



Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb über die Leistungen „Beratung Facility Management / Inbetriebnahmemanagement“ für das Projekt „Neubau Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) in Berlin, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Direktion Berlin
Vergabe-Nr.: VOEK 449-25 Stufe I

Teilnehmerfragen und Antworten

Ende der Frist für die Anforderung zusätzlicher Informationen: 12.02.2026

Lfd. Nr.	Bezug / Betroffener Punkt der Unterlagen	Frage	Antwort
1	Bieterfrage	Leider kann ich keine Details zum Gebäude wie Größe, Nutzungsart, etc. entnehmen. Könnten Sie bitte diese Informationen teilen oder Hinweise geben, in welchem Dokument dies zu finden ist?	Hinweise zum Projekt finden Sie unter anderem im Verfahrensleitfaden (Anlage A-01) im Kapitel 2 "Projektbeschreibung".
2	Bieterfrage	Wir sind etwas irritiert über den Leistungszeitraum. Könnten Sie diesen noch einmal prüfen und Rückmeldung geben, ob dies tatsächlich korrekt ist? Oder eine Angabe, auf welche Phase sich die Dauer konkret bezieht. Geschätzte Dauer Datum des Beginns: 15/09/2026 Enddatum der Laufzeit: 30/11/2026 Vielen Dank vorab.	Das angegebene Enddatum der Laufzeit (30.11.2026) bezieht sich lediglich auf das Ende der ersten Leistungsstufe. Die erste Leistungsstufe wird mit Zuschlagserteilung abgerufen, alle weiteren Stufen erfolgen optional durch eine Weiterbeauftragung. Unter 5.1.1 der Bekanntmachung ist dargestellt, dass das Vertragsende inklusive aller Optionen voraussichtlich im Juni 2034 liegen wird. (Weitere Erläuterungen zur stufenweisen Beauftragung finden sich im § 3.6 des Vertragsentwurfs.) Weitere Orientierung zu relevanten Zwischenterminen ergibt sich aus § 6.2 im Vertragsentwurf sowie aus der Projektbeschreibung (Kapitel 2) im Verfahrensleitfaden (Anlage A-01).
3	Bieterfrage	leider ist das Blatt "VS-NfD-Merkblatt..." passwortgeschützt. Könnten Sie dies bitte bearbeitbar ohne passwortschutz zur Verfügung stellen?	Das Blatt "VS-NfD-Merkblatt" soll bitte händisch ausgefüllt und eingescannt mit dem Teilnahmeantrag eingereicht werden.
4	VS-NfD-Merkblatt_inkrafttreten_01092023.pdf	Ist der Teil 5 und Teil 6 im VS-NfD-Merkblatt bereits von den geplanten Projektmitarbeitern mit Einreichung des Teilnehmerantrags zu signieren?	Die Unterlagen zum VS-NfD-Merkblatt (ZIP-Ordner) sind erst in der zweiten Stufe des Vergabeverfahrens verpflichtend ausgefüllt einzureichen. Der Teil 5 und der Teil 6 des VS-NfD-Merkblatts sind durch die vorgesehenen Projektmitarbeitenden auszufüllen und zu unterzeichnen. Im Teil 1b des VS-NfD-Merkblatts sowie in der "Vereinbarung zum Umgang mit Verschlusssachen des Geheimhaltungsgrades VS-NfD" sind vom Bieter die für die Einhaltung und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen gem. VS-NfD-Merkblatt verantwortliche Person sowie dessen Vertretung anzugeben. Die Erklärungen sind zu unterzeichnen.
5	Kalkulationsgrundlage	Können Sie uns im weiteren Verfahren die geplanten Baukosten für die Kostengruppen KG200-500 als Kalkulationsgrundlage zur Verfügung stellen?	Weitere Projektinformationen werden in der zweiten Verfahrensstufe und nach Unterzeichnung der Vertraulichkeitsverpflichtung (Anlage 07) zur Verfügung gestellt.
6-7			Die Beantwortung der Teilnehmerfragen befindet sich in Bearbeitung.
