



BR-Nr. 05551 Luisenblock Ost I (LBO I)
Luisenstraße, 10117 Berlin

Regelmäßige nichtverbindliche Bekanntmachung zum Vorhaben „Luisenblock Ost I“

Zusätzliche Informationen zur nichtverbindlichen Bekanntmachung

Neubaukomplex für den Deutschen Bundestag, Luisenblock Ost I in Berlin

Diese Bekanntmachung dient der Erstinformation zu dem Projekt ‚Luisenblock Ost I‘. Aufgrund der Neuartigkeit der Kooperations- und Abwicklungsform und den damit verbundenen besonderen Anforderungen an das Miteinander erhalten potenzielle Interessent:innen vorläufige Informationen zu den Rahmenbedingungen, dem Abwicklungsmodell und dem derzeit geplanten weiteren Vorgehen.

Wir möchten Sie über unser Vorhaben informieren. Hierzu führen wir eine Informationsveranstaltung als virtuelles Meeting am 10.04.2024 von 10:00 h bis 12:30 h durch. Sie können in dieser Veranstaltung auch Fragen stellen, die Beantwortung erfolgt schriftlich im Nachgang und wird allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt.

In diesem Termin stellen wir Ihnen das Projekt, die Funktionsweise der Integrierten Projektabwicklung (IPA), die Vergabepakete und den Zeitplan vor.

Die Marktinformation hat am 10.04.2024 stattgefunden.

Mit dieser Unterlage erhalten Sie:

- die Informationen der Bekanntmachung,**
- die Präsentation und**
- die während der Präsentation im Chat gestellten Fragen mit Antworten.**



Ökologisches und nachhaltiges Vorbildprojekt „Luisenblock Ost I“

Der Luisenblock Ost (LBO) liegt im Bereich des von dem Architektenbüro Charlotte Frank und Axel Schultes im Jahre 1992 als „Band des Bundes“ entwickelten Konzepts für die Bundesbauten im Bereich des Spreebogens in Berlin-Mitte. 2009 führte das Land Berlin einen städtebaulichen Wettbewerb für den gesamten Luisenblock zwischen Luisenstraße und Bahnhof Friedrichstraße durch, dessen Ergebnis jedoch nicht in eine verbindliche Bauleitplanung überführt wurde.

2022 beschlossen der Bund und das Land Berlin für die Umsetzung des westlichen Teilprojekts LBO I die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs durch das BBR. Für das zukünftig gemischt genutzte östliche Teilprojekt LBO II wird das Land Berlin einen städtebaulichen Wettbewerb ausloben.

Mit dem Projekt LBO I soll ein ökologisches und nachhaltiges Vorbildprojekt entstehen, mit dem der Deutsche Bundestag einen wesentlichen Beitrag zur Einhaltung der vom Bundeskabinett beschlossenen Energieeffizienz- und Klimaneutralitätsziele in Deutschland leisten möchte.

Dafür wurde ein Low-Tech-Konzept erarbeitet, demzufolge die Robustheit und Resilienz im Betrieb der Liegenschaft, die Verwendung von ökologischen Baustoffen und Konstruktionen unter Einbeziehung speicherwirksamer Materialien sowie die Einfachheit in der Bedienung und Wartung der Gebäude und technischen Anlagen im Vordergrund stehen. Weiterhin sollen in größtmöglichem Umfang wiederverwendete und wiederverwendbare Materialien zum Einsatz kommen.

Motivation des Bauherrn für eine neue Projektform:

Das Projekt „Luisenblock Ost I“ hat sich ehrgeizige Ziele gesetzt. Um diese zu erreichen, bedarf es auch einer Veränderung in der Zusammenarbeit im Projekt, um die erforderlichen vielfältigen Disziplinen und die zahlreichen – höchst unterschiedlichen– Akteure über einige Jahre miteinander für die bestmögliche Planungslösung und Realisierung miteinander zu verbinden. Wir als Bauherr und Auftraggeber möchten mit dieser Abwicklungsmethode die Voraussetzungen dafür schaffen, dass alle Beteiligten an einem Strang ziehen und in echter Partnerschaft auf ein gemeinsames Ziel hinarbeiten.



BR-Nr. 05551 Luisenblock Ost I (LBO I)
Luisenstraße, 10117 Berlin

Neue Kultur für Bauprojekte:

Wir möchten auch mit diesem Projekt, nachdem sich ein kleineres Pilotprojekt des BBR bereits in der Realisierung befindet, eine neue Zusammenbeitskultur im Bauwesen pilotieren. Die Zeit ist reif für einen Kulturwandel in der Baubranche. Zurückliegende Projekte haben gezeigt, dass die bestehenden Modelle bei hoher Komplexität und Risikolage an ihre Grenzen kommen und zudem keine gute Basis für Kollaboration und Innovation bieten. Mit diesem in Deutschland noch recht neuen Abwicklungsmodell wollen wir diese Basis schaffen und eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe ermöglichen. Jeder Projektbeteiligte soll den größtmöglichen Gewinn erzielen können, wenn die Projektziele am besten erreicht werden.

Eine Möglichkeit, Bauvorhaben erfolgreich und zur Zufriedenheit aller Beteiligten umzusetzen, ist das **Projektentwicklungsmodell IPA (Integrierte Projektallianz)**. Zugleich kann damit bei hoher Qualität eine größere Kosten- und Terminstabilität erreicht werden – Ziele, die für die öffentliche Hand essenziell sind.

Folgende Charakteristika sind hier von Relevanz:

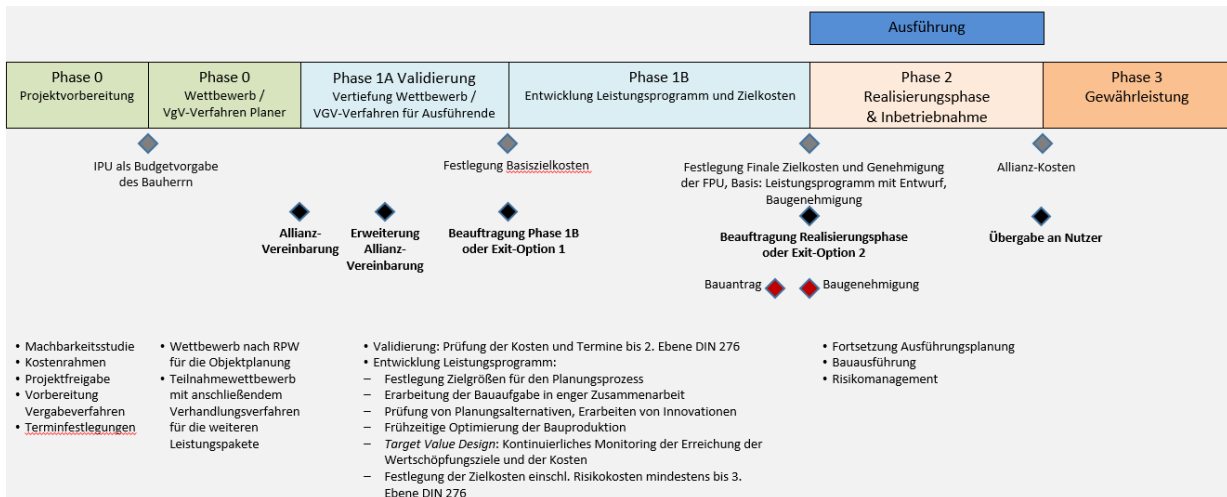
- Die Integrierte Projektallianz setzt auf die Einbindung der wesentlichen Beteiligten von Planungs- und Ausführungsseite sowie des Betreibers von Beginn an. Für ein frühzeitiges gemeinsames Verständnis der Projektaufgabe.
- Als Allianzpartner werden diejenigen Planer und Baufirmen gesucht, welche geeignet sind, die bestmögliche Umsetzung des Projekts zu erreichen.
- Die "Kerngruppe" bilden der Auftraggeber, ein oder mehrere Planungsbüros sowie eine oder mehrere Baufirmen gleichberechtigt miteinander.
- Bei der Auswahl der Partner im öffentlichen Bereich unter Einhaltung der Vorgaben des Vergaberechts sind neben preislichen und technischen Aspekten zusätzliche Attribute zur Teamfähigkeit, Verbesserungskultur, Innovationsausrichtung und Teamdynamik von Bedeutung.

