

435415-2026 - Gara

**Germania – Servizi di amministrazione di beni immobili per conto terzi –
Immobiliendienstleistung für von der Kulturraum Berlin gGmbH angemietete Gewerbeimmobilien
OJ S 120/2026 25/06/2026
Bando di gara o di concessione – regime ordinario
Servizi**

1. Committente

1.1. Committente

Nome ufficiale: Kulturraum Berlin gGmbH

E-mail: vergabestelle@kulturraum.berlin

Forma giuridica del committente: Impresa pubblica

Attività dell'amministrazione aggiudicatrice: Servizi generali delle amministrazioni pubbliche

2. Procedura

2.1. Procedura

Titolo: Immobiliendienstleistung für von der Kulturraum Berlin gGmbH angemietete Gewerbeimmobilien

Descrizione: 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.

Identificativo della procedura: b71caaab-aa44-4360-a3e4-c5f3d8a9e4fd

Identificativo interno: KRB_2026_22

Tipo di procedura: Negoziata con previa indizione di gara / competitiva con negoziazione

La procedura è accelerata: no

2.1.1. Finalità

Natura dell'appalto: Servizi

Classificazione principale (cpv): 70330000 Servizi di amministrazione di beni immobili per conto terzi

Classificazione aggiuntiva (cpv): 70332300 Servizi connessi a proprietà industriali

2.1.2. Luogo di esecuzione

Suddivisione del paese (NUTS): Berlin (DE300)

Paese: Germania

2.1.3. Valore

Valore stimato al netto dell'IVA: 4 975 625,00 EUR

2.1.4. Informazioni generali

Informazioni supplementari: 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.

Base giuridica:

Direttiva 2014/24/UE

vgv -

2.1.6. Motivi di esclusione

Fonti dei motivi di esclusione: Avviso

Corruzione:

Frode:

Riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo:

Lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani:

Partecipazione a un'organizzazione criminale:

Reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche:

Violazione di obblighi in materia di diritto ambientale:

Violazione degli obblighi in materia di diritto del lavoro:

Violazione degli obblighi in materia di diritto sociale:

Accordi con altri operatori economici intesi a falsare la concorrenza:

Grave illecito professionale:

False dichiarazioni, omessa informazione, incapacità di fornire i documenti richiesti o acquisizione di informazioni confidenziali in merito alla procedura in questione:

Conflitto di interessi legato alla partecipazione alla procedura di appalto:

Partecipazione diretta o indiretta alla preparazione della procedura di appalto:

Cessazione anticipata, risarcimento danni o altre sanzioni comparabili:

Violazione degli obblighi connessi a motivi di esclusione previsti esclusivamente dalla legislazione nazionale:

Violazione dell'obbligo di pagamento dei contributi previdenziali:

Violazione dell'obbligo di pagamento delle imposte:

Cessazione di attività:

Insolvenza:

Amministrazione controllata:

Situazione analoga al fallimento ai sensi della normativa nazionale:

5. Lotto

5.1. Lotto: LOT-0001

Titolo: Immobiliendienstleistung für von der Kulturraum Berlin gGmbH angemietete Gewerbeimmobilien

Descrizione: Die Kulturraum 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 Hauptmieterverträge 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/>
Identificativo interno: 0001

5.1.1. Finalità

Natura dell'appalto: Servizi

Classificazione principale (cpv): 70330000 Servizi di amministrazione di beni immobili per conto terzi

5.1.2. Luogo di esecuzione

Suddivisione del paese (NUTS): Berlin (DE300)

Paese: Germania

5.1.3. Durata stimata

Durata: 24 Mesi

5.1.4. Rinnovo

Rinnovi massimi: 2

Altre informazioni sul rinnovo: Der Rahmenvertrag umfasst eine gesamte Laufzeit von 2 Jahren plus maximal zweimaliger Verlängerung um jeweils ein Jahr.

5.1.5. Valore

Valore stimato al netto dell'IVA: 4 975 625,00 EUR

5.1.6. Informazioni generali

Partecipazione riservata:

La partecipazione non è riservata.

Vanno indicati nomi e qualifiche professionali del personale incaricato dell'esecuzione dell'appalto: Indicazione obbligatoria nell'offerta

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): sì

Informazioni supplementari: #Besonders auch geeignet für:other-sme#

5.1.7. Appalto strategico

Obiettivo dell'appalto strategico: Nessun appalto strategico

5.1.9. Criteri di selezione

Fonti dei criteri di selezione: Avviso

Criterio: Referenze su servizi specifici

Descrizione del criterio di selezione: 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

I criteri saranno utilizzati per selezionare i candidati da invitare alla seconda fase della procedura

Criterio: Assicurazione professionale di indennizzo del rischio

Descrizione del criterio di selezione: 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.

I criteri saranno utilizzati per selezionare i candidati da invitare alla seconda fase della procedura

Criterio: Media annuale della forza lavoro

Descrizione del criterio di selezione: Mindestanforderung: 4 Vollzeitäquivalente im relevanten leistungsgegenständlichen Einsatzbereich "Mietvertragsmanagement und Verwaltung von gewerblichen Immobilien"

I criteri saranno utilizzati per selezionare i candidati da invitare alla seconda fase della procedura

Criterio: Fatturato annuo specifico

Descrizione del criterio di selezione: 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.

