

126833-2026 - Concurso

Alemanha – Construção de apartamentos – Planung und Bau einer Wohnhausgruppe

OJ S 37/2026 23/02/2026

Anúncio de concurso ou de concessão – regime normal

Obras - Serviços

1. Adquirente

1.1. Adquirente

Nome oficial: GESOBAU AG

Correio eletrónico: stephan.franke@gesobau.de

Forma jurídica do adquirente: Empresa pública

Atividade da autoridade adjudicante: Habitação e equipamentos coletivos

2. Procedimento

2.1. Procedimento

Título: Planung und Bau einer Wohnhausgruppe

Descrição: Die GESOBAU AG schreibt die Planung und den Bau einer Wohnhausgruppe mit Gewerbeeinheiten und Freianlagen aus.

Identificador do procedimento: 24ac0513-457b-48b1-b827-e4fd7863f399

Identificador interno: PB-3280-2026

Tipo de procedimento: Por negociação com publicação prévia de um convite à apresentação de propostas/concurso com negociação

O procedimento é acelerado: não

2.1.1. Finalidade

Natureza do contrato: Obras

Natureza adicional do contrato: Serviços

Classificação principal (cpv): 45211341 Construção de apartamentos

Classificação adicional (cpv): 45211300 Construção de moradias, 71240000 Serviços de arquitectura, engenharia e planeamento

2.1.2. Local de execução

Cidade: Berlin

Código postal: 13088

Subdivisão do país (NUTS): Berlin (DE300)

País: Alemanha

2.1.3. Valor

Valor estimado, sem IVA: 1,00 EUR

2.1.4. Informações gerais

Informações adicionais: Die GESOBAU AG plant an dem Standort Piesporter Straße 81-86 in 13188 Berlin-Pankow, auf einer Grundstücksfläche von ca. 17.701 m² drei Wohngebäuden mit Mietwohnungen neu zu errichten. Die Wohnbebauung wird durch Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss von Haus 1 ergänzt. Auf dem Grundstück soll eine Mindestmietfläche von insgesamt rd. 10.167 m², davon rd. 227 m² als Gewerbefläche, geschaffen werden. Darüber hinaus sind die Freianlagen teilweise neu zu gestalten. Ein besonderes Augenmerk bei dem

Bauvorhaben gilt dem Schall- und Erschütterungsschutz für die beiden Gebäude nördlich der Tram-Wendeschleife der BVG. Der Auftragnehmer wird durch die GESOBAU AG in der Funktion eines Generalübernehmers mit der schlüsselfertigen Erstellung des Bauvorhabens beauftragt werden. Die schlüsselfertige Errichtung umfasst alle Planungen, Leistungen und Lieferungen, die erforderlich sind, um das Bauvorhaben einschließlich der Freianlagen termingerecht, bezugsfertig, funktionsfähig und mängelfrei zu erstellen, einschließlich der Herbeiführung aller notwendigen Genehmigungen und behördlichen Abnahmen.

Base jurídica:

Diretiva 2014/24/UE

vob-a-eu -

2.1.6. Motivos de exclusão

Fontes dos motivos de exclusão: Documento do concurso

5. Lote

5.1. Lote: LOT-0000

Título: Planung und Bau einer Wohnhausgruppe

Descrição: Die zu vergebenden Leistungen sollen als schlüsselfertige Gesamtleistung durch einen Generalübernehmer erbracht werden. Bestandteil der Leistungen sind sowohl sämtliche zur vollständigen Errichtung der Wohnquartiere erforderlichen hochbaulichen, fachtechnischen und garten- und landschaftsbaulichen Bauleistungen als auch sämtliche Planungsleistungen für die Objektplanung, die Technische Gebäudeausrüstung, die Tragwerksplanung und die Freianlagenplanung. Anzubieten ist die gesamte Planung in allen betroffenen Leistungsbildern nach HOAI einschließlich aller Gutachter- und Sachverständigenleistungen und die Herbeiführung aller notwendigen Genehmigungen sowie die schlüssel- und bezugsfertige Errichtung der Wohnquartiere, d.h. Gebäude, Außenanlagen und Erschließungsflächen.

