

576169-2026 - Procedura konkurencyjna

Niemcy – Roboty budowlane w zakresie domów – Kurz GÜ Generalübernehmerleistungen BV
Zum Hechtgraben 1
OJ S 160/2026 20/08/2026
Ogłoszenie o zamówieniu lub ogłoszenie o koncesji – tryb standardowy
Roboty budowlane

1. Nabywca

1.1. Nabywca

Oficjalna nazwa: HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

E-mail: vergabe@howoge.de

Status prawny nabywcy: Przedsiębiorstwo publiczne

Sektor działalności instytucji zamawiającej: Gospodarka mieszkaniowa i komunalna

2. Procedura

2.1. Procedura

Tytuł: Kurz GÜ Generalübernehmerleistungen BV Zum Hechtgraben 1

Opis: Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) plant auf dem Grundstück Zum Hechtgraben 1, 13051 Berlin-Lichtenberg OT Hohenschönhausen die Umnutzung und energetische Sanierung eines ehemaligen Verwaltungsgebäudes zu einem Wohngebäude mit ergänzenden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Das Gebäude wurde ursprünglich als Seniorenwohnheim errichtet, später als Verwaltungsgebäude genutzt und steht derzeit leer. Es handelt sich um ein Gebäude in Stahlbeton-Skelett-Bauweise (Bautyp SKBM 72). Dieses wird im Vorfeld einer Teilentkernung sowie Schadstoffsanierung unterzogen und die Stahlbetonbalkone werden zurückgebaut – separat vergebene Leistungen-. Die vorhandene Tragstruktur bleibt im Wesentlichen erhalten und wird durch erforderliche konstruktive, technische und brandschutztechnische Maßnahmen - als Teil der GÜ-Leistungen - ergänzt. An den Außenlängswänden kommen nichttragende Holztafelelemente in feuerhemmender Bauweise (F30-B) zum Einsatz (Außenbeplankung mit zementgebundenen Bauplatten oder gleichwertig, nichtbrennbarer Dämmung, Luftdichtheitsebene/Dampfbremse gemäß bauphysikalischem Konzept, Innenbeplankung aus Holzwerkstoffplatte und Gipsfaser-/Gipsplatte). Es sollen 91 Mietwohnungen und 2 Gewerbeeinheiten entstehen. Die Leistung umfasst die schlüsselfertige und bezugsfertige Herstellung des Bauvorhabens einschließlich der erforderlichen Planungs-, Koordinations-, Nachweis-, Bau- und Dokumentationsleistungen auf Grundlage der funktionalen Leistungsbeschreibung und der weiteren Planungsunterlagen (erst Bestandteil der Vergabeunterlagen, die später an die ausgewählten Bieter übergeben werden). Die Leistungsphasen 1-4 sowie 5 (hier nur FLB mit Leitdetails) wurden durch einen Generalplaner erbracht. Mit der Erteilung der Baugenehmigung wird im Laufe des Vergabeverfahrens gerechnet.

Identyfikator procedury: 5a8c5a18-a6cc-42e9-bfce-8ec3d7395942

Wewnętrzny identyfikator: VG-095-26

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: Roboty budowlane
Główna klasyfikacja (cpv): 45211100 Roboty budowlane w zakresie domów

2.1.2. Miejsce realizacji

Miejscowość: Berlin
Kod pocztowy: 13051
Podpodział krajowy (NUTS): Berlin (DE300)
Kraj: Niemcy

