

Vergabeverfahren „Ahto Baulegistikplanung LP 4-8“**ECA-2026-069****- Anlage 1 Leistungsbeschreibung -**

1.	Allgemeines	1
2.	Gebäudekomplex.....	2
3.	Technische Gebäudeausrüstung.....	2
4.	Erschließung.....	3
5.	Umsetzung des Gesamtprojektes.....	3
6.	Aufgaben.....	3
7.	Koordination, Integration, Mitwirkung.....	4
8.	Standort- und projektbezogene Rahmenbedingungen	4

1. Allgemeines

Die Bundesdruckerei GmbH (bdr) ist ein Unternehmen des Bundes mit Hauptsitz in Berlin-Kreuzberg zwischen der Kommandantenstraße, der Alten Jakobstraße und der Oranienstraße 91-95. Sie plant im Zentrum ihres Werksgeländes in Berlin im Projekt „Ahto“ die Grundsanierung und teilweise Nutzungsänderung eines denkmalgeschützten Gebäudeensembles, bestehend aus den zusammenhängenden Gebäuden 20, 24 und 25 (Kennwerte laut Planung sind Bruttorauminhalt BRI: 80.460,00 m³ und Brutto-Grundfläche BGF: 26.473,75 m² inklusive der bereits umgebauten Flächen).

Der Gebäudekomplex soll für vorwiegende Büronutzung mit ca. 670 Büroarbeitsplätzen mit kleineren Produktionsbereichen umgebaut bzw. saniert werden. Insgesamt belaufen sich die Kosten auf KG 300: 22,3 Mio € netto, KG 400: 18,8 Mio € netto, KG 600: 1,7 Mio € netto.

Die bisherige Baulegistikplanung wurde in den Leistungsphasen 1 bis 3 erstellt. Die Entwurfsplanung durch den bisher im Projekt tätigen Baulegistikplaner ist aktuell in Bearbeitung. Die Entwurfsplanung wird bei Zuschlagserteilung abgeschlossen sein und nach Vertragsschluss übergeben werden. Die Planung ist fortzuführen in den Leistungsphasen 4-8.

Das weitere Planungsteam, bestehend aus dem Generalplanungsteams für die Leistungsphasen LP 6-9 (bestehend aus Objektplanung, Technische Gebäudeausrüstung, Bauphysik, Brandschutz und Schadstoffmanagement) sowie für Planer für die früheren Leistungsphasen wie unter anderem Objektplaner, Tragwerksplaner, Aufzugsplaner, Abdichtungsplaner, Brandschützer stehen bereit. Das Vorhaben wird von einer Projektsteuerung begleitet. Nach dem Ausfall des ursprünglichen TGA-Planers werden aktuell Planungsleistungen für TGA-Gesamt und TGA Sicherheitstechnik für die Überarbeitung der Leistungsphasen 1-5 ausgeschrieben.

Der Bauantrag für die Sanierung und Umnutzung des Gebäudekomplexes ist eingereicht.

2. Gebäudekomplex

Der Gebäudekomplex besitzt sechs oberirdische und zwei unterirdische Ebenen, welche hauptsächlich als Lagerflächen und Technikflächen genutzt werden. Er verfügt über eine BGF von 21.511 m². Der Gebäudekomplex ist um zwei Innenhöfe (Hof 9 u. 10) angeordnet, die ebenfalls mit zwei Ebenen unterkellert sind.

Der Gebäudekomplex ist ausgeführt als Mauerwerksbau mit großen Außenfenstern. Die Geschossdecken bestehen größtenteils aus einer Stahl-Stein-Konstruktion. Die Decken werden von Stahlstützen getragen. Die Deckentraglast liegt im Gebäude zwischen 1,5 t und 0,5 t pro m². Das Dachgeschoss hat eine Dachkonstruktion aus Stahl-Steinen, mit aufgelegter Wärmedämmung und Dachhaut aus beschieferten Schweißbahnen. Die Dächer sollen teilweise saniert werden.

Insgesamt soll der gesamte Gebäudekomplex von Dach und Fassaden bis hin zu den Innenräumen und Kellern umfassend umgebaut bzw. saniert und brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Einzelne Flächen sind bereits umgebaut. Dort sollen lediglich punktuelle Umbaumaßnahmen vorgenommen werden. Es soll eine weitgehende Rollstuhlgerechtigkeit hergestellt werden. Die festgestellten Schadstoffe sollen ausgebaut werden.

3. Technische Gebäudeausrüstung

Die Sanitäranlagen sollen erneuert werden. Jedoch muss der Weiterbetrieb der Sanitäranlagen im Bestand zum Teil während der Bauzeit sichergestellt werden. Anlagenteile für Trinkwasser und Abwasser müssen in den oberirdischen Ebenen als Bauwasserversorgung zur Verfügung stehen, Hebeanlagen für Regen- und Schmutzwasser im Keller und Tiefkeller müssen weiterbetrieben werden. Die statische Heizung im Komplex wird komplett erneuert und eine dynamische Heizungsanlage muss errichtet werden mit Versorgung aus zwei bestehenden Fernwärmeübergabestationen. Raumlufttechnische Anlagen unterschiedlicher Kapazitäten und Funktionen sind im Komplex aufzubauen. Im Gebäudekomplex wird eine groß dimensionierte Versorgungsstruktur verteilt, die alle Ebenen mit Kaltwasser versorgt.

