



Anbieter Angebot 1  
**Lechner Immobilien Development,**  
Frankfurt/M  
Architekt/Planer  
**Planquadrat Elfers Geskes Krämer,**  
Darmstadt



Anbieter Angebot 2  
**AH Aktiv-Haus,** Stuttgart  
Architekt/Planer  
**Werner Sobek,** Stuttgart



Anbieter Angebot 3  
**Max Bögl Modul,** Sengenthal  
Architekt/Planer  
**Bögl Gierer Architekten,** München  
**Pbb,** Ingolstadt  
**Stefan Lippert Architekten,** Berlin



Anbieter Angebot 4  
**GOLDBECK Nordost/GOLDBECK Ost**  
Ludwigsfelde



Anbieter Angebot 5  
**ALHO Systembau,** Morsbach  
Architekt/Planer  
**Koschany Zimmer Architekten,** Essen



Anbieter Angebot 6  
**Solidbox,** Heek  
Architekt/Planer  
**Roxeler Ingenieurgesellschaft,** Münster



Anbieter Angebot 7  
**Lukas Lang Building Technologies,**  
Wien (A)  
Architekt/Planer  
**WGA ZT,** Wien (A)



Anbieter Angebot 8  
**MBN Bau,** Georgsmarienhütte  
Architekt/Planer  
**Patriarche.,** Paris (F)



Anbieter Angebot 9  
**Ed. Züblin/Bereich Ulm,** Neu-Ulm  
Architekt/Planer  
**Hullak Rannow Architekten,** Ulm

## GdW Rahmenvereinbarung - Serielles und modulares Bauen Überblick über die Angebote (Auszug)

## Impressum

### Herausgeber

GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Deutschland

### Broschüre

[phase **eins**].  
Hossbach Lehmhaus  
Dipl. Ing. Architekten BDA VBI DGNB  
  
Cuxhavener Straße 12-13  
10555 Berlin  
Deutschland  
office@phase1.de  
www.phase1.de

### Copyright

Das Urheberrecht für alle Abbildungen und Pläne, mit Ausnahme der isometrischen Darstellungen, liegt bei den jeweiligen Anbietern bzw. Architekten/Planern. Das Urheberrecht der isometrischen Darstellungen liegt bei [phase **eins**].

Abbildung Titel: C. Nöhren/pixelio.de

Juli 2018

GdW Rahmenvereinbarung - Serielles und modulares Bauen  
Überblick über die Angebote (Auszug)

Juli 2018



# Vorwort

Die Wohnungsmärkte, vor allem der Groß- und Universitätsstädte in Deutschland, waren in den letzten Jahren durch eine anhaltende Dynamik gekennzeichnet. Deutliche Mietsteigerungen und vielerorts spürbare Engpässe waren die Folge. Vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen, haben Schwierigkeiten eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden. Um diese Fehlentwicklungen zu korrigieren, haben das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (ehemals BMUB), die Baukostensenkungskommission, die Architekten und Fachplaner sowie die Wohnungs- und Bauwirtschaft dazu aufgerufen, zeitgemäße Formen des seriellen und modularen Bauens und effektive Formen der partnerschaftlichen Zusammenarbeit von Architekten und Fachplanern, bauausführenden Unternehmen und Wohnungsunternehmen zu entwickeln. Es gilt Wege zu finden, rasch und kostengünstig entsprechend qualitätsvollen, nachhaltigen, stadträumlich- und sozialverträglichen Wohnraum zu schaffen.

Nach gemeinsamer Vorbereitung mit dem BMUB, den Architekten und der Bauindustrie hat deshalb im Mai 2017 der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Vertretung seiner Mitgliedsunternehmen eine Rahmenvereinbarung europaweit ausgeschrieben. Im Fokus des grundsätzlich technologieoffenen Ausschreibungsverfahrens standen innovative serielle und modulare Bauweisen des mehrgeschossigen Wohnungsneubaus. Es sollten Konzepte entwickelt werden, die mit hoher architektonischer Qualität für die jeweiligen Nutzungserfordernisse variabel ausgerichtet werden können. Dabei waren wirtschaftliche sowie Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen.

Nach über eineinhalb Jahren intensiver Arbeit sind wir sehr stolz darauf, Ihnen in dieser Broschüre die Rahmenvertragspartner mit ihren Projekten vorstellen zu können. Vorausgegangen ist eine Vielzahl an nicht einfachen, aber dafür sehr wichtigen und fruchtbaren Diskussionen mit den Beteiligten der Bundesarchitektenkammer und des Hauptverband der Deutschen Bauindustrie.

Ich möchte mich sehr herzlich bei allen Beteiligten für die geleistete Arbeit bedanken: bei den Vertretern der Bauabteilung im heutigen Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat, den Kollegen aus der Bundesarchitektenkammer, von der Bauindustrie sowie im GdW, den Vertretern aus den Wohnungsunternehmen, die im Rahmen der Vorbereitungs- und der Prüfungsworkshops beteiligt waren sowie der Bewertungsjury, der wissenschaftlichen Begleitung vom InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, dem Vergabebüro [phase eins], den Rechtsanwälten von REDEKER SELLNER DAHS und natürlich und insbesondere allen 15 Unternehmen und Planern, die viel Arbeit und Herzblut in die Erarbeitung ihrer Angebote gesteckt haben, auch wenn nicht alle berücksichtigt werden konnten.

Wir können nun mit bestem Gewissen sagen, dass sich die viele Arbeit gelohnt hat. Natürlich können die angebotenen Projekte keine Lösungen für alle Bausituationen bieten. Es gibt im Wohnungsbau so viele wichtige, insbesondere lokale Einflüsse auf das Bauwerk und auch so viele unterschiedliche Ansichten und Strategien der Auftraggeber, dass es unmöglich ist, immer genau den Punkt zu treffen. Aber auch dann, wenn die Angebote im speziellen Fall keine Lösung bieten, werden sie zu wichtigen Anhaltspunkten für die weitere Diskussion.

Mit dem vorliegenden Rahmenvertrag wird die Grundlage für viele Bauvorhaben der kommenden fünf Jahre gelegt. Die Angebote bieten viele Chancen: niedrigere Baukosten, gerade im Lichte der aktuellen Kostenentwicklung, Kostensicherheit durch nachvollziehbare Preisanpassungen und fünfjährige Bindefrist, kürzere Bauzeiten, geringeren Vorbereitungs- und Durchführungsaufwand von Vergaben. Sie bietet Lösungen für modernen Wohnungsbau mit straffen Prozessen und kurzen Baustellenzeiten sowie ein hohes Maß an Kosten- und Qualitätssicherheit.

Diese Broschüre gibt Ihnen nun die Möglichkeit, sich ein Bild von den Angeboten zu verschaffen. Sie beinhaltet natürlich nicht alle Informationen, da die Angebote als Teil eines Vergabeverfahrens auch vertrauliche Informationen beinhalten. Abschließend möchte ich es nicht versäumen, Sie auf das Urheberrecht bzw. das geistige Eigentum an den vorliegenden Entwürfen hinzuweisen.

Ich wünsche nun viel Spaß bei der Lektüre.



**Axel Gedaschko**  
Präsident des GdW

# Serielles und modulares Bauen

---

## GdW Rahmenvereinbarung

---

Die Wohnungswirtschaft wird in den kommenden Jahren viele Herausforderungen zu meistern haben. Eine zentrale Aufgabe wird der Wohnungsneubau sein.

Zur Bewältigung dieser Aufgabe wurde in der vergangenen Legislaturperiode das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ins Leben gerufen. In vielen Arbeitsgruppen wurden Schwerpunkte wie Recht, Grundstücke und Kosten behandelt. Ein Ergebnis aus der Baukostensenkungskommission war, dass das serielle und modulare Bauen helfen könnte, bisher ungenutzte Effizienzpotenziale im Planen und Bauen zu heben, um damit Kosten- und Zeitersparnisse zu realisieren.

Um diese Bauweisen gezielt zu forcieren und Barrieren abzubauen, wurde durch das BMUB eine Arbeitsgruppe Serielles Bauen eingerichtet. Die Idee war, mit Unterstützung des BMUB einen Wettbewerb der Wohnungs- und Bauwirtschaft zu initiieren, der eine Initialzündung gibt. Der Wettbewerb serielles und modulares Bauen sollte Ideen und Lösungen präsentieren, die im Anschluss zur Anwendung gebracht werden.

Ende 2016 fiel dann der Entschluss, den Ideenwettbewerb nicht weiter zu verfolgen und stattdessen eine Variante zu suchen, die es Wohnungsunternehmen erlaubt, nahezu direkt Wohnungen aus dem Wettbewerbsergebnis zu bestellen.

Die diesbezüglichen Möglichkeiten wurden durch die Rechtsanwälte Prof. Dr. Olaf Reidt und Dr. Thomas Stickler aus der Kanzlei REDEKER SELLNER DAHS in einer rechtlichen Stellungnahme für die im GdW zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen untersucht. Die Stellungnahme kam zu dem Ergebnis, dass sich zu einer Erreichung dieser Ziele am ehesten der Abschluss einer Rahmenvereinbarung anbietet, die es den im GdW zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen ermöglicht, in Form von Einzelaufträgen die in der Rahmenvereinbarung geregelten Planungs- und Bauleistungen abzurufen, dies zugleich in Form eines Baukastensystems mit den notwendigen Anpassungen an die konkreten Anforderungen und örtlichen Gegebenheiten. Umgesetzt wurde dieses Konzept durch eine EU-weite Ausschreibung des GdW im Auftrag seiner Mitgliedsunternehmen, die als Verhandlungsverfahren für die Rahmenvereinbarung „Serielles und modulares Bauen“ bezüglich der Planungs- und Bauleistungen für Mehrfamilienhäuser durchgeführt wurde.

Um neben den wirtschaftlichen Aspekten auch die Bauqualität bestmöglich einzubeziehen, wurde für die Angebotsbewertung ein Bewertungsgremium gebildet, das für die Bewertung der Qualität der eingereichten Systementwürfe zuständig war. Bewertet wurden dabei Qualität und Innovation einerseits sowie Angebotspreis, Lieferfähigkeit, Instandsetzungs- und Wartungsaufwand andererseits mit jeweils 50 %. Bezuschlagt werden von vornherein nach dem Konzept der Ausschreibung über die Laufzeit von fünf Jahren mehrere Bauunternehmen oder Bietergemeinschaften aus Architekturbüros und Bauunternehmen, um einerseits den angestrebten Abrufmengen sowie der örtlichen Verteilung im gesamten Bundesgebiet Rechnung tragen zu können und zum anderen den Wohnungsunternehmen Auswahlspielräume zu belassen.

Für die Einzelabrufe wird dabei durch das jeweilige Wohnungsunternehmen, sofern es zur öffentlichen Ausschreibung verpflichtet ist, ein stark vereinfachter Wettbewerb zwischen den Rahmenvertragsunternehmen durchgeführt, die für die betreffenden Leistungen sachlich und örtlich in Betracht

kommen („Konsultation der Auftragnehmer“, siehe Handreichung zum Abschluss von Einzelaufträgen). Darüberhinausgehende Ausschreibungsverfahren sind für die Wohnungsunternehmen unabhängig davon, ob sie öffentliche Auftraggeber sind oder nicht, entbehrlich aber natürlich weiterhin möglich. Diese durch den Rahmenvertrag vorgenommene Beschränkung des Wettbewerbs vereinfacht daher nicht nur den Wohnungsunternehmen die Beauftragung. Sie gibt durch die mit dem Rahmenvertrag vorgegebenen Leistungsgegenstände und die Begrenztheit des Wettbewerbs den Rahmenvertragsunternehmen zugleich auch ein hohes Maß an Zuschlagswahrscheinlichkeit, welches sie in konventionellen Ausschreibungsverfahren in aller Regel so nicht haben.

Der Rahmenvertrag umfasst neun Angebote und basiert auf einer funktionalen Ausschreibung für ein fiktives Grundstück. Er definiert Rahmendaten und Preise für ein Mustergebäude. Die Angebotspreise gelten – je nach Auftragnehmer – deutschlandweit oder nur für angegebene Liefergebiete. Einige Rahmenvertragspartner sind bereit, außerhalb der aufgeführten Liefergebiete zu anderen Konditionen tätig zu werden.

Die konkrete Beauftragung eines Bauvorhabens wird mittels Einzelauftrag auf Grundlage des Rahmenvertrags durch das Wohnungsunternehmen selbst erfolgen. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass nicht alle realen Bausituationen im Vorhinein kalkulierbar sind. Insofern ist der Rahmenvertrag nahezu vollständig gebäudebezogen. Grundstücksbezogene Fragen, wie etwa zur Erschließung, der Gründung oder zu städtebaulichen Anforderungen der Kommunen, sind einzelvertraglich zu regeln. Die Auswahl der neun Angebote hat der GdW als Vergabestelle auf Grundlage der Ergebnisse des Bewertungsgremiums und der wohnungswirtschaftlichen Expertengruppe vorgenommen.

Die Grundlage für die im Folgenden dargestellten Entwürfe und Konzepte bildet die funktionale Leistungsbeschreibung (FLB) sowie die im Verfahrensverlauf erarbeitete FAQ-Liste. Ebenso sind in der FLB die Zuschlagskriterien, nach denen die Bewertung erfolgte, detailliert beschrieben. Bei einem Einzelabruf aus der Rahmenvereinbarung wird es – je nach den Grundstücksanforderungen und Markterfordernissen sowie aufgrund von individuellen Anforderungen des Wohnungsunternehmens bspw. hinsichtlich der Ausstattung – zu Abweichungen bzw. Veränderungen vom Modellgebäude kommen. Solche Abweichungen können im vereinfachten Wettbewerb gemäß der Rahmenvereinbarung von den Auftragnehmern gesondert kalkuliert werden.

Die in der FLB aufgeführten Zuschlagskriterien werden auch im vereinfachten Wettbewerb angewendet, um dasjenige Angebot auszuwählen, auf das der Zuschlag erteilt wird. Dabei werden nur Zuschlagskriterien verwendet, die sich auf das konkrete Bauvorhaben beziehen. Beispielsweise wird das Kriterium Lieferfähigkeit entfallen. Für jeden Einzelabruf wird vorab festgelegt, nach welchen Zuschlagskriterien die Auswahl erfolgen wird. Einzelheiten zum Abruf von Leistungen und den Einzelverträgen werden in einer separaten Handreichung erläutert.

Diese Broschüre fasst in übersichtlicher Form die wesentlichen Informationen der Angebote zusammen.

# Erläuterungen zu den Angeboten

---

## Angebotspreise

Die Angebotspreise beziehen sich auf die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV). In die Wohnfläche zur Berechnung der Angebotspreise wurden zur Vergleichbarkeit Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (Außenflächen) einheitlich mit einem Viertel einbezogen.

Die Angebotspreise sind grundsätzlich „brutto“ ausgewiesen, d.h. einschließlich der derzeit geltenden Umsatzsteuer von 19 Prozent.

Die Angebotspreise umfassen die Kostengruppen 300, 400 und 700.

## Skaleneffekt

Bei größeren Abnahmemengen von 10/50/100 Modellgebäuden sinken die Angebotspreise um den Mengen- bzw. Skaleneffekt. Ein Skaleneffekt von 0,98 bedeutet, dass der Angebotspreis sich bei Abnahme von 10 Modellgebäuden um rd. 2 Prozent vermindert. Maßgeblich sind die vom Bieter für größere Abnahmemengen kalkulierten Angebotspreise lt. Angebot.

## Basisangebot

Der unter Basisangebot ausgewiesene Preis bezieht sich auf das Modellgebäude ohne Aufzug, bei Abnahme von genau einem Modellgebäude.“

## Liefergebiet

Unter Liefergebiet wird eine Region in einem Umkreis von 100 km um einen mit einer Anschrift konkret bezeichneten Standort verstanden.

## Varianten des Modellgebäudes

Bei den Varianten des Modellgebäudes (Variante 1, 2 und 3) sind Abweichungen im Hinblick auf den Aufzug (mit/ohne) sowie die Nutzung im Erdgeschoss (Gewerbe/Wohnen) zu beachten.



## Zu den Angeboten 1-9

### Angebot 1



Anbieter

**Lechner Immobilien Development,**  
Frankfurt/M

Architekt/Planer

**Planquadrat Elfers Geskes Krämer,**  
Darmstadt

### Angebot 2



Anbieter

**AH Aktiv-Haus,** Stuttgart

Architekt/Planer

**Werner Sobek,** Stuttgart

### Angebot 3



Anbieter

**Max Bögl Modul,** Sengenthal

Architekt/Planer

**Bögl Gierer Architekten,** München  
**Pbb,** Ingolstadt  
**Stefan Lippert Architekten,** Berlin

### Angebot 4



Anbieter

**GOLDBECK Nordost/GOLDBECK Ost**  
Ludwigsfelde

### Angebot 5



Anbieter

**ALHO Systembau,** Morsbach

Architekt/Planer

**Koschany Zimmer Architekten,** Essen

### Angebot 6



Anbieter

**Solidbox,** Heek

Architekt/Planer

**Roxeler Ingenieurgesellschaft,** Münster

### Angebot 7



Anbieter

**Lukas Lang Building Technologies,**  
Wien (A)

Architekt/Planer

**WGA ZT,** Wien (A)

### Angebot 8



Anbieter

**MBN Bau,** Georgsmarienhütte

Architekt/Planer

**Patriarche.,** Paris (F)

### Angebot 9



Anbieter

**Ed. Züblin/Bereich Ulm,** Neu-Ulm

Architekt/Planer

**Hullak Rannow Architekten,** Ulm

# Angebot 1

## Anbieter

**Lechner Immobilien Development GmbH**  
Frankfurt/M

## Adresse

Steigerwaldstr. 8  
D-91486 Uehlfeld  
Deutschland

## Ansprechpartner

Frank Otters

## Telefon

0049 9163 99 76 0

## Fax

0049 9163 99 76 79

## E-Mail

frank.otters@lechnergrou.com  
office@lechnergrou.com

## Website

www.lechner-immobilien-development.com

## Architekt/Planer

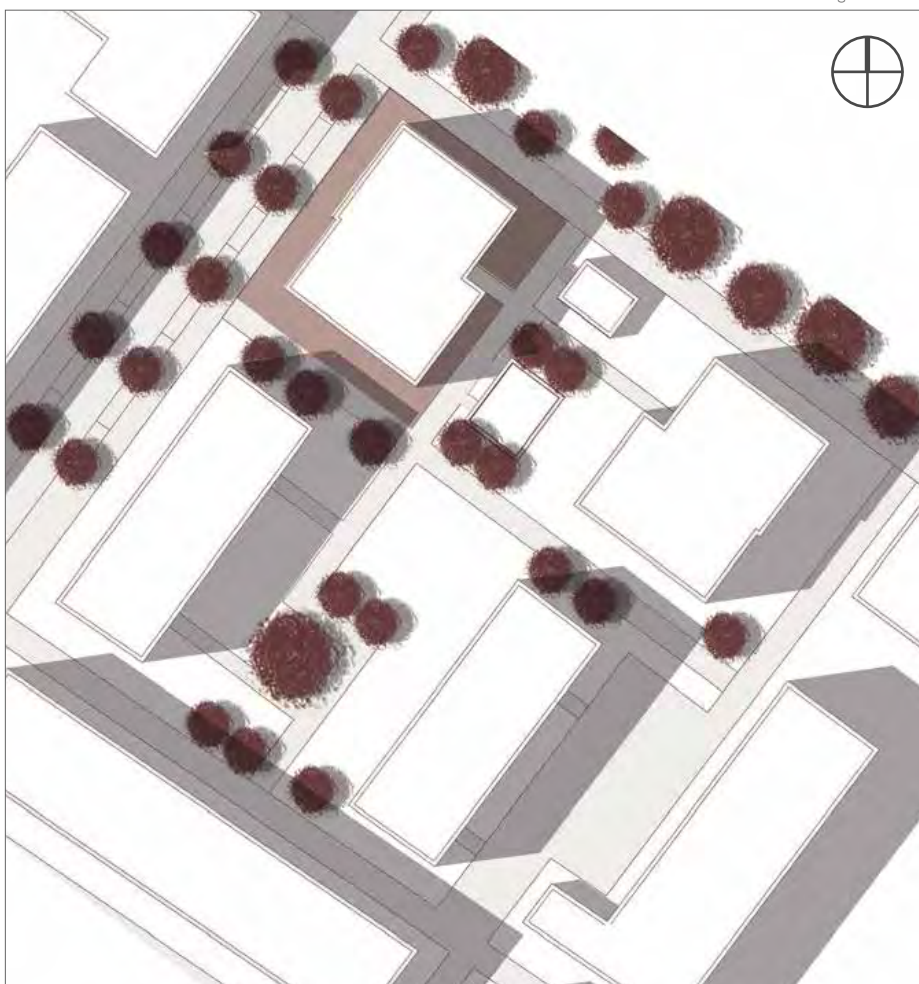
**Planquadrat Elfers Geskes Krämer Partnerschafts GmbH**  
Darmstadt



Teilnehmerdarstellung: Perspektive ▲



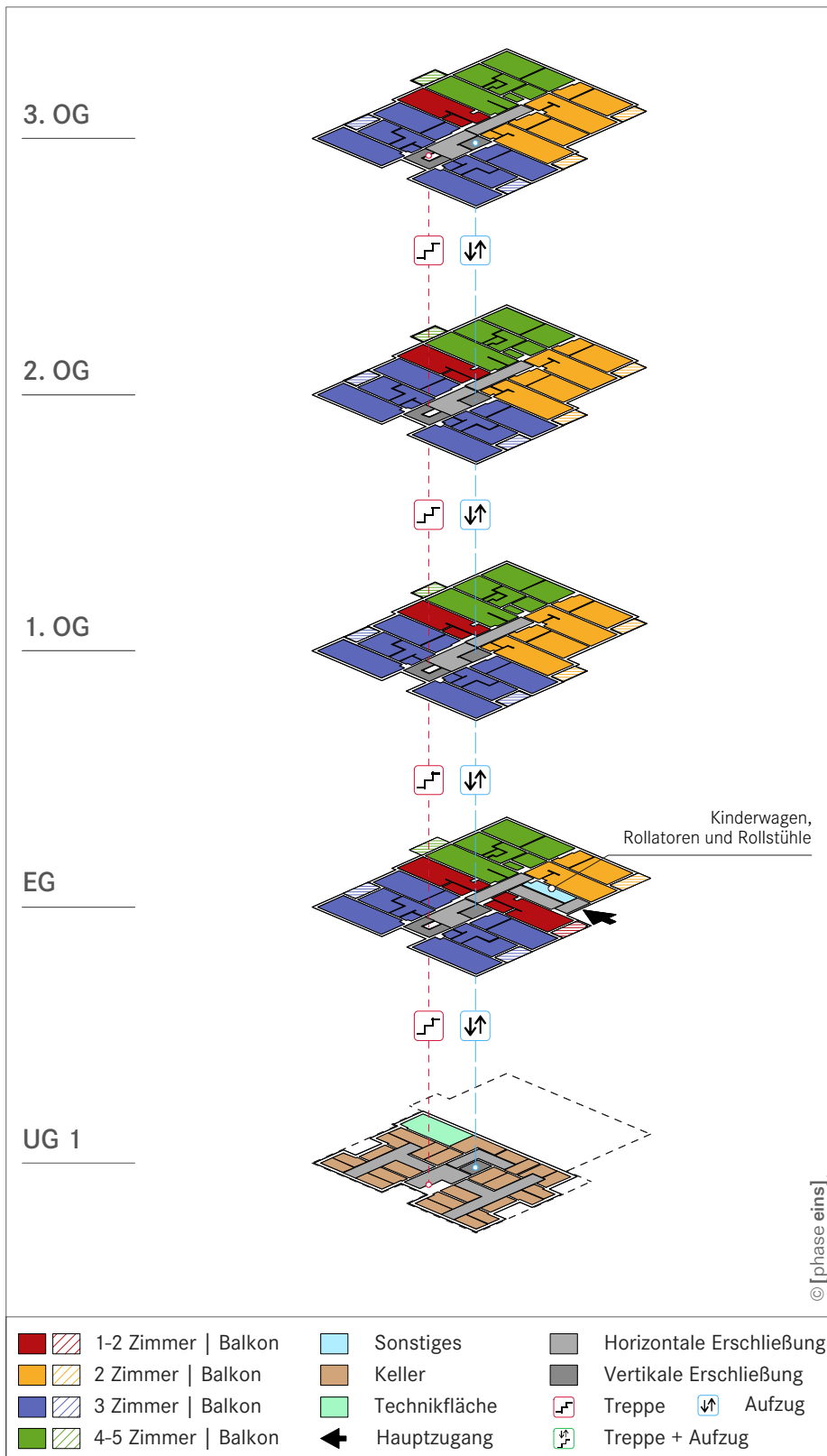
Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲



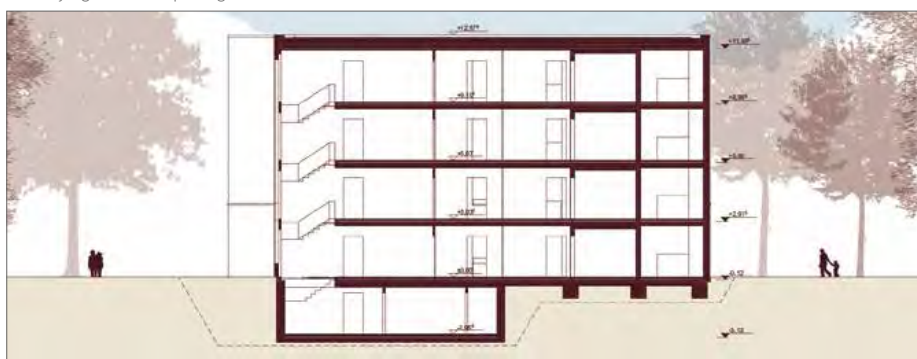
Teilnehmerdarstellung: Lageplan ▲

## Eckdaten

- Konzept modularer Bauweise mit Modulen aus Stahlbeton konsequent umgesetzt, hoher Vorfertigungsgrad, WDVS/Putzauftrag vor Ort
- gut funktionierende Grundrisse
- klassische städtische Fassade mit ausgeprägter, optisch überhöhter Sockelzone
- städtebauliche Varianten ausgearbeitet und dargestellt
- hohe Flexibilität der Module und Zusammenschaltbarkeit der Wohnungen
- gut ausgearbeitetes Nachhaltigkeits- und Energiekonzept / KfW 55
- Schächte bereits in den Modulen integriert



▲ Analysegrafik der Vorprüfung: Axonometrie



▲ Teilnehmerdarstellung: Schnitt

### Flächenermittlung nach DIN 277

Flächenermittlung nach DIN 277		IST	Ø
<b>1</b>	<b>BF - Bebaute Fläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>BF gesamt</b>	<b>480</b>	664
	BF - Bebaute Fläche oberirdisch	480	663
	BF - Bebaute Fläche unterirdisch*	0	
* zusätzliche unterbaute Fläche			
<b>2</b>	<b>BGF - Brutto-Grundfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>BGF gesamt</b>	<b>2.165</b>	2.851
	BGF oberirdisch - "Regelfall"	1.808	2.147
	BGF oberirdisch - "Sonderfall"	93	315
	BGF unterirdisch	264	389
<b>3</b>	<b>BRI - Brutto-Rauminhalt</b>	<b>in kbm</b>	
	<b>BRI gesamt (V)</b>	<b>6.529</b>	8.024
	BRI oberirdisch - "Regelfall"	5.717	6.883
	BRI unterirdisch	811	1.141
<b>4</b>	<b>A - Hüllfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>A gesamt</b>	<b>2.478</b>	3.182
	A oberirdisch	1.748	2.303
	A unterirdisch	730	879
<b>5</b>	<b>NUF - Nutzungsfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>NUF gesamt inkl. Keller</b>	<b>1.540</b>	2.004
<b>6</b>	<b>VF - Verkehrsfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>VF</b>	<b>217</b>	379
<b>7</b>	<b>TF - Technikfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>TF</b>	<b>19</b>	41

### Wohnfläche

Wohnfläche		IST	Ø
<b>8</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>Wohnfläche</b>	<b>1.347</b>	1.611
	inkl. 25% der Balkone und Außenflächen		
	Wohnflächen ohne Balkone u Außenflächen	1.325	1.574
	Balkon- und Außenflächen	86	151

### Kennwerte

Kennwerte		IST	Ø
<b>9</b>	<b>Kennwerte</b>		
	<b>BF / BGF</b>	<b>0,22</b>	0,23
	<b>NUF / BGF</b>	<b>0,71</b>	0,70
	<b>BRI / BGF</b>	<b>3,02</b>	2,83
	<b>A / V</b>	<b>0,38</b>	0,40

## Angebot 1

## 7.2 Städtebauliche und architektonische Qualität

## Übergeordnetes Konzept – serielles und modulares Bauen

- Module aus Stahlbeton werden auf der Baustelle zu einem Gebäude gekoppelt. In einem Glockengussverfahren fugenlos hergestellt und noch im Werk nach dem Prinzip der Fließfertigung nahezu komplett ausgebaut, sind die Module in sechs Längen, drei Breiten und drei Höhen verfügbar.

## Städtebauliche Figur - Umgang mit vorgegebenem Grundstück

- Vier, in der Form etwas variierende Einzelgebäude besetzen die Ecken des vorgegebenen Grundstücks.

## Gestaltung der Baukörper, charakteristische Elemente der Gebäudegestaltung

- Einzelgebäude mit zentraler, interner Erschließung.
- Gebäudemaße: 20,68 m/24,98 m (L/B).
- Die kompakte Kubatur wird durch volumetrische Ausschnitte und Rücksprünge gegliedert. Der Sockelbereich ist optisch überhöht und farblich abgesetzt.
- Pro Modul sind je zwei Fenster gleicher Breite vorgesehen, in EG und 1.OG vornehmlich mit Brüstungen, in 2. und 3.OG größtenteils bodentiefl. Eine Ausnahme bildet das Treppenhaus mit seiner großflächigen, geschossübergreifenden Pfosten-Riegel-Fassade.
- Die Fassade aus WDVS ist mit einem farbigen Anstrich versehen.
- Ein Teil der Balkone ist im Bereich der Gebäuderücksprünge angeordnet, andere als eigene Konstruktion dem Gebäude vorgestellt.

## Variabilität des Konzeptes

- Gebäudevarianten sind in Systemzeichnungen dargestellt (z.T. auf Plänen, z.T. in Text). Ausformulierte Grundrisse sind nur für 3-Spänner dargestellt, eine Bewertung der Systemdarstellung ist nur bedingt möglich.



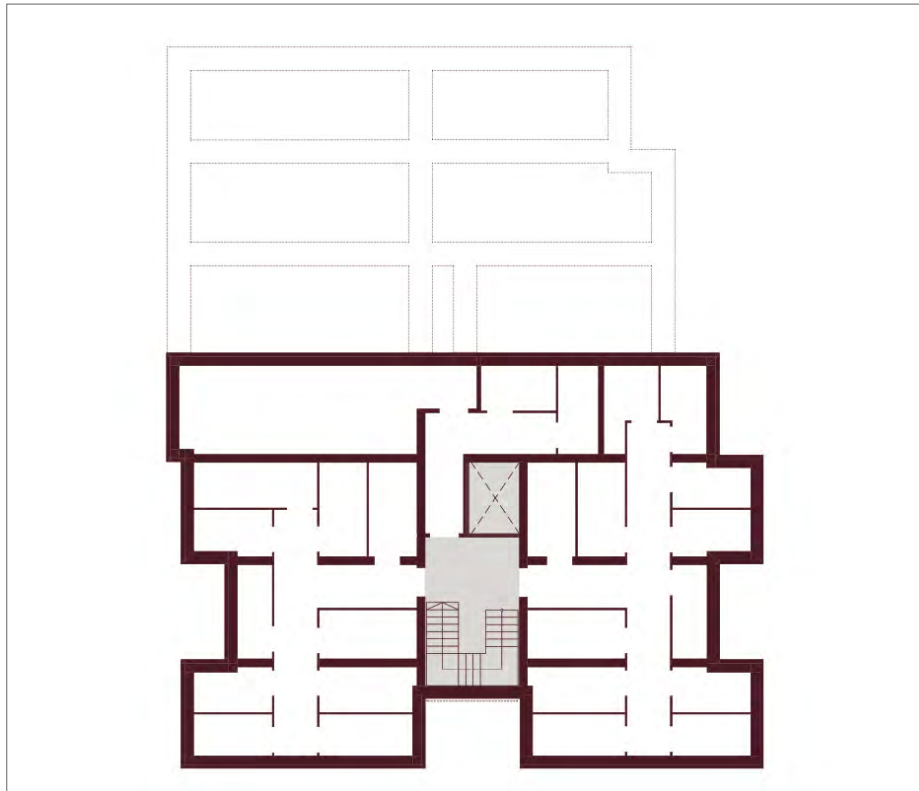
Teilnehmerdarstellung: Obergeschoss ▲



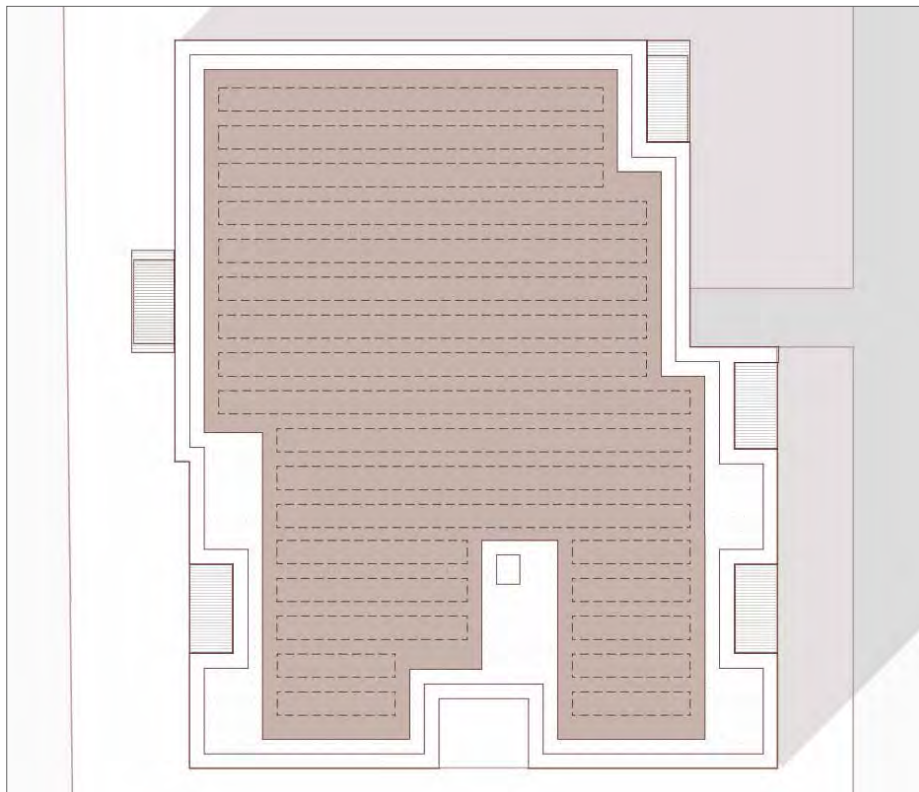
Teilnehmerdarstellung: Erdgeschoß ▲



Teilnehmerdarstellung: Schnitt ▲



▲ Teilnehmerdarstellung: Untergeschoss



▲ Teilnehmerdarstellung: Dachaufsicht



▲ Teilnehmerdarstellung: Ansicht

## 7.3 Funktionale Qualität

### 1 Gebäudeflexibilität u. Einsatzfelder

#### 1.1 Geschossigkeit: vier, und fünf bis acht Vollgeschosse dargestellt

Im Referenzgebäude vier Geschosse dargestellt, andere Höhen möglich, nicht dargestellt.

