



NEUBAU VERWALTUNGSGEBÄUDE KIRCHHEIM UNTER TECK

Gemeinderatsitzung | 06.12.2023

Simone Mann





AGENDA

01 Projekthistorie

02 Qualitätssicherung durch die BQA

03 Nächste Schritte



PROJEKTHISTORIE VERWALTUNGSGEBÄUDE M 1+3

Von der Mieterbaubeschreibung (MBB) zur Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB)



- Bis Mitte 2022: geplante Umsetzung des neuen Verwaltungsgebäudes als Mietmodell (Bauträgervertrag mit Anlage **Mieterbaubeschreibung MBB**)
- Ende 2022: Festlegung der Umsetzung als GÜ-Modell (GÜ-Vertrag mit Anlage **Funktionaler Leistungsbeschreibung FLB**)
- Seit 04/2023: Erarbeitung der **Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsbeschreibung (BQA)** durch D&S in Zusammenarbeit mit der Stadt Kirchheim und M1+3 Verwaltungs GbR

Funktionale Leistungs-
beschreibung (FLB)

=

Bau-, Qualitäts- und
Ausstattungsbeschreibung
(BQA mit Anlagen)



AGENDA

01 Projekthistorie

02 Qualitätssicherung durch die BQA

03 Nächste Schritte



AUFBAU DER BQA DES VERWALTUNGSGEBÄUDES KIRCHHEIM UNTER TECK

Teil 1, Teil 2 und Teil 3A



Teil 1 Unterlagenverzeichnis und übergeordnete Unterlagen

- Unterlagenverzeichnis

Teil 2 Vertrag und Projektstruktur

- GÜ-Projektvertrag, Federführung durch **W2K Rechtsanwälte**
- Organigramm Bieter
- Abgestimmter Zahlungsplan
- Bürgschaft Vertragserfüllung
- Bürgschaft Gewährleistung

Teil 3A Formblätter für die Angebotslegung

- Angebotsschreiben M1+3 Verwaltungs GbR nach DIN 276
- Kostenberechnung M1+3 Verwaltungs GbR nach DIN 276
- Flächenberechnungen (Nutzflächen und Brutto-Geschoss-Fläche)



AUFBAU DER BQA DES VERWALTUNGSGEBÄUDES KIRCHHEIM UNTER TECK

Teil 3B Grundlagen zur Angebotslegung - Funktionale Leistungsbeschreibung FLB

B-1 BQA Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsbeschreibung	
	Anlage 1 Bemusterungsformular
	Anlage 2 Änderungsnachweis
	Anlage 3 Dokumentationsvorgaben
	Anlage 4 Leistungsgebiet
	Anlage 5 Schnittstellenliste
	Anlage 6 Vorlage Raumbuch
B-2 Planungsrecht	
B-2-1	Bebauungsplan_Nördlich_des_Rathauses Stand 04.08.2023
B-2-2	Grundbuchauszug GBH 32264 (WEG) zu Flst. 25_1
B-2-3	Grundbuchauszug GBH 32265 (WEG) zu Flst. 25_1
B-2-4	Grundbuchauszug GBH 32262 zu Flst. 25_2
B-3 Leitungspläne	
B-3-1	Leitungen
B-3-2	Abwasser
B-3-3	Wasser

B-4 Gutachten und Protokolle	
B-4-1	Baugrundgutachten
B-4-2	Brandschutzgutachten und Brandschutzplanung
B-4-3	Protokolle Vorabstimmung Brandschutz mit Genehmigungsbehörden
B-4-4	Habitatpotentialanalyse Stand 01.03.2022
B-4-5	Barrierefreies Bauen Protokoll Stand 06.07.2023, kommentiert durch die Stadt Kirchheim
B-4-6	Archäologische Untersuchung Kanal
B-4-7	Schallschutzgutachten
B-4-8	Gutachten therm. Bauphysik inkl. Bauteilkatalog
B-4-9	Planung Druckbelüftung Sicherheitstreppe
B-4-10	Gutachten Akustik
B-5 Weitere Unterlagen	
B-5-1-1	Belegungsplanung 20230626 (pdf)
B-5-2-1	Kanaluntersuchung Rollschuhplatz, Lageplan, mit Bemerkungen
B-5-2-2	Kanaluntersuchung Rollschuhplatz, Lageplan
B-5-2-3	Kanaluntersuchung Rollschuhplatz, Auswertungstabelle
B-5-3	Unterlagen SiGeKo





