

513339-2026 - Competition

Germany – Building construction work – Schlüsselfertige Errichtung Wohngebäude in Holzbauweise, Generalunternehmer
OJ S 141/2026 24/07/2026
Contract or concession notice – standard regime
Works

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: GESOBAU AG

Email: martin.tschaepe@gesobau.de

Legal type of the buyer: Public undertaking

Activity of the contracting authority: Housing and community amenities

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Schlüsselfertige Errichtung Wohngebäude in Holzbauweise, Generalunternehmer

Description: Neubau einer Wohnhausanlage in Holzelementbauweise in Berlin-Pankow. Die Anlage besteht aus 4 Baukörpern, die sich auf einen straßenseitigen Geschosswohnungsbau mit 5 Geschossen und drei zweigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 17 Wohnungen aufteilen. Das Projekt wird nach den Vorgaben des Förderprogramms „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) realisiert und erfüllt den Effizienzhaus-40-Standard.

Procedure identifier: eb1e4154-d92e-4cd4-b8b4-2779471ebceb

Internal identifier: 1308-1-2484

Type of procedure: Open

The procedure is accelerated: no

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45210000 Building construction work

Additional classification (cpv): 71320000 Engineering design services, 45211340 Multi-dwelling buildings construction work

2.1.2. Place of performance

Postal address: Tschaikowskistraße 14

Town: Berlin

Postcode: 13158

Country subdivision (NUTS): Berlin (DE300)

Country: Germany

2.1.4. General information

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

vob-a-eu -

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Notice

Breaching of obligations set under purely national exclusion grounds: Es gelten sämtliche in den Vergabeunterlagen genannten Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB. Unternehmen müssen das Nichtvorliegen der Ausschlussgründe in der Regel durch Eigenerklärung nachweisen.

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Title: Gegenstand sind Generalunternehmerleistungen zur betriebsbereiten und schlüsselfertigen Bau von vier Wohngebäuden in Holzelementbauweise am Standort der Tschaikowskistraße 14, 13158 Berlin – Pankow.

Description: Auf einer Grundstücksfläche von ca. 2.500 m² gliedern sich die vier Baukörper in ein straßenseitiges Vorderhaus (fünfgeschossig) sowie drei hofseitige Doppelhäuser zweigeschossig). Daraus resultiert eine Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 2.470 m². Das Raumprogramm umfasst insgesamt 17 Wohneinheiten, bestehend aus Zwei- bis Fünfizimmereinheiten. Den Wohnungen vorgelagert sind Freibereiche in Form von Terrassen, Balkonen und Gärten bei den Erdgeschosswohnungen. Die Gebäude sind nicht unterkellert; Technik- und Allgemeinräume befinden sich im Erdgeschoss des Vorderhauses. Das Grundstück liegt in Berlin-Pankow, Niederschönhausen, zwischen Güllweg im Osten und Tschaikowskistraße im Süden und wird über dieses erschlossen. Westlich grenzt der Neubau Tschaikowskistraße 14 an die gründerzeitliche Nachbarbebauung. Das zurückgesetzte Vorderhaus folgt der Gebäudekante und bildet mit Tschaikowskistraße 16 eine geschlossene Bauweise. Das Grundstück hat eine fahnenartige, längliche Form von ca. 21 x 114 m, die bei der Baustellenlogistik berücksichtigt werden muss. Die frühere Bebauung ist bereits abgebrochen. Die Abstandsflächen liegen überwiegend auf dem eigenen Grundstück; an einigen Stellen überschneiden sie sich mit denen des Nachbargebäudes, wofür eine genehmigte Abweichung vorliegt. Das Vorderhaus (Gebäudeklasse 4) umfasst vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Hofseitig staffelt es sich ab und verfügt über drei Geschosse. Auf dem dreigeschossigen Gebäudeteil ist eine Luftwärmepumpe vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über einen zentral angeordneten Treppenhaus- und Aufzugskern, der im Regelgeschoss jeweils drei Wohnungen erschließt. Insgesamt entstehen 11 Wohneinheiten, davon 6 barrierefrei nach Berliner Bauordnung. Konstruktiv wird das Gebäude in Holzelementbauweise errichtet. Ein Stahlbetonkern für Treppenhaus und Aufzug sowie eine Brandwand zum Nachbargebäude bilden die massiven Elemente. Auch die Wohnungstrennwände und einzelne Wände im Bereich der Technikräume im Erdgeschoss werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Brettsperrholzdecken (CLT) spannen mehrfeldrig auf Unterzügen und Holzstützen in einem Raster von ca. 3,5 m. Hofseitig entstehen drei baugleiche Doppelhäuser in Holztafelbauweise mit Brettsperrholzdecken. Jede Doppelhaushälfte umfasst zwei Geschosse. Die Grundrisse sind nahezu identisch, lediglich die Terrassen im 1. Obergeschoss sind unterschiedlich ausgerichtet. Die Aussteifung der Gebäude erfolgt über Holztafelbauwände. Die Fassaden der Gebäude werden in Holz ausgeführt, der Sockelbereich des Vorderhauses ist hingegen mit Silikatputz verputzt. Sowohl beim Vorderhaus als auch bei den Doppelhäusern ist außenliegender Sonnenschutz vorgesehen. Der Bauherr strebt die Errichtung im Standard „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) an. Die thermische Hülle der Gebäude wird im Standard - Effizienzhaus 40 (EH40) - ausgeführt und erfüllt damit hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Zudem sind die Neubauten nach GEG 2024 geplant. Die Freianlagenausführung ist ebenfalls Teil der Leistung. Die umfassen Kinderspiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Regenwasserversickerung über Mulden und Eintiefungen. Die Böden werden mit Platten, Rasenflächen und Rasengittersteinen gestaltet. Ergänzt werden die Außenanlagen durch

