

Anlage 1

Berlin TXL, Urban Tech Republic Projektsteuerung - Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Stand: 27.02.2026

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 2 von 28 - Projektbeschreibung / Standort

Inhaltsverzeichnis

A	Projektbeschreibung	3
A.1	Standort	3
A.2	Die Zukunft von Berlin TXL	3
A.3	Die Tegel Projekt GmbH	4
A.4	Stand der Planung	5
A.5	Übersicht der Bestandsgebäude	6
A.6	Entwicklung der Urban Tech Republic	7
A.7	Hochbaumaßnahmen Urban Tech Republic	9
B	Rahmenbedingungen	12
B.1	Leistungserbringung ab Leistungsabschnitt 5	12
B.2	Grundlagen	13
B.3	Innovation	14
B.4	Wirtschaftlichkeit	14
B.5	Öffentliches Bauen	14
B.6	Denkmalpflegerische Belange	14
B.7	Projektorganisation	15
B.8	Rechnungslegung	16
B.9	Digitale Tools, insbesondere CDE, ERP und BI-Tool	16
B.10	Besprechungen	16
B.11	Datenübergabe	17
B.12	Terminplan	17
B.13	Nachhaltigkeit und Zertifizierungen	17
B.14	Building Information Modelling (BIM)	18
B.15	Qualitätssicherung	20
C	Leistungen des AN	21
C.0	Leistungspflichten zur Einarbeitung in bestehende und bereits erbrachte Leistungsabschnitte	23

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop**Leistungsbeschreibung**

Seite 3 von 28 - Projektbeschreibung / Standort

C.1	Abschnittsübergreifende Leistungspflichten der Projektsteuerung	23
C.2	Abschnittsspezifische Leistungspflichten der Projektsteuerung	27

A Projektbeschreibung

A.1 Standort

Der ehemalige Flughafen Tegel macht Platz für Berlin. Auf dem 500 ha großen Areal entstehen ein Forschungs- und Industriepark für urbane Technologien: Berlin TXL – The Urban Tech Republic und ein neues Wohnviertel: das Schumacher Quartier; zudem ein Landschaftsraum, der von Grün Berlin entwickelt wird.



Abbildung 1: Visualisierung des Projektgebiets nach Fertigstellung

A.2 Die Zukunft von Berlin TXL

In der Urban Tech Republic werden 800 große und kleinere Unternehmen mit bis zu 20.000 Beschäftigten forschen, entwickeln und produzieren. Und mehr als 2.500 Studierende werden mit der renommierten Berliner Hochschule für Technik (BHT), in das ehemalige Terminalgebäude A einziehen. Insgesamt sollen rund 5.000 Studierende den Campus Berlin TXL besiedeln. Im Fokus von Berlin TXL steht, was die wachsenden Metropolen des 21. Jahrhunderts am Leben erhält: der effiziente Einsatz von Energie, nachhaltiges Bauen, umweltschonende Mobilität, Recycling, die vernetzte Steuerung von Systemen, sauberes Wasser und der Einsatz neuer Materialien. Berlin TXL – The Urban Tech Republic ist ein derzeit in Europa, wenn nicht weltweit, einzigartiges Vorhaben.

In der Nachbarschaft werden künftig diese neuen Entwürfe für das Leben in der Stadt der Zukunft greifbar sein. Hier, im Schumacher Quartier, entstehen über 5.000 Wohnungen für bis über 10.000 Menschen, in einem lebendigen, städtischen Quartier mit Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten, das fortschrittliche Lösungen für

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 4 von 28 - Projektbeschreibung / Die Tegel Projekt GmbH

die klimaneutrale Energieversorgung und hohe Energiestandards ebenso wie neue Modelle für Mobilität aufzeigt – Technologien, die nebenan, in der Urban Tech Republic, erforscht und entwickelt werden. Für die benachbarten Quartiere Cité Pasteur und TXL Nord sind weitere 4.000 Wohnungen geplant.

Hierfür haben die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Tegel Projekt GmbH in Kooperation mit Akteuren aus den Senatsressorts für Bildung, Jugend und Wissenschaft, für Finanzen und für Wirtschaft, Technologie und Forschung zusammen mit externen Büros das Leitbild der Urban Tech Republic entwickelt und mit einem städtebaulich konkreten Masterplan räumlich ausformuliert. Das Bezirksamt Reinickendorf hat ebenso mitgewirkt wie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Ein international einmaliger Ort für Innovationen soll entstehen: forschungsstarke Hochschulen, global agierende Hightechunternehmen und phantasiereiche Gründer sollen um den Nukleus des ehemaligen Terminalgebäudes den Platz finden, den sie für die Entwicklung der urbanen Technologien von morgen brauchen.

Urbane Technologien umfassen die Schlüssel-Technologien für die Städte der Zukunft, wie zum Beispiel elektrische Mobilität, alternative Energien, innovative Fahrzeugentwicklungen und -erprobungen oder innovative Wasserkonzepte. Urbane Technologien geben Antworten auf die Herausforderungen, die durch Megatrends wie wachsende Urbanisierung, Klimawandel und Ressourcenmangel bestimmt werden. Somit müssen die Spitzentechnologien für urbane Ballungszentren umweltverträglich sein und einen besonderen Fokus auf den Aspekt der nachhaltigen und intelligenten Stadtentwicklung richten.

Aufbauend auf einem Werkstattprozess hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Kooperation mit sechs renommierten Planungsteams und den Teilnehmenden der Stadtplanungsakademie Berlin – Helsinki seit 2009 einen Masterplan zur Nachnutzung Tegels entwickelt, der die wesentliche Ausrichtung des Areals in seiner Nutzung und städtebaulichen Entwicklung darstellt. Dieser wurde am 30.04.2013 durch den Senat beschlossen. In bisher neun Standortkonferenzen konnte sich eine interessierte Öffentlichkeit über den Stand der Planungen informieren und in die Diskussion einbringen.

A.3 Die Tegel Projekt GmbH

Mit der Entwicklung und dem Management der Urban Tech Republic sowie dem Schumacher Quartier hat das Land Berlin die Tegel Projekt GmbH (eine 100%ige Tochter des Landes Berlin) beauftragt.

Am 16. September 2024 wurde die Tegel Projekt GmbH wirtschaftliche Eigentümerin der Flächen der Urban Tech Republic.

Zu den Aufgaben der Tegel Projekt GmbH zählen die Überarbeitung des Masterplans, die Markenentwicklung, die Planungen für den Hochbau und die technische, energetische und verkehrliche Infrastruktur, des Weiteren die Vertriebsvorbereitung und die Kommunikation des Projektes in der Öffentlichkeit.

Weitere Informationen zum geplanten Profil des Standortes können der Website www.tegelprojekt.de entnommen werden.

A.4 Stand der Planung



Abbildung 2: Fortschreibung Masterplan, 2020

Nach dem Entwurf des Masterplanes besteht das 495 Hektar große Planungsgebiet aus fünf wesentlichen Teilräumen:

1. The Urban Tech Republic als Technologie-, Forschungs-, Gewerbe- und Industriepark rund um das ehemalige Terminal des Flughafens.
2. Schumacher Quartier als Wohngebiet im Osten des Masterplanbereiches.
3. TXL Nord als gemischte Baufläche im Norden des Masterplanbereiches.
4. Landschaftspark als intensiv genutzter Bereich der Tegeler Stadtheide mit gesamtstädtischer Bedeutung.
5. Landschaftsraum als ergänzender Grünraum im Übergang zur Naherholungslandschaft im Berliner Nordwesten.

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 6 von 28 - Projektbeschreibung / Übersicht der Bestandsgebäude

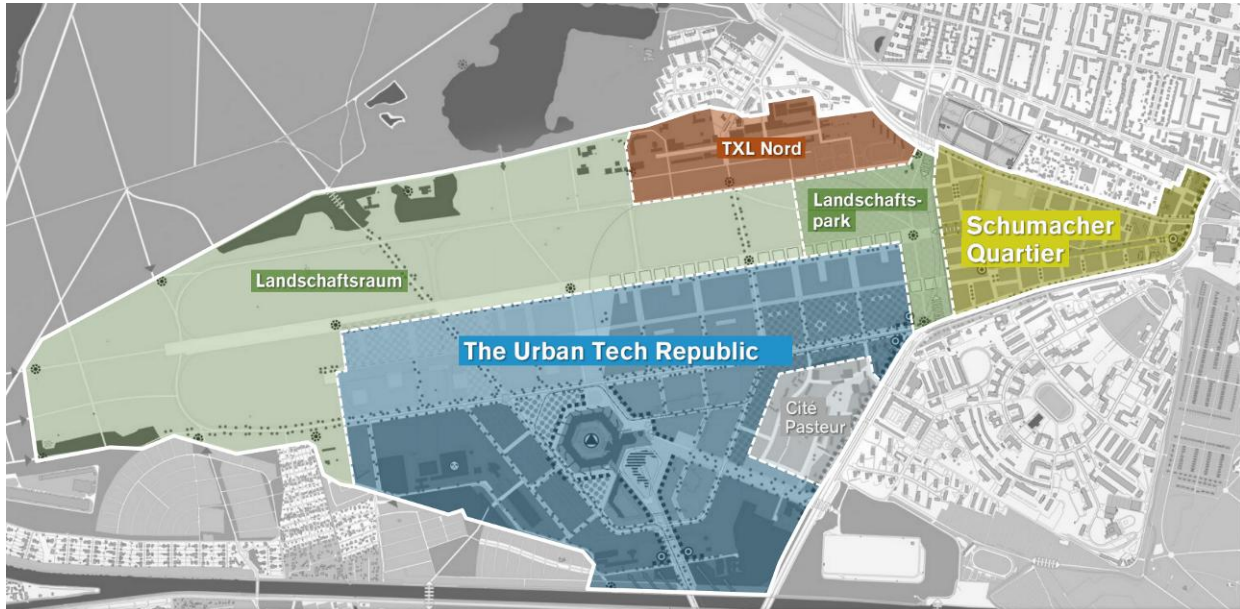


Abbildung 3: Berlin TXL, Teilräume des Masterplans

A.5 Übersicht der Bestandsgebäude

Die Bestandsgebäude der Urban Tech Republic sind in der folgenden Übersicht (Abbildungen 4) abgebildet. Ein Großteil der Flächen befindet sich im Besitz der Tegel Projekt GmbH und wird von dieser entwickelt.

