

Besondere Leistungen in der Flächenplanung: Städtebaulicher Entwurf zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung

1 Auftraggeber

Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat II A - Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten

2 Kontakt

Anina Böhme
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abt. II Städtebau und Projekte Stadtentwicklung
Referat II A - Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Telefon: 030 90173 4480
E-Mail: Anina.Boehme@senstadt.berlin.de

3 Städtebaulicher Entwurf

Aufgabe des Auftragsnehmers ist die Ausarbeitung des Wettbewerbsentwurfs unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts zu einem städtebaulichen Entwurf, der die Grundlage für einen noch aufzustellenden Bebauungsplan für den „Luisenblock Ost II“ bildet. Der städtebauliche Entwurf soll die Planungs- und Gestaltungsabsichten in allgemein verständlicher Weise vermitteln, anschaulich darstellen und für alle Beteiligten nachvollziehbar und lesbar machen. Als informelles Planungsinstrument beinhaltet der städtebauliche Entwurf die ganzheitliche, gestalterische, strategische und konzeptionelle Bearbeitung und integrierte Darstellung aller wesentlichen städtebaulichen Elemente zu einer räumlichen Entwicklung. Er macht Aussagen insbesondere zu baulich-räumlichen, gestalterischen, funktionalen, verkehrlichen und landschaftlich/freiräumlichen Dimension und besteht daher aus mehreren differenzierten, sachbezogenen Planschichten. Darüber hinaus soll er Aussagen zu stadtplanerischen Strategien und Prioritäten zur Durchführung treffen. Der städtebauliche Entwurf ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und wird in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) als besondere Leistung definiert. Er soll eine flexible und bedarfsbezogene Weiterentwicklung über einen längeren Planungszeitraum ermöglichen, ohne dabei die Entwicklungsziele zu verlieren. In einem klare definierten Umgriff macht er Angaben zur dritten Dimension und ist in seiner Entwurfs- und Bearbeitungstiefe in der Regel parzellen- bzw. gebäudescharf. Er wird in der Regel im Maßstab 1:500 erstellt.

4 Rahmenbedingungen

Vom Auftragnehmer werden die Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbehörden des Landes Berlin und den weiteren Beteiligten (Bauherr*in, Maßnahmenträger*in) sowie die Übergabe prozessbegleitender Informationen über die Planungsergebnisse an den Auftraggeber erwartet.

Auftraggeber:

Land Berlin, vertreten durch die
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat II A - Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Bauherr und Maßnahmenträger für Bauvorhaben des Deutschen Bundestages:

Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Rudi-Dutschke-Straße 4
10969 Berlin

und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Straße des 17. Juni 112,
10623 Berlin

Weitere Bauherrin, Maßnahmenträgerin und Grundstückseigentümerin:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Ellerstraße 56
53119 Bonn
www.bundesimmobilien.de

Schiffbauerdamm 19 Grundstücks-Verwertungs-GmbH
Tochtergesellschaft der Vermögensverwaltung der ver.di GmbH
Schiffbauerdamm 19

10117 Berlin

Versorgungseinrichtung Bezirksärztekammer Koblenz
Immobilienverwaltung
Bubenheimer Bann 12
56070 Koblenz

DB Netz Aktiengesellschaft
vertreten durch die Deutsche Bahn AG DB Immobilien
Caroline-Michaelis-Straße 5-11
10115 Berlin

Bei der Umsetzung des Planungsprozesses bzw. bei dem Bearbeitungsablauf wird darauf Wert gelegt, dass der Auftragnehmer fachlich und personell in der Lage ist, Koordinierungs- und Planungsaufgaben bzw. -leistungen stets in dem für das Projekt erforderlichen Umfang nachzukommen. Der Auftragnehmer setzt zur Erfüllung der beauftragten Leistungen adäquat qualifizierte Mitarbeiter*innen (Projektleiter*in, Projektbearbeiter*innen, technische Mitarbeiter*innen) ein.

