

435415-2026 - Nadmetanje

Njemačka – Usluge poslovanja nekretninama uz paušalnu naknadu ili na temelju ugovora –
Immobilien Dienstleistung für von der Kulturraum Berlin gGmbH angemietete Gewerbeimmobilien
OJ S 120/2026 25/06/2026

Obavijest o nadmetanju ili koncesiji – standardni režim
Usluge

1. Kupac

1.1. Kupac

Službeno ime: Kulturraum Berlin gGmbH

E-pošta: vergabestelle@kulturraum.berlin

Pravni oblik kupca: Javno poduzeće

Djelatnost javnog naručitelja: Opće javne usluge

2. Postupak

2.1. Postupak

Naslov: Immobilien Dienstleistung für von der Kulturraum Berlin gGmbH angemietete Gewerbeimmobilien

Opis: Die KRB mietet langfristig Gewerbeimmobilien an und vermietet diese – überwiegend zu geförderten Konditionen – als Arbeitsräume an Künstler*innen weiter. Ziel ist es, bezahlbare und bedarfsgerechte Arbeitsräume für die freie Kunst- und Kulturszene bereitzustellen. Zur organisatorischen und operativen Unterstützung arbeitet die KRB mit externen Dienstleistern im Bereich der Immobilienverwaltung zusammen. Diese übernehmen das Management der Hauptmietverträge sowie der standardisierten Untermietverträge und verantworten die laufende Bewirtschaftung der Objekte. Aktuell umfasst das Programm rund 640 vermietete Räume mit einer Gesamtfläche von etwa 54.000 m², weitere Flächen sind in Planung. Die Leistungen der Dienstleister umfassen unter anderem das Vertragsmanagement, die Kommunikation mit Vermieter*innen und Mieter*innen, die Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen, die Mietenbuchhaltung sowie ein regelmäßiges Reporting. Darüber hinaus können Sonderleistungen abgerufen werden.

Identifikacijska oznaka postupka: b71caaab-aa44-4360-a3e4-c5f3d8a9e4fd

Interna identifikacijska oznaka: KRB_2026_22

Vrsta postupka: Pregovarački s prethodnom objavom poziva na nadmetanje / natjecateljski uz pregovore

Postupak je ubrzan: ne

2.1.1. Svrha

Priroda ugovora: Usluge

Glavna klasifikacija (cpv): 70330000 Usluge poslovanja nekretninama uz paušalnu naknadu ili na temelju ugovora

Dodatna klasifikacija (cpv): 70332300 Usluge upravljanja industrijskim nekretninama

2.1.2. Mjesto izvršenja

Zemlja – podregija (NUTS): Berlin (DE300)

Zemlja: Njemačka

2.1.3. Vrijednost

Procijenjena vrijednost bez PDV-a: 4 975 625,00 EUR

2.1.4. Opće informacije

Dodatne informacije: Bieter*in hat die Möglichkeit zur Teilnahme an einer Informationsveranstaltung zum Vergabeverfahren zur Ausschreibung. Die Veranstaltung wird am 15.07.2026 im Video-Call-Format durchgeführt. Die Bieter*in nehmen anonymisiert an der Veranstaltung teil. Die Anmeldung des Bedarfs zur Informationsveranstaltung sowie die Fragen der Bieter*in zum Vergabeverfahren müssen bis zum 10.07.2026 über die e-Vergabe-Plattform angemeldet werden.

Pravna osnova:

Direktiva 2014/24/EU

vgv -

2.1.6. Razlozi za isključenje

Izvori razloga za isključenje: Obavijest

Korupcija:

Prijevvara:

Pranje novca ili financiranje terorizma:

Dječji rad i drugi oblici trgovanja ljudima:

Sudjelovanje u zločinačkoj organizaciji:

Kaznena djela terorizma ili kaznena djela povezana s terorističkim aktivnostima:

Kršenje obveza u području prava o okolišu:

Kršenje obveza u području radnog prava:

Kršenje obveza u području socijalnog prava:

Sporazumi s drugim gospodarskim subjektima u cilju narušavanja tržišnog natjecanja:

Teški poslovni prekršaj:

Lažno prikazivanje, prikrivanje informacija, nemogućnost podnošenja traženih dokumenata ili prikupljanje povjerljivih informacija o ovom postupku:

Sukob interesa koji proizlazi iz sudjelovanja u postupku javne nabave:

Izravno ili neizravno sudjelovanje u pripremi ovog postupka javne nabave:

Prijevremeni raskid, naknada štete ili druge usporedive sankcije:

Kršenje obveza utvrđenih na temelju isključivo nacionalnih osnova za isključenje:

Kršenje obveze plaćanja doprinosa za socijalno osiguranje:

Kršenje obveze plaćanja poreza:

Suspendirane poslovne aktivnosti:

Nesolventnost:

Imovinom subjekta upravlja stečajni upravitelj:

Situacije istovrsne stečaju prema nacionalnim zakonima:

5. Grupa

5.1. Grupa: LOT-0001

Naslov: Immobiliendienstleistung für von der Kulturräum Berlin gGmbH angemietete Gewerbeimmobilien

Opis: Die Kulturräum Berlin gGmbH (nachfolgend „KRB“ genannt) ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Stiftung des öffentlichen Rechts - Stiftung für Kulturelle Weiterbildung und Kulturberatung (SKWK). Satzungszweck der KRB ist die infrastrukturelle Förderung von Kunst und Kultur sowie die Stärkung Berlins als Kultur-Standort. Im Rahmen dieses Satzungszwecks setzt die KRB unter anderem das Arbeitsraumprogramm des Landes Berlin (nachfolgend „ARP“ genannt) für die Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen

Zusammenhalt (nachfolgend „SenKultGZ“ genannt) um. Das Land Berlin hat das ARP ins Leben gerufen, um nachhaltige, szenenahe (Arbeits-)Räume für Berliner Künstler*innen der Sparten Bildende Kunst, Darstellende Kunst, Tanz, Musik und Literatur und Projekträume zu günstigen Konditionen zu sichern und neu zu schaffen, um einer Verdrängung entsprechender für die Stadt-DNA bedeutender kultureller Nutzungen entgegenzuwirken. Die SenKultGZ fördert das ARP und verantwortet die politische und strategische Steuerung des Förderprogramms. Für die Umsetzung des ARP sowie ihres Satzungszwecks mietet die KRB als Hauptmieterin Flächen/Liegenschaften/Objekte (nachfolgend insgesamt „Mietobjekte“ genannt) sowohl der öffentlichen Hand als auch der Privatwirtschaft in der Regel langfristig an und vermietet diese – überwiegend zu geförderten Konditionen – an Künstler*innen (nachfolgend „Untermieter*innen“ genannt) unter. Bei Bedarf werden die angemieteten Gewerbemietobjekte als Arbeitsräume für Kultur entsprechend der standardisierten nutzungsspezifischen Raumanforderungen umgebaut und hergerichtet (z.B. als Musikproberäume oder Ateliers) und somit Infrastrukturen zur Förderung von Kunst und Kultur geschaffen. Wie die Räume ausgestattet sein müssen, definiert die KRB spartenbezogen in Kooperation mit den jeweiligen Vertretungen der Freien Kunstszenen. Eine gesonderte Expertise hinsichtlich entsprechender Ausbauanforderungen muss der*die Auftragnehmer*in daher nicht nachweisen. Zur eigenen Unterstützung wird die KRB mit Dienstleister*innen im Bereich der Gewerbe-Immobilienverwaltung (nachfolgend „Auftragnehmer*in“ genannt) zusammenarbeiten, die verschiedene Leistungen im Rahmen des An- und Vermietungsgeschäfts, insbesondere des Property Managements, für die KRB übernehmen. Dazu gehören insbesondere die Verwaltung von Hauptmietverträgen, der Abschluss- und die Verwaltung von Untermietverträgen unter Verwendung von der KRB vorgegebener Musteruntermietverträge sowie die Bewirtschaftung der Mietobjekte hinsichtlich der der KRB als Mieterin obliegenden Zuständigkeiten. Dabei sind Abschluss und Verwaltung der Untermietverträge nur bedingt vergleichbar mit klassischen Gewerbemietverträgen, da innerhalb des Förderprogramms stark standardisiert und vereinfacht wird: Bei den Untermietverträgen entfallen z.B. Verhandlungen über individuelle Miethöhen oder andere Konditionen, da diese bereits über das Förderprogramm einheitlich festgelegt sind. Betriebskostenabrechnungen für Untermieter*innen entfallen in den meisten Verträgen, da im Rahmen des Förderprogramms Bruttowarmmieten Anwendung finden. Daher werden Betriebskostenabrechnungen lediglich in nicht geförderten Objekten und Sonderprojekten erstellt. Bezüglich des individuellen Stromverbrauchs zahlen Untermieter*innen eine Pauschale, da Verbräuche einzelner Räume i.d.R. nicht individuell erfasst werden können. Die Pauschale kann je nach Kostensituation bei Bedarf zum Jahreswechsel angepasst werden, ohne dass eine Abrechnung pro Arbeitsraum erstellt werden muss. Die Hinterlegung und damit die Verwaltung von Mietsicherheiten ist im Rahmen der Untermietverhältnisse im ARP nicht vorgesehen. Aktuell hält die KRB 640 vermietete Arbeitsräume im ARP auf einer Gesamtfläche von rund 54.000 m² verteilt über alle Berliner Bezirke. Weiter rund 300 Arbeitsräume sind bereits für das ARP gesichert, wovon die ersten rund 100 Räume im 2. Quartal 2026 in die Vermietung an Künstler*innen gehen werden. Abhängig von der Entwicklung des Haushalts des Landes Berlin rechnet die KRB mit der weiteren Anmietung von Flächen für das ARP. Durch die aktuellen erforderlichen Einsparungen sind Aufwüchse gegenüber dem Bestandserhalt jedoch nicht garantiert. Hinzu kommt die Fluktuation von Untermieter*innen und damit der Abschluss weiterer Untermietverträge im Rahmen der Nachvermietung. Neben Objekten im ARP betreut die KRB auch Sonderobjekte (aktuell zwei). Bei Mietobjekten besonderer Art kann es zu Sondermodellen in der Untervermietung und Bewirtschaftung kommen. Diese Objekte werden von der KRB eng betreut und bedürfen einer flexiblen Betreuung durch die Immobilienverwaltung. Dafür werden sämtliche Untervermietungs- und Bewirtschaftungsaufträge mit der KRB im Detail abgestimmt. Je nach