Baumneupflanzungen und Fahrradstellplätze, bei den Doppelhäusern mit Überdachung. Die Erschließung erfolgt über einen längs verlaufenden Weg an der östlichen Grundstücksseite. Den Bietern wird eine funktionale Leistungsbeschreibung der Ausführungsplanung übergeben. Weitere Angaben siehe Vergabeunterlagen.
Internal identifier: 1308-1-2484

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45210000 Building construction work

Additional classification (cpv): 71320000 Engineering design services, 45211340 Multi-dwelling buildings construction work

5.1.2. Place of performance

Postal address: Tschaikowskistraße 14

Town: Berlin

Postcode: 13158

Country subdivision (NUTS): Berlin (DE300)

Country: Germany

5.1.3. Estimated duration

Start date: 01/01/2027

Duration end date: 01/06/2028

5.1.5. Value

Estimated value excluding VAT: 1,00 EUR

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): yes

Additional information: #Besonders auch geeignet für:startup# 1) Bietergemeinschaften sind grundsätzlich zugelassen. Die Mitglieder einer Bietergemeinschaft haften gesamtschuldnerisch und benennen einen bevollmächtigten Vertreter. Bietergemeinschaften haben eine entsprechende Bietergemeinschaftserklärung (liegt den Vergabeunterlagen bei) vorzulegen. 2) Es wird gemäß § 6b EU VOB/A der Nachweis verlangt, dass das Unternehmen seinen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern, Abgaben und Beiträgen zur Sozialversicherung nachgekommen ist. 3) Der Auftraggeber wird für den Bieter, der den Zuschlag erhalten soll, eine eventuelle Eintragung des Bieters im Wettbewerbsregister abfragen. 4) Der Auftraggeber wird auf der Grundlage der EU-Sanktionsverordnungen zur Bekämpfung des Terrorismus und zur Durchsetzung von Embargos (EG) Nr. 881/2002 vom 27.5.2002, 753/2011 vom 1.8.2011 sowie 2580/2001 vom 27.12.2001 eine Abfrage in den Finanz-Sanktionslisten (www.finanz-Sanktionsliste.de) veranlassen. 5) Bedingungen für den Erhalt von Ausschreibungs- und ergänzenden Unterlagen: Die Teilnahme am Vergabeverfahren und der Erhalt der Vergabeunterlagen sind über die Vergabeplattform des Landes Berlin unter <http://www.berlin.de/vergabeplattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/> möglich. Die Vergabeunterlagen werden gemäß § 12a EU, Absatz 1 VOB /A ab dem Tag der Veröffentlichung einer Auftragsbekanntmachung oder dem Tag der Aufforderung zur Interessensbestätigung unentgeltlich und vollständig als pdf-Dokumente auf der Plattform angeboten. Die Einreichung/Abgabe der Angebote kann elektronisch mit qualifizierter oder fortgeschrittener Signatur oder elektronisch in Textform über die

