

612480-2026 - Licitación

Alemania – Trabajos de construcción para viviendas – Kurz GÜ Generalübernehmerleistungen
BV Zum Hechtgraben 1
OJ S 171/2026 04/09/2026
Anuncio de contrato o de concesión. Régimen normal - Anuncio de cambios
Obras

1. Comprador

1.1. Comprador

Denominación oficial: HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Correo electrónico: vergabe@howoge.de

Naturaleza jurídica del comprador: Empresa pública

Actividad del poder adjudicador: Vivienda y servicios comunitarios

2. Procedimiento

2.1. Procedimiento

Título: Kurz GÜ Generalübernehmerleistungen BV Zum Hechtgraben 1

Descripción: Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) plant auf dem Grundstück Zum Hechtgraben 1, 13051 Berlin-Lichtenberg OT Hohenschönhausen die Umnutzung und energetische Sanierung eines ehemaligen Verwaltungsgebäudes zu einem Wohngebäude mit ergänzenden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Das Gebäude wurde ursprünglich als Seniorenwohnheim errichtet, später als Verwaltungsgebäude genutzt und steht derzeit leer. Es handelt sich um ein Gebäude in Stahlbeton-Skelett-Bauweise (Bautyp SKBM 72). Dieses wird im Vorfeld einer Teilentkernung sowie Schadstoffsanierung unterzogen und die Stahlbetonbalkone werden zurückgebaut – separat vergebene Leistungen. Die vorhandene Tragstruktur bleibt im Wesentlichen erhalten und wird durch erforderliche konstruktive, technische und brandschutztechnische Maßnahmen - als Teil der GÜ-Leistungen - ergänzt. An den Außenlängswänden kommen nichttragende Holztafelelemente in feuerhemmender Bauweise (F30-B) zum Einsatz (Außenbeplankung mit zementgebundenen Bauplatten oder gleichwertig, nichtbrennbarer Dämmung, Luftdichtheitsebene/Dampfbremse gemäß bauphysikalischem Konzept, Innenbeplankung aus Holzwerkstoffplatte und Gipsfaser-/Gipsplatte). Es sollen 91 Mietwohnungen und 2 Gewerbeeinheiten entstehen. Die Leistung umfasst die schlüsselfertige und bezugsfertige Herstellung des Bauvorhabens einschließlich der erforderlichen Planungs-, Koordinations-, Nachweis-, Bau- und Dokumentationsleistungen auf Grundlage der funktionalen Leistungsbeschreibung und der weiteren Planungsunterlagen (erst Bestandteil der Vergabeunterlagen, die später an die ausgewählten Bieter übergeben werden). Die Leistungsphasen 1-4 sowie 5 (hier nur FLB mit Leitdetails) wurden durch einen Generalplaner erbracht. Mit der Erteilung der Baugenehmigung wird im Laufe des Vergabeverfahrens gerechnet.

Identificador del procedimiento: 5a8c5a18-a6cc-42e9-bfce-8ec3d7395942

Identificador interno: VG-095-26

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

Clasificación principal (cpv): 45211100 Trabajos de construcción para viviendas

2.1.2. Lugar de ejecución

Localidad: Berlin

Código postal: 13051

Subdivisión del país (NUTS): Berlin (DE300)

País: Alemania

2.1.4. Información general

Información complementaria: Die Vergabestelle wird alle Bewerbungen berücksichtigen, die die Mindestanforderungen der Bekanntmachung erfüllen. Sollten mehr als 5 Bewerbungen vorliegen, die die Mindestanforderungen der Bekanntmachung erfüllen, werden diese Bewerbungen anhand der nachfolgenden Auswahlkriterien bewertet. Dabei sind durch den Bewerber max. 90 Punkte zu erzielen. Auswahlkriterium 1 (Ziffer 5.1.9 Nr. 3.a der Bekanntmachung): Für jedes Referenzprojekt des Bewerbers, das die Mindestanforderungen gem. Ziffer 5.1.9 Nr. 3.a der Bekanntmachung erfüllt, erzielt der Bewerber 10 Punkte. Sofern das Referenzprojekt eine komplexe Sanierung, Umnutzung oder Revitalisierung eines mehrgeschossigen Bestandsgebäudes unter Einbeziehung von Tragwerk, Gebäudehülle, TGA, Brandschutz und Ausbau beinhaltet, erzielt der Bewerber 5 Zusatzpunkte. Sofern das Referenzprojekt eine Wohnnutzung betraf, erzielt der Bewerber 5 Zusatzpunkte. Insgesamt sind je Referenzprojekt maximal 20 Punkte zu erzielen. Im Auswahlkriterium 1 sind maximal 60 Punkte zu erzielen. Auswahlkriterium 2 (Ziffer 5.1.9 Nr. 3.b der Bekanntmachung): Für jedes Referenzprojekt des Bewerbers, das die Mindestanforderungen gem. Ziffer 5.1.9 Nr. 3.b der Bekanntmachung erfüllt, erzielt der Bewerber 10 Punkte. Im Auswahlkriterium 2 sind insgesamt maximal 30 Punkte zu erzielen. Die 5 Bewerbungen mit den danach höchsten Bewertungen werden am Verhandlungsverfahren beteiligt, die übrigen Bewerbungen scheiden aus. Bei Punktgleichheit entscheidet der Auftraggeber nach billigem Ermessen; dieses wird anhand der nach Ziffer 5.1.9 Nr. 3 einzureichenden Referenzen zugunsten derjenigen Bewerber ausgeübt, deren Referenzen in Bezug auf den Umfang (in Bezug auf Bausumme, BGF) und die Aktualität (Fertigstellungszeitpunkt) mit der zu vergebenden Leistung die höchste Vergleichbarkeit aufweisen.

