

513339-2026 - Gara

Germania – Lavori generali di costruzione di edifici – Schlüsselfertige Errichtung Wohngebäude in Holzbauweise, Generalunternehmer

OJ S 141/2026 24/07/2026

Bando di gara o di concessione – regime ordinario

Lavori

1. Committente

1.1. Committente

Nome ufficiale: GESOBAU AG

E-mail: martin.tschaepe@gesobau.de

Forma giuridica del committente: Impresa pubblica

Attività dell'amministrazione aggiudicatrice: Edilizia abitativa e strutture per le collettività

2. Procedura

2.1. Procedura

Titolo: Schlüsselfertige Errichtung Wohngebäude in Holzbauweise, Generalunternehmer

Descrizione: Neubau einer Wohnhausanlage in Holzelementbauweise in Berlin-Pankow. Die Anlage besteht aus 4 Baukörpern, die sich auf einen straßenseitigen Geschosswohnungsbau mit 5 Geschossen und drei zweigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 17 Wohnungen aufteilen. Das Projekt wird nach den Vorgaben des Förderprogramms „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) realisiert und erfüllt den Effizienzhaus-40-Standard.

Identificativo della procedura: eb1e4154-d92e-4cd4-b8b4-2779471ebceb

Identificativo interno: 1308-1-2484

Tipo di procedura: Aperta

La procedura è accelerata: no

2.1.1. Finalità

Natura dell'appalto: Lavori

Classificazione principale (cpv): 45210000 Lavori generali di costruzione di edifici

Classificazione aggiuntiva (cpv): 71320000 Servizi di ideazione tecnica, 45211340 Lavori di costruzione di condomini

2.1.2. Luogo di esecuzione

Indirizzo postale: Tschaikowskistraße 14

Località: Berlin

Codice postale: 13158

Suddivisione del paese (NUTS): Berlin (DE300)

Paese: Germania

2.1.4. Informazioni generali

Base giuridica:

Direttiva 2014/24/UE

vob-a-eu -

2.1.6. Motivi di esclusione

Fonti dei motivi di esclusione: Avviso

Violazione degli obblighi connessi a motivi di esclusione previsti esclusivamente dalla legislazione nazionale: Es gelten sämtliche in den Vergabeunterlagen genannten Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB. Unternehmen müssen das Nichtvorliegen der Ausschlussgründe in der Regel durch Eigenerklärung nachweisen.

5. Lotto

5.1. Lotto: LOT-0000

Titolo: Gegenstand sind Generalunternehmerleistungen zur betriebsbereiten und schlüssel-/bezugsfertigen Bau von vier Wohngebäuden in Holzelementbauweise am Standort der Tschaikowskistraße 14, 13158 Berlin – Pankow.