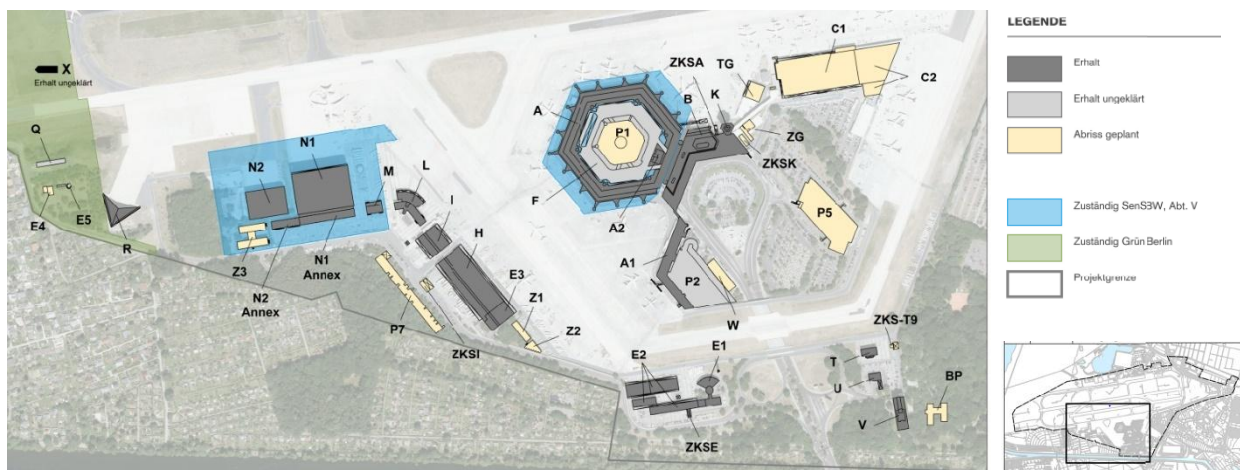


Abbildung 4: Areal Berlin TXL-Süd mit den Bestands- und Abbruchgebäuden

Einzelne Gebäude und Flächen befinden sich in Verantwortung und Zuständigkeit Dritter und werden von diesen geplant und entwickelt.

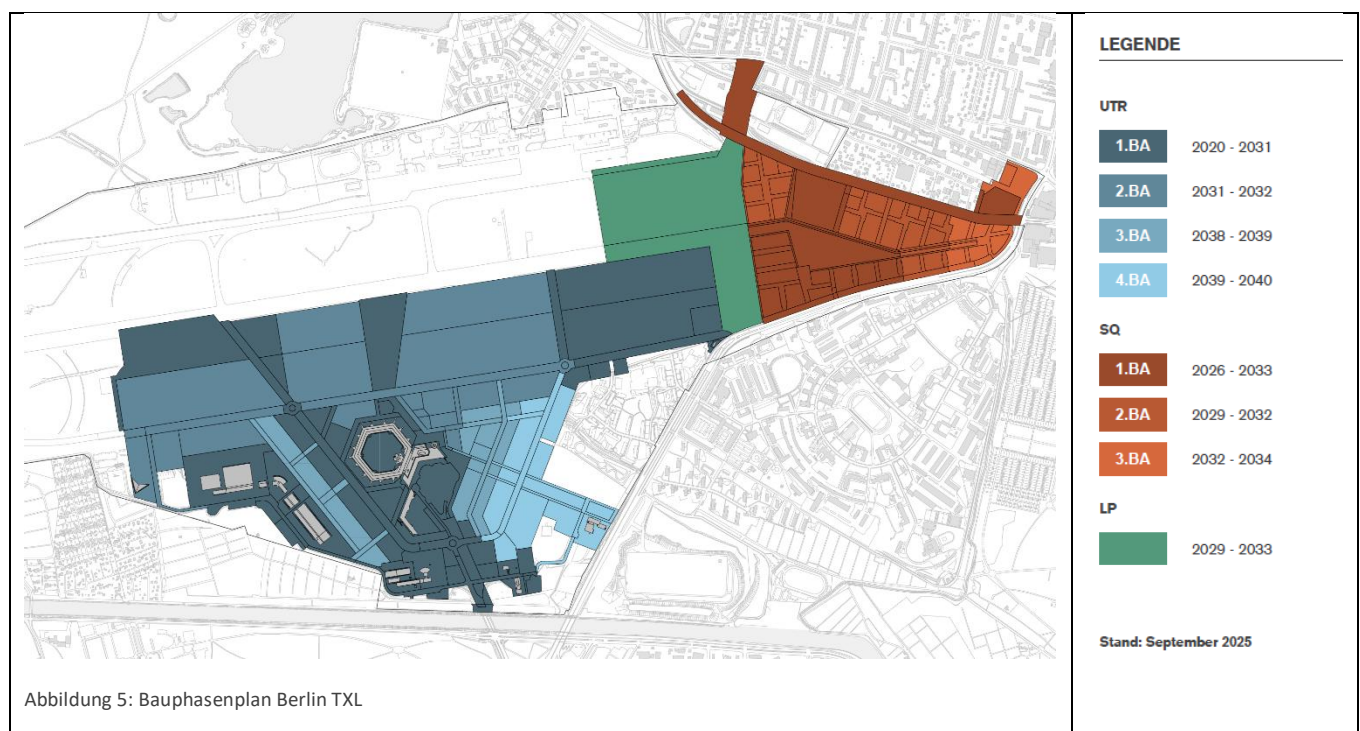
Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 7 von 28 - Projektbeschreibung / Entwicklung der Urban Tech Republic

A.6 Entwicklung der Urban Tech Republic

Nach der im November 2020 erfolgten Einstellung des regulären Flughafenbetriebs wird sich der Standort Berlin TXL in mehreren Phasen zu einem Leuchtturm für umweltverträgliche Spitzentechnologien entwickeln. Die geplanten Erschließungsmaßnahmen des Projektes Berlin TXL, The Urban Tech Republic werden in vier zeitlich getrennten Bauphasen realisiert. Die im Folgenden dargestellten Realisierungsschritte ermöglichen eine in sich plausible Flächen- und Infrastrukturentwicklung und schaffen frühzeitig funktionsfähige Quartiere in dem auf ca. 20 bis 30 Jahre angelegten langfristigen Transformationsprozess.



Die Neuentwicklung des Forschungs- und Industrieparks erfolgt zunächst „aus dem Bestand“ heraus. Hierfür soll nach Schließung und Übergabe des Flughafenareals ein Teil der vorhandenen Terminal- und Flughafennebengebäude für erste Zwischen- und Endnutzungen um- und ausgebaut werden.

Als sichtbarstes Signal gilt hierfür der geplante Umbau des Terminalhauptgebäudes A/A2 für die Berliner Hochschule für Technik (BHT). Die öffentlichen Grünflächen werden sukzessive, jeweils parallel zu den Erschließungsmaßnahmen, hergestellt. Sie tragen in jeder Entwicklungsphase der Realisierung der Urban Tech Republic maßgeblich zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität bei.

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 8 von 28 - Projektbeschreibung / Entwicklung der Urban Tech Republic

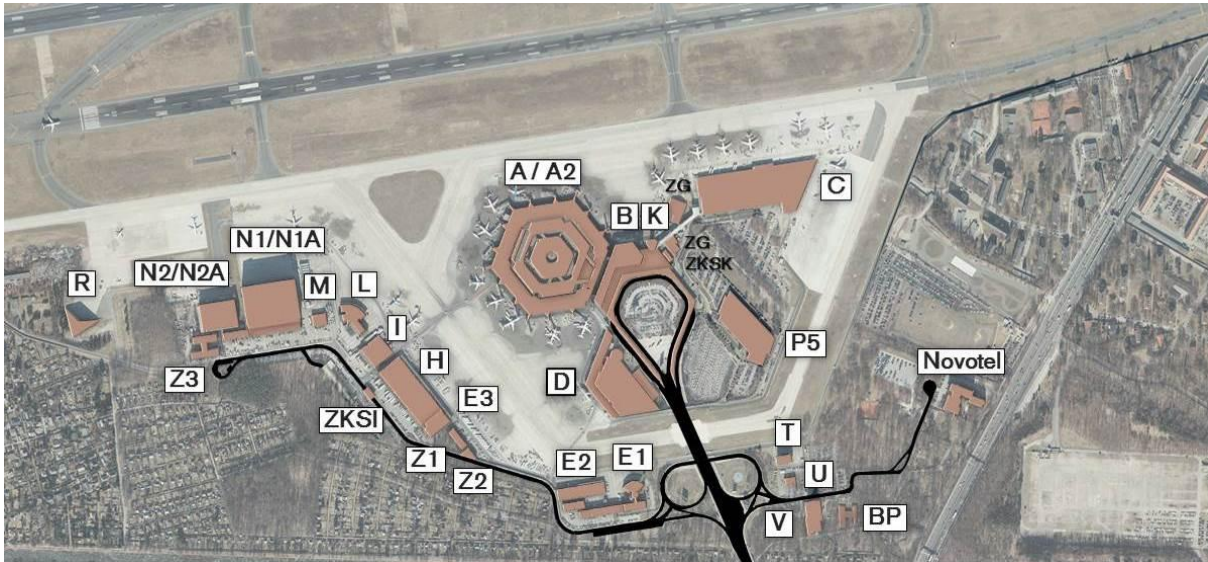


Abbildung 6: Bestandsgebäude & Bestandserschließung – Übernahme 2021

Zeitgleich mit Beginn der Umbauarbeiten im Hochbaubereich erfolgen seit 2021 die vorbereitenden Arbeiten für die Neuerschließung der Urban Tech Republic. Im ersten Schritt werden die erforderlichen Maßnahmen zum Abbruch, Kampfmittelräumung und Altlastenuntersuchung und -beseitigung durchgeführt. Im Anschluss folgen die geplanten Tiefbaumaßnahmen.

Im 1. Bauabschnitt ist eine Neuerschließung über den Kurt-Schumacher-Damm und den Saatwinkler Damm vorgesehen. Der Ansatz einer bipolaren Entwicklung ermöglicht es, ansiedlungswilligen Unternehmen von Beginn an Angebote unterschiedlicher Flächengrößen (3.000 bis 200.000 Quadratmeter) und Lagequalitäten (Campus, Gewerbeband, Industriepark) zu unterbreiten.

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 9 von 28 - Projektbeschreibung / Hochbaumaßnahmen Urban Tech Republic



Abbildung 7: Abschluss des 1. Bauabschnitt in der UTR 2031

A.7 Hochbaumaßnahmen Urban Tech Republic

Die Neuentwicklung eines Forschungs- und Industrieparks für urbane Technologien erfordert neben vielen anderen Aspekten u.a. auch diverse zu steuernde Hochbaumaßnahmen. Zu diesem Zweck sind durch die Tegel Projekt GmbH bereits eine Reihe von Maßnahmen erfolgt und Zielstellungen für die zu erwartenden Gebäudenutzungen sowie die Arealentwicklung formuliert worden. Der AN macht sich die Erkenntnisse aus den bisherigen Maßnahmen zu eigen und nutzt diese für die Bewertung und Steuerung seiner Prozesse.

