

91811-2026 - Contract modification

Germany – Architectural, engineering and planning services – Generalplanerleistung -
bauvorbereitende Arbeiten und Bestandssanierung

OJ S 27/2026 09/02/2026

Contract modification notice

Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

Email: vergabe@berlinovo.de

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Generalplanerleistung - bauvorbereitende Arbeiten und Bestandssanierung

Description: Beschaffung von Generalplanerleistungen für die Liegenschaft Kladower Damm 333 in 14089 Berlin-Kladow. In der Liegenschaft sind diverse bauvorbereitende Maßnahmen vor dem geplanten Baubeginn durchzuführen und diese sind wie folgt: a) Umverlegung der Heizung, b) Mediansanierung (Medientrennung, Umverlegung, Anschluss, Instandsetzung), c) Abbruch des Heimleiterhauses.

Procedure identifier: a336f32b-91ef-445b-a1e2-0550282b18a1

Internal identifier: 470-24-OV-TE

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71240000 Architectural, engineering and planning services

2.1.2. Place of performance

Town: Berlin

Postcode: 14089

Country subdivision (NUTS): Berlin (DE300)

Country: Germany

2.1.4. General information

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

vgv -

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Title: Generalplanerleistung - bauvorbereitende Arbeiten und Bestandssanierung

Description: Beschaffung von Generalplanerleistungen für die Liegenschaft Kladower Damm 333 in 14089 Berlin-Kladow. In der Liegenschaft sind diverse bauvorbereitende Maßnahmen vor dem geplanten Baubeginn durchzuführen und diese sind wie folgt: a) Umverlegung der Heizung, b) Mediansanierung (Medientrennung, Umverlegung, Anschluss, Instandsetzung), c) Abbruch des Heimleiterhauses.

Internal identifier: 0

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71240000 Architectural, engineering and planning services

5.1.2. Place of performance

Town: Berlin

Postcode: 14089

Country subdivision (NUTS): Berlin (DE300)

Country: Germany

5.1.3. Estimated duration

Start date: 10/03/2025

Duration: 13 Months

5.1.6. General information

Procurement Project not financed with EU Funds.

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

5.1.7. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: No strategic procurement

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

No framework agreement

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Vergabekammer des Landes Berlin

Information about review deadlines: Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung oder in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, sind spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber zu rügen. Im Übrigen sind Verstöße gegen Vergabevorschriften innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen nach Kenntnis gegenüber dem Auftraggeber zu rügen. Ein Nachprüfungsantrag ist innerhalb von 15 Kalendertagen nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, bei der zuständigen Vergabekammer zu stellen (§ 160 GWB). Die o.a. Fristen gelten nicht, wenn der Auftraggeber gem.§ 135 Abs. 1 Nr. 2 GWB den Auftrag ohne vorherige Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union vergeben hat, ohne dass dies aufgrund Gesetzes gestattet ist. Setzt sich ein Auftraggeber über die Unwirksamkeit der eines geschlossenen Vertrages hinweg, indem er die Informationsund Wartepflicht missachtet (134 GWB) oder einen Auftrag ohne vorherige Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union vergeben hat, ohne dass dies aufgrund Gesetzes gestattet ist, kann die Unwirksamkeit nur festgestellt werden, wenn sie im Nachprüfungsverfahren innerhalb von 30 Kalendertagen nach der Information der betroffenen Bieter und Bewerber durch den öffentlichen Auftraggeber über den Abschluss des Vertrags, jedoch nicht später als 6 Monate nach Vertragsschluss geltend gemacht worden ist. Hat der Auftraggeber die Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäische Union bekannt gemacht, endet die Frist dreißig Kalendertage nach Veröffentlichung der Bekanntmachung der Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union (§ 135 GWB). Organisation signing the contract: Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

6. Results

Value of all contracts awarded in this notice: 392 695,54 EUR

6.1. Result lot identifier: LOT-0000

6.1.2. Information about winners

Winner:

Official name: IBT.PAN Ingenieur- und Sachverständigengesellschaft mbH

Tender:

Tender identifier: IBT.PAN Ingenieur- und Sachverständigengesellschaft mbH

Identifier of lot or group of lots: LOT-0000

Value of the tender: 392 695,54 EUR

The tender was ranked: yes

Rank of the tender: 1

Subcontracting: No

Contract information:

Identifier of the contract: 470-24-OV-TE

Title: Generalplanerleistung - bauvorbereitende Arbeiten und Bestandssanierung

Date on which the winner was chosen: 14/03/2025

Date of the conclusion of the contract: 14/03/2025

Organisation signing the contract: Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

7. Modification

7.1. Modification

Identifier of the previous contract award notice: 268451-2025

Identifier of the modified contract: 470-24-OV-TE

Reason for modification: Need for additional works, services or supplies by the original contractor.