Es sind regelmäßig gemeinsam mit dem Auftraggeber und anderen beteiligten Akteuren, Fachämtern und -planern Planungsbesprechungen unter Beteiligung des/der Projektleiter*in oder seines/ihrer Stellvertreter*in in Berlin oder als Videokonferenz durchzuführen. Ziel ist es, den Ablauf und die Entwicklung des Projektes sowie die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs abzustimmen und mögliche Konflikte im Prozess frühzeitig zu erkennen und abzuwenden. Die fachlichen Expert*innen, auch des Auftraggebers (Architekt*innen, Stadtplaner*innen, Freiraumplaner*innen, und ggf. Verkehrsplaner*innen etc.) sind je nach Themenschwerpunkt zu den Planungsbesprechungen hinzuzuziehen. Die eingebundenen (Fach-)Planer*innen haben am Planungsprozess mitzuwirken, unabhängig davon, ob sie Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft oder Unterauftragnehmer sind, damit die Ergebnisse unmittelbar in die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs einfließen können.

5 Grundleistungen

Der Honorarkalkulation für den städtebaulichen Entwurf ist das Merkblatt Nr. 51 (04/2024) der Architektenkammer Baden-Württemberg (s. Anlage 1.1) zu Grunde zu legen. Es sollen insgesamt 85% der Grundleistungen aus Leistungsphase 2 und 3 (s. Anlage 1.2) berücksichtigt werden.

- In der Leistungsphase 1 wird der volle Leistungsumfang durch die mit dem Wettbewerb bereits erfolgte Grundlagenermittlung in Höhe von 10 % gemindert. Die Grundlagenermittlung wurde in Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens durch die Auslobenden erbracht.
- In der Leistungsphasen 3 wird die „Maßnahmenübersicht“ als nicht erforderlich in diesem Planungsprozess betrachtet und soll Gegenstand des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens sein. Dieser Leistungsteil wird mit 5 % bewertet und die zu erbringende Leistung um diesen Wert gemindert.

Die Kategorisierung der Aufgabenkomplexität wird mit 17 Punkten – hohe Anforderungen bewertet.

Für die Leistungserbringung der Grundleistungen sind 520 Stunden anzusetzen.

Wettbewerbsgebiet (Realisierungsteil mit 3 ha):

1. Übersichtsplan im M 1:1000 eines großräumigen Umgriffes mit Darstellung
 - der Baukörper
 - der öffentlichen und privaten Freiflächen
 - der Wege und Straßen
 - **Grundleistung mit einem Anteil von ca. 10% (LPH 2 + 3)**
2. Städtebauliches räumlich-funktionales Konzept im M 1:500 mit Darstellung
 - der privaten und öffentlichen Nutzungen
 - Baukörperaufsicht inkl. Dachformen
 - Eintragung der Baufelder
 - Lage der Eingänge
 - Parzellierung
 - der Gebäudetypologien
 - der Geschosszahl und Gebäudehöhen (Trauf- bzw. Firsthöhe)
 - der Abstandsflächen
 - über-/unterbaute Flächen
 - der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen
 - der Geländehöhen (in Metern ü. NHN)
 - der Erschließungsflächen für den Fuß- und Radverkehr, MIV und ÖPNV
 - der öffentlichen und privaten Flächen für den ruhenden Verkehr
 - **Grundleistung mit einem Anteil von ca. 30% (LPH 2 + 3)**

3. Freiraumkonzept im M 1:500 mit Darstellung
 - der Abgrenzung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen
 - der Abgrenzung der öffentlichen und privaten Spielplätze
 - der Ausdifferenzierung der Gebäudevorzonen (private, halböffentliche, öffentliche Zuschreibungen)
 - der Vegetationsstrukturen und Baumstandorte (Straßenbäume)
 - des Umgangs mit den bestehenden Vegetationsstrukturen
 - des Umgangs mit der Topografie
 - **Grundleistung mit einem Anteil von ca. 7,5% (LPH 2)**
4. Umweltkonzept
 - grundsätzliche Einschätzung zum Leistungsbedarf für die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht
 - **Grundleistung mit einem Anteil von ca. 2,5% (LPH 2)**
5. Nutzungskonzept mit Darstellung
 - der verschiedenen Nutzungen nach ihrer Art und Aufzeigen von spezifischen Nutzungen und Standorten
 - der Typologien
 - der Parzellierung
 - **Grundleistung mit einem Anteil von ca. 10% (LPH 2)**
6. Mobilitäts- und Erschließungskonzept im M 1:500 mit Darstellung
 - der äußeren und inneren Erschließung
 - der öffentlichen und privaten Straßen, Wege und Plätze für den Fuß- und Radverkehr, MIV und ÖPNV
 - unterirdisches Erschließungssystem (UES)
 - Nachweis der Funktionalität der Erschließung (Kurvenradien/Schleppkurven)
 - der Grundstückszufahrten, Erschließungsflächen für die Feuerwehr und Ver- und Entsorgung
 - der Car-Sharing-Standorte, Ladestationen etc. im öffentlichen Raum
 - ggf. der Standorte für Tief- und Quartiersgaragen mit Angabe der jeweiligen Stellplatzkapazitäten, der Nutzungsangebote („Mobilitätsstation“)
 - der Fahrradstellplätze im privaten und öffentlichen Raum
 - **Grundleistung mit einem Anteil von ca. 5% (LPH 2)**
7. Ansichten und Schnitte
 - zum Verständnis des Konzeptes erforderlichen Ansichten und Schnitte in geeigneten Maßstäben (M 1:500 / 1:250)

