

84123-2026 - Competition

Germany – Software-related services – Beschaffung, Implementierung und Nutzung einer Bauprojektmanagement-Software

OJ S 25/2026 05/02/2026

Contract or concession notice – standard regime

Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Email: einkauf@gewobag.de

Legal type of the buyer: Public undertaking

Activity of the contracting authority: Housing and community amenities

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Beschaffung, Implementierung und Nutzung einer Bauprojektmanagement-Software

Description: Die Gewobag beabsichtigt, eine Bauprojektmanagement-Software zu beschaffen, die alle Aufgaben im Bauprojektmanagement sowohl im Planungsprozess als auch auf der Baustelle digital unterstützt. Die Software soll als zentrale Plattform für Kommunikation, Dokumentation und Organisation dienen und die effiziente, strukturierte und rechtssichere Durchführung von Bauprojekten maßgeblich verbessern. Ziel der Ausschreibung ist die Beschaffung, Bereitstellung und Implementierung einer geeigneten Softwarelösung, die sowohl auf strategischer als auch auf operativer Ebene einen Mehrwert schafft und als zukünftiges zentrales Arbeitswerkzeug für interne sowie externe Projektbeteiligte dient.

Procedure identifier: fa21ca98-43bd-4d67-afbd-3449c0f847ed

Internal identifier: 160-25

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

The procedure is accelerated: yes

Justification for the accelerated procedure: Die elektronische Übermittlung der Angebote gemäß §17 Abs. 9 VgV wird akzeptiert.

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 72260000 Software-related services

Additional classification (cpv): 72263000 Software implementation services

2.1.2. Place of performance

Postal address: Alt-Moabit 101 a

Town: Berlin

Postcode: 10559

Country subdivision (NUTS): Berlin (DE300)