Description: Während der Vorplanung und mehrerer Ortstermine durch den Generalplaner und einen von berlinovo beauftragten Gutachter hat sich herausgestellt, dass die Bestandsdächer der Jugendfreizeitstätte und beider Careleaver-Häuser 1 und 2 sanierungsbedürftig sind.

Diese Leistung war ursprünglich nicht innerhalb der Sanierungsmaßnahme eingeplant.

Dadurch, dass es sich um eine umfangreiche Dachsanierung handelt, ist berlinovo gesetzlich verpflichtet auf den drei Bestandsdächern eine Photovoltaik-Anlage zu planen und zu realisieren. Dafür muss eine Machbarkeitsprüfung (beinhaltet Tragwerksplanung, Planung der PV-Anlage sowie Hochbauplanung) durchgeführt werden. Diese Planungsleistung war im ursprünglichen Hauptauftrag nicht enthalten, da der konkrete Bedarf erst nach zu einem späteren Zeitpunkt eindeutig identifiziert werden konnte. Zum Zeitpunkt der ursprünglichen Ausschreibung lagen noch keine hinreichenden Informationen zur Dachkonstruktion/ des Dachaufbaues der bestehenden Häuser und somit zu dem Zustand der Dächer vor. Erst durch die nun vorliegenden Erkenntnisse wurde deutlich, dass eine umfangreiche Dachsanierung notwendig ist. Die zusätzliche Beauftragung ist erforderlich, um eine technisch einwandfreie, genehmigungsfähige und wirtschaftliche Umsetzung des Bauvorhabens sicherzustellen. Die vorgesehene Erweiterung des Auftrags beläuft sich auf weniger als 50% des ursprünglichen Auftrags. In den Fällen des § 132 Abs. 2 Nr. 2, 3 GWB darf der Preis um nicht mehr als 50 Prozent des Wertes des ursprünglichen Auftrags erhöht werden. Bei mehreren aufeinander folgenden Änderungen des Auftrags gilt diese Beschränkung für den Wert jeder einzelnen Änderung, sofern die Änderungen nicht mit dem Ziel vorgenommen werden, die Vorschriften dieses Teils zu umgehen. Wirtschaftliche oder technische Gründe liegen vor (Wechsel des AN kann aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen nicht erfolgen und wäre mit erheblichen

Schwierigkeiten oder beträchtlichen Zusatzkosten für den öffentlichen Auftraggeber verbunden). § 132 Abs. 2 Nr. 2 GWB setzt voraus, dass zusätzliche Liefer-, Bau- oder Dienstleistungen erforderlich geworden sind, die nicht in den ursprünglichen Vergabeunterlagen vorgesehen waren und ein Wechsel des Auftragnehmers aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen nicht erfolgen kann und mit erheblichen Schwierigkeiten oder beträchtlichen Zusatzkosten für den öffentlichen Auftraggeber verbunden wäre. Im Zuge der Vorplanung sowie mehrerer Ortstermine durch den beauftragten Generalplaner und einen vom Auftraggeber hinzugezogenen Fachgutachter wurde festgestellt, dass die Bestandsdächer der Jugendfreizeiteinrichtung sowie der Careleaver-Häuser 1 und 2 einen erheblichen, zuvor nicht erkennbaren Sanierungsbedarf aufweisen. Diese Erkenntnisse lagen zum Zeitpunkt der ursprünglichen Vergabe nicht vor und waren auch bei Anwendung der gebotenen fachlichen Sorgfalt nicht vorhersehbar. Der konkrete Sanierungsbedarf wurde erst durch weitergehende Untersuchungen und eine Begehung im Sommer 2025 eindeutig identifiziert. Dabei wurden unter anderem stehendes Regenwasser, unzureichende Gefälleausbildung sowie fehlende belastbare Informationen zum Dachaufbau, zur Tragfähigkeit und zum baulichen Zustand festgestellt. Zum Zeitpunkt der ursprünglichen Ausschreibung lagen hierzu keine prüffähigen Bestandsunterlagen vor. Aufgrund des festgestellten Sanierungsumfangs ist der Auftraggeber verpflichtet, auf den betroffenen Bestandsdächern Photovoltaikanlagen zu planen und zu realisieren. Hierfür ist eine projektspezifische Machbarkeitsprüfung erforderlich, die zwingend eine integrierte Betrachtung aus Tragwerksplanung, Hochbauplanung und Planung der Photovoltaikanlagen voraussetzt. Diese Leistungen sind funktional und technisch eng mit der bestehenden Gesamtplanung verzahnt. Die hierfür erforderlichen zusätzlichen Planungsleistungen waren nicht Bestandteil des ursprünglichen Hauptauftrags und sind erst infolge der nachträglich gewonnenen Erkenntnisse notwendig geworden. Ein Wechsel des Auftragnehmers kommt aus technischen Gründen nicht in Betracht. Der derzeit beauftragte Generalplaner verfügt über eine umfassende Kenntnis der bestehenden Planung, der projektspezifischen Randbedingungen sowie der bereits getroffenen planerischen und genehmigungsrelevanten Annahmen. Die Machbarkeitsprüfung baut unmittelbar auf diesen Grundlagen auf und erfordert deren konsistente Fortschreibung. Ein Auftragnehmerwechsel würde insbesondere folgende konkrete Risiken begründen: -Bruch der planerischen Konsistenz zwischen bestehender Hochbau-, Tragwerks- und TGA-Planung sowie der neu zu erstellenden Machbarkeitsprüfung, -erhöhtes Fehlrisiko durch unvollständige Kenntnis der projektspezifischen Bestandsannahmen und bereits getroffener Planungsentscheidungen, -zusätzlicher Koordinations- und Abstimmungsaufwand mit erhöhter Schnittstellenproblematik, -Risiken für die Genehmigungsfähigkeit sowie zeitliche Verzögerungen im Gesamtprojekt.

