

# Aufgabenstellung Energieeffizienzexperte

Bauvorhaben: **DÖB – Neubau Fahrland Döberitzer Straße (NB.102404)**  
Neubau von vier Gebäuden mit Wohnnutzung und einer Gewerbeeinheit

## 1 Allgemeines zum Bauvorhaben

### 1.1 Beschreibung

Die ProPotsdam beabsichtigt auf den Grundstücken Fehlowweg/ Döberitzer Straße WA1 und WA4+5 (Gemarkung Fahrland, Flur 2, Flurstücke 373 und 338+371) 4 Gebäude mit 63 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit (Gemeinschaftsraum) zu realisieren.

Die vier 3-geschossigen, nicht unterkellerten Gebäude befinden sich auf zwei unterschiedlichen Grundstücken, welche durch eine öffentliche Straße voneinander getrennt sind.

Die Grundstücke befinden sich im Bereich des B-Plans Nr.132 ‚Am Friedhof‘ OT Fahrland, die Festsetzungen des B-Plans sind entsprechend einzuhalten.

Die Realisierung des Projekts erfolgt als Generalübernehmerleistung als Einzelvertrag zur GdW Rahmenvereinbarung serielles und modulares Bauen 2.0. Als Generalübernehmer ist die Z-Geschossbau GmbH gebunden. Der Abschluss des Vertrages erfolgte mit aufschiebender Bedingung mit Bezug auf die Zusage für die KfW-Förderung, um einen förderschädlichen Vorhabenbeginn zu verhindern.

Für das Projekt ist eine soziale Wohnraumförderung der Investitionsbank des Landes Brandenburg vorgesehen.

Es wird außerdem beabsichtigt, eine Förderung über das Programm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) bei der KfW zu beantragen (Förderstufe Klimafreundliches Wohngebäude ohne QNG – KfW 298).

Für die angestrebte KfW-Förderung (Bundesförderung „klimafreundlicher Neubau Wohngebäude“ BEG KfW 298 ohne QNG) ist die Gebäudekonzeption als Effizienzhausstandard EH 40 auszulegen. Die Beheizung erfolgt mittels Luft-Wärmepumpe und Fußbodenheizung. Es sind PV-Anlagen auf den Dächern (Walmdachkonstruktion als Kaltdach) vorgesehen.

### 1.2 Zielstellung

Leistungen des Energieeffizienzexperten gemäß KfW-Merkblatt Kredit-Nr. 297/298 und entsprechender Anlage zum Merkblatt für die Errichtung von vier Häusern mit 63 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit (Gemeinschaftsraum) zur Erreichung der **BEG KfW 298 Förderung ohne QNG**. Die Realisierbarkeit des Vorhabens ergibt sich zwingend aus den Anforderungen der angestrebten Förderungen.

### 1.3 Flächen

#### Grundstücksflächen:

- Flurstück 373 (Grundstück WA1) 1.176 m<sup>2</sup> (Haus 1)
- Flurstück 371+388 (Grundstück WA4+WA5) 4.029 m<sup>2</sup> (Haus 2 + 3 + 4)

	<b>Wohnfläche</b>	<b>BGF</b>	<b>BRI</b>
<b>Gebäude 1 (WA1)</b>	ca. 804 m <sup>2</sup>	ca. 1.177 m <sup>2</sup>	ca. 4.332 m <sup>3</sup>
<b>Gebäude 2 (WA4)</b>	ca. 825 m <sup>2</sup>	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	ca. 4.337 m <sup>3</sup>
<b>Gebäude 3 (WA4)</b>	ca. 825 m <sup>2</sup>	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	ca. 4.337 m <sup>3</sup>
<b>Gebäude 4 (WA5)</b>	ca. 1.028 m <sup>2</sup>	ca. 1.626 m <sup>2</sup>	ca. 5.895 m <sup>3</sup>
<b>Gesamt</b>	ca. 3.482 m <sup>2</sup>	ca. 5.203 m <sup>2</sup>	ca. 18.901 m <sup>3</sup>

### 1.4 Termine

Die Planung befindet sich aktuell in der Leistungsphase 3 HOAI. Die Einreichung des Bauantrags erfolgt vor Abschluss der Leistungsphase 3, um für die erforderlichen Baumfällungen eine rechtzeitige Fällgenehmigung für eine Fällung bis Ende Februar 2026 zu erwirken.

Einreichung Bauantrag: Februar 2026

Baubeginn: 3.Quartal 2026

bauliche Fertigstellung: Ende 2027

## 2 Leistungen

### 2.1 Allgemeine Anforderungen

Leistungsumfang sind alle im KfW-Merkblatt Kredit-Nr. 297/298 und entsprechender Anlage zum Merkblatt beschriebenen Leistungen für die Beantragung der benannten KfW-Förderung und Begleitung des Vorhabens inkl. Erstellung der „Bestätigung zum Antrag“ (BzA), der Berechnung des Treibhauspotentials GWP100 unter Anwendung der Methode der Lebenszyklusanalyse (LCA) bzw. der Bilanzierungsregeln des QNG und der „Bestätigung nach Durchführung“ (BnD) für die geplante Förderstufe.

Die Zusammenstellung und Prüfung der förderrelevanten Unterlagen sowie die Abstimmung mit dem Fördermittelgeber bzw. die Beantwortung von Rückfragen des Fördermittelgebers sind ebenfalls Bestandteil der Leistung.

Der Energieeffizienzexperte/ die Energieeffizienzexpertin übernimmt die förderrechtliche Verantwortung.

Teilleistungen, die durch Dritte erbracht werden, sind im Rahmen einer Gesamtverantwortung zu überprüfen.

Für die Erbringung dieser Leistungen ist zwingend die Eintragung in der im Merkblatt benannten Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (Expertenliste) in der Kategorie „Bundesförderung für effiziente Gebäude: Wohngebäude“ erforderlich.

Wie auf den Seiten 7+8 des Merkblatts beschrieben, darf außerdem kein Inhaber-, Gesellschafts-/Beteiligungs- oder Beschäftigungsverhältnis zu den bauausführenden Unternehmen (Generalübernehmer Z-Geschossbau) oder Lieferanten bestehen bzw. darf vorhabenbezogen keine Beauftragung von diesen Unternehmen erfolgen (vorhabenbezogen unabhängige Beauftragung). Alle

Anforderungen des KfW-Merkblatts Kredit-Nr. 297/298 inkl. der entsprechenden Anlage sind zwingend einzuhalten.

## **2.2 Leistungen, die durch Dritte (Generalübernehmer) erbracht werden**

- Erstellung energetisches Gesamtkonzept für den baulichen Wärmeschutz und die energetische Anlagentechnik
- Erstellung einer Vorab-Effizienzhaus-Berechnung
- Vorab-Berechnung Einsparungen des Jahres-Primärenergiebedarfs, des Endenergiebedarfs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf der Grundlage des GEG für das Effizienzhaus
- Erstellung Vorschlag Luftdichtheitskonzept
- Vorschlag Maßnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz
- Vorschlag Lüftungskonzept

## **2.3 Optionale Leistungen**

Das Erfordernis folgender Leistungen ist zu prüfen, die Leistungen sind lediglich optional bei Bedarf zu erbringen:

- Erstellung Wärmebrückenkonzept/ -nachweis
- Durchführung einer Luftdichtigkeitsmessung und entsprechende Ergebnisprüfung