- Profilschnitte der Straßenräume (Schiffbauerdamm und Planstraße Nord) mit Vermaßung und Darstellung der Funktionsbereiche
 - **Grundleistung mit einem Anteil von ca. 5% (LPH 2 + 3)**
8. Flächenbilanz und -nachweise
- Zusammenstellung der städtebaulichen Kennzahlen GFZ, GRZ, BGF nach BauNVO
 - Flächenangaben für die einzelnen Nutzungsarten, Grün- und Freiflächen, Spielplätze und Erreichungs- und Stellplatzflächen
 - Nachweis der erforderlichen öffentlichen und privaten Spielplätze
 - Nachweis der erforderlichen öffentlichen und privaten Freiflächen
 - Nachweis der erforderlichen öffentlichen und privaten PKW- und Fahrradstellplätze
 - Nachvollziehbarkeit der Berechnungen in entsprechend beschrifteten Berechnungsplänen
 - **Grundleistung mit einem Anteil von ca. 2,5% (LPH 2)**
9. Erläuterungsbericht
- schriftliche Erläuterung und Begründung des städtebaulichen Konzeptes (in geeigneter Form auch für die Übernahme von Auszügen in die Begründung von B-Plänen)
 - **Grundleistung mit einem Anteil von ca. 2,5% (LPH 2)**
10. Planungsbesprechungen / Abstimmungstermine (4 Termine)
- Teilnahme an regelmäßigen Abstimmungsterminen in vierwöchigem Rhythmus mit allen zu beteiligenden Akteuren
 - Dauer: 3 Stunden
 - Organisation der Termine, Moderation, Einladen der Beteiligten, Vorbereitung und Protokollierung der Termine
 - Abstimmen des Bearbeitungsstandes mit dem Auftraggeber und anderen an der Planung fachlich Beteiligten
 - Teilnahme mit 1-2 Personen
 - **Grundleistung mit einem Anteil von ca. 15% (LPH 2 + 3)**

Besondere Leistungen

11. Planungsbesprechungen / Abstimmungstermine (6 Termine)
- Teilnahme an insgesamt bis zu zehn regelmäßigen Abstimmungsterminen in vierwöchigem Rhythmus mit allen zu beteiligenden Akteuren
 - Dauer: 3 Stunden

- Organisation der Termine, Moderation, Einladen der Beteiligten, Vorbereitung und Protokollierung der Termine
- Abstimmen des Bearbeitungsstandes mit dem Auftraggeber und anderen an der Planung fachlich Beteiligten
- Teilnahme mit 1-2 Personen

12. Gremium- und Ausschusssitzungen

- Teilnahme an einer Gremium- oder Ausschusssitzung, z.B. des Bezirksamts Mitte, Abgeordnetenhaus Berlin zur Präsentation des Bearbeitungsstandes (Sachstandsbericht)
- Vorbereitung der Präsentation
- Vorstellung des Arbeitsstandes
- Beantwortung von Rückfragen
- Dauer: 3 Stunden
- Teilnahme mit 1-2 Personen
- Mehrfachabruf dieser Position möglich (s. optionale Leistungen)
- Kalkulationsgrundlage: 3 Sitzungen

13. Präsentationen

- Teilnahme an einem Termin, z.B. Ver.di, Bundestag zur Präsentation des Bearbeitungsstandes (Sachstandsbericht)
- Vorbereitung der Präsentation
- Vorstellung des Arbeitsstandes
- Beantwortung von Rückfragen
- Dauer: 1,5 Stunden
- Teilnahme mit 1-2 Personen
- Mehrfachabruf dieser Position möglich (s. optionale Leistungen)
- Kalkulationsgrundlage: 3 Präsentationen

