



Projekt - Nr. P_0906-2025	Projektbeschreibung / Betriebsbeschreibung VGV	
CPV CPV 71200000-0 Planungsleistungen im Bauwesen	Vivantes KAU Erweiterungsbauten Objektplanung Gebäude Objekt Nr. 1 und Nr. 2 LPH 1-4	Seite 1 / 12

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	2
2. Projektbeschreibung	4
2.1. Betriebsbeschreibung Nutzer.....	4
2.2. Baubeschreibung.....	8
2.3. Geplanter Bauablauf / Terminplan.....	9
2.4. Flächen	10
2.5. Kosten.....	11
2.7. Zeichnungen / Pläne / Grundrisse	12

Projekt - Nr. P_0906-2025	Projektbeschreibung / Betriebsbeschreibung VGV	
CPV CPV 71200000-0 Planungsleistungen im Bauwesen	Vivantes KAU Erweiterungsbauten Objektplanung Gebäude Objekt Nr. 1 und Nr. 2 LPH 1-4	Seite 2 / 12

1. Einleitung

Kurze Beschreibung über den Ausschreibungsgegenstand

Einleitung/Historischer Hintergrund

Das Klinikum am Urban (KAU) liegt an der Urbanstraße / Dieffenbachstraße in Berlin-Kreuzberg. Das Krankenhaus wird durch den Berliner Krankenhausbetreiber Vivantes geführt. Das Gesamtareal wird im Wesentlichen durch zwei Bauabschnitte aus unterschiedlichen Bauepochen geprägt, die heute unter Denkmalschutz stehen (historischer Klinikbereich und neuzeitlicher Bereich). Weiterhin erfolgten auf dem südwestlichen Klinikgelände Ergänzungsbauten in den 1980er und 1990er Jahren. Diese sind vom Denkmalschutz nicht erfasst (u.a. Bauteil A3).

Das ursprüngliche Krankenhaus am Urban wurde in den Jahren 1887 bis 1890 nach den Plänen des Architekten Hermann Blankenstein, als massiver Klinkerbau in der damals zeitgemäßen Pavillonbauweise (Typologie des Parkkrankenhauses) errichtet. Die historischen Gebäude wurden während des 2. Weltkrieges stark zerstört und nach dem Krieg wiederinstandgesetzt.


Dieser heute an das Klinikgelände östlich anschließende, historische Bauabschnitt wurde im Jahr 2008 im Zuge eines Verkaufes an eine Bietergemeinschaft vom übrigen, mittlerweile in den 1960er Jahren neu entstandenen Klinikareal abgekoppelt und in eine Wohn-, Sozial- und Gewerberaumnutzung umgewandelt.

Der verbleibende, auf dem westlichen Geländeteil des Krankenhausareals in den Jahren 1966 bis 1970 entstandene Gebäudekomplex, wird weiterhin als städtisches Krankenhaus durch Vivantes betrieben und ist Bestandteil dieser Ausschreibung. Der Bauabschnitt besteht im Wesentlichen aus dem vom Architekten Peter Poelzig in Stahlbetonskelettbauweise errichteten Gebäude, gegliedert in ein dreigeschossiges Basisgebäude mit Versorgungs- und Behandlungsräumen sowie einem markanten, neugeschossigen Bettenhaus mit V-förmigem Grundriss.

Im Jahr 1981 wurde an dem zuvor beschriebenen Bauteil ein Erweiterungsbau mit Intensivstation und OP-Trakt angebaut. Weitere intensive Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen wurden 1987 vorgenommen. Eine im Jahr 1994 im jetzigen Patientengarten angeordnete Hubschrauberlande-möglichkeit existiert seit 2008 nicht mehr.

Maßnahme

Im Zuge elementar notwendiger Kapazitätserweiterungen, Restrukturierungsmaßnahmen und erforderlicher Sanierungsmaßnahmen ist nunmehr eine neuerliche Erweiterung des Krankenhauses sowie ein Rückbau in Teilbereichen zwingend erforderlich. Hierzu sollen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. VI-65-1 vom 02.02.1981 innerhalb der zulässigen Baugrenzen ergänzende Neubauten die vorhandene Bestandsgebäudestruktur erweitern. Bei der Planung ist darauf Wert zu legen, die Bedingungen des Denkmalschutzes grundsätzlich einzuhalten und die Denkmalswürdigkeit der Gebäudeskulptur des Poelzig-Baues so weit wie möglich zu respektieren.

