

LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Dampflokwerk Berlin Schöneweide

Zentrum für Technik, Bildung und Kultur als Quartierseingang

Ausschreibungsverfahren der Dampflokfreunde Berlin e. V.



Planungsleistungen Objektplanung Freianlagen LPH 2-3 gemäß HOAI § 39

Vergabenummer: DLW2109-2025-LP

Wichtiger Hinweis an die Bewerber:

Dieses Dokument wird zu Informationszwecken bereits jetzt zur Verfügung gestellt. Es findet ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb statt. Dieses Dokument ist erst für das Verhandlungsverfahren bestimmt. Für den derzeit laufenden Teilnahmewettbewerb ist das Dokument „Langversion Auftragsbekanntmachung – gleichzeitig Verfahrensbedingungen für den Teilnahmewettbewerb“ zu berücksichtigen.

Es sind Architekten- und Ingenieurleistungen der Freianlagen- und Landschaftsplanung zu erbringen. es ist vorgesehen, dass die Beauftragung stufenweise erfolgt, zunächst aber nur in den Leistungsphase 2 und 3 nach HOAI. Ein Anspruch auf Beauftragung der weiteren Leistungsphasen nach HOAI besteht nicht.

Inhalt

1	Allgemeines.....	4
2	Auftraggeber Dampflokfreunde Berlin e. V.....	4
3	Projektbeschreibung.....	4
3.1	Ziel der Gesamtmaßnahme.....	4
3.2	Lage.....	5
3.3	Nutzungsgeschichte.....	5
3.4	Rahmenplanung.....	5
4	Planerische Rahmenbedingungen.....	6
4.1	Bedingungen vor Ort.....	6
4.2	bisherige Maßnahmen.....	7
4.3	rechtliche Rahmenbedingungen.....	7
4.3.1	Grundlagen und Finanzierung.....	9
4.4	vorhandene Unterlagen.....	9
4.4.1	B-Plan-Verfahren.....	9
4.4.2	Bestandsunterlagen.....	9
4.4.3	Gutachten.....	9
4.4.4	Baugenehmigungen inkl. Nebenbestimmung von Behörden.....	10
4.4.5	Projektbeteiligtenliste.....	10
4.4.6	Rahmenplan.....	10
4.5	Abstimmungsprozesse.....	10
5	Projektziel (Werkerfolg).....	12
6	voraussichtlicher Projektablauf nach Beauftragung.....	15
7	Leistungsumfang.....	16
7.1	Beauftragung.....	16
7.2	Grundleistungen HOAI Teil 3 – Objektplanung.....	16
7.2.1	Abschnitt 3 - Freianlagen.....	16
7.3	besondere Leistungen, HOAI Teil 3 – Objektplanung.....	17
7.3.1	besondere Leistungen Abschnitt 3 - Freianlagen.....	17
7.3.2	weitere Leistungen.....	17
8	honorarrelevante Informationen.....	18
9	Anlagen.....	18

1 Allgemeines

Im Rahmen des Bund-Land-Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“ wird die Umgestaltung von Teilflächen des denkmalgeschützten Bahnbetriebswerks Berlin-Schöneweide zu einem Zentrum für Technik, Bildung und Kultur als Quartierseingang gefördert. Im Mittelpunkt der Fördermaßnahme stehen der denkmalgerechte Umbau zweier Gebäude, der Umbau eines Nebengebäudes sowie die Umgestaltung der öffentlich bzw. halböffentlich zugänglichen Freiflächen.

2 Auftraggeber Dampflokfreunde Berlin e. V.

Eigentümer der Anlage ist der Dampflokfreunde Berlin e.V., dessen erklärte Ziele die Erhaltung historischer Eisenbahnfahrzeuge und der Bahnbetriebswerk-Anlage Schöneweide sowie die Wahrung und Weitergabe von Kenntnissen der Wartung und Bedienung dampfbetriebener Eisenbahntechnik sind. Die Dampflokfreunde Berlin e.V. setzen sich als Eigentümer der Anlage zum Ziel, das Technikdenkmal zu erhalten, zu sanieren und nicht betriebsnotwendige Bereiche mit weiteren Angeboten zu aktivieren. Teilflächen sollen dabei stärker der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Dampflokfreunde Berlin e.V. wollen durch ehrenamtliches Engagement historische Eisenbahnfahrzeuge erhalten und möglichst vielen Menschen die Gelegenheit geben, in einem nostalgischen Zug „wie zu Großvaters Zeiten“ zu reisen. Der Verein hat etwa 130 Mitglieder, darunter viele aktive und ehemalige Lokführer und Mitarbeiter der Bahn. Zweck des Vereins ist u.a. die Förderung des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Die Satzungszwecke werden insbesondere verwirklicht durch die Vermittlung von Kenntnissen auf dem Gebiet des historischen Eisenbahnwesens, was vorwiegend am Beispiel der ehemaligen Eisenbahnen in Berlin und Brandenburg und der Geschichte anderer deutscher Bahnen in der Geschichte des Dampflokzeitalters erfolgt. Der Verein ist Antragsteller und Fördernehmer für das Gesamtprojekt „Dampflokwerk Berlin, Zentrum für Technik, Bildung und Kultur als Quartierseingang“.

