

LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Zielstellung
- 2.0 Auftragsgegenstand
- 3.0 Planungsanforderungen
 - 3.1 Allgemein
 - 3.2 Sonstiges / Besondere Leistungen
- 4.0 Besondere Planungsanforderungen
 - 4.1 Objektspezifische Anforderungen
 - 4.2 Quartierslösung
- 5.0 Wirtschaftliche Rahmendaten
- 6.0 Sonstiges
- 7.0 Voraussichtlicher Zeitablauf
- 8.0 Verzeichnis der Anlagen

1.0 Zielstellung

Die Wohnungsbaugesellschaft WHG Eberswalde beabsichtigt, die drei Bestandsgebäude zu sanieren und zu modernisieren.

Mit den geplanten Maßnahmen soll der Gebrauchs- und Wohnwert der Gebäude nachhaltig verbessert und gleichzeitig die Energieeffizienz des Gebäudebestandes deutlich erhöht werden. Ziel der Maßnahme ist es, die bestehenden Wohnungen langfristig marktgerecht zu entwickeln und den Wohnkomfort für die Mieter deutlich zu verbessern.

Ein Schwerpunkt der Maßnahme liegt auf der energetischen Sanierung der Gebäudehülle sowie der Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung.

Weiterhin ist vorgesehen, die Außenanlagen des Grundstückes neu zu ordnen und aufzuwerten, um eine höhere Aufenthaltsqualität für die Bewohner zu erreichen.

Im Rahmen der Planung ist ein nachhaltiges Wärme- und Energieversorgungskonzept zu entwickeln. Ziel ist eine möglichst effiziente und langfristig wirtschaftliche Energieversorgung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Die Maßnahme ist so zu planen, dass die Bauausführung im **teilbewohnten Zustand** erfolgen kann.

2.0 Auftragsgegenstand

Das Projekt umfasst die Planung der Sanierung und Modernisierung eines Wohnquartiers bestehend aus drei Bestandsgebäuden.

Objekte:

1. Objekt: Grabowstraße 38

Gemarkung: 122011

Flur: 001

Flurstück: 360

2. Objekt: Grabowstraße 40

Gemarkung: 122011

Flur: 001

Flurstück: 361

3. Objekt: Blumenwerder Straße 4

Gemarkung: 122011

Flur: 001

Flurstück: 362

Innerhalb der Grundstücke, soll perspektivisch eine **quartiersbezogene Weiterentwicklung des Standortes** durchgeführt werden.

Bei den Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude der Gebäudeklasse IV.

Gebäude Grabowstraße 38

- Baujahr: 1900
- Bauweise: Massivbauweise (Mauerwerksbau)
- Dachform: Satteldach mit flacher Dachneigung (ca. 35°)
- Dachabdichtung: bituminöse Abdichtung
- Energieeffizienzklasse: E
- Anzahl Wohneinheiten: 10
- Wohnfläche: ca. 345,81 m²

Gebäude Grabowstraße 40

- Baujahr: 1958
- Bauweise: Massivbauweise (Mauerwerksbau)
- Dachform: Satteldach mit flacher Dachneigung (ca. 35°)
- Dachabdichtung: bituminöse Abdichtung
- Energieeffizienzklasse: G
- Anzahl Wohneinheiten: 8
- Wohnfläche: ca. 497,96 m²

Gebäude Blumenwerder Straße 4

- Baujahr: 1901
- Bauweise: Massivbauweise (Mauerwerksbau)
- Dachform: Satteldach mit flacher Dachneigung (ca. 35°)
- Dachabdichtung: Bituminöse Abdichtung
- Energieeffizienzklasse: E-F
- Anzahl Wohneinheiten: 8
- Wohnfläche: ca. 461,07 m²

Alle drei Gebäude befinden sich in unterschiedlichen baulichen Zuständen. In den vergangenen Jahren wurden lediglich einzelne Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die vorhandene technische Gebäudeausrüstung sowie Teile der Gebäudehülle entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik und sind im Rahmen der Maßnahme umfassend zu erneuern.

Auftragsgegenstand ist die Erbringung der Planungsleistungen zur **Sanierung, Modernisierung und energetischen Aufwertung** der Gebäude einschließlich der Planung der Außenanlagen.

