



Fact Sheet

29.05.2018

Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen – für schnellen, kostengünstigen Wohnungsbau in hoher Qualität

10 Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat in Funktion der Vergabestelle gemeinsam mit Partnern aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI; vormals BMUB) im Auftrag seiner Mitgliedsunternehmen eine Rahmenvereinbarung über den Neubau von mehrgeschossigen Wohnbauten in serieller und modularer Bauweise mit Planern und Baugewerbe gemeinsam abgeschlossen. Dazu wurde im Jahr 2017 ein Teilnahmewettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren öffentlich ausgeschrieben und im Mai 2018 erfolgreich abgeschlossen.

Das innovative Verfahren wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Bundesbauministerium, der Bundesarchitektenkammer und dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie sowie InWIS Forschung & Beratung GmbH und der auf das Vergaberecht spezialisierten Kanzlei Redeker Sellner Dahs erarbeitet. Durch die starke Verzahnung von Architekten und Fachplanern, bauausführenden Unternehmen und Wohnungsunternehmen wurden innovative serielle und modulare Lösungen für den Neubau von mehrgeschossigen Wohnbauten mit hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität zu reduzierten Baukosten und unter Berücksichtigung baukultureller Belange entwickelt.

20 Bei dem grundsätzlich technologieoffenen Ausschreibungsverfahren stand die Entwicklung und Realisierung zukunftsfähiger Wohnkonzepte in serieller und modularer Bauweise im Fokus, die für die jeweiligen Nutzungserfordernisse variabel ausgerichtet werden können. Dabei waren wirtschaftliche sowie Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen. Temporärer Wohnungsbau ist nicht darunter zu fassen. Die Wohnbauten müssen dabei so flexibel sein, dass sie an unterschiedliche Standortbedingungen angepasst werden können.

Folgenden neun Bietern/Bietergemeinschaften wurde der Zuschlag erteilt:

Bieter / Bietergemeinschaften	Ort
Lechner Immobilien Development GmbH	Frankfurt am Main
AH Aktiv-Haus GmbH	Stuttgart
Max Bögl Modul AG	Neumarkt
GOLDBECK Ost GmbH & GOLDBECK Nordost GmbH	Ludwigsfelde
ALHO Systembau GmbH	Friesenhagen
Solidbox GmbH	Heek
Lukas Lang Building Technologies GmbH	Wien
ARGE MBN BAU AG und Patriarche.	Georgsmarienhütte
Hullak Rannow und Züblin AG	Neu-Ulm

Der Rahmenvertrag

Der Rahmenvertrag umfasst mehrere Angebote und basiert auf einer funktionalen Ausschreibung für ein fiktives Grundstück. Er definiert Rahmendaten und Preise für ein Mustergebäude. Die konkrete Beauftragung eines Bauvorhabens erfolgt mittels eines Einzelauftrags.

Zuschlagskriterien

Die Bewertung der Angebote erfolgte nach speziell ausgearbeiteten Zuschlagskriterien durch ein eigens einberufenes Bewertungsgremium, das sich aus Experten der Bau- und Wohnungswirtschaft, Forschung und des Bundesbauministeriums zusammensetzte. Für die Beurteilung wurden die Kriterien „Qualität und Innovation“ (50 Prozent) sowie „Angebotspreis/Lieferfähigkeit/Instandsetzungs- und Wartungsaufwand“ (50 Prozent) inklusive weiterer Unterkriterien gleichgewichtig herangezogen.

(Unter-)Kriterien, Bewertungspunkte und Gewichte:

Haupt- und Unterkriterien		Gewichtung	Gewichte der Unterkriterien	Maximal erreichbare Punktzahl
A. Qualität und Innovation		50,0%		100
A.1.	Städtebauliche und architektonische Qualität (siehe Kapitel 7.2)		30,0%	30
A.2.	Funktionale Qualität (siehe Kapitel 7.3)		30,0%	30
A.3.	Ökologische Qualität (siehe Kapitel 7.4)		20,0%	20
A.4.	Technische Qualität (siehe Kapitel 7.5)		20,0%	20
B. Angebotspreis/Lieferfähigkeit/Instandsetzungs- und Wartungsaufwand (siehe Kapitel 8)		50,00%		100
B.1.	Höhe des Angebotspreises für das Modellgebäude (bei Abnahme von einem Modellgebäude)		40,0%	40
B.2.	Skaleneffekte/Kostendegression bei größeren Abnahmemengen (10, 50 und 100 Modellgebäude)		15,0%	15
B.3.	Ausmaß der Abweichung des Angebotspreises bei den angebotenen Varianten (1-3) vom Modellgebäude		15,0 %	15
B.4.	Lieferfähigkeit innerhalb Deutschlands: Anzahl der Liefergebiete, in denen die Leistung erbracht werden kann und in denen der Angebotspreis verbindlich ist		15,0%	15
B.5.	Instandsetzungs- und Wartungsaufwand		15,0%	15