Country: Germany

2.1.4. General information

Additional information: a) Die auf der elektronisch angegebenen eVergabeplattform abrufbaren Unterlagen sind zwingend zu verwenden. Interessierte Bieter werden gebeten, sich auf der eVergabeplattform als Bieter mit ihren Kontaktdaten registrieren zu lassen, damit sie gegebenenfalls über Antworten zu Bieterfragen und Klarstellungen informiert werden können. Sofern keine Registrierung erfolgt, haben sich die Bieter selbst auf der angegebenen eVergabeplattform über etwaige Veränderungen im Verfahren zu informieren. b) Die Angebotsunterlagen sind auszufüllen und elektronisch auf der angegebenen eVergabeplattform einzureichen. c) Fragen können bis zum 20.02.2026 um 12.00 Uhr über die eVergabeplattform gestellt werden. Die Beantwortung erfolgt auf elektronischem Wege über die eVergabeplattform; die Antworten werden aus Gründen der Gleichbehandlung und der Transparenz grundsätzlich allen Bietern anonymisiert zur Verfügung gestellt. Etwaige mündlich erteilte Auskünfte sind unverbindlich und stehen unter dem Vorbehalt der Bestätigung in Textform. Verbindlich und bindend für den Auftraggeber sind allein die von ihm über die eVergabeplattform verschickten Mitteilungen in Textform. d) Bewerbergemeinschaften haben die bereitgestellte Bietergemeinschaftserklärung auszufüllen und einzureichen, wonach sie im Fall einer Auftragserteilung eine Arbeitsgemeinschaft mit gesamtschuldnerischer Haftung bilden und in der sie einen bevollmächtigten Vertreter benennen. e) Bieter, die sich hinsichtlich der Eignung auf die Kapazitäten anderer Unternehmen berufen, haben mit ihrem Angebot die bereitgestellte Verpflichtungserklärung dieser Unternehmen vorzulegen, wonach die für den Auftrag erforderlichen Mittel dem Bewerber tatsächlich zur Verfügung stehen f) Der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft erklärt, dass • dass er/sie Artikel 5k der Verordnung (EU) 2022/576 des Rates vom 08.04.2022 zur Änderung der Verordnung (EU) 833/2014 zur Kenntnis genommen hat, erklärt, nicht von den Verbotstatbeständen betroffen zu sein, und bei der Ausführung des Auftrags zu beachten. Nach dieser Regelung ist es verboten, öffentliche Aufträge oder Konzessionen, die in den Anwendungsbereich der Richtlinien über die öffentliche Auftragsvergabe sowie unter Artikel 10 Absatz 1, Absatz 3, Absatz 6 Buchstaben a bis e, Absatz 8, Absatz 9 und Absatz 10 und die Artikel 11, 12, 13 und 14 der Richtlinie 2014/23/EU, unter die Artikel 7 und 8, Artikel 10 Buchstaben b bis f und h bis j der Richtlinie 2014/24/EU, unter Artikel 18, Artikel 21 Buchstaben b bis e und g bis i, Artikel 29 und Artikel 30 der Richtlinie 2014/25/EU und unter Artikel 13 Buchstaben a bis d, f bis h und j der Richtlinie 2009/81/EG fallen, an folgende Personen, Organisationen oder Einrichtungen zu vergeben bzw. Verträge mit solchen Personen, Organisationen oder Einrichtungen weiterhin zu erfüllen: a) russische Staatsangehörige oder in Russland niedergelassene natürliche oder juristische Personen, Organisationen oder Einrichtungen, b) juristische Personen, Organisationen oder Einrichtungen, deren Anteile zu über 50 % unmittelbar oder mittelbar von einer der unter Buchstabe a) genannten Organisationen gehalten werden, oder c) natürliche oder juristische Personen, Organisationen oder Einrichtungen, die im Namen oder auf Anweisung einer der unter Buchstabe a) oder b) genannten Organisationen handeln, auch solche, auf die mehr als 10 % des Auftragswerts entfallen, Unterauftragnehmer, Lieferanten oder Unternehmen, deren Kapazitäten im Sinne der Bestimmungen über die öffentliche Auftragsvergabe in Anspruch genommen werden (Eignungsleihe). Soweit der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft von den Verbotstatbeständen betroffen sein sollte, ist er/sie verpflichtet, mit dem Teilnahmeantrag eine ausführliche Darlegung abzugeben, die es der Gewobag ermöglicht, über den Ausschluss aus dem Vergabeverfahren zu entscheiden.

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

vgv -

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Notice

Breaching of obligations set under purely national exclusion grounds: Es dürfen keine Ausschlussgründe gemäß §123 sowie §124 GWB vorliegen.

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Title: Beschaffung, Implementierung und Nutzung einer Bauprojektmanagement-Software

Description: Die Gewobag beabsichtigt, eine Bauprojektmanagement-Software zu beschaffen, die alle Aufgaben im Bauprojektmanagement sowohl im Planungsprozess als auch auf der Baustelle digital unterstützt. Die Software soll als zentrale Plattform für Kommunikation, Dokumentation und Organisation dienen und die effiziente, strukturierte und rechtssichere Durchführung von Bauprojekten maßgeblich verbessern. Ziel der Ausschreibung ist die Beschaffung, Bereitstellung und Implementierung einer geeigneten Softwarelösung, die sowohl auf strategischer als auch auf operativer Ebene einen Mehrwert schafft und als zukünftiges zentrales Arbeitswerkzeug für interne sowie externe Projektbeteiligte dient.
Internal identifier: 160-25

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 72260000 Software-related services

Additional classification (cpv): 72263000 Software implementation services

Options:

Description of the options: sechsmal Verlängerungsoption für jeweils 1 Jahr

5.1.2. Place of performance

Town: Berlin

Postcode: 10559

Country subdivision (NUTS): Berlin (DE300)

Country: Germany

5.1.3. Estimated duration

Duration: 48 Months

5.1.4. Renewal

Maximum renewals: 6

Other information about renewals: Die Verlängerung erfolgt automatisch, wenn nicht 3 Monate vor Vertragsende widersprochen wird.

