



## Teil B: Leistungsbeschreibung Hintergrund und Struktur des Vorhabens

---

A. Hintergrund und Struktur des Vorhabens	1
B. Weitere Projektbeteiligte	2
C. Terminplan	3
D. Kosten / Fördermittel	3
E. Vergabe der Bauleistungen	4
F. Leistungsumfang der Planungsleistungen	4
G. Stufenweise Beauftragung	4

### A. Hintergrund und Struktur des Vorhabens

Beauftragt werden sollen die im Bereich Objektplanung erforderlichen Architekten-Leistungen gemäß HOAI § 34 (HOAI 2021) Leistungsphasen 1-9, für den Neubau einer Kindertageseinrichtung mit mindestens 75 Plätzen im Semmelländer Weg 30, 13593 Berlin (Gem. Staaken, Flur 4, Flurstück 1752/41).

Für das Grundstück existieren keine Vorgaben durch einen festgesetzten Bebauungsplan. Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet somit der § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteil). Neubauvorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügen.

Nach einer ersten Einschätzung kann von folgenden Eckdaten bezüglich der baulichen Ausgestaltung ausgegangen werden:

- 2 Vollgeschosse
- 2 Baukörper mit jeweils 200 qm Grundfläche
- d.h. insgesamt 400 qm Grundfläche, ca. 800 qm Geschossfläche plus eventuelle Aufenthaltsräume im Dach

Der Bauherr legt Wert auf eine Verbindung zwischen den Baukörpern durch einen zentralen Eingangsbereich, der als Marktplatz ausgebildet werden soll.

Im Jahr 2021 wurde der Gemeinwesenverein Heerstraße Nord e.V. im Rahmen eines zweistufigen Auswahlverfahrens des Bezirkes Spandau als zukünftiger Träger einer dort vorgesehenen Kindertagesstätte verbunden mit einem privilegierten Erbbaurecht an dem o.g. Flurstück vorgesehen.

Das pädagogische Konzept der zukünftigen Kindertageseinrichtungen basiert auf der Reggio-Pädagogik. Nach dem Reggio Ansatz wird die frühkindliche Bildung als gesellschaftliche und gemeinschaftliche Aufgabe betrachtet. In diesem Sinne wird die KiTa als ein weiterer Baustein der Gemeinwesenarbeit im Stadtteil begriffen und soll baulich die Möglichkeit der Vernetzung mit anderen Initiativen und Aktionen ermöglichen. Insbesondere der Eingangsbereich ist als Ort der Begegnung auszugestalten.

Ein Raumprogramm ist im Rahmen der Lph. 1 gemeinsam mit dem Bauherrn zu erarbeiten. Das Raumprogramm für die pädagogischen Flächen und die Nutzflächen hat sich an den Vorgaben der Senatsverwaltung für Kinder-, Jugend und Bildung zum Erlangen einer Betriebsstätten-Erlaubnis zu orientieren. Die Planung muss in enger Abstimmung mit der Kitaufsicht zu erfolgen.



**Gemeinwesenverein**  
Heerstraße Nord e.V.

Die Essensversorgung erfolgt extern über einen Cateringbetrieb. Die Essensverteilung erfolgt über die Teeküchen, die mit zusätzlichen Stellflächen für die Essensverteilung zu versehen sind.

Die verkehrliche Situation ist problematisch, da es nur eine schmale Fahrbahn und keine Parkmöglichkeiten gibt. Im Außenbereich sind die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder vorzusehen und der Freiraum entsprechend zu gestalten. Diese Planungsleistungen sind nicht Teil dieser Ausschreibung, aber eine enge Zusammenarbeit mit dem Garten- und Landschaftsplaner\*innen für den städtebaulichen Entwurf wird ausdrücklich gewünscht.

Das Gesamtvorhaben soll einen wesentlichen Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung leisten und auch auf andere Bauvorhaben ausstrahlen. Mit dem zentralen europäischen Grundsatz „Energieeffizienz an erster Stelle“ soll die sichere, nachhaltige, wettbewerbsfähige und erschwingliche Energieversorgung in der Europäischen Union sichergestellt werden. Dies bedeutet für die Vorhaben eine größtmögliche Berücksichtigung alternativer kosteneffizienter Energieeffizienzmaßnahmen für eine effizientere Energienachfrage und Energieversorgung.