AUFBAU DER BQA DES VERWALTUNGSGEBÄUDES KIRCHHEIM UNTER TECK

Gliederung Funktionalausschreibung: Allgemeiner Teil und nach DIN 276

Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Einleitung6
2	Gesetzliche Grundlagen, Vorschriften und Richtlinien8
3	Übergeordnete Bauqualität/Bauliche Standards8
3.1	Raumtypen..... 9
3.2	Tragwerk/Baukonstruktion..... 13
3.3	Lastannahmen..... 13
3.4	Geschosse und Geschosshöhen..... 15
3.5	Brandschutz 17
3.6	Bauphysik..... 19
3.7	Barrierefreiheit 21
4	Übergeordnete Sicherheitsanforderungen23
5	Baumanagement und Planung.....25
5.1	Controlling während der Planungs- und Bauphase 25
5.2	Anforderung an die Planung 25
5.3	Internetplattform als Projektraum 27
5.4	Pflichttermine 27
5.5	Koordination 28
5.6	Projektleitung/Bauleitung..... 28
5.7	Sicherheit und Gesundheit auf der Baustelle 28
5.8	Bemusterungen..... 29
5.9	Farb- und Materialkonzept..... 33
5.10	Sichtvermerk..... 34

5.11	Verfahren bei Leistungsveränderung (Änderungsmanagement) 34
5.12	Die Phasen der Dokumentation..... 35
5.13	IAÜ – Inbetriebnahme/Abnahme/Übergabe 38
6	KG 100 – Grundstück45
7	KG 200 – Herrichten und Erschließen46
7.1	KG 210 – Herrichten..... 46
7.2	KG 211 – Sicherungsmaßnahmen 46
7.3	KG 212 – Abbruchmaßnahmen..... 46
7.4	KG 213 – Altlastenbeseitigung/Historische Funde/Kampfmittel..... 46
7.5	KG 214 – Herrichten der Geländeoberfläche..... 50
7.6	KG 220 – Erschließen 50
7.7	KG 221 – Abwasserentsorgung 51
7.8	KG 222 – Wasserversorgung..... 51
7.9	KG 223 – Gasversorgung..... 52

Beispiel: FLB-Gliederung der Kapitel 1–7 (Auszug)

Weitere
FLB-Gliederung
nach
Kostengruppen
KG 200-800

Gliederung
Kostenberechnung
ebenfalls nach
DIN 276



AUFBAU DER BQA DES VERWALTUNGSGBÄUDES KIRCHHEIM UNTER TECK

Definition Akustikanforderungen exemplarisch für den Raumtyp Büro

FUCHS RAUMINGENIEURE

**Raumakustische Untersuchung–
Kirchheim**

2023-0086 Kirchheim

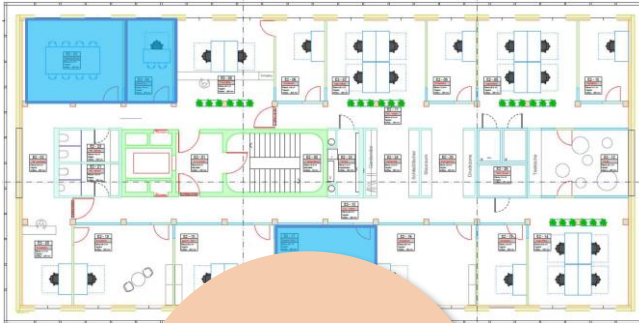
Auftraggeber: MECO GmbH
Marktstraße 1
73230 Kirchheim unter Teck

Ansprechpartner: Herr Heiko Etzel

Objekt: Verwaltungsgebäude Stadt Kirchheim

Projektbearbeiter: Andreas Witzgall, B.Eng.

