

Aufgaben- und Leistungsbeschreibung

**Investorenmodell: Räumliche Zentralisierung der Aus-, Fort- und Weiterbildung der Bildungsakademie am Standort
Klinikum Bremen Mitte**

Vergabeverfahren nach VgV

Technische Verfahrensbegleitung: Erstellen einer funktionalen Leistungsbeschreibung, Begleitung der Bauvergabe, technisches Baucontrolling

Auftraggeber:

Gesundheit Nord gGmbH Klinikverbund Bremen
c/o Klinikum Bremen-Mitte

INHALTSVERZEICHNIS

1	Beschreibung des Projektes.....	2
1.1	Aktueller Stand.....	2
1.2	Vorhaben	2
1.3	Raumbedarf	3
1.4	Grundstücksdaten	4
1.5	Rahmenbedingungen.....	4
1.6	Investorenmodell	4
2	Leistungsbeschreibung und Honorarermittlung	5
2.1	Leistungen.....	5
2.1.1	Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung.....	5
2.1.2	Durchführung des Vergabeverfahrens (optional).....	6
2.1.3	Laufendes und anlassbezogenes Vertrags- und Baucontrolling (optional)	7
2.2	Honorierung	8
3	Vertragsbeginn und Vertragszeitraum	8
4	Allgemeine Hinweise.....	8
4.1	Formale Vorgaben	8
4.2	Besprechungen.....	9
4.3	Planungs- und Arbeitsunterlagen	9
4.4	Verpflichtungserklärung gem. Verpflichtungsgesetz § 1 vom 2. März 1974	9
5	Anlagen	10

1 Beschreibung des Projektes

1.1 Aktueller Stand

Die Gesundheit Nord gGmbH (GeNo) ist der wichtigste Ausbildungsträger für Gesundheitsfachberufe und Pflege in Bremen und hat in der Bildungsakademie ihre gesamte Aus-, Fort- und Weiterbildung organisatorisch zusammengefasst. Insgesamt betreibt die GeNo neun Ausbildungsschulen, in denen u. a. Pflege, Physiotherapie, Logopädie, medizinisch-technische Assistenzberufe ausgebildet sowie die gesamte Fort- und Weiterbildung des Klinikverbundes sichergestellt wird. Derzeit verfügt die Bildungsakademie GeNo über 928 Ausbildungsplätze.

Gegenwärtig sind die Abteilungen der Bildungsakademie auf die Standorte Klinikum Bremen Mitte (KBM), konkret Haus 6, Haus 7, Haus 25 und Dölvesstraße in Bremen verteilt. Da die Gebäude Haus 6 und Haus 25 am Standort KBM zum Ende des Jahres 2026 freigezogen werden müssen, muss für die betroffenen Bereiche der Bildungsakademie aus den Häusern 6 und 25 eine endständige Verortung gefunden werden. Die derzeitigen Bildungsbereiche in der Dölvesstraße und im Haus 7 verbleiben vorerst in den aktuellen Örtlichkeiten. Damit die Bildungsakademie der GeNo auch in Zukunft den steigenden Anforderungen in Aus-, Fort- und Weiterbildungen im Gesundheitssektor gerecht werden kann, hat der Senat Bremens am 24.03.2026 eine zentrale Standortlösung für die Bildungsakademie der Gesundheit Nord beschlossen.

Die nachhaltige Sicherung der Fachkräfteausbildung im Gesundheitswesen Bremens ist ein zentrales Ziel.

1.2 Vorhaben

Die Bildungsakademie muss in den kommenden Jahren im Rahmen der Entwicklung des Neuen Hulsberg-Viertels (NHV) neu verortet werden. Um bestmögliche Bedingungen für eine zukunftsorientierte Aus-, Fort- und Weiterbildung zu bieten, soll eine moderne Bildungsakademie in unmittelbarer Nachbarschaft zum Klinikum Bremen-Mitte (KBM), dem größten und vielseitigsten Klinikstandort der Region, etabliert werden.

