

562447-2026 - Mise en concurrence

Allemagne – Travaux de construction complète de maisons – Ausschreibung eines Generalübernehmers zur Errichtung von 3 Wohngebäuden

OJ S 155/2026 13/08/2026

Avis de marché ou de concession – régime ordinaire

Travaux

1. Acheteur

1.1. Acheteur

Nom officiel: WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Adresse électronique: vergabe@wbm.de

Forme juridique de l'acheteur: Entreprise publique

Activité du pouvoir adjudicateur: Logement et équipements collectifs

2. Procédure

2.1. Procédure

Titre: Ausschreibung eines Generalübernehmers zur Errichtung von 3 Wohngebäuden

Description: Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH errichtet in Berlin Mitte im Quartier Haus der Statistik 3 Wohnneubauten auf den Baufeldern A, B und C entlang der Berolinastraße. Auf den Baufeldern entstehen insgesamt 284 Wohnungen unterschiedlicher Wohnformen sowie ergänzende Gewerbe-, Gemeinschafts- und quartiersbezogene Nutzungen in den Erdgeschossen. Die Neubauten bilden den Wohnungsbauschwerpunkt innerhalb des neuen Quartiers und werden durch gemeinschaftliche Freianlagen, Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen sowie gemeinsame Anlagen der Regenwasserbewirtschaftung ergänzt. Der Generalübernehmer übernimmt die schlüsselfertige Realisierung der Baufelder A, B und C. Der Leistungsumfang umfasst sämtliche Leistungen der Kostengruppen 200 bis 600 gemäß DIN 276 einschließlich aller hierfür erforderlichen Liefer-, Planungs-, Koordinations- und Bauleistungen. Im Planungsbereich umfasst der Leistungsumfang insbesondere die Erstellung und Fortschreibung der Ausführungsplanung gemäß Leistungsphase 5 HOAI sowie die anschließende Werk- und Montageplanung als Grundlage für die Ausführung der Bauleistungen. Darüber hinaus umfasst der Leistungsumfang die Planung und die bauliche Umsetzung der gemeinschaftlich genutzten Entwässerungs- und Regenwasserbewirtschaftungsanlagen innerhalb des Quartiers. Nähere Informationen finden sich im HdS-Projektsteckbrief. Link: <https://wbm.sharefile.eu/public/share/web-s372817f30e7e49b1836713e998980447>

Identifiant de la procédure: ca05d616-5779-4a08-b7e3-576c34f41c68

Identifiant interne: 2026-0161

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

Adresse postale: Otto-Braun-Str./Berolinastr.
Ville: Berlin
Code postal: 10178
Subdivision pays (NUTS): Berlin (DE300)
Pays: Allemagne

2.1.4. Informations générales

Base juridique:

Directive 2014/24/UE
vob-a-eu -

2.1.6. Motifs d'exclusion

Sources des motifs d'exclusion: Avis
Corruption: gemäß § 6e EU VOB/A
Fraude: gemäß § 6e EU VOB/A
Participation à une organisation criminelle: gemäß § 6e EU VOB/A
Infractions terroristes ou infractions liées aux activités terroristes: gemäß § 6e EU VOB/A
État de cessation d'activités: gemäß § 6e EU VOB/A
Blanchiment de capitaux ou financement du terrorisme: gemäß § 6e EU VOB/A
Biens administrés par un liquidateur: gemäß § 6e EU VOB/A
Conflit d'intérêt créé par sa participation à la procédure de passation de marché: gemäß § 6e EU VOB/A
Résiliation, dommages et intérêts ou autres sanctions comparables: gemäß § 6e EU VOB/A
Travail des enfants et autres formes de traite des êtres humains: gemäß § 6e EU VOB/A
Situation analogue à la faillite prévue dans la législation nationale: gemäß § 6e EU VOB/A
Manquement à des obligations liées à des motifs d'exclusion purement nationaux: gemäß § 6e EU VOB/A
Faute professionnelle grave: gemäß § 6e EU VOB/A
Fausses déclarations, dissimulation d'informations, incapacité de présenter les documents requis ou obtention d'informations confidentielles sur cette procédure: gemäß § 6e EU VOB/A
Manquement aux obligations dans le domaine du droit du travail: gemäß § 6e EU VOB/A
Manquement aux obligations dans le domaine du droit social: gemäß § 6e EU VOB/A
Manquement aux obligations dans le domaine du droit environnemental: gemäß § 6e EU VOB/A
Manquement à l'obligation relative au paiement de cotisations de sécurité sociale: gemäß § 6e EU VOB/A
Manquement à l'obligation relative au paiement d'impôts et taxes: gemäß § 6e EU VOB/A
Accords avec d'autres opérateurs économiques en vue de fausser la concurrence: gemäß § 6e EU VOB/A
Association directe ou indirecte à la préparation de cette procédure de passation de marché: gemäß § 6e EU VOB/A
Insolvabilité: gemäß § 6e EU VOB/A

