
Neubau E-Bus Betriebshof REGIOBUS Mittelsachsen GmbH

Mühlauer Str. 9 in 09232 Hartmannsdorf



Funktionale Leistungsbeschreibung (FLB)

Hochbau, Technische Gebäudeausrüstung, Außenanlagen

Teil 2

Allgemeine Vertragsunterlagen/Informationen

DUBOIS MUHLER NEITZKE

Architekten + Ingenieure

Stand 13.05.2026

Teil 2 - Allgemeine Vertragsunterlagen/Informationen

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
2.1 Leistungsumfang AN	3
2.2 Allgemeine Baubeschreibung	4
2.2.1 Allgemeine Baubeschreibung	4
2.2.3 Außenbereich und Grünflächen	5
2.3 Projektkenndaten	5
2.3.1 Grundstück.....	5
2.3.2 Begrünte, befestigte und bebaute Fläche	5
2.3.2.1 Gebäudegrundflächen ohne Container und Raucherpavillion.....	5
2.3.2.2 Grünfläche,	6
2.3.2.3 Befestigte Fläche im Außenbereich	6
2.3.3.1 Nutzfläche Gebäude Stand Bauantrag.....	6
2.3.3.2 Bruttonrauminhalt Sozialgebäude- Werkstatt ohne Trafo (Stand Bauantrag).....	6
2.4 Projektbeteiligte	7

2.1 Leistungsumfang AN

Leistungsumfang des AN ist es aufgrund der Vertragsunterlagen ein funktionsgerechtes, wirtschaftliches gebrauchs- schlüssel- und betriebsfertiges Gebäude termingerecht und mängelfrei zu errichten. Schlüsselfertig heißt, dass die volle, zweckbestimmte Nutzbarkeit ohne weitere Angaben gegeben ist. Der AN erklärt, dass er sich vor Abgabe des Angebotes über die örtlichen Gegebenheiten vergewissert hat. Sollte in der Baubeschreibung oder in anderen Vertragsunterlagen über die Ausstattungsqualität keine Aussage getroffen worden sein, so wird vereinbart, dass grundsätzlich vergleichbare Standardqualität vom AN nach vorheriger Bemusterung einzubauen ist. Alle wesentlichen Ausstattungselemente werden durch den AN bemustert.

Die Leistungsbeschreibungen beinhalten jeweils die vollständige abgeschlossene Leistung einschließlich Planung, Herstellung, Lieferung und Montage. Arbeiten Dritter zur Fertigstellung der Leistung des AN sind, wenn nicht in der Leistungsbeschreibung erwähnt, nicht vorgesehen. Alle Leistungen verstehen sich vollständig geplant und ausgeführt, sowie unmittelbar benutzbar. Sollte der AN der Auffassung sein, dass einzelne, zur funktionsfähigen Erstellung des Gebäudes notwendige Leistungen unvollständig oder fehlerhaft beschrieben sind, so hat er in seinem Anschreiben zum Angebot darauf hinzuweisen. Fehlende bzw. unvollständig beschriebene Leistungen oder Planungen sind vom AN in einer gesonderten Anlage zum Angebot zu ergänzen und die Kosten dort auszuweisen. Mehrforderungen nach Angebotsabgabe werden nicht anerkannt.

Evtl. aufgeführte Hersteller und Fabrikate dienen nur als Qualitätsmaßstab und als Hinweis zur Bezugsquelle. Der Bieter hat die Möglichkeit, seine firmenspezifische Konstruktion anzubieten, mit dem Nachweis der Erfüllung der gestellten Forderungen. Beabsichtigt der Bieter die vorgeschlagene Ausführung und oder Bemessung zu ändern, so hat er zu beachten, dass alle wesentlichen Abmessungen und Lichtmaße einzuhalten sind. Der Bieter trägt die Verantwortung für alle Folgen und Auswirkungen, einschließlich auf andere Gewerke und Leistungen, die sich aus seinen Änderungen ergeben. Wesentliche Änderungen der Form und Funktion bedürfen der Zustimmung des Bauherrn. Leistungen, die sich hieraus ergeben und im Leistungsverzeichnis nicht gesondert vermerkt sind, müssen in den Angebotspreis eingerechnet werden.

Planungs- und Ingenieurleistungen sowie fach planerische Gutachter und Beratungsleistungen, die nicht durch den AG erbracht wurden, die aber zur funktionsfähigen, Danglefreien Erstellung der Werkleistung erforderlich sind, hat der AN mit zu erbringen.