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: Im Rahmen des Teilnahmeantrags (1. Stufe) wird die Eignung der Bewerber geprüft. Für die Erbringung der gegenständlichen Leistungen hinreichend leistungsfähig gilt ein Bieter, wenn er die Mindestanforderungen der Anlage: • 160-

25_Erklärung zur Eignung (Umsätze, Mitarbeiter, Referenzen) erfüllt. Der AG wird auf Basis der oben geforderten Angaben eine Prüfung der Fachkunde und Leistungsfähigkeit (Eignung) der Bieter durchführen. Zusätzlich können die Bewerber für jedes Kriterium Zusatzpunkte erhalten, um ihre Chancen zu erhöhen. Die fünf besten Bewerber (Platz 1-5), basierend auf

der Bewertung, werden zur Angebotsabgabe aufgefordert. Falls mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl erreichen, wird die Reihenfolge durch ein Losverfahren bestimmt.

5.1.7. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: No strategic procurement

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Notice

Criterion: Average yearly turnover

Description of selection criterion: Mindestvoraussetzungen für die positive Feststellung der Eignung ist die Angabe:

- eines durchschnittlichen Gesamtjahresumsatz (netto) von 1,0 Mio. €
- der durchschnittlich Umsatz (netto) mit Bauprojektmanagement-Software (Kauf, Wartung, Miete) von 0,9 Mio EUR jeweils in den letzten 3 Jahren (2022-2024) Eine positive Eignung wird nur dann festgestellt, wenn die Mindestanforderungen erfüllt sind. Max. 5 Zusatzpunkte kann ein Bewerber erzielen, wenn der durchschnittliche Umsatz der letzten drei Jahre folgende Werte übertrifft
- Durchschnittlicher Gesamtumsatz (netto) größer als 10 Mio € und Umsatz (netto) Lizenzen Bauprojektmanagement größer als; 9 Mio € (2,5 Punkte)
- Durchschnittlicher Gesamtumsatz (netto) größer als 50 Mio € und Umsatz (netto) Lizenzen Bauprojektmanagement größer als 45 Mio € (2,5 Punkte)

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

Criterion: Average yearly manpower

Description of selection criterion: Die Anzahl des beschäftigten Personals in den anzugebenden Jahren (2022-2024) muss dabei mindestens die nachstehende Mindestanzahl im Durchschnitt p.a. betragen. Das Unternehmen muss mindestens 10 Festangestellte (FTE) nachweisen, die in den Bereichen Softwareentwicklung, Projektmanagement und Kundenbetreuung tätig sind. Darunter müssen mindestens 5 Festangestellte (FTE) mit spezifischer Expertise in Bauprojektmanagementsoftware und deren Implementierung sein. Eine positive Eignung wird nur dann festgestellt, wenn die Mindestanforderungen erfüllt sind. Max. 5 Zusatzpunkte kann ein Bewerber erzielen, wenn die Anzahl an Mitarbeitenden der letzten drei Jahre folgende Grenzwerte übertrifft

- Durchschnittliche Gesamtzahl der Mitarbeitenden in Bereichen Softwareentwicklung, Projektmanagement und Kundenbetreuung > 40 FTE und davon Mitarbeitende mit spezifischer Expertise in Bauprojektmanagement-Software und deren Implementierung > 30 (2,5 Punkte)
- Durchschnittliche Gesamtzahl der Mitarbeitenden in Bereichen Softwareentwicklung, Projektmanagement und Kundenbetreuung > 80 FTE und davon Mitarbeitende mit spezifischer Expertise in Bauprojektmanagement-Software und deren Implementierung > 60 (2,5 Punkte)

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

Criterion: References on specified services

Description of selection criterion: Unter Beachtung der geforderten Mindestangaben macht der Bieter nachfolgend Angaben zu Referenzen von mindestens 5 Projekten aus den letzten 5 Jahren (2021 – 2025), die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind.