Auftrag eruiert die KRB, ob die Aufträge den beauftragten Leistungen des Rahmenvertrags entsprechen oder als Sonderleistungen betrachtet werden müssen. Die Leistungen soll in Paketen an bis zu zwei Immobiliendienstleistungen übergeben werden, bis alle aktuell 38 Hauptmietverträge der KRB von der aktuellen Verwaltung vollständig übergeben wurden. Demnach soll der Rahmenvertrag am 01.01.2027 mit der Übernahme der Objekt-Pakete und Datenerfassung der Objekte beginnen. Beispiele für Standorte der KRB können hier angesehen werden: <https://kulturraeume.berlin/news/>
Interna identifikacijska oznaka: 0001

5.1.1. Svrha

Priroda ugovora: Usluge

Glavna klasifikacija (cpv): 70330000 Usluge poslovanja nekretninama uz paušalnu naknadu ili na temelju ugovora

5.1.2. Mjesto izvršenja

Zemlja – podregija (NUTS): Berlin (DE300)

Zemlja: Njemačka

5.1.3. Očekivano trajanje

Trajanje: 24 Mjeseci

5.1.4. Obnova

Maksimalan broj obnavljanja: 2

Druge informacije o obnovi: Der Rahmenvertrag umfasst eine gesamte Laufzeit von 2 Jahren plus maximal zweimaliger Verlängerung um jeweils ein Jahr.

5.1.5. Vrijednost

Procijenjena vrijednost bez PDV-a: 4 975 625,00 EUR

5.1.6. Opće informacije

Rezervirano sudjelovanje:

Sudjelovanje nije rezervirano.

Moraju se navesti imena i stručne kvalifikacije osoblja angažiranog za izvršenje ugovora:

Obvezno za ponudu

Projekt javne nabave ne financira se sredstvima EU-a

Javna nabava obuhvaćena je Sporazumom o javnoj nabavi (GPA): da

Ova javna nabava prikladna je i za mala i srednja poduzeća (MSP-ovi): da

Dodatne informacije: #Besonders auch geeignet für:other-sme#

5.1.7. Strateška nabava

Cilj strateške nabave: Nema strateške nabave

5.1.9. Kriteriji za odabir

Izvori kriterija odabira: Obavijest

Kriterij: Reference na određene usluge

Opis kriterija odabira: Zwei Referenzprojekte, die folgenden Kriterien entsprechen: -

Referenzprojekt muss die Verwaltung von einem oder mehreren Standorten mit mindestens 1.000 m² umfassen - Referenzprojekt umfasst Mietvertragsmanagement und Immobilienverwaltung im Gewerbebereich - Referenzprojekt bezieht sich auf die Verwaltung von Gewerberäumen

Na kriterijima će se temeljiti odabir natjecatelja koji će biti pozvani u drugu fazu postupka

Kriterij: Profesionalno osiguranje od rizika odštete

Opis kriterija odabira: Erklärung darüber, dass der Auftragnehmer im Fall des Zuschlags über eine Betriebshaftpflichtversicherung mit den folgenden Mindestdeckungssummen verfügt: Für Sach- und Personenschaden bis zu EUR 1 Million je Schadensereignis (zumindest zweifach maximiert p.a.). Für Vermögensschäden bis zu 250.000 € je Schadensereignis.

