

Vergabeverfahren „Ahto TGA-Planung Anlagengruppe 5 LP 1-5“

ECA-2026-044

- Anlage 1 Leistungsbeschreibung -

1. Allgemeines	1
2. Beschreibung Gebäude und Innenräume	1
3. Geplante Hauptnutzungen im Gebäudekomplex	2
4. Technische Gebäudeausrüstung	2
4.1. Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	2
5. Umsetzung des Projektes	4
6. Planungsgrundlagen	4
7. Planungsgegenstand	4
8. Koordination, Integration, Mitwirkung	5
9. Standort- und projektbezogene Rahmenbedingungen	5

1. Allgemeines

Die Bundesdruckerei GmbH (bdr) ist ein Unternehmen des Bundes mit Hauptsitz in Berlin-Kreuzberg zwischen der Kommandantenstraße, der Alten Jakob-Straße und der Oranienstraße 91-95. Sie plant auf dem Werksgelände in Berlin im Projekt „Ahto“ die Grundsanie- rung und teilweise Nutzungsänderung eines ca. 21.500 m² großen denkmalgeschützten Gebäudeensembles bestehend aus den Gebäuden 20, 24 und 25.

Das bisherige TGA-Planungsbüro für die Leistungsphasen 1 bis 5 (ohne Anlagengruppe 6) ist Ende 2025 außerplanmäßig aus dem laufenden Projekt ausgeschieden. Ein TGA-Aus- führungsplanungspaket liegt zu diesem Stand vor. Die Planung ist nicht abgeschlossen.

Das weitere bisherige Planungsteam (bestehend aus Objektplaner, Tragwerksplaner, Auf- zugsplaner, Abdichtungsplaner, Brandschützer, u.a.) steht weiterhin bereit. Es wird vo- raussichtlich im Sommer 2026 ergänzt um ein Generalplanungsteam für die Leistungspha- sen 6-9. Der Bauantrag ist eingereicht.

Gegenstand des vorliegenden Vergabeverfahrens ist die Planung LP 1 bis 5 in der Anlagen- gruppe 5 unter Überarbeitung, Vervollständigung und Korrektur der vorliegenden TGA- Ausführungsplanung mit dem Ziel, eine vollständige und koordinierte Planung in den aus- geschriebenen Anlagengruppen entsprechend der projektspezifischen Anforderungen her- zustellen. Die Sicherheitstechnik der bdr kann nicht herstellerneutral geplant und ausge- schrieben werden. Eine TGA-Planung Gesamt LP 1-5 (ohne AG 5,6) wird im Rahmen eines anderen Vergabeverfahrens vergeben.

2. Beschreibung Gebäude und Innenräume

Der Gebäudekomplex ist oberirdisch mit 6 Geschossen errichtet und besitzt zwei Unterge- schosse und eine kleinflächige Teilunterkellerung als 3. Untergeschoss. Die Untergeschosse werden hauptsächlich als Lagerflächen und Technikflächen genutzt. Im Gebäudekomplex befinden sich zwei Innenhöfe (Hof 9 und 10), die ebenfalls mit zwei Ebenen unterkellert

sind. Der Gebäudekomplex wurde bis 2013 zum größeren Teil als Produktionsstandort genutzt. Mehrere Teilflächen sind bereits saniert für die Büronutzung.

Die drei Gebäude des Ensembles (Gebäude 20, 24, 25) sind Mauerwerksgebäude mit großen Außenfenstern (Fassadenanteil bis 43 %). Die Spaltklinkerfassaden des zwischen 1913 und 1928 errichteten Komplexes stehen unter Denkmalschutz.

Die Geschossdecken bestehen größtenteils aus einer Stahl-Stein-Konstruktion mit punktuellen Betondecken. Sie werden von Stahlstützen getragen, die mit Mauerwerk ummantelt sind. Die Raumhöhen betragen in den Ebenen 1 bis 5 rund 4 m, im Dachgeschoss (6. Ebene) bis 3,76 m. Alle Decken müssen aufgrund mangelnder Putzüberdeckung brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Die Deckentraglast liegt im Gebäude zwischen 1,5 t und 0,5 t pro m².

