

126833-2026 - Licitación

Alemania – Trabajos de construcción de pisos – Planung und Bau einer Wohnhausgruppe
OJ S 37/2026 23/02/2026
Anuncio de contrato o de concesión. Régimen normal
Obras - Servicios

1. Comprador

1.1. Comprador

Denominación oficial: GESOBAU AG

Correo electrónico: stephan.franke@gesobau.de

Naturaleza jurídica del comprador: Empresa pública

Actividad del poder adjudicador: Vivienda y servicios comunitarios

2. Procedimiento

2.1. Procedimiento

Título: Planung und Bau einer Wohnhausgruppe

Descripción: Die GESOBAU AG schreibt die Planung und den Bau einer Wohnhausgruppe mit Gewerbeeinheiten und Freianlagen aus.

Identificador del procedimiento: 24ac0513-457b-48b1-b827-e4fd7863f399

Identificador interno: PB-3280-2026

Tipo de procedimiento: Negociado con publicación previa de un anuncio de licitación / licitación con negociación

El procedimiento está acelerado: no

2.1.1. Finalidad

Naturaleza del contrato: Obras

Naturaleza complementaria del contrato: Servicios

Clasificación principal (cpv): 45211341 Trabajos de construcción de pisos

Clasificación adicional (cpv): 45211300 Trabajos de construcción de viviendas, 71240000

Servicios de arquitectura, ingeniería y planificación

2.1.2. Lugar de ejecución

Localidad: Berlin

Código postal: 13088

Subdivisión del país (NUTS): Berlin (DE300)

País: Alemania

2.1.3. Valor

Valor estimado, IVA excluido: 1,00 EUR

2.1.4. Información general

Información complementaria: Die GESOBAU AG plant an dem Standort Piesporter Straße 81-86 in 13188 Berlin-Pankow, auf einer Grundstücksfläche von ca. 17.701 m² drei Wohngebäuden mit Mietwohnungen neu zu errichten. Die Wohnbebauung wird durch Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss von Haus 1 ergänzt. Auf dem Grundstück soll eine Mindestmietfläche von insgesamt rd. 10.167 m², davon rd. 227 m² als Gewerbefläche, geschaffen werden. Darüber hinaus sind die Freianlagen teilweise neu zu gestalten. Ein

besonderes Augenmerk bei dem Bauvorhaben gilt dem Schall- und Erschütterungsschutz für die beiden Gebäude nördlich der Tram-Wendeschleife der BVG. Der Auftragnehmer wird durch die GESOBAU AG in der Funktion eines Generalübernehmers mit der schlüsselfertigen Erstellung des Bauvorhabens beauftragt werden. Die schlüsselfertige Errichtung umfasst alle Planungen, Leistungen und Lieferungen, die erforderlich sind, um das Bauvorhaben einschließlich der Freianlagen termingerecht, bezugsfertig, funktionsfähig und mängelfrei zu erstellen, einschließlich der Herbeiführung aller notwendigen Genehmigungen und behördlichen Abnahmen.

Base jurídica:

Directiva 2014/24/UE

vob-a-eu -

2.1.6. Motivos de exclusión

Fuentes de los motivos de exclusión: Documento de contratación

5. Lote

5.1. Lote: LOT-0000

Título: Planung und Bau einer Wohnhausgruppe

Descripción: Die zu vergebenden Leistungen sollen als schlüsselfertige Gesamtleistung durch einen Generalübernehmer erbracht werden. Bestandteil der Leistungen sind sowohl sämtliche zur vollständigen Errichtung der Wohnquartiere erforderlichen hochbaulichen, fachtechnischen und garten- und landschaftsbaulichen Bauleistungen als auch sämtliche Planungsleistungen für die Objektplanung, die Technische Gebäudeausrüstung, die Tragwerksplanung und die Freianlagenplanung. Anzubieten ist die gesamte Planung in allen betroffenen Leistungsbildern nach HOAI einschließlich aller Gutachter- und Sachverständigenleistungen und die Herbeiführung aller notwendigen Genehmigungen sowie die schlüssel- und bezugsfertige Errichtung der Wohnquartiere, d.h. Gebäude, Außenanlagen und Erschließungsflächen.