8	Leistungsbild - Anzahl Besprechungen	Gibt es von Seiten des Auftraggebers den Zwang an bestimmten Besprechungen teilzunehmen? Falls ja bitten wir um Angabe der Anzahl an Besprechungen.	Voraussichtlich werden alle zwei Wochen Abstimmungen mit der AG und/oder dem Generalplaner stattfinden.
9	Leistungsbild - Art der Besprechungen	Besteht die Möglichkeit Besprechungen via Online-Meeting anzuberaumen bzw. teilzunehmen oder müssen alle Besprechungen vor Ort erfolgen?	Eine Vielzahl der Besprechungen wird online stattfinden können. Es werden regelmäßig (voraussichtlich monatlich) Präsenztermine (Berlin) stattfinden.

10	Leistungsbild - 1.1 c	1. Wird darunter die Erstellung einer indikativen Nebenkostenschätzung verstanden? 2. Sofern die Frage mit "Ja" beantwortet wird: Sind ausschließlich die FM-relevanten Positionen zu kalkulieren? D.h. Techn. Betrieb, Instandhaltung - Inspektion und Wartungsleistungen ohne Instandsetzungskosten (gemäß DIN 31051), die Winterdienstleistungen, Kosten für die Straßen- und Außenanlagenreinigung, Kosten für die Pflege der Außenanlagen, Kosten für die Unterhaltsreinigung des gesamten Gebäudes, Kosten für Hausmeisterleistungen, Kosten für die Abfallentsorgung, Kosten für personelle Empfangs- & Sicherheitsdienstleistungen und Kosten für das Objektmanagement? ausgeschlossen wären somit: Grundsteuer, Wasser- & Abwasserkosten, Kosten für die Wärme- und Kälteversorgung, Kosten für die Gebäudeversicherung und Kosten für die kaufmännische Gebäudeverwaltung (Hausverwaltung bzw. Property Management)	Fragen zum Leistungsbild/-inhalt werden im Rahmen der zweiten Verfahrensstufe weiter geklärt und sind für die Bewerbung am Teilnahmewettbewerb nicht relevant.
11	Leistungsbild - 1.1 e	Ist die Annahme korrekt, dass die wirtschaftlichen Optimierungen der Grobkostenanalyse gegenüber zu stellen sind?	Fragen zum Leistungsbild/-inhalt werden im Rahmen der zweiten Verfahrensstufe weiter geklärt und sind für die Bewerbung am Teilnahmewettbewerb nicht relevant.
12	Leistungsbild - 1.2 b	Soll mit dem AG und dem Planungsteam ein Leitfaden für die Integration des Facility Management in den Planungs- & Bauprozess erstellt werden? Welche Bearbeitungstiefe wird von Seiten des Facility Managements in dem Planungs- und Bauprozess erwartet?	Fragen zum Leistungsbild/-inhalt werden im Rahmen der zweiten Verfahrensstufe weiter geklärt und sind für die Bewerbung am Teilnahmewettbewerb nicht relevant.
13	Leistungsbild - 1.2 c	Ist unter dieser Leistung zu verstehen, dass die Einbeziehung des FM in den Entscheidungsprozess zu berücksichtigen ist?	Fragen zum Leistungsbild/-inhalt werden im Rahmen der zweiten Verfahrensstufe weiter geklärt und sind für die Bewerbung am Teilnahmewettbewerb nicht relevant.
14	Leistungsbild - 2.1 a	1. Ist hierbei die Integration des FM in den Planungsprozess bzw. die Einordnung im Aufbaudiagramm zu verstehen? 2. Ist für die Planungsphase das FM einzuordnen? 3. Ist die Annahme korrekt, dass hierbei die grundsätzliche Betriebsorganisation für den späteren Gebäudebetrieb definiert wird? 4. Sollen hierbei die Leistungsgrenzen zwischen dem Eigentümer, Verwalter und dem Facility Management definiert werden, welche für den späteren Gebäudebetrieb erforderlich sind und welche Schnittstellenmatrizen sind hierbei zu verwenden? GEFMA oder DIN?	Fragen zum Leistungsbild/-inhalt werden im Rahmen der zweiten Verfahrensstufe weiter geklärt und sind für die Bewerbung am Teilnahmewettbewerb nicht relevant.