Vergabeplattform des Landes Berlin erfolgen. Für den Erhalt der elektronischen bearbeitbaren Vergabeunterlagen ist eine einmalige, kostenlose Registrierung auf der Internetseite <http://www.berlin.de/vergabeplattform/veroeffentlichungen/registrierung-firma/> notwendig, soweit der Bieter nicht bereits registriert ist. Die Angebotsabgabe zu dieser Ausschreibung ist nur in elektronischer Form zulässig! Schriftlich eingereichte Angebote werden ausgeschlossen. Bitte beachten Sie, dass alle Bieter eigenverantwortlich die weitere Entwicklung zum Verfahren wie z.B. die Ergänzung oder Änderung der Vergabeunterlagen und die Einstellung von beantworteten Bieterfragen durch selbstständige Einsicht verfolgen müssen. Einzusehen unter: <http://www.berlin.de/vergabeplattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/> 6) Auskünfte über die Vergabeunterlagen gemäß § 12a EU, Absatz 3 VOB/A werden nur beantwortet, wenn sie mindestens 6 Tage vor Ablauf der Angebotsfrist schriftlich per E-Mail oder, vorzugsweise über die Vergabeplattform Berlin eingehen. Mündliche /telefonische Anfragen werden nicht beantwortet.

5.1.7. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: No strategic procurement

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Notice

Criterion: Other economic or financial requirements

Description of selection criterion: 1.) Nachweis der Eintragung in das Berufs- oder Handelsregister oder der Handwerksrolle des Sitzes oder Wohnsitzes. 2.) Die Eignung ist durch eine der folgenden Bescheinigungen bzw. Erklärungen nachzuweisen: - Eintragung in die Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis) - Eintragung im Unternehmer- und Lieferantenverzeichnis für Bauleistungen (ULV) bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin - ULV-Eintragung bei der Auftragsberatungsstelle Brandenburg oder Sachsen oder Sachsen- Anhalt oder Mecklenburg-Vorpommern oder gleichwertige Bescheinigungen anderer Bundesländer - Eintragung im Lieferantenportal der Wohnungsbaugesellschaften Berlin und Brandenburg - Beibringung des ausgefüllten beiliegenden Formblattes Eigenerklärung zur Eignung I Gelangt das Angebot eines Bieters, der nur die Eigenerklärung zur Eignung I abgegeben hat, in die engere Auswahl, hat der Bieter nach Aufforderung durch die Vergabestelle folgende einschlägige Nachweise unverzüglich beizubringen: a) Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes über die Zahlung von Steuern und Abgaben. b) Unbedenklichkeitsbescheinigung der Krankenkasse über die ordnungsgemäße Entrichtung der gesetzlichen Beiträge. c) Qualifizierte Unbedenklichkeitsbescheinigung der Berufsgenossenschaft. d) Nachweis einer gültigen Betriebs- oder Berufshaftpflichtversicherung. Wenn keine Gültigkeitsdauer angegeben ist, dürfen die unter a) bis d) geforderten Bescheinigungen und Nachweise am Tag des Eröffnungstermins nicht älter als ein Jahr sein. Ausländische Bieter haben gleichwertige Bescheinigungen des Herkunftslandes vorzulegen. Bei Dokumenten, die nicht in deutscher Sprache verfasst sind, ist eine beglaubigte Übersetzung ins Deutsche beizufügen.

Criterion: Average yearly turnover

Description of selection criterion: 1.) Erklärung über den Gesamtumsatz in den abgeschlossenen Geschäftsjahren 2023, 2024 und 2025. Für die geforderten Angaben des Punktes 1.) ist das Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung II“ den Verdingungsunterlagen beigelegt. Es ist zwingend zu verwenden. MINDESTANFORDERUNGEN: zu 1.) Als Mindestanforderung gilt ein mittlerer Jahresgesamtumsatz in den abgeschlossenen Geschäftsjahren 2023, 2024 und 2025 in Höhe von mindestens 10.000.000,00 EUR brutto.

