

402991-2026 - Mise en concurrence

Allemagne – Travaux de construction d'appartements – Konzeptverfahren Sophienstraße 29
OJ S 112/2026 12/06/2026
Avis de marché ou de concession – régime ordinaire - Avis de changement
Travaux

1. Acheteur

1.1. Acheteur

Nom officiel: Land Berlin – Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) c/o BIM
Berliner Immobilienmanagement GmbH
Adresse électronique: Einkauf@bim-berlin.de
Forme juridique de l'acheteur: Groupement d'autorités publiques
L'acheteur est une entité adjudicatrice
Activité du pouvoir adjudicateur: Affaires économiques

2. Procédure

2.1. Procédure

Titre: Konzeptverfahren Sophienstraße 29
Description: Das Grundstück Sophienstraße 29, in 10317 Berlin liegt im Bezirk Lichtenberg, im Ortsteil Rummelsburg. Es handelt sich hierbei um das Flur-stück 305 der Gemarkung Lichtenberg. Eigentümerin des unbebauten Grundstücks ist die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG. Das Grundstück wird im Rahmen eines Konzeptverfahrens angeboten. Zielsetzung ist die Bestellung eines Erbbaurechts für 99 Jahre an dem insgesamt ca 5.209 m² großem Grundstück u.a. mit dem Inhalt einen Wohnstandort herzustellen wobei der Fokus auf die Schaffung sozialer Infrastruktur und die Deckung von Wohnbedarfen gelegt wird. Weitere Einzelheiten zur konkreten Grundstückssituation, den damit verbundenen Anforderungen der Grundstückseigentümer sowie zum Konzeptverfahren sind den zur Verfügung gestellten Vergabeunterlagen zu entnehmen.
Identifiant de la procédure: 1e15d4b3-aae7-47c6-8aae-f2529dbe1183
Identifiant interne: Sophienstraße29
Type de procédure: Autre procédure en une seule étape
Principales caractéristiques de la procédure et informations sur l'endroit où obtenir les règles complètes applicables à la procédure: Das Konzeptverfahren wird als zweistufiges Verfahren gemäß den Vorgaben des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und der Verordnung über die Vergabe von Konzessionen (Konzessionsvergabeverordnung – KonzVgV) durchgeführt. Das Konzeptverfahren untergliedert sich in zwei Angebotsrunden, die erste und die endgültige Angebotsrunde. Zwischen den beiden Angebotsrunden findet eine sog. Optimierungsrunde statt. Nach der endgültigen Angebotsrunde erfolgt die Anhandgabe des Grundstücks an den Bieter bzw. an die Bieterin mit dem nach Maßgabe der Zuschlagskriterien wirtschaftlichsten Angebot (Bestbieter). Vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages hat der Bestbieter die Anforderungen der Exklusivitätserklärung zu erfüllen. Die Nichterfüllung der Anforderungen der Exklusivitätserklärung kann zum Ausschluss des Angebotes führen. In diesem Fall behält sich der Grundstückseigentümer vor, auf die nachfolgenden Bieter:innen, beginnend mit dem zweitplatzierten Bieter bzw. der

zweitplatzierten Bieterin, zurückzugreifen. Für die vollständigen Informationen zum Verfahren wird auf die Bewerbungsbedingungen (Anlage 2) verwiesen, insbesondere Ziffer 4 der Bewerbungsbedingungen (Anlage 2).

