

Germany-Berlin: Multi-dwelling buildings construction work

OJ S 206/2023 25/10/2023

Contract notice

Works

Legal Basis:

Directive 2014/24/EU

Section I: Contracting authority

I.1. Name and addresses

Official name: GESOBAU AG

Postal address: Stiftsweg 1

Town: Berlin

NUTS code: DE3 Berlin

Postal code: D-13187

Country: Germany

E-mail: stephan.franke@gesobau.de

Telephone: +49 304073-1770

Fax: +49 304073-1788

Internet address(es):

Main address: www.gesobau.de

I.3. Communication

The procurement documents are available for unrestricted and full direct access, free of charge, at: <https://www.berlin.de/vergabepattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/>

Additional information can be obtained from the abovementioned address

Tenders or requests to participate must be submitted electronically via: <https://www.berlin.de/vergabepattform/>

Tenders or requests to participate must be submitted to the abovementioned address

I.4. Type of the contracting authority

Other type: Wohnungsbaugesellschaft

I.5. Main activity

Housing and community amenities

Section II: Object

II.1. Scope of the procurement

II.1.1. Title

WHG 3213, 3231, 3232 - Generalunternehmerleistung (GU) für den Neubau von Mehrfamilienhäusern in Holzbauweise

Reference number: GU-3213-2254

II.1.2. Main CPV code

45211340 Multi-dwelling buildings construction work

II.1.3. Type of contract

Works

II.1.4. Short description

Gegenstand des Auftrages ist die schlüsselfertige Errichtung von insgesamt neun Mehrfamilienwohnhäuser als Generalunternehmerleistung mit Ausführungsplanung auf zwei benachbarten Baufeldern, Alte Hellersdorfer Str. 44 bis 48 und Alte Hellersdorfer Str. 43 bis 45 jeweils in 12629 Berlin.

Die neuen Gebäude sollen zum einen als viergeschossige Geschosswohnungsbautypen und zum anderen als dreigeschossige Reihenhaustypen errichtet werden. Die Konstruktion erfolgt in Holzbauweise, teilweise mit Keller in massiver Bauweise. Insgesamt sind ca. 5.000 m² Wohnfläche zu schaffen. Die Errichtung erfolgt auf Basis von Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie der Vergabeunterlagen des Auftraggebers im KFWG-Standard.

Weitere Angaben siehe Vergabeunterlagen.

II.1.5. Estimated total value

II.1.6. Information about lots

This contract is divided into lots: no

II.2. Description

II.2.2. Additional CPV code(s)

45211300 Houses construction work, 71320000 Engineering design services

II.2.3. Place of performance

NUTS code: DE3 Berlin

Main site or place of performance: 12629 Berlin

II.2.4. Description of the procurement

Die GESOBAU AG beabsichtigt die schlüsselfertige Errichtung von zwei Wohngebäuden an einen leistungsfähigen Generalunternehmer zu vergeben. Dieser soll auch alle erforderlichen Bauleistungen und die Ausführungsplanung übernehmen.

Baubeginn: 3. Quartal 2024, Bauende: 2026

Baufeld Ost – WHB 3231

Lage: Alte Hellersdorfer Str. 44 bis 48, 12629 Berlin – Hellersdorf

Anzahl Gebäude: 5 Reihenhaustypen (II plus Dachgeschoss) mit je 4 Wohneinheiten; ein Reihenhaus unterkellert.

Anzahl Wohnungen: 20 Wohnungen

Wohnfläche: ca. 1.700 m²

Energieeffizienz: KFWG

Baufeld West – WHB 3232 und 3213

Lage: Alte Hellersdorfer Str. 43 bis 45, 12629 Berlin – Hellersdorf

Anzahl Gebäude: 2 Geschosswohnungsbauten (III plus Staffel) mit je 22 Wohneinheiten und 2 Reihenhaustypen (II plus Dachgeschoss) mit je 4 Wohneinheiten; ein Geschosswohnungsbau unterkellert.

