

## **VERGABEVERFAHREN OBJEKT Planung u. Objektüberwachung**

**Objekt:** HufelandStr. 13

**Bauvorhaben:** Hufelandstr. 13

Reko-Maßnahme-Umbau Wohneinheiten zu barrierereduzierten Wohneinheiten, 50 WE und Neubau von Balkonanlagen

**Bauherr:** GWC - Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH  
Werbener Straße 3, 03046 Cottbus  
Tel.: 0355/7826-0 Fax: 0355/7826-236



# Öffentliche Ausschreibung – Objektplanung u. Objektüberwachung

**Veröffentlichung:** bis 17.07.2026

**Angebotsabgabe:** 18.08.2026 10:00 Uhr  
(Öffnungstermin)

**Beginn der Planung:** nach Beauftragung (Anfang September 2026)  
**Ende der Planung (LP3-4):** 12.2026  
**Ende der Planung (LP 5-6):** 05.2027  
**Ende der Planung (LP 7):** 07.2027  
**Ausführungsbeginn (Beginn LP 8):** 08.2027  
**Ausführungsende (Ende LP 8):** 12.2028

**Zuschlagsfrist:** 15.09.2026

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>Honorar-Angebot des Bieters:</u></b></p> <p><b><u>Objektplanung/Objektüberwachung</u></b><br/><b><u>Hufelandstr. 13</u></b></p> <p><b>Angebotssumme Objektplanung</b><br/><b>LP 3-7, brutto</b></p> <p>----- Euro</p> <p><b>Angebotssumme Objektüberwachung</b><br/><b>LP 8, brutto</b></p> <p>----- Euro</p> <p>.....<br/>(Ort, Datum)</p> <p>.....<br/>(Stempel, Unterschrift)</p> | <p><b><u>Prüfung durch AG:</u></b></p> <p><b><u>Objektplanung/Objektüberwachung</u></b><br/><b><u>Hufelandstr. 13</u></b></p> <p><b>Angebotssumme Objektplanung</b><br/><b>LP 3-7, brutto</b></p> <p>----- Euro</p> <p><b>Angebotssumme Objektüberwachung</b><br/><b>LP 8, brutto</b></p> <p>----- Euro</p> <p>.....<br/>(Ort, Datum)</p> <p>.....<br/>(Stempel, Unterschrift)</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Inhaltsverzeichnis / Bestandteile der Unterlagen

---

| <b>TEIL 1 – Ausschreibung – Objektüberwachung</b>      | <b>Seite</b> |
|--------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Anlass / Allgemeines .....                          | 4            |
| 2. Beschreibung Umnutzung .....                        | 5            |
| 3. Baukosten .....                                     | 6            |
| 4. Fördermittel .....                                  | 6            |
| 5. Vergabeverfahren .....                              | 6            |
| 6. Leistungsumfang/Honorarangebot/Angebotsabgabe ..... | 6            |
| 7. Termine Objektüberwachung .....                     | 7            |
| 8. Biaternachweise.....                                | 7            |
| 9. Hinweise zu den Anlagen.....                        | 7            |

## **TEIL 2 – Anlagen**

1. Erläuterungsbericht zur Gesamtbaumaßnahme, Seite 1-13

2. Zeichnungen/ Pläne

Hufelandstr. 13 \_Lageplan Vermesser.pdf

Hufelandstr. 13 \_Leitungsplan Ausschnitt.pdf

Hufelandstr. 13 \_KG\_Grundriss Bestand.pdf

Hufelandstr. 13 \_EG\_Grundriss Bestand.pdf

Hufelandstr. 13 \_1.OG\_Grundriss Bestand.pdf

Hufelandstr. 13 \_2.OG\_Grundriss Bestand.pdf

Hufelandstr. 13 \_3.OG\_Grundriss Bestand.pdf

Hufelandstr. 13 \_Skizze Regelgeschoss Lage u. Größe WE

3. Sonstiges

- BVG einfach 13 EUR
- BVG SUB 13 EUR
- DSGVO-Hinweise
- Mustervertrag Objekt-Planer
- Selbstauskunft der Kreditoren 2026 – Planer

## Teil 1

1. Anlass/ Allgemeines

Das Bauvorhaben befindet sich im Stadtteil Spremberger Vorstadt mit Zufahrt aus der Hufelandstraße.

