

576169-2026 - Competition

Germany – Construction work for houses – Kurz GÜ Generalübernehmerleistungen BV Zum Hechtgraben 1

OJ S 160/2026 20/08/2026

Contract or concession notice – standard regime

Works

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Email: vergabe@howoge.de

Legal type of the buyer: Public undertaking

Activity of the contracting authority: Housing and community amenities

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Kurz GÜ Generalübernehmerleistungen BV Zum Hechtgraben 1

Description: Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) plant auf dem Grundstück Zum Hechtgraben 1, 13051 Berlin-Lichtenberg OT Hohenschönhausen die Umnutzung und energetische Sanierung eines ehemaligen Verwaltungsgebäudes zu einem Wohngebäude mit ergänzenden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Das Gebäude wurde ursprünglich als Seniorenwohnheim errichtet, später als Verwaltungsgebäude genutzt und steht derzeit leer. Es handelt sich um ein Gebäude in Stahlbeton-Skelett-Bauweise (Bautyp SKBM 72). Dieses wird im Vorfeld einer Teilentkernung sowie Schadstoffsanierung unterzogen und die Stahlbetonbalkone werden zurückgebaut – separat vergebene Leistungen. Die vorhandene Tragstruktur bleibt im Wesentlichen erhalten und wird durch erforderliche konstruktive, technische und brandschutztechnische Maßnahmen - als Teil der GÜ-Leistungen - ergänzt. An den Außenlängswänden kommen nichttragende Holztafelelemente in feuerhemmender Bauweise (F30-B) zum Einsatz (Außenbeplankung mit zementgebundenen Bauplatten oder gleichwertig, nichtbrennbarer Dämmung, Luftdichtheitsebene/Dampfbremse gemäß bauphysikalischem Konzept, Innenbeplankung aus Holzwerkstoffplatte und Gipsfaser-/Gipsplatte). Es sollen 91 Mietwohnungen und 2 Gewerbeeinheiten entstehen. Die Leistung umfasst die schlüsselfertige und bezugsfertige Herstellung des Bauvorhabens einschließlich der erforderlichen Planungs-, Koordinations-, Nachweis-, Bau- und Dokumentationsleistungen auf Grundlage der funktionalen Leistungsbeschreibung und der weiteren Planungsunterlagen (erst Bestandteil der Vergabeunterlagen, die später an die ausgewählten Bieter übergeben werden). Die Leistungsphasen 1-4 sowie 5 (hier nur FLB mit Leitdetails) wurden durch einen Generalplaner erbracht. Mit der Erteilung der Baugenehmigung wird im Laufe des Vergabeverfahrens gerechnet.

Procedure identifier: 5a8c5a18-a6cc-42e9-bfce-8ec3d7395942

Internal identifier: VG-095-26

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

Main classification (cpv): 45211100 Construction work for houses

2.1.2. Place of performance

Town: Berlin

Postcode: 13051

Country subdivision (NUTS): Berlin (DE300)

Country: Germany

2.1.4. General information

Additional information: Die Vergabestelle wird alle Bewerbungen berücksichtigen, die die Mindestanforderungen der Bekanntmachung erfüllen. Sollten mehr als 5 Bewerbungen vorliegen, die die Mindestanforderungen der Bekanntmachung erfüllen, werden diese Bewerbungen anhand der nachfolgenden Auswahlkriterien bewertet. Dabei sind durch den Bewerber max. 90 Punkte zu erzielen. Auswahlkriterium 1 (Ziffer 5.1.9 Nr. 3.a der Bekanntmachung): Für jedes Referenzprojekt des Bewerbers, das die Mindestanforderungen gem. Ziffer 5.1.9 Nr. 3.a der Bekanntmachung erfüllt, erzielt der Bewerber 10 Punkte. Sofern das Referenzprojekt eine komplexe Sanierung, Umnutzung oder Revitalisierung eines mehrgeschossigen Bestandsgebäudes unter Einbeziehung von Tragwerk, Gebäudehülle, TGA, Brandschutz und Ausbau beinhaltet, erzielt der Bewerber 5 Zusatzpunkte. Sofern das Referenzprojekt eine Wohnnutzung betraf, erzielt der Bewerber 5 Zusatzpunkte. Insgesamt sind je Referenzprojekt maximal 20 Punkte zu erzielen. Im Auswahlkriterium 1 sind maximal 60 Punkte zu erzielen. Auswahlkriterium 2 (Ziffer 5.1.9 Nr. 3.b der Bekanntmachung): Für jedes Referenzprojekt des Bewerbers, das die Mindestanforderungen gem. Ziffer 5.1.9 Nr. 3.b der Bekanntmachung erfüllt, erzielt der Bewerber 10 Punkte. Im Auswahlkriterium 2 sind insgesamt maximal 30 Punkte zu erzielen. Die 5 Bewerbungen mit den danach höchsten Bewertungen werden am Verhandlungsverfahren beteiligt, die übrigen Bewerbungen scheiden aus. Bei Punktgleichheit entscheidet der Auftraggeber nach billigem Ermessen; dieses wird anhand der nach Ziffer 5.1.9 Nr. 3 einzureichenden Referenzen zugunsten derjenigen Bewerber ausgeübt, deren Referenzen in Bezug auf den Umfang (in Bezug auf Bausumme, BGF) und die Aktualität (Fertigstellungszeitpunkt) mit der zu vergebenden Leistung die höchste Vergleichbarkeit aufweisen.

