

326468-2026 - Mise en concurrence

Luxembourg – Travaux de construction de maisons – Leistungen eines Generalunternehmers für die Sanierung und Entwicklung des Markgrafenparks Berlin

OJ S 91/2026 12/05/2026

Avis de marché ou de concession – régime ordinaire - Avis de changement

Travaux

1. Acheteur

1.1. Acheteur

Nom officiel: EVP III LuxCo 3 S.à.r.l.

Adresse électronique: info@omniliv.com

Forme juridique de l'acheteur: Organisation qui passe un marché subventionné par un pouvoir adjudicateur

Activité du pouvoir adjudicateur: Logement et équipements collectifs

2. Procédure

2.1. Procédure

Titre: Leistungen eines Generalunternehmers für die Sanierung und Entwicklung des Markgrafenparks Berlin

Description: Hinweis: Der Auftraggeber unterliegt keiner gesetzlichen Verpflichtung zur Anwendung des europäischen Vergaberechts. Die Anwendung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A, Abschnitt 2 Vergabebestimmungen im Anwendungsbereich der Richtlinie 2014/24/EU (VOB/A - EU) erfolgt freiwillig. Gegenstand des Vergabeverfahrens ist die Vergabe eines Generalunternehmervertrages über die zur schlüsselfertigen Umsetzung des Bauvorhabens erforderlichen Planungs-, Bau- und Sanierungsleistungen.

Identifiant de la procédure: ac2dc3c6-dbeb-4f93-8734-680a7bf82529

Identifiant interne: -

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): 45211100 Travaux de construction de maisons

Nomenclature complémentaire (cpv): 45210000 Travaux de construction de bâtiments, 45000000 Travaux de construction, 45453100 Travaux de remise en état

2.1.2. Lieu d'exécution

Adresse postale: Lindenstraße 67-71

Ville: Berlin

Code postal: 10969

Subdivision pays (NUTS): Berlin (DE300)

Pays: Allemagne

2.1.4. Informations générales

Informations complémentaires: #Bekanntmachungs-ID: CXP4YP3MAEY#

Base juridique:

Directive 2014/24/UE

vob-a-eu -

2.1.6. Motifs d'exclusion

Sources des motifs d'exclusion: Avis

Manquement à des obligations liées à des motifs d'exclusion purement nationaux: Der Auftraggeber prüft gemäß § 16d EU Abs. 5 i.V.m. § 16b EU Abs. 1 VOB/A für den Bewerber und jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft, ob zwingende Ausschlussgründe nach § 6e EU Abs. 1 und 4 VOB/A, § 123 Abs. 1 und 3 GWB oder fakultative Ausschlussgründe nach § 6e EU Abs. 6 VOB/A, § 124 GWB vorliegen. Sofern Ausschlussgründe vorliegen, prüft der Auftraggeber weiter, ob gemäß § 6f EU VOB/A, § 125 GWB wirksame Selbstreinigungsmaßnahmen getroffen wurden. Die Ausschlussgründe nach § 123 GWB und § 124 GWB finden zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens Anwendung. Zum Nachweis der Nichterfüllung des Ausschlussgrundes nach § 6e EU Abs. 4 VOB/A, § 123 Abs. 4 GWB hat der Bewerber und jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft folgende Nachweise vorzulegen: (1) Unbedenklichkeitsbescheinigung der tariflichen Sozialkassen (z.B. Soka-Bau, Zusatzversorgungskasse VVaG) oder eine Eigenerklärung, dass das Unternehmen nicht beitragspflichtig ist (2) Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes oder Bescheinigung in Steuersachen oder Eigenerklärung, dass das Finanzamt keine derartige Bescheinigung ausstellt (3) Freistellungsbescheinigung nach § 48b EStG, soweit von dem Unternehmen Bauleistungen i.S.d. § 48 Abs. 1 EStG erbracht werden (4) Unbedenklichkeitsbescheinigung der Berufsgenossenschaft des für das Unternehmen zuständigen Versicherungsträgers Der Auftraggeber prüft weiterhin, ob Bieter und Bietergemeinschaften einen Bezug zu Russland im Sinne der Verordnung (EU) 2022/576 des Rates vom 8. April 2022 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 über restriktive Maßnahmen angesichts der Handlungen Russlands, die die Lage in der Ukraine destabilisieren, aufweisen.

