

Leistungsbeschreibung

Projektsteuerung für das Projekt

BIZ Salzhausen - Erweiterung und energetische Sanierung

Techniker Krankenkasse
Bramfelder Straße 140
22305 Hamburg

Anlage V2 Leistungsbeschreibung

1. Das Unternehmen Techniker Krankenkasse als Auftraggeber

Die Techniker Krankenkasse (TK) ist als gesetzliche Krankenversicherung eine Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Selbstverwaltung. Als öffentlicher Auftraggeber hat die TK das jeweils einschlägige Vergaberecht zu beachten.

2. Gebäudehistorie

Der Kernbereich des Bildungszentrums der TK in Salzhausen wurde 1970/71 in massiver Bauweise mit Verblendsteinfassade und Flachdächern erstellt. 1991/92 wurde das Bildungszentrum in gleicher Bauweise mit einem eigenständigen massiven Gebäudekomplex erweitert. 2006 wurden Teile des Bestands durch Architekten Gössler aufgewertet. 2017 wurden ein Wirtschaftstrakt und ein Aufenthaltsraum angebaut.

3. Projektbeschreibung

Die TK beabsichtigt, ihr Bildungszentrum (BIZ) in Salzhausen zu erweitern und den Bestand energetisch zu sanieren. Hierfür hat die TK einen Wettbewerbsmanager damit beauftragt, einen nicht offenen, einphasigen, hochbaulichen Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb und nachgeschaltetem Verhandlungsverfahren gemäß Vergabeverordnung (VgV) durchzuführen. Ziel des Verfahrens ist die Erarbeitung eines architektonisch und gestalterisch einheitlichen und anspruchsvoll stimmigen Entwurfskonzepts für Neubau- und Sanierungsmaßnahmen unter besonderer Berücksichtigung der waldgeprägten Lage, um dem aktuellen und zukünftigen Flächenbedarf zu begegnen.

Das BIZ bietet der TK den Rahmen für die Durchführung von Ausbildungsmaßnahmen für Auszubildende sowie für Fortbildungen, Seminare, Tagungen, Workshops und Veranstaltungen für Mitarbeitende. An dem Standort des BIZ in Salzhausen besteht Erweiterungsbedarf. Die Erweiterung soll insbesondere den Neubau von einem Bettenhaus, oder zwei Betthäusern mit insgesamt 50 zusätzliche Betten, den Neubau eines teilbaren Multifunktions-/Vortragssaals für mind. 200 Personen, 2 zusätzlichen Seminarräumen, eine Erweiterung des Speisesaals, eine Erweiterung/Qualifizierung des Fitnessbereichs, Lager, Technik, und Nebenflächen, sowie die Anpassung/Er Ergänzung der Außenanlagen umfassen. Für die Erweiterungsmaßnahmen muss ein zweigeschossiges Garagengebäude mit 2 Wohneinheiten abgerissen werden. Auf die Übergangs-/ Foyer Situation des Seminarhauses, soll ein besonderes Augenmerk gerichtet werden, so dass dort ein repräsentativer Zugang entsteht.

Die Erweiterung ist so zu konzipieren, dass sich Maßstäblichkeit und Baukörper harmonisch in den Bestand einfügen und im Zusammenspiel von Neu- und Altbau ein architektonisch einheitliches, qualitätsvolles Erscheinungsbild entsteht.

Das innere Erscheinungsbild der Baukörper ist für das Unternehmen von ebenso großer Bedeutung, wie die Außenwirkung des Gebäudes. Die Innengestaltung von Bestands- und Erweiterungsflächen soll ein harmonisches Ganzes ergeben, ohne dass beide Gestaltungsansätze zwingend deckungsgleich zu planen sind. Die Erweiterungsräumen können sich in Form und Materialität vom Bestand abheben. Die

Anlage V2 Leistungsbeschreibung

Verkehrs- und Erschließungsflächen, insbesondere die Flurzonen im Seminargebäude, werden so geplant, dass informelle Arbeits- und Rückzugsbereiche für Kleingruppen (Nutzungsüberlagerung) ermöglicht werden.