Descrizione: Auf einer Grundstücksfläche von ca. 2.500 m² gliedern sich die vier Baukörper in ein straßenseitiges Vorderhaus (fünfgeschossig) sowie drei hofseitige Doppelhäuser zweigeschossig). Daraus resultiert eine Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 2.470 m². Das Raumprogramm umfasst insgesamt 17 Wohneinheiten, bestehend aus Zwei- bis Fünfmimmereinheiten. Den Wohnungen vorgelagert sind Freibereiche in Form von Terrassen, Balkonen und Gärten bei den Erdgeschosswohnungen. Die Gebäude sind nicht unterkellert; Technik- und Allgemeinräume befinden sich im Erdgeschoss des Vorderhauses. Das Grundstück liegt in Berlin-Pankow, Niederschönhausen, zwischen Güllweg im Osten und Tschaikowskistraße im Süden und wird über dieses erschlossen. Westlich grenzt der Neubau Tschaikowskistraße 14 an die gründerzeitliche Nachbarbebauung. Das zurückgesetzte Vorderhaus folgt der Gebäudekante und bildet mit Tschaikowskistraße 16 eine geschlossene Bauweise. Das Grundstück hat eine fahnenartige, längliche Form von ca. 21 x 114 m, die bei der Baustellenlogistik berücksichtigt werden muss. Die frühere Bebauung ist bereits abgebrochen. Die Abstandsflächen liegen überwiegend auf dem eigenen Grundstück; an einigen Stellen überschneiden sie sich mit denen des Nachbargebäudes, wofür eine genehmigte Abweichung vorliegt. Das Vorderhaus (Gebäudeklasse 4) umfasst vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Hofseitig staffelt es sich ab und verfügt über drei Geschosse. Auf dem dreigeschossigen Gebäudeteil ist eine Luftwärmepumpe vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über einen zentral angeordneten Treppenhaus- und Aufzugskern, der im Regelgeschoss jeweils drei Wohnungen erschließt. Insgesamt entstehen 11 Wohneinheiten, davon 6 barrierefrei nach Berliner Bauordnung. Konstruktiv wird das Gebäude in Holzelementbauweise errichtet. Ein Stahlbetonkern für Treppenhaus und Aufzug sowie eine Brandwand zum Nachbargebäude bilden die massiven Elemente. Auch die Wohnungstrennwände und einzelne Wände im Bereich der Technikräume im Erdgeschoss werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Brettsperrholzdecken (CLT) spannen mehrfeldrig auf Unterzügen und Holzstützen in einem Raster von ca. 3,5 m. Hofseitig entstehen drei baugleiche Doppelhäuser in Holztafelbauweise mit Brettsperrholzdecken. Jede Doppelhaushälfte umfasst zwei Geschosse. Die Grundrisse sind nahezu identisch, lediglich die Terrassen im 1. Obergeschoss sind unterschiedlich ausgerichtet. Die Aussteifung der Gebäude erfolgt über Holztafelbauwände. Die Fassaden der Gebäude werden in Holz ausgeführt, der Sockelbereich des Vorderhauses ist hingegen mit Silikatputz verputzt. Sowohl beim Vorderhaus als auch bei den Doppelhäusern ist außenliegender Sonnenschutz vorgesehen. Der Bauherr strebt die Errichtung im Standard „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) an. Die thermische Hülle der Gebäude wird im Standard - Effizienzhaus 40 (EH40) - ausgeführt und erfüllt damit hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Zudem sind die Neubauten nach GEG 2024 geplant. Die Freianlagenausführung ist ebenfalls Teil der Leistung. Die umfassen Kinderspiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Regenwasserversickerung über Mulden und Eintiefungen. Die Böden werden mit Platten, Rasenflächen und Rasengittersteinen gestaltet. Ergänzt werden die Außenanlagen durch

Baumneupflanzungen und Fahrradstellplätze, bei den Doppelhäusern mit Überdachung. Die Erschließung erfolgt über einen längs verlaufenden Weg an der östlichen Grundstücksseite. Den Bietern wird eine funktionale Leistungsbeschreibung der Ausführungsplanung übergeben. Weitere Angaben siehe Vergabeunterlagen.
Identificativo interno: 1308-1-2484

5.1.1. Finalità

Natura dell'appalto: Lavori

Classificazione principale (cpv): 45210000 Lavori generali di costruzione di edifici

Classificazione aggiuntiva (cpv): 71320000 Servizi di ideazione tecnica, 45211340 Lavori di costruzione di condomini

5.1.2. Luogo di esecuzione

Indirizzo postale: Tschaikowskistraße 14

Località: Berlin

Codice postale: 13158

Suddivisione del paese (NUTS): Berlin (DE300)

