B01: Leistungsbeschreibung

I. Auftraggeber 2
II. Projektgegenstand 2
III. Projektstand und Schnittstelle zur Projektsteuerung 2
IV. Besondere Projektrahmenbedingungen 3
V. Kosten- und Terminrahmen 3
VI. Leistungsumfang 4
1. Grundleistungen der Projektsteuerung 4
a) Konkretisierung zu Handlungsbereich A 4
b) Konkretisierung zu Handlungsbereich B 5
c) Konkretisierung zu Handlungsbereich C 5
d) Konkretisierung zu Handlungsbereich D 5
e) Konkretisierung zu Handlungsbereich E 6
2. Besondere Leistung: Inbetriebnahme- und Übergabemanagement 6
3. Zusätzliche Leistungen 6
VII. Beteiligte 6

I. Auftraggeber

Das Universitätsklinikum Tübingen wurde 1805 eröffnet und ist seit 1998 Anstalt des öffentlichen Rechts mit Vorstand und Aufsichtsrat. Das Einzugsgebiet reicht vom Ballungsraum Mittlerer Neckar bis an den Bodensee.

Das Universitätsklinikum trägt als eines der 34 Universitätsklinika in Deutschland zu dem erfolgreichen Verbund von Hochleistungsmedizin, Forschung und Lehre bei. Wir sind in vier der sechs von der Bundesregierung initiierten Deutschen Zentren für Gesundheitsforschung verlässlicher Partner. Wir begrüßen Patienten und Patientinnen aus aller Welt, die in unseren Kliniken behandelt werden und von unseren hohen Standards in Forschung, Krankenversorgung und Krankenpflege profitieren möchten.

II. Projektgegenstand

Das Universitätsklinikum Tübingen beabsichtigt am Standort Uni-Kliniken Berg Tübingen einen Anbau an die Kinderklinik. Der Erweiterungsbau dient insbesondere der Unterbringung medizinischer Großgeräte, der Integration der Kinderradiologie im Zusammenhang mit der Kindernotfallambulanz, der Schaffung administrativer Flächen sowie der Einrichtung eines hämatologisch-onkologischen Schwerpunkts.

Fünfgeschossiger Erweiterungsbau mit Untergeschoss, Erdgeschoss und drei Obergeschossen.

- C01: Gebäudetechnik und Lager.
- C02 und C04: Büro- und Verwaltungsnutzungen.
- C03: Radiologie mit einem MRT und radiologischen Großgeräten incl. Integration in die Bestandsebene.
- C05: hämatologisch-onkologische Tagesklinik.
- Technische Versorgung des Anbaus überwiegend aus dem Bestand; neue Lüftungsanlage im Untergeschoss.

III. Projektstand und Schnittstelle zur Projektsteuerung

Die Objekt- und Fachplanungen befinden sich bei Beauftragung der Projektsteuerung bereits in einer fortgeschrittenen Phase. Die HOAI-Leistungsphasen 1 bis 4 sind bereits erbracht und vollständig abgeschlossen. Der Auftragnehmer für die Projektsteuerung tritt erst ab Beginn der HOAI-Leistungsphase 5 in das laufende Projekt ein. Die Leistungsphase 5 hat in allen Hauptgewerken bereits begonnen. Zu Beginn der Leistungserbringung sind die Leistungen zur Baustelleneinrichtung und den Rohbauarbeiten voraussichtlich bereits europaweit ausgeschrieben, vergeben und beauftragt. Baubeginn mit der Baustelleneinrichtung ist voraussichtlich im April 2027. Der Aushub und die Verbauarbeiten beginnen nach aktueller Planung im Oktober 2027.

Hieraus folgt eine besondere Übernahme- und Schnittstellensituation: Entscheidungen und Grundlagen aus den vorangegangenen Planungsphasen sind zu erfassen, in die Steuerungsinstrumente

zu überführen und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Kosten, Termine, Qualitäten, Verträge und Schnittstellen nachvollziehbar abzubilden.

