

513339-2026 - Licitación

Alemania – Trabajos de construcción de inmuebles – Schlüsselfertige Errichtung Wohngebäude in Holzbauweise, Generalunternehmer

OJ S 141/2026 24/07/2026

Anuncio de contrato o de concesión. Régimen normal

Obras

1. Comprador

1.1. Comprador

Denominación oficial: GESOBAU AG

Correo electrónico: martin.tschaepe@gesobau.de

Naturaleza jurídica del comprador: Empresa pública

Actividad del poder adjudicador: Vivienda y servicios comunitarios

2. Procedimiento

2.1. Procedimiento

Título: Schlüsselfertige Errichtung Wohngebäude in Holzbauweise, Generalunternehmer

Descripción: Neubau einer Wohnhausanlage in Holzelementbauweise in Berlin-Pankow. Die Anlage besteht aus 4 Baukörpern, die sich auf einen straßenseitigen Geschosswohnungsbau mit 5 Geschossen und drei zweigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 17 Wohnungen aufteilen. Das Projekt wird nach den Vorgaben des Förderprogramms „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) realisiert und erfüllt den Effizienzhaus-40-Standard.

Identificador del procedimiento: eb1e4154-d92e-4cd4-b8b4-2779471ebceb

Identificador interno: 1308-1-2484

Tipo de procedimiento: Abierto

El procedimiento está acelerado: no

2.1.1. Finalidad

Naturaleza del contrato: Obras

Clasificación principal (cpv): 45210000 Trabajos de construcción de inmuebles

Clasificación adicional (cpv): 71320000 Servicios de diseño técnico, 45211340 Trabajos de construcción de inmuebles de viviendas colectivas

2.1.2. Lugar de ejecución

Dirección postal: Tschaikowskistraße 14

Localidad: Berlin

Código postal: 13158

Subdivisión del país (NUTS): Berlin (DE300)

País: Alemania

2.1.4. Información general

Base jurídica:

Directiva 2014/24/UE

vob-a-eu -

2.1.6. Motivos de exclusión

Fuentes de los motivos de exclusión: Anuncio

Incumplimiento de obligaciones basadas en motivos de exclusión puramente nacionales: Es gelten sämtliche in den Vergabeunterlagen genannten Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB. Unternehmen müssen das Nichtvorliegen der Ausschlussgründe in der Regel durch Eigenerklärung nachweisen.

5. Lote

5.1. Lote: LOT-0000

Título: Gegenstand sind Generalunternehmerleistungen zur betriebsbereiten und schlüssel-/bezugsfertigen Bau von vier Wohngebäuden in Holzelementbauweise am Standort der Tschaikowskistraße 14, 13158 Berlin – Pankow.