Paese: Germania

5.1.3. Durata stimata

Data di inizio: 01/01/2027

Data di fine durata: 01/06/2028

5.1.5. Valore

Valore stimato al netto dell'IVA: 1,00 EUR

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): sì

Informazioni supplementari: #Besonders auch geeignet für:startup# 1) Bietergemeinschaften sind grundsätzlich zugelassen. Die Mitglieder einer Bietergemeinschaft haften gesamtschuldnerisch und benennen einen bevollmächtigten Vertreter. Bietergemeinschaften haben eine entsprechende Bietergemeinschaftserklärung (liegt den Vergabeunterlagen bei) vorzulegen. 2) Es wird gemäß § 6b EU VOB/A der Nachweis verlangt, dass das Unternehmen seinen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern, Abgaben und Beiträgen zur Sozialversicherung nachgekommen ist. 3) Der Auftraggeber wird für den Bieter, der den Zuschlag erhalten soll, eine eventuelle Eintragung des Bieters im Wettbewerbsregister abfragen. 4) Der Auftraggeber wird auf der Grundlage der EU-Sanktionsverordnungen zur Bekämpfung des Terrorismus und zur Durchsetzung von Embargos (EG) Nr. 881/2002 vom 27.5.2002, 753/2011 vom 1.8.2011 sowie 2580/2001 vom 27.12.2001 eine Abfrage in den Finanz-Sanktionslisten (www.finanz-Sanktionsliste.de) veranlassen. 5) Bedingungen für den Erhalt von Ausschreibungs- und ergänzenden Unterlagen: Die Teilnahme am Vergabeverfahren und der Erhalt der Vergabeunterlagen sind über die Vergabeplattform des Landes Berlin unter <http://www.berlin.de/vergabeplattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/> möglich. Die Vergabeunterlagen werden gemäß § 12a EU, Absatz 1 VOB /A ab dem Tag der Veröffentlichung einer Auftragsbekanntmachung oder dem Tag der Aufforderung zur Interessensbestätigung unentgeltlich und vollständig als pdf-Dokumente auf der Plattform angeboten. Die Einreichung/Abgabe der Angebote kann elektronisch mit qualifizierter oder fortgeschrittener Signatur oder elektronisch in Textform über die

Vergabeplattform des Landes Berlin erfolgen. Für den Erhalt der elektronischen bearbeitbaren Vergabeunterlagen ist eine einmalige, kostenlose Registrierung auf der Internetseite <http://www.berlin.de/vergabeplattform/veroeffentlichungen/registrierung-firma/> notwendig, soweit der Bieter nicht bereits registriert ist. Die Angebotsabgabe zu dieser Ausschreibung ist nur in elektronischer Form zulässig! Schriftlich eingereichte Angebote werden ausgeschlossen. Bitte beachten Sie, dass alle Bieter eigenverantwortlich die weitere Entwicklung zum Verfahren wie z.B. die Ergänzung oder Änderung der Vergabeunterlagen und die Einstellung von beantworteten Bieterfragen durch selbstständige Einsicht verfolgen müssen. Einzusehen unter: <http://www.berlin.de/vergabeplattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/> 6) Auskünfte über die Vergabeunterlagen gemäß § 12a EU, Absatz 3 VOB/A werden nur beantwortet, wenn sie mindestens 6 Tage vor Ablauf der Angebotsfrist schriftlich per E-Mail oder, vorzugsweise über die Vergabeplattform Berlin eingehen. Mündliche /telefonische Anfragen werden nicht beantwortet.

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: Altri requisiti economici o finanziari

Descrizione del criterio di selezione: 1.) Nachweis der Eintragung in das Berufs- oder Handelsregister oder der Handwerksrolle des Sitzes oder Wohnsitzes. 2.) Die Eignung ist durch eine der folgenden Bescheinigungen bzw. Erklärungen nachzuweisen: - Eintragung in die Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis) - Eintragung im Unternehmer- und Lieferantenverzeichnis für Bauleistungen (ULV) bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin - ULV-Eintragung bei der Auftragsberatungsstelle Brandenburg oder Sachsen oder Sachsen- Anhalt oder Mecklenburg-Vorpommern oder gleichwertige Bescheinigungen anderer Bundesländer - Eintragung im Lieferantenportal der Wohnungsbaugesellschaften Berlin und Brandenburg - Beibringung des ausgefüllten beiliegenden Formblattes Eigenerklärung zur Eignung I Gelangt das Angebot eines Bieters, der nur die Eigenerklärung zur Eignung I abgegeben hat, in die engere Auswahl, hat der Bieter nach Aufforderung durch die Vergabestelle folgende einschlägige Nachweise unverzüglich beizubringen: a) Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes über die Zahlung von Steuern und Abgaben. b) Unbedenklichkeitsbescheinigung der Krankenkasse über die ordnungsgemäße Entrichtung der gesetzlichen Beiträge. c) Qualifizierte Unbedenklichkeitsbescheinigung der Berufsgenossenschaft. d) Nachweis einer gültigen Betriebs- oder Berufshaftpflichtversicherung. Wenn keine Gültigkeitsdauer angegeben ist, dürfen die unter a) bis d) geforderten Bescheinigungen und Nachweise am Tag des Eröffnungstermins nicht älter als ein Jahr sein. Ausländische Bieter haben gleichwertige Bescheinigungen des Herkunftslandes vorzulegen. Bei Dokumenten, die nicht in deutscher Sprache verfasst sind, ist eine beglaubigte Übersetzung ins Deutsche beizufügen.