Als Nukleus der Entwicklung in Berlin TXL wird mit dem Terminal A für die Berliner Hochschule für Technik (BHT) als erstem Umbauprojekt begonnen. Die Umbauarbeiten an den Gebäuden Terminal B und Energiezentrale E1 sind in Abhängigkeit der noch laufenden Planungs- und Genehmigungsprozesse zeitnah im Anschluss geplant. Parallel wurde bereits mit den Vorbereitungen und Planungsprozessen für ein weiteres herausragendes Projekt am Standort der UTR – der Berliner Feuerwehr- und Rettungsdienstakademie (BFRA) - begonnen. Flankierend zu den Hauptbaumaßnahmen werden zahlreiche Bauleistungen für die übrigen Gebäude des Bereichs Berlin TXL Süd vorbereitet. Dazu gehören Sanierungsmaßnahmen für Pioniernutzungen, technische Neuausstattungen, z.B. zu Brandschutzzwecken, bis hin zu Rückbaumaßnahmen an nicht mehr benötigten Objekten.

Im ersten Bauabschnitt werden bereits die wichtigsten Bestandsgebäude neuen Nutzungen zugeführt und saniert. Weitere Bestandsobjekte, wie z.B. Gebäude E2 oder E3, werden zunächst UTR-profilkonform zwischengenutzt und erst in den Folgejahren vollständig saniert oder umgebaut.

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 10 von 28 - Projektbeschreibung / Hochbaumaßnahmen Urban Tech Republic

Der zeitliche Planungs- und Baubeginn der Erschließungsbauabschnitte 2 bis 4 in der UTR wird erst nach dem Jahr 2026 individuell nach Stand, Erfolg und Ergebnis der dann jeweils vorausgegangenen Grundstücksentwicklungen festgelegt.

A. 7.1 Objektdaten Gebäude B und Loop**Objektdaten Gebäude B**

Baujahr	1974
BGF	ca. 27.900 m ²
BRI	ca. 137.264 m ³
Gebäudehöhe	ca. 35,50 über OK Gelände
Fläche des Baugrundstücks	ca. 12.140 m ² (ohne Loop)

Objektdaten Loop

Baujahr	1973
Fläche ohne Rampe	ca. 4.438 m ² (Hochstraße über öffentlichem Grund)
Fläche des Baugrundstückes	ca. 1.750 m ² (inklusive ca. 1.110 m ² Rampen/ Widerlager)
Höhe OK Fahrbahn	bis ca. 5,50 m über OK Gelände am Anschluss an Terminal B

A. 7.2 Gründungs- und Innovationszentrum und Loop

Die Planungen des Gebäudes B und des Loops befinden sich mit Stand Februar 2026 in der Leistungsphase 4. Ein Bauantrag wurde bereits eingereicht. Planungsziel ist die Umnutzung des Gebäudes von einer Flughafenfunktion zu einem Gründungs- und Innovationszentrum, d.h. die Modernisierung (Vollsanierung) des Gebäudes zur Schaffung einer modernen Arbeitsumgebung für Startups und Gründer*innen.

In der planerischen Konzeption ist berücksichtigt, dass sich Anforderungen an Raumstruktur, -fläche und -funktion sowie Themen wie Datenschutz mit den Phasen ändern, in denen sich Jungunternehmen befinden. Während GründerInnen in den ersten Jahren nach ihrer Gründung noch auf umfangreiche und themenspezifische Beratungsangebote angewiesen sind, überwiegt – sobald die unternehmerischen Kompetenzen gestiegen sind – der konkrete arbeitsalltägliche Bedarf an technologischer Infrastruktur. Zur Schaffung eines optimalen Arbeitsumfeldes für technologieorientierte Startups werden flexibel und günstig anmietbare und grundausgestattete Flächen in Kombination mit geeigneten Gewerbe-, Gastro-, Konferenz-, Event- und Empfangsbereichen geplant. Weiterhin wird durch die Planung eines offenen Bereiches an der Schnittstelle zur Berliner Hochschule für Technik die Grundlage für die Belebung der Mall („Agora“) und den Gedankenaustausch geschaffen. Förderrichtlinien sowie Nachhaltigkeitsaspekte zur Ressourcenschonung sind zu beachten. Es soll eine Zertifizierung nach DGNB in Gold (Sanierung Büro und Verwaltungsgebäude, Version

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 11 von 28 - Projektbeschreibung / Hochbaumaßnahmen Urban Tech Republic

2021) erreicht werden. Die Urban Tech Republic hat eine DGNB-Quartierzertifizierung in Platin erhalten. Das Gebäude B sowie der Loop sind Bestandteil der DGNB-Quartierszertifizierung.

Die bauliche Umsetzung soll grundsätzlich durch Maßnahmen erfolgen, die den Bestand so weit wie möglich erhalten und sich seine Qualitäten zu Nutze machen, soweit nicht aktuelle Richtlinien und Vorschriften entgegenstehen. Teile des Gebäudes B werden in Abstimmung mit dem Denkmalschutz zurückgebaut und im Falle denkmalgeschützter Bauteile möglichst wiederverwendet.

Das Gebäude B bildet als Gründungs- und Innovationszentrums mit dem Conference Center das „Forum“ der Urban Tech Republic. Die Nutzung des Terminalgebäudes B steht neben der Umnutzung Terminal A, A2 durch die Berliner Hochschule für Technik (ehemals Beuth Hochschule) im Zentrum der gesamten Gebietsentwicklung. Konferenz-, Büro- und Serviceflächen stehen im Mittelpunkt der Planung. Eine Wegeverbindung zur Berliner Hochschule für Technik im Gebäude A ist weiterhin möglich.

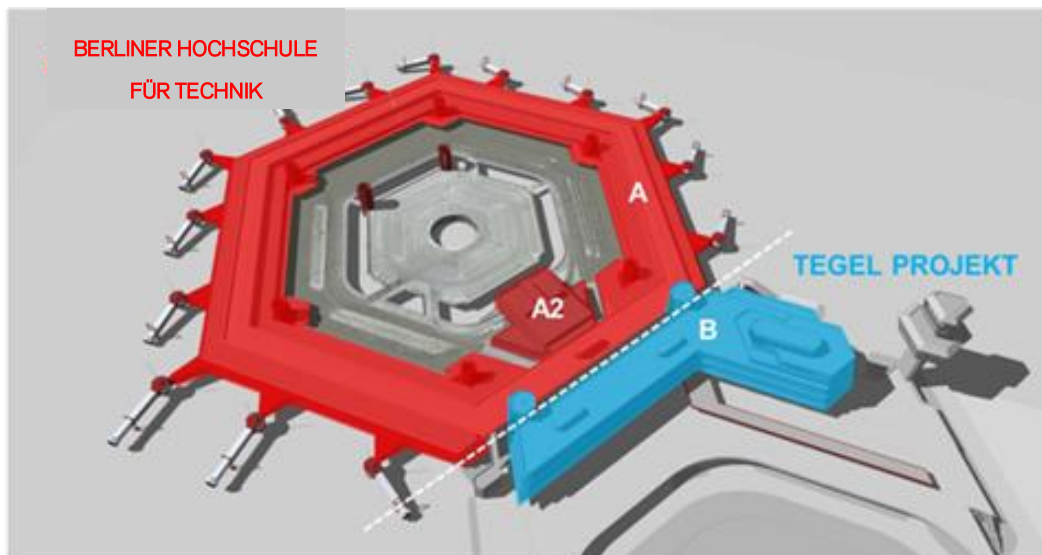


Abbildung 8: Berlin TXL, Trennung der Nutzungsbereiche

Die verschiedenen Nutzungsbereiche im Gebäude B müssen so miteinander verschmelzen, dass das Gebäude zum repräsentativen Forum für Urbane Technologien wird und mit seiner Reputation auf die gesamte UTR abstrahlt: Ein vielschichtiger und viel frequentierter Ort der Begegnung, des Testens, des Diskutierens und des Präsentierens. Um die zentrale ehemalige Wandelhalle, zukünftig Mall oder auch Agora genannt, gliedern sich nutzerorientierte und öffentlichkeitswirksame Einrichtungen sowie repräsentative Bereiche und das UTR Event- und Konferenzzentrum.

In Teilbereichen erfolgt der technische Ausbau als Vorrüstung im Minimalaufwand mittels Grundausstattung als Core & Shell. Der abschließende Endausbau erfolgt hier zu einem späteren Zeitpunkt durch den Betreiber, Mieter oder Eigentümer. Bei der Baustoffauswahl sind hohe Anforderungen hinsichtlich des Emissionsverhaltens zu beachten. Ziel ist möglichst emissionsfreie Materialien zu verbauen bzw. den späteren Mietern, Betreibern einen Leitfaden für die Materialauswahl an die Hand zu geben.

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 12 von 28 - Rahmenbedingungen / Leistungserbringung ab Leistungsabschnitt 5

Auf dem zukünftigen Areal „Berlin TXL“ ist die Errichtung eines Niedertemperaturnetzes (LowEX) zur Wärme- und Kälteversorgung der Haustechnischen Anlagen geplant. Die Vorlauftemperaturen sind begrenzt auf max. 40°C im Winter und max. 20°C im Sommer.

B Rahmenbedingungen

Die Leistungserbringung des ANs (AN) hat insbesondere unter Berücksichtigung der im Folgenden benannten Rahmenbedingungen zu erfolgen. Die Aufstellung ist nicht abschließend.

B.1 Leistungserbringung ab Leistungsabschnitt 5

Mit den Planungsleistungen für Umnutzung, Umbau und Sanierung sind ein Objekt-, sowie weitere Fachplaner beauftragt. Der Objektplaner hat zum Zeitpunkt der Ausschreibung dieser Projektsteuerungsleistungen mit Vorlage der Bauplanungsunterlagen (BPU) bei der Senatsverwaltung und erforderlichen Anpassungen die Leistungsphase 3 und erforderliche vorgezogene Details der Leistungsphase 5 nach HOAI erbracht. Außerdem wurde mit Einreichen des Bauantrags in 08/2025 einschl. der Nachforderungen der Bauaufsicht die Planung der Leistungsphase 4 weitgehend erbracht.

