

Inhalt

1.	Beschreibung der Maßnahme	1
2.	Darstellung des Bauprogrammes	3
3.	Kostenbudget/Finanzierung/Mittelbereitstellung	6
4.	Anlagen	6

1. Beschreibung der Maßnahme

Leistungsgegenstand ist die Generalübernahme für die erforderlichen Umbaumaßnahmen zur Erweiterung des OP-Bereiches auf dem Campus des Klinikums Cracau bei Pfeiffers der Universitätsmedizin Magdeburg. Der Generalübernehmer erbringt sämtliche für den Werkerfolg erforderlichen Planungs-, Koordinations- und Ausführungsleistungen aus einer Hand und übernimmt die Verantwortung für diese Leistungen bis zur schlüsselfertigen Übergabe.

Nicht Bestandteil der Generalübernehmer-Leistung sind Planung und Einbau einer neuen Lüftungsanlage (Raumklasse 1b) für die 2 neuen OP-Räume, sowie Anpassungen an der vorh. Lüftungsanlage (Raumklasse 2), die sich durch die Änderung der Grundrissstruktur ergeben.

Im Funktionstrakt, Ebene 0, sollen 2 neue OP-Räume hergerichtet werden. Für diese angedachte Lösung ist die Schaffung eines neuen Aufwachraumes, eine geänderte Rettungswegeführung aus dem MVZ, eine neue Patientenschleuse und der Umbau der Personal-Umkleiden ohne Unterbrechung des laufenden OP-Betriebes erforderlich.

Dazu ist die Baumaßnahme nach Erfordernis in Bauabschnitte zu unterteilen und ggf. Interimslösungen, z.B. für den Umbau der Personal-Umkleiden, einzuplanen.

Zum jetzigen Kenntnistand wird der Strahlenschutz als ausreichend erachtet. Die elektrische Ableitfähigkeit des Bodenbelages in den OP-Räumen muss von einem Sachverständigen nachgewiesen und protokolliert werden.

Das Bestandsgebäude wurde vor 30 Jahren errichtet. Es weist als tragende Struktur Stahlbetonwände und -decken auf und verfügt über 4 oberirdische Geschosse zuzüglich Kellergeschoss. Die Baumaßnahme befindet sich im Erdgeschoss (Ebene 0).

Die Baumaßnahme findet im laufenden Klinikbetrieb statt und wird diesen beeinflussen. Störungen sind durch organisatorische und bautechnische Maßnahmen sowie zeitlicher Steuerung in enger Abstimmung zwischen Planung, Bauausführung, Krankenhaushygiene und dem Klinikum zu minimieren. Staubschutzmaßnahmen und Baustellenlogistik sind an die örtlichen Gegebenheiten und den Bestand anzupassen und einzukalkulieren.

Die Baumaßnahme unterteilt sich in 3 Bauabschnitte und stellt sich wie folgt dar:

BA1: Der neue Aufwachraum (AWR) und die neuen Türen zum MVZ Flur werden gebaut.
Parallel kann schon der Umbau der OP-Räume starten.

BA2: Der fertiggestellte neue AWR kann als Durchfahrt/Flur genutzt werden und die neue Umbettung wird gebaut. Personal-, Material- und Patientenwege wie sonst über die alten Schleusen.
Parallel kann schon der Umbau der OP-Räume weiter gehen.

BA3: Der Flur F040 ist nun Teil des OP-Traktes und „grün“. Der fertiggestellte AWR wird mittels Möbel/mobilen Trennwänden/Folienvorhängen in zwei Personalumkleiden getrennt und die beiden Personalumkleiden schnellstmöglich ertüchtigt, so dass das Interim im neuen AWR schnellstmöglich beendet werden kann.
Parallel muss in der alten Umbettung die Trennwand gebaut werden und die beiden OP-Räume können finalisiert werden.

Für diese komplexe Aufgabe mit zeitlich definiertem Fertigstellungstermin soll die Generalübernahme und Koordinierung der eng vernetzten gleichzeitigen Werk- und Montageplanungen auf Grundlage der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge an ein externes Büro, mit Erfahrungen im öffentlichen Krankenhausbau, beauftragt werden.

