

**a) Öffentlicher Auftraggeber (Vergabestelle)**

Name [GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH](#)  
 Straße [Schöneberger Ufer 89-91](#)  
 Plz, Ort [10785, Berlin](#)  
 Telefon  
 Fax  
 E-Mail [criese@goerg.de](mailto:criese@goerg.de)  
 Internet  
 Umsatzsteuer-Identifikationsnummer

**b) Vergabeverfahren [Beschränkte Ausschreibung nach Öffentlichem Teilnahmewettbewerb, VOB/A](#)**

Vergabenummer [25022026](#)

**c) Angaben zum elektronischen Vergabeverfahren und zur Ver- und Entschlüsselung der Unterlagen - ohne elektronische Signatur (Textform)****d) Art des Auftrags**

- Ausführung von Bauleistungen  
 Planung und Ausführung von Bauleistungen  
 Bauleistungen durch Dritte (Mietkauf, Investor, Leasing, Konzession)

**e) Ort der Ausführung**

[Grundstück Glienicker Weg/Adlergestell, Glienicker Weg / Adlergestell, 12489 Berlin](#)

**f) Art und Umfang der Leistung, ggf. aufgeteilt in Lose**

Es sind folgende Leistungen zu erbringen:

Rückbau von 20 einsturzgefährdeten Gebäuden mit etwa 32.500 m³uR inkl. Tiefenenttrümmerung, Entsorgung der nicht gef. Abfälle (mineralisch und nicht mineralisch), Entsorgung der gef. nicht mineralischen Abfälle und Transport von gef. mineralischen Abfällen.

Folgende optionale Leistungen können durch den Auftraggeber beauftragt werden:

Rückbau von bis zu 8 nicht-einsturzgefährdeten Gebäuden mit etwa 23.000 m³uR inkl. Tiefenenttrümmerung, Entsorgung der nicht gef. Abfälle (mineralisch und nicht mineralisch), Entsorgung der gef. nicht mineralischen Abfälle, Transport von gef. mineralischen Abfällen

Die Ausübung des Optionsrechts hat der Auftraggeber dem Auftragnehmer spätestens 12 Werktage vor Auftragsdurchführung in Textform mitzuteilen. Im Falle der Ausübung des Optionsrechts gelten die Bestimmungen des geschlossenen Vertrages für das optionierte Gebäude entsprechend.

**g) Angaben über den Zweck der baulichen Anlage oder des Auftrags, wenn auch Planungsleistungen gefordert werden**

Zweck der baulichen Anlage

Zweck des Auftrags

**h) Aufteilung in Lose (Art und Umfang siehe Buchstabe f)**

- nein  
 ja, Angebote sind möglich
- nur für ein Los  
 für ein oder mehrere Lose  
 nur für alle Lose (alle Lose müssen angeboten werden)

**i) Ausführungsfristen**

- Beginn der Ausführung [01.10.2026](#)  
 Fertigstellung oder Dauer der Leistungen [28.02.2027](#)

**Bestimmungen über die Ausführungsfrist**

Die Abrissarbeiten sind in einem Zeitraum vom 01. Oktober 2026 bis 28. Februar 2027 zu erbringen. Vorlaufende Arbeiten wie z. B. die Einrichtung der Baustelle sollen bereits ab Mitte September 2026

ausgeführt werden. Arbeiten, die nicht direkt den Rückbau der Gebäude betreffen (z. B. Entsorgung von Haufwerken, ggf. auch Tiefenentrümmerung) können in Abhängigkeit von den naturschutzrechtlichen Vorgaben und mit Zustimmung der Naturschutzbehörde voraussichtlich auch bis hinein in die Sommermonate 2027 erbracht werden.