Der Gebäudekomplex beinhaltet 4 Durchfahrten zwischen den drei Gebäuden und Nachbarhäusern, jeweils mit verstärkter Betondeckenkonstruktion. Das Dach hat eine Konstruktion aus Stahl-Steinen mit aufgelegter Wärmedämmung und Dachhaut aus geschieferten Schweißbahnen. Die Dächer von Geb. 24 und 25 sind bereits saniert (2010). Das Dach von Geb. 20 soll im Rahmen des Projektes Ahto saniert werden. Die Untergeschosse des Komplexes bedürfen der Sanierung gegen eindringendes Grundwasser. Ein Umsetzungskonzept liegt vor. Die entsprechende Abdichtungsplanung ist in der Erstellung.

3. Geplante Hauptnutzungen im Gebäudekomplex

Die bdr möchte im Gebäudekomplex Büroarbeitsplätze für rund 670 Personen bereitstellen – geplant auf Grundlage der Arbeitsstättenrichtlinie. Die Nutzer der Arbeitsplätze werden hauptsächlich aus den Bereichen IT, Produktion, Consulting und Projekt Management stammen. Die Büroflächen sind als Kombibüro gestaltet. Es sind nur wenige Einzelbüros geplant oder teilweise im Bestand vorhanden. In den Kombibüroflächen ist in den meisten Fällen ein Besprechungsraum für max. 6 Personen vorgesehen sowie eine Denkhalle (Besprechungsraum für 1-2 Personen). Für die Nutzergruppen ist eine großzügige Ausrüstung mit Daten-Netzwerk-Anschlüssen vorgesehen. Das Kombibüro bildet einen Sicherheitsbereich. Der Zugang erfolgt über Kartenleser an den Büro-Zu- und Ausgangstüren. Im Geb. 25 wird ein Konferenzzentrum für die gesamte bdr untergebracht. Im Erdgeschoss sind weitere Nutzungen wie Café oder Betriebsarzt vorgesehen.

Im Keller befinden sich zukünftig Umkleieräume mit Dusch- und WC-Bereichen, die für die gesamte bdr zur Nutzung gedacht sind mit rund 400 Spints.

An besonderen Produktionsflächen sind Prüfplätze für rund 26 Mitarbeiter, eine Ersatzteillagerfläche und eine sicherheitsrelevante Produktionsanlage vorgesehen.

Eine bestehende Technische Leitzentrale (TLZ) wird während der Baumaßnahmen am Standort verbleiben und weiterbetrieben. Sie ist während der Bauzeit besonders zu schützen.

4. Technische Gebäudeausrüstung

4.1. Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Die Grundlage der datentechnischen Erschließung der Gebäude 20-24-25 bildet die redundante IT-Basisverkabelung vom Rechenzentrum in die beiden Gebäudeverteileräume (GVR). Von diesen GVR sind 21 Etagenverteileräume (EVR) redundant über LWL angeschlossen. Die Datenleitungen vom EVR an die einzelnen Nutzer sind in Kupfer-Leitungen vorgesehen. Vom RZ bis zum Nutzer sind verschiedene Netzwerke verteilt bzw. gepatcht.

Die Rack-Schränke in den EVR sind neben der IT-Netzwerkversorgung auch für Aufschaltung von Telefon, ZKA, EMA, Video, Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik (MSR), M-Bus, KNX-Bus vorgesehen. Für die Brandmeldeanlage (BMA) besteht noch keine Freigabe zur Aufschaltung, hier ist jeweils ein separates Netzwerk im Projekt geplant.

Die Planung und Umsetzung des Rückbaus der Elektro- und Datentechnikinstallationen ist im Gang. Abstimmungen zu Schnittstellen sind erforderlich.