Base jurídica:

Directiva 2014/24/UE

vob-a-eu -

2.1.6. Motivos de exclusión

Fuentes de los motivos de exclusión: Anuncio

Blanqueo de capitales o financiación del terrorismo: Für die Bewerbung stellt die Vergabestelle ein Teilnahmeantragsformular zur Verfügung, das zwingend zu verwenden ist.

Dies enthält für alle geforderten Erklärungen Musterformulare: 1.) Erklärung zum Nichtvorliegen der Ausschlussgründe gem. GWB und MiLoG

5. Lote

5.1. Lote: LOT-0000

Título: Kurz GÜ Generalübernehmerleistungen

Descripción: Die zu vergebenden Leistungen betreffen die schlüsselfertige und bezugsfertige Herstellung des Bauvorhabens durch einen Generalübernehmer basierend auf der vom AG erstellten Entwurfsplanung (LP3) und der Genehmigungsplanung (LP4) und der Leitdetails (LP5.) Bestandteil der Leistung sind sowohl sämtliche zur vollständigen Herstellung des

Bauvorhabens erforderlichen hochbaulichen, fachtechnischen sowie garten- und landschaftsbaulichen Bauleistungen als auch sämtliche noch erforderlichen Planungsleistungen der Ausführungsplanung für die Objektplanung, die Technische Ausrüstung, die Tragwerksplanung und die Freianlagenplanung, einschließlich aller noch erforderlichen Gutachter- und Sachverständigenleistungen. Für die zu vergebenden Leistungen (KG 200700) wird eine Kostenobergrenze von 2.900,00 €/m² Mietfläche (inkl. 19% Ust.) Bei einer Mietfläche von ca. 7.250 m² insgesamt daher ca. 21,0 Mio. € (brutto), die unbedingt einzuhalten ist. Diese Kostenobergrenze wurde ermittelt auf der Grundlage eines festgelegten Investitionsbudgets. Dieses Investitionsbudget stellt die für die Beauftragung des Generalübernehmers maximal zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel und damit die maximal zulässige Vergütung dar, die für die zu vergebenden Leistungen versprochen und ausgegeben werden kann und darf. Zuschlagsfähige Angebote, die die vorbezeichnete Kostenobergrenze überschreiten, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen. Sollten alle zuschlagsfähigen Angebote die vorbezeichnete Kostenobergrenze überschreiten, wird die Vergabe wegen Unwirtschaftlichkeit aufgehoben.

Identificador interno: VG-095-26

5.1.1. Finalidad

Naturaleza del contrato: Obras

Clasificación principal (cpv): 45211340 Trabajos de construcción de inmuebles de viviendas colectivas

Opciones:

Descripción de las opciones: 1. Option des AG, den AN mit zusätzlichen Leistungen zur Erreichung der Projektziele zu beauftragen

5.1.2. Lugar de ejecución

Localidad: Berlin

Código postal: 13051

Subdivisión del país (NUTS): Berlin (DE300)