Die Gesamtleistung der Quartiersentwicklung soll über einen **Generalplanungsvertrag** vergeben werden, wobei es sich hier um zwei Bauvorhaben handelt. Die Gebäude der Grabowstraße 38 und 40 werden als ein Bauvorhaben zusammengefasst, das Gebäude in der Blumenwerder Straße 4 wird als einzelnes Bauvorhaben betrachtet.

3.0 Planungsanforderungen

3.1 Allgemein

Objektplanung je Bauvorhaben:

Erbringen von Leistungen der Leistungsphasen 1–9

Anlage 10 HOAI, zu §§ 34, 35 – Leistungsbild Gebäude und Innenräume.

Freianlagenplanung

Erbringen von Leistungen der Leistungsphasen 1–9

Anlage 11 HOAI, zu §§ 39, 40 – Leistungsbild Freianlagen.

Alle Leistungen sind vollständig zu erbringen.

Tragwerksplanung:

Erbringen von Leistungen der Leistungsphasen 1–6

Anlage 14 HOAI, zu §§ 51, 52 – Leistungsbild Tragwerksplanung.

Alle Leistungen sind vollständig zu erbringen.

Technische Gebäudeausrüstung:

KG 410 – Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen

Erbringen von Leistungen der Leistungsphasen 1–9

KG 420 – Wärmeversorgungsanlagen

Erbringen von Leistungen der Leistungsphasen 1–9

KG 440 – Elektrische Anlagen

Erbringen von Leistungen der Leistungsphasen 1–9

Grundlage bildet Anlage 15 HOAI zu §§ 55, 56 – Leistungsbild Technische Ausrüstung.

3.2 Sonstiges / Besondere Leistungen

Im Rahmen der Planung sind folgende besondere Leistungen zu berücksichtigen:

Energetische Fachplanung

Durchführung einer energetischen Fachplanung durch einen **Energieeffizienz-Experten für Förderprogramme des Bundes**.

Energetische Fachplanung und Baubegleitung für energetische Maßnahmen für den Wohnungsbestand durch einen Energie-Effizient-Experten.

Leistungsbestandteile:

Stufe 1 hat u.a. folgende Leistungen zum Gegenstand:

- Prüfung vorhandener Unterlagen zum Gebäude (bspw.: Allgemeine Angaben zum Gebäude, Planunterlagen sowie Detail- und Konstruktionszeichnungen, Angaben zu Wohnflächen und zum umbauten Raum, Schornsteinfegerprotokolle; ggf. sonstige Wartungsberichte, Datenblätter und Anlagentechnik; Energieverbrauchsdaten für Heizenergie und ggf. Strom; Gebäudefotos innen und außen),
- Prüfung der Dokumentation vorhandener Unterlagen zur Energieberatung und / oder Energieausweis bzw. Wärmeschutznachweis,
- Durchführung einer geförderten Energieberatung für Wohngebäude nach BAFA-Richtlinie inkl. Erarbeitung eines energetischen Sanierungskonzeptes,
- Durchführung der Bestandsaufnahme/ der energetischen Bilanz im Ist-Zustand,

- Erstellung eines energetischen Gesamtkonzepts inkl. der Bewertung von technischen und organisatorischen Anforderungen an den zukünftigen Gebäudebetrieb,
- Effizienzhaus-Berechnung mit den erforderlichen Nachweisen,
- Gleichwertigkeitsnachweis nach DIN V 4108, Beiblatt 2, bei Ansatz des reduzierten Wärmebrückenzuschlags von $\Delta U_{WBB} = 0,05 \text{ W / (m}^2 \cdot \text{K)}$ in der Effizienzhaus-Berechnung,
- Erstellung und Dokumentation des Luftdichtheitskonzepts,
- Erstellung und Dokumentation des Wärmebrückenkonzepts,
- Prüfung, ob nach DIN 1946-6 Lüftungstechnische Maßnahmen erforderlich sind,
- Nachweis des hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage,
- Prüfung, ob ein Luftdichtheitstest erforderlich ist.
- Überschlägige Ermittlung der Lebenszykluskosten,
- Beratung der Auftraggeberin in der Antragstellung und fachliche Begleitung bis zur Förderzusage/Antragsgenehmigung (incl. Zusammenstellung der förderfähigen Kosten und Dokumentation).

