



GEMEINDE WIESENBURG/MARK



Aufgabenbeschreibung Sanierung des Dorfgemeinschaftshauses Schlamau

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bedingungen	5
Allgemeine Angaben zum Bauvorhaben	5
Projektbezeichnung / Vergabenummern	5
Auftraggeber	5
Nutzer	5
Kommunikation	5
Auftragsgegenstand	5
Eignung	6
Allgemeine Mindestanforderungen für alle Lose	6
Fachlosspezifische Mindestanforderungen	6
Los 1: Objektplanung – Gebäude und Innenräume	6
Los 2: Fachplanung – Tragwerksplanung	7
Los 3: Fachplanung – Bauordnungsrechtlicher Brandschutz	8
Lose 4 bis 8: Fachplanung – Technische Ausrüstung	9
Los 9: Fachplanung – Bauphysik Feld 1 (Wärmeschutz / Energiebilanz)	10
Los 10: Fachplanung – Bauphysik Feld 2 (Bauakustik / Schallschutz)	10
Los 11: Objektplanung – Freianlagen	11
Zuschlag	12
Los 1: Objektplanung Gebäude und Innenräume	12
Los 2: Tragwerksplanung	12
Los 3: Brandschutzplanung	13
Los 4: Technische Ausrüstung Anlagengruppe 1 (Abwasser-, Wasseranlagen)	13
Los 5: Technische Ausrüstung Anlagengruppe 2 (Wärmeversorgungsanlagen)	13
Los 6: Technische Ausrüstung Anlagengruppe 3 (Lufttechnische Anlagen)	13
Los 7: Technische Ausrüstung Anlagengruppe 4 (Starkstrom)	14
Los 8: Technische Ausrüstung Anlagengruppe 5 (Fernmelde-/Informationstechnik)	14
Los 9: Bauphysik Feld 1 (Wärmeschutz und Energiebilanzierung)	14
Los 10: Bauphysik Feld 2 (Raumakustik)	14
Los 11: Objektplanung Freianlagen	15
Vertrag:	15
Honorarangebot:	15
Leistungsverzeichnis	15
Rahmenterminplan	15

Organigramm Projektteam:	16
Zuschlagskriterien	16
Preiskriterium (55% / Maximal 55 Punkte)	16
Qualitätskriterien	16
Kriterium 2.1: Prozesssicherheit in der CDE & BCF-Abwicklung (15 % / Maximal 15 Punkte)	16
Kriterium 2.2: Projekt- & BIM-Modellressourcen (15% / Maximal 15 Punkte)	16
Kriterium 2.3: Fachlosspezifisches Kriterium (15% / Maximal 15 Punkte)	16
Termine des Verfahrens	17
Rückfragen	17
Einreichungstermine	17
Beauftragung	18
Objekt- und Aufgabenstellung	18
Objektbeschreibung	18
Anlass und Zielsetzung der Gebäudesanierung	18
Planungsort	21
Lage und Größe des Bestandsgebäudes	21
Verkehrsanbindung und Erschließung	22
Aktueller baulicher Zustand	22
Aufgabenbeschreibung	22
Planungsanforderungen	22
Funktionale und technische Ziele	23
Barrierefreiheit und Inklusion	23
Brandschutz	23
Schallschutz und Bauakustik	23
Belichtung und Beleuchtung	24
Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit	24
Allgemeine Hinweise zu Technischen Systemen, Anpassungsfähigkeit und Bedienbarkeit	24
Ausstattung/Materialität	24
Soziokulturelle und gestalterische Ziele	25
Raumklima	25
Aufenthaltsbereiche	25
Ökonomische und zeitliche Ziele	25
Wirtschaftlichkeit	25
Förderung	25

Ökologische Ziele	25
Ressourcen	26
Flächenversiegelung	26
Zeitachse	26
Kostenkennwerte / Honorarzonen	27
Kostenschätzung und mB	27
Honorarzone Los 1: Objektplanung Gebäude und Innenräume	27
Honorarzone Los 2: Tragwerksplanung	27
Honorarzone Los 3: Brandschutzplanung	27
Honorarzone Los 4: Technische Ausrüstung Anlagengruppe 1	27
Honorarzone Los 5: Technische Ausrüstung Anlagengruppe 2	28
Honorarzone Los 6: Technische Ausrüstung Anlagengruppe 3	28
Honorarzone Los 7: Technische Ausrüstung Anlagengruppe 4	28
Honorarzone Los 8: Technische Ausrüstung Anlagengruppe 5	28
Honorarzone Los 9 und 10: Bauphysik	28
Honorarzone Los 11: Objektplanung Freianlagen	28
Bilder	30
Straßenansicht (Süd-Ost)	30
Giebel (Nord-Ost) und Rückseite (Nord-West)	30
Giebel (Süd-West)	31
Wohngebäude Kriegerdenkmal und Feldsteinkirche	31

Allgemeine Bedingungen

Allgemeine Angaben zum Bauvorhaben

Projektbezeichnung / Vergabenummern

Das Bauvorhaben trägt die Bezeichnung:

„Sanierung DGH Schlamau“

Es hat die Vergabenummer: **J-26/2026.2026-5-HB**.

Die Vergabenummer und Projektbezeichnung sind auf allen Dokumenten anzugeben.

Auftraggeber

Bauherr und Auftraggeber für die Planung ist:

Gemeinde Wiesenburg/Mark
- Der Bürgermeister -
Schlossstraße 1
14827 Wiesenburg/Mark

Die Bauherrenvertretung obliegt dem Fachbereich Bauamt.

Nutzer

Das Objekt wird z.Z. von der Ortsgemeinschaft als Dorfgemeinschaftshaus sowie durch ein Gaststättengewerbe genutzt. Besichtigungen erfordern eine vorherige Terminvereinbarung.

Kommunikation

Die Kommunikation erfolgt ausschließlich über die Vergabeplattform „Vergabemarktplatz Brandenburg“. Hierüber werden sämtliche Auftragsunterlagen kostenfrei zum Download bereitgestellt. Dies betrifft auch gegebenenfalls erforderliche Nachsendungen und Änderungen von Auftragsunterlagen. Eine Registrierung des Bewerbers wird deshalb unbedingt empfohlen, um hierüber benachrichtigt zu werden. Andernfalls müssen die interessierten Unternehmen sich selbstständig informieren, ob Auftragsunterlagen zwischenzeitlich geändert oder durch die Vergabestelle ergänzende Informationen zum Vergabeverfahren bereitgestellt wurden.

Angebote in Papierform, per E-Mail, etc. werden nicht entgegengenommen. Bieter, die Angebote außerhalb der Vergabeplattform einreichen, werden aus dem Vergabeverfahren auf Grund der Transparenzpflicht ausgeschlossen.

Auftragsgegenstand

Gegenstand der geplanten Beauftragung sind die Objekt- und Fachplanungen (im Bestand) der Leistungsphasen 1 bis 2 für die Beantragung von Fördermitteln. Die Baumaßnahmen beschränken sich auf baugenehmigungsfreie Leistungen nach § 61 Absatz 2 Nummer 2, 6 literal c und f, 8, 9, 11, 13 und 15 literal d Brandenburgische Bauordnung – BbgBO, eine Nutzungsänderung gegenüber dem Bestand ist nicht gegenständlich. Die Leistungsbilder richten sich nach der HOAI, den AHO-Schriftenreihen sowie weiterer einschlägiger Normen. Aufgrund unterschiedlicher Förder-Richtlinien sind die Kosten für die Ertüchtigung des Gewerblichen-Gebäudeteils von den übrigen Kosten von Beginn an abzugrenzen.

Die öffentliche Ausschreibung erfolgt mittels Losaufteilung, jeder Bieter hat das Recht Angebote für nur ein Los, für mehrere Lose bzw. für alle Lose abzugeben.

Eine Fortbeauftragung über die Leistungsphase 2 kann erst im Zuge einer genehmigten Förderung erfolgen.

Alle Planungen sind in Building Information Modeling (BIM) durchzuführen.

Info: Die Gemeinde Wiesenburg/Mark ist bestrebt möglichst viele Vorgänge zu digitalisieren. Dabei bildet das vorliegende Projekt ein Pilotprojekt für Building Information Modeling. Ziel ist es, das Objekt am Ende der Leistungsphase 8 in das vorhandene CAFM- und Liegenschaftsprogramm „Archikart“ als As-Built-Modell zu importieren.

Hierbei sollen über alle Leistungsphasen hinweg die Zusammenarbeit der unterschiedlichen Fachplaner aufgezeichnet werden, um im Ergebnis eine Allgemeine-Projekt-Arbeitsanweisung zukünftiger Hochbauvorhaben der Gemeinde zu erstellen.

Eignung

Der Bieter muss seine wirtschaftliche, finanzielle, technische und berufliche Leistungsfähigkeit nachweisen. Die Erfüllung der nachfolgenden Mindestanforderungen ist zwingende Voraussetzung für die Zulassung zur Zuschlagswertung. Angebote, die diese Mindestanforderungen nicht erfüllen, werden vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

Allgemeine Mindestanforderungen für alle Lose

Jeder Bieter (bei Bietergemeinschaften jedes Mitglied für seinen Leistungsteil) muss folgende Nachweise erbringen:

- Berufsregister
 - Nachweise der Eintragung in ein Berufsregister (Architekten- oder Ingenieurkammer) eines EU – Mitgliedstaates.
- Tariftreue und Mindestlohn
 - Eigenerklärung zur Einhaltung der Mindestarbeitsbedingungen und des Mindestlohns gemäß § 5 Vergabegesetz des Landes Brandenburg – BbgVergG.
- Fehlen von Ausschlussgründen
 - Eigenerklärung, dass keine schweren Verfehlungen oder zwingenden/fakultativen Ausschlussgründe nach §§ 123 und 124 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen – GWB vorliegen.
- Handelsregistrauszug / Gewerbeanmeldung
 - Aktueller Auszug aus dem Handelsregister. Sofern keine Eintragungspflicht besteht, aktuelle Gewerbeanmeldung.

Fachlossspezifische Mindestanforderungen

Für das jeweils angebotene Fachlos gelten die nachfolgenden Umsatzmindestgrenzen, Haftpflichtdeckungssummen sowie inhaltliche Referenzanforderungen.