Von wesentlicher Bedeutung für den Neubau ist daher eine hohe Wirtschaftlichkeit im Lebenszyklus und die Berücksichtigung der Belange Nachhaltigkeit und Ökologie. Im Bereich der Objektplanung ist dabei insbesondere auf folgende Punkte zu achten:

- Verwendung von natürlichen und ressourcensparenden Bauelementen
- die Recyclierbarkeit aller Bauelemente
- keine Einbringung von Schadstoffen
- weitgehende Flexibilität der Grundrisse

Zum effizienten Einsatz von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt ist das Bauvorhaben in enger Abstimmung mit der Auftraggeberin und dem verantwortlichen Haustechnikbüro so zu planen, dass auf Dauer ein geringer Energiebedarf entsteht, der dann nach Möglichkeit durch erneuerbare Energien zu decken ist.

Vom Bieter werden daher weitreichende Kompetenzen in den Bereichen Ökologie, Bauen mit erneuerbare Energien, Energiemanagement, Wirtschaftlichkeit und Erfahrungen mit einem ganzheitlichen und integralen Planungsprozess erwartet.

Die Verwendung der Formulare der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen aus der ABAU sind im Planungsprozess verbindlich. Es wird ein Planungs- bzw. Baubegleitender Ausschuss eingerichtet. Diesem gehören u.a. die Fördermittelgeber, die Bauherrin, weitere Fachplaner\*innen und ggfs. ein Projektsteuerer an. Das ökologische Gesamtkonzept ist dem planungsbegleitenden Ausschuss jeweils nach Abschluss der Vorplanung und der Entwurfsplanung vorzustellen.

## **B. Weitere Projektbeteiligte**

Der Auftraggeber wird nach derzeitigem Stand für folgende Bereiche weitere Planungs- und Fachingenieurleistungen gesondert vergeben:

- Technische Gebäudeausrüstung HLS
  - TGA ELT
- Freianlagen
- Tragwerksplanung /GEG
- Vermessung
- Baugrunduntersuchung
- Brandschutz



**Gemeinwesenverein**  
Heerstraße Nord e.V.

- SiGeKo

Die Beauftragung der vorgenannten Leistungsbilder erfolgt gesondert durch den Gemeinwesenverein Heerstraße Nord e.V. Die Beauftragung des Vermessers und des Instituts für die Baugrunduntersuchung erfolgte bereits für die Erstellung von Unterlagen für den Fördermittelantrag an das Kitaausbauprogramm.

Die Leistungen aller Planer sind vom Auftragnehmer (Objektplaner) im Rahmen der Grundleistungen nach der HOAI zu koordinieren.

Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber über eine etwa erkannte Notwendigkeit der Einschaltung bzw. weitergehenden Einschaltung von weiteren Sonderfachleuten, Fachexperten und Fachplanern so rechtzeitig unterrichten, dass diese Personen ohne Verzögerung für das Bauvorhaben beauftragt werden können.

### **C. Terminplanung**

Mit der Leistungserbringung ist unmittelbar nach Zuschlags-/Auftragserteilung zu beginnen. Vom Auftragnehmer wird verlangt, dass dieser innerhalb von zwei Wochen nach Zuschlagserteilung ein Auftaktgespräch mit dem Auftraggeber durchführt. Der Planungsprozess ist vom Auftragnehmer so zu gestalten, dass die im Auftaktgespräch vereinbarten Termine zur Fertigstellung der Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 – 3 (s. u. **Buchst. G**) eingehalten werden.

Der Auftragnehmer berücksichtigt im Rahmen der Prozessgestaltung die erforderliche Einbindung der Gremien der Fördermittelgeber (= Planungsbegleitender Ausschuss).

