

402991-2026 - Gara

Germania – Lavori di costruzione di appartamenti – Konzeptverfahren Sophienstraße 29

OJ S 112/2026 12/06/2026

Bando di gara o di concessione – regime ordinario - Avviso di rettifica

Lavori

1. Committente

1.1. Committente

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

E-mail: Einkauf@bim-berlin.de

Forma giuridica del committente: Gruppo di autorità pubbliche

Il committente è un ente aggiudicatore

Attività dell'amministrazione aggiudicatrice: Affari economici

2. Procedura

2.1. Procedura

Titolo: Konzeptverfahren Sophienstraße 29

Descrizione: 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.

Identificativo della procedura: 1e15d4b3-aae7-47c6-8aae-f2529dbe1183

Identificativo interno: Sophienstraße29

Tipo di procedura: Altra procedura a fase unica

Caratteristiche principali della procedura: 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. Finalità

Natura dell'appalto: Lavori

Classificazione principale (cpv): 45211341 Lavori di costruzione di appartamenti

Classificazione aggiuntiva (cpv): 70122110 Servizi di vendita di terreni ineditati, 70320000

Servizi di affitto o vendita di terreni, 71240000 Servizi architettonici, di ingegneria e pianificazione, 45211300 Lavori di costruzione di case

2.1.2. Luogo di esecuzione

Indirizzo postale: Sophienstr. 29

Località: Berlin

Codice postale: 10317

Suddivisione del paese (NUTS): Berlin (DE300)

Paese: Germania

2.1.4. Informazioni generali

Informazioni supplementari: 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 itwo-tender bereitgestellt. Es werden für diese Vergabe keine Vergabeunterlagen mehr in Papier versendet. Um sich bewerben zu können, ist eine einmalige Registrierung auf itwo-tender 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 itwo-tender erfolgen. Es werden nur Angebote zur Wertung zugelassen, die bis zum Ablauf der Angebotsfrist auf itwo-tender 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 Vergabeplattform itwo-tender einzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Übersicht zu den Bieterfragen und den entsprechenden Antworten lediglich unter dem gegenständlichen Vergabeverfahren auf itwo-tender 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 giuridica:

Direttiva 2014/23/UE

konzvgv -

2.1.6. Motivi di esclusione

Fonti dei motivi di esclusione: Documento di gara

5. Lotto

5.1. Lotto: LOT-0000

Titolo: Konzeptverfahren Sophienstraße 29

Descrizione: 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.

Identificativo interno: Sophienstraße29

5.1.1. Finalità

Natura dell'appalto: Lavori

Classificazione principale (cpv): 45211341 Lavori di costruzione di appartamenti

5.1.2. Luogo di esecuzione

Località: Berlin

Codice postale: 10317

Suddivisione del paese (NUTS): Berlin (DE300)

Paese: Germania

5.1.3. Durata stimata

Durata: 99 Anni

5.1.6. Informazioni generali**Partecipazione riservata:**

La partecipazione non è riservata.

Progetto di appalto non finanziato con fondi UE

L'appalto è soggetto all'accordo sugli appalti pubblici (AAP): sì

L'appalto si addice anche alle piccole e medie imprese (PMI): no

Informazioni supplementari: 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 Erbbaurechts 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. Appalto strategico

Obiettivo dell'appalto strategico: Nessun appalto strategico

5.1.9. Criteri di selezione

Fonti dei criteri di selezione: Avviso, Documento di gara

Criterio: Altri requisiti economici o finanziari

Descrizione del criterio di selezione: 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).

Criterio: Altri requisiti economici o finanziari

Descrizione del criterio di selezione: 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. Criteri di aggiudicazione

Criterio:

Tipo: Qualità

Nome: 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.

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

Criterio:

Tipo: Qualità

Nome: 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.

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

Criterio:

Tipo: Qualità

Nome: 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.