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

vob-a-eu -

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Notice

Money laundering or terrorist financing: Für die Bewerbung stellt die Vergabestelle ein Teilnahmeantragsformular zur Verfügung, das zwingend zu verwenden ist. Dies enthält für alle geforderten Erklärungen Musterformulare: 1.) Erklärung zum Nichtvorliegen der Ausschlussgründe gem. GWB und MiLoG

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Title: Kurz GÜ Generalübernehmerleistungen

Description: Die zu vergebenden Leistungen betreffen die schlüsselfertige und bezugsfertige Herstellung des Bauvorhabens durch einen Generalübernehmer basierend auf der vom AG erstellten Entwurfsplanung (LP3) und der Genehmigungsplanung (LP4) und der Leitdetails (LP5.) Bestandteil der Leistung sind sowohl sämtliche zur vollständigen Herstellung des

Bauvorhabens erforderlichen hochbaulichen, fachtechnischen sowie garten- und landschaftsbaulichen Bauleistungen als auch sämtliche noch erforderlichen Planungsleistungen der Ausführungsplanung für die Objektplanung, die Technische Ausrüstung, die Tragwerksplanung und die Freianlagenplanung, einschließlich aller noch erforderlichen Gutachter- und Sachverständigenleistungen. Für die zu vergebenden Leistungen (KG 200700) wird eine Kostenobergrenze von 2.900,00 €/m² Mietfläche (inkl. 19% Ust.) Bei einer Mietfläche von ca. 7.250 m² insgesamt daher ca. 21,0 Mio. € (brutto), die unbedingt einzuhalten ist. Diese Kostenobergrenze wurde ermittelt auf der Grundlage eines festgelegten Investitionsbudgets. Dieses Investitionsbudget stellt die für die Beauftragung des Generalübernehmers maximal zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel und damit die maximal zulässige Vergütung dar, die für die zu vergebenden Leistungen versprochen und ausgegeben werden kann und darf. Zuschlagsfähige Angebote, die die vorbezeichnete Kostenobergrenze überschreiten, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen. Sollten alle zuschlagsfähigen Angebote die vorbezeichnete Kostenobergrenze überschreiten, wird die Vergabe wegen Unwirtschaftlichkeit aufgehoben.

Internal identifier: VG-095-26

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45211340 Multi-dwelling buildings construction work

Options:

Description of the options: 1. Option des AG, den AN mit zusätzlichen Leistungen zur Erreichung der Projektziele zu beauftragen

5.1.2. Place of performance

Town: Berlin

Postcode: 13051

Country subdivision (NUTS): Berlin (DE300)

Country: Germany

5.1.3. Estimated duration

Duration: 21 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. Für die Bewerbung stellt die Vergabestelle die Bewerbungsunterlagen (inkl. Teilnahmeantragsformular) elektronisch auf der Vergabepattform des Landes Berlin unter <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/208088> zum Download zur Verfügung.