Projekt - Nr. P_0906-2025	Projektbeschreibung / Betriebsbeschreibung VGV	
CPV CPV 71200000-0 Planungsleistungen im Bauwesen	Vivantes KAU Erweiterungsbauten Objektplanung Gebäude Objekt Nr. 1 und Nr. 2 LPH 1-4	Seite 3 / 12

Die Ergänzungen der vorhandenen Gebäudestruktur sollen sich daher im Höhenprofil des flachen Funktionstraktes bewegen, um die ikonografische Präsenz des daraus aufragenden neungeschossigen Bettenhauses mit seinem expressiven V-förmigen Grundriss nicht einzuschränken.

Neben einem hohen Instandhaltungsschau entspricht das Gebäude nicht den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes. Gerade die Psychiatrie weist hohen Handlungsbedarf auf. Aber auch die zu beengte Situation in der Rettungsstelle fordert ebenso Anpassungen wie die Intensivpflege. Diese Kontexte mündeten bereits im November 2021 in einem genehmigten Vorbescheid zu einer Bauvoranfrage zum Umbau und zur Erweiterung des KAU. Die seinerzeit erarbeitete Bauvoranfrage wäre nunmehr innerhalb der definierten Parameter, wie Baugrenzen, Bauhöhe, etc. weiter zu entwickeln.

Städtebauliches Konzept

Zwei neue Erweiterungsbaukörper sind auf der Südseite des Klinikums am Urban, innerhalb der Baugrenzen vorgesehen. In den Untergeschossen der neuen Struktur sollen Parkhausflächen angeboten werden, die ebenfalls von der Urbanstraße aus erschlossen werden. So ist es möglich, die dem Ufer des Landwehrkanals vorgelagerten Parkplätze durch die vorgesehene Tiefgarage zu ersetzen und dem Klinikum am Urban eine Parkanlage am Wasser zu ermöglichen.


Entlastung des Umfeldes

Durch die Verlagerung des individuellen Parkverkehrs in eine von der Urbanstraße aus erschlossene Tiefgarage wird die benachbarte Wohnbebauung der Dieffenbachstraße wesentlich entlastet. Langfristig bringt eine Verlagerung des Lieferverkehrs an einen neuen Wirtschaftshof, der über die Urban-/ Geibelstraße aus angefahren werden soll, eine weitere starke Entlastung des Wohnumfeldes. Der Verkehr wird aus den Wohnvierteln herausgenommen und im Bereich der Hauptverkehrsadern konzentriert.

