



Leistungsbeschreibung: Qualitätssicherung (QS) der LPH 8, für die KG 300 und KG 500

Projekt:
„Campus HafenCity“



1 Einleitung

SBH | Schulbau Hamburg hat die Aufgabe, die Schulimmobilien unter Berücksichtigung der schulischen Belange nach wirtschaftlichen Grundsätzen zu planen, zu bauen, zu unterhalten und zu bewirtschaften und die ca. 350 Schulen an die Behörde für Schule, Familie und Berufsbildung (BSFB) zu vermieten. Die Schulimmobilien umfassen sämtliche für schulische Zwecke genutzten Grundstücke und Gebäude der staatlichen und beruflichen Schulen. Die Grundstücksfläche aller allgemeinbildenden und beruflichen staatlichen Schulen beträgt etwa 9,1 Mio. m² und die Hauptnutzungsfläche etwa 3,1 Mio. m².

2 Übersicht Leistungsumfang und -inhalte

Für das Projekt „CampusHafenCity“ ist die Schulbau Hamburg (SBH) der Auftraggeber als Generalübernehmer und wird die Beratungsleistungen im Bereich der Qualitätssicherung der LPH 8 für die KG 300 & 500 ausschreiben und beauftragen. Der Leistungsumfang erstreckt sich über folgende Punkte:

- Baubegleitendes Controlling der Qualitätssicherung inkl. Mängelmanagement, Prüfung der Ausführungsplanung auf Vertragssoll und technische & vertraglichen Beratungsleistungen bzgl. Claim-Management und Mängelbearbeitung im Vertragsverhältnis zum Generalunternehmer (AN).

Durch den technischen Berater der Qualitätssicherung sind dabei folgende Leistungsbereiche zu erbringen, die in den nachfolgenden Kapiteln detailliert erläutert werden:

Planungs- und baubegleitendes Controlling

1. Der technische Berater wirkt als Qualitätssicherung, in Bezug auf die gemäß FLB vertraglich vereinbarten Leistungen und Qualitäten, der Planungs- sowie der Ausführungsphasen bis hin zur erfolgreichen Übergabe an die Nutzer, die Inbetriebnahmen und Abnahme des Generalunternehmer.
2. Mängelmanagement inkl. Kommunikation zu Generalunternehmer während der Realisierung bis zur Abarbeitung aller Abnahmemängel.
3. Kommunikation mit der Vertretung vom AG der GMH, der Projektsteuerung und Projektleitung und den beauftragten Fachplanern (u.a. künstlerische Oberleitung der LPH 8) des Bauherrn (SBH).
4. Es gilt ergänzend die HOAI in der aktuell gültigen Fassung mit Ihren Leistungsbildern für die Planprüfung und Objektüberwachung als Qualitätssicherung der Leistungsphasen 8.

Leistungszeitraum:

Ab sofort (Sommer 2026), nach schriftlicher Beauftragung bis zur Fertigstellung und Abarbeitung aller Abnahmemängel. Zum aktuellen Stand wird davon ausgegangen, dass das Projekt im Sommer 2028 fertiggestellt und abnahmefähig ist, dies ist aber nicht verpflichtend. Betriebsbeginn ist für das Schuljahr 2028/2029 vorgesehen, welcher nach den Sommerferien 2028 startet.



Kennzahlen:

Daten zur Übersicht:

- Grundstück	11.200 m ²
- Bruttogeschossfläche (BGFR) Oberirdisch	23.594 m ²
- Bruttogeschossfläche (BGFR) Untergeschoss	2.238 m ²
- Geschossigkeit	1 Untergeschoss 5 – 6 Obergeschosse
- Geschosshöhe Untergeschoss	3,57 m
- Geschosshöhe Obergeschosse	
• Erdgeschoss	5,06 – 5,79 m
• 1. Obergeschoss	3,74 m
• 2.-4. Obergeschoss	3,57 m
• 5. Obergeschoss	3,92 m
• Sporthallen	8,66-9,42 m
- Untergeschoss mit Fahrradkeller	610 Stellplätze

3 Detaillierung der Leistungsbereich: Planungs- und baubegleitendes Controlling/ Qualitätssicherung

Beim planungs- und baubegleitenden Controlling handelt es sich um Leistungen der Qualitätssicherung und des Projektcontrollings während der Planungs- und Bauphase des Projekts vom Generalunternehmer bis zur Übergabe an die Nutzer, die Inbetriebnahmen und Abnahme des Generalunternehmer inkl. Abarbeitung aller Abnahmemängel.