Identificador interno: PB-3280-2026

5.1.1. Finalidade

Natureza do contrato: Obras

Natureza adicional do contrato: Serviços

Classificação principal (cpv): 45211341 Construção de apartamentos

Classificação adicional (cpv): 45211300 Construção de moradias, 71240000 Serviços de arquitetura, engenharia e planeamento

5.1.2. Local de execução

Cidade: Berlin

Código postal: 13088

Subdivisão do país (NUTS): Berlin (DE300)

País: Alemanha

5.1.3. Duração estimada

Duração: 36 Meses

5.1.6. Informações gerais

Participação reservada:

A participação não está reservada.

Projeto de contratação pública não financiado por fundos da UE

O concurso é abrangido pelo Acordo sobre Contratos Públicos (ACP): sim

Este concurso também é adequado para as pequenas e médias empresas (PME): não

Informações adicionais: 1) Prüfung der Teilnahmeanträge auf Einhaltung der Formalien und auf Vorliegen der geforderten Angaben, Erklärungen und Nachweise gem. der Bekanntmachung; 2. Prüfung auf Vorliegen zwingender Ausschlussgründe; 3. Prüfung der persönlichen Lage, der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit sowie der technischen Leistungsfähigkeit des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft gemessen an der ausgeschriebenen Leistung. Sollten danach mehr als fünf Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften die geforderten Eignungsvoraussetzungen erfüllen, so wird der Auftraggeber die Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften auswählen, die die geforderten Eignungsvoraussetzungen am besten erfüllen. Sofern mehr als 5 Bewerber geeignet sind, erfolgt die Auswahl anhand der veröffentlichten Kriterien. Die einzelnen Kriterien werden bepunktet und gewichtet. Die Kriterien für das Bauunternehmen werden mit einer Wichtung von insgesamt 65 % und die Kriterien für den Architekten mit einer Wichtung von insgesamt 35 % berücksichtigt. Die Auswahl der Bewerber ist in einer Auswahlmatrix detailliert und nachvollziehbar dargestellt. Diese Matrix steht zusammen mit dem Bewerbungsbogen auf der Plattform <https://www.berlin.de/vergabepattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/> zum Download bereit. Erfüllen mehrere Bewerber gleichermaßen die Anforderungen und ist die Bewerberzahl nach einer objektiven Auswahl entsprechend der zugrunde gelegten Kriterien zu hoch, wird die Auswahl unter den verbleibenden Bewerbern durch Los getroffen. 2) Sonstige besondere Bedingungen: Für die Ausführung des Auftrags gelten folgende besondere Bedingungen: 2.1) Gemäß Frauenförderverordnung (FFV) vom 23.8.1999 (Gesetz und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 498) müssen Bieter mit Abgabe des Angebots eine entsprechende Erklärung abgeben. Angebote, die keine oder unvollständige Erklärungen gem. § 1 Abs. 2 FFV enthalten, werden nicht berücksichtigt. 2.2) Der Bieter (einschließlich eventueller Drittunternehmer) darf weder einen Eintrag im Wettbewerbsregister noch in den Sanktionslisten der EG Antiterrorismusverordnung (EG) Nr. 2580/2001 und 881/2002 haben. Eine diesbezügliche Abfrage erfolgt vor Zuschlagserteilung durch die Vergabestelle. 2.3) Die zu Vergabe Verhandlungen aufgeforderten Bieter haben sich zu verpflichten, im Fall der Auftragserteilung einen Integritätsvertrag abzuschließen. Auf Angebote von Bietern, die den Abschluss einer derartigen Vereinbarung verweigern, kann der Zuschlag nicht erteilt werden. 2.4) Der Bieter muss eine Eigenerklärung nach Artikel 5 k Abs. 1 EU-SanktionsVO abgeben. 3) Eine Bewerbung ist nur unter Verwendung des Bewerbungsbogens (einschl. Anlagen) zulässig, der unter <https://www.berlin.de/vergabepattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/> heruntergeladen werden kann. Formlose Bewerbungen werden nicht berücksichtigt. 4) Der Bewerbungsbogen ist mit den in dieser Bekanntmachung geforderten Nachweisen ausschließlich digital signiert oder elektronisch in Textform über die Vergabepattform Berlin einzureichen. 5) Bei ausländischen Bewerbern genügen gleichwertige Bescheinigungen des Herkunftslandes. Bei Dokumenten, die nicht in deutscher Sprache verfasst sind, ist eine beglaubigte Übersetzung ins Deutsche beizufügen. 6) Anfragen werden nur beantwortet, wenn Sie mindestens 6 Tage vor Ablauf der Bewerbungsfrist schriftlich vorzugsweise über die Vergabepattform Berlin oder per EMail eingehen. Mündliche /telefonische Anfragen werden nicht beantwortet. Fragen werden anonymisiert und zusammen mit den Antworten als "Fragen und Antwortenkatalog" im Internet (<https://www.berlin.de/vergabepattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/>) veröffentlicht. 8) Bewerber-/Bietergemeinschaften sind grundsätzlich zugelassen. Die Mitglieder einer Bewerber-/Bietergemeinschaft haften gesamtschuldnerisch und benennen einen bevollmächtigten Vertreter. Bewerber-/Bietergemeinschaften haben eine entsprechende Bewerber-/Bietergemeinschaftserklärung vorzulegen. 9) Es bestehen gesonderte Anforderungen nach dem Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz (BerlAVG), siehe Vergabeunterlagen.