### **D. Kosten/ Fördermittel**

Eine erste Kostenschätzung des Auftraggebers auf Grundlage des BKI geht von folgenden Baukosten (brutto) aus:

<b>KG 200</b>	85.500 €
<b>KG 300</b>	2.010.000,00 €
<b>KG 400</b>	580.000,00 €
<b>KG 500</b>	150.000,00 €
<b>KG 600</b>	115.000,00 €
<b>KG 700</b>	905.000,00 €

Diese Kostenschätzung ist der Angebotskalkulation zugrunde zu legen.

Der Auftraggeber beabsichtigt für die Planung und Realisierung des Vorhabens Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Es liegen die Inaussichtstellungen von Fördermitteln der Programme „Auf die Plätze, Kitas, los – Kitaausbauprogramm des Landes Berlin“ und „Europa im Quartier“ vor. Zu den Aufgaben des Auftragnehmers gehört es, für die in Betracht kommenden Fördermöglichkeiten ggfs. Unterlagen zu erstellen und an Beratungen und Sitzungen teilzunehmen.

Die Vorgaben der einschlägigen Förderprogramme und die insoweit zur Verfügung gestellten begrenzten Mittel sind durch den Auftragnehmer im Rahmen seiner Leistungen zu berücksichtigen.

Im Laufe des Planungsprozesses beabsichtigt der Auftraggeber, ein Kostenbudget im Sinne eines Kostenziels mit dem Auftragnehmer zu vereinbaren. Der Auftragnehmer hat sodann seine Leistungserbringung strikt auf die Einhaltung dieses Kostenziels auszurichten. Das



**Gemeinwesenverein**  
Heerstraße Nord e.V.

vereinbarte Kostenziel darf dann im weiteren Planungs- und Bauprozess nicht überschritten werden.

Das Nähere regelt der Architektenvertrag (Teil C der Vergabeunterlagen).

### **E. Vergabe der Bauleistungen**

Die erforderlichen Bauleistungen sollen auf Basis von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnis (§ 7b EU VOB/A) in Einzelgewerken vergeben werden. Ggf. angestrebte anderweitige Vergabestrukturen sind nur unter Beachtung der zuwendungsrechtlichen Auflagen möglich und ggf. im Vorfeld mit den Zuwendungsgebern abzustimmen.

### **F. Leistungsumfang der Planungsleistungen**

Der Auftraggeber beabsichtigt, in diesem Vergabeverfahren die nachfolgenden Planungsleistungen auf Grundlage der HOAI 2013 i. d. F. 2021 an einen Auftragnehmer zu vergeben:

#### **# Leistungsbild**

**1 Gebäude und Innenräume**    **Alle Grundleistungen**, § 34 HOAI, Anlage 10.1, linke Spalte.

Folgende **Besondere Leistungen**:

- LP 2: Mitwirken bei der Kredit- und Fördermittelbeschaffung
- Nach Abnahme: Unterstützung des Auftraggebers bei der Fördermittelabrechnung

### **G. Stufenweise Beauftragung**

Mit Erteilung des Zuschlags beauftragt der Auftraggeber die vorstehend beschriebenen Leistungen nicht vollständig, sondern stufenweise wie folgt:

Mit Zuschlagserteilung erfolgt zunächst die Beauftragung des Auftragnehmers mit den Grund- und besonderen Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 3 (Grundbeauftragung). Die Grundleistungen der Leistungsphasen 4 ff. kann der Auftraggeber durch einseitigen Abruf in bis zu drei weiteren Paketen bei Bedarf optional beauftragen (Folgebeauftragungen). Über den Abruf der Leistungen der weiteren Leistungsphasen wird der Auftraggeber insbesondere auf Grundlage der Ergebnisse des Genehmigungsverfahrens und des Finanzierungsrahmens (insb. auch Verfügbarkeit der Fördermittel) entscheiden. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Folgebeauftragungen zu erbringen, wenn der Auftraggeber sie innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der jeweils vorhergehenden Beauftragung abrufen (Abruffrist). Ein Anspruch des Auftragnehmers auf Abruf der Folgebeauftragungen besteht nicht.