

VgV Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb	DRK KLINIKEN DRK-Schwesternschaft  BERLIN Berlin e.V.
Verfahrens- und Leistungsbeschreibung	
<u>Auftraggeber:</u> Zweite Gemeinnützige Krankenhaus GmbH Deutsches Rotes Kreuz Schwesternschaft Berlin Salvador-Allende-Straße 2 – 8, 12559 Berlin	Vergabe-Nr.: DRK-Kö-2026-02 Stand: 15.09.2026
<u>Bezeichnung des Auftrags:</u>	
Leistungen der Fachplanung Technische Ausrüstung Anlagengruppen 1 - 3 und 8	
für den	
Umbau des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes Haus 10 zu einem Aus- bildungszentrum Gesundheit und Pflege am Standort der DRK Kliniken Ber- lin Köpenick mit 165 neuen Ausbildungsplätzen für die generalistische Pfl- geausbildung	
	
Inhalt	
1. Informationen zum Verfahren 2	
2. Bewerbungsbedingungen und Mindestanforderungen 3	
3. Vorbefasste Unternehmen 4	
4. Erfüllungsort 4	
5. Information zum Auftraggeber und zur Maßnahme 4	
6. Leistungsbild und -umfang FACHPLANUNG TECHNISCHE AUSRÜSTUNG 7	
7. Hinweise zur Honorarkalkulation und stufenweiser Beauftragung 7	
8. Meilensteine und geplanter Ablauf der Leistungserbringung..... 8	
9. Anlagen 8	

1. Informationen zum Verfahren

Das gesamte Vergabefahren wird als 2-stufiges Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb vollständig elektronisch über die Vergabeplattform dtvp.de abgewickelt.

Die geforderten Angaben, Erklärungen und Nachweise sind gemäß § 53 VgV ausschließlich elektronisch in Textform über die Vergabeplattform an die Vergabestelle zu übermitteln. Eine freiwillige Registrierung auf der Vergabeplattform wird zur uneingeschränkten Teilnahme am Vergabeverfahren ausdrücklich empfohlen, insbesondere, um Informationsdefizite im Rahmen der späteren Bewerber- und Bieterkommunikation zu vermeiden, welche im Falle einer fehlenden Registrierung zu Lasten des Bewerbers bzw. Bieters gehen.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Teilnehmer am Verfahren haben sich unmittelbar nach dem Erhalt der Vergabeunterlagen über deren Vollständigkeit, Verständlichkeit und Klarheit zu vergewissern. Unklarheiten, Unvollständigkeiten und Widersprüche sind dem Auftraggeber zeitnah über die Vergabeplattform mitzuteilen.

Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbes (1. Stufe) werden anhand eignungsbasierter objektiver Auswahlkriterien (§ 51 VgV) zunächst die Teilnehmer für das anschließende Verhandlungsverfahren (2. Stufe) ausgewählt, um ein Erstangebot abzugeben, über welches sodann verhandelt wird, um anschließend (mindestens) ein optimiertes Angebot abzugeben (im Falle mehrerer Angebots- und Verhandlungsphasen behält sich der Auftraggeber das Recht auf Abschichtung nach § 17 Abs. 12 VgV vor). Wird der Zuschlag hingegen bereits auf Grundlage der Erstangebote erteilt (§ 17 Abs. 11 VgV), wird nicht verhandelt.

Es werden max. 5 Bewerber/Bewerbergemeinschaften zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren (Stufe 2) eingeladen. Die erfolgreich aus der 1. Verfahrensstufe hervorgegangenen Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften werden zur Teilnahme an der 2. Verfahrensstufe (Angebots- und Verhandlungsphase) eingeladen. Mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe wird zudem auch mitgeteilt, ob neben der schriftlichen Darlegung des fachlichen Angebots auch eine mündliche Vorstellung und Erläuterung der Inhalte des fachlichen Angebots erfolgen wird (Bieterpräsentation). Die Bewertung der leistungsbezogenen Zuschlagskriterien erfolgt auf Basis der eingereichten Dokumente bzw. Bieterpräsentation.