Die hier ausgeschriebenen Projektsteuerungsleistungen beginnen somit mit der Betreuung der Leistungsphase 5 gem. HOAI (2021), entsprechend Projektstufe 3 gem. AHO Heft Nr. 9 (Mai 2025). Durch den AN ist eine Einarbeitung in die bereits erstellten Unterlagen erforderlich. Dies ist bei der Bewertung des Leistungsumfangs und des Honorarangebots für die Projektsteuerungsleistungen zu berücksichtigen. Während der Einarbeitungsphase wird es über einen Zeitraum von bis zu 3 Monaten regelmäßige Workshops, Übergabetermine und Jour Fixes zusammen mit dem bisherigen Projektsteuerer geben, an denen der AN teilzunehmen hat.

Die Leistungsphase 5 beginnt im 1. Quartal 2026. Bis zum Zeitpunkt der Projektübernahme durch den AN wird die Projektstufe 3 interimswise durch den bisherigen Projektsteuerer betreut. Die Ergebnisse dieser Übergangsbetreuung sind in die eigene Projektumgebung zu integrieren. Der Leistungsabschnitt 5 beginnt für den AN mit dem Zeitpunkt des Zuschlags und wird damit nur teilweise durch den AN erbracht.

Das Vergabekonzept der Leistungsphase 6 gem. BPU sieht Einzelvergaben in bis zu 16 einzelnen Paketen vor. Es wird seitens der Objektplanung angestrebt, die Anzahl der Vergabepakete für den Hochbau in Abstimmung mit dem AG zu reduzieren.

Eine detaillierte und auf das konkrete Vorhaben zugeschnittene, leistungsphasengenaue Leistungsbeschreibung für die Projektsteuerung findet sich in dem Leistungsverzeichnis, welches dieser Leistungsbeschreibung als Anlage A beigelegt ist.

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 13 von 28 - Rahmenbedingungen / Grundlagen

B.2 Grundlagen

Die Bauplanungsunterlagen (BPU) für Gebäude B und Loop wurden in 04/2025 von der Tegel Projekt GmbH bei der zuständigen Senatsverwaltung zur Prüfung eingereicht. Die BPU für das Gebäude B wurde zum 11.11. 2025 genehmigt. Das Prüfergebnis wird Grundlage für die weitere Leistungserbringung.

Der AG stellt die folgenden Grundlagen für die Angebotserstellung und spätere Leistungserbringung zur Verfügung. Diese werden im Zeitraum der Leistungserbringung ggf. aktualisiert und ergänzt.

B.2.1 Unterlagen zur Bekanntmachung

1. Übergeordneter Terminplan CONVIS Stand 01/2026
2. Nachnutzung Flughafen Tegel, Grundlagenermittlung Stand 03/2009

B.2.2 Unterlagen zur Angebotserstellung

1. Leistungsverzeichnis, **Anlage A** zur Leistungsbeschreibung
2. Projekthandbuch, in der aktuellsten Fassung
3. Baulogistikhandbuch; Stand 10.2025
4. Lageplan Zech Ruth Blasius d. Baugrundstücks, Stand 06/2025
5. Bebauungsplan 12-50ba 10.03.2022
6. BPU Unterlagen einschl. Prüfergebnis Gebäude B und Loop
7. Bauantrag Gebäude B und Loop
8. DGNB Pflichtenheft Stand 15.12.2025
9. Terminplanungsleitfaden Tegel Projekt, Stand 08/2024
10. AHO Heft 9: Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft – Standards für Leistungen und Vergütung, 6. vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage (Stand Mai 2025) (*vom AN selbst zu beschaffen*)

B.2.3 Unterlagen zur Projektbearbeitung

Der AN erhält zum Zeitpunkt des Zuschlags alle zur Bearbeitung notwendigen und verfügbaren Unterlagen in der jeweils aktuellsten vorliegenden Fassung, insbesondere das Übergabepaket des bisherigen Projektsteuereers, sowie u.a. Übersichts- und Bestandspläne, Baulogistikplanung, Planunterlagen benachbarter Planobjekte, u.a. Terminal A, Campus-Vorplatz, Regenwasser-Behandlungsanlage („Loop-See“), Baulastenpläne, Elementeliste der Kontaktarchitekten Denkmalschutz, Konzepte (u.a. Signalistik, Corporate Design Manual, Cradle to Cradle), Schnittstellenlisten zu benachbarten Baustellen (vom AN zu führen).

Die Unterlagen werden entweder digital übergeben oder sind im CDE zu sichten.

B.3 Innovation

Bei der Leistungserbringung des AN sind die innovativen inhaltlichen Zielsetzungen des Projekts Berlin TXL und der damit verbundene Mehraufwand zu berücksichtigen. Dabei liegt ein spezielles Augenmerk auf der intensiven Auseinandersetzung mit urbanen Technologien, um die Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit des Projekts sicherzustellen. Im Kontext dieser Aufgabenstellung wird die Expertise des AN als Projektsteuerer und somit zentraler Akteur für die erfolgreiche Entwicklung des Innovationsprojekts genutzt. Das Ziel ist es, Synergien zu schaffen und integrative Lösungen zu entwickeln, die nicht nur architektonische oder städtebauliche Innovationen umfassen, sondern auch eine positive ökologische und soziale Transformation der Gebäude und der Stadtlandschaft vorantreiben, unter Berücksichtigung einer umfassenden und ganzheitlichen Herangehensweise, die die Lebensqualität, Ressourceneffizienz und soziale Integration im Einklang mit den übergeordneten projektspezifischen Zielen fördert.

B.4 Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit der geplanten Maßnahmen ist eine wesentliche Rahmenbedingung bei der Realisierung des Projektes und in der Leistungserbringung konstant und proaktiv zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Umsetzung von Berlin TXL wird eine umfassende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung angestrebt. Diese beinhaltet ein optimales Verhältnis zwischen erzielten Resultaten und aufgebrachten Ressourcen unter Einbezug von langfristigen Auswirkungen, qualitativen Gesichtspunkten sowie gesamtwirtschaftlichen Intentionen im Kontext des Bauens und Entwickelns mit öffentlichen Haushaltsmitteln. Neben unmittelbaren Kosten müssen potenzielle langfristige Nutzen, Risiken, Nachhaltigkeitsaspekte sowie gesellschaftliche und ökologische Konsequenzen sorgfältig abgewogen und im weiteren Projektverlauf fortgeschrieben werden. Somit sollen die Projektziele von Berlin TXL auf effiziente Weise realisiert und dabei eine positive Stadtrendite generiert werden.

B.5 Öffentliches Bauen

Die Tegel Projekt GmbH handelt als öffentliche Gesellschaft des Landes Berlin. Entsprechend sind grundsätzlich die Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften des Landes Berlin sowie ergänzende Vorschriften und Regeln inklusive der in den jeweiligen Gesetzen, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften des Landes Berlin Formulare aufgeführten Muster und sonstigen Formblätter bei der Leistungserbringung zu berücksichtigen (insbesondere LHO, Ergänzende Ausführungsvorschriften zu den AV § 24 LHO, ABau, VwVBU, etc.).

B.6 Denkmalpflegerische Belange

Am 28.03.2019 ist der Flughafen Berlin-Tegel „Otto Lilienthal“ als Baudenkmal (Gesamtanlage) eingetragen worden. Das betrifft neben 24 Gebäuden und Bauteilen samt Außenanlagen ebenfalls die Ausstattung sowie Kunst am Bau.

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 15 von 28 - Rahmenbedingungen / Projektorganisation

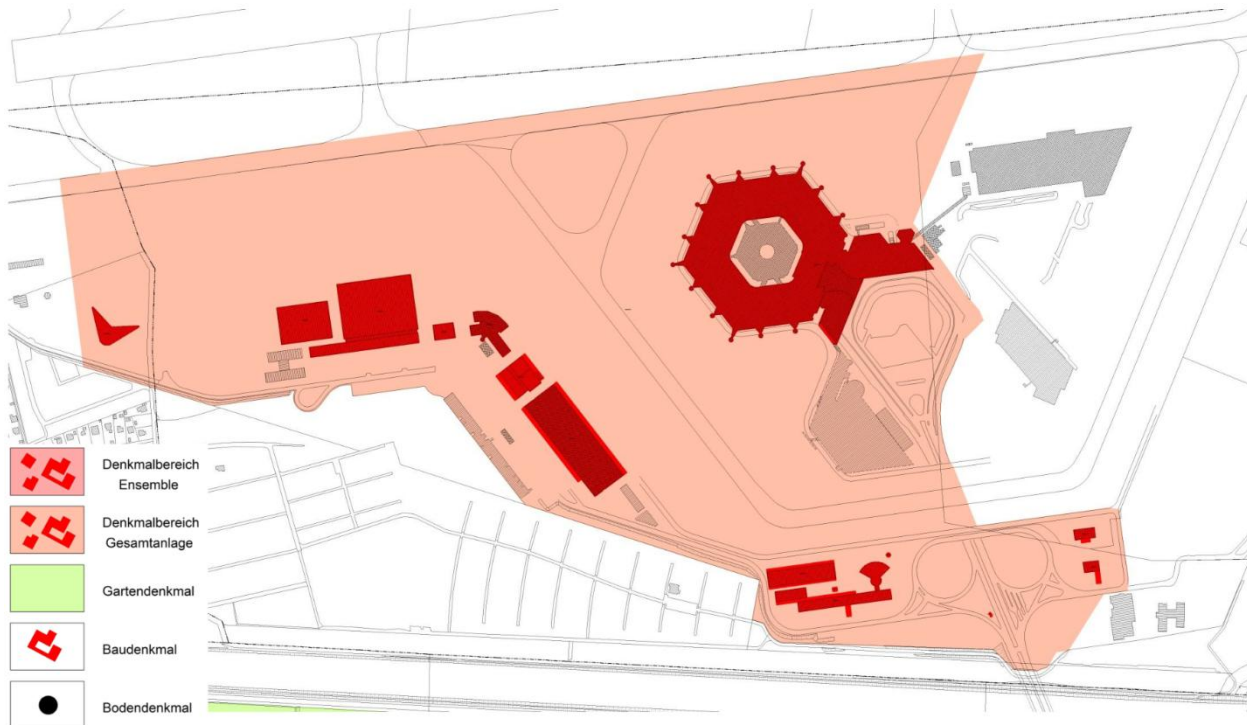


Abbildung 09: Denkmalkarte Urban Tech Republic

Für einzelne Gebäude wurden bereits Gebäudepflegepläne erstellt. Diese Unterlagen sind bei der gesamten Planung zu berücksichtigen.

Durch die Tegel Projekt GmbH ist ein Kontaktarchitekt als Berater und Vermittler zum Landesdenkmalamt (LDA) und zur Unteren Denkmalschutzbehörde (UD) vertraglich gebunden, um die denkmalpflegerischen Belange in der Planung ausreichend zu würdigen. Die Kommunikation zum LDA erfolgt im Wesentlichen über den Kontaktarchitekten. Der AN stimmt sich mit dem Kontaktarchitekten über die vom LDA und der UD gestellten Anforderungen an das Vorhaben ab und kommuniziert und koordiniert diese gegenüber den Planungsbeteiligten.

