Ausfüllanweisungen zu M4 – Bedarf Flächen und Qualitäten

Anwendungsbereich

Abschnitt RLBau:	Maßnahmentyp:	Projektphase GBM:	Musterbezeichnungen:
B1.1	GBM	Flächenmanagement	M4.PA
B1.2, B1.3	GBM	Projektantrag	M4.PA
B2	KBM		M4.KBM

Verfügbare Excelanwendung für den Bereich Staatsministerien

https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/hochbau/rlbau2020_muster_m3_u_m4_stm_basisversion_02_2025.xlsx

Verfügbare Excelanwendung für den Bereich Bauverwaltung

\\stmi\dfs-infopool\Projekte\RLBau-Formulare\RLBau-2020_Muster\RLBau_B_C1_D1_Bedarf_Projektantrag

Datei **RLBau 2020_Muster M3_M4_Version XX_XXXX**

Musterbearbeitung, Urheberrecht

Über die Auswahl des Maßnahmentyps auf dem Tabellenblatt *M3.01* („KBM.01“ bzw. „PA.01“) erfolgt die entsprechende Zuordnung des Musters – ablesbar an der zugehörig erzeugten Musterbezeichnung (Kleine Baumaßnahme: *M4.KBM.xx* / Große Baumaßnahme: *M4.PA.xx*).

Zur Definition der Bedarfsanmeldung und ggf. erforderlichen Abgrenzung zu weiteren Bedarfsanmeldungen derselben Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststelle kann direkt im *M4.xx.01* ergänzend eine Projektbezeichnung aufgenommen werden.

In der Tabelle des Tabellenblatts *M4.02* können Zeilen unter Erhalt der hinterlegten Formeln und Funktionen eingefügt werden mittels Markieren und Kopieren einer Zeile sowie Einfügen dieser kopierten Zeile (werden Zeilen lediglich neu eingefügt, stehen in diesen Formeln und Funktionen nicht zur Verfügung). Die Zeilennummerierung erfolgt automatisch.

In den Zellen der *Spalte 11* „Nutzungscode“ des *Musters M4.xx.02* und den Schaltflächen „Nutzungs-codes“ sowie „NC-Raumanforderungen“ sind die urheberrechtlich geschützten Kataloge *Nutzungs-codes* und *NC-Raumanforderungen* der *Informationsstelle Wirtschaftliches Bauen (IWB)* für die Anwendung *RBK Module* zur Auswahl hinterlegt. Die Verwendung der Auswahlanwendung ist grundsätzlich nur der Bauverwaltung und den Verwaltungen der übrigen Staatsministerien gestattet. Die Auswahlanwendung oder Teile davon dürfen daher nur dann an Dritte (insbesondere für von der Bauverwaltung oder den Verwaltungen der übrigen Staatsministerien eingeschaltete Freiberuflich Tätige) weitergegeben und dort genutzt werden, wenn diese sich zuvor vertraglich zum ausschließlich projektbezogenen Gebrauch und der Unterlassung einer Weitergabe verpflichtet haben. In der Excelanwendung ist der Zugriff auf die Kataloge *Nutzungs-codes* und *NC-Raumanforderungen* und die automatische Übernahme der KFA-Werte in die Spalten des 12 und 13 des Tabellenblatts *M4.02* daher erst möglich, nachdem die Nutzungsbedingungen auf dem Tabellenblatt *Nutzungsbedingungen M4.02* mittels setzen eines Häkchens akzeptiert worden sind.

Inhaltlicher Bezug auf die neue Fassung DIN 276:2018-12!

Die Schaltflächen „Nutzungscode“ sowie „NC-Raumanforderungen“ sind technisch bedingt mit Intranet-Links hinterlegt, die nur für die Bauverwaltung zu öffnen sind. Die Kataloge *Nutzungscode* und *NC-Raumanforderungen* werden daher im Bedarfsfall seitens des Bauamts der Nutzenden und der Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststelle – unter dortiger Beachtung des Urheberrechts - zur Verfügung gestellt (PDF).