Uhrenanlage

Die Uhrenanlage als Zentrale für das Werksgelände wird von Hof 9/Geb. 20, KG verlagert in das Geb. 25, KG – SP 10. Ein Weiterbetrieb während der Bauzeit ist notwendig. In den drei Gebäuden wird die Leitungsanlage mit Uhren neu aufgebaut.

Brandmeldeanlage

Teile der neuen Brandmeldeanlage (BMA) bestehen bereits. Dazu sind zwei Zentralen in den Kellergeschossen je Gebäude vorhanden. Die dritte Zentrale im Geb. 24 muss noch errichtet werden. Die Verlegung der BMA erfolgt redundant über zwei Wege. WC-Räume werden mit einem Rauchmelder überwacht. Die BMA ist nicht auf die Feuerwehr aufgeschaltet. In den Gebäuden ist neben den akustischen Hupen auch optische Alarmierung flächendeckend geplant. Die abgehängten Deckenbereiche werden mit Rauchansaugsystemen überwacht. Die bisher geplante 2-Melderabhängigkeit der BMA soll in eine normale Überwachung zurückgeführt werden. Eine qualitative Brandfallmatrix wurde durch einen Sachverständigen gesondert erstellt. Unsere Anforderung für die Brandmeldeanlagen auf dem Betriebsgelände ist die Betriebsart "TM". Das bedeutet, es werden technische Maßnahmen zur Vermeidung von Falschalarmen installiert entsprechend der Standards in der DIN VDE 0833-2.

Einbruchmelde-Anlagen, Zutrittskontrolle, Videotechnik

Von der neuen Einbruchmeldeanlage (EMA) sind 3 Zentralen im Bestand vorhanden. Diese Bauteile werden wiederverwendet. Jede Ebene bekommt eine Einbruchmeldezentrale (EMZ) und je nach Berechnung werden diese durch weitere Zentralen ergänzt und in die neu zu errichtenden EMA-Technikräume eingebaut. Die Zentralen werden im EVR auf das IT-Netz mit Verbindung zum Managementsystem aufgeschaltet. Jede einzelne Bürofläche wird in der EMA zum Sicherheitsbereich (SB) und erhält eine Scharfschalteneinrichtung. Einzelne Flächen werden als Hochsicherheitsbereich (HSB) ausgebaut. Dort erfolgt der Zugang über Vereinzelungs- und Materialschleusen. Der Zugang für die Nutzer in den SB und HSB erfolgt über eine Zutrittskontrollanlage (ZKA), die mit Dienstaussweis betätigt wird. Die Kartenleser und die Türsteuerelemente der ZKA werden angeschlossen am IT-Rack des EVR der Ebene. Türen, die zu einem SB oder HSB gehören und mit Fluchttürterminal (FTT) ausgestattet sind, werden mit Videotechnik in zwei Richtungen überwacht. Auch die Videokameras und FTT werden mit dem IT-Rack im EVR verbunden. Über die Datenleitung der Kamera erfolgt die Energieversorgung. Mit Videotechnik werden weiterhin die Außenflächen (Dächer, Fassaden, Höfe, Hofdurchfahrten, Außentüren) der Gebäude und Treppenhäuser überwacht.

Absicherung der Baustelle

Für die Bauphase sind Sicherungsmaßnahmen zu planen und zu koordinieren. Hierzu gehören die Errichtung temporärer überwachter Zaunanlagen in den Außenanlagen sowie auf den Dachflächen zur Abtrennung des Planungsbereichs einschließlich der Baustellenflächen in den betroffenen Höfen von den angrenzenden Gebäuden und Freiflächen des Campus. Darüber hinaus sind Türen und Übergänge zu angrenzenden Gebäuden auf sämtlichen Ebenen abzusichern, Gerüsttürme und Bauaufzüge mit entsprechender Überwachung zu planen sowie ein Wachcontainer mit erhöhter Sicherheitsstufe. Für die Absicherung der

Baustelle liegt bislang keine Planung vor und ist daher vollständig vom Auftragnehmer zu erbringen.

