

## **Bekanntmachung über die Durchführung eines Gutachterverfahrens mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren für Planungsleistungen bei Hochbauanlagen**

### **Planung von Ersatzneubauten für bestehende Gebäudeteile auf dem Gelände des Abenteuerspielplatzes (ASP) Telux, Berlin Mitte**

#### **1. Auftraggebende Stelle:**

Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Herr Plessow  
Müllerstraße 146  
13353 Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin  
Jugendamt  
Herr Lehmann  
Karl-Marx-Allee 31  
10178 Berlin

#### **2. Betreuung des Verfahrens:**

Jahn, Mack & Partner  
Herr Scheffer, Frau Wulf  
Alt-Moabit 73  
10555 Berlin

Rückfragen können schriftlich bis zum **16.08.2016** per Mail an [muellerstrasse@jahn-mack.de](mailto:muellerstrasse@jahn-mack.de) gestellt werden. Bitte immer den Betreff: **ASP TELUX** angeben.

#### **3. Verfahrensart:**

diskursives Gutachterverfahren mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren.

Das Verfahren gliedert sich in ein offenes Auswahlverfahren (1. Stufe) zur Auswahl von drei geeigneten Architekturbüros und ein diskursives Gutachterverfahren (2. Stufe). Das diskursive Gutachterverfahren dient der Erstellung von Vorschlägen/ Ideen für die Planung von Ersatzneubauten für bestehende Gebäudeteile auf dem Gelände des ASP Telux.

1. Stufe: offenes Auswahlverfahren (online über competitionline)
2. Stufe: diskursives Gutachterverfahren (3 ausgewählte Büros)

Das Verfahren ist nicht anonym. Die Amtssprache ist Deutsch.

#### **4. Berufsgruppe:**

Architekten\_innen

#### **5. Art der Leistung:**

Objektplanung Hochbau: Leistungsphasen 2-8 (zunächst Beauftragung bis Leistungsphase 5, vorgesehen ist voraussichtlich eine Weiterbeauftragung bis LP 8)

#### **6. Ort der Leistung:**

Berlin, Sanierungsgebiet Wedding-Müllerstraße, ASP Telux, Tegeler Straße 28a

**7. wesentlicher Leistungsumfang:**

Erarbeitung eines Konzepts für die Planung von Ersatzneubauten für bestehende Gebäudeteile auf dem ASP Telux.

**8. Abgabe der Bewerbungsunterlagen/ Bewerbungsschluss 30.08.2016; 18.00Uhr**

Die Teilnahme am Bewerbungsverfahren erfolgt ausschließlich digital per Mail mit Anhang. Das Bewerbungsformular ist der Auslobung beigelegt oder kann über die o.g. Mailadresse bei Jahn, Mack und Partner angefragt werden und ist vollständig ausgefüllt per Mail zu versenden. Der fristgerechte Eingang vollständiger Bewerbungsunterlagen wird per Mail bestätigt.

**9. Auswahlverfahren (1. Stufe): Kriterien für die Auswahl der Teilnehmer\_innen:**

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Vollständig ausgefülltes und korrekt versendetes Bewerbungsformular
- Bilddateien

Die auftraggebende Stelle erwartet die Leistungserbringung durch ein **Architekturbüro**. Bewerbung einer Bürogemeinschaft (Architektur und Bauleitung/-umsetzung) ist zulässig. Es ist vorgesehen, dass das ausgewählte Büro alle Leistungsphasen (einschließlich Leistungsphase 8) erbringt.

Es werden Büros gesucht, die langjährige Erfahrung bei der Planung und Umsetzung von Projekten für den Bau von Kinder- und/ oder Jugend(-freizeit)einrichtungen haben und in der Lage sind, öffentliche Baumaßnahmen in allen Leistungsphasen durchzuführen.

Junge Architekturbüros, deren Bürogründung max. sieben Jahre zurück liegt, sind explizit aufgefordert sich zu bewerben.