Das Gebäude und die Außenanlage ist vom AN schlüsselfertig und betriebsbereit zu erstellen. Sämtliche Nebenleistungen, Planungsleistungen, Maschineneinsätze, Wochenend- bzw. Nacharbeiten sowie die vollständige fachgerechte Entsorgung der rückgebauten Materialien und sämtliche Leistungen für den ordnungsgemäßen Rückbau des auf dem Baugrundstück vorhandenen Altbestandes einschließlich Fundamente etc. im Boden sind im Angebot enthalten. Es gelten alle einschlägigen DIN-Vorschriften und EN-Vorschriften jeweils neueste Fassung, alle anwendbaren Normen, Richtlinien, Zulassungen, Herstellerrichtlinien usw. Die Ausführung sämtlicher erforderlicher Arbeiten hat nach den behördlichen Auflagen, den einschlägigen Unfallschutzbestimmungen der Bauberufsgenossenschaft und den Verarbeitungsvorschriften der Hersteller entsprechend dem neuesten Stand der Technik zu erfolgen. Dem AN obliegt die Einhaltung und Erfüllung der UVV. Die allgemeinen Grundsätze des § 4 des Arbeitsschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass die Unterhaltung des Gebäudes den Arbeitsstättenrichtlinien entspricht.

Es kommen nur gesundheitsunbedenkliche, umweltverträgliche Materialien und Stoffe zur Ausführung. Prüfzeugnisse sind auf Verlangen der Bauleitung vorzulegen. Alle Anträge auf Zulassungen im Einzelfall sind spätestens 6 Wochen nach Auftragserteilung bei der zuständigen Behörden vom AN einzureichen. Vor Beginn der Arbeiten sind angrenzende Bauteile so nachhaltig zu schützen, dass sie nicht verunreinigt oder beschädigt werden können. Durch Nichtbeachtung entstehende Kosten werden dem AN angelastet.

Die in der Ausschreibung beigefügte Statik kann der AN auf seine Kosten auf sein System umschreiben.

Bei Widersprüchen in der Leistungsbeschreibung und den Planungen ist vom AN das höherwertige Produkt anzubieten.

2.2 Allgemeine Baubeschreibung

2.2.1 Allgemeine Baubeschreibung

IST Situation Baugrundstück

Das Baugrundstück in Hartmannsdorf wird momentan als Wiese genutzt. Das Grundstück ist zum Nachbarn im Norden eingezäunt. Vom Nachbarn aus durchqueren 3 Regenentwässerungsleitungen das Grundstück. Die vorhandenen Betonschächte und die Regenleitungen werden vom AN gemäß TGA Planung um verlegt.

Baubeschreibung

Der E-Bus Betriebshof wird auf dem ca. 19.429 m² großen Baugrundstück in Hartmannsdorf neu errichtet. Das Bus-Servicegebäude hat die Außenmaße ca. 46,40m x ca. 33,74m und ist in 2 Bauteile unterteilt. Das Gebäude hat die Attikahöhe von ca. 8,45 m. Auf der Dachfläche wird eine Photovoltaikanlage errichtet.

Bauteil 1 von Achse A-C ist das 2-geschossige Bürogebäude mit Sozialbereich.

Es wird über zwei Treppenräume erschlossen und wird in Stahlbeton-Skelettbauweise errichtet. Im Erdgeschoss ist die Fahraufsicht geplant. Der Eingang befindet sich auf der Westseite. Im 1. OG befinden sich Sozialräume und Technikräume.

Bauteil 2 ist der Werkstattbereich.

Im Bereich Achse 1-4 / I-G ist die Waschhalle, die Aufbereitung und die Technik für die Waschhallen untergebracht. Der Bereich Waschhalle wird in Massivbauweise in Beton errichtet. Die Achse H-F- ist mit einer Betondecke versehen. Im Obergeschoss sind 2 Technikräume und ein offenes Lager geplant. Das Obergeschoss wird über eine Stahltreppe erschlossen.

Im Bereich Achse G-F wird der Bremsenprüfstand mit Grube installiert.

Im Bereich C-E wird die Batterieinstandsetzung der Elektrobusse stattfinden. Da die Batterien auf dem Dach der Busse installiert sind, wird in diesem Bereich eine Kranbahn quer zum Gebäude eingebaut. Für den Elektriker werden 2 in einer Bahn hintereinanderliegende Dacharbeitsstände bauseits (vom AG) in Stahlbau auf dem Hallenboden errichtet. In dem Bereich Achse E-F wird eine Arbeitsgrube eingebaut.

