

226424-2026 - Mise en concurrence

Allemagne – Travaux de construction complète de maisons – VV26_GU Maybachufer_Neubau-MOD Bestandsbau

OJ S 64/2026 01/04/2026

Avis de marché ou de concession – régime ordinaire

Travaux

1. Acheteur

1.1. Acheteur

Nom officiel: STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Adresse électronique: ausschreibung@stadtundland.de

Forme juridique de l'acheteur: Entreprise publique

Activité du pouvoir adjudicateur: Logement et équipements collectifs

2. Procédure

2.1. Procédure

Titre: VV26_GU Maybachufer_Neubau-MOD Bestandsbau

Description: Neubau von zwei Wohnbauten und Ausbau eines mehrgeschossigen

Bestandsrohbaus Maybachufer 48-52 in 12045 Berlin

Identifiant de la procédure: 9209cf0a-5ef5-4924-8360-1cfc5005cb00

Identifiant interne: VV26_GU Maybachufer_Neubau-MOD Bestandsbau

Type de procédure: Négociée avec publication préalable d'un appel à la concurrence / concurrentielle avec négociation

La procédure est accélérée: non

2.1.1. Objet

Nature principale du marché: Travaux

Nomenclature principale (cpv): 45211300 Travaux de construction complète de maisons

2.1.2. Lieu d'exécution

Ville: Berlin

Code postal: 12053

Subdivision pays (NUTS): Berlin (DE300)

Pays: Allemagne

2.1.4. Informations générales

Informations complémentaires: Die Vergabeunterlagen sind auf der Vergabeplattform des Landes Berlin hinterlegt. Um am Vergabeverfahren teilzunehmen, d.h. Unterlagen hochzuladen und Informationen über Fragen/Antworten und Änderungen an den Vergabeunterlagen zu erhalten, ist eine Registrierung auf der Vergabeplattform Berlin erforderlich. Die Registrierung ist kostenfrei. Fragen werden nur beantwortet, wenn sie in der Frist entsprechend dieser Bekanntmachung über die Vergabeplattform Berlin oder über ausschreibung@stadtundland.de beim Auftraggeber eingehen. Der Auftraggeber informiert die Teilnehmer über eingegangene Fragen und dazu abgegebene Erklärungen über die Vergabeplattform Berlin. Die Vergabestelle empfiehlt allen Interessenten zum täglichen Abruf von aktuellen Informationen der Vergabestelle sowie Antworten auf Interessentenfragen zum Vergabeverfahren. Die geforderten Nachweise und Erklärungen sind mit dem Teilnahmeantrag

/Angebot einzureichen. Wenn sich der Bieter zum Nachweis der Eignung eines Unterauftragnehmers bedient (Eignungsleihe), sind die geforderten Nachweise auch von den Unterauftragnehmern einzureichen. Die Angebote (einschließlich aller Unterlagen und Dokumente) sind in deutscher Sprache einzureichen; Eine Nichteinhaltung der als Ausschlusskriterium gekennzeichneten Kriterien führt zwingend zum Ausschluss.

Base juridique:

Directive 2014/24/UE

vob-a-eu -

2.1.6. Motifs d'exclusion

Sources des motifs d'exclusion: Avis

Corruption: Es gelten sämtliche in den Vergabeunterlagen genannten Ausschlussgründe, insbesondere die gesetzlichen Ausschlussgründe nach § 6e EU Abs. 1 VOB/A, § 123 oder § 124 GWB vorliegen.