Zur Prüfung der fachlichen Eignung der Bewerber\_innen wird ein Auswahlgremium gebildet, das sich folgenermaßen zusammensetzt:

- drei Vertreter\_innen der Verwaltung des Bezirksamtes Mitte von Berlin
- ein\_e Vertreter\_in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin
- ein\_e Vertreter\_in der Einrichtung ASP Telux

Aus den Bewerber\_innen werden zwei Büros mit langjähriger Erfahrung und ein junges Büro als **Teilnehmer\_innen der 2. Stufe des Auswahlverfahrens unter Berücksichtigung der formalen und inhaltlichen Kriterien ausgewählt.**

**Formale Kriterien:**

Vollständig ausgefülltes und korrekt versendetes Bewerbungsformular mit folgenden Angaben:

- Nennung der Teilnehmer\_innen: Büroname Architektur; Ansprechpartner\_innen; Adresse (Straße, PLZ, Ort, Land); Telefon; Fax; E-Mail; ggf. Internet-Adresse; Jahr der Bürogründung; Namen der Bürohhaber\_innen und -partner\_innen, Kammer-Nummer, Eintragungsort / bzw. Name der Kammer, Datum der Kammereintragung, Angaben zur Deckungssumme für Personen und sonstige Schäden der Berufshaftpflichtversicherung.

Bei Arbeitsgemeinschaften sind die Angaben für alle Partner\_innen auszufüllen. Fehlende Angaben führen zum formalen Ausschluss.

Referenzen:

Nennung von drei vergleichbaren, im eigenen Büro oder durch eine Bürogemeinschaft realisierten Referenzprojekten, die nicht älter als 10 Jahre sind. Beispielsweise Bau von Kinder- und/oder Jugendfreizeiteinrichtungen, Abenteuerspielplätzen, KITAs, Jugendhäuser, Treffpunkte etc.

- Nennung mit folgenden Angaben:
  - Projektname und Ort
  - Kurzbeschreibung
  - Angaben zum Planungs- und Realisierungszeitraum

- Angaben zur Fläche, zu den Baukosten und zu den ausgeführten Leistungsphasen nach der HOAI
- Bei den jungen Büros ist eine realisierte Referenz ausreichend.
- Einzureichende Referenzen: Upload von jeweils 2 Bilddateien der drei Referenzprojekte mit jeweils einer Innen- und Außenansicht sowie einem Grundriss. Die Bilddateien werden dem Auswahlgremium synchron mit zwei Beamern vorgeführt. In der Beamer-Projektion muss deshalb der/die Büroname/n oben rechts und der /die Projekttitle im Bild zu finden und gut lesbar sein. Die Bilddateien werden im JPG-Format hochgeladen. Sie müssen eine Auflösung von mind. 72 DPI haben. Die Dateigröße je Bilddatei darf 500 KB nicht überschreiten. Macintosh Nutzer\_innen sollten dringend darauf achten, dass die Dateinamenerweiterung "JPG" im Dateinamen enthalten ist, da ansonsten die Dateien nicht angenommen werden. Bilder, die mehr als 500 KB Speicherplatz benötigen, werden nicht akzeptiert. Empfohlen wird die Verwendung eines PC (Windows) mit einem aktuellen Internet-Browser und einer möglichst schnellen Internet-Verbindung für die korrekte Dateiübertragung.

Mehrfachbewerbungen sind nicht zulässig. Eine Mehrfachbewerbung ist auch eine Bewerbung unterschiedlicher Niederlassungen eines Büros. Abweichungen von den formalen Anforderungen und Mehrfachbewerbungen führen zum Ausschluss vom Auswahlverfahren. Der/die Bewerber\_in hat selbst zu überprüfen, dass seine/ihre Bewerbung korrekt abgespeichert wurde.

#### **Inhaltliche Kriterien:**

Für die Gestaltqualität können 0 bis max. 4 Punkte pro Referenz vergeben werden. Insgesamt können demnach für die Referenz der jungen Büros maximal 4 Punkte pro Teilnehmer vergeben werden und für die Referenzen der Büros mit langjähriger Erfahrung maximal 12 Punkte pro Teilnehmer.

Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

Separate Betrachtung der Bewerbungen von Büros mit langjähriger Erfahrung und jungen Büros.

## **10. Diskursives Gutachterverfahren (2. Stufe):**

#### **Verfahren und voraussichtliche Termine:**

Siehe Hinweise in der Anlage.

