

402991-2026 - Procedura konkurencyjna

Niemcy – Roboty budowlane w zakresie mieszkań – Konzeptverfahren Sophienstraße 29

OJ S 112/2026 12/06/2026

Ogłoszenie o zamówieniu lub ogłoszenie o koncesji – tryb standardowy - Ogłoszenie o zmianie
Roboty budowlane

1. Nabywca

1.1. Nabywca

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

E-mail: Einkauf@bim-berlin.de

Status prawny nabywcy: Grupa organów publicznych

Nabywca jest podmiotem zamawiającym

Sektor działalności instytucji zamawiającej: Sprawy gospodarcze

2. Procedura

2.1. Procedura

Tytuł: Konzeptverfahren Sophienstraße 29

Opis: 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.

Identyfikator procedury: 1e15d4b3-aae7-47c6-8aae-f2529dbe1183

Wewnętrzny identyfikator: Sophienstraße29

Rodzaj procedury: Inna procedura jednoetapowa

Główne aspekty procedury: 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. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Roboty budowlane

Główna klasyfikacja (cpv): 45211341 Roboty budowlane w zakresie mieszkań

Dodatkowa klasyfikacja (cpv): 70122110 Sprzedaż gruntów leżących odłogiem, 70320000

Usługi wynajmu lub sprzedaży gruntów, 71240000 Usługi architektoniczne, inżynierskie i planowania, 45211300 Roboty budowlane w zakresie budowy domów

2.1.2. Miejsce realizacji

Adres pocztowy: Sophienstr. 29

Miejscowość: Berlin

Kod pocztowy: 10317

Podpodział krajowy (NUTS): Berlin (DE300)

Kraj: Niemcy

2.1.4. Informacje ogólne

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

Podstawa prawna:

Dyrektywa 2014/23/UE

konzvgv -

2.1.6. Podstawy wykluczenia

Powody wykluczenia źródła: Dokumenty zamówienia

5. Część zamówienia

5.1. Część zamówienia: LOT-0000

Tytuł: Konzeptverfahren Sophienstraße 29

Opis: 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.

Wewnętrzny identyfikator: Sophienstraße29

5.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Roboty budowlane

Główna klasyfikacja (cpv): 45211341 Roboty budowlane w zakresie mieszkań

5.1.2. Miejsce realizacji

Miejscowość: Berlin

Kod pocztowy: 10317

Podpodział krajowy (NUTS): Berlin (DE300)

Kraj: Niemcy

5.1.3. Szacowany okres obowiązywania

Okres obowiązywania: 99 Lata

5.1.6. Informacje ogólne**Zastrzeżony udział:**

Udział nie jest zastrzeżony.

Projekt zamówienia niefinansowany z funduszy UE

Zamówienie jest objęte zakresem Porozumienia w sprawie zamówień rządowych (GPA): tak

Przedmiotowe zamówienie jest odpowiednie również dla małych i średnich przedsiębiorstw (MŚP): nie

Informacje dodatkowe: 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 Erbbaurechtes durch Zeitablauf dadurch abzuwenden, dass sie die Verlängerung des Erbbaurechtes 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. Zamówienia strategiczne

Cel zamówienia strategicznego: Zamówienia inne niż strategiczne

5.1.9. Kryteria kwalifikacji

Źródła kryteriów wyboru: Uwaga, Dokumenty zamówienia

Kryterium: Inne wymagania ekonomiczne lub finansowe

Opis kryterium selekcji: 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).

Kryterium: Inne wymagania ekonomiczne lub finansowe

Opis kryterium selekcji: 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. Kryteria udzielenia zamówienia

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: 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.

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

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: 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.

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

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: 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.

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

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: Angebot von familiengerechten Wohnungen

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

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

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

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

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

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

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

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: Klimafreundlichen Bauweise - Errichtung klimafreundlicher Wohngebäude

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

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: Angebot von Abstellanlagen für Fahrräder

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

Kryterium:

Rodzaj: Cena

Nazwa: Erbbauzinsangebot

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

5.1.11. Dokumenty zamówienia

Języki, w których dokumenty zamówienia są oficjalnie dostępne: niemiecki

Termin występowania z wnioskiem o dodatkowe informacje: 20/07/2026 12:00:00 (UTC+02:00) czas wschodnioeuropejski, czas środkowoeuropejski letni

Adres dokumentów zamówienia: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/203812>

Kanał komunikacji ad hoc:

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

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

5.1.12. Warunki udzielenia zamówienia

Warunki zgłoszenia:

Zgłoszenie elektroniczne: Wymagane

Adres na potrzeby zgłoszenia: <https://www.meinauftrag.rib.de>

Języki, w których można składać oferty lub wnioski o dopuszczenie do udziału: niemiecki

Oferty wariantowe: Niedozwolone

Oferenci mogą złożyć więcej niż jedną ofertę: Niedozwolone

Termin składania ofert: 30/07/2026 08:30:00 (UTC+02:00) czas wschodnioeuropejski, czas środkowoeuropejski letni

Informacje, które można uzupełnić po upływie terminu zgłoszeń:

Według uznania nabywcy wszystkie brakujące dokumenty dotyczące oferenta mogą zostać przedłożone później.

