

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 Neubau Haus 1 und 2
 - 4.2 Neubau Haus 3 und 4
 - 4.3 Neubau Haus 5
 - 4.4 Bestandsgebäude
 - 4.5 Außenanlagen
- 5.0 Wirtschaftliche Rahmendaten
- 6.0 Sonstiges
- 7.0 Voraussichtlicher Zeitablauf
- 8.0 Verzeichnis der Anlagen

1.0 Zielstellung

Die WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH ist Eigentümer des Grundstücks Robert-Koch-Str. 15, 15a (Gemarkung Eberswalde, Flur 6, Flurstücke 1367 und 1368).

Auf dem Flurstück 1367 befindet sich derzeit ein leerstehendes denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, bestehend aus zwei, über dem Erdreich liegenden Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Weiterhin befindet sich auf dem Flurstück 1368 ein 1-geschossiges Geschäftshaus, das gegenwärtig als Gaststätte genutzt wird. Diese Gebäude wird komplett zurückgebaut.

Die WHG beabsichtigt, auf dem Grundstück die Wohnanlage „Alte Ziegelei“ zu realisieren, welche die bauliche Ergänzung des denkmalgeschützten Bestandsbaus durch fünf Neubauten vorsieht.

Das Projekt umfasst die Entwicklung eines generationenübergreifenden Wohnquartiers mit folgenden Kernkomponenten: - Neubau sozial gebundener Wohnungen
- Sanierung und Integration des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes -
Schaffung von Service-Wohnungen mit einem Kooperationspartner.

Ziel ist die Schaffung eines sozial orientierten, energetisch zukunftsfähigen Wohnangebotes mit langfristiger Bindung.

Die Neubauten bieten attraktive 1- bis 4-Raum-Wohnungen, die alle über Aufzüge barrierefrei erschlossen werden. Jede Einheit verfügt über einen Balkon oder eine Loggia als privaten Freisitz. Im Erdgeschoss sind Nebenfunktionen wie Mieterkeller, Fahrrad- und Rollatoren-Abstellräume sowie Technikflächen untergebracht.

Die denkmalgeschützte Villa soll vorrangig größere, hochwertigere Wohnungen aufnehmen. Vorgesehen sind hier vier 3-Raumwohnungen mit ca. 70–80 m².

Gestalterisch orientiert sich das Ensemble an der historischen Ziegelei und interpretiert diese in einer modernen Formsprache. Die Fassadenoberflächen lassen Raum für Materialien wie Holz, Stein oder Putz, die – eng abgestimmt auf die Proportionen des Bestandsgebäudes – das historische Erbe zeitgemäß übersetzen.

Außenliegende Sonnenschutzelemente mit farblichen Akzenten sichern den sommerlichen Wärmeschutz und beleben das Fassadenbild.

Der Innenhof soll als hochwertige Grün- und Freifläche geplant werden. Ziel ist es, eine ansprechende Parkanlage mit integriertem Kinderspielplatz zu konzipieren, die eine hohe Aufenthalts- und Verweilqualität für alle Altersgruppen garantiert. Die Planung soll Naturerleben, Erholung und aktive Freizeitgestaltung harmonisch miteinander verbinden.

Die Wohnanlage soll über ein hochmodernes, integriertes Energiesystem versorgt werden, das Strom und Wärme intelligent koppelt, den neuesten energetischen Standards entspricht und durch maximale Effizienz minimale Betriebskosten für die Nutzer verursacht.

2.0 Auftragsgegenstand

Objekt: Robert-Koch-Str. 15, 15a
16225 Eberswalde
Gemarkung Eberswalde
Flur 6
Flurstücke 1367, 1368

Das Objekt befindet sich im Leibnizviertel unweit des Zentrums von Eberswalde. Das Leibnizviertel ist ein, in industrieller Bauweise errichtetes Plattenbaugebiet, welches in den 1970-er Jahren entstand. Neben den klassischen Plattenbauten gibt es im Viertel und an dessen Rändern auch vereinzelt ältere Bausubstanz.