#### **Vergütung:**

Die Erarbeitung des Entwurfs- und Nutzungskonzepts (Fassaden, Grundrisse, Visualisierungen, überschlägige Kostenermittlung analog DIN 276 und Honorarangebot) wird pauschal mit 3.000 € zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vergütet.

#### **Kriterien für die Bewertung der Gestaltungskonzepte:**

Siehe Hinweise in der Anlage.

## **11. Weitere Hinweise zum Verfahren**

#### **Kommunikation (1. Stufe):**

Die Kommunikation mit den Teilnehmer\_innen beim Bewerbungsverfahren erfolgt über die o.g. Mailadresse. Im Sinne eines fairen und gleichen Verfahrens können telefonische Rückfragen einzelner Bewerber\_innen nicht beantwortet werden.

#### **Abgabe bzw. Eingang von Bewerbungsunterlagen:**

Die Teilnahme am Bewerbungsverfahren erfolgt ausschließlich durch die Abgabe des Bewerbungsformulars per Mail an [muellerstrasse@jahn-mack.de](mailto:muellerstrasse@jahn-mack.de). Das Bewerbungsformular ist der Auslobung beigelegt oder kann über die o.g. Mailadresse bei Jahn, Mack und Partner angefragt werden. Postalische Einsendungen sind nicht möglich. Die Bewerbungsunterlagen verbleiben bei dem/der Auslober\_in.

**Sonstige Hinweise:**

Rechtliche Forderungen oder Ansprüche auf Ausführung der Maßnahme oder finanzielle Mittel seitens der Bewerber\_innen bestehen mit der Abgabe eines Angebots nicht. Kosten werden den Bewerber\_innen im Rahmen des Verfahrens nicht erstattet.

**Weitere Details zur Aufgabe und zum Verfahren sind der Anlage zu entnehmen.**

## **Anlage zur Bekanntmachung über die Durchführung eines Gutachterverfahrens mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren für Planungsleistungen Hochbauanlagen.**

### **Planung von Ersatzneubauten für bestehende Gebäudeteile auf dem Gelände des Abenteuerspielplatzes (ASP) Telux, Berlin Mitte**

#### **I. Anlass und Zielstellung**

---

Der ASP Telux befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Leopoldplatz und zur Müllerstraße, dem Zentrum des Ortsteils Wedding und innerhalb der Kulisse „Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet Müllerstraße“.

„Der pädagogisch betreute Abenteuerspielplatz ist eine bezirkliche Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit. Die Zielgruppe sind Kinder im Alter von 6 bis 14 Jahren sowie deren Eltern.

Auf der Außenfläche und in den pädagogisch nutzbaren Bereichen der Gebäude werden pädagogische Angebote nach § 11 KJHG durchgeführt. Neben den abenteuerspielplatztypischen handwerklich-kreativen Angeboten (wie Hüttenbau) werden unterschiedliche Angebote im sportlichen und spielerischen Bereich regelmäßig vorgehalten.

Der Abenteuerspielplatz Telux weist im Jahresdurchschnitt folgende Besucher\_innenzahlen auf:

Anzahl der Besucher\_innen für die Regelangebote: 100 pro Tag

Anzahl der Besucher\_innen für sonstige Angebote: 60 pro Tag

(z.B. Schulklassen, Kitagruppen in den Vormittagsstunden)

Die maximale Anzahl der Besucher\_innen (inklusive Veranstaltungen) beträgt ca. 250 Personen pro Tag.

Die Regelnutzungszeit liegt wochentags in der Zeit von 09:00-20:00 Uhr. In dieser Zeit werden alle Bereiche des Abenteuerspielplatzes genutzt. An den Wochenenden finden punktuell Veranstaltungen statt. Perspektivisch (bei zukünftig vorhandenen Personalressourcen) kann die Regelöffnungszeit auch auf die Wochenenden ausgedehnt werden.“<sup>1</sup>

Verschiedene Bauteile des ASP Telux sowie der Kinderfarm Wedding wurden im Jahr 2003 bereits mithilfe von Fördermitteln aus dem Quartiersfonds QF4 des Quartiersmanagements Sparrplatz ertüchtigt. Diese Gebäude weisen laut Aussage des Jugendamts und des derzeitigen Nutzers bzw. Trägers des ASP Telux insgesamt einen guten Zustand und eine hohe Funktionalität auf. Die Substanz und auch die Anordnung dieser Baukörper werden u.a. hinsichtlich des derzeit zugrunde liegenden pädagogischen Konzepts sehr positiv gesehen und als erhaltenswert beschrieben.