Die elektrische Energiezufuhr des Gebäudekomplexes erfolgt aus einer bestehenden Trafo-Station. Die Niederspannungsversorgung per Stromschiene über die zentrale Elektro-Schaltanlage mit 5 Steigpunkten ist bereits errichtet. Diese Basisversorgung speist die bereits sanierten Teilflächen und kann die Baustromversorgung während der Bauzeit voll übernehmen. Eine Notstromversorgung ist vorhanden. Die Sicherheitszentrale (SZ) wird unabhängig vom Rest des Gebäudes versorgt. Auf den Dächern der drei Gebäude und an mehreren Fassadenteilen werden Module für PV-Anlagen installiert. Es bestehen Blitzschutz- und Erdungsanlage, wobei auf dem Dach Anpassungen notwendig sind.

Es besteht eine grundlegende, datentechnische Erschließung als redundante IT-Basisverkabelung vom Rechenzentrum (RZ) über zwei Gebäudeverteilerräume (GVR) und 21 Etagenverteilerräume (EVR). Die zentrale Uhrenanlage derzeit im Hof 9, KG wird verlagert in das Geb. 20, KG. Ein Weiterbetrieb während der Bauzeit ist notwendig. In den drei Gebäuden wird die Leitungsanlage mit Uhren neu aufgebaut. Teile der neuen Brandmeldeanlage (BMA) bestehen bereits, wobei eine dritte Zentrale im Geb. 24 noch errichtet werden muss. Von der neuen Einbruchmeldeanlage (EMA) sind ebenfalls bereits Teile im Bestand vorhanden. Jede einzelne Bürofläche wird in der EMA zum Sicherheitsbereich (SB) und erhält eine Scharfschalteneinrichtung. Im Geb. 20 werden einzelne Flächen als Hochsicherheitsbereich (HSB) ausgebaut mit Zugang über Vereinzelungs- und Materialschleusen. Mit Videotechnik werden weiterhin relevante Flächen und Bereiche überwacht.

4. Erschließung

Die Gebäude 20, 24 und 25 sind über Treppenhäuser miteinander verbunden. Diese Treppenhäuser sind auch die Rettungswege. In den drei Gebäuden sind derzeit vier Lastenaufzüge vorhanden. Die Aufzüge können während der Bauzeit genutzt werden. Alle Aufzugskabinen werden zum Ende der Bauarbeiten gründlich instandgesetzt. Es sind Haltestellen vom Tiefkeller bis zur 6. Ebene und zum Teil 7. Ebene (Dach) vorhanden. Auf Hof 10 befindet sich ein Aufzug, der nur die beiden unterirdischen Ebenen bedient.

Der Gebäudekomplex beinhaltet vier Durchfahrten zwischen den drei Gebäuden und den Nachbargebäuden, jeweils mit verstärkter Betondeckenkonstruktion. Die Hofdeckenkonstruktion besteht zu großen Teilen aus Beton mit Gussasphalt. Das Gebäude ist neben dem Hof 12 zugänglich über Hof 1 und weitere Höfe aus Südosten. Hierbei bestehen verschiedene Regelungen zu Zugängen für Lieferanten und Kraftfahrzeuge. Die wesentliche Erschließung in der Hauptbaumaßnahme hat über Hof 1 zu erfolgen.

5. Umsetzung des Gesamtprojektes

Viele Flächen sind bereits heute geräumt von den Nutzern. Bis zum Beginn der Hauptbaumaßnahmen sollen alle Flächen bis auf einen Hochsicherheitsbereich, der ununterbrochen in Betrieb bleibt, leergezogen sein. Beim Aufbau der Baustromversorgung sowie Baubeleuchtung und Stilllegung der Elektroanlage können insbesondere in leergeräumten Flächen Schadstoffsanierung, Rückbauten der alten Elektro- und Dateninstallationen und Abdichtung der Außenwände gegen eindringendes Grundwasser beginnen. Für Bereiche mit sicherheitsrelevanter Technik ist der Zugang in der Bauzeit zu regeln. In dieser ersten Phase sind bereits relevante Baustelleneinrichtungsflächen im Hof 10 und dem angrenzenden Hof 12 vorgesehen.

In einer zweiten Phase sollen vorgezogen Dämmmaßnahmen an der an die westlichen Nachbarn grenzenden Außenwand erfolgen. Dafür sind die Zugänglichkeit über sowie Arbeiten auf den Grundstücken der Nachbarn erforderlich. Weiterhin sind Baustelleneinrichtungsflächen bei den Nachbarn und im öffentlichen Straßenraum geplant. Es sind bislang keine Nachbarschaftsvereinbarungen geschlossen.

