



Projektbeschreibung

Gegenstand der Beschaffung / Planungsaufgabe

Vergabe-Nr.:

23D310028

Bauvorhaben:

Neubau Unterkunftsgebäude
in der Erzgebirgskaserne Marienberg

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Objektbeschreibung	3
1.1.	Allgemeine Beschreibung des Objektes	3
1.2.	Standort / Erfüllungsort	3
1.3.	Erschließung	4
1.4.	Nutzer	4
2.	Zielstellung / Planungsaufgabe	4
2.1.	Anwendung der BIM-Methodik	5
2.2.	Nachhaltigkeit	6
3.	Rahmenbedingungen	6
3.1.	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen / Kosten der Baumaßnahme	6
3.2.	Meilensteine im Projektablauf / Termine	6
3.3.	Vorliegende Planungen / Gutachten	6
3.3.1.	Verbindliche Planungsvorgabe für Unterkunftsgebäude	6
4.	Bauordnungsrechtliche Anforderungen	7
4.1.	Baurecht	7
4.2.	Denkmalschutz	7
4.3.	Barrierefreiheit	7
4.4.	Brandschutz	7
4.5.	Umweltschutz	8
5.	Bautechnische Anforderungen	8
5.1.	Wärmeschutz	8
5.2.	Lärmschutz	8
6.	Auflistung beigefügter Planunterlagen / Bilder / Gutachten / baufachliche Stellungnahmen	8
6.1.	beigefügte Anlagen	8
6.2.	weiterführende Informationen	8

1. Objektbeschreibung

1.1. Allgemeine Beschreibung des Objektes

Im Zuge der Stationierungsentscheidung BMVg (Bundesministerium der Verteidigung) vom 26. Oktober 2011 wurde die Liegenschaft Erzgebirgskaserne in Marienberg als struktursicher bestätigt. Der Fehlbedarf an Unterkünften in der Qualität neuer Unterakunftsstandard [1.1.5] soll durch den Neubau von zwei Unterakunftsgebäuden gedeckt werden. Ziel der Baumaßnahmen einer geplanten Sanierungskette ist neben der notwendigen Steigerung der Attraktivität des Dienstes auch die geforderte Trennung von Unterakunfts- und Funktionsbereichen. Die Sanierungskette soll mit dem Neubau der zwei Unterakunftsgebäude beginnen, welche die Kapazitäten von 309 Unterakunften abdecken. Der Neubau beinhaltet Unterakunfte als Einzelunterakunft mit eigenem Duschbad im aktuellen Standard sowie dazugehörige Lager-/ Putz-/ Funktions- und Betreuungsräume.

Mit Inbetriebnahme der neuen Unterakunftsgebäude erfolgt im weiteren Ablauf der Sanierungskette der Rückbau der bestehenden Unterakunftsgebäude (Geb. 045 und Geb. 046). Der Rückbau ist nicht Bestandteil der Planungsaufgabe und Baumaßnahme.

1.2. Standort / Erfüllungsort

Die Unterakunftsgebäude werden in der

Erzgebirgskaserne Marienberg
Zschopauer Straße 43
09496 Marienberg

errichtet. Die Liegenschaft befindet sich im Ressortvermögen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und wird bereits militärisch genutzt. Im Regionalplan Sachsen wird die Liegenschaft als „Sondergebiet Bund“ ausgewiesen.

Die zu bebauende Fläche befindet sich nach §34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Demnach ist das Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

In unmittelbarer Nähe befinden sich bereits 3 Unterakunftsgebäude (Gebäude 45, 46, 47), die in ähnlicher Abmessung und in 4-geschossiger Bauweise mit Satteldach errichtet worden sind. Nach Rückbau der Gebäude 045 und 046 bleibt das Gebäude 047 bestehen. Es stellt einen ähnlichen Bestandsbaukörper dar, an welchem sich die beiden Neubauten in Art und Maß der baulichen Nutzung angleichen sollen.

Das nordöstlich an die Zschopauer Straße angrenzende Gebiet ist geprägt durch den Charakter eines Mischgebietes (Gewerbe-, Verkaufs- und Wohnflächen). Gegenüber dem Baugrundstück befindet sich eine vergleichbare mehrgeschossige Wohnzeile. Im Rahmen der erstellten initialen Projektunterlage (IPU) wurde eine mögliche Anordnung der beiden Baukörper gemäß der Zielplanung in NO/SW-Ausrichtung geprüft. Das Ortsbild wird durch die geplante Anordnung der Neubauten nicht

beeinträchtigt und fügt sich sowohl in der Ausrichtung als auch in der Eigenart in die nähere Umgebung ein.