2.1.4. Informacje ogólne

Informacje dodatkowe: Die Vergabestelle wird alle Bewerbungen berücksichtigen, die die Mindestanforderungen der Bekanntmachung erfüllen. Sollten mehr als 5 Bewerbungen vorliegen, die die Mindestanforderungen der Bekanntmachung erfüllen, werden diese Bewerbungen anhand der nachfolgenden Auswahlkriterien bewertet. Dabei sind durch den Bewerber max. 90 Punkte zu erzielen. Auswahlkriterium 1 (Ziffer 5.1.9 Nr. 3.a der Bekanntmachung): Für jedes Referenzprojekt des Bewerbers, das die Mindestanforderungen gem. Ziffer 5.1.9 Nr. 3.a der Bekanntmachung erfüllt, erzielt der Bewerber 10 Punkte. Sofern das Referenzprojekt eine komplexe Sanierung, Umnutzung oder Revitalisierung eines mehrgeschossigen Bestandsgebäudes unter Einbeziehung von Tragwerk, Gebäudehülle, TGA, Brandschutz und Ausbau beinhaltet, erzielt der Bewerber 5 Zusatzpunkte. Sofern das Referenzprojekt eine Wohnnutzung betraf, erzielt der Bewerber 5 Zusatzpunkte. Insgesamt sind je Referenzprojekt maximal 20 Punkte zu erzielen. Im Auswahlkriterium 1 sind maximal 60 Punkte zu erzielen. Auswahlkriterium 2 (Ziffer 5.1.9 Nr. 3.b der Bekanntmachung): Für jedes Referenzprojekt des Bewerbers, das die Mindestanforderungen gem. Ziffer 5.1.9 Nr. 3.b der Bekanntmachung erfüllt, erzielt der Bewerber 10 Punkte. Im Auswahlkriterium 2 sind insgesamt maximal 30 Punkte zu erzielen. Die 5 Bewerbungen mit den danach höchsten Bewertungen werden am Verhandlungsverfahren beteiligt, die übrigen Bewerbungen scheiden aus. Bei Punktgleichheit entscheidet der Auftraggeber nach billigem Ermessen; dieses wird anhand der nach Ziffer 5.1.9 Nr. 3 einzureichenden Referenzen zugunsten derjenigen Bewerber ausgeübt, deren Referenzen in Bezug auf den Umfang (in Bezug auf Bausumme, BGF) und die Aktualität (Fertigstellungszeitpunkt) mit der zu vergebenden Leistung die höchste Vergleichbarkeit aufweisen.

Podstawa prawna:

Dyrektywa 2014/24/UE
vob-a-eu -

2.1.6. Podstawy wykluczenia

Powody wykluczenia źródła: Uwaga
Pranie pieniędzy lub finansowanie terroryzmu: Für die Bewerbung stellt die Vergabestelle ein Teilnahmeantragsformular zur Verfügung, das zwingend zu verwenden ist. Dies enthält für alle geforderten Erklärungen Musterformulare: 1.) Erklärung zum Nichtvorliegen der Ausschlussgründe gem. GWB und MiLoG

5. Część zamówienia

5.1. Część zamówienia: LOT-0000

Tytuł: Kurz GÜ Generalübernehmerleistungen
Opis: Die zu vergebenden Leistungen betreffen die schlüsselfertige und bezugsfertige Herstellung des Bauvorhabens durch einen Generalübernehmer basierend auf der vom AG erstellten Entwurfsplanung (LP3) und der Genehmigungsplanung (LP4) und der Leitdetails (LP5.) Bestandteil der Leistung sind sowohl sämtliche zur vollständigen Herstellung des

Bauvorhabens erforderlichen hochbaulichen, fachtechnischen sowie garten- und landschaftsbaulichen Bauleistungen als auch sämtliche noch erforderlichen Planungsleistungen der Ausführungsplanung für die Objektplanung, die Technische Ausrüstung, die Tragwerksplanung und die Freianlagenplanung, einschließlich aller noch erforderlichen Gutachter- und Sachverständigenleistungen. Für die zu vergebenden Leistungen (KG 200700) wird eine Kostenobergrenze von 2.900,00 €/m² Mietfläche (inkl. 19% Ust.) Bei einer Mietfläche von ca. 7.250 m² insgesamt daher ca. 21,0 Mio. € (brutto), die unbedingt einzuhalten ist. Diese Kostenobergrenze wurde ermittelt auf der Grundlage eines festgelegten Investitionsbudgets. Dieses Investitionsbudget stellt die für die Beauftragung des Generalübernehmers maximal zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel und damit die maximal zulässige Vergütung dar, die für die zu vergebenden Leistungen versprochen und ausgegeben werden kann und darf. Zuschlagsfähige Angebote, die die vorbezeichnete Kostenobergrenze überschreiten, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen. Sollten alle zuschlagsfähigen Angebote die vorbezeichnete Kostenobergrenze überschreiten, wird die Vergabe wegen Unwirtschaftlichkeit aufgehoben.
Wewnętrzný identyfikator: VG-095-26

5.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Roboty budowlane

Główna klasyfikacja (cpv): 45211340 Roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego

Opcje:

Opis opcji: 1. Option des AG, den AN mit zusätzlichen Leistungen zur Erreichung der Projektziele zu beauftragen

5.1.2. Miejsce realizacji

Miejscowość: Berlin

Kod pocztowy: 13051

Podpodział krajowy (NUTS): Berlin (DE300)