7.1.1. Change

Description of modifications: Während der Vorplanung und mehrerer Ortstermine durch den Generalplaner und einen von berlinovo beauftragten Gutachter hat sich herausgestellt, dass die Bestandsdächer der Jugendfreizeitstätte und beider Careleaver-Häuser 1 und 2 sanierungsbedürftig sind. Diese Leistung war ursprünglich nicht innerhalb der Sanierungsmaßnahme eingeplant. Dadurch, dass es sich um eine umfangreiche Dachsanierung handelt, ist berlinovo gesetzlich verpflichtet auf den drei Bestandsdächern eine Photovoltaik-Anlage zu planen und zu realisieren. Dafür muss eine Machbarkeitsprüfung (beinhaltet Tragwerksplanung, Planung der PV-Anlage sowie Hochbauplanung) durchgeführt werden. Diese Planungsleistung war im ursprünglichen Hauptauftrag nicht enthalten, da der konkrete Bedarf erst nach zu einem späteren Zeitpunkt eindeutig identifiziert werden konnte. Zum Zeitpunkt der ursprünglichen Ausschreibung lagen noch keine hinreichenden Informationen zur Dachkonstruktion/ des Dachaufbaues der bestehenden Häuser und somit

zu dem Zustand der Dächer vor. Erst durch die nun vorliegenden Erkenntnisse wurde deutlich, dass eine umfangreiche Dachsanierung notwendig ist. Die zusätzliche Beauftragung ist erforderlich, um eine technisch einwandfreie, genehmigungsfähige und wirtschaftliche Umsetzung des Bauvorhabens sicherzustellen.

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

Registration number: HRB 99634 B

Postal address: Linkstraße 10

Town: Berlin

Postcode: 10785

Country subdivision (NUTS): Berlin (DE300)

Country: Germany

Contact point: Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

Email: vergabe@berlinovo.de

Telephone: +4930254410

Fax: +4930254415050

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

Roles of this organisation:

Buyer

Organisation signing the contract

8.1. ORG-0006

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

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

Roles of this organisation:

Review organisation

8.1. ORG-9000

Official name: IBT.PAN Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft mbH

Registration number: DE250970209

Postal address: Gustav-Adolf-Str. 130

Town: Berlin

Postcode: 13086

Country subdivision (NUTS): Berlin (DE300)

Country: Germany

Email: bewerbung@ibtpan.de

Telephone: 000

Roles of this organisation:

Tenderer

Winner of these lots: LOT-0000

8.1. ORG-9001

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

8.1. ORG-0000

Official name: Publications Office of the European Union

Registration number: PUBL

Town: Luxembourg

Postcode: 2417

Country subdivision (NUTS): Luxembourg (LU000)

Country: Luxembourg

Email: ted@publications.europa.eu

Telephone: +352 29291

Internet address: <https://op.europa.eu>

Roles of this organisation:

TED eSender

Notice information

Notice identifier/version: 7ac8f30d-31d5-4528-862b-d7c808668d50 - 01

Form type: Contract modification

Notice type: Contract modification notice

Notice subtype: 38

Notice dispatch date: 06/02/2026 12:48:19 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Languages in which this notice is officially available: German

Notice publication number: 91811-2026

OJ S issue number: 27/2026

Publication date: 09/02/2026