Die Bildungsakademie soll zukünftig dauerhaft in Haus 7 (denkmalgeschütztes Gebäude auf dem Klinikgelände des KBM) und einem ergänzenden Neubau östlich des geplanten Klinikparkhauses im NHV verortet werden.



Damit wird eine moderne, leistungsfähige Infrastruktur bzw. Lernumgebung geschaffen, die den steigenden Anforderungen an die Qualifizierungsmaßnahmen im Gesundheitswesen gerecht wird.

Im ersten Schritt soll der Neubau errichtet werden. Im zweiten Schritt soll das denkmalgeschützte Haus 7, das bereits seit etwa 25 Jahren als Krankenpflegeschule genutzt wird, umgebaut und saniert werden. Die räumlichen Vorgaben für die Bildungsakademie mit seinen speziellen Anforderungen für Labore, Übungs- und Seminarräume legt die GeNo fest. Bis zur Fertigstellung der Gebäude ist eine interimistische Verortung der Bildungsakademie in Gebäuden außerhalb des NHV geplant. Die Inbetriebnahme des Neubaus ist für 2031 und die endständige Verortung im Haus 7 und im Neubau ist für 2033 geplant.

Die Umsetzung des Vorhabens soll anhand eines Investorenmodells erfolgen. Dieses Modell für die Bildungsakademie der Gesundheit Nord bietet die Chance, ein zukunftsweisendes Infrastrukturprojekt mit hoher gesellschaftlicher Relevanz und langfristiger Perspektive zu realisieren.

1.3 Raumbedarf

Die Bildungsakademie soll auf einer Fläche von rd. 10.700 m² NUF entstehen, um den perspektivischen Raumbedarf zu decken und gleichzeitig moderate Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Der Raumbedarf ist durch ein anerkanntes und ressourcenoptimiertes Idealraumprogramm definiert und umfasst sowohl Unterrichts- als auch Laborflächen, Verwaltungsbereiche und Aufenthaltsräume.



1.4 Grundstücksdaten

Neubau:

- Lage: Neues Hulsberg-Viertel, Grundstück „Parkhaus/Mantel“,
- Fläche: Die Gesamtfläche des Flurstücks beträgt ca. 1.930 m². Die im Neubau vorgesehene Gesamtfläche (NUF 1-7) für die Bildungsakademie beträgt rd. 5.900 m², die auf sechs Geschossen untergebracht werden sollen. Sofern in dem Gebäude weitere Flächen generiert werden können, ist die Verortung einer Kurzzeitpflegeeinrichtung und/oder Verwaltungsflächen vorgesehen.

Haus 7:

- Lage: Neues Hulsberg-Viertel, denkmalgeschütztes Bestandsgebäude (1847-1851) südlich des Parkhauses,
- Fläche: Die Gesamtfläche des Flurstücks beträgt ca. 8.245 m². Das Gebäude umfasst fünf Geschosse. Die im Haus 7 vorgesehene Gesamtfläche (NUF 1-7) für die Bildungsakademie beträgt rd. 4.800 m².

1.5 Rahmenbedingungen

Folgende Rahmenbedingungen liegen vor:

- Baurecht: Positiver Bescheid zur Bauvoranfrage liegt vor.
- Städtebaulicher Vertrag und städtebaulicher Rahmenplan: Anpassung der Produktliste erfolgt nach finaler Grundstücksaufteilung und -vermessung.
- Parkhaus: Stellplätze für PKW und Fahrräder werden im Parkhaus abgebildet.

1.6 Investorenmodell

Ein privater Investor soll sowohl die Bauherrenfunktion als auch die vollständige Finanzierung des Projekts übernehmen. Der Umbau und die Sanierung des Hauses 7 und die Errichtung des Neubaus sollen durch eine Investitionsmiete, die die GeNo über einen Zeitraum von 29 Jahren vertraglich zusichert, refinanziert werden. Die Investitionskosten werden auf derzeit ca. 80 Mio. € (inkl. Baukostenindex) geschätzt. Sie umfassen den Neubau, die Sanierung von Haus 7 sowie die Erschließung der Grundstücke.