2.1.1. Objet

Nature principale du marché: Travaux

Nomenclature principale (cpv): 45211341 Travaux de construction d'appartements

Nomenclature complémentaire (cpv): 70122110 Services de vente de terrains libres, 70320000

Services de location ou de vente de terrains, 71240000 Services d'architecture, d'ingénierie et de planification, 45211300 Travaux de construction complète de maisons

2.1.2. Lieu d'exécution

Adresse postale: Sophienstr. 29

Ville: Berlin

Code postal: 10317

Subdivision pays (NUTS): Berlin (DE300)

Pays: Allemagne

2.1.4. Informations générales

Informations complémentaires: Wir weisen darauf hin, dass die BIM – Berliner Immobilienmanagement GmbH auch geschäftsbesorgend für andere Auftraggeber des Landes Berlin tätig wird. Die Vergabeunterlagen werden ausschließlich elektronisch über itwotender bereitgestellt. Es werden für diese Vergabe keine Vergabeunterlagen mehr in Papier versendet. Um sich bewerben zu können, ist eine einmalige Registrierung auf itwotender notwendig. Nach der erfolgreichen Registrierung kann die sofortige Bewerbung mit dem selbst vergebenen BenutzerLogin erfolgen. Die Registrierung sowie die Vergabe/Auftragsunterlagen stehen für einen uneingeschränkten und vollständigen direkten Zugang gebührenfrei zur Verfügung. Die Abgabe der Angebote kann ebenfalls ausschließlich über itwotender erfolgen. Es werden nur Angebote zur Wertung zugelassen, die bis zum Ablauf der Angebotsfrist auf itwotender hochgeladen wurden. Bei der elektronischen Abgabe in Textform ist die zu erklärende Person zu benennen. Angebote, die in Papierform vorliegen, gelten als nicht formgerecht abgegeben und werden ausgeschlossen. Die Bewertung der Angebote erfolgt entsprechend der Kriterien der Bewertungsmatrix (vgl. Ziffer 5.1 des Exposés (Anlage 1)). Es sind insbesondere die Hinweise zu den Zuschlagskriterien im Exposé (Anlage 1) unter Ziffer 5.2 sowie die Erläuterungen zur Bewertungsmethode im Exposé (Anlage 1) unter Ziffer 5.3 zu berücksichtigen. Fragen zum Verfahren sind spätestens bis zum 20.07.2026 um 12:00 Uhr unter dem gegenständlichen Vergabeverfahren auf der Vergabepattform itwotender einzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Übersicht zu den Bieterfragen und den entsprechenden Antworten lediglich unter dem gegenständlichen Vergabeverfahren auf itwotender einzusehen ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Unterlagen unbeabsichtigt eventuell unzutreffende und/oder unvollständige Angaben enthalten können. Die Vergabestelle (BIM) übernimmt hierfür – unbeschadet rechtlicher Regelungen – keine Garantie oder Gewährleistung. Die Bieter bzw. Bietergemeinschaften müssen sich über die bestehenden Gegebenheiten sowie über die zu erbringenden Leistungen vielmehr selbst ein Bild verschaffen und die erhaltenen Informationen entsprechend überprüfen. Die Bieter bzw. Bietergemeinschaften sind dazu aufgefordert, etwaige Unklarheiten, Lücken oder Widersprüche unverzüglich gegenüber der Vergabestelle schriftlich anzuzeigen. Die Vergabestelle behält sich vor, das Verfahren aufzuheben, wenn beihilfen oder haushaltsrechtliche Hinderungsgründe bestehen und erkennbar ist, dass keine Lösung gefunden werden kann. Kosten für die Beteiligung am Konzeptverfahren und die Ausarbeitung von Angeboten werden nicht erstattet, auch wenn das Verfahren aufgehoben werden würde.

Der Vertragsschluss steht ggf. unter Gremienvorbehalt. Weiteres ist den Vergabeunterlagen, insbesondere dem Exposé (Anlage 1) und den Bewerbungsbedingungen (Anlage 2), zu entnehmen.