Bei der Baumaßnahme handelt es sich um eine Komplexmodernisierung mit Zielstellung der Umnutzung zum einen für altersgerechtes Wohnen mit barrierefreien Zugang ins Gebäude sowie Herrichten der WE auf den Stand der Technik. Der geplante Leistungsumfang für die Komplexmodernisierung und die Angaben zum Bestand sind dem beigefügten Erläuterungsbericht zur Gesamtbaumaßnahme in der Anlage zu entnehmen.



Gebäudewirtschaft  
Cottbus GmbH

Datum: 30.06.2025  
Sachbearbeiter: Metzner, Stefan  
Anmerkung:  
Maßstab: 1:500  
0 5 10 15m

Lage des Bauvorhabens

## 2. Beschreibung der Umnutzung

### Beschreibung Umnutzung

Die Umnutzung und die Grundrissaufteilung erfolgt teilweise in Anlehnung zur Umnutzung am Objekt Hufeland Str. 14 bzw. Zielona-Gora-Str. 20. Im Bereich des Südflügels („kurzer Flügel“) erfolgt die Grundrisslösung analog der Grundrisslösung des Südflügels der Hufelandstr. 14 bzw. Zielona-Gora Str. 20. Im Bereich des Nordflügels („langer Flügel“) sind für die Grundrisslösung fünf 1RWE und zwei 2RWE zu planen. Für den Gebäudezugang ist die Ertüchtigung des vorhandenen Gebäudeeingangs zu planen. Ein barrierefreier Zugang (Planung durch Freianlagenplaner) ist im Bereich Nordgiebelwand mit Rampenzugang ins KG zu berücksichtigen.

### Kellergeschoss

Nutzung der Kellerräume im Bereich Mittelgang Nord (langer Flügel)

Bestand:

- 10 Kellerräume unterschiedlicher Größe vorhanden

Geplant:

- Nutzung geplant als Mieterkeller für die WE barrierereduziert,
- Über den Verteilergang Nord ist auch der Abstellraum für Fahrräder erreichbar.

Nutzung der Kellerräume im Bereich Mittelgang Süd (kurzer Flügel)

Bestand:

- 7 Kellerräume unterschiedlicher Größe vorhanden, inkl. HA\_Raum

Geplant:

- Nutzung geplant als Mieterkeller für die WE, barrierereduziert
- Über den Verteilergang Süd ist auch die HA-Station/Fernwärme erreichbar.

### Erdgeschoss – 4. Obergeschoss

Nutzung der Räume am Mittelgang Nord (langer Flügel)

Bestand:

- Auf beiden Seiten des Mittelganges befinden sich jeweils 4x 1-Raum-Whg

Geplant:

- Auf der West- Seite des Mittelganges Nord sind insgesamt 1x 1-Raum - Whg. und 1x 2-Raum-Whg geplant, barrierereduziert
- Auf der Ost- Seite des Mittelganges Nord sind insgesamt 3x 1-Raum - Whg. und 1x 2-Raum-Whg geplant, barrierereduziert
- Alle Wohnungen erhalten alle einen neuen Vorstellbalkon (barrierereduziert).

Nutzung der Räume am Mittelgang Süd

Bestand:

- Auf beiden Seiten des Mittelganges befinden sich insgesamt 3x 1-Raum-Whg, 1x 2-Raum-Whg sowie ein Gemeinschaftsraum

Geplant:

- Auf der West- Seite des Verteilerganges Süd sind insgesamt 2x Wohnungen vorgesehen, davon 1x 2-R-Whg., und eine 1-R-Whg.
- Auf der Ost- Seite des Verteilerganges Süd ist 1x 3-Raum - Whg. vorgesehen
- Alle WE sind barrierereduziert geplant.
- die 1- R-Whg erhält einen neuen Vorstellbalkon (barrierefrei).
- Die anderen zwei Wohnungen werden der Bestandsloggia am Südgiebel (instandgesetzt) zugeordnet.