Dieser Stadtteil zeichnet sich durch eine gute verkehrstechnische Anbindung ins Stadtzentrum und den Nah- und Fernverkehr aus. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kitas befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auftragsgegenstand sind Leistungen der Objekt- und Freiflächenplanung / Tragwerksplanung / Planung der Technischen Gebäudeausrüstung und Fachplanung Wärmeschutz und Energiebilanzierung für die folgenden Gebäude / Flurstücke:

Haus 1 - 4 - Neubau 4-geschossige Wohnhäuser
Haus 5 - Neubau 5-geschossigen Wohnhauses
Haus 2 (B) - Umbau / Modernisierung / Sanierung vorhandenes Wohnhaus
Freiflächenplanung

Da die vorhandene Fabrikantenvilla unter Denkmalschutz steht, ist hier ebenso der Umgebungsdenkmalschutz zu beachten und die Untere Denkmalbehörde bei der Planung zu beteiligen sowie denkmalrechtliche Genehmigungen einzuholen.

Die Gesamtleistung soll über einen Generalplanervertrag beauftragt werden.

Optionale Planungsleistungen für Drittflächen (quartiersübergreifende Planung)

der Auftragsgegenstand umfasst zunächst den Abschnitt 2.0 beschriebenen Leistungen für die Flurstücke 1367 und 1368 (Eigentum WHG).

Zur Sicherung einer quartierübergreifenden Entwicklung unter Einbeziehung der Umgebungsbebauung (u.a. Flächen der Stadt Eberswalde, GLG, Edeka, vgl. Flächenzuordnungsplan „Gemeinschaftsentwicklung Quartier Robert-Koch-

Straße/Leibnizstraße“) behält sich die Auftraggeberin vor, den Auftragnehmer optional mit entsprechenden Paarungsleistungen auf diesen Drittflächen zu beauftragen.

Optional zu beauftragenden Leistungen entsprechen in Art und Umfang den für die WHG-Flächen ausgeschriebenen Leistungsbildern (Objekt- und Freiflächenplanung, Tragwerksplanung, Planung der Technischen Gebäudeausrüstung sowie Fachplanung Wärmeschutz und Energiebilanzierung). Leiden zu Umfang, zeitlichen Ablauf und Vergütung der optionalen Leistungen werden im Falle des Abrufs gesondert mit dem Auftragnehmer vereinbart.

3.0 Planungsanforderungen

3.1 Allgemein

Objektplanung

Erbringen von Leistungen der Leistungsphasen 1-9

Anlage 10 HOAI, zu §§34,35 – Leistungsbild Gebäude- und Innenräume Alle Leistungen, ohne Ausnahme.

Erbringen von Leistungen der Leistungsphasen 1-9

Anlage 11 HOAI, zu §§ 39,40 – Leistungen im Leistungsbild Freianlagen, Alle Leistungen, ohne Ausnahme.

Tragwerksplanung

Erbringen von Leistungen der Leistungsphasen 1-6

Anlage 14 HOAI, zu §51, 52 – Leistungen im Leistungsbild Tragwerksplanung Alle Leistungen, ohne Ausnahme.

Fachplanung Technische Ausrüstung

KG 410 – Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen

Erbringen von Leistungen der Leistungsphasen 1-9

Anlage 15 HOAI, zu §55, 56 – Leistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung Alle Leistungen, ohne Ausnahme.

KG 420 – Wärmeversorgungsanlagen

Erbringen von Leistungen der Leistungsphasen 1-9

Anlage 15 HOAI, zu §55, 56 – Leistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung Alle Leistungen, ohne Ausnahme.

KG 430 – Lufttechnische Anlagen

Erbringen von Leistungen der Leistungsphasen 1-9

Anlage 15 HOAI, zu §55, 56 – Leistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung Alle Leistungen, ohne Ausnahme.

KG 440 – Elektrische Anlagen

Erbringen von Leistungen der Leistungsphasen 1-9

Anlage 15 HOAI, zu §55, 56 – Leistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung Alle Leistungen, ohne Ausnahme.

KG 450 – Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen

Erbringen von Leistungen der Leistungsphasen 1-9

Anlage 15 HOAI, zu §55, 56 – Leistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung Alle Leistungen, ohne Ausnahme.

KG 460 – Förderanlagen (Aufzugsanlagen)

Erbringen von Leistungen der Leistungsphasen 1-9

Anlage 15 HOAI, zu §55, 56 – Leistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung Alle Leistungen, ohne Ausnahme.