Bestandspläne aus der Bauzeit liegen vor und können als Planungsgrundlage herangezogen werden. Aufgrund kleinerer Umbaumaßnahmen in den zurückliegenden Jahren ist dennoch eine Bestandserfassung der Infrastruktur durch den Generalübernehmer bzw. dessen Erfüllungsgehilfen vorzunehmen. Dies sind im Besonderen: Fachplanung für Elektroarbeiten (Stark- und Schwachstrom, Gebäudeautomation), Fachplanung für Heizung-Sanitär, Fachplanung für Medizintechnik, Fachplanung für Tragwerk, ein SV für Strahlen- und Brandschutz sowie ein SiGeKo. Es sind sämtliche Leistungen der KG 700, die für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich werden, zu erbringen (ausgeschlossen Abnahmen). Die Fachplanung und Bauausführung für Lüftung incl. Gebäudeautomation (KG 430 + KG 480) ist nicht Bestandteil der Leistung. Sämtliche Planung ist auf die einzubauenden medizinischen Geräte als auch den Gebäudebestand abzustimmen.

Es wird zu partiellen Unterbrechungen sowie Einschränkungen der Haustechnik kommen. Diese sind einzuplanen, zu organisieren und zu überwachen.

Die allgemeinen Planungshinweise des Universitätsklinikums Magdeburg, die Vorschriften der Krankenhaushygiene und das Brandschutzkonzept sind in allen Punkten bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahme umzusetzen.

Lieferung und Einbau der Medizinischen Geräte ist nicht Bestandteil der GÜ-Leistung. Der Medizintechnik-Planer muss die Schnittstellen-Koordinierung und fachliche Begleitung in Zusammenarbeit mit der Medizintechnik des Uniklinikums und der Projektleitung übernehmen.

Grundlage der Planung ist der aktuelle Grundriss (Stand: 27.01.2026).

Der Auftraggeber erwartet, dass im Fall einer Beauftragung das benannte Projektteam zur Sicherstellung der Einhaltung des genannten Termins für die Aufgabe sofort und vollumfänglich zur Verfügung steht.

Die Entwurfsplanung für ELT und Medizintechnik ist vor Ausführung vorzulegen.

Neben der Realisierung der Baumaßnahme ist, aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung die Einhaltung des Terminplanes von zentraler Bedeutung.

Sämtliche Informationen sind durch den Generalübernehmer übergeordnet zu koordinieren und an den AG zu übermitteln. Die Teilnahme an sämtlichen Planungs-, Bau- und sonstigen Besprechungen (Präsentationen, Besprechungen mit Genehmigungsbehörden) sowie Baubegehungen ist obligatorisch. Während der Bauphase werden wöchentliche Baubesprechungen stattfinden.

Geschuldet wird der Werkerfolg einer umsetzungsfähigen Planung, die den Anforderungen an optimale Prozessabläufe und eine hohe Funktionalität der Raumgestaltung genügt, sowie letztlich deren Realisierung. Der AN ist verantwortlich für die Leistungen aller Fachplanungen und Bauüberwachung sowie sämtliche Sachverständigen- und Gutachterleistungen.

Als Planungsgrundsatz ist das Prinzip von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit entsprechend § 7 LHO LSA zwingend einzuhalten.

Im Vorfeld und im Verlauf der Planung sind Abstimmungen mit allen klinikrelevanten Nutzern durchzuführen, hierzu zählen u.a. Mitarbeiter des OP-Bereiches, G4 Technik und Bau, Krankenhaushygiene, Arbeitssicherheit (nicht abschließend).

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sind Revisionspläne zu übergeben.

Die Baumaßnahme soll bis August 2026 abgeschlossen sein.

2. Darstellung des Bauprogrammes

Am Standort Klinikum Cracau bei Pfeiffers der Universitätsmedizin Magdeburg wird eine Erweiterung des OP-Bereiches gefördert. Es sollen Operationen durchgeführt werden, die eine Raumklasse 1b erfordern. Die Räume sind generell entsprechend Krankenhaushygienischem Baustandard herzurichten mit desinfektionsmittelbeständigen Boden-, Wand- und Deckenbelägen (OP-geeignet).

Die Anmeldung, der Wartebereich, die OP-Vorbereitung (Damen + Herren) und 2 Multifunktionsräume werden in einem angrenzenden Gebäudeflügel untergebracht. Dabei handelt es sich lediglich um eine Umwidmung der vorh. Räume ohne bauliche Maßnahmen.