Descripción: Auf einer Grundstücksfläche von ca. 2.500 m² gliedern sich die vier Baukörper in ein straßenseitiges Vorderhaus (fünfgeschossig) sowie drei hofseitige Doppelhäuser zweigeschossig). Daraus resultiert eine Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 2.470 m². Das Raumprogramm umfasst insgesamt 17 Wohneinheiten, bestehend aus Zwei- bis Fünfstimmereinheiten. Den Wohnungen vorgelagert sind Freibereiche in Form von Terrassen, Balkonen und Gärten bei den Erdgeschosswohnungen. Die Gebäude sind nicht unterkellert; Technik- und Allgemeinräume befinden sich im Erdgeschoss des Vorderhauses. Das Grundstück liegt in Berlin-Pankow, Niederschönhausen, zwischen Güllweg im Osten und Tschaikowskistraße im Süden und wird über dieses erschlossen. Westlich grenzt der Neubau Tschaikowskistraße 14 an die gründerzeitliche Nachbarbebauung. Das zurückgesetzte Vorderhaus folgt der Gebäudekante und bildet mit Tschaikowskistraße 16 eine geschlossene Bauweise. Das Grundstück hat eine fahnenartige, längliche Form von ca. 21 x 114 m, die bei der Baustellenlogistik berücksichtigt werden muss. Die frühere Bebauung ist bereits abgebrochen. Die Abstandsflächen liegen überwiegend auf dem eigenen Grundstück; an einigen Stellen überschneiden sie sich mit denen des Nachbargebäudes, wofür eine genehmigte Abweichung vorliegt. Das Vorderhaus (Gebäudeklasse 4) umfasst vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Hofseitig staffelt es sich ab und verfügt über drei Geschosse. Auf dem dreigeschossigen Gebäudeteil ist eine Luftwärmepumpe vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über einen zentral angeordneten Treppenhaus- und Aufzugskern, der im Regelgeschoss jeweils drei Wohnungen erschließt. Insgesamt entstehen 11 Wohneinheiten, davon 6 barrierefrei nach Berliner Bauordnung. Konstruktiv wird das Gebäude in Holzelementbauweise errichtet. Ein Stahlbetonkern für Treppenhaus und Aufzug sowie eine Brandwand zum Nachbargebäude bilden die massiven Elemente. Auch die Wohnungstrennwände und einzelne Wände im Bereich der Technikräume im Erdgeschoss werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Brettsperrholzdecken (CLT) spannen mehrfeldrig auf Unterzügen und Holzstützen in einem Raster von ca. 3,5 m. Hofseitig entstehen drei baugleiche Doppelhäuser in Holztafelbauweise mit Brettsperrholzdecken. Jede Doppelhaushälfte umfasst zwei Geschosse. Die Grundrisse sind nahezu identisch, lediglich die Terrassen im 1. Obergeschoss sind unterschiedlich ausgerichtet. Die Aussteifung der Gebäude erfolgt über Holztafelbauwände. Die Fassaden der Gebäude werden in Holz ausgeführt, der Sockelbereich des Vorderhauses ist hingegen mit Silikatputz verputzt. Sowohl beim Vorderhaus als auch bei den Doppelhäusern ist außenliegender Sonnenschutz vorgesehen. Der Bauherr strebt die Errichtung im Standard „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) an. Die thermische Hülle der Gebäude wird im Standard - Effizienzhaus 40 (EH40) - ausgeführt und erfüllt damit hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Zudem sind die Neubauten nach GEG 2024 geplant. Die Freianlagenausführung ist ebenfalls Teil der Leistung. Die umfassen Kinderspiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Regenwasserversickerung über Mulden und Eintiefungen. Die Böden werden mit Platten, Rasenflächen und Rasengittersteinen gestaltet. Ergänzt werden die Außenanlagen durch

Baumneupflanzungen und Fahrradstellplätze, bei den Doppelhäusern mit Überdachung. Die Erschließung erfolgt über einen längs verlaufenden Weg an der östlichen Grundstücksseite. Den Bietern wird eine funktionale Leistungsbeschreibung der Ausführungsplanung übergeben. Weitere Angaben siehe Vergabeunterlagen.
Identificador interno: 1308-1-2484

5.1.1. Finalidad

Naturaleza del contrato: Obras

Clasificación principal (cpv): 45210000 Trabajos de construcción de inmuebles

Clasificación adicional (cpv): 71320000 Servicios de diseño técnico, 45211340 Trabajos de construcción de inmuebles de viviendas colectivas

5.1.2. Lugar de ejecución

Dirección postal: Tschaikowskistraße 14

Localidad: Berlin

Código postal: 13158

Subdivisión del país (NUTS): Berlin (DE300)