Base juridique:

Directive 2014/23/UE

konzv gv -

2.1.6. Motifs d'exclusion

Sources des motifs d'exclusion: Document de marché

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Titre: Konzeptverfahren Sophienstraße 29

Description: Das Grundstück Sophienstraße 29, in 10317 Berlin liegt im Bezirk Lichtenberg, im Ortsteil Rummelsburg. Es handelt sich hierbei um das Flur-stück 305 der Gemarkung Lichtenberg. Eigentümerin des unbebauten Grundstücks ist die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG. Das Grundstück wird im Rahmen eines Konzeptverfahrens angeboten. Zielsetzung ist die Bestellung eines Erbbaurechts für 99 Jahre an dem insgesamt ca 5.209 m² großem Grundstück u.a. mit dem Inhalt einen Wohnstandort herzustellen wobei der Fokus auf die Schaffung sozialer Infrastruktur und die Deckung von Wohnbedarfen gelegt wird. Weitere Einzelheiten zur konkreten Grundstückssituation, den damit verbundenen Anforderungen der Grundstückseigentümer sowie zum Konzeptverfahren sind den zur Verfügung gestellten Vergabeunterlagen zu entnehmen.

Identifiant interne: Sophienstraße29

5.1.1. Objet

Nature principale du marché: Travaux

Nomenclature principale (cpv): 45211341 Travaux de construction d'appartements

5.1.2. Lieu d'exécution

Ville: Berlin

Code postal: 10317

Subdivision pays (NUTS): Berlin (DE300)

Pays: Allemagne

5.1.3. Durée estimée

Durée: 99 Ans

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: Zusätzliche Information zur Laufzeit des Erbbaurechtes: Die Vertragsparteien werden sich in dem Erbbaurechtsvertrag verpflichten, fünf Jahre vor Zeitablauf des Erbbaurechtes in Verhandlungen zu einer möglichen Verlängerung oder Erneuerung des Erbbaurechtes zu treten. Es besteht damit jedoch kein Anspruch des bzw. der Erbbauberechtigten auf Verlängerung des Erbbaurechtes. Der bzw. die EigentümerIn ist berechtigt, die Verpflichtung zur Leistung einer Entschädigung bei Beendigung des Erbbaurechtes durch Zeitablauf dadurch abzuwenden, dass sie die Verlängerung des

Erbbaurechts um die voraussichtliche verbleibende Standdauer des Bauwerks anbietet. Zusätzliche Informationen zu Ausschlussgründen: Insbesondere Ausschlussgründe gemäß Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und Konzessionsvergabeverordnung (KonzVgV). Ausschlussgründe sind zudem den Bewerbungsbedingungen (Anlage 2) zu entnehmen, vgl. insbesondere Ziffer 6 der Bewerbungsbedingungen (Anlage 2). Die Nichterfüllung der Anforderungen der Exklusivitätserklärung (Anlage 6) kann zum Ausschluss des Angebotes führen. Unzulässige Doppelangebote: Mehrere vorliegende Angebote eines Bieters bzw. einer Bietergemeinschaft sind i. d. R. unzulässig und deshalb auszuschließen.

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, Document de marché

Critère: Autres exigences économiques ou financières

Description du critère de sélection: Eigenerklärung für die Vergabe von Konzessionen: Bieter: innen haben sowohl mit ihrem Erstangebot als auch mit ihrem endgültigen Angebot die Eigenerklärung für die Vergabe von Konzessionen (Anlage 7) abzugeben. Der Konzessionsgeber behält sich vor, Eigenerklärungen durch entsprechende Nachweise Dritter belegen zu lassen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Konzessionsgeber vor der Erteilung des Zuschlags im Rahmen einer Eigenerklärung überprüft, ob Gründe für den Ausschluss von Unterauftragnehmern vorliegen (§ 33 Abs. 6 KonzVgV).

Critère: Autres exigences économiques ou financières

Description du critère de sélection: Erklärung zur Finanzierung des Vorhabens: Sowohl mit dem Erstangebot als auch mit dem endgültigen Angebot ist die „Erklärung der Bieter:innen zur Finanzierung des Vorhabens“ abzugeben. Die Erklärung befindet sich jeweils unter Ziffer 3 der Angebotsformblätter „Erstangebot“ (Anlage 4a) und "Endgültiges Angebot" (Anlage 4b).