Für diesen post-/präoperativen Bereich steht im Bestand ein Personal-WC in Raum F031 zur Verfügung.

Die Erweiterung des OP-Bereiches erfolgt im Funktionstrakt des Gebäudes auf der Ebene 0. Zur Herrichtung der 2 neuen OP-Räume in den Räumen F041 und F044 muss ein neuer Aufwachraum geschaffen werden. Dies erfordert die Zusammenlegung der Räume F068 – F071A (derzeitige Nutzung siehe nachstehende Tabelle) und alle damit verbundenen Bauleistungen. Sämtliche erforderlichen Medien sind vorzuhalten (siehe nachfolgende Auflistung).

Für den neuen Aufwachraum sind Heizkörper gemäß zu erbringender Heizlastberechnung erforderlich, ggf. können die vorh. Heizkörper aus dem derzeitigen Aufwach-/Vorbereitungsräumen F041 und F 044 wiederverwandt werden.

Die vorhandene Schiebetür zum derzeitigen Gipsraum (F071) soll als Zugangstür zum neuen Aufwachraum verwandt werden.

Durch die OP-Erweiterung muss eine neue Patientenschleuse geschaffen werden, die sich über einen Teil des Flures F040 und das derzeitige Lager F034 erstreckt. Der vorhandene Heizkörper an der abzubrechenden Zwischenwand muss demontiert werden. Um den Bettentransport in die neue Patientenschleuse zu gewährleisten, muss die vorgelagerte 2-flügelige Stahl-Glas-Tür im Flur F029 um 5,00 m in Richtung der Zentralen Notaufnahme (ZNA) versetzt werden. Es ist zu prüfen, ob die vorhandene Zugangstür zum Raum F034 für den Bettentransport geeignet ist, ggf. ist eine Türverbreiterung nötig.

Die vorhandene Patientenschleuse Raum F046 wird zurückgebaut und durch eine neue Trennwand ein neues Lager vom Flur abgetrennt. Die beiden vorhandenen Edelstahl-Schiebetüren der derzeitigen Patientenschleuse sollen für die beiden neuen OP-Räume wiederverwandt werden.

In den beiden zu schaffenden OP-Räumen Raum F041 und F044 sind die vorhandenen Heizkörper zu demontieren, sowie ableitfähige Bodenbeläge und sämtliche für die Medizintechnik erforderlichen Medien einzubauen (siehe nachfolgende Auflistung).

Zum Einbau der 2 OP-Schiebetüren sind die vorhandenen Türöffnungen zu verbreitern.

Die Räume F042 und F043 werden zusammengelegt und dienen zukünftig zur Dokumentation nach der OP. Dazu werden die vorhandenen WC's in diesen beiden Räumen zurückgebaut und eine Sichtverbindung zu den geplanten OP-Räumen hergestellt. Waschräume für den OP-Bereich stehen im Bestand in ausreichender Zahl zur Verfügung und können zukünftig gemeinsam genutzt werden (Synergieeffekt).

Für den Einbau der Lüftungsanlage der beiden OP-Räume (Raumklasse 1b) ist im Untergeschoss ein Technikraum (Raum F0.030) herzurichten. Dazu ist das vorhandene Sichtfenster auszubauen und die Öffnung fachgerecht zu verschließen.

Durch die Verlagerung der Patientenschleuse wird der Flur F040 zu einem reinen Flur und die vorhandene Zuwegung/Einschleusung des medizinischen Personals muss zukünftig vom MVZ aus erfolgen. Daher müssen die vorhandenen Personalumkleiden gespiegelt werden und die Sanitäranlagen entsprechend umgebaut werden. Die vorhandenen Duschen in diesem Bereich können zukünftig entfallen.

Vom Flur F060 werden 2 Lagerräume abgetrennt und der Zugang zum Putzmittelraum F061 wird verlegt. Der Putzmittelraum erhält zusätzlich einen Steckbeckenspüler. Es ist zu prüfen, ob die vorhandene Spüle aus Raum F069 wiederverwandt werden kann.

Die geplante Zuwegung zum OP-Bereich für medizinisches Personal und die geänderte Rettungswegeführung durch die Schaffung eines neuen Aufwachraumes erfordert Eingriffe im Flurbereich des MVZ. Es ist eine neue Türöffnung herzustellen und die Sicherung der Rettungswege im Flur F072 durch den Einbau zusätzlicher Türen zu gewährleisten. Unter anderem ist der Einbau einer Rauchschutztür zwischen notwendigem Flur des MVZ und dem Ausgang ins Freie erforderlich. Das Brandschutzkonzept ist entsprechend zu überarbeiten und die Flucht- und Rettungswege-Pläne sind anzupassen.