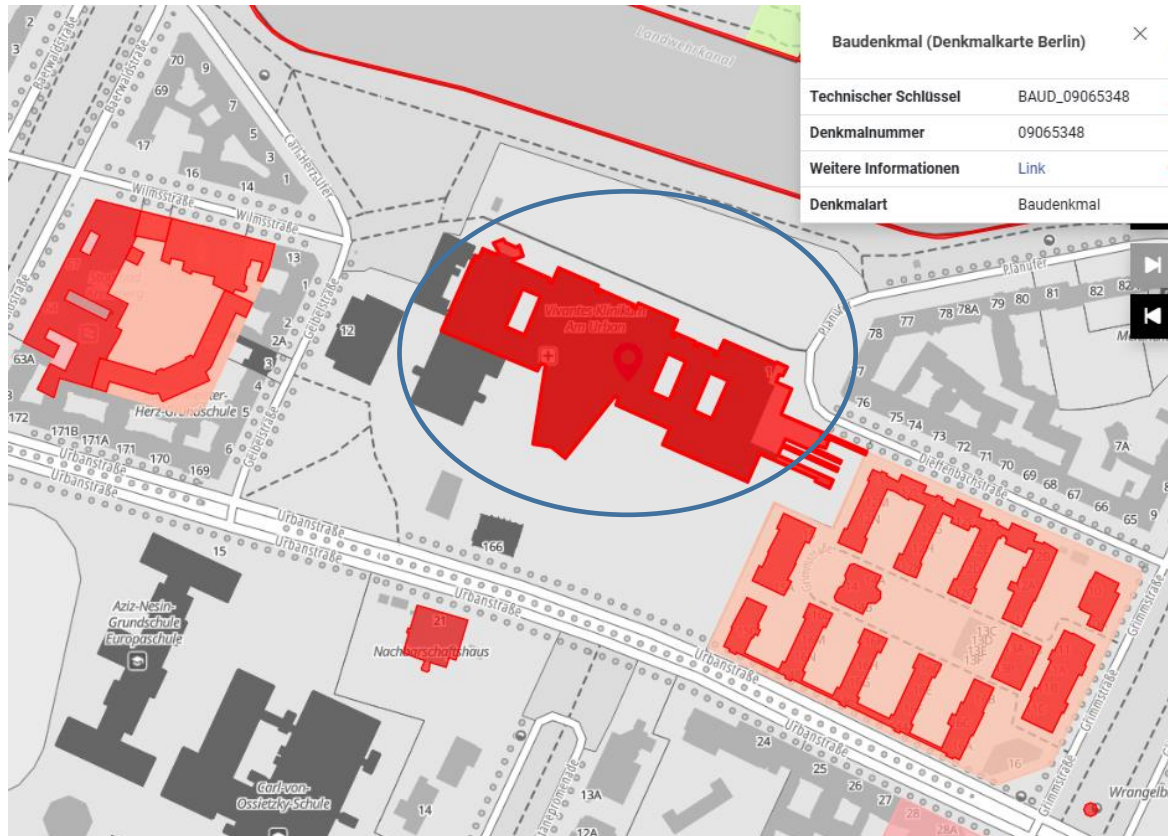
Neue Verbindungen

Der Rückbau des Wirtschaftshofes an der Dieffenbachstraße, sowie die Verlagerung der Parkplatzanlage am Landwehrkanal, sollen künftig eine ehemalige Achsverbindung zwischen Landwehrkanal und Urbanstraße östlich vom Klinikum wiederbeleben. Ein breiter Grünsaum als neue halböffentliche Verbindungsachse, erzeugt die nötige Distanz zwischen der Neubebauung Psychiatrie und der Nachbarwohnbebauung. Hier soll mit Ersatzpflanzungen ein neuer Baumbestand am Klinikum im Grünstreifen aufgeforstet werden.

Im Grünstreifenbereich zwischen Klinikum und Landwehrkanal, dem ehemaligen Parkplatzbereich, werden Fuß- und Radwege zu einer grünen Promenade zusammenführt. Eine Weiterführung der „Fontanepromenade“ als Fuß- und Radweg bis an das Kanalufer wirkt positiv bis in den benachbarten Kiez mit seinen Bewohnern und Schulen hinein. Das Areal der Klinik öffnet sich und wird hier durchlässig.

Projekt - Nr. P_0906-2025	Projektbeschreibung / Betriebsbeschreibung VGV	
CPV CPV 71200000-0 Planungsleistungen im Bauwesen	Vivantes KAU Erweiterungsbauten Objektplanung Gebäude Objekt Nr. 1 und Nr. 2 LPH 1-4	Seite 4 / 12

Denkmalschutz – Baudenkmal Krankenhaus am Urban



2. Projektbeschreibung


2.1. Betriebsbeschreibung Nutzer

Komprimierte Ausführungen über den Umfang und Inhalt der Maßnahme. Eine ausführliche Beschreibung ist bei Bedarf separat beizufügen (ggf. Raum- und Funktionsprogramm etc.):

Projektbeschreibung Objekt Nr. 1 - psychiatrischer Neubau Vivantes (Süd-Ost)

Allgemein

Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) betont die Bedeutung psychischer Gesundheit im öffentlichen Gesundheitswesen, insbesondere im Hinblick auf die zunehmende Prävalenz psychischer Erkrankungen wie Depressionen. Die WHO fordert umfassende Maßnahmen zur Prävention, Diagnostik, Behandlung und Entstigmatisierung. In Berlin, einem urbanen Umfeld mit vielen sozialen und gesundheitlichen Herausforderungen, ist der Ausbau und die Modernisierung psychiatrischer Versorgungsstrukturen besonders wichtig.