**j) Nebenangebote**

- zugelassen  
 nur in Verbindung mit einem Hauptangebot  
 nicht zugelassen

**k) mehrere Hauptangebote**

- zugelassen  
 nicht zugelassen

**l) Bereitstellung der Teilnahme- und der Vergabeunterlagen**

Teilnahme-/Vergabeunterlagen

- werden elektronisch zur Verfügung gestellt unter: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y99MCLP/documents>  
 können angefordert werden unter:  
 Maßnahmen zum Schutz vertraulicher Informationen  
 Abgabe Verschwiegenheitserklärung  
 andere Maßnahmen:

Der Zugang wird gewährt, sobald die Erfüllung der Maßnahmen belegt ist

Nachforderung

Fehlende Unterlagen, deren Vorlage mit Teilnahmeantrag gefordert war, werden

- nachgefordert  
 teilweise nachgefordert, und zwar folgende Unterlagen:  
 nicht nachgefordert

**n) Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge**

am 22.05.2026 um 11:00 Uhr

Adresse für elektronische Teilnahmeanträge

<https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y99MCLP>

Anschrift für schriftliche Teilnahmeanträge

Absendung der Aufforderung zur Angebotsabgabe  
 spätestens am 26.06.2026

**q) Sprache, in der die Angebote abgefasst sein müssen:**

DE

**r) Zuschlagskriterien**

- siehe Vergabeunterlagen  
 nachfolgende Zuschlagskriterien, ggf. einschl. Gewichtung:
- | Kriterium           | Gewichtung |
|---------------------|------------|
| Preis               | 70         |
| Bearbeitungskonzept | 30         |

**t) geforderte Sicherheiten**

1) Für die ordnungsgemäße Vertragserfüllung sind Sicherheiten für die Vertragserfüllung, etwaige Mängelansprüche und Vorauszahlungen/Abschlagszahlungen in Höhe von fünf (5) Prozent der Auftragssumme (inklusive der Umsatzsteuer, ohne nach Nachträgen) zu leisten. § 17 VOB/B gilt entsprechend.

2) Wird Sicherheit durch Bürgschaft geleistet, ist dafür das jeweils einschlägige Formblatt der Auftragsgeberin zu verwenden, das Formblatt Vertragserfüllungsbürgschaft (Anlage V1) für die Vertragserfüllung, das Formblatt Mängelansprühbürgschaft (Anlage V2) für die Mängelansprüche, das Formblatt Abschlagszahlungs-/ Vorauszahlungsbürgschaft (Anlage V3) für vereinbarte Vorauszahlungen und Abschlagszahlungen gemäß § 16 VOB/B.

**u) Wesentliche Finanzierungs- und Zahlungsbedingungen und/oder Hinweise auf die maßgeblichen Vorschriften, in denen sie enthalten sind**

30 Tage nach Eingang einer prüffähigen Rechnung bei der GESA.  
Die Rechnung ist als X-Rechnung einzureichen.

**v) Rechtsform der/Anforderung an Bietergemeinschaften**

**w) Beurteilung der Eignung**

Nachweise über die persönliche Lage des Wirtschaftsteilnehmers:

1. Nachweis der Mitgliedschaft in der Berufsgenossenschaft
2. Nachweis der Eintragung in einem Berufsregister
3. Nachweis der Eintragung im Handelsregister
4. Eigenerklärung gem. § 123 und 124 GWB
5. Eigenerklärung nach § 19 Abs. 3 Mindestlohngesetz (MiLoG)
6. Auszug aus dem Gewerbezentralregister
7. Eigenerklärung, dass über das Vermögen des Bewerbers kein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt oder dieser Antrag mangels Masse abgelehnt worden ist.
8. Eigenerklärung, dass sich das Unternehmen nicht in Liquidation befindet.
9. Eigenerklärung, dass keine schwere Verfehlung begangen wurde, die die Zuverlässigkeit des Bewerbers in Frage stellt
10. Nachweis über die Entrichtung der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung
11. Nachweis über die Erfüllung der Verpflichtung zur Zahlung von Steuern und Abgaben
12. Eigenerklärung über wirtschaftliche Verknüpfung mit Unternehmen.
13. Insidererklärung der GESA
14. BMWK-erstes-Rundschreiben-RUS-Sanktionen-Vergabe
15. Freistellungsbescheinigung zum Steuerabzug bei Bauleistungen gem. § 48 EStG

Nachweise über die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit:

16. A) Umsatz allgemein im Mittel über die Jahre 2023-2025 > 10 Mio. EUR pro Jahr
- B) Umsatz für vergleichbare Leistungen im Mittel über die Jahre 2023-2025 > 2 Mio. EUR pro Jahr
17. Nachweis einer Betriebshaftpflichtversicherung mit folgenden Deckungssummen, jeweils zweifach maximiert:
  - Personenschäden: 10 Mio. netto,
  - Sach- und sonstige Schäden: 10 Mio. netto,
  - Umweltschäden: 5 Mio. netto.