Mindestanforderungen:

- Anzahl Vollnutzer in der Bauprojektmanagement-Software - mindestens 10
- Der Zeitraum der Leistungserbringung darf nicht vor dem Jahr 2021 liegen
- Mindestens 1 Referenz für die Implementierung und Nutzung von Bauprojektmanagement-Software bei einem mit Gewobag vergleichbaren Unternehmen (Wohnungswirtschaft inkl.

Immobilienverwaltung, Bauabteilung, Vermietung) • Mindestens 4 Referenzen für die Implementierung von Bauprojektmanagement-Software in der Bau- oder Immobilienbranche Eine positive Eignung wird nur dann festgestellt, wenn die Mindestanforderungen erfüllt sind. Max. 2 Zusatzpunkte pro Referenz (max. 10 Punkte gesamt) kann ein Bewerber erzielen, wenn in dem benannten Referenzprojekt zusätzlich zu den Mindestanforderungen eine oder mehrere der folgenden Leistungen erbracht wurden bzw. das Referenzprojekt folgenden Spezifika entsprochen hat: • Leistung in oben genanntem Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft erbracht (1,5 Punkte) • Leistungen mit Projekten mit Bauen im Bestand (0,5 Punkte) Je Referenz sind Angaben zu folgenden Punkten zu machen: Beschreibung der erbrachten Leistung Unternehmen, das die Leistung erbracht hat (Firma des Einzelbewerbers oder des Mitglieds der Bewerbergemeinschaft oder des Unternehmens, dessen Fähigkeiten man sich bedient) Auftraggeber (mit Adresse) Branche des Unternehmens Ansprechpartner beim Auftraggeber (mit Telefonnummer) Zeitraum der Erbringung der erbrachten Leistung (MM/JJ bis MM/JJ) - nicht vor 2021 Anzahl schreibender Nutzer in der Planungssoftware (mind. 10) The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Criterion: Relevant educational and professional qualifications

Description of selection criterion: Der Bewerber/bei Bewerbergemeinschaften der bevollmächtigte Vertreter für alle Mitglieder der Bewerbergemeinschaft erklärt, dass • er/sie alle rechtlichen (insbesondere berufsrechtlichen) Voraussetzungen für die Ausführung der angebotenen Leistung erfüllt/erfüllen, • über sein/ihr Vermögen weder das Insolvenzverfahren noch ein vergleichbares gesetzliches Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt oder dieser Antrag mangels Masse abgelehnt worden ist, • er/sie sich nicht in Liquidation befindet /befinden, • er/sie im Rahmen seiner/ihrer beruflichen Tätigkeit keine schwere Verfehlung begangen hat/haben, die seine/ihre Zuverlässigkeit als möglichen Erbringer der ausgeschriebenen Leistungen entfallen lassen würde, • er/sie seine/ihre Verpflichtung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie zur Entrichtung der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung nach den Rechtsvorschriften des Mitgliedsstaates des Auftraggebers ordnungsgemäß erfüllt hat/haben, • keine der Personen, deren Verhalten ihm/ihnen zuzurechnen ist, aus einem der in § 123 GWB genannten Gründe rechtskräftig verurteilt worden ist, • er/sie sich bewusst ist/sind, dass eine falsche Angabe den Ausschluss aus dem Bewerberkreis zur Folge haben kann, • insbesondere die getätigten Angaben und Erklärungen zu den Eignungskriterien der Wahrheit entsprechen und • er/sie die Regelungen des Gesetzes zur Regelung eines allgemeinen Mindestlohns (MiLoG) und des Arbeitnehmerentendengesetzes (AEntG) zur Kenntnis genommen hat/haben und weder die Voraussetzungen für einen Ausschluss nach § 19 Abs. 1 MiLoG noch die Voraussetzungen für einen Ausschluss nach § 21 Abs. 1 AEntG bzw. §98c AufenthG vorliegen, Die Gewobag behält sich vor, vor Zuschlagserteilung geeignete Nachweise von den Bewerbern/ den Bewerbergemeinschaften zu fordern, um die abgegebenen Eigenerklärungen überprüfen zu können. Legt der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft die geforderten Nachweise nach Aufforderung durch die Gewobag nicht, nicht fristgemäß oder nicht vollständig vor, wird der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft zwingend vom weiteren Vergabeverfahren ausgeschlossen. Bei Bewerbern /Bewerbergemeinschaften aus dem EU-Ausland sind von der Gewobag geforderte Nachweise nach dem Recht ihres Heimatstaates zu erbringen. Soweit es um Auskünfte aus dem Gewerbezentralregister geht, muss das Register Auskunft über nachfolgende Vorgänge erbringen: Verwaltungsentscheidungen (Gewerbeuntersagungen, Rücknahme von Erlaubnissen, Konzessionen etc.), Verzicht auf eine Zulassung zu einem Gewerbe oder einer sonstigen wirtschaftlichen Unternehmung während eines Rücknahme oder Widerrufverfahrens, Bußgeldentscheidungen wegen bei oder im Zusammenhang mit der