Projekt - Nr. P_0906-2025	Projektbeschreibung / Betriebsbeschreibung VGV	
CPV CPV 71200000-0 Planungsleistungen im Bauwesen	Vivantes KAU Erweiterungsbauten Objektplanung Gebäude Objekt Nr. 1 und Nr. 2 LPH 1-4	Seite 5 / 12

Vivantes spielt als kommunaler Gesundheitsdienstleister eine zentrale Rolle im psychiatrischen Versorgungsnetz Berlins, doch die bestehenden Strukturen stoßen an ihre Kapazitätsgrenzen. Es gibt funktionale Einschränkungen, die eine moderne, prozessorientierte Versorgung behindern. Der steigende Versorgungsbedarf führt zu Engpässen, längeren Wartezeiten und einer höheren Belastung des Fachpersonals. Um den qualitativen Anforderungen gerecht zu werden, sind flexible, heilungsfördernde bauliche Infrastrukturen notwendig, die moderne Therapieansätze und interdisziplinäre Zusammenarbeit unterstützen. Zudem muss ein gestuftes Behandlungskonzept entwickelt werden, das sowohl akute Kriseninterventionen berücksichtigt als auch zur Entstigmatisierung beiträgt.

Projektbeschreibung


Vor dem skizzierten Hintergrund plant Vivantes den Neubau einer psychiatrischen Einrichtung im süd-östlichen Bereich des Klinikgeländes, um den aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden. **Der Neubau wird eine psychiatrische Institutsambulanz (PIA), teilstationäre Tageskliniken und stationäre Pflegeeinheiten umfassen.** Die Pflegebereiche werden nach modernen Prinzipien der Milieu- und Bezugspflege gestaltet, mit einem Fokus auf Sicherheit und therapeutische Nutzung. Zusätzlich gibt es Therapie- und Behandlungsräume sowie Gemeinschaftszonen für Aufenthalt, Ernährung und Rückzug. Im Untergeschoss wird eine Tiefgarage mit etwa 200 Stellplätzen gebaut.

Der Neubau erstreckt sich über ca. 18.300 m² Bruttogrundfläche und umfasst sechs Geschosse mit jeweils rund 3.000 m², einschließlich einer Technikfläche mit einer BGF von ca. 6.500 m². Eine separate Erschließung über die Urbanstraße wird sicherstellen, dass das neue Gebäude funktional an das bestehende Klinikgebäude angebunden ist. Nach dem Umzug der psychiatrischen Einheiten in den Neubau sollen die freigewordenen Flächen im Bestandsgebäude für Sanierungen und die Anpassung der Normalpflegebereiche genutzt werden. Die Pflegeebenen des sogenannten "V-Baus" stehen künftig für den Regelbetrieb der Normalpflege zur Verfügung. Sonderpflegeeinheiten und spezifische Therapiebereiche werden im Neubau verortet.

Verfügbare Unterlagen

Das Vorhaben besitzt für den Auftraggeber einen hohen strategischen Stellenwert, da es gleichermaßen wirtschaftlich tragfähige wie patientenorientierte Versorgungsstrukturen schaffen soll. Dabei sind insbesondere betriebliche und logistische Abläufe sowie deren bauliche Umsetzung von zentraler Relevanz. Im Rahmen der Planung sollen daher maximale Synergien sowohl in den Raum- als auch in den Personalstrukturen generiert werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das Projekt in ein übergeordnetes städtebauliches Planungskonzept eingebunden ist, welches klare Rahmenbedingungen für Flächennutzung und bauliche Ausgestaltung vorgibt. Eine effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen ist somit planerisch sicherzustellen.

Zur Unterstützung des Planungsprozesses stellt der Auftraggeber dem Auftragnehmer nach Zuschlag folgende Unterlagen zur Verfügung:

Projekt - Nr. P_0906-2025	Projektbeschreibung / Betriebsbeschreibung VGV	
CPV CPV 71200000-0 Planungsleistungen im Bauwesen	Vivantes KAU Erweiterungsbauten Objektplanung Gebäude Objekt Nr. 1 und Nr. 2 LPH 1-4	Seite 6 / 12

- Ein Soll-Raumprogramm mit Ausweisung der Einzelräume und zugehörigen Nutzflächen,
- Funktionsschemata zur Darstellung betriebsorganisatorischer Zusammenhänge und Abläufe,
- Eine Rahmenbetriebsorganisationskonzeption zur Abbildung zentraler Prozesse, Raumbezüge und funktionaler Schnittstellen.

