

Maßnahmenbeschreibung / Erläuterungen zu den Liegenschaften  
BAM Stammgelände (UE), Zweiggelände Fabeckstraße (FB), Zweiggelände Adlershof (AH)



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

## Maßnahmenbeschreibung / Erläuterung zu den Liegenschaften

**Baumaßnahme:** **Abschluss eines Rahmenvertrages für 3 Berliner Liegenschaften**  
BAM UE (Stammgelände),  
Unter den Eichen 87, 12205 Berlin

BAM FB (Zweiggelände Fabeckstraße),  
Unter den Eichen 44-46, 12203 Berlin

BAM AH (Zweiggelände Adlershof),  
Richard-Willstätter-Str. 11, 12489 Berlin

**hier:** **Leistungen für die Fachplanung Technische Ausrüstung M- nach §55 ff HOAI 2021 (Anlagengruppen 1, 2, 3, 7 und 8)**  
Leistungsumfang: Regelleistungen LP 2 bis LP 9 gemäß HOAI /  
Besondere Leistungen, Weitere Leistungen

**Bauherr:** Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

oder: Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM)  
Unter den Eichen 87, 12205 Berlin

**vertreten durch:** Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) / Referat VF III 3  
Straße des 17. Juni 112, 10623 Berlin

**Nutzer:** Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM)  
Unter den Eichen 87, 12205 Berlin

## 1 Veranlassung und Ziel

### 1.1 Vorbemerkungen

Die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM) ist eine wissenschaftlich-technische Bundesoberbehörde im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWE). Sie prüft, forscht und berät zum Schutz von Mensch, Umwelt und Sachgütern.

Die BAM blickt auf eine lange und traditionsreiche Geschichte zurück. Als Nachfolgeorganisation des 1871 gegründeten Staatlichen Materialprüfungsamts sowie der 1920 gegründeten Chemisch-Technischen Reichsanstalt entstand die BAM.

Die Aufgaben der BAM reichen von den ersten Festigkeitsversuchen im öffentlichen Interesse bis zur beständigen Forschung nach neuen Technologien und Methoden bis zum heutigen Tag.

Aufgaben und Zuständigkeiten der BAM gem. Gründungserlass:

- Weiterentwicklung von Sicherheit in Technik und Chemie
- Durchführung und Auswertung physikalischer und chemischer Prüfungen von Stoffen und Anlagen einschließlich der Bereitstellung von Referenzverfahren und Referenzmaterialien
- Förderung des Wissens- und Technologietransfers in den Arbeitsgebieten der BAM
- Mitarbeit bei der Entwicklung gesetzlicher Regelungen, z. B. bei der Festlegung von Sicherheitsstandards und Grenzwerten
- Beratung der Bundesregierung, der Wirtschaft sowie der nationalen und internationalen Organisationen im Bereich der Materialtechnik und Chemie

Die BAM ist aktuell auf drei Liegenschaften innerhalb Berlins aufgeteilt. Auf den einzelnen Liegenschaften sind aktuell u.a. folgende Maßnahmen umzusetzen:

BAM UE; FB; AH	unterschiedliche Bauunterhaltsmaßnahmen, Brandschutzplanung gemäß Baubedarfsdokumentation 2025 (BBD 2025)
BAM UE	Wärmeversorgung – diverse Einzelmaßnahmen, die aus dem derzeit in Bearbeitung befindlichen Konzept für die Wärmeversorgung hervorgehen
BAM FB	Trennung Lösch- und Trinkwasser in Verbindung mit dem Neubau des Pförtnerhauses FB 81
BAM AH	Trennung Lösch- und Trinkwasser

Nachfolgend werden die einzelnen Liegenschaften mit den zugehörigen erforderlichen Maßnahmen kurz beschrieben.