3.2 Sonstiges / Besondere Leistungen

Energetische Fachplanung und Baubegleitung für energetische Maßnahmen 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 Gesamtkonzeptes inkl. der Bewertung von technisch-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 $\Delta U_{WBB} = 0,05 \text{ W} / (\text{m}^2 \cdot \text{K})$ in der Effizienzhaus-Berechnung,
- ☐ Erstellung und Dokumentation des Luftdichtheitskonzeptes,
- ☐ Erstellung und Dokumentation des Wärmebrückenkonzeptes,
- ☐ 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).

Brandschutz

Das Vorhaben wird im Sinne von § 2 Abs. 3 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in Gebäudeklasse 5 eingestuft. Spätestens zur Genehmigungsplanung ist ein Brandschutznachweis vorzulegen, der von einem qualifizierten Brandschutzplaner erstellt wird einschl. der entsprechenden Erklärungen.

Schallschutz

Auf die Einhaltung der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau wird hingewiesen. Spätestens zur Genehmigungsplanung ist ein bautechnischer Nachweis zum Schallschutz / Erschütterungsschutz gemäß § 12 Absatz 1 BbgBauVorIV einschl. der entsprechenden Erklärungen vorzulegen.

Barrierefreiheit

Die Häuser 3 und 4 sowie die Außenanlagen sind unter den Besonderheiten nach DIN 18040 Teil 1 und 2 zu betrachten.

4.0 Besondere Planungsanforderungen

Für die Realisierung des Neubauprojekts gelten besondere planerische, funktionale und gestalterische Anforderungen. Die nachfolgenden Kernpunkte sind vom Auftragnehmer als verbindliche Zielvorgaben zu betrachten und zwingend in ein harmonisches, zukunftsfähiges Gesamtkonzept zu integrieren:

- Zielsetzung:

- Quartiersentwicklung unter Einbeziehung der Umgebungsbebauung und Denkmalerhalt mit hoher Priorität zur Belebung des Finowkanals
- Schaffung von miet- und belegungsgebundenem Wohnraum
- Service-Wohnen
- Energieeffiziente Bauweise unter Nutzung erneuerbaren Energien: Fernwärme + Photovoltaik + Mieterstrom
- Serielles Bauen / Modulbauweise

- Projektumfang:

- 45-53 Wohneinheiten
- 3.000-3.600 m² Wohnfläche
- Davon 1.200 m² Service-Wohnen (Haus 3 und 4)

4.1 Neubau Haus 1 und 2 – 4-geschossige Wohngebäude

- Wohnungsmix von 1- bis 4- Raum-Wohnungen mit Größen von ca. 35-90 m²
- Mindestgrößen:
- Wohnräume 20 m²
- Schlaf- und Kinderzimmer 15 m²
- Flure 4 m²
- Bäder:
- 1- und 2-R-Wohnung: Mix aus Duschen und Badewannen
- 3-R-Wohnung: Badewannen
- 4-R-Wohnung: Duschen und Badewannen

- Abstellraum von mindestens 2 m² in jeder Wohnung
- Aufzugsanlage
- Ausstattung der Fenster im Erdgeschoss mit Rollläden
- Jede Einheit erhält einen Balkon oder eine Loggia als privaten Freisitz
- Im Erdgeschoss werden zusätzlich die Technikräume wie Mieterkeller, Fahrrad- und Rollatoren-Abstellräume sowie Technikflächen untergebracht.

4.2 Neubau Haus 3 und 4 – 4-geschossige Wohngebäude

- Seniorenfreundliche, barrierefreie 1- und 2- Raum-Wohnungen mit Größen von ca. 30-55 m²
 - 2-R-Wohnungen: Wohnküchen + Schlafzimmer
 - Küchen werden mit Einbauküchen ausgestattet
 - Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
 - Bäder mit Duschen
 - Service-Wohnungen
 - Ausstattung der Fenster im Erdgeschoss mit Rollläden
 - Jede Einheit erhält einen Balkon oder eine Loggia als privaten Freisitz.
 - Im Erdgeschoss werden zusätzlich die Technikräume wie Mieterkeller, Fahrrad- und Rollatoren-Abstellräume sowie Technikflächen untergebracht.
 - Aufzugsanlage
 - Absolute Barrierefreiheit!