Projektbeschreibung Objekt Nr. 2 - Erweiterungs- und Funktionsneubau (Süd-West)

Allgemein

Das Vorhaben reagiert auf die aktuellen Anforderungen der Gesundheitspolitik und die Vorgaben des Krankenhausversorgungsverbesserungsgesetzes (KHVVG), indem es leistungsfähige und integrierte Versorgungsstrukturen schafft. Besonders in Berlin sind moderne Zentren für Notfall- und operative Medizin entscheidend, um eine qualitativ hochwertige und effiziente Akutversorgung sicherzustellen.


Vivantes übernimmt als größter kommunaler Krankenhausverbund eine zentrale Rolle bei dieser Transformation. Die steigende Nachfrage nach Notfallversorgung und die wachsenden Ansprüche an multidisziplinäre, moderne Behandlungsabläufe machen eine baulich-funktionale Neuausrichtung notwendig.

Mit dem geplanten Funktionsneubau (Süd-West) wird eine zukunftsfähige Infrastruktur geschaffen, die durch kurze Wege, klare Abläufe und hohe Hygienestandards optimale Bedingungen für Notfall- und OP-Patient*innen bietet. Die Planung legt Wert auf flexible Nutzung, Integration neuer Technologien und Förderung der interdisziplinären Zusammenarbeit. Ein besonderer Fokus liegt auf der Prozessoptimierung entlang des gesamten Behandlungspfads – von der Notaufnahme bis zur Intensivstation.

Da die bestehenden Kapazitäten am Standort Urban bereits ausgelastet sind, ist der Neu- und Erweiterungsbau unerlässlich, um eine leistungsfähige und resiliente Versorgung langfristig zu gewährleisten. Das Projekt trägt somit maßgeblich zur Umsetzung der Ziele des KHVVG bei.

Projektbeschreibung

Der geplante Neubau entsteht auf der Südwestseite des Klinikcampus Urban. Nach dem Rückbau des bestehenden Bauteils A3 wird die neue Bebauung funktional und baulich an das bestehende Sockelbauwerk angebunden. Die Anbindung erfolgt im Sockelgeschoss, Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss. An den Gebäudeflanken wird eine bauliche Trennung durch Gebäudefugen hergestellt, die sich am Anschlussprinzip des benachbarten Psychiatrieneubaus orientieren. Die Planung folgt einem klar strukturierten medizinisch-funktionalen Konzept.

Projekt - Nr. P_0906-2025	Projektbeschreibung / Betriebsbeschreibung VGV	
CPV CPV 71200000-0 Planungsleistungen im Bauwesen	Vivantes KAU Erweiterungsbauten Objektplanung Gebäude Objekt Nr. 1 und Nr. 2 LPH 1-4	Seite 7 / 12

Auf insgesamt rund 13.129 m² Bruttogeschossfläche (BGF) und sechs Ebenen werden folgende Bereiche realisiert:

- Die Notfallmedizin umfasst eine zentrale Notaufnahme mit vorgelagerter Liegend-krankenvorfahrt sowie eine interdisziplinäre Kurzaufnahmestation.
- Im Bereich der interventionellen Medizin sind zwei ambulante Operationssäle mit zugehörigen prä- und postinterventionellen Bereichen vorgesehen.
- Die Diagnostik wird unter anderem durch ein Uro-Röntgen und drei Herzkatheterlabore abgedeckt.
- Ergänzend werden operative und konservative Intensivpflegeeinheiten eingerichtet.
- Für einen reibungslosen Betrieb wird die erforderliche medizinische und logistische Infrastruktur bedarfsgerecht berücksichtigt.


Der Neubau ergänzt die bestehenden Funktionen im Haupthaus und ersetzt das Gebäude A3. Die zentrale Notaufnahme wird erweitert und mit der Radiologie verbunden. Die kardiologische Diagnostik wird samt Großgeräten ausgebaut, und eine Interdisziplinäre Kurzaufnahme der Notaufnahme (INKA) ergänzt die Notaufnahme. Der Umbau der OP-Abteilung wird durch eine operative Intensivstation und ambulante OP-Bereiche vervollständigt. Im zweiten Obergeschoss entsteht die konservative Intensivmedizin; Funktionsdiagnostik und ärztliche Dienste vervollständigen das Konzept. Die architektonische Gestaltung des Neubaus orientiert sich an dem städtebaulichen Gesamtkonzept für den Standort.