País: Alemania

5.1.3. Duración estimada

Fecha de inicio: 01/01/2027

Fecha de finalización de la duración: 01/06/2028

5.1.5. Valor

Valor estimado, IVA excluido: 1,00 EUR

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): sí

Información complementaria: #Besonders auch geeignet für:startup# 1) Bietergemeinschaften sind grundsätzlich zugelassen. Die Mitglieder einer Bietergemeinschaft haften gesamtschuldnerisch und benennen einen bevollmächtigten Vertreter. Bietergemeinschaften haben eine entsprechende Bietergemeinschaftserklärung (liegt den Vergabeunterlagen bei) vorzulegen. 2) Es wird gemäß § 6b EU VOB/A der Nachweis verlangt, dass das Unternehmen seinen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern, Abgaben und Beiträgen zur Sozialversicherung nachgekommen ist. 3) Der Auftraggeber wird für den Bieter, der den Zuschlag erhalten soll, eine eventuelle Eintragung des Bieters im Wettbewerbsregister abfragen. 4) Der Auftraggeber wird auf der Grundlage der EU-Sanktionsverordnungen zur Bekämpfung des Terrorismus und zur Durchsetzung von Embargos (EG) Nr. 881/2002 vom 27.5.2002, 753/2011 vom 1.8.2011 sowie 2580/2001 vom 27.12.2001 eine Abfrage in den Finanz-Sanktionslisten (www.finanz-Sanktionsliste.de) veranlassen. 5) Bedingungen für den Erhalt von Ausschreibungs- und ergänzenden Unterlagen: Die Teilnahme am Vergabeverfahren und der Erhalt der Vergabeunterlagen sind über die Vergabeplattform des Landes Berlin unter <http://www.berlin.de/vergabeplattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/> möglich. Die Vergabeunterlagen werden gemäß § 12a EU, Absatz 1 VOB /A ab dem Tag der Veröffentlichung einer Auftragsbekanntmachung oder dem Tag der Aufforderung zur Interessensbestätigung unentgeltlich und vollständig als pdf-Dokumente auf der Plattform angeboten. Die Einreichung/Abgabe der Angebote kann elektronisch mit qualifizierter oder fortgeschrittener Signatur oder elektronisch in Textform über die

Vergabeplattform des Landes Berlin erfolgen. Für den Erhalt der elektronischen bearbeitbaren Vergabeunterlagen ist eine einmalige, kostenlose Registrierung auf der Internetseite <http://www.berlin.de/vergabeplattform/veroeffentlichungen/registrierung-firma/> notwendig, soweit der Bieter nicht bereits registriert ist. Die Angebotsabgabe zu dieser Ausschreibung ist nur in elektronischer Form zulässig! Schriftlich eingereichte Angebote werden ausgeschlossen. Bitte beachten Sie, dass alle 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/> 6) Auskünfte über die Vergabeunterlagen gemäß § 12a EU, Absatz 3 VOB/A werden nur beantwortet, wenn sie mindestens 6 Tage vor Ablauf der Angebotsfrist schriftlich per E-Mail oder, vorzugsweise über die Vergabeplattform Berlin eingehen. Mündliche /telefonische Anfragen werden nicht beantwortet.

5.1.7. Contratación estratégica

Objetivo de la contratación estratégica: Ninguna contratación estratégica

5.1.9. Criterios de selección

Fuentes de los criterios de selección: Anuncio

Criterio: Otros requisitos económicos o financieros

Descripción del criterio de selección: 1.) Nachweis der Eintragung in das Berufs- oder Handelsregister oder der Handwerksrolle des Sitzes oder Wohnsitzes. 2.) Die Eignung ist durch eine der folgenden Bescheinigungen bzw. Erklärungen nachzuweisen: - Eintragung in die Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis) - Eintragung im Unternehmer- und Lieferantenverzeichnis für Bauleistungen (ULV) bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin - ULV-Eintragung bei der Auftragsberatungsstelle Brandenburg oder Sachsen oder Sachsen- Anhalt oder Mecklenburg-Vorpommern oder gleichwertige Bescheinigungen anderer Bundesländer - Eintragung im Lieferantenportal der Wohnungsbaugesellschaften Berlin und Brandenburg - Beibringung des ausgefüllten beiliegenden Formblattes Eigenerklärung zur Eignung I Gelangt das Angebot eines Bieters, der nur die Eigenerklärung zur Eignung I abgegeben hat, in die engere Auswahl, hat der Bieter nach Aufforderung durch die Vergabestelle folgende einschlägige Nachweise unverzüglich beizubringen: a) Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes über die Zahlung von Steuern und Abgaben. b) Unbedenklichkeitsbescheinigung der Krankenkasse über die ordnungsgemäße Entrichtung der gesetzlichen Beiträge. c) Qualifizierte Unbedenklichkeitsbescheinigung der Berufsgenossenschaft. d) Nachweis einer gültigen Betriebs- oder Berufshaftpflichtversicherung. 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. Ausländische Bieter haben gleichwertige Bescheinigungen des Herkunftslandes vorzulegen. Bei Dokumenten, die nicht in deutscher Sprache verfasst sind, ist eine beglaubigte Übersetzung ins Deutsche beizufügen.

Criterio: Volumen de negocios anual medio

Descripción del criterio de selección: 1.) Erklärung über den Gesamtumsatz in den abgeschlossenen Geschäftsjahren 2023, 2024 und 2025. Für die geforderten Angaben des Punktes 1.) ist das Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung II“ den Verdingungsunterlagen beigelegt. Es ist zwingend zu verwenden. MINDESTANFORDERUNGEN: zu 1.) Als Mindestanforderung gilt ein mittlerer Jahresgesamtumsatz in den abgeschlossenen Geschäftsjahren 2023, 2024 und 2025 in Höhe von mindestens 10.000.000,00 EUR brutto.