15	Leistungsbild - 2.1 c	Welche Kosten sind hierbei zu bewerten bzw. werden die Kosten dem AN bereitgestellt und sind durch diesen lediglich zu prüfen?	Fragen zum Leistungsbild/-inhalt werden im Rahmen der zweiten Verfahrensstufe weiter geklärt und sind für die Bewerbung am Teilnahmewettbewerb nicht relevant.
16	Leistungsbild - 2.2 a	Wie häufig muss der Terminrahmen fortgeschrieben werden bzw. wann darf dessen Fortschreibung als abgeschlossen angesehen werden?	Fragen zum Leistungsbild/-inhalt werden im Rahmen der zweiten Verfahrensstufe weiter geklärt und sind für die Bewerbung am Teilnahmewettbewerb nicht relevant.
17	Leistungsbild - 2.2 b	In welcher Tiefe wurde bereits ein Nutzbedarfsprogramm erstellt und wie viele Abteilungen bzw. Projektbeteiligte sind in den Prozess zu integrieren?	Fragen zum Leistungsbild/-inhalt werden im Rahmen der zweiten Verfahrensstufe weiter geklärt und sind für die Bewerbung am Teilnahmewettbewerb nicht relevant.
18	Leistungsbild - 2.2 e	Über welchen Zeitraum bezieht sich diese Leistung? Können bereits die BNB-Kriterien genannt werden, bei denen eine Mitwirkung durch den Bieter erforderlich sein wird?	Die BNB-Zertifizierungen erfolgen laufend zum Projekt (von der LPH2 bis zur LPH8). Eine Mitwirkung ist im Rahmen der hier ausgeschriebenen Beratungsleistung stetig zu gewährleisten.
19	Leistungsbild - 2.3	Ist die Leistung des BNB-Koordinators bereits ausgeschrieben bzw. bereits beauftragt oder wird diese in Eigenregie erbracht?	Die Leistung der BNB-Koordination ist bereits vergeben. Der Nachunternehmer arbeitet im Projekt mit.
20	Leistungsbild - 2.4	Zur Sicherstellung eines Erfolgreichen Inbetriebnahmemanagements sehen wir die Leistung 2.4 B) als zwingend erforderlich an und bitten um Prüfung ob diese Leistung tatsächlich lediglich optionalen Charakter haben soll.	Die Leistung wird durch die AG derzeit als optional angesehen. Gerne kann hierauf in den Verhandlungsgesprächen näher eingegangen werden.

21	Leistungsbild - 4.1 b	Der Auftragnehmer initiiert die Umsetzung der Anforderungen des vereinbarten Zertifizierungssystems, fasst sie in Zusammenarbeit mit anderen Projektbeteiligten inhaltlich abschließend zusammen und übermittelt diese mit einer eigenen Bewertung dem Auftraggeber zur Entscheidung. Ist dies nicht die Leistungsdefinition eines BNB-Koordinators? Ist mit dem Leistungsbild 4.1 b) die vollumfängliche Leistung des BNB-Koordinators gemeint?	Nein, die BNB-Koordination ist separat ausgeschrieben und bereits vergeben worden. Es handelt sich lediglich um die Mitwirkung an der Umsetzung durch den BNB-Koordinator in den für die FM-Planungs- und Betriebsberatung spezifischen Dokumenten, Angaben, etc.
22	Leistungsbild - 5.3 d	Über welchen Zeitraum ist das Mängelmanagement fortzuführen?	Wie im Leistungsbild (Anlage B-02) beschrieben, wird bei den Leistungen der Leistungsstufe 5 von der Begleitung einer Heiz- und einer Kühlperiode ausgegangen.
23	Leistungsbild - 5	Gehen wir Recht in der Annahme, dass das Technische Monitoring sich lediglich auf den Probebetrieb und somit auf die Leistungsphase 8 nach HOAI bezieht und in der Leistungsphase 9 keine Leistungen geschuldet sind? Gehen wir daher Recht in der Annahme, dass mit VOB-Abnahme die Schlussbereichte IBM und TMon fällig werden und somit die Abnahme der IBM- und TMon-Leistung kurz nach der VOB-Abnahme erfolgen?	Fragen zum Leistungsbild/-inhalt werden im Rahmen der zweiten Verfahrensstufe weiter geklärt und sind für die Bewerbung am Teilnahmewettbewerb nicht relevant.
