

Stand 30.09.2026

Stadt Bochum

Schulbauprogramm Bochum – Term-Sheet TU/TÜ-Vertrag — Standort Berliner Straße

Neubau Gesamtschule Berliner Straße

Term-Sheet zum Totalunternehmervertrag / Totalübernehmervertrag

Hinweis an die Bieter:

Zweck und rechtlicher Status des Term-Sheet

Dieses Term-Sheet beschreibt die wesentlichen, voraussichtlich dem späteren Vertrag zugrunde zu legenden kaufmännischen und rechtlichen Eckpunkte für den TU/TÜ-Vertrag.

Das Term-Sheet dient der transparenten Information der Bieter im Teilnahmewettbewerb über die vorgesehene Vertragsstruktur und die wesentlichen Leistungserwartungen der Stadt Bochum. Das Term-Sheet stellt keine abschließende Vertragsurkunde dar. Der Vertragsentwurf wird im Zuge des Angebotswettbewerbs zur Verfügung gestellt. Entsprechend dem Vertragsentwurf wird die Stadt Bochum nachfolgend als Auftraggeber **(AG)** und der Bieter als Auftragnehmer **(AN)** bezeichnet.

I. Ausgangslage

Der AG steht als Schulträger vor der Herausforderung, dem stetig wachsenden Raumbedarf aufgrund der steigenden Schulanmeldungen im Bochumer Stadtgebiet zu entsprechen. In diesem Zusammenhang herrscht – neben dem Erfordernis an Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen bereits bestehender Schulgebäude – ein erheblicher Bedarf an der Schaffung neuer Sport- und Lernräume. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt der AG, die bisherige Gesamtschule Mitte auf ein Grundstück an der Berliner Straße in Bochum Wattenscheid zu verlegen und nach ihrem neuen Standort als Gesamtschule Berliner Straße zu bezeichnen.

Der AN soll die für den neuen Standort erforderlichen Planungs- und Bauleistungen als Totalunternehmer / Totalübernehmer realisieren.

Stand 30.09.2026

Stadt Bochum

Schulbauprogramm Bochum – Term-Sheet TU/TÜ-Vertrag — Standort Berliner Straße

Die weiteren Einzelheiten zum Projekt können dem Dokument **Projektbeschreibung** entnommen werden.

II. Wesentliche Regelungen des Vertrags

1. Vertragsgegenstand

Der AN übernimmt alle Leistungen, die für die vollständige Planung, die schlüsselfertige, funktions- und betriebsbereite bauliche Herstellung und die daran anschließende erforderliche Wartung erforderlich sind. Eingeschlossen sind etwaig erforderliche Gutachten, Projektmanagementleistungen und Sachverständigenabnahmen.

2. Vertragsgrundlagen

Bestandteile des Vertrages werden in nachfolgender Reihen- und Rangfolge:

- der Vertrag
- der Bieterfragen-Antwortenkatalog
- die Protokolle aus den mit AN geführten Verhandlungsgesprächen
- die Planungs- und Baubeschreibung (FLB)
- die Konzepte aus dem bezuschlagten verbindlichen, endgültigen Angebot
- der Rahmenterminplan für Planung und Bau
- der vom AN für das bezuschlagte Angebot erstellte Planungsterminplan
- der vom AN für das bezuschlagte Angebot erstellte Bauablaufplan
- der leistungsorientierte Zahlungsplan
- die beim AG verschlossen hinterlegte Urkalkulation
- das bezuschlagte Angebot des AN mit den im Ausschreibungsverfahren vorgegebenen Angebotsunterlagen
- die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung, sowie die Anlagen zur Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung
- die zum Zeitpunkt der Abnahme geltenden anerkannten Regeln der Technik und einschlägigen technischen Vorschriften und Normen

Stand 30.09.2026

Stadt Bochum

Schulbauprogramm Bochum – Term-Sheet TU/TÜ-Vertrag — Standort Berliner Straße

- die einschlägigen Bestimmungen zum Arbeitsschutz, wie z.B. die Baustellenverordnung, das Arbeitsschutzgesetz, die Regelungen zum Arbeitsschutz auf Baustellen, die Arbeitsstättenverordnung und die Arbeitsstättenrichtlinien, Unfallverhütungsvorschriften, die Bestimmungen der Berufsgenossenschaften, das Geräte- und Produktsicherheitsgesetz
- die gesetzlichen Bestimmungen, Bestimmungen und Verordnungen des Bundes und der Länder und ergänzende Durchführungsvorschriften und einschlägigen DIN-Vorschriften, das Kreislaufwirtschaftsgesetz, die Nachweisverordnung, das Abfallverzeichnis, das Bundesimmissionsschutzgesetz und die entsprechenden Verordnungen und Durchführungsvorschriften
- die Zusätzlichen Vertragsbedingungen der Stadt Bochum für die Ausführung von Bauleistungen
- die Regelungen des BGB, insbesondere über das Werk- und Bauvertragsrecht
- die Freistellungsbescheinigung nach § 48b EstG