Das planungs- und baubegleitende Controlling beinhaltet insbesondere folgende Teilleistungen:

1. Prüfung der inhaltlichen Konsistenz und Vollständigkeit der Planungsunterlagen sowie der Konformität mit der funktionalen Leistungsbeschreibung, der Raumbücher, dem Funktionsprogramm, sowie den sonstigen vom GU vertraglich geschuldeten Leistungen seines GU-Vertrages nebst Anlagen in technischer Hinsicht sowie Organisation und Herbeiführung von Sichtvermerken bei maßgeblichen Planungsdokumenten;
2. Überwachen der Herstellung des Objekts hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung in enger Abstimmung mit den Auftraggebern; planungs- und baubegleitende Leistungen zur Umsetzung des künstlerisch-gestalterischen Konzeptes unter Einbeziehung des Außenraumes, der Gebäudehülle, des Innenraumes und der Möblierung; Beteiligung an Bemusterungsterminen, Prüfung, Bewertung und Empfehlung von Produktmustern und Oberflächenqualitäten zur Freigabe durch die Auftraggeber;
3. Analysieren und Bewerten von Planungsalternativen in Abstimmung mit den Auftraggebern sowie Prüfung der Kalkulation von Änderungsvorschlägen/ Nachträgen aus baufachlicher Sicht;
4. Regelmäßiges eng getaktetes Controlling der Bauausführung vom GU der vollständigen KG 300 und 500 und somit mindestens der Rohbauqualität, der Ausbaugewerke, der Fassadengewerke und der Freianlagen auf Übereinstimmung mit dem GU-Vertrag nebst Anlagen und einschließlich Berichtswesen (z.B. Fotodokumentation, Mängelmanagement, Schriftverkehr mit dem GU und weiteren Leistung) bis zum Erreichen des erfolgreich erstellten Werks und Abnahme durch den AG;
- 5.



6. Termincontrolling des Generalunternehmer bzgl. der Qualitätssicherung der LPH 8
7. Mitwirken bei der Durchsetzung von Vertragspflichten gegenüber dem Generalunternehmer.
8. Mitwirkung bei der Organisation von Bemusterungen und Teilnahme an diesen einschließlich Empfehlungen zur Freigabe durch die Auftraggeber;
9. Durchführung von regelmäßigen Baubesprechungen zum Qualitätsmanagement mit GU-Vertretern einschließlich Protokollführung
10. Einholung Materiallisten über eingebaute Materialien und Überprüfung der Qualität in Bezug zum GU-Vertrag und deren Dokumentation
11. Bewertung des Allgemeinzustandes der Baustellen bezüglich Sicherheit, Baureinigung / Ordnung und Sauberkeit des Baustellenbereiches, Bauzaun / Baustellen-Einrichtungsbereich, Dokumentation in einem gesonderten monatlichen Bericht
12. Erstellen eines monatlichen Berichtes inkl. Fotodokumentation des Baufortschritts mit relevanten Teilleistungen des GU und einen separaten Abschnitt für das Leistungsbild des Qualitätscontrollings.
13. Feststellung und Erfassung von Ausführungsmängeln während der Bauphase bis zur erfolgten Abnahme durch den AG. Inklusive textlicher und Fotodokumentation bei der Aufstellung und Verfolgung von Mängeln mit Hilfe einer professionellen Mängeldokumentations- und Mängelverfolgungssoftware inkl. Tabellenwerk. Überprüfung der Mängelbeseitigung im Rahmen der durch den AG gesetzten Fristen und Auflistung in EDV.
14. Ggf. Vorschlag von Ersatzmaßnahmen in Absprache mit dem AG und der PS
15. Bewertung der Mängel und Vorschlag von Minderungen / Einbehalten, Schätzung der Mängelbeseitigungskosten mit entsprechendem Druckzuschlag
16. Mitwirkung bei der Feststellung der Übernahmereife;
17. Teilnahme an den (Teil-) Übernahmebegehungen;
18. Bestätigung der vollständigen Umsetzung der Vorgaben und Leistungsanforderungen aus der funktionalen Leistungsbeschreibung sowie der technischen Anforderungen aus den weiteren Vergabeunterlagen In Absprache mit den Auftraggebern;
19. Mitwirkung bei der Vollständigkeitsprüfung der vom AN übergebenen Dokumentation in technischer Hinsicht;
20. Begleitung der Inbetriebnahme mit der Betriebsmannschaft der Auftraggeber;
21. Technische Unterstützung vom Auftraggeber bei der Aufnahme und Dokumentation von Mängeln inkl. eine Auflistung der Verjährungsfristen für Mängelansprüche zum Zeitpunkt der Baufertigstellung und Übergabe sowie die Aufstellung und Kontrolle des Standes der Mängelbeseitigung auch in Bezug auf vereinbarte Bonus-Malus-Regelungen und Vergütungsmechanismen.

Anlagen:

- Erläuterungsbericht Baubeschreibung vom 01. März 2023 HCZ-Architekten
- Entwurfsplanung von HCZ-Architekten

Aufgestellt:

Abteilung „Zentrale Großprojekte Schulbau (ZGS)“

GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH

An der Stadthausbrücke 5-7, 20355 Hamburg