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Titre: VV26_GU Maybachufer_Neubau-MOD Bestandsbau

Description: Neubau von zwei Wohnbauten und Ausbau eines mehrgeschossigen Bestandsrohbaus Maybachufer 48-52 in 12045 Berlin

Identifiant interne: VV26_GU MAY

5.1.1. Objet

Nature principale du marché: Travaux

Nomenclature principale (cpv): 45211300 Travaux de construction complète de maisons

Options:

Description des options: Die Vertragslaufzeit verlängert sich entsprechend der tatsächlichen Projektlaufzeit. Für den Fall, dass das Vertragsverhältnis, mit dem in diesem Vergabeverfahren beauftragten Bieter innerhalb eines Jahres aufgrund von Insolvenz, Kündigung oder anderer vergleichbarer Gründe (bspw. Vertragsaufhebung im gegenseitigen Einvernehmen) beendet wird, behält sich der Auftraggeber vor, die Leistungen unter Einhaltung der angebotenen Preise an einen anderen Bieter dieses Vergabeverfahrens zu vergeben, beginnend mit dem Bieter mit dem nächstwirtschaftlicheren Angebot.

5.1.2. Lieu d'exécution

Ville: Berlin

Code postal: 12053

Subdivision pays (NUTS): Berlin (DE300)

Pays: Allemagne

5.1.3. Durée estimée

Date de début: 01/11/2026

Date de fin de durée: 25/09/2029

5.1.6. Informations générales

Participation réservée:

La participation n'est pas réservée.

Projet de passation de marché non financé par des fonds de l'UE

Le marché relève de l'accord sur les marchés publics (AMP): oui

Le marché en question convient aussi aux petites et moyennes entreprises (PME): non

5.1.7. **Marché public stratégique**

Objectif du marché public stratégique: Pas de passation de marché stratégique

5.1.9. **Critères de sélection**

Sources des critères de sélection: Avis

Critère: Inscription à un registre professionnel pertinent

Description du critère de sélection: Eigenerklärung des Bewerbers über das Vorliegen einer Eintragung in das Berufsregister (z. B. Handelsregister, Architektenkammer, Ingenieurkammer). Diese Erklärung ist eine Mindestanforderung.

Les critères seront appliqués pour sélectionner les candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure

Critère: Autres exigences économiques ou financières

Description du critère de sélection: Berufshaftpflichtversicherung: Vorliegen einer Berufshaftpflichtversicherung in Höhe von mindestens 10,0 Mio. € für Personenschäden und sonstige Schäden (pro Schadensfall 2-fach maximiert pro Kalenderjahr). Form des Nachweises: Kopie der Versicherungspolice (diese nicht älter als 6 Monate). Angaben zum Gesamtumsatz des Bewerbers netto) jeweils bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre. Die Umsätze von Mitgliedern einer Bewerbergemeinschaft sind zu addieren. Mindestanforderung: Der gemittelte Gesamtumsatz der Geschäftsjahre muss mindestens 50 Mio. € (netto) p.a. jeweils bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre betragen

Les critères seront appliqués pour sélectionner les candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure

Critère: Autres exigences économiques ou financières

Description du critère de sélection: Angabe von Unternehmensreferenzen des Bauunternehmens als Generalunternehmer: Mindestens zwei Referenzprojekte für die schlüsselfertige Errichtung eines Neubaus oder einer Komplexsanierung eines Bestandsgebäudes mit Wohn- und Gewerbeanteil als Kumulativeleistungsträger (Planung mindestens ab LPH 5 und Bau). Der Gewerbeanteil muss mindestens 200 m² Nutzfläche aufweisen. Das Gesamtbauvolumen je Referenz muss mindestens 25 Mio. € netto für KGR 300-500 betragen. Die Fertigstellung (Abnahme durch den Auftraggeber) muss innerhalb der letzten 8 abgeschlossenen Kalenderjahre erfolgt sein. Begründung: Aufgrund der langen Projektlaufzeit für Bauprojekte dieser Größenordnung wurde der Referenzzeitraum erweitert. Für jede Referenz sind folgende Angaben zu machen: - Benennung des Bauvorhabens - Benennung des Auftraggebers und Ansprechpartners mit Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefon, E-Mail-Adresse) - Angabe der Bauzeit, - Kurzbeschreibung des Bauvorhabens, insbesondere unter Angabe der Gebäudenutzung, - Angabe der Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten, - Angaben der Wohn- bzw. Nutzflächen gegliedert nach Nutzungsart - Angabe des Gesamtbauvolumens für KGR 300-500 in € netto. - Angabe, welche Planungs- und Bauleistungen als Gesamtverantwortlicher zur schlüsselfertigen Errichtung des Gebäudes erbracht worden sind.