Criterio: Media anual de personal

Descripción del criterio de selección: 1.) Erklärung über die Zahl der im Unternehmen in den Jahren 2023, 2024 und 2025 jahresdurchschnittlich beschäftigten Arbeitskräfte, unterteilt in Angestellte insgesamt und davon Leitungspersonal, gewerbliche und sonstige Angestellte. Für die geforderten Angaben des Punktes 1.) ist das Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung II“ den Verdingungsunterlagen beigelegt. Es ist zwingend zu verwenden.

MINDESTANFORDERUNGEN: zu 1.) Als Mindestforderung gilt eine durchschnittliche Anzahl von mind. 5 Arbeitskräften insgesamt in den Jahren 2023, 2024 und 2025.

Criterio: Referencias sobre obras específicas

Descripción del criterio de selección: 1.) Referenzliste über ähnliche Leistungen

(schlüsselfertige Neubau-Projekte in Holz- oder in Holzhybridbauweise in Gesamtverantwortlichkeit für alle Bauleistungen) in vergleichbarer Größenordnung, welche im Zeitraum 01.01.2018 bis zur Angebotseröffnung abgeschlossen wurden (Abnahme durch den Auftraggeber) mit folgenden Angaben: - Name und Adresse des Auftraggebers (AG) - Ansprechpartner beim AG mit Telefonnummer - Bezeichnung des Referenzprojektes - Beschreibung der Art der Leistung / des Projekts - Nutzung und Gebäudeklasse - Bruttogeschoßfläche (BGF) - Angabe der Bauweise (konventioneller Bau, Holz- / Holzhybridbauweise) - Auftragssumme KG 300 – KG 500 (brutto) - Ausführungszeitraum (von / bis). Für die geforderten Angaben des Punktes 1.) ist das Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung III GU“ den Verdingungsunterlagen beigelegt. Es ist zwingend zu verwenden.

MINDESTANFORDERUNGEN: zu 1.) Als Mindestanforderung gelten zwei (2) vergleichbare Referenzen (schlüsselfertige Neubau-Projekte in Holz- oder in Holzhybridbauweise in Gesamtverantwortlichkeit für alle Bauleistungen) mit folgenden Mindestkriterien zur Vergleichbarkeit: - Projektabschluss: (Abnahme durch den Auftraggeber) ab 01.01.2018 - BGF: mind. 1.000,0 m² BGF - Nutzung: Wohn-, Büro- und/oder Verwaltungsgebäude - Gebäudeklasse: mind. Gebäudeklasse 4 - Auftragssumme Brutto (KG 300-500): mind. 2,0 Millionen EUR.

5.1.11. Pliegos de contratación

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

Plazo para solicitar información complementaria: 27/10/2026 10:00:00 (UTC+01:00) Hora de Europa Central, hora de verano de Europa Occidental

Dirección de los pliegos de contratación: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/198642>

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: No autorizada

Plazo de recepción de ofertas: 02/11/2026 10:00:00 (UTC+01:00) Hora de Europa Central, hora de verano de Europa Occidental

Duración durante la cual la oferta debe permanecer válida: 60 Días

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 gemäß § 16a EU VOB/A 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.

Información sobre la apertura pública:

Fecha de apertura: 02/11/2026 10:00:00 (UTC+01:00) Hora de Europa Central, hora de verano de Europa Occidental

Lugar: Vergabepattform Berlin

Información complementaria: 02.11.2026; 10:00 Uhr

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 Martin Tschaepe
Correo electrónico: martin.tschaepe@gesobau.de
Teléfono: +49 304073-1777
Fax: +49 304073-1788
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: 4305f3f4-7c4a-4990-918a-26af28d03e45 - 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: 23/07/2026 12:45:00 (UTC+02:00) Hora de Europa Oriental, hora de verano de Europa Central

Lenguas en las que este anuncio está disponible oficialmente: alemán

Número de publicación del anuncio: 513339-2026

Número de la edición del DO S: 141/2026

Fecha de publicación: 24/07/2026