14. Mitwirkung bei der Beteiligung der Öffentlichkeit

- Teilnahme an einer öffentlichen Veranstaltung
- Dauer: 3 bis 5 Stunden
- Vorbereitung der Veranstaltung
- Präsentation des jeweiligen Entwurfstandes
- Diskussion des Entwurfes, Aufnahme der Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit und Berücksichtigung in der weiteren Planung in Abstimmung mit dem Auftraggeber
- Mehrfachabruf dieser Position möglich (s. optionale Leistungen)

Vergabeverfahren nach § 50 UVgO

- Kalkulationsgrundlage: 2 Veranstaltungen

6 Übergabeformate

- Bereitstellung aller Pläne in den Datei-Formaten: dxf/dwg und pdf/tif
- Bereitstellung der Berechnungen in den Datei-Formaten xlsx und pdf
- Bereitstellung des Erläuterungsberichtes in den Datei-Formaten pdf und docx

7 Ablauf des Verfahrens nach § 50 UVgO

Nach Abschluss des Planungswettbewerbs wird ein Vergabeverfahren nach § 50 UVgO durchgeführt.

Das Preisgericht gibt eine schriftliche Empfehlung für die weitere Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe ab. Die Auslobenden beabsichtigen unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts, die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs als besondere Leistung der Flächenplanung nach Anlage 9 Ziffer 2 HOAI zu beauftragen.

Der Folgeauftrag sowie das Leistungsbild orientieren sich an den Vorgaben des Merkblatts Nr. 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg (siehe Anlage 1.1 und 1.2). In diesem Merkblatt sind alle notwendigen Leistungen detailliert beschrieben, die für die erfolgreiche Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs erforderlich sind. Der städtebauliche Entwurf dient dabei zur Vorbereitung und als Grundlage der Bebauungsplanung nach § 19 HOAI.

Zum Nachweis der Eignung zur Teilnahme am anschließenden Vergabeverfahren nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens werden folgende Eignungsnachweise gemäß Formblatt IV 124 F gefordert.

8 Nachweise der Eignung und des Nichtvorliegens von Ausschlussgründen

Zum Nachweis der Eignung und des Nichtvorliegens von Ausschlussgründen werden von den Preisträgern mit Angebotsabgabe folgende Unterlagen gefordert:

- Eigenerklärung zur Eignung (IV 124 F); die Anforderungen der Eigenklärung zur Eignung (IV 1241 F) sind zu berücksichtigen.
- Erklärung über Nichtvorliegen von Ausschlussgründen gemäß § 31 UVgO i. V. m. §§ 123, 124 GWB oder - bei Vorliegen eines oder mehrerer Ausschlussgründe - Eigenerklärung zur Selbstreinigung im Sinne des § 125 GWB

- Nachweis zur Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung; mit Angebotsabgabe ist der Nachweis über Eintragung in das Berufsregister sowohl für den Bieter, als auch für jedes Mitglied der Bietergemeinschaft bzw. für jeden anderen Unternehmer, dessen Kapazität sich bedient wird, vorzulegen.
- Nachweis zur Berufshaftpflichtversicherung: 500.000 € für sonstige Schäden (Sach- und Vermögensschäden), 1.500.000 € für Personenschäden; mit Angebotsabgabe ist der erforderliche Nachweis der Berufshaftpflichtversicherungsdeckung oder eine Erklärung des Versicherungsunternehmens, mit der dieses den Abschluss der geforderten Haftpflichtleistungen und Deckungsnachweise im Auftragsfall zusichert, vorzulegen. Bei Bietergemeinschaften muss ein entsprechender Versicherungsschutz für jedes Mitglied einschließlich der Haftung aus der Teilnahme an Arbeitsgemeinschaften bestehen.
- Nachweis zu Angaben zum Umsatz des Unternehmens der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre, soweit er Leistungen betrifft, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind, unter Einschluss des Anteils bei gemeinsam mit anderen Unternehmen ausgeführten Leistungen; mit Angebotsabgabe sind innerhalb der gesetzten Frist zum Nachweis eine Bestätigung eines vereidigten Wirtschaftsprüfers/Steuerberaters oder entsprechend testierte Jahresabschlüsse oder entsprechend testierte Gewinn- und Verlustrechnungen vorzulegen.
- Erklärung zu vorhandenen Arbeitskräften; mit Angebotsabgabe ist die Zahl der in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren jahresdurchschnittlich beschäftigten Arbeitskräfte, gegliedert nach Berufs- bzw. Lohngruppen mit extra ausgewiesemem Leitungspersonal, anzugeben.
- Nachweis zur für die Ausführung der Leistung notwendigen Ausstattung, Geräte, technische Ausrüstung inkl. Hardware und Software; mit Angebotsabgabe ist eine Auflistung der vorhandenen technischen Ausrüstung vorzulegen.
- Nachweis zu Angaben zur wirtschaftlich-finanziellen oder/und technisch-beruflichen Eignungsleihe und zu Unterauftragnehmern