Les critères seront appliqués pour sélectionner les candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure

Critère: Qualifications éducatives et professionnelles pertinentes

Description du critère de sélection: Fachkunde des Personals Organigramm der Projektbeteiligten des Bewerbers unter Benennung der vorgesehenen Mitarbeiter des Projektteams und deren vorgesehener Funktion im Projekt. Geforderte Mindeststandards: Das

benannte Projektteam muss mindestens aus dem Projektleiter und dem Bauleiter (ggf. identisch zu Projektleiter) bestehen. - Name, - Berufsausbildung, Qualifikationen, Abschlüsse, - Berufserfahrung seit (Berufsausbildungs-)Abschluss und in der vorgesehenen Funktion (jeweils in Jahren), - Dauer der Unternehmenszugehörigkeit. Geforderte Mindeststandards: Der Projektleiter muss über mindestens 10 Jahre Berufserfahrung in der vorgesehenen Funktion verfügen. Angabe von abgeschlossenen Referenzen des vorgesehenen Personals in Form von: Mindestens eine Referenz für den angegebenen Projektleiter, aus dem Zeitraum der letzten 8 Jahre bis zur Einreichung des Teilnahmeantrags (Abnahme durch den Auftraggeber) für die Projektleitung bei der schlüsselfertigen Errichtung eines vergleichbaren Neubauvorhabens im Geschosswohnungsbau) oder einer Komplexsanierung eines Bestandsgebäudes mit Wohnung Gewerbeanteil jeweils KG 200 - 500 von mindestens 20 Mio. € netto jeweils unter - Benennung des Bauvorhabens, - Benennung des Auftraggebers und Ansprechpartners mit Kontaktdaten, - Angabe des Leistungszeitraums, - Kurzbeschreibung des Bauvorhabens und des Leistungsumfanges, - Angabe der Gesamtkosten (netto) nach DIN 276 KG 200 — 500, - Angabe der Funktion und der wesentlichen übernommenen Aufgabenbereiche. Mindestens eine Referenz für den angegebenen Bauleiter aus dem Zeitraum aus dem Zeitraum der letzten 8 Jahre bis zur Einreichung des Teilnahmeantrags (Abnahme durch den Auftraggeber) für die Projektleitung bei der schlüsselfertigen Errichtung eines vergleichbaren Neubauvorhabens im Geschosswohnungsbau oder einer Komplexsanierung eines Bestandsgebäudes jeweils mit Wohn- und Gewerbeanteil KG 200 - 500 von mindestens 20 Mio. € netto jeweils unter - Benennung des Bauvorhabens, - Benennung des Auftraggebers und Ansprechpartners mit Kontaktdaten, - Angabe des Leistungszeitraums, - Kurzbeschreibung des Bauvorhabens und des Leistungsumfanges, - Angabe der Gesamtkosten (netto) nach DIN 276 KG 200 — 500, - Angabe der Funktion und der wesentlichen übernommenen Aufgabenbereiche.

Les critères seront appliqués pour sélectionner les candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure

Informations sur la seconde étape d'une procédure en deux étapes:

Nombre minimal de candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure: 3

Nombre maximal de candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure: 6

La procédure se déroulera en plusieurs étapes. À chaque étape, certains candidats peuvent être éliminés

L'acheteur se réserve le droit d'attribuer le marché sur la base des offres initiales sans mener de négociations

5.1.10. Critères d'attribution

Critère:

Type: Coût

Description: Bewertet werden die Gesamtkosten gemäß Angebotsblatt. Der Bieter mit dem niedrigsten Preis erhält 100% der maximal erreichbaren Punktzahl (75 Punkte). Die Punktzahl der anderen Bieter ermittelt sich durch folgende Formel:
$$\frac{\text{Gesamtkosten des Bieters} - \text{Gesamtkosten des Bieters mit dem niedrigsten Preis}}{\text{Gesamtkosten des Bieters mit dem niedrigsten Preis}} \times 75$$

Critère:

Type: Qualität

Description: Der Auftraggeber bemisst den Projekterfolg an einer schnellen Bezugsfertigkeit des Objektes in Verbindung mit niedrigen Kosten in der Errichtungs- und Nutzungsphase unter Beibehaltung der Qualitätsstandards. Aus diesem Grund sollen die Bieter in etwa 60 Minuten in einer Präsentation einen Eindruck des Projekterfolges in der Zusammenarbeit ermöglichen. Dabei ist insbesondere auf die Bauzeit sowie die Umsetzung der anspruchsvollen bauphysikalischen Herausforderungen aufgrund der Grundstückssituation einzugehen. Der

Auftraggeber geht von einer Planungs- und Bauzeit von 38 Monaten aus. Die Planungs- und Bauzeit muss, gemessen ab Zuschlagserteilung bis zur schlüsselfertigen Übergabe, in Monaten benannt werden. Meilensteine und die Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung des Zeitplans sollen glaubhaft dargestellt werden. Die Planungs- und Bauzeit wird bei Zuschlagserteilung vertraglich vereinbart. In der Präsentation wird die Darstellung eines detaillierten Bauablaufplans unter Berücksichtigung der logistischen Herausforderungen, der Belange der Anwohner und der Baustellenorganisation erwartet. Darüber hinaus soll der Bieter Optimierungspotenziale benennen, mit deren Umsetzung die Qualität (z.B. die generierte Wohn- und Gewerbefläche im Rahmen des Bauantrags, Grundrisse, Materialität, Langlebigkeit etc.) gesteigert und/oder die Kosten in der Errichtungs und/ oder Nutzungsphase gesenkt werden können. Bewertet wird: Objektive Planungs- und Bauzeit Der Bieter hat eine realistische und nachvollziehbare Planungs- und Bauzeitplanung vorzulegen. Erwartet wird eine schlüssige Darstellung der zeitlichen Abfolge der Gewerke, der vorgesehenen Pufferzeiten sowie der zugrunde liegenden Ressourcenplanung und Risikobewertung.

Schnittstellen Alt- und Neubau Der Bieter hat die technischen und organisatorischen Schnittstellen zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau darzustellen. Insbesondere sind die geplanten Maßnahmen zur statischen Anbindung, zur Sicherung des Bestands sowie zur Koordination der bauzeitlichen Abläufe zu erläutern.

Bauleistungskonzept Der Bieter hat ein Bauleistungskonzept zu präsentieren, das die spezifischen Rahmenbedingungen des Baugrundstücks berücksichtigt. Erwartet wird eine nachvollziehbare Darstellung der geplanten Materialflüsse, Zufahrten, Lager- und Kranstandorte sowie der Maßnahmen zur Gewährleistung eines sicheren und geordneten Bauablaufs.

Anlieferungsbedingungen Der Bieter hat die Anlieferungsbedingungen am Standort darzustellen. Dabei sind insbesondere die verkehrlichen und räumlichen Gegebenheiten, mögliche Einschränkungen sowie geplante Steuerungs- und Sicherheitsmaßnahmen zu erläutern.

Gründungsthematik Trogbauweise Der Bieter hat aufbauend auf die bestehende Planung ein technisch schlüssiges Konzept zur Gründung vorzulegen. Dies beinhaltet insbesondere den Umgang u.a. mit Haufwerken und deren Beprobung sowie der Entwässerung der Baugrube, Verbaumaßnahmen und sollte sich in einen Ablaufplan, sowie Zeitplan darstellen. Es sind die zugrunde gelegten Boden- und Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur sicheren und risikominimierenden Umsetzung der Gründung zu erläutern.