Phasen und Charakteristika der Projektallianz:

Mit dem Vertragsschluss startet die Allianz mit der Phase 1, in welcher die Partner gemeinsam zunächst die Rahmenbedingungen validieren (Exit-Option 1) und sodann aus dem Projektprogramm das Leistungsprogramm konkretisieren und die hierfür erforderlichen Leistungen definieren, Risiken bewerten und die Planung so weit vorantreiben, bis ein von allen getragener Zielpreis ermittelt ist. Gelingt dies nicht, besteht die Möglichkeit, den Vertrag aufzulösen (Exit-Option 2). Finden die Parteien eine Übereinstimmung in den Zielen, folgt Phase 2 der Allianz. Die Planung wird fortgeführt und das Bauvorhaben ausgeführt. Bis zum erfolgreichen Abschluss sind alle Partner an Board und bringen ihr Knowhow ein.



BR-Nr. 05551 Luisenblock Ost I (LBO I)
 Luisenstraße, 10117 Berlin



Die integrierte Projektallianz wird durch vier wesentliche Elemente getragen - die Kultur, die Organisation, die Ökonomie und entsprechende Methoden für die Umsetzung dieser Elemente. Die Basis für die erfolgreiche Umsetzung bildet der Allianzvertrag, welcher im Schwerpunkt die Regeln für die Zusammenarbeit definiert. Die Leistungsinhalte werden gemeinsam im Team auf Basis der AG-seitig vorgegebenen Projektziele erarbeitet.

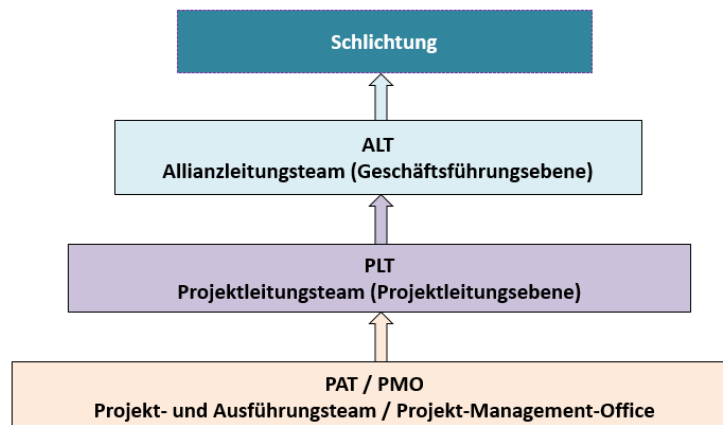


Quelle: nach Prof. Dr. Shervin Haghsheeno - Modelle integrierter Vertragsabwicklung mit Mehrparteivertrag



BR-Nr. 05551 Luisenblock Ost I (LBO I)
Luisenstraße, 10117 Berlin

Die **Organisationstruktur** mit einem Projekt-Leitungsteam (PLT) als Projektleitungsebene und einem Planungs- und Ausführungsteam (PAT) als Umsetzungsebene sieht vor, dass die Entscheidungen einstimmig getroffen werden. So ist sichergestellt, dass kein Partner überstimmt werden kann und zurückgelassen wird. Alle Argumente müssen gehört und berücksichtigt werden. Auseinandersetzung und Überzeugungsarbeit sind notwendig, um innovative Lösungen zu entwickeln und so das Knowhow aller Beteiligten bestmöglich zu nutzen. Sollte es erforderlich sein, steht das Allianz Leitungsteam (ALT) als Eskalationsebene bereit, um Konflikte schnell und im Interesse des Projektes zu lösen.



Die **Vergütung** erfolgt als Erstattung der tatsächlichen Kosten zzgl. Zuschlägen. Dabei wird großen Wert auf Transparenz (im Open-Book-Verfahren) innerhalb der Allianzpartner gelegt. Das gemeinsame Ziel ist es, die Zielkosten einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Chancen und Risiken werden gemeinsam erkannt, bewertet, minimiert oder auch gemeinsam getragen. Eine erzielte Einsparung kommt allen Partnern zugute. Zugleich gehen aber auch alle Partner das Risiko der gemeinsamen Kostentragung bei Zielkostenüberschreitung (begrenzt auf ein definiertes Risikobudget, dem Risiko-Chancen-Einbehalt) ein. Diese Risiko-Chancen-Teilung wird als „pain-share / gain-share“ bezeichnet.

Diese neue **Projektentwicklungsform** erfordert ein Höchstmaß an Zusammenarbeit. Die Basis bilden Vertrauen und Transparenz unter den Partnern und im gesamten Team. Wir werden hierzu Lean Management und BIM einsetzen, denn diese Methoden und Werkzeuge helfen den Menschen, in eine bessere Zusammenarbeit zu finden und das Projekt erfolgreich umzusetzen. Alle Entscheidungen werden im Sinne von „Best for Project“ getroffen. Dabei unterstützt uns ein IPA-Coach über das gesamte Projekt hinweg.

Wir sind bereit, einen neuen Weg zu gehen – kommen Sie mit?



BR-Nr. 05551 Luisenblock Ost I (LBO I)
Luisenstraße, 10117 Berlin

Set-up für etwas wirklich Neues:

Wir wollen mit allen Allianzpartnern und deren Mitarbeitenden zu einem echten Team zusammenwachsen und stellen hierfür eine Co-Location in direkter Nähe zum Projekt zur Verfügung. Mit Hilfe von dieser Methode entstehen kürzere Wege, ein intensiver fachlicher Austausch, schnelle Entscheidungen, die gemeinsame Reflektion über die Zielsetzung und das Erreichte sollen für alle Mitarbeiter alltäglich werden. Dabei ist das Ziel, dass alle Mitarbeiter, beteiligte Firmen und Planungsbüros zusammenarbeiten und damit Eckpfeiler für optimale Randbedingungen von interdisziplinär besetzten Arbeitsgruppen schaffen.

Wir möchten Zeichen setzen – für innovativen Hochbau auf der einen Seite und für eine kollaborative Projektkultur auf der anderen Seite. Sie sind als Partner gefragt, um diesen Weg mit uns zu gehen.

Alle Beteiligten sollen ihre Ideen einbringen. So schaffen wir Innovation!

Wir haben bisher einen Planungswettbewerb durchgeführt und unsere Ziele definiert – alles Weitere werden wir mit Ihnen als Planungs- und Baupartnern gemeinsam gestalten. Wie die Gebäude genau aussehen, welche Strukturen und Materialien, ob wir auf ein System für alle Baufelder setzen, um Effizienz zu gewinnen.

Wir sind gespannt auf das Ergebnis – und auf den gemeinsamen Weg dorthin!

Wir erläutern Ihnen gerne den Ansatz, das Prinzip und die Funktionsweise der IPA sowie das Projekt, die Vergabepakete und den Zeitplan. Hierzu führen wir eine Informationsveranstaltung als virtuelles Meeting am 10.04.2024 von 10:00 h bis 12:30 h durch. Sie können in dieser Veranstaltung auch Fragen stellen, die Beantwortung erfolgt schriftlich im Nachgang und wird allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt.

In diesem Termin stellen wir Ihnen das Projekt, die Funktionsweise der IPA, die Vergabepakete und den Zeitplan vor.