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Titre: Ausschreibung eines Generalübernehmers zur Errichtung von 3 Wohngebäuden
Description: Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH errichtet in Berlin Mitte im Quartier Haus der Statistik 3 Wohnneubauten auf den Baufeldern A, B und C entlang der Berolinastraße. Auf den Baufeldern entstehen insgesamt 284 Wohnungen unterschiedlicher

Wohnformen sowie ergänzende Gewerbe-, Gemeinschafts- und quartiersbezogene Nutzungen in den Erdgeschossen. Die Neubauten bilden den Wohnungsbauschwerpunkt innerhalb des neuen Quartiers und werden durch gemeinschaftliche Freianlagen, Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen sowie gemeinsame Anlagen der Regenwasserbewirtschaftung ergänzt. Der Generalübernehmer übernimmt die schlüsselfertige Realisierung der Baufelder A, B und C. Der Leistungsumfang umfasst sämtliche Leistungen der Kostengruppen 200 bis 600 gemäß DIN 276 einschließlich aller hierfür erforderlichen Liefer-, Planungs-, Koordinations- und Bauleistungen. Im Planungsbereich umfasst der Leistungsumfang insbesondere die Erstellung und Fortschreibung der Ausführungsplanung gemäß Leistungsphase 5 HOAI sowie die anschließende Werk- und Montageplanung als Grundlage für die Ausführung der Bauleistungen. Darüber hinaus umfasst der Leistungsumfang die Planung und die bauliche Umsetzung der gemeinschaftlich genutzten Entwässerungs- und Regenwasserbewirtschaftungsanlagen innerhalb des Quartiers. Nähere Informationen finden sich im HdS-Projektsteckbrief. Link: <https://wbm.sharefile.eu/public/share/web-s372817f30e7e49b1836713e998980447>
Identifiant interne: 2026-0161

5.1.1. Objet

Nature principale du marché: Travaux

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

Options:

Description des options: Für den Fall, dass das Vertragsverhältnis mit dem in diesem Vergabeverfahren beauftragten Bieter vor vollständiger Leistungserbringung aufgrund von Insolvenz, Kündigung oder anderer vergleichbarer Gründe (z. B. 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

Adresse postale: Otto-Braun-Str./Berolinastr.

Ville: Berlin

Code postal: 10178

Subdivision pays (NUTS): Berlin (DE300)

Pays: Allemagne

5.1.3. Durée estimée

Date de début: 14/05/2027

Date de fin de durée: 31/01/2030

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: 1. Die Vergabeunterlagen sind auf der Vergabeplattform Berlin hinterlegt. Um am Vergabeverfahren teilzunehmen, d. h. Unterlagen hochzuladen, Informationen über Fragen Antworten und Änderungen an den Vergabeunterlagen zu erhalten, ist eine Registrierung auf der Vergabeplattform Berlin erforderlich. Die Registrierung ist kostenfrei; 2. Fragen werden nur beantwortet, wenn sie spätestens bis zum 08.01.2026,

