Leistungsbeschreibung

Vergabenummer BR-2026-0035

Öffentliche, nationale Ausschreibung

Vorabmaßnahme - Schadstofffachplanung
Bestandssanierung Funkhaus Areal Gebäude 2 und 3

23.11.2026

Inhaltsverzeichnis

1 PROJEKTBESCHREIBUNG 3

2 LEISTUNGSBILD 5

2.1 ALLGEMEINE HINWEISE 5
2.2 LEISTUNGSBESCHREIBUNG 7

1 Projektbeschreibung

Im Februar 2023 wurde eine städtebauliche Studie durch db stadtplan erarbeitet, die sich mit der Entwicklung und Transformation des Gesamtareals des Bayerischen Rundfunks (BR) in unterschiedlichen Szenarien beschäftigt. Im Jahr 2025 wurde eine Machbarkeitsstudie für das gesamte Funkhaus-Areal erarbeitet.

Im Zuge des Projekt Bestandssanierung Funkhaus Areal Gebäude 2 und 3 sind die beiden Häuser zu erhalten, zu sanieren bzw. aufzustocken. Konkrete Maßnahmen für die Gebäude ergaben sich aus der Machbarkeitsstudie (Variante Sanierung).

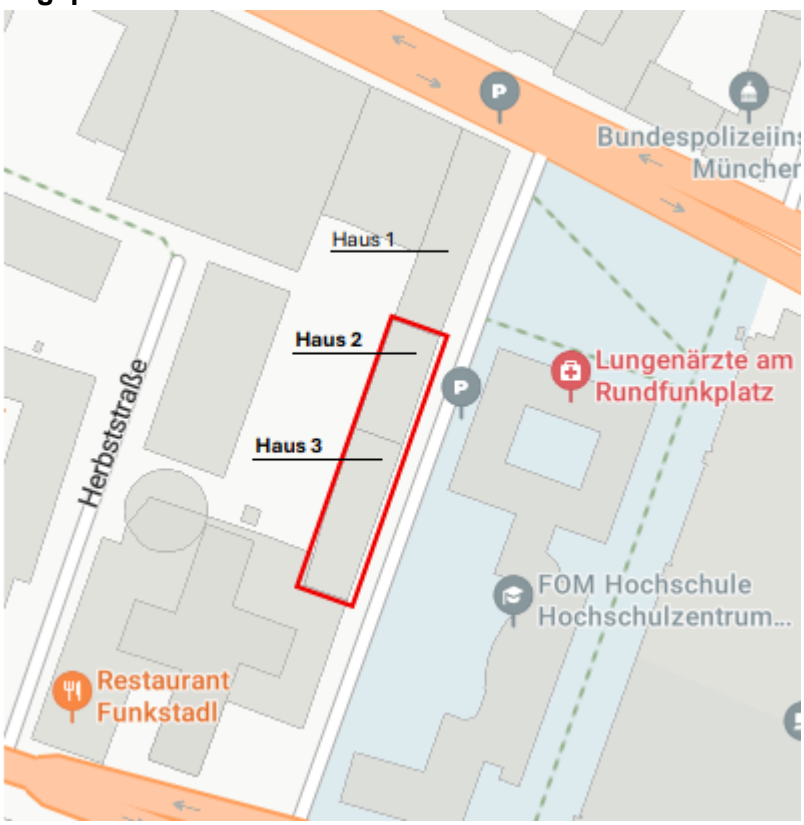
Die beiden Häuser, sollen als autarke Gebäude für Medienschaffende umgenutzt werden. Hierbei ist der Bestand so weiterzuentwickeln, dass verschiedene Arbeitsräume und Studios zur Verfügung stehen. Massive bauliche Eingriffe sind auf das notwendigste zu reduzieren. Eine energetische Sanierung der Gebäude wird nicht vorgesehen.
Die bestehende Infrastruktur der Gebäude sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben und auf den Stand der aktuellen Technik gebracht werden. Die Gebäude sollen verschiedene Nutzungsformen gerecht werden und so zum Beispiel Büro- und Co-Working Bereiche wie auch Schulungs- und Meetingräume oder Veranstaltungsbereiche vorhalten.

Um die Gebäude autark und getrennt vom restlichen Areal des BR zu nutzen, ist die TGA- und ELT-Versorgung neu aufzubauen bzw. zu ergänzen. Dies umfasst die Erneuerung der Elektrik in beiden Häusern. Für erforderliche neue Sanitärkerne sind zusätzliche Leitungen und Technik einzubringen. Die vorhandenen Heizkörper und Steigleitungen sind, sofern möglich, zu erhalten und lediglich durch neue Anbindeleitungen und Haustechnik im UG zu ergänzen. Jedes der beiden Häuser soll eine voneinander getrennte Energieversorgung erhalten. Dazu wird ein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgen. Eingriffe in die Gebäudehülle beschränken sich auf notwendige Maßnahmen. Die Fassade bleibt somit erhalten. Das Haus 3 soll um ein Staffelgeschoss ergänzt werden, um gewerblichen Wohnraum für Stipendiaten des BR zu schaffen. Eine zusätzliche Erschließung erfolgt hier über einen neuen Treppenturm im Innenhof.
Auch die weiteren Erschließungssituationen außerhalb und innerhalb der beiden Gebäude sind neu zu strukturieren, um der neuen Nutzung gerecht zu werden.