Die Veräußerung der Grundstücke i. V. m. dem Abschluss eines langfristigen Mietvertrages stellt ein ausschreibungspflichtiges Rechtsgeschäft (Bauftrag) dar.

Für die Vorbereitung bis zum Bauende der Maßnahme benötigt der AG Unterstützung.

2 Leistungsbeschreibung und Honorarermittlung

2.1 Leistungen

Gegenstand der Ausschreibung sind folgende Leistungen für die technische Verfahrensbegleitung:

1. Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB),
2. Durchführung eines Vergabeverfahrens für die Beschaffung des Investors,
3. Laufendes Vertrags- und Baucontrolling.

2.1.1 Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung

Insb. folgende Leistungen sind zu erbringen:

A: Grundlagenermittlung

- Beschaffung aller relevanten Unterlagen für das betreffende Grundstück,
- Erfassen logistisch relevanter Standort- und Rahmenbedingungen,
- Überprüfung der Bedarfsplanung auf Vollständigkeit und Plausibilität und entsprechende Fortschreibung,
- Überprüfung des Raum- und Funktionsprogramms auf Vollständigkeit und Plausibilität und entsprechende Fortschreibung,
- Bestimmung der noch erforderlichen bzw. zu erstellende Planungsunterlagen (z. B. Baugrundgutachten, Schadstoffkataster etc.),
- Erstellung der Raumbücher bzw. Raumdatenblätter,
- Ermittlung des Kostenrahmens.

B: Vorbereitung der Vergabe und Erarbeitung der Vergabeunterlagen

- Konzeption, Planung und Abstimmung des Verfahrensablaufs eines Verhandlungsverfahrens mit europaweitem Teilnahmewettbewerb auf Grundlage des GWB und der VOB/A in der aktuellen Fassung in Abstimmung mit der Rechtsberatung,
- Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung: Beschreibung des Vorhabens, der zu beachtenden Vorgaben und der städtebaulichen Rahmenbedingungen, Qualitätsbeschreibung der Planungs- und Bauleistungen (FLB),
- Vorschlag für Mindestanforderungen, Aufstellen der Eignungskriterien und der Zuschlagskriterien einschließlich Gewichtung und Bewertungsmatrix,
- Ausarbeiten der Bewerbungsunterlagen und der Angebotsunterlagen, Erstellen der erforderlichen Formulare als Grundlage für eine elektronische Vergabe,
- Mitwirken bei der fachlichen Anpassung des Vertragsentwurfs an die FLB.

2.1.2 Durchführung des Vergabeverfahrens (optional)

A: Teilnahmewettbewerb

- Mitwirkung bei der Beantwortung von fachlichen Bewerberanfragen in Abstimmung mit dem Auftraggeber,
- Mitwirken bei der Bewerberauswahl.

B: Erste Angebotsrunde (max. 5 Bieter)

- Mitwirken bei der Zusammenstellung der Vergabeunterlagen und Aufforderung zur Angebotsabgabe,
- Mitwirkung bei der Beantwortung von fachlichen Bewerberanfragen in Abstimmung mit dem Auftraggeber,
- Fachliche Prüfung und Vorauswertung der eingegangenen Angebote; Erstellung Fragenkataloge für die Verhandlungen,
- Organisation der Vergabekommission, Moderation und Dokumentation,
- Protokollierung und Dokumentation der Verhandlungen sowie Anpassung der Vergabeunterlagen,
- Fortschreibung der Funktionalen Leistungsbeschreibung auf Grundlage der Bieterfragen- und antworten sowie der Verhandlungsergebnisse.

C: Zweite Angebotsrunde (max. 5 Bieter) - soweit erforderlich -

- Mitwirken bei der Zusammenstellung der Vergabeunterlagen und Aufforderung zur Abgabe überarbeiteter Angebote,
- Mitwirkung bei der Beantwortung von fachlichen Bieteranfragen in Abstimmung mit dem Auftraggeber,
- Fachliche Prüfung und Vorauswertung der eingegangenen überarbeiteten Angebote; Erstellung Fragenkataloge für die Verhandlungen,
- Organisation der Vergabekommission, Moderation und Dokumentation,
- Protokollierung und Dokumentation der Verhandlungen sowie Anpassung der Vergabeunterlagen,
- Fortschreibung der Funktionalen Leistungsbeschreibung auf Grundlage der Bieterfragen- und antworten sowie der Verhandlungsergebnisse.