Der Bereich mit einer Fläche von ca. 10.500m², welcher als Vorzugsstandort für die neu zu errichtenden Unterkunftsgebäude ausgewählt ist, wird derzeit zum Teil als Parkplatz (ca. 8.000m²) genutzt. Nördlich angrenzend befindet sich die Zschopauer Straße, über welche die Liegenschaft verkehrstechnisch erschlossen wird.

1.3. Erschließung

Innerhalb der Liegenschaft sind die Ver- und Entsorgung gesichert. Das Grundstück ist bereits teilerschlossen (Elektro und Niederschlagswasser). Die weiteren Medien können an die vorhandene Infrastruktur der Liegenschaft angeschlossen und zum Grundstück geführt werden.

Im Zuge der Trennung der Trinkwasser- / Löschwasserleitungen ist eine komplett neue Trinkwasser-Ringleitung geplant. Im weiteren Planungsverlauf ist zu prüfen, inwieweit das bereits bei den Unterkunftsgebäuden zu berücksichtigen ist.

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebäudestandortes erfolgt über die bestehende Infrastruktur der Liegenschaft. Im Bereich des Baufeldes erfolgt der Ausbau des Straßen- und Wegenetzes entsprechend den Planungsvorgaben. Zu berücksichtigen sind dabei Stellflächen für KFZ und LKW sowie barrierefreie Stellflächen. Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und ein Witterungsschutz zum Kurzaufenthalt werden ebenfalls vorgesehen. Die vorgenannten Maßnahmen sind nicht Bestandteil des Leistungsbildes der Objektplanung Gebäude und Innenräume, sondern werden separat vergeben.

Die Inhalte der Baumaßnahme und die Schnittstellen zu nachfolgenden oder parallellaufenden Maßnahmen innerhalb der Liegenschaft müssen im Planungsverlauf definiert und abgestimmt werden.

1.4. Nutzer

Die Liegenschaft wird durch die Bundeswehr militärisch genutzt. Die stationierte Truppe ist das Panzer Grenadier Bataillon 371.

2. Zielstellung / Planungsaufgabe

Gegenstand der geplanten Beauftragung ist das Leistungsbild Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß §§ 34 ff. i.V.m. Anlage 10 HOAI für den Neubau von zwei Unterkunftsgebäuden für die Erzgebirgskaserne Marienberg.

Nicht Auftragsbestandteil sind Planungsleistungen für die Erschließung des Grundstücks, wie unter Punkt 1.3 benannt. Einzelheiten zum Leistungsumfang sind dem Vertrag zu entnehmen sowie der Anlage zu § 6 – Spezifische Leistungspflichten zum Vertrag. Die Beauftragung erfolgt stufenweise.

Der Neubau der Unterkunftsgebäude wird aufgrund der erforderlichen umfangreichen Planungen und der Komplexität nach neuer RBBau (Punkt 6) als Bauprojekt eingestuft.

Mit Erstellung der initialen Projektunterlage (IPU Stand 23.02.2023 gem. neuRBBau) wurde der angemeldete Raumbedarf auf dem geplanten Standort plausibilisiert. Eine Anordnung als zwei 4-geschossige längsorientierte Baukörper ist möglich und bestätigt damit die Vorzugslösung aus dem Zielplanungskonzept der Liegenschaft (Stand 2019). Die modulare Anordnung gemäß der verbindlichen Planungsvorgabe (vgl. Punkt 3.3.1) wurde berücksichtigt.

Nach Abschluss der initialen Projektunterlage wurde durch den Bauherrn/Nutzer ein erhöhter Bedarf von 23 Einzelzimmern angemeldet (erweiterter Planungsauftrag v. 06.07.2023). Die Erhöhung von ursprünglich 286 Einzelzimmern (Stand IPU 23.02.2023) auf 309 Einzelzimmer ist in der Planung zu berücksichtigen.

Am geplanten Standort befindet sich derzeit ein genutzter Parkplatz mit einer Fläche von ca. 8.000m². Die befestigte Fläche ist im Zuge der Freimachung zurückzubauen. Vor Beginn der baulichen Eingriffe sind Untersuchungen zur Beschaffenheit des Baugrundes, sowie Schadstoffanalysen für den Erdaushub und die rückzubauenden befestigten Stellflächen notwendig.

Der Standort, sowie die Größe der Interimsparkfläche sind innerhalb der Liegenschaft noch abzustimmen und herzustellen.

Ziel der Planung ist die Errichtung von 2 Unterkunftsgebäuden entsprechend dem Zielplanungskonzept auf dem Standort des bisherigen Parkplatzes. Es sollen 309 Wohnräume als Einzelzimmer mit separatem Duschbad geschaffen werden. Das Raumprogramm und die Anforderungen aus dem Raumbuch der verbindlichen Planungsvorgabe sind dabei umzusetzen.