3 Projektbeschreibung

3.1 Ziel der Gesamtmaßnahme

Der Dampflokfreunde Berlin e.V. plant auf dem Gelände des denkmalgeschützten Bahnbetriebswerkes Berlin-Schöneweide, im Rahmen des durch das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ geförderten Projektes, eine Umgestaltung von Teilflächen zu einem Zentrum für Technik, Bildung und Kultur im Ortsteil Johannisthal in 12487 Berlin. Beabsichtigt ist die denkmalgerechte Sanierung und der Umbau von zwei denkmalgeschützten Gebäuden zu einem Bildungs- und Übernachtungszentrum. Weiterhin ist in Teilbereichen eine Nutzung der Freiflächen

mit parkähnlichem Charakter geplant. Vorhandene Zufahrten und Wege sollen überwiegend in unveränderter Form weitergenutzt werden.

3.2 Lage

Das Gelände der Dampflokf Freunde Berlin e.V. befindet sich im Stadtteil Johannisthal des Berliner Bezirks Treptow-Köpenick und liegt zwischen der Trasse der Görlitzer Bahn und der neu errichteten Wagner-Régeny-Allee, angrenzend an den Wissenschafts- und Technologiestandort Johannisthal / Adlershof. Sowohl Gebäude als auch die Freiflächen gehören zum denkmalgeschützten „Bahnbetriebswerk Schöneweide“, welches im Jahr 2018 als Technikdenkmal von nationaler Bedeutung unter der Nr. 09045261 in die Berliner Denkmalliste eingetragen wurde. Das Bahnbetriebswerk wird heute nicht mehr in seiner ursprünglichen Funktion genutzt. Der Lokschuppen und die angrenzenden Gebäude dienen als Abstellplätze für Lokomotiven und Wagen des Eisenbahnvereins Dampflokf Freunde Berlin e.V. Die Gesamtbearbeitungsfläche der Außenanlagen umfasst ca. 5.438 m².

3.3 Nutzungsgeschichte

Das Betriebswerk mit seinem Lokschuppen und der Wagenwerkstatt war Teil des Rangierbahnhofs Schöneweide. Errichtet wurde der Rangierbahnhof in den Jahren 1886 bis 1888 und im Zeitraum 1890 bis 1891 um einen Umladeschuppen erweitert. In den Jahren 1902 bis 1906 ist der Bahnhof zum zweiseitigen Rangierbahnhof für Nah-, Fern- und Güterverkehr ausgebaut worden.

Der ehemalige Rangierbahnhof wurde vor allem zur Zugzerlegung und -bildung sowie zur Bedienung der Anschlüsse umliegender Industrien genutzt. Darüber hinaus gibt es weitere Nutzungsformen in Form von Verwaltungsgebäuden, Werkstätten und Lager für Betriebsstoffe. In den 90er Jahren wurde der Betrieb des Betriebswerks und die Nutzung des Rangierbahnhofs zunächst stark zurückgefahren und schließlich vollständig stillgelegt.

3.4 Rahmenplanung

Das Projekt wird über das Investitionsprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ vom Bund gefördert. Im Vorfeld der Planung wurde im Rahmen des Fördermittelantrags daher ein grobes landschaftsplanerisch-städtebauliches Konzept mit Ausweisung unterschiedlicher Nutzungsbereiche entwickelt, welches weiter als Grundlage für die Planung der Außenanlagen dient. Dieses Konzept ist als Anlage (Anlage 10-DLW-Lageplan mit Projektkulisse) der Leistungsbeschreibung beigefügt.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Bedingungen vor Ort

Die Lage und Nutzungsgeschichte des Geländes führen zu Bedingungen, die bei der Planung unbedingt beachtet werden müssen:

- Das Grundstück beherbergt folgende unterschiedliche Nutzergruppen:
- den Verein „Damplokkfreunde Berlin e.V.“ als eigentlicher Grundstückseigentümer
- die „DB Bahnbau Gruppe GmbH“, eine Tochter der DB AG sowie die „Jugendbauhütte“ (Standort Berlin), ein Projekt der „Deutschen Stiftung Denkmalschutz“ in Trägerschaft der Internationalen Jugendgemeinschaftsdienste (ijgd)
- Das Gelände liegt im Berliner Urstromtal. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 3,50m unter GOK. Ein Gutachten dazu liegt vor und wird als Anlage beigelegt (Anlage 5-DLW-Baugrund-und-Altlastenerkundung).
- Der vorhandenen Auffüllungshorizont ist zur Herstellung gründungsfähiger Bodenverhältnisse zu beseitigen.
- Es gibt umfangreiche Vorgaben bzgl. des Natur- und Artenschutzes, die sich jedoch hauptsächlich auf die Gestaltung der Hochbauten beziehen. Weitere, die Landschaftsplanung betreffenden Auflagen sind den beigelegten Anlagen zu entnehmen.
- Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet, Zone IIIa.
- Auf dem zu beplanenden Bereich wurde westlich des Ringlokschuppens temporär ein Container zur Unterbringung einer vor Ort ansässigen Nutzergruppe aufgestellt (DB Bahnbau Gruppe). Dieser Container soll nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen sowie dem Umzug der Bahnbaugruppe zurückgebaut werden.
- Das im amtlichen Lageplan als Abriss dargestellte ehemalige Sanitätsgebäude wurde inzwischen zurückgebaut.

Mit Ausnahme von Veranstaltungen sind die Freiflächen nicht öffentlich zugänglich und mit einem Zaun abgesichert. Die Planung muss barrierefrei erfolgen. Die Flächen können über das Zufahrtstor mit Kraftfahrzeugen befahren werden. An dieser Stelle ist auch eine Feuerwehrezufahrt anzuordnen. Die öffentliche Erschließung über den ÖPNV erfolgt über den S-Bahnhof Johannisthal, der fußläufig in ca. 5 Minuten zu erreichen ist.

Auf dem Gelände sind Rasenflächen mit Ruderalarten, Betonwege sowie einige niedrige Hecken und Nadelgehölze vorhanden. Auf dem gesamten Gelände befinden sich vor allem in Gebäudenähe ausgewachsene Laubhölzer, welche der Berliner Baumschutzverordnung unterliegen. Die geschützten Bäume sind im beigelegten amtlichen Lageplan des ÖbVIs eingetragen (Anlage 2-Vermesserplan).

Es ist vorgesehen, die Maßnahme ab der Leistungsphase 6 in zwei Bauabschnitten durchzuführen. Die spätere Ausschreibung der Bauleistungen erfolgt in einem Vergabeverfahren, sodass sichergestellt ist, dass die Gesamtmaßnahme durch eine Firma, jedoch in zwei aufeinanderfolgenden, zeitlichen Abschnitten, erstellt wird. Die genaue Schnittstelle der beiden Bauabschnitte steht noch nicht fest und wird fachlich und inhaltlich zwischen AN und AG abgestimmt.

4.2 bisherige Maßnahmen

Die Ausführung der Hochbaumaßnahmen am sogenannten „Dienstgebäude“ und „Übernachtungsgebäude“ ist in mehreren Bauabschnitten geplant. Im Rahmen des ersten Bauabschnitts werden im Jahr 2025 die Hüllen (Fassade / Dacheindeckung) der beiden Gebäude instandgesetzt sowie dazu im Inneren der beiden Gebäude Abrissmaßnahmen inkl. einer Schadstoffsanierung durchgeführt. Der eigentliche Ausbau der beiden Gebäude erfolgt in einem zweiten Bauabschnitt. Parallel dazu wird das historische Toilettenhaus am Loksuppen saniert. Die Sanierung des ebenfalls denkmalgeschützten Wasserturmes wurde bereits im Jahr 2023 abgeschlossen.

Zu beachten ist, dass sich die technische Infrastruktur einerseits innerhalb der Gebäude und weiterhin auch im Bereich der neu zu gestaltenden Außenanlagen befindet.

Im Vorfeld der Planung und Baudurchführung sind vorbereitende Untersuchungen in Bezug auf die Beschaffenheit des Baugrundes und die Altlastensituation durchgeführt worden. Weiterhin sind naturschutzfachliche Untersuchungen in Bezug auf Fauna und Flora durchgeführt worden.

Die Planungsleistungen für die Hochbausanierungen (Dienstgebäude, Übernachtungsgebäude, Toilettenhaus) sind bereits in Auftrag gegeben worden. Neben diesen Planungsleistungen wurden parallel Leistungen zur Bestandserfassung durchgeführt. Dazu gehören u.a. die Vermessung des Gesamtgeländes, die Kartierung der Biotoptypen einschließlich Flora und Fauna, die Bestandserfassung der Gebäude und technischen Anlagen.

