



## 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 ALLGEMEIN – STANDARD DREES & SOMMER

## Unterlagenverzeichnis als „Roter Faden“

Teil 1: Anforderung zur Angebotsabgabe

Teil 2: Vertrag und Projektstruktur

Teil 3: Funktionale Leistungsbeschreibung

- **A.** Formblätter für die Angebotsauslegung
  - **A.1** Angebotsformblätter
  - **A.2** technische Formblätter
- **B.** Grundlagen zur Angebotslegung
  - **B.1** Bau-/Qualitäts-/Ausstattungsbeschreibung BQA (FLB)
  - **B.2** Grundlagen/Planung PU
  - **B.3** Spartenpläne
  - **B.4** Gutachten
  - **B.5** Planungsrecht
- **C.** Vorgaben an die Angebotslegung

Erarbeitung  
der BQA-Inhalte  
in Workshops  
gemeinsam mit  
dem AG und M1+3

### BEISPIELHAFTE DARSTELLUNG

**Beispielprojekt**  
Neubau Verwaltungsgebäude

(Gliederung zum Angebot mit Erläuterungen)

Durch den Bieter ...

Hinweis: Nachfolgende Spalten dienen Projektcontrolling und werden zum V\*) Vermerk in welchen Vertragswerk die U

TEIL 1	AUFFORDERUNG ZUR ANGEBOTSABGABE	auszufüllen	zu erstellen	abzugeben am	abzugeben in	Status	Versendet?	Deadline
AzA	Aufforderung zur Angebotsabgabe					offen		
T-1-1	Verfahrensleitfaden							
T-1-1-2	Rahmenterminplan_Züblin_20210715					offen		
T-1-1-3	Unterlagenverzeichnis					offen		
T-1-2	Vorlage Bieterfragen	ja				offen		
T-1-3	Einzureichende Dokumente					offen		
TEIL 2	VERTRAG UND PROJEKTSTRUKTUR	auszufüllen	zu erstellen	abzugeben am	abzugeben in	Status	Versendet?	Deadline
T-2-1	Vertrag Planung- und Bauleistung					offen		
	Fragen - Antwortenkatalog							
	Pflichtenheft	ja						
	Pflichtenheft Anlage 01: Anforderung zentraler Serverraum							
	Pflichtenheft Anlage 02: Artenschutzrechtliche Prüfung							
	Pflichtenheft Anlage 03: Kommentierung Nutzer SOLL-IST Abgleich							
	Pflichtenheft Anlage 04: Konzept Zugangsbereich Erweiterungsbau							
T-2-2	Entwurf_Rahmenvertrag_Möbel_200526							
T-2-3	Anmerkungen zum Vertrag	ja		Phase 1	Umschlag 2	offen		
T-2-4	Organigramm Bieter/Bietergemeinschaft		ja	Phase 1	Umschlag 2			
TEIL 3	FUNKTIONALE LEISTUNGSBESCHREIBUNGEN	auszufüllen	zu erstellen	abzugeben am	abzugeben in	Status	Versendet?	Deadline
<b>A) Formblätter für die Angebotslegung</b>								
A-1	Angebotsformulare							
A-1-1	Angebotsformular (Bietererklärung) Stand: 09.11.2020	ja		Phase 1	Umschlag 2	offen		
A-1-1-2	Erklärung LTMG Mindestentgelt und AEntG	ja		Phase 1	Umschlag 2	offen		
A-1-2	Gesamtobjektkosten GOK nach DIN 276	ja		Phase 1	Umschlag 2	offen		
A-1-3	Optionale Leistungen Stand: 09.11.2020	ja		Phase 1	Umschlag 2	offen		
A-1-4	Massenaufstellung Erdbau_20200511	ja		Phase 1	Umschlag 2			
A-1-5	Möbelausschreibung LRA VES KG600	ja		Phase 1	Umschlag 2			
A-1-5-1	Fachkraft für Arbeitssicherheit Büroarbeitsstuhl - bgi650							
A-1-5-2	Fachkraft für Arbeitssicherheit DGUV Information 215-410							
A-1-5-3	Möbel_Modulcodezuordnung LRA VES KG600_20200414							
A-1-6	Möbelausschreibung LRA VPL KG600_optional	ja		Phase 1	Umschlag 2			
A-2	Formblätter Planen und Bauen							
A-2-1	Raumprogrammnachweis (SOLL/IST - Vergleich) Stand: 09.11.2020	ja		Phase 1	Umschlag 2	offen		
A-2-2	Flächeneffizienznachweis nach DIN 277 Stand 09.11.2020	ja		Phase 1	Umschlag 2	offen		