24	Termine	Können Sie uns bitte den aktuellen Terminplan bzw. Terminübersicht der Leistungsphasen nach HOAI zukommen lassen? Wichtige Meilensteine: - Fertigstellung ES-Bau - Fertigstellung EW-Bau - Fertigstellung Ausführungsunterlage - Fertigstellung Leistungsverzeichnisse - Baubeginn - Beginn Inbetriebnahmephase - Fertigstellung/Abnahme	Weitere Projektinformationen werden in der zweiten Verfahrensstufe und nach Unterzeichnung der Vertraulichkeitsverpflichtung (Anlage 07) zur Verfügung gestellt.
25	Baukosten	Könnten Sie uns bitte die geschätzten Kosten der Kostengruppe 400 zukommen lassen?	Weitere Projektinformationen werden in der zweiten Verfahrensstufe und nach Unterzeichnung der Vertraulichkeitsverpflichtung (Anlage 07) zur Verfügung gestellt.
26	Leistungsbild - Definition Mitwirken	Mitwirken bedeutet für uns an, bei, in etw. zusammen mit anderen wirken, an etw. mitbeteiligt sein, bei einer Tätigkeit helfen, mitarbeiten Gemäß Ihrer Definition bedeutet Mitwirken die Initiierung, Zusammenfassung und den Abschluss einer Aufgabe. Diese Definition übertrifft unseres Erachtens ein reines Mitwirken, sondern erfordert die Koordination und Steuerung dieser Leistung. Ist es von Ihnen tatsächlich gewollt, dass das Mitwirken an einer Teilleistung deren Koordination und Steuerung beinhaltet? Gemäß Ihrer Definition kann somit nur eine Partei die Mitwirkung schulden, da bei einer Mitwirkung mehrerer Parteien alle die Initiierung, die Zusammenfassung der gesamten Leistung und die Übermittlung an den Auftraggeber zeitgleich schulden würden.	Die in der Anlage B-02.1 enthaltene Definition des Mitwirkens umfasst nicht die Initiierung aller Leistungen sondern lediglich die Initiierung von Teilleistungen der der AN in seinem Aufgabenspektrum betreut. Ziel der Mitwirkung ist die selbstständige Einbringung der Teilleistung des AN in Abstimmungsprozesse der AG und des Generalplaners (sowie später des bauausführenden Unternehmens).
27	Leistungsbild baubegleitende FM-Beratung	In welcher Leistung werden Einzelkonzepte, wie z.B. Betriebskonzept, Ver- und Entsorgungskonzept, FM-Sicherheitskonzept, Reinigungskonzept, etc. benötigt oder werden diese Leistungen durch den Eigentümer erstellt oder soll zunächst nur die Integration des baubegleitende Facility Managements im Projekt erfolgen? Hinweis: Erfahrungsgemäß werden diese Leistungen nur in geringem und nicht ausführlichem Umfang durch die Architekten erbracht.	Die Klärung dieser Fragestellung ist Teil der Grundleistung 1.1 des AN. Grundsätzlich gilt, dass die Leistungsblöcke "Grundleistung allgemein", "Grundleistungen zum Planungs- und baubegleitenden FM Consulting" sowie die Grundleistungen zum Inbetriebnahmemanagement / technischen Monitoring" in den jeweiligen Leistungsstufen entsprechend zu erbringen sind und ggf. aufeinander aufbauen.
28	VOEK 449-25_B-02.1_Leistungsbild_Anlage01_v01.pdf Kap. 2.3 a)	Gehen wir recht der Annahme, dass die TiBM-Checkliste je Gewerk zu erzeugen sowie Themen in Querschnitt zu betrachten sind? (siehe hierzu u. a. auch 3.1b LB Honorar)	Fragen zum Leistungsbild/-inhalt werden im Rahmen der zweiten Verfahrensstufe weiter geklärt und sind für die Bewerbung am Teilnahmewettbewerb nicht relevant.