5.1.7. Contratação estratégica

5.1.9. Critérios de seleção

Fontes dos critérios de seleção: Anúncio

Critério: Inscrição em um registro comercial

Descrição do critério de seleção: Folgende Nachweise und Erklärungen sind mit dem Teilnahmeantrag (Bewerbungsbogen VOB der GESOBAU AG), der unter <https://www.berlin.de/vergabepattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/> zum Download zur Verfügung steht, einzureichen: 1. Nachweis der Eintragung in das Berufs- oder Handelsregister oder der Handwerksrolle des Sitzes oder Wohnsitzes, Architekten/Generalplaner haben einen Nachweis für die Mitgliedschaft in der Architekten- bzw. Ingenieurkammer einzureichen, 2. Eigenerklärungen über das Nichtvorliegen der Ausschlussgründe nach § 6e EU Abs. 1, 2 und 3 VOB/A, 3. Eigenerklärung des Bewerbers über das Nichtvorliegen der Ausschlussgründe nach § 6e EU Abs. 4 VOB/A, 4. Eigenerklärung des Bewerbers über das Nichtvorliegen der Ausschlussgründe nach § 6e EU Abs. 6 VOB/A, 5. Eigenerklärung des Bewerbers über das Vorliegen einer gültigen Betriebshaftpflicht- oder Berufshaftpflichtversicherung, 6. Eigenerklärung über das Vorliegen einer Bauvorlageberechtigung gem. § 65 Landesbauordnung Berlin, 7. ggf. Bewerbergemeinschaftserklärung. Os critérios serão utilizados para selecionar os candidatos a convidar para a segunda fase do concurso

Critério: Outros requisitos económicos ou financeiros

Descrição do critério de seleção: Auflistung und kurze Beschreibung der Eignungskriterien: Folgende Nachweise und Erklärungen sind mit dem Teilnahmeantrag (Bewerbungsbogen VOB der GESOBAU AG), der unter <https://www.berlin.de/vergabepattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/> zum Download zur Verfügung steht, einzureichen: 8. Eine Erklärung über den Umsatz des Unternehmens jeweils bezogen auf die abgeschlossenen Geschäftsjahre 2022, 2023 und 2024, soweit er Bauleistungen und andere Leistungen betrifft, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind, unter Einschluss des Anteils bei gemeinsam mit anderen Unternehmen ausgeführten Aufträgen. Geforderte Mindeststandards: zu Ziff. 8) Als Mindestanforderung gilt ein mittlerer Umsatz, soweit er Bauleistungen und andere Leistungen betrifft, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind, in den Geschäftsjahren 2022, 2023 und 2024 in Höhe von 20.000.000 EUR brutto. Os critérios serão utilizados para selecionar os candidatos a convidar para a segunda fase do concurso

