

435415-2026 - Procedura konkurencyjna

Niemcy – Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy
– Immobiliendienstleistung für von der Kulturraum Berlin gGmbH angemietete

Gewerbeimmobilien

OJ S 120/2026 25/06/2026

Ogłoszenie o zamówieniu lub ogłoszenie o koncesji – tryb standardowy

Usługi

1. Nabywca

1.1. Nabywca

Oficjalna nazwa: Kulturraum Berlin gGmbH

E-mail: vergabestelle@kulturraum.berlin

Status prawny nabywcy: Przedsiębiorstwo publiczne

Sektor działalności instytucji zamawiającej: Ogólne usługi publiczne

2. Procedura

2.1. Procedura

Tytuł: Immobiliendienstleistung 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.

Identyfikator procedury: b71caaab-aa44-4360-a3e4-c5f3d8a9e4fd

Wewnętrzny identyfikator: KRB_2026_22

Rodzaj procedury: Negocjacyjna z uprzednią publikacją zaproszenia do ubiegania się o zamówienie / konkurencyjna z negocjacjami

Procedura jest przyspieszona: nie

2.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Usługi

Główna klasyfikacja (cpv): 70330000 Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy

Dodatkowa klasyfikacja (cpv): 70332300 Usługi nieruchomości przemysłowych

2.1.2. Miejsce realizacji

Podział krajowy (NUTS): Berlin (DE300)

Kraj: Niemcy

2.1.3. Wartość

Szacunkowa wartość bez VAT: 4 975 625,00 EUR

2.1.4. Informacje ogólne

Informacje dodatkowe: 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.

Podstawa prawna:

Dyrektywa 2014/24/UE

vgv -

2.1.6. Podstawy wykluczenia

Powody wykluczenia źródła: Uwaga

Korupcja:

Nadużycia:

Pranie pieniędzy lub finansowanie terroryzmu:

Praca dzieci i inne formy handlu ludźmi:

Udział w organizacji przestępczej:

Przestępstwa terrorystyczne lub przestępstwa związane z działalnością terrorystyczną:

Naruszenie obowiązków w dziedzinie prawa ochrony środowiska:

Naruszenie obowiązków w dziedzinie prawa pracy:

Naruszenie obowiązków w dziedzinie prawa socjalnego:

Porozumienia z innymi wykonawcami mające na celu zakłócenie konkurencji:

Poważne wykroczenie zawodowe:

Wprowadzenie w błąd, zatajenie informacji, niemożność przedstawienia wymaganych dokumentów lub uzyskanie poufnych informacji na temat przedmiotowego postępowania:

Konflikt interesów spowodowany udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia:

Bezpośrednie lub pośrednie zaangażowanie w przygotowanie przedmiotowego postępowania o udzielenie zamówienia:

Rozwiązanie umowy przed czasem, odszkodowania lub inne porównywalne sankcje:

Naruszenie obowiązków określonych w podstawach wykluczenia o charakterze wyłącznie krajowym:

Naruszenie obowiązku opłacenia składek na ubezpieczenie społeczne:

Naruszenie obowiązku płatności podatków:

Działalność gospodarcza jest zawieszona:

Niewypłacalność:

Aktywami zarządza likwidator:

Inna sytuacja podobna do upadłości wynikająca z prawa krajowego:

5. Część zamówienia

5.1. Część zamówienia: LOT-0001

Tytuł: Immobiliendienstleistung für von der Kulturraum Berlin gGmbH angemietete Gewerbeimmobilien

Opis: 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/>
Wewnętrzny identyfikator: 0001

5.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Usługi

Główna klasyfikacja (cpv): 70330000 Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy

5.1.2. Miejsce realizacji

Podpodział krajowy (NUTS): Berlin (DE300)

Kraj: Niemcy

5.1.3. Szacowany okres obowiązywania

Okres obowiązywania: 24 Miesiące

5.1.4. Wznowienie

Maksymalna liczba wznowień: 2

Inne informacje o wznowieniu: Der Rahmenvertrag umfasst eine gesamte Laufzeit von 2 Jahren plus maximal zweimaliger Verlängerung um jeweils ein Jahr.

5.1.5. Wartość

Szacunkowa wartość bez VAT: 4 975 625,00 EUR

5.1.6. Informacje ogólne

Zastrzeżony udział:

Udział nie jest zastrzeżony.

Należy podać imiona i nazwiska oraz kwalifikacje zawodowe członków personelu wyznaczonych do realizacji zamówienia: Wymagane w ofercie

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): tak

Informacje dodatkowe: #Besonders auch geeignet für:other-sme#

5.1.7. Zamówienia strategiczne

Cel zamówienia strategicznego: Zamówienia inne niż strategiczne

5.1.9. Kryteria kwalifikacji

Źródła kryteriów wyboru: Uwaga

Kryterium: Referencje dotyczące określonych usług

Opis kryterium selekcji: 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

Kryteria zostaną wykorzystane do kwalifikacji kandydatów zapraszanych do drugiego etapu procedury

Kryterium: Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu ryzyka zawodowego

Opis kryterium selekcji: 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.

Kryteria zostaną wykorzystane do kwalifikacji kandydatów zapraszanych do drugiego etapu procedury

Kryterium: Średnia roczna liczba pracowników

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

Kryteria zostaną wykorzystane do kwalifikacji kandydatów zapraszanych do drugiego etapu procedury

Kryterium: Specyficzny roczny obrót

Opis kryterium selekcji: 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.