Verfügbare Unterlagen

Das Vorhaben ist für den Auftraggeber strategisch bedeutsam, da es wirtschaftlich tragfähige und patientenorientierte Versorgungsstrukturen schaffen soll. Im Fokus stehen effiziente betriebliche und logistische Abläufe sowie deren bauliche Umsetzung. Die Planung zielt darauf ab, Synergien in Raum- und Personalstrukturen optimal zu nutzen. Zudem ist das Projekt Teil eines übergeordneten städtebaulichen Konzepts mit klaren Vorgaben zur Flächennutzung und baulichen Gestaltung, sodass eine effiziente Flächennutzung sichergestellt werden muss.

Zur Unterstützung des Planungsprozesses stellt der Auftraggeber dem Auftragnehmer nach Zuschlag folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Ein Soll-Raumprogramm mit Ausweisung der Einzelräume und zugehörigen Nutzflächen,
- Funktionsschemata zur Darstellung betriebsorganisatorischer Zusammenhänge und Abläufe,
- Eine Rahmenbetriebsorganisationskonzeption zur Abbildung zentraler Prozesse, Raumbezüge und funktionaler Schnittstellen.

Projekt - Nr. P_0906-2025	Projektbeschreibung / Betriebsbeschreibung VGV	
CPV CPV 71200000-0 Planungsleistungen im Bauwesen	Vivantes KAU Erweiterungsbauten Objektplanung Gebäude Objekt Nr. 1 und Nr. 2 LPH 1-4	Seite 8 / 12

2.2. Baubeschreibung

Objekt Nr. 1 - Neubau Psychiatrie als Einzelgebäude (Süd-Ost)

Wie in 2.1 beschreiben, wird an der Süd-Ostseite des Klinikumgrundstücks ein neues Gebäude für die Psychiatrie errichtet, in dessen Untergeschossen die Tiefgaragenebenen mit ca. 200 Stellplätzen angesiedelt sind. Das Gebäude wird von der Urbanstraße aus separat erschlossen, verfügt jedoch über die betriebsorganisatorisch notwendigen Anbindungen an das Bestandsgebäude.

Zwischen Neubebauung und Bestandssockelgeschoss orientiert sich eine Gebäudefuge, die eine nötige Distanz zur Bestandsbebauung gewährleistet. Die Neubebauung wird im Sockelgeschoss, Erdgeschoss und 1.Obergeschoss im Bereich der Gebäudemittelachse direkt an das vorhandene Bestandssockelbauwerk angebunden. Das 2. Obergeschoss der Neubebauung springt umlaufend in seiner Kontur zurück und wird sich auch in seiner Fassadengestaltung und Materialität zum Sockelbauwerk abgrenzen und weiter zurücknehmen. Im Erdgeschoss und den Obergeschossen sind die psychiatrischen Pflegestationen vorgesehen. Im Sockelgeschoss sind die Tageskliniken, Ambulanzen (inkl. PIA), Diagnostik und Arztdienste verortet. Insgesamt sind in diesem Neubau rd. 200 Betten für Psychiatrie + 2 x 25 Tagesklinische Plätze Psychiatrie eingeplant.


Der Umzug der jetzt im Hauptbettenhaus befindlichen Psychiatrie in das neue Gebäude schafft im Haupthaus die benötigten Freiflächen für notwendige Sanierungen und Standardanpassungen der Normalpflege in allen Pflegeebenen.

Die Pflegeebenen im „V“ werden künftig als Normalstationen in allen Geschossen oberhalb des Flachbaus zur Verfügung stehen. Sonderpflegen sind ausschließlich in den Ergänzungs-Neubauteilen vorgesehen.

Objekt Nr. 2 - Neu- und Erweiterungsbau Funktionsbereich (Süd- West)