29	VOEK 449-25_B-02.1_Leistungsbild_Anlage01_v01.pdf Kap. 2.3 a)	Sollen die Checklisten auf DIN 276 KG10er Ebene, 1er Ebene oder nach Anlagentyp erfolgen?	Fragen zum Leistungsbild/-inhalt werden im Rahmen der zweiten Verfahrensstufe weiter geklärt und sind für die Bewerbung am Teilnahmewettbewerb nicht relevant.
30	VOEK 449-25_B-02.1_Leistungsbild_Anlage01_v01.pdf Kap. 2.3 a)	Soll es ergänzend hierzu Checklisten für die Dokumente der Planung, Ausführung als auch der Inbetriebnahme geben?	Fragen zum Leistungsbild/-inhalt werden im Rahmen der zweiten Verfahrensstufe weiter geklärt und sind für die Bewerbung am Teilnahmewettbewerb nicht relevant.
31	VOEK 449-25_B-02.1_Leistungsbild_Anlage01_v01.pdf Kap. 2.3 a)	Wie umfangreich ist der "Zielkriterienkatalog Nachhaltigkeit" im Projekt - über wie viele Kriterien sprechen wir und auf welcher Flughöhe ist man hierbei unterwegs?	Für das Projekt werden zwei BNB-Zertifizierungen angestrebt (Verwaltungsgebäude und Außenanlagen). Für beide Systeme wird eine Zertifizierung mit dem Gold-Standard angestrebt. Die entsprechenden Anforderungen aus den Steckbriefen des BNB-Systems sind zu berücksichtigen.

32	VOEK 449-25_B-02.1_Leistungsbild_Anlage01_v01.pdf Kap. 2.3 a)	Sind Anforderungen gem. KRITIS ebenfalls mit in das Konzept mit aufzunehmen?	Ja, diese Anforderungen sind (ggf. in Abstimmung mit dem Nutzer) aufzunehmen.
33	VOEK 449-25_B-02.1_Leistungsbild_Anlage01_v01.pdf Kap. 2.3 b)	Gibt es bereits Leistungs-/RACI-Matrizen aus der Planung, auf die weiter aufgesetzt werden sollte?	Nein.
34	VOEK 449-25_B-02.1_Leistungsbild_Anlage01_v01.pdf Kap. 2.3 b)	Gibt es mit Nutzergruppen bereits Vereinbarungen auf Basis der "Standard BImA"-Unterlagen?	Der vorgesehene Nutzer ist bereits Mieter der BImA in einer angrenzenden Liegenschaft, daher gibt es bereits entsprechende Vereinbarungen, welche allerdings projektspezifisch zu prüfen sind.
35	VOEK 449-25_B-02.1_Leistungsbild_Anlage01_v01.pdf Kap. 2.3 b)	Sind noch weitere Dritte (Landesgesellschaften) im Projekt mit den Abstimmungen zu erfolgen haben?	Nein.
36	VOEK 449-25_B-02.1_Leistungsbild_Anlage01_v01.pdf Kap. 2.3 c)	Im Kontext der Dokumentation und allg. Ablage wäre es möglich .bat-Codes für Ordnerstrukturen und Abfragen/Checklisten zu erzeugen, hierfür wäre es jedoch wichtig zu wissen, ob man aktuell mit einer CDE/Projektraum arbeitet und ob diese mittels Containerstrukturen oder klassischer Ablagestruktur existiert? [Ziel ist ein automatisierter quantitativer Check der Unterlagen]	Es wird als Projektplattform die CDE Kaulquappe BIG eingesetzt. Die Dokumentenablage erfolgt pfadbasiert in einer klassischen, hierarchischen Ordnerstruktur. Ob und in welchem Form eine Erzeugung von .bat-Codes aus der CDE möglich ist, wird derzeit mit dem CDE-Anbieter abgestimmt. Eine belastbare Aussage hierzu kann erst in der nächsten Verfahrensstufe getroffen werden.