Auswahl der Angebote

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW als Vergabestelle hat die endgültige Auswahl von insgesamt **neun** Bietern bzw. Bietergemeinschaften auf Grundlage der Ergebnisse des Bewertungsgremiums vorgenommen. Die Entwürfe der Bieter bzw. Bietergemeinschaften, die den Zuschlag für den Abschluss der Rahmenvereinbarung erhalten haben, werden am heutigen Tag präsentiert.

Wer war teilnahmeberechtigt?

Bei dem Verfahren ging es darum, effektive Formen der partnerschaftlichen Zusammenarbeit zu entwickeln. Teilnahmeberechtigt waren Bieter bzw. Bietergemeinschaften, die sich beispielsweise

50 aus Architekten und bauvorlageberechtigten Ingenieuren, bauausführenden Unternehmen und/oder Wohnungsunternehmen zusammensetzen.

Anforderungen an die Angebote

Grundsätzlich mussten und müssen bei den eingereichten Angeboten alle baurechtlichen Normen und Vorschriften erfüllt sein. Exemplarisch seien folgende ausgewählte Anforderungen genannt: gestalterisch ansprechende Architektur, städtebaulich variable Gebäude, Minimierung von Verkehrsflächen, ausreichende Belichtung für Wohnkomfort und Energieeffizienz, kompakte und flächeneffiziente Wohnungsgrundrisse, ein Drittel barrierefrei nutzbare Wohnungen, energieeffiziente (EnEV 2016) und nachhaltige Gebäudekonzepte, hohes Maß an Standardisierung zugunsten von zeit- und kostensparendem Bauen.

60 Die Angebote wurden für ein Modellgebäude mit folgenden Merkmalen erstellt:

- Einzelgebäude,
- reine Wohnnutzung,
- vier (Voll-)Geschosse,
- 24 Wohneinheiten (4 Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen bis 45 m², 8 Zwei-Zimmer-Wohnungen ca. 60 m², 8 Drei-Zimmer-Wohnungen ca. 75 m², 4 Vier- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mehr als 75 m²; zur Orientierung siehe Wohnungsschlüssel unten),
- ohne Aufzug (vorgerüstet, Aufpreis für den Einbau und die Nachrüstung des Aufzuges ausweisen).

70

Zusätzlich sind für die drei folgenden Varianten des Modellgebäudes die Abweichungen der Angebotspreise (in den Kostengruppen 300, 400 und 700) zu kalkulieren und verbindlich anzubieten:

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Geschossigkeit	7 Vollgeschosse	5 Vollgeschosse	4 Vollgeschosse
Gebäudeart	Einzelgebäude	Blockrandbebauung (Lückenschluss) mit Ausbildung einer Ecke	Gebäudezeile (drei Gebäude kombiniert)
Baugebiet	Nachverdichtung	innerstädtische Lage	Neubaufäche
Nutzung	Wohnen im EG	Gewerbenutzung im EG	Wohnen im EG
Aufzug	mit Aufzug	ohne Aufzug	ohne Aufzug

Folgender Wohnungsschlüssel dient als Orientierung:

Zimmer (ca.-Angabe)	max. Wohnfläche	Wohnungsschlüssel/Anteil
[1-2]	45 m ²	22 %
2	60 m ²	32 %
3	75 m ²	32 %
4 – 5	95 m ² bis 115 m ²	14 %

Die vorgesehenen Wohnungsgrößen und -zuschnitte sollen eine Mischung unterschiedlicher Nutzergruppen begünstigen.

80

Fiktives Grundstück für die Errichtung des Modellgebäudes

Für die Errichtung des Modellgebäudes war von einem ebenen Grundstück ohne besondere Anforderungen auszugehen. Für den Baugrund sind normale Gründungsverhältnisse anzunehmen.