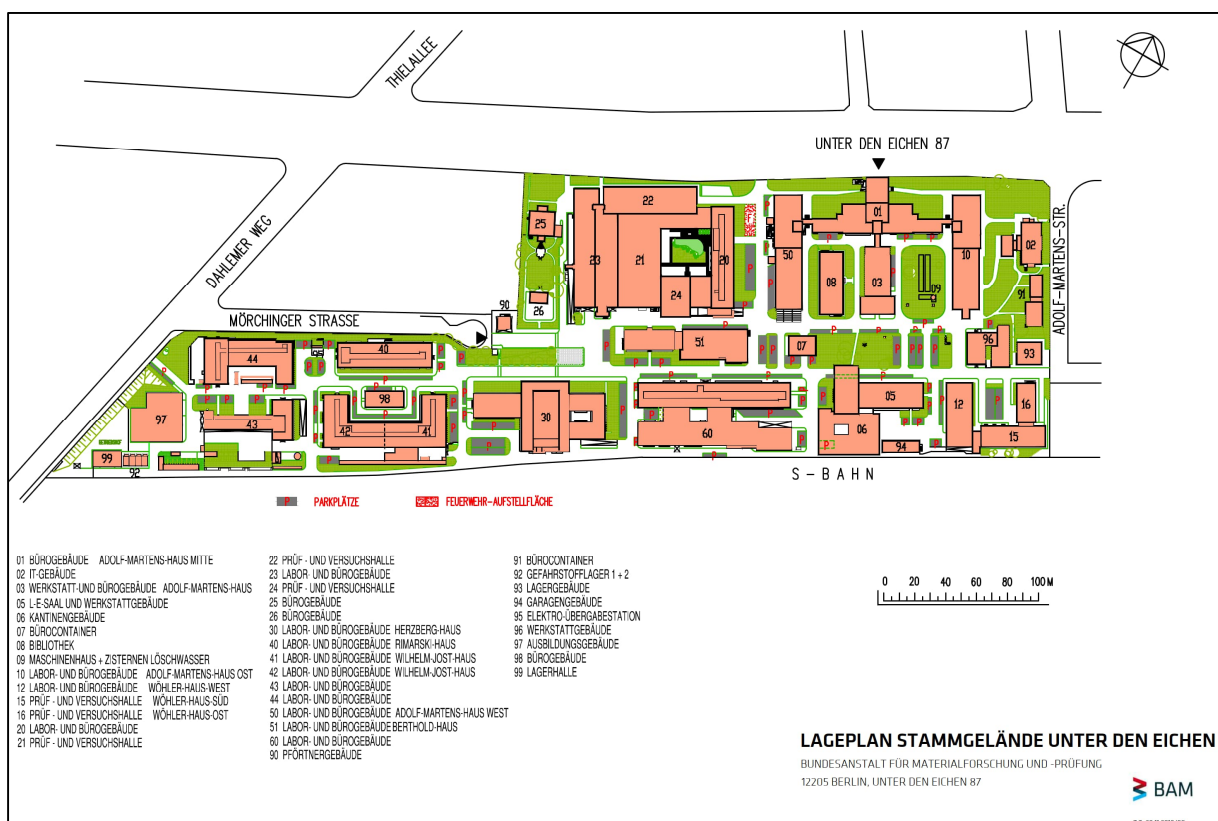
Hinweis: Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen (siehe Ziffern 1.2. bis 1.4 und 3 Vorläufiger Kostenrahmen) sind aktuell zu erwarten. Ein Anspruch auf Übernahme dieser Leistungen besteht nicht. Die Auflistung ist nicht abschließend und stellt nur einen Auszug dar.

## 1.2 BAM UE (Stammgelände) – Unter den Eichen 87, 12205 Berlin Steglitz-Zehlendorf

Das Stammgelände der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM) befindet sich in Berlin – Steglitz-Zehlendorf an der Straße Unter den Eichen. Das Grundstück setzt sich aus einem verschiedenartigen Gebäudebestand zusammen, welcher aus der Gründungsphase des vormaligen „Königlich Preussischen Materialprüfungsamtes“ stammt und im Laufe der Jahre erweitert und angepasst wurde. Die Liegenschaft wurde in den nachfolgenden Jahrzehnten um vielfältige Erweiterungsbauten im Süden und Westen zusätzlich ergänzt.

Die historischen Gebäude 01, 02, 03, 10 und 50 sind in der Denkmallart „Denkmalbereich Gesamtanlage“ beim Landesdenkmalamt Berlin eingetragen. Das Haus 25 ist als Einzeldenkmal gelistet.

Der Bestand an Gebäuden zeigt vielfältige Typen an Sonderbauten, die speziell auf die einzelnen Forschungs- und Untersuchungsgebiete der BAM abgestimmt und errichtet worden sind. Darüber hinaus gibt es einige Behelfsbauten, überwiegend zur Büronutzung, welche aus Containermodulen oder Holzelement-Modulen errichtet wurden.



