

Funktionale Ausschreibung - Stand 05.03.2026 -

Vorbemerkung

Ziel der Ausschreibung sind Angebote für den (schlüsselfertigen) Umbau des AOK Servicecenter in Oranienburg, Bernauer Str. 18.

Die Vergabe der Aufträge soll gemäß § 3a Abs.3 VOB/A erfolgen.

Die Ausschreibung umfasst die drei Bereiche Rohbau, Ausbau und Haustechnik, nebst unverbindlicher Mengenermittlung. Die Angebote erfolgen bitte je Gewerk, für Trockenbau; Malerarbeiten; Fußbodenbelag; Tischler/ Türen; Fliesenleger; Elektroarbeiten und IT-Arbeiten; Sanitärinstallationen, inkl. der notwendigen Abbrucharbeiten.

Der Planungsstand umfasst die Entwurfsplanung nebst Vorbereitung zum Bauantrag. Für die Haustechnik (HSLE) existiert ein Entwurf auf Grund von ersten Voruntersuchungen.

Alternative Konzepte können angeboten werden. Der Brandschutz ist ebenfalls vorgeplant, muss aber fertig entworfen und ausgearbeitet werden. Auch hier ist der Bieter frei in der Wahl alternativer Lösungen.

Trotz anliegender Fotos und Planunterlagen ist es zwingend notwendig, sich selbst ein Bild von der geplanten Baumaßnahme vor Ort zu machen. Die Objektbegehung ist für die Zuschlagserteilung zwingend **notwendig**.

Leistungen, die nicht hier erfasst wurden, bitten wir separat zu benennen und als Anhang zum Angebot darzustellen.

Die Unterlagen sowie die Erstellung des Angebots sind vertraulich zu behandeln. Sie würden bei Nichtbeachtung sowohl laufende bauordnungsrechtliche Verfahren, als auch den Informationsstand in der Öffentlichkeit empfindlich stören. Es obliegt allein dem Investor wann und in welcher Form er Behörden und Öffentlichkeit über die Planung informiert, da diese bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht öffentlich ist.

AOK Nordost - Die Gesundheitskasse -

Baumaßnahme: Bürogebäude in 16515 Oranienburg, Bernauer Str. 18,

Umbau Servicecenter vom Erdgeschoss in das 1.OG

Anlagen:

Bestandspläne (neu aufgestellt)

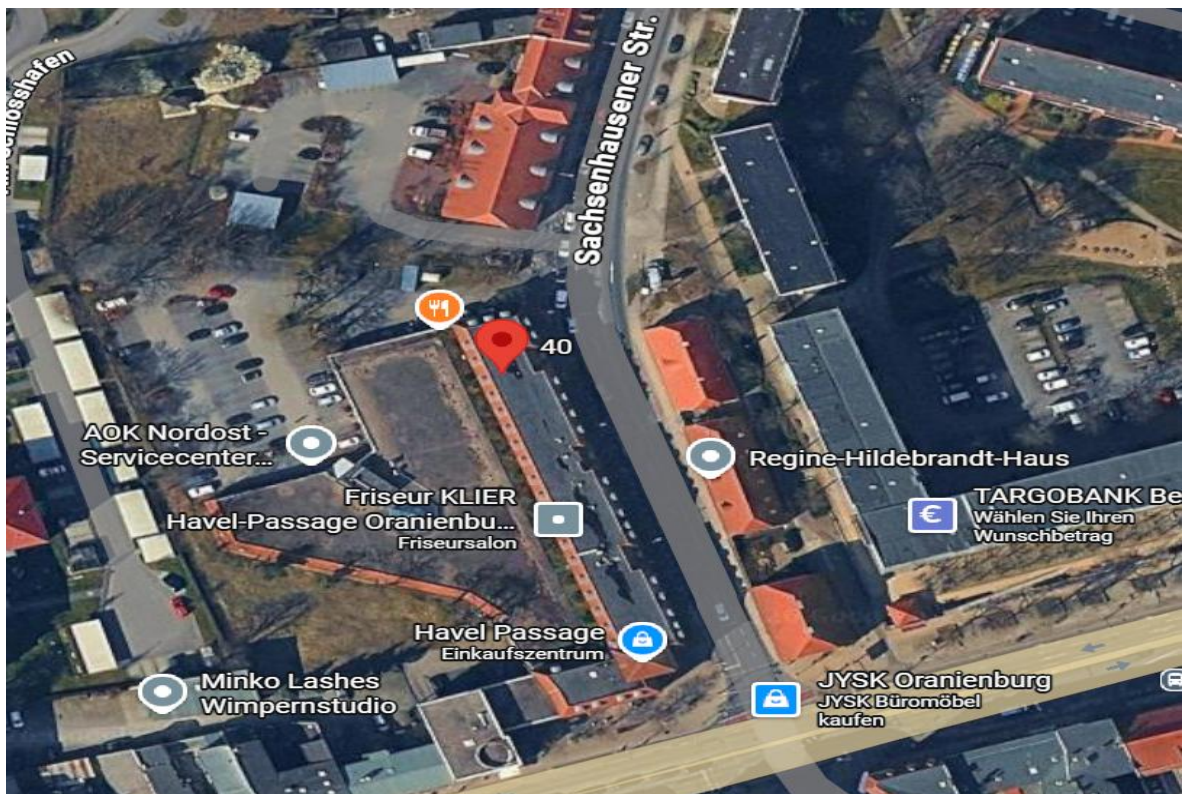
Planunterlagen (inkl. rot gelb Pläne)

