

Teilnehmerfragen und Antworten

Ende der Frist für die Anforderung zusätzlicher Informationen: 21.05.2026

Lfd. Nr.	Bezug / Betroffener Punkt der Unterlagen	Frage	Antwort
1	Termin-Ortsbesichtigung	Für die Bearbeitung des Angebotes möchte ich gerne die Möglichkeit wahrnehmen und das Objekt in einem Ortstermin zu begehen. Wenn möglich, würden bei mir folgende Tage passen: 12.05.26 oder 19.05.26.	Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an die für das Objekt zuständige Ansprechperson. Die Kontaktdaten und weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Ziffer 1.2 der Anlage A-01 Bewerbungsbedingungen.
		ALLGEMEINER HINWEIS	Ziel der ausgeschriebenen Leistungen ist die Erstellung einer belastbaren digitalen Bestandsgrundlage für zukünftige Planungs- und Sanierungsmaßnahmen. Maßgeblich sind die in den Vergabeunterlagen definierten Mindestanforderungen einschließlich Leistungsbeschreibung und Anlagen. Die Bestandserfassung erfolgt grundsätzlich zerstörungsfrei und auf Grundlage sichtbarer bzw. zugänglicher Bereiche und Informationen. Soweit Antworten erläuternde Beispiele enthalten, dienen diese ausschließlich der Konkretisierung der Mindestanforderungen und begründen keine darüber hinausgehenden Leistungsverpflichtungen.
2	C-02 Leistungsbeschreibung Pkt. 2.2, Geschossgliederung	In Abbildung 1 dargestellt ist u.a., dass im Modell später OKRD zu erfassen ist. Diese Information kann durch den Scanner nur erfasst werden, wenn die Rohdecke sichtbar ist. Wie ist damit z.B. im Fall von abgehangenen Decken umzugehen? Analog gilt das auch für das Fundament. Das Fundament könnte u.U. aus vorliegenden Planunterlagen abgeleitet und modelliert werden.	Die Erfassung erfolgt grundsätzlich zerstörungsfrei und auf Grundlage sichtbarer bzw. zugänglicher Bauteile. OKRD und UKRD sind zu erfassen, sofern diese sichtbar oder ohne Eingriffe zugänglich sind. Abgehängte Decken oder Vorsatzschalen sind nicht zu öffnen. Verdeckte Konstruktionen sowie nicht sichtbare Bauteile wie z.B. Fundamente sind nicht Bestandteil der Leistung, sofern diese nicht aus vorhandenen Informationen eindeutig ableitbar sind.
3	C-02 Leistungsbeschreibung Pkt. 2.2, Geschossgliederung	Sind abgehängende Decken zu öffnen, um die Rohbaudecken zu erhalten? Wenn ja, sind entsprechende Revisionsöffnungen vorhanden?	Bauteilöffnungen oder sonstige zerstörende Eingriffe sind nicht vorgesehen. Vorhandene und zugängliche Revisionsöffnungen können im Rahmen der Bestanderfassung genutzt werden. Eine Verpflichtung zur Öffnung geschlossener Konstruktionen besteht nicht.
4	C-02 Leistungsbeschreibung Pkt. 2.3, Raumbuch	Zu Wand- und Fußbodenoberflächen, Fenstern, Türen usw. sind diverse Attribute zu erfassen. Dazu gehören u.a. Belag und Materialien, ggf. Aufbau. Diese Informationen lassen sich bei den heute verwendeten Materialien nicht mehr zweifelsfrei nur mit visuellen Aufnahmefethoden erkennen. So kann es schwierig sein, z.B. Laminat von Vinyl zu unterscheiden. Liegen diese Informationen bereits in anderen Quellen vor und können damit ins Raumbuch übernommen werden?	Die Erfassung erfolgt entsprechend der Vorgaben der Vergabeunterlagen. Es sind ausschließlich sichtbare und eindeutig erkennbare Eigenschaften aufzunehmen. Verdeckte Konstruktionen oder zerstörende Untersuchungen zur Materialbestimmung sind nicht Bestandteil der Leistung. Der Auftraggeberin liegt eine Raumliste mit derzeit ca. 365 Räumen vor, in der auch Informationen zu Bodenbelägen für ca. 190 Räume enthalten sind. Bereits vorhandene Informationen können im Projektverlauf zur Verfügung gestellt werden, soweit diese vorliegen und nutzbar sind.