HINWEIS: Für den Fall, dass eine Bieterpräsentation durchgeführt wird, ist zu beachten, dass die Inhalte des fachlichen Angebots im Rahmen der Bieterpräsentation lediglich erläutert werden dürfen. Die Inhalte dürfen ausdrücklich nicht verändert werden und dürfen nicht von den Angaben abweichen, die im fachlichen Angebot gemacht wurden!

Bewerber- bzw. Bieterfragen können über die Vergabeplattform bis 10 Kalendertage vor Ablauf der Teilnahme- bzw. Angebotsfrist an die Vergabestelle gerichtet werden.

Bei Bewerbergemeinschaften hat jedes Mitglied die vom Bewerber gemäß den Vorgaben des Bewerbungsbogens geforderten Angaben, Erklärungen und Nachweise mit dem Teilnahmeantrag jeweils separat vorzulegen.

Der Auftraggeber behält sich vor, von seinem Nachforderungsrecht gemäß § 56 VgV Gebrauch zu machen. Werden Angaben, Erklärungen und Nachweise auf einmalige Nachforderung unter Fristsetzung nicht bzw. wie gefordert nachgereicht, wird der Teilnahmeantrag bzw. das Angebot ausgeschlossen.

Vorgesehener Ablauf des Vergabeverfahrens:

Eingang der Teilnahmeanträge	42. KW 2026
Aufforderung zur Angebotsabgabe	44. KW 2026
Eingang der (Erst-)Angebote	47. KW 2026
ggf. Verhandlungsgespräche / Präsentationen (3 Bieter)	OPTIONAL, wird im Zuge Aufforderung zur Angebotsabgabe mitgeteilt
Zuschlagserteilung (beabsichtigt)	51. KW 2026
Beginn mit der Leistungserbringung	Dezember 2026

Es wird darauf hingewiesen, dass dies nur der geplante/ beabsichtigte Ablauf des Verfahrens ist. Der tatsächliche Ablauf kann, aufgrund nicht vorhersehbarer Ereignisse, abweichen. Es besteht daher keine Gewähr bzw. kein Rechtsanspruch auf die Einhaltung des vorgenannten Ablaufes.

Weiterhin wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit der Abgabe eines Teilnahmeantrages die Frist zur Einreichung der Erstangebote für diejenigen Bewerber, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden gemäß § 17 (7) 1 VgV im gegenseitigen Einvernehmen auf 15 Kalendertage festgelegt wird.

Dem Auftraggeber bleibt vorbehalten, eine längere Angebotsfrist zu nutzen; soweit diese länger als die in § 17 (7) 1 VgV benannte Frist ist, stimmt der Bewerber einer solchen Frist ebenfalls mit Einreichung seines Teilnahmeantrages zu.

Informationen und Kontaktdaten zur zuständigen Stelle für Rechtsbehelfs-/Nachprüfungsverfahren sind der Bekanntmachung dieses Verfahrens zu entnehmen.

2. Bewerbungsbedingungen und Mindestanforderungen

Die Bedingungen zur Teilnahme am Verfahren sind generell in der Bekanntmachung des Verfahrens aufgeführt aber auch dem Bewerbungsbogen zu entnehmen. Dort aufgeführte Mindestanforderungen (Mindeststandards) an den Bewerber sind zwingend einzuhalten und führen bei Nichterfüllung zum Ausschluss aus dem weiteren Verfahren.

Nachweise zur Eignung sind anhand der dafür bereitgestellten Formblätter zu erbringen und je nach Erfordernis durch entsprechende Dokumente zu belegen.

Für die Bewertung der eingereichten Angebotsunterlagen in der 2. Stufe des Verfahrens wird die Matrix der Zuschlagskriterien zugrunde gelegt. Der Bieter ist aufgefordert, die schriftliche Ausarbeitung zur Bewertung der Zuschlagskriterien in nachfolgender Form als Teil der Angebotsunterlagen zum Erstantgebot einzureichen:

- Dokument (DIN A4) im zusammenhängenden Pdf-Dokument
- 12 Seiten (max.) inkl. Grafiken
- Schriftgröße min. 10 pt (orientiert an den nachfolgenden Schriftarten)
- Schriftart Arial, Calibri o.ä. mit einem Zeilenabstand von 1,5 pt.