Die Dokumentation der Baumaßnahme erfolgt gemäß der baufachlichen Richtlinie BFRGBestand für Gebäude des Bundes im Standarddatenumfang.

Die Übergabe der Kenndaten an das Kostenermittlungsprogramm PLAKODA nach Abschluss der Baumaßnahme ist vorgesehen.

2.1. Anwendung der BIM-Methodik

Die Maßnahme wird ab Leistungsphase 2 und Erstellung der finalen Projektunterlage (FPU gem. neuRBBau) als BIM-Projekt geführt. Die Planungsmethodik wird auf Grundlage des „Masterplanes BIM für Bundesbauten“ mit ausgewählten Anwendungsfällen aus den Leveln 1 und 2 umgesetzt.

Zur Ausführung kommen die Anwendungsfälle gemäß Auftraggeberinformationsanforderung (AIA) sowie weitere Anwendungsfälle wie in der vertraglichen Anlage zu §6 (spezifischen Leistungspflichten) vereinbart.:

Die Auftraggeberinformationsanforderung (AIA) ist vertragliche Grundlage. Auf deren Basis ist der BIM-Abwicklungsplan (unter Verwendung des Muster-BAP des AG) durch den BIM-Gesamtkoordinator im Projekt fortzuschreiben.

2.2. Nachhaltigkeit

Zum Schutz des Ökosystems und der Ressourcen ist die Nachhaltigkeit über den gesamten Lebenszyklus durch Einbeziehung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte transparent, messbar und überprüfbar von der Nutzerforderung über die Planung bis zur Ausführung zu gestalten. In der Baumaßnahme erfolgt die sinngemäße Anwendung des Leitfadens zur Nachhaltigkeit des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) mit der noch in der Pilotierung befindlichen Systemvariante „Unterkunftsgebäude der Bundeswehr“.

Im Rahmen der FPU werden drei Steckbriefe abgestimmt und ausgewählt. In der weiteren Planung sind die Ziele zu überprüfen und nachzuhalten.

3. Rahmenbedingungen

3.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen / Kosten der Baumaßnahme

Die Baukosten der Baumaßnahme wurden mit Abschluss der IPU in Höhe von:

16.516.000 € brutto (für Gesamtbauwerkskosten KG 200-600)

bestätigt.

3.2. Meilensteine im Projektablauf / Termine

Die Beauftragung ist umgehend nach Ablauf der Informations- und Wartefrist gem. § 134 Abs. 2 GWB, voraussichtlich für Juli 2024, geplant.

Das Projekt ist dahingehend zu steuern und umzusetzen, dass der vorgesehene Baubeginn und die Fertigstellung der Baumaßnahme eingehalten werden.

Baubeginn:	April 2026
Baufertigstellung:	Oktober 2029

3.3. Vorliegende Planungen / Gutachten

3.3.1. Verbindliche Planungsvorgabe für Unterkunftsgebäude

In der Planung finden die verbindlichen Planungsvorgaben für den Neubau von Unterkunftsgebäuden gemäß Erlass BMVg IUD | 4 vom 14.11.2022 Anwendung.

„...Das Bundesministerium der Verteidigung (BMVg) hat die Leitstelle für Unterkunftsgebäude, bestehend aus der Oberfinanzdirektion Frankfurt sowie dem Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, mit Erlass BMVg IUD | 4 (IUD | 5 neu) Az 68-16-10/12 vom 24. Oktober 2019 beauftragt, das Kapitel 3 der seit 12. September 2012 gültigen Planungshilfe für Gemeinschaftsunterkünfte in eine bundesweit verbindlich anzuwendende Planungsvorgabe für Unterkunftsgebäude fortzuschreiben. Basis für die neue Planung bildet die neue Allgemeine Regelung (AR) „Grundsätzliche Infrastrukturforderung (GIF) Unterkunftsbereiche“ C1-1810/0-6220, in der insbesondere der verbesserte Unter-

kunftsstandard „Einzelunterkunft mit eigenem Duschbad“ (Nutzungsart [1.1.5.] nach DIN 277+) beschrieben wird. ... Die neue verbindliche Planungsvorgabe „Unterkunftsgebäude der Bundeswehr“ wurde aufgestellt, um bundesweit eine einheitliche bauliche Umsetzung des verbesserten Unterkunftsstandards [1.1.5] zu gewährleisten sowie optimale Bedingungen zu schaffen, um die „Neue Möbelserie 2020 (NM2020)“ unterzubringen. Daher sind die in der verbindlichen Planungsvorgabe enthaltenen Grundrisse der einzelnen nach AR geforderten Räume und Raumbücher mit definierten, qualitativen Vorgaben bei Neubaumaßnahmen verbindlich anzuwenden.“

Auszug aus „Vorbemerkung verbindliche Planungsvorgabe“ Stand 08/2022

Wesentlicher Inhalt ist die Umsetzung des Raumbedarfs in einem Modulsystem, das entsprechend der erforderlichen Anzahl an Wohneinheiten beliebig erweiterbar ist. Um eine fest definierte Kernzone aus Technik- und Gemeinschaftsräumen werden die Wohnräume entlang eines Mittelflures angeordnet. Die Modulmaße sind als Nettomaße mit L=5,44m und B=3,36m ausgewiesen.