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Titre: Leistungen eines Generalunternehmers für die Sanierung und Entwicklung des Markgrafenparks Berlin

Description: Der EVP III LuxCo 3 S.à.r.l. ("Auftraggeber") ist ein von PGIM Real Estate gemanagte Fonds. Er beabsichtigt die Sanierung und Entwicklung des Büro- und Verwaltungsgebäudes in der Lindenstraße 67-71, 10969 Berlin zu einem Wohnkomplex. Dabei sollen in dem Gebäude 267 Mikroappartements und 168 Wohnappartements für Studenten und sog. Young Professionals realisiert werden ("Bauvorhaben" oder "Projekt"). Zur Finanzierung des Bauvorhabens nimmt der Auftraggeber Zuwendungen nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG WG) in Anspruch. Der Auftraggeber wird dabei auf operativer Ebene von der omniLiv GmbH, einer seiner Konzerngesellschaften, unterstützt. Die omniLiv GmbH ist in Deutschland als operativer Dienstleister für PGIM Real Estate im Bereich Modern Living tätig. Der Fokus liegt auf großen Projektentwicklungen, insbesondere der Umwandlung von Büroflächen in Wohnnutzung ab einer Größenordnung von rund 7.000 m². Auftraggeber ist und Vertragspartner wird der von PGIM Real Estate gemanagte Fonds EVP III LuxCo 3 S.à.r.l. Diese Struktur verbindet damit die operative Projektentwicklung durch omniLiv GmbH mit der institutionellen und finanziellen Basis eines professionell verwalteten Immobilienfonds. Für Verkäufer und Projektpartner entsteht so eine klare und belastbare Struktur: Die omniLiv GmbH als Ansprechpartner vor Ort, PGIM Real Estate bzw. der Fonds als wirtschaftlicher Hintergrund. Gegenstand des

Vergabeverfahrens ist die Vergabe eines Generalunternehmervertrages über die zur schlüsselfertigen Umsetzung des Bauvorhabens erforderlichen Planungs-, Bau- und Sanierungsleistungen. Einzelheiten ergeben sich aus der Projektbeschreibung (Nr. 6 der Vergabeunterlagen). Mit dem Vergabeverfahren soll ein fachkundiger und leistungsfähiger (geeigneter) Auftragnehmer ausgewählt werden, der die verfahrensgegenständlichen Planungs- und Bauleistungen wirtschaftlich, ordnungsgemäß und termingerecht erbringt. Der Auftraggeber weist darauf hin, dass bereits Planungsleistungen durch Dritte auf der Grundlage separater Planungsverträge erbracht wurden im Bereich Vorplanung/Entwurfsplanung /Genehmigungsplanung. Die insoweit vorhandenen Planungsleistungen sind für die Ausführung der weiteren Planungs-, Bau- und Sanierungsleistungen maßgeblich. Dem Generalunternehmer obliegt insbesondere die Ausführungsplanung. Der Auftraggeber unterliegt keiner gesetzlichen Verpflichtung zur Anwendung des europäischen Vergaberechts. Er ist kein öffentlicher Auftraggeber im Sinne von § 99 GWB. Die Anwendung vergaberechtlicher Regelungen erfolgt ausschließlich auf der Grundlage zuwendungsrechtlicher Vorgaben. Dabei geht der Auftraggeber über die zuwendungsrechtlichen Vorgaben hinaus und wendet freiwillig die Vorschriften der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A, Abschnitt 2 Vergabebestimmungen im Anwendungsbereich der Richtlinie 2014/24/EU (VOB/A - EU) an, um ein Höchstmaß an Transparenz, Gleichbehandlung und Wettbewerb zu gewährleisten. Für die Organisation und Durchführung der Ausschreibung bedient sich der Auftraggeber einer Konzerngesellschaft, nämlich der omniLiv GmbH, Bockenheimer Landstraße 31, 60325 Frankfurt am Main. Identifiant interne: -

5.1.1. Objet

Nature principale du marché: Travaux

Nomenclature principale (cpv): 45211100 Travaux de construction de maisons

Nomenclature complémentaire (cpv): 45210000 Travaux de construction de bâtiments, 45000000 Travaux de construction, 45453100 Travaux de remise en état

5.1.2. Lieu d'exécution

Adresse postale: Lindenstraße 67-71

Ville: Berlin

Code postal: 10969

Subdivision pays (NUTS): Berlin (DE300)

Pays: Allemagne

5.1.3. Durée estimée

Autre durée: Inconnu

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

Informations complémentaires: Weitere Informationen ergeben sich aus dem Verfahrensbrief (Nr. 1 der Vergabeunterlagen).