Aufgrund der Lage im Wald kommt dem Baumerhalt eine hohe Bedeutung zu; Baumfällungen sind auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken. Sofern Waldflächen in Anspruch genommen werden, sind Kompensationsnachweise zu berücksichtigen. Die Stellplatzanlage soll um 50 Parkplätze erweitert werden (keine Tiefgarage).

Die Haustechnik des Gebäudes wurde über die Jahre kontinuierlich gewartet, bedarf aber aufgrund des teilweisen fortgeschrittenen Alters und der zukünftigen Erweiterung des Gebäudekomplexes der Überprüfung bzw. ggfls. der Erneuerung. Das betrifft insbesondere die folgenden Haustechnikthemen:
Sicherheitsbeleuchtung, NSHV, GLT, Unterverteilung Etagen, BMA, Heizung, BHKW, Brunnen, Zähler, EMA

Der Bestand des BIZ verfügt über eine BGF (R) von ca. 8.100 m². Der Bedarf für die gesamte Erweiterung (Betten, Seminarräume, Gastrobereich etc.) wird mit einer BGF (R) von ca. 4.300 m² angesetzt. Wirtschaftlichkeit und ökologische Nachhaltigkeit sind wesentliche Anforderungen bei der Entwurfsaufgabe. Im Hinblick auf das Ziel der TK, bis 2030 CO₂-neutral zu werden, sind geeignete Maßnahmen in Konzeption und Betrieb geplant. Dachbegrünungen und auch Flächen für Photovoltaik sollen im Wettbewerb berücksichtigt werden. Siehe auch **Energieberatungsbericht (Anlage V2.1)** von Averdung Ingenieure & Berater GmbH.

Für das Vorhaben wird ein maximales Gesamtbudget (brutto) von 18,80 Mio. EUR für die Erweiterung sowie 3,20 Mio. EUR für die energetische Sanierung vorgegeben.

Projekttermine

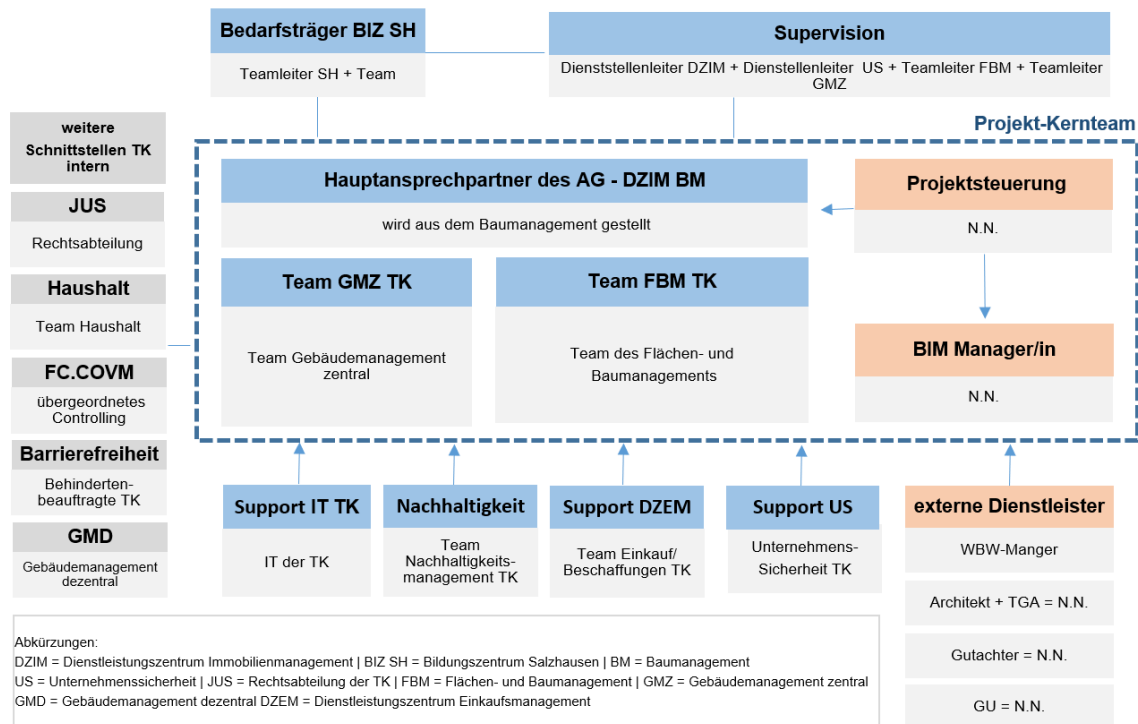
Nähere Informationen können dem aktuellen, vorläufigen **Entwurf des Rahmenterminplans (Anlage V2.2)** entnommen werden. Der Entwurf des Rahmenterminplans bildet (lediglich) eine grobe, vorläufige Vorstellung der Bearbeitungsabfolge ab. Vertragsrelevant und bindend ist lediglich der Endtermin der endgültigen Fertigstellung.