Einwahllink:

<https://us06web.zoom.us/j/84610647960>

Webinar ID: 846 1064 7960

Kenncode: 612045



BR-Nr. 05551 Luisenblock Ost I (LBO I)
Luisenstraße, 10117 Berlin

Ihre Ansprechpartner:

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Ansprechpartner:

Referatsleiter Oliver Vogt

Projektleiterin Susanne Gutknecht

Berlin, März 2024



Baumaßnahme Luisenblock Ost – LBO I



Marktinformation am 10.04.2024
Vergabe Bauleistungen



Baumaßnahme Luisenblock Ost – LBO I

AGENDA

1. Vorstellung des Projektes und der Leistungspakete
2. Generelle Erläuterung zum Allianzmodell
3. Darstellung des Vergabeverfahrens
4. Fragen der Teilnehmer im Chat

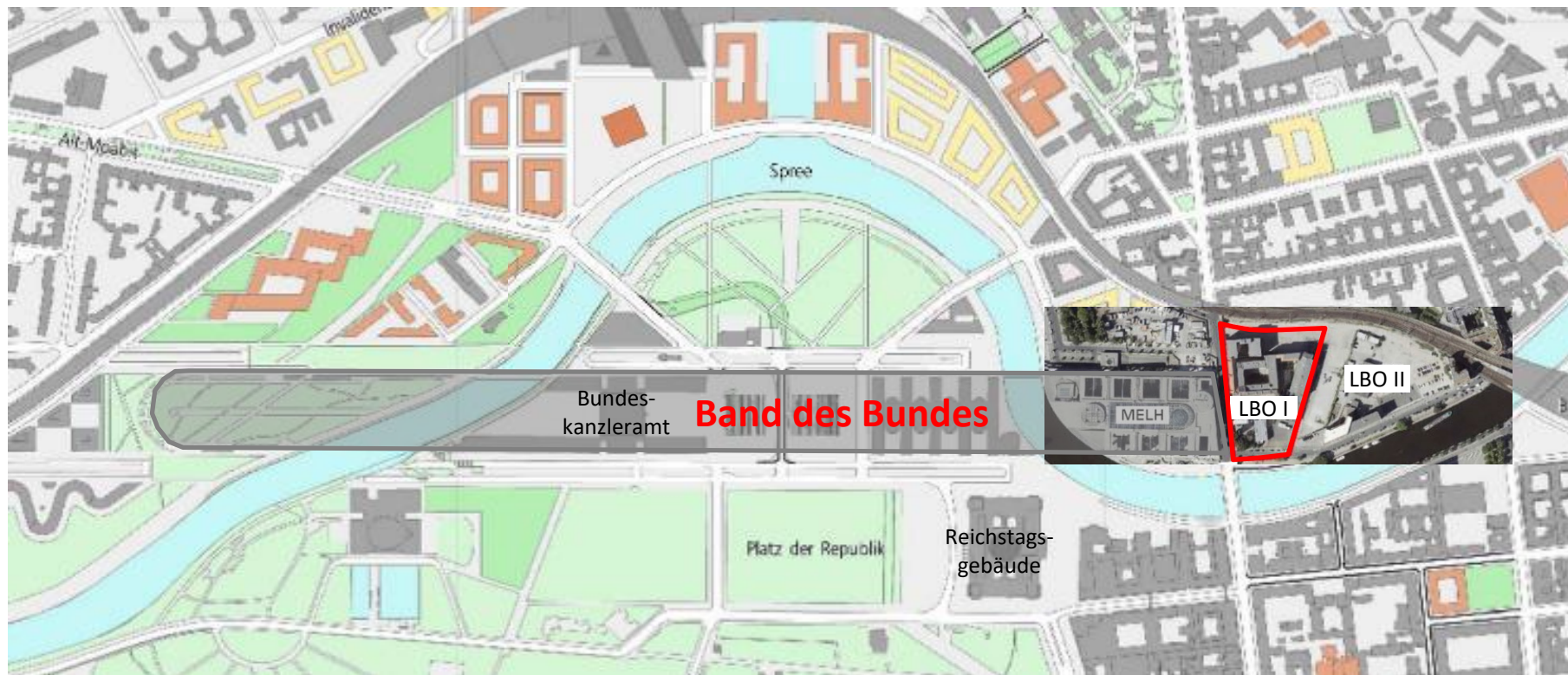


1. Vorstellung des Projektes und der Leistungspakete



Baumaßnahme Luisenblock Ost – LBO I

Übersichtsplan mit Darstellung Band des Bundes

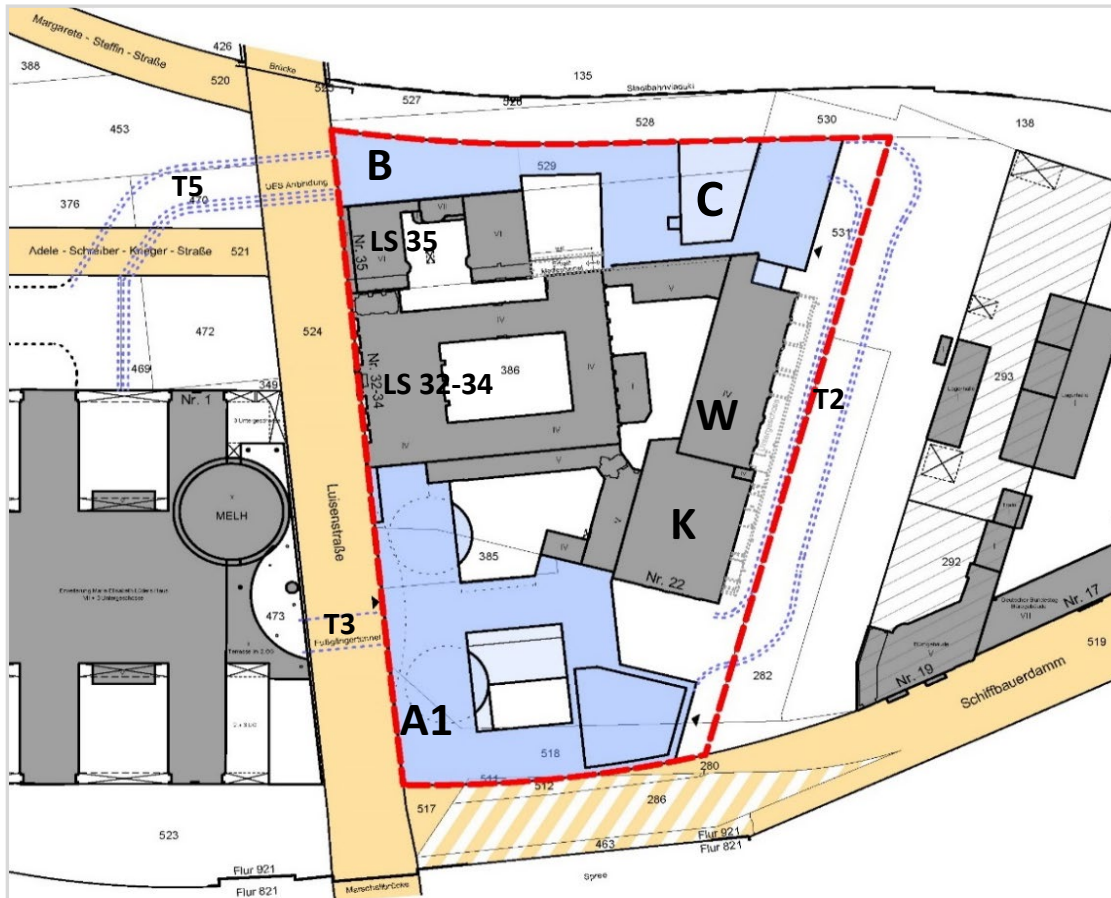


Deutscher Bundestag – Bebauung Luisenblock Ost I (LBO I) Luisenstraße 31 + 36 sowie Schiffbauerdamm 22, 10117 Berlin

Das Projekt Luisenblock Ost (LBO) dient der Deckung des Flächenbedarfs des Deutschen Bundestags, der sich im Wesentlichen aus der Umsetzung des sog. 3-Raum bzw. 4-Raum-Prinzips und der Aufgabe von angemieteten oder abgängigen Liegenschaften im Zentrum von Berlin ergibt.