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 du commerce

Description du critère de sélection: Der Bewerber und jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft hat gemäß § 6a EU Nr. 1 VOB/A einen aktuellen Auszug aus dem Handels- oder Berufsregister vorzulegen. Der Auszug ist aktuell, wenn er nicht älter ist als sechs Monate, gerechnet ab dem Ende der Frist zur Einreichung von Teilnahmeanträgen.

Critère: Assurance responsabilité professionnelle pour les risques

Description du critère de sélection: Die folgenden Erklärungen und Nachweise sind von jedem Bewerber und jeder Bewerbergemeinschaft vorzulegen. Im Falle einer Eignungsleihe sind die geforderten Erklärungen und Nachweise vom Eignungsgeber gesondert vorzulegen: Der Bewerber oder die Bewerbergemeinschaft hat gemäß § 6a EU Nr. 2 Satz 1 lit. a) VOB/A den Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung nachzuweisen. Im Fall der Bewerbergemeinschaft muss mindestens ein Mitglied über die Betriebshaftpflichtversicherung mit den nachfolgenden Mindestanforderungen verfügen. Es ist die Versicherungsbestätigung eines Versicherungsgebers oder Versicherungsmaklers in Kopie vorzulegen. Die Betriebshaftpflichtversicherung muss eine Deckungssumme von mindestens EUR 10.000.000,00 für Personenschäden und EUR 10.000.000,00 für Sach- und Vermögensschäden aufweisen und jährlich zweifach zur Verfügung stehen (Mindestanforderung). Alternativ kann eine unwiderrufliche Deckungszusage eines Versicherungsgebers vorgelegt werden, die bescheinigt, dass im Fall der Zuschlagserteilung eine Versicherung mit den genannten Mindestsummen und der genannten Maximierung abgeschlossen werden wird. Der Nachweis darf nicht älter sein als sechs Monate, gerechnet ab dem Ende der Frist zur Einreichung von Teilnahmeanträgen (Mindestanforderung).

Critère: Chiffre d'affaires annuel moyen

Description du critère de sélection: Die folgenden Erklärungen und Nachweise sind von jedem Bewerber und jeder Bewerbergemeinschaft vorzulegen. Im Falle einer Eignungsleihe sind die geforderten Erklärungen und Nachweise vom Eignungsgeber gesondert vorzulegen: Der Bewerber oder die Bewerbergemeinschaft hat gemäß § 6a EU Nr. 2 Satz 1 lit. c) VOB/A den Gesamtumsatz in den letzten drei Geschäftsjahren (2025, 2024, 2023) nachzuweisen. Der Gesamtumsatz muss mindestens EUR 70.000.000,00 pro Geschäftsjahr betragen (Mindestanforderung). Für Unternehmen, die weniger als drei Jahre bestehen, sind die Erklärungen jeweils nur bezogen auf die bislang abgeschlossenen Geschäftsjahre abzugeben.

