

Informative Funktionale Leistungsbe- schreibung

**Vergabeverfahren zum Erwerb einer
Neuen Zentrale der Deutschen Bundesbank**

Vergabenr.: 2000082088

**Verhandlungsverfahren nach
europaweitem Teilnahmewettbewerb gem. VOB/A EU**

Inhalt

1	Übersichtsblatt	3
2	Projektüberblick und Hintergrund	3
3	Beschreibung des Leistungsgegenstands	4
3.1	Leistungsgegenstand	4
3.2	Wesentliche Funktionen und Nutzungen.....	5
3.3	Besondere Anforderungen	5
3.3.1	Sicherheitsanforderungen	5
3.3.2	Nachhaltigkeit.....	6
3.3.3	Barrierefreiheit.....	6
3.3.4	Logistik und Betrieb.....	6
3.4	Mindestanforderungen an den Leistungsgegenstand	6
4	Rahmenbedingungen und Eckdaten	7
4.1	Grundstück und Flächen	7
4.2	Eigenleistungen der Bundesbank.....	8
4.3	Zeitlicher Rahmen	9
4.4	Genehmigungsstand	9

1 Übersichtsblatt

Auftraggeberin	Deutsche Bundesbank (BBk)
Standort	Stadtgebiet Frankfurt am Main, ausgenommene Bereiche: Flughafen Frankfurt am Main und Gateway Gardens
Projektbezeichnung	„Neue Zentrale der Deutschen Bundesbank“
Projektbeschreibung	Vergabeverfahren zum Erwerb einer schlüsselfertigen Immobilie einschließlich Grundstück für die „Neue Zentrale der Deutschen Bundesbank“
Vergabeverfahren	Verhandlungsverfahren nach europaweitem Teilnahmewettbewerb gemäß VOB / A EU
Optimum abgebildeter Arbeitsplätze gesamt	2.500 AP gesamt (BAP + 350 AP in Funktions- und Sonderbereichen)
Anzahl der Stellplätze	Mindestbedarf BBk gesamt durch Verkäufer zur Verfügung zu stellen (jedoch ggf. nur teilweise auf Grundstück bzw. am/ im Gebäude): KFZ-Stellplätze: 160, davon 15 behindertengerecht Fahrrad-Stellplätze: 420 (375 Standard, 20 Besucher, 25 Lastenräder)
Spätester Abnahmetermin durch die BBk	7 Jahre nach Datum der Zuschlagserteilung
Leistungen Verkäufer	Lieferung eines Grundstücks und Planung, Errichtung bzw. (Kern-)Sanierung einer Immobilie nach den funktionalen Anforderungen der BBk sowie anschließende Eigentumsübertragung an die BBk zum Festpreis

2 Projektüberblick und Hintergrund

Die Deutsche Bundesbank (nachfolgend BBk) ist die Zentralbank der Bundesrepublik Deutschland, eine bundesunmittelbare juristische Person des öffentlichen Rechts mit Verfassungsrang und Teil des Europäischen Systems der Zentralbanken. Sie hat die Stellung einer Obersten Bundesbehörde. Die Aufgaben der BBk sind in § 3 des Gesetzes über die BBk festgelegt:

„Die Deutsche Bundesbank ist als Zentralbank der Bundesrepublik Deutschland integraler Bestandteil des Europäischen Systems der Zentralbanken. Sie wirkt an der Erfüllung seiner Aufgaben mit dem vorrangigen Ziel mit, die Preisstabilität zu gewährleisten, hält und verwaltet die Währungsreserven der Bundesrepublik Deutschland, sorgt für die bankmäßige Abwicklung des Zahlungsverkehrs im Inland und mit dem Ausland und trägt zur Stabilität der Zahlungs- und Verrechnungssysteme bei. Sie nimmt darüber hinaus die ihr nach diesem Gesetz oder anderen Rechtsvorschriften übertragenen Aufgaben wahr.“

Die Tätigkeitsfelder der BBk umfassen die Bargeldversorgung als Notenbank, die Funktion als Refinanzierungs-/ Clearingstelle für Kreditinstitute, Aufgaben im Rahmen der Bankaufsicht und die Kontenführung und Verwaltung der Währungsreserven für Bund, Länder und Kommunen. Die Zentrale der BBk befindet sich in Frankfurt am Main. Aktuell beschäftigt die BBk rund 10.000 Beschäftigte, von denen etwa die Hälfte der Zentrale in Frankfurt und die andere Hälfte den bundesweit verteilten Hauptverwaltungen und Filialen zugeordnet ist.