Baumaßnahme Luisenblock Ost – LBO I

planerische Randbedingungen - Machbarkeitsstudie Mai 2022



Überschlägige Nutzungsverteilung:

Bauteil A1

- Haupteingangsbereich
- rd. **320 Büros**, Besprechungsräume
- **4 Ausschusssitzungssäle**, 1 abhörsicherer Konferenzraum
- Tiefgarage mit 170 PKW- Stellplätzen und 20 Stellplätzen für Sprinter

Bauteil B / C

- rd. **200 Büros**, Rechenzentrum
- Logistikzentrum, Poströntgenstrecke
- Archiv und Magazin
- Abfallsammelstelle

Kesselhaus + Werkstattgebäude (K + W)

- Schulungsräume
- rd. **50 Büros**
- Gastronomie

UES (U)nterirdisches (E)rschließungs(S)ystem) und Fußgängertunnel

- T5 Zufahrtstunnel Nord
- T2 Verbindung Bauteile C und A1
- T3 Fußgängertunnel – Übergang zu MELH

Vorläufige Flächenbilanz:

Brutto-Grundfläche (BGFa oberirdisch) **ca. 42.500 m²**

Brutto-Grundfläche (BGFa ober- u. unterirdisch) **ca. 65.000 m²**

Nutzungsfläche (NUF ober- und unterirdisch) **ca. 30.000 m²**

ca. **600** Raumeinheiten (Büros, Etagenservicezentren und kleine Besprechungsräume)



Baumaßnahme Luisenblock Ost – LBO I

Termine

Architektenwettbewerb (Jury-Sitzung)

16.02.2023

VgV-Vergabeverfahren mit Architekten und
Fachplanern

bis 07/ 2024

Vergabeverfahren Schlüsselgewerke
Bauausführung (3 Partner)

bis 12/2024

Beginn vorgezogene Baumaßnahmen
Baufeldfreimachung / Tunnelbau

ab 2025

Bauantrag

ca. 2026

Baubeginn Hauptbaumaßnahme

ab 2027

Fertigstellung Hauptbaumaßnahme

Ende 2032

Übergabe an den Nutzer

ca. 2034



Baumaßnahme Luisenblock Ost – LBO I

Wettbewerb - Preisgericht

1. Preis:
Atelier Kempe Thill Thörner Kaczmarek



2. Preis:
Dietrich / Untertrifaller



3. Preis:
Behnisch Architekten





Projektziele:

- Repräsentatives Gebäude
- Hohe Nachhaltigkeit
- Low-Tech
- Pünktliche Realisierung
- Möglichst geringe Einschränkung der Umgebung in der Bauphase
- Kosteneinhaltung



2. Generelle Erläuterungen zum Allianzmodell





Konventionelle Vorgehensweise – Wo ist das gemeinsame Ziel?





Integrative Projektallianz – mit einem gemeinsamen Ziel!

Gemeinsame Planung
von Beginn an

Suche nach Planern und
Baufirmen über
kompetenzgesteuerten
Vergabeprozess

Sich schrittweise
annähernd Planung mit
Target-Value-Design mit
voller Kostentransparenz

Erstattbare Kosten +
Risiken + AGK + CRE
= finalen Zielkosten

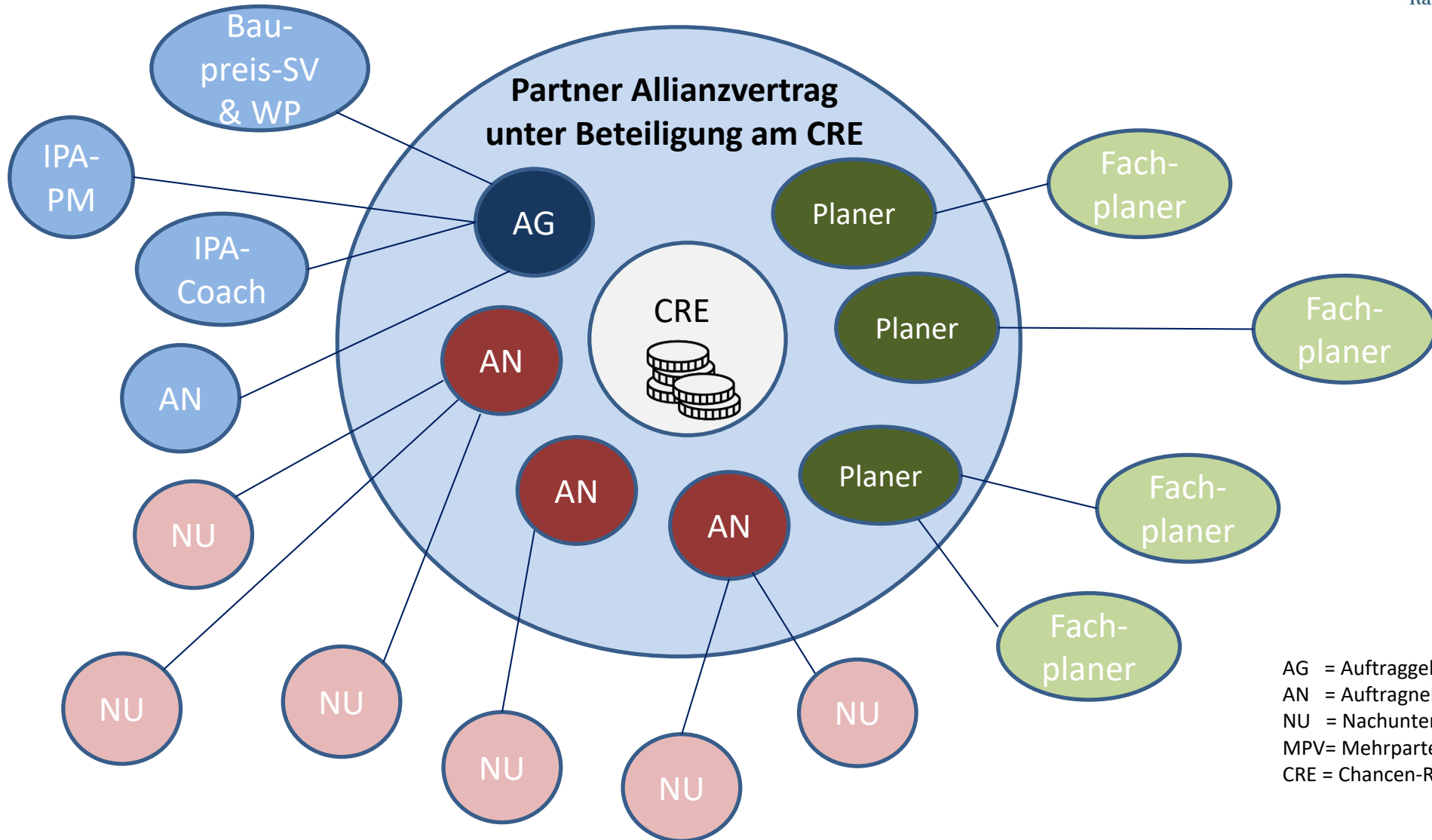
gain share / pain share:
Alle in einem Boot

Gemeinsames
Risikomanagement



Vorstellung Allianzvertrag (Mehrparteienvertrag)

Projektbeteiligte



AG = Auftraggeber
AN = Auftragnehmer
NU = Nachunternehmer
MPV= Mehrparteienvertrag
CRE = Chancen-Risiko-Einbehalt



Baumaßnahme Luisenblock Ost – LBO I

Vergaberechtliche Rahmenbedingungen – Leistungspakete

Projektleitungsteam (PLT, Projektleitungsebene)

Projektleitung eines jeden AN und des AG, die bevollmächtigt sind, projektrelevanten Entscheidungen unter Einhaltung der Projektziele alleine zu treffen. Entscheidet konsensual jede im Zusammenhang mit dem Bauprojekt entstehende Frage. Jede Vertragspartei hat eine Stimme. Die Entscheidungsbefugnisse richten sich nach den Maßgaben der haushaltswirtschaftlichen Haushaltsverfahren.