Los 1: Objektplanung – Gebäude und Innenräume

- Mindestumsatz 150.000,00 € netto/Jahr im Durchschnitt der letzten 3 Geschäftsjahre im Bereich der Objektplanung Gebäude.
- Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens
 - 2,5 Mio. € für Personenschäden und
 - 1,5 Mio. € für Sach- und Vermögensschäden.

Die Maximierung im Versicherungsjahr muss mindestens das Zweifache der Deckungssumme betragen.

- Nachweis der uneingeschränkten Bauvorlageberechtigung gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).
- Nachweis von mindestens einem Referenzprojekt innerhalb der letzten 5 Jahre über die Sanierung eines Gebäudes im Bestand (Honorarzone III oder IV) mit einem Bauvolumen (KG 300+400) von mindestens 1,5 Mio. € brutto.
- Nachweis der BIM-Kompetenz (Variante nach Wahl des Bieters)
 - Variante A (Projektreferenz)
Nachweis von mindestens einem Referenzprojekt innerhalb der letzten 5 Jahre, bei dem die Leistungen der Objektplanung vollständig modellbasiert (OpenBIM / IFC-Datenaustausch) erbracht wurden. Der Bieter muss dabei nachweislich die Gesamtkoordination der Fachmodelle über ein zentrales Koordinationsmodell gesteuert haben.
 - Variante B (Befähigung & Ausstattung)
Kumulativer Nachweis von:
 - Personelle Qualifikation:
Gültiges Personenzertifikat des vorgesehenen Projektleiters oder BIM-Koordinators nach nationalen oder internationalen Standards (z.B. buildingSMART / VDI 2552 Blatt 8.1 „BIM-Basiszertifikat“ oder eine gleichwertige, mindestens mehrtägige Ausbildung)
 - Technische Ausstattung:
Eigenerklärung, dass im Büro eine CAD-Software eingesetzt wird, die nativ dreidimensionale, objektorientierte Gebäudemodelle erzeugen und diese im Format IFC4 sowie Kommunikationsdaten im Format BCF fehlerfrei exportieren und importieren kann (Software ist namentlich zu benennen).
 - Prozessbereitschaft:
Schriftliche Erklärung zur uneingeschränkten Bereitschaft, die vom Auftraggeber gestellte Projektplattform (CDE) und die BCF-Prozesse gemäß den Auftraggeber-Informationsanforderungen (AIA) anzuwenden.

Los 2: Fachplanung – Tragwerksplanung

- Mindestumsatz 80.000,00 € netto/Jahr im Durchschnitt der letzten 3 Geschäftsjahre im Bereich der Tragwerksplanung.
- Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens
 - 1,5 Mio. € für Personenschäden und
 - 1,0 Mio. € für Sach- und Vermögensschäden.

Die Maximierung im Versicherungsjahr muss mindestens das Zweifache der Deckungssumme betragen.

- Nachweis von mindestens einem Referenzprojekt innerhalb der letzten 5 Jahre über die Tragwerksplanung eines Gebäudes im Bestand (mindestens Honorarzone III) mit konstruktiven Eingriffen in die tragende Bausubstanz (z.B. Abfangungen, Durchbrüche, Deckenertüchtigungen).
- Nachweis der BIM-Kompetenz (Variante nach Wahl des Bieters)
 - Variante A (Projektreferenz)
Nachweis von mindestens einem Referenzprojekt innerhalb der letzten 5 Jahre, bei dem das Fachmodell Tragwerk dreidimensional modelliert und via IFC-Schnittstelle

(vorzugsweise IFC Structural Analysis View oder Coordination View) erfolgreich an eine Objektplanung übergeben und koordiniert wurde.

○ Variante B (Befähigung & Ausstattung)

Kumulativer Nachweis von:

- Personelle Qualifikation:
Gültiges Personenzertifikat des vorgesehenen Tragwerkplaner bzw. Konstrukteurs nach nationalen oder internationalen Standards (z.B. buildingSMART / VDI 2552 Blatt 8.1 „BIM-Basiszertifikat“ oder eine gleichwertige, mindestens mehrtägige Ausbildung)
- Technische Ausstattung:
Eigenerklärung über den Einsatz einer Tragwerks- und Konstruktionssoftware, die einen fehlerfreien IFC4- und BCF-Datenaustausch unterstützt (Software ist namentlich zu benennen).
- Prozessbereitschaft:
Schriftliche Erklärung zur uneingeschränkten Bereitschaft, das Tragwerksmodell als IFC auf die CDE des Auftraggebers bereitzustellen und geometrische Kollisionsmeldungen via BCF prozesskonform abzuarbeiten.

Los 3: Fachplanung – Bauordnungsrechtlicher Brandschutz

- Mindestumsatz 40.000,00 € netto/Jahr im Durchschnitt der letzten 3 Geschäftsjahre im Bereich des Brandschutzes.
- Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens
 - 1,5 Mio. € für Personenschäden und
 - 0,5 Mio. € für Sach- und Vermögensschäden.

Die Maximierung im Versicherungsjahr muss mindestens das Zweifache der Deckungssumme betragen.

- Nachweis von mindestens einem Brandschutzkonzept innerhalb der letzten 5 Jahre für ein Gebäude im Bestand gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.
- Nachweis der BIM-Kompetenz (Variante nach Wahl des Bieters)
 - Variante A (Projektreferenz)
Nachweis von mindestens einem Referenzprojekt innerhalb der letzten 5 Jahre, bei dem brandschutztechnische Bauteilanforderungen (z.B. Feuerwiderstandsklassen, Rauchschutzattribute) digital als alphanumerische Daten /Property Sets / Attribute) direkt in ein BIM Koordinationsmodell eingepflegt oder via BCF-Schnittstelle strukturiert an die Objektplanung übergeben wurden.
 - Variante B (Befähigung & Ausstattung)
Kumulativer Nachweis von:
 - Personelle Qualifikation:
Gültiges Personenzertifikat des vorgesehenen Brandschutzplaners nach nationalen oder internationalen Standards (z.B. buildingSMART / VDI 2552 Blatt 8.1 „BIM-Basiszertifikat“ oder eine gleichwertige, mindestens mehrtägige Ausbildung)
 - Technische Ausstattung:
Eigenerklärung über die softwareseitige Fähigkeit, Attribute (Psets) zu definieren und Issue-Management-Tools zu nutzen, die BCF-Daten verarbeiten können.

- Prozessbereitschaft:
Schriftliche Erklärung zur uneingeschränkten Bereitschaft, die Brandschutzanforderungen direkt als alphanumerische Attribute in das vom Objektplaner bereitgestellte IFC-Modell auf der CDE einzupflegen und Abweichungen via BCF zu kommunizieren.

Lose 4 bis 8: Fachplanung – Technische Ausrüstung

Gilt für jedes Los einzeln. Bei einer Bewerbung auf mehrere Lose müssen die Mindestumsätze addiert werden.

- Mindestumsatz 50.000,00 € netto/Jahr im Durchschnitt der letzten 3 Geschäftsjahre im Bereich des Technischen Ausrüstung.
- Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens
 - 1,5 Mio. € für Personenschäden und
 - 0,5 Mio. € für Sach- und Vermögensschäden.

Die Maximierung im Versicherungsjahr muss mindestens das Zweifache der Deckungssumme betragen.

Bei Bewerbung auf mehrere Lose ist eine Deckssumme von mindestens

- 2,5 Mio. € für Personenschäden und
- 1,5 Mio. € für Sach- und Vermögensschäden

Nachzuweisen. Die Maximierung im Versicherungsjahr muss mindestens das Zweifache der Deckungssumme betragen.

- Nachweis von mindestens einem Referenzprojekt innerhalb der letzten 5 Jahre über die Fachplanung der Technischen Ausrüstung (Honorarzone II oder III) der jeweils ausgeschriebenen Anlagengruppe in einem Sanierungsobjekt (Bestandsbau).
- Nachweis der BIM-Kompetenz (Variante nach Wahl des Bieters)
 - Variante A (Projektreferenz)
Nachweis von mindestens einem Referenzprojekt innerhalb der letzten 5 Jahre, bei dem die Trassen- und Aggregateplanung der jeweiligen Anlagengruppe vollständig dreidimensional im BIM-Standard modelliert wurde und die Schlitz- und Durchbruchsplanung (S&D-Prozess) modellbasiert über IFC und BCF mit der Objekt- und Tragwerksplanung abgestimmt wurde.
 - Variante B (Befähigung & Ausstattung)

Kumulativer Nachweis von:

- Personelle Qualifikation:
Gültiges Personenzertifikat des vorgesehenen TGA-Konstrukteurs oder Projektbearbeiters nach nationalen oder internationalen Standards (z.B. buildingSMART / VDI 2552 Blatt 8.1 „BIM-Basiszertifikat“ oder eine gleichwertige, mindestens mehrtägige Ausbildung)
- Technische Ausstattung:
Eigenerklärung über den Einsatz einer 3D-BIM-fähigen TGA-Konstruktionssoftware, die Bauteile objektorientiert erzeugt und einen fehlerfreien Export nach IFC4 (Zuweisung korrekter IFC-Klassen wie IfcPipeSegment, IfcDuctSegment etc.) sowie den BCF-Import und Export beherrscht. Die Software ist namentlich zu benennen.

- Prozessbereitschaft:
Schriftliche Erklärung zur uneingeschränkten Bereitschaft, die TGA-Modelle fristgerecht auf der CDE bereitzustellen und den Schlitz- und Durchbruchprozess rein digital über das BCF-Verfahren abzuwickeln.

Los 9: Fachplanung – Bauphysik Feld 1 (Wärmeschutz / Energiebilanz)

- Mindestumsatz 30.000,00 € netto/Jahr im Durchschnitt der letzten 3 Geschäftsjahre im Bereich der Bauphysik/Wärmeschutz.
- Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens
 - 1,5 Mio. € für Personenschäden und
 - 0,25 Mio. € für Sach- und Vermögensschäden.

Die Maximierung im Versicherungsjahr muss mindestens das Zweifache der Deckungssumme betragen.