País: Alemania

5.1.3. Duración estimada

Duración: 21 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. Für die Bewerbung stellt die Vergabestelle die Bewerbungsunterlagen (inkl. Teilnahmeantragsformular) elektronisch auf der Vergabepattform des Landes Berlin unter <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/208088> zum Download zur Verfügung. Der darin enthaltene Teilnahmeantrag ist zwingend zu verwenden. Die Vergabestelle behält sich vor, Bewerbungen andernfalls nicht zu berücksichtigen. In jedem Falle werden interessierte Bewerber gebeten, sich auf der Vergabepattform als Bewerber mit Ihren Kontaktdaten registrieren zu lassen, damit sie gegebenenfalls über Antworten zu Bewerberfragen und Klarstellungen informiert werden können. Die Registrierung ist kostenfrei möglich. 2. Der Teilnahmeantrag ist vollständig auszufüllen, die geforderten Erklärungen und Nachweise sind vollständig abzugeben bzw. beizufügen. Die Vergabestelle wird

unvollständige Teilnahmeanträge nicht berücksichtigen, wenn fehlende Erklärungen und/oder Nachweise bis zum Ablauf einer gesetzten Nachfrist nicht nachgereicht werden. 3. Der Teilnahmeantrag ist in elektronischer Form auf der Vergabeplattform unter <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/208088> einzureichen. Die Vergabestelle wird Teilnahmeanträge nicht berücksichtigen, die nicht form- und fristgerecht eingereicht werden. 4. Im Falle einer Bewerbergemeinschaft ist mit dem Teilnahmeantrag eine Erklärung aller Mitglieder der Bewerbergemeinschaft abzugeben, wonach diese im Auftragsfalle eine Arbeitsgemeinschaft mit gesamtschuldnerischer Haftung gründen. Die Erklärung hat zudem ein Mitglied der Bewerbergemeinschaft zur Durchführung des Vergabeverfahrens zu bevollmächtigen. 5. Beruft sich der Bewerber hinsichtlich seiner Eignung auf die Ressourcen von Drittunternehmen, so ist dem Teilnahmeantrag eine Erklärung der Drittunternehmen beizufügen, wonach diese dem Bewerber im Auftragsfalle ihre Ressourcen zur Verfügung stellen. Gleiches gilt für verbundene Unternehmen.

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: Für die nachfolgenden Erklärungen ist das Teilnahmeantragsformular, das die Vergabestelle zur Verfügung stellt, zwingend zu verwenden: 1. Eigenerklärung zum Nichtvorliegen der Ausschlussgründe gem. § 123 und 124 GWB und MiLoG.

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

Criterio: Volumen de negocios anual medio

Descripción del criterio de selección: Für die Bewerbung stellt die Vergabestelle ein Teilnahmeantragsformular zur Verfügung, das zwingend zu verwenden ist. 2. Angaben zum Umsatz mit vergleichbaren Leistungen Durch die Bewerber ist der Umsatz der letzten 3 Jahre (2023, 2024, 2025) mit vergleichbaren Leistungen anzugeben. Als vergleichbare Leistungen gelten Bauleistungen im Wohnungsbau (Neubau und/oder Bestand). Mindestanforderungen zu 2. Es werden nur solche Bewerber zugelassen, die in dem vorgenannten Zeitraum und die bezeichneten Bauleistungen einen mittleren Jahresumsatz von mindestens 10 Mio. EUR ohne Umsatzsteuer nachweisen können.

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: Für die Bewerbung stellt die Vergabestelle ein Teilnahmeantragsformular zur Verfügung, das zwingend zu verwenden ist. 3. Referenzen für schlüsselfertige Bauleistungen im Wohnungsbau (Neubau und/oder Bestand) Durch den Bewerber sind in den Jahren 2021-2026 fertiggestellte, mit den zu vergebenden Leistungen vergleichbare Referenzprojekte für schlüsselfertige Bauleistungen im Wohnungsbau (Neubau und/oder Bestand) sowie für Holz- bzw. Holzhybrid-Bauweise nachzuweisen.

Mindestanforderungen zu Nr. 3: Es werden nur solche Bewerber berücksichtigt, die a) mindestens drei Referenzen über vergleichbare, abgeschlossene Leistungen in den Jahren 2021-2026 mit einer Auftragssumme von mindestens EUR 5.000.000,00 ohne Umsatzsteuer nachweisen können. Als vergleichbar gelten Leistungen der Ausführungsplanung,

Koordination der Fachplanungen, Ausschreibung/Nachunternehmervergabe, Bauausführung, Bauleitung, Termin, Kosten- und Qualitätssteuerung sowie Übergabe/Dokumentation in der Funktion als Generalübernehmer oder Generalunternehmer. Mindestens eine Referenz muss eine komplexe Sanierung, Umnutzung oder Revitalisierung eines mehrgeschossigen Bestandsgebäudes unter Einbeziehung von Tragwerk, Gebäudehülle, TGA, Brandschutz, Schadstoffthemen und Ausbau betreffen. Es werden nur solche Bewerber berücksichtigt, die b) mindestens zwei Referenzen über Holz- bzw. Holzhybrid-Bauweise in den Jahren 2021-2026 nachweisen können.