<p>1 (AG) Auftraggeber</p> <p>BBR</p>	<p>2 (AN) Planung</p> <p>Erweiterte Objektplanung</p>	<p>3 (AN) Planung</p> <p>TGA</p>	<p>4 (AN) Planung</p> <p>Tunnel & Baugrube</p>	<p>5 (AN) Gewerk</p> <p>Erweiterter Rohbau</p>	<p>6 (AN) Gewerk</p> <p>TGA</p>	<p>7 (AN) Gewerk</p> <p>Innen- ausbau</p>
<p>Auftraggeber- aufgaben</p>	<p>Architekt Gebäude und Innenräume</p>	<p>TGA-Planung TGA-M, E, N, GA / GLT, Förderanlagen</p>	<p>Planung Ingenieurbauwerk WTM</p>	<p>Rohbau / Tiefbau</p>	<p>TGA</p>	<p>Innenausbau</p>
<p>IPA-Coach IPA-Management Baukosten-/ Wirtschaftspr Rechtsber. Projektvers.</p> <p>BNB-Koordination</p> <p>Vermessung</p> <p>Leitungsumverlegung/ bauzeitl. Verkehrs-führung für Tunnelbau</p> <p>Gutachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kampfmittel • Baugrund • Archäologie • Ökologisches Gutachten <p>Prüfingenieure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Statik • Brandschutz • GEG <p>SiGeKo Schließbegleitung</p>	<p>BIM-Gesamtkoordination Barrierefreiheit Sicherheitskonzept</p> <p>Statik Erschütterungs-untersuchungen</p> <p>Brandschutzplanung</p> <p>Bauphysik GEG Schallschutz Raumakustik Bauakustik</p> <p>Freianlagen Verkehrsplanung Fassadenplanung Innenarchitektur Leitsystem Lichtplanung - Lichtdesign - Tageslicht</p> <p>Altlastenbeseiti- gungsplanung</p> <p>Kampfmittelräu- mungsplanung</p>	<p>TGA-Infrastruktur-planung Energiekonzept</p> <p>Entrauchung Lüftungsgutachten Gebäudesimulationen *</p> <p>Entwässerung Regenwassersimulation als Langzeitsimulation</p> <p>Kälteanlage: Anlagentechnik- Analyse</p> <p>Mobilfunk Medientechnik Videoüberwachung W-LAN BOS-Funkplanung</p> <p>Rechenzentrum</p> <p>Küchentechnik</p> <p>Geotechnik / Geothermie</p>	<p>Ingenieurbauwerk- Planung</p> <p>TWPL Baugrube und Tunnel</p> <p>Baugrubenplanung</p> <p>Verkehrsanlagen-planung für Tunnelbauwerke</p>	<p>Tiefbau Baugrube,Verbau, Gründung,Erdbau Abbruch Kampfmittelsondierung Zedalmangement Schadstoff-& Abfallmanagement Baustellensicherung Baustelleneinrichtung Baustellensicherung Bauvermessung Verkehrsanlagenbau Erdwärme / Geotechnik WU-Fachplanung mit WU- Konzept Gerüst Stahlbau Metallbau / Schlosser Innere Erschließung Fassade Fassadenplanung nach Leitdetails Fenster u. Außentüren Pfosten-Riegel-Konstruktionen Naturstein WDVS + Putz Vorgehängte hinterlüftete Fassade Sonnenschutz Fassadensanierung Dach Dachabdichtung Dachaufbauten Klempnerarbeiten Gala-Bau</p>	<p>Sanitäranlagen</p> <p>Heizungs-/ Lüftungs-/ Klimaanlage</p> <p>Elektroanlagen Sicherheitstechnik Mobilfunk Medientechnik Videoüberwachung W-LAN BOS-Funk Rechenzentrum</p> <p>Küchenausstattung</p> <p>Förderanlagen</p> <p>Gebäudeautomation</p> <p>Inbetriebnahme- management</p>	<p>Trockenbau</p> <p>Estrich</p> <p>Innenputz</p> <p>Beläge / Bekleidungen</p> <p>Innentüren</p> <p>Schließanlage</p> <p>Maler</p> <p>Verdunkelung</p> <p>Tischlerarbeiten</p> <p>Ausstattung / lose Möblierung</p> <p>Orientierungs-/ Leitsysteme</p>

* Gebäudesimulationen: 1. Modellbildung der Raumgeometrie in einem dynamischen Gebäudesimulationsprogramm, 2. Dynamisch thermische Gebäudesimulation, 3. PV Simulation, 4. Erweiterte Tageslichtsimulation



Leistungspaket Erweiterter Rohbau und Baugrubensicherung

Art der Leistungen:

Ausführung – erweiterter Rohbau und Baugrubensicherung
(Rohbau, Tiefbau, Fassade, Dach)

- Einleitung Vergabeverfahren: April / Mai 2024
- Vorgezogene Leistungen: Anfang 2025
- Beginn der Bauarbeiten: Jan. 2027
- Bauliche Fertigstellung: 2032

5 (AN)
Gewerk
Erweiterter Rohbau

Rohbau / Tiefbau

Tiefbau
Baugrube, Verbau,
Gründung, Erdbau
Abbruch
Kampfmittelsondierung
Zedelmanagement
Schadstoff- & Abfallmanagement
Bauleistik
Baustelleneinrichtung
Baustellensicherung
Bauvermessung
Verkehrsanlagenbau
Erdwärme / Geotechnik
WU-Fachplanung mit WU-
Konzept
Gerüst
Stahlbau
Metallbau / Schlosser
Innere Erschließung
Fassade
Fassadenplanung nach Leitdetails
Fenster u. Außentüren
Pfosten-Riegel-Konstruktionen
Naturstein
WDVS + Putz
Vorgehängte hinterlüftete Fassade
Sonnenschutz
Fassadensanierung
Dach
Dachabdichtung
Dachaufbauten
Klempnerarbeiten
Gala-Bau

Leistungspaket TGA Ausführung

Art der Leistungen:

Ausführung – gesamte TGA

Einleitung Vergabeverfahren:

Beginn der Bauarbeiten:

Bauliche Fertigstellung:

April / Mai 2024

2027 / 2028

2032 und im
Nachgang IBN

6 (AN) Gewerk
TGA
TGA
Sanitäranlagen
Heizungs-/ Lüftungs-/ Klimaanlagen
Elektroanlagen
Sicherheitstechnik Mobilfunk Medientechnik Videoüberwachung W-LAN BOS-Funk Rechenzentrum
Küchenausstattung
Förderanlagen
Gebäudeautomation
Inbetriebnahme- management



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

Leistungspaket Erweiterter Innenausbau

Art der Leistungen:

Ausführung – Innenausbau
(Trockenbau, Estrich, Putz, Innentüren, Beläge und Bekleidungen, Tischler, Erstaussstattung)

Einleitung Vergabeverfahren: Mai / Juni 2024
Beginn der Bauarbeiten: 2027 / 2028
Bauliche Fertigstellung: 2032 und im Nachgang IBN