Identificador interno: PB-3280-2026

5.1.1. Finalidad

Naturaleza del contrato: Obras

Naturaleza complementaria del contrato: Servicios

Clasificación principal (cpv): 45211341 Trabajos de construcción de pisos

Clasificación adicional (cpv): 45211300 Trabajos de construcción de viviendas, 71240000

Servicios de arquitectura, ingeniería y planificación

5.1.2. Lugar de ejecución

Localidad: Berlin

Código postal: 13088

Subdivisión del país (NUTS): Berlin (DE300)

País: Alemania

5.1.3. Duración estimada

Duración: 36 Meses

5.1.6. Información general

Participación reservada:

La participación no está reservada.

Proyecto de contratación pública no financiado con fondos de la UE

La contratación pública está cubierta por el Acuerdo sobre Contratación Pública (ACP): sí

Esta contratación también es adecuada para las pequeñas y medianas empresas (pymes): no

Información complementaria: 1) Prüfung der Teilnahmeanträge auf Einhaltung der Formalien und auf Vorliegen der geforderten Angaben, Erklärungen und Nachweise gem. der Bekanntmachung; 2. Prüfung auf Vorliegen zwingender Ausschlussgründe; 3. Prüfung der persönlichen Lage, der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit sowie der technischen Leistungsfähigkeit des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft gemessen an der ausgeschriebenen Leistung. Sollten danach mehr als fünf Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften die geforderten Eignungsvoraussetzungen erfüllen, so wird der Auftraggeber die Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften auswählen, die die geforderten Eignungsvoraussetzungen am besten erfüllen. Sofern mehr als 5 Bewerber geeignet sind, erfolgt die Auswahl anhand der veröffentlichten Kriterien. Die einzelnen Kriterien werden bepunktet und gewichtet. Die Kriterien für das Bauunternehmen werden mit einer Wichtung von insgesamt 65 % und die Kriterien für den Architekten mit einer Wichtung von insgesamt 35 % berücksichtigt. 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. 2) Sonstige besondere Bedingungen: Für die Ausführung des Auftrags gelten folgende besondere Bedingungen: 2.1) Gemäß Frauenförderverordnung (FFV) vom 23.8.1999 (Gesetz und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 498) müssen Bieter mit Abgabe des Angebots eine entsprechende Erklärung abgeben. Angebote, die keine oder unvollständige Erklärungen gem. § 1 Abs. 2 FFV enthalten, werden nicht berücksichtigt. 2.2) Der Bieter (einschließlich eventueller Drittunternehmer) darf weder einen Eintrag im Wettbewerbsregister noch in den Sanktionslisten der EG Antiterrorismusverordnung (EG) Nr. 2580/2001 und 881/2002 haben. Eine diesbezügliche Abfrage erfolgt vor Zuschlagserteilung durch die Vergabestelle. 2.3) Die zu Vergabe Verhandlungen aufgeforderten Bieter haben sich zu verpflichten, im Fall der Auftragserteilung einen Integritätsvertrag abzuschließen. Auf Angebote von Bietern, die den Abschluss einer derartigen Vereinbarung verweigern, kann der Zuschlag nicht erteilt werden. 2.4) Der Bieter muss eine Eigenerklärung nach Artikel 5 k Abs. 1 EU-SanktionsVO abgeben. 3) 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. 4) Der Bewerbungsbogen ist mit den in dieser Bekanntmachung geforderten Nachweisen ausschließlich digital signiert oder elektronisch in Textform über die Vergabepattform Berlin einzureichen. 5) Bei ausländischen Bewerbern genügen gleichwertige Bescheinigungen des Herkunftslandes. Bei Dokumenten, die nicht in deutscher Sprache verfasst sind, ist eine beglaubigte Übersetzung ins Deutsche beizufügen. 6) Anfragen werden nur beantwortet, wenn Sie mindestens 6 Tage vor Ablauf der Bewerbungsfrist schriftlich vorzugsweise über die Vergabepattform Berlin oder per EMail eingehen. Mündliche /telefonische Anfragen werden nicht beantwortet. Fragen werden anonymisiert und zusammen mit den Antworten als "Fragen und Antwortenkatalog" im Internet (<https://www.berlin.de/vergabepattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/>) veröffentlicht. 8) Bewerber-/Bietergemeinschaften sind grundsätzlich zugelassen. Die Mitglieder einer Bewerber-/Bietergemeinschaft haften gesamtschuldnerisch und benennen einen bevollmächtigten Vertreter. Bewerber-/Bietergemeinschaften haben eine entsprechende Bewerber-/Bietergemeinschaftserklärung vorzulegen. 9) Es bestehen gesonderte Anforderungen nach dem Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz (BerlAVG), siehe Vergabeunterlagen.

