

Hinweise VgV-Verfahren

1. Abläufe und Strukturen allgemein

In der Bekanntmachung des Realisierungswettbewerbes nach RPW wurde als Ziel die Errichtung eines neuen und mit der Umgebung verknüpften Stadtquartiers benannt, welches die historische Mitte Berlins wiederbeleben soll.

Die Einzelbeiträge lassen sich daher nicht isoliert, sondern nur vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzepts für das Gesamtprojekt Molkenmarkt (Blöcke A – C), des Entwicklungskonzepts für die Blöcke A + B (Bebauungsleitlinien) und den Nachbarbebauungen betrachten.

Für den nordwestlich gelegenen Block B (Teilbereich B1) wurde in einem ersten Schritt bereits ein Realisierungswettbewerb nach RPW in 3 Losen durchgeführt. Dieser Wettbewerb wurde im November 2025 abgeschlossen, die Preisträger stehen somit fest. Das hieran anschließende VgV-Verfahren wird voraussichtlich im ersten Quartal 2026 stattfinden.

Der nunmehr anstehende zweite Realisierungswettbewerb nach RPW am Molkenmarkt für den Block B (Teilbereich B2) und den gesamten südwestlich gelegenen Block A ist in 5 Lose unterteilt. Die Lose 1-3 umfassen jeweils 4 – 5 einzelne Gebäude; die teilweise nebeneinander liegen und als Einheit betrachtet werden sollen, überwiegend aber nicht aneinander angrenzen. Das Los 4 hingegen umfasst einen Gebäudekomplex an der Stralauer Straße, der als eine zusammenhängende Einheit zu betrachten ist. Im Einzelnen umfassen die Lose 1 bis 4 folgende Gebäude (Gebäudeangaben jeweils bezogen auf die Bebauungsleitlinien):

- Los 1: Gebäude B11, B9, B7, A1 und A2
- Los 2: Gebäude B13, B10, A3 und A4
- Los 3: Gebäude B14, B12, B8, A5
- Los 4: Gebäude A6, A7 und A8

Die Lose sollen von je einem Planerteam bearbeitet werden, welche aus einer Bietergemeinschaft bestehen können.

Im Anschluss an den Realisierungswettbewerb werden die Preisträger der Lose 1-4 eingeladen, an dem nachgeordneten VgV-Verfahren teilzunehmen. Zur Information beigelegt sind die Dokumente zur Angebotserstellung (als Mustervorlagen; u.a. Angebot_für_Planungsleistungen.docx).

Die Gewinner des VgV-Verfahrens erhalten – vorbehaltlich einer gesicherten Wirtschaftlichkeit und einer ggf. erforderlichen Gremienzustimmung durch den Aufsichtsrat der WBM – einen Auftrag zur Erbringung von Planungsleistungen.

Neben den genannten 4 Losen ist für den Realisierungswettbewerb auch ein fünftes Los vorgesehen, welches die Gestaltungsvorgaben für den umlaufenden Arkaden-/Kolonnadengang zum Stadtplatz im Blockinneren von Block A (im folgenden „Sockelbauwerk“ genannt) und die Koordination der Vorgaben in allen Losen beinhaltet. Es wird einem der Lose 1 bis 4 nach Abschluss des Vergabeverfahrens zugeschlagen. Für das Los 5 bildet das Preisgericht eine Rangfolge aus den mit Preisen prämierten Arbeiten. Hierfür werden die 1. Preise der Lose 1 bis 4 in eine Rangfolge gebracht. Der AG beabsichtigt, die am besten beurteilten Gestaltungsvorgaben für das „Sockelbauwerk“ (1. Rang) gemeinsam mit dem betreffenden 1. Preis des Loses 1 bzw. 2 bzw. 3 bzw. 4 zu beauftragen. Für den theoretischen Fall, dass kein 1. Preisträger der Lose 1 bis 4 den Zuschlag erhält, hat das Preisgericht eine Rangfolge für das Los 5 aus den 2. Preisen von Los 1 bis 4 und nachfolgend eine Rangfolge aus den 3. Preisen von Los 1 bis 4 gebildet. Diese Rangfolge

wird bei Beauftragung des Loses 5 zusammen mit der Beauftragung eines Preisträgers von Los 1 bzw. Los 2 bzw. Los 3 bzw. Los 4 berücksichtigt..

Die Beauftragung mit Planungsleistungen erfolgt stufenweise bis zur Erarbeitung der Bauantragsunterlagen sowie der vorgezogenen Erarbeitung von Leitdetails und der künstlerischen Oberleitung für die jeweiligen Lose.

Parallel zu dem zweiten Wettbewerb beabsichtigt die Ausloberin, ein separates VgV–Verfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb für beide Blöcke A und B zur Vergabe einer Generalplanungsleistung durchzuführen. Schwerpunkt der Aufgabe der Generalplanung soll die Zusammenführung der Genehmigungsplanungen der Objektplaner zu einem oder mehreren Bauanträgen für das gesamte Bauvorhaben, das Herbeiführen der Genehmigung/en, die Fachplanung über alle Lose in der LP 1-4 hinweg sowie die Qualitätssicherung der Ausführungsplanung durch Mitwirkung und Prüfung der vom Generalunternehmer auszuarbeitenden Ausführungsplanung im Sinne der ausgewählten Wettbewerbsentwürfe u. unter Berücksichtigung der Leitdetails sein. Zudem sollen Teile der LP 6, 7 und 8 an den Generalplaner vergeben werden. Über ein weiteres VgV–Verfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb beabsichtigt die Ausloberin einen Generalunternehmer für die Bebauung der beiden Blöcke A und B inkl. Ausführungsplanung auszuwählen.