Durch den Bewerber ist der Nachweis zu erbringen, dass die gesetzliche Haftpflicht auch Personen-, Sach- und Vermögensschäden, die auf Asbest, asbesthaltige Substanzen oder Erzeugnisse zurückzuführen sind, versichert. Die Mindestdeckungssumme für diese Schäden muss mindestens EUR 3 Mio. betragen. Der Bewerber versichert, dass in den AGB der Versicherung keine Ausnahmen von der Versicherung der Asbestrisiken enthalten sind.

Die geforderten Sicherheiten können auch durch eine Erklärung des Versicherungsunternehmens erfüllt werden, mit der dieses den Abschluss der geforderten Haftpflichtleistungen und Deckungsnachweise im Auftragsfall zusichert. Die Gesamtleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres muss mindestens das Zweifache der Deckungssumme betragen.

Nachweise über die technische Leistungsfähigkeit:

18. Nachweis der behördlichen Zulassung nach § 11a, Absatz 3 der Gefahrstoffverordnung - GefStoffV
19. Nachweis der Sachkunde nach TRGS 519
20. Nachweis der Sachkunde nach DGUV 101-004 und TRGS 524
21. Bis zu 5 Referenzen zu Rückbau von Gebäuden mit folgenden Anforderungen:
  - Die 5 Referenzen wurden eigenverantwortlich erbracht, es handelt sich um keine Subunternehmerleistung
  - Bei allen 5 Referenzprojekten handelt es sich um die Rückbauleistung im kontaminierten Bereich DGUV 101/004
  - bei den Leistungen handelt es sich um die Durchführung eines Rückbaus im kontaminierten Bereich DGUV 101/004 mit einem umbauten Raum von mindestens 10.000 m<sup>3</sup> (kann auch durch Rückbau mehrerer Gebäude im Rahmen eines Bauvorhabens erreicht werden)
  - Es müssen Sanierungs-/Rückbauarbeiten an Gebäuden gemäß §11a (Anforderungen an Tätigkeiten mit Asbest) der GefStoffV stattgefunden haben.
22. 2 Referenzen zum Transport von gefährlichen Abfällen (AS 17 01 06\*)
23. Zertifikat Entsorgungsfachbetrieb (EFB)
24. Beförderungserlaubnis zum Transport von gefährlichen Abfällen (AS 17 01 06\*) nach § 54 KrWG
25. Nachweis der Erlaubnis nach § 7 SprengG

## 26. Befähigungsnachweise der verantwortlichen Personen nach § 20 SprengG mit der Qualifikation Chemief Feuerwerker

Die o.g. Unterlagen 1. - 15. (persönliche Lage), 16. - 17. (wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit) und 18. - 26. (technische Leistungsfähigkeit) sind mit der Bewerbung vorzulegen. Fehlende und/oder unvollständige Erklärungen und Nachweise, die nicht bis zum Ablauf der Bewerberfrist vorgelegt wurden, werden einmalig unter Fristsetzung von 7 Kalendertagen nachgefordert. Das Fehlen der o.g. Unterlage nach Verstreichen der genannten Frist führt zum Ausschluss der Bewerbung.

Zusätzlich vorzulegende Unterlagen bei Bewerbergemeinschaften oder beim Einsatz von Nachunternehmern\*:

- 27. Verzeichnis benannten Unternehmen und Auftragsanteile
- 28. Verpflichtungserklärung benannter Unternehmen
- 29. Erklärung der wirtschaftl. Leistungsfähigkeit und Ressourcen des NU
- 30. Erklärung der Bewerbergemeinschaft
- 31. Angaben zu Auftragsanteilen in einer Bewerbergemeinschaft

Die Unterlagen 27. bis 31. sind mit der Bewerbung vorzulegen, sofern sich Unternehmen zu einer Bewerbergemeinschaft zusammenschließen oder Nachunternehmer eingesetzt werden. Fehlende und/oder unvollständige Erklärungen und Nachweise, die nicht bis zum Ablauf der Bewerberfrist vorgelegt wurden, werden einmalig unter Fristsetzung von 7 Kalendertagen nachgefordert. Das Fehlen der Unterlagen 27. bis 31. nach Verstreichen der genannten Frist führt zum Ausschluss der Bewerbung.