Criterion: Average yearly manpower

Description of selection criterion: 1.) Erklärung über die Zahl der im Unternehmen in den Jahren 2023, 2024 und 2025 jahresdurchschnittlich beschäftigten Arbeitskräfte, unterteilt in Angestellte insgesamt und davon Leitungspersonal, gewerbliche und sonstige Angestellte. Für die geforderten Angaben des Punktes 1.) ist das Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung II“ den Verdingungsunterlagen beigelegt. Es ist zwingend zu verwenden.

MINDESTANFORDERUNGEN: zu 1.) Als Mindestforderung gilt eine durchschnittliche Anzahl von mind. 5 Arbeitskräften insgesamt in den Jahren 2023, 2024 und 2025.

Criterion: References on specified works

Description of selection criterion: 1.) Referenzliste über ähnliche Leistungen (schlüsselfertige Neubau-Projekte in Holz- oder in Holzhybridbauweise in Gesamtverantwortlichkeit für alle Bauleistungen) in vergleichbarer Größenordnung, welche im Zeitraum 01.01.2018 bis zur Angebotseröffnung abgeschlossen wurden (Abnahme durch den Auftraggeber) mit folgenden Angaben: - Name und Adresse des Auftraggebers (AG) - Ansprechpartner beim AG mit Telefonnummer - Bezeichnung des Referenzprojektes - Beschreibung der Art der Leistung / des Projekts - Nutzung und Gebäudeklasse - Bruttogeschoßfläche (BGF) - Angabe der Bauweise (konventioneller Bau, Holz- / Holzhybridbauweise) - Auftragssumme KG 300 – KG 500 (brutto) - Ausführungszeitraum (von / bis). Für die geforderten Angaben des Punktes 1.) ist das Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung III GU“ den Verdingungsunterlagen beigelegt. Es ist zwingend zu verwenden. MINDESTANFORDERUNGEN: zu 1.) Als Mindestanforderung gelten zwei (2) vergleichbare Referenzen (schlüsselfertige Neubau-Projekte in Holz- oder in Holzhybridbauweise in Gesamtverantwortlichkeit für alle Bauleistungen) mit folgenden Mindestkriterien zur Vergleichbarkeit: - Projektabschluss: (Abnahme durch den Auftraggeber) ab 01.01.2018 - BGF: mind. 1.000,0 m² BGF - Nutzung: Wohn-, Büro- und/oder Verwaltungsgebäude - Gebäudeklasse: mind. Gebäudeklasse 4 - Auftragssumme Brutto (KG 300-500): mind. 2,0 Millionen EUR.

5.1.11. Procurement documents

Languages in which the procurement documents are officially available: German

Deadline for requesting additional information: 27/10/2026 10:00:00 (UTC+01:00) Central European Time, Western European Summer Time

Address of the procurement documents: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/198642>

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: Not allowed

Deadline for receipt of tenders: 02/11/2026 10:00:00 (UTC+01:00) Central European Time, Western European Summer Time

Duration during which the tender must remain valid: 60 Days

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 gemäß § 16a EU VOB/A aufgefordert, fehlende Unterlagen innerhalb von 6 Kalendertagen nachzureichen vorzugsweise über die Vergabepattform 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.

Information about public opening:

Opening date: 02/11/2026 10:00:00 (UTC+01:00) Central European Time, Western European Summer Time

Place: Vergabepattform Berlin

Additional information: 02.11.2026; 10:00 Uhr

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 Martin Tschaepe
Email: martin.tschaepe@gesobau.de
Telephone: +49 304073-1777
Fax: +49 304073-1788
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: 4305f3f4-7c4a-4990-918a-26af28d03e45 - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 23/07/2026 12:45:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Languages in which this notice is officially available: German

Notice publication number: 513339-2026

OJ S issue number: 141/2026

Publication date: 24/07/2026