Der Bedarf für dieses Vergabeverfahren ergibt sich aus dem Ende der Nutzungsdauer des bisherigen Gebäudes der Zentrale der BBk.

Ziel des Vorhabens ist die Schaffung eines neuen Standorts für die Zentrale der BBk, der den aktuellen und künftigen Anforderungen der Institution gerecht wird. Vorgesehen ist eine moderne Liegenschaft, die die Werte und Aufgaben der BBk architektonisch und funktional widerspiegelt, optimale Rahmenbedingungen für die Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben bietet, die Identität der Institution stärkt und ihre öffentliche Wahrnehmung fördert.

Bei der Planung und Realisierung sind insbesondere funktionale Anforderungen sowie Aspekte der Sicherheit, Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit integrativ zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch Anforderungen an eine zeitgemäße Mobilitätsinfrastruktur einschließlich geeigneter Stellplatz- und Ladeinfrastruktur. Die neue Zentrale der BBk soll sich zudem städtebaulich in das Stadtgebiet von Frankfurt am Main einfügen und dabei eine angemessene Sichtbarkeit und Präsenz im urbanen Umfeld gewährleisten. Neben den zentralen Verwaltungsbereichen sind auch Sonderfunktionen wie nicht öffentliche Gastronomie und weitere spezifische Nutzungen vorgesehen, die den vielfältigen Aufgaben der Institution Rechnung tragen.

Da der maßgebliche EU-Schwellenwert überschritten wird, ist die Durchführung eines europäischen Vergabeverfahrens erforderlich, um die vergaberechtlichen Grundsätze der Transparenz, des Wettbewerbs und der Gleichbehandlung sicherzustellen. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz, Anforderungen an Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit und spezifische Sicherheitsstandards für Bundesbehörden zu berücksichtigen. Die Standortwahl für die neue Zentrale erfolgt auf Basis klar definierter Auswahlkriterien, welche detailliert in Kapitel 4 dargestellt werden.

3 Beschreibung des Leistungsgegenstands

3.1 Leistungsgegenstand

Der Gegenstand des Vergabeverfahrens ist der Erwerb einer schlüsselfertigen Immobilie inkl. Grundstück für die neue Zentrale der BBk zum Festpreis mit endfälliger Zahlung. Der Auftrag umfasst die Planung, Errichtung oder (Kern-)Sanierung einer Immobilie nach den funktionalen Anforderungen der BBk sowie die anschließende Eigentumsübertragung an die BBk. Die architektonische Gestaltung der neuen Zentrale der BBk soll die besondere Rolle der Institution als Zentralbank der Bundesrepublik Deutschland und oberste Bundesbehörde zum Ausdruck bringen. Die Architektur orientiert sich an den zentralen Aufgaben und Werten der BBk und soll deren Bedeutung angemessen unterstreichen sowie die öffentliche Wahrnehmung fördern. Die BBk setzt auf eine gestalterische, zukunftsorientierte Vermittlung ihrer Stabilitätskultur. Dies umfasst u. a. einen repräsentativen Eingangsbereich bzw. eine repräsentative Lobby.

Dabei sind funktionale Anforderungen sowie Aspekte der Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit und Sicherheit integrativ und effizient umzusetzen.

Im Hinblick auf die bauliche und technische Ausführung sind insbesondere folgende Anforderungen zu erfüllen:

Das Gebäude ist als zukunftsfähige, flexible und langlebige Struktur zu konzipieren. Die Fassade soll energetisch hochwertig und wartungsfreundlich ausgeführt werden, mit Sonnen- und Blendschutz sowie einer Befahranlage zur Reinigung. Im Sockelbereich sind erhöhte Sicherheitsanforderungen umzusetzen. Die Dachflächen sind begehbar, hinsichtlich Nachhaltigkeitsanforderungen optimiert und mit allen erforderlichen Sicherheits- und Schallschutzmaßnahmen auszustatten.

Die Tragfähigkeit der Decken sowie Böden richtet sich nach den jeweiligen Nutzungen, wobei in den Bürobereichen ein Standardwert vorgesehen ist. Im Gebäude sind an ausgewählten Stellen innenliegende Verbindungstreppen einzuplanen. Die äußere Erschließung gewährleistet eine repräsentative Vorfahrt, barrierefreie Zugänge für Fußgänger und Radfahrer sowie eine leistungsfähige Tiefgarage mit gesicherter Zufahrt. Die Ver- und Entsorgungslogistik ist über eine separate Laderampe zu organisieren.