5	C-02 Leistungsbeschreibung Pkt. 2.3, Raumbuch	Weiterhin sind eine Reihe von technischen Ausstattungselemente zu erfassen. Dazu gehören u.a. Schalter und Steckdosen. Nicht alle techn. Ausstattungselemente werden in den Scans erkennbar sein, da z.B. von Mobiliar verdeckt oder in für den Scanner nicht sichtbaren Bereichen angebracht. Für eine Modellierung in LOD 300 braucht es diese Elemente üblicherweise nicht. Wie ist damit umzugehen?	Die Informationsanforderungen ergeben sich aus den Anlagen, insbesondere dem LOIN-Anhang und dem Objektkatalog Bundesbau. Zu erfassen sind sichtbare und zugängliche bauliche und technische Ausstattungen im Rahmen der zerstörungsfreien Bestandserfassung. Verdeckte Installationen, hinter Verkleidungen oder Möbelerierung liegende Elemente sowie nicht erkennbare Leitungsführungen sind nicht Bestandteil der Leistung. Eine vollumfängliche modellbasierte TGA-Bestanderfassung ist nicht vorgesehen.
6	allgemein	Welche Zeitschiene von der Vergabe über Scanarbeiten bis zum Abschluss der Modellierung und der Erstellung des Raumbuches ist derzeit geplant? Diese Aussage ist wichtig um ggf. weitere Partner aus dem Netzwerk bereits frühzeit ins Projekt einzubinden.	Die Bestandserfassung soll möglichst zeitnah nach Zuschlagserteilung erfolgen. Ein verbindlicher Projektrahmenterminplan wird seitens der Auftraggeberin derzeit nicht vorgesehen. Mit Angebotsabgabe ist jedoch ein projektspezifisches Durchführungskonzept einzureichen, das insbesondere die Projektorganisation, den vorgesehenen Personaleinsatz, die Erfassungsmethodik, die Ablauf- und Terminplanung sowie den Umgang mit den Besonderheiten des laufenden Betriebs nachvollziehbar darstellt. Die Plausibilität und Nachvollziehbarkeit des vorgeschlagenen Vorgehens fließen entsprechend der Zuschlagskriterien in die Angebotsbewertung mit ein.
7	allgemein	Ist es richtig, dass in die Stundensätze alle anfallenden Nebenkosten wie Fahrtzeiten, Unterbringung usw. einkalkuliert sein sollen?	Sämtliche zur vollständigen Leistungserbringung erforderlichen Aufwendungen und Nebenkosten sind mit den angebotenen Preisen abgegolten, sofern in den Vergabeunterlagen nichts Abweichendes geregelt ist. Dies umfasst insbesondere Reise-, Fahrt-, Unterbringungs-, Personalneben-, Organisations- sowie sonstige projektbezogene Aufwendungen des Auftragnehmers.

8	allgemein	Aus unserem Verständnis der Aufgabenstellung ist sicherzustellen, dass die Scanarbeiten nach Möglichkeit in wenig frequentierten Zeiten zu realisieren sind. Das kann u.U. dazu führen, dass Arbeiten besonders Nachts bzw. innerhalb der Schließzeiten durchzuführen sind. Ist dieses Verständnis korrekt? Wie ist mit anfallenden Zuschlägen umzugehen, die ggf. z.B. aufgrund von Nacharbeit entstehen? Wie ist die Zugänglichkeit in dieser Zeit überhaupt möglich (Alarme...)?	Die Leistungserbringung erfolgt unter Berücksichtigung des laufenden Betriebs und in Abstimmung mit der Auftraggeberin sowie der Nutzerin vor Ort. Die Vorgehensweise hinsichtlich Zugänglichkeiten, Betriebszeiten, Begehungslogistik und möglicher Einschränkungen ist durch den Bieter im Durchführungskonzept nachvollziehbar darzustellen und wird im Rahmen der Zuschlagswertung berücksichtigt. Ein genereller Anspruch auf Nacht-, Wochenend- oder Sonderarbeitszeiten besteht nicht. Der Auftragnehmer hat seine Leistungserbringung eigenverantwortlich so zu organisieren, dass die Anforderungen der Leistungsbeschreibung unter den gegebenen Rahmenbedingungen erfüllt werden. Besondere Erschwernisse auf Grund des laufenden Betriebs, eingeschränkter Zugänglichkeiten oder organisatorischer Abstimmungen sind im Rahmen der Angebotskalkulation angemessen zu berücksichtigen.