### 3. Baukosten (= ca. Angaben in brutto)

| Kostenschätzung<br>Stand: 01.06.2026                  | Baukosten<br>Hufelandstr. 13<br>(brutto) |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| KG 300                                                | 3.500.000,00 €                           |
| KG 410-430/<br>Wasser, Wärme –u.<br>Raumluft. Anlagen | 850.000,00€                              |
| KG 450 /<br>Elektr. Anlagen                           | 450.000,00 €                             |
| KG 460 / Aufzug                                       | 0,00 €                                   |
| KG 500 / Außenanlagen                                 | 250.000,00 €                             |
| <b>Summe</b>                                          | <b>5.050.000,00 €</b>                    |

### 4. Fördermittel

Die Verwendung von Fördermitteln ist seitens des Bauherrn nicht geplant.

### 5. Vergabeverfahren

Für die Ausschreibung der Objektüberwachung kommt das EU-weite Offene Verfahren zur Anwendung. Die Ausschreibung erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung elektronisch auf dem Vergabemarktplatz Berlin-Brandenburg.

### 6. Leistungsumfang / Honorarangebot / Angebotsabgabe - Objektüberwachung

Für die Objektplanung und Objektüberwachung sind jeweils ein vollständiges Honorarangebot in Anlehnung an die Leistungsphase der HOAI und unter Berücksichtigung aller der Ausschreibung beiliegenden Anlagen und Angaben abzugeben:

Angebot für die Leistungsphasen nach HOAI: 3-7

Angebot für die Leistungsphase nach HOAI: 8

Weiterhin sind mit den Honorarangeboten die Stundenverrechnungssätze des Objektplaners und des Objektüberwachers mit anzubieten.

Hinweis:

Für die einzelnen Leistungsphasen erfolgt eine Stufenweise Beauftragung seitens des AG.

## 7. Termine für die Objektplanung und Objektüberwachung

Der zeitliche Ablauf für die Erbringung der Leistungen der Objektplanung und Objektüberwachung ist den nachfolgenden Terminen zu entnehmen.

|                                         |                                             |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Beginn der Planung:</b>              | <b>nach Beauftragung (Ende August 2026)</b> |
| <b>Ende der Planung (LP3-4):</b>        | <b>12.2026</b>                              |
| <b>Ende der Planung (LP 5-6):</b>       | <b>05.2027</b>                              |
| <b>Ende der Planung (LP 7):</b>         | <b>07.2027</b>                              |
| <b>Ausführungsbeginn (Beginn LP 8):</b> | <b>08.2027</b>                              |
| <b>Ausführungsende (Ende LP 8):</b>     | <b>12.2028</b>                              |

Die v.g. Termine sind damit Grundlage für die Angebotsabgabe und zwingend einzuhalten.

## 8. Bieterachweise

Mit dem Angebot sind durch den Bieter folgende Nachweise einzureichen:

- Nachweis über die Befähigung oder Erlaubnis zur Berufsausübung
- Ausstattung der Büroorganisation, z.B. technische Ausstattung
- Leistungsfähigkeit zur Umsetzung der Objektüberwachung und Termineinhaltung, z.B. Anzahl der AK
- Nachweis über den Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung, Mindestwerte: Personenschäden 3.000.000,00 €, Sonstige Schäden 500.000,00 €
- Nachweis zur Zahlung/ Abgaben von Beiträgen zur Sozialversicherung
- Angabe zu Insolvenzverfahren und Liquidation
- Angaben zur Mitgliedschaft bei der Berufsgenossenschaft
- Nachweis von mindestens 3 vergleichbaren Referenzprojekten
- Vereinbarung zur Einhaltung der Mindestanforderungen nach dem Brandenburgischen Vergabegesetz
  - Einsatzbereitschaft des Zuständigen Bauleiters im Rahmen der Objektüberwachung auf der Baustelle innerhalb von sechzig Minuten
  - Erklärung der Objektüberwachung zur Übernahme der Bauleitertaufgaben nach Brandenburgischer Bauordnung

## 9. Hinweise zu den Anlagen/Sonstiges

Die der Objektplaner u. Objektüberwachung-Ausschreibung beiliegenden Anlagen/Sonstiges (siehe Inhaltsverzeichnis) werden Vertragsbestandteil und sind deshalb bei der Angebotserstellung/ Honorarermittlung zu berücksichtigen.