

Anlage zum Vergabeverfahren Nr. 2000076196

Zentrales Management Bankwohnungen

Ve 211-2

Objektverzeichnis

Beschreibung der Maßnahme

Bezeichnung der Maßnahme: Sanierung und Modernisierung der Wohnanlage

Brahmsstraße 2-4 in 81677 München

Projekt Nr.: 34.463

Liegenschaftsnummer: 700-00





Straßenansicht Brahmsstraße 4



Hofansicht Brahmsstraße 4



Beispiel Badinstallation im Bestand



Innenansicht Treppenraum

1. Allgemeine Beschreibung

Die Gebäude Brahmsstraße 2 und 4 wurden im Jahr 1923 als Teil eines geschlossenen Wohnblocks errichtet. Beide Hausnummern haben je einen eigenen Hauseingang und ein Treppenhaus. Die Gebäude verfügen jeweils über vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Die Dachgeschosse der Gebäude beherbergen neben den Speicherabteilen der Mieter je eine Wohneinheit. Weitere Abstellräume sowie die Hausanschlussräume sind in einem dem Hof zugewandtem Keller untergebracht. Das Erdgeschoss ist als Hochparterre angelegt. Beide Häuser sind als Zweispänner organisiert. Insgesamt befinden sich in beiden Häusern 18 Wohneinheiten. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 1.500 m².

Die verputzten Außenwände der Obergeschosse wurden in Mauerwerksbauweise in einer Stärke von 38 - 51 cm erstellt. Die Außenwände des Kellers, sowie die Fundamente sind in Beton hergestellt. Die Treppenhauswände, eine tragende Innenwand sowie die Kaminzüge sind ebenfalls in Mauerwerksbauweise errichtet. Zimmerwände und Wohnungstrennwände sind in leichter Bauweise von ca. 6 cm Stärke gebaut.

Mit Ausnahme der Stahlbetondecke über dem Keller sind sämtliche Geschossdecken als Holzbalkenkonstruktion ausgeführt. Die Treppenläufe und -podeste bestehen aus einer von unten verputzten Holzkonstruktion.

Das Dachgeschoss wurde in Holzbauweise als Pfettendach mit Biberschwanzdeckung hergestellt.

Die Holzfenster mit Einfachverglasung wurden seit Errichtung der Gebäude nicht getauscht. Die bauzeitlichen Balkone wurden aufgrund von Baufälligkeit im Jahr 2016 durch vorgestellte Stahlbalkone ersetzt. Im selben Jahr wurden die angrenzenden Brandmauern (Kommunwände) erhöht, sowie eine elektrisch auslösbare Entrauchung am obersten Treppenhausfenster eingebaut.

Heizwärme und Warmwasser werden dezentral erzeugt. Hierfür sind unterschiedlichste Gasetagenheizungen, Durchlauferhitzer und Elektroboiler im Einsatz. Energieausweise aus dem Jahr 2009 liegen vor.

Brahmsstraße 2

	Zimmeranzahl	effektive Größe	anrechenbare Wohnfläche
Wohnung 1	3 Zimmer	77,82 m ²	77,82 m ²
Wohnung 2	3 Zimmer	78,61 m ²	74,10 m ²
Wohnung 3	3 Zimmer	81,22 m ²	76,80 m ²
Wohnung 4	3 Zimmer	81,22 m ²	76,80 m ²
Wohnung 5	3 Zimmer	82,27 m ²	77,70 m ²
Wohnung 6	3 Zimmer	82,27 m ²	77,70 m ²
Wohnung 7	3 Zimmer	80,06 m ²	80,06 m ²
Wohnung 8	3 Zimmer	82,27 m ²	77,70 m ²
Wohnung 9	3 Zimmer	64,77 m ²	60,90 m ²
Gesamtfläche:		710,51 m²	679,58 m²

Brahmsstraße 4

	Zimmeranzahl	effektive Größe	anrechenbare Wohnfläche
Wohnung 11	3 Zimmer	80,81 m ²	76,00 m ²
Wohnung 12	5 Zimmer	106,14 m ²	101,00 m ²
Wohnung 13	3 Zimmer	83,50 m ²	78,70 m ²
Wohnung 14	5 Zimmer	109,11 m ²	104,00 m ²
Wohnung 15	3 Zimmer	84,60 m ²	79,70 m ²
Wohnung 16	5 Zimmer	110,40 m ²	105,10 m ²
Wohnung 17	3 Zimmer	84,60 m ²	79,70 m ²
Wohnung 18	4,5 Zimmer	110,40 m ²	105,10 m ²
Wohnung 19	2 Zimmer	65,25 m ²	62,00 m ²
Gesamtfläche:		834,81 m²	791,30 m²

Gesamtfläche Wohnanlage:	1.545,32 m²	1.470,88

2. Eigentumsverhältnisse Gebäude/ Grundstücke

Gebäude und Grundstücke sind Eigentum der Bundesbank.