Projektbeteiligte

Das nachfolgende Schaubild soll einen Überblick der an der Realisierung des Vorhabens *"BIZ Salzhausen - Erweiterung und energetische Sanierung"* Beteiligten zeigen:

Anlage V2 Leistungsbeschreibung

Erweiterung BIZ Salzhausen - VA Organigramm Gesamtprojekt | Stand 06.01.2026



4. Ausgangssituation / aktueller Stand

Der aktuelle Projektstand befindet sich in der Stufe der *"Projektvorbereitung"* gemäß AHO (Projektstufe 1). Derzeit werden die Planungsgrundlagen mit den zuständigen Fachabteilungen des zuständigen Bauamtes geklärt. Ferner wird durch einen von der TK beauftragten Wettbewerbsmanager ein einphasiger, hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren gemäß der §§ 73 ff. VgV durchgeführt. Für diesen Wettbewerb ist geplant, maximal 8 Architekturbüros einzuladen.

Zudem werden von der TK fortlaufend verschiedene, für die Realisierung des Bauvorhabens erforderliche, Leistungen erbracht (z.B. Vermessung).

Einzelheiten zu dem aktuellen Stand des Projekts *"BIZ Salzhausen – Erweiterung und energetische Sanierung"* zum Zeitpunkt der Auftragsbekanntmachung zu dieser Ausschreibung sind dem anliegenden **Entwurf des Rahmenterminplans (Anlage V2.2)** zu entnehmen.

Anlage V2 Leistungsbeschreibung

5. Leistungsbeginn Projektsteuerung

Der Start der Leistungserbringung des Auftragnehmers (AN) soll voraussichtlich in der KW 39 erfolgen.

6. Auftragsgegenstand

a) Grundleistungen

Mit Auftragserteilung übernimmt der AN die Steuerung des Projektes *"BIZ Salzhausen – Erweiterung und energetische Sanierung"* und verpflichtet sich, für dieses Vorhaben alle erforderlichen und zweckmäßigen Projektsteuerungsmaßnahmen auszuführen, die für die ordnungsgemäße Durchführung und Fertigstellung nötig sind. Dies umfasst insbesondere die nachfolgend ausdrücklich genannten Leistungen aus dem Leistungsbild der AHO und die in dieser Leistungsbeschreibung sowie der **Leistungstabelle (Anlage V2.3)** aufgeführten Konkretisierungen, ohne dass damit die Leistungspflichten des AN abschließend bestimmt wären.

Die Leistungspflicht des AN umfasst danach sämtliche Grundleistungen gem. § 2 AHO **ab Projektstufe 1 bis Projektstufe 5**, sofern einzelne Leistungsbilder nicht ausdrücklich herausgenommen worden sind.