- Gültiger Nachweis der Eintragung in die Energieeffizienz-Expertenliste der Deutschen Energie Agentur (dena) für Bundesförderprogramme.
- Nachweis von mindestens einem energetischen Nachweis (z.B. nach GEG) für eine komplexe Gebäudesanierung im Bestand innerhalb der letzten 5 Jahre.
- Nachweis der BIM-Kompetenz (Variante nach Wahl des Bieters)
 - Variante A (Projektreferenz)
Nachweis von mindestens einem Referenzprojekt innerhalb der letzten 5 Jahre, bei dem Geometriedaten und Bauteilflächen für die thermische Bilanzierung direkt aus einem 3D-BIM-Modell (IFC) ausgelesen wurden (BIM-to-BEM-Schnittstelle)
 - Variante B (Befähigung & Ausstattung)
Kumulativer Nachweis von:
 - Personelle Qualifikation:
Gültiges Personenzertifikat des vorgesehenen Bauphysikers nach nationalen oder internationalen Standards (z.B. buildingSMART / VDI 2552 Blatt 8.1 „BIM-Basiszertifikat“ oder eine gleichwertige, mindestens mehrtägige Ausbildung)
 - Technische Ausstattung:
Eigenerklärung über den Einsatz einer bauphysikalischen Berechnungssoftware, die Geometriedaten aus IFC-Dateien importieren und verarbeiten kann.
 - Prozessbereitschaft:
Schriftliche Erklärung zur uneingeschränkten Bereitschaft, die ermittelten bauphysikalischen Kennwerte (U-Werte) als alphanumerische Attribute direkt in das Koordinationsmodell über die CDE zurückzuführen.

Los 10: Fachplanung – Bauphysik Feld 2 (Bauakustik / Schallschutz)

- Mindestumsatz 30.000,00 € netto/Jahr im Durchschnitt der letzten 3 Geschäftsjahre im Bereich der Akustik / Schallschutz.
- Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens
 - 1,5 Mio. € für Personenschäden und
 - 0,25 Mio. € für Sach- und Vermögensschäden.

Die Maximierung im Versicherungsjahr muss mindestens das Zweifache der Deckungssumme betragen.

- Nachweis von mindestens einem schalltechnischen Nachweis / Konzept im Bestand innerhalb der letzten 5 Jahre, vorzugsweise bei Projekten mit einer Nutzungsmischung.

- Nachweis der BIM-Kompetenz (Variante nach Wahl des Bieters)
 - Variante A (Projektreferenz)

Nachweis von mindestens einem Referenzprojekt innerhalb der letzten 5 Jahre, bei dem die akustische Auslegung oder Schallschutzerosionsprüfung auf Basis digital bereitgestellter 3D-Modellgeometrien durchgeführt wurde.
 - Variante B (Befähigung & Ausstattung)

Kumulativer Nachweis von:

 - Personelle Qualifikation:

Gültiges Personenzertifikat des vorgesehenen Akustikers nach nationalen oder internationalen Standards (z.B. buildingSMART / VDI 2552 Blatt 8.1 „BIM-Basiszertifikat“ oder eine gleichwertige, mindestens mehrtägige Ausbildung)
 - Technische Ausstattung:

Eigenerklärung zur Fähigkeit, Bauteilaufbauten und Raumvolumina digital aus IFC-Modellen abzufragen.
 - Prozessbereitschaft:

Schriftliche Erklärung zur uneingeschränkten Bereitschaft, schalltechnische Konflikte strukturiert über das BCF-Issue-Management auf der CDE des Auftraggebers einzusteuern.

Los 11: Objektplanung – Freianlagen

- Mindestumsatz 40.000,00 € netto/Jahr im Durchschnitt der letzten 3 Geschäftsjahre im Bereich der Landschaftsarchitektur / Freianlagenplanung.
- Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens
 - 1,5 Mio. € für Personenschäden und
 - 0,5 Mio. € für Sach- und Vermögensschäden.

Die Maximierung im Versicherungsjahr muss mindestens das Zweifache der Deckungssumme betragen.
- Nachweis von mindestens einem Referenzprojekt innerhalb der letzten 5 Jahre über die Planung von öffentlich zugänglichen Außenanlagen unter zwingender Beachtung der Barrierefreiheit nach DIN 18040.
- Nachweis der BIM-Kompetenz (Variante nach Wahl des Bieters)
 - Variante A (Projektreferenz)

Nachweis von mindestens einem Referenzprojekt innerhalb der letzten 5 Jahre, bei dem die Freianlagenplanung unter Nutzung eines Digitalen Geländemodells (DGM) im BIM-Standard erfolgte und Schnittstellen (z.B. Entwässerungsleitungen im Erdreich) modellbasiert mit den Hochbau- und TGA-Fachmodellen abgeglichen wurden.
 - Variante B (Befähigung & Ausstattung)

Kumulativer Nachweis von:

 - Personelle Qualifikation:

Gültiges Personenzertifikat des vorgesehenen Landschaftsarchitekten nach nationalen oder internationalen Standards (z.B. buildingSMART / VDI 2552 Blatt 8.1 „BIM-Basiszertifikat“ oder eine gleichwertige, mindestens mehrtägige Ausbildung)
 - Technische Ausstattung:

Eigenerklärung über den Einsatz einer BIM-fähigen Landschaftsplanungs- bzw.

CAD-Software, die Digitale Geländemodelle erzeugen und fehlerfrei im Format IFC4 exportieren kann (Software ist namentlich zu benennen).

- Prozessbereitschaft:
Schriftliche Erklärung zur uneingeschränkten Bereitschaft, das Freianlagenmodell koordinationsfähig als IFC auf der CDE bereitzustellen und Höhenanschlüsse an den Gebäudebestand modellbasiert abzustimmen.

Zuschlag

Das jeweilige wirtschaftlichste Angebot der öffentlichen Ausschreibung erhält den Zuschlag. Die Wirtschaftlichkeit definiert sich aus den Zuschlagskriterien und der dazugehörigen Bewertungsmatrix. Die Bewertungsmatrix ist Bestandteil der Vergabeunterlagen und kann durch jeden Bieter eingesehen werden. Hierdurch kann jeder Mitbewerber erkennen, wie sein Angebot möglicherweise gewertet wird.

Maßgebliche Regelwerke gelten immer in der aktuellen Fassung am Tag der Ausführung.

Die Bauoberleitung und Gesamtkoordination übernimmt die Objektplanung Gebäude und Innenräume.

Der wesentliche Leistungsumfang beschreibt sich wie folgt:

Los 1: Objektplanung Gebäude und Innenräume

- Grundlagenermittlung mit Klärung Ziel- und Nutzerprofil (max. 100-150 Personen), Raum-/Funktionsprogramm (Versammlungsraum, Küche für gewerbliche Nutzung – nur Anschlüsse, barrierefreies WC), Bestandsaufnahme (Pläne/Begehung), Prüfen planungs- und bauordnungsrechtlicher Rahmenbedingungen (Abstandsflächen, Barrierefreiheit),
- Vorplanung mit 3 Varianten (Umbaukonzept), Konzept Barrierefreiheit (BIN 18040-1), Grobkonzept Küche (Abläufe/Flächen), Terrassen-/Rampenlage, Grobkoordination TGA, Kostenschätzung DIN 276, Termin- und Genehmigungsstrategie,

Maßgebliche Regelwerke sind die HOAI mit dem Leistungsbild Gebäude/Innenräume, die Brandenburgische Bauordnung BbgBO, die Brandenburgische Bauvorlagenverordnung BbgBauVorIV, die DIN 276 (Kosten im Bauwesen), die DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau), die DIN 18040-1 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude), die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmung des Landes Brandenburg (VV TB), Gebäudeenergiegesetz (GEG) und VDI 6200 (Standicherheit von Bauwerken / -Schnittstelle Tragwerksplanung). Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Regelwerke sind nach Erfordernis anzuwenden.

Los 2: Tragwerksplanung

- Erfassung der Bestandskonstruktion (Sichtung Unterlagen, orientierte Öffnungen in Abstimmung), Vorprüfung Tragfähigkeit für Terrassentüranlage in Trauf-Außenwand, Treppe/Rampe/Fundamente Terrasse, Lastannahmen für Technische Ausrüstung und Nutzung, Grundrissänderungen mit zugehörigen neuen Öffnung.

Maßgebliche Regelwerke sind die HOAI mit dem Leistungsbild Tragwerksplanung, Eurocodes/DIN EN 199x mit Nationalem Anhang, die DIN 1053 (Mauerwerk), die DIN 1072 (Lastannahmen) sowie die VDI 6200 (Standicherheit von Bauwerken). Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Regelwerke sind nach Erfordernis anzuwenden.

Los 3: Brandschutzplanung

- Bestandserfassung Brandschutz, Einstufung Nutzung und ggf. Prüfung Anwendbarkeit besonderer Regelwerke,

Maßgebliche Regelwerke sind die AHO Schriftreihe Heft 17 (Leistungen für den bauordnungsrechtlichen Brandschutz), die Brandenburgische Bauordnung BbgBO, die DIN 4102 (Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen) in Verbindung mit der DIN EN 13501 (Klassifizierung von Bauprodukten und Bauteilen zu ihrem Brandverhalten), die DIN 14095 (Feuerwehrpläne für bauliche Anlagen) in Verbindung mit der DIN 18065 (Gebäudetreppen), die DIN 14675 (Brandmeldeanlagen), die DIN EN 54 (Brandmeldeanlagen) sowie die DIN EN 12101 (Rauch- und Wärmefreihaltung). Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Regelwerke sind nach Erfordernis anzuwenden.

Los 4: Technische Ausrüstung Anlagengruppe 1 (Abwasser-, Wasseranlagen)

- Bestandsaufnahme Sanitär, Konzept barrierefreies WC, Entwässerung Terrasse/Rampe, ggf. Grundstücksentwässerung, Küchenmedien (Wasser/Abwasser)
- Entwurf/Dimensionierung Trink-/ Abwasser, Schutz Trinkwasserhygiene, ggf. Fettabscheiderpflicht prüfen mit Wasserbehörde.
- Erneuerung mit ggf. Neudimensionierung der abflusslosen Schmutzwasser-Sammelgrube

Maßgebliche Regelwerke sind die HOAI mit dem Leistungsbild Technische Ausrüstung, die DIN 1988 (Technische Regeln für Trinkwasser Installationen (TRWI) in Verbindung mit der DIN EN 806 (Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen), die DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke), die DIN EN 12056 (Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden), die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sowie das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Technische Maßnahmen zur Verhinderung des Legionellenwachstums in Trinkwasseranlagen). Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Regelwerke sind nach Erfordernis anzuwenden.