Die Gebäude und die Außenanlagen befinden sich in:

Gemeinde: 81677 München, Brahmsstraße 2 und 4
Gemarkung: Bogenhausen
Grundbuch: München, Band 82 Blatt 2349/08.12.1998
Flurstück / Größe: Brahmsstraße 2: 264/38 410m²
Brahmsstraße 4: 264/39 495m²



Auszug aus der Liegenschaftskarte

3. Beschreibung des Auftrags

Allgemeine Information zur vorgesehenen Umsetzung der Sanierung

Die Wohngebäude Brahmsstraße 2 und 4 in München sind sanierungsbedürftig. Die haustechnischen Anlagen sowie der konstruktive Wärmeschutz der Gebäude entsprechen nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Vorgaben und Verordnungen.

Die Deutsche Bundesbank beabsichtigt daher die beiden Häuser zu sanieren und modernisieren.

Hierbei soll der Fokus in erster Linie auf den baukonstruktiven und haustechnischen Aspekten für die Energieeinsparung liegen. Aber auch die Trinkwasserinstallation und die elektrotechnischen Anlagen sind auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass der bauliche Brand- und Schallschutz auf heutige Anforderungen hin überprüft und gegeben falls ertüchtigt werden muss.

Die Gebäude sind bewohnt. Für eine begrenzte Zeit während der Sanierungsmaßnahme können einzelne oder mehrere Mietparteien in Interimswohnungen der Bundesbank untergebracht werden. Die Terminplanung von Bauabschnitten und deren Einhaltung ist von grundlegender Bedeutung, da Aus- und Wiedereinzüge der Mietparteien mit ausreichend Vorlauf durch die Bundesbank organisiert werden müssen.

D.h. Mieter werden weitgehend ihre Wohnungen auch künftig nutzen. Grundsätzliche Änderungen der Grundrisszuschnitt sollen vermieden werden. Es wird angestrebt die Wohnungen hinsichtlich der Materialien und der Ausstattung auf einen einheitlichen Standard zurückzuführen, der in den Dienstbestimmungen der Bundesbank festgelegt ist. Es ist angestrebt, die Maßnahme in mehreren aufeinanderfolgenden Abschnitten im jeweils unbewohnten Zustand durchzuführen.

Baukosten brutto		3.844.352,00 €
Aufteilung geschätzt		
KG 300 brutto	60%	2.306.611,00 €
KG 400 brutto	40%	1.537.741,00 €

Da eine fundierte Aussage zu den Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz erst zu einem späteren Zeitpunkt der Planung möglich ist, wird hierfür zunächst ein Zuschlag von €780.000,- brutto berücksichtigt. Dieser Zuschlag ist in den angegebenen anrechenbaren Kosten bereits enthalten. Die genaue Ermittlung der Kosten für die mitzuverarbeitende Bausubstanz erfolgt in der Leistungsphase 3.

Machbarkeitsstudie Nachverdichtung (besondere Leistung)

Neben den HOAI-Grundleistungen ist im Rahmen der Leistungsphase 2 eine Machbarkeitsstudie als Entscheidungsvorlage zum Thema Nachverdichtung zu erarbeiten. Es ist zu untersuchen, ob die Erstellung von zusätzlichem Wohnraum im Dach- bzw. Kellergeschoss der Bestandsgebäude baulich und wirtschaftlich umsetzbar ist. Hierbei sollen die Belange des Baurechts, der Bauphysik, des Schall- und Brandschutzes sowie der Statik betrachtet werden. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie ist mit einer Grobkostenschätzung zu hinterlegen.