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

Criterio:

Tipo: Qualità

Nome: Angebot von familiengerechten Wohnungen

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

Criterio:

Tipo: Qualità

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

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

Criterio:

Tipo: Qualità

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

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

Criterio:

Tipo: Qualità

Nome: Klimafreundlichen Bauweise - Errichtung klimafreundlicher Wohngebäude

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

Criterio:

Tipo: Qualità

Nome: Angebot von Abstellanlagen für Fahrräder

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

Criterio:

Tipo: Prezzo

Nome: Erbbauzinsangebot

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

5.1.11. Documenti di gara

Lingue in cui i documenti di gara sono ufficialmente disponibili: tedesco

Termine per la richiesta di informazioni supplementari: 20/07/2026 12:00:00 (UTC+02:00) ora dell'Europa orientale, ora legale dell'Europa centrale

Indirizzo dei documenti di gara: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/203812>

Canale di comunicazione ad hoc:

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

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

5.1.12. Condizioni di appalto**Modalità di presentazione:**

Presentazione elettronica delle offerte: Obbligatoria

Indirizzo per la presentazione: <https://www.meinauftrag.rib.de>

Lingue in cui possono essere presentate le offerte o le domande di partecipazione: tedesco

Varianti: Non consentita

Gli offerenti possono presentare più di un'offerta: Non consentita

Termine per il ricevimento delle offerte: 30/07/2026 08:30:00 (UTC+02:00) ora dell'Europa orientale, ora legale dell'Europa centrale

Informazioni che possono essere integrate dopo la scadenza del termine di presentazione:

A discrezione dell'acquirente, tutti i documenti mancanti relativi all'offerente possono essere presentati successivamente.

Informazioni supplementari: Siehe Bewerbungsbedingungen Anlage 2.

Condizioni contrattuali:

L'esecuzione dell'appalto deve avvenire nel contesto di programmi di lavoro protetti: No

Si farà ricorso all'ordinazione elettronica: sì

Sarà utilizzato il pagamento elettronico: sì

5.1.16. Ulteriori informazioni, mediazione e ricorsi

Organizzazione competente per i ricorsi: Vergabekammer des Landes Berlin

Informazioni sui termini per il riesame: 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.

Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulla procedura di appalto : BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulle procedure di ricorso: Vergabekammer des Landes Berlin

8. Organizzazioni

8.1. ORG-0001

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

Numero di registrazione: 11-2200011000-02

Servizio: Einkauf

Indirizzo postale: Keibelstr. 36

Località: Berlin

Codice postale: 10178

Suddivisione del paese (NUTS): Berlin (DE300)

Paese: Germania

Referente: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

E-mail: Einkauf@bim-berlin.de

Telefono: +4930901661478

Fax: +4930901661668

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

Ruoli di questa organizzazione:

Committente

8.1. ORG-0006

Nome ufficiale: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Numero di registrazione: 11-2100019001-07

Servizio: Einkauf

Indirizzo postale: Keibelstr. 36

Località: Berlin

Codice postale: 10178

Suddivisione del paese (NUTS): Berlin (DE300)

Paese: Germania

Referente: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

E-mail: Einkauf@bim-berlin.de

Telefono: +4930901661478

Fax: +4930901661668

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

Ruoli di questa organizzazione:

Prestatore di servizi in materia di appalti

Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulla procedura di appalto

8.1. ORG-0007

Nome ufficiale: Vergabekammer des Landes Berlin

Numero di registrazione: 11-1300000V00-74

Indirizzo postale: Martin-Luther-Str. 105

Località: Berlin

Codice postale: 10825

Suddivisione del paese (NUTS): Berlin (DE300)

Paese: Germania

Referente: Vergabekammer des Landes Berlin

E-mail: vergabekammer@senweb.berlin.de

Telefono: +493090138316

Fax: +493090137613

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

Ruoli di questa organizzazione:

Organizzazione competente per i ricorsi

Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulle procedure di ricorso

8.1. ORG-0008

Nome ufficiale: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Numero di registrazione: 0204:994-DOEVD-83

Località: Bonn

Codice postale: 53119

Suddivisione del paese (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Paese: Germania

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

Telefono: +49228996100

Ruoli di questa organizzazione:

TED eSender

10. Modifica

Versione dell'avviso precedente da modificare

:

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

Motivo principale della modifica

:

Aggiornamento informazioni

Descrizione

:

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.

Informazioni sull'avviso

Identificativo/versione dell'avviso: b4714b6a-d7d9-464f-8d09-85e0ef2e3905 - 01

Tipo di formulario: Gara

Tipo di avviso: Bando di gara o di concessione – regime ordinario

Sottotipo di avviso: 19

Data di trasmissione dell'avviso: 11/06/2026 11:29:00 (UTC+02:00) ora dell'Europa orientale, ora legale dell'Europa centrale

Lingue in cui il presente avviso è ufficialmente disponibile: tedesco

Numero di pubblicazione dell'avviso: 402991-2026

Numero dell'edizione della GU S: 112/2026

Data di pubblicazione: 12/06/2026