Folgende Nachweise und Erklärungen sind mit dem Teilnahmeantrag (Bewerbungsbogen VOB der GESOBAU AG), <https://www.berlin.de/vergabeplattform/> einzureichen: 9. Angaben über die Anzahl der Mitarbeiter des Bewerbers jeweils bezogen auf die Jahre 2022, 2023 und 2024; Erfahrung des Bauunternehmens, 10. Angaben zu vergleichbaren Referenzprojekten des Bauunternehmens für Neubauvorhaben im Hochbau (z. B. Wohnungsbau, öffentliche Bauten, Hotel, Bürogebäude etc.; keine Industriebauten) mit Gesamtbaukosten nach DIN 276 KGR 200-500 von mind. 20,0 Mio. EUR netto, welche im Zeitraum 01.01.2015 bis zum Ende der Bewerbungsfrist abgeschlossen wurden (Abnahme durch den Auftraggeber), 11. Angaben zu vergleichbaren Referenzprojekten des Bauunternehmens im Schlüsselfertigbau mit Gesamtverantwortlichkeit für sämtliche Planungs- und Bauleistungen (LPH 2 bis 8) für vergleichbare abgeschlossene Neubauvorhaben im Hochbau (z. B. Wohnungsbau, öffentliche Bauten, Hotel, Bürogebäude etc.; keine Industriebauten) mit Gesamtbaukosten nach DIN 276 KGR 200-500 von mind. 20,0

Mio. EUR netto, welche im Zeitraum 01.01.2015 bis zum Ende der Bewerbungsfrist abgeschlossen wurden (Abnahme durch den Auftraggeber); Mehrfachbenennungen von Projekten unter 10) und 11) sind grundsätzlich zulässig, es muss jedoch zu 10) und zu 11) jeweils mindestens ein unterschiedliches Referenzprojekt angegeben werden. Kriterien für Vergleichbarkeit: — Hochbau (z. B. Wohnungsbau, öffentliche Bauten, Hotel, Bürogebäude etc.; keine Industriebauten), — Neubau, — Gesamtkosten nach DIN 276 KG 200-500: mindestens 20,00 Mio. EUR (netto). Ein Projekt gilt nur dann als vergleichbar, wenn alle 3 vor genannten Kriterien erfüllt sind. Es werden zudem nur abgeschlossene Projekte gewertet. Qualifikation des Architekten/Planungsbüro, 12. Angaben zu Teilnahmen des Architekten /Planungsbüros an Architekturwettbewerben bzw. an öffentlichen Architekturausstellungen für eine Hochbaumaßnahme im Zeitraum 01.01.2015 bis zum Ende der Bewerbungsfrist, 13. Anzahl zu vergleichbaren Referenzprojekten für Planungsleistungen (mind. LPH 2-5 gemäß § 34 HOAI) Neubauvorhaben im Hochbau mit Gesamtbaukosten nach DIN 276 KGR 200-500 von mind. 15,0 Mio. EUR netto im Zeitraum 01.01.2015 bis zum Ende der Bewerbungsfrist, Kriterien für Vergleichbarkeit: — Hochbau (z. B. Wohnungsbau, öffentliche Bauten, Hotels, Bürogebäude etc.; keine Industriebauten), — Neubau, — Gesamtkosten nach DIN 276 KG 200-500: mindestens 15,0 Mio. EUR (netto). Ein Projekt gilt nur dann als vergleichbar, wenn alle drei der vor genannten Kriterien erfüllt sind. Die Leistungsphase 5 der jeweiligen Projektreferenz muss bis zum Ende der Bewerbungsfrist abgeschlossen sein. Der Zeitpunkt des Abschlusses der Leistungsphase 2 der jeweiligen Projektreferenz darf nicht vor 2015 liegen. Projekte, die diese Kriterien nicht erfüllen, werden nicht gewertet. 14. Anzahl Referenzen für abgeschlossene Planungsleistungen bis einschl. LPH 4 gem. § 34 HOAI für Neubauvorhaben mit mind. 50 Wohneinheiten im Zeitraum 01.01.2015 bis zum Ende der Bewerbungsfrist. Geforderte Mindeststandards: Zu 10) weniger als 3 Referenzprojekte führen zum Ausschluss, Zu 11) weniger als ein Referenzprojekt führt zum Ausschluss. The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Information about the second stage of a two-stage procedure:

Minimum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 3

Maximum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 5

The procedure will take place in successive stages. At each stage, some participants may be eliminated

The buyer reserves the right to award the contract on the basis of the initial tenders without any further negotiations