Bauvoranfrage Nachverdichtung (besondere Leistung)

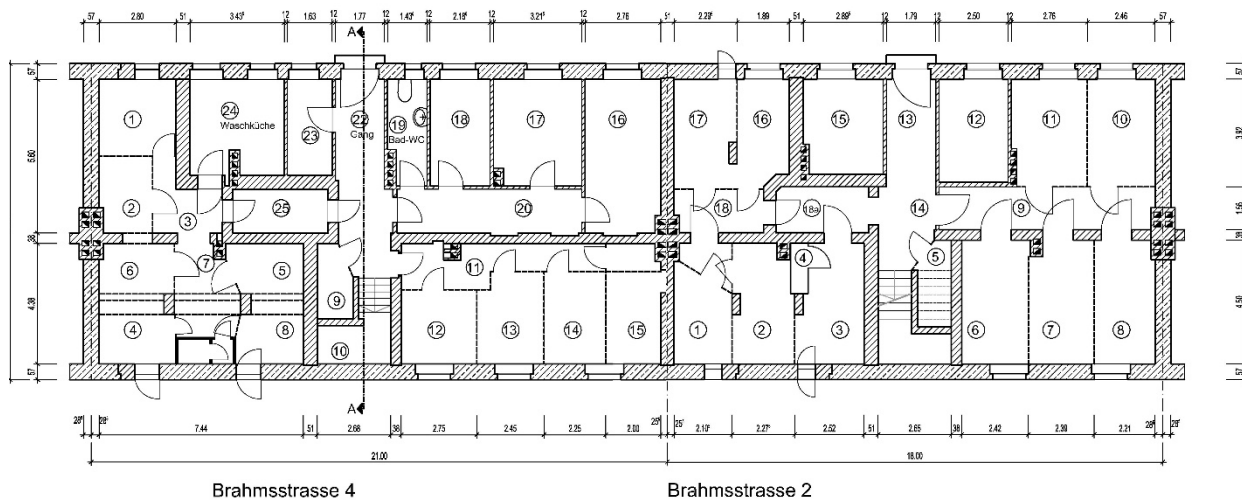
Zwischen Leistungsphase 2 und 3 entscheidet die Bank auf Basis der o.g. Machbarkeitsstudie über die Variante (mit/ ohne Nachverdichtung), in der die LP 3 auszuarbeiten ist. Anschließend ist ggf. parallel zur Bearbeitung der LP 3 eine Bauvoranfrage zur Absicherung der Umsetzbarkeit der Nachverdichtung einzureichen.

Die vertraglich festgehaltenen Baukosten sowie der zeitliche Rahmen der Bearbeitung sind auf die Planungsvariante ohne Nachverdichtung abgestimmt. Sollte nach Abschluss der LP 2 beschlossen werden, dass die Planung mit Nachverdichtung fortzusetzen ist, werden in LP 3 Kostenberechnung und Terminpläne entsprechend angepasst. Diese bilden dann, ab der hausinternen Genehmigung und Freigabe der LP 3 die neue Honorargrundlage.

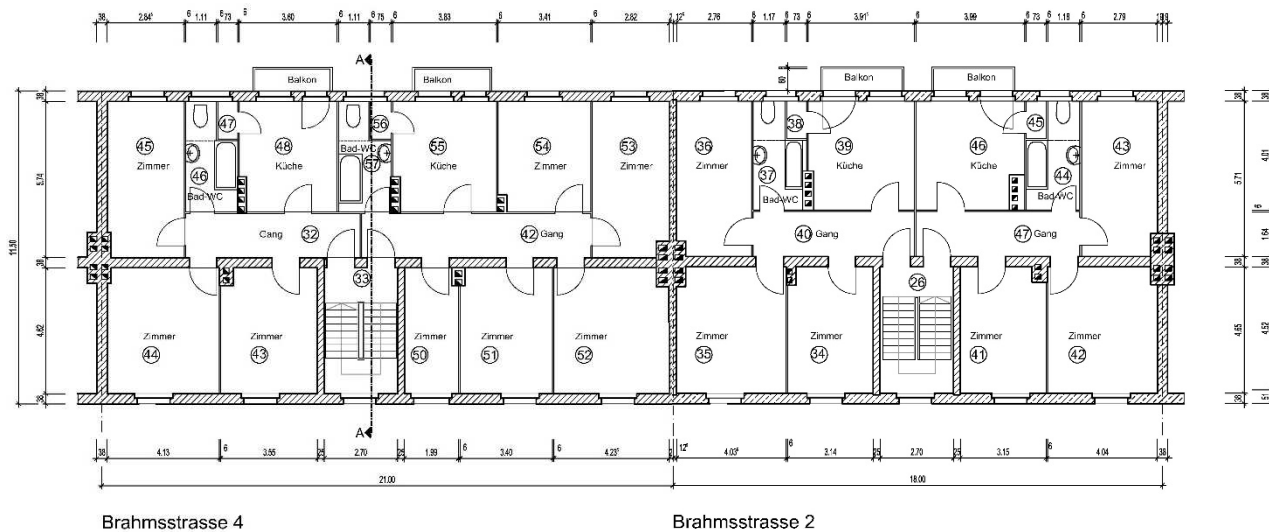
CAD-Pläne, Ortsabgleich, Bestandserfassung (besondere Leistung)