Die Bewertung der eingereichten Angebotsunterlagen erfolgt in einem Bewertungsgremium des Auftraggebers. Es wird eine Konsensbewertung durchgeführt, bei der das Gremium sich je Kriterium auf eine Punktzahl einigt.

3. Vorbefasste Unternehmen

Hierbei handelt es sich um die Unternehmen, welche sich im Vorfeld dieses Verfahrens mit Erstellung der Bedarfsplanung und der Leistungsphasen 1 und 2 befasst haben. Diese Unternehmen sind nicht von der Beteiligung in diesem Vergabeverfahren ausgeschlossen und können sich im Teilnahmewettbewerb bewerben. Um einen diskriminierungsfreien Wettbewerb zu gewährleisten, erhalten alle Interessenten bereits im Teilnahmewettbewerb Zugang zu den bereits erlangten Ergebnissen der vorbereiteten Unternehmen.

4. Erfüllungsort

Für die Erfüllung der Planungsleistung ist eine Ortspräsenz nur an den dafür vorgesehenen Tagen in einem 14-tägigen Turnus am nachfolgenden Standort erforderlich. In der Ausführungsphase wird eine personelle Ortspräsenz der Bauüberwachung während und parallel zu den Ausführungsarbeiten erwartet.

Anschrift: DRK Kliniken Berlin
Standort Köpenick
Salvador-Allende-Straße 2 – 8, 12559 Berlin
<https://www.drk-kliniken-berlin.de/koepenick>

5. Information zum Auftraggeber und zur Maßnahme

Der Auftraggeber. Die DRK Kliniken Berlin sind ein Zusammenschluss von vier Berliner Krankenhäusern, einem Pflegeheim und einem Hospiz. Gesellschafter ist die DRK-Schwesternschaft Berlin e.V.. Die Kliniken beschäftigen rund 3.400 Mitarbeiter und behandeln mehr als 200.000 Patienten im Jahr. Die DRK Kliniken Berlin Westend, DRK Kliniken Berlin Köpenick und DRK Kliniken Berlin Mitte sind zudem akademische Lehrkrankenhäuser der Charité - Universitätsmedizin Berlin.

Die Ausgangssituation. Am Standort Köpenick hat sich in den letzten Jahren ein medizinischer Campus mit dem Fokus einer sektorübergreifenden Versorgung und dem Schwerpunkt in der Onkologie entwickelt. Die Lage im Bezirk Treptow-Köpenick mit rund 280.000 Einwohnern bei insgesamt nur zwei Krankenhäusern unterstreicht die hohe Versorgungsverantwortung, die durch ein prognostiziertes Bevölkerungswachstum von +9,8 % bis zum Jahr 2030 weiter ansteigen wird. Zur Förderung und Stärkung der Ausbildungsmöglichkeiten vor Ort planen die DRK-Kliniken Berlin am Standort die Erweiterung ihres Angebots um das „Ausbildungszentrum Gesundheit & Pflege Köpenick“ (AGP). Ziel ist es, insgesamt 165 zusätzliche Ausbildungskapazitäten in der generalistischen Pflegeausbildung zu schaffen. Durch ein integriertes Ausbildungskonzept, bei dem Theorie und Praxis aus einer Hand an einem Ort stattfinden, wird eine enge Verzahnung der Ausbildungsbereiche ermöglicht. Die neu zu schaffenden Plätze zeichnen sich durch besondere Attraktivität und Qualität aus, was unter anderem durch eine modernste Ausstattung inklusive eines Skills-Labs zur Trockenübung unterstützt wird. Wegen der unmittelbaren Nähe zum Krankenhaus und den damit verbundenen Synergieeffekten soll das neue Ausbildungszentrum im denkmalgeschützten Bestandsgebäude Haus 10 entstehen. Hierfür stehen die

beiden Etagen Untergeschoss (UG) und Hochparterre (EG) zur Verfügung. Der Unterricht der 165 Auszubildenden erfolgt unter optimaler Ausnutzung der räumlichen Möglichkeiten im wechselnden Blockmodell mit den praktischen Ausbildungsphasen.