Stimmberechtigte Mitglieder des Bewertungsgremiums (Jury):

- Rolf Buch (Vonovia SE)
- Dr. Marta Doehler-Behzadi (IBA – Internationale Bauausstellung Thüringen GmbH)
- 90 • Ingeborg Esser (GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)
- Barbara Ettinger-Brinckmann (BAK – Bundesarchitektenkammer)
- Friedrich Hermann (KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt)
- Dr.-Ing. Barbara Janorschke (IAB – Institut für Angewandte Bauforschung Weimar gemeinnützige GmbH)
- Prof. em. Dr.-Ing. Rainer Schach (vormals Technische Universität Dresden, Professur für Baubetriebswesen)
- Prof. Christian Schlüter (ACMS Architekten GmbH)
- 100 • Monika Thomas (BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat; vormals BMUB)

Abruf aus dem Rahmenvertrag / einzelvertragliche Regelung

Vom Zeitpunkt der Unterzeichnung an können Bestellungen erfolgen. Hierzu sind Vorbereitungen zu treffen. Beispielsweise benötigen die Bieter für die konkrete Kalkulation aussagekräftige Informationen zum Baugrund und Grundstück. Die konkrete Beauftragung eines Bauvorhabens wird mittels Einzelauftrag auf Grundlage des Rahmenvertrags durch das Wohnungsunternehmen selbst ausgelöst. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass nicht alle realen Bausituationen im Vorhinein kalkulierbar sind. Insofern ist der Rahmenvertrag nahezu vollständig gebäudebezogen. Grundstücksfragen sind beispielweise einzelvertraglich zu regeln.

- 110 Wohnungsunternehmen, die der Pflicht zur öffentlichen Ausschreibung unterliegen, müssen vor der Einzelbeauftragung eine Ausschreibung über die Anpassung der Modellgebäude des Rahmenvertrags an die reale Bauaufgabe zwischen den in Frage kommenden Bietern durchführen. Der Gewinner kann daraufhin beauftragt werden. Der Aufwand hierfür sollte überschaubar sein, da im Regelfall nur eine begrenzte Anzahl der Angebote für die Aufgabe in Frage kommen. Unternehmen, die nicht der Pflicht zur öffentlichen Ausschreibung unterliegen, können hier deutlich freier agieren. Sie wählen sich den Wunschpartner aus, lassen ein Angebot für die konkrete Bauaufgabe erstellen und lösen dann den Einzelauftrag aus.

- 120 Die Rahmenvereinbarung gilt deutschlandweit. Bei der Auswahl des Wunschprojekts ist das Liefergebiet zu beachten. Einige Angebote besitzen nur ein regionales Liefergebiet, über das hinaus diese nicht bzw. zu höheren Kosten verfügbar sind.

Weitere Infos finden Sie unter <http://web.gdw.de/seriellesbauen>



Fact Sheet

29.05.2018

Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen – für schnellen, kostengünstigen Wohnungsbau in hoher Qualität

10 Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat in Funktion der Vergabestelle gemeinsam mit Partnern aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI; vormals BMUB) im Auftrag seiner Mitgliedsunternehmen eine Rahmenvereinbarung über den Neubau von mehrgeschossigen Wohnbauten in serieller und modularer Bauweise mit Planern und Baugewerbe gemeinsam abgeschlossen. Dazu wurde im Jahr 2017 ein Teilnahmewettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren öffentlich ausgeschrieben und im Mai 2018 erfolgreich abgeschlossen.

Das innovative Verfahren wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Bundesbauministerium, der Bundesarchitektenkammer und dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie sowie InWIS Forschung & Beratung GmbH und der auf das Vergaberecht spezialisierten Kanzlei Redeker Sellner Dahs erarbeitet. Durch die starke Verzahnung von Architekten und Fachplanern, bauausführenden Unternehmen und Wohnungsunternehmen wurden innovative serielle und modulare Lösungen für den Neubau von mehrgeschossigen Wohnbauten mit hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität zu reduzierten Baukosten und unter Berücksichtigung baukultureller Belange entwickelt.

20 Bei dem grundsätzlich technologieoffenen Ausschreibungsverfahren stand die Entwicklung und Realisierung zukunftsfähiger Wohnkonzepte in serieller und modularer Bauweise im Fokus, die für die jeweiligen Nutzungserfordernisse variabel ausgerichtet werden können. Dabei waren wirtschaftliche sowie Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen. Temporärer Wohnungsbau ist nicht darunter zu fassen. Die Wohnbauten müssen dabei so flexibel sein, dass sie an unterschiedliche Standortbedingungen angepasst werden können.

Folgenden neun Bietern/Bietergemeinschaften wurde der Zuschlag erteilt:

Bieter / Bietergemeinschaften	Ort
Lechner Immobilien Development GmbH	Frankfurt am Main
AH Aktiv-Haus GmbH	Stuttgart
Max Bögl Modul AG	Neumarkt
GOLDBECK Ost GmbH & GOLDBECK Nordost GmbH	Ludwigsfelde
ALHO Systembau GmbH	Friesenhagen
Solidbox GmbH	Heek
Lukas Lang Building Technologies GmbH	Wien
ARGE MBN BAU AG und Patriarche.	Georgsmarienhütte
Hullak Rannow und Züblin AG	Neu-Ulm

Der Rahmenvertrag

Der Rahmenvertrag umfasst mehrere Angebote und basiert auf einer funktionalen Ausschreibung für ein fiktives Grundstück. Er definiert Rahmendaten und Preise für ein Mustergebäude. Die konkrete Beauftragung eines Bauvorhabens erfolgt mittels eines Einzelauftrags.