5. Umsetzung des Projektes

Viele Flächen sind bereits geräumt von den Nutzern. In diesen Flächen sind als erstes Vorabmaßnahmen durchzuführen.

Nach Schaffung der Grundlagen wie Aufbau der Baustromversorgung, der Baubeleuchtung und Stilllegung der Elektroanlage ist die Schadstoffsanierung vorgesehen, gefolgt von dem flächendeckenden Rückbau der Elektro- und Dateninstallation, welche durch den bereits entsprechend tätigen Planer begleitet wird. Die Sanierung der Kellergeschosse, gegen eindringendes Grundwasser und Schimmel ist ebenfalls als vorgezogene Baumaßnahme vor dem Hauptbaumaßnahme vorzusehen. Diese Möglichkeit besteht ebenfalls für die Wärmedämmung der zum Nachbargrundstücks angrenzenden Außenwand von Geb. 24 sowie die Dachsanierung von Geb. 24.

Ferner sind vor Baubeginn temporäre und bleibende Abriegelungen der Baustelle zum Rest des Werksgeländes der bdr mit entsprechender Überwachung zu planen und zu koordinieren.

Für die große Baumaßnahme Ahto soll der aktuell als Parkplatz genutzte Hof 1 für die Baustelleneinrichtung und den kontrollierten Baustellenzugang hergerichtet werden. Für Zugänge und Materialtransporte ist zu diesem Zweck in Geb. 24 direkt angrenzend an Hof 1 die Herstellung provisorischer Fassadenöffnungen vorzusehen.

6. Planungsgrundlagen

Die Planungsgrundlagen werden unter anderem sein:

- Die Planung der Technischen Gebäudeausrüstung liegt derzeit im Stand der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5 HOAI, Stand Ende 2025) vor. Die Pläne und Dokumente liegen im Wesentlichen in den Formaten pdf und dwg (aus AutoCAD) vor. Für Keller und Tiefkeller wurden 3D-Planungen beauftragt und erstellt; hierfür stehen ein IFC-Modell sowie ein Revit-Modell zur Verfügung. Dokumente/Berechnungen liegen überwiegend nicht in offenen Modellformaten vor (siehe Planliste und Mängelliste)
- Die Mängelliste dieses LP5-TGA-Planungspakets mit Dokumentation der erkannten Mängel und Prüfvermerke - ohne Anspruch auf Vollständigkeit
- Pläne und Dokumente überholter Stände aus Entwurfs- und Vorentwurfsplanung
- Pläne, Dokumente und Abstimmungsprotokolle aus den Genehmigungsverfahren
- Planungsergebnisse und Gutachten der übrigen Fachdisziplinen (Objektplanung, Tragwerksplanung, Bauphysik, Aufzugsplanung, PV-Planung, Rückbauplanung Elektro- und Datentechnik, Brandschutz, SiGeko, Baulogistikplanung, u. a.).
- Richtlinien und Planungsvorgaben wie Bauhandbuch, Sicherheitskonzept, Baustellensicherheitskonzept, Lessons-Learned-Vorgaben, usw.

Hinweis: soweit die vorgenannten Unterlagen nicht als Anhang zur Leistungsbeschreibung aufgeführt werden, werden diese nach Beauftragung zur Verfügung gestellt.

7. Planungsgegenstand

Gegenstand des vorliegenden Vergabeverfahrens ist die TGA-Planung in der Anlagengruppen 5 mit dem Ziel einer vollständigen und koordinierten Ausführungsplanung.

Die bislang vorliegende TGA-Ausführungsplanung kann dabei als Grundlage herangezogen werden. Diese weist jedoch insbesondere in der AG 5 Mängel und Lücken auf. Hierzu sei auf die Anlage Prüfliste zur LP5 TGA verwiesen. Der Auftragnehmer hat im Rahmen des Auftrags alle Planungsgrundlagen eigenverantwortlich auf fachliche Richtigkeit, Vollständigkeit, Plausibilität und Koordinationsfähigkeit zu prüfen. Sämtliche Mängel, Unstimmigkeiten, Widersprüche und Lücken sind zu beseitigen. Die Planung ist entsprechend dem aktuellen Projektstand sowie den aktuell geltenden technischen Regelwerken und Vorgaben in konsistenter Form zu planen.