Altunterlagen, soweit vorhanden

Lage

Das AOK-Bürohaus liegt in der Einkaufsmeile Havelpassage in Oranienburg. Eine Andienung und ein Betrieb der Baustelle ist ausschließlich über den Treppenhauseingang an der hinteren Sachsenhausener Str. 40 möglich.

Hinweis: Am Hintereingang zum Treppenhaus darf es zu keiner nennenswerten Verschmutzung oder Störung des Hauszuganges kommen.



1. Entwurfskonzept

Das Gebäude wird sein Erscheinungsbild nicht ändern. Das vorhandene Servicecenter im Erdgeschoss wird geschlossen und in das 1.OG (ehemalige Praxis für Sporttherapie) verlegt. Die gesamte Fläche vom neuen SC liegt dann im 1.OG.

Im Servicecenter werden 5 neue Büroräume errichtet, sowie eine Teeküche und ein barrierefreies WC. Auch ein Lager für Putzmittel und eine Garderobe werden eingebaut. Ein Serverraum ist vorhanden. Es wird neuer Teppichboden verlegt und eine Schallschutzunterdecke mit neuen LED-Leuchten eingezogen.

2. Planungs- Leistungen

Folgende Leistungen sind einzukalkulieren und einzeln aufzuführen:

Brandschutz

SiGeKo (inkl. Überwachung)

Elektrofachplanung und IT-Leitungen

HSL (neues WC und für die Teeküche)

3. Losaufteilung

3.1. LOS 1: Rückbau / Ausbau Bereich neues Servicecenter

3.1.1. Abbruch

Sämtliche Trockenbauwände in der ehemaligen Sporttherapie ausbauen und entsorgen. Umkleideräume und Sanitärbereiche, teilweise mit Fliesen. Ca. 30 lfd. m, Raumhöhe 2,75 m.

Den gesamten alten Fußbodenbelag, ca. 210 m², inkl. Kleberresten, rückstandsfrei ausbauen und fachgerecht entsorgen.

Den schwimmenden Estrich im Bereich barrierefreies WC, ca. 6 m², fachgerecht bis zur Rohdecke ausbauen und entsorgen.

Im Bereich der neuen Trockenbauwände den schwimmenden Estrich schlitzen bis zur Rohdecke, ca. 55 lfd. m und 15 cm breit.

3.2. Los 2 Ausbau

3.2.1. Trockenbau

Neue Trockenbauwände, ca. 225,0 m², beidseitig zweilagig mit jeweils 2 x 12,5 mm GK-Platten und 75 mm Ständerwerk, Wandhöhe ca. 2,75 m liefern und gemäß Herstellervorschrift fachgerecht herstellen, Wandoberfläche malerfertig in Q 3. Herstellen von 8 Türöffnungen ca. 2,15 x 1,05 m². In die Flurwände sollen 3 St. Festverglasungen ca. 1,50 x 1,00 m integriert werden.

Neue Decken, ca. 210,0 m², als Rasterdecke mit sichtbarer weißer Metallkonstruktion 625 x 625 mm und MF-Deckenplatten mit einem Schallabsorptionsgrad α_w 1,0 RAL 9010, liefern und fachgerecht einbauen.