Los 5: Technische Ausrüstung Anlagengruppe 2 (Wärmeversorgungsanlagen)

- Konzept: Luft/Wasser-Wärmepumpe für sporadische Nutzung, Heizkörperbetrieb, Puffermanagement, Regelstrategie,
- Wärmetrasse/Anbindung Nachbarwohnhaus, hydraulische Einbindung getrennte Heizkreise,

Maßgebliche Regelwerke sind die HOAI mit dem Leistungsbild Technische Ausrüstung, die DIN EN 12831 (Verfahren zur Berechnung der Raumheizlast), die DIN EN 14825 (Luftkonditionierer, Flüssigkeitskühlsätze und Wärmepumpen mit elektrisch angetriebenen Verdichtern zur Raumbeheizung und -kühlung, gewerblichen Kühlung und Prozesskühlung - Prüfung und Leistungsbewertung unter Teillastbedingungen und Berechnung der saisonalen Arbeitszahl), die VDI 4650 (Berechnung der Jahresarbeitszahl von Wärmepumpenanlagen), die VDI 3805 (Produktdatenaustausch in der technischen Gebäudeausrüstung) in Verbindung mit der VDI 3814 (Gebäudeautomation) sowie der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Regelwerke sind nach Erfordernis anzuwenden.

Los 6: Technische Ausrüstung Anlagengruppe 3 (Lufttechnische Anlagen)

- Küchenabluft mit Filter-/Brandschutzkonzept, ggf. Zuluft, Geruchs- und Immissionsschutz, Brandschutz (Abschottungen, Brandschutzklappen),

Maßgebliche Regelwerke sind die HOAI mit dem Leistungsbild Technische Ausrüstung, die VDI 2052 (Raumlufttechnische Anlagen für Küchen), die DIN EN 16798 (Energetische Bewertung von Gebäuden –

Lüftung von Gebäuden), die DIN 18869 (Großküchengeräte – Einrichtungen zur Be- und Entlüftung von gewerblichen Küchen) sowie die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmung des Landes Brandenburg (VV TB). Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Regelwerke sind nach Erfordernis anzuwenden.

Los 7: Technische Ausrüstung Anlagengruppe 4 (Starkstrom)

- Bestandsaufnahme Elektro, neue Haupt-/ Unterverteilung, Stromkreise, Beleuchtung innen/außen, ggf. Sicherheitsbeleuchtung (nach Brandschutzkonzept), Blitz- und Überspannungsschutz,
- Anschlussleistung für Küche, Wärmepumpe, IT und Medientechnik.

Maßgebliche Regelwerke sind die HOAI mit dem Leistungsbild Technische Ausrüstung, die DIN VDE 0100 – Reihe (Errichten von Niederspannungsanlagen), die DIN EN 12464-1 (Licht und Beleuchtung – Beleuchtung von Arbeitsstätten – Teil 1: Arbeitsstätten in Innenräumen), die DIN EN 62305 (Blitzschutz) sowie die DIN VDE 0108 (Sicherheitsbeleuchtungsanlagen). Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Regelwerke sind nach Erfordernis anzuwenden.

Los 8: Technische Ausrüstung Anlagengruppe 5 (Fernmelde-/Informationstechnik)

- Datennetz/IT, Mediengrundlagen Versammlungsraum

Maßgebliche Regelwerke sind die HOAI mit dem Leistungsbild Technische Ausrüstung, die DIN EN 50173 (Informationstechnik – Anwendungsneutrale Kommunikationskabelanlagen) sowie die DIN EN 50174 (Informationstechnik – Installation von Kommunikationsverkabelung). Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Regelwerke sind nach Erfordernis anzuwenden.

Los 9: Bauphysik Feld 1 (Wärmeschutz und Energiebilanzierung)

- Leistungen analog der Leistungsphasen 1-2 der Objektplanung,
- Aufstellen eines groben energetischen Konzepts (GEG Voreinstufung),
- Nachweise, Empfehlungen, akustisches Konzept, Maßnahmenkatalog,
- Empfehlung ergänzender Förderprogramme (z.B. KfW Zuschuss Nr. 464).

Maßgebliche Regelwerke sind die HOAI - Anlage 1 im Leistungsbild Bauphysik, das AHO-Schriftenreihe Heft Nr. 23 (Wärmeschutz und Energiebilanzierung), das Gebäudeenergiegesetz (GEG), die DIN 4108 (Wärmeschutz im Hochbau). Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Regelwerke sind nach Erfordernis anzuwenden.

Los 10: Bauphysik Feld 2 (Raumakustik)

- Leistungen analog der Leistungsphasen 1-2 der Objektplanung,
- Mitwirken beim Abstimmen der fachspezifischen Planungskonzepte der Objekt- und Fachplanungen,
- Erstellen eines Gesamtkonzeptes in Abstimmung mit der Objektplanung und weiterer an der Planung Beteiligter,
- Empfehlung ergänzender Förderprogramme

Maßgebliche Regelwerke sind die HOAI – Anlage 1 im Leistungsbild Bauphysik, die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), die DIN 18041 (Hörsamkeit in Räumen) sowie die DIN EN ISO 12354 (Bauakustik – Berechnung der akustischen Eigenschaften von Gebäuden aus den Bauteileigenschaften). Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Regelwerke sind nach Erfordernis anzuwenden.

Los 11: Objektplanung Freianlagen

- Leistungen der Leistungsphasen 1 – 2 für die Terrasse, Rampe und Wegeanschlüsse

Maßgebliche Regelwerke sind die HOAI Im Leistungsbild Freianlagen, die DIN 18040-1 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude) sowie die DIN 1986-100 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 (Entwässerungssystem außerhalb von Gebäuden) und DIN EN 12056 (Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden). Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Regelwerke sind nach Erfordernis anzuwenden.

Vertrag:

Die Ausschreibungsunterlagen beinhalten ein Vertragsformular einschließlich fachspezifischer Anlagen. Änderungen am Vertragstext durch den Bieter sind unzulässig. Das Vertragsformular ist an den entsprechend gekennzeichneten Stellen durch den Bieter auszufüllen. Ergänzungen / Änderungsvorschläge des Bieters zum Vertragsformular sind in einem gesonderten Begleitschreiben darzustellen.

Das ausgefüllte und in Textform gezeichnete Vertragsformular bildet neben dem eingereichten Honorar- und Leistungsangebot und den Ergebnissen des Verhandlungsgespräches die Grundlage für den endgültigen Vertrag.

Honorarangebot:

Das Honorarangebot ist auf der Grundlage

– der Leistungspflichten dieser Aufgabenstellung

– der Leistungsbeschreibung im Leistungsverzeichnis je Fachlos

zu erstellen. Alle geforderten Besonderen Leistungen sind im jeweiligen Leistungsverzeichnis dargestellt und dort anzubieten.

Leistungsverzeichnis

Im Leistungsverzeichnis ist das Honorarangebot einzutragen. Das Leistungsverzeichnis ist vollständig ausgefüllt elektronisch im Format „GEAB DA XML X84“ mit dem Angebot einzureichen. Außerdem ist das Angebot in Textform einzureichen.

Das vom Bieter elektronisch auszufüllenden und einzureichenden Leistungsverzeichnis (GEAB-Datei) ist ausdrücklich nicht Bestandteil des Angebots des Bieters und wird nicht Vertragsbestandteil; diese Dateien werden lediglich für die elektronische Abwicklung des Vergabeverfahrens benötigt.

Sind Einzelpreise im Leistungsverzeichnis durch den Bieter nicht bepreist und findet sich in den Angeboteunterlagen kein Begleitschreiben, weshalb an dieser Stelle kein Preis angegeben ist, geht der Auftraggeber davon aus, dass es sich in solch einem Fall um eine unentgeltliche Inklusivleistung handelt.

Rahmenterminplan

Unter Annahme eines Projektstartes im August 2026 und einer Gesamtfertigstellung incl.

Inbetriebnahme im Dezember 2027, ist ein grober Rahmenterminplan zur Vorstellung des

Projektablaufes mit Darstellung der einzelnen Leistungsphasen gemäß HOAI mit wichtigen Meilensteinen (u.a. Einreichung Fördermittelantrag, Baubeginn, Ausführungszeitraum etc.) zu erarbeiten.

Zu beachten ist der Ausschreibungszeitraum bei öffentlichen Ausschreibungen von ca. 1 - 2 Monaten je Fachlos (Vorlage LV bzw. erforderliche Vergabeunterlagen bis Zuschlagserteilung).

Der Rahmenterminplan ist gut leserlich darzustellen und dem Angebot beizufügen.

Organigramm Projektteam:

Mit Abgabe des Angebotes ist ein Organigramm einzureichen.

Das Organigramm soll die Darstellung der Projektbearbeiter mit dem vorgesehenen Projektleiter, Stellvertreter sowie dem Objektüberwacher (ggfs. für alle Mitglieder der Bergergemeinschaft/ Nachunternehmer) beinhalten.

Zuschlagskriterien

Die eingereichten Angebote (Honorar- und Leistungsangebote) werden auf Grundlage der veröffentlichten Zuschlagskriterien (Bewertungsmatrix) und ihrer festgelegten Wichtung vom Auftraggeber bewertet:

Zuschlagskriterien	Punkte	Wichtung
1. Honorarangebot (Summe Gesamthonorar)	0-55	55%
2. Leistungsangebot (Qualitative Zuschlagskriterien)	0-15	45%
Summe Honorar- und Leistungsangebot	100	100%

Pro Auswahlkriterium werden 0 bis 55 Punkte vergeben. Die Punktzahl pro Kriterium wird entsprechend der Vorgabe in der Bewertungsmatrix gewichtet.

Auf Basis der eingereichten Angebote, Unterlagen und Präsentationen wird vom Auftraggeber anhand der Zuschlagskriterien eine Bewertung vorgenommen.