Criterio: Fatturato annuo medio

Descrizione del criterio di selezione: 1.) Erklärung über den Gesamtumsatz in den abgeschlossenen Geschäftsjahren 2023, 2024 und 2025. Für die geforderten Angaben des Punktes 1.) ist das Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung II“ den Verdingungsunterlagen beigelegt. Es ist zwingend zu verwenden. MINDESTANFORDERUNGEN: zu 1.) Als Mindestanforderung gilt ein mittlerer Jahresgesamtumsatz in den abgeschlossenen Geschäftsjahren 2023, 2024 und 2025 in Höhe von mindestens 10.000.000,00 EUR brutto.

Criterio: Media annuale della forza lavoro

Descrizione del criterio di selezione: 1.) Erklärung über die Zahl der im Unternehmen in den Jahren 2023, 2024 und 2025 jahresdurchschnittlich beschäftigten Arbeitskräfte, unterteilt in Angestellte insgesamt und davon Leitungspersonal, gewerbliche und sonstige Angestellte. Für die geforderten Angaben des Punktes 1.) ist das Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung II“ den Verdingungsunterlagen beigelegt. Es ist zwingend zu verwenden.

MINDESTANFORDERUNGEN: zu 1.) Als Mindestforderung gilt eine durchschnittliche Anzahl von mind. 5 Arbeitskräften insgesamt in den Jahren 2023, 2024 und 2025.

Criterio: Referenze su lavori specifici

Descrizione del criterio di selezione: 1.) Referenzliste über ähnliche Leistungen

(schlüsselfertige Neubau-Projekte in Holz- oder in Holzhybridbauweise in Gesamtverantwortlichkeit für alle Bauleistungen) in vergleichbarer Größenordnung, welche im Zeitraum 01.01.2018 bis zur Angebotseröffnung abgeschlossen wurden (Abnahme durch den Auftraggeber) mit folgenden Angaben: - Name und Adresse des Auftraggebers (AG) - Ansprechpartner beim AG mit Telefonnummer - Bezeichnung des Referenzprojektes - Beschreibung der Art der Leistung / des Projekts - Nutzung und Gebäudeklasse - Bruttogeschoßfläche (BGF) - Angabe der Bauweise (konventioneller Bau, Holz- / Holzhybridbauweise) - Auftragssumme KG 300 – KG 500 (brutto) - Ausführungszeitraum (von / bis). Für die geforderten Angaben des Punktes 1.) ist das Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung III GU“ den Verdingungsunterlagen beigelegt. Es ist zwingend zu verwenden.

MINDESTANFORDERUNGEN: zu 1.) Als Mindestanforderung gelten zwei (2) vergleichbare Referenzen (schlüsselfertige Neubau-Projekte in Holz- oder in Holzhybridbauweise in Gesamtverantwortlichkeit für alle Bauleistungen) mit folgenden Mindestkriterien zur Vergleichbarkeit: - Projektabschluss: (Abnahme durch den Auftraggeber) ab 01.01.2018 - BGF: mind. 1.000,0 m² BGF - Nutzung: Wohn-, Büro- und/oder Verwaltungsgebäude - Gebäudeklasse: mind. Gebäudeklasse 4 - Auftragssumme Brutto (KG 300-500): mind. 2,0 Millionen EUR.