3. Stufenweise Beauftragung

Die Beauftragung erfolgt stufenweise, wobei folgende Leistungsstufen vorgesehen sind:

- Leistungsstufe 1:
Planungsleistungen aller Grundleistungen und Besonderen Leistungen der einschlägigen Leistungsbilder der HOAI, soweit sie für die Errichtung des Projektes erforderlich sind, bis einschließlich Leistungsphase 4
- Leistungsstufe 2:
 - Planungsleistungen aller erforderlichen Grundleistungen und Besonderen Leistungen der einschlägigen Leistungsbilder der HOAI ab Leistungsphase 5
 - Bauleistungen
- Leistungsstufe 3:
Wartungsleistungen

Mit der Zuschlagserteilung wird zunächst die Leistungsstufe 1 beauftragt („abgerufen“).

Stand 30.09.2026

Stadt Bochum

Schulbauprogramm Bochum – Term-Sheet TU/TÜ-Vertrag — Standort Berliner Straße

Die Leistungen der weiteren Leistungsstufen hat der AN zu erbringen, wenn der AG diese ganz oder teilweise rechtzeitig abrufen. Ein Anspruch des AN auf Abrufen weiterer Leistungsstufen durch den AG besteht nicht.

4. Leistungsumfang

a) Planungsleistungen

Der AN erbringt alle für die Herbeiführung des Werkerfolges des Projekts erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen, unter Einhaltung der Vorgaben aus der FLB. Hierzu gehören u.a. folgende Leistungen:

- Erstellung des genehmigungsfähigen Entwässerungsgesuchs
- Die Erstellung der genehmigungsfähigen Bauantragsunterlagen; den Bauantrag selbst unterzeichnet der AG
- Planung der Baustelleneinrichtung

b) Bauleistungen

Die Leistungspflicht des AN umfasst sämtliche Lieferungen, Bauleistungen und sonstige Leistungen, die erforderlich sind, um die durch diesen Vertrag dieses Vertrages aufgeführten Vertragsbestandteile beschriebene Baumaßnahme vollständig und mängelfrei innerhalb der vereinbarten Termine herzustellen. Hierzu gehören u.a. folgende Leistungen:

- Übernahme sämtlicher Verkehrssicherungspflichtspflichten für die Dauer der Bauzeit
- Erforderliche Winterbaumaßnahmen, mit denen üblicherweise zu rechnen ist
- erforderliche Probenentnahmen und Prüfungen von Baustoffen und Bauteilen durch, soweit sie behördlich gefordert werden
- alle erforderlichen Vermessungs- und Einmessungsarbeiten durch einen öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur

Stand 30.09.2026

Stadt Bochum

Schulbauprogramm Bochum – Term-Sheet TU/TÜ-Vertrag — Standort Berliner Straße

c) Wartungsleistungen

- Erbringung sämtlicher erforderlicher Wartungsleistungen (Wartung, Inspektion und geringfügige Instandsetzungen) für alle errichteten Anlagen und Einrichtungen während der Verjährungsfrist der Mängelrechte nach AMEV „Wartung 2018“, den einschlägigen AMEV-Musterwartungsverträgen sowie den jeweils höchsten einschlägigen technischen Qualitätsanforderungen.
- Erstellung und Abstimmung von Wartungsplänen für sämtliche gebäudetechnischen Anlagen und Bauteile der zu wartenden Leistungsbereiche als Grundlage für deren verbindliche Erfassung und Wartung.
- Übergabe einer Bestandsliste der zu wartenden Anlagen sowie Vorlage anlagenspezifisch konkretisierter und unterzeichneter AMEV-Musterwartungsverträge einschließlich Arbeitskarten und anteiliger Wartungsvergütung innerhalb der vertraglich vorgesehenen Fristen vor Abnahme.
- Rückübermittlung der vom AG ergänzten und unterzeichneten anlagenspezifischen Wartungsverträge innerhalb von 20 Arbeitstagen zur Dokumentation der abschließend konkretisierten Wartungsleistungen.