Das Projekt soll unter Anwendung der BIM Methodik (Building Information Modeling) geplant und erstellt werden. Der AN hat auch die Steuerung des BIM Managements zu übernehmen. Weiter obliegt dem AN die Pflicht zur Mitwirkung bei der Überwachung der in der BIM-Richtlinie (Anlage 14a-e, 15 und 16) definierten Anforderungen.

Die Leistung der Projektsteuerung umfasst die Steuerung der Erweiterungsbauten sowie die Steuerung der energetischen Sanierung der Bestandsgebäude.

Weitergehende Einzelheiten sind der **Leistungstabelle (Anlage V2.3)** zu entnehmen.

b) Allgemeine Leistungspflichten

Der AN hat im Rahmen der ihm übertragenen Projektstufen alle erforderlichen Leistungen zu erbringen, damit das Projekt *"BIZ Salzhausen - Erweiterungsbau und energetische Sanierung"* kostengerecht und unter Wahrung der vorgesehenen Qualität durchgeführt wird.

Der AN hat seine Leistungen zudem so zu erbringen und die übrigen Baubeteiligten so zu steuern, dass der Endtermin gemäß dem **Entwurf** des aktuellen **Rahmenterminplanentwurfs (Anlage V2.2)** eingehalten wird.

Der AN hat während der Vertragslaufzeit hierfür auch die folgenden, für die TK hervorzuhebenden Leistungen zu erbringen, die er in der Kalkulation seiner Honorare für die Grundleistungen zu berücksichtigen hat:

Anlage V2 Leistungsbeschreibung

- Das Projekt wird in der BIM Methodik bearbeitet und ist entsprechend zu steuern. Der AN hat auch die Steuerung des BIM Managements zu übernehmen.
- Erstellung eines Projektstatusberichts (Management Summary) (Rhythmus: monatlich), sowie weiterer interner Präsentationen (alle 3/4 Jahr, inkl. PPP und Vortrag) auf ausdrückliche Anforderung der TK.
- Ein Informationsmanagementsystem ist durch den AN einzuführen. Das Informationsmanagement soll anlassbezogen insbesondere enthalten: z.B. Vorankündigungen/Signale durch den AN im Fall bevorstehender/drohender betrieblicher Eingriffe/Einschränkungen in den laufenden Geschäftsbetrieb. Der AN soll die TK im Rahmen des Informationsmanagements automatisch informieren, um für die TK eine unverzügliche interne Informationsweitergabe zu ermöglichen.
- Kritisches Hinterfragen und ggf. Erneuerung/Fortschreibung bereits vorliegender Arbeits- und Planungsergebnisse (z.B. den **Entwurf des Rahmen-terminplans (Anlage V2.2)** auf Optimierungsmöglichkeiten).
- Zusammenführung aller Kosten, Kostenverfolgung und Kostenkontrolle unter Berücksichtigung einer mit der TK abzustimmenden Systematik, sowie Einbindung in den Projektstatusbericht.
- Einhalten von Terminen durch alle Projektbeteiligten sicherstellen und nachhalten; Überprüfen und gegebenenfalls Erneuern des Entwurfs des Rahmenterminplans; Erstellen, Fortführung und Pflege eines Projektterminplans in Abstimmung mit den Fachplanern und Gewerken. (Rhythmus: monatlich)
- Eigenständiges Vorbereiten, Durchführen und Nachbereiten erforderlicher Abstimmungstätigkeiten mit den internen Arbeitsbereichen der TK. Dies auch im Zuge von Nachtragsbearbeitungen (Nachtragsmanagement).
- Überprüfung und ggf. Anpassung der strategischen Ausrichtung des Projekts *"BIZ Salzhausen - Erweiterung und energetische Sanierung"* auf unternehmensstrategische Entwicklungen.
- Die Planfreigaben erfolgen generell durch festgelegte Abstimmungsprozesse, die noch von der TK zu definieren sind.
- Koordinieren und Mitwirken bei der Überprüfung und Sicherstellung der Medienversorgung (Wasser/HZG/Elektro) der Gebäude.
- Mitwirkung und ggf. Erstellen von Anpassungen im Rahmen von ggf. notwendigen Änderungsanträgen gegenüber der Aufsichtsbehörde der TK (Bundesamt für Soziale Sicherung "BAS").

c) Besprechungen, Termine, Niederschriften

Der AN hat die TK zudem unaufgefordert und kontinuierlich über den Fortgang und Stand des Projekts *"BIZ Salzhausen - Erweiterung und energetische Sanierung"* zu informieren.