Baubeauftragter

Für die Bauverwaltung ist die Einsetzung eines verantwortlichen Baubeauftragten durch das Staatsministerium oder die Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststelle unabdingbar für eine erfolgreiche Maßnahmenbeschreibung, -planung und -durchführung. Das Bauamt soll daher die Benennung erforderlichenfalls einfordern.

Bedarfsplanung

Die vollständige Bedarfsplanung gemäß DIN 18205:2016-11 ist Aufgabe der Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststelle unter Beteiligung der nutzenden Dienststelle. Das Bauamt unterstützt hierfür hinsichtlich baufachlicher Aspekte. Das *Muster M4* beschreibt den Bedarf an Flächen und zugehörigen Qualitäten sowie erforderlichen Funktionen vollständig und verbindlich – als dokumentierte Grundlage der zugehörigen baufachlichen Kostenermittlungen, der Entscheidung über die zugehörige Bedarfsdeckung und der weiteren Maßnahmendurchführung. Das Bauamt soll daher die Vollständigkeit aller geforderten Angaben erforderlichenfalls einfordern und die baufachliche Plausibilität prüfen.

Einschlägige gesetzliche Regelungen sind bei der Bedarfsplanung und -beschreibung zu beachten - insbesondere solche aus der Arbeitsstättenverordnung, für deren Einhaltung auf die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) zurückgegriffen werden kann.

Bedienstete, die keinen festen Arbeitsplatz benötigen, z.B. ständig im Außendienst tätig sind, sind gesondert aufzuführen.

Auf Übereinstimmung der Anzahl an Arbeitsplätzen (Spalte 3) mit den im Muster 3 – Personalplan aufgeführten Stellen ist zu achten.

Wohnungen können dann aufgenommen werden, wenn die Anwesenheit der Dienstposteninhaber auch außerhalb der Dienststunden im dienstlichen Interesse sichergestellt sein muss.

Soll eine Behördenkantine in die Bedarfsbeschreibung aufgenommen werden, sind in der Bedarfsplanung die betrieblichen Parameter zu definieren (Betriebskonzept mit Angabe zu Betreibermodell, Anzahl Verpflegungsteilnehmern – unter Berücksichtigung fremder Verpflegungsteilnehmer, erforderliche Essensangebote und Anforderungen daran, Zeitdauer Essensausgaben mit Anzahl Platzwechsel, Küchentyp, Verkaufs- und Angebotsform, Form der Speisenausgabe usw.).

Die nachfolgend aufgeführten Höchstflächen für Diensträume in Verwaltungsgebäuden dienen als Anhalt, soweit Bedienstete in Einzelzimmern oder Gemeinschaftsräumen untergebracht werden. Die Festsetzung der Raumflächen im Einzelnen bleibt dem zuständigen Staatsministerium vorbehalten:

Bedarfsplanung - Höchstflächen für Diensträume		
Lfd. Nr.	Zweckbestimmung des Raumes	Raumgröße m² NRF
1	Anteilfläche je Schreibkraft, Bote und dgl. bei gemeinsamer Unterbringung von 2 und mehr Personen in einem Raum *)	6
2a	Einzelzimmer für Mitarbeiter (Hilfskräfte), Bedienstete im Registratordienst und in gleich zu bewertender Tätigkeit **)	9
2b	Anteilfläche je Mitarbeiter bei Unterbringung in einem Raum**)	6

Inhaltlicher Bezug auf die neue Fassung DIN 276:2018-12!