Kryteria zostaną wykorzystane do kwalifikacji kandydatów zapraszanych do drugiego etapu procedury

Kryterium: Wpis do rejestru handlowego

Opis kryterium selekcji: Aktueller Handelsregisterauszug (nicht älter als drei Monate)

Kryteria zostaną wykorzystane do kwalifikacji kandydatów zapraszanych do drugiego etapu procedury

Kryterium: Bezpieczeństwo dostaw

Opis kryterium selekcji: 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.

Kryteria zostaną wykorzystane do kwalifikacji kandydatów zapraszanych do drugiego etapu procedury

Informacje dotyczące drugiego etapu procedury dwustopniowej:

Minimalna liczba kandydatów, którzy zostaną zaproszeni do udziału w drugim etapie procedury : 3

Maksymalna liczba kandydatów, którzy zostaną zaproszeni do udziału w drugim etapie procedury: 16

Procedura zostanie przeprowadzona w kolejnych etapach. Na każdym etapie niektórzy uczestnicy mogą zostać wyeliminowani

Nabywca zastrzega sobie prawo do udzielenia zamówienia na podstawie początkowych ofert bez dalszych negocjacji

5.1.10. Kryteria udzielenia zamówienia

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: Qualitätskriterium

Opis: Konzept

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia waga: Waga (wartość punktowa, dokładna)

Kryterium udzielenia - Liczba: 48

Kryterium:

Rodzaj: Cena

Nazwa: Preiskriterium

Opis: Preis für Leistungen laut Preisblatt

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia waga: Waga (wartość punktowa, dokładna)

Kryterium udzielenia - Liczba: 52

5.1.11. Dokumenty zamówienia

Języki, w których dokumenty zamówienia są oficjalnie dostępne: niemiecki

Adres dokumentów zamówienia: http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/b71caaab-aa44-4360-a3e4-c5f3d8a9e4fd

5.1.12. Warunki udzielenia zamówienia

Warunki procedury:

Przewidywana data wysłania zaproszeń do składania ofert: 14/08/2026

Warunki zgłoszenia:

Zgłoszenie elektroniczne: Wymagane

Adres na potrzeby zgłoszenia: http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/b71caaab-aa44-4360-a3e4-c5f3d8a9e4fd

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

Katalog elektroniczny: Niedozwolone

Oferty wariantowe: Niedozwolone

Oferenci mogą złożyć więcej niż jedną ofertę: Niedozwolone

Termin składania wniosków o dopuszczenie do udziału: 24/07/2026 12:00:00 (UTC+02:00)
czas wschodnioeuropejski, czas środkowoeuropejski letni

Informacje, które można uzupełnić po upływie terminu zgłoszeń:

W późniejszym terminie nie można przedkładać żadnych dokumentów.

Warunki zamówienia:

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

Fakturowanie elektroniczne: Wymagane

Stosowane będą zlecenia elektroniczne: nie

Stosowane będą płatności elektroniczne: nie

5.1.15. Techniki

Umowa ramowa:

Umowa ramowa, częściowo bez ponownego poddania, a częściowo z ponownym poddaniem
zamówienia procedurze konkurencyjnej

Maksymalna liczba uczestników: 2

Informacje o dynamicznym systemie zakupów:

Brak dynamicznego systemu zakupów

5.1.16. Dalsze informacje, mediacja i odwołanie

Organ odwoławczy: Vergabekammer des Landes Berlin - Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Informacje o terminach odwołania: (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.

Organizacja udzielająca dodatkowych informacji na temat postępowania o udzielenie zamówienia: Kulturraum Berlin gGmbH

Organizacja przyjmująca wnioski o dopuszczenie do udziału: Kulturraum Berlin gGmbH

8. Organizacje

8.1. ORG-0001

Oficjalna nazwa: Kulturraum Berlin gGmbH

Numer rejestracyjny: 13842

Adres pocztowy: Spandauer Damm 19

Miejscowość: Berlin

Kod pocztowy: 14059

Podpodział krajowy (NUTS): Berlin (DE300)

Kraj: Niemcy

E-mail: vergabestelle@kulturraum.berlin

Telefon: +49 30303044460

Adres strony internetowej: <https://www.kulturraum.berlin>

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

Role tej organizacji:

Nabywca

Organizacja udzielająca dodatkowych informacji na temat postępowania o udzielenie zamówienia

Organizacja przyjmująca wnioski o dopuszczenie do udziału

8.1. ORG-0002

Oficjalna nazwa: Vergabekammer des Landes Berlin - Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Numer rejestracyjny: 53392b97-6721-49ee-974e-c31c83ef5a6c

Adres pocztowy: Martin-Luther-Straße 105

Miejscowość: Berlin

Kod pocztowy: 10825

Podpodział krajowy (NUTS): Berlin (DE300)

Kraj: Niemcy

E-mail: vergabekammer@senweb.berlin.de

Telefon: +49 3090285300

Role tej organizacji:

Organ odwoławczy

8.1. ORG-0003

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

Informacje o ogłoszeniu

Identyfikator/wersja ogłoszenia: b71caaab-aa44-4360-a3e4-c5f3d8a9e4fd - 01

Typ formularza: Procedura konkurencyjna

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

Podrodzaj ogłoszenia: 16

Ogłoszenie – data wysłania: 23/06/2026 08:14:00 (UTC+02:00) czas wschodnioeuropejski, czas środkowoeuropejski letni

Języki, w których przedmiotowe ogłoszenie jest oficjalnie dostępne: niemiecki

Numer publikacji ogłoszenia: 435415-2026

Numer wydania Dz.U. S: 120/2026

Data publikacji: 25/06/2026