Die Projektsteuerung hat die vorhandenen Projekt-, Planungs-, Kosten-, Termin-, Entscheidungs- und Genehmigungsgrundlagen zu übernehmen, strukturiert zu plausibilisieren und die Steuerung ohne Wiederholung der abgeschlossenen Planungsphasen fortzuführen. Eine nachträgliche Prüfung oder Überarbeitung der LPH 1-4 ist nicht geschuldet.

IV. Besondere Projektrahmenbedingungen

- Bauen im Umfeld einer sensiblen Kinderklinik und unter Aufrechterhaltung des Klinikbetriebs.
- Schnittstellen zur Reorganisation der Kinderklinik und zu parallellaufenden Brandschutzertüchtigung.
- Hoher Koordinationsbedarf zwischen Baukonstruktion, TGA, Gebäudeautomation, Elektro, IT, Medizintechnik, Einrichtung, Betrieb/Logistik, Nutzern.
- Radiologie, MRT, Röntgen/Durchleuchtung, Strahlenschutz, Hygiene und medizinische Betriebsabläufe.
- Erhöhte Anforderungen an Inbetriebnahme, Probebetrieb, Black-Building-Test, Abnahme, Übergabe und Nutzerinbetriebnahme.

V. Kosten- und Terminrahmen

Kenngröße	**Projektvorgabe**
Gesamtprojektkosten Bau in Netto	ca. ~~22,5~~18,0 Mio. € incl. Risikovorsorge
Einrichtung in Netto	ca. 1,88 Mio. €
Baubeginn	05.04.2027
Bauliche Fertigstellung	07.06.2030
Technische Inbetriebnahme	Ab 10.06.2030
Übergabe	September 2030 (Inbetriebnahmeterminplan ist zu erstellen)
Nutzerinbetriebnahme / Vollbetrieb	01.01.2031

Der Auftragnehmer muss unmittelbar nach Vertragsschluss mit seinen Leistungen beginnen. Vom Auftragnehmer wird verlangt, dass dieser innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsschluss ein Auftaktgespräch mit dem Auftraggeber durchführt. In diesem Rahmen werden die für die Bearbeitung der Leistungen geltenden Termine vereinbart.

Im Übrigen hat der Auftraggeber seine Vorstellung des zeitlichen Rahmens des Gesamtprojekts (im Sinne von Leistungszielen) in einem Rahmenterminplan (Anlage 1) niedergelegt.

VI. Leistungsumfang

Der Auftragnehmer unterstützt die Gesamtprojekt- und Teilprojektleitungen Bau und Einrichtungsplanung des Auftraggebers bei der Steuerung und Koordination des Projekts ab HOAI-Leistungsphase 5 bis zum Abschluss der Inbetriebnahmen, Übergaben und Nutzerinbetriebnahmen incl. der Einrichtung. Die Teilprojektleitungen bestehen im Bereich Technik (Technisches Betriebsamt), Geschäftsbereich IT und der Einrichtungsplanung. Die Projektsteuerung übernimmt keine originären Planungsleistungen der Objekt- oder Fachplanung und keine hoheitlichen oder nicht delegierbare Auftraggeberentscheidungen.

Der Auftragnehmer soll dabei insbesondere die nachfolgend beschriebenen Leistungen erbringen.

Projektübernahme zu Beginn der HOAI-Leistungsphase 5:

- Kick-off und strukturierte Übergabe des bis einschließlich LPH 4 erreichten Projektstands.
- Aufbau eines Übergabe-/Übernahmeregisters mit Planungsständen, Genehmigungen, Kostenständen, Terminplänen, Beschlüssen, offenen Punkten, Risiken und Schnittstellen.
- Plausibilisierung auf Steuerungsebene auf Vollständigkeit, Konsistenz und erkennbare Steuerungsrisiken; keine Wiederholung der abgeschlossenen Planungsleistungen.
- Identifikation ungeklärter Entscheidungen oder Schnittstellen mit Relevanz für die Ausführungsplanung.
- Überführung der vorhandenen Kosten- und Terminbasis in ein fortschreibbares Projektcontrolling.
- Dokumentation etwaiger Vorbehalte gegen unvollständige oder widersprüchliche Grundlagen und unverzügliche Vorlage an den Auftraggeber.