I criteri saranno utilizzati per selezionare i candidati da invitare alla seconda fase della procedura

Criterio: Iscrizione in un registro di commercio

Descrizione del criterio di selezione: Aktueller Handelsregisterauszug (nicht älter als drei Monate)

I criteri saranno utilizzati per selezionare i candidati da invitare alla seconda fase della procedura

Criterio: Sicurezza della fornitura

Descrizione del criterio di selezione: 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.

I criteri saranno utilizzati per selezionare i candidati da invitare alla seconda fase della procedura

Informazioni sulla seconda fase di una procedura in due fasi:

Numero minimo di candidati da invitare alla seconda fase della procedura: 3

Numero massimo di candidati da invitare alla seconda fase della procedura: 16

La procedura si svolge in diverse fasi. In ogni fase possono essere eliminati alcuni partecipanti. Il committente si riserva il diritto di aggiudicare l'appalto in base alle offerte iniziali senza ulteriore negoziazione.

5.1.10. Criteri di aggiudicazione

Criterio:

Tipo: Qualità

Nome: Qualitätskriterium

Descrizione: Konzept

Categoria del criterio di aggiudicazione peso: Ponderazione (punti, esatta)

Criterio di aggiudicazione: numero: 48

Criterio:

Tipo: Prezzo

Nome: Preiskriterium

Descrizione: Preis für Leistungen laut Preisblatt

Categoria del criterio di aggiudicazione peso: Ponderazione (punti, esatta)

Criterio di aggiudicazione: numero: 52

5.1.11. Documenti di gara

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

Indirizzo dei documenti di gara: http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/b71caaab-aa44-4360-a3e4-c5f3d8a9e4fd

5.1.12. Condizioni di appalto

Condizioni della procedura:

Data stimata dell'invio degli inviti a presentare le offerte: 14/08/2026

Modalità di presentazione:

Presentazione elettronica delle offerte: Obbligatoria

Indirizzo per la presentazione: http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/b71caaab-aa44-4360-a3e4-c5f3d8a9e4fd

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

Catalogo elettronico: Non consentita

Varianti: Non consentita

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

Termine per il ricevimento delle domande di partecipazione: 24/07/2026 12:00:00 (UTC+02:00) ora dell'Europa orientale, ora legale dell'Europa centrale

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

Nessun documento può essere presentato successivamente.

Condizioni contrattuali:

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

Fatturazione elettronica: Obbligatoria

Si farà ricorso all'ordinazione elettronica: no

Sarà utilizzato il pagamento elettronico: no

5.1.15. Tecniche

Accordo quadro:

Accordo quadro, parzialmente senza riapertura della gara e parzialmente con riapertura della gara

Numero massimo di partecipanti: 2

Informazioni sul sistema dinamico di acquisizione:

Nessun sistema dinamico di acquisizione

5.1.16. Ulteriori informazioni, mediazione e ricorsi

Organizzazione competente per i ricorsi: Vergabekammer des Landes Berlin -

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Informazioni sui termini per il riesame: (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.

Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulla procedura di appalto : Kulturraum Berlin gGmbH

Organizzazione che riceve le domande di partecipazione: Kulturraum Berlin gGmbH

8. Organizzazioni

8.1. ORG-0001

Nome ufficiale: Kulturraum Berlin gGmbH

Numero di registrazione: 13842

Indirizzo postale: Spandauer Damm 19

Località: Berlin

Codice postale: 14059

Suddivisione del paese (NUTS): Berlin (DE300)

Paese: Germania

E-mail: vergabestelle@kulturraum.berlin

Telefono: +49 30303044460

Indirizzo internet: <https://www.kulturraum.berlin>

Profilo del committente: <https://www.deutsche-evergabe.de>

Ruoli di questa organizzazione:

Committente

Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulla procedura di appalto

Organizzazione che riceve le domande di partecipazione

8.1. ORG-0002

Nome ufficiale: Vergabekammer des Landes Berlin - Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Numero di registrazione: 53392b97-6721-49ee-974e-c31c83ef5a6c

Indirizzo postale: Martin-Luther-Straße 105

Località: Berlin

Codice postale: 10825

Suddivisione del paese (NUTS): Berlin (DE300)

Paese: Germania

E-mail: vergabekammer@senweb.berlin.de

Telefono: +49 3090285300

Ruoli di questa organizzazione:

Organizzazione competente per i ricorsi

8.1. ORG-0003

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

Informazioni sull'avviso

Identificativo/versione dell'avviso: b71caaab-aa44-4360-a3e4-c5f3d8a9e4fd - 01
Tipo di formulario: Gara
Tipo di avviso: Bando di gara o di concessione – regime ordinario
Sottotipo di avviso: 16
Data di trasmissione dell'avviso: 23/06/2026 08:14:00 (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: 435415-2026
Numero dell'edizione della GU S: 120/2026
Data di pubblicazione: 25/06/2026