Kraj: Niemcy

5.1.3. Szacowany okres obowiązywania

Okres obowiązywania: 21 Miesiące

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: 1. Für die Bewerbung stellt die Vergabestelle die Bewerbungsunterlagen (inkl. Teilnahmeantragsformular) elektronisch auf der Vergabepattform des Landes Berlin unter <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/208088> zum Download zur Verfügung. Der darin enthaltene Teilnahmeantrag ist zwingend zu verwenden. Die Vergabestelle behält sich vor, Bewerbungen andernfalls nicht zu berücksichtigen. In jedem Falle werden interessierte Bewerber gebeten, sich auf der Vergabepattform als Bewerber mit Ihren Kontaktdaten registrieren zu lassen, damit sie gegebenenfalls über Antworten zu Bewerberfragen und Klarstellungen informiert werden können. Die Registrierung ist kostenfrei möglich. 2. Der Teilnahmeantrag ist vollständig auszufüllen, die geforderten Erklärungen und

Nachweise sind vollständig abzugeben bzw. beizufügen. Die Vergabestelle wird unvollständige Teilnahmeanträge nicht berücksichtigen, wenn fehlende Erklärungen und/oder Nachweise bis zum Ablauf einer gesetzten Nachfrist nicht nachgereicht werden. 3. Der Teilnahmeantrag ist in elektronischer Form auf der Vergabepattform unter <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/208088> einzureichen. Die Vergabestelle wird Teilnahmeanträge nicht berücksichtigen, die nicht form- und fristgerecht eingereicht werden. 4. Im Falle einer Bewerbergemeinschaft ist mit dem Teilnahmeantrag eine Erklärung aller Mitglieder der Bewerbergemeinschaft abzugeben, wonach diese im Auftragsfalle eine Arbeitsgemeinschaft mit gesamtschuldnerischer Haftung gründen. Die Erklärung hat zudem ein Mitglied der Bewerbergemeinschaft zur Durchführung des Vergabeverfahrens zu bevollmächtigen. 5. Beruft sich der Bewerber hinsichtlich seiner Eignung auf die Ressourcen von Drittunternehmen, so ist dem Teilnahmeantrag eine Erklärung der Drittunternehmen beizufügen, wonach diese dem Bewerber im Auftragsfalle ihre Ressourcen zur Verfügung stellen. Gleiches gilt für verbundene Unternehmen.

5.1.7. Zamówienia strategiczne

Cel zamówienia strategicznego: Zamówienia inne niż strategiczne

5.1.9. Kryteria kwalifikacji

Źródła kryteriów wyboru: Uwaga

Kryterium: Inne wymagania ekonomiczne lub finansowe

Opis kryterium selekcji: Für die nachfolgenden Erklärungen ist das Teilnahmeantragsformular, das die Vergabestelle zur Verfügung stellt, zwingend zu verwenden: 1. Eigenerklärung zum Nichtvorliegen der Ausschlussgründe gem. § 123 und 124 GWB und MiLoG.

Kryteria zostaną wykorzystane do kwalifikacji kandydatów zapraszanych do drugiego etapu procedury

Kryterium: Średni roczny obrót

Opis kryterium selekcji: Für die Bewerbung stellt die Vergabestelle ein

Teilnahmeantragsformular zur Verfügung, das zwingend zu verwenden ist. 2. Angaben zum Umsatz mit vergleichbaren Leistungen Durch die Bewerber ist der Umsatz der letzten 3 Jahre (2023, 2024, 2025) mit vergleichbaren Leistungen anzugeben. Als vergleichbare Leistungen gelten Bauleistungen im Wohnungsbau (Neubau und/oder Bestand). Mindestanforderungen zu 2. Es werden nur solche Bewerber zugelassen, die in dem vorgenannten Zeitraum und die bezeichneten Bauleistungen einen mittleren Jahresumsatz von mindestens 10 Mio. EUR ohne Umsatzsteuer nachweisen können.

Kryteria zostaną wykorzystane do kwalifikacji kandydatów zapraszanych do drugiego etapu procedury

Kryterium: Referencje dotyczące określonych prac

Opis kryterium selekcji: Für die Bewerbung stellt die Vergabestelle ein

Teilnahmeantragsformular zur Verfügung, das zwingend zu verwenden ist. 3. Referenzen für schlüsselfertige Bauleistungen im Wohnungsbau (Neubau und/oder Bestand) Durch den Bewerber sind in den Jahren 2021-2026 fertiggestellte, mit den zu vergebenden Leistungen vergleichbare Referenzprojekte für schlüsselfertige Bauleistungen im Wohnungsbau (Neubau und/oder Bestand) sowie für Holz- bzw. Holzhybrid-Bauweise nachzuweisen.