In der Küche, im Bad und in den Nebenräumen sollen auch Rasterdecken eingebaut werden.

3.2.2. Innentüren

Gemäß Ausbaubeschreibung, Größe 2,15 x 1,01 m, in RAL 9010, mit Beschlägen und Drückergarnituren liefern und fachgerecht einbauen. Die Tür zwischen SC und Flur, die Tür zur Teeküche, sowie die Tür zum rollstuhlgerechtem WC müssen automatisiert werden. D.h., mit Obentürantrieb und Taster zum Betätigen.

3.2.3. Fußboden

Gemäß Ausbaubeschreibung liefern und fachgerecht einbauen. Im barrierefreien WC muss ein neuer Estrichboden so eingebaut werden, dass die neuen Fußbodenfliesen im WC genau höhengleich mit dem Teppichboden im Flur abschließen. Es darf keine Kante entstehen! Ausstattung ca. 200 m² mit Teppichfliesen 50 x 50 gemäß Materialkonzept. In der Teeküche, im Putzraum und in der Garderobe werden Vinylplatten 100 x 25 verlegt, im WC-Bereich Fußbodenfliesen 30 x 30. Wandfliesen 60 x 30 cm bis OK Türzarge.

3.2.4. Maler

Die neuen, sowie auch die vorhandenen Wände, ca. 1000 m², werden gemäß Ausbaubeschreibung in RAL 9010 weiß mit Dispersionsfarbe gestrichen. Die Heizkörper und Heizleitungen, sowie auch die Türblätter werden weiß in RAL 9010 lackiert. Die Türzargen erhalten einen kontrastreichen Anstrich in RAL 7015.

Es gibt eine Zulage für farbig zu gestaltende Wände.

3.3. LOS 3: Haustechnik

3.3.1. Heizung

Bleibt im Bestand.

3.3.2. Sanitär

Für die Bauzeit ist eine sichere Zapfstelle für Bauwasser anbauen und nach dem Umbau wieder abbauen.

Die neuen Küchenmöbel werden bauseitig geliefert und angebaut.

Im rollstuhlgerechten WC das Handwaschbecken, das WC und ein WW-Speicher liefern und behindertengerecht anbauen, mit Automatikauslösung und Papierhalter

Die Lieferung von Seifenspendern, Desinfektionsflaschen, Papierhandtuchhalter, Papierkörben erfolgt bauseitig.

Es muss ein Wasserzähler für die Betriebskostenabrechnung eingebaut werden.

3.3.3. Elektro/ IT

Vorbemerkung: Die Dauer der Bauzeit beträgt ca. 3 Monate. Die notwendigen Strom- und Datenleitungen bis zur Unterverteilung bzw. Serverschrank sind in den Nebenräumen vorhanden. Die neuen Strom- und Datenleitungen laufen über den Serverschrank im 1.OG.

1 St. Baustromverteilerkasten für die Dauer der Bauzeit im OG liefern, vorhalten und wieder abbauen.

Das alte Stromverteilernetz in Decke und Fußboden komplett entfernen. Eine neue Unterverteilung liefern und einbauen. Neue Deckenleuchten von TRILUX gemäß Ausbaubeschreibung liefern und fachgerecht einbauen.

Für Bad und Küche gibt es genaue Installationspläne für Elektro. In den Büroräumen je eine Steckdose für Reinigungsarbeiten und im SC erfolgt eine Lichtzonenaufteilung.

Es wird der vorhandene Serverraum weiterhin benutzt, mit einem vorhandenen Serverschrank, ausreichend für 11 neue Arbeitsplätze. Aufteilung wie folgt: 11 neue Arbeitsplätze; 1x Drucker; 1x Wartebereich; 1x Empfang und 1x in der Küche.

Es wird ein neues W-LAN Netzwerk eingebaut, genau wie vorhanden. Neue IT-Kabel in Cat 7 ausführen.

4. Allgemeine Vorgaben

4.1. Lage der Baustelle:

Sachsenhausener Str. 40 im 1.OG.

4.2. Dem Auftragnehmer werden unentgeltlich zur Verfügung gestellt:

- Lager- und Arbeitsplätze: nach Vorlage des vom AN zu liefernden, abgestimmten und genehmigten Baustelleneinrichtungsplanes.
- Verkehrswege innerhalb des Baugeländes: nicht vorhanden.
- Kosten für die Einrichtung von Wasser und Energie trägt der Auftragnehmer. Kosten für den Verbrauch trägt der Auftraggeber. Dies hat der Auftragnehmer bei der Preisermittlung zu berücksichtigen.