Die beiden Gebäude stehen während der Bauzeit leer. Zwischennutzungen oder Arbeiten im laufenden Betrieb sind nicht vorgesehen.

Bevor eine Sanierung der beiden Gebäude stattfinden kann, ist eine Beseitigung der Schadstoffe als vorgezogene Maßnahme durchzuführen. Für diese ist eine detaillierte Fachplanung sowie Sanierungsüberwachung erforderlich. Ein Schadstoffgutachten inkl. Mengenermittlung sowie eine Machbarkeitsstudie für die Gebäude 02 und 03 liegen bereits vor und bilden die Grundlage für die Fachplanung. Das Leistungsbild der Schadstofffachplanung ist unter **2 Leistungsbild** aufgeführt.

Lageplan



Projekteckdaten

Bauherr	**Bayerischer Rundfunk A.d.ö.R.** Verwaltungsdirektion | HA Standortmanagement und Services – Vertreten durch Abteilung Immobilien Rundfunkplatz 1, 80335 München
Projekt Adresse	Haus 2: Hopfenstraße 7, 80335 München Haus 3: Hopfenstraße 3, 80335 München
GF oberirdisch	Haus 2: ca. 2.900 m² Haus 3: ca. 3.400 m²
Gebäudeklasse	5 gem. BayBO

2 Leistungsbild

2.1 Allgemeine Hinweise

Die Schadstoffanalyse (Anlage 12 und 13) hat ergeben, dass folgende Schadstoffe in den Häusern 02 und 03 vorhanden sind:

- Asbesthaltige Materialien: Brandschutzplatten, Bestandteile in alten Brandschutztüren, Abdichtungen
- PCB – haltige Wandfarbe
- KMF (Künstliche Mineralfasern, sog. „alte Mineralwolle“): Rohrisolierung, Dämmung, Deckenauflagen,
  Brandschutztüren, Trittschalldämmung, etc.
- Altholz AVI: Konstruktionsholz, anfallenden Hölzer als, gefährlicher Abfall (auszuschreiben als EP-Position)

Für die Beseitigung und Entsorgung der schadstoffbelasteten Baustoffe wurden Bruttokosten von ca. 309.000 € geschätzt. Hinzu kommen die Kosten für den Ausbau und die Entsorgung von Baustoffen ohne Schadstoffbelastung, aber mit der Anforderung an einen separaten Ausbau und eine separate Entsorgung. Die Kostenschätzung kann als Anhaltspunkt für die Erstellung dieses Angebots verwendet werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass während der Arbeiten weitere mit Schadstoffen belastete Bereiche / Bauteile zum Vorschein kommen. Sofern schadstoffverdächtige Materialien auftreten, sind diese zu beproben, und anschließend fachgerecht gem. der Laborergebnisse zu beseitigen und entsorgen. Zusätzlich sind der AG sowie die Projektsteuerung zu informieren, um eine Ausweitung des Leistungsbereiches zu definieren und mögliche Kostensteigerungen oder Verzögerungen frühzeitig einzuplanen. Ein Anspruch auf Vergütung für zusätzliche Leistungen, welche nicht vorab seitens des AG veranlasst wurden, besteht nicht. Die zusätzliche Vergütung beruht auf den im Angebot aufgeführten Preise.

Gem. der Machbarkeitsstudie ist das Tragwerk von Haus 2 in bestimmten Bereichen überlastet, sodass hier während der Abbrucharbeiten eine zwingende Abstimmung mit der Tragwerksplanung erforderlich ist. Es ist abzustimmen, wie die Abbrucharbeiten auszuführen sind und in welchen Bereichen evtl. Abbruchmaterial gelagert werden kann / wo dies ausdrücklich nicht erfolgen kann. Diese Informationen sind ebenfalls in das Sanierungs- und Entsorgungskonzept mitaufzunehmen und dem späteren ausführenden Unternehmen eindeutig zu kommunizieren. Zudem ist die Umsetzung der Anforderung auf der Baustelle zu überwachen.