D: Finale Angebotsrunde (max. 5 Bieter)

- Mitwirken bei der Zusammenstellung der Vergabeunterlagen und Aufforderung zur Abgabe finaler Angebote,
- Mitwirkung bei der Beantwortung von fachlichen Bieteranfragen in Abstimmung mit dem Auftraggeber,
- Fachliche Prüfung und Auswertung der eingegangenen finalen Angebote,
- Erarbeitung einer konsolidierten Fassung der Funktionalen Leistungsbeschreibung,
- Zusammenstellung aller Vertragsunterlagen,
- Erarbeitung Vergabevorschlag,
- Erarbeitung der Beschlussvorlagen für die politischen Gremien,
- Mitwirken an Zuschlag und Vertragsabschluss.

2.1.3 Laufendes und anlassbezogenes Vertrags- und Baucontrolling (optional)

A: Projektcontrolling

- Steuerung regelmäßiger Abstimmungen zwischen den Beteiligten inkl. Dokumentation,
- Kontrolle der Einhaltung der festgelegten Maßnahmen,
- Koordinierung und Beantwortung von Fragen des Investors.

B: Termincontrolling

- Prüfen von Terminplänen,
- Information des Auftraggebers über die Konsequenzen und Folgen der terminlichen Verzögerungen.

C: Qualitätscontrolling

- Regelmäßige Baustellenbesuche,
- Überprüfung der Qualitäten auf der Baustelle auf Übereinstimmung mit den vertraglich vereinbarten Qualitäten.

D: Qualitätscontrolling in der Planungsphase

- Prüfung der Planunterlagen auf Vollständigkeit und Übereinstimmung mit der angebotenen Leistung,
- Prüfung der einzureichenden Planungen auf Übereinstimmung mit der Angebotsplanung und dem Bau-Soll im Hinblick auf die Erfüllung von Raum- und Flächenforderungen der Vergabeunterlagen und Einhaltung der Vorgaben der funktionalen Bauleistungsbeschreibung,
- Unterstützung bei der Durchsetzung von Vertragspflichten.

E: Qualitätscontrolling in der Bauphase

- Prüfung der Einhaltung der Qualitäten durch Anforderung und Prüfung von Nachweisen,
- Prüfung und Bewertung der technischen Umsetzung von Genehmigungsaufgaben,
- Teilnahme und Mitwirkung bei Begehungen (Zustands- und Leistungsfeststellung) der Bauleistungen,
- Überprüfung der Beseitigung der während der Errichtung festgestellten Mängel,
- Überprüfung der vertraglich geforderten ordnungsgemäßen Übergabe der Dokumentation und Unterlagen,
- Begleitung der Inbetriebnahme,
- Unterstützung bei der Durchsetzung von Vertragspflichten.

2.2 Honorierung

Die Leistungen werden nach tatsächlichem und nachgewiesenem Aufwand abgerechnet. Daher ist vom Auftragnehmer ein Stundennachweis zu führen und monatlich beim Auftraggeber einzureichen. Der Auftragnehmer hat hierbei eine nachvollziehbare Darstellung der abzurechnenden Leistungen dem AG zur Rechnungslegung zur Verfügung zu stellen. Diese sind auf einen Abrechnungsintervall von 0,25 Stunden zu beziehen.

Abrechenbar sind nur Arbeitszeiten, jedoch keine Reisezeiten.

Für die Ermittlung des Honorars sind in dem Dokument „Honorarübersicht“ Stundenvordersätze angegeben. Es besteht kein Anspruch auf Abruf sämtlicher Einzelleistungen und/oder Erfüllung des angegebenen Stundenkontingentes. Sollte das angegebene Stundenkontingent zu 80 % erschöpft sein, hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darüber umgehend zu informieren.