Grundlage für die Bearbeitung ist die **Städtebauliche Studie für Ersatzneubauten ASP Telux** und Kinderfarm Wedding aus dem Jahr 2015. Diese enthält die Vorzugsvariante, Angaben zum Raumprogramm und zum Betriebs- und Nutzungskonzept. Die Studie wird zur Verfügung gestellt und kann über die o.g. Mailadresse angefragt werden. Die Inhalte der Studie sind im Bezirk Mitte von Berlin abgestimmt.

Es sollen insgesamt zwei Ersatzneubauten für Bestandsgebäude entworfen werden.

#### **1. Mehrzweckgebäude Bauteil 1a**

Gewünscht wird ein Ersatzneubau, in dem der Sport- und Mehrzweckraum sowie ein Mädchenraum und ein Gruppenraum untergebracht werden sollen.

#### **2. Büro- und Sanitärcontainer Bauteil 2**

Gewünscht wird ein Ersatzneubau für den auffälligen vorhandenen eingeschossigen Büro- und Sanitärcontainer (Aufstellung 1984). In dem Neubau sollen ein Sanitärtrakt, das Büro, eine Teeküche, ein kleiner Lagerraum, ein Besprechungsraum für Elterngespräche und Teamsitzungen, ein Computerraum für die Kinderzeitung und die Schreibwerkstatt untergebracht werden.

---

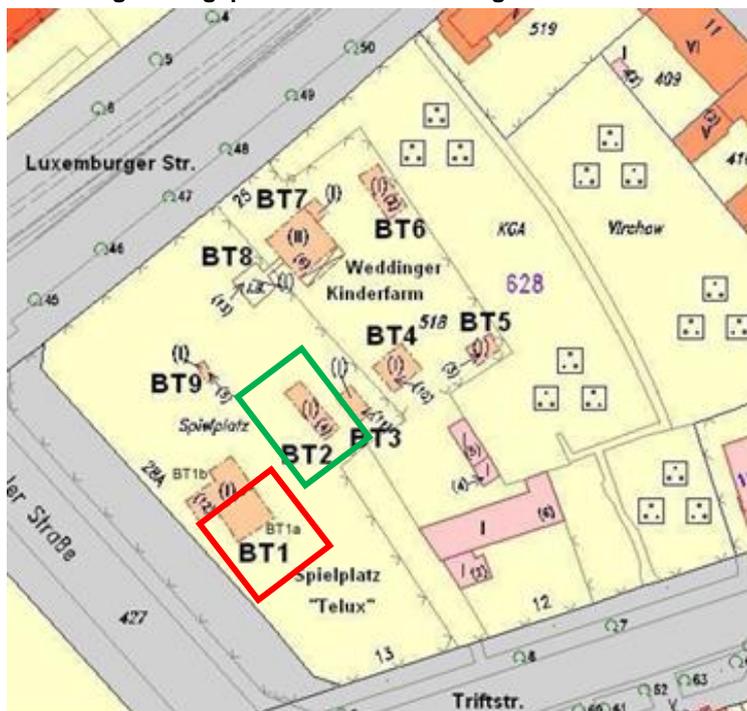
<sup>1</sup> Jugendamt BA Mitte, Betriebs- und Nutzungskonzept

Abbildung 1 – Lageplan/ Grundbuchauszug



Quelle: Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung,  
Vermessungsamt, Stand 12.06.2006, maßstabslos

Abbildung 2 – Lageplan/ Grundbuchauszug



- Roter Kasten: Bauteil (BT) 1a
- Grüner Kasten: Bauteil (BT) 2

Quelle: Geoportal Berlin; Stand 01/2000; maßstabslos, bearbeitet.