4.3 rechtliche Rahmenbedingungen

B-Plan-Verfahren

Da sich das Dampflokwerk planungsrechtlich im Außenbereich gemäß §35 BauGB befindet, ist für die Schaffung von Planungssicherheit und für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ein festgesetzter Bebauungsplan festgesetzt worden (Anlage 1-BPlan 9-60). Der Bebauungsplan 9-60 ist am 28.10.2016 für eine Teilfläche des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneweide zwischen der nördlichen Verlängerung der Landfliegerstraße und der nördlichen Verlängerung der Hans-Schmidt-Straße sowie für Teilflächen der Grundstücke Groß-Berliner Damm 81/81A und 85 festgesetzt worden.

Das in dem B-Plan enthaltene Gelände der Dampflokfreunde Berlin e. V. ist als Bahnfläche, sowie in einen Teilbereich als Ensemble, dass dem Denkmalschutz unterliegt, festgesetzt worden. Nördlich des Planungsbereiches besteht eine Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Baugenehmigung Nr. 2024/581 für das Dienst- und Übernachtungsgebäude

Am 11.03.2025 wurde die Baugenehmigung Nr. 2024/581 vom zuständigen Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin inkl. der folgenden Auflagen erteilt. Die Baugenehmigung inkl. deren Auflagen wurde als Anlage ebenfalls beigefügt (Baugenehmigung für die Sanierung und den Umbau von Dienst- und Übernachtungsgebäude zur Beherbergungsstätte mit Seminarbetrieb).

Alle, für die Planung der Außenanlagen relevanten Anlagen und Auflagen zur Baugenehmigung sind zwingend zu berücksichtigen, besonders hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf folgende, zur Planung der Außenanlagen relevanten Anlagen zur Baugenehmigung:

- amtlicher Lageplan inkl. Nutzungsmaßberechnung, 28.11.2024
- Außenanlagenplan der Architekten, D/Form GmbH, 17.10.2024 (Anmerkung: die Darstellung der Außenanlagen ist für die weitere Planung, mit Ausnahme der Flächen für die Feuerwehr nicht verbindlich)
- Abstimmung zur Überdachung der Fahrradstellplätze mit der Denkmalschutzbehörde, 16.05.2024
- Planung Fahrradstellplätze, Maßstab 1:100, 29.05.2024
- geprüfter Brandschutznachweis inkl. dazugehöriger Prüfbericht PB01, 07.01.2025

sowie auf folgende Nebenbestimmungen der, im Antragsverfahren beteiligten Behörden:

- Deutsche Bahn
- denkmalrechtliche Genehmigung (der Unteren Denkmalschutzbehörde)
- wasserbehördliche Genehmigung (Sen MVKU II D)
- Auflagen und Hinweise von Sen MVKU IV E1 (Planfeststellungsbehörde)
- Auflagen und Hinweise von Sen MVKU IV E3 (Landeseisenbahnbehörde)
- Hinweise Fachbereich Tiefbauamt und Hinweise Fachbereich Naturschutz

Wasserschutzgebiet

Aktuell befindet sich das Grundstück in der Wasserschutzzone IIIa / Wasserwerk Johannisthal. Gemäß der wasserbehördlichen Stellungnahme (Auflage zur Baugenehmigung der Bestandsgebäude) wird das Gebiet aber perspektivisch in der Zone IIIb liegen. Weitere, für die Planung der Außenanlagen zwingend zu berücksichtigenden Auflagen der Wasserschutzbehörde sind der beigefügten wasserbehördlichen Stellungnahme zu entnehmen. Besonders erwähnt sind in diesem Zusammenhang Festle-

gungen zur Ausführung der Versickerung, der Ausbildung von Pflasterflächen, der Bauausführung allgemein sowie der besonderen Ausführung der Entwässerungsanlagen.

Naturschutzrecht Berlin

Das Gelände ist keiner Schutzkategorie nach Naturschutzrecht Berlin zugeordnet.

4.3.1 Grundlagen und Finanzierung

Die Dampflokreunde Berlin e. V. sind als Fördernehmer öffentlicher Mittel an die Vorgaben des öffentlichen Vergaberechtes im Rahmen der Mittelverwendung für das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ gebunden. Der Bieter hat daher u.a. die Regelungen des öffentlichen Vergaberechtes bei seinen Leistungen zu berücksichtigen. Bei der Durchführung ist zu beachten, dass die Bauplanungsunterlage beim Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen als Fördergeber einzureichen ist.