1. Grundleistungen der Projektsteuerung

Der Auftragnehmer hat die nachfolgenden Grundleistungen des Leistungsbilds „Projektsteuerung“ gemäß § 2 der **Leistungs- und Honorarordnung Projektmanagement** (AHO-Heft Nr. 9 „Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft – Standards für Leistungen und Vergütung“, 6. Aufl., Stand Mai 2025) zu erbringen.

1.1.	Projektstufe 3: Ausführungsvorbereitung	Handlungsbereiche A-E
1.2.	Projektstufe 4: Ausführung	Handlungsbereiche A-E
1.3.	Projektstufe 5: Projektabschluss	Handlungsbereiche A-E

Hinsichtlich der in den einzelnen Projektstufen und Handlungsbereichen vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen gelten der „Kommentar zu den Grundleistungen der Projektsteuerung“ in Abschnitt 3 des o. g. AHO-Heft Nr. 9 sowie die nachfolgenden projektspezifischen Konkretisierungen.

a) Konkretisierung zu Handlungsbereich A

Im Hinblick auf den **Handlungsbereich A (Organisation, Information, Koordination, Dokumentation)** konkretisiert der Auftraggeber seine Leistungsanforderungen wie folgt:

- Projektorganisationshandbuch und Kommunikationsstruktur erstellen.
- Besprechungs-, Entscheidungs-, Aufgaben- und Berichtswesen organisieren.
- RACI-/Schnittstellenmatrix aufbauen und fortschreiben (siehe Organigramm in Anlage 2).
- Planungs-, Vergabe-, Bau- und Inbetriebnahmeschnittstellen koordinieren.
- Monatlichen Projektstatusbericht erstellen.

b) Konkretisierung zu Handlungsbereich B

Im Hinblick auf den **Handlungsbereich B (Qualitäten)** konkretisiert der Auftraggeber seine Leistungsanforderungen wie folgt:

- Projektziele und freigegebene Qualitäten aus LPH 1–4 als Steuerungsbasis dokumentieren.
- Änderungen gegenüber freigegebenen Planungsständen transparent machen.
- Entscheidungsvorlagen zu Qualitäts- und Mengenänderungen koordinieren.
- Freigabe- und Prüfprozesse der Ausführungsplanung terminlich und organisatorisch steuern.

c) Konkretisierung zu Handlungsbereich C

Im Hinblick auf den **Handlungsbereich C (Kosten und Finanzierung)** konkretisiert der Auftraggeber seine Leistungsanforderungen wie folgt:

- Kostencontrolling mit Budget, Aufträgen, Prognosen, Änderungen und Risiken führen.
- Kostenfolgen von Planungsänderungen und Nachträgen frühzeitig darstellen.
- Vergabebudgets und Kostenprognosen fortschreiben.
- Monatliche Kostenberichte und Abweichungsanalysen erstellen.

d) Konkretisierung zu Handlungsbereich D

Im Hinblick auf den **Handlungsbereich D (Termine, Kapazitäten und Logistik)** konkretisiert der Auftraggeber seine Leistungsanforderungen wie folgt:

- Gesamtterminplan ab LPH 5 aufbauen/übernehmen und fortschreiben.
- Planungs-, Prüf-, Freigabe-, Vergabe-, Ausführungs-, Inbetriebnahme- und Umzugstermine integrieren.
- Kritischen Pfad und terminliche Risiken ausweisen.
- Gegensteuerungsmaßnahmen bei Abweichungen entwickeln und verfolgen.
- Schnittstellen zum laufenden Klinikbetrieb und zu Parallelmaßnahmen terminlich koordinie-

ren.

e) Konkretisierung zu Handlungsbereich E

Im Hinblick auf den **Handlungsbereich E (Verträge und Versicherungen)** konkretisiert der Auftraggeber seine Leistungsanforderungen wie folgt:

- Vertrags- und Nachtragsübersichten führen.
- Vertragsrelevante Fristen, Behinderungen, Änderungen und Nachträge steuerungsseitig verfolgen.
- Entscheidungsvorlagen für den Auftraggeber vorbereiten.
- Vergabe- und Vertragsstände in Kosten- und Terminsteuerung integrieren.