Der AN ist darüber hinaus verpflichtet, an den voraussichtlich 14-tägig stattfindenden Planungsbesprechungen (Teilnehmer u.a. Architekt, Fachplaner etc.) sowie sonstigen

Anlage V2 Leistungsbeschreibung

Besprechungen (Turnus unterschiedlich) teilzunehmen und hierüber schriftliche Protokolle zu erstellen, die er der TK unverzüglich, spätestens aber drei Werktage nach der jeweiligen Besprechung, übermittelt. An den unten aufgeführten sonstigen Besprechungen muss der AN mit den nachfolgend beschriebenen Verantwortungen/Tätigkeiten teilnehmen:

- Leitung, Durchführung und Protokollierung voraussichtlich wöchentlich stattfindender Projektbesprechungen (Teilnehmer voraussichtlich: TK-Projektteam und weiteren TK-Einheiten + AN)
- Teilnahme an der Baubesprechungen mit den künftigen bauausführenden Unternehmen und Fachplanern (Turnus voraussichtlich jeweils einmal wöchentlich, Koordinierung und Protokollierung übernimmt der Objektplaner)
- Teilnahme an Verhandlungsgesprächen mit den späteren Bietern der Fachplanung und der ausführenden Gewerke in der Ausschreibungsphase in Hamburg. (Koordinierung und Protokollierung übernimmt das Einkaufsmanagement der TK)
- Teilnahme an weiteren Besprechungen nach Erfordernis/Projektstand wie z.B. Abnahme- und Übergabetermine, Fassadenbemusterung, etc. (Koordinierung und Protokollierung übernimmt der Objektplaner)

Der vorgenannte Turnus der jeweiligen Besprechungen kann sich ggf. entsprechend des Projektbedarfs ändern.

d) Besondere Leistungen

Die besonderen Leistungen der Projektstufen 1 bis 5 gemäß AHO sind in der **Leistungstabelle (Anlage V2.3)** dargestellt und formuliert. Leistungen, die über die Angaben in der Leistungstabelle oder der Leistungsbeschreibung hinaus gehen, hat der AN nur dann zu erbringen, wenn diese von der TK gesondert beauftragt werden. Für die besonderen Leistungen und deren Honorierung gelten die Bestimmungen des Vertrags. Nachfolgend sind diejenigen besonderen Leistungen tiefergehend beschrieben, die nach Auffassung der TK für eine sichere Kalkulation des AN einer zusätzlichen Beschreibung bedürfen, bzw. die TK besonderen Wert legt.

d 1) Unterstützung Architekturwettbewerb

In der Leistungstabelle ist als besondere Leistung die Unterstützung der TK bei der Bewertung der Entwürfe aus dem Architekturwettbewerb und im nachfolgenden Verhandlungsverfahren formuliert. Hierzu sei näher erläutert:

Der AN soll die TK bei der Bewertung der Entwürfe aus dem Architekturwettbewerb begleiten. Zu den Aufgaben des AN gehört das Mitwirken bei der Bewertung der Entwürfe im Hinblick auf Umsetzbarkeit aller Bauherrenanforderungen und die Bewertung der Ergebnisse zu den wesentlichen gestalterischen, funktionalen, technischen und wirtschaftlichen Zusammenhängen. Die Ergebnisse seiner Überprüfung hat der AN in Form eines schriftlichen Berichts zu verfassen. Darüber hinaus soll der AN die TK bei dem an den Architekturwettbewerb

Anlage V2 Leistungsbeschreibung

anschließenden Verhandlungsverfahren unterstützen und das Verfahren gemeinsam mit dem Einkaufsmanagement der TK koordinieren, leiten und dokumentieren.