B.7 Projektorganisation

Die Leistungen des AN sind in die Projektorganisation des Bereichs Hochbau und Stadtentwicklung der Tegel Projekt GmbH (TP) eingebunden. Die Organisationsstruktur für die Bearbeitung der unterschiedlichen Teilprojekte wurde durch den AG festgelegt. Diese kann sich im Laufe der Realisierung des Projektes verändern. Die Organisationsstruktur und ihre Veränderungen sind für den AN und die Projektbeteiligten der Teilprojekte verbindlich.

Sofern notwendig, beachtet und klärt der AN die Schnittstellen zu weiteren Teilprojekten in enger Abstimmung mit den Planern und Beratern der weiteren Teilprojekte, den Organisationseinheiten des AG sowie der übergeordneten Projektsteuerung.

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 16 von 28 - Rahmenbedingungen / Rechnungslegung

Der AN benennt einen Projektleiter, der die Gesamtprojektleitung und die Gesamtkoordination der Projektsteuerungsleistungen übernimmt.

Der AG hat ein übergeordnetes Projekthandbuch erstellt, welches die Zusammenarbeit der Projektbeteiligten übergeordnet und in den Teilprojekten regelt. Vorgaben aus dem Projekthandbuch inklusive seiner Anlagen sind vom AN in der Projektabwicklung umzusetzen. Sofern notwendig, übermittelt der AN dem übergeordneten Projektsteuerer betreffend das ihm übertragene Teilprojekt Aktualisierungsvorschläge zum übergeordneten Projekthandbuch.

Der bisher beauftragte Projektsteuerer hat ein projektspezifisches Projekthandbuch erstellt. Der AN hat darüber hinaus das projektspezifische Projekthandbuch fortzuschreiben und zu aktualisieren.

B.8 Rechnungslegung

Für jeden abgerufenen Leistungsabschnitt sind separate (Abschlags-)Rechnungen zu erstellen. Dies ist bereits bei der Angebots- und der internen Stundenkalkulation zu beachten.

B.9 Digitale Tools, insbesondere CDE, ERP und BI-Tool

Für das Projekt Berlin TXL werden vom AG digitale Tools wie z.B. ein Common-Data-Environment-System (kurz CDE) und ein BI-Tool zur Kostenplanung verbindlich vorgegeben und bereitgestellt. Es wird angestrebt, ein ERP-Tool einzurichten. Im ERP wird es Schnittstellen zum Datensystem des AN geben (Datenabgleich) .

Das CDE werden als Projektarchiv, Dokumentenmanagementsystem und Kommunikationsplattform sowie zur Prozessoptimierung für alle Beteiligte geführt. Dadurch sollen u.a. Planungs- und Dokumentationsprozesse optimiert und die Dokumentenerstellung in Papier reduziert werden.

Der AN ist an die Benutzung der digitalen Tools gebunden. Nach Erhalt der Zugangsdaten sind die Tools proaktiv und verbindlich durch den AN zu nutzen.

B.10 Besprechungen

Zu Auftragsbeginn führt der AG ein Kick-off-Meeting in Berlin durch. Daran anschließend beginnt der Übergabe- und Einarbeitungsprozess. Während dieser Übergabephase werden regelmäßige Besprechungen, Jour Fixes und drei Workshops stattfinden, an denen der AN teilnimmt.

Der AN übernimmt danach eine bedeutende Rolle bei der Organisation und Durchführung der projektbezogenen Regeltermine im Projektverlauf. Diese Termine können je nach Anforderung sowohl vor Ort in den Räumen des AG als auch als digitale oder hybride Online-Meetings stattfinden. Der AN stellt sicher, dass die Termine in der erforderlichen Qualität abgehalten werden, indem er eine klare Struktur und Agenda festlegt sowie die früh- und rechtzeitige Einbindung aller relevanten Beteiligten sicherstellt. Dabei trägt er die Verantwortung für die Durchführung, Moderation und Protokollierung der Treffen, um einen reibungslosen Informationsaustausch und effektive Entscheidungsprozesse zu gewährleisten. Der Projektsteuerer informiert die beteiligten Parteien mit einem auskömmlichen Zeitvorlauf über anstehende Termine und sorgt anschließend für die zügige Übersendung der Protokolle und benennt darin klar Verantwortlichkeiten und Fristen, wodurch eine lückenlose Nachverfolgbarkeit und die Bearbeitung der Aufgaben gewährleistet werden.

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 17 von 28 - Rahmenbedingungen / Datenübergabe

Besprechungsprotokolle müssen klar strukturiert, verständlich, vollständig und so detailliert sein, dass auch Dritte, die nicht an den Besprechungen teilgenommen haben, ohne Weiteres alle relevanten Informationen nachvollziehen können; hierzu gehören insbesondere die anwesenden Teilnehmer (z. B. auch zu welchem Zeitpunkt der Besprechung etc.), die besprochenen Inhalte, der Besprechungsverlauf, die ausgetauschten Argumente, die gefällten Entscheidungen sowie die vereinbarten Aufgaben (z. B. mit Fristsetzungen) und Verantwortlichkeiten etc.

B.11 Datenübergabe

Grundsätzlich sind alle Ergebnisunterlagen in digitaler Form, sowohl bearbeitbar (docx, xlsx, dwg, ...) als auch geschlossen (pdf, ...), zu übergeben. Nähere Angaben finden sich im Projekthandbuch und seinen Anlagen.

Alle Ergebnisunterlagen, Protokolle von Abstimmungen, Planerbesprechungen, Präsentationen, etc. werden vom AN darüber hinaus nach Finalisierung in das Common-Data-Environment-System (CDE) eingestellt.

B.12 Terminplan

Mit der Leistungserbringung ist unmittelbar nach Beauftragung bzw. Abruf zu beginnen.

Es sind folgende Meilensteine zu beachten:

1. Vorbereitende Maßnahmen - Demontage denkmalgeschützter Objekte und Urban Mining (Phase 2) gem. RTP
2. Vorbereitende Maßnahmen - Entkernung (Phase 3) – gem. RTP
3. Ausführungsplanung Gesamtbaumaßnahme – gem. RTP

Vom AN ist unmittelbar nach Zuschlagserteilung der vom AG zur Verfügung gestellte Rahmenterminplan fortzuschreiben. Der RTP sowie seine Fortschreibungen werden gemäß den vertraglichen Bestimmungen verbindlich vereinbart. Alle Steuerungsprozesse, inklusive der projektspezifischen Steuerungsterminpläne des AN (siehe Anlage A Leistungsverzeichnis), sind auf den RTP auszurichten. Dabei ist zu beachten, dass es sich beim RTP nicht um einen starren Fahrplan handelt, sondern dass dieser einen flexiblen, iterativen Prozess in einem sich entwickelnden und wandelnden Projekt beschreibt. Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen des Projektes, kann nicht sichergestellt werden, dass dem AN zu jedem Zeitpunkt alle Informationen vollständig vorliegen. Es wird vom AN erwartet, dass er dies durch umfangreiche Informationseinholung beim AG bzw. vom AG beauftragten Dritten sowie durch plausible Annahmen auszugleichen weiß.

B.13 Nachhaltigkeit und Zertifizierungen

Die Tegel Projekt GmbH hat sich dem Thema der Nachhaltigkeit für alle Geschäftsbereiche und Maßnahmen verpflichtet. Umso wichtiger ist es daher, dass auch die Planung und Durchführung sämtlicher Maßnahmen unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte geschieht.

Der AN berät den AG und trägt dafür Sorge, dass die Projektplanung und -durchführung in allen Leistungsstufen mindestens allen gesetzlichen Anforderungen genügt und hält die Projektbeteiligten darüber hinaus aktiv zu einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Planung und Realisierung an. Zu den zu berücksichtigenden Nachhaltigkeitsthemen zählen insbesondere:

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 18 von 28 - Rahmenbedingungen / Building Information Modelling (BIM)

- ressourcenschonende Baustoffe und Bauweisen
- zirkuläres Bauen/ Circularity Assessment, z.B. Stoffkreislauf-zertifizierte Baustoffen und Verfahren
- Berücksichtigung der jeweils aktuellen Ersatzbaustoffverordnung
- regenerative Energieerzeugung
- Nachhaltiges Wassermanagement
- Integration moderner Mobilitätsangebote
- Einsatz zukunftsweisender digitaler Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnologien zur Unterstützung der v.g. Nachhaltigkeitsthemen

Die Tegel Projekt GmbH hat in Abstimmung mit dem Land Berlin beschlossen, das Projekt „Berlin TXL – The Urban Tech Republic (Campus West)“ als Gewerbequartier nach dem System der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem höchsten Auszeichnungsziel zu zertifizieren. Das Gebäude B wird gem. aktuellem Stand der Zielvereinbarungen und des Pflichtenhefts den DGNB-Zertifizierungsstandard „Gold“ (Sanierung Büro und Verwaltungsgebäude, Version 2021) erreichen. Das Projekt ist bei der DGNB angemeldet.

Ein vom AG extern beauftragter Auditor wird die Koordinierung aller Beteiligten sowie die Bewertung der einzureichenden Unterlagen übernehmen.

Die aus den angestrebten Zertifizierungen und Bewertungen resultierenden Maßnahmen und Vorgaben sind vom AN sowie von den weiteren Projektbeteiligten in allen Leistungsstufen der Leistungserbringung zu berücksichtigen, zu koordinieren und inhaltlich zu integrieren.

B.14 Building Information Modelling (BIM)

Building Information Modeling (BIM) ist eine Arbeitsmethodik, die ein datenbankgestütztes Planen und ggf. Bauen beinhaltet. Für die Gebäude B (Gründungs- und Innovationszentrum) und E1 (Energiezentrale) schafft der AG mit Methoden des BIM bereits heute Mehrwerte für die Planung, Realisierung und den Gebäudebetrieb. Zukünftig sollen weitere Projekte hinzukommen.

Zur Erarbeitung des Konzeptes für die Umsetzung der Arbeitsmethodik von BIM unter den jeweiligen projektspezifischen Randbedingungen sowie der Schnittstellenkoordination hat oder wird der AG einen externen BIM-Manager des AG binden. Die Umsetzung des BIM-Konzeptes bzw. der BIM-Methoden erfolgt in den jeweiligen Projekten durch die Planer in Abstimmung mit dem BIM-Manager und dem AN.