Mindestanforderungen zu Nr. 3: Es werden nur solche Bewerber berücksichtigt, die a) mindestens drei Referenzen über vergleichbare, abgeschlossene Leistungen in den Jahren 2021-2026 mit einer Auftragssumme von mindestens EUR 5.000.000,00 ohne Umsatzsteuer nachweisen können. Als vergleichbar gelten Leistungen der Ausführungsplanung,

Koordination der Fachplanungen, Ausschreibung/Nachunternehmervergabe, Bauausführung, Bauleitung, Termin, Kosten- und Qualitätssteuerung sowie Übergabe/Dokumentation in der Funktion als Generalübernehmer oder Generalunternehmer. Mindestens eine Referenz muss eine komplexe Sanierung, Umnutzung oder Revitalisierung eines mehrgeschossigen Bestandsgebäudes unter Einbeziehung von Tragwerk, Gebäudehülle, TGA, Brandschutz, Schadstoffthemen und Ausbau betreffen. Es werden nur solche Bewerber berücksichtigt, die b) mindestens zwei Referenzen über Holz- bzw. Holzhybrid-Bauweise in den Jahren 2021-2026 nachweisen können.

Kriterien werden zur Qualifikation der Kandidaten für den zweiten Schritt des Verfahrens genutzt

Informationen zum zweiten Schritt des Verfahrens:

Minimale Anzahl der Kandidaten, die zum zweiten Schritt des Verfahrens eingeladen werden: 3

Maximale Anzahl der Kandidaten, die zum zweiten Schritt des Verfahrens eingeladen werden: 5

Das Verfahren wird in mehreren Schritten durchgeführt. In jedem Schritt können einige Teilnehmer eliminiert werden

Der Auftraggeber behält sich das Recht vor, das Auftragsvergabe auf der Grundlage der Anfangsangebote ohne weitere Verhandlungen

5.1.10. Kriterien der Auftragsvergabe

Kriterium:

Art: Preis

Beschreibung: Der Preis ist nicht das einzige Auswahlkriterium; alle Kriterien sind nur in den Beschaffungsdokumenten aufgeführt

5.1.11. Dokumente der Auftragsvergabe

Zugang zu bestimmten Dokumenten der Auftragsvergabe ist vorbehalten

Sprachen, in denen die Dokumente der Auftragsvergabe offiziell verfügbar sind: Deutsch

Informationen zu vorbehaltenen Dokumenten sind verfügbar unter der Adresse: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/208088>

Kanal der Kommunikation ad hoc:

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

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

5.1.12. Bedingungen der Auftragsvergabe

Bedingungen der Bekanntmachung:

Bekanntmachung elektronisch: Erfordert

Adresse für die Bekanntmachung: <https://www.meinauftrag.rib.de>

Sprachen, in denen Angebote oder Anträge zur Teilnahme eingereicht werden können: Deutsch

Elektronischer Katalog: Nicht zulässig

Angebote in Varianten: Nicht zulässig

Anbieter können mehr als ein Angebot einreichen: Nicht zulässig

Termin der Einreichung der Anträge zur Teilnahme: 21/09/2026 11:00:00 (UTC+02:00)
Zeitzone: östlicheuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Informationen, die nach Ablauf der Bekanntmachung ergänzt werden können:

Nachdem der Auftraggeber alle fehlenden Dokumente zum Anbieter erhalten hat, kann er sie später einreichen.

Informacje dodatkowe: Die geforderten Erklärungen und Nachweise sind vollständig abzugeben bzw. beizufügen. Die Vergabestelle wird unvollständige Angebote nicht berücksichtigen, wenn fehlende Erklärungen und/oder Nachweise bis zum Ablauf einer gesetzten Nachfrist nicht nachgereicht werden.