4.3. Beseitigung der Baustellenabfälle

Für die Entsorgung der Baustellenabfälle gelten die in den Besonderen Vertragsbedingungen (Anl D.01b) Punkt 6 genannten Bedingungen.

4.4. Örtliche Bauleitung (§4, Nr.: 1 VOB/B) / Fachbauleitung nach LBO

Die Bauleitung obliegt dem Auftraggeber.

Fachbauleitung nach LBO übernimmt der Auftragnehmer. Der Fachbauleiter ist für die Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen allein verantwortlich.

4.5. Rechnungen (§14 VOB/B) und Zahlungen (§16 VOB/B)

Alle Rechnungen sind in 2-facher Ausfertigung digital einzureichen.

Die Rechnungslegung erfolgt auf Basis eines leistungsbezogenen Zahlungsplanes.

4.6. Voraussichtliche Ausführungsfristen

Mit der Ausführung ist zu beginnen nach Auftragsvergabe und Bauzeitenplan.

Die Arbeiten sind fertigzustellen gemäß Bauzeitenplan.

4.7. Gewährleistungsfrist

Gemäß §13 VOB/B, jedoch Gewährleistungszeitraum 5 Jahre.

4.8. Höhe der Sicherheitsleistungen /§17 VOB/B)

Als Sicherheit für die Erfüllung des Vertrages werden 5,0 v.H. der Auftragssumme von den Zwischenrechnungen einbehalten, bis die 5 % erreicht sind. Die Auszahlung erfolgt dann bei Erfüllung mit der Schlussrechnung.

Als Sicherheit für die Erfüllung der Gewährleistungsansprüche einschl. Schadenersatz werden 3,0 v.H. der Auftragssumme einschl. Nachträge einbehalten.

Der Unternehmer kann dafür jedoch ganz oder teilweise Sicherheit durch eine selbstschuldnerische, unbefristete Bankbürgschaft leisten.

Abnahmen und Aufmaße sind nach Baufortschritt gemeinsam mit der Bauleitung vorzunehmen.

Aufmaße ersatzweise per CAD Berechnung möglich.

4.9. Sonstige Grundlagen

Grundlage des Angebots sind die vorliegenden Planunterlagen M 1:100 und die vorliegende Funktionalbeschreibung.

Die Einrichtung der Küche ist nicht Gegenstand des Angebots. Die Installation der Küche erfolgt gemäß Kücheninstallationsplan.

Die in der Grundrisszeichnung angegebenen Maße sind grundsätzlich einzuhalten. Konstruktiv bedingte Abweichungen sind möglich, müssen aber vom Auftraggeber ausdrücklich bestätigt werden.

Von allen Anstrichen, Beschichtungen und Putzen sind Proben zur Bemusterung vor Ort anzubringen.

Farbanstriche bedürfen der Freigabe durch den Auftraggeber.

Sämtliche Ausbaumaterialien sind mit dem Auftraggeber abzustimmen und ausreichend zu bemustern.

Dem Anbieter wird freigestellt, andere Fabrikate als ausgeschrieben zu verwenden, sofern die Gleichwertigkeit gewährleistet ist und das Fabrikat aus zuvor genannten Gründen nicht festgelegt ist. In diesen Fällen hat der Auftragnehmer die von ihm vorgesehenen Fabrikate auf einem Beiblatt aufzuführen und diese dem Angebot beizulegen.

Auf Anforderung ist dem Auftraggeber die Gleichwertigkeit nachzuweisen.

Die Anbindung der Baustelle erfolgt über den Hauseingang auf der Rückseite. Nach Beendigung der Baumaßnahme ist die Straße in den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Verschmutzungen sind sofort und ohne Aufforderung zu beseitigen.

5. Baustelleneinrichtung DIN 18299

In den Pauschalpreis sind alle Leistungen hinsichtlich Einrichtung, Vorhalten, Unterhalten, sowie Räumen der Baustelle einzurechnen.

Der Auftragnehmer beantragt und unterhält während der gesamten Bauzeit in ausreichendem Maße Baustrom und Bauwasser.