3a	Einzelzimmer für Sachbearbeiter und andere Bedienstete mit entsprechend zu bewertenden Aufgaben **)	12
3b	Bei gemeinsamer Unterbringung von 2 Personen (z.B. Sachbearbeiter oder 1 Sachbearbeiter und ein 1 Mitarbeiter) können für jede weitere Person jeweils 6 m ² angesetzt werden**)	18
4	Einzelzimmer für a) Hilfsreferenten in Ministerien b) Referenten in Ober- und Mittelbehörden c) Hilfsreferenten in Ober- und Mittelbehörden***) d) Abteilungsleiter in Ortsbehörden**) ***)	18
5	Einzelzimmer für a) Referenten in Ministerien b) Abteilungsleiter in Ober- und Mittelbehörden c) Amtsvorstände	24
6	Einzelzimmer für a) Abteilungsleiter in Ministerien b) Leiter von Ober- und Mittelbehörden	30
7	Einzelzimmer von Ministerialdirektoren	36
8	Einzelzimmer für a) Minister b) Staatssekretär	42 - 48

*) Vorzimmer können einen Zuschlag von 6 m² erhalten.

***) Bei im Einzelfall nachzuweisenden zusätzlichem Raumbedarf (z.B. für Arbeitskräfte des technischen Dienstes oder Arbeitsgebiet mit Aktenablage) können Zuschläge genehmigt werden.

****) Die Höchstflächen sind je zur Hälfte mit 18 m² und 12 m² zu bemessen.

Etwaiger Bedarf an Raumreserven ist gesondert zu begründen (Spalte 14).

Flächen

Flächenangaben und -zuordnungen im *Muster M4.xx.02* erfolgen gemäß **DIN 277:2021-08**. Der Flächenbedarf wird über die Anzahl qualitativ und funktional gleicher Räume (*Spalte 4*) mit selber Netto-Raumfläche NRF(R) (*Spalte 5*) erfasst, als Gesamtfläche ausgewiesen (*Spalte 6*) und in dieser Größe der betreffenden Flächenart zugeordnet (*Spalten 7 bis 10*); eine Plausibilitätsfunktion zeigt dabei, wenn die Gesamtfläche nicht korrekt aufgeteilt ist (Zahlenwert fett / unterstrichen dargestellt).

Bedarfsbegründete Räume und zugehörige Flächen der Nutzungsfläche NUF(R)7, der Technikfläche TF(R) und der Verkehrsfläche VF(R), die sich nicht alleine aus der planerischen Umsetzung der funktionalen Anforderungen der Nutzungsflächen NUF(R) 1 bis 6 ergeben, sind ebenfalls vollständig aufzunehmen (*Spalten 8 bis 10*). Dies betrifft insbesondere betrieblich zusätzlich erforderliche Flächen - wie z.B. Umkleiden, Server-Räume, Foyerflächen mit Aufenthaltsfunktion und Anlieferflächen. Nicht angegeben werden müssen demnach z.B. WC-Räume, Technikflächen für haustechnische Installationen oder entwurfsbedingt erforderliche Verkehrsflächen.

Qualitäten

Eine differenzierte und vollständige Definition der Qualitäten ist für eine belastbare Kostenermittlung und eine kostenstabile Maßnahmendurchführung wesentlich. Die Qualitäten der einzelnen Nutzungen werden hierfür anhand des Kostenplanungsverfahrens *Richtlinien für die Baukostenplanung (RBK) der Informationsstelle Wirtschaftliches Bauen (IWB)* definiert:

Inhaltlicher Bezug auf die neue Fassung DIN 276:2018-12!

https://hochbau.bybn.de/mam/dv-anwendungen/fachverfahren/kpl_rbk-module.pdf

Dafür erfolgt die Auswahl über den in *Spalte 11* hinterlegten Katalog *Nutzungscode*s entsprechend der qualitativen Anforderungen der Nutzung:

https://hochbau.bybn.de/mam/organisation-service/nur_stbv/kosten-nutzungskatalog.pdf