Warunki zamówienia:

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

Warunki dotyczące realizacji zamówienia: Für die Bewerbung stellt die Vergabestelle ein Teilnahmeantragsformular zur Verfügung, das zwingend zu verwenden ist. Dies enthält für alle geforderten Erklärungen Musterformulare: 1. TNA B1 Bietererklärung gem. Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz 2. TNA B2 Erklärung zur Frauenförderung 3. TNA B3 Erklärung Vertraulichkeit (Datenschutz) 4. TNA B4 Bietererklärung z. Einhaltung umwelt-u. menschenrechtsbezogener Bestimmungen i.d. Lieferkette 5. TNA B5 EU-Sanktionen gegen Russland 6. TNA B6 Bietererklärung zur Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen

Fakturowanie elektroniczne: Wymagane

Stosowane będą zlecenia elektroniczne: tak

Stosowane będą płatności elektroniczne: tak

Forma prawna, jaką musi przyjąć grupa oferentów, której udzielono zamówienia: Im Falle einer Bewerbungsgemeinschaft ist mit dem Teilnahmeantrag eine Erklärung aller Mitglieder der Bewerbungsgemeinschaft abzugeben, wonach diese im Auftragsfalle eine Arbeitsgemeinschaft mit gesamtschuldnerischer Haftung gründen. Die Erklärung hat zudem ein Mitglied der Bewerbungsgemeinschaft zur Durchführung des Vergabeverfahrens zu bevollmächtigen.

5.1.15. Techniki

Umowa ramowa:

Brak umowy ramowej

Informacje o dynamicznym systemie zakupów:

Brak dynamicznego systemu zakupów

5.1.16. Dalsze informacje, mediacja i odwołanie

Organ odwoławczy: Vergabekammer des Landes Berlin

Informacje o terminach odwołania: Erkannte Verstöße gegen Vergabevorschriften sind gegenüber der Vergabestelle binnen 10 Kalendertagen zu rügen, § 160 Abs. 3 Nr. 1 GWB. Bei Verstößen, die aus der Bekanntmachung oder den Vergabeunterlagen erkennbar sind, hat die Rüge gegenüber der Vergabestelle bis spätestens zum Ablauf der Angebots- oder Bewerbungsfrist zu erfolgen (§ 160 Abs. 3 Nr. 2 und 3 GWB). Teilt die Vergabestelle mit, dass der Rüge nicht abgeholfen wird, kann innerhalb von 15 Kalendertagen ein

Nachprüfungsantrag bei der oben genannten Vergabekammer schriftlich gestellt werden (§§ 160 Abs. 3 Nr. 4, 161 Abs. 1 GWB). Ein Nachprüfungsantrag ist zudem unzulässig, soweit der Nachprüfungsantrag der Vergabestelle erst nach Zuschlagserteilung zugestellt wird (§ 168 Abs. 2 GWB). Die Zuschlagserteilung ist möglich 10 Tage nach Absendung (per Fax oder elektronisch) der Bekanntgabe der Vergabeentscheidung (§ 134 Abs. 2 GWB).

8. Organizacje

8.1. ORG-0001

Oficjalna nazwa: HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Numer rejestracyjny: HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Departament: Vergabestelle

Adres pocztowy: Stefan-Heym-Platz 1

Miejscowość: Berlin
Kod pocztowy: 10365
Podpodział krajowy (NUTS): Berlin (DE300)
Kraj: Niemcy
Punkt kontaktowy: Vergabestelle
E-mail: vergabe@howoge.de
Telefon: +493054640
Faks: +493054641020
Adres strony internetowej: <https://howoge.de>
Profil nabywcy: <https://www.howoge.de>

Role tej organizacji:

Nabywca
Podmiot świadczący usługi w zakresie zamówień

8.1. ORG-0002

Oficjalna nazwa: Vergabekammer des Landes Berlin
Numer rejestracyjny: VK
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: +493090138316
Faks: +493090137613
Adres strony internetowej: <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaftsrecht/vergabekammer/>

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: 30900525-e714-40dc-9ec8-ee98468886ce - 01
Typ formularza: Procedura konkurencyjna
Rodzaj ogłoszenia: Ogłoszenie o zamówieniu lub ogłoszenie o koncesji – tryb standardowy
Podrodzaj ogłoszenia: 16

Ogłoszenie – data wysłania: 19/08/2026 09:16:00 (UTC+02:00) czas wschodnioeuropejski,
czas środkowoeuropejski letni
Języki, w których przedmiotowe ogłoszenie jest oficjalnie dostępne: niemiecki
Numer publikacji ogłoszenia: 576169-2026
Numer wydania Dz.U. S: 160/2026
Data publikacji: 20/08/2026