Stufe 2 hat daneben u.a. folgende Leistungen zum Gegenstand:

- Ermittlung der Korrekturerfordernisse in Folge der Förderzusage, wie z.B. Umplanung oder Neuberechnung von Wärmebrückenberechnungen,
- Unterstützung des Auftraggebers bzw. des Architekten und etwaiger Fachplaner bei Ausschreibung und Angebotseinholung im Hinblick auf den Wärmeschutz, die Luftdichtheit, die Anlagentechnik und die Energiebilanzierung. Prüfen des Auftragsumfangs und der geforderten Qualität der zu erbringenden Leistungen im Leistungsverzeichnis / Angebot,
- Beratung der Auftraggeberin in der Anpassung des energetischen Gesamtkonzeptes und der Anpassungen von Fachplanungen, Dokumentierte Baustellenbegehungen (mind. eine Baustellenbegehung) / Stichprobenkontrollen zur Überwachung der Umsetzung der Anforderungen aus dem energetischen Gesamtkonzept,
- Begleitung und Kontrolle der Übergabe von Gebäudehülle und energetischer Haustechnik (incl. Prüfung der Durchführung des Luftdichtheitstests, Prüfung des Nachweises des hydraulischen Abgleichs (stichpunktartig auf Basis der Angaben des ausführenden Unternehmens) und Prüfung der Einregulierung der Lüftungsanlage (falls verbaut, stichpunktartig auf Basis der Angaben des ausführenden Unternehmens der Einregulierung der Heizungsanlage),
- Dokumentation der Baubegleitung,
- Prüfung etwaiger förderfähiger Maßnahmen (Kosten), Unterzeichnung „Bestätigung nach Durchführung (BnD)“ und Übergabe an den Auftraggeber,
- Aufstellen von bedarfsorientierten und GEG-konformen Energieausweisen (vorläufig bis zu 2 Monate vor Schlussabnahme, endgültig bis max. 1 Monat nach der Schlussabnahme) sowie inklusive der Registrierung bei zuständigen Behörden,
- Zusammenstellung erforderlicher Nachweise zur Effizienzhaus-Sanierung (inkl. Zusammenstellung und Dokumentation der förderfähigen Maßnahmen),
- Elektronische Bereitstellung von Energieeffizienzkennzahlen an den AG zur Datenpflege des CO₂-Monitorings,
- Beratung des AG in der optimierten energiesparenden Betriebsführung zu Beginn der Nutzungsphase (nach Abnahme, mit Inbetriebnahme).

Leistungsbestandteile umfassen insbesondere:

- Prüfung vorhandener Planunterlagen und Gebäudedaten
- Analyse des energetischen Ist-Zustandes
- Erstellung eines energetischen Gesamtkonzeptes
- Bewertung verschiedener Varianten der Energieversorgung
- Nachweisführung nach Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Erstellung erforderlicher energetischer Berechnungen
- Unterstützung des Auftraggebers bei der Beantragung möglicher Fördermittel

Weiterhin sind im Rahmen der Planung folgende Gutachten zu berücksichtigen:

- Artenschutzgutachten
- Holzschutzgutachten
- Baugrundgutachten (insbesondere für Balkonanlagen und Außenanlagen)
- Schadstoffgutachten mit Abfallwirtschaftskonzept

Brandschutz

Die Gebäude sind entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) einzuordnen.

Spätestens zur Genehmigungsplanung ist ein **Brandschutznachweis** vorzulegen.

Schallschutz

Die Anforderungen der **DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau** sind einzuhalten.

Die erforderlichen bautechnischen Nachweise sind spätestens zur Genehmigungsplanung vorzulegen.

4.0 Besondere Planungsanforderungen

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden verschiedene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen identifiziert, die im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind.