9	C-02 Leistungsbeschreibung Pkt. 2.1, Bestandserfassung	Das verformungsgerechte Aufmaß soll mit einer maximalen Abweichung von 2 cm erstellt werden. Damit ist der Einsatz von kinematischen Scannern ausgeschlossen, da diese die Genauigkeitsvorgabe derzeit noch nicht zuverlässig erreichen. Ist es richtig, dass Sie die Verwendung von mobilen (kinematischen) Scannern ausschließen?	Die Wahl der Erfassungsmethodik und eingesetzten Hardware obliegt grundsätzlich dem Auftragnehmer. Es sind sämtliche Verfahren zulässig, sofern die in den Vergabeunterlagen geforderten Qualitäts-, Vollständigkeits- und Genauigkeitsanforderungen nachweislich eingehalten werden. Die Nachvollziehbarkeit des Genauigkeitskonzeptes, der Qualitätssicherung sowie der methodischen Umsetzung fließen gemäß Zuschlagskriterien in die Angebotswertung mit ein.
10		Ist die im Rahmen der Leistungserbringung erforderliche Datenbearbeitung und -prozessierung zwingend durch Unternehmen mit Sitz/Betriebsstätte in Deutschland zu erbringen, oder ist eine Datenverarbeitung innerhalb der EU (z. B. in einem anderen EU-Mitgliedstaat, ggf. auch durch Unterauftragnehmer) zulässig?	Die Bedingungen für den Einsatz von Nachunternehmern sind den Vergabeunterlagen und den Zusätzlichen Vertragsbedingungen zu entnehmen. Grundsätzlich ist der Nachweis zu erbringen, dass die Daten innerhalb der EU verarbeitet werden und verbleiben.
11		Bezüglich der im Leistungsbaustein 1 („Bestandserfassung“, Ziffer 2.1 geforderten Orthofotos für Innenräume bitten wir um Klarstellung: Ist es ausreichend, die Orthofotos aus den im Rahmen des 3D-Scans erfassten Panoramabildern/Scan-Daten abzuleiten, oder sind hierfür zusätzliche, separat aufzunehmende senkrechte (Nadir) Fotoaufnahmen der jeweiligen Bereiche zwingend erforderlich?	Die geforderten Orthofotos sind in einer Qualität bereitzustellen, die den Anforderungen der weiteren Verwendung und Dokumentation entspricht. Dazu können diese aus den erfassten Panoramabildern/Scan-Daten abgeleitet werden. Die Wahl der geeigneten Erfassungs- und Verarbeitungsmethodik obliegt dem Auftragnehmer, sofern die geforderten Qualitäts- und Genauigkeitsanforderungen eingehalten werden.