Erkannte Optimierungsmaßnahmen Der Bieter hat zur Reduzierung der Planungs- und Bauzeit sowie der Baukosten mit dem Ziel der kostenneutralen Verbesserung der Qualität Optimierungsmaßnahmen aufzuzeigen. Die Präsentationen werden in ihrer Gesamtheit – unter Anwendung der relativen Bewertungsmethode - bewertet. Zwischenpunkte sind möglich. Dabei wird der Auftraggeber die vermittelte Erfolgsaussicht, Glaubhaftigkeit, Nachvollziehbarkeit, Vollständigkeit und Widerspruchsfreiheit der Lösungen bewerten, in dem er sich an folgenden Punktzahlen orientiert:

Max. 25 Punkte: Sehr gute Darstellung: Die Präsentation überzeugt den Auftraggeber davon, dass der Bieter das Gebäude in der kürzesten Planungs- und Bauzeit auf der Basis einer wirtschaftlichen und plausiblen Bauablaufplanung errichten wird und die vielversprechendsten Ansätze hinsichtlich der Qualitätssteigerung präsentiert. Die Darstellungen versprechen, die Anforderungen und Erwartungen des Auftraggebers in besonderem Maße zu erfüllen.

Ca. 20 Punkte: Gute Darstellung: Die Präsentation überzeugt den Auftraggeber davon, dass der Bieter das Gebäude in überdurchschnittlich kurzer Planungs- und Bauzeit auf der Basis einer wirtschaftlichen und plausiblen Bauablaufplanung errichten wird und gute Ansätze hinsichtlich der Qualitätssteigerung präsentiert. Die Darstellungen versprechen, die Anforderungen und Erwartungen des Auftraggebers gut zu erfüllen.

Ca. 15 Punkte: Befriedigende Darstellung: Die Präsentation überzeugt den Auftraggeber davon, dass der Bieter das Gebäude in durchschnittlicher Planungs- und Bauzeit auf der Basis einer insgesamt noch schlüssigen

Bauablaufplanung errichten wird und befriedigende Ansätze hinsichtlich der Qualitätssteigerung präsentiert. Die Darstellungen versprechen, die Anforderungen und Erwartungen des Auftraggebers zu erfüllen. Ca. 10 Punkte: Ausreichende Darstellung: Die Präsentation erweckt den Eindruck, dass das Bauvorhaben in vergleichsweise längerer Planung- und Bauzeit auf der Basis einer ausreichenden Bauablaufplanung errichtet wird und Ansätze hinsichtlich der Qualitätssteigerung präsentiert. Die Darstellungen versprechen, Anforderungen und Erwartungen des Auftraggebers nach geringfügigen Anpassungen zu erfüllen. Ca. 5 Punkte: Mangelhafte Darstellung: Die Präsentation erweckt den Eindruck, dass das Bauvorhaben in vergleichsweise längerer Planung- und Bauzeit auf Basis eines mangelhaften Bauablaufplanes errichtet wird. Die Darstellungen lassen erwarten, Anforderungen und Erwartungen des Auftraggebers erst nach Anpassungen zu erfüllen. 0 Punkte: ungenügende Darstellung: Die Präsentation erweckt den Eindruck, Anforderungen und Erwartungen des Auftraggebers keinesfalls erfüllen zu können.

5.1.11. Documents de marché

Langues dans lesquelles les documents de marché sont officiellement disponibles: allemand
Date limite de demande d'informations complémentaires: 27/04/2026 16:00:00 (UTC+02:00)
Heure de l'Europe orientale, heure d'été de l'Europe centrale

Adresse des documents de marché: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/204647>

Canal de communication ad hoc:

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

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

5.1.12. Conditions du marché public

Conditions de soumission:

Soumission par voie électronique: Requête

Adresse de soumission: <https://www.meinauftrag.rib.de>

Langues dans lesquelles les offres ou demandes de participation/candidatures peuvent être présentées: allemand

Catalogue électronique: Non autorisée

Variantes: Non autorisée

Les soumissionnaires peuvent présenter plusieurs offres: Non autorisée

Date limite de réception des demandes de participation/candidatures: 04/05/2026 11:00:00 (UTC+02:00) Heure de l'Europe orientale, heure d'été de l'Europe centrale

Informations qui peuvent être complétées après la date limite de réception des offres:

À la discrétion de l'acheteur, tous les documents manquants relatifs au soumissionnaire peuvent être transmis ultérieurement.