4.1 Objektspezifische Anforderungen

Gebäudehülle:

Im Rahmen der energetischen Sanierung sind insbesondere folgende Maßnahmen zu prüfen und umzusetzen:

- Prüfung und ggf. Erneuerung der Hausanschlüsse
- Dämmung des Dachgeschosses
- Wärmedämmung der Fassaden entsprechend den Anforderungen des GEG
- Erneuerung der Fenster nach GEG
- Dämmung der Kellerdecken
- Ausbau des Dachgeschosses zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche (ausschließlich Grabowstr. 38,40)

Gebäude / Innenbereiche

- Erneuerung aller Steigstränge und Gebäudeinstallationen (Heizung, Sanitär, Elektro)
- Errichtung einer neuen zentralen Heizungsanlage (Contracting)
- Optimierung der Wohnungsgrundrisse
- Abdichtung der Kellerwände
- Instandsetzung der vorhandenen Drainage
- Nutzung der Kellerräume als Mieter- und Abstellräume
- Instandsetzung der Treppenhäuser (Begutachtung aller Bauteile)

Balkonanlagen

Es ist die Errichtung neuer **Balkonanlagen auf der Hofseite der Gebäude** vorgesehen. Die statischen und baugrundtechnischen Voraussetzungen sind im Rahmen der Planung zu prüfen.

Gebäudebetrieb und Medien

- Glasfaseranschlusspunkt (Übergabepunkte, Gateway) für Gebäudebewirtschaftung
- und Fernüberwachung/-steuerung der TGA,
- Zusammenlegung / Umverlegung der erforderlichen Medien,
- Erneuerung der Kellerverteilungen,

Außenanlagen

- Rückbau der Nebengelasse soweit diese nicht als Fahrradplätze oder Kellerersatz
- genutzt werden können,
- Anpassung der Wege und Zugänge im Außenbereich, barrierearme Zugänge zum Haus oder einer Wohnung insofern möglich,
- Erneuerung Briefkastenanlagen, Klingel-/Wechselsprechanlage,
- Errichtung von Treppen, Rampen oder Podesten, falls erforderlich,
- Umlaufender Traufkiesstreifen zur Wasserabweisung im Sockelbereich,
- Fahrradabstellmöglichkeiten auf der Hofseite,
- Straßenseite – Müllplatz,
- Zaunanlage zum Gehweg als Abgrenzung

Sonstiges

- Parkraumlösungen
- PV-Ready, Dachkonstruktion für ggf. erweiterte PV-Anlagen-Installation incl. Mieterstrommodell vorrüsten

4.2 Quartierslösung

Aufgrund der räumlichen Nähe der Gebäude sowie eines unmittelbar angrenzenden Grundstücks ist eine **quartiersbezogene Entwicklung des Standortes grundsätzlich möglich**.

Im Rahmen der Planung ist daher zu prüfen, inwieweit gemeinsame Lösungen insbesondere für folgende Bereiche sinnvoll umgesetzt werden können:

- Energieversorgung
- Außenanlagen
- Fahrradabstellanlagen
- Müllstandorte
- Aufenthaltsbereiche für Bewohner

5.0 Wirtschaftliche Rahmendaten

Die Planung ist unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte durchzuführen.

Der Auftraggeber strebt eine wirtschaftliche und nachhaltige Sanierung der Gebäude an. Die Planungsleistungen sind so auszurichten, dass eine langfristige Nutzung der Gebäude sichergestellt wird.

Die Bieter haben ihren Angeboten folgende Investitionskostenschätzungen zu Grunde zu legen, 3.000,00 € - 3.500,00 €/m² brutto.

Die endgültigen Investitionskosten werden im weiteren Planungsprozess konkretisiert.

6.0 Sonstiges

Das Vorhaben unterliegt den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sowie den einschlägigen technischen Regelwerken.

Insbesondere sind zu beachten:

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- DIN- und EN-Normen
- Unfallverhütungsvorschriften der gesetzlichen Unfallversicherung

Darüber hinaus sind bei der Planung die Anforderungen des **Mietrechts gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB)** zu berücksichtigen, insbesondere hinsichtlich der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im bewohnten Zustand.

7.0 Voraussichtlicher Zeitablauf

Der folgende Zeitablauf dient lediglich als Orientierung für die Bieter zur Erstellung ihrer Angebote. Änderungen durch den Auftraggeber sind jederzeit möglich.

Leistungen | Zeitraum
Grundlagenermittlung / Vorplanung | 2026
Entwurfsplanung | 2027
Genehmigungsplanung | 2027
Ausführungsplanung / Vergabe | 2027
Baubeginn | 2028
Fertigstellung | 2029

Die Baumaßnahme soll vorzugsweise im **bewohnten Zustand** durchgeführt werden.

8.0 Verzeichnis der Anlagen

Siehe Anlagenverzeichnis.