Tabelle 1 – Übersicht Zustand/ Entwicklung, Nutzung bestehender Bauteile

Bauteil (BT)	Geschosse; Grundfläche	Zustand/ Entwicklung	Aktuelle Nutzung
Bauteil 1 (Telux) (bestehend aus 1a+1b)	1 Geschoss 1a: 69 m <sup>2</sup> 1b: 87 m <sup>2</sup>	Bauteil 1a Abriss/Neubau Bauteil 1b: Werkstätten: über QF4 finanziert	Werkstatt, Lager, Sportraum, Heizung
Bauteil 2 (Telux)	1 Geschoss 53 m <sup>2</sup>	Abriss/Neubau	Sanitärräume, Küche
Bauteil 3 (Telux) Gemeinschaftshaus	1 Geschoss 30 m <sup>2</sup>	Über QF4 finanziert	Gemeinschaftsräume
Bauteil 4 (Kinderfarm) Kreativhaus	Teilw. 2 Geschosse EG: 56 m <sup>2</sup> OG: 30 m <sup>2</sup>	Über QF4 finanziert	Gemeinschaftsraum, Garderobe, Küche; 1. OG Sanitär, Büro
Bauteil 5 (Kinderfarm)	1 Geschoss 25 m <sup>2</sup>	Ggf. Abriss/Neubau	Schaf- und Ziegenstall
Bauteil 6 (Kinderfarm) Multifunktionsgebäude	1 Geschoss 56 m <sup>2</sup>	Abriss/Neubau	Multifunktion (Gemeinschaftsraum, Pausenraum, Büro)
Bauteil 7 (Kinderfarm)	2 Geschosse EG: 129 m <sup>2</sup> OG: 120 m <sup>2</sup>	Über QF4 finanziert	Pferdestall, Lager, Sanitär, Heizung; 1. OG: Werkstatt, Lager
Bauteil 8 (Telux) Übernachtungshaus	1 Geschoss 36 m <sup>2</sup>	auf „Stelzen“; über QF4 finanziert; verbunden mit Bauteil 7	Gemeinschaftsraum, Lager
Bauteil 9 (Telux)	1 Geschoss 8 m <sup>2</sup>		Schuppen

Quelle: Jugendamt BA Mitte, Betriebs- und Nutzungskonzept

---

## II. Verfahren

---

Das Verfahren gliedert sich in ein offenes Auswahlverfahren (1. Stufe) zur Auswahl von drei geeigneten Architekturbüros und in ein diskursives Gutachterverfahren (2. Stufe). Das diskursive Gutachterverfahren dient der Erarbeitung erster Skizzen des Entwurfs- und Nutzungskonzepts ( Fassaden, Grundrisse, Visualisierungen) von Ersatzneubauten für Bestandsgebäude.

Folgender derzeitiger zeitlicher Ablauf der Maßnahme ist konzipiert:

Bis Ende August 2016	Bewerbung Stufe 1
Anfang September 2016	Auswahl Stufe 1
Mitte September bis Mitte Oktober	Erarbeitung erster Skizzen
Mitte Oktober 2016	Abgabe der Angebote und Skizzen
Anfang November 2016	Abschluss des Gutachterverfahrens/ Jurysitzung/ Auswahl des Büros
Ende Februar 2017	Abschluss Planung und Erarbeitung der VPU
Frühjahr – Sommer 2017	Erstellung der BPU
Herbst 2017	Baubeginn
2018	Fertigstellung

Im Rahmen der 2. Stufe des Verfahrens sind die Skizzen zusammen mit dem Angebot am **18.10.2016** abzugeben.