5. Allgemeine Pflichten des AN

- Umsetzung eines Berichtswesens
- Umsetzung eines Besprechungswesens
- Umsetzung der Anweisungen und Vorgaben des vom AG beauftragten Sicherheits- und Gesundheitskoordinators (SiGeKo)
- Erbringung sämtlicher Leistungen im Zusammenhang mit der Baustellenverordnung
- Stellung des verantwortlichen Bauleiters gemäß § 56 BauO NRW
- Beantragung bzw. Einholung aller behördlich geforderten Genehmigungen und Prüfungen, soweit sie die Leistungen des AN betreffen
- Einhaltung und Erfüllung aller Auflagen und Vorgaben aus der Baugenehmigung
- Koordination und Durchführung aller gesetzlich vorgeschriebenen oder nach den anerkannten Regeln der Technik erforderlichen technischen Abnahmen und Prüfungen durch geeignete Sachverständige
- Unterstützung des AG im Zusammenhang mit der Beantragung von Fördermitteln

Stand 30.09.2026

Stadt Bochum

Schulbauprogramm Bochum – Term-Sheet TU/TÜ-Vertrag — Standort Berliner Straße

- fristgerechte Wahrnehmung der dem AG im Zuge der Baudurchführung obliegenden Anzeige-, Mitteilungs- und Vorlagepflicht gegenüber den Behörden und öffentlich-rechtlichen Institutionen
- alle Maßnahmen, die zur Sicherung des Baustellenbereichs und in dessen Nähe vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zur Sicherung der Nachbargrundstücke/-gebäude, der Straßen einschließlich des Straßenverkehrs, der Wege sowie aller sonstigen umliegenden Einrichtungen erforderlich sind
- Beschaffung und Vorhaltung von Lager- und Arbeitsplätzen auf eigene Kosten, soweit solche über die vom AG unentgeltlich zur Verfügung gestellten Flächen im Baufeldbereich hinaus erforderlich sind
- Erstellung der für Betrieb und Verwaltung des Projekts erforderlichen Planungs-, Bedienungs- und Detailunterlagen sowie die Bestands- und Revisionspläne

6. Zusammenarbeit im Projekt

AG und AN vereinbaren eine partnerschaftliche Projektzusammenarbeit. Dies bedeutet insbesondere:

- Partnerschaftliche Projektzusammenarbeit durch transparenten Informationsaustausch, gegenseitige Unterstützung, frühzeitige gemeinsame Bearbeitung von Kosten-, Termin- und sonstigen Projektrisiken sowie beschleunigte Entscheidungsfindung zur Sicherung eines störungsarmen Projektfortschritts.
- Verbindliches Projektfortschrittsmanagement durch den AN zur präventiven Vermeidung, frühzeitigen Anzeige und zügigen Behebung von Qualitäts- und Terminabweichungen, einschließlich unverzüglicher schriftlicher Risikomitteilungen mit Lösungsvorschlägen, transparenter projektbegleitender Kommunikation, kontinuierlicher Prozessoptimierung sowie Dokumentation und Auswertung von Erkenntnissen im „Lessons Learned“-Protokoll.
- Gestufte projektinterne Konfliktschlichtung durch vorrangige Lösungsversuche auf Bauleitungsebene, anschließende Eskalation zur Teilprojektleitung und – bei fortbestehendem Konflikt – Behandlung unter Beteiligung der Gesamtprojektleitung sowie mindestens eines Vorstandsmitglieds bzw. Geschäftsführers des AN.
- Nutzung des digitalen Projektraums durch Einweisung des AG, bedarfsgerechte Rechtevergabe und Ordnerstruktur sowie durch vollständige, codierungskonforme Einstellung und dauerhafte Vorhaltung sämtlicher relevanter Projektunterlagen durch den AN

Stand 30.09.2026

Stadt Bochum

Schulbauprogramm Bochum – Term-Sheet TU/TÜ-Vertrag — Standort Berliner Straße

bis zum Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelrechte – auch bei vorzeitiger Vertragsbeendigung.

- Der AN wird auch mit dem vom AG beauftragten Multiprojektmanager EY Real Estate kooperativ zusammenarbeiten.