Das Bewertungsgremium des Auftraggebers wird sich im Zuge einer fachlichen Diskussion bei den nichtmonetären Zuschlagskriterien auf jeweils einen gemeinsamen Punktwert je Zuschlagskriterium einigen.

Der Bieter mit der höchsten Gesamtpunktzahl erhält den Zuschlag. Bei Punktegleichstand in der Gesamtbewertung entscheidet der höchste Punktwert im Kriterium Gesamthonorar.

Preiskriterium (55% / Maximal 55 Punkte)

Der Punktwert für das Zuschlagskriterium Honorarangebot ermittelt sich aus linearer Interpolation zwischen dem im Fachlos preisgünstigsten Angebot gegenüber dem eingereichten Angebotspreis.

Qualitätskriterien

Kriterium 2.1: Prozesssicherheit in der CDE & BCF-Abwicklung (15 % / Maximal 15 Punkte)

Anforderung: Darstellung eines strukturierten Workflows, wie das Büro intern sicherstellt, dass die vom Auftraggeber zugewiesenen BCF-Issues (Kollisionen, Fehler) fristgerecht bearbeitet werden.

Beschreibung der internen Qualitätsschleife, bevor ein Fachmodell als IFC-Datei auf die CDE hochgeladen wird.

Kriterium 2.2: Projekt- & BIM-Modellressourcen (15% / Maximal 15 Punkte)

Anforderung: Benennung des konkreten Modellierers / Fachplaners sowie Nachweis dessen Kompetenz (entweder durch BIM-Projektreferenzen oder durch BIM-Zertifikate gemäß Eignungsprüfung Variante B). Darstellung einer personellen Stellvertretungsregelung, die den kontinuierlichen Datenfluss auf der CDE und im BCF-Verfahren bei Urlaub bzw. Krankheit absichert.

Kriterium 2.3: Fachlosspezifisches Kriterium (15% / Maximal 15 Punkte)

Anforderung Objektplanung – Gebäude und Innenräume: Konzept zur modellbasierten Gesamtkoordination aller Fachmodelle (Tragwerk, 5xTGA, Bauphysik) auf der CDE. Darstellung der

automatisierten Kollisionsprüfung und der Methodik zur Integration von Bestandsdaten (z.B. Punktwolken) sowie zum Umgang mit Bauteiltoleranzen im Altbau.

Anforderung Fachplanung – Tragwerksplanung: Konzept zur Kopplung des statischen Berechnungsmodells mit dem physikalischen 3D-BIM-Modell (IFC Structural), Darstellung der modelltechnischen Abbildung von statischen Eingriffen im Bestand (z.B. neue Durchbrüche).

Anforderung Fachplanung – Bauordnungsrechtlicher Brandschutz: Konzept zur fehlerfreien alphanumerischen Datenanreicherung (Attributierung von Bauteilen wie Feuerwiderstandsklassen, Türeigenschaften) direkt im Modell. Methodik zur modellbasierten Überprüfung von Fluchtwegen und Kompensationsmaßnahmen im historischen Bestand.

Anforderung Fachplanung – Technische Ausrüstung: Konzept zur Kollisionsvermeidung bei der Trassenplanung im Altbau bei beengten Platzverhältnissen (geringe Deckenhöhen, fehlende Schächte). Darstellung des koordinierten Workflows zur Erstellung und Beantwortung von Schlitz- und Durchbruchsanträgen (S&D-Prozess) via BCF.

Anforderung Fachplanung – Bauphysik Feld 1: Konzept zur Qualitätssicherung beim Einlesen des IFC-Architektenmodells zur Vermeidung von Geometriefehlern bei der thermischen Bilanzierung (BIM-to-BEM). Methodik zur strukturierten Rückführung der berechneten U-Werte als Attribute in das zentrale Koordinationsmodell.

Anforderung Fachplanung – Bauphysik Feld 2: Konzept zur modellbasierten Abfrage von Bauteilaufgaben zur akustischen Auslegung. Methodik zum schalltechnischen Nachweis und zur Bauteiloptimierung bezüglich des Schallschutzes zwischen der Gewerbeeinheit und den angrenzenden Räumen der Dorfgemeinschaft.

Anforderung Objektplanung – Freianlagen: Konzept zur Verknüpfung des Freianlagenmodells unter Nutzung eines Digitalen Geländemodells (DGM) mit den Modellen der Objektplanung (Gebäude und der TGA (Außenentwässerung) via BCF. Modellbasierte Überprüfung der Barrierefreiheit an den Schnittstellen zum Gebäude.

Termine des Verfahrens

Angebote nebst allen Anlagen müssen fristgerecht und elektronisch über die Vergabeplattform Vergabemarktplatz.Brandenburg.de eingereicht werden. Nicht fristgerecht eingereichte Angebote werden im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt. Entscheidend ist der vollständige Zugang im System. Die Einreichung in Papier, per E-Mail, Fax oder über den Kommunikationsbereich der Vergabeplattform führt zum Ausschluss vom weiteren Verfahren.

Rückfragen

Rückfragen sind ausschließlich schriftlich über die Nachrichtenfunktion des Vergabeportals einzureichen. Diese werden gesammelt, anonymisiert und allen Bietern zugänglich gemacht. Rückfragefristen werden über die Vergabeplattform bekanntgegeben. Die Rückfragen sind bis spätestens 8 Kalendertage vor Ablauf der Einreichungsfrist für die Angebotsunterlagen einzureichen. Dem Bieter wird empfohlen sich vor Ort über das Objekt und die Umgebungsbedingungen zu informieren.

Einreichungstermine

Der Endtermin für die Angebotsabgabe ist der Bekanntmachung des Vergabeverfahrens zu entnehmen.

Beauftragung

Der Bürgermeister der Gemeinde Wiesenburg/Mark entscheidet über den Vergabevorschlag. Anschließend werden durch den Auftraggeber die Informations- und Absageschreiben versandt. Die Beauftragung ist umgehend nach Ablauf der Informations- und Wartefrist gemäß § 134 Abs. 2 GWB geplant. Mit der Auftragserteilung/ Auftragsunterzeichnung beginnen die Leistungen des Auftragnehmers.

Objekt- und Aufgabenstellung

Objektbeschreibung

Anlass und Zielsetzung der Gebäudesanierung

Das 781 m² große Grundstück umfasst die beiden Flurstücke 84/1 und 284 der Gemarkung Schlamau im Flur 3. Hier sind neben dem Planobjekt auch ein Nebengelass im Bestand. Das Hauptgebäude ist unter der Anschrift Schlamau 23 in 14827 Wiesenburg/Mark OT Schlamau adressiert. Unweit der südwestlichen Giebelwand befindet sich ein Kriegerdenkmal, nördlich hinter dem Gebäude ist die historische Feldstein-Dorfkirche. Das Backstein-Gebäude (Planobjekt) ist im südöstlichen Quadranten teilunterkellert. Die Hauptnutzflächen befinden sich im Hochparterre und sind straßenseitig über eine zweiseitige Außentreppe zu erreichen. Die linke Seite in dem Hochparterre wird als Versammlungsraum für die Ortsgemeinschaft genutzt. Hier finden temporäre Feierlichkeiten und regelmäßig Ortsbeiratsversammlungen statt. Mittig befindet sich der Zugang mit innenliegendem Entrée, Treppenanschluss zum Dachgeschoss sowie die Sanitäranlagen im hinteren (nördlichen) Bereich. Im Hochparterre rechts befindet sich aktuell ein Gaststättenbetrieb mit Ausschank im Gastraum, Küche und Lager. Im Dachgeschoss, das über eine einfach-gewendelte Innentreppe zu erreichen ist, befindet sich ein Galerieraum, das ehemalige Bürgermeisterbüro und zwei ungenutzte Nebenräume. Im Dachgeschoss ist eine „Zwischendecke“ aus Holzbohlen eingebaut, die einen Spitzboden bildet. Dieser Spitzboden ist ungenutzt. Zur Zeit wird das Gebäude mittels Ofenheizung beheizt, eine zentrale Warmwasserversorgung ist nicht existent.

Das Gebäude weist inzwischen einen erheblichen Instandhaltungsstau auf. Bauliche Mängel sowie eine veraltete technische Ausstattung schränken die Nutzungsmöglichkeiten ein und führen zu einem erhöhten Unterhaltung- und Energieaufwand.



Zum Jahreswechsel 2026/2027 stellt die derzeitige Gaststättenbetreiberin ihren Betrieb ein, sodass eine der letzten „Dorfkneipe“ in der Gemeinde Wiesenburg/Mark vorübergehend schließt. In Verbindung mit dem ohnehin vorherrschendem Instandhaltungsstau des Gebäudes hat sich die Dorfgemeinschaft zusammengefunden und über die Zukunft des Gebäudes beraten. Hierbei wurden folgende Wünsche mehrfach ausgesprochen:

- Die Fenster (Holz, teilw. Einfachverglast) sollen ausgetauscht werden,
- Es soll eine zentrale Heizungsanlage eingebaut werden,
- Die elektrische Hauptverteilung soll in den Keller gelegt werden,
- Es wird ein Gewerbetreibender gesucht, der den Gaststättenbetrieb weiterführt.
- Die Ausstattung der Küche und der Ausschanktresen sind nicht gegenständlich. Die Ausstattung muss durch den Gewerbetreibenden geliefert und eingebaut werden. Lediglich erforderliche technische Anschlüsse (Wasser-, Abwasser-, Lüftung- und Elektroanschlüsse sind in den Planungen zu berücksichtigen).
- Es bedarf einen barrierefreien Zugang,
- Die Dorfgemeinschaft hätte gern eine kleine Teeküche,
- Die sanitären Anlagen sollen erneuert werden,

Im Zusammenhang dieser Wünsche ist es erforderlich, dass u.a. Zugänge neu angelegt oder geändert werden müssen.

Das Grundstück ist mit Trinkwasser und Elektrizität erschlossen. Schmutzwasser wird in einer dezentralen, abflusslosen Sammelgrube aufgefangen und durch einen Dienstleister zur gemeindlichen

Kläranlage transportiert. Ein Erdgasanschluss liegt nicht an. Der Ortsteil Schlamau verfügt weder über ein Gas-Leitungsnetz, noch über einen Schmutzwasserkanal. Mithin ist das Gebäude vollständig erschlossen.