**Bild: Lageplan des Stammgeländes**

Für das Stammgelände wird derzeit ein Sanierungskonzept für die Wärmeversorgung erstellt. Dieses wird zum Zeitpunkt der Beauftragung vorliegen.

Das Hauptverteilungsnetz verläuft in den Kellergängen der Gebäude bzw. in den Versorgungsgängen. Die Leitungen bestehen überwiegend aus nahtlosem Stahlrohr nach DIN 2448. Bei Nenndurchmessern unter DN 25 ist mittelschweres bis schweres Gewinderohr nach DIN 2240 bzw. 2441 installiert.

Auf der Liegenschaft ist sowohl ein Konstantleiternetz als auch ein Gleitleiternetz installiert.

Das derzeit bestehende Konstantleiternetz weist in Teilbereichen starke Alterungserscheinungen auf. Diese äußern sich in Schäden / Undichtigkeiten durch Temperaturschwankungen und falsch ausgelegter Rohrstatik. Außerdem ist die Dämmung der Rohrleitungen an einigen Stellen ungenügend oder beschädigt. Auch das Gleitleiternetz weist Schäden auf, die im Rahmen der Konzepterstellung verifiziert werden.

Das vorliegende Netz ist historisch gewachsen und lässt nur eingeschränkt Spielraum für Erweiterungen und Umbauten zu.

Ziel des Sanierungskonzeptes ist die Verbesserung und Modernisierung des Fernwärmenetzes auf dem BAM Stammgelände. Hierbei sollen die Versorgungssicherheit, Umbau- und Erweiterungsfähigkeit, Wartungsfreundlichkeit sowie die Energieeffizienz betrachtet werden.

Aus dem Konzept wird die Notwendigkeit diverser Einzelmaßnahmen hervorgehen, welche Bestandteil der Leistungen dieses Rahmenvertrags sind.

Weiterer Handlungsbedarf besteht für die KG 400 im Herstellen der baurechtlich geltenden Brandschutzanforderungen.

Der augenscheinlich erkennbare bauliche und anlagentechnische Brandschutz erfüllt oftmals nicht die relevanten Anforderungen. Im Rahmen von Begehungen wurden verschiedene Abweichungen und Unzulänglichkeiten zur derzeit baurechtlich geltenden MLAR (Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie) / MLüAR (Muster-Lüftungsanlagenrichtlinie) identifiziert.

Die daraus resultierenden Aufgaben im Bereich der Technischen Ausrüstung – Maschinenteknik sind ebenfalls Bestandteil der Leistungen des Rahmenvertrages.

Außerdem sind in den einzelnen Gebäuden alters- und nutzungsbedingte Bauunterhaltsmaßnahmen zu begleiten (gemäß Baubedarfsdokumentation (BBD) 2025).

Die Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten finden in Bereichen statt, in welchen mit Schadstoffen regelmäßig zu rechnen ist.