7. Vergütung

- Der AN erhält für die vertraglich geschuldeten Planungs- und Bauleistungen einen im Angebot festgelegten Netto- und Brutto-Pauschalpreis zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.
- Mit dem Pauschalpreis sind grundsätzlich sämtliche zur vollständigen und mangelfreien Realisierung des Projekts erforderlichen Eigen- und Fremdkosten sowie auch nicht ausdrücklich benannte, aber zur Erreichung des geschuldeten Werkerfolgs notwendige Leistungen abgegolten.
- Die in den Vertragsunterlagen enthaltenen Mengenangaben dienen lediglich der Orientierung; der AN hat die Massen eigenverantwortlich zu prüfen und trägt das daraus resultierende Risiko.
- Der Pauschalpreis gilt grundsätzlich für die gesamte tatsächliche Bauzeit; eine Lohn- oder Materialpreisgleitung ist nicht vorgesehen.
- Stundenlohnvergütungen sind grundsätzlich ausgeschlossen und nur für vorab ausdrücklich vereinbarte, nicht vom Vertragsumfang erfasste Leistungen zu den angebotenen Stundensätzen zulässig; Stundenlohnberichte sind arbeitstäglich digital einzureichen und begründen für sich keine Vergütungs- oder Leistungsanerkennung.

8. Leistungsänderungen

- Leistungsänderungen sind nach den Regelungen der VOB/B grundsätzlich gemeinsam zu vereinbaren; der AN hat hierfür unverzüglich ein prüfbares Nachtragsangebot auf Basis der hinterlegten Urkalkulation mit Mehr- und Minderkosten sowie Terminfolgen vorzulegen.
- Kommt innerhalb von 14 Kalendertagen keine Einigung zustande, kann der AG die Änderung grundsätzlich anordnen; der AN ist zur Ausführung verpflichtet, soweit die Änderung nicht den Werkerfolg unzumutbar verändert.

Stand 30.09.2026

Stadt Bochum

Schulbauprogramm Bochum – Term-Sheet TU/TÜ-Vertrag — Standort Berliner Straße

- Die Vergütungsanpassung erfolgt vorrangig auf Grundlage der Urkalkulation und unter Offenlegung relevanter Nachunternehmer- und Lieferantenangebote; für nicht kalkulierte Leistungen gilt § 650c BGB mit den vereinbarten Zuschlägen.

9. Rechnungsstellung und Zahlung

- Abschlagszahlungen erfolgen nach dem leistungsorientierten Zahlungsplan für vertragsgemäß erbrachte Leistungen und prüffähige, elektronisch eingereichte Rechnungen unter Beachtung sämtlicher Fördervorgaben.
- Für Stundenlohnabrechnungen sind detaillierte schriftliche Leistungsübersichten vorzulegen.
- Der AN hat zudem eine gültige Freistellungsbescheinigung nach § 48b EStG vorzulegen und fortlaufend aktuell zu halten; andernfalls ist der AG zum Einbehalt der Bauabzugssteuer in Höhe von 15 % des Nettorechnungsbetrags berechtigt.

10. Baustellenbetriebsstoffe und Baustelleneinrichtung

Der AN stellt sämtliche für die Baustelle erforderlichen Strom-, Wasser-, Kommunikations- und sonstigen Anschlüsse sowie sanitäre Einrichtungen und Verkehrswege auf eigene Kosten bereit, installiert, unterhält und betreibt diese einschließlich der Verbrauchskosten während der gesamten Bauzeit und entfernt sie nach Abschluss der Baumaßnahme.

11. Projektteam und Vertretung

- Der AG wird ausschließlich durch die benannten, jeweils einzeln vertretungsberechtigten Personen rechtsgeschäftlich vertreten; Dritte sind insbesondere nicht zur Anordnung von Leistungsänderungen, Beauftragung von Nachträgen oder Anordnung von Stundenlohnarbeiten befugt.
- Der AN stellt die im bezuschlagten Angebot benannten Schlüsselpersonen bis zur vollständigen Leistungserbringung; ein Austausch ist nur aus wichtigem Grund beziehungsweise auf begründetes Verlangen des AG und jeweils mit vorheriger Zustimmung des AG durch mindestens gleich qualifizierte und erfahrene Personen zulässig.
- Änderungen der Vertretungsverhältnisse sind unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Stand 30.09.2026

Stadt Bochum

Schulbauprogramm Bochum – Term-Sheet TU/TÜ-Vertrag — Standort Berliner Straße

12. Nachunternehmer

- Der AN darf Nachunternehmer grundsätzlich nur entsprechend der mit dem Angebot eingereichten Nachunternehmerliste einsetzen; die Beauftragung weiterer oder abweichend eingesetzter Nachunternehmer bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des AG.
- Der AN darf ausschließlich fachkundige, leistungsfähige, zuverlässige sowie steuer-, sozialabgaben- und gewerberechtlich ordnungsgemäß aufgestellte Nachunternehmer beauftragen und muss diese auf Aufforderung des AG bei berechtigten Eignungs- oder Zuverlässigkeitsbedenken innerhalb angemessener Frist austauschen.
- Nachunternehmer handeln ausschließlich als Erfüllungsgehilfen des AN; ungeachtet einer Zustimmung des AG verbleibt die uneingeschränkte Verantwortung und Haftung des AN, insbesondere für Termin-, Qualitäts- und Gewährleistungsansprüche, beim AN.
- Der AN hat mindestens 30 % des Gesamt-Bruttoangebotspreises durch regional ansässige KMU im Umkreis von maximal 50 km vom Baustellenbereich ausführen zu lassen; soweit der AN selbst ein entsprechendes regionales KMU ist oder einer solchen Unternehmensgruppe angehört, können eigene Leistungen hierauf angerechnet werden.