4.4 vorhandene Unterlagen

Folgende Unterlagen bilden die Grundlage der weiteren Erarbeitung:

4.4.1 B-Plan-Verfahren

- Bebauungsplan 9-60 für eine Teilfläche des ehemaligen Rangierbahnhofes Schöneeweide zwischen der nördlichen Verlängerung der Landfliegerstraße und der nördlichen Verlängerung der Hans-Schmidt-Straße sowie für Teilflächen der Grundstücke Groß-Berliner Damm 81/81A und 85 „Spreepark“, festgesetzt am 28.10.2016 (Anlage 1-BPlan 9-60)

4.4.2 Bestandsunterlagen

- amtlicher Lageplan inkl. Nutzungsmaßberechnung vom 28.11.2024 (Anlage 2)
Anmerkung: Dieser amtliche Lageplan war Bestandteil der Bauantragsunterlagen.
- Lage- und Höhenplan 1
(hinteres Gelände zwischen den Gebäuden), 26.05.2021 (Anlage 3)
- Lage- und Höhenplan 2
(vorderes Gelände zwischen Wasserturm und Rundlokschuppen), 26.05.2021 (Anlage 4)
Anmerkung zu den beiden Lage- und Höhenplänen: Diese Planung wurde im Vorfeld schon separat erstellt für die Freiflächenplanung. Dabei sind u.a. die Höhen der befestigten Flächen und vor allem auch alle Bäume, Büsche und Gräser etc. aufgeführt.

4.4.3 Gutachten

- Bericht zur Baugrund- und Altlastenuntersuchung, inkl. Angaben zum Grundwasserstand sowie zur Versickerungsfähigkeit, 15.12.2023 (Anlage 5)

- Endbericht faunistische und floristische Kartierung / Artenschutz, 23.05.2023 (Anlage 6)
inkl. Anhang Lagepläne zum Überblick Artenschutz (Anlage 7)

4.4.4 Baugenehmigungen inkl. Nebenbestimmung von Behörden

- Baugenehmigung Nr. 2024/581 vom 11.03.2025 für das Dienst- und Übernachtungsgebäude,
vgl. auch ausführliche Angaben hierzu unter Punkt 4.3 (Anlage 8)

4.4.5 Projektbeteiligtenliste

- Die Projektbeteiligten sind in beiliegender Liste benannt (Anlage 9).

4.4.6 Rahmenplan

- vgl. auch ausführliche Angaben unter Punkt 3.4 (Anlage 10)

Als Planungsgrundlage sind darüber hinaus folgende weitere Planunterlagen verbindlich:

- Flurkarte (Anlage 11)

4.5 Abstimmungsprozesse

Da es sich um eine Zuwendungsmaßnahme nach RZBau handelt, müssen Besonderheiten wie z.B. Einbindung des BBR in Entscheidungen, besondere Berichtspflichten sowie besondere Anforderungen an Abrechnungen beachtet werden. Als Frist für den Abschluss der Planung ist der 24.04.2026 zwingend einzuhalten.

Die Leistung „Objektplanung Freianlagen, LPh 2-3“ wird umgehend nach Zuschlagserteilung begonnen und in den laufenden Planungsprozess, unter Berücksichtigung aller Gewerke, integriert.

Wichtig ist eine intelligente und vorausschauende Begleitung der Planungs- und Bauprozesse im Hinblick auf die Integration der Freianlagen in das Gesamtkonzept.

Kontinuierliche Abstimmungsprozesse sind insbesondere erforderlich zwischen:

- AN und den Dampflokkfreunden Berlin e. V.
- AN und den Fachverwaltungen (Bezirksamt und Senatsverwaltung)
- AN und den Architekten der Hochbaumaßnahmen (Dienst- und Übernachtungsgebäude sowie historisches Toilettenhaus am Ringlokschuppen)

Eindrücke vom Planungsgebiet

(Fotograf / Copyright: Erik-Jan Ouwerkerk)



5 Projektziel (Werkerfolg)

Die Dampflokfreunde Berlin e. V. möchten einen fachlich kompetenten und kommunikationsstarken Freianlagenplaner binden um einen Ansprechpartner für alle Belange der Freiraumplanung und für alle Schnittstellen zu den weiteren Gewerken zu haben.

Dabei soll die „Objektplanung Freianlagen, LPH 2-3“ Leistungen beinhalten, welche vom AG in diesen Projektphasen benötigt wird. Dies bezieht sich auf die Grundleistungen der Leistungsphasen 2-3 der HOAI und auf die aufgeführten Besonderen Leistungen.