Na kriterijima će se temeljiti odabir natjecatelja koji će biti pozvani u drugu fazu postupka

Kriterij: Prosječna godišnja radna snaga

Opis kriterija odabira: Mindestanforderung: 4 Vollzeitäquivalente im relevanten leistungsgegenständlichen Einsatzbereich "Mietvertragsmanagement und Verwaltung von gewerblichen Immobilien"

Na kriterijima će se temeljiti odabir natjecatelja koji će biti pozvani u drugu fazu postupka

Kriterij: Specifični godišnji promet

Opis kriterija odabira: Der*die Bieter*in muss den Netto-Jahresumsatz, den er in den letzten drei Jahren (2023 bis 2025) erwirtschaftet hat, nachweisen. Gefordert ist ein Netto-Jahresumsatz von mind. EUR 200.000 Umsatz ohne USt. je Geschäftsjahr. Im Fall einer Bieter*innengemeinschaft ist der Gesamtumsatz aller Unternehmen anzugeben, die Umsätze werden für die Erfüllung der Mindestanforderungen kumuliert berücksichtigt.

Na kriterijima će se temeljiti odabir natjecatelja koji će biti pozvani u drugu fazu postupka

Kriterij: Upis u trgovački registar

Opis kriterija odabira: Aktueller Handelsregistrauszug (nicht älter als drei Monate)

Na kriterijima će se temeljiti odabir natjecatelja koji će biti pozvani u drugu fazu postupka

Kriterij: Sigurnost opskrbe

Opis kriterija odabira: Mindestanforderung: Die Rufbereitschaft betrifft insbesondere die Beseitigung von Schäden wie z.B. defektes Licht innerhalb von 48 Stunden sowie die umgehende Rufbereitschaft bei Notfalleinsätzen, z.B. Feuerwehreinsätze, Havarie. Zudem die Präsenz für die Bewirtschaftung wie z.B. Reinigung an dazu beauftragten Standort innerhalb von 7 Tagen.

Na kriterijima će se temeljiti odabir natjecatelja koji će biti pozvani u drugu fazu postupka

Informacije o drugoj fazi postupka u dvije faze:

Minimalan broj natjecatelja koji će biti pozvani u drugu fazu postupka: 3

Maksimalan broj natjecatelja koji će biti pozvani u drugu fazu postupka: 16

Postupak će se odvijati u uzastopnim fazama. U svakoj fazi neki sudionici mogu biti isključeni
Kupac zadržava pravo dodjele ugovora na temelju početnih ponuda bez daljnjih pregovora

5.1.10. Kriteriji za dodjelu

Kriterij:

Vrsta: Kvaliteta

Naziv: Qualitätskriterium

Opis: Konzept

Kategorija kriterija za dodjelu težine: Ponder (točke, točan)

Broj kriterija za dodjelu: 48

Kriterij:

Vrsta: Cijena

Naziv: Preiskriterium

Opis: Preis für Leistungen laut Preisblatt

Kategorija kriterija za dodjelu težine: Ponder (točke, točan)

Broj kriterija za dodjelu: 52

5.1.11. Dokumentacija o nabavi

Jezici na kojima je dokumentacija o nabavi službeno dostupna: njemački

Adresa dokumentacije o nabavi: http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/b71caaab-aa44-4360-a3e4-c5f3d8a9e4fd

5.1.12. Uvjeti nabave

Uvjeti postupka:

Predviđeni datum slanja poziva na dostavu ponuda: 14/08/2026

Uvjeti podnošenja:

Elektroničko podnošenje: Obvezno

Adresa za podnošenje: http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/b71caaab-aa44-4360-a3e4-c5f3d8a9e4fd

Jezici na kojima se mogu podnijeti ponude ili zahtjevi za sudjelovanje: njemački

Elektronički katalog: Nije dopušteno

Varijante: Nije dopušteno

Ponuditelji mogu podnijeti više od jedne ponude: Nije dopušteno

Rok za primitak zahtjeva za sudjelovanje: 24/07/2026 12:00:00 (UTC+02:00) istočnoeuropsko vrijeme, srednjoeuropsko ljetno vrijeme

Informacije koje se mogu dopuniti nakon roka za podnošenje:

Kasnije nije moguće podnijeti nikakve dokumente.