13. Vertragsfristen und Bauablaufstörungen

- Der AN hat den genehmigungsfähigen Bauantrag, die verbindlichen Meilensteine des Rahmenterminplans sowie den vereinbarten Gesamtfertigstellungstermin als Vertragsfristen gemäß § 5 Abs. 1 VOB/B einzuhalten.
- Der AG kann bei Verzögerungen aus seiner Risikosphäre Beschleunigungsmaßnahmen anordnen.
- Übliche witterungsbedingte Ausfallzeiten sowie zusätzlich **18 witterungsbedingte Stillstandstage** sind vom AN in Preis und Bauablauf einzukalkulieren; darüber hinaus führen nur nachgewiesene Schlechtwettertage der Kategorien A oder B nach WESTE/DWD bei Dachdecker-, Rohbau-, Fassaden-, Maler- und Außenanlagenarbeiten zu Fristverlängerungen, sofern die Witterung die geplanten Arbeiten fachgerecht verhindert, keine Ersatzleistungen möglich sind und sich dies auf den Gesamtfertigstellungstermin auswirkt.

Stand 30.09.2026

Stadt Bochum

Schulbauprogramm Bochum – Term-Sheet TU/TÜ-Vertrag — Standort Berliner Straße

14. Vertragsstrafe

Bei vom AN zu vertretender Überschreitung des Fertigstellungstermins 0,2 % der Netto-Schlussrechnungssumme je Arbeitstag, maximal 5 %; weitergehender Schadenersatz bleibt möglich.

15. Sicherheiten

Vertragserfüllungssicherheit von 5 % des Netto-Pauschalpreises (Einbehalt oder VOB/B-konforme Bürgschaft), ab Abnahme Umwandlung in eine Mängelsicherheit von 3 % der geprüften Netto-Schlussrechnungssumme bis Ablauf der Mängelverjährung; Bürgschaften müssen selbstschuldnerisch, unbefristet und unwiderruflich sein.

16. Mängelansprüche

- Die Mängelhaftung des AN richtet sich ab der Abnahme grundsätzlich nach § 13 VOB/B.
- § 4 Abs. 7 Satz 3 VOB/B gilt mit der Maßgabe, dass der AG nur wegen wesentlicher Mängel oder wegen Mängeln, aufgrund derer der Eintritt erheblicher Schäden droht, zur vollständigen oder teilweisen Kündigung berechtigt ist.
- Für die Verjährung von Mängelansprüchen gilt die gesetzliche Verjährungsfrist von 5 Jahren.

17. Versicherung

Der AN unterhält auf eigene Kosten eine ausreichend gedeckte Betriebs- und Bauleistungsversicherung, weist diese binnen 15 Arbeitstagen nach Vertragsschluss bzw. vor Leistungsbeginn nach.

18. Verwertungs- und Nutzungsrechte

- Der AN räumt dem AG mit dem Pauschalpreis umfassende Nutzungs- und Änderungsrechte an sämtlichen Planunterlagen und am Projekt für Realisierung, Betrieb, Unterhaltung, Sanierung, Energieeffizienzmaßnahmen und gleichartige Nutzungsänderungen ein;
- bei vorzeitiger Beendigung gelten die Rechte fort, grundsätzlich gegen angemessene Vergütung, nicht jedoch bei einer vom AN verschuldeten Kündigung aus wichtigem Grund.

Stand 30.09.2026

Stadt Bochum

Schulbauprogramm Bochum – Term-Sheet TU/TÜ-Vertrag — Standort Berliner Straße

- Der AN gewährleistet die Freiheit von Urheber- und Architektenrechten Dritter und stellt den AG bei schuldhaften Verletzungen frei;
- Veröffentlichungen des AN bedürfen der vorherigen AG-Zustimmung.

19. Weitere Regelungen

Der Vertrag enthält über die hier beschriebenen Regelungen hinaus weitere marktübliche Regelungen.

Dieses Term-Sheet konzentriert sich insbesondere auf kalkulationsrelevante Regelungen.