Vor Ort Begehungen können am 03.12. und 08.12. ab 14:00 Uhr stattfinden. Diese sind mit Hr. Klaus Kartarius zu koordinieren:

BMP Baumanagement GmbH
Klaus Kartarius
Mobil: 0151 74201806
E-Mail: fh0203@bmp.de

Stundensätze

Für noch nicht absehbare, kurzfristig erforderliche zusätzliche Leistungen, welche nicht Teil der Leistungsbeschreibung sind, müssen im Honorarangebotsblatt Stundensätze eingetragen werden für:

- Ingenieur/-in
- Technische(r) Mitarbeiter/-in
- Administration

Vertragstermine

Aktuell sind die folgenden Rahmentermine vorgesehen. Die Leistungen sind so rechtzeitig zu erbringen, dass der vorgelegte Terminplan (Anlage 15) eingehalten werden kann. Die Ausführung der Leistungen dieses Angebots beginnen mit der Beauftragung Da erst im Juni 2027 der Auszug aus den Gebäuden erfolgt, ist ein vorgezogener Start der Schadstoffsanierung nicht möglich.

Angebotsanfragen Schadstoffsanierung	Bis 01.02.2027
Angebotsphase Schadstoffsanierung	02.02.2027 - 15.03.2027
Vergabeverhandlungen/Bietergespräche Schadstoffsanierung	16.03.2027 - 12.04.2027
Beauftragung Fachunternehmen Schadstoffsanierung	Bis 03.05.2027
Schadstoffsanierung	01.07.2027 - 30.09.2027
Finale Zusammenstellung der Dokumentation	Bis 15.10.2027

Des Weiteren sind die Anlagen zu berücksichtigen, welche Teil dieser Angebotsaufforderung sind.

2.2 Leistungsbeschreibung

Anzubieten ist:

POS.	LEISTUNGSBESCHREIBUNG	MENGE
1	**Erstellung von Sanierungskonzept und Entsorgungskonzept** Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes (inkl. Arbeitsabläufe und notwendiger Baustelleneinrichtung) unter Berücksichtigung der geltenden technischen Regeln für Gefahrenstoffe, ASR und weiteren Richtlinien. Erstellung eines Entsorgungskonzeptes mit Entsorgungswegen der anfallenden (schadstoffbelasteten) Baustellenabfälle. Hierbei sind Entsorgungswege und mögliche Stellplätze für Container mit dem Bauherrn und/oder notwendigen Behörden abzustimmen. Baustelleneinrichtungsflächen im Innenhof des BR sind nicht möglich. Container sind somit straßenseitig zu stellen. Zusammenstellen der Art und Mengen der anfallenden Baustellenabfälle. Sanierungs- und Entsorgungskonzept sind für Materialien mit Schadstoffbefund sowie für Baustoffe, welche separat ausgebaut bzw. separat entsorgt werden müssen, auszuarbeiten	**1 Psch**
2	**Aufstellung von Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis** Erstellen eines Leistungsverzeichnisses für die Schadstoffsanierung in den Gebäuden 02 und 03 gem. der vorhandenen Schadstoffgutachten. Zusammenstellen der Vergabeunterlagen und Ermittlung der Kosten auf Basis des LV.	**1 Psch**
3	**Koordinierung der Vergabe** Einholen von Angeboten als national öffentliche Ausschreibung über das Vergabeportal des Bayerischen Rundfunk unter Einhaltung des Terminplans (Anlage 15). Prüfen und Werten der Angebote in Hinblick auf die Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit, Qualität und die personellen und technischen Voraussetzungen der Sanierungsfachbetriebe. Rechnerisches Prüfen und Werten der Angebote sowie Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen. Führen von technischen Aufklärungsgesprächen und Erstellen des Vergabevorschlags sowie der Dokumentation des Vergabeverfahrens.	**1 Psch**
4	**Sanierungsüberwachung** Überwachung der Sanierungs- und Entsorgungsleistungen vor Ort (2 AT die Woche) im Zeitraum von 01.07.2027 - 30.09.2027 auf Übereinstimmung mit dem Bauvertrag und darin genannten Unterlagen sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik und einschlägigen Vorschriften. Hierin enthalten ist auch die Prüfung der Entsorgungsnachweise. Koordinieren der fachlichen Beteiligten. Überwachen des Bauzeitenplanes sowie Rechnungsprüfung und Kostenkontrolle. Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Messungen zur Feststellung des Sanierungserfolges. Organisation der Abnahme unter Mitwirkung anderer fachlich Beteiligter und Feststellen von Mängeln. Überwachung der bei der Abnahme festgestellten Mängel.	**3 Mo.**
5	**Dokumentation** Dokumentation der durchgeführten Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen, Dokumentation des Bauablaufs sowie des Sanierungserfolgs.	**1 Psch**
6	**Ergänzende Probennahmen & Laboruntersuchung** Entnehmen der Probe und Übersendung an ein entsprechendes Labor. Inklusive Laborkosten für die Untersuchung möglicherweise von Schadstoffen belastete Materialien. Über zusätzliche Untersuchungen sind der Bauherr und die Projektsteuerung zu informieren. Prüfberichte sind anschließend vorzulegen.	**20 Stk**

7	**Stundensätze** a) Projektleitung / Stv. Projektleitung b) technische(r) Mitarbeiter/-in c) Administration	**10 Std**
8	**Anfahrtspauschale**	**1 Stk**