Wie in 2.1 beschrieben ist an der Westseite des Klinikums ein Ersatzbauwerk als Funktionstrakt mit Sonderpflegen geplant. Dieses wird sich entsprechend der Bebauung „Psychiatrie“ südlich als Ergänzungsbauwerk des vorhandenen ursprünglichen Bestandssockelgeschosses (Poelzigbau) ausdehnen. Im Vorfeld wird der Gebäudebauteil A3 (Süd), welcher als Anbau zu einem späteren Zeitpunkt an das Sockelgeschoss des Poelzigbaus angebaut wurde, zurückgebaut. Nach Rückbau des Bestandshauses Bauteil A3 wird die Neubebauung im Sockelgeschoss, Erdgeschoss und 1.Obergeschoss betriebsorganisatorisch direkt an das vorhandene Sockelbauwerk angeschlossen. An den beiden Gebäudeflanken des Neubaus wird eine Gebäudefuge analog zur Gebäudefuge des Psychiatrieneubaus ausgebildet bzw. aufgenommen. Das 2.Obergeschoss der Neubebauung springt ebenfalls wie beim Ostneubau umlaufend in seiner Kontur zurück und wird sich auch in seiner Fassadengestaltung und Materialität zum Sockelbauwerk abgrenzen und weiter zurücknehmen.

Die neue Bebauung wird die bislang im Haupthaus angesiedelten Funktionen ergänzen und den Rückbau des Gebäudes A3 kompensieren. Hier wird die zentrale Notaufnahme erweitert und mit

Projekt - Nr. P_0906-2025	Projektbeschreibung / Betriebsbeschreibung VGV	
CPV CPV 71200000-0 Planungsleistungen im Bauwesen	Vivantes KAU Erweiterungsbauten Objektplanung Gebäude Objekt Nr. 1 und Nr. 2 LPH 1-4	Seite 9 / 12

der radiologischen Diagnostik zusammengeführt. Durch Umstrukturierungen bis in den Bestandsbau hinein kann auch die kardiologische Diagnostik mit deren Großgeräten (LHKM) sinnvoll ausgebaut werden. Eine Interdisziplinäre Kurzaufnahme der Notaufnahme (INKA) in dieser Ebene ergänzt die zentrale Notaufnahme.


Der bereits begonnene Umbau der OP-Abteilung im 1. OG wird auf dieser Ebene durch die operative Intensivstation vervollständigt. Im 2. Obergeschoß liegt die konservative Intensivmedizin. Eine „INKA“ Station, eine Funktionsdiagnostik sowie Arztendienste runden das Funktionsprogramm in diesen Ebenen ab.



2.3. Geplanter Bauablauf / Terminplan

Umsetzungszeitraum der Gesamtplanungsleistung (Planervergaben) oder bei Bauleistungen Nennung der vorgesehenen Umsetzungsdauer des Gewerks sowie der Gesamtbauzeit

Anlage 01: Grobrahmenterminplan Stand 22.09.2025

Projekt - Nr. P_0906-2025	Projektbeschreibung / Betriebsbeschreibung VGV	
CPV CPV 71200000-0 Planungsleistungen im Bauwesen	Vivantes KAU Erweiterungsbauten Objektplanung Gebäude Objekt Nr. 1 und Nr. 2 LPH 1-4	Seite 10 / 12

2.4. Flächen

Angabe der ausschreibungsrelevanten Flächenwerte (ggf. Raum- und Funktionsprogramm beifügen)


Nr.	Gebäude	BGF in m²
1.	Interim Modulneubau	6.000
2.	Abriss/ Umbau Bestand	10.500
3.	Neubau Funktionsbereich SüdWest	13.129
4.	Neubau Psychiatrie SüdOst	18.330
Gesamt		47.959

1. Neue Psychiatrie als Einzelgebäude (Süd-Ost)

		Geschoßfläche (GF)	
UG3 + UG2	Tiefgarage 210 Stellplätze	6.500,00	m²
UG1	Ambulanzen (inkl. PIA) Psychiatrie AD/FD Tagesklinik (2x25 Plätze)	3.088,82	m²
EG	Psychiatrische Pflegestationen (64 Betten)	3.088,82	m²
OG1	Psychiatrische Pflegestationen (64 Betten)	3.088,82	m²
OG2	Psychiatrische Pflegestationen (42 Betten)	2.563,53	m²
Summe		18.329,99	m²

2. Neues Gebäude Funktionsneubau (Süd-West)

		Geschoßfläche (GF)	
UG1	ZNA inkl. Vorfahrt INKA (Interdisz. Kurzaufnahmestation)	2.994,43	m²
EG	Logistik inkl. Wirtschaftshof Funktionsdiagnostik (3x LHKM / Uro-Röntgen)	2.994,43	m²
OG1	Ambulanter OP (2 Stk.) Intensivmedizin operativ	2.994,43	m²
OG2	Intensivmedizin konservativ Aufnahmestation	2.819,34	m²
OG2 Erweiterung		331,9	m²
OG3	Technik	994,45	m²
Summe		13.128,98	m²