Für Fahrräder und KFZ sind ausreichend Stellplätze mit modernen Ladeinfrastrukturen vorzusehen. Die Außenanlagen sind gestalterisch hochwertig, sicher, barrierefrei und nachhaltig zu planen und berücksichtigen nachbarschaftliche Belange sowie die Pflicht zur Beflaggung.

3.2 Wesentliche Funktionen und Nutzungen

Das Raum- und Funktionsprogramm umfasst neben den Büroflächen und dem Vorstandsreich Sondernutzungen, darunter:

- Gastronomie: Betriebsgastronomie, Zwischenverpflegung, Automatenstation, Vorstandsgastronomie, Veranstaltungsgastronomie und soweit darstellbar Außengastronomie, jeweils mit spezifischen Anforderungen an Kapazität, Ausstattung und Betriebsabläufe.
- Besprechungs- und Konferenzräume: Unterschiedliche Raumgrößen und Ausstattungsstandards für interne und externe Veranstaltungen.

Alle Flächen und Funktionsbereiche sind gemäß der funktionalen Leistungsbeschreibung nebst Anlagen – u.a. Qualitätsmatrix sowie Raum- und Funktionsprogramm - zu planen und umzusetzen. Die Anforderungen an die technische Gebäudeausstattung, IT-Infrastruktur, Energieeffizienz, Schallschutz und Brandschutz sind nach den jeweils aktuellen Regelwerken sowie den spezifischen Vorgaben der BBk zu erfüllen.

3.3 Besondere Anforderungen

3.3.1 Sicherheitsanforderungen

Die Sicherheitsanforderungen umfassen hochgesicherte Empfangs- und Pfortenbereiche, eine rund um die Uhr besetzte Sicherheitszentrale, umfassende technische Überwachung und ein abgestuftes Schutzzonensystem inkl. hieraus resultierenden baulichen Anforderungen. Die Sicherheitsvorgaben der BBk sind in allen Bereichen verbindlich einzuhalten.

3.3.2 Nachhaltigkeit

Mindestanforderung ist eine Zertifizierung nach Standard 'BNB-Silber' (alternativ 'DGNB-Gold'). Ein Nachhaltigkeits- und energetisches Gesamtkonzept ist vorzulegen.

3.3.3 Barrierefreiheit

Das Gebäude und die Außenanlagen sind barrierefrei zu gestalten. Ein taktiles Leitsystem, barrierefreie Zugänge und sanitäre Einrichtungen sowie Behindertenparkplätze sind integraler Bestandteil des Konzepts. Die barrierefreie Gestaltung muss auf Basis des zwei-Sinne-Prinzips erfolgen.

3.3.4 Logistik und Betrieb

Die Liegenschaft wird über einen zentralen Logistikkbereich versorgt, der alle Anforderungen an Sicherheit, Funktionalität und Effizienz erfüllt. Die Poststelle und die Abfallentsorgung sind funktional angebunden.

3.4 Mindestanforderungen an den Leistungsgegenstand

Um die Vergleichbarkeit der Angebote sicherzustellen und die grundlegenden Anforderungen der BBk zu gewährleisten, werden nachfolgend die maßgeblichen Mindestkriterien dargestellt. Weitere Mindestkriterien werden sich ggf. aus der funktionalen Leistungsbeschreibung ergeben. Die Erfüllung der dort definierten Kriterien ist Voraussetzung für die Berücksichtigung im weiteren Vergabeverfahren.

Mindestanforderungen Kaufvertrag	
Erwerb	Die BBk ist alleiniger Erwerber der Liegenschaft zu Eigentum

Mindestanforderungen Flächen / Stellplätze	
Arbeitsplätze gesamt (AP gesamt) ¹ <i>darin</i> - BAP Büroarbeitsplätze - AP in Funktions- und Sonderbereichen	Mindestens 2.150; höchstens 3.000 - Mindestens 1.800; höchstens 2.650 - 350
NUF 1-6 gem. DIN 277 in Funktions- und Sonderbereichen	15.000 m ² (inkl. der 350 AP)
KFZ-Stellplätze	Mindestbedarf BBk auf dem Grundstück: 80 Stellplätze; weitere mind. 80 Stellplätze können ggf. alternativ durch den Verkäufer bereitgestellt werden; 60 Stellplätze mit Ladepunkten sowie 15 behindertengerecht

Qualitative Mindestanforderungen

¹ Die Flächen für die Büroarbeitsplätze zur flexiblen Nutzung sind im Verhältnis rund 70:30 (offene Bürostrukturen zu Einzelbüros) aufzuteilen. Zu jedem dieser Büroarbeitsplätze gehört eine Zusatzfläche von 2,25 m², die modular für Fokussarbeit oder Kommunikation/Kollaboration konzipiert ist und Flächen für Garderoben, persönliche Schließfächer, Druckerzonen enthält.