Anzahl Wohnungen: 52 Wohnungen

Wohnfläche: ca. 3.300 m²

Energieeffizienz: KFWG

Geschosswohnungsbauten

Die Gebäude sind Holzbauten. Daher sollen die Fassaden oberhalb des Sockels mit einer Holzschalung versehen werden. Die Fassaden sind geschossweise getrennt durch die notwendige Stahlblech-Brandsperre nach MHolzBauRL. Die Sockelzone wird mit anthrazitfarbenen Normalformatriemchen im wilden Verband versehen. Zur Gliederung der Fassade ist ein weiteres horizontales Stahlblechband pro Geschoss vorgesehen.

Die Balkonloggien sind als Stahl-Holz-Konstruktionen vorgesehen; die Geländer sind aus Sichtschutzgründen mit einer Holzschalung beplankt.

Die Eingangsvorbauten aus Stahlbeton sowie die Wände der Außentreppe sind ebenfalls mit Riemchen versehen.

.

Reihenhausbauten

Die Gebäude sind Holzbauten. Daher sollen die Fassaden oberhalb des Sockels mit einer Holzschalung versehen werden. Die Sockelzone wird mit anthrazitfarbenen Normalformatriemchen im wilden Verband versehen.

Die Gauben sind Schleppgauben mit schiefergrauer Verkleidung bzw. Stehfalz-Zinkdeckung. Die Kellerersatzräume sind als Stahl-Holz-Konstruktionen mit farblich abgesetzter Holzschalung vorgesehen.

Die Terrassen und Eingangsvorstufen sind aus Betonwerkstein bzw. verklinkert. Die Vordächer sind entkoppelte Stahlkonstruktionen.

.

Erschließung

Die Erschließung der Gebäude hinsichtlich der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Entsorgung von Abwasser und die verkehrsmäßige Erschließung sind durch die Lage an der Alten Hellersdorfer Straße gegeben. Die Erschließung der beiden Baufelder erfolgt unabhängig voneinander.

Die Hausanschlussräume liegen jeweils in den Untergeschossen. Zur Beheizung wird Fernwärme als Energieträger verwendet, unterstützt jeweils durch eine Luftwärmepumpe. Die Wohnungen bekommen dezentrale Abluftgeräte. Die Zuluft erfolgt über Nachströmung.

.

Freianlagen

Die Gemeinschaftsfreiflächen nehmen die Funktionen Erschließung, Stellplätze, Kinderspiel, Aufenthalt und Regenwasserversickerung auf. Die Müllentsorgung ist je Baufeld an einem Standort an der Alten Hellersdorfer Straße vorgesehen.

.

Hinweis zur Konstruktion

Es steht den Bietern frei im Zuge der Angebotslegung Optimierungen der Holzbaukonstruktion vorzuschlagen, insbesondere zur Adaption der Konstruktion an Spezifika biereigener Holzbausysteme.

II.2.5. Award criteria

Price is not the only award criterion and all criteria are stated only in the procurement documents

II.2.6. Estimated value

II.2.7. Duration of the contract, framework agreement or dynamic purchasing system

Start: 03/06/2024 End: 31/08/2026

This contract is subject to renewal: no

II.2.9.

Information about the limits on the number of candidates to be invited

Envisaged minimum number: 3 Maximum number: 5 Objective criteria for choosing the limited number of candidates:

Sofern mehr als 5 Bewerber geeignet sind, erfolgt die Auswahl anhand der veröffentlichten Kriterien. Die einzelnen Kriterien werden bepunktet und gewichtet. 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/vergabepattform/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.

II.2.10. Information about variants

Variants will be accepted: no

II.2.11. Information about options

Options: no

II.2.13. Information about European Union funds

The procurement is related to a project and/or programme financed by European Union funds: no

II.2.14. Additional information

Section III: Legal, economic, financial and technical information

III.1. Conditions for participation

III.1.1. Suitability to pursue the professional activity, including requirements relating to enrolment on professional or trade registers

List and brief description of conditions:

Folgende Nachweise und Erklärungen sind mit dem Teilnahmeantrag (Bewerbungsbogen VOB der GESOBAU AG), der unter <https://www.berlin.de/vergabepattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/> zum Download zur Verfügung steht, einzureichen:

.