3 Vertragsbeginn und Vertragszeitraum

Der Vertragszeitraum beginnt mit der Auftragserteilung (voraussichtlich im April 2027). Ende des Projektes ist nach Abschluss aller beauftragten Leistungen (voraussichtlich 2033).

Die Leistungen des Auftragnehmers sind so zu organisieren, das folgende Zwischentermine eingehalten werden:

- Vorbereitung der Bauvergabe: 2027
- Fertigstellung Neubau: in 2031
- Sanierung Haus 7: bis 2033
- Vollständiger Umzug der Bildungsakademie
in Haus 7 und in den Neubau: 2033

4 Allgemeine Hinweise

4.1 Formale Vorgaben

Der Auftragnehmer hat nach Vertragsabschluss zu prüfen, ob ihm die zur Verfügung gestellten Unterlagen für die Erstellung seiner Leistung ausreichend sind. Andernfalls hat er den Auftraggeber

über Inhalt und Umfang fehlender Unterlagen unverzüglich, spätestens jedoch einen Monat nach Auftragsvergabe, zu informieren.

Der Auftragnehmer schuldet dem Auftraggeber die regelmäßige Unterrichtung zum Bearbeitungsstand.

4.2 Besprechungen

Im Zuge der Leistungserbringung sind Besprechungen mit allen am Projekt Beteiligten erforderlich. Z. T. sind durch den Auftragnehmer die Protokolle zu führen.

Der Auftragnehmer stellt im Vorfeld von Besprechungen sicher, dass bei Durchführung der Besprechungen aus seinem Hause Mitarbeiter mit den erforderlichen Fach- und Entscheidungskompetenzen anwesend sind. Der Auftraggeber ist über sämtliche Besprechungstermine vorab zu informieren.

Die Termine finden ca. zu 50 % in Präsenz und 50 % digital (Online-Meetings) statt, verbunden mit der Möglichkeit die Online-Meetings bedarfsorientiert auszuweiten.

4.3 Planungs- und Arbeitsunterlagen

Unterlagen des laufenden Bearbeitungsprozesses wie Berichte, Zeichnungen, Karten und Plandarstellungen, Beschreibungen und Berechnungen, die beim Auftragnehmer im Zuge der Leistungserbringung anfallen, sind in der für die Bearbeitung, für die Abstimmung mit Behörden sowie für die am Projekt Beteiligten Dritten (z. B. Sonderfachleute/Fachbüros/Betroffene) in bis zu 3-facher Ausfertigung nach vorheriger rechtzeitiger Absprache mit dem Auftraggeber zu fertigen und zu übergeben.

Der Auftragnehmer hat bei seiner Kalkulation davon auszugehen, dass Folien, mehrfarbige Karten und Kopien größer als Format A3 jeweils bis zur 3. Ausfertigung ohne gesonderte Vergütung zu übergeben sind.

Die Unterlagen sind in analoger und digitaler Form (auf Datenträger) als weiterbearbeitbare Projektdaten im entsprechenden Datenformat zur Verfügung zu stellen.

Die Endkontrolle, der vom Leistungserbringer zu druckenden bzw. dem Auftraggeber zur Vervielfältigung übergebenen Unterlagen obliegt dem Auftragnehmer.

Alle durch den Auftragnehmer erarbeiteten Unterlagen sind nach Vorgabe durch den Auftraggeber zu kennzeichnen.

4.4 Verpflichtungserklärung gem. Verpflichtungsgesetz § 1 vom 2. März 1974

Der Auftragnehmer und seine mit der Leistung befassten Mitarbeiter werden mit der Auftragsvergabe gemäß § 1 Verpflichtungsgesetz verpflichtet. Der Einsatz anderer Mitarbeiter als der besonders Verpflichteten, darf nur nach deren Verpflichtung erfolgen.

5 Anlagen

- Anlage 1:
- Anlage 2:

Anlagen werden mit Erstangebotsaufforderung zur Verfügung gestellt.

Entwurf