12.00 Uhr, schriftlich ausschließlich per E-Mail an vergabe@wbm.de bzw. über die Vergabepattform Berlin beim Auftraggeber eingehen. Der Auftraggeber informiert die Bieter über ein-gegangene Fragen und dazu abgegebene Erklärungen über die Vergabepattform Berlin. 3. Die ge-forderten Nachweise und Erklärungen sind mit dem Teilnahmeantrag einzureichen. 4. Auf Anforde-rung des Auftraggebers sind Nachweise zu den Eigenerklärungen einzureichen. 5. Der Bewerber muss sämtliche Angaben zwingend auf dem Bewerberbogen machen. Dieser dient der besseren Vergleichbarkeit und soll dem Auftraggeber die Auswahl erleichtern. Die Vergabestelle behält sich vor, nicht sachgerecht in den Rubriken enthaltene Angaben nicht zu würdigen. 6. Geforderte Nach-weise sind auch von allen Mitgliedern einer Bewerbergemeinschaft einzureichen. Wenn sich der Bie-ter zum Nachweis der Eignung eines Unterauftragnehmers bedient, sind die geforderten Nachweise auch von den Unterauftragnehmern einzureichen. 7. Eine Änderung der Zusammensetzung der Be-werbergemeinschaft ist dem Auftraggeber unverzüglich mitzuteilen. 7. Die Angaben zu Referenzen von Bewerbern und Unterauftragnehmern (bei Eignungsleihe) bzw. Mitgliedern einer Bewerberge-meinschaft können addiert werden. 8. Mehrfachbewerbungen können auch unter Berücksichtigung der jeweiligen Nachunternehmer bei Vorliegen einer Wettbewerbsverzerrung zum Ausschluss der Bewerber/der Bewerbergemeinschaften führen. 9. Eine Nichteinhaltung der als Ausschlusskriterium gekennzeichneten Kriterien führt zwingend zum Ausschluss. 10. Den nicht berücksichtigten Bietern wird für das fristgerecht, vollständig eingereichte, zuschlagsfähige und finale Angebot eine einmali-ge Aufwandsentschädigung in Höhe von 10 000 EUR (brutto unter Zugrundelegung eines Umsatz-steuersatzes in Höhe von 19 %) gewährt. Die Entschädigungen werden erst nach Abschluss des Vergabeverfahrens und nach Vorlage einer Rechnung ausgezahlt. Näheres regeln die Vergabeunter-lagen (siehe Dokument Teil_A_HdS_Ausschreibungsbedingungen). 11. Vier Wochen nach Zuschlagserteilung bzw. spätestens 6 Wochen vor Baubeginn hat der Auftragnehmer eine Vertragserfüllungsbürgschaft in einer Größenordnung von voraussichtlich 10 % des Pauschal festpreises (netto) von einem in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherer zu stellen. Die jeweilige Sicherheit wird nach rechtsgeschäftlicher Abnahme der Bauleistungen gegen Mängelanspruchbürgschaften in Höhe von 5 % des Pauschal festpreises (netto) ausgetauscht. Näheres regeln die Vergabeunterlagen. 13. Die Urkalkulation ist auf Anforderung des Auftraggebers durch den Auftragnehmer vor der beabsichtigten Zuschlagserteilung zu übergeben.

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: Chiffre d'affaires annuel moyen

Description du critère de sélection: Es werden nur solche Bewerber zugelassen, die einen durchschnittlichen Gesamtjahresumsatz in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren von mindestens 20.000.000, EUR netto für den Bau von Referenzhochbauprojekten im Geschosswohnungsneubau bezogen auf die letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre (2023, 2024, 2025) nachweisen. Im Falle einer Bewerbergemeinschaft sind die Angaben für jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft zu machen. Ein Bestand des Unternehmens seit drei Jahren ist nicht Voraussetzung. Für Unternehmen, die weniger als drei Jahre bestehen, sind die Erklärungen jeweils nur bezogen auf den Durchschnitt der bislang abgeschlossenen Geschäftsjahre abzugeben.

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

Critère: Assurance responsabilité professionnelle pour les risques
Description du critère de sélection: Im Auftragsfall ist der Nachweis einer Betriebshaftpflichtversicherung mit mindestens 5 Mio. EUR für Personen-, Sachschäden pauschal mit einer zweifachen Maximierung sowie eine Mitversicherung von Bearbeitungsschäden mit einer Mindestdeckungssumme von 25.000,00 EUR und der Versicherungsschutz nach dem Umweltschadensgesetz zu erbringen.
Les critères seront appliqués pour sélectionner les candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure

Critère: Inscription à un registre professionnel pertinent
Description du critère de sélection: Erklärung, dass eine gültige ULVEintragung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin bzw. Eintragung im Präqualifikationsverzeichnis vorliegt. Sofern keine gültige ULVEintragung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin bzw. Eintragung im Präqualifikationsverzeichnis vorliegt, ist die Eintragung in das Berufs-/Handelsregister (Handwerkskammer bzw. IHK) nachzuweisen, weitere Nachweise (Gewerbeanmeldung, Mitgliedschaft in einer Berufsgenossenschaft, Freistellungsbescheinigung nach § 48b EStG, Unbedenklichkeitsbescheinigung der tariflichen Sozialkasse, Bescheinigung Krankenkasse, Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes bzw. Bescheinigung in Steuersachen, qualifizierte Unbedenklichkeitsbescheinigung der Berufsgenossenschaft) sind gemäß Bewerberbogen TNW einzureichen.
Les critères seront appliqués pour sélectionner les candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure

Critère: Références sur des travaux spécifiés
Description du critère de sélection: Es müssen mindestens drei Referenzen nachgewiesen werden, welche die geforderten Mindestanforderungen gemäß HdS_Bewertungsmatrix TNW erfüllen. [Link:https://wbm.sharefile.eu/public/share/web-s3713dbfa5df540749b533466a60610b5](https://wbm.sharefile.eu/public/share/web-s3713dbfa5df540749b533466a60610b5)
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: 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

5.1.10. Critères d'attribution

Critère:

Type: Prix

Description: Preis pro qm Mietfläche

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (points, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 60

Critère:

Type: Qualité

Description: Bauzeit

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (points, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 10

Critère:

Type: Qualité

Description: Personaleinsatzkonzept

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (points, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 5

Critère:

Type: Qualité

Description: Baustellenlogistikkonzept

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (points, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 10

Critère:

Type: Qualité

Description: Qualitätssicherungskonzept

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (points, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 10

Critère:

Type: Qualité

Description: Terminplanung

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (points, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 5

5.1.11. Documents de marché

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

Date limite de demande d'informations complémentaires: 03/09/2026 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/209234>

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

La signature ou le cachet électronique avancé(e) ou qualifié(e) [au sens du règlement (UE) N° 910/2014] est requis(e)

Variantes: Non autorisée

Les soumissionnaires peuvent présenter plusieurs offres: Non autorisée

Date limite de réception des demandes de participation/candidatures: 10/09/2026 10:00:00 (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 folgen nach § 16a EU VOB/A

Conditions du marché:

Le contrat doit être exécuté dans le cadre de programmes d'emplois protégés: Non
Facturation électronique: Requise
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 médiation: Vergabekammer des Landes Berlin
Organisation chargée des procédures de recours: Vergabekammer des Landes Berlin
Description des délais d'introduction des procédures de recours: Verstöße gegen Vergabevorschriften sind gegenüber der Vergabestelle innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen nach Erkennen, bei Verstößen, die sich aus der Bekanntmachung oder den Vergabeunterlagen ergeben, bis spätestens zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe, zu rügen (§ 160 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 GWB). Teilt der Auftraggeber mit, dass der Rüge nicht abgeholfen wird, kann innerhalb von 15 Kalendertagen ein Nachprüfungsantrag bei der o. g. Vergabekammer schriftlich gestellt werden (§ 160 Abs. 3 Nr. 4 GWB). Die Zuschlagserteilung ist möglich 10 Tage nach Absendung (per Fax oder per EMail) der Bekanntgabe der Vergabeentscheidung (§ 134 Abs. 2 GWB).
Organisation qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché: WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Organisation qui fournit un accès hors ligne aux documents de marché: WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Organisation qui fournit des précisions concernant l'introduction des recours: WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Nom officiel: WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Numéro d'enregistrement: 11-2100005003-97

Département: Zentraler Einkauf

Adresse postale: Dircksenstraße 38

Ville: Berlin

Code postal: 10178

Subdivision pays (NUTS): Berlin (DE300)

Pays: Allemagne

Adresse électronique: vergabe@wbm.de

Téléphone: +49 30 2471 3654

Adresse internet: <https://www.wbm.de/>

Rôles de cette organisation:

Acheteur

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

Organisation qui fournit un accès hors ligne aux documents de marché

Organisation qui fournit des précisions concernant l'introduction des recours

8.1. ORG-0003

Nom officiel: Vergabekammer des Landes Berlin

Numéro d'enregistrement: 11-1300000V00-74

Département: - Geschäftsstelle -

Adresse postale: Martin-Luther-Straße 105

Ville: Berlin

Code postal: 10825

Subdivision pays (NUTS): Berlin (DE300)

Pays: Allemagne

Adresse électronique: vergabekammer@senweb.berlin.de

Téléphone: +49 30 90138316

Télécopieur: +49 30 90137613

Rôles de cette organisation:

Organisation chargée des procédures de recours

Organisation chargée des procédures de médiation

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

Informations relatives à l'avis

Identifiant/version de l'avis: a91d7208-5e2d-42bc-afee-001ecfcaaf4b - 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: 12/08/2026 10:54:00 (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: 562447-2026

Numéro de publication au JO S: 155/2026

Date de publication: 13/08/2026