

BV Schaubühne Prodebühnenzentrum Kudamm 156

Vergabe von Generalplanungsleistungen

Projektbeschreibung



Ku'damm 156, Foto: © Gianmarco Bresadola, 2024

Auftraggeber:

Schaubühne am Lehniner Platz

Gemeinnützige Theaterbetriebs GmbH

Kurfürstendamm 153

10709 Berlin

www.schaubuehne.de

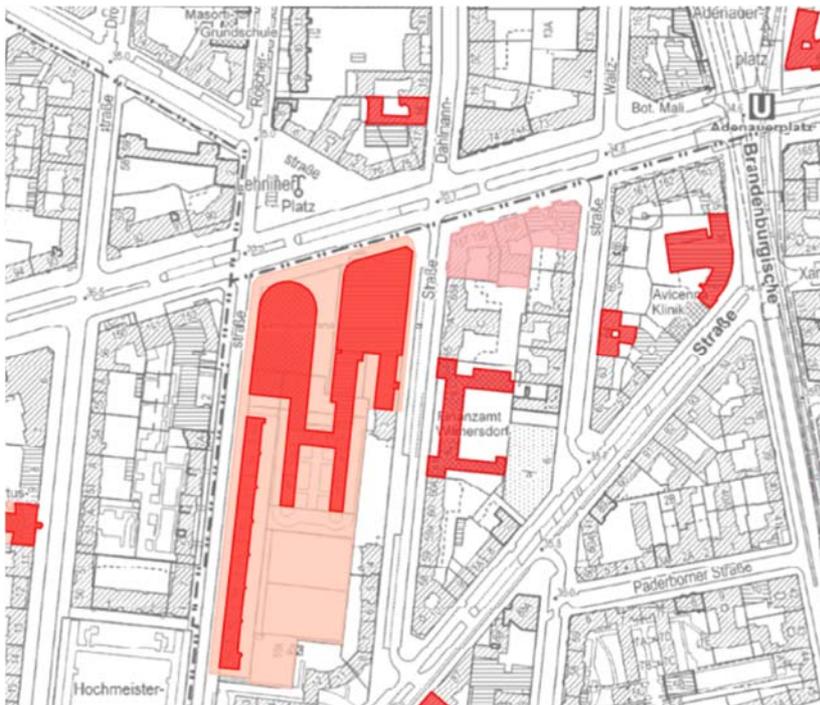
Berlin-Charlottenburg, 11.04.2025

Inhaltsverzeichnis

A. Auftragsgegenstand	3
B. Einführung allgemein	3
C. Objektbeschreibung allgemein	3
D. Geplante Baumaßnahme.....	4
E. Finanzierungskonzept	4
F. Vergabe der Planungsleistungen.....	5
G. Leistungen des Generalplaners	5
H. Stufenweise Beauftragung	6
I. Anrechenbare Kosten	6
J. Termine	7
K. Anlagen.....	7

A. Auftragsgegenstand

Der Auftraggeber, die Schaubühne am Lehniner Platz, beabsichtigt Generalplanerleistungen für den Ausbau einer gewerblichen Mietfläche zu einem Probebühnenzentrum stufenweise zu vergeben. Die Planungsleistungen umfassen Objektplanung Gebäude und Innenräume, Technische Ausrüstung Anlagengruppen 1, 2, 3, 4, 5 und 8 nach HOAI sowie Brandschutzplanung und bau-/raumakustische Beratungsleistungen. Die gewerbliche Mietfläche befindet sich im denkmalgeschützten Woga-Komplex von Erich Mendelsohn am Kurfürstendamm 156.



Quelle: Kartenausschnitt aus der Denkmalkarte Landesdenkmalamt Berlin

B. Einführung allgemein

Der Raum Ku'damm 156 befindet sich im Erdgeschoss des Nachbargebäudes der Schaubühne, das zum Mendelsohn-Bauensemble am Lehniner Platz gehört. Die zurzeit leerstehende Gewerbefläche im Rohbau soll zukünftig als Probebühnenzentrum und als neue Studiospielstätte der Schaubühne weiterentwickelt werden. Schon jetzt wird er als provisorische Spielstätte für einzelne Vorstellungen genutzt.

Das Architekturbüro Ortner & Ortner hat für den Umbau eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Vorgesehen sind Proben-, Besprechungs- und Workshop-Räume für szenische, musikalische, choreographische und theaterpädagogische Arbeit. Zudem entsteht eine neue Spielstätte, in die das Studio der Schaubühne mit seinem vielfältigen experimentellen Programm und Formaten zieht.

Über ein Finanzierungskonzept wurde ein feststehendes Budget gesichert.