Critère: Références sur des travaux spécifiés

Description du critère de sélection: Die folgenden Erklärungen und Nachweise sind von jedem Bewerber und jeder Bewerbergemeinschaft vorzulegen. Im Falle einer Eignungsleihe sind die geforderten Erklärungen und Nachweise vom Eignungsgeber gesondert vorzulegen: Der Bewerber oder die Bewerbergemeinschaft hat gemäß § 6a EU Nr. 3 lit. a) VOB/A drei Referenzen anzugeben (Mindestanforderung). Die Referenzen müssen hinsichtlich Art, Umfang sowie Komplexität des Vorhabens vergleichbar sein und deshalb die folgenden Mindestanforderungen erfüllen. a. Mindestens eine der Referenzen muss folgende Mindestanforderungen (1 bis 3) kumulativ erfüllen: (1) Planungs- und Bauleistungen für den Neubau oder die Sanierung eines Gebäudes zur Wohnnutzung mit mindestens 80 Wohneinheiten (2) Projektvolumen i.H.v. mindestens EUR 60.000.000,00 (netto) (3) nicht älter als zehn Jahre, d.h. die Leistungen müssen im Zeitraum der letzten zehn Jahre, gerechnet ab dem Ende der Frist zur Einreichung von Teilnahmeanträgen, erbracht worden sein. b. Mindestens eine der Referenzen muss folgende Mindestanforderungen kumulativ (1 bis 4) erfüllen: (1) Planungs- und Bauleistungen für den Neubau oder die Sanierung eines Gebäudes

zur Wohnnutzung (2) Umsetzung der baulichen Anforderungen zur Zertifizierung des Gebäudes nach DGNB, KfW 55-Standard, LEED oder QNG (3) Projektvolumen i.H.v. mindestens EUR 5.000.000,00 (netto) (4) nicht älter als zehn Jahre, d.h. die Leistungen müssen im Zeitraum der letzten zehn Jahre, gerechnet ab dem Ende der Frist zur Einreichung von Teilnahmeanträgen, erbracht worden sein.

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

Pondération (pourcentage, valeur exacte): 100,00

Critère: Effectif moyen annuel

Description du critère de sélection: Die folgenden Erklärungen und Nachweise sind von jedem Bewerber und jeder Bewerbergemeinschaft vorzulegen. Im Falle einer Eignungsleihe sind die geforderten Erklärungen und Nachweise vom Eignungsgeber gesondert vorzulegen: Der Bewerber oder die Bewerbergemeinschaft hat gemäß § 6a EU Nr. 3 lit. g) VOB/A die Anzahl der durchschnittlichen jährlichen Beschäftigten in den letzten drei Geschäftsjahren (2025, 2024, 2023) anzugeben. Dabei muss der Bewerber oder die Bewerbergemeinschaft durchschnittlich über mindestens 50 festangestellte Mitarbeiter (Vollzeitkräfte) pro Jahr verfügen (Mindestanforderung).

Critère: Proportion de sous-traitance

Description du critère de sélection: Die folgenden Erklärungen und Nachweise sind von jedem Bewerber und jeder Bewerbergemeinschaft vorzulegen. Im Falle einer Eignungsleihe sind die geforderten Erklärungen und Nachweise vom Eignungsgeber gesondert vorzulegen: Der Bewerber oder die Bewerbergemeinschaft hat gemäß § 6a EU Nr. 3 lit. i) VOB/A anzugeben, welche Teile des Auftrags an (eignungsleihende) Unterauftragnehmer vergeben werden sollen.

Critère: Mesures pour garantir la qualité

Description du critère de sélection: Der Auftraggeber hat sich entschlossen, die Zahl der Bewerber, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden sollen, nach Maßgabe von § 3b EU Abs. 3 Nr. 3 VOB/A auf höchstens fünf zu begrenzen. Hierzu prüft der Auftraggeber in einem ersten Schritt, ob die unter Ziffer 5.1.9 der Bekanntmachung genannten Mindestanforderungen erfüllt sind. In einem zweiten Schritt bewertet der Auftraggeber die Vergleichbarkeit der eingereichten Referenzen, die die Mindestanforderungen erfüllen, mit dem Auftragsgegenstand. D.h. der Auftraggeber bewertet, welche Referenzen mit den hier zu vergebenden Leistungen am meisten vergleichbar sind und welcher Bewerber gegenüber anderen Bewerbern über ein "Mehr an Eignung" an Eignung verfügt. Wesentliche Kriterien für die Bewertung sind, ob ein Bewerber über besser vergleichbare, d.h. nach der Aufgabenstellung (Art, Umfang, Komplexität) näher an dem zu vergebenden Auftrag liegende Referenzen verfügt, sowie die Anzahl solcher - über die Mindestanzahl von drei hinausgehend - eingereichten Referenzen.