Ein detailliertes Raumbuch mit entsprechenden Raumanforderungen ist in der Planungsvorgabe beinhaltet.

4. Bauordnungsrechtliche Anforderungen

4.1. Baurecht

Die öffentlich-rechtlichen Vorgaben sowie die Sächsische Bauordnung, die Auflagen der Technischen Regelwerke, die „Allgemeine baufachliche Vorgaben für die Durchführung von Baumaßnahmen der Bundeswehr“ C-1800/114 sowie die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

4.2. Denkmalschutz

Zur Klärung einer eventuell erforderlichen Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes ist eine Voranfrage bzw. Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich.

4.3. Barrierefreiheit

Grundsätzlich sind Barrieren im Gebäude zu vermeiden. Es wird die barrierefreie Herrichtung unter Berücksichtigung des Leitfadens für Barrierefreies Bauen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) gefordert.

Im Erdgeschoss sind ein barrierefreies, geschlechtsneutrales WC und eine barrierefreie Unterkunft anzuordnen. Im Außenbereich sind zwei Parkstände für Behinderte vorzusehen.

4.4. Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes sind in der Planung und Ausführung vollumfänglich zu berücksichtigen. Der Leitfaden Brandschutz für Gebäude des Bundes (herausgegeben vom Bundesministerium des Inneren, Bau und Heimat) ist in der aktuellen Fassung heranzuziehen.

4.5. Umweltschutz

Am geplanten Standort hat sich eine Mehlschwalbenpopulation angesiedelt. Daraus ableitende hygienische und artenschutzrechtliche Konflikte sind zu prüfen. Diese Prüfung (sap - Prüfschritt 1) wird auftraggeberseitig im Zuge der Erstellung der finalen Projektunterlage (FPU gem. neuRBBau) erarbeitet. Die Ergebnisse der naturschutzfachlichen Prüfungen sind bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme zu beachten

5. Bautechnische Anforderungen

5.1. Wärmeschutz

Um die klimapolitischen Ziele des Bundes umzusetzen sind die Vorgaben des Umsetzungserlasses der Energieeffizienzfestlegungen für Bundesgebäude (EEFB) einzuhalten (Stand 17.03.2022). Bei Neubauten ist demzufolge das Energieeffizienzgebäude_{Bund} 40 zugrunde zu legen.

Die Anwendung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist verbindlich.

Gemäß Bereichserlass D-1810/12 (aktualisierte Fassung 22.04.2022) ist der "Einsatz von Erneuerbaren Energien in der Wärmeversorgung" umzusetzen.

5.2. Lärmschutz

Der bauliche Schallschutz (DIN 4109) und die schallschutztechnischen Anforderungen gegen Außenlärm sind gem. den aktuellen Forderungen (u.a. DIN 4109 und DIN 4109-2) einzuhalten.

6. Auflistung beigefügter Planunterlagen / Bilder / Gutachten / bau- fachliche Stellungnahmen

6.1. beigefügte Anlagen

A1 - Lagepläne

A2 - Auszug IPU (Stand Februar 2023)

6.2. weiterführende Informationen

Neue Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (Neue RBBau)

(über Fachinformationsbörse des Bundes – FIB)

<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Richtlinien/RBBau/>

Baufachliche Richtlinien Gebäudebestandsdokumentation (BFR GBestand) für Gebäude des Bundes (über Fachinformationsbörse des Bundes – FIB)

<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Richtlinien/BFRGBestand/>

Leitfaden barrierefreies Bauen (über Fachinformationsbörse des Bundes – FIB)

<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Leitfaden/BarrierefreiesBauen/>

Brandschutzleitfaden für Gebäude des Bundes (über Fachinformationsbörse des Bundes – FIB)
<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Leitfaden/Brandschutz/>

BIM für Bundesbauten (über Fachinformationsbörse des Bundes – FIB)
https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/BIM_fuer_Bundesbauten/

Masterplan BIM für Bundesbauten (über Fachinformationsbörse des Bundes – FIB)
https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/BIM_fuer_Bundesbauten/2021-11-01_BIM_Masterplan.pdf

Vergabe- und Vertragshandbuch für die Baumaßnahmen des Bundes (VHB 2017) Stand 2019
(über Fachinformationsbörse des Bundes – FIB)
<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Vergabe/VHB/>