4.3 Neubau Haus 5 – 5-geschossiges Wohngebäude

- Wohnungsmix von 1- bis 4- Raum-Wohnungen mit Größen von ca. 35-90 m²
- Mindestgrößen:
 - Wohnräume 20 m²
 - Schlaf- und Kinderzimmer 15 m²
 - Flure 4 m²
 - Bäder:
 - 1- und 2-R-Wohnung: Mix aus Duschen und Badewannen
 - 3-R-Wohnung: Badewannen

- 4-R-Wohnung: Duschen und Badewannen
- Abstellraum von mindestens 2 m² in jeder Wohnung
- Aufzugsanlage
- Ausstattung der Fenster im Erdgeschoss mit Rollläden
- Jede Einheit erhält einen Balkon oder eine Loggia als privaten Freisitz.
- Im Erdgeschoss werden zusätzlich die Technikräume wie Mieterkeller, Fahrrad- und Rollatoren-Abstellräume sowie Technikflächen untergebracht.

4.4 Wohnhaus (Bestand)

- Sanierung/Modernisierung des denkmalgeschützten Wohnhauses (Baujahr 1892) -
- Grundrissanpassung und Raumkonzeption:
- 4 Stück 3-Raum-Wohnungen mit ca. 70-80 m²
- 2 Stück 2-Raum-Wohnungen im DG (optional)
- Energetische Sanierung der Gebäudehülle
- Kompletterneuerung der Gebäudetechnik (TGA)

4.5 Außenanlagen

- Anbindung an den öffentlichen Straßenraum für alle Verkehrsarten und Mobilitätsformen
- Hochwertige Grün- und Freifläche mit integriertem Kinderspielplatz und hoher Aufenthalts- und Verweilqualität für alle Altersgruppen, unter Beachtung von Natur- und Klimaschutzrichtlinien (u.a. Klimaschutzvereinbarung zwischen der Stadt Eberswalde und der WHG von 2016)
- Integrierte Planung sämtlicher Flächen für die Ver- und Entsorgung sowie die Einhaltung aller bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Rettungswege und die Feuerwehr
- Gewährleistung aller notwendigen Wege für Anlieferung und Rettungs- und Pflegedienste
- Überdachte Müllplätze für das gesamte Quartier

- Überdachte Abstellmöglichkeit für Fahrräder, Rollatoren, Elektroscooter in der Nähe von Haus 3 und 4
- Schaffung definierter Stellplätze ausschließlich für den Pflegedienst
- Wäscheplatz
- Flächenübergreifende Außenanlagenplanung durch vollumfängliche Einbeziehung des Grundstücks der Stadt Eberswalde als erweiterte Planungsfläche (14.000 m²)

5.0 Wirtschaftliche Rahmendaten

Die Bieter haben ihren Angeboten, folgende Investitionskostenschätzungen (brutto) zu Grunde zu legen:

Objekt	Summe
Alte Ziegelei	14,7 Mio. € brutto

6.0 Sonstiges

Das Vorhaben unterliegt den gültigen Regelwerken, den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung, den DIN-Normen einschließlich EN-Normen und konsolidierten DIN- und EN-Normen, die zu allen Gewerken verbindliche Aussagen machen. Die Sicherheitsvorschriften der Gesetzlichen Unfallversicherung haben ebenfalls verbindlichen Charakter.

7.0 Voraussichtlicher Zeitablauf

Folgender zeitlicher Ablauf ist gegenwärtig beabsichtigt. Dieser dient jedoch nur als Anhaltspunkt für die Bieter zur Angebotserstellung. Änderungen durch den Auftraggeber sind jederzeit möglich.

Planungsbeginn:	November/Dezember 2026
Baubeginn:	Juni 2028
Fertigstellung:	April 2031

8.0 Verzeichnis der Anlagen

Flurkartenauszug
Lageplan - Übersicht

Visualisierung 1 und 2

Grundrisse

Muster Ingenieurvertrag einschl. Allgemeiner Vertragsbestimmungen

Bearbeitungsstand: 03.07.2026