Es liegen Grundrisse, Ansichten und Schnitte im dwg-Format im Maßstab 1:100 vor. Exemplarische Grundrisse (siehe unten). Bestandsunterlagen werden den Planern im dwg-Format zur Verfügung gestellt. Die Pläne sind nach einem Ortsabgleich (Überprüfung auf Übereinstimmung mit der Ausführung vor Ort) auf den aktuellen CAD-Standard der Bundesbank zu bringen und weiterzuentwickeln. Die erarbeiteten dwg's werden an die Fachplaner verteilt. Während der Planungs- und Bauphase sind die CAD-Pläne fortzuschreiben. Auf Basis der CAD-Pläne der fortgeschriebenen Ausführungsplanung ist eine Wohnflächenermittlung gemäß Vorgabe der Dienstbestimmungen der Deutschen Bundesbank vorzulegen.

Für die Umbauplanung erforderliche Bestandsaufnahmen (z. B. exemplarische Untersuchung von Wand- und Bodenaufbauten, Fenster- und Rollladendetails, Abmessungen in Bädern, Aufschlagrichtung von Türen, Untersuchung von Wärmebrücken u.ä.m.) sind während der Planungsphase vorzugsweise in den unbewohnten Einheiten vorzunehmen. Sofern für die Planung notwendige Bestandsüberprüfungen nicht im HOAI-Honorar (einschließlich Umbauzuschlag und Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz) enthalten sein sollten, sind diese bei Vertragsabschluss mit der Leistung Bestandserfassung/ CAD-Pläne anzubieten.



Grundriss 1. UG, 2013, ohne Maßstab



Grundriss 1. OG, 2013, ohne Maßstab

weitere Leistungen

Bestandteil der Planung sind auch die Hausanschlüsse, die Grundleitungen einschließlich der ggf. erforderlichen Tiefbauarbeiten und die Außenanlagen, soweit erforderlich.

Folgende Themengebiete sind insbesondere bei der Planung zu berücksichtigen:

Energiestandard

Ziel der Sanierung ist mindestens die Einhaltung des GEG gemäß § 50 und Anlage 1 im gesamtbilanziellen Ansatz. Über diese Grundvoraussetzung hinaus ist zu bewerten, inwieweit eine Erhöhung des Anteils von regenerativer Energie, Senkung des Primärenergiebedarfs und CO₂-Reduktionen sinnvoll sind. Das Ergebnis soll sich unter der Betrachtung des Lebenszyklus bzw. Amortisation im angemessenen und wirtschaftlichen Rahmen bewegen. Ein Fachplanungsbüro für Bauphysik wird separat beauftragt. In Abstimmung zwischen der Hochbauplanung, den TGA-Planern und der Bauphysik werden Varianten in Hinblick auf Machbarkeit und Kosten untersucht.

Ausbau Mietwohnungen

Die bisherigen Mieter werden weitgehend ihre Wohnungen auch nach der Sanierung wieder nutzen. Grundsätzliche Änderungen (Schnitt, Ausstattung) sind nicht vorgesehen. Es ist beabsichtigt, das Bauvorhaben in teilweise unbewohnten Zustand in aufeinanderfolgenden Abschnitten durchzuführen. Bei der Modernisierung der Anlage und Wahl der Ausstattungen sind die Dienstbestimmungen der Deutschen Bundesbank zu beachten. Mietersonderwünsche bezüglich der Ausstattung sind bei der Sanierung ggfls. zu berücksichtigen. Diese werden bei den Modernisierungsankündigungen vertraglich festgelegt. Vor Beginn des jeweiligen Bauabschnitts wird der Bauleitung bekanntgegeben, welche Sonderthemen zu beachten sind. Dies kann z. B. sein: Position eines Fernseh- und Telefonanschlusses bzw. von Steckdosen, Erhaltung von Einbauten, Waschmaschinenanschluss in Bad oder Küche, farbig angelegte Wände u. ä. Grundsätzlich ist das Ziel der Sanierung die Herstellung eines einheitlichen Standards gemäß der in den Dienstbestimmungen beschriebenen Ausstattung. Im Hinblick auf die abschnittsweise Übergabe der Wohnungen an die Hausverwaltung ist durch die Bauleitung – zusätzlich zu den einzelnen VOB Abnahmen - ein gewerkeübergreifendes Übergabeprotokoll je Wohneinheit anzufertigen.