Der AN bringt in direkter Zusammenarbeit mit dem externen BIM-Manager des AG insbesondere den jeweiligen projektfachlichen Teil bei Aufstellung und Durchführung der BIM-Methode ein und steuert für die Projekte mit Anwendung der BIM-Methode eine störungsfreie Zusammenarbeit zwischen dem externen BIM-Manager des AG und den Planungsbeteiligten und berät den AG und alle Beteiligten im Falle von Störungen im Ablauf. Hierzu muss der AN mindestens über einen Ansprechpartner mit der notwendigen BIM-Kompetenz verfügen.

Als Leistungsbestandteil des AN für die Bearbeitung der Projekte mit Anwendung von BIM-Methoden gelten für die BIM-bezogenen Leistungen des AN die BIM-bezogenen Ausführungen des Heftes 9 AHO: Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft – Standards für Leistungen und Vergütung, 5., vollständig

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 19 von 28 - Rahmenbedingungen / Building Information Modelling (BIM)

überarbeitete und erweiterte Auflage (Stand Mai 2025), insbesondere Kapitel 6 „Projektmanagement mit BIM“ unter Beachtung insbesondere der nachfolgenden Erläuterungen und Hinweise. Es wird klarstellend darauf hingewiesen, dass der AN vollumfänglich die BIM-bezogenen Ausführungen des Heftes 9 AHO zu leisten hat, das heißt auch ohne Berücksichtigung eventueller Zuarbeiten oder Teilleistungen des externen BIM-Managers des AG, und die Steuerung von Projekten mit BIM grundsätzlich keine Besondere Leistung darstellt. Die Leistungen des AN beinhalten insbesondere:

- Bereitstellung eines Ansprechpartners mit nachweisbarer BIM-Beratungs- und -Umsetzungskompetenz
- Überwachung der Zusammenarbeit des externen BIM-Managers des AG mit den Planungs- und Baubeteiligten in Projekten mit der Anwendung von BIM-Methoden
- Steuerung der Projekte mit Anwendung der BIM-Methoden insbesondere bezüglich:
 - Klärung der projektspezifischen Rahmenbedingungen
 - Festlegung und Fortschreibung der BIM-Ziele, der BIM-Anwendungsfälle und der Auftraggeber-Informationsanforderungen (AIA)
 - Entwickeln und Abstimmen der BIM-Projektstrukturplanung
 - Vorschlagen und Abstimmen der Schnittstellen und Prozesse der Planung (Planung der Planung) unter Berücksichtigung der BIM-Anwendungsfälle
 - Vorschlagen, Abstimmen und Umsetzen der BIM-Kommunikationsstruktur, BIM-Informations-, Berichts- und Protokollwesen
 - Aufstellen und Abstimmen des Terminrahmens unter Berücksichtigung der BIM-spezifischen Prozesse
 - Berücksichtigung der BIM-spezifischen Prozesse bei Aufstellen und Abstimmen des Steuerungsterminplanes für das Gesamtprojekt und Ableiten des Kapazitätsrahmens
 - Berücksichtigung der BIM-spezifischen Einflussfaktoren und der BIM-spezifischen Rollen bei der Erstellung einer Vergabe- und Vertragsstruktur für das Gesamtprojekt
 - Vorbereiten und Abstimmen der BIM-Leistungsanforderungen für Planungsverträge
 - Fortschreibung und regelmäßige Kontrolle der Einhaltung der BAP bei den Projektzielen, der Organisationsvorgaben und Planung der Planung
 - Analysieren, Bewerten und Steuern der Leistungen der Planungsbeteiligten, insbesondere der Koordinations- und Integrationsleistungen des Objektplaners einschließlich Überprüfen der BIM spezifischen Planungsprozesse auf Einhaltung des BAP und auf Konformität mit den vorgegebenen Projektzielen gem. AIA
 - Überprüfen der Kostenschätzungen, -berechnungen und Kostenverfolgung der Objekt- und Fachplaner bei Einsatz der BIM-Methode sowie Veranlassen erforderlicher Anpassungsmaßnahmen

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 20 von 28 - Rahmenbedingungen / Qualitätssicherung

- Mitwirken bei der Strukturierung des Vergabeverfahrens unter Berücksichtigung der BIM-spezifischen Einflussfaktoren und der BIM-spezifischen Rollen
- Überprüfen des systematischen Zusammenstellens der Projektdokumentation einschließlich von Modellen und Daten unter den Bedingungen der BIM-Methode
- Anwendung der im BAP vereinbarten Projektstandards
- Organisation zur Durchführung von Kollisionsprüfungen der 3D-Modelle
- Berücksichtigung der Anforderungen des Facility Managements bei Aufbau und Einsatz der BIM-Methode hinsichtlich Informationen und Strukturen
- Abstimmung BIM-geeigneter Exporte, Plattformen, Systeme, Datenbanken und ggf. weitere Tools

Der AN berücksichtigt bei der Leistungserbringung eine etwaige Entwicklung und Änderung der Rechtslage hinsichtlich der BIM-Methode sowie eine etwaige Entwicklung der diesbezüglichen allgemein anerkannten Regel der Technik und sonstigen technischen Standards. Auf eine etwaige Entwicklung der Rechtslage und der maßgeblichen technischen Standards reagiert der AN vorausschauend, d.h. bereits ab der Entstehungs- und Entwurfsphase, so dass die daraus resultierenden erforderlichen und / oder zweckmäßigen Änderungen im Rahmen der vertragsgegenständlichen Leistungen rechtzeitig eingeführt und umgesetzt werden können.

B.15 Qualitätssicherung

In einem gemeinsamen Prozess werden verbindliche Richtlinien und Standards für die Qualitätssicherung bezüglich der Leistungen des AN festgelegt, um das kontinuierliche Monitoring der erbrachten Dienstleistungen zu gewährleisten.

Dazu zählen insbesondere (kein abschließender Katalog):

- Gewährleistung einer hohen Qualität von Terminen und dem damit verbundenen transparenten Dokumentationswesen
- Bereitstellung aktueller und inhaltlich vollständiger Projektunterlagen
- Proaktives Management von Schnittstellen zwischen verschiedenen Projekten und den Organisationseinheiten des AG, um einen nahtlosen Informationsfluss sicherzustellen.
- Erstellung und fortlaufendes Monitoring von Meilensteinen im internen und externen Projekt-Reporting, um den Fortschritt des Projekts verfolgen und mögliche Anpassungen frühzeitig erkennen zu können
- Kontinuierliche Projektevaluation und -dokumentation, um die Erfahrungen im Projektverlauf zu akkumulieren.
- Systematische Analyse und Überwachung von Ressourceneinsatz und Prozessabläufen zur Identifikation von Optimierungspotenzialen und gezielten Maßnahmen zur Steigerung der Effizienz und Prozessqualität.

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 21 von 28 - Leistungen des AN / Qualitätssicherung

Die Umsetzung des Qualitätssicherungsprozesses wird zwischen dem AG und dem AN als Teil des Vergabeverfahrens fortentwickelt und nach Beauftragung gemeinsam implementiert. Durch regelmäßige Konsultationen zwischen AG und AN wird der Qualitätssicherungsprozess evaluiert und im Projektverlauf kontinuierlich an die Anforderungen und Entwicklungen angepasst, um einen fortlaufend hohen Qualitätsstandard der Projektsteuerungsleistungen im Projektverlauf zu gewährleisten.

C Leistungen des AN

Die Tegel Projekt GmbH fungiert als AG und übernimmt die originären, nicht delegierbaren Bauherrenaufgaben, darunter insbesondere strategische Entscheidungen, die Bereitstellung der Finanzierung, die Auswahl von Dienstleistern sowie alle Entscheidungen und Handlungen, die den Bauherren verpflichten oder ihm aufgrund gesetzlicher Bestimmung übertragen worden sind. Dem AN, in der Funktion des Projektsteuerers, obliegt die eigenverantwortliche Betreuung des Projekts unter Einhaltung aller geltenden Vorgaben, rechtlicher und fachlicher Rahmenbedingungen sowie den Inhalten dieser Leistungsbeschreibung und den Leistungspflichten (C.0 bis C.2).

Diese Verantwortung des AN erstreckt sich u.a. auf eine präzise Koordination, Organisation und Steuerung sämtlicher Abläufe und Ressourcen, um die erfolgreiche Realisierung des Projekts in Übereinstimmung mit höchsten Qualitäts- und Leistungsstandards und im Sinne und unter enger Konsultation des AG sicherzustellen. Hierbei ist es Leistungspflicht des AN, eigeninitiativ, frühzeitig und ausreichend geeignete Maßnahmen einzuleiten und die erforderlichen Schritte zur Anpassung oder Optimierung des Projekts gemäß den vereinbarten Leitlinien, rechtlichen Normen und dem Innovationscharakter des Projekts zu ergreifen.

Alle Leistungen sind unter Berücksichtigung der auf den vorhergehenden bzw. folgenden Kapiteln beschriebenen Anforderungen, Aufgaben, Grundlagen und Rahmenbedingungen zu erbringen. Sie gelten als Leistungssoll des AN und sind bei der Kalkulation der Angebotspreise zu berücksichtigen. Mit den vereinbarten Preisen ist das vorgenannte Leistungssoll abgegolten.

Übergeordnete Ziele, die mit den Aufgaben des AN einhergehen, sind insbesondere:

- Unterstützung des AGs bei ausgewählten Sachverhalten zur Schaffung von Planungs- (insbesondere Bebauungsplanung) und Baurecht (Baugenehmigungen)
- Aktive und selbstständige Steuerung und Führung aller am Projekt beteiligten Fachplaner, Dienstleister, Bauunternehmen oder sonstige Projektbeteiligte gegenüber dem AG und untereinander.
- Proaktive Sicherstellung einer effektiven Kommunikation für alle relevanten Beteiligten, die somit immer über den Projektfortschritt informiert sind.
- Sicherstellung, dass die Schnittstellen und Zuständigkeiten klar definiert sind und Prozesse und Abläufe eingehalten werden.
- Erstellung und Aktualisierung aller notwendigen Projektstruktur-Unterlagen

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 22 von 28 - Leistungen des AN / Qualitätssicherung

- Budgetverwaltung und Entwicklung von Kostenprognosen sowie bei Bedarf eigenständigen Lösungsvorschlägen, um die Projekte innerhalb der Kostenrahmen zu halten.
- Aktualisierung und Monitoring der Zeit- und Terminpläne und frühzeitige und selbstständige Information des AG über mögliche kritische Pfade/ Verzögerungen inkl. Aufzeigen von Alternativen.
- Identifikation von projektspezifischen Risiken und Vorbereitung von Entscheidungsvorlagen zu möglichen Lösungen.
- Dokumentation des Projektverlaufs und unmittelbare Zurverfügungstellung von Entscheidungsprozessen und -ergebnissen an alle Beteiligten rechtzeitig und in der nötigen Qualität
- Vorhaltung der für die vorgenannten Punkte nötigen bürointernen Ressourcen und Personalkapazitäten.