#### 1.2 Gebäudeart: Einzelgebäude, Zeile und Blockrandbebauung

Einzelgebäude mit zentralem Erschließungsflur und nach Süden angeordnetem Treppenhaus.

#### 1.3 Baugebiet: Innerstädtisch, Nachverdichtung u. Neubaufäche

Laut textlicher Beschreibung vieles möglich.

#### 1.4 Nutzung: Wohnen im EG (mit Einblickschutz), Gewerbe (optional)

EG: Wohnen, an zwei Gebäudeseiten mit privaten Gartenanteilen; Sichtschutz bedingt gegeben.

Angebot 1

Bauweise

- 1 Konventionelle Bauweise (ggf. auch mit Verwendung von Fertigteilen)
- 2 Serielle Bauweise (Tragkonstruktion seriell, Ausbau vor Ort)
- 3 Modulbauweise mit separater Tragkonstruktion (Ausbau z.T. vor Ort)
- 4 Modulbauweise ohne separate Tragkonstruktion (Ausbau nicht oder überwiegend nicht vor Ort)



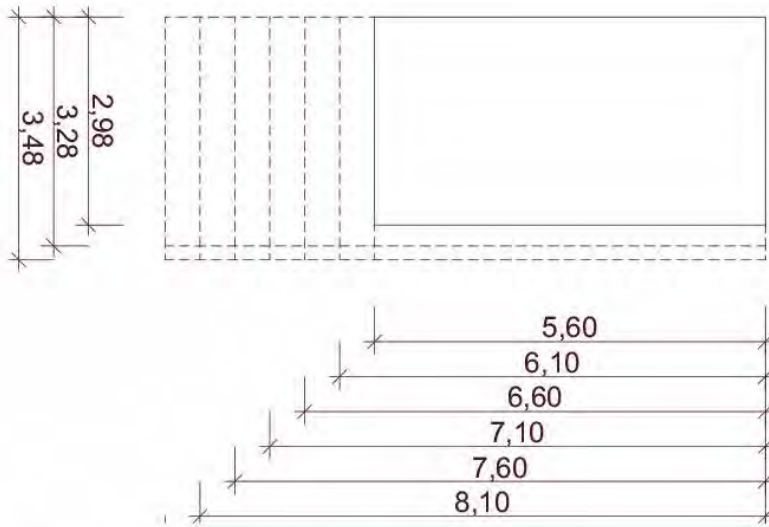
Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲



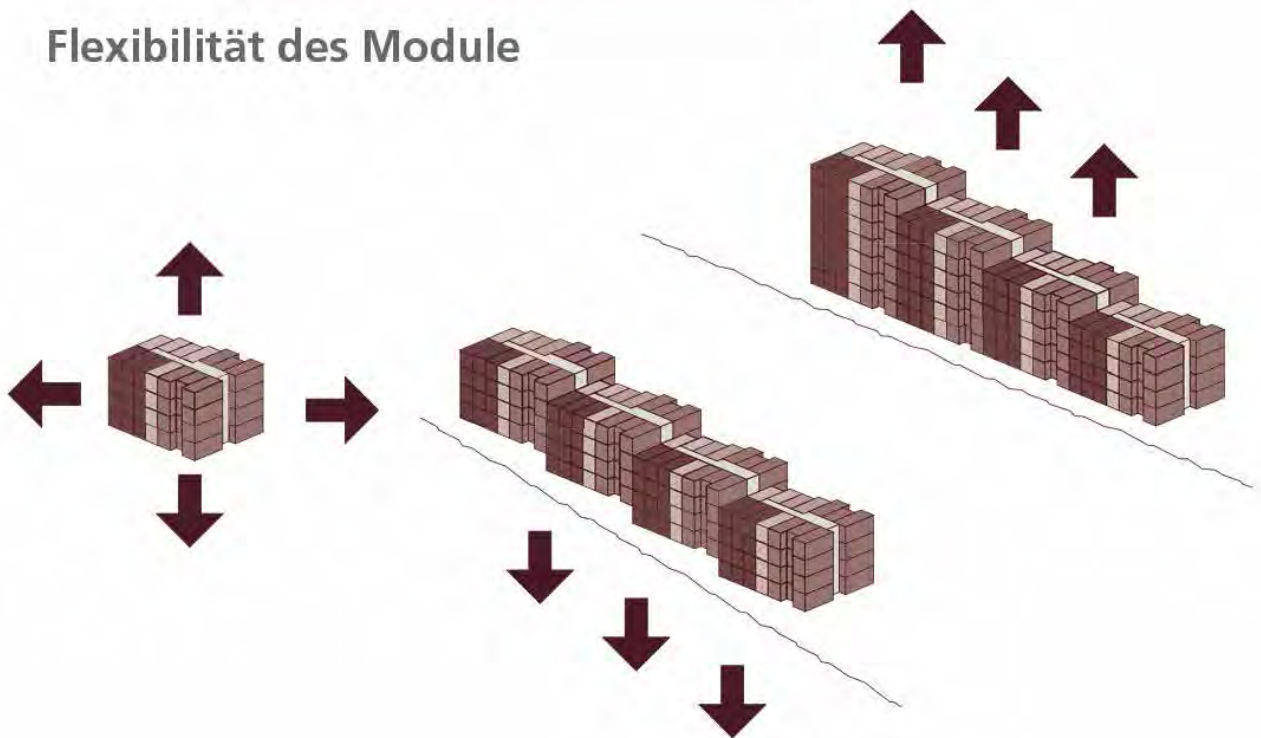
Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲



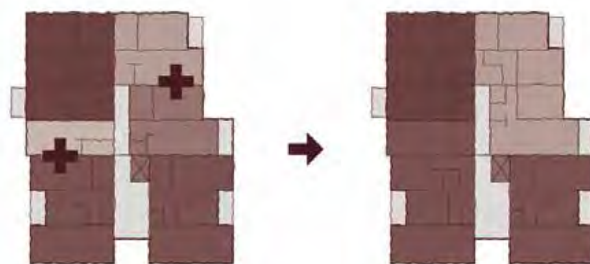
Teilnehmerdarstellung: Detail ▲



### Flexibilität des Module



▲ Teilnehmerdarstellung



### Schaltbarkeit von Wohnungen

▲ Teilnehmerdarstellung

## Angebot 2

Anbieter

**AH Aktiv-Haus GmbH**  
Stuttgart

Adresse

Albstraße 14  
D-70597 Stuttgart  
Deutschland

Ansprechpartner

Stephanie Fiederer

Telefon

0049 711 76750 970

Fax

0049 711 76750 44

E-Mail

stephanie.fiederer@ah-aktivhaus.com  
info@ah-aktivhaus.com

Website

www.ah-aktivhaus.com

Architekt/Planer

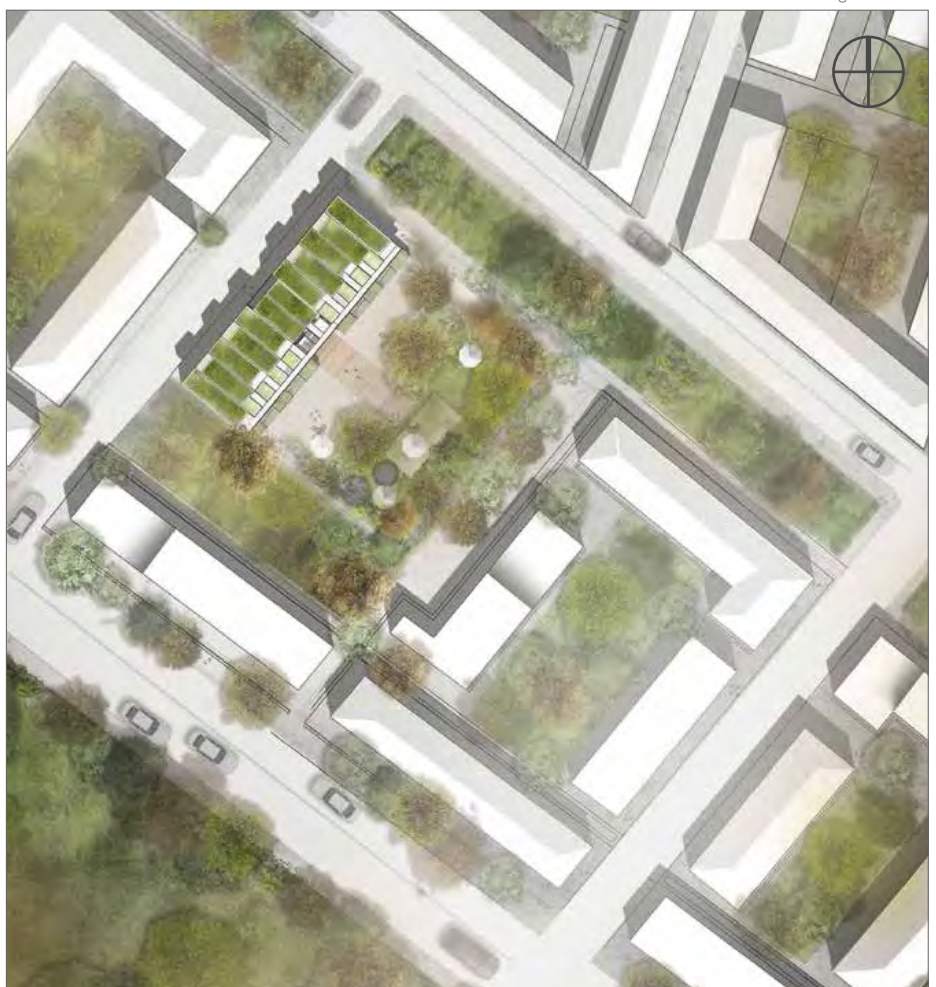
**Werner Sobek**  
Stuttgart



Teilnehmerdarstellung: Perspektive ▲



Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲

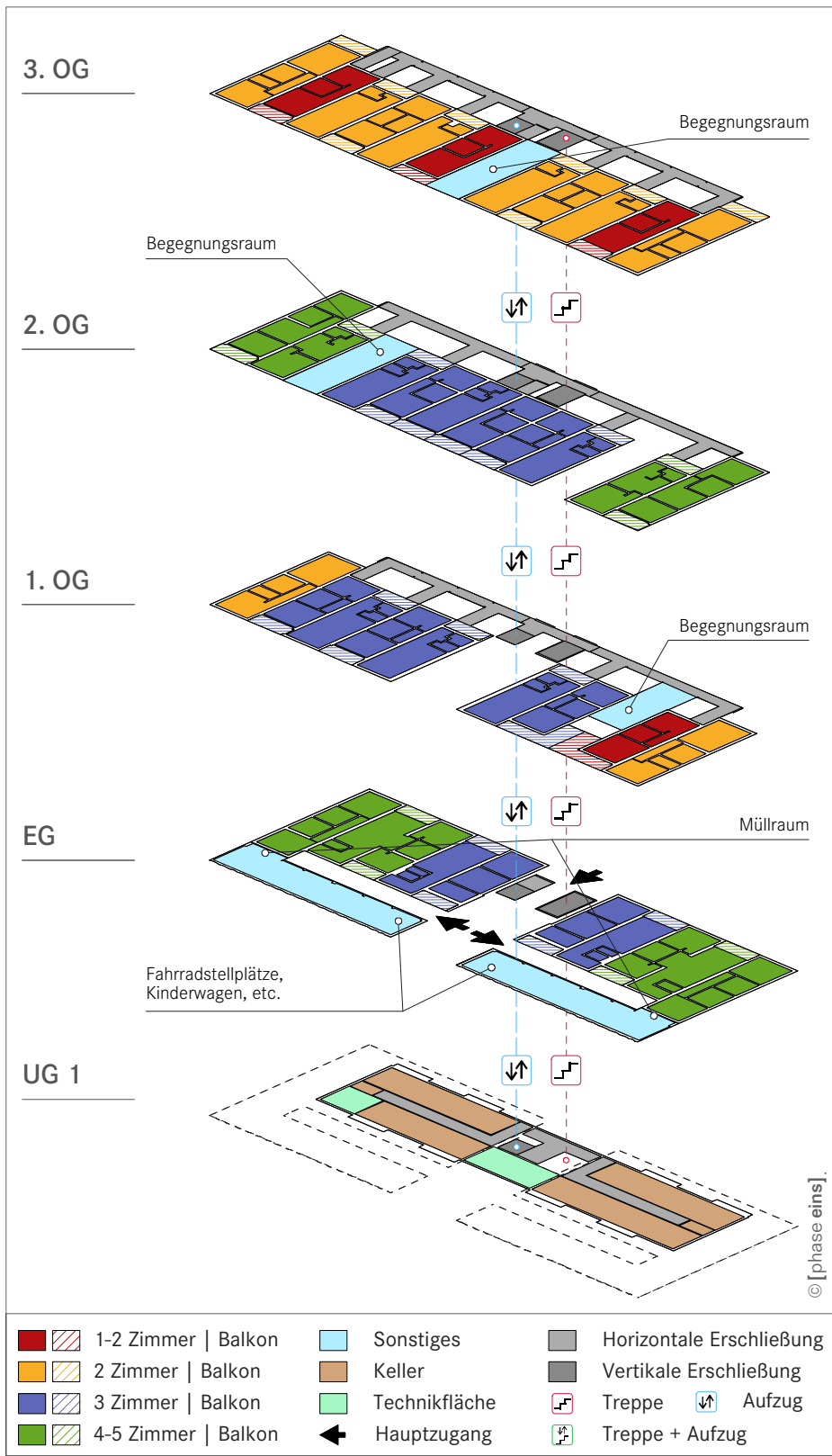


Teilnehmerdarstellung: Lageplan ▲

### Eckdaten

- Konzept modularer Bauweise mit Holzbau-modulen konsequent umgesetzt, sehr hoher Vorfertigungsgrad
- Sehr innovative, individuelle Lösung, modulare Bauweise spiegelt sich in der Fassadengestaltung wider (Abbildung der Modulstruktur, großflächige Verglasungen)
- Vor- und Rücksprünge der Module bilden Balkone und Freisitze
- effiziente, gut nutzbare Grundrisse; unterschiedliche Umnutzungs- und Anpassungsarten dargestellt
- städtebauliche Varianten ausgearbeitet und dargestellt
- sehr gut ausgearbeitetes Nachhaltigkeits- und Energiekonzept
- vorgefertigte, sehr platzsparende Versorgungsstränge in vorgefertigten und vorgeprüften Installationswänden





▲ Analysegrafik der Vorprüfung: Axonometrie



▲ Teilnehmerdarstellung: Schnitt

### Flächenermittlung nach DIN 277

Flächenermittlung nach DIN 277		IST	Ø
<b>1</b>	<b>BF - Bebaute Fläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>BF gesamt</b>	<b>1.053</b>	664
	BF - Bebaute Fläche oberirdisch	1.041	663
	BF - Bebaute Fläche unterirdisch*	11	
	* zusätzliche unterbaute Fläche		
<b>2</b>	<b>BGF - Brutto-Grundfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>BGF gesamt</b>	<b>3.593</b>	2.851
	BGF oberirdisch - "Regelfall"	2.291	2.147
	BGF oberirdisch - "Sonderfall"	860	315
	BGF unterirdisch	442	389
<b>3</b>	<b>BRI - Brutto-Rauminhalt</b>	<b>in kbm</b>	
	<b>BRI gesamt (V)</b>	<b>8.861</b>	8.024
	BRI oberirdisch - "Regelfall"	7.601	6.883
	BRI unterirdisch	1.260	1.141
<b>4</b>	<b>A - Hüllfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>A gesamt</b>	<b>5.131</b>	3.182
	A oberirdisch	4.023	2.303
	A unterirdisch	1.108	879
<b>5</b>	<b>NUF - Nutzfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>NUF gesamt inkl. Keller</b>	<b>2.543</b>	2.004
<b>6</b>	<b>VF - Verkehrsfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>VF</b>	<b>426</b>	379
<b>7</b>	<b>TF - Technikfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>TF</b>	<b>46</b>	41

### Wohnfläche

Wohnfläche		IST	Ø
<b>8</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>Wohnfläche</b>	<b>1.772</b>	1.611
	inkl. 25% der Balkone und Außenflächen		
	Wohnflächen ohne Balkone u Außenflächen	1.704	1.574
	Balkon- und Außenflächen	270	151

### Kennwerte

Kennwerte		IST	Ø
<b>9</b>	<b>Kennwerte</b>		
	<b>BF / BGF</b>	<b>0,29</b>	0,23
	<b>NUF / BGF</b>	<b>0,71</b>	0,70
	<b>BRI / BGF</b>	<b>2,47</b>	2,83
	<b>A / V</b>	<b>0,58</b>	0,40

## Angebot 2

## 7.2 Städtebauliche und architektonische Qualität

## Übergeordnetes Konzept – serielles und modulares Bauen

- Holzbaumodule mit 95% Vorfertigung werden vor Ort wie Legosteine zu verschiedenen Nutzungseinheiten kombiniert, verschaltet und an die Infrastruktur angebunden. Dabei stehen drei Modulgrößen, mit fixer Breite und 3 Längen, zur Verfügung.

## Städtebauliche Figur - Umgang mit vorgegebenem Grundstück

- Das Modellgebäude ist ohne weitere städtebauliche Planung entlang der nordwestlichen Grundstückskante positioniert.

## Gestaltung der Baukörper, charakteristische Elemente der Gebäudegestaltung

- Linearer Baukörper entlang der Straße mit vorgelagertem eingeschossigem Modulverbund für variable Nutzungen (Einzelhandel, Gemeinschaftsfläche, Abstellflächen, ...).
- Gebäudemasse: 44,10 m/20,20 m (L/B).
- Stirnseitig, zur Straße ausgerichtete und versetzt angeordnete Module erzeugen in Kombination mit den Aussparungen für den Eingangsbereich ein lebendiges Straßenbild.
- Die Erdgeschosszone löst sich durch die andere Fassadengestaltung und Nutzung vom restlichen Gebäude, das durch die gleichgroßen, standardisierten Fensterflächen der Modulstirnseiten geprägt ist.
- Die großflächige Verglasung wird durch schlanke Rahmen in Konstruktionsstärke der Wände und Decken gerahmt.
- Eine durchgängige Teilung der Glasflächen mit einem öffnbaren Element und einer großen Festverglasung zieht sich über die gesamte Fassade.
- Die Versprünge der Module bilden die Balkone und Freisitze.

## Variabilität des Konzeptes

- Gebäudevarianten in Grundriss, Ansicht und Axonometrie dargestellt.



Teilnehmerdarstellung: Obergeschoss ▲



Teilnehmerdarstellung: Erdgeschoß ▲



Teilnehmerdarstellung: Schnitt ▲



▲ Teilnehmerdarstellung: Untergeschoss



▲ Teilnehmerdarstellung: Dachaufsicht



▲ Teilnehmerdarstellung: Ansicht

## 7.3 Funktionale Qualität

### 1 Gebäudeflexibilität u. Einsatzfelder

#### 1.1 Geschossigkeit: vier, und fünf bis acht Vollgeschosse dargestellt

Im Referenzgebäude vier Geschosse, in Variante 1 sind 7 Geschosse dargestellt.

#### 1.2 Gebäudeart: Einzelgebäude, Zeile und Blockrandbebauung

Lineares Einzelgebäude mit offener Laubgangerschließung.

#### 1.3 Baugebiet: Innerstädtisch, Nachverdichtung u. Neubaufäche

Diverse Optionen.

#### 1.4 Nutzung: Wohnen im EG (mit Einblickschutz), Gewerbe (optional)

Eingeschossiger, den Wohnungen vorgelagerter Modulverband mit variabler Nutzung (Handel, Gemeinschaft, Abstellraum) schirmt EG Wohnungen von Straße ab.

# Angebot 2

## Bauweise

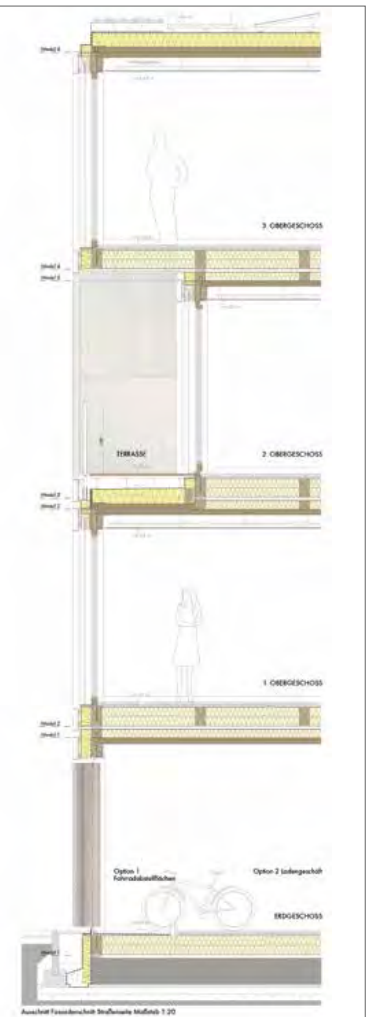
- 1 Konventionelle Bauweise (ggf. auch mit Verwendung von Fertigteilen)
- 2 Serielle Bauweise (Tragkonstruktion seriell, Ausbau vor Ort)
- 3 Modulbauweise mit separater Tragkonstruktion (Ausbau z.T. vor Ort)
- 4 Modulbauweise ohne separate Tragkonstruktion (Ausbau nicht oder überwiegend nicht vor Ort)



Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲



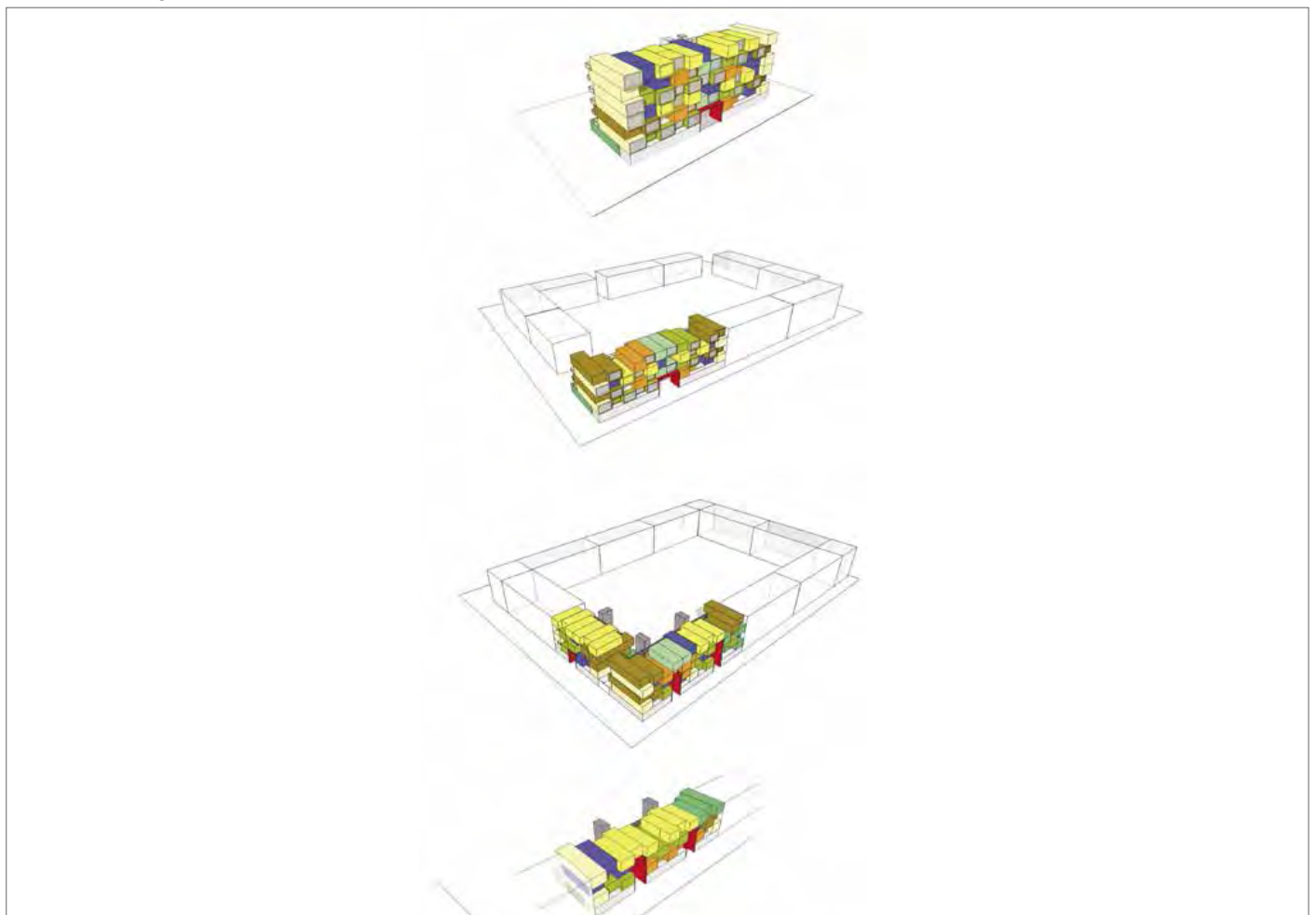
Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲



Teilnehmerdarstellung: Detail ▲



▲ Teilnehmerdarstellung



# Angebot 3

## Anbieter

### Max Bögl Modul AG

Sengenthal

## Adresse

Postfach 11 20  
D-92301 Neumarkt  
Deutschland

## Ansprechpartner

Franz Seemeier

## Telefon

0049 9181 909 13176

## Fax

0049 89 9454 87 13176

## E-Mail

apatton@max-boegl.de

## Website

www.max-boegl.de

## Architekt/Planer

### Bögl Gierer Architekten GmbH

München

### Pbb Planung

### und Projektsteuerung GmbH

Ingolstadt

### Stefan Lippert Architekten GmbH

Berlin



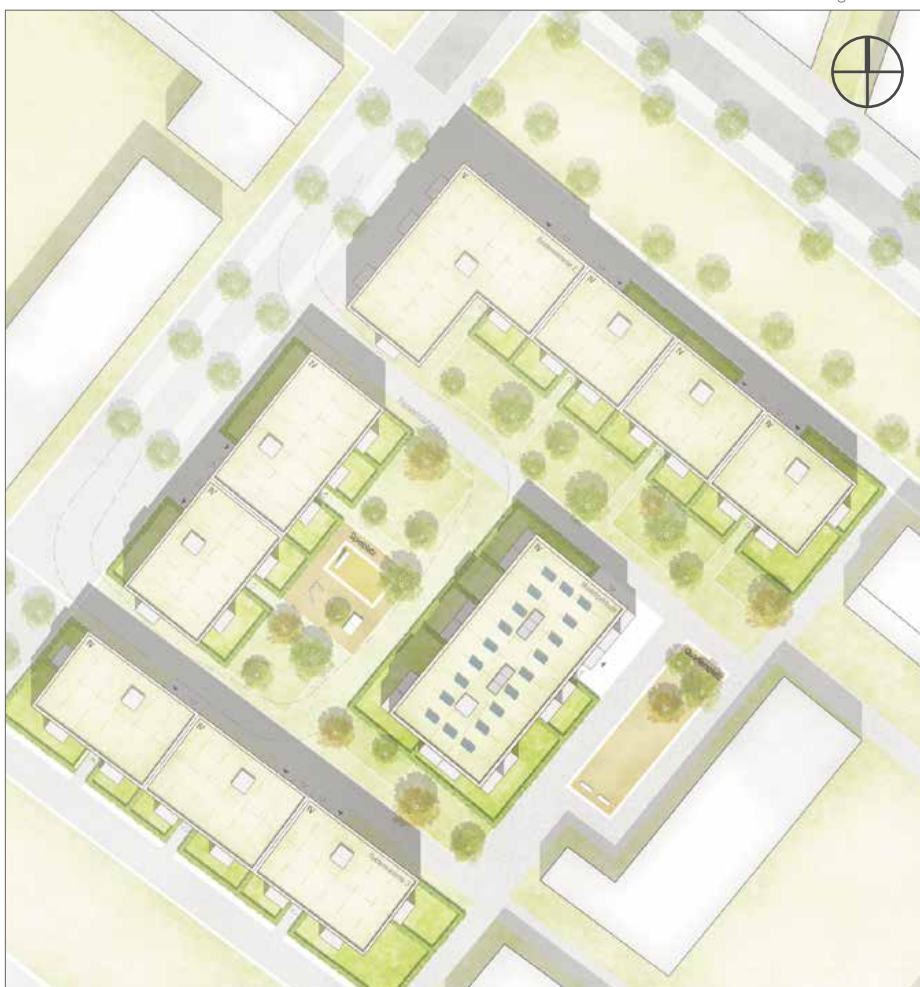
Teilnehmerdarstellung: Perspektive ▲



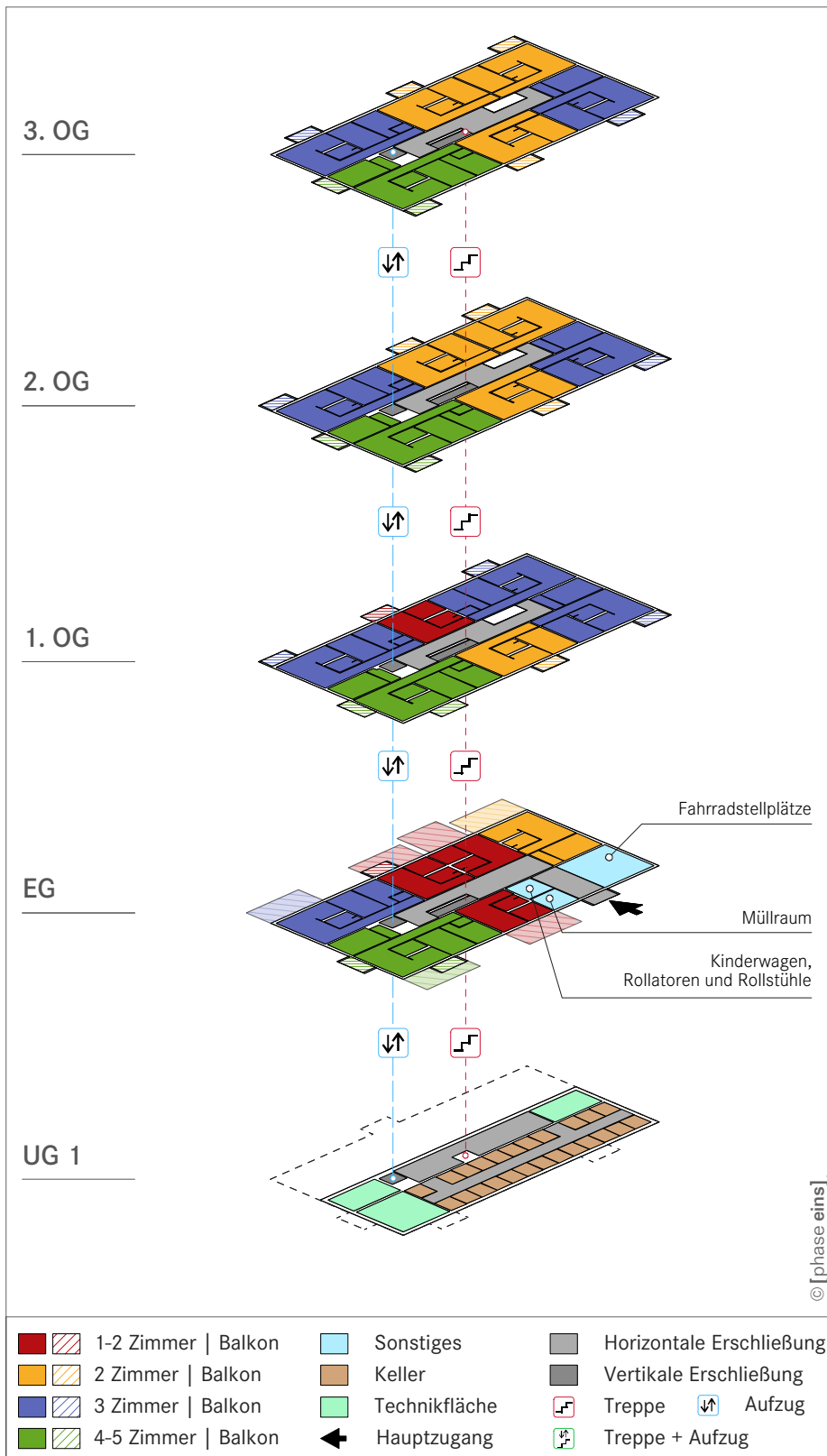
Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲

## Eckdaten

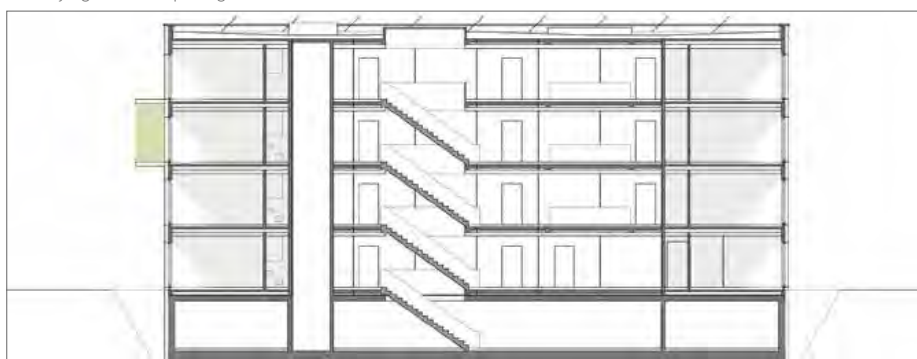
- Konzept modularer Bauweise mit Modulen aus Stahlbeton, Zwischendecken in Holzleichtbaukonstruktion, konsequent umgesetzt, Module im Werk weitgehend ausgebaut, hoher Vorfertigungsgrad einschl. der Erschließungskerne
- einfache, klare Gestaltung, die durch Loggia-Elemente aufgewertet wird, hohe Variabilität des Konzepts
- WDV-S-Fassade, Loggia-Innenseiten und Fensterlaibungen farbig abgesetzt, alle Fenster bodentief in drei unterschiedlichen Breiten
- effiziente, gut nutzbare Grundrisse, außenliegende, somit tagesbelichtete und natürlich zu lüftende Küchen
- städtebauliche Varianten ausgearbeitet und dargestellt
- gut ausgearbeitetes Nachhaltigkeits- und Energiekonzept
- platzsparende Schachthanordnung (ein Schacht je Wohnung, ausgenommen 4-Zi.-Whg./2.WC)



Teilnehmerdarstellung: Lageplan ▲



▲ Analysegrafik der Vorprüfung: Axonometrie



▲ Teilnehmerdarstellung: Schnitt

### Flächenermittlung nach DIN 277

Flächenermittlung nach DIN 277		IST	Ø
<b>1</b>	<b>BF - Bebaute Fläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>BF gesamt</b>	<b>584</b>	664
	BF - Bebaute Fläche oberirdisch	584	663
	BF - Bebaute Fläche unterirdisch*	0	
* zusätzliche unterbaute Fläche			
<b>2</b>	<b>BGF - Brutto-Grundfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>BGF gesamt</b>	<b>2.531</b>	2.851
	BGF oberirdisch - "Regelfall"	2.075	2.147
	BGF oberirdisch - "Sonderfall"	127	315
	BGF unterirdisch	330	389
<b>3</b>	<b>BRI - Brutto-Rauminhalt</b>	<b>in kbm</b>	
	<b>BRI gesamt (V)</b>	<b>7.902</b>	8.024
	BRI oberirdisch - "Regelfall"	6.715	6.883
	BRI unterirdisch	1.187	1.141
<b>4</b>	<b>A - Hüllfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>A gesamt</b>	<b>2.687</b>	3.182
	A oberirdisch	1.855	2.303
	A unterirdisch	831	879
<b>5</b>	<b>NUF - Nutzungsfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>NUF gesamt inkl. Keller</b>	<b>1.914</b>	2.004
<b>6</b>	<b>VF - Verkehrsfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>VF</b>	<b>342</b>	379
<b>7</b>	<b>TF - Technikfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>TF</b>	<b>82</b>	41

### Wohnfläche

Wohnfläche		IST	Ø
<b>8</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>Wohnfläche</b>	<b>1.582</b>	1.611
	inkl. 25% der Balkone und Außenflächen		
	Wohnflächen ohne Balkone u Außenflächen	1.529	1.574
	Balkon- und Außenflächen	213	151

### Kennwerte

Kennwerte		IST	Ø
<b>9</b>	<b>Kennwerte</b>		
	<b>BF / BGF</b>	<b>0,23</b>	0,23
	<b>NUF / BGF</b>	<b>0,76</b>	0,70
	<b>BRI / BGF</b>	<b>3,12</b>	2,83
	<b>A / V</b>	<b>0,34</b>	0,40

## Angebot 3

Anbieter: Max Bögl Modu AG, Sengenthal |

## 7.2 Städtebauliche und architektonische Qualität

## Übergeordnetes Konzept – serielles und modulares Bauen

- Das „Basismodul“ des Bausystems ist eine Raumzelle, die horizontal und vertikal zu unterschiedlichen Gebäudekonfigurationen addiert wird. Boden und Wände des Moduls sind aus Stahlbeton, während die Zwischendecke aus einer Holzleichtbaukonstruktion ist. In die Module werden komplett ausgebaute Badzellen eingesetzt. Eine Besonderheit bilden die katalogartig typisierten Erschließungskerne, die ebenfalls vorgefertigt werden.

## Städtebauliche Figur - Umgang mit vorgegebenem Grundstück

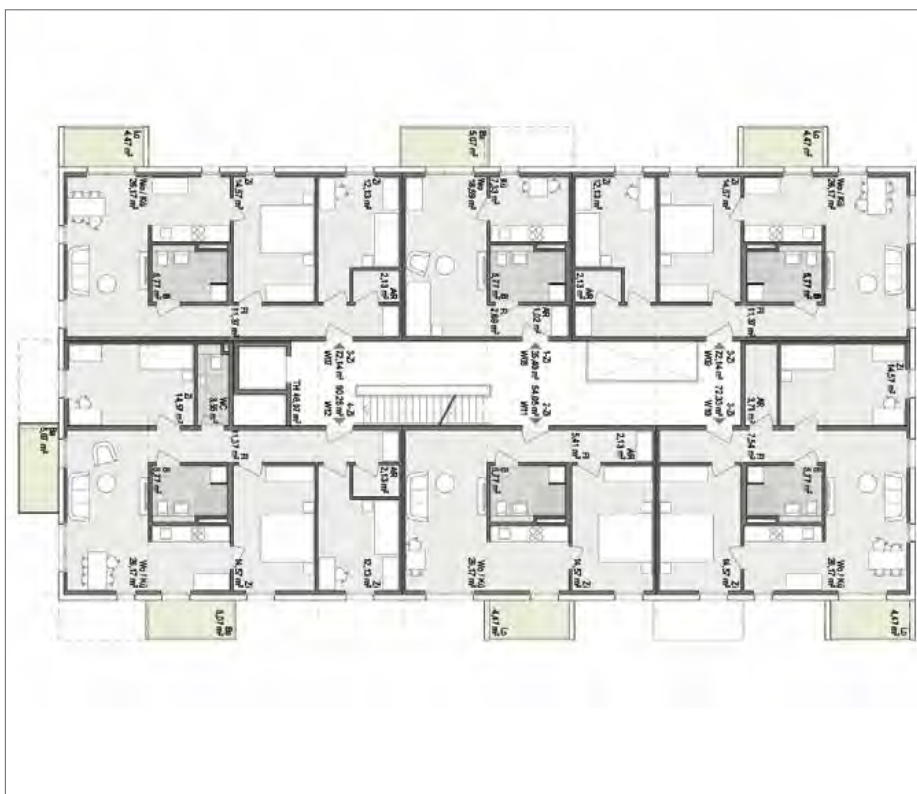
- Für das Grundstück ist ein quartiersähnliches Ensemble von Wohngebäuden geplant. Das Modellgebäude liegt als Einzelgebäude im Inneren des Quartiers.

## Gestaltung der Baukörper, charakteristische Elemente der Gebäudegestaltung

- Mittelflurbauwerke mit innenliegender Erschließung.
- Gebäudemaße: 32,19 m/16,29 m (L/B).
- Die Fenster scheinen sich in freier Komposition auf die Fassaden zu verteilen, folgen aber einer „systemimmanenten Fenstermatrix“.
- Die Fassade erhält ein WDVS mit hellem Grundputz und farblichen Kontrasten an Balkoninnenseiten und Fensterlaibungen. Der Hauseingang ist ebenfalls farblich abgesetzt.
- Die Fenster in drei Breiten sind alle bodentief.
- Vorgesetzte Balkonkuben ermöglichen eine doppelte Nutzung – als Loggia ähnliche, geschützte Balkone innerhalb des Volumens und als offene Balkone mit umlaufendem Geländer auf der Deckenseite.

## Variabilität des Konzeptes

- Varianten in Grundrissen und axonometrischen Zeichnungen dargestellt: Punkthaus, Blockrandecke (Erschließung nicht ideal), Zeile, „expressives“ Einzelgebäude, Mittelflurbauwerke. Zusätzlich sind Fassadenvarianten dargestellt.



Teilnehmerdarstellung: Obergeschoss ▲



Teilnehmerdarstellung: Erdgeschoß ▲



Teilnehmerdarstellung: Schnitt ▲



### 7.3 Funktionale Qualität

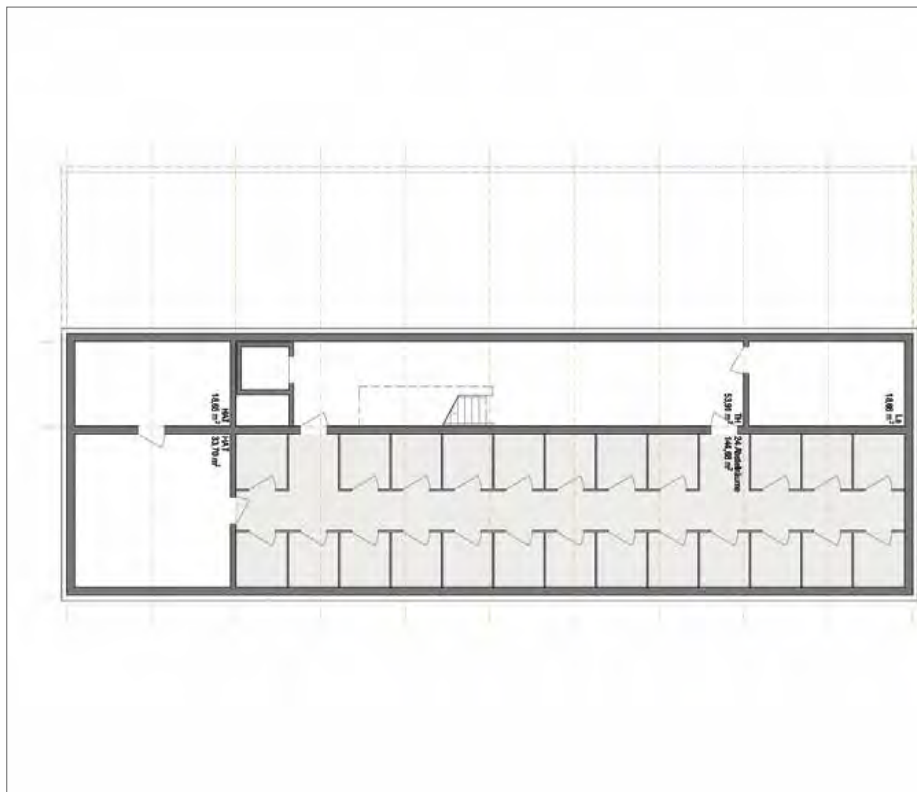
#### 1 Gebäudeflexibilität u. Einsatzfelder

1.1 **Geschossigkeit:**  
vier, und fünf bis acht Vollgeschosse dargestellt  
Im Referenzgebäude vier Geschosse dargestellt, andere Höhen möglich, nicht dargestellt.

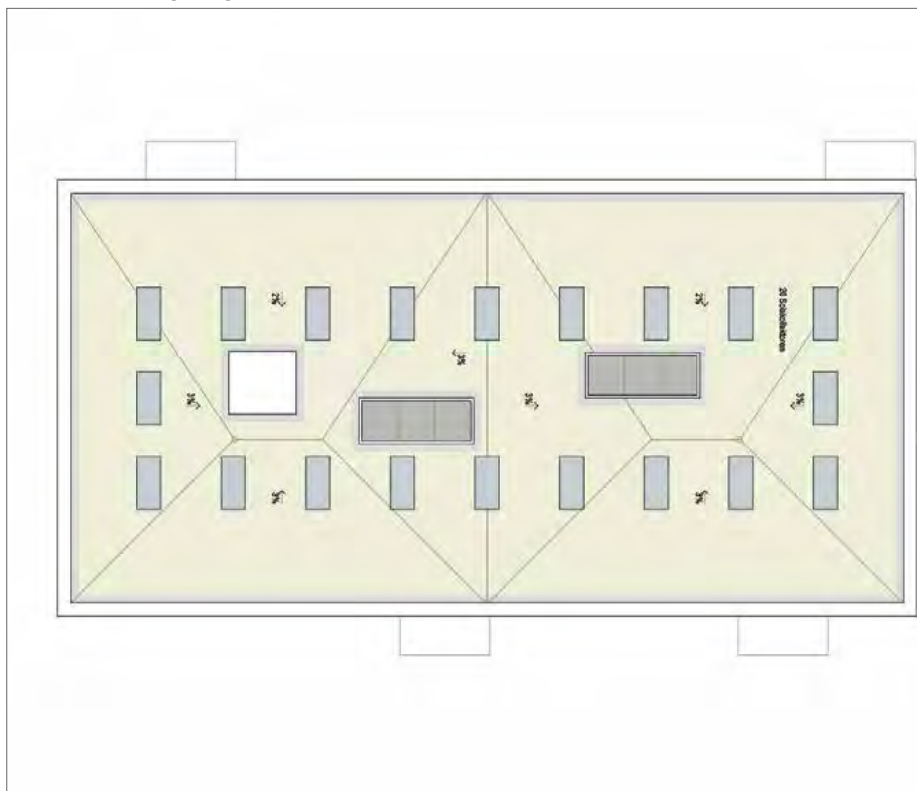
1.2 **Gebäudeart:**  
Einzelgebäude, Zeile und Blockrandbebauung  
Einzelgebäude mit zentraler Erschließung.

1.3 **Baugebiet:**  
Innerstädtisch, Nachverdichtung u. Neubaufäche  
Alles möglich.

1.4 **Nutzung:**  
Wohnen im EG (mit Einblickschutz),  
Gewerbe (optional)  
EG: Wohnen mit vorgelagerten privaten Gartenbereichen; alternative Nutzungen Kita, Gewerbe, etc. im Text beschrieben.



▲ Teilnehmerdarstellung: Untergeschoss



▲ Teilnehmerdarstellung: Dachaufsicht



▲ Teilnehmerdarstellung: Ansicht

### Bauweise

- 1 Konventionelle Bauweise (ggf. auch mit Verwendung von Fertigteilen)
- 2 Serielle Bauweise (Tragkonstruktion seriell, Ausbau vor Ort)
- 3 Modulbauweise mit separater Tragkonstruktion (Ausbau z.T. vor Ort)
- 4 Modulbauweise ohne separate Tragkonstruktion (Ausbau nicht oder überwiegend nicht vor Ort)



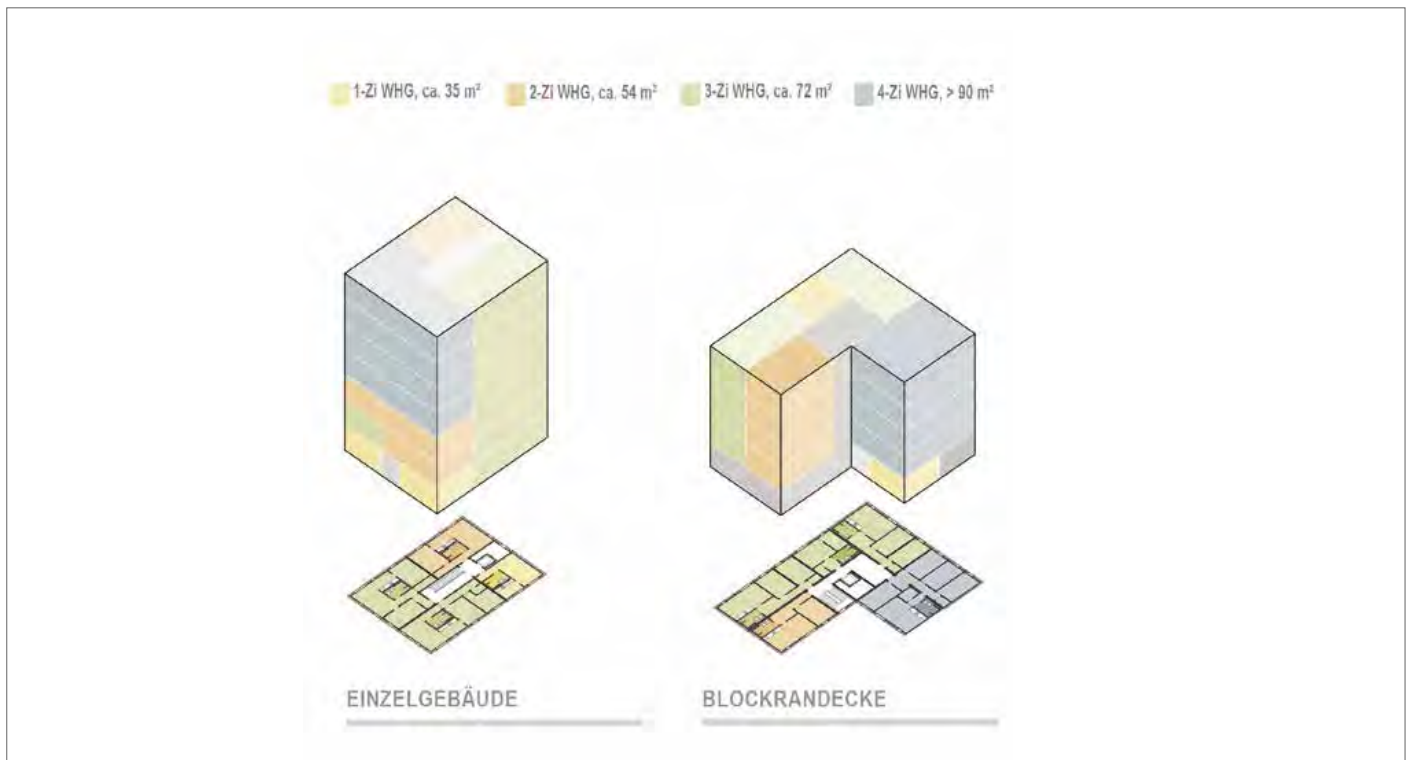
Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲



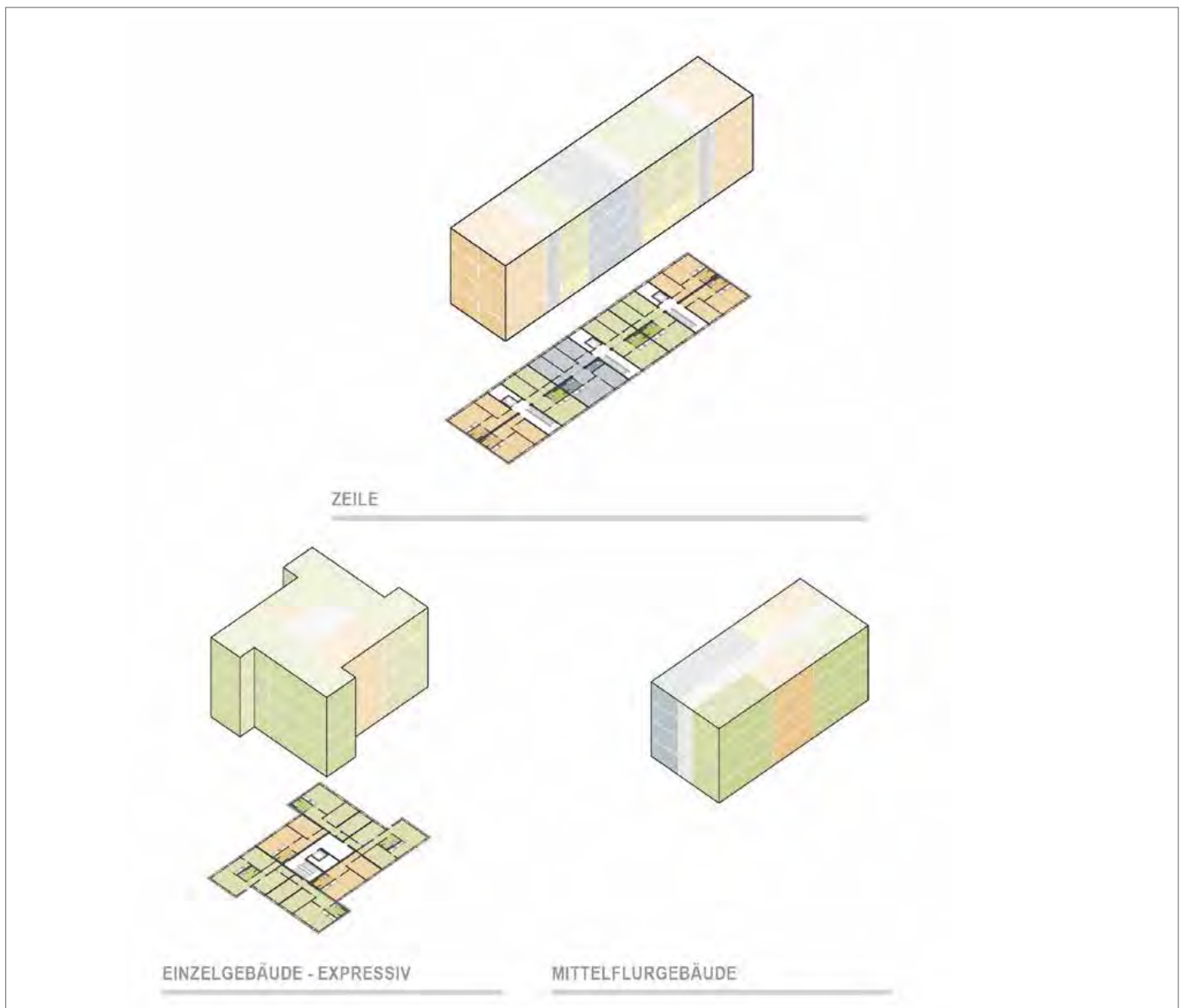
Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲



Teilnehmerdarstellung: Detail ▲



▲ Teilnehmerdarstellung



▲ Teilnehmerdarstellung

# Angebot 4

## Anbieter

**GOLDBECK Nordost GmbH**

**GOLDBECK Ost GmbH**

Ludwigsfelde

## Adresse

Seestraße 35, Aufgang A  
D-14974 Ludwigsfelde  
Deutschland

## Ansprechpartner

Uwe Peuker

## Telefon

0049 3378 8653 20

## Fax

0049 3378 8653 75

## E-Mail

[uwe.peuker@goldbeck.de](mailto:uwe.peuker@goldbeck.de)

[Andre.Boden@goldbeck.de](mailto:Andre.Boden@goldbeck.de)

## Website

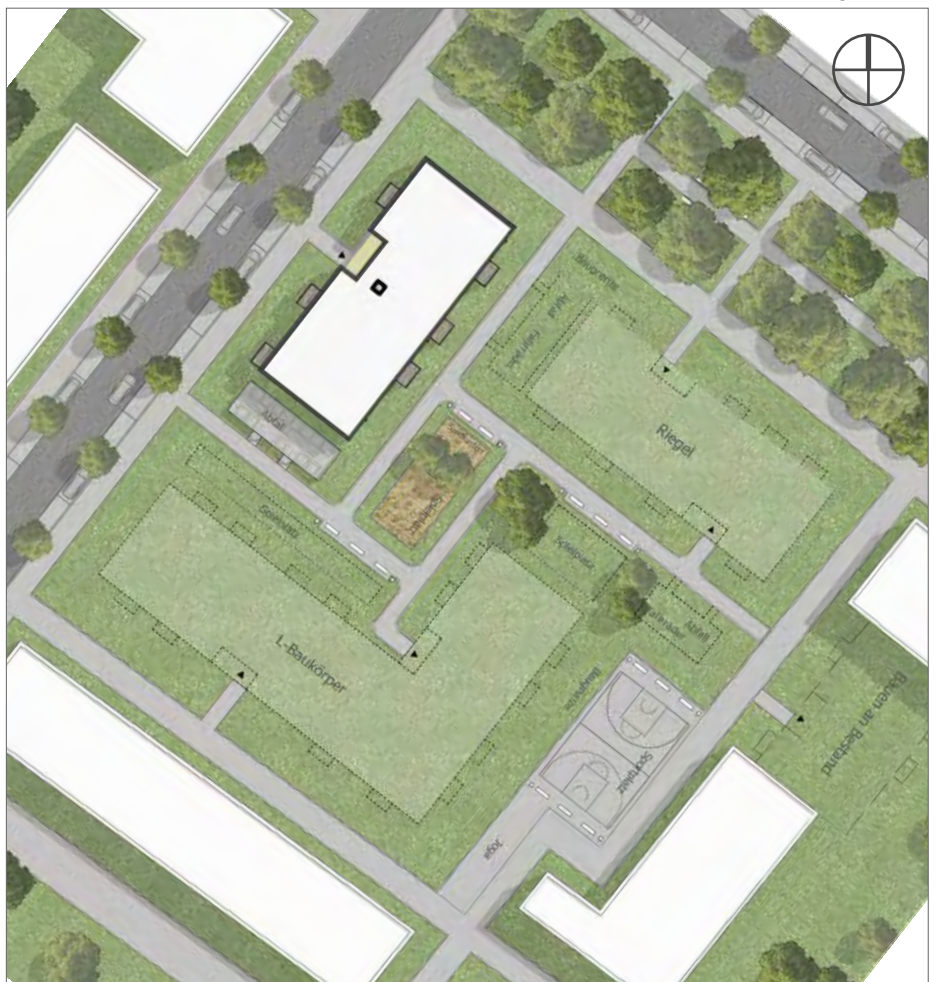
[www.goldbeck.de](http://www.goldbeck.de)



Teilnehmerdarstellung: Perspektive ▲



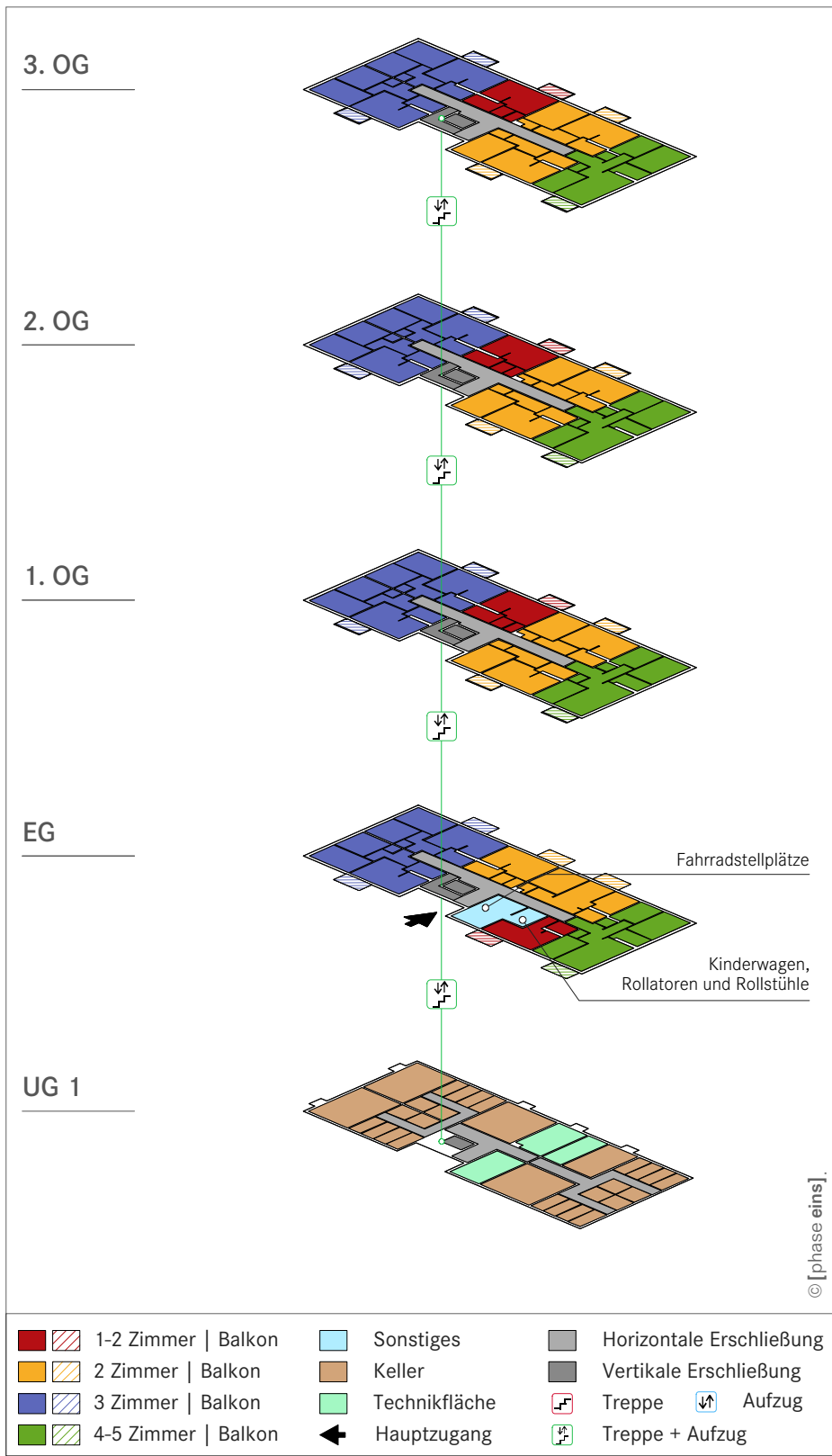
Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲



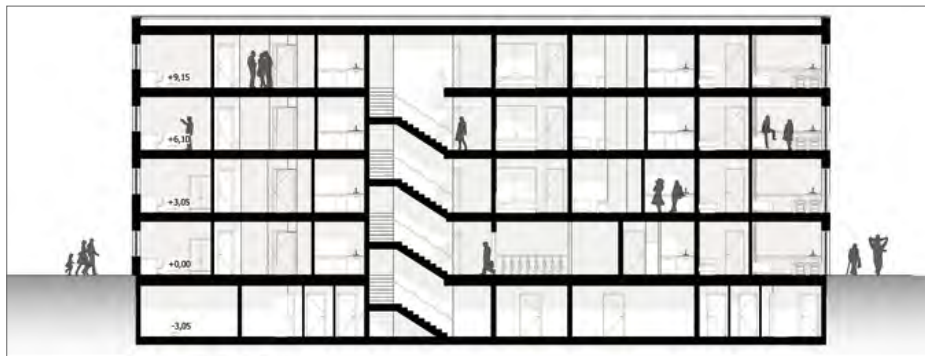
Teilnehmerdarstellung: Lageplan ▲

## Eckdaten

- serielle Bauweise aus Stahlbeton-Fertigteilen, hoher Vorfertigungsgrad, durchgehende Systematisierung aller Prozess-Schritte
- alle gewünschten städtebaulichen Varianten durchgespielt und dargestellt
- klares, monolithisches Erscheinungsbild, ergänzt und Balkone in Stahlkonstruktion und Applikationen in Holzoptik
- funktionale, gut nutzbare Grundrisse
- gut ausgearbeitetes Nachhaltigkeits- und Energiekonzept
- Fußbodenheizung und vorgefertigte, fertig verrohrte Schächte



▲ Analysegrafik der Vorprüfung: Axonometrie



▲ Teilnehmerdarstellung: Schnitt

Flächenermittlung nach DIN 277

Flächenermittlung nach DIN 277		IST	Ø
<b>1</b>	<b>BF - Bebaute Fläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>BF gesamt</b>	<b>518</b>	664
	BF - Bebaute Fläche oberirdisch	513	663
	BF - Bebaute Fläche unterirdisch*	5	
	* zusätzliche unterbaute Fläche		
<b>2</b>	<b>BGF - Brutto-Grundfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>BGF gesamt</b>	<b>2.533</b>	2.851
	BGF oberirdisch - "Regelfall"	1.933	2.147
	BGF oberirdisch - "Sonderfall"	120	315
	BGF unterirdisch	481	389
<b>3</b>	<b>BRI - Brutto-Rauminhalt</b>	<b>in kbm</b>	
	<b>BRI gesamt (V)</b>	<b>7.261</b>	8.024
	BRI oberirdisch - "Regelfall"	5.811	6.883
	BRI unterirdisch	1.449	1.141
<b>4</b>	<b>A - Hüllfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>A gesamt</b>	<b>2.650</b>	3.182
	A oberirdisch	1.783	2.303
	A unterirdisch	866	879
<b>5</b>	<b>NUF - Nutzungsfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>NUF gesamt inkl. Keller</b>	<b>1.827</b>	2.004
<b>6</b>	<b>VF - Verkehrsfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>VF</b>	<b>268</b>	379
<b>7</b>	<b>TF - Technikfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>TF</b>	<b>55</b>	41

Wohnfläche

Wohnfläche		IST	Ø
<b>8</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>Wohnfläche</b>	<b>1.445</b>	1.611
	inkl. 25% der Balkone und Außenflächen		
	Wohnflächen ohne Balkone u Außenflächen	1.418	1.574
	Balkon- und Außenflächen	107	151

Kennwerte

Kennwerte		IST	Ø
<b>9</b>	<b>Kennwerte</b>		
	<b>BF / BGF</b>	<b>0,20</b>	0,23
	<b>NUF / BGF</b>	<b>0,72</b>	0,70
	<b>BRI / BGF</b>	<b>2,87</b>	2,83
	<b>A / V</b>	<b>0,36</b>	0,40

## Angebot 4

## 7.2 Städtebauliche und architektonische Qualität

## Übergeordnetes Konzept – serielles und modulares Bauen

- Verwendung von industriell gefertigten Stahlbeton-Wandscheiben für Innen- u. Außenwände, TRH-Wände und z.T. Flurtrennwände. Die seriellen Bauteile basieren auf einem Grundraster von 1,25 m und erhalten somit Längen von 3,75 m, 5,00 m und 6,25 m.