Im Zuge der Baumaßnahme werden WCs, Duschen und eine Spüle zurückgebaut.
Die entsprechenden Wasserentnahmestellen sind bis zum Hauptverteiler zurückzubauen.

Nachfolgend eine Aufstellung der benötigten Medienanschlüsse:

Aufwachraum (Angabe pro Bett)

- 1x O2
- 1x DL5
- 2x DD-LAN
- 6x 230V IT/SV (Imeso, Monitoring, Pumpen, Bair Hugger)
- 6x PA
- Geräteschiene

OP (Angabe pro Raum):

Wandanschlussbereich Chirurgie

- 1x O2
- 2x DL5
- 1x DL8 mit Absaugung (Airmotor) **Notwendigkeit wird geprüft**
- 8x 230V IT/SV
- 1x DD-LAN
- Geräteschiene

Wandanschlussbereich Anästhesie

- 2x O2
- 2x DL5
- 1x AGFS
- 1x VAC
- 6x 230V IT/SV
- 2x 230V BSV (orange) **Notwendigkeit wird geprüft**
- 1x DD-LAN
- Geräteschiene

Die medizinische Ausstattung (KG 600) erfolgt durch den Nutzer.

Raumnutzung

Raum-Nr.	Vorhandene Nutzung	Geplante Nutzung
0.004	Arztzimmer	Multifunktionsraum
0.005	Arztzimmer	Multifunktionsraum
0.037	Patientenzimmer	Vorbereitung Damen
0.037A	WC	WC
0.038	Patientenzimmer	Vorbereitung Herren
0.038A	WC	WC
0.040	Aufenthalt Patient	Anmeldung/Warten
F030	Flur	Lager ZNA
F031	WC Personal	WC Personal
F034	Lager ZNA	Schleuse Patient
F040	Flur (unrein)	Flur (rein)
F041	Aufwachraum	OP 4
F042 F043	- WC's	OP Dokumentation
F044	Vorbereitung	OP 3
F046	Schleuse (Umbettung) Patient	Lager
F060	Schleuse Personal (rein)	Schleuse Personal (unrein)
F060A	-	Lager
F061	Pumi	Pumi (incl. Steckbeckenspüle)
F061A	-	Lager
F062	Umkleide-D (rein)	WC
F063	Umkleide-D (unrein)	Umkleide-D (unrein)
F064	WC	Umkleide-D (rein)
F065	Umkleide-H (rein)	WC
F066	Umkleide-H (unrein)	Umkleide-H (unrein)
F067	WC	Umkleide-H (rein)
F068	Schleuse	-
F069	Spüle	-
F069A	WC Personal	-
F070	Flur	Aufwachraum
F071	Gipsraum	-
F071A	Geräte	-



Gewerkeliste

1. Baustelleneinrichtung
2. Rohbauarbeiten
3. Putzarbeiten
4. Trockenbauarbeiten
5. Fliesenarbeiten
6. Tischlerarbeiten
7. Metallbauarbeiten
8. Malerarbeiten
9. Bodenbelagsarbeiten
10. Elektroinstallation
11. Heizungsinstallation
12. Medizinische Gase
13. Brandmeldeanlage
14. Schließanlage
15. Beschilderung
16. Reinigung

3. Kostenbudget/Finanzierung/Mittelbereitstellung

Für die Baumaßnahme wurden Fördermittel zur Verfügung gestellt, die bis August 2026 abgerechnet werden müssen.

Das Auftragsvolumen des Generalübernehmers für die KG 300, KG 400 (ohne KG 430 + 480) und KG 700 wird mit ca. 350.000 € (Brutto) veranschlagt.

4. Anlagen

- A. Grundriss (Stand: 27.01.2026)
- B. Auszug UG – Technikraum Lüftung
- C. Bauablauf in BAs
- D. Bestand Erdgeschoss (Indexstand: 01.03.1995)
- E. Bestand ELT (Indexstand: 15.04.1994)
- F. Bestand medizinische Gase (Indexstand: 15.04.1994)