Leistungspflichten der Projektsteuerung

Die Leistungen des AN gliedern sich – nach der Einarbeitungsphase (C.0) - in abschnittsübergreifende Leistungspflichten (C.1) und abschnittsspezifische Leistungspflichten (C.2).

Die Leistungspakete, sowohl abschnittsübergreifend (C.1) als auch abschnittsspezifisch (C.2), gliedern sich in jeweils fünf Kategorien:

- Organisation, Kommunikation, Koordination, Dokumentation
- Qualitäten und Quantitäten
- Kosten und Haushaltswesen
- Termine und Kapazitäten
- Vergabe und Recht.

Bei den in dieser Leistungsbeschreibung genannten und beschriebenen Leistungspflichten handelt es sich um eine grundlegende Beschreibung der Leistungen. Die konkreten Leistungspflichten ergeben sich aus den Langtexten im Leistungsverzeichnis (**Anlage A** zur Leistungsbeschreibung), das der Leistungsbeschreibung als Grundlage unter B.2.2, *Unterlagen zur Angebotserstellung* beiliegt. Der Gesamtumfang der vom AN zu erbringenden Leistungspflichten ergibt sich dementsprechend sowohl aus der Leistungsbeschreibung als auch aus dem Leistungsverzeichnis. Soweit sich hinsichtlich der zu erbringenden Leistungen die Leistungsbeschreibung und das Leistungsverzeichnis widersprechen sollten, gilt jeweils die Regelung, aus der sich eine weitgehendere Leistungspflicht des AN ergibt. Widersprüche zwischen Leistungsbeschreibung und Leistungsverzeichnis führen nicht zu einer Beschränkung der Leistungspflicht des AN.

Sämtliche Leistungspflichten sind so zu erfüllen, wie dies für die ordnungsgemäße Vertragserfüllung zur Vollendung des Vorhabens erforderlich ist. Die Kommentierungen zu den Grund- und Besonderen Leistungen gemäß dem AHO-Heft Nr. 9, Stand Mai 2025 sind zur Bestimmung des mit einer Leistungspflicht einhergehenden Leistungsumfangs als Auslegungsgrundlage heranzuziehen, sofern der Wortlaut einer Leistungspflicht ganz oder teilweise einer Grund- und Besonderen Leistung gemäß AHO-Heft Nr. 9, Stand Mai 2025, entspricht. Bei

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 23 von 28 - Leistungen des AN / Leistungspflichten zur Einarbeitung in bestehende und bereits erbrachte Leistungsabschnitte

Unklarheiten hinsichtlich Art und Umfang einer Leistungspflicht greift stets die Auslegungsvariante, welche eine weitergehende Leistungspflicht des AN zur Folge hat.

C.0 Leistungspflichten zur Einarbeitung in bestehende und bereits erbrachte Leistungsabschnitte

Der AN steigt in ein laufendes Projekt ein und übernimmt die abschnittsübergreifenden und abschnittsspezifischen Leistungspflichten während des Leistungsabschnitts 5 (C.1 und C.2). Die Leistungsabschnitte 1 – 4 (Leistungsstufen 1 und 2 gem. AHO) sind bereits oder werden zum Zeitpunkt dieser Ausschreibung erbracht.

Gemäß Rahmenterminplan beginnt die Leistungsphase 5 HOAI/ Leistungsabschnitt 5 im 1. Quartal 2026. Zum Zeitpunkt des Einstiegs des AN wird die Leistungsphase 5 voraussichtlich zu etwa 50% erbracht sein.

Daher ist es für den AN notwendig, sich in den aktuellen Stand der Planung, Dokumente, Daten- und Projektstruktur, sowie in die zurückliegenden Leistungsabschnitte einzuarbeiten. Diese abschnitts- und leistungsübergreifende Einarbeitung ist im Rahmen der Projektübergabephase mit Beginn der Vertragslaufzeit zu erbringen. Die übergebenen Unterlagen sind zu sichten, zu prüfen und zu bewerten. (Leistungsabschnitt C.0.1 gem. Anlage A Leistungsverzeichnis). Im Zusammenhang der Einarbeitung und Übergabe finden mehrere Workshops (Drei Stück) mit dem AN, dem AG und dem bisherigen Projektsteuerer statt, ebenso beginnt die Teilnahme des AN an den projektspezifischen und übergabebezogenen Jour Fixes. Der Übergabeprozess ist Teil der Einarbeitung.

Der AN übernimmt damit den geleisteten Bearbeitungsstand und führt den Leistungsabschnitt 5 entsprechend fort.

C.1 Abschnittsübergreifende Leistungspflichten der Projektsteuerung

Die abschnittsübergreifenden Leistungspflichten in dieser Leistungsbeschreibung und im Leistungsverzeichnis, das der Leistungsbeschreibung als Grundlage unter B.2.2, Unterlagen zur Angebotserstellung beiliegt, sind von dem AN während der gesamten Vertragslaufzeit in den jeweiligen Leistungsabschnitten zu erbringen.

Die Beauftragung des Leistungsabschnitts 5 erfolgt optional und abhängig vom tatsächlichen Bearbeitungsstand der Leistungsphase 5 (HOAI). Je nach Bearbeitungsstand der Planung (LP5 HOAI) ergibt sich der notwendige Aufwand des AN im Leistungsabschnitt 5. Der Aufwand wird im Leistungsverzeichnis in 4 Leistungsbausteine unterteilt (Optionen I, II, III oder IV gem. Anlage A). Der AG ruft nach Bedarf einen der optionalen Leistungsbausteine für die gem. Leistungsstand der Ausführungsplanung notwendigen Restleistungen vom AN ab.

C.1.1 Leistungsabschnittübergreifend LA 5 (teilweise) bis LA 9

- ☒ C.1.1-A Organisation, Kommunikation, Koordination, Dokumentation
- ☒ C.1.1-B Qualitäten und Quantitäten
- ☒ C.1.1-C Kosten und Haushaltswesen

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 24 von 28 - Leistungen des AN / Abschnittübergreifende Leistungspflichten der Projektsteuerung

☒ C.1.1-D Termine und Kapazitäten

☒ C.1.1-E Vergabe und Recht

C.1.2 Leistungsabschnittübergreifend LA 5 (teilweise) bis LA 9 (ausführliche Darstellung)

Projektziele

Der AN ist verpflichtet, seine Leistungen in allen Leistungsstufen so zu erbringen, dass das Vorhaben gemäß den nachfolgenden Vorgaben mangelfrei hergestellt werden kann bzw. vollendet wird.

Er hat seine Leistungen auf die Erreichung der genannten Projektziele auszurichten und darauf hinzuwirken, dass diese Projektziele eingehalten werden können (Werkerfolg).

Der AN hat seine Leistungen im Zusammenwirken mit dem AG sowie den Planern, Fachplanern, Sonderfachleuten, Beratern, gewerblichen Unternehmen und Genehmigungsbehörden in solchem Umfang und in einer solchen Qualität zu erbringen, wie dies zu einer ordnungsgemäßen Bearbeitung notwendig ist, auch wenn dies im Einzelfall in der Leistungsbeschreibung nicht ausdrücklich beschrieben sein sollte, jedoch der Sache nach zum Aufgabengebiet des ANs im Rahmen des ihm übertragenen Leistungsumfangs gehört und zur Erreichung der Projektziele erforderlich ist.

Sofern der AN für die Erreichung der Projektziele die Beauftragung weiterer Beteiligter, z.B. Rechtsanwälte, durch den AG für notwendig erachten sollte, teilt der AN dies dem AG rechtzeitig vorab in Textform mit.

Organisation, Kommunikation, Koordination und Dokumentation

Der AN hat für eine vertragsgerechte Leistungserfüllung sämtlicher Projektbeteiligter, insbesondere der Planer, Fachplaner, Sonderfachleute, Berater und Baubeteiligten, sowie für eine Kontrolle aller planerischen und bauausführenden Fachbereiche im Sinne einer fachlichen Unterstützung des AGs zur Erreichung der Projektziele Sorge zu tragen.

Die Leistungspflicht des ANs umfasst auch die Steuerung von Projektbeteiligten, die im Zeitpunkt des Vertragschlusses noch nicht beauftragt worden sind, jedoch während der Projektrealisierung hinzutreten. Er ist verpflichtet, die bestehende Projektorganisation kontinuierlich zu überprüfen und fortzuschreiben und dabei ggf. erforderliche oder zweckmäßige Optimierungs- und Verbesserungsvorschläge zu unterbreiten.

Der AN hat sämtliche ihm im Zusammenhang mit der Projektrealisierung zur Verfügung gestellten Unterlagen unverzüglich zu sichten. Er hat den AG in Textform zu unterrichten, wenn er feststellt, dass sie unvollständig oder unzutreffend sind oder ihre Beachtung mit den Projektzielen nicht vereinbar ist.

Der AN hat die zur Erfüllung seiner Leistungen notwendigen Unterlagen aufeinander abzustimmen und sachlich in sich schlüssig zu liefern. Diese sind insbesondere:

- Unterlagen wie Kontrollberichte, Erläuterungsberichte, Besprechungsniederschriften
- Ablaufpläne

Diese sind dem AG in digitaler Form und notwendiger Anzahl zu übergeben, nebst der zur Information der anderen Beteiligten notwendigen Ausfertigungen.

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 25 von 28 - Leistungen des AN / Abschnittsübergreifende Leistungspflichten der Projektsteuerung

Der AN hat den AG unaufgefordert, kontinuierlich und zeitnah über den Fortgang und Stand des Projekts, die anstehenden weiteren aktuellen Entwicklungen sowie die dazu gehörenden erforderlichen Entscheidungen zu informieren. Dies bezieht sich insbesondere auf folgende Bereiche:

- Veränderungen der Leistungs-, Termin- und Kostenstände einschließlich der voraussichtlichen Entwicklung und damit verbundener Risiken,
- Angaben dazu, ob und, wenn ja, aus welchem Grund die nach dem festgesetzten Zeitplan vorgesehenen Leistungen des ANs nicht vollständig erbracht wurden, verbunden mit einem Vorschlag der zu ergreifenden Maßnahmen zur Wiederherstellung des termingerechten Projektablaufs sowie
- Angaben dazu, ob Ausführende oder sonst mit dem Projekt befasste externe Dritte Leistungen nicht vollständig und/oder mangelfrei und/oder termingerecht erbracht haben.
- Angaben dazu, ob und, wenn ja, kritische Entscheidungen des Auftraggebers im Verlauf des nächsten Quartals notwendig werden, verbunden mit einer rechtzeitigen Erstellung von Entscheidungsvorlagen durch den AN für den AG.