Die Entscheidung für ein umzusetzendes Konzept soll am **03.11.2016 (Alternativtermin 10.11.2016)** von einem Gutachtergremium getroffen werden, das sich folgenermaßen zusammensetzt:

Stimmberechtigte Teilnehmer\_innen:

- zwei freiberuflich tätige Architekt\_innen/ Gutachter\_innen
- zwei Vertreter\_innen des Jugendamtes Mitte
- einer/m Vertreter\_in des Stadtplanungsamtes Mitte
- einer/m Vertreter\_in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
- einer/m Vertreter\_in des Trägers der Einrichtung ASP Telux
- einer/m Vertreter\_in der Stadtteilvertretung Müllerstraße „mensch.müller“
- einer/m Vertreter\_in der Nutzer der Einrichtung ASP Telux

Beratende Teilnehmer\_innen:

- einer/m Vertreter\_in des Straßen- und Grünflächenamtes Mitte
- einer/m Vertreter\_in der Service-Einheit Facility Management (SE FM) Mitte
- einer/m Vertreter\_in des ehem. QM Sparrplatz

Am Vortag wird bereits eine Vorstellung der Konzepte vor den Nutzer\_innen (insb. Kinder) der Einrichtung ASP Telux stattfinden. In diesem Rahmen werden die eingereichten Skizzen ausgehängt und von den

Nutzer\_innen (insb. Kindern) bewertet. Ziel ist, ein allgemeines Meinungsbild der Kinder und Eltern zu erhalten, die den Spielplatz nutzen wollen. Die Ergebnisse dieser Veranstaltung werden dokumentiert und im diskursiven Gutachterverfahren vorgestellt und fließen in die Bewertung ein.

### Weitere Beauftragung mit der anschließenden Objektplanung

Das aus dem Gutachterverfahren als Sieger\_in hervorgegangene Büro soll im Anschluss zunächst bis Leistungsphase 5, voraussichtlich bis LP 8 gem. HOAI 2013 für den ASP Telux, beauftragt werden. Die zur Verfügung stehenden Baukosten wurden wie folgt berechnet: (Stand Juli 2016, Angaben gem. BA Mitte, ohne Gewähr):

Bauteil 1	172,50 qm Nutzfläche
Bauteil 2	89,25 qm Nutzfläche
<b>Gesamt</b>	<b>261,75 qm Nutzfläche</b>
<b>Gesamt</b>	<b>283,00 qm Bruttogrundfläche</b>

Kosten für Gebäude: Kennwert von 2.100.- € pro qm Bruttogrundfläche  
Freiflächenrekonstruktion 1.000 qm à 30.- €/qm

283qm x 2.100.- €	= 594.300.- € brutto
Freiflächenrekonstruktion	= 30.000.- € brutto
Baunebenkosten 30%	= 187.290.- € brutto
Unvorhergesehenes 10%	= 62.430.- € brutto
Abrisskosten pauschal	= 20.000.- € brutto
<b>Gesamt</b>	<b>= <u>894.020.- € brutto</u></b>

Die anrechenbaren Kosten (KG 300 und KG 400, Freiflächenrekonstruktion) betragen somit ca. 524.622.- € netto. Dabei wird von einem Technikanteil (KG 400) an den Baukosten von bis zu 25% ausgegangen.

Das Projekt wird im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadtzentren aus dem Titel Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme finanziert. Die Umsetzung und Realisierung aller Leistungsphasen ist abhängig von den finanziellen Mitteln des Landes Berlin. Ein Anspruch auf die Realisierung und Umsetzung aller Leistungsphasen besteht nicht.



## Vorschlag für Bewertungsmatrix Gutachterverfahren 2.Stufe

### Konzept (30 %)

- Leitidee, Grundstruktur
- Raumbildung und -verknüpfung
- Erschließung und innere Ordnung (Raumkonzept)

### Gestaltung (25 %)

- Gestaltqualität
- Material und Ausstattung
- Vegetation, Umgang mit dem Bestand (Gebäude, Spielgeräte etc.)

### Nutzungen (25 %)

- Integration der unterschiedlichen Nutzungsansprüche
- Sicherheit und Transparenz

### Realisierbarkeit/ Wirtschaftlichkeit (20 %)

- Einhaltung des Kostenrahmens, Wirtschaftlichkeit in Bezug auf die Folgekosten für Pflege und Unterhaltung
- Nachhaltigkeit, Robuste Ausführung
- Umsetzbarkeit in Bauabschnitten

Pro Beurteilungskriterium kann von den Jurymitgliedern jeweils eine Punktzahl von 0-5 Punkten vergeben werden. Es wird sich vorbehalten die Kriterien in der Jurysitzung weiter auszudifferenzieren.