- Neubau - Sanierung/Umbau (Fertigstellung Kernsanierung nicht vor 2020) - Kernsanierung² - Kombination Neubau (Kern-)Sanierung/ Umbau (Anteil Sanierung/ Umbau: Fertigstellung Kernsanierung nicht vor 2020)	Der Anteil von Fassadenflächen mit Denkmalschutz darf maximal 25 % der Gesamtfassadenfläche betragen.
Zertifizierung Nachhaltigkeitsstandard	'BNB Silber' (alternativ 'DGNB Gold') sowie 'QNG-Plus' exkl. Anforderung an Gründächer
Energiestandard	Erfüllung der Anforderungen aus den EEFB und dem GEG (EEFB vorrangig GEG)
Barrierefreiheit	Umsetzung gemäß DIN 18040-1, inkl. taktilen Leitsystem, barrierefreien Zugängen, Sanitäranlagen in jedem Geschoss, 2-Sinne-Prinzip
Arbeitsstättenverordnung und -richtlinien	Bindend; mind. 2,75 m lichte Raumhöhe in allen Büro-, Aufenthalts- und Flurbereichen, ohne Kompensation.

4 Rahmenbedingungen und Eckdaten

Dieses Kapitel gibt einen Überblick über die wesentlichen Rahmenbedingungen und Eckdaten des Projekts. Die nachfolgenden Informationen dienen der Orientierung und sollen ein erstes Verständnis für das Projektumfeld und die relevanten Parameter vermitteln.

4.1 Grundstück und Flächen

Für die neue Zentrale der BBk wird ein Grundstück im Stadtgebiet Frankfurt am Main benötigt. Das Auswahlgebiet umfasst das Stadtgebiet Frankfurt, mit der sicherheitsbedingten Ausnahme der Gebiete Flughafen sowie Gateway Gardens (vgl. Anlage 1).

Das Grundstück sollte so bemessen sein, dass das vollständige Raum- und Funktionsprogramm der BBk umgesetzt werden kann. Eine Mindestgröße ist nicht vorgegeben; entscheidend ist die bedarfsgerechte Abbildung aller vorgesehenen Nutzungen und Funktionen. Öffentliche Nutzungen (wie Wegerecht, gastronomische Angebote sowie Dachterrassen), für welche die Öffentlichkeit den Gebäudekern oder zentrale Erschließungsbereiche wie Fluchtwege und Notausgänge eines Hauptgebäudes mitbenutzen muss, sind ausgeschlossen. Von der BBk für die Öffentlichkeit zugänglich gemachte Nutzungsmöglichkeiten in einem Sockelgeschoss oder einem separaten Gebäude (-Teil) sind nicht ausgeschlossen. Zwei separate Zufahrten – insbesondere zur Trennung der Nutzer-/ Besucher- von den Lieferverkehren – werden als Vorteil angesehen.

Die Flächenaufteilung wird im weiteren Verfahren offengelegt.

² Die Sanierung bzw. der Umbau einer bereits kernsanierten Bestandsimmobilie (Fertigstellung Kernsanierung nicht vor 2020) ist ein Sanierungs-/ Umbauprozess, bei dem ein Gebäude so teilsaniert, umgebaut, teilersetzt oder ergänzt wird, dass es einen baulichen und funktionalen Zustand erreicht, der hinsichtlich Qualität, Nutzbarkeit und technischer Ausstattung im Wesentlichen einem Neubau entspricht. Dabei sind nicht-tragende Elemente des Ausbaus und der Gebäudehülle wie Wände, Decken, Böden, Fenster, Fassade, etc. und überwiegende Teile der Haustechnik im Wesentlichen unverändert oder nur teilweise angepasst/ ergänzt zukünftig weiterverwendbar.