## Städtebauliche Figur - Umgang mit vorgegebenem Grundstück

- Auf dem Referenzgrundstück sind zwei Riegel (Referenzgebäude) und ein I-förmiges Gebäude mit gebäudenahen Grünflächen, Fahrradstellplätzen und einem Spielplatz dargestellt.

## Gestaltung der Baukörper, charakteristische Elemente der Gebäudegestaltung

- Mittelflurbgebäude mit innenliegender Erschließung als 6-Spänner.
- Gebäudemaße: 34,17 m/14,35 m (L/B).
- Der einfache, monolithische Kubus mit gebäudehohem Rücksprung im Bereich des Eingangs/TRH wird durch unterschiedliche Fensterformate sowie Balkone gegliedert.
- Die axial angeordneten Fenster sind im Bereich der Esszimmer und z.T. Schlafräume mit Brüstungen ausgebildet, alle übrigen Fenster sind raumhoch bzw. Fenstertüren.
- Das sockellose Gebäude mit WDVS hat eine helle Putzoberfläche, von der sich ein schmaler Dachabschluss und Applikationen in Holzoptik gestalterisch abheben.
- Balkone sind als Metallkonstruktion vorgestellt und mit grauen Metallgeländern versehen.

## Variabilität des Konzeptes

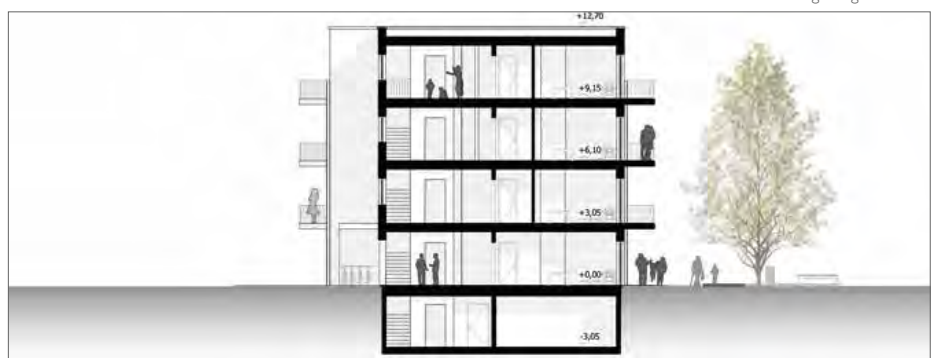
- Alle typologischen Varianten dargestellt.



Teilnehmerdarstellung: Obergeschoss ▲



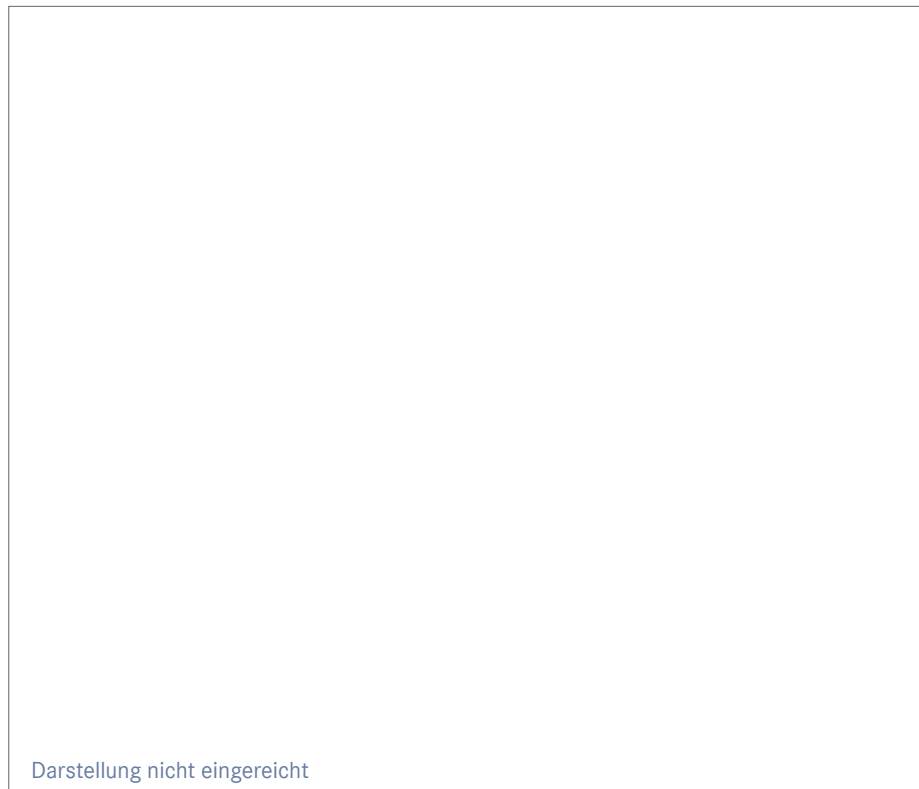
Teilnehmerdarstellung: Erdgeschoß ▲



Teilnehmerdarstellung: Schnitt ▲



▲ Teilnehmerdarstellung: Untergeschoss



Darstellung nicht eingereicht

▲ Teilnehmerdarstellung: Dachaufsicht



▲ Teilnehmerdarstellung: Ansicht

## 7.3 Funktionale Qualität

### 1 Gebäudeflexibilität u. Einsatzfelder

1.1 **Geschossigkeit:**  
vier, und fünf bis acht Vollgeschosse dargestellt  
Referenzgebäude 4-geschossig; auch 5-,6- und 8-geschossig nachgewiesen.

1.2 **Gebäudeart:**  
Einzelgebäude, Zeile und Blockrandbebauung  
Alle Gebäudearten dargestellt.

1.3 **Baugebiet:**  
Innerstädtisch, Nachverdichtung u. Neubaufäche  
In Varianten dargestellt.

1.4 **Nutzung:**  
Wohnen im EG (mit Einblickschutz),  
Gewerbe (optional)  
Wohnen im EG ohne Einblickschutz (OKF = 0,00 m); Option Gewerbe nicht dargestellt.

Angebot 4

Bauweise

- |   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| 1 | Konventionelle Bauweise (ggf. auch mit Verwendung von Fertigteilen)                        | <input type="checkbox"/>            |
| 2 | Serielle Bauweise (Tragkonstruktion seriell, Ausbau vor Ort)                               | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3 | Modulbauweise mit separater Tragkonstruktion (Ausbau z.T. vor Ort)                         | <input type="checkbox"/>            |
| 4 | Modulbauweise ohne separate Tragkonstruktion (Ausbau nicht oder überwiegend nicht vor Ort) | <input type="checkbox"/>            |



Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲

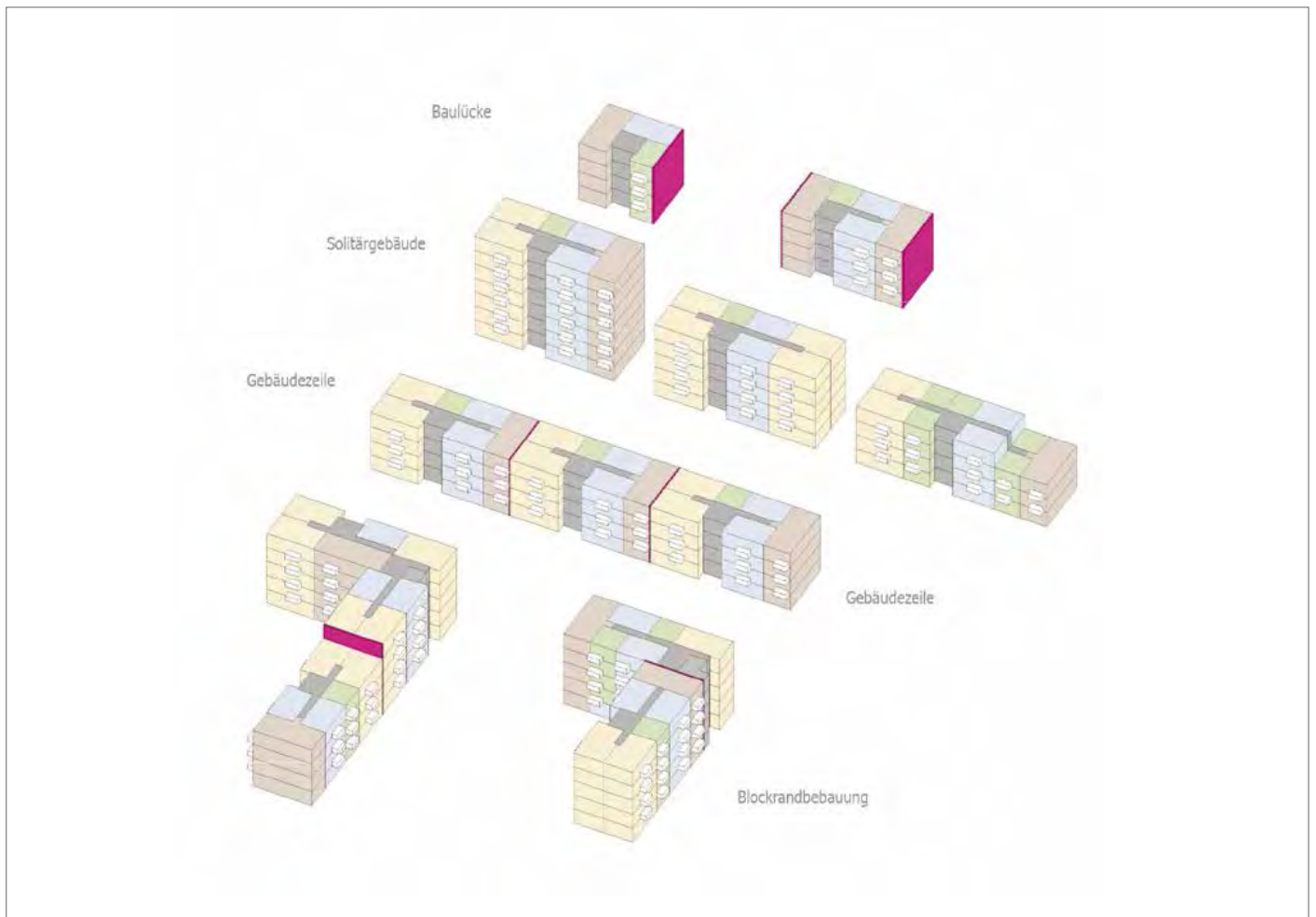


Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲

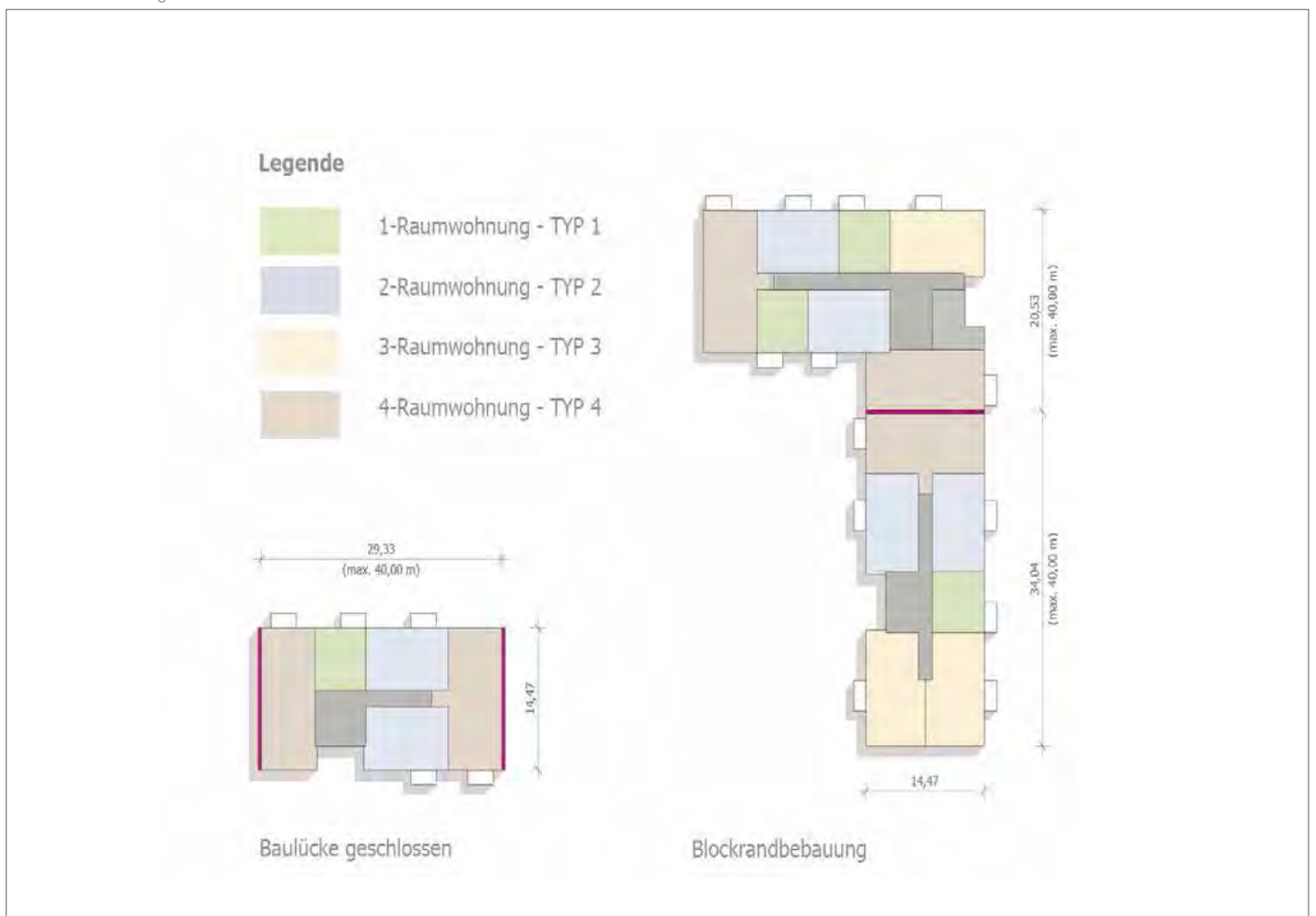


Teilnehmerdarstellung: Detail ▲





▲ Teiledarstellung



▲ Teiledarstellung

# Angebot 5

## Anbieter

### ALHO Systembau GmbH

Morsbach

## Adresse

Hammer 1  
D-51598 Friesenhagen  
Deutschland

## Ansprechpartner

Christoph Maag

## Telefon

0049 2294 696 111

## Fax

0049 2294 696 145

## E-Mail

christoph.maag@alho.com  
info@alho.com

## Website

www.alho.com

## Architekt/Planer

### Koschany Zimmer Architekten GmbH

Essen



Teilnehmerdarstellung: Perspektive ▲



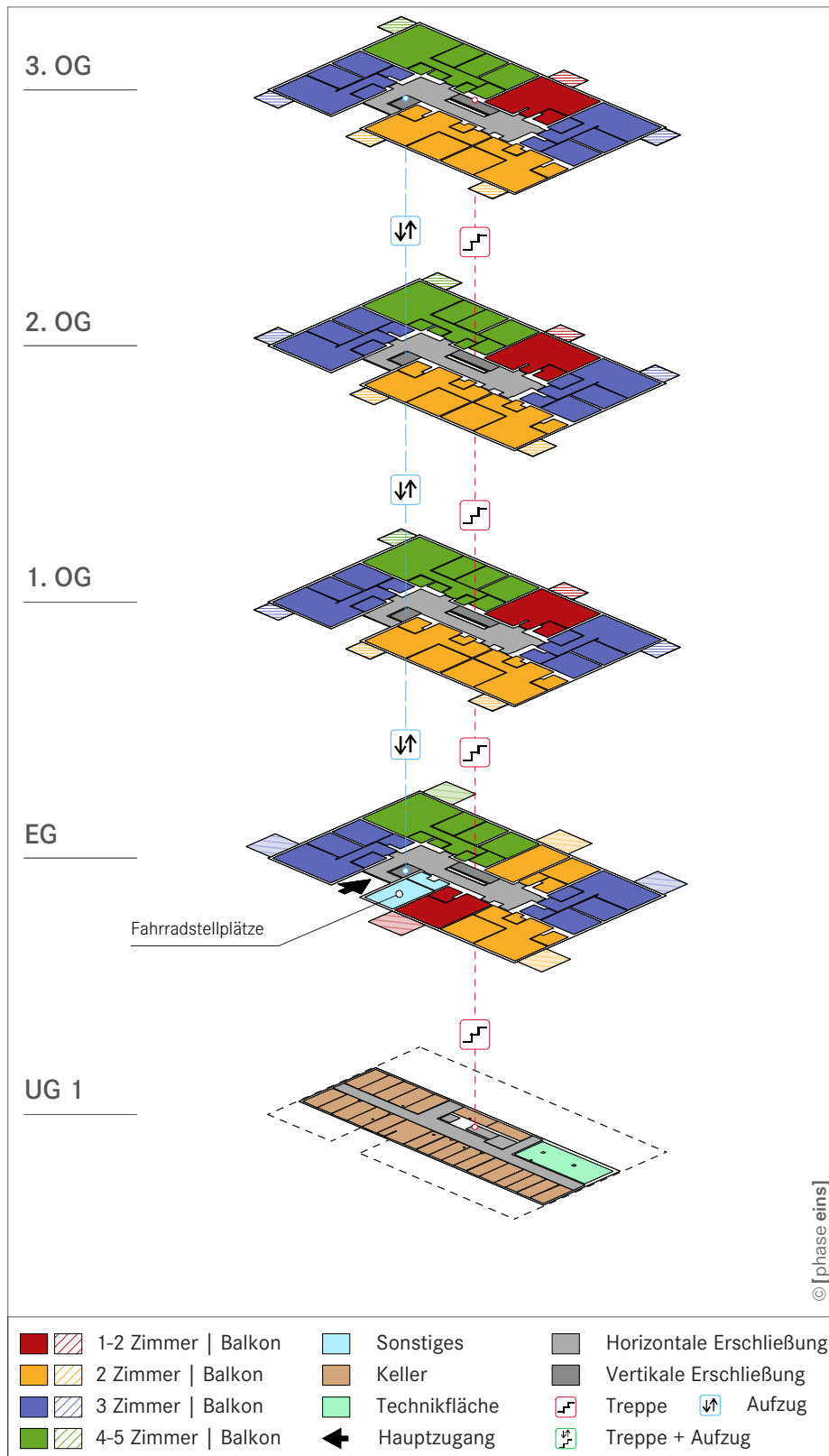
Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲



Teilnehmerdarstellung: Lageplan ▲

## Eckdaten

- Modulbauweise, selbsttragende Stahlrahmenkonstruktion mit Trockenbauausföchung, WDVS
- hohes Maß an Vorfertigung, jedoch auch relevanter vor Ort-Aufwand
- alle gewünschten städtebaulichen Varianten durchgespielt und dargestellt
- kompakter Baukörper, Fassaden mit überwiegend raumhohen Fenstern rhythmisiert, charakteristische Gestalt durch vorgehängte Balkone und gebäudehohen Rücksprung im Eingangsbereich
- funktionale, gut nutzbare Grundrisse
- gut ausgearbeitetes Nachhaltigkeits- und Energiekonzept
- Fußbodenheizung, Pellet-Brennwertkessel, flexibles Schachtsystem vorgesehen



### Flächenermittlung nach DIN 277

Flächenermittlung nach DIN 277		IST	Ø
<b>1</b>	<b>BF - Bebaute Fläche</b>	<b>in qm</b>	
	BF gesamt	628	664
	BF - Bebaute Fläche oberirdisch	628	663
	BF - Bebaute Fläche unterirdisch*	0	
* zusätzliche unterbaute Fläche			
<b>2</b>	<b>BGF - Brutto-Grundfläche</b>	<b>in qm</b>	
	BGF gesamt	2.654	2.851
	BGF oberirdisch - "Regelfall"	2.256	2.147
	BGF oberirdisch - "Sonderfall"	108	315
	BGF unterirdisch	291	389
<b>3</b>	<b>BRI - Brutto-Rauminhalt</b>	<b>in kbm</b>	
	BRI gesamt (V)	8.421	8.024
	BRI oberirdisch - "Regelfall"	7.564	6.883
	BRI unterirdisch	857	1.141
<b>4</b>	<b>A - Hüllfläche</b>	<b>in qm</b>	
	A gesamt	2.792	3.182
	A oberirdisch	1.992	2.303
	A unterirdisch	800	879
<b>5</b>	<b>NUF - Nutzungsfläche</b>	<b>in qm</b>	
	NUF gesamt inkl. Keller	1.985	2.004
<b>6</b>	<b>VF - Verkehrsfläche</b>	<b>in qm</b>	
	VF	327	379
<b>7</b>	<b>TF - Technikfläche</b>	<b>in qm</b>	
	TF	31	41

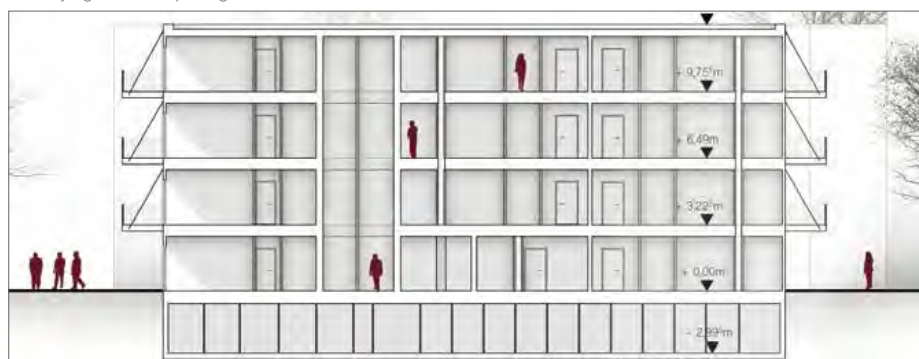
### Wohnfläche

Wohnfläche		IST	Ø
<b>8</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>in qm</b>	
	Wohnfläche	1.680	1.611
	inkl. 25% der Balkone und Außenflächen		
	Wohnflächen ohne Balkone u Außenflächen	1.638	1.574
	Balkon- und Außenflächen	169	151

### Kennwerte

Kennwerte		IST	Ø
<b>9</b>	<b>Kennwerte</b>		
	BF / BGF	0,24	0,23
	NUF / BGF	0,75	0,70
	BRI / BGF	3,17	2,83
	A / V	0,33	0,40

▲ Analysegrafik der Vorprüfung: Axonometrie



▲ Teilnehmerdarstellung: Schnitt

## Angebot 5

## 7.2 Städtebauliche und architektonische Qualität

## Übergeordnetes Konzept – serielles und modulares Bauen

- Raumzellen aus Stahlrahmenkonstruktion mit Trockenbauwänden ausgefacht und ausgebaut bilden das Grundmodul, das sich flexibel, längs und quer in einem „Modulbaukasten“ im Planraster 3,75 m x 7,50 m verwenden lässt.

## Städtebauliche Figur - Umgang mit vorgegebenem Grundstück

- Alle drei Baukörper, Punkthaus, Zeile u. Blockrand (Ecke) werden auf dem Mustergrundstück nachgewiesen. Die verbleibende Freifläche dient als Bewegungs- und Grünfläche sowie als Freisitz.

## Gestaltung der Baukörper, charakteristische Elemente der Gebäudegestaltung

- „Punkthaus“ als 6-Spänner mit zentralem Erschließungsflur und somit einseitiger Belichtung/Belüftung sowie Anordnung über Eck.
- Gebäudemaße: 30,37 m x 19,08 m (L/B).
- Der kompakte Baukörper erhält seine charakteristische Gestalt durch die angehängten Balkone und einen gebäudehohen Rücksprung im Eingangsbereich.
- Überwiegend raumhohe Fenster in unterschiedlichen Breiten sind rhythmisiert angeordnet. Vorgehängte Balkonplatten sind zum Teil versetzt zur Fensterachse angeordnet.
- Die Fassade bildet ein WDVS mit einer Oberfläche aus fugenlosem, grauen Reibeputz.
- Ein Sockel ist nicht ausgeformt.
- Eingangsbereich und Fensterlaibungen sind farbig abgesetzt (gelb).
- Die abgespannten Balkonplattformen aus Aluminiumrahmen sind mit Glasbrüstungen und unterseitig mit einer Aluminium-Verblendung versehen.

## Variabilität des Konzeptes

- Die Varianten Blockrand und Zeile sind ohne Balkone/Freisitze dargestellt.



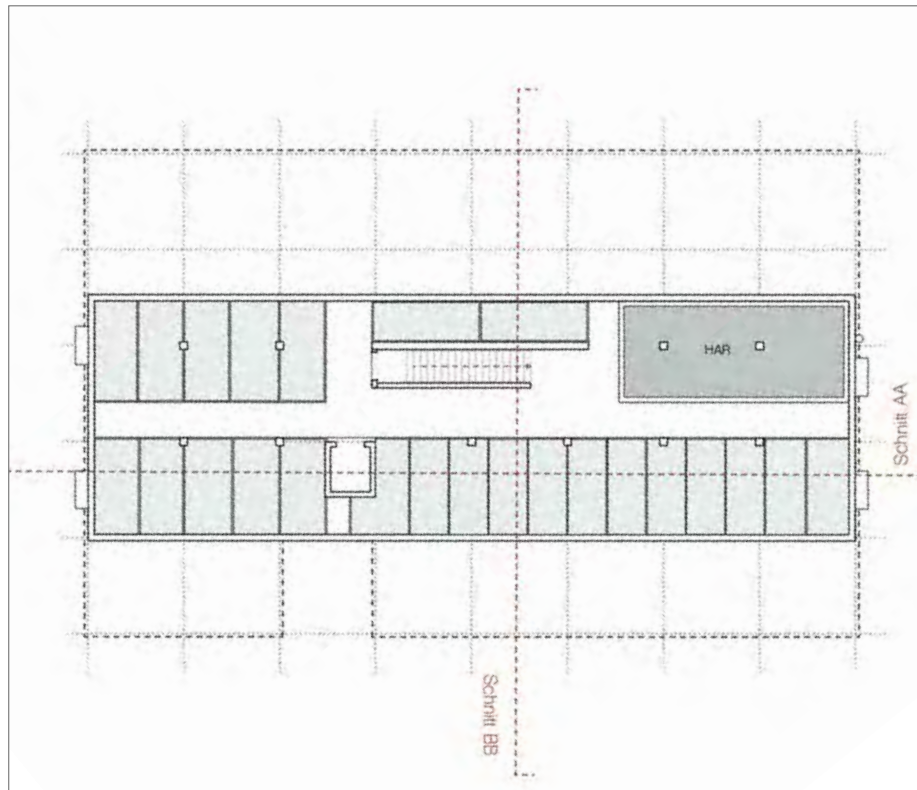
Teilnehmerdarstellung: Obergeschoss ▲



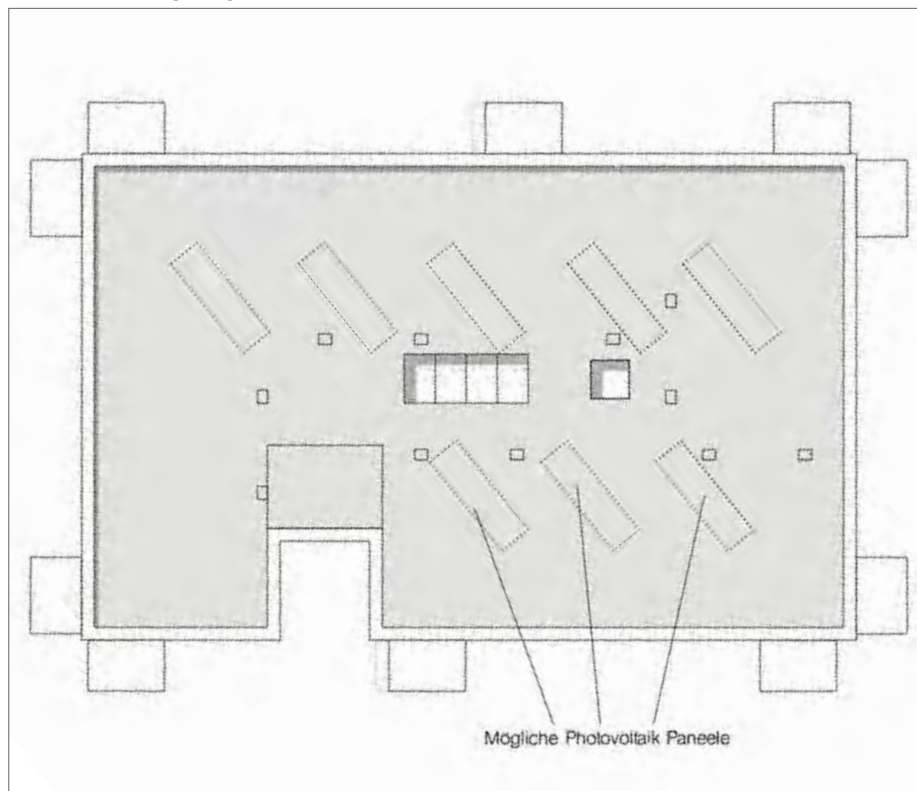
Teilnehmerdarstellung: Erdgeschoß ▲



Teilnehmerdarstellung: Schnitt ▲



▲ Teilnehmerdarstellung: Untergeschoss



▲ Teilnehmerdarstellung: Dachaufsicht



▲ Teilnehmerdarstellung: Ansicht

## 7.3 Funktionale Qualität

### 1 Gebäudeflexibilität u. Einsatzfelder

#### 1.1 Geschossigkeit:

**vier, und fünf bis acht Vollgeschosse dargestellt**

Im Referenzgebäude vier Geschosse dargestellt, keine Aussagen zu anderen Geschosszahlen.

#### 1.2 Gebäudeart:

**Einzelgebäude, Zeile und Blockrandbebauung**

Kompakter Riegel mit zentraler Erschließungssachse.

#### 1.3 Baugebiet:

**Innerstädtisch, Nachverdichtung u. Neubaufläche**

k.A. / alles möglich.

#### 1.4 Nutzung:

**Wohnen im EG (mit Einblickschutz), Gewerbe (optional)**

EG: Wohnen mit Freisitzen und privaten Gartenbereichen; Freisitze mit Sichtschutz. Option Gewerbefläche bei Var. Blockrand dargestellt.