5.1.11. Documenti di gara

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

Termine per la richiesta di informazioni supplementari: 27/10/2026 10:00:00 (UTC+01:00) ora dell'Europa centrale, ora legale dell'Europa occidentale

Indirizzo dei documenti di gara: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/198642>

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

Catalogo elettronico: Non consentita

Obbligo di firma elettronica qualificata o sigillo elettronico qualificato [come definiti dal regolamento (UE) n. 910/2014]

Varianti: Non consentita

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

Termine per il ricevimento delle offerte: 02/11/2026 10:00:00 (UTC+01:00) ora dell'Europa centrale, ora legale dell'Europa occidentale

Durata durante la quale l'offerta deve rimanere valida: 60 Giorni

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: Die Unternehmen werden gemäß § 16a EU VOB/A aufgefordert, fehlende Unterlagen innerhalb von 6 Kalendertagen nachzureichen vorzugsweise über die Vergabepattform Berlin oder per E-Mail. Werden die geforderten Unterlagen nicht bis zum Ablauf der Nachfrist vollständig eingereicht, wird das Angebot von der weiteren Wertung ausgeschlossen.

Informazioni sull'apertura pubblica delle offerte:

Data di apertura: 02/11/2026 10:00:00 (UTC+01:00) ora dell'Europa centrale, ora legale dell'Europa occidentale

Luogo: Vergabepattform Berlin

Informazioni supplementari: 02.11.2026; 10:00 Uhr

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: sì

Sarà utilizzato il pagamento elettronico: sì

5.1.15. Tecniche

Accordo quadro:

Nessun accordo quadro

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

Informazioni sui termini per il riesame: Die Einleitung eines Nachprüfungsverfahrens vor der Vergabekammer richtet sich unter anderem nach der Regelung des § 160 GWB. Gemäß § 160 Abs. 1 GWB leitet die Vergabekammer ein Nachprüfungsverfahren nur auf Antrag ein. Gemäß § 160 Abs. 2 GWB ist antragsbefugt jedes Unternehmen, das ein Interesse an dem öffentlichen Auftrag hat und eine Verletzung in seinen Rechten nach § 97 Abs. 6 GWB durch Nichtbeachtung von Vergabevorschriften geltend macht. Dabei ist darzulegen, dass dem Unternehmen durch die behauptete Verletzung der Vergabevorschriften ein Schaden entstanden ist oder zu entstehen droht. Gemäß § 160 Abs. 3 Nr. 1 GWB ist ein Nachprüfungsantrag unzulässig, soweit der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrages erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen gerügt hat. Der Ablauf der Frist nach § 134 Abs. 2 GWB bleibt unberührt. Gemäß § 160 Abs. 3 Nr. 2 GWB ist ein Nachprüfungsantrag unzulässig, soweit Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden. Gemäß § 160 Abs. 3 Nr. 3 GWB ist ein Nachprüfungsantrag unzulässig, soweit Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden. Gemäß § 160 Abs. 3 Nr. 4

GWB ist ein Nachprüfungsantrag unzulässig, soweit mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.

8. Organizzazioni

8.1. ORG-0001

Nome ufficiale: GESOBAU AG
Numero di registrazione: 11-2100013000-65
Servizio: Einkauf / Vergabe
Indirizzo postale: Stiftsweg 1
Località: Berlin
Codice postale: 13187
Suddivisione del paese (NUTS): Berlin (DE300)
Paese: Germania
Referente: Herr Martin Tschaepe
E-mail: martin.tschaepe@gesobau.de
Telefono: +49 304073-1777
Fax: +49 304073-1788
Indirizzo internet: <https://www.gesobau.de/>
Profilo del committente: <https://www.gesobau.de/>
Ruoli di questa organizzazione:
Committente

8.1. ORG-0002

Nome ufficiale: Vergabekammer des Landes Berlin
Numero di registrazione: 11-1300000V00-74
Indirizzo postale: Martin - Luther - Straße 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: +49 3090138316
Fax: +49 3090137613
Indirizzo internet: <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/wirtschaftsrecht/vergabekammer/>
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: 4305f3f4-7c4a-4990-918a-26af28d03e45 - 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: 23/07/2026 12:45:00 (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: 513339-2026

Numero dell'edizione della GU S: 141/2026

Data di pubblicazione: 24/07/2026