Ziel ist die Planung der Freianlagen im Zusammenspiel mit den weiteren Gewerken zur Sicherstellung einer qualitätvollen Planung, die mit den Projektbeteiligten, insbesondere in Bezug auf die Genehmigungssituation, abgestimmt ist.

Der AG erwartet vom Auftragnehmer (AN) die Durchsicht und Analyse der Planungsgrundlagen und die proaktive, d.h. vorausschauende Kommunikation von auftretenden Unstimmigkeiten mit den Planungsbeteiligten, um dem AG entscheidungsreife Lösungen für diese Themen aufzuzeigen. Der AG erwartet, dass der AN bereits bei sich vorab abzeichnenden Themen auf den AG mit einem Vorschlag zur weiteren Verfahrensweise zugeht.

Der AN ist ständiger Ansprechpartner des AGs und berät ihn in allen fachlichen Belangen, insbesondere bei Sitzungen und in größeren Runden ist er der fachkompetente Ansprechpartner in allen freiraumplanerischen Belangen.

Die Freianlagenplanung hat das Ziel, die Bautätigkeiten im Einklang mit den vorgegebenen rechtlichen und genehmigungsrelevanten Bedingungen durchzuführen. Dabei sind insbesondere wasserrechtliche Belange sowie naturschutz- und artenschutzfachliche Inhalte relevant. Der AN berät den AG und seine Erfüllungsgehilfen mit dem Ziel oben genannte Aspekte bei der Planung und bei der Baudurchführung im Blick zu haben und Vorschläge zur weiteren Verfahrensweise zu unterbreiten, insbesondere mit dem Ziel den Fortgang der Bauarbeiten zu unterstützen und Zeiträume der Beeinträchtigungen, z.B. im Bauablauf, zu minimieren.

Das Gelände der Dampflokfreunde Berlin e. V. mit einer zu bearbeitenden Fläche der Außenanlagen von ca. 5.438 m² befindet sich im Westen des Berliner Bezirks Treptow-Köpenick, Stadtteil Johannisthal an der Walter-Régeny-Allee 9 in 12487 Berlin. Bei den in den Objektplanungsleistungen Freianlagen enthaltenen Flächen handelt es sich um folgende Bereiche:

- Flurstücke: Gemarkung Treptow / Flur 151 / Flurstücke 107, 108, nördlicher Streifen des Flurstücks 110

- Bereich zwischen Wasserturm, Betriebswerksmeisterei, Schmiede und Lokschuppen,
- Umfeld und rückwärtiger, bis an das Gleisfeld heranragende Bereich von Dienst- und Übernachtungsgebäude.

Derzeit verbreiten die Freianlagen keinen einheitlichen gestalterischen Eindruck. Die Wege sind nach und nach angelegt worden und haben zum Teil einen sehr provisorischen Charakter. Die Grünflächen sind vermutlich überwiegend durch Selbstaussaat oder aufgelassene ehemalige Rasenflächen als extensive Grünflächen mit kleinem Gehölzbestand entstanden. Auf dem gesamten Gelände befinden sich vor allem in Gebäudenähe größere Baumbestände, die dem Baumschutz unterliegen und darüber hinaus auch aus denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswert sind.

Bzgl. der Gestaltqualität der Außenanlagen besteht eine besonders hohe Anforderung durch den Umstand, dass das Gelände als Eingangsbereich für den neu entwickelten Gewerbestandort ‚Adlershofer Gleislinse am ehemaligen Betriebsbahnhof Schöneweide‘ (S-Bahnhof Johannisthal) gesehen wird. Eigentümer der Anlage ist der Dampflokreunde Berlin e.V., dessen erklärte Ziele die Erhaltung historischer Eisenbahnfahrzeuge und der Bahnbetriebswerk-Anlage Schöneweide sowie die Wahrung und Weitergabe von Kenntnissen der Wartung und Bedienung dampfbetriebener Eisenbahntechnik sind.

Neben der hier ausgeschriebenen Neugestaltung der Freianlagen beinhaltet das Gesamtprojekt auch die Sanierung der denkmalgeschützten Hochbausubstanz, sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsanlagen.