5.1.7. Contratación estratégica

5.1.9. Criterios de selección

Fuentes de los criterios de selección: Anuncio

Criterio: Inscripción en un registro mercantil

Descripción del criterio de selección: 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 der Eintragung in das Berufs- oder Handelsregister oder der Handwerksrolle des Sitzes oder Wohnsitzes, Architekten/Generalplaner haben einen Nachweis für die Mitgliedschaft in der Architekten- bzw. Ingenieurkammer einzureichen, 2. Eigenerklärungen über das Nichtvorliegen der Ausschlussgründe nach § 6e EU Abs. 1, 2 und 3 VOB/A, 3. Eigenerklärung des Bewerbers über das Nichtvorliegen der Ausschlussgründe nach § 6e EU Abs. 4 VOB/A, 4. Eigenerklärung des Bewerbers über das Nichtvorliegen der Ausschlussgründe nach § 6e EU Abs. 6 VOB/A, 5. Eigenerklärung des Bewerbers über das Vorliegen einer gültigen Betriebshaftpflicht- oder Berufshaftpflichtversicherung, 6. Eigenerklärung über das Vorliegen einer Bauvorlageberechtigung gem. § 65 Landesbauordnung Berlin, 7. ggf. Bewerbergemeinschaftserklärung. Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Criterio: Otros requisitos económicos o financieros

Descripción del criterio de selección: Auflistung und kurze Beschreibung der

Eignungskriterien: 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: 8. Eine Erklärung über den Umsatz des Unternehmens jeweils bezogen auf die abgeschlossenen Geschäftsjahre 2022, 2023 und 2024, 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. Geforderte Mindeststandards: zu Ziff. 8) Als Mindestanforderung gilt ein mittlerer Umsatz, soweit er Bauleistungen und andere Leistungen betrifft, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind, in den Geschäftsjahren 2022, 2023 und 2024 in Höhe von 20.000.000 EUR brutto.

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Criterio: Referencias sobre obras específicas

Descripción del criterio de selección: 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 Jahre 2022, 2023 und 2024; Erfahrung des Bauunternehmens, 10. Angaben zu vergleichbaren Referenzprojekten des Bauunternehmens für Neubauvorhaben im Hochbau (z. B. Wohnungsbau, öffentliche Bauten, Hotel, Bürogebäude etc.; keine Industriebauten) mit Gesamtbaukosten nach DIN 276 KGR 200-500 von mind. 20,0 Mio. EUR netto, welche im Zeitraum 01.01.2015 bis zum Ende der Bewerbungsfrist abgeschlossen wurden (Abnahme durch den Auftraggeber), 11. Angaben zu vergleichbaren Referenzprojekten des Bauunternehmens im Schlüsselfertigbau mit Gesamtverantwortlichkeit für sämtliche Planungs- und Bauleistungen (LPH 2 bis 8) für vergleichbare abgeschlossene Neubauvorhaben im Hochbau (z. B. Wohnungsbau, öffentliche Bauten, Hotel, Bürogebäude

