



Aufgabenbeschreibung und Leistungsumfang
Brandschutztechnische Bewertung
zur
brandschutztechnischen Ertüchtigung der
Stadtbahnbögen
497-502

Vergabenummer: IV-OeA-009-26

Aufgabenbeschreibung – Erstellung eines Maßnahmen- und Kompensationskonzepts Brandschutz

Projekt:

Brandschutztechnische Bewertung und Maßnahmenplanung für die Stadtbahnbögen 497–502, Müller-Breslau-Straße 15, 10623 Berlin (Mietobjekt der TU Berlin)

Auftraggeberin:

Technische Universität Berlin Abteilung IV – Gebäude- und Dienstemanagement

Ansprechpartner:

- [REDACTED] Stabsstelle Brandschutz
- [REDACTED] Grundstücksverwaltung
- [REDACTED] Fachbereich Hochbau
- [REDACTED] Baufachlicher Grundsatz

Hintergrund:

Die von der Auftraggeberin seit dem 01.01.1986 gemieteten Flächen unter den Stadtbahnbögen 497–502 weisen seit mehreren Jahren erhebliche **brandschutztechnische Mängel** auf. Diese wurden durch Begehungen (2019, 2022) sowie durch das Schreiben der **DB InfraGO AG vom 07.08.2026** bestätigt. Trotz vorliegender Genehmigungsunterlagen

(Planung 2017, Brandschutznachweis 2017/2018, Fluchtwegplanung 2018) wurden die erforderlichen Maßnahmen bislang **nicht umgesetzt**; der Bauantrag ist inzwischen **gegenstandslos**.

Das **Bezirksamt Mitte** fordert die **Eintragung von Baulasten** für Fluchtwege über Fremdgrundstücke. Nach erster Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit einem Vermessungsbüro erscheint es sinnvoll, **weitere Baulasten zu prüfen und ggf. zu ergänzen**. Ein **amtlicher Lageplan mit Projekteintrag** liegt bisher nicht vor; ein Büro hat 2016/2018 lediglich einen **Bestandsplan** erstellt.

Zur **bauordnungsrechtlichen Klärung** ist eine **Baulastauskunft** beim Bezirksamt einzuholen. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die Erstellung eines **amtlich belastbaren Lageplans** mit allen erforderlichen Baulasten.

Ziel des Auftrags:

Ziel der Ausschreibung ist die **vollständige brandschutztechnische Bewertung** der Stadtbahnbögen 497–502 sowie die **Erstellung eines belastbaren Maßnahmen- und Kompensationskonzepts** zur Beseitigung der fortbestehenden Mängel. Dabei sind insbesondere die **bauordnungsrechtlichen Anforderungen** (Baulasten, Flucht- und Rettungswege, Feuerwehrflächen, Abstandsflächen) zu prüfen und in einem **amtlich belastbaren Lageplan** darzustellen, wenn möglich.

Leistungsumfang des Brandschutzfachplaners

1. Analyse, Bestandsaufnahme und Bewertung

- Sichtung aller vorhandenen Unterlagen (Mietvertrag DB-Infra, Nutzungsvertrag Wasser- und Schifffahrtsamt (WSA), DB-Schriftverkehr einschließlich letzter brandschutztechnischer Bewertung durch die DB, Prüfprotokolle technische Anlagen, Pläne, geprüfter Brandschutznachweis vom 01.02.2018, Unterlagen zum Bauantrag vom 28.09.2017 etc.).
- Vor-Ort-Begehung der Stadtbahnbögen 497–502.
- Der Auftragnehmer führt eine vollständige brandschutztechnische Bestandsaufnahme durch:
 - Prüfung aller Brandschutztüren (Funktionsprüfung, Klassifizierung, Zustand)
 - Bewertung der Brandmeldeanlage (technisch und organisatorisch)
 - Prüfung der baulichen Abweichungen (Raumaufteilung SBB 498)
 - Bewertung der Wand / Tür zwischen SBB 500 und Lackier- / Malerwerkstatt
 - Prüfung der Feuerwehrezufahrten / Aufstellflächen / Löschwasserentnahmestellen
 - Prüfung der Rettungswege und Fluchtwegführung
 - Abgleich mit eingereichten Genehmigungsunterlagen (Planung 2017, Brandschutznachweis 2017/2018)
 - Bewertung der Abhängigkeit von Baulasteintragung(en) des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Bund oder Landes Berlin

2. Maßnahmen- und Kompensationskonzept

Der Auftragnehmer erstellt ein Konzept, das folgende Punkte umfasst:

- Darstellung aller fortbestehenden Mängel
- Maßnahmen zur dauerhaften Beseitigung
- Kompensationsmaßnahmen bis zur Umsetzung
- Darstellung der Verantwortlichkeiten (TU / DB / WSA / Behörden)
- Zeitplan mit Priorisierung nach Gefährdungslage
- Anforderungen für die Aktualisierung des Feuerwehrplans (u.a. Baulasteintragungen)

3. Dokumentation

Der Auftragnehmer liefert:

- Prüfprotokolle
- Fotodokumentation
- Maßnahmenliste
- Kompensationskonzept
- Aktualisierte Rettungswegepläne (falls möglich)
- Prüffähige Unterlagen für DB InfraGO und TU Berlin
- Abschlussbericht einschließlich Risiken, Abhängigkeiten und Priorisierung der Maßnahmen

4. Besprechungen

- Auftaktgespräch
- Abstimmung mit TU Berlin
- Abstimmung mit DB InfraGO (optional)
- Abschlusspräsentation

5. Ergebnis der Leistung

Die Leistung gilt als erbracht, wenn:

- ein vollständiges Maßnahmen- und Kompensationskonzept vorliegt,
- alle Mängel dokumentiert und bewertet sind,
- die Feuerwehrplan-Grundlagen aktualisiert wurden,
- die Unterlagen prüffähig und vollständig sind.

6. Qualifikationsanforderungen

- Nachweisbare Expertise im vorbeugenden Brandschutz einschließlich Sachkunde nach DIN 14677 (Feststellanlagen)
- Erfahrung mit Bestandsgebäuden und Sondernutzungen
- Erfahrung mit Kompensationsmaßnahmen
- Erfahrung mit Bahn- oder Tunnelbauwerken von Vorteil