Im Rahmen der Objektplanungsleistung für die Freianlagen sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Erzielung einer herausragenden Gestaltqualität für das ‚Dampfloswerk Berlin – Zentrum für Technik, Bildung und Kultur‘ als Quartierseingang zu dem städtebaulichen Projekt ‚Adlershofer Gleislinse am ehemaligen Betriebsbahnhof Schöneweide‘ (S-Bahnhof Berlin-Johannisthal)
- Beachtung der Vorgaben der Unteren Bauaufsichtsbehörde zur Baugenehmigung für das Übernachtungsgebäude und für das Dienstgebäude (Baugenehmigung Nr. 2024-581)
- Bearbeitung der Schnittstellen zwischen Hochbau, Technischer Infrastruktur und Freianlagen
- Integration der notwendigen, neu zu schaffenden Feuerwehrezufahrt inkl. Bewegungsfläche der Feuerwehr sowie inkl. Löschwasserbrunnen in die Außenanlagenplanung

Anmerkung: am nördlichen Rand der zu beplanenden Fläche befindet sich eine bestehende und noch in Betrieb befindliche Gleisanlage, welche als Betriebsgelände der Bahn selbst nicht weiter zu beplanen ist. Im Bereich des Ringlokschuppens kommt es allerdings zu einer Überlappung der Bahngleise mit der derzeitigen Zuwegung / geplanten Feuerwehrzufahrt, daher wurde die Gleisanlage mit in das zu beplanende Areal aufgenommen.

- Beachtung der naturschutzfachlichen Vorgaben, insbesondere der Schnittstelle zu den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde zum Thema Artenschutz
- Beachtung der Vorgaben der Wasserbehörde in Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser (Anlage zur Baugenehmigung Nr. 2024-581 für das Dienst- und Übernachtungsgebäude)
- Beachtung der Auflagen und Hinweise der Deutschen Bahn (Anlage zur Baugenehmigung Nr. 2024-581 für das Dienst- und Übernachtungsgebäude) mit Angaben u.a. zu Neuanpflanzungen, Versickerung, Leitungen der DB, Lichtplanung
- Schnittstelle zur Unteren Abfallbehörde und zum Altlastenkonzept
- Beachtung der denkmalrechtlichen Vorgaben
- Umsetzung der Vorgaben zum nachhaltigen Bauen, BNB_AA (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen für Bundesliegenschaften, Systemvariante Außenanlagen).

Anwendung der ausgewählten Teilkriterien gemäß beiliegender Kriterienliste (vgl. Anlage "Anlage 12-DLW-BNB_AA - Anwendung der Kriterien") im Grundsatz, d.h. ohne Bepunktung und ohne Zertifizierung.

Die Ergebnisse sind in der Entwurfsunterlage darzustellen und zu erläutern. Einschl. Berechnung der flächenbezogenen Teilkriterien auf Basis der BNB_AA Berechnungshilfen (1.1.1-1), (1.1.1-2), (1.2.2-1), (1.2.3-2).

- Die Außenanlagen sind barrierefrei zu planen.

6 voraussichtlicher Projektablauf nach Beauftragung

Oktober 2025

Zuschlagserteilung für die Leistung „Objektplanung Freianlagen“

Oktober / Dezember 2025

Bearbeitung der Leistungsphase 2 incl. Variantenprüfung

Entscheidung für eine Planungsvariante

Januar 2026 bis April 2026

Bearbeitung der Leistungsphase 3 sowie der abgefragten Besonderen Leistungen

April 2026

Die Vorlage der abgestimmten Entwurfsplanung ist bis zum 24.04.2026 zwingend erforderlich.

7 Leistungsumfang

Die Darstellung der Leistungen stellt den derzeitigen Erkenntnisstand dar und wird ggf. projektbegleitend ergänzt. Zu diesem Zweck ist der Leistungskatalog in ‚Grundleistungen‘, ‚Besondere Leistungen‘ und ‚Angabe von Stundensätzen‘ unterteilt.

Ein Anspruch auf Beauftragung des gesamten Leistungspaketes besteht nicht.

Die Dokumentationsunterlagen der einzelnen Leistungen sind 3-fach in Papierform und 1-fach digital (alle Textdokumente, Tabellen und Pläne als .docx, .xlsx, .pdf, Zeichnungsdateien als .dwg oder .dxf) auf CD-Rom zu übergeben.

7.1 Beauftragung

Mit der Zuschlagserteilung werden die Grundleistungen der Leistungsphasen 2 und 3 beauftragt. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Anforderungen des Bundes an eine Anwendung des BNB_AA im Grundsatz, d.h. ohne Bepunktung und ohne Zertifizierung verwiesen.

Es ist vorgesehen, die weiteren Leistungen im Projektverlauf, je nach Projektstand zu beauftragen. Ein Rechtsanspruch auf Beauftragung von weiteren Leistungen besteht nicht.