Die Hauptbaumaßnahme bildet eine dritte Phase. Dabei soll der aktuell als Parkplatz genutzte Hof 1 als kontrollierter Baustellenzugang, für Materialtransporte und Baustelleneinrichtungsfläche ausgebildet werden. Ein Wachcontainer mit erhöhter Sicherheitsstufe wird vorgesehen. Baumfällungen im Hof 1 sind bereits erfolgt. Ergänzend sollen dafür in Gebäude 24 direkt angrenzend an Hof 1 provisorische Fassadenöffnungen hergestellt werden. Gerüste werden durch die Objektplanung geplant. Temporäre und bleibende Abriegelungen der Baustellenflächen zum Rest des Werksgeländes werden im Projekt vorgesehen und beplant. Nach aktuellem Stand ist dabei die Objektplanung - unter Mitwirkung/Zuarbeit der Baulogistikplanung - zuständig für physisch/bauliche Abriegelungen im Gebäude, an Gerüsten sowie dauerhafte Zaunbauten auf Dächern. Die Baulogistikplanung ist zuständig für bauzeitliche Abriegelungen im Außenbereich sowie auf Dächern mit Zuarbeit/Mitwirkung der Beteiligten. Für die Sicherheits- und Überwachungsmaßnahmen hinsichtlich der Abriegelung sowie der Erschließungen über Gerüsttürme oder Bauaufzüge ist die TGA-Planung für Sicherheitstechnik zuständig. Die TGA-Leistungen in diesem Zusammenhang stehen noch aus. Sie werden durch die aktuell ausgeschriebenen TGA-Planungen nachgeführt. Die detaillierten Schnittstellen werden abzustimmen sein.

6. Aufgaben

Die Aufgaben der Baulogistikplanung sind die Entwicklung und das Management logistischer Bauabläufe des Projekts Ahto unter Einbeziehung der Vorgaben aus dem Projekt

und den Gegebenheiten des Erfüllungsorts in Abstimmung mit den Projektbeteiligten. Die Leistungen entsprechen im Detail dem beiliegenden Leistungsbild mit Grundleistungen und Besonderen Leistungen gemäß AHO-Heft Nr. 25 (2011).

Es ist einzukalkulieren, dass im Hinblick auf bauphysikalische Belange Grundlagen zu erstellen sind für nachbarschaftliche Abstimmungen bis zum Abschluss aller erforderlichen Vereinbarungen.

In der Bauphase sind die Leistungen bis zur Fertigstellung im Umfang von mindestens 12 Stunden pro Monat in Präsenz auf der Baustelle – je nach Baufortschritt – zu erbringen. Verteilung und Anzahl der Präsenzzeiten sind dabei am Baufortschritt und Projektbedarf auszurichten. Pro Tag soll eine Präsenz von 6 Stunden auf der Baustelle nicht überschritten werden.

Die Verteilung und Anzahl der Präsenzzeiten haben entsprechend Baufortschritt und Projektbedarf zu erfolgen. Pro Tag soll eine Präsenz von 6 Stunden auf der Baustelle nicht überschritten werden.

7. Koordination, Integration, Mitwirkung

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Planung eng mit den Projektbeteiligten abzustimmen, relevante Inhalte in die Planung zu integrieren. Zu den Beteiligten gehören insbesondere die bisherigen und neuen Planer der Leistungsphasen 1 bis 9.

Planungsergebnisse und Gutachten der eigenen sowie auch der übrigen Fachdisziplinen (Objektplanung, Tragwerksplanung, Bauphysik, Aufzugsplanung, PV-Planung, Rückbauplanung Elektro- und Datentechnik, Brandschutz, SiGeko, Bauphysikplanung, und weitere) sind zu berücksichtigen.

Für die Erfüllung der eigenen Leistung hat der Auftragnehmer im Rahmen des Auftrags alle bauphysikalischen Planungsgrundlagen eigenverantwortlich auf fachliche Richtigkeit, Vollständigkeit, Plausibilität und Koordinationsfähigkeit zu prüfen. Sämtliche Mängel, Unstimmigkeiten, Widersprüche und Lücken sind anzuzeigen.

Richtlinien und Planungsvorgaben wie unter anderem Bauhandbuch, Baustellensicherheitskonzept und Dokumentationsrichtlinie sind zu berücksichtigen und zu integrieren.

Die Planungs- und die Projektbesprechungen finden derzeit jeweils im zweiwöchentlichen, alternierenden Turnus statt. Kalkulativ ist insgesamt im Mittel die Teilnahme an einer Besprechung pro Woche in Präsenz einzuplanen.

8. 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. Sicherheitsrelevante Informationen dürfen nicht in Cloud-Systemen abgelegt oder ausgetauscht werden.

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 ein Verbot von Fotoaufnahmen besteht. Fotoaufnahmen sind nur durch bestimmte Personen möglich und nach gesonderter Prüfung und Freigabe durch die Bundesdruckerei zulässig und weiterverwendbar.

Anhänge

- 1.1 Leistungsbild
- 1.2 Lageplan
- 1.3 Dokumentationsrichtlinie bdr
- 1.4 Bauhandbuch bdr V1.2
- 1.5 Baustellensicherheitskonzept
- 1.6 Rahmenterminplan
- 1.7 Planliste Objektplanung LP5