37	VOEK 449-25_B-02.1_Leistungsbild_Anlage01_v01.pdf Kap. 2.3 e)	Gibt es bereits ein vorläufiges Mess- und Zählerkonzept aus der Planung - oder sollten hierfür Konzept im Projekt geleifert werden?	Es gibt bisher kein Mess- und Zählerkonzept. Die Erstellung der Konzepte erfolgt in der LPH3 durch den Generalplaner, hierzu sind Abstimmungen, Prüfungen und Zusammenführungen durch den FM-Planungs- und Betriebsberater zu erbringen.
38	VOEK 449-25_B-02.1_Leistungsbild_Anlage01_v01.pdf Kap 2.4 B))	Sollen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen, wie Lebenszykluskostenberechnungen erfolgen - wenn ja, so wäre es gut, dass man je Variante, die durch den AG angedacht ist eine Bedarfsposition erzeugt oder eine Annahme für das Entscheidungskriterium definieren könnte.	Fragen zum Leistungsbild/-inhalt werden im Rahmen der zweiten Verfahrensstufe weiter geklärt und sind für die Bewerbung am Teilnahmewettbewerb nicht relevant.
39	VOEK 449-25_B-02.1_Leistungsbild_Anlage01_v01.pdf Kap 2.4 B))	Wäre es möglich eine Anzahl der definierten Bedarfswerte/-kriterien zu erfahren - bspw. kann eine Analyse auf Basis der DIN 18205 allein ca. 250 Leitfragen erzeugen.	Eine Angabe ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da sich die Bedarfswerte erst aus der noch anstehenden Entwurfsplanung ergeben. Durch die frühe Einbindung der FM-Planungs- und Betriebsberatung ist eine zielführende Steuerung durch den AN in diesem Punkt möglich.
40	VOEK 449-25_B-02.1_Leistungsbild_Anlage01_v01.pdf Kap 2.4 B))	Im Kontext der GA - soll seitens des Beraters ein Lastenheft für die Gebäudeautomation gestellt werden?	Nein, der AN soll bei Bedarf die Fachplanung beratend bei der Erstellung unterstützen, daher als Kontroll- und Qualitätssicherungs-Instanz Unterlagen sichten und bewerten.
41	VOEK 449-25_B-02.1_Leistungsbild_Anlage01_v01.pdf Kap 4.3d))	Ist es explizit gefordert den Ablauf Prozess gem. AMEV zu erarbeiten - oder sollen auch Dritte Normen, Richtlinien, Vorgaben, Gesetze mit einfließen?	Fragen zum Leistungsbild/-inhalt werden im Rahmen der zweiten Verfahrensstufe weiter geklärt und sind für die Bewerbung am Teilnahmewettbewerb nicht relevant.
42	VOEK 449-25_B-02.1_Leistungsbild_Anlage01_v01.pdf Kap 4.3d))	Soll die Kalkulation auf Basis der AMEV Grundlage erfolgen?	Frage unklar, bei Bedarf kann diese ggf. in den Verhandlungen in der zweiten Verfahrensstufe aufgeklärt werden.
43	VOEK_449-25_B-02_Leistungsbild_mit_Honorar_v03.xlsx 4.1b)	Kann man das Mitwirken anhand der Leistungsbereiche möglicherweise etwas weiter mit definieren? Bspw. Abgleich mit Zielkosten, Abgleich mit Zielverbrauchswerten, etc. - gibt es einen Zertifizierer im Projekt?	siehe Antworten zu den Fragen 18, 19 und 21

Das Formblatt ist bei Fragen über die e-Vergabe-Plattform des Bundes www.evergabe-online.de einzureichen.
Eine aktive Teilnahme am Verfahren ist erforderlich.

44	BIM	Wird das Projekt mit BIM geplant - gibt es im Kontext der Attributtierungen im technischen Bereich Vorgaben durch die ff. Dokumente? - AIA Auftraggeber-Informationsanforderungen - OIA Organisations-Informationsanforderungen - LIA Liegenschafts-Informationsanforderungen - MEM Modell Element Matrix	Es wird im Projekt mit der BIM-Methode (Open-BIM) geplant. Vorgaben zur Attribuierung im technischen Bereich ergeben sich aus dem öffentlich zugänglichen "Objektkatalog des Bundesbaus V1.0" der BImA. Der Objektkatalog ist Anhang zur AIA.
----	-----	--	---