7 (AN)
Gewerk
**Innen-
ausbau**

Innenausbau

Trockenbau

Estrich

Innenputz

**Beläge /
Bekleidungen**

Innentüren

Schließanlage

Maler

Verdunkelung

Tischlerarbeiten

**Ausstattung / lose
Möbelierung**

**Orientierungs-/
Leitsysteme**

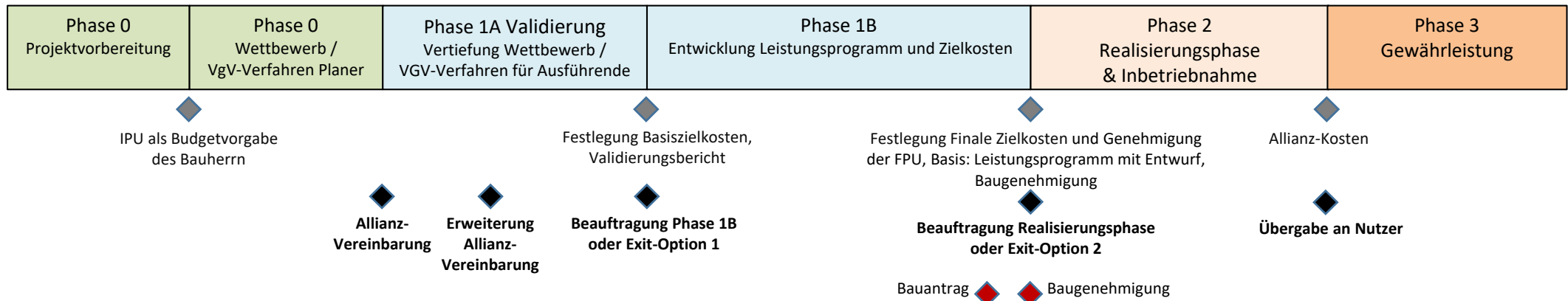


Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung



Phasen der integrierten Projektabwicklung IPA

heute

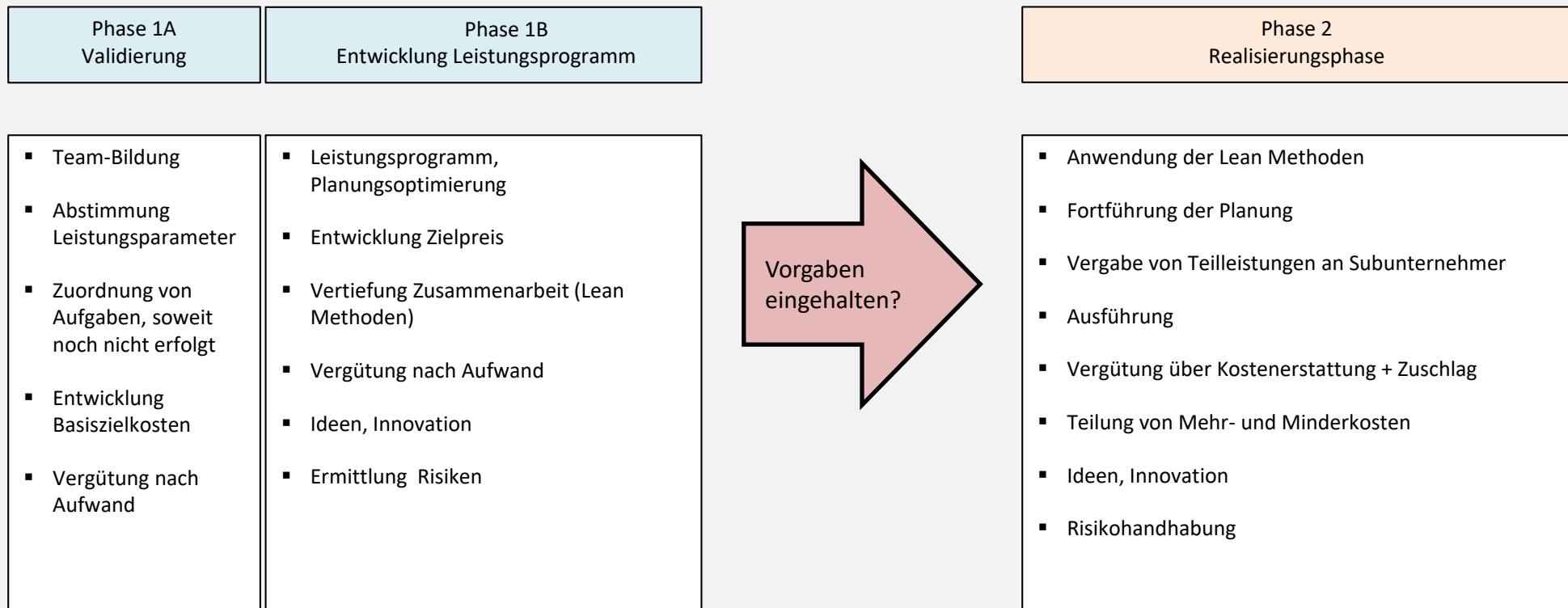


- Machbarkeitsstudie
- Kostenrahmen
- Projektfreigabe
- Vorbereitung Vergabeverfahren
- Terminfestlegungen

- Wettbewerb nach RPW für die Objektplanung
- Teilnahmewettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren für die weiteren Leistungspakete

- Validierung: Prüfung der Kosten und Termine bis 2. Ebene DIN 276
- Entwicklung Leistungsprogramm:
 - Festlegung Zielgrößen für den Planungsprozess
 - Erarbeitung der Bauaufgabe in enger Zusammenarbeit
 - Prüfung von Planungsalternativen, Erarbeiten von Innovationen
 - Frühzeitige Optimierung der Bauproduktion
 - *Target Value Design*: Kontinuierliches Monitoring der Erreichung der Wertschöpfungsziele und der Kosten
 - Festlegung der Zielkosten einschl. Risikokosten mindestens bis 3. Ebene DIN 276