Informacje dodatkowe: Siehe Bewerbungsbedingungen Anlage 2.

Warunki zamówienia:

Wykonanie zamówienia musi odbywać się w ramach programów zatrudnienia chronionego: Nie

Stosowane będą zlecenia elektroniczne: tak

Stosowane będą płatności elektroniczne: tak

5.1.16. Dalsze informacje, mediacja i odwołanie

Organ odwoławczy: Vergabekammer des Landes Berlin

Informacje o terminach odwołania: 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.

Organizacja udzielająca dodatkowych informacji na temat postępowania o udzielenie zamówienia: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Organizacja udzielająca dodatkowych informacji na temat procedur odwoławczych: Vergabekammer des Landes Berlin

8. Organizacje

8.1. ORG-0001

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

Numer rejestracyjny: 11-2200011000-02

Departament: Einkauf

Adres pocztowy: Keibelstr. 36

Miejscowość: Berlin

Kod pocztowy: 10178

Podpodział krajowy (NUTS): Berlin (DE300)

Kraj: Niemcy

Punkt kontaktowy: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

E-mail: Einkauf@bim-berlin.de

Telefon: +4930901661478

Faks: +4930901661668

Adres strony internetowej: <https://www.bim-berlin.de>

Role tej organizacji:

Nabywca

8.1. ORG-0006

Oficjalna nazwa: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Numer rejestracyjny: 11-2100019001-07

Departament: Einkauf

Adres pocztowy: Keibelstr. 36

Miejscowość: Berlin

Kod pocztowy: 10178

Podpodział krajowy (NUTS): Berlin (DE300)

Kraj: Niemcy

Punkt kontaktowy: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

E-mail: Einkauf@bim-berlin.de

Telefon: +4930901661478

Faks: +4930901661668

Adres strony internetowej: <https://www.bim-berlin.de>

Role tej organizacji:

Podmiot świadczący usługi w zakresie zamówień

Organizacja udzielająca dodatkowych informacji na temat postępowania o udzielenie zamówienia

8.1. ORG-0007

Oficjalna nazwa: Vergabekammer des Landes Berlin

Numer rejestracyjny: 11-1300000V00-74

Adres pocztowy: Martin-Luther-Str. 105

Miejscowość: Berlin

Kod pocztowy: 10825

Podpodział krajowy (NUTS): Berlin (DE300)

Kraj: Niemcy

Punkt kontaktowy: Vergabekammer des Landes Berlin

E-mail: vergabekammer@senweb.berlin.de

Telefon: +493090138316

Faks: +493090137613

Adres strony internetowej: <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/wirtschaftsrecht/vergabekammer/>

Role tej organizacji:

Organ odwoławczy

Organizacja udzielająca dodatkowych informacji na temat procedur odwoławczych

8.1. ORG-0008

Oficjalna nazwa: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Numer rejestracyjny: 0204:994-DOEVD-83

Miejscowość: Bonn

Kod pocztowy: 53119

Podpodział krajowy (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Kraj: Niemcy

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

Telefon: +49228996100

Role tej organizacji:

TED eSender

10. Zmiana

Poprzednia wersja ogłoszenia, która jest zmieniana

:

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

Główny powód zmiany

:

Aktualizacja informacji

Opis

:

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.

Informacje o ogłoszeniu

Identyfikator/wersja ogłoszenia: b4714b6a-d7d9-464f-8d09-85e0ef2e3905 - 01

Typ formularza: Procedura konkurencyjna

Rodzaj ogłoszenia: Ogłoszenie o zamówieniu lub ogłoszenie o koncesji – tryb standardowy

Podrodzaj ogłoszenia: 19

Ogłoszenie – data wysłania: 11/06/2026 11:29:00 (UTC+02:00) czas wschodnioeuropejski, czas środkowoeuropejski letni

Języki, w których przedmiotowe ogłoszenie jest oficjalnie dostępne: niemiecki

Numer publikacji ogłoszenia: 402991-2026

Numer wydania Dz.U. S: 112/2026

Data publikacji: 12/06/2026