Zuschlagskriterien

Die Bewertung der Angebote erfolgte nach speziell ausgearbeiteten Zuschlagskriterien durch ein eigens einberufenes Bewertungsgremium, das sich aus Experten der Bau- und Wohnungswirtschaft, Forschung und des Bundesbauministeriums zusammensetzte. Für die Beurteilung wurden die Kriterien „Qualität und Innovation“ (50 Prozent) sowie „Angebotspreis/Lieferfähigkeit/Instandsetzungs- und Wartungsaufwand“ (50 Prozent) inklusive weiterer Unterkriterien gleichgewichtig herangezogen.

(Unter-)Kriterien, Bewertungspunkte und Gewichte:

Haupt- und Unterkriterien		Gewichtung	Gewichte der Unterkriterien	Maximal erreichbare Punktzahl
A. Qualität und Innovation		50,0%		100
A.1.	Städtebauliche und architektonische Qualität (siehe Kapitel 7.2)		30,0%	30
A.2.	Funktionale Qualität (siehe Kapitel 7.3)		30,0%	30
A.3.	Ökologische Qualität (siehe Kapitel 7.4)		20,0%	20
A.4.	Technische Qualität (siehe Kapitel 7.5)		20,0%	20
B. Angebotspreis/Lieferfähigkeit/Instandsetzungs- und Wartungsaufwand (siehe Kapitel 8)		50,00%		100
B.1.	Höhe des Angebotspreises für das Modellgebäude (bei Abnahme von einem Modellgebäude)		40,0%	40
B.2.	Skaleneffekte/Kostendegression bei größeren Abnahmemengen (10, 50 und 100 Modellgebäude)		15,0%	15
B.3.	Ausmaß der Abweichung des Angebotspreises bei den angebotenen Varianten (1-3) vom Modellgebäude		15,0 %	15
B.4.	Lieferfähigkeit innerhalb Deutschlands: Anzahl der Liefergebiete, in denen die Leistung erbracht werden kann und in denen der Angebotspreis verbindlich ist		15,0%	15
B.5.	Instandsetzungs- und Wartungsaufwand		15,0%	15

Auswahl der Angebote

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW als Vergabestelle hat die endgültige Auswahl von insgesamt **neun** Bietern bzw. Bietergemeinschaften auf Grundlage der Ergebnisse des Bewertungsgremiums vorgenommen. Die Entwürfe der Bieter bzw. Bietergemeinschaften, die den Zuschlag für den Abschluss der Rahmenvereinbarung erhalten haben, werden am heutigen Tag präsentiert.

Wer war teilnahmeberechtigt?

Bei dem Verfahren ging es darum, effektive Formen der partnerschaftlichen Zusammenarbeit zu entwickeln. Teilnahmeberechtigt waren Bieter bzw. Bietergemeinschaften, die sich beispielsweise

50 aus Architekten und bauvorlageberechtigten Ingenieuren, bauausführenden Unternehmen und/oder Wohnungsunternehmen zusammensetzen.

Anforderungen an die Angebote

Grundsätzlich mussten und müssen bei den eingereichten Angeboten alle baurechtlichen Normen und Vorschriften erfüllt sein. Exemplarisch seien folgende ausgewählte Anforderungen genannt: gestalterisch ansprechende Architektur, städtebaulich variable Gebäude, Minimierung von Verkehrsflächen, ausreichende Belichtung für Wohnkomfort und Energieeffizienz, kompakte und flächeneffiziente Wohnungsgrundrisse, ein Drittel barrierefrei nutzbare Wohnungen, energieeffiziente (EnEV 2016) und nachhaltige Gebäudekonzepte, hohes Maß an Standardisierung zugunsten von zeit- und kostensparendem Bauen.

60 Die Angebote wurden für ein Modellgebäude mit folgenden Merkmalen erstellt:

- Einzelgebäude,
- reine Wohnnutzung,
- vier (Voll-)Geschosse,
- 24 Wohneinheiten (4 Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen bis 45 m², 8 Zwei-Zimmer-Wohnungen ca. 60 m², 8 Drei-Zimmer-Wohnungen ca. 75 m², 4 Vier- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mehr als 75 m²; zur Orientierung siehe Wohnungsschlüssel unten),
- ohne Aufzug (vorgerüstet, Aufpreis für den Einbau und die Nachrüstung des Aufzuges ausweisen).