- 1.) Nachweis über die Eintragung ins Berufs- oder Handelsregister gemäß § 44 Absatz 1 VgV,
- 2.) Eigenerklärungen über das Nichtvorliegen von zwingenden Ausschlussgründen gemäß § 123 GWB und fakultativen Ausschlussgründen gemäß § 124 GWB,
- 3.) Eigenerklärungen über Zahlung von Steuern, Krankenversicherungsbeiträgen und Sozialabgaben,
- 4.) Eigenerklärungen über das Einhalten des Artikel 5k der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 in der Fassung des Art. 1 Ziff. 23 der Verordnung (EU) 2022/576 des Rates vom 8. April 2022,
- 5.) Eigenerklärung des Bewerbers über das Vorliegen einer gültigen Betriebshaftpflicht- oder Berufshaftpflichtversicherung,
- 6.) ggf. Bewerbergemeinschaftserklärung

.

Wenn keine Gültigkeitsdauer angegeben ist, dürfen die unter 1. geforderten Bescheinigungen und Nachweise am Tag des Eröffnungstermins nicht älter als ein Jahr sein.

III.1.2. Economic and financial standing

List and brief description of selection criteria:

Folgende Nachweise und Erklärungen sind mit dem Teilnahmeantrag (Bewerbungsbogen VOB der GESOBAU AG), der unter <https://www.berlin.de/vergabepattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/> zum Download zur Verfügung steht, einzureichen:

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.

7) eine Erklärung über den Umsatz des Unternehmens jeweils bezogen auf die abgeschlossenen Geschäftsjahre 2020, 2021, 2022, 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.

8) eine Erklärung über den Umsatz des Unternehmens jeweils bezogen auf die abgeschlossenen Geschäftsjahre 2020, 2021, 2022, soweit er Bauleistungen im Holzbau betrifft, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind, unter Einschluss des Anteils bei gemeinsam mit anderen Unternehmen ausgeführten Aufträgen.

Minimum level(s) of standards possibly required:

zu 7) Als Mindestanforderung gilt ein gemittelter Gesamtumsatz in den Geschäftsjahren 2020, 2021, 2022 in Höhe von 15.000.000 EUR brutto.

III.1.3. Technical and professional ability

List and brief description of selection criteria:

Folgende Nachweise und Erklärungen sind mit dem Teilnahmeantrag (Bewerbungsbogen VOB der GESOBAU AG), <https://www.berlin.de/vergabepattform/> einzureichen:

9) Angaben über die Anzahl der Mitarbeiter des Bewerbers jeweils bezogen auf die Kalenderjahre 2020, 2021, 2022;

10) Organigramm des vorgesehenen Projektteams mit Angabe der jeweiligen Funktion und mindestens unter Benennung des Projektleiters, des stellvertretenden Projektleiters sowie des Bauleiters

11) Angaben zu den vorgesehenen, im Organigramm benannten Mitarbeitern des Projektteams

12/13) Qualifikation Projektleiter

Angaben zu vergleichbaren Referenzprojekten des Projektleiters, welche im Zeitraum 01.01.2013 bis zum Ende der Bewerbungsfrist abgeschlossen wurden:

12) Wohnungsneubau als schlüsselfertige Errichtung mit Gesamtverantwortlichkeit für alle Bauleistungen

13) Wohnungsneubau als Holzbau

Mehrfachbenennungen von Projekten unter [12] und [13] sind zulässig.

Kriterien für Vergleichbarkeit:

- Wohnungsneubau mit mind. 8 Wohneinheiten (z. B. Mietwohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau, Quartiersbauten, altersgerechtes Wohnen, keine Einfamilienhäuser, keine Industriebauten, keine Parkhäuser, keine Tiefgaragen)

14/15) Qualifikation Bauleiter

Angaben zu vergleichbaren Referenzprojekten des Projektleiters, welche im Zeitraum 01.01.2013 bis zum Ende der Bewerbungsfrist abgeschlossen wurden:

14) Wohnungsneubau als schlüsselfertige Errichtung mit Gesamtverantwortlichkeit für alle Bauleistungen

15) Wohnungsneubau als Holzbau

Mehrfachbenennungen von Projekten unter [14] und [15] sind zulässig.