Die Maßnahme. Gegenstand dieses Vergabeverfahrens und integraler Vertragsbestandteil ist die im November 2024 genehmigte Vorplanungsunterlage (VPU) vom 29.08.2024. Diese bildet die verbindliche Vorgabe für die Erstellung aller nachfolgenden Planungsleistungen. Das Projekt umfasst den Umbau sowie die denkmalgerechte Sanierung eines Bestandsgebäudes auf dem Klinikgelände der DRK Kliniken Berlin in Berlin-Köpenick.

Die Errichtung des Ausbildungszentrums in den Räumen des Hauses 10 erfordert einen baulichen Eingriff auf rd. 970 qm BGF. Für die Maßnahme sind rd. 4.920.00,00 € brutto (KGR 200-700) bewilligt.

Als besondere Anforderungen an die Maßnahme gilt der Umbau im denkmalgeschützten Bereich sowie die Umsetzung der Maßnahme im angrenzenden laufenden Klinikbetrieb. Das denkmalgeschützte Haus 10 (Baujahr 1912–1914) liegt am Müggelschlösschenweg und besitzt einen symmetrischen, längsrechteckigen Grundriss mit prägnantem Mittelrisalit. Bei Abmessungen von ca. 27,10 m x 13,90 m (Zentrum: 16,80 m) beträgt die bebaute Grundfläche ca. 400 m². Die Fassaden sind in Fensterachsen gegliedert (Nord: 12, Süd: 11). Zwei repräsentative Portal-Eingänge (West- und Südfassade) erschließen die Treppenhäuser in den Südecken, welche über einen Mittelflur verbunden sind.

Das Gebäude umfasst vier Geschosse (Souterrain/UG, Hochparterre/EG, 1. OG, nicht ausgebautes DG). Das ziegelgedeckte Walmdach wird durch Satteldächer über den Mittelrisaliten unterbrochen; im Dachgeschoss befindet sich ein Technikraum mit einer abgängigen Lüftungsanlage. Die vertikale Struktur und der aktuelle Zustand der einzelnen Geschosse stellen sich wie folgt dar:

Souterrain (UG): Ehemalige Pathologie (bis 2022). Westflügel mit Archiv/Büros, Mitteltrakt mit Anlieferung, Vorbereitung und Aufzug. Der Ostflügel (ehem. Kühlzellen) ist inklusive Kältetechnik bereits zurückgebaut und entkernt (Tragstruktur sichtbar); Restberäumung läuft. OK Fußboden liegt ca. 1,25 m unter GOK.

Hochparterre (EG): Ehemalige Pathologieräume (Sektionssaal, Labore, Büros, Lastenaufzug) mit zentralem Sanitärkern. Das Geschoss ist komplett beräumt und leerstehend. OK Fußboden liegt ca. 2,00 m über GOK.

1. Obergeschoss: Nutzung durch die Krankenhausleitung (Büros, Sanitärkern). Wichtig: Der Bürobetrieb wird während der Umbaumaßnahmen in UG und EG fortgeführt. Bauliche Eingriffe beschränken sich rein auf notwendige HLS-Strangführungen für die darunterliegenden Geschosse des künftigen Ausbildungszentrums. Ein kleiner Sanitärkern ist auf der Südseite des Mittelflurs im Bereich des Mittelrisalits vorhanden.

Dachgeschoss: Derzeit ungenutzt bis auf den separaten Technikraum der Lüftungsanlage.