70

Zusätzlich sind für die drei folgenden Varianten des Modellgebäudes die Abweichungen der Angebotspreise (in den Kostengruppen 300, 400 und 700) zu kalkulieren und verbindlich anzubieten:

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Geschossigkeit	7 Vollgeschosse	5 Vollgeschosse	4 Vollgeschosse
Gebäudeart	Einzelgebäude	Blockrandbebauung (Lückenschluss) mit Ausbildung einer Ecke	Gebäudezeile (drei Gebäude kombiniert)
Baugebiet	Nachverdichtung	innerstädtische Lage	Neubaufäche
Nutzung	Wohnen im EG	Gewerbenutzung im EG	Wohnen im EG
Aufzug	mit Aufzug	ohne Aufzug	ohne Aufzug

Folgender Wohnungsschlüssel dient als Orientierung:

Zimmer (ca.-Angabe)	max. Wohnfläche	Wohnungsschlüssel/Anteil
[1-2]	45 m ²	22 %
2	60 m ²	32 %
3	75 m ²	32 %
4 – 5	95 m ² bis 115 m ²	14 %

Die vorgesehenen Wohnungsgrößen und -zuschnitte sollen eine Mischung unterschiedlicher Nutzergruppen begünstigen.

80

Fiktives Grundstück für die Errichtung des Modellgebäudes

Für die Errichtung des Modellgebäudes war von einem ebenen Grundstück ohne besondere Anforderungen auszugehen. Für den Baugrund sind normale Gründungsverhältnisse anzunehmen.

Stimmberechtigte Mitglieder des Bewertungsgremiums (Jury):

- Rolf Buch (Vonovia SE)
- Dr. Marta Doehler-Behzadi (IBA – Internationale Bauausstellung Thüringen GmbH)
- 90 • Ingeborg Esser (GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)
- Barbara Ettinger-Brinckmann (BAK – Bundesarchitektenkammer)
- Friedrich Hermann (KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt)
- Dr.-Ing. Barbara Janorschke (IAB – Institut für Angewandte Bauforschung Weimar gemeinnützige GmbH)
- Prof. em. Dr.-Ing. Rainer Schach (vormals Technische Universität Dresden, Professur für Baubetriebswesen)
- Prof. Christian Schlüter (ACMS Architekten GmbH)
- 100 • Monika Thomas (BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat; vormals BMUB)

Abruf aus dem Rahmenvertrag / einzelvertragliche Regelung

Vom Zeitpunkt der Unterzeichnung an können Bestellungen erfolgen. Hierzu sind Vorbereitungen zu treffen. Beispielsweise benötigen die Bieter für die konkrete Kalkulation aussagekräftige Informationen zum Baugrund und Grundstück. Die konkrete Beauftragung eines Bauvorhabens wird mittels Einzelauftrag auf Grundlage des Rahmenvertrags durch das Wohnungsunternehmen selbst ausgelöst. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass nicht alle realen Bausituationen im Vorhinein kalkulierbar sind. Insofern ist der Rahmenvertrag nahezu vollständig gebäudebezogen. Grundstücksfragen sind beispielweise einzelvertraglich zu regeln.

- 110 Wohnungsunternehmen, die der Pflicht zur öffentlichen Ausschreibung unterliegen, müssen vor der Einzelbeauftragung eine Ausschreibung über die Anpassung der Modellgebäude des Rahmenvertrags an die reale Bauaufgabe zwischen den in Frage kommenden Bietern durchführen. Der Gewinner kann daraufhin beauftragt werden. Der Aufwand hierfür sollte überschaubar sein, da im Regelfall nur eine begrenzte Anzahl der Angebote für die Aufgabe in Frage kommen. Unternehmen, die nicht der Pflicht zur öffentlichen Ausschreibung unterliegen, können hier deutlich freier agieren. Sie wählen sich den Wunschpartner aus, lassen ein Angebot für die konkrete Bauaufgabe erstellen und lösen dann den Einzelauftrag aus.

- 120 Die Rahmenvereinbarung gilt deutschlandweit. Bei der Auswahl des Wunschprojekts ist das Liefergebiet zu beachten. Einige Angebote besitzen nur ein regionales Liefergebiet, über das hinaus diese nicht bzw. zu höheren Kosten verfügbar sind.

Weitere Infos finden Sie unter <http://web.gdw.de/seriellesbauen>