Die abflusslose Sammelgrube ist defekt und unterdimensioniert und muss daher erneuert werden.

Für den Einbau einer zentralen Heizungsanlage ziehen wir eine Wärmepumpe in Betracht. Aufgrund der unregelmäßigen zukünftigen Nutzung der Räume in Verbindung mit der Trägheit einer Niedertemperatur-Fußbodenheizung, betrachten wir den Einbau eines Heiznetzes mit Heizkörpern für anwenderfreundlich. Auf dem westlich liegendem Nachbargrundstück befindet sich ein gemeindliches Mietwohngebäude, dass z.Z. ebenfalls mittels Öfen beheizt wird. Es soll dahingehend geprüft werden, ob hier eine Fußbodenheizung an die Wärmepumpe des Dorfgemeinschaftshauses angeschlossen werden kann.

Die Fenster sollen der Ortsprägung folgen, jedoch zukünftig unter Berücksichtigung folgekostenintensiver Instandhaltungsmaßnahmen aus Kunststoff gefertigt sein und im Sinne der Gebäudeenergieeffizienz über eine Dreifach-Verglasung verfügen.

Der elektrische Hausanschluss befindet sich bereits im Keller, von dort wurde eine Steigleitung in das Hochparterre gelegt, wo im Entrée die Hauptverteilung angeschlossen ist. Weitere Unterverteilungen gibt es bisher nicht. Die Hauptverteilung soll im Keller untergebracht und zentralisiert werden und die Bereiche Gaststätte, Versammlungsraum, Allgemeinstrom getrennt versorgen. Eine Notstrom-Einspeisestelle, sowie Außenstromanschlüsse sollen hergestellt werden.

Außer dem Hauptzugang verfügt der Dorfgemeinschaftsraum über einen Hinterausgang hinzu einer gepflasterten Terrasse. Hier soll eine Fenstertüranlage eingebaut werden. Außerdem soll eine Holzterrasse auf Geschossniveau angelegt werden, die mittels Rampe einen barrierefreien Zugang zum Gebäude ermöglicht.

Die vorhandenen sanitären Anlagen sind entsprechend ihrem Alter gut erhalten. Dennoch ist hier eine Umplanung schon auf Grund der Barrierefreiheit erforderlich. Dabei sind sowohl Vorgaben für öffentliche Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus) und gewerbliche Gaststätten zu berücksichtigen.

Der Bereich der Gaststätte wird zukünftig unmöbliert und ohne Ausstattung verpachtet werden. Es hat sich eine am Standort Interessierte gefunden. Diese potenzielle Pächterin wird sich an der Planung insoweit beteiligen, das im Ergebnis feststeht, welches Zusätzlichen Anschlüsse der Technischen Ausrüstung Berücksichtigung finden müssen.

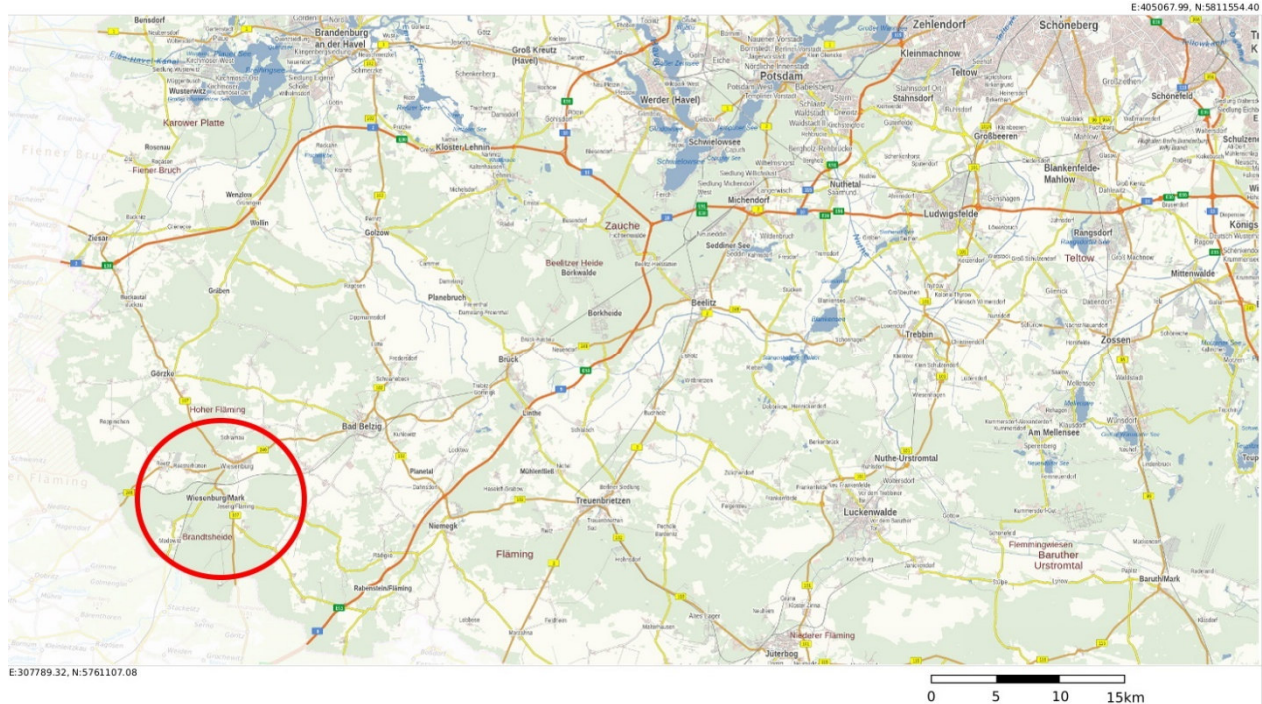
Das Dorfgemeinschaftshaus soll im Zuge der Sanierung im Dachgeschoss eine LoRaWan-Empfangseinheit für Zählwerke (Wasser, Heizung, Strom) erhalten. Demzufolge sind Haupt und Zwischenzähler, sowie Heizkostenverteiler mit LoRaWan-Sendetechnik zu berücksichtigen.

Eine zentrale Warmwasserversorgung ist auf Grund der eher gering zu erwartenden Nutzung nicht zu berücksichtigen. Stattdessen soll diese mittels Durchlauferhitzer bzw. Untertisch-Kleinspeicher erfolgen.

Eine Vorbesichtigung mit dem Fachdienst Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung des Landkreises Potsdam-Mittelmark ergab, dass die Fußbodenbeläge in der Küche und im Lager erneuert werden müssen. Außerdem sind Wandflächen in Teilen durch leicht zu reinigende Flächen zu ersetzen.

Planungsort

Wiesenburg/Mark ist eine amtsfreie Gemeinde, die 2001 durch den Zusammenschluss von 14 vorher selbstständigen Gemeinden im Land Brandenburg entstand. Wiesenburg liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Potsdam-Mittelmark, gut 100 km von der Bundeshauptstadt entfernt. Südwestlich bildet die Gemeindegrenze auch die Landesgrenze Brandenburgs in Richtung Sachsen-Anhalt.

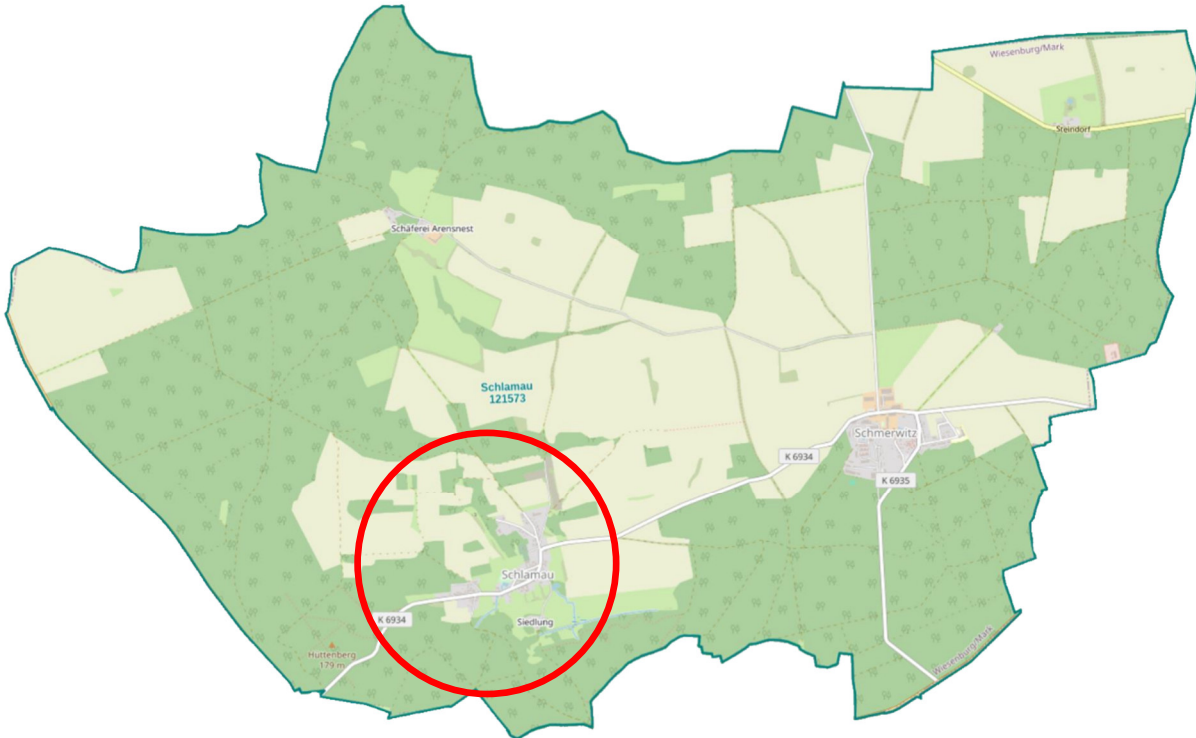


Wiesenburg liegt im Naturpark „Hoher Fläming“ und im Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen“

Lage und Größe des Bestandsgebäudes

Das zweistöckige Gebäude hat eine gesamten Raumfläche von ca. 330 m² (BGF ca. 551 m²). Das Grundstück besteht im Wesentlichen aus den Flurstücken 84/1 und 284 im Flur 3 der Gemarkung Schlamau (121573)





Verkehrsanbindung und Erschließung

Das Gebiet verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Der Standort ist fußläufig ca. 5 Minuten von der Bushaltestelle Schlarnau entfernt. Das Gebäude liegt direkt am Kunstwanderweg im Naturpark Hoher Fläming, der zwischen den Bahnhöfen Wiesenburg/Mark und Bad Belzig verläuft.