5.1.11. Procurement documents

Access to certain procurement documents is restricted

Languages in which the procurement documents are officially available: German

Deadline for requesting additional information: 19/03/2026 11:00:00 (UTC+01:00) Central European Time, Western European Summer Time

Information about restricted documents is available at: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/202839>

Ad hoc communication channel:

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

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

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://www.meinauftrag.rib.de>

Languages in which tenders or requests to participate may be submitted: German

Electronic catalogue: Not allowed

Advanced or qualified electronic signature or seal (as defined in Regulation (EU) No 910/2014) is required

Variants: Not allowed

Tenderers may submit more than one tender: Allowed

Deadline for receipt of requests to participate: 25/03/2026 11:00:00 (UTC+01:00) Central European Time, Western European Summer Time

Information that can be supplemented after the submission deadline:

At the discretion of the buyer, all missing tenderer-related documents may be submitted later.

Additional information: Die Unternehmen werden aufgefordert, fehlende Unterlagen innerhalb von 6 Kalendertagen nachzureichen, vorzugsweise über die Vergabeplattform Berlin oder per E-Mail. Werden die geforderten Unterlagen nicht bis zum Ablauf der Nachfrist vollständig eingereicht, wird das Angebot von der weiteren Wertung ausgeschlossen.

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: No

Electronic invoicing: Required

Electronic ordering will be used: yes

Electronic payment will be used: yes

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Vergabekammer des Landes Berlin

Information about review deadlines: Die Einleitung eines Nachprüfungsverfahrens vor der Vergabekammer richtet sich unter anderem nach der Regelung des § 160 GWB. Gemäß § 160 Abs. 1 GWB leitet die Vergabekammer ein Nachprüfungsverfahren nur auf Antrag ein. Gemäß § 160 Abs. 2 GWB ist antragsbefugt jedes Unternehmen, das ein Interesse an dem öffentlichen Auftrag hat und eine Verletzung in seinen Rechten nach § 97 Abs. 6 GWB durch Nichtbeachtung von Vergabevorschriften geltend macht. Dabei ist darzulegen, dass dem Unternehmen durch die behauptete Verletzung der Vergabevorschriften ein Schaden entstanden ist oder zu entstehen droht. Gemäß § 160 Abs. 3 Nr. 1 GWB ist ein Nachprüfungsantrag unzulässig, soweit der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrages erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen gerügt hat. Der Ablauf der Frist nach § 134 Abs. 2 GWB bleibt unberührt. Gemäß § 160 Abs. 3 Nr. 2 GWB ist ein Nachprüfungsantrag unzulässig, soweit Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden. Gemäß § 160 Abs. 3 Nr. 3 GWB ist ein Nachprüfungsantrag unzulässig, soweit Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden. Gemäß § 160 Abs. 3 Nr. 4 GWB ist ein Nachprüfungsantrag unzulässig, soweit mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: GESOBAU AG
Registration number: 11-2100013000-65
Department: Einkauf / Vergabe
Postal address: Stiftsweg 1
Town: Berlin
Postcode: 13187
Country subdivision (NUTS): Berlin (DE300)
Country: Germany
Contact point: Herr Stephan Franke
Email: stephan.franke@gesobau.de
Telephone: +49 304073-1770
Internet address: <https://www.gesobau.de/>
Buyer profile: <https://www.gesobau.de/>

Roles of this organisation:

Buyer

8.1. ORG-0002

Official name: Vergabekammer des Landes Berlin
Registration number: 11-1300000V00-74
Postal address: Martin - Luther - Straße 105
Town: Berlin
Postcode: 10825
Country subdivision (NUTS): Berlin (DE300)
Country: Germany
Contact point: Vergabekammer des Landes Berlin
Email: vergabekammer@senweb.berlin.de
Telephone: +49 3090138316
Fax: +49 3090137613
Internet address: <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/wirtschaftsrecht/vergabekammer/>

Roles of this organisation:

Review organisation

8.1. ORG-0003

Official name: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)
Registration number: 0204:994-DOEVD-83
Town: Bonn
Postcode: 53119
Country subdivision (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)
Country: Germany
Email: noreply.esender_hub@bescha.bund.de
Telephone: +49228996100

Roles of this organisation:

TED eSender

Notice information

Notice identifier/version: 723681c0-38ff-489b-a465-268d495a89c9 - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 20/02/2026 08:46:00 (UTC+01:00) Central European Time, Western European Summer Time

Languages in which this notice is officially available: German

Notice publication number: 126833-2026

OJ S issue number: 37/2026

Publication date: 23/02/2026