

Planen und Bauen



Wir haben **Spaß** daran, **Visionen** zu **realisieren!**

SO SCHNELL KANN ES GEHEN – MIT KOSTEN- UND PLANUNGSSICHERHEIT!

Der Bedarf insbesondere an Neubauten im sozialen Wohnungsbereich, Kindertagesstätten und Mensen für die Ganztagesbetreuung wächst rasant. Hinzu kommen gesetzlich vorgeschriebene energetische und technische Sanierungen von Bestandsobjekten. Zudem werden zusätzliche Personalkapazitäten auf Seiten der Bauverwaltung erforderlich.

Mit dem „Planen und Bauen“-Verfahren bietet sich eine interessante Alternative mit vielen Vorteilen, die zudem alle Anforderungen an eine EU-weite Ausschreibung erfüllt.

Das Verfahren schafft die Lösung für die grundlegenden Probleme der Bauabwicklung der öffentlichen Hand:

... das Bauvorhaben wird zu teuer

KVL stimmt die Bedürfnisse des Bauherrn und Nutzers frühzeitig mit allen Beteiligten ab und fasst diese in einer funktionalen Leistungsbeschreibung detailliert zusammen. Nach dem Verhandlungsverfahren ergibt sich mit dem verbindlichen Angebot für den Auftraggeber eine sehr hohe Kostensicherheit. Nachtragsrisiken werden durch die frühzeitige Projektdefinition minimiert. Das Kostenrisiko gegenüber der Ausschreibung mit Einzelgewerken und während der Realisierung reduziert sich auf ein Minimum.

... das Bauvorhaben verzögert sich

Dieses Modell stellt die schnellstmögliche Umsetzung der Baumaßnahmen unter Einhaltung der wirtschaftlichen, technischen, funktionalen und gestalterischen Ziele dar. Gegenüber dem konventionellen Realisierungsmodell bietet das Verfahren einen Zeitvorteil von 1 bis 2 Jahren. Die Abwicklung in modularer oder serieller Bauweise ermöglicht weitere Optionen zur Verkürzung der Bauzeit.

... die Vertragspartner sind unzuverlässig

Durch vertraglich fixierte Termine und die Möglichkeit der Anwendung einer Konventionalstrafe bestehen seitens des Auftraggebers juristische Druckmittel, die zu einer fristgerechten Fertigstellung beitragen. Die Risiken der Planung sowie Projektkoordination der Einzelgewerke verbleibt beim Generalübernehmer.

... das Projekt bindet zu viele Kapazitäten

In den Feldern Planung und Realisierung liegen unsere Kompetenzen. Wir übernehmen sämtliche Leistungen, von der Ausschreibung über den Verhandlungsprozess bis zum Controlling, und sind zudem Hauptansprechpartner für den Generalübernehmer. Der Personalbedarf auf Seiten der Bauverwaltung reduziert sich auf den Entscheidungsprozess.

Wir stellen uns der Herausforderung – gemeinsam mit Ihnen!

IHRE VORTEILE:

Die Ansprüche an die Termin- und Kostensicherheit haben sich angesichts der wirtschaftlichen Parameter deutlich verschärft. Zudem sind neben den klassischen Ansprüchen an die Termin- und Kostensicherheit sowie die Einhaltung der Qualitätsziele insbesondere die Themen rund um die Nachhaltigkeit in den Fokus der öffentlichen Hand sowie der Bevölkerung gerückt. Die einerseits stetig wachsenden Anforderungen an die Immobilie und die angespannte Personaldecke in den Bauverwaltungen auf der anderen Seite stellt Städte und Kommunen vor immer größere Herausforderungen. Auch die Vergabe- und Ausschreibungsregularien entsprechend dem europäischen Vergaberecht sprechen oftmals gegen eine schnelle Planungs- und Bauausführungsphase. Die Personalbindung bei der Umsetzung der Bauprojekte mittels Einzelplanern und Einzelgewerken ist dabei immens.



Schnellere Projektabwicklung

Kein vorgeschalteter Planungswettbewerb
Abgestimmter Planungs- und Bauprozess



Rechtssicherheit

GÜ-Vertrag mit Preis- und Terminbindung
Konventionalstrafe als juristisches Druckmittel



Höhere Kostensicherheit

Planungssicherheit minimiert Nachtragsrisiken
Pauschalpreis minimiert Risiken aus
Preisschwankungen



Personalschonende Abwicklung

GÜ-Abwicklung = 1 Vertragspartner
Begleitendes Projektmanagement entlastet
interne Ressourcen

Städte und Kommunen können auf das Realisierungsmodell „PLANEN UND BAUEN“ zurückgreifen. Dabei werden sämtliche Anforderungen an die Immobilie durch KVL in Workshops mit dem Bauherrn und den Nutzern erarbeitet und erfasst. Das Ergebnis spiegelt sich in der Funktionalen Leistungsbeschreibung wider und wird, nach EU-weiter Ausschreibung und einem Präqualifikationsverfahren, dem definierten Teilnehmerkreis übermittelt.