6. Entwässerungsarbeiten DIN 18306

Alle Rohrleitungen innerhalb des Gebäudes sind in SML - Gussrohr o. glw. mit Schallschutzisolierung in gedämmter Ausführung in den notwendigen Dimensionen gem. DIN und Planunterlagen einschließlich aller Kanalanschlüsse und Revisionsschächte herzustellen. Grundleitungen in PVC, Anbindeleitungen im Rotstrich -Rohr.

7. Maurerarbeiten DIN 18330

tragende Innenwände in 24 cm KS - Steinen gemäß Planunterlagen, nach DIN und statischen Erfordernissen. Horizontale und vertikale Isolierung gegen Feuchtigkeit gem. DIN.

8. Trockenbauarbeiten DIN 18340

Nichttragende Innenwände im Trockenbausystem als Metallständerwerk, zweilagig beplankt. Die Decken als Rasterdecken 600x600, MF-Platten mit Schallabsorptionswert 1,0.

9. Putz- und Stuckarbeiten DIN 18350

Im Serverraum; WC und Küche Unterdecken als glatte, geschlossene Gipskartondecke auf Metallunterkonstruktion an Rohdecke, Verlegung waagerecht. Einschließlich Aussparungen, Revisionsöffnungen und Verstärkungen zum Einbau von Einbauleuchten.

Im Servicecenter, in den Büroräumen und im Flur erfolgt der Deckeneinbau mit Rasterdecken und Schallabsorptionsplatten 60 x 60 cm.

10. Fliesenarbeiten DIN 18352

Bodenfliesen 30/30 cm auf neuem Estrichboden, Wandfliesen 30/60cm im Spritzbereich, Verfugung in Fliesenfarbe.

Wandfliesen 30/60 in Wohnungen in den Bädern bis 1,20 m Höhe, Verfugung in Fliesenfarbe.

11. Tischlerarbeiten DIN 18355

Innentüren als einflügelige Tür als Röhrenspanelement deckend weiß RAL 9010 mit endbehandelten Holzumfassungszargen, stumpf einschlagend, "DANA Euroba" mit FSB Aluminium Drückergarnitur mit Rund- und Schlossrosette.

Maße 1,01 m x 2,135 m gemäß Planung.

12. Elektroinstallationen DIN 18382

Sämtliche Elektroinstallationen sind grundsätzlich als neu zu erstellen anzusehen. Es wurden zwar sowohl die Brandschutzverkabelung als auch die Steigleitungen im Gebäude belassen, dies muss aber im Einzelfall geprüft werden, inwieweit diese Leitungen weiterhin verwendet werden können.

13. Maler- und Lackierarbeiten DIN 18363 + 66

Die verputzten Wandflächen zweifach spachteln / grundieren, alternativ Tapezierung mittels Malervlies und mit Dispersionsfarbe, seidenmatt, voll deckend im Spritzverfahren endbeschichten, System Sikkens Diwatone, oder gleichwertig, Farbe nach Wahl des AG.

Wandflächen in Gipskartonbauweise zweifach spachteln / grundieren und mit 2-fach deckendem Dispersionsanstrich endbehandeln, Farbe nach Wahl des AG.

14. Heizungsinstallationsarbeiten DIN 18380

Das Heizungsrohrnetz ist in einem 2-Rohrnetz vorzusehen. Rohrleitungen und sämtliche Verbindungen gemäß DIN 2440.

15. Sanitärinstallation 183681

Die Wasserversorgung ist nach DIN 1988 auszuführen. Absperrung und Hauseinführung aus Rotguss. Trinkwasserleitungen in Alu-Verbundrohr gemäß TrinkwV.

Dämmung sämtlicher Leitungen gemäß DIN 1988, Teil2.

16. Abbruch und Rückbau DIN 18459

Abbruch von Bodenbelägen wie Teppichboden und Estrich im Bereich WC und den aufgehenden TB-Wänden. Abbruch von abgehangenen Decken aus Blech nebst Mineralwolldämmung. Abbruch von Elektrokabelinstallationen, Demontage Elektroverteiler, Deckenlampen, Schränken und Sicherungseinrichtungen.

17. Endreinigung

Das AOK Servicecenter ist komplett grundgereinigt zu übergeben, einschließlich Fenster, der Erstpflge der Böden.

Bauschutt, Verpackungen und Material sind vollständig abzutransportieren und zu entsorgen.