Der darin enthaltene Teilnahmeantrag ist zwingend zu verwenden. Die Vergabestelle behält sich vor, Bewerbungen andernfalls nicht zu berücksichtigen. In jedem Falle werden interessierte Bewerber gebeten, sich auf der Vergabepattform als Bewerber mit Ihren Kontaktdaten registrieren zu lassen, damit sie gegebenenfalls über Antworten zu Bewerberfragen und Klarstellungen informiert werden können. Die Registrierung ist kostenfrei möglich. 2. Der Teilnahmeantrag ist vollständig auszufüllen, die geforderten Erklärungen und Nachweise sind vollständig abzugeben bzw. beizufügen. Die Vergabestelle wird unvollständige Teilnahmeanträge nicht berücksichtigen, wenn fehlende Erklärungen und/oder

Nachweise bis zum Ablauf einer gesetzten Nachfrist nicht nachgereicht werden. 3. Der Teilnahmeantrag ist in elektronischer Form auf der Vergabepattform unter <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/208088> einzureichen. Die Vergabestelle wird Teilnahmeanträge nicht berücksichtigen, die nicht form- und fristgerecht eingereicht werden. 4. Im Falle einer Bewerbergemeinschaft ist mit dem Teilnahmeantrag eine Erklärung aller Mitglieder der Bewerbergemeinschaft abzugeben, wonach diese im Auftragsfalle eine Arbeitsgemeinschaft mit gesamtschuldnerischer Haftung gründen. Die Erklärung hat zudem ein Mitglied der Bewerbergemeinschaft zur Durchführung des Vergabeverfahrens zu bevollmächtigen. 5. Beruft sich der Bewerber hinsichtlich seiner Eignung auf die Ressourcen von Drittunternehmen, so ist dem Teilnahmeantrag eine Erklärung der Drittunternehmen beizufügen, wonach diese dem Bewerber im Auftragsfalle ihre Ressourcen zur Verfügung stellen. Gleiches gilt für verbundene Unternehmen.

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: Für die nachfolgenden Erklärungen ist das Teilnahmeantragsformular, das die Vergabestelle zur Verfügung stellt, zwingend zu verwenden: 1. Eigenerklärung zum Nichtvorliegen der Ausschlussgründe gem. § 123 und 124 GWB und MiLoG.

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Criterion: Average yearly turnover

Description of selection criterion: Für die Bewerbung stellt die Vergabestelle ein Teilnahmeantragsformular zur Verfügung, das zwingend zu verwenden ist. 2. Angaben zum Umsatz mit vergleichbaren Leistungen Durch die Bewerber ist der Umsatz der letzten 3 Jahre (2023, 2024, 2025) mit vergleichbaren Leistungen anzugeben. Als vergleichbare Leistungen gelten Bauleistungen im Wohnungsbau (Neubau und/oder Bestand). Mindestanforderungen zu 2. Es werden nur solche Bewerber zugelassen, die in dem vorgenannten Zeitraum und die bezeichneten Bauleistungen einen mittleren Jahresumsatz von mindestens 10 Mio. EUR ohne Umsatzsteuer nachweisen können.

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: Für die Bewerbung stellt die Vergabestelle ein Teilnahmeantragsformular zur Verfügung, das zwingend zu verwenden ist. 3. Referenzen für schlüsselfertige Bauleistungen im Wohnungsbau (Neubau und/oder Bestand) Durch den Bewerber sind in den Jahren 2021-2026 fertiggestellte, mit den zu vergebenden Leistungen vergleichbare Referenzprojekte für schlüsselfertige Bauleistungen im Wohnungsbau (Neubau und/oder Bestand) sowie für Holz- bzw. Holzhybrid-Bauweise nachzuweisen.

Mindestanforderungen zu Nr. 3: Es werden nur solche Bewerber berücksichtigt, die a) mindestens drei Referenzen über vergleichbare, abgeschlossene Leistungen in den Jahren 2021-2026 mit einer Auftragssumme von mindestens EUR 5.000.000,00 ohne Umsatzsteuer nachweisen können. Als vergleichbar gelten Leistungen der Ausführungsplanung, Koordination der Fachplanungen, Ausschreibung/Nachunternehmervergabe, Bauausführung,

Bauleitung, Termin, Kosten- und Qualitätssteuerung sowie Übergabe/Dokumentation in der Funktion als Generalübernehmer oder Generalunternehmer. Mindestens eine Referenz muss eine komplexe Sanierung, Umnutzung oder Revitalisierung eines mehrgeschossigen Bestandsgebäudes unter Einbeziehung von Tragwerk, Gebäudehülle, TGA, Brandschutz, Schadstoffthemen und Ausbau betreffen. Es werden nur solche Bewerber berücksichtigt, die b) mindestens zwei Referenzen über Holz- bzw. Holzhybrid-Bauweise in den Jahren 2021-2026 nachweisen können.