12		Im Leistungsbaustein 3: Raumbuch und Pläne sollen im Raumbuch gewisse Inhalte dargestellt werden. Für bspw. technische Anlagen, Möblierung und den Besonderheiten ist keine abschließende Anzahl beschrieben. Wieviel Attribute sind in Summe ca. zu erfassen. Und ist nur das Vorhandensein, z. B. eines Schallschutzes (ja/nein) zu erfassen oder verschiedene Ausführungen von Schallschutz, also in Form einer Auswahlliste? Bei Attributen nach Auswahlliste: Wird eine standardisierte Liste zur Verfügung gestellt (für eine einheitliche Benennung) ? Es sollen „Geschoss Grundriss mit markierter Verortung“ und „Grundriss des Raumes mit Vermaßung“ erfasst werden. Da es sich um geometrische Eigenschaften handelt – wie ist die Darstellung im Raumbuch gemeint? Ebenso „Treppenanlagen“, „Flure“, „Glasdach“ – Ist hier das Vorhandensein gemeint, denn eigentlich wird aus dem Modell und aus den Plänen ersichtlich, wann ein Flur oder Treppenanlage existiert.	Die Informationsanforderungen ergeben sich aus den Vergabeunterlagen, insbesondere dem LOIN-Anhang sowie den referenzierten Unterlagen BFR GBestand und dem Objektkatalog Bundesbau. Zu erfassen sind die im Rahmen der zerstörungsfreien Bestandserfassung sichtbaren und eindeutig erkennbaren Merkmale entsprechend der definierten Informationsanforderungen. Nicht sichtbare oder nicht eindeutig bestimmbare Eigenschaften sind nicht Bestandteil der Leistung. Die Raumbucherfassung umfasst die vorhandenen Räume und Verkehrsflächen einschließlich zugehöriger raumbezogener Information gemäß Anlagen. Mit der Formulierung "Geschossgrundriss mit markierter Verortung" ist die grafische Kennzeichnung der Lage des jeweiligen Raumes bzw. Bereichs innerhalb des zugehörigen Geschossgrundrisses gemeint, beispielsweise mittels eines einfachen Piktogramms oder einer vergleichbaren Markierung. Mit der Formulierung "Grundriss des Raumes mit Vermaßung" ist die Darstellung des jeweiligen Raumgrundrisses innerhalb des Raumbuchs zur nachvollziehbaren Dokumentation des vorhandenen baulichen Zustands gemeint.
13		Bezieht sich die maximale Seitenzahl von 5 Seiten für das Durchführungskonzept auf das gesamte Dokument inklusive Deckblatt, oder gilt die Begrenzung nur für den inhaltlichen Teil?	Das schriftliche Konzept sollte insgesamt nicht mehr als 5 Seiten DIN A 4 (bei der Schriftart Arial, Schriftgröße 11 und Zeilenabstand einfach, Seitenränder: links, oben, rechts und unten 2 cm) umfassen. Ein Deckblatt zählt nicht zum Konzept und kann daher zusätzlich gezählt werden.
		ALLGEMEINER HINWEIS	Die Wahl der konkreten Erfassungs-, Verarbeitungs- und Modellierungsmethodik obliegt grundsätzlich dem Auftragnehmer, sofern die in den Vergabeunterlagen definierten Qualitäts-, Vollständigkeits- und Genauigkeitsanforderungen eingehalten werden.
14	Bieterfrage Leistung	Können Sie uns Grundrisse des Objektes zur Verfügung stellen? Welche Pläne sollen erstellt werden (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) und wie viele?	Es wird derzeit geprüft, ob Grundrisse oder Teile zur Verfügung gestellt werden können. Gemäß Leistungsbeschreibung sind aus dem Modell Grundrisse und Schnitte mit Maßstab 1:50 abzuleiten und als DWG und PDF zu liefern. Mindestanforderungen sind jeweils ein Plan pro Geschoss, Fassadenansichten sowie mindestens ein Längs- und ein Querschnitt.
15	Rückfragen zur Ausschreibung	Soll das Gebäude gemäß UTM WGS84 / DHHN2016 verortet werden oder gemäß der Nordausrichtung des Plans (Richtungspfeil)?	Die Verortung erfolgt gemäß Leistungsbeschreibung unter Verwendung des dort angegebenen Koordinaten- und Höhensystems.

16	Rückfragen zur Ausschreibung	Können Beleuchtung, Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Klimakomponenten nach einem einheitlichen Darstellungsstandard modelliert werden? Müssen diese technischen Geräte zusätzlich typisiert bzw. statistisch ausgewertet werden?	Sichtbare und eindeutig erkennbare technische Ausstattungen können im Rahmen der Mindestanforderungen nach einem einheitlichen Darstellungsstandard modelliert werden, sofern die hierfür erforderlichen Informationen zerstörungsfrei erfassbar sind. Maßgeblich sind die Vergabeunterlagen einschließlich Anhänge.