4.2 Eigenleistungen der Bundesbank

Im Rahmen des Projekts werden bestimmte Leistungen von der BBk selbst erbracht. Diese Eigenleistungen sind nicht Bestandteil des zu vergebenden Auftrags und müssen von den Bietern bei der Angebotsstellung entsprechend berücksichtigt werden. Die nachfolgende Übersicht dient der Orientierung:

	Leistung Verkäufer	Eigenleistung BBk
IT	Leitungsnetz und passive Komponenten sowie Verteilerschränke gem. „Vorgaben für Datenverkabelung“ WLAN-Netz (passive Komponenten)	Aktive Komponenten und das Patchen dieser WLAN-Access-Points (aktive Komponenten inkl. Patchen)
Medientechnik	Leitungsnetz LAN sowie Strom, bis Anschluss Wand sowie Vorrichtung zur Verkabelung über Boden zum Tischanschluss, Wandverstärkungen; Erhöhte Anforderungen TGA für Innowerk/ Prototyping-/ Show Case-Raum	Aktive Komponenten, Monitore Für Innowerk: Sämtliches Equipment/ modernste Präsentationstechnik zum Verproben und Erleben von Innovationen
Einbruch-/ Überfallmeldesysteme	Passive sowie aktive Komponenten, Leitungsnetz, Kameras, Sensoren	Aufschaltung und patchen
Leitwarte	Passive Komponenten, Leitungsnetze, Verteilerschränke	Monitorwand, Leitwartentische, Patchen und Aufschalten, lose Möblierung
Zeiterfassungssystem	Leitungsnetz LAN und Strom, bis Anschluss Wand, passive Komponenten	Aktive Komponenten, Kartenleser
Zutrittskontrollsystem	Leitungsnetz LAN sowie Strom, bis Anschluss Wand, passive Komponenten	Aktive Komponenten, Kartenleser
Kunst	Kunst am Bau (in Abstimmung mit BBk); Wandverstärkungen, Bilderschienen, etc. für „lose Kunst“	„lose“ Kunst, Vorstandsetagen und Bürobereiche
Möblierung	Fest verbaute Möblierung: Teeküchen, Empfangstresen (Foyer, Konferenzzentrum und Vorstandsbereich, Raumteiler/ Bänke Gastronomie)	Lose Möblierung
Innenraumbegrünung	z. B. „grüne“/ bepflanzte Wände in repräsentativen Bereichen, fest installierte Bepflanzungen	Lose Pflanzen

4.3 Zeitlicher Rahmen

Der zeitliche Ablauf des Projekts orientiert sich an den Ergebnissen des Vergabeverfahrens und den weiteren Planungs- und Genehmigungsprozessen.

4.4 Genehmigungsstand

Zum Zeitpunkt des finalen Angebots (Best and Final Offer - BAFO) beabsichtigt die Auftraggeberin, mindestens den Nachweis einer laufenden Machbarkeitsstudie im Vorplanungsprozess für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (für Verfahren im Geltungsbereich des Hochhausentwicklungsplans 2024 der Stadt Frankfurt Main (HEP2024), vgl. Ziffer 3.2 der Anlage 4 zum HEP2024) oder den Nachweis eines laufenden Bebauungsplanverfahrens für die zu bezuschlagende Liegenschaft und das auf ihr zu errichtende oder zu sanierende Gebäude oder einen vergleichbaren Nachweis in einem laufenden Baugenehmigungsverfahren zu verlangen. Die Auftraggeberin verlangt zum BAFO einen Nachweis, dass die von der BBk zu erwerbende Liegenschaft bauplanungsrechtlich ohne eine Wohnnutzung realisiert werden kann. Eine Liegenschaft, deren bauliche Anlagen zum Zeitpunkt des finalen Angebots (BAFO) lediglich Bestandsschutz im Sinne des von der Rechtsprechung aus Art. 14 Abs. 1 GG entwickelten Rechtsinstituts genießen, wird den bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht genügen. Die Auftraggeberin behält sich vor, die Anforderungen an das Bauplanungsrecht im Laufe des Vergabeverfahrens zu konkretisieren bzw. zu spezifizieren. Die Abstimmung mit den zuständigen Behörden der Stadt Frankfurt am Main sowie weiteren ggfs. zuständigen Verwaltungsebenen (z. B. mittlere und oberste Landesbehörden wie das Regierungspräsidium Darmstadt oder das Landesamt für Denkmalpflege) durch die Bieter bzw. den Auftragnehmer wird erwartet.

Hinweis: Die genannten Rahmenbedingungen und Eckdaten dienen der Orientierung und können im weiteren Projektverlauf konkretisiert, angepasst oder erweitert werden. Sie stellen keine verbindlichen Mindestanforderungen dar, wenn sie nicht als solche genannt werden, und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Falle von Widersprüchen im Teilnahmewettbewerb haben die übrigen Vergabeunterlagen, insbesondere die Teilnahmebedingungen, Vorrang.