Die Unterlagen sind von allen Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft separat ausgefüllt einzureichen. Bei Bewerbergemeinschaften muss ein entsprechender Versicherungsschutz für jedes Mitglied einschließlich der Haftung aus der Teilnahme an Bewerbergemeinschaften bestehen. Mit Angebotsabgabe ist eine Bestätigung der Versicherungsgesellschaft im Auftragsfall als Kopie einzureichen. Bewerber*innen, die nicht Mitglied einer Architektenkammer der deutschen Bundesländer sind, werden gemäß § 6 Bau- und Architektenkammergesetz verpflichtet, sich bei Auftragserteilung im Verzeichnis auswärtiger Architekt*innen der Architektenkammer Berlin eintragen zu lassen. Bei Bedarf wird die Hinzuziehung eines Kontaktbüros empfohlen.

Mit Angebotsabgabe sind folgende weitere Unterlagen einzureichen:

- Honorarangebot
- Weiterentwicklung des Wettbewerbsentwurfs (Umgang mit den Empfehlungen aus dem Preisgerichtsprotokoll)
- Nachweise zur Qualifikation und Erfahrung des Schlüsselpersonals
- Konzept zur Projektorganisation
- Nachweis der Eintragung in die Architektenkammer

Weitere Unterlagen zur Vorlage bei der Angebotsabgabe (bei Bedarf):

- Unteraufträge - Eignungsleihe (ABau IV 125 F/Wirt 235)
- Verpflichtungserklärung benannter Unternehmen (ABau IV 126 F/Wirt 236)
- Erklärung der Bewerbergemeinschaft (ABau IV 128 F/Wirt 238)
- Besondere Vertragsbedingungen zum Mindeststundenentgelt und zur Tariftreue - Teil A (ABau IV 4020 F / Wirt 214)
- Besondere Vertragsbedingungen über Kontrollen und Sanktionen nach dem BerlAVG - Teil B (Abau IV 4024 F / Wirt-2144)
- Besondere Vertragsbedingungen zur Frauenförderung - Teil A (ABau IV 4021 F / Wirt 2141)
- Verpflichtung gem. Verpflichtungsgesetz (ABau IV 407 F / Wirt 240)

9 Angebotsbewertung

Der Auftraggeber behält sich die Möglichkeit vor, den Auftrag auf Grundlage des Erstangebotes zu vergeben. Der Auftraggeber verhandelt zunächst nur mit dem ersten Preisträger über die Auftragsvergabe. Sollte das Preisgericht mehrere erste Preise benennen, nehmen diese Preisträger gleichberechtigt am Vergabeverfahren teil.

Wenn vom Auftraggeber in begründeten Einzelfällen vom Votum des Preisgerichts hinsichtlich der weiteren Beauftragung abgewichen wird, weil die Verhandlungen mit dem ersten Preisträger scheitern, etwa wenn trotz mehrerer Verhandlungsrunden das Honorarangebot nicht akzeptabel ist, die Kosten nicht im Kostenrahmen liegen, zentrale vertragliche Regelungen des Auftraggebers nicht akzeptiert werden etc., werden alle Preisträger zur Teilnahme an Verhandlungen aufgefordert. Die in diesem Fall anzuwendenden Zuschlagskriterien und ihre Gewichtung (s. Anlage 2) werden wie folgt festgelegt:

1 Lösung der konkreten Aufgabenstellung	50 Pkt.
Wettbewerbsergebnis	
Weiterentwicklung	

Vergabeverfahren nach § 50 UVgO

2	Honorarangebot	20 Pkt.
3	Qualifikation des vorgesehenen Schlüsselpersonals Projektleitung Städtebau / Architektur	20 Pkt.
4	Konzept für die Projektorganisation	10 Pkt.

Es sind maximal 100 Punkte erreichbar.