Angebot 5

Bauweise

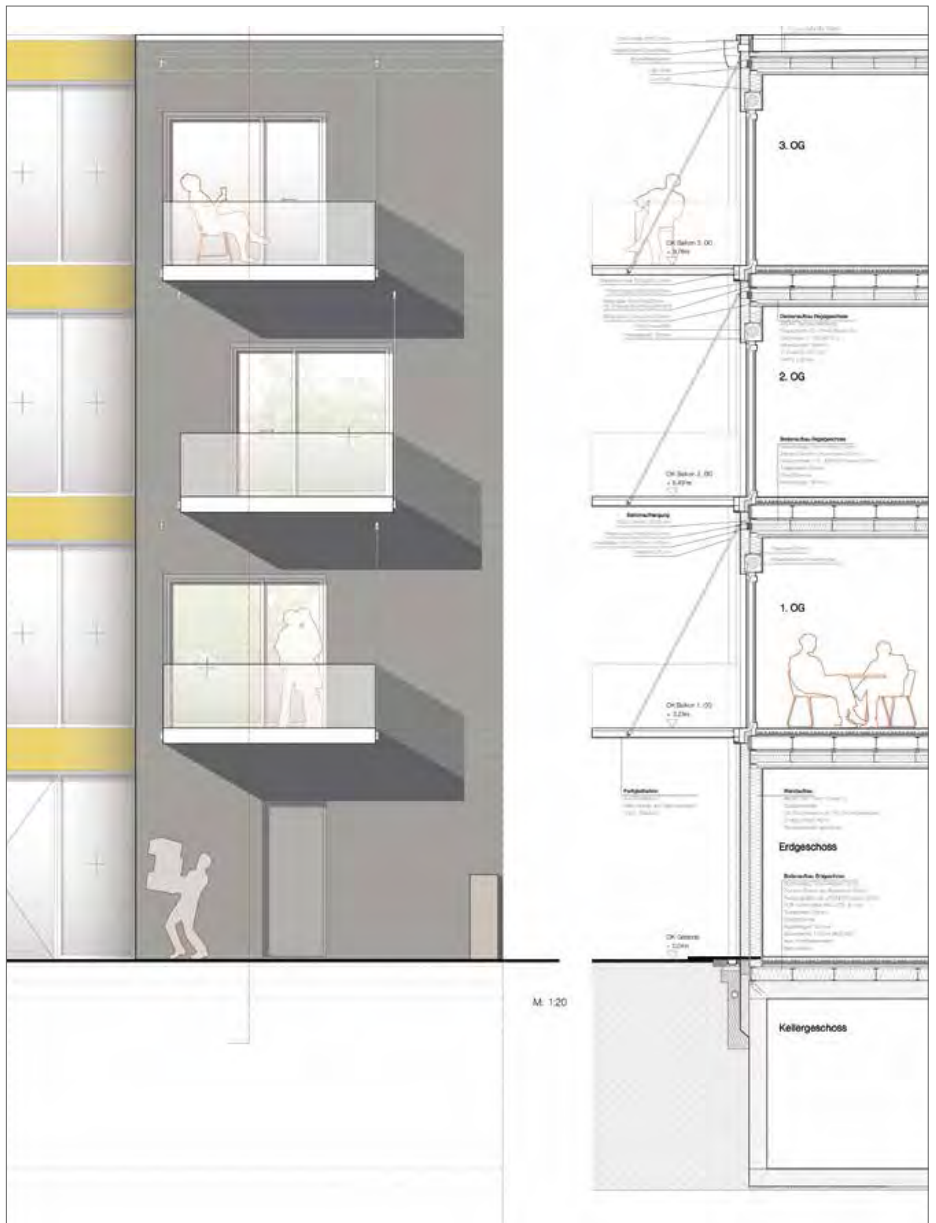
- 1 Konventionelle Bauweise (ggf. auch mit Verwendung von Fertigteilen)
- 2 Serielle Bauweise (Tragkonstruktion seriell, Ausbau vor Ort)
- 3 Modulbauweise mit separater Tragkonstruktion (Ausbau z.T. vor Ort)
- 4 Modulbauweise ohne separate Tragkonstruktion (Ausbau nicht oder überwiegend nicht vor Ort)



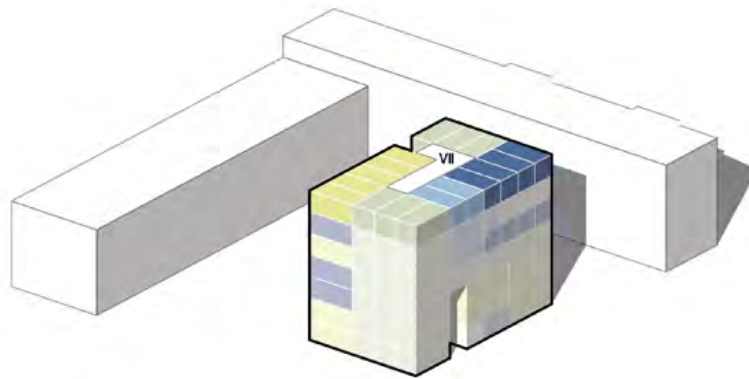
Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲



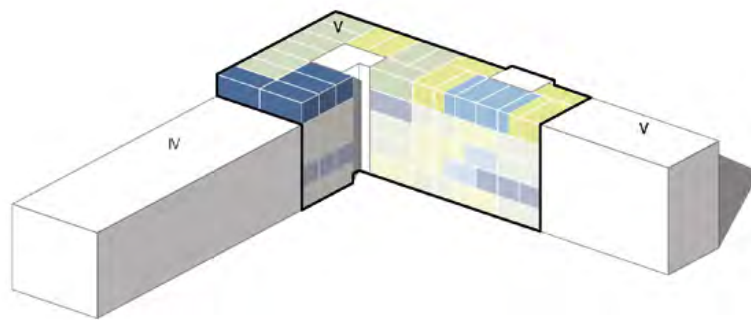
Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲



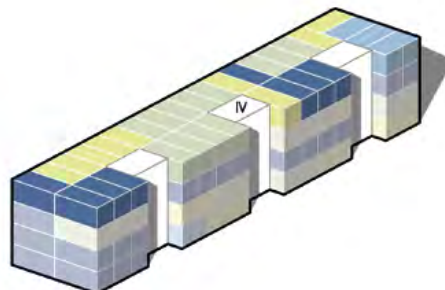
Teilnehmerdarstellung: Detail ▲



**SZENARIO** Punkthaus 7 Geschosse



**SZENARIO** Blockrand



**SZENARIO** Zeile

## Angebot 6

Anbieter

**Solidbox GmbH**

Heek

Adresse

Bult 54

D-48619

Heek

Ansprechpartner

Herrmann Stegink

Telefon

0049 2561 89196 41

E-Mail

stegink@solid-box.de

info@solid-box.de

Website

www.solid-box.de

Architekt/Planer

**Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH**

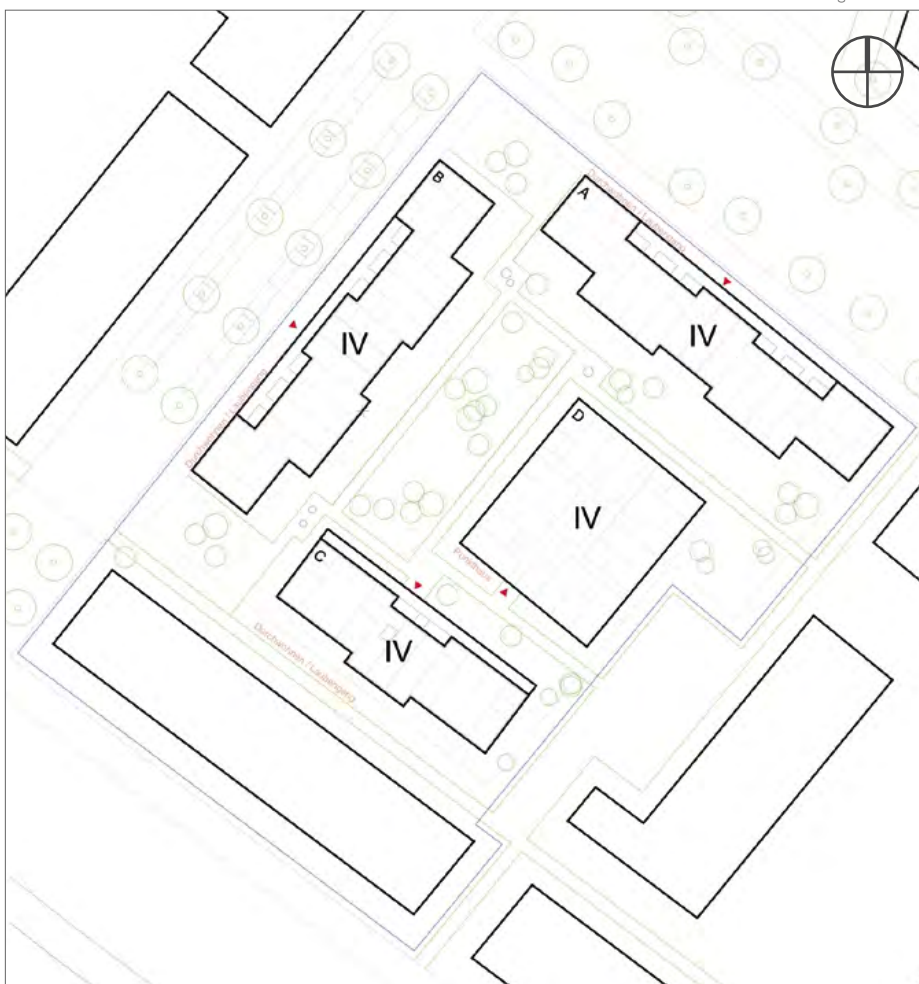
Münster



Teilnehmerdarstellung: Perspektive ▲



Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲

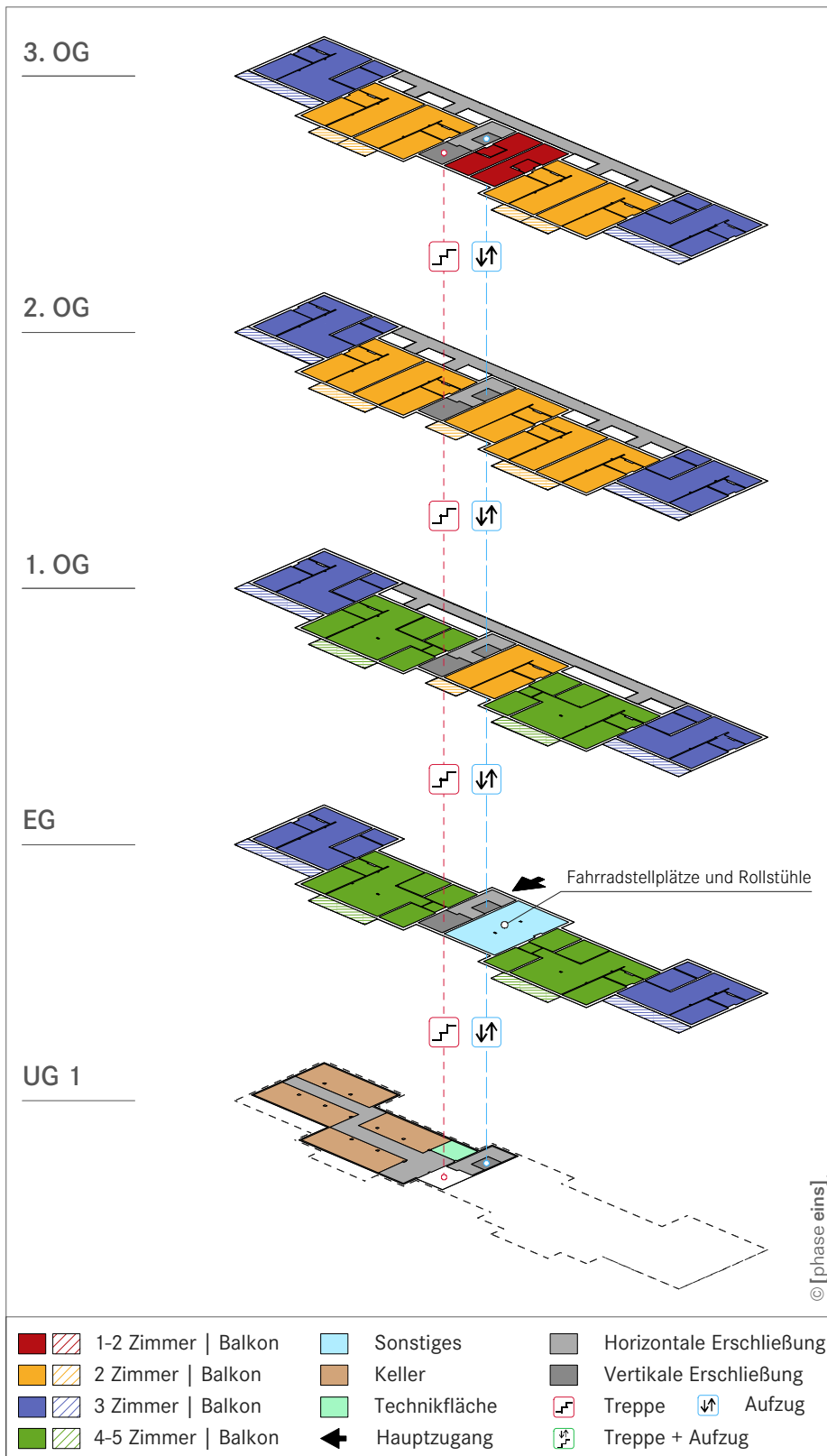


Teilnehmerdarstellung: Lageplan ▲

### Eckdaten

- Modulbauweise aus vorgefertigten Stahlbeton-Modulen, Vorhangfassade aus großformatigen Fassadentafeln aus gepresstem Basalt mit Steinwolle-Dämmung
- hohes Maß an Vorfertigung, Ausbau vor Ort
- alle gewünschten städtebaulichen Varianten durchgespielt und dargestellt
- überwiegend gute Grundrissgestaltung, Laubengang zur Erschließung, zentraler Wohnraum als interne Erschließung, erforderlichenfalls mit angemessenem Aufwand änderbar
- langgestreckter Baukörper durch zurückspringende Wohnmodule und Laubengang strukturiert, bodentiefe Fenster mit Teilung in Brüstungshöhe
- angemessen ausgearbeitetes Nachhaltigkeits- und Energiekonzept, KfW 40, Infrarotheizung ungewöhnliches Konzept





▲ Analysegrafik der Vorprüfung: Axonometrie



▲ Teilnehmerdarstellung: Schnitt

### Flächenermittlung nach DIN 277

Flächenermittlung nach DIN 277		IST	Ø
<b>1</b>	<b>BF - Bebaute Fläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>BF gesamt</b>	<b>670</b>	664
	BF - Bebaute Fläche oberirdisch	670	663
	BF - Bebaute Fläche unterirdisch*	0	
* zusätzliche unterbaute Fläche			
<b>2</b>	<b>BGF - Brutto-Grundfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>BGF gesamt</b>	<b>2.834</b>	2.851
	BGF oberirdisch - "Regelfall"	2.181	2.147
	BGF oberirdisch - "Sonderfall"	414	315
	BGF unterirdisch	239	389
<b>3</b>	<b>BRI - Brutto-Rauminhalt</b>	<b>in kbm</b>	
	<b>BRI gesamt (V)</b>	<b>7.614</b>	8.024
	BRI oberirdisch - "Regelfall"	6.974	6.883
	BRI unterirdisch	640	1.141
<b>4</b>	<b>A - Hüllfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>A gesamt</b>	<b>3.194</b>	3.182
	A oberirdisch	2.446	2.303
	A unterirdisch	747	879
<b>5</b>	<b>NUF - Nutzungsfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>NUF gesamt inkl. Keller</b>	<b>2.077</b>	2.004
<b>6</b>	<b>VF - Verkehrsfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>VF</b>	<b>372</b>	379
<b>7</b>	<b>TF - Technikfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>TF</b>	<b>9</b>	41

### Wohnfläche

Wohnfläche		IST	Ø
<b>8</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>Wohnfläche</b>	<b>1.728</b>	1.611
	inkl. 25% der Balkone und Außenflächen		
	Wohnflächen ohne Balkone u Außenflächen	1.674	1.574
	Balkon- und Außenflächen	216	151

### Kennwerte

Kennwerte		IST	Ø
<b>9</b>	<b>Kennwerte</b>		
	<b>BF / BGF</b>	<b>0,24</b>	0,23
	<b>NUF / BGF</b>	<b>0,73</b>	0,70
	<b>BRI / BGF</b>	<b>2,69</b>	2,83
	<b>A / V</b>	<b>0,42</b>	0,40

## Angebot 6

## 7.2 Städtebauliche und architektonische Qualität

## Übergeordnetes Konzept – serielles und modulares Bauen

- Module aus „smart“-Beton mit standardisierten Abmessungen werden auf LKWs zur Baustelle transportiert und aufgestellt. Vor Ort erfolgt der Innenausbau in Leichtbau und die Montage der Vorhangfassade.

## Städtebauliche Figur - Umgang mit vorgegebenem Grundstück

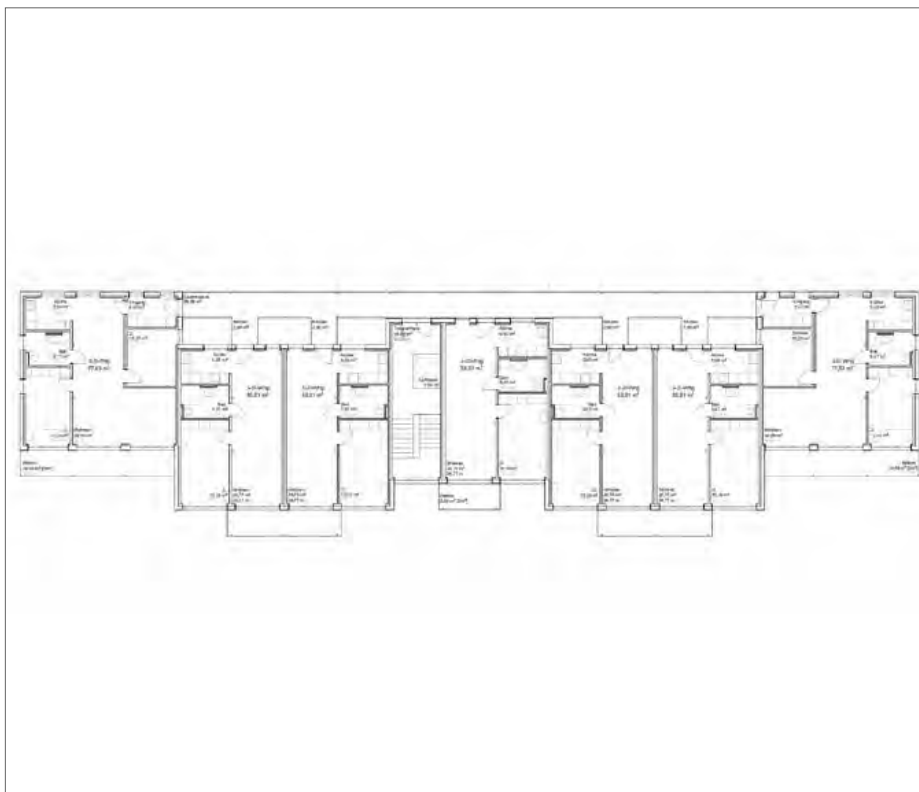
- Auf dem Grundstück ist eine straßenraumbegleitende Bebauung mit Punkthausbebauung im Innenhof dargestellt.

## Gestaltung der Baukörper, charakteristische Elemente der Gebäudegestaltung

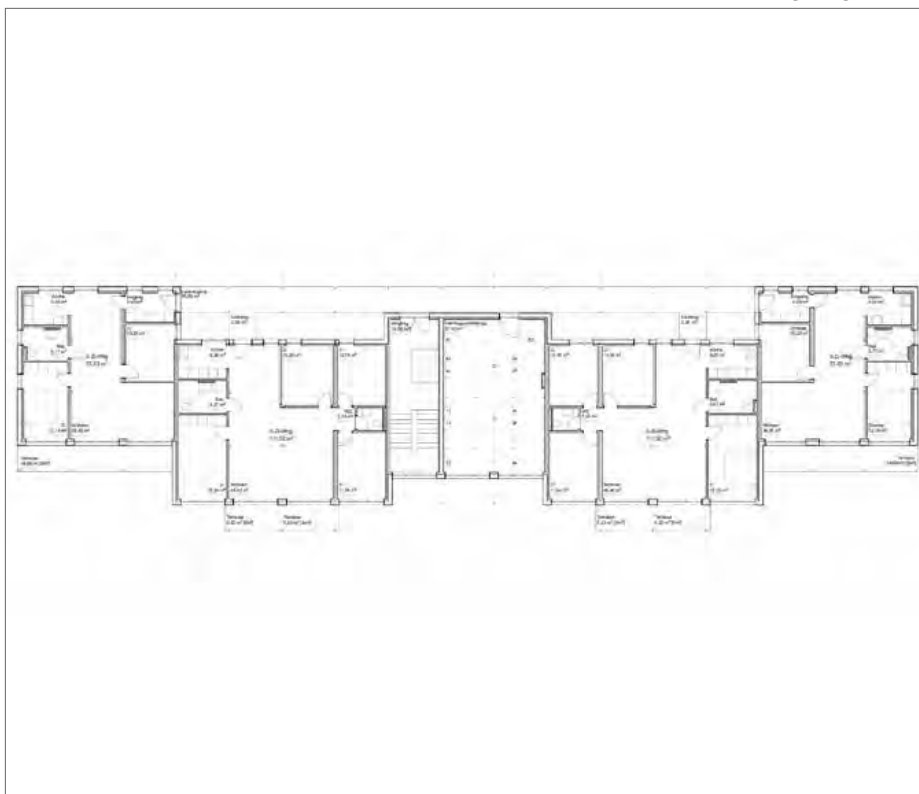
- Zweiseitig orientierter, länglicher Baukörper mit Laubengängerschließung.
- Gebäudemaße: 54,64 m/14,9 m (L/B),
- Die Kubatur des langgestreckten Wohnriegels wird durch zurückspringende Wohnmodule und offene Laubengänge im mittleren Bereich moduliert.
- Akzentuierte Deckenkanten und durchgängig bodentiefe Fenster erzeugen den Eindruck der horizontalen Schichtung.
- Großformatige Fassadentafeln aus gepresstem Basalt bekleiden die Fassade.
- Die Fenster sind ausnahmslos bodentief und im Bereich der Brüstung geteilt.
- Große Balkone befinden sich auf der Hofseite des Gebäudes.

## Variabilität des Konzeptes

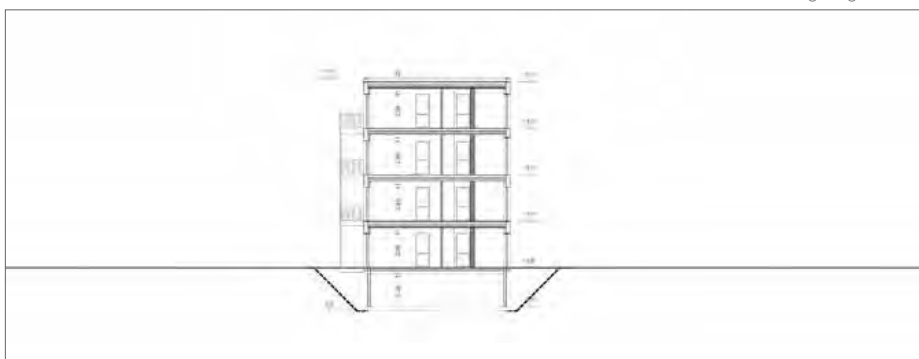
- Gebäudevarianten in Grundriss und Axonometrie dargestellt: Einzelgebäude mit Mittelflurschließung, Blockrandbebauung und Gebäudezeile.



Teilnehmerdarstellung: Obergeschoss ▲



Teilnehmerdarstellung: Erdgeschoß ▲



Teilnehmerdarstellung: Schnitt ▲

## 7.3 Funktionale Qualität

### 1 Gebäudeflexibilität u. Einsatzfelder

#### 1.1 Geschossigkeit: vier, und fünf bis acht Vollgeschosse dargestellt

Im Referenzgebäude vier Geschosse dargestellt, in Axonometrie 7 Geschosse angedeutet.

#### 1.2 Gebäudeart: Einzelgebäude, Zeile und Blockrandbebauung

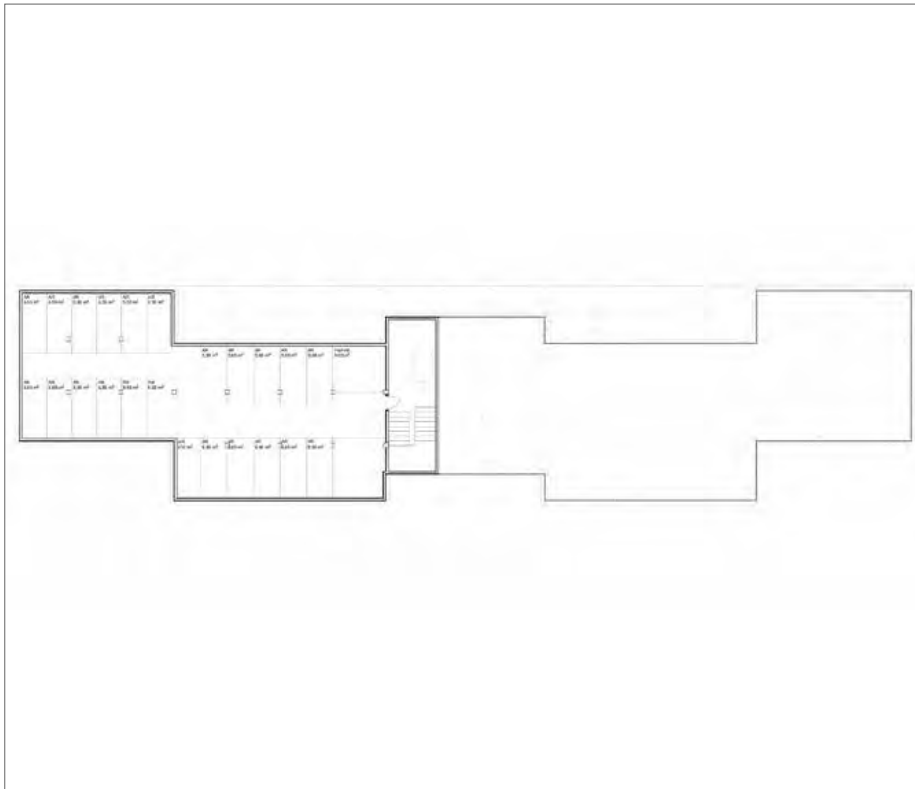
Langgestreckter Wohnriegel mit Laubengängerschließung.

#### 1.3 Baugebiet: Innerstädtisch, Nachverdichtung u. Neubaufäche

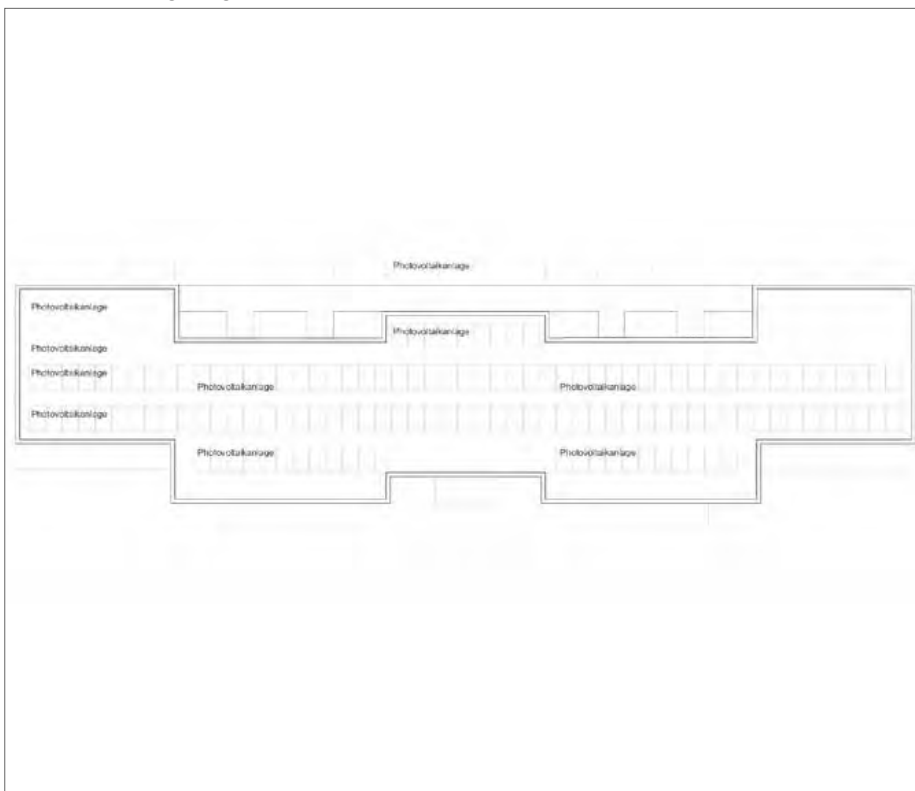
Laut textlicher Beschreibung alles möglich.

#### 1.4 Nutzung: Wohnen im EG (mit Einblickschutz), Gewerbe (optional)

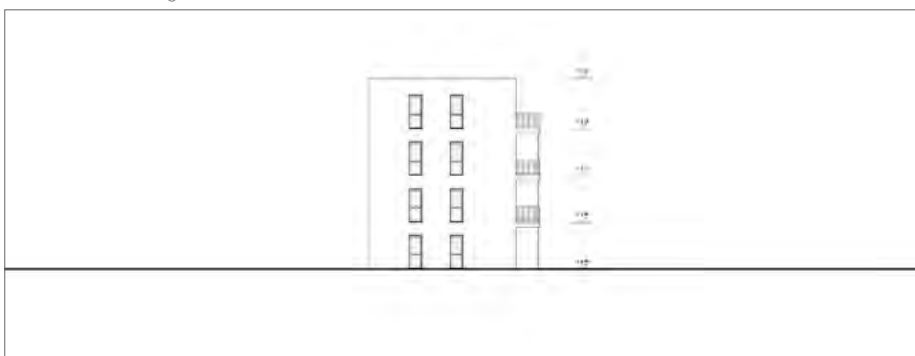
EG: Wohnen, straßenseitig nur durch Pflanzstreifen von Gehweg getrennt.