### \*Nachunternehmereinsatz

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die in seinem Angebot genannten Nachunternehmer einzusetzen. Ein Austausch von Nachunternehmern darf nur aus sachlichen Gründen und mit Zustimmung des Auftraggebers erfolgen und ist rechtzeitig durch den Auftragnehmer anzuzeigen. Der Auftraggeber stimmt dem neuen Nachunternehmer zu, wenn dieser zur Erbringung der ihm übertragenen Aufgaben fachlich geeignet und ausreichend leistungsfähig ist. Der Auftragnehmer hat auf Verlangen des Auftraggebers entsprechende Nachweise und Eigenerklärungen des Nachunternehmers vorzulegen. Kommt es aufgrund des Wechsels eines Nachunternehmers zu Verzögerungen, behält sich der Auftraggeber die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen vor. Leistungen, die gemäß § 11a Abs. 3 der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) zu erbringen sind, sind ausschließlich in Eigenleistung des Auftragnehmers zu erbringen.

Der Einsatz von Nachunternehmern ist in diesem Fall nicht zulässig.

Begrenzung der Zahl der einzuladenden Bewerber

Mindestzahl  Höchstzahl 8

Kriterien für die Begrenzung der Zahl der einzuladenden Bewerber

Es werden bis zu 8 Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert. Sofern mehr als 8 Bewerber geeignet sind, erfolgt die Auswahl anhand der erreichten Punktzahl. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

Angaben zu den Referenzprojekten: max. 500 Pkt. (5 \* max. 100 Pkt. je Referenz).

Der Bewerber kann dem Antrag bis zu 5 Referenzen beifügen. Es müssen mindestens 3 Referenzen vorgelegt werden, welche die Mindestanforderungen erfüllen. Werden weniger als 3 Referenzen vorgelegt, wird die Bewerbung ausgeschlossen.

Für jede Referenz erfolgt die Ermittlung einer Punktzahl auf Grund der Auswertung der Unterkriterien 1.1 - 1.8. Ein Referenzprojekt wird nur gewertet, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- a) Die Leistungen müssen dem Bewerber eindeutig zuzuordnen sein d.h. die Leistungen müssen eigenverantwortlich erbracht worden sein und keine Subunternehmerleistungen sein,
- b) die Leistungen an den Referenzprojekten dürfen maximal 5 Jahre zurückliegen (d. h. VOB-Abnahme des Referenzprojektes bis spätestens 5 Jahre vor dem Tag der Veröffentlichung der Bekanntmachung). Laufende Projekte müssen mindestens seit 1 Jahr in Bearbeitung sein (Beauftragung mindestens 1 Jahr vor dem Tag der Veröffentlichung der Bekanntmachung),
- c) bei den Leistungen handelt es sich um die Durchführung eines Rückbaus im kontaminierten Bereich DGUV 101/004 mit einem umbauten Raum von mindestens 10.000 m<sup>3</sup> (kann auch durch Rückbau mehrerer Gebäude im Rahmen eines Bauvorhabens erreicht werden)

d) es müssen Sanierungs-/Rückbauarbeiten an Gebäuden gemäß §11a (Anforderungen an Tätigkeiten mit Asbest) der GefStoffV stattgefunden haben.

Werden diese Anforderungen erfüllt, wird das Kriterium als Summe der nachfolgenden Unterkriterien 1.1 bis 1.8 bewertet:

[1.1] 5 Pkt. erhält ein Referenzprojekt, wenn es sich um eine Baumaßnahme handelt, die unter Beteiligung von Geldern aus der öffentlichen Hand finanziert wurde.

[1.2] 20 Pkt. erhält ein Referenzprojekt, wenn der umbaute Raum des Rückbauobjektes > 30.000 m<sup>3</sup> betrug (kann auch durch Rückbau mehrerer Gebäude im Rahmen eines Bauvorhabens erreicht werden).

[1.3] 10 Pkt. erhält ein Referenzprojekt, wenn die mineralischen Abfälle OCP (Organochlorpestizide) enthielten.

[1.4] 10 Pkt. erhält ein Referenzprojekt, wenn die Tiefenenttrümmerung auf Grund der Existenz von chemischen Kampfstoffen durch einen chemischen Feuerwerker begleitet werden musste.

[1.5] 15 Punkte erhält ein Referenzprojekt, wenn sich das Rückbauobjekt in unmittelbarer Nähe, d.h. in einer Entfernung von < 250 m zu Wohnbebauung befand.