.

Kriterien für Vergleichbarkeit:

- Wohnungsneubau mit mind. 8 Wohneinheiten (z. B. Mietwohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau, Quartiersbauten, altersgerechtes Wohnen, keine Einfamilienhäuser, keine Industriebauten, keine Parkhäuser, keine Tiefgaragen)

.

16/17) Qualifikation Bauunternehmen,

Angaben zu vergleichbaren Referenzprojekten des Bewerbers, welche im Zeitraum 01.01.2013 bis zum Ende der Bewerbungsfrist abgeschlossen wurden

16) Wohnungsneubau als schlüsselfertige Errichtung mit Gesamtverantwortlichkeit für alle Bauleistungen

17) Wohnungsneubau als Holzbau

Mehrfachbenennungen von Projekten unter [16] und [17] sind zulässig.

.

Kriterien für Vergleichbarkeit:

- Wohnungsneubau mit mind. 8 Wohneinheiten (z. B. Mietwohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau, Quartiersbauten, altersgerechtes Wohnen, keine Einfamilienhäuser, keine Industriebauten, keine Parkhäuser, keine Tiefgaragen)

Minimum level(s) of standards possibly required:

zu 11) Die Mitglieder des Projektteams müssen nachweislich über die „Berufserfahrung in der vorgesehenen Funktion“ verfügen:

- Projektleiter: mindestens 10 Jahre,

- Bauleiter: mindestens 10 Jahre.

zu 12) weniger als zwei Referenzprojekte mit mind. 5,0 Mio. EUR führen zum Ausschluss [Netto-Bausumme bezogen auf die Kostengruppen 300-500 gem. DIN 276]

zu 13) weniger als ein Referenzprojekt führt zum Ausschluss

zu 14) weniger als zwei Referenzprojekte mit mind. 5,0 Mio. EUR führen zum Ausschluss [Netto-Bausumme bezogen auf die Kostengruppen 300-500 gem. DIN 276]

zu 15) weniger als ein Referenzprojekt führt zum Ausschluss

zu 16) weniger als zwei Referenzprojekte mit mind. 5,0 Mio. EUR führen zum Ausschluss [Netto-Bausumme bezogen auf die Kostengruppen 300-500 gem. DIN 276]

zu 17) weniger als ein Referenzprojekt führt zum Ausschluss

III.2. Conditions related to the contract

III.2.2. Contract performance conditions

Es bestehen gesonderte Anforderungen nach dem Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz (BerlAVG), siehe Vergabeunterlagen.

Section IV: Procedure

IV.1. Description

IV.1.1. Type of procedure

Competitive procedure with negotiation

IV.1.3. Information about a framework agreement or a dynamic purchasing system

IV.1.5. Information about negotiation

The contracting authority reserves the right to award the contract on the basis of the initial tenders without conducting negotiations

IV.1.8. Information about the Government Procurement Agreement (GPA)

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement: yes

IV.2. Administrative information

IV.2.2. Time limit for receipt of tenders or requests to participate

Date: 24/11/2023 Local time: 11:00

IV.2.3. Estimated date of dispatch of invitations to tender or to participate to selected candidates

IV.2.4. Languages in which tenders or requests to participate may be submitted

German

Section VI: Complementary information

VI.1. Information about recurrence

This is a recurrent procurement: no

VI.3. Additional information

1) Bedingungen für den Erhalt von Ausschreibungs- und ergänzenden Unterlagen:

Eine Bewerbung ist nur unter Verwendung des Bewerbungsbogens (einschl. Anlagen)

zulässig, der unter <https://www.berlin.de/vergabepattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/> heruntergeladen werden kann. Formlose Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

Der Bewerbungsbogen ist mit den in dieser Bekanntmachung geforderten Nachweisen ausschließlich digital, d. h. mit einer fortgeschrittenen elektronischen Signatur (Software-Zertifikat) oder mit einer qualifizierten elektronischen Signatur (Signaturkarte) oder elektronisch in Textform, über die Vergabepattform des Landes Berlin einzureichen.