▲ Teilnehmerdarstellung: Untergeschoss



▲ Teilnehmerdarstellung: Dachaufsicht

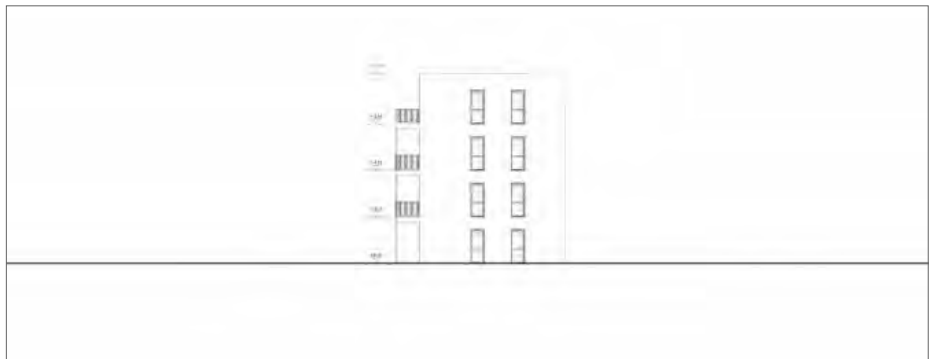


▲ Teilnehmerdarstellung: Ansicht

## Angebot 6

## Bauweise

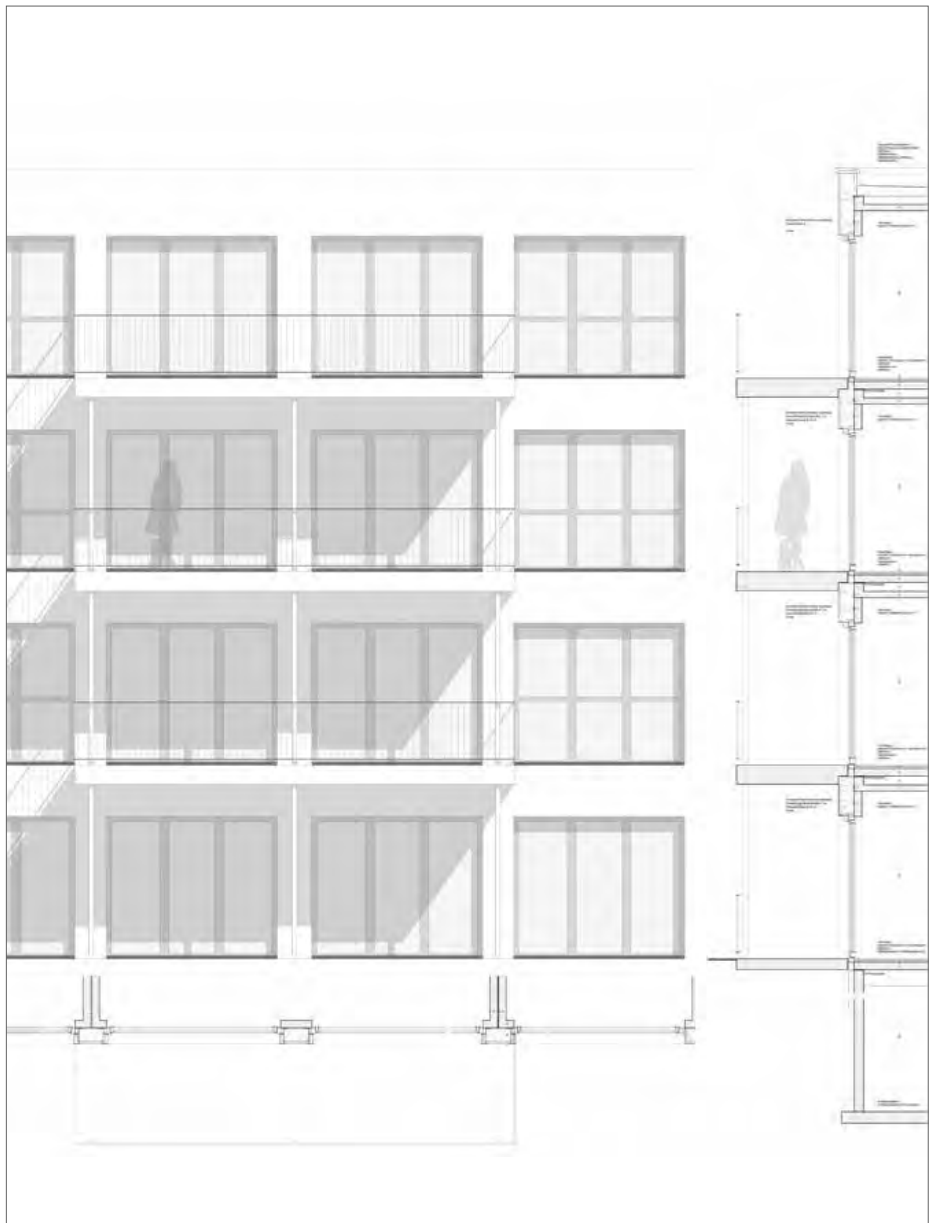
- |   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| 1 | Konventionelle Bauweise (ggf. auch mit Verwendung von Fertigteilen)                        | <input type="checkbox"/>            |
| 2 | Serielle Bauweise (Tragkonstruktion seriell, Ausbau vor Ort)                               | <input type="checkbox"/>            |
| 3 | Modulbauweise mit separater Tragkonstruktion (Ausbau z.T. vor Ort)                         | <input type="checkbox"/>            |
| 4 | Modulbauweise ohne separate Tragkonstruktion (Ausbau nicht oder überwiegend nicht vor Ort) | <input checked="" type="checkbox"/> |



Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲



Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲



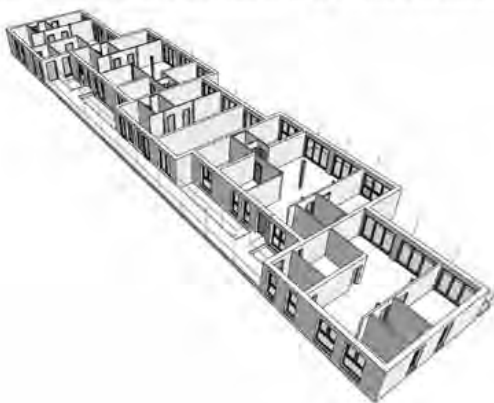
Teilnehmerdarstellung: Detail ▲

Kalkulationsvarianten

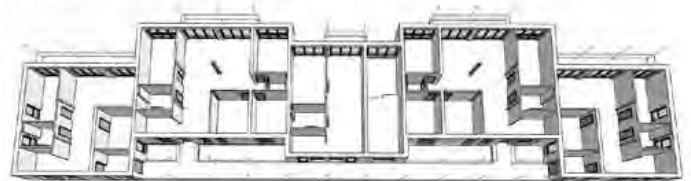


▲ Teilnehmerdarstellung

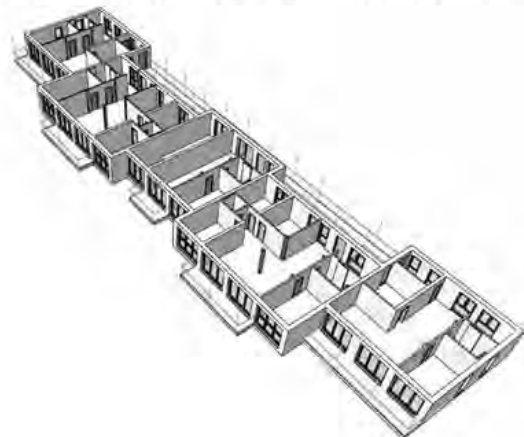
der abgesetzte Laubengang – wirtschaftliche Erschließung & Kommunikationsraum



Modular & Flexibel -  
Beliebig erweiterbar & beliebig ausbaubar



Durchwohnen -  
Lichtdurchfluter Wohnraum mit vielfältigen Ausblicken



▲ Teilnehmerdarstellung

# Angebot 7

Anbieter

**Lukas Lang**  
**Building Technologies GmbH**  
 Wien (A)

Adresse

Firmiengasse 7  
 A-1130 Wien  
 Österreich

Ansprechpartner

Alexander Szymoniuk

Telefon

0043 1 512 60 78 36

Fax

0043 1 512 60 78 90

E-Mail

alexander.szymoniuk@lukaslang.com

Website

www.lukaslang.com

Architekt/Planer

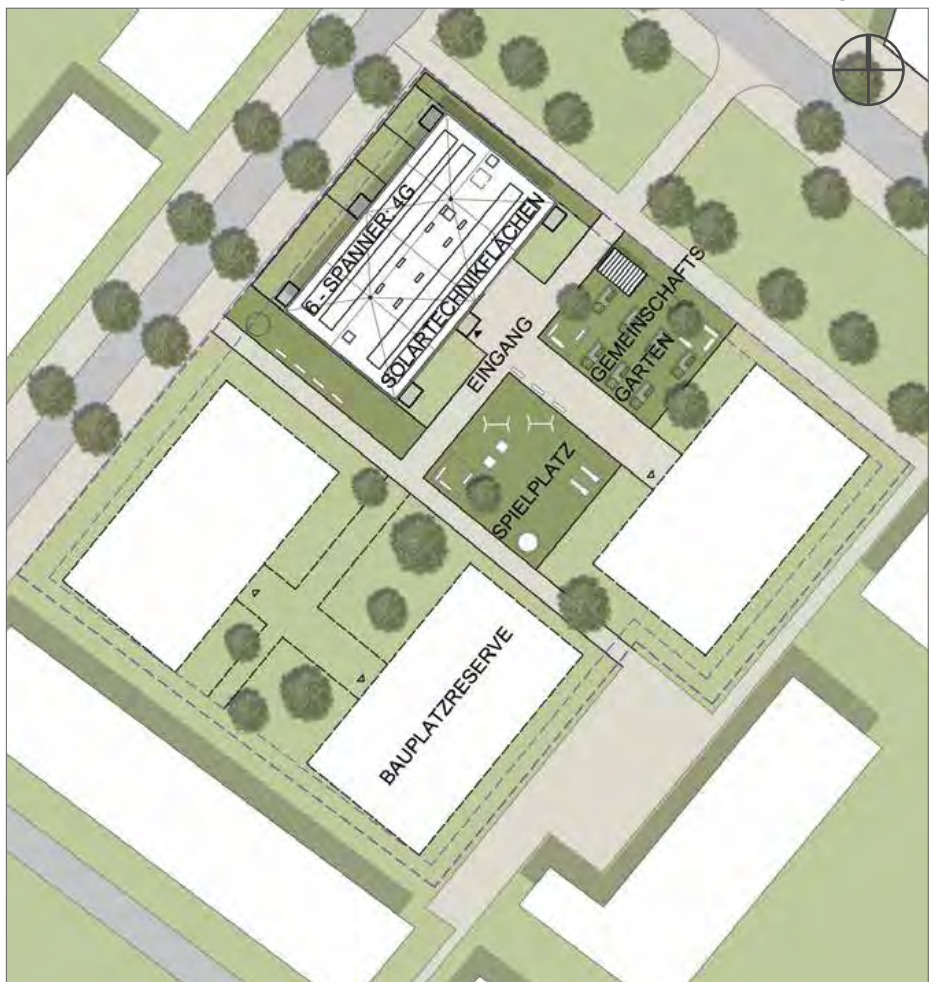
**WGA ZT GmbH**  
 Wien (A)



Teilnehmerdarstellung: Perspektive ▲



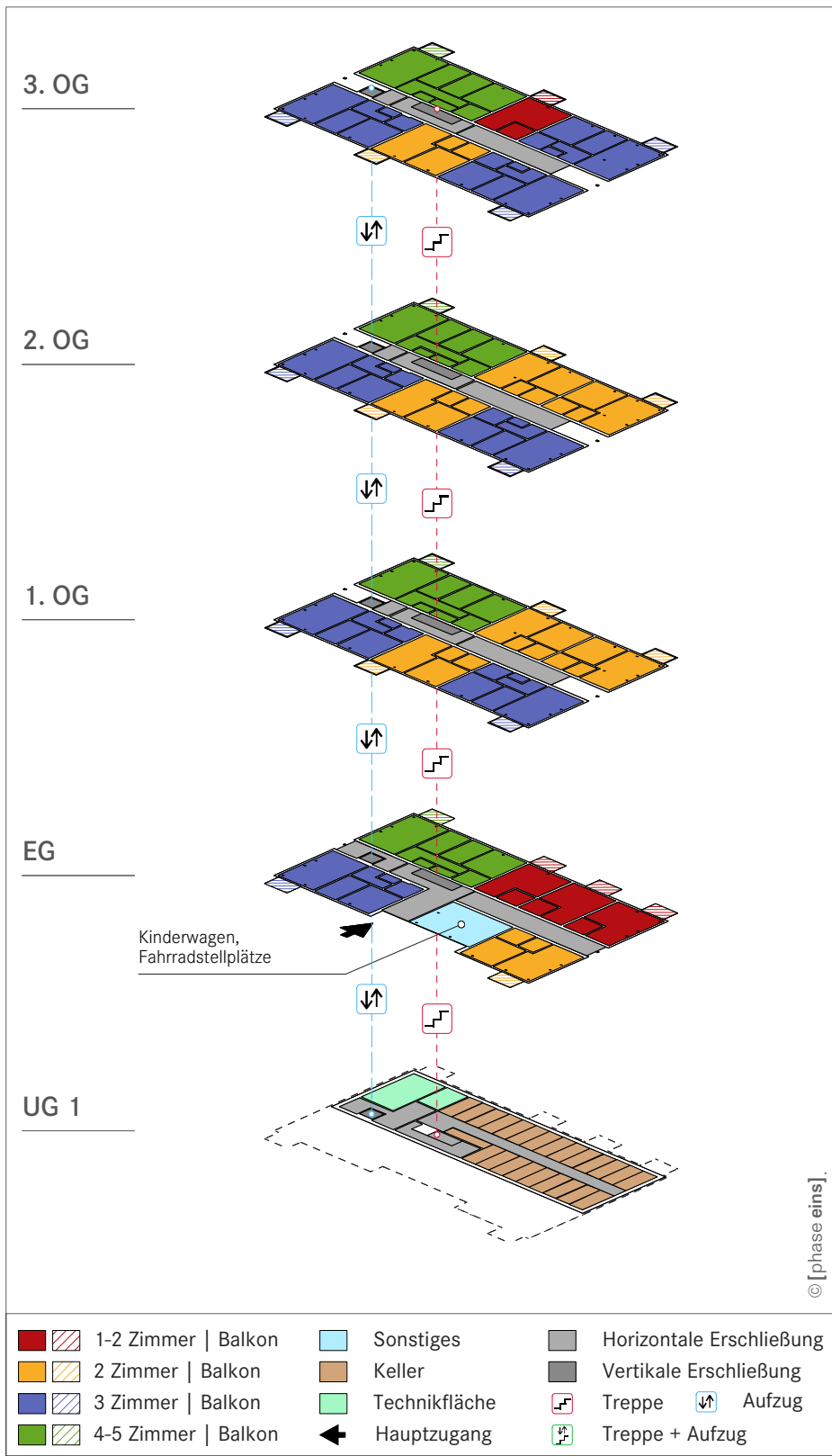
Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲



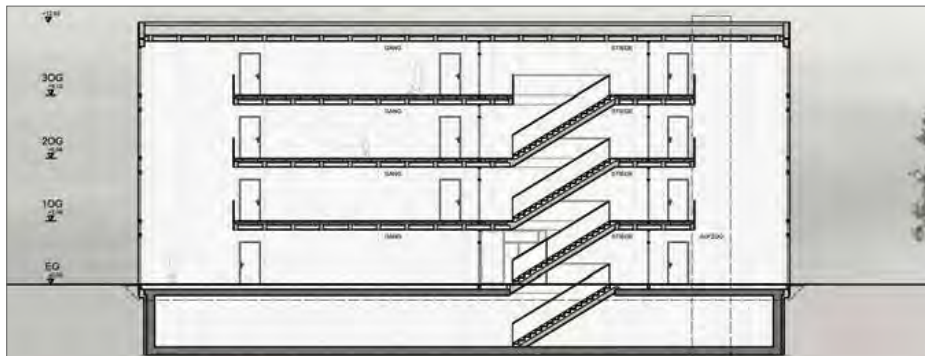
Teilnehmerdarstellung: Lageplan ▲

## Eckdaten

- serielle Bauweise, Holzbaukastensystem, Stahlbetonkern
- hoher Vorfertigungsgrad mit Ausnahme der Aussteifungskerne und des Endausbaus
- alle gewünschten städtebaulichen Varianten durchgespielt und dargestellt
- industrieller Charakter des Erscheinungsbilds der Fassaden, sichtbare Tragkonstruktion
- gut nutzbare, leicht veränderbare Grundrisse
- durch Schraubverbindungen reversibles Konzept
- gut ausgearbeitetes Nachhaltigkeits- und Energiekonzept



▲ Analysegrafik der Vorprüfung: Axonometrie



▲ Teilnehmerdarstellung: Schnitt

### Flächenermittlung nach DIN 277

Flächenermittlung nach DIN 277		IST	Ø
<b>1</b>	<b>BF - Bebaute Fläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>BF gesamt</b>	<b>583</b>	664
	BF - Bebaute Fläche oberirdisch	583	663
	BF - Bebaute Fläche unterirdisch*	0	
	* zusätzliche unterbaute Fläche		
<b>2</b>	<b>BGF - Brutto-Grundfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>BGF gesamt</b>	<b>2.558</b>	2.851
	BGF oberirdisch - "Regelfall"	2.119	2.147
	BGF oberirdisch - "Sonderfall"	116	315
	BGF unterirdisch	323	389
<b>3</b>	<b>BRI - Brutto-Rauminhalt</b>	<b>in kbm</b>	
	<b>BRI gesamt (V)</b>	<b>7.864</b>	8.024
	BRI oberirdisch - "Regelfall"	6.968	6.883
	BRI unterirdisch	896	1.141
<b>4</b>	<b>A - Hüllfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>A gesamt</b>	<b>2.606</b>	3.182
	A oberirdisch	1.823	2.303
	A unterirdisch	783	879
<b>5</b>	<b>NUF - Nutzungsfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>NUF gesamt inkl. Keller</b>	<b>1.809</b>	2.004
<b>6</b>	<b>VF - Verkehrsfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>VF</b>	<b>339</b>	379
<b>7</b>	<b>TF - Technikfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>TF</b>	<b>35</b>	41

### Wohnfläche

Wohnfläche		IST	Ø
<b>8</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>Wohnfläche</b>	<b>1.537</b>	1.611
	inkl. 25% der Balkone und Außenflächen		
	Wohnflächen ohne Balkone u Außenflächen	1.511	1.574
	Balkon- und Außenflächen	104	151

### Kennwerte

Kennwerte		IST	Ø
<b>9</b>	<b>Kennwerte</b>		
	<b>BF / BGF</b>	<b>0,23</b>	0,23
	<b>NUF / BGF</b>	<b>0,71</b>	0,70
	<b>BRI / BGF</b>	<b>3,07</b>	2,83
	<b>A / V</b>	<b>0,33</b>	0,40

## Angebot 7

### 7.2 Städtebauliche und architektonische Qualität

#### Übergeordnetes Konzept – serielles und modulares Bauen

- Modularisierte Stützen und Balken aus Holz werden als Baukastensystem auf die Baustelle geliefert und dort zu einer tragenden Holz-Skelett-Konstruktion zusammengefügt. Ebenfalls vorgefertigte Wand- und Ausbauelemente werden als Raumabschluss ohne tragende Funktion ergänzt.
- Durch die Verschraubung der Bauteile können diese jederzeit wieder rück- und umgebaut werden.
- Ein Bausystem als moderner Holzfachwerksbau mit standardisierten Bauteilen und zugleich ästhetisch anspruchsvollem Konzept.

#### Städtebauliche Figur - Umgang mit vorgegebenem Grundstück

- Insgesamt vier Gebäude gruppieren sich um eine gemeinschaftlich genutzte Freifläche mit Spielplatz und Gemeinschaftsgarten.

#### Gestaltung der Baukörper, charakteristische Elemente der Gebäudegestaltung

- Stadtvilla“ als 6-Spänner mit durchgesteckter Erschließungssachse.
- Gebäudemaße: 31,9 m/17,9 m (L/B).
- Das Gebäude zeigt sich als kompaktes Bauvolumen mit vorgestellten Balkonen.
- Ein „Spiel aus Balkonverkleidungen, Pflanztrögen, Fassadenelementen und Öffnungen“ überlagert das strenge Raster der Systemmodule.
- Eine geschosshohe „Kompaktplattenschalung“ bildet in der Fassade das Rasterformat ab.
- Die Fensterflächen sind optimiert und nur im Bereich der Balkone raumhoch.
- Vor den Fenstern und auf den Balkonen sind Pflanzkästen zur gebäudeintegrierten Begrünung vorgesehen.

#### Variabilität des Konzeptes

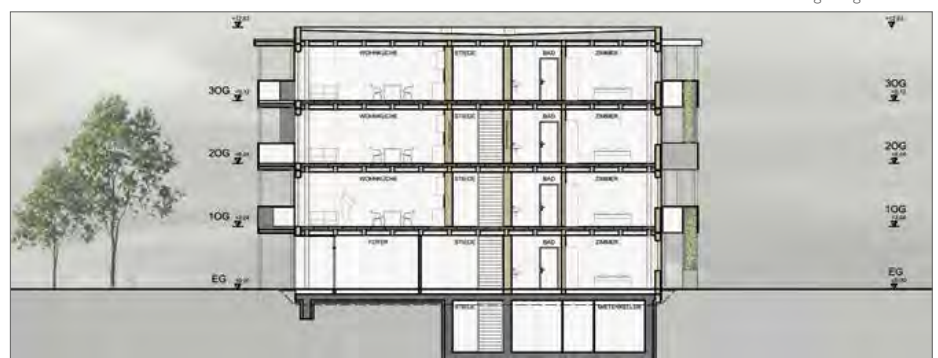
- Varianten sind in Grundrissen dargestellt: Einzelgebäude, Blockrandbebauung, Gebäudezeile; teilweise zeigen sich Probleme mit der Belichtung.



Teilnehmerdarstellung: Obergeschoss ▲

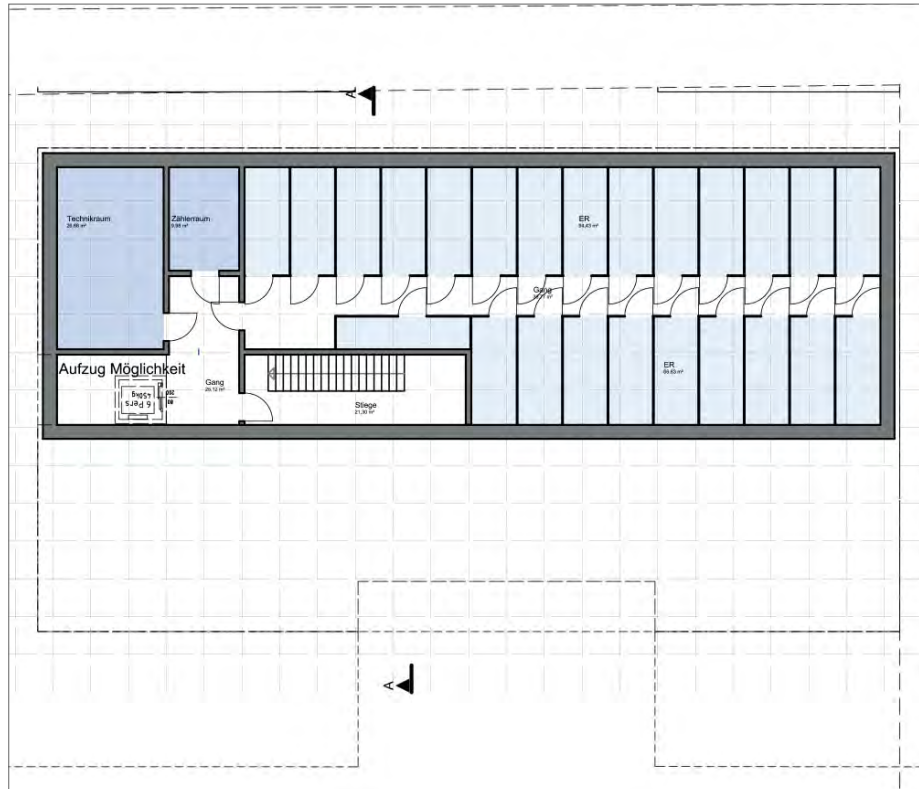


Teilnehmerdarstellung: Erdgeschoss ▲

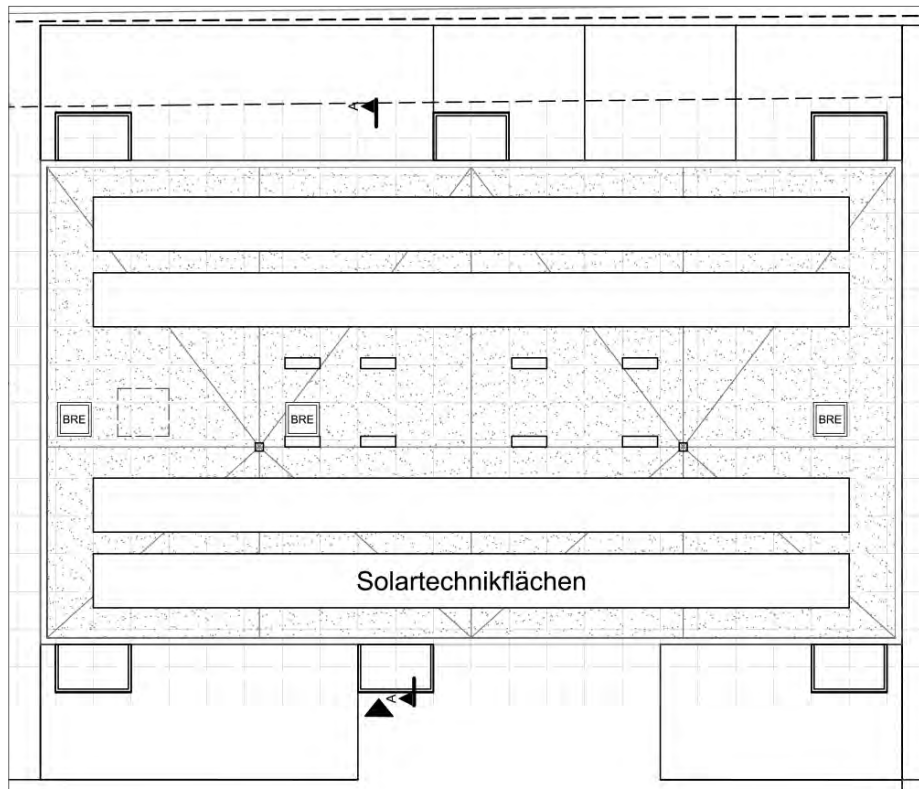


Teilnehmerdarstellung: Schnitt ▲





▲ Teilnehmerdarstellung: Untergeschoss



▲ Teilnehmerdarstellung: Dachaufsicht



▲ Teilnehmerdarstellung: Ansicht

## 7.3 Funktionale Qualität

### 1 Gebäudeflexibilität u. Einsatzfelder

**1.1 Geschossigkeit:**  
vier, und fünf bis acht Vollgeschosse dargestellt  
Im Referenzgebäude vier Geschosse dargestellt, andere Höhen möglich, nicht dargestellt.

**1.2 Gebäudeart:**  
Einzelgebäude, Zeile und Blockrandbebauung  
Kompakter Riegel mit zentraler Erschließungssachse.

**1.3 Baugebiet:**  
Innerstädtisch, Nachverdichtung u. Neubaufäche  
k.A. / alles möglich.

**1.4 Nutzung:**  
Wohnen im EG (mit Einblickschutz),  
Gewerbe (optional)  
EG: Wohnen mit Freisitzen und privaten Gartenbereichen; kein Sichtschutz dargestellt.

Angebot 7

Bauweise

- |   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| 1 | Konventionelle Bauweise (ggf. auch mit Verwendung von Fertigteilen)                        | <input type="checkbox"/>            |
| 2 | Serielle Bauweise (Tragkonstruktion seriell, Ausbau vor Ort)                               | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3 | Modulbauweise mit separater Tragkonstruktion (Ausbau z.T. vor Ort)                         | <input type="checkbox"/>            |
| 4 | Modulbauweise ohne separate Tragkonstruktion (Ausbau nicht oder überwiegend nicht vor Ort) | <input type="checkbox"/>            |



Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲



Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲



Teilnehmerdarstellung: Detail ▲

- 2.771,99
  - 3.228,62
  - 2.777,87
  - 2.673,82
- 
- 2.771,99
  - 2.595,88 **0,94**
  - 2.453,91 **0,89**
  - 2.311,93 **0,83**

### Tragwerk • FUNDAMENT

1

B = 408mm

2 B = siehe Plan

### Tragwerk TRÄGER

L 140, L 280, L 420, L 560

Sanitärträger alt

A, B, C, D, E, F, G

▲ Teilnehmerdarstellung

### EINFACHER TRANSPORT UND WENIG LAGERFLÄCHE

100 Jahre

▲ Teilnehmerdarstellung

# Angebot 8

## Anbieter

**MBN Bau AG**  
Georgsmarienhütte

## Adresse

Beekebreite 2-8  
D-49124 Georgsmarienhütte  
Deutschland

## Ansprechpartner

Torben Stumpe

## Telefon

0049 5401 495 0

## Fax

0049 5401 495 1190

## E-Mail

t.stumpe@mbn.de  
info@mbn.de

## Website

www.mbn.de

## Architekt/Planer

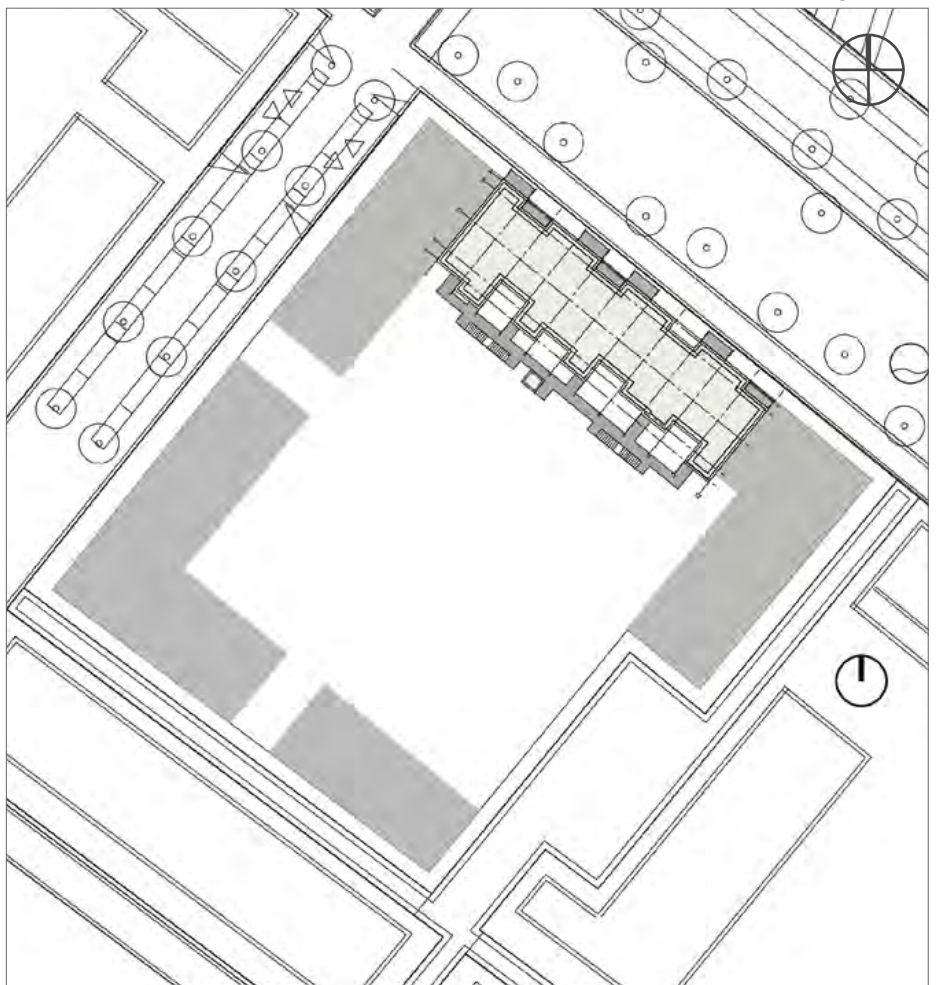
**Patriarche.**  
Paris (F)



Teilnehmerdarstellung: Perspektive ▲



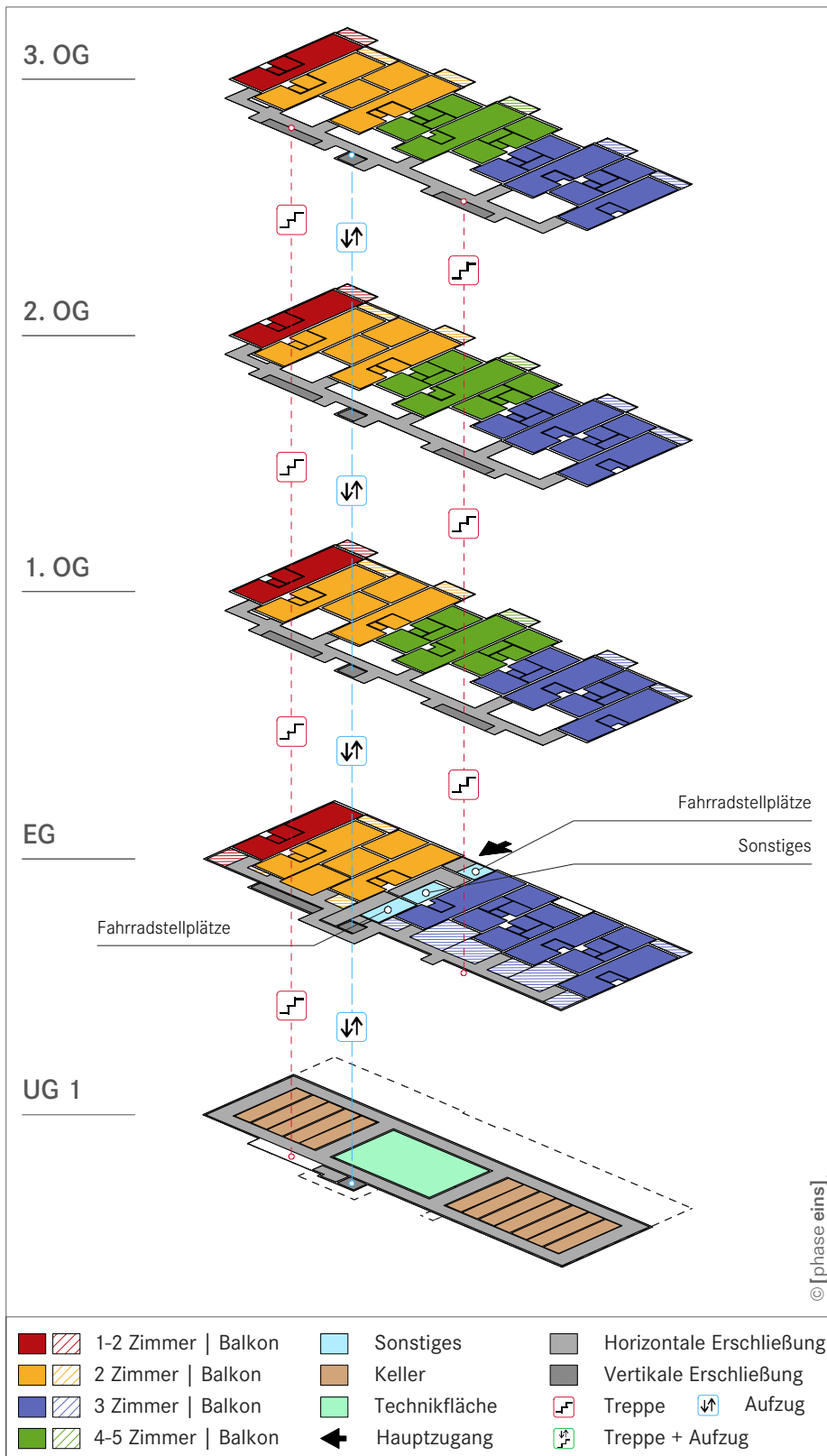
Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲



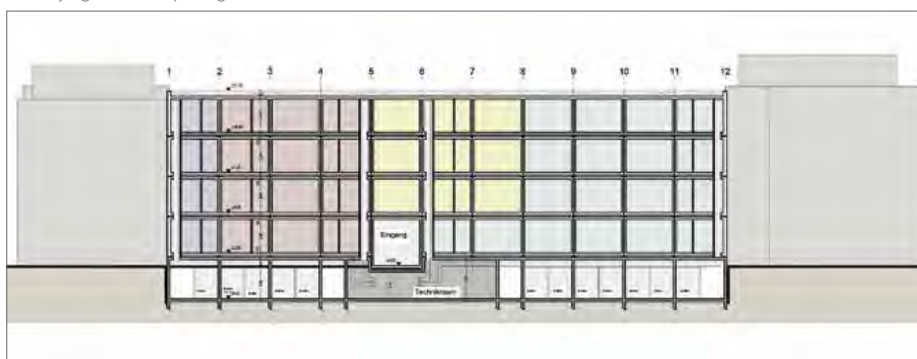
Teilnehmerdarstellung: Lageplan ▲

## Eckdaten

- Modulbauweise aus vorgefertigten, fertig ausgebauten und gebäudetiefen Modulen, Holzrahmen, doppelt beplankte Wände und Decken
- sehr weitgehende industrielle Vorfertigung
- unterschiedliche Materialien der Fassadenbekleidung, Klinkerflächen, Putz- und Faserzementplatten sowie Balkone mit dunkel lackierten Stahlstäben prägen das Erscheinungsbild
- städtebauliche Varianten dargestellt, z.T. mit erforderlichenfalls zu überarbeitenden Aspekten der Belichtung und Erschließung
- Grundrissgestaltung z.T. ungewöhnlich mit unmittelbarem Zugang vom Laubengang zur Küche
- angemessen ausgearbeitetes, einfaches Nachhaltigkeits- und Energiekonzept, ausgehend von vorhandener Fernwärme



▲ Analysegrafik der Vorprüfung: Axonometrie



▲ Teilnehmerdarstellung: Schnitt

### Flächenermittlung nach DIN 277

Flächenermittlung nach DIN 277		IST	Ø
<b>1</b>	<b>BF - Bebaute Fläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>BF gesamt</b>	<b>789</b>	664
	BF - Bebaute Fläche oberirdisch	789	663
	BF - Bebaute Fläche unterirdisch*	0	
	* zusätzliche unterbaute Fläche		
<b>2</b>	<b>BGF - Brutto-Grundfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>BGF gesamt</b>	<b>3.213</b>	2.851
	BGF oberirdisch - "Regelfall"	2.055	2.147
	BGF oberirdisch - "Sonderfall"	634	315
	BGF unterirdisch	524	389
<b>3</b>	<b>BRI - Brutto-Rauminhalt</b>	<b>in kbm</b>	
	<b>BRI gesamt (V)</b>	<b>8.321</b>	8.024
	BRI oberirdisch - "Regelfall"	6.644	6.883
	BRI unterirdisch	1.677	1.141
<b>4</b>	<b>A - Hüllfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>A gesamt</b>	<b>3.648</b>	3.182
	A oberirdisch	2.521	2.303
	A unterirdisch	1.126	879
<b>5</b>	<b>NUF - Nutzungsfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>NUF gesamt inkl. Keller</b>	<b>2.090</b>	2.004
<b>6</b>	<b>VF - Verkehrsfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>VF</b>	<b>614</b>	379
<b>7</b>	<b>TF - Technikfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>TF</b>	<b>90</b>	41

### Wohnfläche

Wohnfläche		IST	Ø
<b>8</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>Wohnfläche</b>	<b>1.757</b>	1.611
	inkl. 25% der Balkone und Außenflächen		
	Wohnflächen ohne Balkone u Außenflächen	1.713	1.574
	Balkon- und Außenflächen	180	151

### Kennwerte

Kennwerte		IST	Ø
<b>9</b>	<b>Kennwerte</b>		
	<b>BF / BGF</b>	<b>0,25</b>	0,23
	<b>NUF / BGF</b>	<b>0,65</b>	0,70
	<b>BRI / BGF</b>	<b>2,59</b>	2,83
	<b>A / V</b>	<b>0,44</b>	0,40

## Angebot 8

## 7.2 Städtebauliche und architektonische Qualität

## Übergeordnetes Konzept – serielles und modulares Bauen

- Vorfabrizierte und fertig ausgebaute, gebäudetiefe Holzmodule werden vor Ort neben- und übereinander gestapelt.