Brandschutz

Im Jahr 2015 wurden Brand- bzw. Kommunwände zwischen der Brahmsstraße 2+4 sowie zu den angrenzenden Nachbargebäuden gemäß den gesetzlichen Vorgaben ertüchtigt. Im Rahmen der Planung sowie der Machbarkeitsstudie ist zu prüfen welche neuen Auflagen sich durch die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ergeben.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation ist voraussichtlich vollständig zu erneuern, so dass die technische Sicherheit nach Norm gewährleistet ist.

Sanitärinstallation

Die Sanitärinstallationen sind voraussichtlich vollständig gemäß der geltenden Trinkwasserverordnung zu erneuern.

Heizung

Momentan ist eine Gas-Einzeltherme je Wohneinheit installiert. In Abstimmung mit dem Energiekonzept ist die Erneuerung des Heizungssystems zu planen.

Entwässerung

Die Sammel- und Grundleitungen sind zu befahren und ggf. zu sanieren oder zu tauschen. Die Dachentwässerung ist zu überprüfen.

Baurecht

Die Baugenehmigung/ Zustimmung von 1922 sowie weitere Umbau-Unterlagen sind durch die beauftragten Planer einzusehen und mit dem Bestand vor Ort abzugleichen.

Ausschreibung und Vergabe

Leistungsverzeichnisse: Der während der Planungsphase erarbeitete Schnittstellenkatalog zur Abgrenzung der Kostengruppen und Fachplanerbeiträge ist bei der Ausschreibung anzuwenden und fortzuschreiben. Das mit der Kostenberechnung festgelegte Budget ist bei der Aufteilung auf die bepreisten Leistungsverzeichnisse einzuhalten.

Wartung: Für die Dauer der Verjährungsfrist für die Mängelansprüche ist bei den betroffenen Gewerken die Wartung mit auszuschreiben.

Vergabetermine: In Zusammenarbeit mit dem Zentralbereich Beschaffungen der Bundesbank ist ein Vergabeterminplan zu erstellen. Die dort festgelegten Termine zur Hereingabe der mit dem Fachbereich abgestimmten Leistungsverzeichnisse einschließlich der zugehörigen Formulare (SIMAP bzw. Bundesbank-Vordrucke), anonymisierten Anlagen und GAEB-Dateien gemäß AVA-Richtlinien sind einzuhalten.

Ausschreibung: Die Ausschreibung der Bauleistung erfolgt gemäß VOB/A in der Regel in der Öffentlichen Ausschreibung bzw. im Offenen Verfahren produktneutral, bemessen nach Einheitspreisen und ohne Pauschalen. Das Vergabe- und Vertragshandbuch für Baumaßnahmen des Bundes dient als Grundlage für die Durchführung des Vergabeverfahrens, soweit die Belange der Bank dem nicht entgegenstehen.

Auskünfte: Auskünfte jeglicher Art sind ausschließlich von der zuständigen Vergabestelle der Bank – nicht von der planenden Stelle – zu erteilen. Es ist jeweils zu prüfen, ob im Hinblick auf einen Wissensgleichstand die übrigen Bieter zu informieren sind.

Prüfung der Angebote: Nach erfolgter Submission und formeller Prüfung der Angebote werden vom Zentralbereich Beschaffungen der Bank von den Bietern ggfls. fehlende Unterlagen nachgefordert. Als Ergebnis der rechnerischen Prüfung der Angebote wird durch den Zentralbereich Beschaffungen der Bank ein Preisspiegel aufgestellt. Dann werden die Angebote zur Prüfung übergeben. Nach technischer, wirtschaftlicher und rechnerischer Prüfung sind die Angebote zu werten. Danach ist ein Vergabevorschlag zu erstellen.

Vergabe der Planungsleistung

Die Deutsche Bundesbank beabsichtigt die Vergabe der Leistungsphasen 2 - 9 HOAI. Hierbei behält sie sich die stufenweise Vergabe der einzelnen Leistungsphasen vor- in Abhängigkeit von der hausinternen weiteren Genehmigung der Realisierung des Projektes. Nach Abschluss der LP 2 und zwischen LP 3 und ggf. Abruf der weiteren HOAI Phasen kann jeweils eine Planungspause entstehen. Zunächst werden die Leistungsphasen 2 + 3 der HOAI sowie die unter 3.) separat beschriebenen besonderen Leistungen beauftragt. In Abhängigkeit von der weiteren Genehmigung sollen auch die weiteren Leistungsphasen beauftragt werden. Ein Rechtsanspruch auf weitere Beauftragung besteht nicht.

Aufgestellt, 04/2026