- Fortsetzung Ausführungsplanung
- Bauausführung
- Risikomanagement



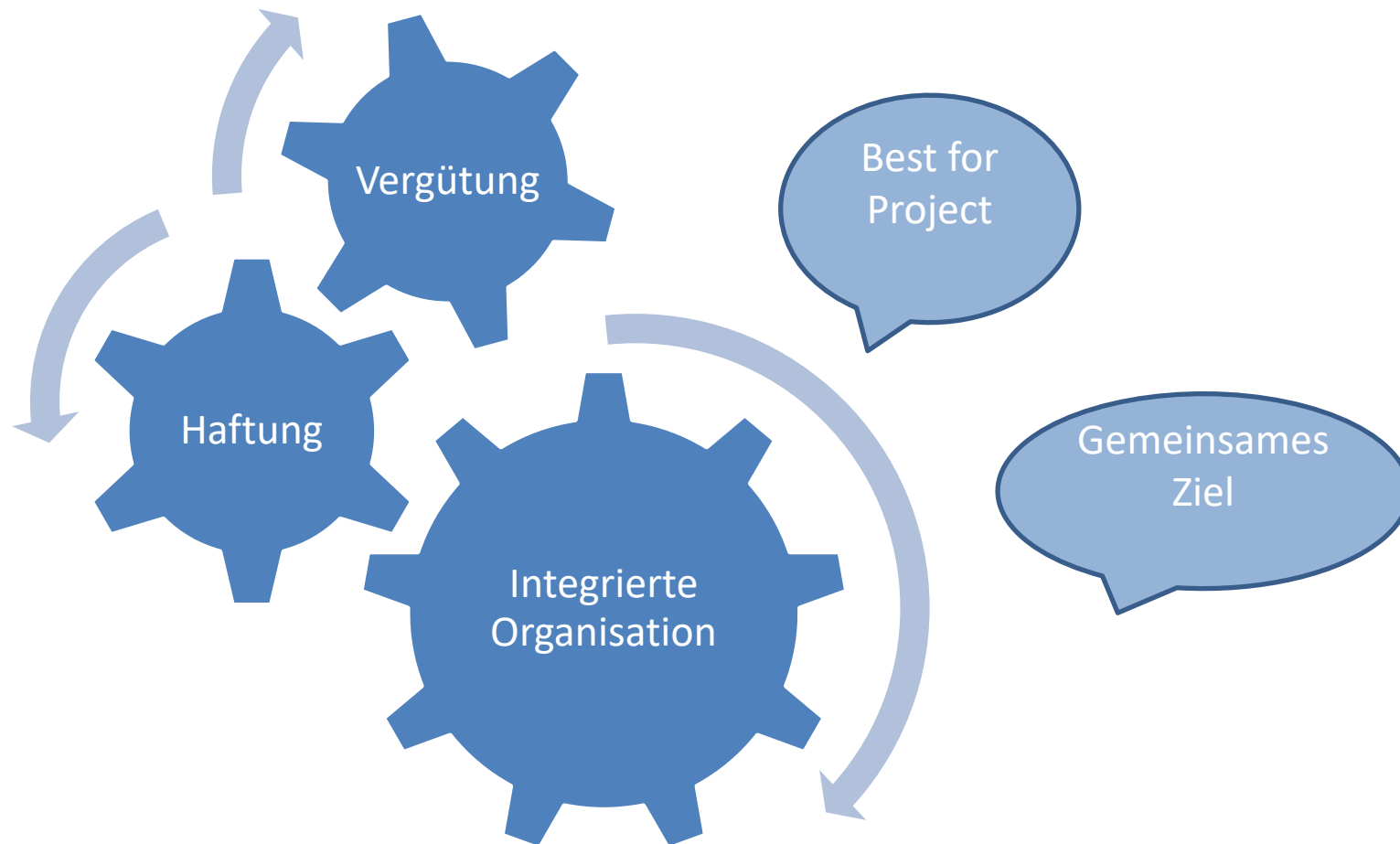


Teamplayer sind gesucht



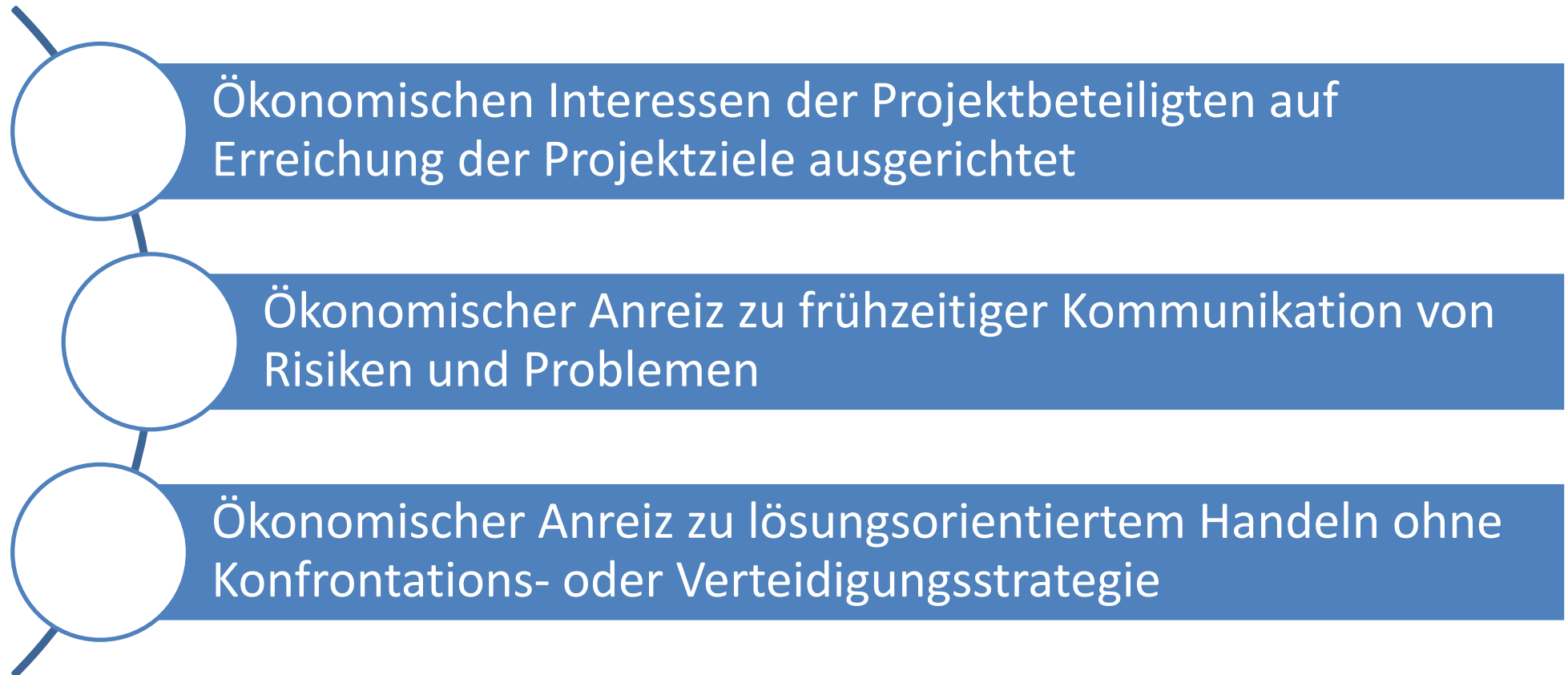


Die wesentlichen Vertragselemente



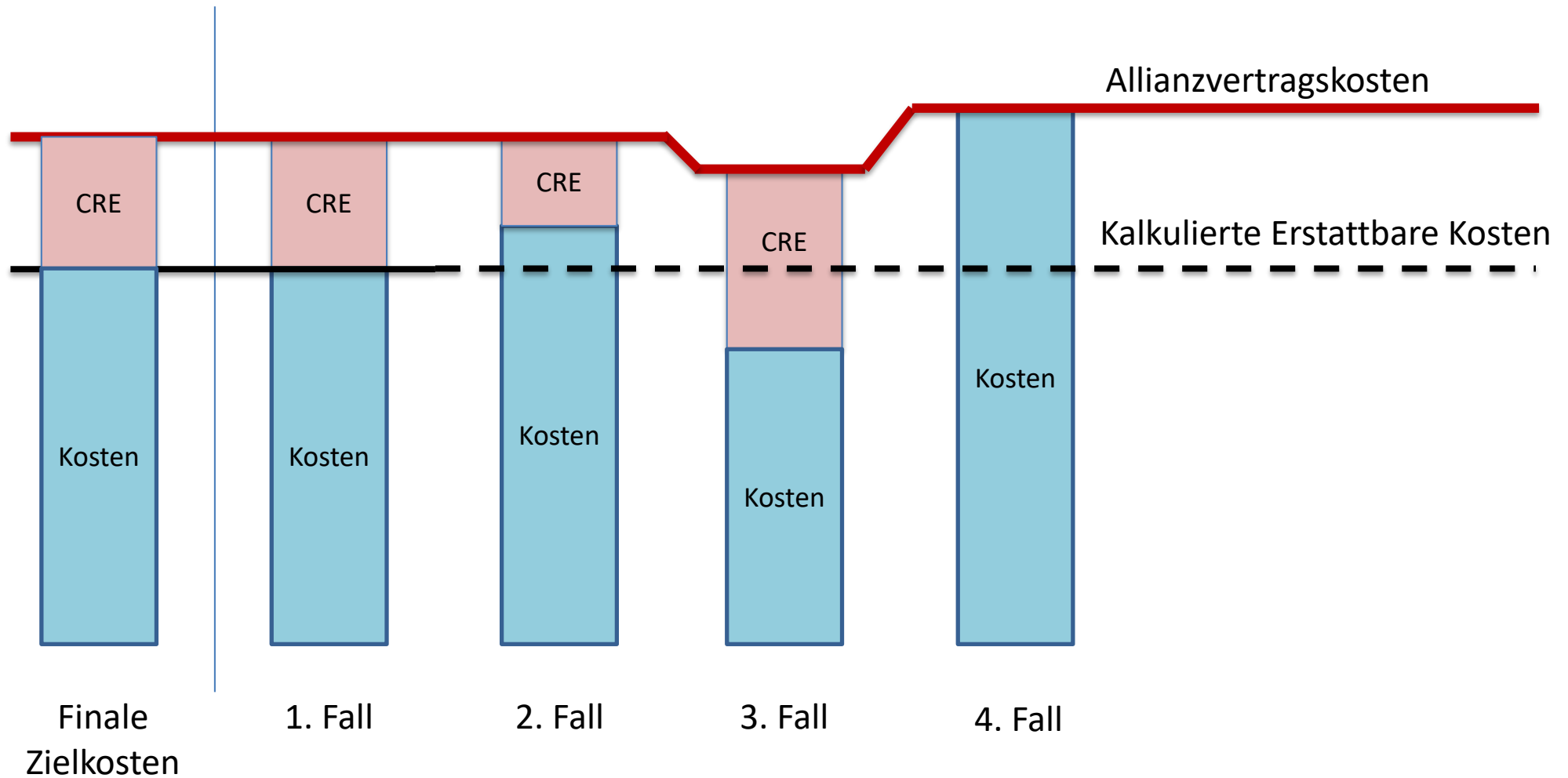


Ziel des Vergütungsmodells





Mechanismus Vergütung (vereinfachte Darstellung)





3. Darstellung des Vergabeverfahrens



3. Ablauf Vergabeverfahren

- Je Partner wird ein Vergabeverfahren durchgeführt
- Durchführung eines 2-stufigen VGV-Verfahrens, keine LVs
- 1. Stufe: Bewerbungsbogen, Wertung der Erfahrung
- 2. Stufe: Vertragsvorstellung im Rahmen einer ViKo
- Wertung der Kooperationsfähigkeit im Rahmen des Bietergesprächs und der angebotenen Gewinn-, AGK und Stundensätze im Preisblatt
- Bei Zuschlagserteilung: Eintritt in den Mehrparteienvertrag (Allianzvertrag)



4. Fragen der Teilnehmer im Chat



4. Fragen der Teilnehmer im Chat

Teilnehmer:	Frau Gutknecht	BBR, BB I 5	Gesamtprojektleitung
	Herr Thomas-Woyton	BBR, BB I	Abteilungsleitung
	Frau Dr. Rodde	Lumico	IPA-Coach
	Frau Kersten	Lumico	IPA-Coach

Frage 1: Wird es vorgelagert eine Vergabe zu Beratungs-/Schulungsleistungen geben, um die Projektteilnehmer zu schulen/ auf einen Wissensstand zu bringen? Speziell zu den Themen: IPA Grundlagen, TVD, Lean Construction Grundlagen, o.ä.?

Antwort: Für das Projekt wurde in einem VgV-Verhandlungsverfahren bereits das Büro Lumico, Frau Dr. Rodde, als IPA-Coach gebunden. Der IPA-Coach ist für die Vermittlung der IPA Grundlagen und Methoden des Lean Construction zuständig und wird das Projektteam über die gesamte Projektlaufzeit in diesen Themen unterstützen.

Frage 2: Aus welchen Gründen ist ein Exit zu den FZK durch den AG möglich?

Antwort: Nach § 24 Bundeshaushaltsordnung dürfen erst Bauleistungen beauftragt werden, nachdem die Finale Projektunterlage (FPU) nach RBBau (Richtlinie für die Bauaufgaben des Bundes) haushaltsmäßig anerkannt wurde. Die FPU basiert in diesem Projekt auf der finalen Zielkostenunterlage. Nach Genehmigung der FPU wird die Phase 2, Bauausführung, abgerufen.



4. Fragen der Teilnehmer im Chat

Frage 3: Auf welcher Basis werden die Gewinnanteile am CRP festgelegt? Prozent vom Leistungsumfang?

Antwort: CRP = Chancen-Risiko-Pool ist die Summe über alle CRE = Chancen-Risiko-Einbehalte der Partner.

Als Anreiz zur Einhaltung der Planungs- und Baukosten gehen alle Partner mit einem definierten Teil ihrer Vergütung, dem CRE, ins Risiko für den Fall, dass die finalen Zielkosten nicht eingehalten werden können.