## Städtebauliche Figur - Umgang mit vorgegebenem Grundstück

- Eine mehrfach durchbrochene Blockrandbebauung umschließt das Grundstück.

## Gestaltung der Baukörper, charakteristische Elemente der Gebäudegestaltung

- Das Modellgebäude bildet den mittleren Bereich des nördlichen Blockrandes.
- Gebäudemaße: 44,0 m/19,5 m (L/B).
- Die versetzt angeordneten Wohnmodule erzeugen Vor- und Rücksprünge entlang der Straße, deren Wirkung durch die vorgelagerten Balkone noch verstärkt wird.
- Auf der Straßenseite mit einer Fassadenbekleidung verblendet, bleiben die Module durch ihre unterschiedliche Länge auf der Hofseite deutlich ablesbar.
- Von der Hoffassade abgerückt liegt die Erschließung in Form von Laubengängen aus einer Stahlbeton-Fertigteilkonstruktion.
- Verschiedene Fassadenbekleidungen aus Klinkerflächen, Putz- und Faserzementplatten sowie Balkongeländer aus dunkel lackierten Stahlstäben prägen das Erscheinungsbild des Gebäudes.
- Große, raumhohe Fensterflächen bei den Wohn-/Kochmodulen stehen im Kontrast zu den deutlich kleineren Fenstern der Schlafmodule und bilden in der Ansicht eine gleichmäßige Rhythmisierung.
- Freisitze der EG-Wohnungen befinden sich auf der Hofseite, die Balkone der übrigen Wohnungen liegen straßenseitig.

## Variabilität des Konzeptes

- Varianten in Grundrissen dargestellt. Bei allen Varianten zeigen sich Probleme in Bezug auf Erschließung und Belichtung.



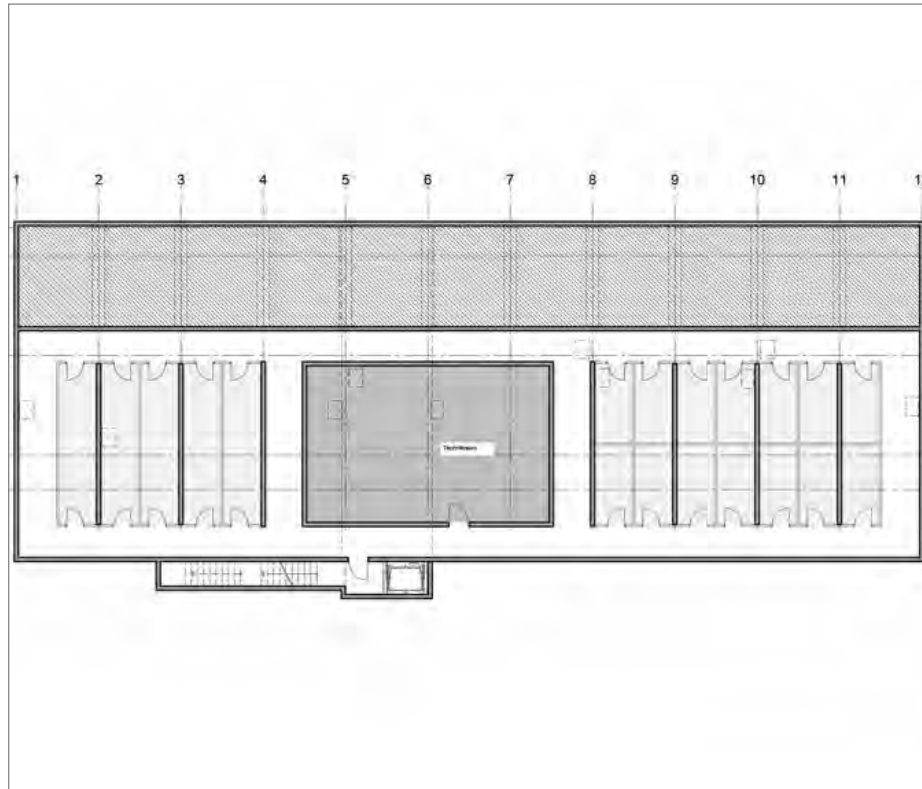
Teilnehmerdarstellung: Obergeschoss ▲



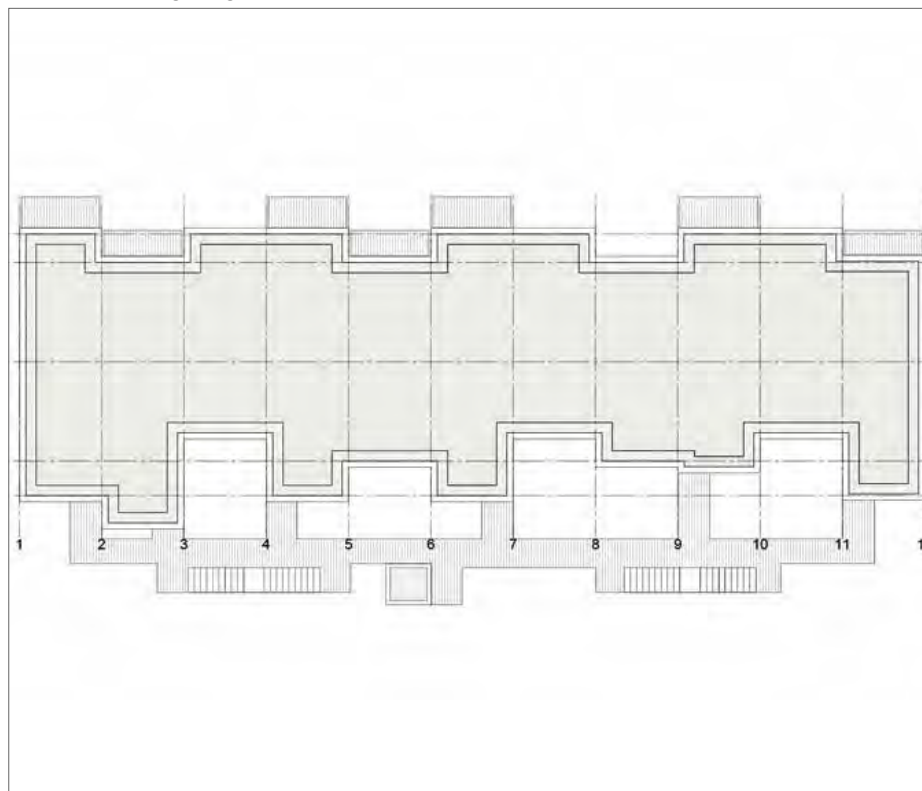
Teilnehmerdarstellung: Erdgeschoß ▲



Teilnehmerdarstellung: Schnitt ▲



▲ Teilnehmerdarstellung: Untergeschoss



▲ Teilnehmerdarstellung: Dachaufsicht



▲ Teilnehmerdarstellung: Ansicht

## 7.3 Funktionale Qualität

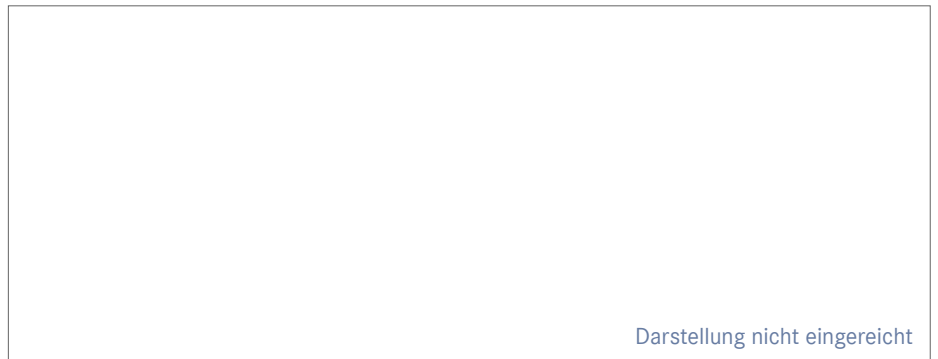
### 1 Gebäudeflexibilität u. Einsatzfelder

- 1.1 Geschossigkeit:**  
vier, und fünf bis acht Vollgeschosse dargestellt  
Im Referenzgebäude vier Geschosse dargestellt, andere Höhen möglich, nicht dargestellt.
- 1.2 Gebäudeart:**  
Einzelgebäude, Zeile und Blockrandbebauung  
Mittelteil einer Blockrandbebauung mit hofseitiger Erschließung über Laubengänge.
- 1.3 Baugebiet:**  
Innerstädtisch, Nachverdichtung u. Neubaufäche  
In Varianten erläutert.
- 1.4 Nutzung:**  
Wohnen im EG (mit Einblickschutz), Gewerbe (optional)  
EG optional als Gewerbe, textlich beschrieben, aber nicht dargestellt.

# Angebot 8

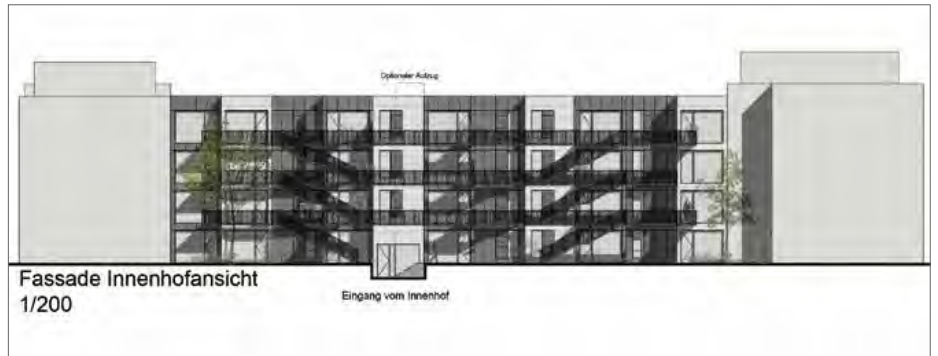
## Bauweise

- 1 Konventionelle Bauweise (ggf. auch mit Verwendung von Fertigteilen)
- 2 Serielle Bauweise (Tragkonstruktion seriell, Ausbau vor Ort)
- 3 Modulbauweise mit separater Tragkonstruktion (Ausbau z.T. vor Ort)
- 4 Modulbauweise ohne separate Tragkonstruktion (Ausbau nicht oder überwiegend nicht vor Ort)



Darstellung nicht eingereicht

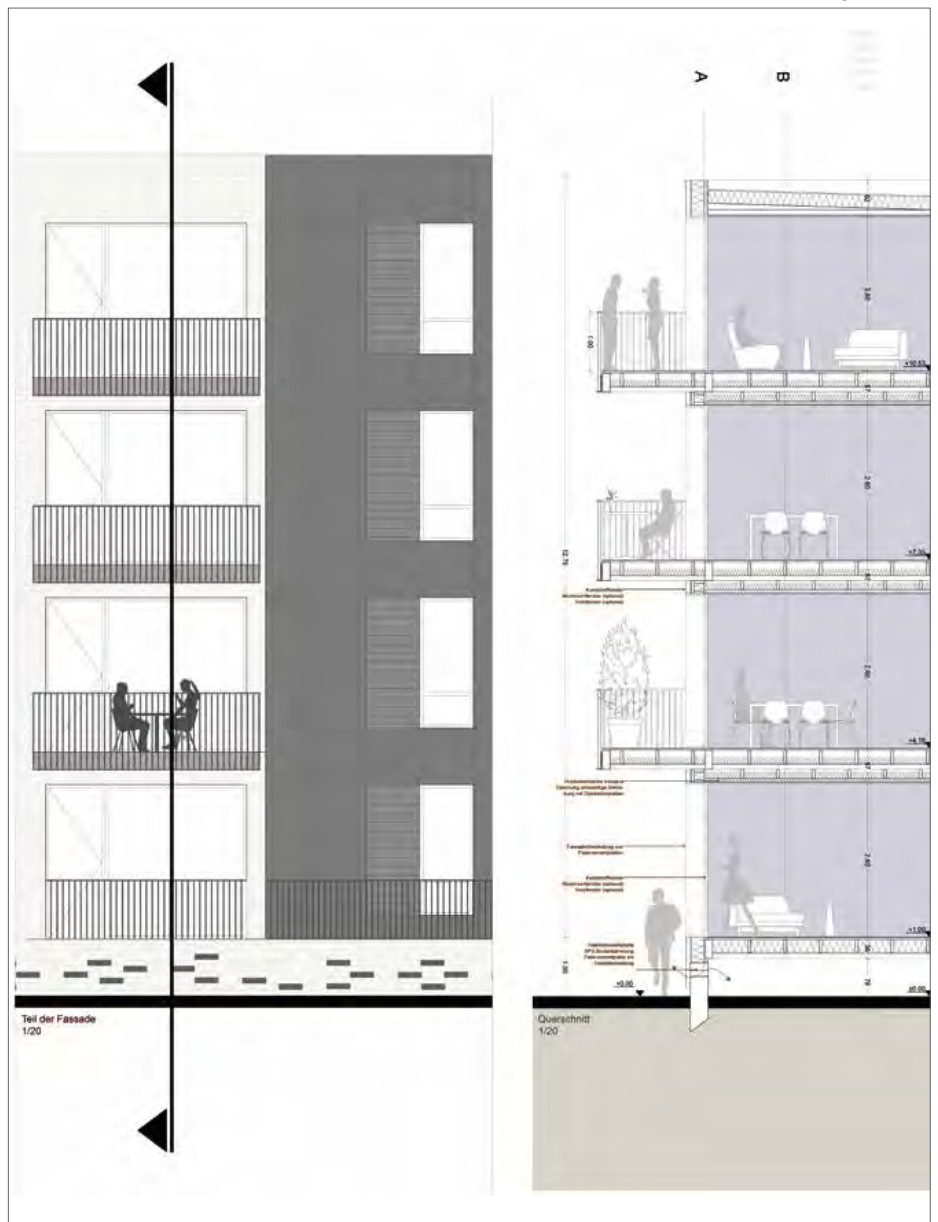
Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲



Fassade Innenhofansicht  
1/200

Eingang vom Innenhof

Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲

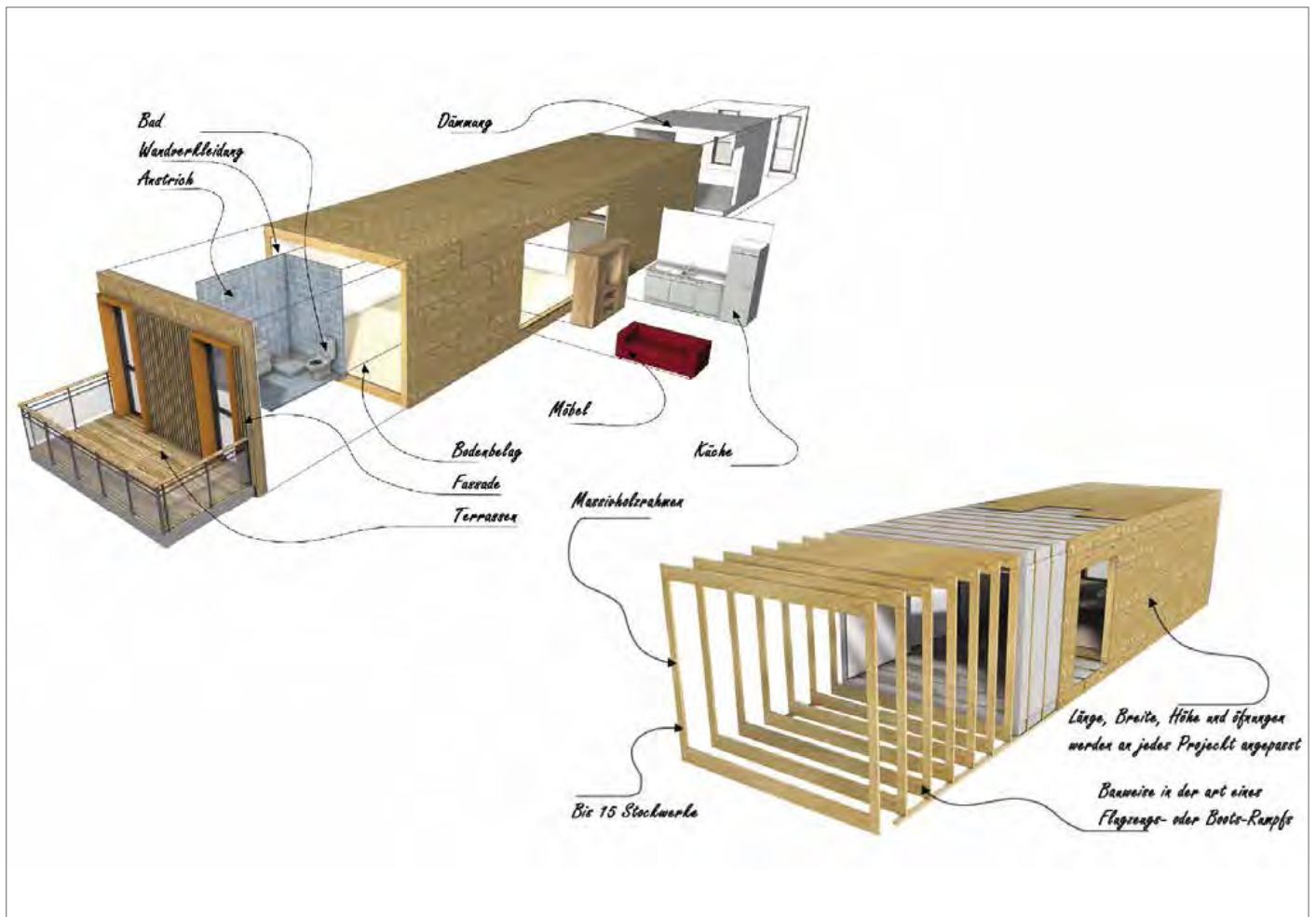


Teil der Fassade  
1/20

Querschnitt  
1/20

Teilnehmerdarstellung: Detail ▲





▲ Teilnehmerdarstellung



▲ Teilnehmerdarstellung

# Angebot 9

## Anbieter

**Ed. Züblin AG**

Bereich Ulm/Neu-Ulm

## Adresse

Finninger Straße 66  
D-89231 Neu Ulm  
Deutschland

## Ansprechpartner

Michael Stiegeler

## Telefon

0049 731 707 86 48

## Fax

0049 731 70786 90

## E-Mail

Michael.Stiegeler@zueblin.de

## Website

www.zueblin.de

## Architekt/Planer

**Hullak Rannow Architekten**

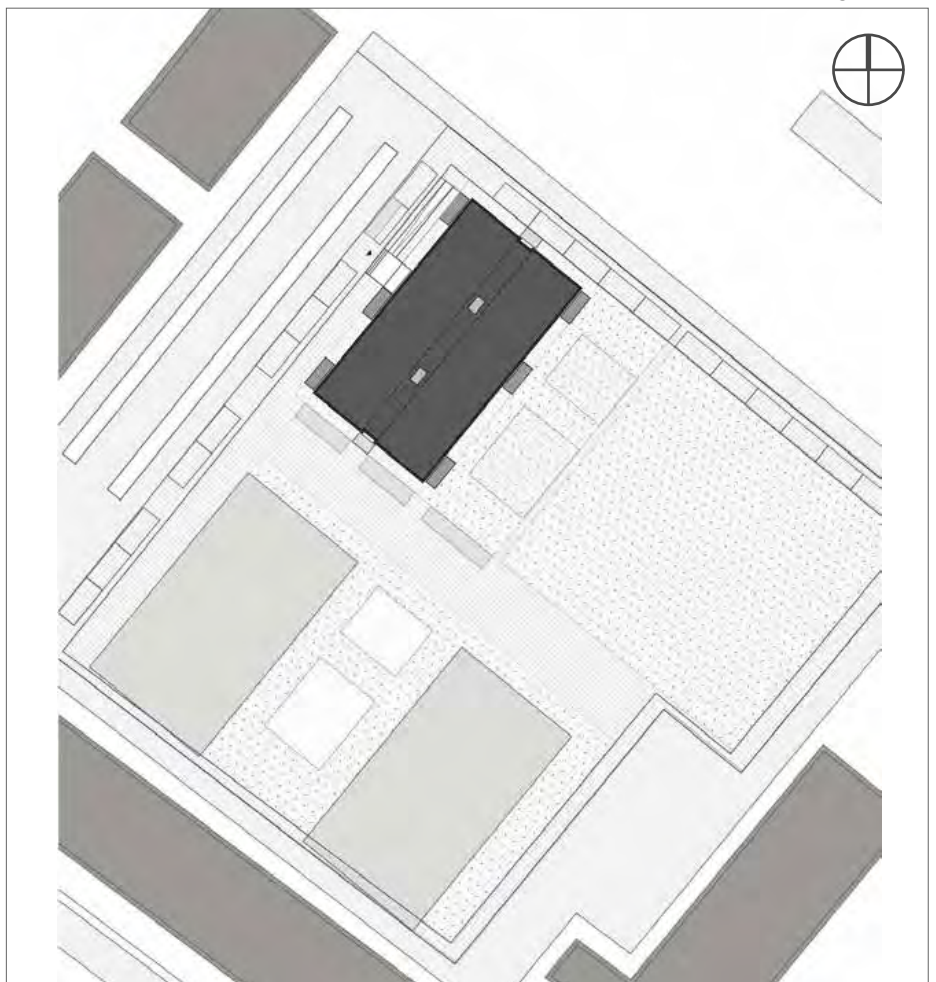
Ulm



Teilnehmerdarstellung: Perspektive ▲



Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲



Teilnehmerdarstellung: Lageplan ▲

## Eckdaten

- vorgefertigte Stahlbeton-Elemente, durch serielle und modulare Bauteile wie Fassadenelemente und Fertig-Nassraumzellen ergänzt
- hohes Maß an Standardisierung
- städtebauliche Varianten dargestellt; Eckbebauung mit eingeschränkter Flächeneffizienz
- Erscheinungsbild der Fassaden durch Holzverschalung, allseitig umschlossene Balkonkuben, raumhohe Verglasungen und farbigen Sonnenschutz geprägt
- gut nutzbare Grundrisse, 3- und 4-Zi.-Wohnungen mit gut proportionierten Eingangsbereichen
- gut ausgearbeitetes Nachhaltigkeits- und Energiekonzept / KfW 55

### Flächenermittlung nach DIN 277

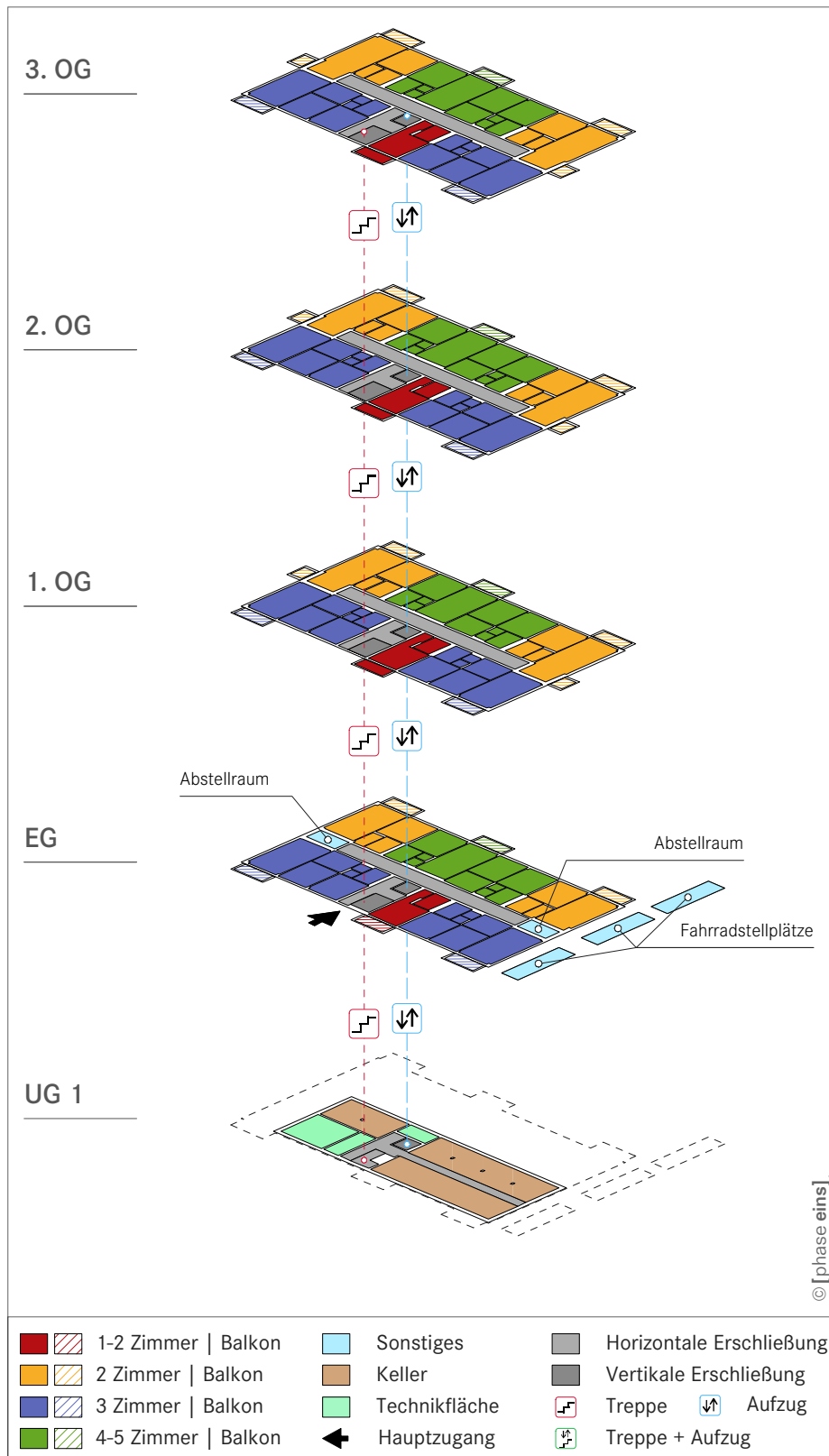
Flächenermittlung nach DIN 277		IST	Ø
<b>1</b>	<b>BF - Bebaute Fläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>BF gesamt</b>	<b>613</b>	664
	BF - Bebaute Fläche oberirdisch	613	663
	BF - Bebaute Fläche unterirdisch*	0	
* zusätzliche unterbaute Fläche			
<b>2</b>	<b>BGF - Brutto-Grundfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>BGF gesamt</b>	<b>2.573</b>	2.851
	BGF oberirdisch - "Regelfall"	2.138	2.147
	BGF oberirdisch - "Sonderfall"	175	315
	BGF unterirdisch	260	389
<b>3</b>	<b>BRI - Brutto-Rauminhalt</b>	<b>in kbm</b>	
	<b>BRI gesamt (V)</b>	<b>7.378</b>	8.024
	BRI oberirdisch - "Regelfall"	6.594	6.883
	BRI unterirdisch	784	1.141
<b>4</b>	<b>A - Hüllfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>A gesamt</b>	<b>2.673</b>	3.182
	A oberirdisch	1.888	2.303
	A unterirdisch	786	879
<b>5</b>	<b>NUF - Nutzfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>NUF gesamt inkl. Keller</b>	<b>1.841</b>	2.004
<b>6</b>	<b>VF - Verkehrsfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>VF</b>	<b>289</b>	379
<b>7</b>	<b>TF - Technikfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>TF</b>	<b>38</b>	41

### Wohnfläche

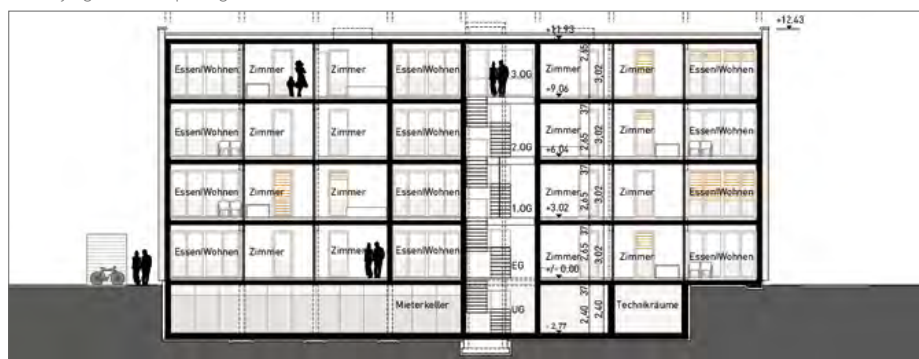
Wohnfläche		IST	Ø
<b>8</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>in qm</b>	
	<b>Wohnfläche</b>	<b>1.557</b>	1.611
	inkl. 25% der Balkone und Außenflächen		
	Wohnflächen ohne Balkone u Außenflächen	1.527	1.574
	Balkon- und Außenflächen	117	151

### Kennwerte

Kennwerte		IST	Ø
<b>9</b>	<b>Kennwerte</b>		
	<b>BF / BGF</b>	<b>0,24</b>	0,23
	<b>NUF / BGF</b>	<b>0,72</b>	0,70
	<b>BRI / BGF</b>	<b>2,87</b>	2,83
	<b>A / V</b>	<b>0,36</b>	0,40



▲ Analysegrafik der Vorprüfung: Axonometrie



▲ Teilnehmerdarstellung: Schnitt

# Angebot 9

## 7.2 Städtebauliche und architektonische Qualität

### Übergeordnetes Konzept – serielles und modulares Bauen

- Mit „Anleihen an den Industriebau“ werden vorgefertigte Stahlbetonelemente durch serielle und modulare Bauteile, Fassadenelemente und Fertignassraumzellen, ergänzt.