Critério: Referências sobre obras especificadas

Descrição do critério de seleção: Folgende Nachweise und Erklärungen sind mit dem Teilnahmeantrag (Bewerbungsbogen VOB der GESOBAU AG), <https://www.berlin.de/vergabepattform/> einzureichen: 9. Angaben über die Anzahl der Mitarbeiter des Bewerbers jeweils bezogen auf die Jahre 2022, 2023 und 2024; Erfahrung des Bauunternehmens, 10. Angaben zu vergleichbaren Referenzprojekten des Bauunternehmens für Neubauvorhaben im Hochbau (z. B. Wohnungsbau, öffentliche Bauten, Hotel, Bürogebäude etc.; keine Industriebauten) mit Gesamtbaukosten nach DIN 276 KGR 200-500 von mind. 20,0 Mio. EUR netto, welche im Zeitraum 01.01.2015 bis zum Ende der Bewerbungsfrist abgeschlossen wurden (Abnahme durch den Auftraggeber), 11. Angaben zu vergleichbaren Referenzprojekten des Bauunternehmens im Schlüsselfertigbau mit Gesamtverantwortlichkeit für sämtliche Planungs- und Bauleistungen (LPH 2 bis 8) für vergleichbare abgeschlossene Neubauvorhaben im Hochbau (z. B. Wohnungsbau, öffentliche Bauten, Hotel, Bürogebäude etc.; keine Industriebauten) mit Gesamtbaukosten nach DIN 276 KGR 200-500 von mind. 20,0

Mio. EUR netto, welche im Zeitraum 01.01.2015 bis zum Ende der Bewerbungsfrist abgeschlossen wurden (Abnahme durch den Auftraggeber); Mehrfachbenennungen von Projekten unter 10) und 11) sind grundsätzlich zulässig, es muss jedoch zu 10) und zu 11) jeweils mindestens ein unterschiedliches Referenzprojekt angegeben werden. Kriterien für Vergleichbarkeit: — Hochbau (z. B. Wohnungsbau, öffentliche Bauten, Hotel, Bürogebäude etc.; keine Industriebauten), — Neubau, — Gesamtkosten nach DIN 276 KG 200-500: mindestens 20,00 Mio. EUR (netto). Ein Projekt gilt nur dann als vergleichbar, wenn alle 3 vor genannten Kriterien erfüllt sind. Es werden zudem nur abgeschlossene Projekte gewertet. Qualifikation des Architekten/Planungsbüro, 12. Angaben zu Teilnahmen des Architekten /Planungsbüros an Architekturwettbewerben bzw. an öffentlichen Architekturausstellungen für eine Hochbaumaßnahme im Zeitraum 01.01.2015 bis zum Ende der Bewerbungsfrist, 13. Anzahl zu vergleichbaren Referenzprojekten für Planungsleistungen (mind. LPH 2-5 gemäß § 34 HOAI) Neubauvorhaben im Hochbau mit Gesamtbaukosten nach DIN 276 KGR 200-500 von mind. 15,0 Mio. EUR netto im Zeitraum 01.01.2015 bis zum Ende der Bewerbungsfrist, Kriterien für Vergleichbarkeit: — Hochbau (z. B. Wohnungsbau, öffentliche Bauten, Hotels, Bürogebäude etc.; keine Industriebauten), — Neubau, — Gesamtkosten nach DIN 276 KG 200-500: mindestens 15,0 Mio. EUR (netto). Ein Projekt gilt nur dann als vergleichbar, wenn alle drei der vor genannten Kriterien erfüllt sind. Die Leistungsphase 5 der jeweiligen Projektreferenz muss bis zum Ende der Bewerbungsfrist abgeschlossen sein. Der Zeitpunkt des Abschlusses der Leistungsphase 2 der jeweiligen Projektreferenz darf nicht vor 2015 liegen. Projekte, die diese Kriterien nicht erfüllen, werden nicht gewertet. 14. Anzahl Referenzen für abgeschlossene Planungsleistungen bis einschl. LPH 4 gem. § 34 HOAI für Neubauvorhaben mit mind. 50 Wohneinheiten im Zeitraum 01.01.2015 bis zum Ende der Bewerbungsfrist. Geforderte Mindeststandards: Zu 10) weniger als 3 Referenzprojekte führen zum Ausschluss, Zu 11) weniger als ein Referenzprojekt führt zum Ausschluss. Os critérios serão utilizados para selecionar os candidatos a convidar para a segunda fase do concurso

Informações sobre a segunda fase de um procedimento de concurso em duas fases:

Número mínimo de candidatos a convidar para a segunda fase do procedimento: 3

Número máximo de candidatos a convocar para a segunda fase do procedimento: 5

O procedimento irá decorrer em fases sucessivas. Em cada fase, alguns participantes podem ser eliminados