[1.6] 15 Punkte erhält ein Referenzprojekt, wenn sich das Rückbauobjekt in unmittelbarer Nähe, d.h. in einer Entfernung von < 100 m zu gewerblicher erschütterungsempfindlicher Nutzung befand.

[1.7] 15 Punkte erhält ein Referenzprojekt, wenn im Zuge der Rückbauarbeiten Erschütterungs-messungen durchgeführt wurden.

[1.8] 10 Punkte erhält ein Referenzprojekt, wenn im Zuge der Rückbauarbeiten Immissionsmessungen auf Staub und gasförmige Stoffe durchgeführt wurden.

Die maximal zu erreichende Punktzahl beträgt

Kriterium Referenzen 5 \* 100 Punkte/Referenz = 500 Punkte

Im Ergebnis der Auswertung des Teilnahmewettbewerbs werden bis zu 8 Bewerber zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert.

Zuschlagsrelevante Bestandteile des Angebotes sind:

Leistungsverzeichnis mit Angebotspreis

Bearbeitungskonzept zur vorgesehenen Projektabwicklung

#### x) **Nachprüfung behaupteter Verstöße**

Nachprüfungsstelle (§21 VOB/A)

Name Vergabekammer des Bundes

Straße

Plz, Ort Bonn

Telefon

Fax

E-Mail

Internet

#### **Sonstiges**

Die Durchführung der Beschränkten Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb erfolgt in zwei Schritten:

Schritt 1: Teilnahmewettbewerb

Schritt 2: Aufforderung an ausgewählte Bewerber zur Abgabe eines Angebotes

Das Vergabeverfahren wird mit dem Teilnahmewettbewerb initiiert. Im Zuge des Teilnahmewettbewerbs dürfen keine Angebote abgegeben werden. Zur Einreichung der Angebote wird zu einem späteren Zeitpunkt ein separater Projektraum auf der Plattform DTVP erstellt.

Erst in der Angebotsphase ist durch den Bieter ein selbstständig vom Bieter zu erstellendes und einzureichendes Bearbeitungskonzept, welches die Grundlage der inhaltlich-organisatorischen Abwicklung des Vertrages bildet, vorzulegen.

Das Bearbeitungskonzept muss folgende inhaltliche Mindestanforderungen erfüllen:

##### 1. Projektorganisation/Bauablauf

- Fachliche und organisatorische Aufgabenzuordnung (Projektteam entsprechend Qualifikation und Erfahrung der Teammitglieder sowie Vertretungsregelung)

- Organisation des Bauablaufes (u.a. räumlich und zeitlich (Bauzeitenplan) zur Erreichung der Projektziele (insbesondere Einhaltung Terminplan))

- Baustellenmanagement (u.a. Einrichtung von Schwarz-/Weißbereichen, Material- und Abfalllagerflächen, Verkehrswegen, Sicherstellung der Medienversorgung (Strom, Wasser), Koordination bei parallel stattfindenden Arbeiten (z. B im Bereich HE Neutra))
- Kapazitätsplanung (u.a. Baufortschritt, paralleler Arbeitsbereiche, spezifischer Fachkunde, Vorhaltung ausreichend qualifizierter Fachkräfte und geeigneter Maschinen und Geräte)
- Koordination einbezogener Nachunternehmer (u.a. Prüfung von Sachkundenachweisen, Koordination und Kontrolle der Nachunternehmerleistungen)

## 2. Arbeits- und Anwohnerschutz

- Darstellung der konkret vorgesehenen Umsetzung der Maßnahmen zum Arbeits- und Anwohnerschutz und der Grundstücksnachbarn (Berlin Chemie, Roller etc.)
- Havarie- und Notfallpläne

## 3. Verfahrensdurchführung

- Umsetzungskonzept für die einzelnen Schwerpunktbereiche (u.a. Abbruch, Entsiegelung, Tiefenentrümmerung, Bodenabtrag und -umlagerung)
- Vorgehensweise diverse Schadstoffsanierungsarbeiten (u.a. mit Darstellung Qualitätssicherung, Einrichtung/ Zugang S-W-Bereich, Einsatz von Geräten, Umfang maschinelle/händische Sortierung)

Bekanntmachungs-ID:

CXP4Y99MCLP