### Städtebauliche Figur - Umgang mit vorgegebenem Grundstück

- Drei gleichgroße Baukörper mit identischer Ausrichtung positionieren sich über Eck auf dem Grundstück und belassen im Westen eine größere Freifläche.

### Gestaltung der Baukörper, charakteristische Elemente der Gebäudegestaltung

- Schlichter Wohnriegel mit zentraler Erschließungsachse.
- Gebäudemaße: 30,45 m/20,40 m (L/B)
- Der Baukörper wird geprägt durch die vorgelagerten massiven, seitlich geschlossenen Balkonkuben, deren Oberseite jeweils die offenen Balkone der darüber liegenden Ebenen bilden.

- Eine horizontale, vorgegraute Holzplattenverschalung umhüllt das Gebäude und prägt das Erscheinungsbild.
- Die Gliederung der Fassade erfolgt durch zweierlei Fensterformate - Schlafzimmer mit jeweils einem schmalen raumhohen Fenster, Wohnbereiche in Gänze verglast.

### Variabilität des Konzeptes

- Variable Anordnung zu unterschiedlichen Gebäudeformen dargestellt. Probleme der Flächenausnutzung bei Eckbebauung.



Teilnehmerdarstellung: Obergeschoss ▲



Teilnehmerdarstellung: Erdgeschoß ▲



Teilnehmerdarstellung: Schnitt ▲

## 7.3 Funktionale Qualität

### 1 Gebäudeflexibilität u. Einsatzfelder

#### 1.1 Geschossigkeit:

**vier, und fünf bis acht Vollgeschosse dargestellt**

Im Referenzgebäude vier Geschosse dargestellt, in Beispielsicht (S.4/4) 5 Geschosse dargestellt.

#### 1.2 Gebäudeart:

**Einzelgebäude, Zeile und Blockrandbebauung**

Kompakter Riegel mit Mittelflurschließung.

#### 1.3 Baugebiet:

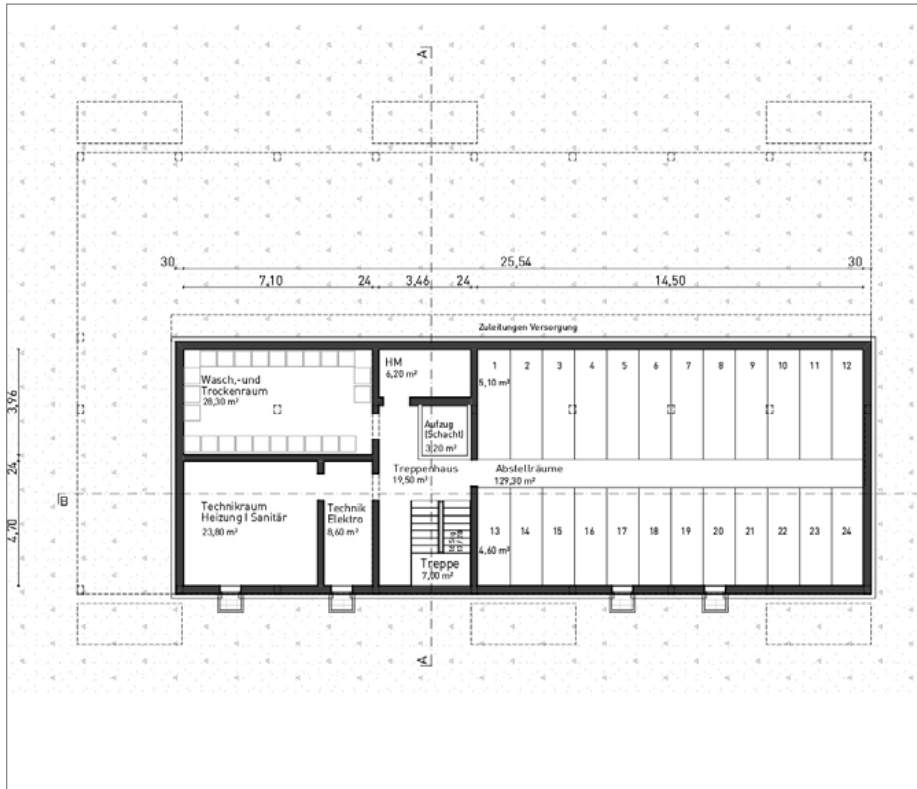
**Innerstädtisch, Nachverdichtung u. Neubaufäche**

k.A.

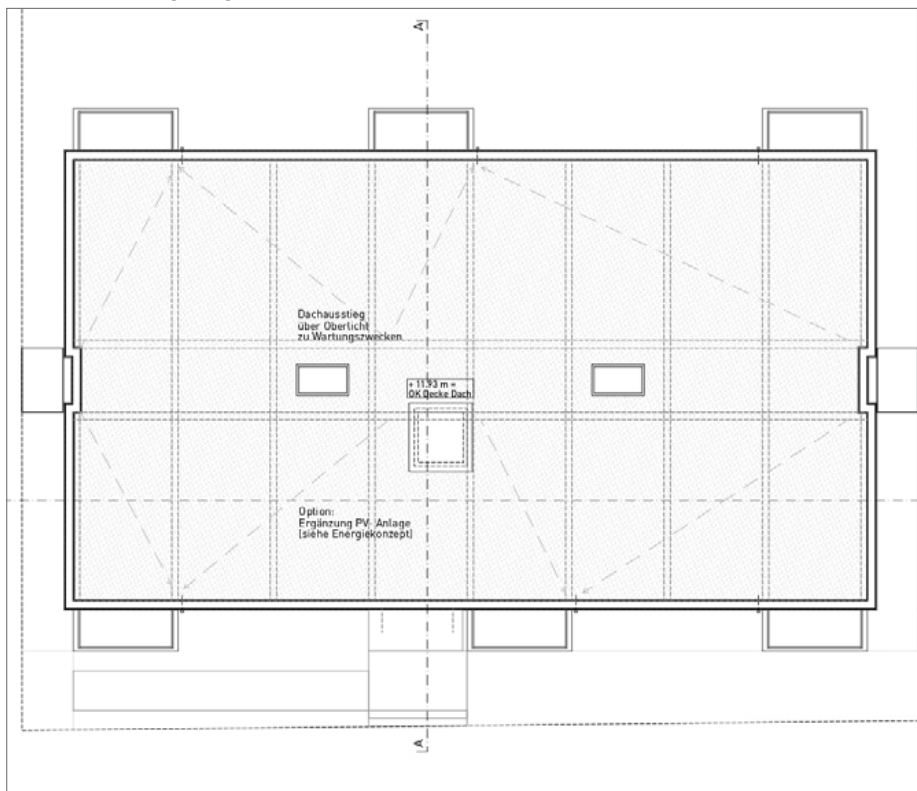
#### 1.4 Nutzung:

**Wohnen im EG (mit Einblickschutz), Gewerbe (optional)**

EG: Wohnen; kein Einblickschutz.



▲ Teilnehmerdarstellung: Untergeschoss



▲ Teilnehmerdarstellung: Dachaufsicht



▲ Teilnehmerdarstellung: Ansicht

Angebot 9

Bauweise

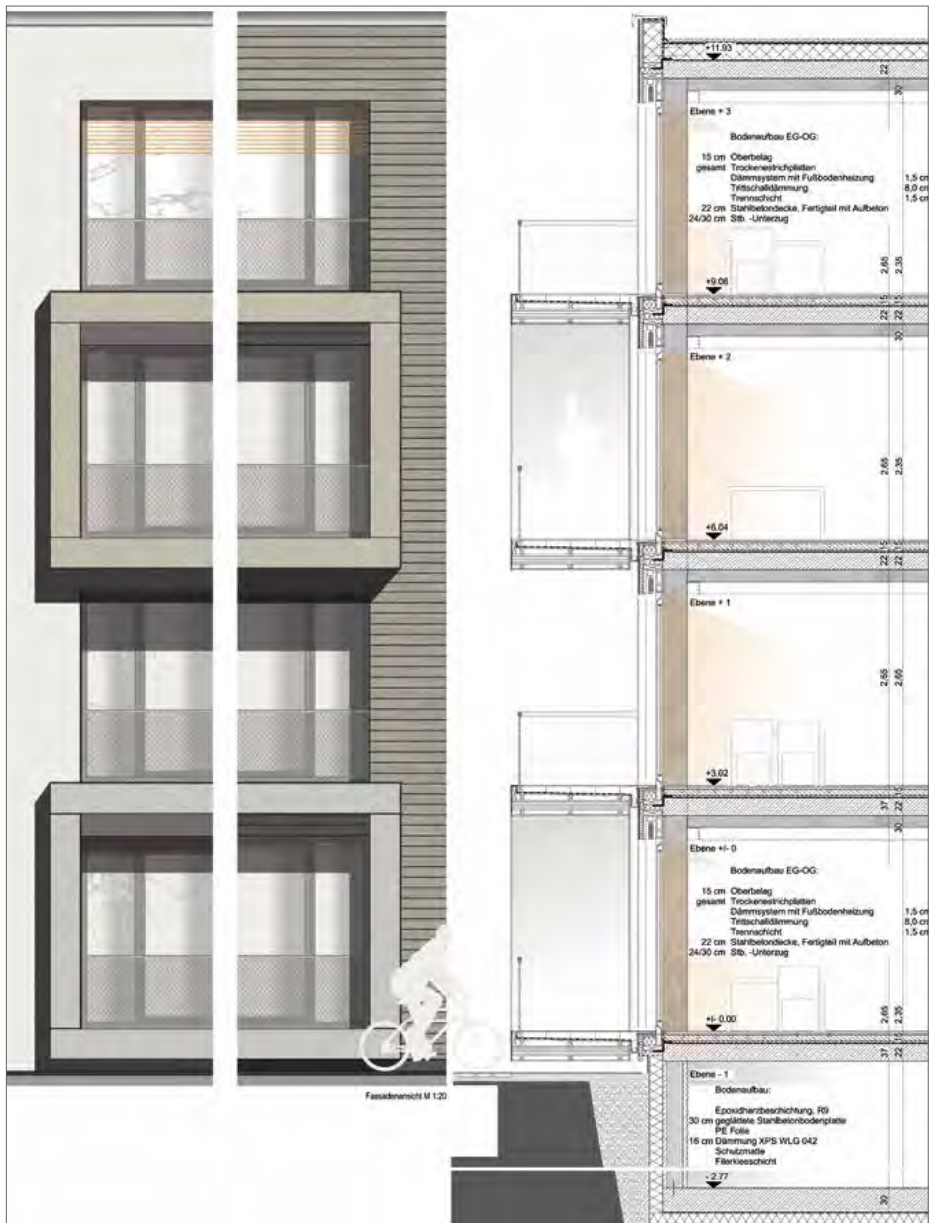
- 1 Konventionelle Bauweise (ggf. auch mit Verwendung von Fertigteilen)
- 2 Serielle Bauweise (Tragkonstruktion seriell, Ausbau vor Ort)
- 3 Modulbauweise mit separater Tragkonstruktion (Ausbau z.T. vor Ort)
- 4 Modulbauweise ohne separate Tragkonstruktion (Ausbau nicht oder überwiegend nicht vor Ort)



Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲



Teilnehmerdarstellung: Ansicht ▲

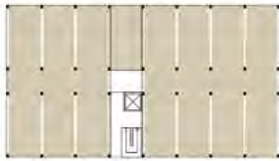


Fassadenansicht M 1:20

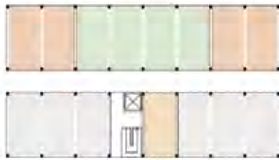
Teilnehmerdarstellung: Detail ▲

VON DER GRÜNEN WIESE BIS ZUR BAULÜCKE

Situation 1: 5 Geschosse, Gewerbe und Wohnen



Erdgeschoss:  
 • Gewerbefläche  
 • Aufzug: Fahrschacht i.L. 1.10 x 1.40 m



Obergeschosse 1-4:  
 • 1- Zi: 7  
 • 2- Zi: 14  
 • 3- Zi: 14  
 • 4- Zi: 7

Situation 3: 7 Geschosse, Wohnen



Erdgeschoss - 7.Obergeschoss  
 • 1- Zi: 7  
 • 2- Zi: 14  
 • 3- Zi: 14  
 • 4- Zi: 7  
 • Aufzug: Fahrschacht i.L. 1.10 x 2.10 m

Situation 2: 2-geschossiges Wohnen und allgemeine Freibereiche



Erdgeschoss und 1.Obergeschoss  
 • 1- Zi: 4  
 • 3- Zi: 6  
 • 4- Zi: 2 (Zugang separat, Erschließung intern)  
 • Aufzug: Fahrschacht i.L. 1.10 x 2.10 m



2. und 3.Obergeschoss  
 • 1- Zi: 2  
 • 2- Zi: 4  
 • 3- Zi: 4  
 • 4- Zi: 2  
 • Freifläche im 2.Obergeschoss

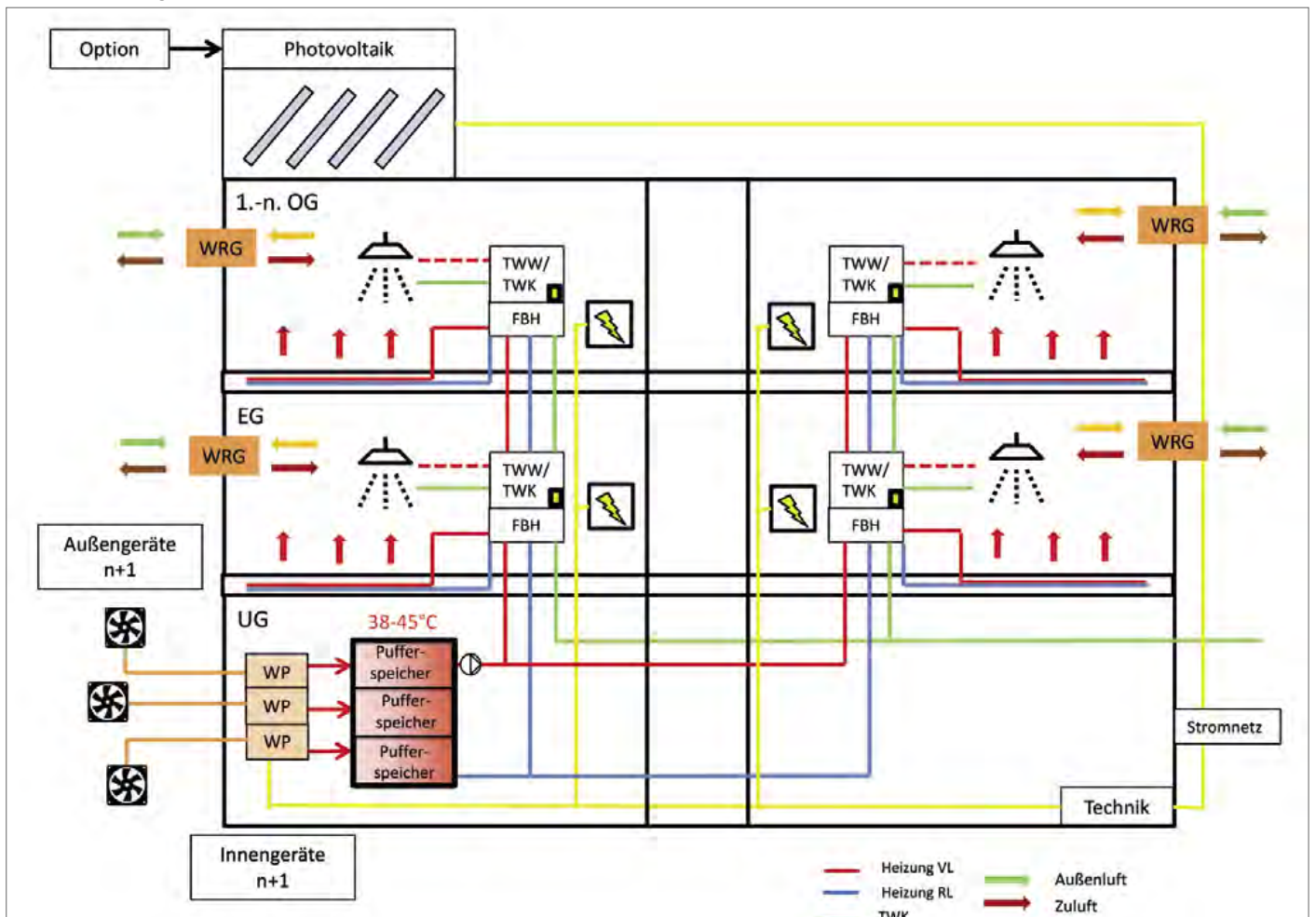
Situatuion 4: Baulücke, innerstädtisch



Situation 5: Blockrandbebauung



▲ Teilnehmerdarstellung



▲ Teilnehmerdarstellung

# Handreichung

---

## zum Abschluss von Einzelverträgen aufgrund der Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen

---

### I. Einleitung

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat auf Grundlage eines europaweiten Verhandlungsverfahrens mit neun Auftragnehmern eine Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen ("RV") abgeschlossen. Dieses Verhandlungsverfahren wurde von dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen unter Federführung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (ursprünglich des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) mit dem Ziel durchgeführt, Wege zu finden, wie der Wohnungsknappheit gerade in den Ballungszentren und an Hochschulstandorten begegnet werden kann.

Die Unternehmen, die in der RV als "Abrufberechtigte" genannt sind, sind berechtigt, auf Grundlage der Rahmenvereinbarungen Bauaufträge für konkrete Bauvorhaben mit Auftragnehmern der Rahmenvereinbarungen abzuschließen. Gegenstand dieser Bauaufträge ist die schlüsselfertige Errichtung des jeweiligen Einzelbauvorhabens. Diese umfasst alle Planungen, Bauleistungen und Lieferungen, die erforderlich sind, um das Bauvorhaben funktions-, betriebs- und bezugsfertig herzustellen. Diese Handreichung soll einen Überblick über das hierbei einzuhaltende Verfahren geben.

### II. Zweck der Rahmenvereinbarung

Zu den Abrufberechtigten gehören einerseits öffentliche Auftraggeber nach § 99 GWB, die bei Abschluss von Bauverträgen verpflichtet sind, die Vorschriften des 1. oder des 2. Abschnitts der VOB/A einzuhalten. Daneben zählen zu den Abrufberechtigten Unternehmen, die nicht den vergaberrechtlichen Vorschriften unterliegen.

#### 1. Öffentlicher Auftraggeber

Für öffentliche Auftraggeber im Sinne des § 99 GWB hat der Abschluss der Rahmenvereinbarungen den Vorteil, dass sie Einzelbauaufträge auf Grundlage der Rahmenvereinbarungen ohne Durchführung einer öffentlichen Ausschreibung nach den Vorschriften der VOB/A beauftragen können. Voraussetzung hierfür ist, dass sie die Vorschriften der Rahmenvereinbarungen für den Abschluss von Einzelverträgen einhalten.

#### 2. Sonstige (private) Auftraggeber

Abrufberechtigte, die nicht zugleich öffentliche Auftraggeber sind, unterliegen nicht dem Vergaberecht. Sie können Bauaufträge ohne Beachtung vergaberrechtlicher Vorschriften erteilen. Diese Möglichkeit wird durch den Abschluss der Rahmenvereinbarungen nicht eingeschränkt. Abrufberechtigte, die nicht zugleich öffentliche Auftraggeber sind, können daher ohne Berücksichtigung der Rahmenvereinbarung Bauaufträge erteilen. Vertragspartner können sowohl Unternehmen sein, mit denen eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen wurde, wie sonstige Bauunternehmen.

Trotz allem bietet der Abschluss der Rahmenvereinbarungen für diese Abrufberechtigten Vorteile. Wenn sie Bauleistungen auf Grundlage der Rahmenvereinbarung abrufen, sind die Auftragnehmer an die in den Rahmenvereinbarungen vereinbarten Preise gebunden. Eine Änderung der angebotenen Preise ist lediglich in dem in den Rahmenvereinbarungen vorgesehenen Umfang möglich. Die Bindung der Auftragnehmer an die angebotenen Preise geht verloren, wenn die Abrufberechtigten den Abruf nicht auf Grundlage der Rahmenvereinbarungen vornehmen, sondern stattdessen „frei“ über den Abschluss von Bauverträgen Verhandlungen führen.

### III. Abrufberechtigte

Der Abruf von Leistungen auf Grundlage der Rahmenvereinbarungen ist nur durch die in den Vereinbarungen genannten Abrufberechtigten möglich. Andere Unternehmen können keine Leistungen aufgrund der Rahmenvereinbarungen abrufen. Eine nachträgliche Erweiterung des Kreises der Abrufbe-



rechtigten ist zumindest im Hinblick auf öffentliche Auftraggeber nach § 99 GWB nicht möglich. Nach Ziff. 8.1 der Funktionalen Leistungsbeschreibung können sich Abrufberechtigte zusammenschließen, um Skaleneffekte zu generieren. Hierbei müssen die Kapazitäten der Auftragnehmer und deren angebotene Liefergebiete Berücksichtigung finden. Soweit sich ein Zusammenschluss mehrerer Abrufberechtigter auf die gleiche politische Gemeinde bezieht, dürfte dies unproblematisch sein. Soweit mehrere Gebäude in weit voneinander entfernt liegenden politischen Gemeinden errichtet werden sollen, könnte ein Fall des § 5.3 RV vorliegen, in dem dem Auftragnehmer der Abschluss des Einzelvertrags nach Treu und Glaube nicht zumutbar ist.

#### IV. Einzelabruf

Der „Abruf“ von Bauleistungen auf Grundlage der RV erfolgt nach § 4a EU Abs. 4 Nr. 3 VOB/A i.V.m. § 5 RV.

##### 1. Konkretisierung des Bauauftrags

Die Angebote, die Bestandteil der RV geworden sind, wurden nicht für ein konkretes Bauvorhaben erstellt, sondern für „Mustergebäude“ auf einem „Mustergrundstück“. Um auf Grundlage der RV einen Bauauftrag abzuschließen, müssen die Angebote der Auftragnehmer an das konkret beabsichtigte Bauvorhaben angepasst werden. Die für diese Anpassung erforderlichen Informationen muss der Abrufberechtigte den Auftragnehmern vorab zur Verfügung stellen. Hierbei handelt es sich insbesondere um folgende Angaben:

- Beschreibung des Baugrundstücks
- die Untersuchung des Baugrunds ist Aufgabe des Auftraggebers (§ 6.2 RV)
- Angabe zur Erschließung des Baugrundstücks
- Anforderungen an das zu erstellende Gebäude (Fläche, Anzahl der Stockwerke, BGF usw.)
- Vorgabe, ob der Auftragnehmer auch die Außenanlagen gestalten soll (§ 5.2 RV)
- Ergänzung des abzuschließenden Vertrags um Inhalte, die sich aus dem für den Auftraggeber geltenden Landesvergabegesetz ergeben (z. B. §§ 3 bis 8 Landestariftreue- und Mindestlohngesetz Baden-Württemberg) (§ 7.5 RV)
- Ergänzung des abzuschließenden Vertrags um Anforderungen möglicher Fördermittelbescheide für das konkrete Bauvorhaben (§ 6.7 RV).

##### 2. Konsultation der Auftragnehmer

Nach Klärung der konkreten Aufgabenstellung konsultiert der Abrufberechtigte sämtliche Auftragnehmer, mit denen Rahmenvereinbarungen abgeschlossen wurden, in Textform und setzt ihnen eine ausreichende Frist für die Abgabe des Angebots für den Einzelauftrag (§ 5.2 RV).

Grundsätzlich sind sämtliche Auftragnehmer zu konsultieren, mit denen Rahmenvereinbarungen abgeschlossen wurden. Ausnahmen sind allerdings denkbar. So ist es möglich, dass einzelne Angebote den technischen oder funktionalen Anforderungen des Abrufberechtigten nicht genügen. Soweit eine Anpassung dieser Angebote an die Anforderungen des Abrufberechtigten nicht möglich ist, ist es nicht erforderlich, den entsprechenden Auftragnehmer zu konsultieren. Es dürfte sich hierbei allerdings um Einzelfälle handeln. Im Zweifel sind alle Auftragnehmer in die Konsultation einzubeziehen.

##### 3. Angebotsabgabe

Daraufhin erstellen die Auftragnehmer ein konkretes Angebot. Die Angebote für die Einzelaufträge sind an den Abrufberechtigten in Textform einzureichen und dürfen bis zum Ablauf der Einreichungsfrist nicht geöffnet werden (§ 5.2 RV).

Grundlage der Einzelangebote sind die §§ 6 bis 27 der Rahmenvereinbarung und das jeweilige Angebot des Auftragnehmers, das er im Rahmen des Verhandlungsverfahrens abgegeben hat und das Anlage zu der Rahmenvereinbarung ist. Von diesem Angebot darf der Auftragnehmer nicht abweichen. Dies gilt für die angebotene Leistung sowie den angebotenen Preis.

Ausnahmen bestehen nur dort, wo dies die RV ausdrücklich zulässt, so beispielsweise für die Indizierung der angebotenen Preise (§ 15.7 RV).

Zusätzlich muss der Auftragnehmer sämtliche Leistungen anbieten, die bisher nicht Gegenstand seines Angebots waren, da sie sich auf das konkrete Bauvorhaben beziehen. Dies können beispielsweise zusätzliche, von dem Abrufberechtigten geforderte Geschosse sein, besondere Anforderungen, die sich aus der Lage (Hanglage, Anforderungen des Baugrunds) oder der Erschließung des Baugrundstücks ergeben.

Für diese Leistungen, die auf das konkrete Bauvorhaben bezogen sind, kann der Auftragnehmer einen zusätzlichen Preis anbieten. Dieser Preis ist nach den Grundlagen der Preisermittlung für die rahmenvertraglichen Leistungen zu ermitteln (§ 15.2 RV). Letztlich finden hier die Regelungen über die Vergütung von Nachträgen nach § 2 Abs. 5 und § 2 Abs. 6 VOB/B Anwendung.

#### 4. Pflicht zur Abgabe eines Angebots

Nach der Rahmenvereinbarungen sind die Auftragnehmer verpflichtet, aufgrund der Aufforderung durch einen Abrufberechtigten ein Angebot abzugeben.

Ausnahmen hiervon sieht die RV lediglich in folgenden Fälle vor:

- der Ort des Bauvorhabens liegt außerhalb des von dem Auftragnehmer angebotenen Liefergebiets (§ 5.3 RV)
- es liegt ein begründeter Ausnahmefall vor (§ 5.3 RV)
- bei dem Auftragnehmer wurden innerhalb des Kalenderjahres, in dem der Abruf erfolgt, bereits 100 Einzelbauvorhaben abgerufen (§ 5.3 RV). Hierbei wurde den Bietern im Rahmen des Verhandlungsverfahrens mitgeteilt, dass diese Grenze bereits bei 100 Einzelanfragen erreicht ist, auch wenn es nachfolgend nicht zu einer Auftragserteilung gekommen ist.

#### 5. Einigung über den Einzelauftrag

Auf Grundlage des Angebots werden der Abrufberechtigte und der Auftragnehmer innerhalb von 30 Werktagen eine Einigung über den Einzelvertrag schließen (§ 5.6 und § 5.7 RV).

Diese Einigung ist nicht mit Vertragsverhandlungen im üblichen Sinn zu verwechseln. Die Einigung erfolgt auf Grundlage der Vorgaben der RV. Die in der RV angebotenen Preise dürfen nicht geändert werden, soweit die RV dies nicht ausdrücklich vorsieht (beispielsweise § 15.7 RV). Die Vereinbarung hat allein zum Ziel, sämtliche Fragen zu regeln, die sich aus der Anpassung des Angebots, welches der RV zugrunde liegt, an das konkrete Bauvorhaben ergeben, und die sich hieraus ergebenden Auswirkungen auf die Vergütung zu klären.

Es dürfen keine wesentlichen Änderungen an den Bedingungen der Rahmenvereinbarung vorgenommen werden (§ 4a EU Abs. 2 Satz 3 VOB/A).

#### 6. Auswahl

Nachdem sämtliche Angebote vollständig abgestimmt sind, wählt der Abrufberechtigte dasjenige Angebot aus, auf das der Zuschlag erteilt wird. Er geht hierbei ausschließlich nach den Zuschlagskriterien vor, die in Ziff. 4 der Funktionalen Leistungsbeschreibung, die Bestandteil der Vergabeunterlagen war, genannt sind (§ 5.2 RV).

Die in Ziff. 4 der Funktionalen Leistungsbeschreibung genannten Zuschlagskriterien beziehen sich primär auf den Abschluss der Rahmenvereinbarung. Sie finden allerdings auch für die Auswahl des konkreten Angebots für den Einzelauftrag Anwendung. Allerdings ist hierbei darauf zu achten, dass auf der 2. Stufe nur diejenigen Zuschlagskriterien herangezogen werden können, die sich auf das konkrete Bauvorhaben beziehen. So betrifft das Zuschlagskriterium B.4 die Lieferfähigkeit innerhalb von Deutschland. Dieses Kriterium war für die Auswahl der Bieter, mit denen Rahmenvereinbarungen abgeschlossen werden, von wirtschaftlicher Bedeutung.

Für den Abschluss des Bauvertrags über ein konkretes Bauvorhaben ist es hingegen bedeutungslos. Es muss daher im jeweiligen konkreten Einzelfall bestimmt werden, welche Zuschlagskriterien Anwendung finden. Dies wird stets der Angebotspreis (Kriterium B.1) sein. Aber auch Fragen der Qualität und Innovation (A. der Zuschlagskriterien) können eine Rolle spielen, wenn aufgrund der Besonderheiten des konkreten Bauvorhabens der Abrufberechtigte die Auftragnehmer auffordert, insoweit in Ergänzung zu ihrem ursprünglichen Angebot Änderungsvorschläge zu unterbreiten.

Es muss für jeden Einzelabruf vorab festgelegt werden, nach welchen konkreten Zuschlagskriterien, die in Ziff. 4 der Funktionalen Leistungsbeschreibung genannt sind, die Auswahl des wirtschaftlichsten Angebots erfolgen wird.

**7. Zulässigkeit von Detailverhandlungen nach Auswahl des Angebots, das den Zuschlag erhalten soll?**  
Um bestimmen zu können, welches Angebot den Zuschlag erhalten soll, müssen sämtliche Angebote in allen wesentlichen Teilen feststehen. Es ist nicht zulässig, nach Auswahl des „preferred bidders“ mit diesen weitere Verhandlungen zu führen, die den Angebotsinhalt ändern und dazu führen könnten, dass ein anderes Angebot den Zuschlag hätte erhalten sollen.

Zulässig sind hingegen Detailverhandlungen, die auf die Auswahl des wirtschaftlichsten Angebots keine Auswirkung haben.

#### **8. Information und Vertragsabschluss**

Im Anschluss an die Auswahl des wirtschaftlichsten Angebots erfolgt der Vertragsabschluss. Nach der wohl herrschenden Auffassung sind die übrigen Anbieter zuvor nach § 134 GWB zu informieren. Dies gilt nicht für Abrufberechtigte, die nicht dem Vergaberecht unterliegen.

### **V. Rechtsschutz der Auftragnehmer**

Öffentliche Auftraggeber, die den Bindungen des Vergaberechts unterliegen, müssen das Verfahren zum Abschluss eines Einzelauftrags, das in der Rahmenvereinbarung vorgegeben ist, zwingend einhalten. Anderenfalls können diejenigen Auftragnehmer, mit denen der Einzelauftrag nicht geschlossen wurde, die Vergabekammer anrufen und gegebenenfalls Schadensersatzansprüche geltend machen.

Abrufberechtigte, die nicht dem Vergaberecht unterliegen, können Bauaufträge auch ohne Beachtung der Bestimmungen der Rahmenvereinbarung schließen. Wenn sie sich aber entscheiden, einen Einzelabruf auf Grundlage der Rahmenvereinbarungen vorzunehmen, sind sie vertraglich verpflichtet, deren Bestimmungen einzuhalten. Bei Verstoß gegen diese Bestimmungen können den Auftragnehmern Ansprüche auf Schadensersatz und gegebenenfalls auf Einhaltung der Bestimmung der Rahmenvereinbarung zustehen.

Leipzig, den 23. Mai 2018

**Dr. Thomas Stickler**