etc.; keine Industriebauten) mit Gesamtbaukosten nach DIN 276 KGR 200-500 von mind. 20,0 Mio. EUR netto, welche im Zeitraum 01.01.2015 bis zum Ende der Bewerbungsfrist abgeschlossen wurden (Abnahme durch den Auftraggeber); Mehrfachbenennungen von Projekten unter 10) und 11) sind grundsätzlich zulässig, es muss jedoch zu 10) und zu 11) jeweils mindestens ein unterschiedliches Referenzprojekt angegeben werden. Kriterien für Vergleichbarkeit: — Hochbau (z. B. Wohnungsbau, öffentliche Bauten, Hotel, Bürogebäude etc.; keine Industriebauten), — Neubau, — Gesamtkosten nach DIN 276 KG 200-500: mindestens 20,00 Mio. EUR (netto). Ein Projekt gilt nur dann als vergleichbar, wenn alle 3 vor genannten Kriterien erfüllt sind. Es werden zudem nur abgeschlossene Projekte gewertet. Qualifikation des Architekten/Planungsbüro, 12. Angaben zu Teilnahmen des Architekten /Planungsbüros an Architekturwettbewerben bzw. an öffentlichen Architekturausstellungen für eine Hochbaumaßnahme im Zeitraum 01.01.2015 bis zum Ende der Bewerbungsfrist, 13. Anzahl zu vergleichbaren Referenzprojekten für Planungsleistungen (mind. LPH 2-5 gemäß § 34 HOAI) Neubauvorhaben im Hochbau mit Gesamtbaukosten nach DIN 276 KGR 200-500 von mind. 15,0 Mio. EUR netto im Zeitraum 01.01.2015 bis zum Ende der Bewerbungsfrist, Kriterien für Vergleichbarkeit: — Hochbau (z. B. Wohnungsbau, öffentliche Bauten, Hotels, Bürogebäude etc.; keine Industriebauten), — Neubau, — Gesamtkosten nach DIN 276 KG 200-500: mindestens 15,0 Mio. EUR (netto). Ein Projekt gilt nur dann als vergleichbar, wenn alle drei der vor genannten Kriterien erfüllt sind. Die Leistungsphase 5 der jeweiligen Projektreferenz muss bis zum Ende der Bewerbungsfrist abgeschlossen sein. Der Zeitpunkt des Abschlusses der Leistungsphase 2 der jeweiligen Projektreferenz darf nicht vor 2015 liegen. Projekte, die diese Kriterien nicht erfüllen, werden nicht gewertet. 14. Anzahl Referenzen für abgeschlossene Planungsleistungen bis einschl. LPH 4 gem. § 34 HOAI für Neubauvorhaben mit mind. 50 Wohneinheiten im Zeitraum 01.01.2015 bis zum Ende der Bewerbungsfrist. Geforderte Mindeststandards: Zu 10) weniger als 3 Referenzprojekte führen zum Ausschluss, Zu 11) weniger als ein Referenzprojekt führt zum Ausschluss. Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Información sobre la segunda fase de un procedimiento de dos fases:

Número mínimo de candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento: 3

Número máximo de candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento: 5

El procedimiento se desarrollará en fases sucesivas. En cada fase, pueden eliminarse algunos participantes

El comprador se reserva el derecho de adjudicar el contrato sobre la base de las ofertas iniciales sin necesidad de más negociaciones

5.1.11. Pliegos de contratación

El acceso a determinados documentos de contratación está restringido

Lenguas en las que los pliegos de contratación están disponibles oficialmente: alemán

Plazo para solicitar información complementaria: 19/03/2026 11:00:00 (UTC+01:00) Hora de Europa Central, hora de verano de Europa Occidental

La información sobre los documentos restringidos está disponible en: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/202839>