Inhalt: Raumakustische Überprüfung exemplarischer Räume mit nachhaltiger, rechnerischer Planung



**Korrespondenz
zwischen Gutachten
und Text BQA**

Auszug aus Teil 3B, BQA – Kapitel 3.6 Bauphysik (allgemein)

3.6.2 Raumakustik

Die raumakustischen Eigenschaften/Maßnahmen und Nachhallzeiten sind in Abhängigkeit der Raumnutzungen gemäß den Vorgaben der VDI 2569 2019 zu bemessen und die erforderlichen Bauteile/Materialien (z. B. schallabsorbierende Putze, GK-Lochdecke, Deckensegel, Wandabsorber etc.) zu definieren.

Auszug aus Teil 3B, BQA – Kapitel 8 Innenwandbekleidungen KG 345

- Trennwände Büro/innenwände Mittelzone: Strähle Vollwand System 2000, mit Akustikelement

Auszug aus Teil 3B, BQA – Kapitel 8 Bodenbeläge KG 352

- Textiler Bodenbelag

Auszug aus Teil 3B, BQA – Kapitel 8 Deckenbekleidungen KG 353

- Deckenbekleidung Fermacell mit 30 mm starker Unterkonstruktion, Spachtelung, Dispersionsanstrich, mit Akustik



AUFBAU DER BQA DES VERWALTUNGSGEBÄUDES KIRCHHEIM UNTER TECK

Beispiel: Definition Bodenbeläge

Auszug aus Teil 3B, BQA – Kapitel 8 Bodenbeläge KG 352

Defintionstexte zu den verschiedenen Bodenbelägen/Bodenaufbauten

- Estriche
- Textiler Bodenbodenbelag
- Parkett
- Naturstein
- Sauberlaufzonen

Qualitätszuweisung
über Raumtypen

Raum- typen- Code	Raumbezeichnung	Bodenbeläge
Bürobereiche		
B_1	Standardbüro	Schwimmender Estrich, textiler Bodenbelag/Kugelgarn
B_2	Mittelzonenmodul offen	Schwimmender Estrich, textiler Bodenbelag/Kugelgarn
B_3	Mittelzonenmodul geschlossen	



AUFBAU DER BQA DES VERWALTUNGSGEBÄUDES KIRCHHEIM UNTER TECK

Teil 3C Pläne und Konzepte von M1+3 Verwaltungs GbR

C-10	Städtebau
C-10-1	Lageplan M 1:500
C-20	Planunterlagen und Konzepte M. 1:100 (bis einschl. LPH4)
C-20-1	Objektplanung: Grundrisse für alle Ebenen
C-20-2	Objektplanung: Dachaufsicht
C-20-3	Objektplanung: Schnitte
C-20-4	Objektplanung: Ansichten
C-20-5	Objektplanung: Fassadenschnitt(e) M.1:20
C-20-7	Tragwerksplanung und Tragwerkskonzept (prüffähige Statik, LPH4)
C-20-8	Türliste
C-30	Technische Gebäudeausstattung TGA
C-30-1	TGA-Planung
C-30-1-1	TGA-Planung
C-30-1-2	Erläuterungsbericht TGA
C-30-2	Energiekonzept und ökologische Nachhaltigkeit
C-30-2-1	Prinzipschaubilder Energiekonzept (wesentliche Funktionen SAN, HZ, RLT, KAE)
C-30-3	Planungsunterlagen
C-30-3-1	Lageplan öffentliche Erschließung
C-40	Bauablauf und Rahmenterminplan
C-40-1	Rahmenterminplan Planung und Bauablauf
C-40-2	Baustelleneinrichtungsplan

Umfassende,
projektspezifische
Unterlagen-
zusammenstellung



AGENDA

01 Projekthistorie

02 Qualitätssicherung durch die BQA

03 Nächste Schritte



NÄCHSTE SCHRITTE



- **BQA wird Anlage zum GÜ-Vertrag**
- **Gemeinderat 06.12.2023:
Beschlussfassung GÜ-Vertrag**

A photograph of two men riding bicycles in a cobblestone square in a European city. The man in the foreground is wearing a light-colored blazer and dark trousers, smiling as he rides. The man behind him is wearing a green jacket and dark trousers. The square is paved with cobblestones and surrounded by historic buildings with many windows. In the background, there is a large, ornate building with a central staircase and a tall, thin monument. The sky is blue with some clouds. A white rectangular box is overlaid on the image, containing the text "HERZLICHEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT".

HERZLICHEN DANK FÜR
IHRE AUFMERKSAMKEIT

DREES &
SOMMER