C. Objektbeschreibung allgemein

Angaben zum Objekt sind der vorliegenden Machbarkeitsstudie und der Fotodokumentation zu entnehmen. Bestandspläne sind als Anlage P3 der Projektbeschreibung beigefügt.

Siehe:

Anlage P1 Machbarkeitsstudie

Anlage P2 Fotodokumentation

Anlage P3 Bestandspläne

D. Geplante Baumaßnahme

Der Auftraggeber plant den Umbau auf Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie. Die Gewerbeeinheit ist derzeit im Zustand eines Rohbaus ohne weitere Einbauten. Auf der ca. 960 m² großen Mietfläche im EG sollen folgenden Nutzungen untergebracht werden:

- Probebühne
- Studiobühne
- Multifunktionsbereich
- Garderoben / Sanitäranlagen
- Teeküche
- Lagerbereiche

Abweichend von der Machbarkeitsstudie soll im Rahmen der weiteren Planung die teilweise Einbeziehung des UG in die Gestaltung geprüft und untersucht werden. Hierzu sind Varianten zu erarbeiten und mit dem Auftraggeber abzustimmen. Im Untergeschoss beträgt die Mietfläche ca. 500 m². Sofern hier Beratungsleistungen zur Tragwerksplanung erforderlich werden, sind diese Leistungen im Planungsprozess über den Auftraggeber anzufragen.

Die erste Aufgabe des Objektplaners ist es, den Auftraggeber dahin gehend zu beraten, welche Maßnahmen mit dem verfügbaren Budget in welcher Kombination geplant und ausgeführt werden können.

Bisher sind keine Freiberuflich-Tätigen/Planer/Sachverständige vertraglich gebunden.

Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, ist eine zumindest grundlegende Abstimmung der Umbaumaßnahmen mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Digitale Bestandspläne sind vorhanden.

E. Finanzierungskonzept

Für die geplante bauliche Maßnahme stehen insgesamt rund 2,3 Mio. Euro brutto (Herstellungskosten KGR 300 und 400) zur Verfügung. Neben Eigenmitteln wird eine Förderung aus INK-Mitteln (Zuwendungen der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien - BKM) sowie eine Co-Finanzierung des Landes Berlin erfolgen. Seitens des BKM-Zuwendungsprogramms liegt eine Inaussichtstellung der Mittel vor. Ein Antrag auf Zuwendung ist im Rahmen der HOAI LPH 3 an die BKM zu fertigen. Bei der Beschaffung dieser Fördergelder als auch der Landes-Co-Finanzierung soll der Auftragnehmer unterstützen und mitwirken (Besondere Leistung).

Die strikte Kostenobergrenze von 2,3 Mio. EUR Euro brutto ist einzuhalten. Eine Nachfinanzierung ist ausgeschlossen.

Bei der Durchführung des Bauvorhabens sind alle Vorschriften des Öffentlichen Bauens zu beachten.

F. Vergabe der Planungsleistungen

Der Auftragnehmer wird im Rahmen eines zweistufigen Vergabeverfahrens (VgV §17) mit Teilnahmewettbewerb ermittelt.

Alle Angaben zum Verfahren werden im Dokument „Verfahrensleitfaden“ erläutert.

G. Leistungen des Generalplaners

Leistungsbereiche:

- Objektplanung in Anlehnung an die HOAI 2021 §34 Gebäude und Innenräume
- Fachplanung Techn. Ausrüstung in Anlehnung an § 54 HOAI für die Anlagengruppen 1, 2, 3, 4, 5, und 8
- Brandschutzplanung
- Bau- und raumakustische Beratung

Leistungsphasen Objektplanung und Fachplanung TA nach HOAI:

LPH 1	50 % Grundleistungen
LPH 2	50 % Grundleistungen
LPH 3	100 % Grundleistungen
LPH 4	100 % Grundleistungen
LPH 5	100 % Grundleistungen
LPH 6	Grundleistungen für GU-Vergabe (Funktionale Leistungsbeschreibung)*
LPH 7	Grundleistungen für GU-Vergabe*
LPH 8	Grundleistungen (anteilig)* <ul style="list-style-type: none">• Baubegleitende Qualitätssicherung (techn. und gestalt. Oberleitung)• Leiten und Protokollieren einer regelmäßigen (2-wöchentlichen) Koordinationsbesprechung• Rechnungs- und Nachtragsprüfung• vollständige Abnahmebegehungen der GU- Leistungen und Mängelfeststellung• Überwachen der Abarbeitung der festgestellten Mängel
LPH 9	keine Leistungen

* Keine Vorgabe eines Prozentsatzes. Der Prozentsatz ist durch den Bieter festzulegen.