Im Rahmen der Leistungsphase 2 wurde die Konzeption einer zentralen Lüftungstechnischen Anlage (RLT-Anlage) im Dachgeschoss von Haus 10 erarbeitet. Als Aufstellort wird die bestehende, ehemalige Lüftungszentrale genutzt. Durch diese logische Weiternutzung der Bestandsinfrastruktur sind die vertikalen Trassenführungen durch die Geschosse bereits vorgegeben und die Installationswege zu den Aufenthalts- sowie Sanitärräumen wirtschaftlich optimiert. Das System gewährleistet die kontrollierte Frischluftversorgung aller Aufenthaltsräume und verfügt über eine bedarfsgerechte Vorkühlfunktion. Eine Wärmerückgewinnungsanlage ist ebenfalls eingeplant. Im Zuge der Vorplanung wurden Variantenuntersuchungen bezüglich zentraler versus dezentraler Konzepte sowie manueller versus

maschineller Lüftung durchgeführt. Die detaillierten Untersuchungsergebnisse und Entscheidungsgrundlagen sind als Bestandteil der Vorplanungsunterlage (VPU) beigelegt.

Ergänzend zu den Lüftungstechnischen Planungen wurden auch die bestehenden Entwässerungsanlagen untersucht. Eine TV-Inspektion der Abwassergrundleitungen dokumentierte dabei deren vollständigen Verschleiß und eine strukturelle Zersetzung der Substanz. Da eine Sanierung des Altbestands somit ausgeschlossen ist, wurden der vollständige Neubau der Grundleitungen sowie die entsprechenden Aufwendungen vollumfänglich in die Fachplanung und die Kostenschätzung aufgenommen. Die Anzahl innenliegender Räume wird baubedingt minimiert und rein für Nebenflächen wie Technik-, Abstell- und Putzmittelräume genutzt. Der bestehende, innenliegende Sanitärtrakt wird auf Basis der vorhandenen Installationen standortnah erweitert, um den Kapazitätsbedarf des künftigen Schulbetriebs abzudecken.

Es erfolgt eine Erneuerung der kompletten Heizungsinstallation ab Übergabestation der Fernwärme.

Zur Gewährleistung eines störungsfreien Betriebs und zur Vermeidung von Folgeschäden ist eine Aufschaltung aller relevanten Datenpunkte auf eine Gebäudeleittechnikzentrale vorgesehen. Der zugehörige MSR-Schaltschrank der Kostengruppe 480 wird im DG-Technikraum der RLT-Anlage verortet. Neben der Erfassung der Brandschutzklappen sind zwei Hebeanlagen, eine Hausalarm-Anlage sowie die Split-Kälteanlage als Störmeldung aufzuschalten. Im Brandfall muss das automatische Schließen aller Brandschutzklappen sowie die Abschaltung des RLT-Kompaktgeräts erfolgen. Weiterhin soll die Gebäudeleittechnik das Energiemonitoring und zur erleichterten Wartung / Instandhaltung einen Fernzugriff ermöglichen.

Gemäß dem im Zuge der Vorplanung erstellten Brandschutzkonzept sind im Gebäude weder nasse oder trockene Steigleitungen noch interne Löschwasserentnahmestellen erforderlich. Zur Brandbekämpfung sind pro Geschoss (UG und EG) jeweils zwei Feuerlöscher mit je 9 Löschmitteleinheiten (insgesamt 4 Feuerlöscher mit 36 LE) vorzuhalten.

Der Bauherr beabsichtigt eine Nutzungsänderung für Souterrain (UG) und Hochparterre (EG) als Ausbildungszentrum Gesundheit und Pflege (Schulbetrieb). Weitere Erläuterungen zu den geplanten und bewilligten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind der beigelegten Vorplanungsunterlage und dem Prüfvermerk zur Vorplanungsunterlage zu entnehmen.