Die Qualität einzelner Nutzungen wird dabei durch einen 5-stelligen, projektübergreifenden Nutzungscode (NC) gekennzeichnet. Der NC ist von der **DIN 277:2021-08** abgeleitet. NCs mit ähnlicher Kostenwirksamkeit werden zu Kostenflächenarten (KFA) zusammengefasst; jeder NC ist dafür einer KFA für die Kostengruppe 300 Baukonstruktion (KF01 bis KF16) - und die Kostengruppe 400 - Technische Anlagen (KF01 bis KF24) - zugewiesen. Eine KFA besteht aus unterschiedlichen Kostenkennwerten für die Kostengruppe 300 - Baukonstruktion und die Kostengruppe 400 - Technische Anlagen. Die Kostenkennwerte umfassen in der Bandbreite aller KFA eine sehr große Kostenspreizung (Kostengruppe 300 Baukonstruktion: Wert KF16 entspricht dem rund 22-fachen des Wertes KF01, Kostengruppe 400 Technische Anlagen: Wert KF24 entspricht dem rund 104-fachen des Wertes KF01), weshalb eine anforderungsgerechte Zuordnung wesentlich ist. Die Kostenkennwerte repräsentieren dabei durchschnittliche Ausführungsqualitäten technischer Lösungen.

Die Auswahl des NC (*Spalte 11*) gibt die KFA vor (*Spalten 12 und 13*).

Im Katalog *Raumanforderungen* der NCs sind für die einzelnen NCs Raummerkmale aufgezeigt, welche die wesentlichen Kosteneinflussgrößen für diese Raumnutzung darstellen. Die Raummerkmale sind getrennt dargestellt als Anforderungen an die Baukonstruktion und Anforderungen an die technischen Anlagen. Wird ein NC im Verfahren ausgewählt, so sind die Kosten, welche die angegebenen Raummerkmale im Schnitt verursachen, in den Kostenkennwerten der KFA für diesen NC enthalten:

https://hochbau.bybn.de/mam/organisation-service/nur_stbv/kosten-nc-katalog.pdf

Anhand des Katalogs *Raumanforderungen* kann die anforderungsgerechte Auswahl des jeweiligen NC detailliert überprüft werden. Das Bauamt stellt der Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststelle bzw. der nutzenden Dienststelle im Rahmen der baufachlichen Unterstützung auf Anforderung den Katalog *Raumanforderungen* zur Verfügung; der Urheberrechtsschutz ist auch hier zu beachten.

Darüberhinausgehende bedarfsbedingte Aspekte, die durch die Festlegung des jeweiligen NC und den zugehörig hinterlegten *Raumanforderungen* nicht abgedeckt sind, werden als Besondere *Raumanforderungen* (*Spalte 14*) vollständig beschrieben – ggf. ergänzt durch erläuternde Unterlagen. Hierunter fallen Raumfunktionen, Betriebsabläufe, spezielle Nutzungen mit besonderen bautechnischen Anforderungen, besondere Standards, Aspekte der Barrierefreiheit und dergleichen. Dies kann z.B. Anforderungen an Raumhöhen und -öffnungen, an Raumgeometrien oder -raster und Stützenfreiheit betreffen; ebenso Anforderungen an Verkehrsflächen- und Punktlasten, an die Bau- und Raumakustik und an Oberflächen. Im Bereich der Technischen Anlagen kann dies z.B. Vorgaben zu nutzungsspezifischen Anlagen oder zu zulässigen Rand- und Schwankungsbreiten der Raumtemperierung und Raumluftfeuchte betreffen. Ausstattungen sind anzugeben soweit sich daraus besondere bautechnische Anforderungen ergeben.

Funktionen

Das Muster wird erforderlichenfalls durch bedarfsbeschreibende Angaben über erforderliche Funktionszusammenhänge (graphisches Funktionsprogramm o.ä.) ergänzt um die Mindestanforderungen an räumliche Zusammenhänge zu definieren.

Inhaltlicher Bezug auf die neue Fassung DIN 276:2018-12!

Bedarfsplanung während des Flächenmanagements

Die Bedarfsbeschreibung ist erforderlichenfalls mittels einer fortgeschriebenen Bedarfsplanung jeweils auf die seitens der IMBY im Zuge des Flächenmanagements vorgegebenen Möglichkeiten der Bedarfsdeckung abzustimmen (Berücksichtigung von Standortfaktoren, baufachlichen Rahmenbedingungen usw.).

Zuständigkeit

Die Unterlagen werden von der Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststelle und der nutzenden Dienststelle gemeinsam erstellt.