Der CRE setzt sich aus 25% der AGK-Deckungsbeiträge und den WuG-Deckungsbeiträgen (WuG = Wagnis und Gewinn) zusammen. Die Höhe dieser Deckungsbeiträge wird von den Auftragnehmern im Rahmen ihrer Angebote definiert und mit Vertragsunterzeichnung vereinbart. Um den CRP zu bilden, werden die CRE aller Auftragnehmer zum Zeitpunkt des finalen Zielkostenangebotes auf Basis der jeweiligen Leistungsanteile berechnet, festgeschrieben und summiert.

Die Anteile der Auftragnehmer an CRE können jeweils zum Ende eines jeden Jahres bei entsprechend positiver Kostenprognose auf Basis einer entsprechenden Vereinbarung anteilig vorläufig ausbezahlt werden, wenn das Projektleitungsteam und der Baupreissachverständige dies im Hinblick auf die Entwicklung der Allianzvertragskosten befürwortet.

Frage 4: Wo befindet sich die Co-Location?

Antwort: Die Co-Location befindet sich in Berlin-Mitte, in der Kronenstraße. Es handelt sich um eine angemietete Bürofläche.



4. Fragen der Teilnehmer im Chat

Frage 5: Beim nachgewiesenen Gewinn ist der Gewinn des letzten Jahres nachzuweisen über den Wirtschaftsprüfer?

Antwort: Der Wagnis- und Gewinn-Satz (WuG-Satz) wird nicht vom Wirtschaftsprüfer geprüft sondern im Rahmen des Vergabeverfahrens vom Bieter angeboten und als Preiskomponente im Vergabeverfahren gewertet.

Frage 6: Sind Sie als Auftraggeber allgemein an Lean-Beraterleistungen bzw. Schulungsleistungen interessiert? Sollten Sie diese als Direktvergabe beauftragen können/wollen, nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf.

Wir, die Prof. Schiffers Bauconsult GmbH beraten in Lean Themen und bieten zudem Unterstützung in IPA Projekten.

Antwort: Vielen Dank für ihr Angebot. Wir sehen zur Zeit keinen zusätzlichen Bedarf. Siehe auch Antwort zu Frage 1.

Frage 7: Eine Preisgleitung erfolgt nach Baupreisindex und im Rahmen der Kostenerstattung? Falls ja, gleiten auch die Personalkosten (Verrechnungssätze)?

Antwort: Die Preisgleitung ist anhand des Baupreisindex vorgesehen. Es soll einmalig zu Mitte der Ausführungsphase die Indizierung der gesamten Finalen Zielkosten erfolgen.
Die Personalkosten zählen zu den erstattbaren Kosten. Die angebotenen Stundensätze werden durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft und können im Projektverlauf entsprechend den tatsächlichen Lohnsteigerungen angepasst werden.



Integrative Projektallianz – Sog statt Druck aufbauen!



Götz Werner † 2022



*»Im Leben braucht man **keinen Druck**. Wer fliegen möchte, braucht Thermik. Flugzeuge fliegen, weil **Sog** aufgebaut wird. Ich selbst bin Vater von sieben Kindern – die reagieren alle nur auf Sog. Kunden, die bei uns kaufen, kommen, weil sie Sog verspüren, nicht weil man ihnen in den Hintern tritt. Die Sache mit Druck ist ein Irrtum, den der Teufel erfand.«*



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