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

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Price

Description: Der Preis ist nicht das einzige Zuschlagskriterium; alle Kriterien sind nur in den Beschaffungsunterlagen aufgeführt

5.1.11. Procurement documents

Access to certain procurement documents is restricted

Languages in which the procurement documents are officially available: German

Information about restricted documents is available at: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/208088>

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

Variants: Not allowed

Tenderers may submit more than one tender: Not allowed

Deadline for receipt of requests to participate: 21/09/2026 11:00:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central 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 geforderten Erklärungen und Nachweise sind vollständig abzugeben bzw. beizufügen. Die Vergabestelle wird unvollständige Angebote nicht berücksichtigen, wenn fehlende Erklärungen und/oder Nachweise bis zum Ablauf einer gesetzten Nachfrist nicht nachgereicht werden.

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: Yes

Conditions relating to the performance of the contract: Für die Bewerbung stellt die Vergabestelle ein Teilnahmeantragsformular zur Verfügung, das zwingend zu verwenden ist. Dies enthält für alle geforderten Erklärungen Musterformulare: 1. TNA B1 Bietererklärung gem. Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz 2. TNA B2 Erklärung zur Frauenförderung 3. TNA B3 Erklärung Vertraulichkeit (Datenschutz) 4. TNA B4 Bietererklärung z. Einhaltung umwelt-u. menschenrechtsbezogener Bestimmungen i.d. Lieferkette 5. TNA B5 EU-Sanktionen gegen Russland 6. TNA B6 Bietererklärung zur Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen

Electronic invoicing: Required

Electronic ordering will be used: yes

Electronic payment will be used: yes

Legal form that must be taken by a group of tenderers that is awarded a contract: Im Falle einer Bewerbungsgemeinschaft ist mit dem Teilnahmeantrag eine Erklärung aller Mitglieder der Bewerbungsgemeinschaft abzugeben, wonach diese im Auftragsfalle eine Arbeitsgemeinschaft mit gesamtschuldnerischer Haftung gründen. Die Erklärung hat zudem ein Mitglied der Bewerbungsgemeinschaft zur Durchführung des Vergabeverfahrens zu bevollmächtigen.

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: Erkannte Verstöße gegen Vergabevorschriften sind gegenüber der Vergabestelle binnen 10 Kalendertagen zu rügen, § 160 Abs. 3 Nr. 1 GWB. Bei Verstößen, die aus der Bekanntmachung oder den Vergabeunterlagen erkennbar sind, hat die Rüge gegenüber der Vergabestelle bis spätestens zum Ablauf der Angebots- oder Bewerbungsfrist zu erfolgen (§ 160 Abs. 3 Nr. 2 und 3 GWB). Teilt die Vergabestelle mit, dass der Rüge nicht abgeholfen wird, kann innerhalb von 15 Kalendertagen ein Nachprüfungsantrag bei der oben genannten Vergabekammer schriftlich gestellt werden (§§ 160 Abs. 3 Nr. 4, 161 Abs. 1 GWB). Ein Nachprüfungsantrag ist zudem unzulässig, soweit der Nachprüfungsantrag der Vergabestelle erst nach Zuschlagserteilung zugestellt wird (§ 168 Abs. 2 GWB). Die Zuschlagserteilung ist möglich 10 Tage nach Absendung (per Fax oder elektronisch) der Bekanntgabe der Vergabeentscheidung (§ 134 Abs. 2 GWB).

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Registration number: HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Department: Vergabestelle

Postal address: Stefan-Heym-Platz 1

Town: Berlin

Postcode: 10365

Country subdivision (NUTS): Berlin (DE300)

Country: Germany

Contact point: Vergabestelle

Email: vergabe@howoge.de

Telephone: +493054640
Fax: +493054641020
Internet address: <https://howoge.de>
Buyer profile: <https://www.howoge.de>

Roles of this organisation:

Buyer
Procurement service provider

8.1. ORG-0002

Official name: Vergabekammer des Landes Berlin
Registration number: VK
Postal address: Martin-Luther-Straße 105
Town: Berlin
Postcode: 10825
Country subdivision (NUTS): Berlin (DE300)
Country: Germany
Email: vergabekammer@senweb.berlin.de
Telephone: +493090138316
Fax: +493090137613
Internet address: <https://www.berlin.de/sen/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: 30900525-e714-40dc-9ec8-ee98468886ce - 01
Form type: Competition
Notice type: Contract or concession notice – standard regime
Notice subtype: 16
Notice dispatch date: 19/08/2026 09:16:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time
Languages in which this notice is officially available: German
Notice publication number: 576169-2026
OJ S issue number: 160/2026
Publication date: 20/08/2026