Zentrale Vorgabe ist die zügige Herstellung einer ausführungsreifen Planung und der Ausschreibungsfähigkeit. Dabei hat der Auftragnehmer seine personellen Ressourcen sowie die zeitliche Strukturierung der Planungsleistungen so zu gestalten und zu kalkulieren, dass dem Umstand Rechnung getragen wird, dass ein Planungsteam für die Leistungsphasen 6–9 bereitsteht und Teilbereiche der Planung aus Gründen des Projektablaufs vorzeitig der Genehmigung, Ausführungsreife und Umsetzung bedürfen.

Ein Bauantrag für den bisherigen Planungsstand wurde Ende 2025 eingereicht. Der Auftragnehmer wird im Zusammenhang mit diesem Bauantragsverfahren bzw. erforderlichen Abweichungen bzw. Tekturen sowie weiteren erforderlichen Genehmigungsverfahren Leistungen erbringen.

8. Koordination, Integration, Mitwirkung

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Planung eng mit den Projektbeteiligten abzustimmen und relevante Inhalte in die Planung zu integrieren und die Übernahme eigener Inhalte in die Planungen der Beteiligten zu plausibilisieren. Hierzu gehören insbesondere die bisherigen Planer der Leistungsphasen 1 bis 5 (Objektplaner, Tragwerksplaner, Aufzugsplaner, Abdichtungsplaner, Brandschützer, u.a.), neue Planer wie der TGA-Planer Gesamt LP 1-5 sowie das mit den Leistungsphasen 6 bis 9 befasste Planungsteam. Eine wesentliche Aufgabe ist ebenfalls die Berücksichtigung des Bestands und der Schnittstellen der für den Planungsbereich relevanten Anlagen auf dem bdr Campus sowie die Integration der bereits vorliegenden und weiterzubetreibenden Anlagen in den Gebäuden 20, 24, 25.

Die Planungs- und Projektbesprechungen finden derzeit im zweiwöchentlichen Turnus statt. Die Teilnahme an diesen Terminen in Präsenz, Vor- und Nachbereitung der Termine sowie die Umsetzung abgestimmter Ergebnisse in der Planung sind als Bestandteil der Leistung zu berücksichtigen.

9. Standort- und projektbezogene Rahmenbedingungen

Es handelt sich um ein Projekt mit erhöhten Sicherheitsanforderungen ohne Geheimschutzrelevanz. Die Leistungserbringung kann auf dem IT-System des Auftragnehmers erfolgen. Ein Projektkommunikationssystem (Conclude) wird gestellt und ist zu nutzen.

Besondere Sicherheitsbestimmungen des Vertrags sind in der Projektarbeit zu berücksichtigen.

Für Begehungen, Bestandsaufnahmen und Präsenztermine ist zu berücksichtigen, dass sich das Projekt auf einem Betriebsgelände mit Zugangskontrollen befindet. Eine Voranmeldung ist erforderlich; beim Zutritt können Wartezeiten entstehen. Es ist zu berücksichtigen, dass

auf dem Betriebsgelände Verbot von Fotoaufnahmen besteht. Diese sind nur nach gesonderter Prüfung und Freigabe durch die Bundesdruckerei zulässig.

Anhänge

- 1.1 Leistungsbild
- 1.2 Lageplan
- 1.3 Dokumentationsrichtlinie Bau und Betrieb
- 1.4 Bauhandbuch bdr V1.2 Teil A+B
- 1.5 Sicherheitskonzept
- 1.6 Baustellensicherheitskonzept
- 1.7 Planliste Objektplanung LP5
- 1.8 Planliste Baulogistikplanung