Informations complémentaires: Nachforderungen erfolgen entsprechend § 16a EU VOB/A

Conditions du marché:

Le contrat doit être exécuté dans le cadre de programmes d'emplois protégés: Non

Conditions relatives à l'exécution du contrat: Eigenerklärung zur Eignung - Eigenerklärung

Frauenförderung - Erklärung Nachunternehmer - Ggf. Erklärung Bietergemeinschaften Die

Einhaltung der Vorschriften des BerlAVG wird über die Vereinbarung der BVB nach BerlAVG als Vertragsbestandteil sichergestellt.

Facturation électronique: Requête

La commande en ligne sera utilisée: oui

Le paiement électronique sera utilisé: oui

5.1.15. Techniques

Accord-cadre:

Pas d'accord-cadre

Informations sur le système d'acquisition dynamique:

Pas de système d'acquisition dynamique

5.1.16. Informations complémentaires, médiation et recours

Organisation chargée des procédures de recours: Vergabekammer des Landes Berlin

Description des délais d'introduction des procédures de recours: 10

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Nom officiel: STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Numéro d'enregistrement: t:03068926452

Adresse postale: Werbellinstraße 12

Ville: Berlin

Code postal: 12053

Subdivision pays (NUTS): Berlin (DE300)

Pays: Allemagne

Adresse électronique: ausschreibung@stadtundland.de

Téléphone: +3068926452

Rôles de cette organisation:

Acheteur

8.1. ORG-0005

Nom officiel: Vergabekammer des Landes Berlin

Numéro d'enregistrement: t:03090138316

Adresse postale: Martin-Luther-Str. 105

Ville: Berlin

Code postal: 10825

Subdivision pays (NUTS): Berlin (DE300)

Pays: Allemagne

Adresse électronique: vergabekammer@senweb.berlin.de

Téléphone: +3090138316

Télécopieur: +3090137613

Rôles de cette organisation:

Organisation chargée des procédures de recours

8.1. ORG-0006

Nom officiel: STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH - VS

Numéro d'enregistrement: t:0306892-0

Adresse postale: Werbellinstraße 12

Ville: Berlin

Code postal: 12053

Subdivision pays (NUTS): Berlin (DE300)

Pays: Allemagne

Adresse électronique: ausschreibung@stadtundland.de

Téléphone: +3068926461

Rôles de cette organisation:

Prestataire de services de passation de marché

8.1. ORG-0007

Nom officiel: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Numéro d'enregistrement: 0204:994-DOEVD-83

Ville: Bonn

Code postal: 53119

Subdivision pays (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Pays: Allemagne

Adresse électronique: noreply.esender_hub@bescha.bund.de

Téléphone: +49228996100

Rôles de cette organisation:

TED eSender

Informations relatives à l'avis

Identifiant/version de l'avis: f1ce7226-589b-45ca-b080-19ebab9fcff6 - 01

Type de formulaire: Mise en concurrence

Type d'avis: Avis de marché ou de concession – régime ordinaire

Sous-type d'avis: 16

Date d'envoi de l'avis: 31/03/2026 10:38:00 (UTC+02:00) Heure de l'Europe orientale, heure d'été de l'Europe centrale

Langues dans lesquelles l'avis en question est officiellement disponible: allemand

Numéro de publication de l'avis: 226424-2026

Numéro de publication au JO S: 64/2026

Date de publication: 01/04/2026