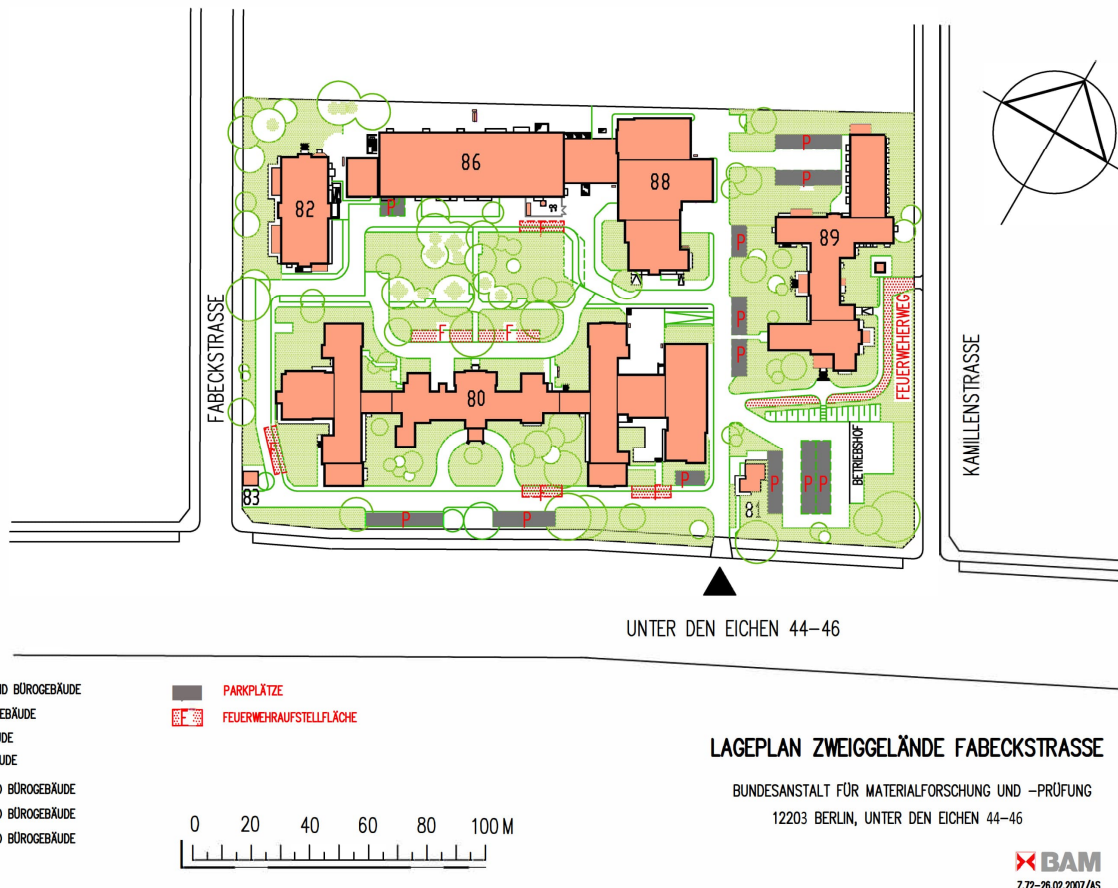
### 1.3 BAM FB (Zweiggelände Fabeckstraße) – Unter den Eichen 44-46, 12203 Berlin Steglitz-Zehlendorf

Die Liegenschaft Fabeckstraße befindet sich in Berlin – Steglitz-Zehlendorf nicht weit entfernt vom Stammgelände der Bundesanstalt für Materialforschung und –prüfung (BAM). Das Gebäudeensemble aus denkmalgeschützten Gebäuden wurden 1898-1910 sowie 1930 als Stubenrauch-Krankenhaus errichtet.

Das Gelände wurde 1977 von der BAM übernommen und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes verändert. Die Liegenschaft wurde von 1981 bis 1994 durch Neubauten ergänzt und mit einer Vielzahl an Forschungslaboratorien ausgebaut.

Die historischen Gebäude sind beim Landesdenkmalamt Berlin in der Denkmalart „Gesamtanlage“ gelistet.

Der Standort wird Mitte bis Ende der 2030er Jahre von der BAM aufgegeben. Alle geplanten Maßnahmen sind auf die verbleibende kurze Nutzungsdauer auszulegen. Eine Ausnahme bildet hier der Neubau des Wachgebäudes FB 81.



**Bild: Lageplan des Zweifelgeländes Fabeckstraße**

Der allgemeine Zustand der Gebäude aus der Gründerzeit bzw. der Neubauten aus den 1980er Jahren entspricht den Erwartungen gemäß Alter und Art der Nutzung.

Gesamtheitlich betrachtet werden die Zustände der Gebäude für die KG 300 und 400 als „mittel“ eingeschätzt. Die weitere Nutzung der baukonstruktiven Elemente KG 300 wird als ungefährdet eingestuft.

Um die Einhaltung der Trinkwasserhygiene nach VDI 6023 bzw. DIN 1988-600 und DIN EN 1717 sicherzustellen, müssen die Trinkwasser- und Löschwasserleitungen auf dem Zweifelgelände Fabeckstraße getrennt werden. Daher wird für die Löschwasserversorgung ein unterirdischer Löschwasser-Vorratsbehälter mit einer Technikzentrale auf dem Gelände errichtet.