Canal de comunicación ad hoc:

Nombre: <https://www.meinauftrag.rib.de>

Dirección web: <https://www.meinauftrag.rib.de>

5.1.12. Condiciones de la contratación pública

Condiciones de presentación:

Presentación electrónica: Obligatoria

Dirección para la presentación: <https://www.meinauftrag.rib.de>

Lenguas en las que pueden presentarse las ofertas o solicitudes de participación: alemán

Catálogo electrónico: No autorizada

Son necesarios el sello o la firma electrónicos avanzados o cualificados [como se definen en el Reglamento (UE) nº 910/2014]

Variantes: No autorizada

Los licitadores pueden presentar más de una oferta: Permitida

Plazo de recepción de solicitudes de participación: 25/03/2026 11:00:00 (UTC+01:00) Hora de Europa Central, hora de verano de Europa Occidental

Información que puede completarse finalizado el plazo de presentación:

A discreción del comprador, podrán presentarse posteriormente todos los documentos relacionados con el licitador que falten.

Información complementaria: Die Unternehmen werden 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.

Condiciones del contrato:

La ejecución del contrato debe realizarse en el marco de programas de empleo protegido: No

Facturación electrónica: Obligatoria

Se utilizarán pedidos electrónicos: sí

Se utilizará el pago electrónico: sí

5.1.15. Técnicas

Acuerdo marco:

Ningún acuerdo marco

Información sobre el sistema dinámico de adquisición:

Ningún sistema dinámico de adquisición

5.1.16. Información adicional, mediación y recurso

Organización encargada de los procedimientos de recurso: Vergabekammer des Landes Berlin

Información sobre los plazos de revisión: 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. Organizaciones

8.1. ORG-0001

Denominación oficial: GESOBAU AG
Número de registro: 11-2100013000-65
Departamento: Einkauf / Vergabe
Dirección postal: Stiftsweg 1
Localidad: Berlin
Código postal: 13187
Subdivisión del país (NUTS): Berlin (DE300)
País: Alemania
Punto de contacto: Herr Stephan Franke
Correo electrónico: stephan.franke@gesobau.de
Teléfono: +49 304073-1770
Dirección de internet: <https://www.gesobau.de/>
Perfil de comprador: <https://www.gesobau.de/>
Funciones de esta organización:
Comprador

8.1. ORG-0002

Denominación oficial: Vergabekammer des Landes Berlin
Número de registro: 11-1300000V00-74
Dirección postal: Martin - Luther - Straße 105
Localidad: Berlin
Código postal: 10825
Subdivisión del país (NUTS): Berlin (DE300)
País: Alemania
Punto de contacto: Vergabekammer des Landes Berlin
Correo electrónico: vergabekammer@senweb.berlin.de
Teléfono: +49 3090138316
Fax: +49 3090137613
Dirección de internet: <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/wirtschaftsrecht/vergabekammer/>
Funciones de esta organización:
Organización encargada de los procedimientos de recurso

8.1. ORG-0003

Denominación oficial: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)
Número de registro: 0204:994-DOEVD-83
Localidad: Bonn
Código postal: 53119
Subdivisión del país (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)
País: Alemania
Correo electrónico: noreply.esender_hub@bescha.bund.de
Teléfono: +49228996100

Funciones de esta organización:

TED eSender

Información del anuncio

Identificador/versión del anuncio: 723681c0-38ff-489b-a465-268d495a89c9 - 01

Tipo de formulario: Licitación

Tipo de anuncio: Anuncio de contrato o de concesión. Régimen normal

Subtipo de anuncio: 16

Fecha de envío del anuncio: 20/02/2026 08:46:00 (UTC+01:00) Hora de Europa Central, hora de verano de Europa Occidental

Lenguas en las que este anuncio está disponible oficialmente: alemán

Número de publicación del anuncio: 126833-2026

Número de la edición del DO S: 37/2026

Fecha de publicación: 23/02/2026