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

Nombre minimal de candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure: 5

Nombre maximal de candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure: 5

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

5.1.11. Documents de marché

Langues dans lesquelles les documents de marché sont officiellement disponibles: allemand

Adresse des documents de marché: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YP3MAEY/documents>

Canal de communication ad hoc:

URL: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YP3MAEY>

5.1.12. Conditions du marché public

Conditions de soumission:

Soumission par voie électronique: Requise

Adresse de soumission: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YP3MAEY>

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: 02/06/2026 12:00:00 (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: Die Nachforderung von Unterlagen erfolgt nach Maßgabe von § 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: Es gelten die vertraglichen Bedingungen des zu vergebenden Generalunternehmervertrages.

Facturation électronique: Autorisée

La commande en ligne sera utilisée: non

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: -

Description des délais d'introduction des procédures de recours: Der Auftraggeber unterliegt keiner gesetzlichen Verpflichtung zur Anwendung des europäischen Vergaberechts. Er ist kein öffentlicher Auftraggeber im Sinne von § 99 GWB. Die Anwendung vergaberechtlicher Regelungen erfolgt ausschließlich auf der Grundlage zuwendungsrechtlicher Vorgaben. Dabei geht der Auftraggeber über die zuwendungsrechtlichen Vorgaben hinaus und wendet freiwillig die Vorschriften der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A, Abschnitt 2 Vergabebestimmungen im Anwendungsbereich der Richtlinie 2014/24/EU (VOB/A - EU) an, um ein Höchstmaß an Transparenz, Gleichbehandlung und Wettbewerb zu gewährleisten.

Rechtsmittel gemäß §§ 155 ff. GWB bzw. der Richtlinie 2007/66/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2007 zur Änderung der Richtlinien 89/665/EWG und 92/13/EWG des Rates im Hinblick auf die Verbesserung der Wirksamkeit der Nachprüfungsverfahren bezüglich der Vergabe öffentlicher Aufträge sind daher nicht statthaft.

Organisation qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché: omniLiv GmbH

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Nom officiel: EVP III LuxCo 3 S.à.r.l.

Numéro d'enregistrement: B288536

Adresse postale: 2 Boulevard de la Foire

Ville: LUXEMBOURG

Code postal: 1528

Subdivision pays (NUTS): Luxembourg (LU000)

Pays: Luxembourg

Adresse électronique: info@omniliv.com

Téléphone: +49 172 6270135

Rôles de cette organisation:

Acheteur

Organisation qui reçoit les demandes de participation/candidatures

8.1. ORG-0002

Nom officiel: omniLiv GmbH

Numéro d'enregistrement: HRB: 137152

Adresse postale: Bockenheimer Landstraße 31

Ville: Frankfurt am Main

Code postal: 60325

Subdivision pays (NUTS): Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt (DE712)

Pays: Allemagne

Adresse électronique: info@omniliv.com

Rôles de cette organisation:

Organisation qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché

8.1. ORG-0003

Nom officiel: -

Numéro d'enregistrement: -

Ville: -

Code postal: 1528

Subdivision pays (NUTS): Luxembourg (LU000)

Pays: Luxembourg

Rôles de cette organisation:

Organisation chargée des procédures de recours

8.1. ORG-0004

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

10. Changement

Version de l'avis antérieur à modifier

:

c967afad-c013-4fd2-b381-e7e7b4d4bba9-01

Principale raison du changement

:

Mise à jour d'informations

10.1. Changement

Identifiant de la section: PROCEDURE

Description des changements: In der Bekanntmachung wurden unter Ziffer 5.1.9 die Anforderungen an die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit (Gesamtumsatz) sowie die technische und berufliche Leistungsfähigkeit (Referenzen, Beschäftigtenanzahl geändert). Es gelten damit die Eignungsanforderungen aus dieser Änderungsbekanntmachung. Sämtliche Änderungen können in dem Dokument "01_Verfahrensbrief 260508_v2_Änderungsversion" nachvollzogen werden.

Informations relatives à l'avis

Identifiant/version de l'avis: dec66b50-f9e6-409f-8bd2-21fa812005ab - 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: 08/05/2026 17:40:24 (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: 326468-2026

Numéro de publication au JO S: 91/2026

Date de publication: 12/05/2026