17	Rückfragen zur Ausschreibung	Wie groß sind die Nutzungsbereiche der angrenzenden Immobilien (China Club / Hotel Adlon)?	Für die Nutzungsbereiche der angrenzenden Immobilie des Hotel Adlon (India Club/ TRH China Club) ist von einer Fläche von ca. 2.000 qm Fläche auszugehen. Davon entfallen ca. 400 qm auf den Seiteneingang zur Behrensstraße und der Rest verteilt sich auf die gemeinsam genutzte Durchfahrt sowie die Fluchttreppenhäuser.
18	Rückfragen zur Ausschreibung	Gibt es Material- und Beschlagslisten, die als Referenz zur Verfügung gestellt werden können?	Es können keine Material- und Beschlagslisten zur Verfügung gestellt werden.
19	Rückfragen zur Ausschreibung	In welchem Detaillierungsgrad sollen die Anschlussbereiche der Tragkonstruktion der Glasfassade dargestellt werden?	Für die Modellierung gilt der in den Vergabeunterlagen definierte LOG 300. Eine darüber hinausgehende konstruktive Detailmodellierung von Anschluss- oder Fertigungsdetails ist nicht gefordert.
20	Rückfragen zur Ausschreibung	Gibt es für die Fachwerkkonstruktion bzw. Tragstruktur Bauteillisten oder Referenzunterlagen?	Es können keine Bauteillisten oder Referenzunterlagen für Fachwerkkonstruktionen bzw. Tragstruktur zur Verfügung gestellt werden.
21	Rückfragen zur Ausschreibung	Gibt es innenliegende Bereiche mit eingeschränkter Zugänglichkeit oder schlechten Lichtverhältnissen, z. B. abgehängte Decken, Lagerräume o. Ä.?	Es gibt einzelne Räume in den vier Untergeschossen, die nur eingeschränkt zugänglich sind. Ein Zugang wird im Zuge der Ausführung der Leistungen organisiert. Lagerräume befinden sich insbesondere in den vier Untergeschossen. Räume mit abgehängten Decken sind in den kleinteiligen Bereichen in den Ober- und Untergeschossen, WC-Räumen sowie Fluren des Büroriegels anzutreffen sowie als Lichtdecke im denkmalgeschützten Bereich. Die Wände der Ausstellungshallen sind mit einer vorgelagerten Lüftungsebene versehen. Die gesamte Aussenhülle der Liegenschaft besteht mit Ausnahme einiger Terrassen sowie dem begehbaren Bürotrakt aus Glasflächen.
22	Rückfragen zur Ausschreibung	Gibt es zahlreiche Bauteile, die mit der offiziellen Archicad-Bibliothek nicht erstellt werden können und daher zusätzliche Software oder andere Modellierungsmethoden erfordern?	Der Einsatz der gewählten Software bleibt dem Bieter überlassen. Es kann keine Beurteilung vorgenommen werden, inwieweit ArchiCAD diesbezüglich zum Einsatz gebracht werden kann.
23	Rückfragen zur Ausschreibung	Im Gebäude befinden sich zahlreiche dekorative Profile, Entwässerungsrinnen, Dehnungsfugen und ähnliche konstruktive Details. Müssen diese Bauteile mit einem hohen Detaillierungsgrad modelliert werden?	Im Rahmen des geforderten LOG 300 sind sichtbare und für die Bestandsdokumentation relevante Bauteile entsprechend den Vergabeunterlagen zu modellieren. Eine konstruktive Detailmodellierung im Sinne einer Fertigungs- oder Werkplanung ist nicht gefordert.
24	Rückfragen zur Ausschreibung	Müssen feste Einbauten, Möbel, Leuchten usw. bereits im Vorfeld eindeutig klassifiziert bzw. getrennt modelliert werden?	Bezüglich der Modellierung wurde gemäß Leistungsbeschreibung der LOG 300 für das Gebäude festgelegt. Lose Möblierungen sind gemäß Leistungsbeschreibung im Raumbuch zu dokumentieren, jedoch nicht als BIM-Objekte zu modellieren.
25-31			Die ausstehenden Antworten befinden sich noch in der Bearbeitung.