Projekt - Nr. P_0906-2025	Projektbeschreibung / Betriebsbeschreibung VGV	
CPV CPV 71200000-0 Planungsleistungen im Bauwesen	Vivantes KAU Erweiterungsbauten Objektplanung Gebäude Objekt Nr. 1 und Nr. 2 LPH 1-4	Seite 11 / 12


2.5. Kosten

In Abhängigkeit zu den Projektstand Aufstellung der Projektgesamtkosten (DIN 276) oder bei Bauleistungen Kostenstand nach DIN276 (Kostenberechnung und bspw. Kostenvoranschlag). Hierbei ist zu beachten, dass bei Gewerkevergaben immer die Werte der Kostenberechnung mit aufgeführt werden müssen! Die Kostenberechnung ist beizufügen.

Grobkostenschätzung Neubau Psychiatrie			
DIN 276 KG	Anteil	Netto	Brutto
KG 200	1,60%	1.068.760 €	1.271.824 €
KG 300	55,41%	42.149.209 €	50.157.559 €
KG 400	44,59%	24.648.270 €	29.331.441 €
KG 500	3,20%	2.137.519 €	2.543.648 €
KG 600	3,10%	2.070.722 €	2.464.159 €
KG 700	33,00%	22.043.168 €	26.231.370 €
Bauwerkskosten (KG300+KG400)	100%	66.797.478 €	
Gesamtkosten	140,90%	94.117.647 €	112.000.000 €

Grobkostenschätzung Abriss/ Umbau Bestand			
DIN 276 KG	Anteil	Netto	Brutto
KG 200	1,60%	667.975 €	794.890 €
KG 300	55,41%	21.542.187 €	25.635.202 €
KG 400	44,59%	20.206.238 €	24.045.423 €
KG 500	3,20%	1.335.950 €	1.589.780 €
KG 600	3,10%	1.294.201 €	1.540.099 €
KG 700	33,00%	13.776.980 €	16.394.606 €
Bauwerkskosten (KG300+KG400)	100%	41.748.424 €	49.680.625 €
Gesamtkosten	140,90%	58.823.529 €	70.000.000 €

Grobkostenschätzung Interim Modulneubau			
DIN 276 KG	Anteil	Netto	Brutto
KG 200	1,60%	381.700 €	454.223 €
KG 300	55,41%	14.313.745 €	17.033.357 €
KG 400	44,59%	9.542.497 €	11.355.571 €
KG 500	3,20%	763.400 €	908.446 €
KG 600	3,10%	739.544 €	880.057 €
KG 700	33,00%	7.872.560 €	9.368.346 €
Bauwerkskosten (KG300+KG400)	100%	23.856.242 €	28.388.928 €
Gesamtkosten	140,90%	33.613.445 €	40.000.000 €

Projekt - Nr. P_0906-2025	Projektbeschreibung / Betriebsbeschreibung VGV	
CPV CPV 71200000-0 Planungsleistungen im Bauwesen	Vivantes KAU Erweiterungsbauten Objektplanung Gebäude Objekt Nr. 1 und Nr. 2 LPH 1-4	Seite 12 / 12

Grobkostenschätzung Neubau Funktionsbereich			
DIN 276 KG	Anteil	Netto	Brutto
KG 200	1,60%	1.030.113 €	1.225.834 €
KG 300	55,41%	31.032.140 €	36.928.247 €
KG 400	44,59%	33.349.893 €	39.686.373 €
KG 500	3,20%	2.060.225 €	2.451.668 €
KG 600	3,10%	1.995.843 €	2.375.053 €
KG 700	33,00%	21.246.071 €	25.282.825 €
Bauwerkskosten (KG300+KG400)	100%	64.382.034 €	76.614.620 €
Gesamtkosten	140,90%	90.714.286 €	107.950.000 €

2.7. Zeichnungen / Pläne / Grundrisse

Nennung/Auflistung sämtlicher relevanter Zeichnungen (als Anlage beizufügen)

Anlage 02: Planungsunterlagen – Bauvoranfrage und Bauvorbescheid
Anlage 03: Vivantes Hausstandard u. sonstige Dokumente
Anlage 06: Leistungsbeschreibung Anlage 02 BIM AIA