Hierbei handelt es sich um Generalübernehmer, in Kombination mit Planungsbüros, die das Objekt gestalterisch entwickeln und die Baukosten kalkulieren. Die Angebotsabgabe und Auswertung erfolgt in einem Zwei-Umschlagsverfahren. Die Städtebaulichen Entwürfe werden im Rahmen eines Bewertungsgremiums diskutiert und anschließend in einer Bewertungsmatrix hinsichtlich der Kriterien in den Bereichen Städtebau, Architektur, Qualität, Kosten und Nachhaltigkeit bewertet. Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens werden die bestbewerteten Bieter auf die Optimierungspotenziale ihrer Entwürfe hingewiesen. Nach planerischer Überarbeitung wird ein letztverbindliches Angebot vorgelegt.

Mit Entscheidung über den „Besten Bieter“ wird der Vertrag schlussverhandelt und der Bauvertrag unterzeichnet.



© IVE Bauconsult Stuttgart GmbH

FLÜCHTLINGSFOLGEUNTERKÜNFTE WINNENDEN

Im Stadtteil Birkmannsweiler werden auf der ehemaligen Festwiese Flüchtlingsfolgeunterkünfte für 34 Personen in 2- und 4-Personen-Apartments errichtet. Im Außenbereich werden eine Begegnungszone sowie ein Kinderspielplatz als Sozialtreffpunkt angelegt. Die Flüchtlingsfolgeunterkünfte werden in kurzer Bauzeit in rückbaufähiger Fertigteilbauweise erstellt.

Eckdaten:

- BGF: ca. 600 m²
- Wohnfläche: ca. 470 m²
- 2+4 Personen Apartments mit jeweils eigenem Bad und Küche
- Bauzeit planmäßig: 7 Monate
- Auftragsvolumen: ca. 2,3 Mio. EUR

Besonderheiten:

- Vorgeschnittenes Markterkundungsverfahren für modulare und serielle Bauweise
- Ausführung in rückbaufähiger Fertigteilbauweise
- PV-Anlage für Eigenstromnutzung und Wärmepumpenbetrieb in Kooperation mit den Stadtwerken Winnenden



© Rommel, Wagenpfeil Architekten Partnerschaft mbB, Winnenden

NEUBAU VON 50 WOHNUNGEN UND EINER KITA IN WINNENDEN-SCHELMENHOLZ

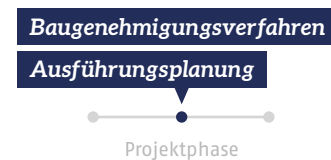
Der Neubau im Erweiterungsgebiet Körnle in Winnenden Schelmenholz beheimatet in einem 8-geschossigen Hochhaus 50 Wohnungen, welche zum Großteil sozial gefördert werden. Ein 2-geschossiger Sockelbau bietet Platz für eine 4-gruppige Kindertagesstätte mit großzügigem Außenspielbereich.

Eckdaten:

- BGF: ca. 7.800 m²
- Nutzfläche Kita: ca. 1.140 m²
- Wohnfläche: ca. 3.400 m²
- Tiefgarage: 50 Stellplätze
- Bauzeit planmäßig: 21 Monate
- Auftragsvolumen: ca. 23 Mio. EUR

Besonderheiten:

- Energieeffizientes Bauen mit Nachhaltigkeitszertifikat: KfW-EH-40-NH (DGNB-Silber / QNG-Plus)
- PV-Anlage mit ca. 100kWp Leistung
- 42 von 50 Wohnungen werden sozial gefördert
- Sicherheitstreppe mit Druckbelüftungsanlage
- Kindertagesstätte mit 3 Ganztagsgruppen und einer Kinderkrippe



© ZIL Architekten Stadtplaner GmbH, Stuttgart

OBDACHLOSENAPARTMENTS + SOZIALWOHNUNGEN FELLBACH

Das terminlich ambitionierte und innovative Bauvorhaben besteht aus zwei Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt umfasst 72 Obdachlosenapartments in vier Gebäudekörpern und bietet mit einem Gemeinschaftsraum sowie einer Werkstatt Möglichkeiten für soziale Interaktion und handwerkliche Tätigkeiten. Im 2. Bauabschnitt schließen sich 34 preisgedämpfte und geförderte Wohnungen in drei Gebäudekörpern an. Das Projekt zeichnet sich durch eine sehr kurze Dauer für die gesamte Projektumsetzung, als auch durch seine Nachhaltigkeit und Energieeffizienz aus.