Gewerbeausübung begangener Ordnungswidrigkeiten sowie bestimmte strafgerichtliche Verurteilungen wegen bei oder im Zusammenhang mit der Gewerbeausübung begangener Straftaten. Sämtliche Nachweise, Bescheinigungen bzw. Erklärungen sind auf Verlangen des Auftraggebers auch für Nachunternehmer zu erbringen. Diese Anforderung gilt auch für Nachunternehmer von Bewerbern aus dem EU-Ausland.

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

Criterion: Professional risk indemnity insurance

Description of selection criterion: • Haftpflichtversicherung in Höhe von mind.: Personen-, Sach- und Umweltschäden EUR 1.000.000 Vermögensschäden EUR 1.000.000 Jeweils 2fach maximiert auf alle Versicherungsfälle. Die Versicherung ist binnen 10 Werktagen nach Zuschlag, jedenfalls aber vor Leistungsbeginn unaufgefordert nachzuweisen.

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: 5

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

5.1.11. Procurement documents

Languages in which the procurement documents are officially available: German

Address of the procurement documents: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/202443>

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: 09/03/2026 09:00:00 (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: Siehe §56 VgV

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: 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, sofern der Nachprüfungsantrag der Vergabestelle erst nach Zuschlagserteilung zugestellt wird (§ 168 Abs. 2 GWB). Die Zuschlagserteilung ist möglich nach Ablauf von 10 Tagen nach Absendung (per Fax oder elektronisch) der Bekanntgabe der Vergabeentscheidung (§ 134 Abs. 2n GWB).

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Registration number: ORG-0001

Department: Zentraler Einkauf

Postal address: Alt-Moabit 101 A

Town: Berlin

Postcode: 10559

Country subdivision (NUTS): Berlin (DE300)

Country: Germany

Contact point: Zentraler Einkauf

Email: einkauf@gewobag.de

Telephone: +4930 4708-1562

Fax: +4930 4708-1560

Internet address: <https://www.gewobag.de>

Roles of this organisation:

Buyer

8.1. ORG-0017

Official name: Vergabekammer des Landes Berlin

Registration number: 11-1300000V00-74

Postal address: Martin-Luther-Str. 105

Town: Berlin

Postcode: 10825

Country subdivision (NUTS): Berlin (DE300)

Country: Germany

Contact point: Vergabekammer des Landes Berlin

Email: vergabekammer@senweb.berlin.de

Telephone: +4930 90138316

Fax: +4930 90137613

Internet address: <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/wirtschaftsrecht/vergabekammer/>

Roles of this organisation:

Review organisation

8.1. ORG-0018

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: 245c59e8-532a-4928-acc9-949bd00b14d8 - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 04/02/2026 14:09:00 (UTC+01:00) Central European Time, Western European Summer Time

Languages in which this notice is officially available: German

Notice publication number: 84123-2026

OJ S issue number: 25/2026

Publication date: 05/02/2026