Uvjeti ugovora:

Ugovor se mora izvršiti u okviru programa zaštićenih radnih mjesta: Ne

Elektroničko izdavanje računa: Obvezno

Naručivanje će biti elektroničko: ne

Plaćanje će biti elektroničko: ne

5.1.15. Tehnike

Okvirni sporazum:

Okvirni sporazum, djelomično bez ponovne provedbe nadmetanja i djelomično s ponovnom provedbom nadmetanja

Maksimalan broj sudionika: 2

Informacije o dinamičkom sustavu nabave:

Nema dinamičkog sustava nabave

5.1.16. Dodatne informacije, posredovanje i pravna zaštita (preispitivanje)

Organizacija za preispitivanje (pravnu zaštitu): Vergabekammer des Landes Berlin - Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Informacije o rokovima za preispitivanje: (1) Etwaige Vergabeverstöße muss der Bewerber /Bieter gemäß § 160 Abs. 3 Nr. 1 GWB innerhalb von 10 Tagen nach Kenntnisnahme rügen. (2) Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, sind nach § 160 Abs. 3 Nr. 2 GWB spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Abgabe der Bewerbung oder der Angebote gegenüber dem Auftraggeber zu rügen. (3) Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, sind nach § 160 Abs. 3 Nr. 3 GWB spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbungs- oder Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber zu rügen. (4) Ein Vergabenachprüfungsantrag ist nach § 160 Abs. 3 Nr. 4 GWB innerhalb von 15 Kalendertagen nach der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, bei der Vergabekammer einzureichen.

Organizacija koja pruža dodatne informacije o postupku javne nabave: Kulturraum Berlin gGmbH

8. Organizacije

8.1. ORG-0001

Službeno ime: Kulturraum Berlin gGmbH

Registracijski broj: 13842

Poštanska adresa: Spandauer Damm 19

Grad: Berlin

Poštanski broj: 14059

Zemlja – podregija (NUTS): Berlin (DE300)

Zemlja: Njemačka

E-pošta: vergabestelle@kulturraum.berlin

Tel.: +49 30303044460

Internet: <https://www.kulturraum.berlin>

Profil kupca: <https://www.deutsche-evergabe.de>

Uloge ove organizacije:

Kupac

Organizacija koja pruža dodatne informacije o postupku javne nabave

Organizacija koja prima zahtjeve za sudjelovanje

8.1. ORG-0002

Službeno ime: Vergabekammer des Landes Berlin - Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Registracijski broj: 53392b97-6721-49ee-974e-c31c83ef5a6c

Poštanska adresa: Martin-Luther-Straße 105

Grad: Berlin

Poštanski broj: 10825

Zemlja – podregija (NUTS): Berlin (DE300)

Zemlja: Njemačka

E-pošta: vergabekammer@senweb.berlin.de

Tel.: +49 3090285300

Uloge ove organizacije:

Organizacija za preispitivanje (pravnu zaštitu)

8.1. ORG-0003

Službeno ime: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Registracijski broj: 0204:994-DOEVD-83

Grad: Bonn

Poštanski broj: 53119

Zemlja – podregija (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Zemlja: Njemačka

E-pošta: noreply.esender_hub@bescha.bund.de

Tel.: +49228996100

Uloge ove organizacije:

TED eSender

Informacije o obavijesti

Identifikacijska oznaka / verzija obavijesti: b71caaab-aa44-4360-a3e4-c5f3d8a9e4fd - 01

Vrsta obrasca: Nadmetanje

Vrsta obavijesti: Obavijest o nadmetanju ili koncesiji – standardni režim

Podvrsta obavijesti: 16

Datum slanja obavijesti: 23/06/2026 08:14:00 (UTC+02:00) istočnoeuropsko vrijeme, srednjoeuropsko ljetno vrijeme

Jezici na kojima je ova obavijest službeno dostupna: njemački

Broj objave obavijesti: 435415-2026

Broj izdanja SL S-a: 120/2026

Datum objave: 25/06/2026