O adquirente reserva-se o direito de adjudicar o contrato com base nas propostas iniciais, sem quaisquer negociações

5.1.11. Documentos do concurso

O acesso a determinados documentos do concurso é restrito

Línguas em que os documentos do concurso estão oficialmente disponíveis: alemão

Prazo para solicitar informações adicionais: 19/03/2026 11:00:00 (UTC+01:00) hora da Europa Central, hora de verão da Europa Ocidental

As informações sobre documentos restritos estão disponíveis em: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/202839>

Canal de comunicação ad hoc:

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

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

5.1.12. Condições do concurso

Condições de apresentação:

Apresentação por via eletrónica: Necessário

Endereço para apresentação: <https://www.meinauftrag.rib.de>

Línguas em que podem ser apresentadas as propostas ou pedidos de participação: alemão

Catálogo eletrônico: Não autorizado

É necessária uma assinatura eletrônica avançada ou qualificada ou um selo eletrônico avançado ou qualificado [conforme definido no Regulamento (UE) n.º 910/2014]

Variantes: Não autorizado

Os proponentes podem apresentar mais do que uma proposta: Permitido

Prazo para a receção dos pedidos de participação: 25/03/2026 11:00:00 (UTC+01:00) hora da Europa Central, hora de verão da Europa Ocidental

Informações que podem ser completadas após o prazo de apresentação:

Ao critério do comprador, todos os documentos em falta relacionados com o proponente poderão ser apresentados posteriormente.

Informações adicionais: Die Unternehmen werden 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.

Condições do contrato:

A execução do contrato tem de ser efetuada no âmbito de programas de emprego protegido: Não

Faturação eletrônica: Necessário

Serão utilizadas encomendas eletrônicas: sim

Será utilizado o pagamento eletrônico: sim

5.1.15. Técnicas

Acordo-quadro:

Inexistência de acordo-quadro

Informações sobre o sistema de aquisição dinâmico:

Inexistência de sistema de aquisição dinâmico

5.1.16. Informações adicionais, mediação e recurso

Instância de recurso: Vergabekammer des Landes Berlin

Informações sobre os prazos de recurso: 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. Organizações

8.1. ORG-0001

Nome oficial: GESOBAU AG
Número de registo: 11-2100013000-65
Departamento: Einkauf / Vergabe
Endereço postal: Stiftsweg 1
Cidade: Berlin
Código postal: 13187
Subdivisão do país (NUTS): Berlin (DE300)
País: Alemanha
Ponto de contacto: Herr Stephan Franke
Correio eletrónico: stephan.franke@gesobau.de
Telefone: +49 304073-1770
Endereço Internet: <https://www.gesobau.de/>
Perfil do adquirente: <https://www.gesobau.de/>
Funções desta organização:
Adquirente

8.1. ORG-0002

Nome oficial: Vergabekammer des Landes Berlin
Número de registo: 11-1300000V00-74
Endereço postal: Martin - Luther - Straße 105
Cidade: Berlin
Código postal: 10825
Subdivisão do país (NUTS): Berlin (DE300)
País: Alemanha
Ponto de contacto: Vergabekammer des Landes Berlin
Correio eletrónico: vergabekammer@senweb.berlin.de
Telefone: +49 3090138316
Fax: +49 3090137613
Endereço Internet: <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/wirtschaftsrecht/vergabekammer/>
Funções desta organização:
Instância de recurso

8.1. ORG-0003

Nome oficial: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)
Número de registo: 0204:994-DOEVD-83
Cidade: Bonn
Código postal: 53119
Subdivisão do país (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)
País: Alemanha
Correio eletrónico: noreply.esender_hub@bescha.bund.de
Telefone: +49228996100

Funções desta organização:

TED eSender

Informações sobre o anúncio

Identificador/versão do anúncio: 723681c0-38ff-489b-a465-268d495a89c9 - 01

Tipo de formulário: Concurso

Tipo de anúncio: Anúncio de concurso ou de concessão – regime normal

Subtipo de anúncio: 16

Data de envio do anúncio: 20/02/2026 08:46:00 (UTC+01:00) hora da Europa Central, hora de verão da Europa Ocidental

Línguas em que o presente anúncio está oficialmente disponível: alemão

Número de publicação do anúncio: 126833-2026

N.º de edição do JO S: 37/2026

Data de publicação: 23/02/2026