Das schließt, soweit die Vertragsparteien nicht etwas anderes vereinbaren, schriftliche Monatsberichte sowie fortdauernd schriftliche Berichte über besondere Projektvorkommnisse mit ein.

Der AN führt regelmäßig Projektbesprechungen unter Beteiligung des AGs und der erforderlichen an dem Projekt Beteiligten durch und dokumentiert die Ergebnisse. Die Protokollierung der Projektbesprechungen obliegt dem AN. Er übernimmt auch die Entscheidungsvorbereitung und dabei insbesondere eine Entscheidungsterminplanung für den AG. Notwendiger Schriftverkehr aus dem Projektverlauf (z.B. Terminvorgaben) ist durch den AN zu führen, insbesondere sind Protokolle sämtlichen Beteiligten/Betroffenen zuzuleiten. Von Vermerken und sonstigen Schriftstücken hat der AG eine Kopie zu erhalten.

Der AN wird den AG über mit Dritten, z.B. Behörden oder weiteren Projektbeteiligten, geführte Korrespondenz in jedem Einzelfall durch unverzügliche Überstellung in Textform unterrichten. Das gilt auch für Ergebnisvermerke oder Protokolle sowie sonstige Aufzeichnungen, die der AN im Rahmen der Projektrealisierung erstellt.

Der AN koordiniert die Schnittstellenlisten der am Projekt fachlich Beteiligten. Er nimmt dafür an den Planerbesprechungen zu Schnittstellenthemen teil und führt die Ergebnisse in der vom Objektplaner bereitgestellten Liste zusammen.

Qualitäten und Quantitäten

Der AN ist verpflichtet seine Leistungen so zu erbringen, dass die vom AG vorgegebenen Qualitäts- und Quantitätsziele umgesetzt werden. Die Vorgaben des AGs bzw. aus dem Bedarfsprogramm sind verbindlich.

Mit der genehmigten BPU sind die darin enthaltenen Qualitäten und Quantitäten für den AN für die weitere Fortführung der Baumaßnahme verbindlich. Abweichungen bedürfen der vorherigen Zustimmung (in Textform) des AGs.

Kosten und Haushaltswesen

Unabhängig von der Beachtung der Projektziele hat der AN bei allen Leistungen die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, nicht nur in Bezug auf die Baukosten und der Kosten für den Betrieb, sondern auch

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 26 von 28 - Leistungen des AN / Abschnittsübergreifende Leistungspflichten der Projektsteuerung

im Hinblick auf die Unterhaltung des Gebäudes oder des Quartiers (einschließlich der Technischen Ausrüstung) zu beachten. Der AN hat darauf hinzuwirken, dass die künftigen Betriebs- und Unterhaltungskosten des Objekts in Abhängigkeit von den Nutzungszielen geringgehalten werden. Baukosten dürfen nicht mit der Folge eingespart werden, dass die Einsparungen durch absehbare höhere Nutzungskosten (insbesondere Betriebs- und Instandsetzungskosten (i. S. d. DIN 31051)) aufgezehrt oder unverhältnismäßig gemindert werden. Zudem hat der AN die Leistungen der am Projekt Beteiligten so zu steuern, dass diese den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Zeitpunkt der jeweiligen Abnahme entsprechen. Unbeschadet dessen hat der AN bei allen Leistungen die Grundsätze der Innovation zu beachten.

Der AN hat den AG fortlaufend zu Kostenrisiken, insbesondere bei zu erwartenden Baupreissteigerungen, Bestands- oder Baugrundrisiken, zu beraten. Er hat geeignete Maßnahmen u.a. zur Reduzierung, Vermeidung und Steuerung von Kostenrisiken aufzuzeigen. Sofern Kostenrisiken beziffert werden, sind sie in der Kostenermittlung gesondert auszuweisen. Bezifferte Kostenrisiken stellen keine anrechenbaren Kosten dar.

Termine und Kapazitäten

Der AN hat seine Leistungen so zu erbringen und die Informations-, Abstimmungs- und Entscheidungsprozesse zwischen den verschiedenen an dem Projekt Beteiligten so zu strukturieren, zu steuern und zu koordinieren, dass alle Termine bzw. Terminpläne eingehalten werden können.

Wird erkennbar, dass Termine bzw. Terminpläne nicht eingehalten werden können, hat der AN den AG über die voraussichtlichen Verzögerungen in Textform zu unterrichten und in Zusammenarbeit mit den anderen Projektbeteiligten Vorschläge zu unterbreiten, wie Verzögerungen vermieden oder ausgeglichen werden können. Äußert sich der AN nicht, kann sich der AG darauf verlassen, dass der jeweilige Terminplan in seiner Durchführung nicht gefährdet ist.

Werden vertraglich vereinbarte Termine und Fristen neu festgelegt, konkretisiert und/oder geändert, sind diese vom AN vertraglich nachzuvollziehen.

Über die Festlegung dieser Termine ist vom AN eine Niederschrift zu erstellen und dem AG unverzüglich zuleiten. Mit der Zustimmung des AGs zu diesen Termin-/Fristfestlegungen werden sie Vertragsbestandteil.

Vergabe und Recht

Das Vorbereiten der Vergabe und das Mitwirken bei der Vergabe sind elektronisch (eVergabe) auf der Vergabeplattform Berlin durchzuführen. Der AN arbeitet hierbei in enger Abstimmung mit dem für das technische Vergabemanagement zuständigen Dienstleister des AGs zusammen. Das Zusammenstellen der für die jeweilige Ausschreibungsform benötigten Unterlagen ist Bestandteil des Leistungssolls des AN.

Der AN ist zur Wahrung der Rechte und Interessen des AGs im Rahmen der ihm übertragenen Leistungen berechtigt und verpflichtet.

Darüber hinaus hat der AN keine Befugnisse, finanzielle Verpflichtungen für den AG einzugehen. Dies gilt insbesondere für den Abschluss, die Änderung und Ergänzung von Verträgen sowie für die Vereinbarung neuer Preise.

Dem AN obliegen keine Rechtsberatungsleistungen, die über § 5 RDG hinausgehen.

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 27 von 28 - Leistungen des AN / Abschnittsspezifische Leistungspflichten der Projektsteuerung

Vor der Abgabe von Erklärungen auf der Grundlage der dem AN erteilten Vollmacht, die für den AG rechtsverpflichtend wirken, ist der AN im Innenverhältnis verpflichtet, die vorangehende Zustimmung des AG einzuholen, soweit die Parteien im Einzelfall nicht abweichendes vereinbart haben.

C.2 Abschnittsspezifische Leistungspflichten der Projektsteuerung

Die abschnittsspezifischen Leistungspflichten in dieser Leistungsbeschreibung und im Leistungsverzeichnis, das der Leistungsbeschreibung als Grundlage unter B.2.2, Unterlagen zur Angebotserstellung beiliegt, sind von dem AN während der gesamten Vertragslaufzeit in den jeweiligen Leistungsabschnitten zu erbringen. Es sind jeweils die in C.2.5 – C.2.9 im Folgenden angekreuzten konkreten Leistungspflichten in Verbindung mit sämtlichen in Anlage A Leistungsverzeichnis beschriebenen und jeweils dem Leistungsabschnitt korrespondierenden Leistungen zu erbringen.

Der Leistungsabschnitt (LA) 5 wird vom AN voraussichtlich nur teilweise erbracht. Der AG beabsichtigt daher, den AN optional mit einer der Optionen (I,II, III, oder IV) gem. Anlage A, abhängig vom Leistungsstand der LPH 5 HOAI zum Zeitpunkt des Zuschlags, für den Leistungsabschnitt 5 zu beauftragen.

C.2.1 Leistungsabschnitt (LA) 1 – ~~Bedarfsberatung~~**C.2.2 Leistungsabschnitt (LA) 2 – ~~Vorplanung~~****C.2.3 Leistungsabschnitt (LA) 2 – ~~Entwurfsplanung~~****C.2.4 Leistungsabschnitt (LA) 4 – ~~Genehmigungsplanung~~****C.2.5 Leistungsabschnitt (LA) 5 – Ausführungsplanung (Option I,II,III oder IV gem. Anlage A)**

- ☒ C.2.5-A Organisation, Kommunikation, Koordination, Dokumentation
- ☒ C.2.5-B Qualitäten und Quantitäten
- ☒ C.2.5-C Kosten und Haushaltswesen
- ☒ C.2.5-D Termine und Kapazitäten
- ☒ C.2.5-E Vergabe und Recht

C.2.6 Leistungsabschnitt (LA) 6 - Vorbereitung der Vergabe

- ☒ C.2.6-A Organisation, Kommunikation, Koordination, Dokumentation
- ☒ C.2.6-B Qualitäten und Quantitäten
- ☒ C.2.6-C Kosten und Haushaltswesen
- ☒ C.2.6-D Termine und Kapazitäten
- ☒ C.2.6-E Vergabe und Recht

C.2.7 Leistungsabschnitt (LA) 7 - Mitwirkung bei der Vergabe

- ☒ C.2.7-A Organisation, Kommunikation, Koordination, Dokumentation

Projektsteuerung – Gebäude B und Loop

Leistungsbeschreibung

Seite 28 von 28 - Leistungen des AN / Abschnittsspezifische Leistungspflichten der Projektsteuerung

- ☒ C.2.7-B Qualitäten und Quantitäten
- ☒ C.2.7-C Kosten und Haushaltswesen
- ☒ C.2.7-D Termine und Kapazitäten
- ☒ C.2.7-E Vergabe und Recht

C.2.8 Leistungsabschnitt (LA) 8 - Objektüberwachung

- ☒ C.2.8-A Organisation, Kommunikation, Koordination, Dokumentation
- ☒ C.2.8-B Qualitäten und Quantitäten
- ☒ C.2.8-C Kosten und Haushaltswesen
- ☒ C.2.8-D Termine und Kapazitäten
- ☒ C.2.8-E Vergabe und Recht

C.2.9 Leistungsabschnitt (LA) 9 - Abschlussarbeiten, Rechnungslegung, Mängelbeseitigung, Dokumentation

- ☒ C.2.9-A Organisation, Kommunikation, Koordination, Dokumentation
- ☒ C.2.9-B Qualitäten und Quantitäten
- ☒ C.2.9-C Kosten und Haushaltswesen
- ☒ C.2.9-D Termine und Kapazitäten
- ☒ C.2.9-E Vergabe und Recht