Gleichzeitig ist geplant, das jetzige Pförtnerhaus FB 81 aufgrund des Instandhaltungsrückstaus zurück zu bauen und neu zu errichten. Hier ist nicht die Einhaltung der Trinkwasserverordnung die Ursache, sondern die erforderliche Instandsetzung des Gebäudes unter Einhaltung des aktuellen GEGs. Eine Variantenuntersuchung hat ergeben, dass Rückbau und Neubau wirtschaftlicher sind als eine Sanierung.

Neben der bisherigen Nutzung des alten Wachgebäudes durch die BAM sollen im Zuge des Neubaus die bestehenden Räumlichkeiten erweitert werden und die Technikzentrale der Baumaßnahme „Trennung Trinkwasser- Löschwasser“ im Untergeschoss integriert werden.

Momentan wird die Leitwarte der Gebäudeautomation von der BAM betrieben. Diese befindet sich auf dem Stammgelände der BAM in Unter den Eichen 87. Im Neubau des Wachgebäudes soll, neben dem aktuellen Betreiben vom Stammgelände aus, die Möglichkeit für eine spätere Umverlegung der Leitwarte für das Zweifelgelände FB vorgesehen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die gebäudetechnischen Anlagen überwiegend in einem ausreichenden Zustand, teilweise unter Berücksichtigung der aktuell geltenden Regeln der Technik, in einem befriedigenden Gesamtzustand, befinden.

Wesentlicher Handlungsbedarf für die KG 400 besteht im Herstellen der baurechtlich geltenden Brandschutzanforderungen aufgrund defekter oder unzureichend gewarteter Anlagentechnik.

Gebäudetechnische Brandschutzanforderungen der KG 400 werden vielfach nicht eingehalten. So wurden im Rahmen der Begehungen verschiedene Abweichungen und Unzulänglichkeiten zur derzeit baurechtlich geltenden MLAR / MLÜAR identifiziert.

Die MLAR (Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie), baurechtlich eingeführt und somit baurechtlich bindend, definiert Anforderungen hinsichtlich

- von Leitungsanlagen in Rettungswegen,
- des Führens von Leitungsanlagen durch raumabschließende Wände und Decken,
- des Funktionserhalts von elektrischen Leitungsanlagen im Brandfall.

Die MLÜAR (Muster-Lüftungsanlagenrichtlinie), ebenfalls baurechtlich eingeführt, stellt analoge Anforderungen an raumlufttechnische Anlagen.

Handlungsbedarf besteht hier in der Verortung und Behebung der Mängel.

Außerdem sind auch hier in den einzelnen Gebäuden alters- und nutzungsbedingte Bauunterhaltsmaßnahmen zu begleiten (sh. BBD 2025).

Die schadstofftechnische Untersuchung der Liegenschaft hat teilweise einen dringenden schadstoffbedingten Sanierungsbedarf für einzelne Gebäude und die Anlagentechnik ergeben.

#### 1.4 BAM AH (Zweiggelände Adlershof) – Richard-Willstätter-Straße 11, 12489 Berlin Treptow-Köpenick



**Bild: Lageplan des Zweiggeländes Adlershof**

Die Liegenschaft Adlershof befindet sich im südlichen Grenzbereich des Wissenschaftsstandorts Berlin-Adlershof. Das Grundstück ist derzeit mit verschiedenen Gebäuden bebaut. Das Haus 8.05 bildet hierbei den Mittelpunkt der Liegenschaft und wurde 2015 fertiggestellt. Gemäß dem Bebauungsplan ist eine Campusartige Nutzung des Geländes vorgesehen. Diese wird durch die Positionierung der Gebäude und die die Gebäude umgebende Landschaftsplanung erfüllt.

Auf dem Gelände sind Bauflächen für zwei weitere Gebäude vorgesehen. Untersuchungen hierzu wurden bereits von der BAM durchgeführt.

Am Standort in Adlershof finden überwiegend wissenschaftlich-experimentelle Tätigkeiten statt. Der Ausbau und die Weiterentwicklung des Standortes bieten der BAM günstige Kooperationsmöglichkeiten zu den angesiedelten Forschungseinrichtungen.

Der allgemeine Zustand der Gebäude entspricht den Erwartungen gemäß Alter und Art der Nutzung.

Gesamtheitlich betrachtet werden die Zustände der Gebäude für die KG 300 und 400 als „gut“ eingeschätzt. Als abgängig und nicht erhaltenswert werden die Gebäude 8.17 und 8.18 bewertet.