Aktueller baulicher Zustand

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist entsprechend der bisher stattgefundenen punktuellen Verbesserungsmaßnahmen uneinheitlich und zeigt einen Bauunterhaltungsrückstand im mittleren Maße auf. Insgesamt besteht für das gesamte Gebäude ein umfassender Sanierungs- und Ertüchtigungsbedarf.

Die bestehende technische Gebäudeausrüstung (Elektroverkabelung, Lüftungstechnik, Sanitär- und Heizungsinstallationen) ist veraltet, die Beleuchtung erfüllt die Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien nicht ausreichend, der Zustand der Sanitäreinrichtungen ist ungenügend und entspricht nicht dem zukünftigen Bedarf.

Aufgabenbeschreibung

Planungsanforderungen

Zur nachhaltigen Ermittlung der Gebäudesubstanz beim Bauen im Bestand wird eine genaue Analyse erforderlich, die umfangreich und sorgfältig durchzuführen ist. Betrachtet werden sollen je nach planerischem Bedarf:

- Eine Analyse der allgemeinen Gebäudesubstanz (Bausubstanz wie Aufbau der Decken, Wände sowie aller Materialien und Schichten)

- Eine Analyse und Bestandsaufnahme der Energetik (Energieeffizienz von Gebäudehülle und Technische Gebäudeausstattung)

Aus der Analyse der Architektur und der bestehenden Situation sollen tragfähige Konzepte für eine nachhaltige Planung entwickelt und bis ins Detail bei der geplanten Sanierung umgesetzt werden.

In die Vorplanung sind Anregungen der Dorfgemeinschaft, sowie der zukünftigen Pächterin zu berücksichtigen.

Für diese nachhaltige Planung und deren Umsetzung sollen folgende Zielsetzungen angestrebt werden:

Funktionale und technische Ziele

Folgende bauliche Änderungen sollen im Zuge des Projektes durchgeführt werden:

- Energetische Sanierung der Gebäudehülle nach bestmöglichem Energiestandard, unter wirtschaftlicher Sicht.
 - Auswechseln der Fenster,
 - Auswechseln der Außentüren,
 - Komplette Erneuerung der Heizungsanlage von z.Z. Ofenheizung zu einer zentralen Luft-Wasser-Wärmepumpe bzw. einer vergleichbaren Heizungsanlage gemäß Gebäudeenergiegesetz,
 - Ggf. Einblasdämmung der Luftschicht bei Mehrschaligem Mauerwerk,
- Neuplanung der allgemein nutzbaren Sanitär- und Küchenräume,
- Bau einer Terrasse Nordseitig mit barrierefreiem Zugang,
- Demontage der kompletten elektrischen Anlage,
- Einbau der neu geplanten elektrischen Anlage, und IT-Netz
- Einbau Beleuchtung mit LED Technik,
- Einbau Akustikdecke im Versammlungsraum,

Barrierefreiheit und Inklusion

Eine barrierefreie Nutzung des gesamten Gebäudes ist nicht gegeben. Aufzüge und rollstuhlgerechte Rampen sind nicht vorhanden. Der Zugang mindestens zum Versammlungsraum mittels Rampe muss hergestellt werden. Um auch Menschen mit schweren und mehrfachen Beeinträchtigungen die Teilhabe zu ermöglichen, soll im Erdgeschoss eine barrierefreie Toilette realisiert werden. Außerdem soll ein Farbkonzept für die Innenräume entworfen werden, dass Menschen mit visueller Beeinträchtigung die Teilhabe erleichtert wird.

Brandschutz

Grundsätzlich müssen die geltenden Regeln der Brandenburgischen Bauordnung und ggf. damit in Verbindung stehende Sonderbauvorschriften eingehalten werden. Bezüglich der Aufstell- und Bewegungsflächen sind die Richtlinien für die Feuerwehr zu berücksichtigen.

Es ist darauf zu achten, dass die brandschutzrechtlichen Vorschriften derart umgesetzt werden, dass sie eine Raumorganisation unterstützen und dieser nicht entgegenstehen.

Schallschutz und Bauakustik

Die raumakustischen Qualitäten sollen den bewährten Standards entsprechen. Die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau ist einzuhalten.

Belichtung und Beleuchtung

Die ausreichende Versorgung aller Räume mit Tageslicht, stellen bei der Planung einen wichtigen Aspekt dar. Trotz einer angemessenen Besonnungsdauer der Räume, ist eine Blendung der Nutzer und die Wärmeeinstrahlung auf das Notwendigste zu reduzieren. Die Nutzung digitaler Medien im Versammlungsraum muss uneingeschränkt möglich sein (Laptop, I-Pad, Handy, Beamer, Smartboard etc.). Ein auf die Architektur abgestimmtes Beleuchtungskonzept ist individuell auf die Lage des Baukörpers für jeden Raum und seine spezifischen Anforderungen anzupassen. Es soll ein energieoptimierter Betrieb der Beleuchtung gewährleistet werden, die Betriebsdauer der Leuchten ist auf den tatsächlich benötigten Bedarf zu beschränken. Eine homogene Ausleuchtung soll zu einer harmonischen Raumatmosphäre beitragen. Die DIN 5034-1 - Tageslicht in Innenräumen ist einzuhalten.

Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit

Es soll eine umweltverträgliche und kostengünstige Reinigung des Gebäudes unter gleichzeitiger Beachtung der hygienischen Erfordernisse angestrebt werden, d.h. die Reinigungsflächen benötigen klar geformte Geometrien und möglichst geschlossene Möbelfronten, die eine komplikationslose Reinigung ermöglichen.

Allgemeine Hinweise zu Technischen Systemen, Anpassungsfähigkeit und Bedienbarkeit

Der Energiebedarf für Beheizung, Kühlung und Warmwasserversorgung ist zu minimieren, ebenso wie der Strombedarf für Beleuchtung, Geräte und sonstige Verbraucher. Die neue Wärmeerzeugung soll möglichst CO₂-frei realisiert werden. Die Gebäudehülle ist zur Minderung der Wärmelasten soweit es wirtschaftlich sinnvoll ist, zu optimieren, die Auskühlung des Gebäudes über die Außenhülle ist zu minimieren. Die (Teil-) Abdeckung der im Betrieb erforderlichen Heizlast durch sog. innere Lasten (Personen / Licht / Maschinen) wäre sehr wünschenswert. Es soll eine, für den Nutzer physiologisch verträgliche und gleichzeitig wirtschaftliche Art der Beheizung umgesetzt werden, die möglichst auf die Nutzung am Ort bereits vorhandene Ressourcen zurückgreift.

Bei der Regelung der betriebstechnischen Anlagen soll eine individuelle Leistungsanpassung sowie eine jederzeit nutzerspezifische und energieoptimierende Anpassung möglich sein. Eine einfache Wartung und Instandhaltung werden vorausgesetzt.

Toiletten sind derart zu gestalten, dass Sie von unterschiedlichsten Nutzern gebraucht werden können.

Ausstattung/Materialität

Dem Zweck entsprechend sollen robuste und wertige Materialien verwendet werden, die einen Gebrauch über viele Jahrzehnte ermöglichen. Für eine helle und gesunde Umgebung obliegen die Themen Akustik, Luft, Licht sowie Material- und Farbgestaltung einer Betrachtung mit besonderer Aufmerksamkeit für die zukünftige Atmosphäre des Gebäudes. Die Verwendung natürlicher Materialien zur Schaffung einer anregenden „Wohlfühlatmosphäre“ wird auch unter dem Gesichtspunkt der Ökologie und Nachhaltigkeit befürwortet.

Soweit dies der Bestand zulässt soll ein innovatives Konzept eines Netzwerkzugangs berücksichtigt werden. Das betrifft sowohl die Konzeption der technischen Ausstattung des Gebäudes mit WLAN in allen Bereichen, damit Smartphones, Laptops und Tablets jederzeit eingesetzt werden können.

Soziokulturelle und gestalterische Ziele

Raumklima

Innerhalb der Bestandsgeometrie soll ein optimales, gesundes Gebäude- und Raumklima als Grundlage für eine angenehme Aufenthaltsatmosphäre geschaffen werden. Unter Berücksichtigung des thermischen, akustischen, visuellen, olfaktorischen und haptischen Komforts sollen Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit dabei sichergestellt werden.

Aufenthaltsbereiche

Ziel ist es, qualitativ hochwertige Aufenthaltsbereiche sowohl im Innen-, wie auch im Außenbereich zu schaffen.

Ökonomische und zeitliche Ziele

Wirtschaftlichkeit

Die Gemeinde Wiesenburg/Mark legt großen Wert auf eine funktionale und wirtschaftliche Lösung der Bauaufgabe, bei der neben den Herstellungskosten auch die Betriebs- und Unterhaltskosten berücksichtigt werden. Der Weg zu einer wirtschaftlichen Planung wird in einem klaren Entwurf, einem wirtschaftlichen Umgang in Hinsicht auf die Raumanordnung in den Gegebenheiten des Bestandes und einfachen Konstruktionslösungen aus kostengünstigen Materialien gesehen. Zur Kontrolle der Wirtschaftlichkeit der Planung dienen die Verhältniszahlen, die aus den Planungsdaten ermittelt werden (Verhältnis von Geschoßfläche / Bruttorauminhalt zu Nutzfläche, etc.). In die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen sind -soweit für den Bestand sinnvoll- die Lebenszykluskosten zu integrieren. Die Lebenszykluskosten sind insgesamt zu optimieren. Die Konstruktionsweise soll dabei möglichst auf das Bestandsbauwerk zurückgreifen, um die bestehenden Materialien für eine wirtschaftliche Bauweise zu nutzen. Dabei soll auch der Wartungs- und Pflegeaufwand für Konstruktion und Einbauten auf das notwendigste beschränkt werden. Neben den statisch-konstruktiven Eigenschaften und Besonderheiten des Gebäudes sind dabei insbesondere auch die bauphysikalischen Aspekte, wie die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz zu betrachten.