Nach der Beauftragung der Leistungsphasen wird mit der Leistungserbringung begonnen. Dies bezieht sich auf die Grundleistungen gemäß HOAI. Die Besonderen Leistungen werden beauftragt, wenn sie notwendig werden, das heißt, das die Besonderen Leistungen in den einzelnen Leistungsphasen beauftragt werden, wenn die Leistungsphasen, der die Besondere Leistung zugeordnet ist, beauftragt wird.

7.2 Grundleistungen HOAI Teil 3 – Objektplanung

7.2.1 Abschnitt 3 - Freianlagen

Mit der Beauftragung der Objektplanungsleistungen Freianlagen werden für die Leistungsphasen 2 und 3 alle Grundleistungen gemäß Anlage 11 der HOAI – Grundleistungen im Leistungsbild Freianlagen, beauftragt. Das Bearbeitungsgebiet für die Objektplanungsleistungen ist in Anlage 10 dargestellt.

Abschnitt 3 - Freianlagen

§39 Leistungsbild Freianlagen	Bewertung v.H.
	HOAI*
Leistungsphase 2 – Vorplanung	10,00
Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung	16,00
Gesamt	26,00

7.3 besondere Leistungen, HOAI Teil 3 – Objektplanung

7.3.1 besondere Leistungen Abschnitt 3 - Freianlagen

Abschnitt 3 – Freianlagen

besondere Leistungen gemäß Anlage 11.1 (zu § 39 Absatz 4, § 40 Absatz 5)

Leistungsphase 3

Umsetzung der Vorgaben zum nachhaltigen Bauen, BNB_AA (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen für Bundesliegenschaften, Systemvariante Außenanlagen).

Anwendung der ausgewählten Teilkriterien gemäß beiliegender Kriterienliste (vgl. Anlage "Anlage 12-DLW-BNB_AA - Anwendung der Kriterien") im Grundsatz, d.h. ohne Bepunktung und ohne Zertifizierung.

Die Ergebnisse sind in der Entwurfsunterlage darzustellen und zu erläutern. Einschl. Berechnung der flächenbezogenen Teilkriterien auf Basis der BNB_AA Berechnungshilfen (1.1.1-1), (1.1.1-2), (1.2.2-1), (1.2.3-2).

7.3.2 weitere Leistungen

Sobald der AN feststellt, dass eine zu erbringende Leistung weder Grundleistung noch Besondere Leistung gemäß HOAI ist, teilt der AN dem AG diesen Sachverhalt umgehend nach Feststellung mit. Nach der Prüfung durch den AG wird die Zusätzliche Leistung vom AN mit den angebotenen Stunden, Halbtagesätzen oder Tagessätzen geschätzt und nach Prüfung vom AG beauftragt.

Der AN teilt dem AG Abweichungen von der Ersteinschätzung gemäß Angebotslegung mit, sobald diese erkennbar werden. Es ist eine tagesgenaue Aufstellung zu übergeben, in der die Leistungsteile dargestellt sind unter Angabe des Personales, dass diese Leistung erbracht hat, der Dauer und des Leistungsdatums.

Eine Definition von möglichen weiteren Leistungen ist nach derzeitigem Stand nicht möglich.

8 honorarrelevante Informationen

Das Honorar bemisst sich nach den Honorarparametern des Preisblattes, welches Bestandteil des Vertrages ist. Honoraranpassungen kommen ausschließlich in den im Vertrag genannten Fällen in Betracht. Nebenkosten werden pauschal abgerechnet.

Es wird die Honorarzone IV vereinbart (Freiflächen mit Bauwerksbezug, mit schwierigen topographischen Verhältnissen oder hoher Ausstattung). Es wird von anrechenbaren Kosten in Höhe von 1,0 Millionen € netto für die KGr 500 der DIN 276 ausgegangen.

9 Anlagen

- Anlage 1 – Bebauungsplan 9-60
- Anlage 2 – amtlicher Lageplan
- Anlage 3 – Lage- und Höhenplan 1
- Anlage 4 – Lage- und Höhenplan 2
- Anlage 5 – Baugrund- und Altlastenerkundung
- Anlage 6 – Faunistische und Floristische Kartierung im Rahmen der Sanierung und Neugestaltung des Bahnbetriebswerkes Berlin Schöneweide
- Anlage 7 – Anhang zur vorgenannten Kartierung mit Kartenmaterial
- Anlage 8 – Baugenehmigung Nr. 2024/581 für das Dienst- und Übernachtungsgebäude (inkl. aller Auflagen, Genehmigungen und Stellungnahmen)
- Anlage 9 – Projektbeteiligtenliste
- Anlage 10 - Lageplan mit Projektkulisse
- Anlage 11 – Flurkarte
- Anlage 12 - BNB_AA - Anwendung der Kriterien