d 2) Projektkommunikationssystem

In der Leistungstabelle ist als besondere Leistung das Einrichten, Betreiben über die gesamte Projektdauer sowie Organisation des Abschlusses eines Projektkommunikationssystems (PKMS) gefordert. Hierzu sei näher erläutert:

Zur zentralen und übersichtlichen Steuerung und Dokumentation des Planungs- und Umsetzungsprozesses wird ein leicht zu bedienendes PKMS benötigt. Die TK beabsichtigt die folgenden Inhalte abbilden zu können:

- Aktuelle Pläne/Informationen für den Gewerke/Fachplaner zum Up-/Download bereitstellen
- Planfreigabeprozesse
- Kostensteuerung, Kostenverfolgung (Aufträge, Nachträge, Beauftragungsstand, Rechnungsstand, Prognosen, etc.)
- Dokumentenmanagement (Ablage Gutachten, Genehmigungen und sonstiger planungs- und ausführungsrelevanter Informationen, kein Schriftverkehr!!!)

Der AN hat der TK ein für das Projekt geeignetes PKMS-System mit einer eindeutigen, nachvollziehbaren Empfehlung vorzustellen. Diese Empfehlung soll im Rahmen einer Konzepterstellung in der Angebotsphase vorgenommen werden. Der AN muss das von ihm gewählte (empfohlene) PKMS in seine Angebotspreise für die Dauer dieses Projekts einpreisen. Im Falle einer Beauftragung wird der AN das PKMS im Anschluss selbst beschaffen.

Darüber hinaus soll der AN das System betreuen und pflegen sowie mindestens fünf bis zu zweistündige Schulungen und Einarbeitungen der Projektbeteiligten koordinieren und durchführen.

Der AN dokumentiert in dem Planportal und legt seine Dokumente ab. Der AN und prüft die korrekten Ein- und Ausgänge. Ferner begleitet er den digitalen Freigabeprozess der Planungsunterlagen im Onlineportal.

d 3) Mittelabflussplanung mittels TK-seitiger Programmvorgabe

In der Leistungstabelle ist als besondere Leistung für die Mittelabflussplanung die Verwendung von TK-seitig vorgegebenen EDV-Kostenprogrammen mit besonderen Anforderungen in Bezug auf Informationsverarbeitung und Dokumentation gefordert. Hierzu sei näher erläutert:

Erstellen und Pflegen eines Mittelabflussplanes. Vierteljährliches Pflegen einer von der TK zur Verfügung gestellten Haushaltstabelle (Aufteilung in Kostengruppen) auf Grundlage des Mittelabflussplans inkl. Begründung der Abweichungen zur jeweils vorhergehenden Prognose, sowie der jeweiligen Jahresprognose nach TK-Systematik.

7. Besonderheiten des Projekts

- Die Erweiterungsbauten werden an die Bestandsgebäude des BIZ Salzhausen der TK angebaut und durch diese erschlossen.
- Das BIZ bleibt während der gesamten Bauarbeiten im laufenden Beherbergungs- und Seminarbetrieb. Betriebliche Störungen und Beeinträchtigungen sind zu vermeiden bzw. – wenn überhaupt notwendig – auf das Nötigste zu beschränken.
- Aktuell ist beabsichtigt, die energetische Sanierung vor der Erstellung der Erweiterungsbauten beginnen zu lassen. Diese Rangfolge erfolgt nicht zwingend und wird mit der Objektplanung und dem AN im Laufe der Planung festgelegt. Die energetische Sanierung soll hausweise, also in Bauabschnitten, erfolgen. Der Beherbergungs- und Seminarbetrieb, in den dann aktuell nicht von der Sanierung betroffenen Bereichen, muss störungsfrei weiterlaufen.
- Diverse Medien auf öffentlichem Grund und eigenem Grundstück müssen überprüft verlegt werden, ohne den laufenden Beherbergungs- und Seminarbetriebs einzuschränken.