Handlungsbedarf besteht eher mittel- bis langfristig. Details hierzu sind der Bewertung je Gebäude zu entnehmen. Da die Anlagen regelmäßig gewartet wurden, erscheint eine uneingeschränkte Nutzung gewährleistet. Allerdings ist die Lebensdauer vieler Anlagen, ausgenommen Haus 8.05, dennoch überschritten.

Auch auf dem Zweiggelände AH ist die Trennung des Lösch- und Trinkwassers erforderlich. Hierzu wurde bereits ein Löschwasserkonzept mit drei Varianten erstellt, die im Zuge der weiteren Planung mit Dokumentation, Erläuterung, Dimensionierung und kostentechnisch gegenübergestellt werden müssen.

Brandschutztechnisch sind die Gebäude zurzeit ohne Bedenken nutzbar. Für alle Gebäude existieren zwei notwendige bauliche Rettungswege. Für einen Großteil der Gebäude liegen Brandschutzkonzepte vor, die Rettungswegpläne sind im Allgemeinen vorhanden, sollten bei Mangel nachgereicht werden. Es wird empfohlen, mangelhafte Brandschutztüren gem. Brandschutzkonzept nachzurüsten.

Einzelne Gebäude der Liegenschaft sind aufgrund der besonderen Nutzung nicht barrierefrei und / oder behindertengerecht. Die Zugänglichkeit für Menschen mit Beeinträchtigungen ist stellenweise ungenügend. Zukünftig soll in Abstimmung mit der BAM bei Umbaumaßnahmen die Barrierefreiheit, so weit wie in der bestehenden Bausubstanz möglich, mit umgesetzt werden.

Außerdem sind auch hier in den einzelnen Gebäuden alters- und nutzungsbedingte Bauunterhaltsmaßnahmen zu begleiten (BBD 2025).

Die daraus resultierenden Aufgaben im Bereich der Technischen Ausrüstung – Maschinentechnik sind ebenfalls Bestandteil der Leistungen des Rahmenvertrages.

## 2 Leistungsumfang

### 2.1 Leistungen für Technische Ausrüstung (Maschinentechnik) nach §55 ff HOAI 2021 für die Anlagengruppen 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.7 und 1.1.8:

Die Festlegung des genauen Leistungsumfangs erfolgt in den Einzelaufträgen. Gemäß Anlage zu § 6 kann der Leistungsumfang Grundleistungen und Besondere Leistungen der folgenden Leistungsstufen beinhalten:

#### Leistungsstufe 1:

LPH 2 9,00 v.H.

LPH 3 17,00 v.H.

LPH 4 2,00 v.H.

Besondere Leistungen Leistungsstufe 1:

- Detaillierter Wirtschaftlichkeitsnachweis gem. Anlage 15 Nr. 15.1 zu § 55 (3) HOAI
- Detaillierte Betriebskostenberechnung gem. Anlage 15 Nr. 15.1 zu § 55 (3) HOAI
- Bestandsaufnahme – zeichnerische Darstellung und Nachrechnen vorhandener Anlagen und Anlagenteile gem. Anlage 15 Nr. 15.1 zu § 55 (3) HOAI
- Datenerfassung – Datenerfassung, Analyse und Optimierungsprozesse im Bestand gem. Anlage 15 Nr. 15.1 zu § 55 (3) HOAI

**Leistungsstufe 2:**

LPH 5 22 v.H.

**Leistungsstufe 3:**

LPH 6 6,90 v.H.

LPH 7 3,75 v.H. (Baumaßnahmen – mit standardmäßigen Vergaben nach VOB)

Besondere Leistungen Leistungsstufe 3:

- Erarbeiten der Wartungsplanung und -organisation – Erarbeiten der Wartungsplanung und -organisation einschl. der Vorbereitung, Ausschreibung und Mitwirkung bei der Vergabe der Wartungsverträge unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorgaben der AMEV

**Leistungsstufe 4:**

LPH 8 34,45 v.H.

Besondere Leistungen Leistungsstufe 4:

- Fortschreiben der Ausführungspläne bis zum Bestand (z.B. Grundrisse, Schnitt, Ansichten)
- Wirk-Prinzip-Prüfung – gemäß den Vorgaben der VDI 6010 Blatt 3 mit allen Beteiligten einschließlich des Nutzers

**Leistungsstufe 5:**

LPH 9 1,00 v.H.