5.1.10. Critères d'attribution

Critère:

Type: Qualité

Nom: Qualität des städtebaulichen Konzepts im Hinblick auf die Kubatur, die äußere Erschließungssituation, den Bezug der Erdgeschosszone zum öffentlichen Raum und dessen Eingliederung in die bauliche Eigenart der näheren Umgebung und eine klare Adressbildung. Description: Für Einzelheiten wird auf das Exposé (Anlage 1), insbesondere Ziffer 5 A.I. 1. des Exposés (Anlage 1) verwiesen.

Critère:

Type: Qualité

Nom: Qualität der architektonischen Gestaltung, insbesondere in Bezug auf Baukörpergliederung, Proportionen, Funktionsfähigkeit der inneren Erschließung, Fassadengestaltung und deren Zonierung, Dachausbildung und Materialität und eine gemeinschaftsfördernde Architektur.

Description: Für Einzelheiten wird auf das Exposé (Anlage 1), insbesondere Ziffer 5 A.I. 2. des Exposés (Anlage 1) verwiesen.

Critère:

Type: Qualité

Nom: Qualität des Freiflächenkonzepts im Hinblick auf die gestalterische Einheit aus Form, Dimension und Anordnung der Freiflächen, Verhältnis bzw. Beziehung zwischen Freiflächen

und Bauwerken, Übergänge zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen und Begegnungs- und Bewegungsmöglichkeiten, Verweilmöglichkeiten und Gelegenheiten für Einzelaktivitäten.

Description: Für Einzelheiten wird auf das Exposé (Anlage 1), insbesondere Ziffer 5 A.I. 3. des Exposés (Anlage 1) verwiesen.

Critère:

Type: Qualité

Nom: Angebot von familiengerechten Wohnungen

Description: Für Einzelheiten wird auf das Exposé (Anlage 1), insbesondere Ziffer 5 A.II.1. des Exposés (Anlage 1) verwiesen.

Critère:

Type: Qualité

Nom: Bindung von Partnern, die die Einbindung der Nachbarschaft durch differenzierte Nutzungsangebote in der Erdgeschosszone sicherstellen

Description: Für Einzelheiten wird auf das Exposé (Anlage 1), insbesondere Ziffer 5 A.II.2.. des Exposés (Anlage 1) verwiesen.

Critère:

Type: Qualité

Nom: Angebot von gewerblichen Nutzungsflächen im Erdgeschoss aus dem Bereich Handwerk oder Kleingewerbe > 250 qm

Description: Für Einzelheiten wird auf das Exposé (Anlage 1), insbesondere Ziffer 5 A.II.3. des Exposés (Anlage 1) verwiesen.

Critère:

Type: Qualité

Nom: Klimafreundlichen Bauweise - Errichtung klimafreundlicher Wohngebäude

Description: Für Einzelheiten wird auf das Exposé (Anlage 1), insbesondere Ziffer 5 A.III.1. des Exposés (Anlage 1) verwiesen.

Critère:

Type: Qualité

Nom: Angebot von Abstellanlagen für Fahrräder

Description: Für Einzelheiten wird auf das Exposé (Anlage 1), insbesondere Ziffer 5 A.III.2. des Exposés (Anlage 1) verwiesen.

Critère:

Type: Prix

Nom: Erbbauzinsangebot

Description: Für Einzelheiten wird auf das Exposé (Anlage 1), insbesondere Ziffer 5 B. des Exposés (Anlage 1) verwiesen.

5.1.11. Documents de marché

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

Date limite de demande d'informations complémentaires: 20/07/2026 12:00:00 (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/203812>

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

Variante: Non autorisée

Les soumissionnaires peuvent présenter plusieurs offres: Non autorisée

Date limite de réception des offres: 30/07/2026 08:30:00 (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: Siehe Bewerbungsbedingungen Anlage 2.

Conditions du marché:

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

La commande en ligne sera utilisée: oui

Le paiement électronique sera utilisé: oui

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: Verstöße gegen

Vergabevorschriften sind gegenüber dem Auftraggeber zu rügen: Verstöße gegen

Vergabevorschriften, die vor Einreichen des Nachprüfungsantrages erkannt werden, sind

gegenüber dem Auftraggeber innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen zu rügen, § 160 Abs.