Eckdaten:

- BGF: 1. BA: ca. 2.600 m²
2. BA: ca. 5.000 m²
- Wohnfläche: 1. BA: ca. 1.600 m²
2. BA: ca. 2.500 m²
- Tiefgarage: 37 Stellplätze
- Bauzeit: 1. BA: 10 / 2. BA: 15 Monate
- Auftragsvolumen: ca. 16 Mio. EUR

Besonderheiten:

- Innovatives Energiekonzept mit Abwasserwärmenutzung, Solarthermie- und PV Anlagen in Kooperation mit den Stadtwerken Fellbach
- Begrünte Fassadenelemente in Teilbereichen
- Energie-effizientes Bauen mit Nachhaltigkeitszertifikat: KfW-EH-40-EE
- Gesamtprojektlaufzeit lediglich 22 bzw. 25 Monate



24
Monate
Projektlaufzeit
Ausschreibung bis
Fertigstellung



© IVE Bauconsult Stuttgart GmbH

SOZIALWOHNUNGEN FELLBACH

Nach nur einem Jahr Bauzeit wurde die Wohnüberbauung mit 21 sozialgeförderten Wohnungen fristgerecht und innerhalb des genehmigten Budgetrahmens fertiggestellt. Der Rohbau wurde in serieller Bauweise in nur 1,5 Monaten mittels Betonfertigteilen errichtet. Das Bauvorhaben erfüllt zudem den Effizienzhaus-55-Standard der KfW und kombiniert mit Wärmepumpe, Solarthermie- als auch PV-Anlagen ökologische Technologien sinnvoll miteinander.

Eckdaten:

- BGF: ca. 2.500 m²
- Wohnfläche: ca. 1.250 m²
- Tiefgarage: 21 Stellplätze
- Bauzeit: 12 Monate
- Auftragsvolumen: ca. 4,5 Mio. EUR

Besonderheiten:

- Serielles Bauen: Rohbau ab Bodenplatte und Fertignasszellen
- Energie-effizientes Bauen mit Nachhaltigkeitszertifikat: KfW-EH-55
- Luft-Wasser-Wärmepumpe, Solarthermie- und PV Anlagen



Projektdefinition

Projektvorbereitung 1 Monat

Bedarfsermittlung

Grundlagenermittlung

Präqualifikation

Bewerbungsprozess 1,5 Monate

Bewerbermemorandum

Baubeschreibung

Angebotsphase

Ausschreibung 2,5 Monate

Planischer Entwurf

Kalkulation

Projektoptimierung

Bewertung 1 Monat

2-Umschlags-Verfahren

Technische Bietergespräche

Verhandlungsphase

Projektoptimierung 1 Monat

Konzeptionelle Verbesserung

Nachkalkulation

Vergabe

Vergabe 1 Monat

Endverhandlung

Vertragsabschluss

Planung

Projektcontrolling

Optimierung Baugenehmigungsplanung

Abstimmung Ausführungsplanung und Details

Realisierung

Projektcontrolling

Termin-, Kosten- und Qualitätskontrolle

Abnahme / Inbetriebnahme

WIR DENKEN IN LÖSUNGEN

FÜR SIE - VOR ORT

Berlin

KVL Projektmanagement
Berlin GmbH
Spichernstraße 2
10777 Berlin
+49 30 254107-0
pm@kvlgroup.com
Andreas Ligner
Ilka Schröder



Hamburg

KVL Bauconsult
Hamburg GmbH
Straßenbahnring 13
20251 Hamburg
+49 40 3252855-0
hamburg@kvlgroup.com
Thomas Penske
Steffen Zerbock



Düsseldorf

KVL Bauconsult
Düsseldorf GmbH
Rathausufer 22
40213 Düsseldorf
+49 211 158065-10
duesseldorf@kvlgroup.com
Thorsten Windeln



Frankfurt

KVL Bauconsult
Frankfurt GmbH
Wilhelm-Leuschner-Straße 68
60329 Frankfurt
+49 69 2713671-00
frankfurt@kvlgroup.com
Dr. Steffen Schmitt
Matthias Breu



Stuttgart

KVL Bauconsult
Stuttgart GmbH
Heusteigstraße 37
70180 Stuttgart
+49 711 968939-20
stuttgart@kvlgroup.com
Prof. Dr.-Ing. Markus G. Viering



Sachverständige

KVL Sachverständige GmbH
Spichernstraße 2
10777 Berlin
+49 30 254107-90
sv@kvlgroup.com
Jakob Conrad
Malika Klös



Projektentwicklung

KVL Projektentwicklung
Plus GmbH
Spichernstraße 2
10777 Berlin
+49 30 254107-0
pe@kvlgroup.com
Luana Cortis
Reinhard Schulz



München

KVL Bauconsult
München GmbH
Karlstraße 35
80333 München
+49 89 2620255-00
muenchen@kvlgroup.com
Matthias Werner
Felix Eisenbrand