Für den Erhalt der elektronisch bearbeitbaren Unterlagen ist eine einmalige, kostenlose Registrierung auf der Internetseite <http://www.berlin.de/vergabepattform/veroeffentlichungen/registrierung-firma/> notwendig, soweit der Bieter nicht bereits registriert ist. Nach der erfolgreichen Registrierung kann sofort die Nutzung (Download der Unterlagen und Einstellung elektronischer Angebote) erfolgen;

2) Bei ausländischen Bewerbern genügen gleichwertige Bescheinigungen des Herkunftslandes. Bei Dokumenten, die nicht in deutscher Sprache verfasst sind, ist eine beglaubigte Übersetzung ins Deutsche beizufügen.

3) Bietergemeinschaften sind grundsätzlich zugelassen. Rechtsform der Bietergemeinschaft, an die der Auftrag vergeben wird: Gesamtschuldnerisch haftend mit bevollmächtigtem Vertreter.

4) Sämtliche in der Bekanntmachung geforderten Nachweise, Erklärungen und sonstigen Angaben müssen bis zum Schlusstermin für den Eingang der Teilnahmeanträge beim Auftraggeber eingegangen sein. Der Auftraggeber behält sich vor, unvollständige, nicht wie gefordert abgegebene bzw. fehlende Nachweise, Erklärungen oder sonstige Angaben der Bewerber nachzufordern. Nachgeforderten Nachweise, Erklärungen oder sonstigen Angaben sind innerhalb von 6 Kalendertagen nach Aufforderung durch den Auftraggeber vorzulegen. Die Frist beginnt am Tag nach der Absendung der Aufforderung durch den Auftraggeber. Werden die Nachweise, Erklärungen oder sonstigen Angaben nicht oder nicht wie gefordert innerhalb der Frist vorgelegt, wird der Teilnahmeantrag ausgeschlossen.

5) Die Anforderungen der Bekanntmachung gelten auch für Bewerbergemeinschaften und deren Mitglieder. Die Mitglieder der Bewerbergemeinschaft haben jeweils einen gesonderten

Bewerbungsbogen auszufüllen und einzureichen. Die geforderten Nachweise, Angaben und Erklärungen sind von jedem Mitglied der Bergergemeinschaft einzureichen. Dabei genügt es, wenn die Anforderungen der Vergabebekanntmachung an die Leistungsfähigkeit gemäß III. 1.2) bzw. an die Leistungsfähigkeit gemäß III.1.3) in der Summe der Bergergemeinschaftsmitglieder erfüllt werden.

6) Soweit sich der Bewerber zum Nachweis seiner Eignung auf andere Unternehmen stützt (§ 6d EU, Abs. 1 VOB/A), ist/sind dem Teilnahmeantrag entsprechende Verpflichtungserklärung(en) des/der Unternehmens/Unternehmen beizufügen. Des Weiteren sind die geforderten Eignungsnachweise für diesen/diese Unternehmer/Unternehmen mit einem separaten Bewerbungsbogen einzureichen (§ 6d EU, Abs. 2 VOB/A).

7) Nachfragen werden nur beantwortet, wenn sie unter Angabe der Auftragsbezeichnung bis spätestens 6 Kalendertage vor Ablauf der Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge bzw. 6 Kalendertage vor Ende der Angebotsfrist in Textform – d.h. per E-Mail oder über <http://www.berlin.de/vergabeplattform> – an die Vergabestelle gestellt werden.

Bitte beachten Sie, dass alle Bewerber bzw. 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/>.

VI.4. Procedures for review

VI.4.1. Review body

Official name: Vergabekammer des Landes Berlin

Postal address: Martin - Luther - Straße 105

Town: Berlin

Postal code: 10825

Country: Germany

Telephone: +49 3090138316

Fax: +49 3090137613

VI.4.3. Review procedure

Precise information on deadline(s) for review procedures:

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.

VI.5. Date of dispatch of this notice

20/10/2023