Besondere Leistungen Leistungsstufe 5:

- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist gem. Anlage zu § 6 des Vertrages
- Alphanumerische Beschreibungsdaten Fachplaner: Mitwirkung bei der Erstellung der Bestandsdokumentation des Raum- und Gebäudebuches (RGB) auf Grundlage der Vorgaben der DRL. Übergabe der Anlagen-Übersichtsliste (Endfassung je Gebäude) an den Auftraggeber im vorgegebenen Format gemäß Kapitel 6.1.2 DRL (MS Excel) 8 Wochen vor der geplanten Bauübergabe gem. Anlage zu § 6 des Vertrages

## 2.2 Stufenweise Beauftragung

Es erfolgt eine stufenweise Beauftragung, i.d.R mit:

- Beauftragung Leistungsstufe 1 LPH 2 bis 4
- Beauftragung Leistungsstufen 2 bis 5 LPH 5 bis 9

## 2.3 Leistungsgrundlagen

- Die Leistungserbringung erfolgt entsprechend dem in Berlin geltenden Bauordnungsrecht und Denkmalschutzrecht
- Die Dokumentationsrichtlinien des BBR (DRL) sind zu beachten:  
[www.bbr.bund.de/BBR/DE/Service/BaufachlicheRegelungen/Dokurichtlinien/dokumentationsrichtlinien-des-bbr.html](http://www.bbr.bund.de/BBR/DE/Service/BaufachlicheRegelungen/Dokurichtlinien/dokumentationsrichtlinien-des-bbr.html)

Weitere Grundlagen sind § 2 des Rahmenvertragsentwurfs zu entnehmen.

## 2.4 Sonstiges zum Leistungsumfang

- Die Teilnahme an erforderlichen Besprechungen und gegebenenfalls eigenverantwortliche Durchführung und Protokollierung von Besprechungen sind in das Angebot einzukalkulieren und werden nicht gesondert vergütet.
- Die Leistung ist als Gesamtpaket anzubieten. Sollten einzelne Teile nicht durch den Bieter im eigenen Haus erbracht werden können, so sind geeignete Subunternehmer einzubeziehen und bei der Angebotsabgabe zu benennen.

## 3 Vorläufiger Kostenrahmen

Liegenschaft	Maßnahme	Anlagen- gruppe	voraussichtliche Anrechenbare Kosten netto KG 400 (Grobkostenschätzung)
BAM UE	Wärmeversorgung – diverse Einzelmaßnahmen, die aus dem vorliegenden Konzept für die Wärmeversorgung hervorgehen	1.1.2	1.600.000,00 €
BAM FB	Trennung Lösch- und Trinkwasser in Verbindung mit dem Neubau des Pfortnerhauses FB 81	1.1.1	1.000.000,00 €
BAM AH	Trennung Lösch- und Trinkwasser	1.1.1	500.000,00 €
BAM UE, FB, AH	Brandschutzplanung, unterschiedliche Bauunterhaltsmaßnahmen	1.1.3	400.000,00 €
		1.1.7	400.000,00 €
		1.1.8	200.000,00 €
BAM UE, FB, AH	N.N.	1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.7, 1.1.8	N.N.

Hinweis: Wie schon in 1.1. Vorbemerkungen angemerkt, sind die hier benannten Maßnahmen aktuell zu erwarten. Ein Anspruch auf Übernahme der o.g. Leistungen für diese Maßnahmen besteht nicht. Die Auflistung ist nicht abschließend und stellt nur einen Auszug dar.

#### **4 Termine**

Die Festlegung der Termine erfolgt im jeweiligen Einzelauftrag.

#### **5 Honorarzone**

Die Festlegung der Honorarzone erfolgt im jeweiligen Einzelauftrag.

Die Maßnahmen werden i.d.R. in die Honorarzone II, Basishonorarsatz eingestuft. Anlagen der Anlagengruppe 8 werden in die Honorarzone III, Basishonorarsatz eingestuft.

#### **6 Weitere Fachlich Beteiligte / Leistungsabgrenzung**

Die Benennung weiterer fachlicher Beteiligten erfolgt im jeweiligen Einzelauftrag.