Die Beauftragung erfolgt in fünf Beauftragungsstufen gemäß § 34 HOAI für Los 1-3 in Honorarzone 3 und für Los 4 in Honorarzone IV .

Kooperationsbereitschaft

Es wird ausdrücklich auf die oben genannten Ziele des Gesamtprojekts Molkenmarkt und die notwendige Bereitschaft zur Kooperation und Zusammenarbeit mit den anderen Objektplanern und dem Generalplaner hingewiesen. Dies beinhaltet ausdrücklich auch die Bereitschaft der Bewerber bzw. Bewerbungsgemeinschaften, die eigenen Wettbewerbsbeiträge so weiterzubearbeiten, dass ein gestalterisch, funktionales sowie wirtschaftlich vertretbares Gesamtprojekt entstehen kann. Hierunter fallen unter anderem die Abstimmungen und kooperative Zusammenarbeit mit Blick auf Schnittstellen zu angrenzenden Planungen, sowohl räumlich als auch baukonstruktiv (z.B. Anpassen von Geschosshöhen, etc.)

2. Leistungsumfang

Der Leistungsumfang ist im Angebotsschreiben (Angebot_für_Planungsleistungen.docx) exemplarisch beschrieben.

Die detaillierte Darstellung des Leistungsumfangs der Leistungsbilder gemäß § 34 HOAI sowie der besonderen Leistungen sind in der Anlage „Vertragsdetails“ (MOM_HOAI_Anlage_Vertragsdetails.doc) exemplarisch beschrieben.

Der Leistungsumfang der Leistungsbilder LP 5 in Teilen ist in der Anlage „Mindestumfang vorgezogene Leitdetailplanung“ (III.2 Mindestumfang Vorgezogene Leitdetailplanung.doc) exemplarisch beschrieben.

Der Leistungsumfang des Leistungsbildes der LP 8 in Teilen meint die „künstlerische Oberleitung in Zusammenarbeit mit der Bauleitung“.

3. Beauftragung

Die Beauftragung erfolgt in fünf (5) Leistungsstufen.

Die Leistungsstufe 1 wird mit dem Zuschlag auf das Angebot beauftragt. Diese beinhaltet die Objektplanung der LP1 und LP2.

Die Leistungsstufe 2 entspricht der Objektplanung der LP3 und LP4.

In Leistungsstufe 3 werden die Leitdetails erstellt.

Die aufgeführte Leistungsstufe 4 ist Eventualpositionen vorbehalten, die ggf. in Teilen zusätzlich beauftragt werden.

Die Leistungsstufe 5 umfasst die „Künstlerische Oberleitung in Zusammenarbeit mit Bauleitung GP“.

4. Honorar

Das Honorar wird gemäß des in den „Vertragsdetails“ aufgeführten Leistungsverzeichnisses inklusive aller besonderen Leistung anhand der anrechenbaren Baukosten durch den AN angeboten, verhandelt und als Pauschalhonorar festgelegt.

Hinweise zum Ausfüllen der Exceltabelle „MOM_HOAI_Anlage_Vertragsdetails.xlsx“:

Bitte sämtliche ORANGE gekennzeichneten Felder ausfüllen:

- Reiter „Überblick“: allgemeine Angaben zum Büro
- Reiter „Gebäude o. Innenräume“: Ermittlung des Honorars gemäß HOAI und besondere Leistungen in den einzelnen Leistungsphasen
- Reiter „Weitere besondere Leistungen“: Zusätzliche besondere Leistungen

Die anrechenbaren Baukosten sind aus der vom AN zum Wettbewerb erstellten Grobkostenschätzung für die KG 300+ 400 zu übertragen und in das entsprechende Feld (Reiter „Gebäude o. Innenräume“, Spalte „Kostenkonzeption des AN“ H-I, Zeile 9 = KG 300, Zeile 10 = KG 400) einzutragen (alle Angaben NETTO).

Die Grundleistungen gemäß HOAI und Anforderungen des AG werden dann automatisch ermittelt. Für die besonderen Leistungen sind in den ORANGE gekennzeichneten Feldern ebenfalls Angaben zu machen.

Auf- bzw. Abschläge auf das ermittelte Honorar können unter „2. Auf- und Abschlag auf die Grundleistungen“ eingetragen werden.

Wenn keinerlei Auf- bzw. Abschläge erfolgen sollen, bitte eine 0% eintragen.

Das Honorar für die „vorgezogene Leitdetailplanung“ sind in den besonderen Leistungen der LP 5 anzugeben.

Das Honorar für die „künstlerische Oberleitung in Zusammenarbeit mit der Bauleitung GP“ ist in den „weiteren besonderen Leistungen“ anzugeben.

5. Termine und Ausführungsfristen

Ein Terminplan wird auf das Ziel der Planung LP1-4 in Q4/26-Q4/27 gemeinsam erarbeitet und abgestimmt. Der Auftraggeber behält sich eine Änderung des Terminziels vor.

6. Zuschlagskriterien

Die Zuschlagskriterien im VgV-Verfahren sind im Teilnahmewettbewerb benannt. Eine detaillierte Aufstellung der Kriterien zur Wertung und ihrer Gewichtung sind in der „Matrix Zuschlagskriterien“ aufgeführt.

Zur Beurteilung des Kriteriums Projektorganisation ist eine entsprechende Darstellung (max. 5 Seiten DIN A4) einzureichen.

Der Auftraggeber behält sich ausdrücklich vor, im Rahmen des VgV-Verfahren die Teilnehmer zur Überarbeitung der Entwürfe gemäß den Empfehlungen des Preisgerichts aufzufordern. Ein angemessenes Entgelt für eine solche Überarbeitung wird zugesagt.