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

5.1.10. Criterios de adjudicación

Criterio:

Tipo: Precio

Descripción: Der Preis ist nicht das einzige Zuschlagskriterium; alle Kriterien sind nur in den Beschaffungsunterlagen aufgeführt

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

La información sobre los documentos restringidos está disponible en: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/208088>

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

Variantes: No autorizada

Los licitadores pueden presentar más de una oferta: No autorizada

Plazo de recepción de solicitudes de participación: 21/09/2026 11:00:00 (UTC+02:00) Hora de Europa Oriental, hora de verano de Europa Central

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 geforderten Erklärungen und Nachweise sind vollständig abzugeben bzw. beizufügen. Die Vergabestelle wird unvollständige Angebote nicht berücksichtigen, wenn fehlende Erklärungen und/oder Nachweise bis zum Ablauf einer gesetzten Nachfrist nicht nachgereicht werden.

Condiciones del contrato:

La ejecución del contrato debe realizarse en el marco de programas de empleo protegido: Sí
Condiciones relativas a la ejecución del contrato: Für die Bewerbung stellt die Vergabestelle ein Teilnahmeantragsformular zur Verfügung, das zwingend zu verwenden ist. Dies enthält für alle geforderten Erklärungen Musterformulare: 1. TNA B1 Bietererklärung gem. Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz 2. TNA B2 Erklärung zur Frauenförderung 3. TNA B3 Erklärung Vertraulichkeit (Datenschutz) 4. TNA B4 Bietererklärung z. Einhaltung umwelt-u. menschenrechtsbezogener Bestimmungen i.d. Lieferkette 5. TNA B5 EU-Sanktionen gegen Russland 6. TNA B6 Bietererklärung zur Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen

Facturación electrónica: Obligatoria

Se utilizarán pedidos electrónicos: sí

Se utilizará el pago electrónico: sí

Forma jurídica que deba adoptar un grupo de licitadores que resulte adjudicatario de un contrato: Im Falle einer Bewerbergemeinschaft ist mit dem Teilnahmeantrag eine Erklärung aller Mitglieder der Bewerbergemeinschaft abzugeben, wonach diese im Auftragsfalle eine Arbeitsgemeinschaft mit gesamtschuldnerischer Haftung gründen. Die Erklärung hat zudem ein Mitglied der Bewerbergemeinschaft zur Durchführung des Vergabeverfahrens zu bevollmächtigen.

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

8. Organizaciones

8.1. ORG-0001

Denominación oficial: HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Número de registro: HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Departamento: Vergabestelle

Dirección postal: Stefan-Heym-Platz 1

Localidad: Berlin

Código postal: 10365

Subdivisión del país (NUTS): Berlin (DE300)

País: Alemania

Punto de contacto: Vergabestelle

Correo electrónico: vergabe@howoge.de
Teléfono: +493054640
Fax: +493054641020
Dirección de internet: <https://howoge.de>
Perfil de comprador: <https://www.howoge.de>

Funciones de esta organización:

Comprador
Proveedor de servicios de contratación pública

8.1. ORG-0002

Denominación oficial: Vergabekammer des Landes Berlin
Número de registro: VK
Dirección postal: Martin-Luther-Straße 105
Localidad: Berlin
Código postal: 10825
Subdivisión del país (NUTS): Berlin (DE300)
País: Alemania
Correo electrónico: vergabekammer@senweb.berlin.de
Teléfono: +493090138316
Fax: +493090137613
Dirección de internet: <https://www.berlin.de/sen/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

10. Modificación

Versión del anuncio anterior que debe modificarse

:

30900525-e714-40dc-9ec8-ee98468886ce-01

Principal motivo de la modificación

:

Información actualizada

Descripción

:

Änderung unter 2.1.4

10.1. Modificación

Identificador de sección: LOT-0000

Descripción de las modificaciones: ALT: Sofern das Referenzprojekt eine Wohnnutzung betraf, erzielt der Bewerber 5 Zusatzpunkte. Neu: Der Satz wird ersatzlos gestrichen.

Información del anuncio

Identificador/versión del anuncio: bd555e40-b0f7-4b1c-bf9c-95216ecbb038 - 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: 03/09/2026 10:22:00 (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: 612480-2026

Número de la edición del DO S: 171/2026

Fecha de publicación: 04/09/2026