# 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)

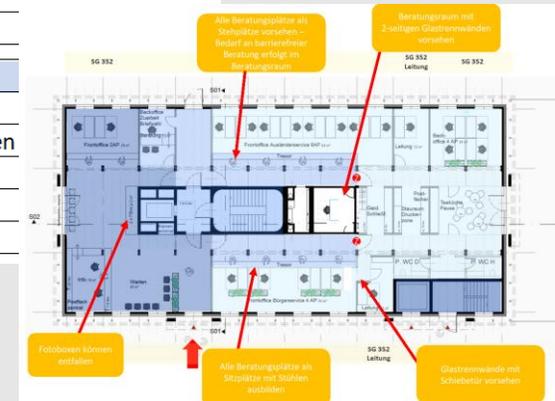


# AUFBAU DER BQA DES VERWALTUNGSGEBÄUDES KIRCHHEIM UNTER TECK

## Teil 3B Grundlagen zur Angebotslegung - Funktionale Leistungsbeschreibung FLB

<b>B-1 BQA   Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsbeschreibung</b>	
	Anlage 1   Bemusterungsformular
	Anlage 2   Änderungsnachweis
	Anlage 3   Dokumentationsvorgaben
	Anlage 4   Leistungsgebiet
	Anlage 5   Schnittstellenliste
	Anlage 6   Vorlage Raumbuch
<b>B-2 Planungsrecht</b>	
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>B-3 Leitungspläne</b>	
B-3-1	Leitungen
B-3-2	Abwasser
B-3-3	Wasser

<b>B-4 Gutachten und Protokolle</b>	
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>B-5 Weitere Unterlagen</b>	
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
<b>1</b>	<b>Einleitung .....6</b>
<b>2</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen, Vorschriften und Richtlinien .....8</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Bauqualität/Bauliche Standards .....8</b>
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
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Sicherheitsanforderungen .....23</b>
<b>5</b>	<b>Baumanagement und Planung .....25</b>
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
<b>6</b>	<b>KG 100 – Grundstück .....45</b>
<b>7</b>	<b>KG 200 – Herrichten und Erschließen .....46</b>
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

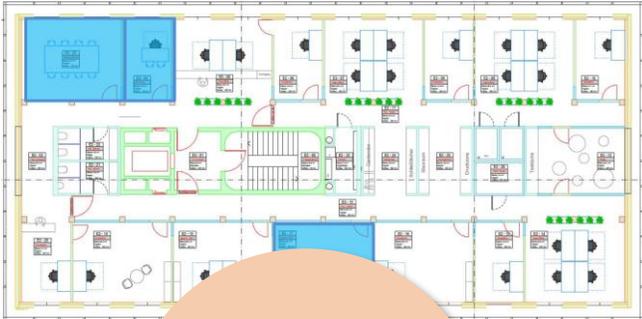
**Auftraggeber:** MECO GmbH  
Marktstraße 1  
73230 Kirchheim unter Teck

**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
<b>Bürobereiche</b>		
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

<b>C-10</b>	<b>Städtebau</b>
C-10-1	Lageplan M 1:500
<b>C-20</b>	<b>Planunterlagen und Konzepte M. 1:100 (bis einschl. LPH4)</b>
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
<b>C-30</b>	<b>Technische Gebäudeausstattung TGA</b>
<b>C-30-1</b>	<b>TGA-Planung</b>
C-30-1-1	TGA-Planung
C-30-1-2	Erläuterungsbericht TGA
<b>C-30-2</b>	<b>Energiekonzept und ökologische Nachhaltigkeit</b>
C-30-2-1	Prinzipschaubilder Energiekonzept (wesentliche Funktionen SAN, HZ, RLT, KAE)
<b>C-30-3</b>	<b>Planungsunterlagen</b>
C-30-3-1	Lageplan öffentliche Erschließung
<b>C-40</b>	<b>Bauablauf und Rahmenterminplan</b>
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 with black text is overlaid on the right side of the image.

HERZLICHEN DANK FÜR  
IHRE AUFMERKSAMKEIT

DREES &  
SOMMER