6. Leistungsbild und -umfang FACHPLANUNG TECHNISCHE AUSRÜSTUNG

a) Fachplanung Technische Ausrüstung, Anlagengruppen 1, 2, 3 und 8 (Grundleistungen)

Grundleistungen gemäß § 55 i. V. m. Anlage 15 HOAI 2021 für die Leistungsphasen 3-9. Die Leistungsphasen sind entsprechend der dargestellten Grundleistungen für die folgenden Anlagengruppen vollständig zu erbringen:

Anlagengruppe 1 – Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen (*einschließlich der zugehörigen technischen Anlagen in Außenanlagen gemäß KGR 551*)

Anlagengruppe 2 – Wärmeversorgungsanlagen

Anlagengruppe 3 – Lüftungstechnische Anlagen

Anlagengruppe 8 – Gebäudeautomation

Die Leistungen umfassen zudem alle erforderlichen sonstigen Maßnahmen **für technische Anlagen gemäß KGR 494 -Abbruchmaßnahmen** - sowie alle **technischen Anlagen in Außenanlagen gemäß KGR 551 - Abwasseranlagen**.

Für alle Anlagengruppen wird die Honorarzone II, Basishonorarsatz gemäß Anlage 15 - HOAI 2021 angesetzt.

b) BESONDERE LEISTUNGEN

1) Keine

7. Hinweise zur Honorarkalkulation und stufenweiser Beauftragung

Stufenweise Beauftragung. Die Beauftragung erfolgt in Leistungsphasen und nach § 3 Nummer 3.2 im Vertragsmuster. Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer mit Vertragsschluss mit der Erbringung der Leistungsphasen 3 bis 5 gemäß § 5 i.V.m. der Anlage zu § 5.

Leistungsphasen, die der Auftraggeber nicht nach § 3 Nummer 3.2.1 mit Vertragsabschluss beauftragt, stehen unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Auftraggeber sie gemäß § 3 Nummer 3.2.2 abrufen. Der Abruf der Leistungsphasen erfolgt schriftlich durch den Auftraggeber.

Der Auftraggeber behält sich vor, die Beauftragung auf Teilleistungen einzelner Leistungsphasen oder auf einzelne Abschnitte der Baumaßnahme zu beschränken. Aus der stufenweisen Beauftragung kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seiner Vergütung ableiten. Insbesondere kann er aus Projektverzögerungen, die allein auf die stufenweise Beauftragung zurückzuführen sind, keinen zusätzlichen Vergütungs- oder sonstigen Zahlungsanspruch herleiten.

Die über die Grundleistungen der HOAI hinaus zu erbringenden allgemeinen Leistungspflichten sind dem § 4 des Vertragsmusters zu entnehmen und entsprechend bei der Angebotskalkulation zu berücksichtigen.

Honorarkalkulation. Das Honorar sowie die Vergütung für die genannten Besonderen Leistungen sind jeweils als Pauschalpreis anzubieten. Als Kalkulationsbasis werden mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe (Stufe 2 des Verfahrens) Honorar-Preisblätter im XLSX-Format übermittelt.

Das Honorar ist zzgl. Umbauzuschlag und Nebenkosten zu ermitteln. Die mitzuverarbeitende Bausubstanz (mvB), sofern gegenständlich, ist in den vorgegebenen anrechenbaren Kosten bereits

berücksichtigt und kann zu einem späteren Zeitpunkt nicht geltend gemacht werden. Dem Auftragnehmer stehen aus der mitzuverarbeitenden Bausubstanz keine über dieses Preisblatt hinausgehenden Honoraransprüche zu.

Die Beauftragung der einzelnen Besonderen Leistungen erfolgt optional durch den Auftraggeber. Der Abruf einzelner Besonderer Leistungen kann jederzeit erfolgen.

8. Meilensteine und geplanter Ablauf der Leistungserbringung

Nachfolgende Meilensteine (Terminziele) sind derzeit für den Ablauf der Gesamtmaßnahme geplant. Besonders wichtig ist die Sicherstellung der Einreichung der notwendigen Unterlagen zur Sicherstellung der Fördermittel.

Beginn der Planung: sofort nach Auftragserteilung

Beginn Inbetriebnahme durch Nutzer: Februar 2028

9. Anlagen

1. Vorplanungsunterlage TGA mit Stand 05.07. / 16.07.2024
2. Prüfvermerk zu den Vorplanungsunterlagen – TGA – mit Stand vom 21.10.2024