Für die Abstellung der Elektrobusse werden 4 Überdächer in Stahlkonstruktion gebaut. Die Dachflächen werden mit Trapezblech erstellt. Auf den Dachflächen werden Photovoltaikanlagen errichtet. Unter der Dachfläche wird die Ladeinfrastruktur für die Elektrobusse eingebaut. Zur Stromversorgung der Ladeinfrastruktur werden bei jedem Überdach drei Gleichrichter in Stahlschränken auf den gepflasterten Bordsteininseln aufgestellt. Die Stromversorgung erfolgt von den Gleichrichtern über eine Kabeltrasse zu den Ladestationen unter der Dachfläche.

2.2.3 Außenbereich und Grünflächen

Das gesamte Grundstück wird eingezäunt. Das Grundstück wird über zwei Ein- und Ausfahrten, die mit Schiebtoren ausgestattet sind, erschlossen. Die Hoffläche und die Stellflächen der Busse unter den Überdächern werden mit Asphaltbelag befestigt.

Auf dem Grundstück werden Stellflächen für Busse und Transporter, PKW-Stellplätze für Mitarbeiter sowie Fahrradstellplätze und ein Raucherpavillon errichtet. Die Stellplätze der Mitarbeiter werden mit versickerungsfähigem Ökopflaster gepflastert.

Alle unbefestigten Freiflächen werden als Grünflächen hergestellt und mit Rasen und Sträuchern bepflanzt.

Es werden nach den Anforderungen aus dem B-Plan Bäume und Sträucher gepflanzt.

An der Straße wird ein begrüntes Regenwasserrückhaltebecken errichtet. Das Regenwasser wird gedrosselt in die öffentliche Regenkanalisation eingeleitet

2.3 Projektkennndaten

2.3.1 Grundstück

Baugrundstück Gesamtfläche circa. ca. 19.429 m²

2.3.2 Begrünte, befestigte und bebaute Fläche

2.3.2.1 Gebäudegrundflächen ohne Container und Raucherpavillon

- Grundfläche – Büro mit Werkstatt	ca.	1.473 m ²
- Überdachungen 1-4	ca	2.402 m ²
- Trafo	ca	75 m ²
Summe	ca.	3.957 m²

2.3.2.2 Grünfläche,

- Grünfläche inkl. öffentlicher Bereich zwischen Grenze und Zaun	ca.	4.205 m ²
--	-----	----------------------

2.3.2.3 Befestigte Fläche im Außenbereich

- Neu zu errichtende Asphaltfläche	ca.	12.400 m ²
- Pflasterfläche Insel bei Überdächern	ca.	473 m ²
- Pflasterfläche inkl Pavillon ohne Trafo, ohne Batteriespeicher	ca.	996 m ²
- Gehwegüberfahrten	ca.	175 m ²

Summe befestigte Fläche	ca	14.044 m²
--------------------------------	-----------	-----------------------------

Flächen- und Nutzungskennziffern

2.3.3.1 Nutzfläche Gebäude Stand Bauantrag

- BT- Sozialräume + Werkstatt		
EG		ca.1.558 m ²
1.OG		ca. 554 m ²

Summe Nutzfläche	ca.	2.112 m²
-------------------------	------------	----------------------------

Überdächer kein Ansatz

2.3.3.2 Bruttorauminhalt Sozialgebäude- Werkstatt ohne Trafo (Stand Bauantrag)

Grube 1	ca.	56,83 m ³
Grube 2	ca.	53,84 m ³
Sozial- Verwaltungsgebäude	ca.	3.159,41 m ³
Werkstatt	ca.	8,953,79 m ³
Summe	ca.	12.223,87 m³

Überdächer kein Ansatz

Hinweis:

Alle Massen- und Mengenangaben dienen nur der Übersicht (circa Werte) und sind vom AN vor Angebotserstellung zu prüfen.

2.4 Projektbeteiligte

Bauherr

REGIOBUS Mittelsachsen GmbH
Altenburger Straße 52
09648 Mittweida

Generalplaner, Planung Ladeinfrastruktur

Daimler Buses GmbH
Fasanenweg 10
70771 Leinfelden-Echterdingen

Architekt,

Dubois Muhler Neitzke Architekten + Ingenieure
Baerwaldstraße 38
10961 Berlin

Tragwerksplanung

Ing. Büro Rüdiger Jockwer + Partner GmbH
Pfuelstraße 5
10997 Berlin

Planung TGA HSL ELT LP 1-4

Kohler Ingenieure
Kurfürstendamm 150
10709 Berlin

Brandschutz

görtzen Ingenieure für Brandschutz
Talstraße 41
47546 Kalkar

Vermesser

Detlef Wutke öbvi
Markt 5
09111 Chemnitz

GEG Nachweis, Schallschutzgutachten

Ingnierurbüro Axel Rahn
Lützowstraße 70
10785 Berlin

Bodengutachter

BIUG GmbH
Weisbachstraße 6
09599 Freiberg