Förderung

Die Gemeinde Wiesenburg/Mark strebt die Förderung zur Umsetzung der Baumaßnahme über die Lokale Aktionsgruppe (LAG) Fläming-Havel e.V. an.

Hierzu ist ein zügiger Planungsprozess erforderlich, damit das Projekt vollständig in das voraussichtlich im September 2026 startende Projektauswahlverfahren eingereicht werden kann.

Ökologische Ziele

Die Lösungen der Bauaufgabe sollen dem Grundsatz folgen, Umwelt und natürliche Ressourcen zu schonen und ein hohes Maß an Umwelt- und Sozialverträglichkeit zu erzielen. Damit für die Nutzer des Hauses dauerhaft gesunde Aufenthaltsbedingungen geschaffen werden.

Die Gemeinde Wiesenburg/Mark unterstützt die Bestrebungen zur Energiewende im Gemeindegebiet. Das Ziel, die Region bis zum Jahr 2035 vollständig mit erneuerbaren Energien zu versorgen, wird befürwortet und seine Erreichung im Rahmen der personellen und finanziellen Möglichkeiten unterstützt.

Das Ziel soll erreicht werden durch

1. Reduzierung des Energieverbrauchs und damit eine deutliche Einsparung,
2. Einsatz innovativer und effizienter Technologien,
3. nachhaltige Nutzung aller heimischen Ressourcen,

4. Reduzierung der Flächenversiegelung.

Damit sollen natürliche Lebensgrundlagen erhalten und die regionale Wirtschaftskraft sowie die Lebensqualität für Bürgerinnen und Bürger gesichert werden.

Die bautechnische Bewertung für die Erreichung von Energiestandards ist durch die beauftragten Architekten in Form einer Beratung hierzu erforderlich.

Ressourcen

Die Gemeinde erwartet Strategien und Lösungen, wie möglichst sparsam mit natürlichen Ressourcen umgegangen werden kann. Es werden innovative und lösungsorientierte Vorschläge zum Schutz der Umwelt erwartet.

Neben niedrigen Herstellungskosten ist auf eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit der Gebäude nach der Sanierung zu achten. Hierbei kann beispielsweise die zu verwendende Baustoffe, eine ökologische Bauweise, der Umgang mit Regenwasser, usw. eine Rolle spielen. Der Gesamtverbrauch an Primärenergie ist zu reduzieren, eine Maximierung des Einsatzes erneuerbarer Energien anzustreben. Die durch Herstellung, Errichtung, Betrieb, Instandhaltung und Rückbau verursachten Emissionen im Lebenszyklus von Bauwerken sind zu reduzieren. Auch im Bereich der Freianlagen sollen die Prinzipien der Nachhaltigkeit beachtet werden. "Bei der Planung und Vorbereitung von gemeindeeigenen Bauvorhaben ist der Leitfaden Nachhaltiges Bauen (zukunftsfähiges Planen, Bauen und Betreiben von Gebäuden) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen."

Die Anforderungen gem. der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung-EnEV) und dem Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz –EEWärmeG) sind einzuhalten.

Das lokale Gefährdungspotenzial von Wasser, Boden und Luft durch risikoreiche Stoffe bei der Verarbeitung, Nutzung oder Beseitigung ist zu reduzieren. Auch die Reduzierung des Trinkwasserbedarfs, des Abwasseraufkommens und der Abfallmengen soll Berücksichtigung finden. Der Einsatz von Regenwasser- und Grauwassernutzungsanlagen (GWNA) wäre wünschenswert und ist hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit zu überprüfen. Bei der Wahl der zu verwendende Baustoffe und Materialien ist auf Schadstofffreiheit zu achten. Es sollen überwiegend Materialien verwendet werden, deren Gewinnung und Verarbeitung den anerkannten Standards, insbesondere derjenigen zur Nachhaltigkeit im Bauwesen entsprechen.

Flächenversiegelung

Aufgrund der hohen Bodenversiegelung am Standort wird gefordert, Wege- und Platzflächen, sowie oberirdische Stellplätze weitgehend wasserdurchlässig und versiegelungsarm zu gestalten.

Zeitachse

Aktuell kann der Zeitplan nur grob gegliedert werden. Die einzelnen Zeitachsen laufen teilweise parallel.

Zusammenstellung Planungsteam	August/26
Planungsbeginn	KW 34/2026
Abgeschlossene Vorplanung	KW 38/2026

Kostenkennwerte / Honorarzonen

Die folgende Kostenschätzung basiert auf den üblichen Baukosten der Region, anhand der in den letzten 3 Jahren durchgeführten Bauvorhaben unter Berücksichtigung der indizierten Preissteigerung.

Nachfolgende Honorarzonen-Einstufungen stützt sich auf die Nutzung (öffentliche Versammlungsnutzung bis 100 Personen), Umbau im Bestand, Küche (fettbehaftete Abluft), Barrierefreiheit, neue TGA, Terrasse/Rampe und optionale Wärmetrasse zum Nachbargebäude. Die Honorarzonen sind eine fachliche Voreinstufung, die endgültige Festlegung erfolgt auf Basis des konkreten Leistungsumfangs und der HOAI- bzw. AHO-Kriterien.

Kostenschätzung und mB

KG 300	425.000,00 €
KG 400	330.000,00 €
KG 500	45.000,00 €
Mitzuverarbeitende Bausubstanz	485.000,00 €

Honorarzone Los 1: Objektplanung Gebäude und Innenräume

Die Honorarzone wird auf **IV** festgelegt.

Begründung: Nutzung öffentlicher Versammlungsräume mit erhöhten Anforderungen an Brandschutz, Rettungswege, Barrierefreiheit und Akustik.

- Umbau/Sanierung im Bestand mit Eingriffen
- Mehrnutzung (Versammlung, Gaststätte) und Koordination vieler Fachplaner
- Nachweise Barrierefreiheit (DIN 18040) und bauphysikalische/energetische Anforderungen (GEG)
- Gestaltung/Erhalt Backsteinfassade, Integration Bestandsstruktur

Honorarzone Los 2: Tragwerksplanung

Die Honorarzone wird auf **II** festgelegt.

Begründung: Bestandstragwerk mit punktuellen Eingriffen (Öffnungen, lokale Verstärkungen, Fundamente für Terrasse/Rampe).

- Übliche Bauarten (Mauerwerk/Decke/Dach) ohne außergewöhnliche Geometrie

Honorarzone Los 3: Brandschutzplanung

Die Honorarzone ist nicht durch die HOAI geregelt, die Komplexität wird als **mittel** festgelegt.

Begründung: Öffentliche Versammlungsnutzung (rettungsweg- und ausstattungsrelevant).

- Küche mit fettbehafteter Abluft
- Mehrere Nutzungsebenen inkl. Keller/Technik
- Mittlere Koordinations- und Abstimmungsleistungen mit der bauaufsichtlichen Brandschutzdienststelle

Honorarzone Los 4: Technische Ausrüstung Anlagengruppe 1

Die Honorarzone wird auf **III** festgelegt.

Begründung: Sanitäre Neuordnung inkl. barrierefreies WC.

- Entwässerung Terrasse/Rampe (Außen-/Grundstücksentwässerung, Einbindung Bestand)
- Küchenanschlüsse; Prüfung Fettabscheidererfordernis
- Moderate Systemvielfalt, Bestandssituation erhöht den Planungsaufwand

Honorarzone Los 5: Technische Ausrüstung Anlagengruppe 2

Die Honorarzone wird auf **III** festgelegt.

Begründung: Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Heizkörperbetrieb bei niedrigen Systemtemperaturen, Puffermanagement und Betriebsstrategie für sporadische Nutzung.

- Aufstell- und Schallschutzkonzept Außeneinheit
- Optionaler Quartiersbezug

Honorarzone Los 6: Technische Ausrüstung Anlagengruppe 3

Die Honorarzone wird auf **III** festgelegt.

Begründung: Küchenabluft nach VDI 2052 inkl. Brandschutz, Zuluftausgleich.

- Ggf. einfache Lüftungskonzepte für Versammlungs- / Sportbereiche
- Erhöhte Anforderungen an Brandschutz und Geruchsimmissionen, aber begrenzte Anlagenanzahl

Honorarzone Los 7: Technische Ausrüstung Anlagengruppe 4

Die Honorarzone wird auf **III** festgelegt.

Begründung: Komplette Erneuerung HV/UV, Beleuchtung innen/außen, Blitz- und Überspannungsschutz

- Bestandeinbindung, übliche Anforderungen an Betriebssicherheit

Honorarzone Los 8: Technische Ausrüstung Anlagengruppe 5

Die Honorarzone wird auf **II** festgelegt.

Begründung: einfaches Datennetz.

Honorarzone Los 9 und 10: Bauphysik

Die Honorarzone ist für die akustische Bauphysik nicht in der HOAI geregelt, die Komplexität wird auf **mittel bis erhöht** festgelegt. Es wird unter Berücksichtigung des Punktes 1.2.3 der Anlage 1 HOAI für die Thermische Bauphysik auf die Honorarzone des Gebäudes zurückgegriffen, diese ist auf IV festgelegt.

Begründung: GEG-Nachweis inkl. sommerlicher Wärmeschutz, Schallschutz

- Bestandsspezifische Feuchteschutzfragen (Keller, Hülle) und Wärmepumpentauglichkeit der Hülle.

Honorarzone Los 11: Objektplanung Freianlagen

Die Honorarzone wird auf **III** festgelegt.

Begründung: Barrierefreie Rampe (Gefälle, Ruhepodeste, Beläge, taktile Elemente) mit Entwässerung und Anschluss an Bestandsniveaus.

- Terrasse, Anbindung Wege, Koordination mit Gebäude-/Leitungsführung

- Erhöhte Anforderungen an Barrierefreiheit und Entwässerung, geringe Flächengröße

Bilder

Straßenansicht (Süd-Ost)



Giebel (Nord-Ost) und Rückseite (Nord-West)



Giebel (Süd-West)



Wohngebäude Kriegerdenkmal und Feldsteinkirche