3 Nr. 1 GWB; Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung oder

die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, müssen bis spätestens zum Ablauf der

Angebots oder Bewerbungsfrist gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden, § 160 Abs. 3 Nr.

2, Nr. 3 GWB. Teilt der Auftraggeber mit, dass der Rüge nicht abgeholfen wird, kann innerhalb

von 15 Kalendertagen ein Nachprüfungsantrag bei der Vergabekammer des Landes Berlin

schriftlich und mit unverzüglicher Begründung gestellt werden (§§ 160 Abs. 3 Nr. 4, 161

GWB). Ein Nachprüfungsantrag ist zudem unzulässig, soweit der Antrag erst nach

Zuschlagserteilung zugestellt wird (§ 168 Abs. 2 GWB). Die Zuschlagserteilung ist frühestens

10 Tage nach Absendung (per Fax oder elektronischem Weg) der Bekanntgabe der

Vergabeentscheidung (§§ 154 Nr. 4, 134 Abs. 1 GWB) möglich.

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

marché: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Organisation qui fournit des précisions concernant l'introduction des recours: Vergabekammer des Landes Berlin

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Nom officiel: Land Berlin – Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) c/o BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Numéro d'enregistrement: 11-2200011000-02

Département: Einkauf

Adresse postale: Keibelstr. 36

Ville: Berlin

Code postal: 10178

Subdivision pays (NUTS): Berlin (DE300)

Pays: Allemagne

Point de contact: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Adresse électronique: Einkauf@bim-berlin.de

Téléphone: +4930901661478

Télécopieur: +4930901661668

Adresse internet: <https://www.bim-berlin.de>

Rôles de cette organisation:

Acheteur

8.1. ORG-0006

Nom officiel: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Numéro d'enregistrement: 11-2100019001-07

Département: Einkauf

Adresse postale: Keibelstr. 36

Ville: Berlin

Code postal: 10178

Subdivision pays (NUTS): Berlin (DE300)

Pays: Allemagne

Point de contact: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Adresse électronique: Einkauf@bim-berlin.de

Téléphone: +4930901661478

Télécopieur: +4930901661668

Adresse internet: <https://www.bim-berlin.de>

Rôles de cette organisation:

Prestataire de services de passation de marché

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

8.1. ORG-0007

Nom officiel: Vergabekammer des Landes Berlin

Numéro d'enregistrement: 11-1300000V00-74

Adresse postale: Martin-Luther-Str. 105

Ville: Berlin

Code postal: 10825

Subdivision pays (NUTS): Berlin (DE300)

Pays: Allemagne

Point de contact: Vergabekammer des Landes Berlin

Adresse électronique: vergabekammer@senweb.berlin.de

Téléphone: +493090138316

Télécopieur: +493090137613

Adresse internet: <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/wirtschaftsrecht/vergabekammer/>

Rôles de cette organisation:

Organisation chargée des procédures de recours

Organisation qui fournit des précisions concernant l'introduction des recours

8.1. ORG-0008

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

:

a8d69183-a0ad-415e-9f5f-6523a37ffca2-01

Principale raison du changement

:

Mise à jour d'informations

Description

:

Die Angebotsfrist wurde geändert. Die neue Frist zur Abgabe des Erstangebots ist der 30.07.2026 08:30 Uhr. Bieterfragen können gestellt werden bis zum 20.07.2026 12:00 Uhr.

Informations relatives à l'avis

Identifiant/version de l'avis: b4714b6a-d7d9-464f-8d09-85e0ef2e3905 - 01

Type de formulaire: Mise en concurrence

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

Sous-type d'avis: 19

Date d'envoi de l'avis: 11/06/2026 11:29:00 (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: 402991-2026

Numéro de publication au JO S: 112/2026

Date de publication: 12/06/2026