2. Besondere Leistung: Inbetriebnahme- und Übergabemanagement

- Mitwirkung beim Aufbau und Fortschreiben eines integrierten Inbetriebnahmekonzepts inkl. eines zu erstellenden Terminplans.
- Schnittstellenkoordination Bau, TGA, Medizintechnik, IT, Gebäudemanagement, Nutzer, Einrichtungsplanung, Betrieb.
- Termin- und Statussteuerung von Funktionsprüfungen, technischen Inbetriebnahmen und Mängelbeseitigungen.
- Koordination von Probebetrieb und Black-Building-Test auf Steuerungsebene.
- Übergabe- und Dokumentationsmanagement sowie Nachverfolgung der Voraussetzungen für Nutzerinbetriebnahme.

Dabei ist der Inbetriebnahmestandard des Technischen Betriebsamts (tba) des Auftraggebers zu beachten (Anlage 3).

Ein vollständiges Inbetriebnahmemanagement im Sinne von AHO-Heft Nr. 19, Kapitel 8 und 9 ist nicht geschuldet.

3. Zusätzliche Leistungen

Der Auftraggeber kann den Auftragnehmer mit zusätzlichen Leistungen über den vorstehend geschilderten Umfang hinaus beauftragen (siehe auch § 3 Abs. 4 des Projektmanagementvertrags, **B02**). Dies kann z. B. besondere Leistungen bzgl. der Projektsteuerung betreffen. Die Vergütung solcher Leistungen erfolgt dann auf Basis der vereinbarten Stundensätze bzw. einer darauf basierenden Pauschalvergütung (siehe auch § 4 Abs. 2 des Projektmanagementvertrags).

VII. Beteiligte

Bauherrin und Auftraggeber für die hier zu vergebenden Leistungen ist das Universitätsklinikum Tübingen. Die Befugnisse des Auftraggebers im Rahmen dieses Auftrags werden vom Geschäfts-

bereich C - Bau wahrgenommen. Eigentümerin des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks ist das Land Baden-Württemberg, das die Fläche dem Auftraggeber zur Verfügung stellt. Die neu zu schaffende Bebauung geht damit nach zivilrechtlichen Grundsätzen in das Eigentum des Landes über (§§ 93, 94 BGB). Die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde ist bei der Stadt Tübingen angesiedelt.

Beteiligte Planungsbüros:

- Architektur Hochbau: Tiemann-Petri Koch Planungsgesellschaft mbH Freie Architekten BDA, Am Hohengeren 1, 70188 Stuttgart mit Ernst² Architekten AG Stuttgart, Martin-Luther-Strasse 40, 70372 Stuttgart
- Architektur Aussenanlagen: AO Landschaftsarchitekten. Stadtplaner+ Ing. Mainz GmbH, Martinsstraße 13, 55116 Mainz
- Haustechnik HLSK+MSR: INM MEP Haustechnik und Medizinplanung GmbH, Lindberghstraße 19, 80939 München
- Haustechnik Elektro: SRM - Planungsgesellschaft für Versorgungs- und Energietechnik mbH, Talstraße 23, 72116 Mössingen
- Medizintechnik-/Laborplanung: Drees & Sommer, Obere Waldplätze 13, 70569 Stuttgart mit u2 projektagentur, Büchsengasse 7, 89073 Ulm
- Brandschutz, Sprinkler & Brandmeldeanlage Anbau: BS 360 Brandschutzsachverständige GmbH, Vor dem Lauch 15, 70567 Stuttgart
- Brandschutz Bestand: Kersken + Kirchner GmbH Beratende Ingenieure VBI - Sachverständige für baulichen Brandschutz, Pienzenauerstr. 7, 81679 München
- Bauphysik: Bauphysik 5, Blumenstraße 22, 71522 Backnang
- Statik Anbau: Boll / Partner für Tragwerke, Rotebühlstr. 121, 70178 Stuttgart
- Statik Bestand und Übergangsbauwerke: Schneck Schaal Braun Ingenieurgesellschaft Bauen mbH - Beratende Ingenieure VBI, BDB, Wahlhau 47, 72070 Tübingen