Genauere Beschreibungen der erforderlichen Planungsleistungen sind der Machbarkeitsstudie zu entnehmen. Die Machbarkeitsstudie ist als Grundlage weiterer Planungen zu verwenden. Die Planung der Machbarkeitsstudie wird mit 50 % der LPH1 und 2 bewertet. Es ist vorgesehen, die Bauleistung an einen Generalunternehmer (GU) zu vergeben.

Brandschutz

- Erstellung eines Brandschutzkonzeptes inkl. Visualisierung der Anforderungen in Plänen. Beratung des Auftraggeber, des Architekten und der Fachplaner im Rahmen der LPH 3-4 nach HOAI. Leistungsumfang nach AHO Heft Nr. 17 Leistungen im Brandschutz. Abstimmungsgesprächen und Planungsbesprechungen
- Fortschreibung des Brandschutzkonzeptes nach Vorprüfung Behörde nach AHO
- Abstimmungsgespräche und Planungsbesprechungen mit Auftraggeber, Architekt und Fachplanern

Bauakustische Beratungsleistungen

- Umsetzung der baulichen Maßnahmen zur Minimierung der Schallübertragung aus dem Fitnessbereich im OG in Abstimmung mit dem Architekten in eine konkrete Planung; Angaben zu Schallschutzmaßnahmen von Decke, Wänden (inkl. Türen) und Fußboden
- Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße von Wänden, Mobiltrennwänden und Türen für Studio und Mehrzweckbereich in Abstimmung mit dem Auftraggeber/Nutzer; Abstimmungen zum Trittschallschutz zwischen den verschiedenen Raumbereichen und den damit verbundenen baulichen Maßnahmen
- Erstellung einer bauakustischen Stellungnahme zu den relevanten Maßnahmen

Raumakustische Beratungsleistungen

- Raumakustische Beratung für die Bereiche Probebühne, Studio, Mehrzweckbereich, Foyer/Lounge. Definition der raumakustischen Anforderungen und Zielstellungen für die einzelnen Räume in Abstimmung mit dem Auftraggeber/Nutzer
- Abstimmung der notwendigen raumakustischen Maßnahmen zur Umsetzung der raumakustischen Zielstellungen mit dem Architekten. Nachhallzeitkalkulationen und konkrete Materialvorschläge für die relevanten Raumbegrenzungsflächen für die Probebühne, das Studio und den Mehrzweckbereich.
- Erstellung einer raumakustischen Stellungnahme zu den relevanten Maßnahmen

H. Stufenweise Beauftragung

Die Leistungen werden stufenweise (möglich sind 4 Stufen) beauftragt. Die Weiterbeauftragung der Grundleistungen als auch weiterer Besonderer Leistungen steht unter dem Vorbehalt einer positiven Förderentscheidung.

Das VgV-Verfahren endet mit der Auftragsvergabe an den Generalplaner (avisiert 07/2024).

I. Anrechenbare Kosten

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde eine Kostenschätzung erstellt, die die Grundlage für die anrechenbaren Kosten bildet.

Die Ausstattung des Probebühnenzentrums ist nicht Teil der Baumaßnahme, daher werden keine Kosten der KGR 600 ausgewiesen.

	Baukosten (brutto)	Baukosten (netto)
KG 300 - Baukonstruktion	870.000,00 €	731.000,00 €
KG 410 - Wasser-, Abwasser- und Gasanlagen	106.000,00 €	89.000,00 €
KG 420 - Wärmeversorgungsanlagen	133.000,00 €	112.000,00 €
KG 430 - Lufttechnische Anlagen	603.000,00 €	507.000,00 €
KG 440 - Starkstromanlagen	326.000,00 €	274.000,00 €
KG 450 - Fernmelde- und informationstechn. Anl.	126.000,00 €	106.000,00 €
KG 480 - Gebäudeautomation	106.000,00 €	89.000,00 €
Gesamt KG 300 + 400:	2.270.000,00 €	1.908.000,00 €

J. Termine

Beauftragung Planungsleistungen	07/25
Planung bis LPH 5 0	08/25 – 02/26
Ausschreibung und Vergabe GU	03/26 – 05/26
Ausführung	06/26 – 12/26

Weitere zeitliche Abläufe sind durch den Auftraggeber, Auftragnehmer und die Zuwendungsgeber in Abhängigkeit der Mittelzuwendungen zu planen. Planung und Bauausführung hängen u. a. von der positiven Förderentscheidung (im Rahmen der LPH 3) ab.

K. Anlagen

Die beigefügten Unterlagen verwenden Sie bitte nur zu Ihrer eigenen Erstellung des Teilnahmeantrags bzw. des Angebots. Diese dürfen weder vervielfältigt noch an Dritte weitergereicht werden.

Anlage P1: Machbarkeitsstudie

Anlage P2: Fotodokumentation

Anlage P3: Bestandspläne