



Leistungsbeschreibung
Ausschreibung Gebäudeplanung Architektur

Modernisierung und Instandsetzung des Objekts
Willi-Sänger-Straße 32–38, Brandenburg an der Havel

Inhalt

Inhalt	2
1.0 Gegenstand der Ausschreibung	3
2.0 Objektbeschreibung	3
3.0 Planungs- und Verfahrensrahmen	3
4.0 Leistungsumfang	4
5.0 Energetisches Zielniveau	4
6.0 Barrierefreiheit und generationsgerechte Anpassung	5
7.0 Kostenrahmen und Wirtschaftlichkeit	5
8.0 Termine und Projektzeitplan	6
9.0 Bestandsunterlagen und Grundlagen	6
10.0 Zusammenfassung der Förderwirkungen	7

1.0 Gegenstand der Ausschreibung

Gegenstand dieser Ausschreibung sind die Architektenleistungen der Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß § 34 HOAI für die Sanierung des Wohngebäudes Willi-Sänger-Straße 32–38 in Brandenburg an der Havel als erster Bauabschnitt. Die geplante Maßnahme wird als offenes Vergabeverfahren nach VgV ausgeschrieben.

2.0 Objektbeschreibung

Die wobra Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Brandenburg an der Havel mbH beabsichtigt die umfassende energetische und funktionale Sanierung des mehrgeschossigen Wohngebäudes Willi-Sänger-Straße 32–38.

Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um ein Wohngebäude in industrieller Bauweise aus der Entstehungszeit der 1960er Jahre in 0,8-MP-Bauart. Das Gebäude weist nach den vorliegenden Unterlagen einen erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Die Maßnahme betrifft insbesondere Gebäudehülle, Dach, Fassade, Fenster, Außentüren, Balkone, Eingangsbereiche, Treppenhäuser, Kellerbereiche, Innenbereiche sowie Schnittstellen zu den haustechnischen Anlagen.

Das Gebäude Willi-Sänger-Straße 32–38 verfügt nach den vorliegenden Planungsangaben über vier Wohngeschosse einschließlich Erdgeschoss sowie ein Kellergeschoss. Es besitzt eine Länge von etwa 75 m, eine Tiefe von rund 9,80 m und eine Traufhöhe von circa 9,60 m über Gelände. Die Regelgeschosshöhe beträgt etwa 2,80 m. Die vertikale Erschließung erfolgt über zentral angeordnete Treppenaufgänge.

Pro Etage sind je Aufgang drei Wohneinheiten angeordnet. Insgesamt befinden sich 48 Wohnungen im Gebäude. Sämtliche Wohnungen verfügen über Balkone, die im Zuge der Maßnahme zu berücksichtigen sind. Der Wohnungsbestand besteht derzeit ausschließlich aus Zwei-Raum-Wohnungen mit vergleichbaren Grundrissstrukturen. Die Wohnflächen liegen im Wesentlichen bei rund 50 m² für die Wohnungen in der Gebäudeeinheit.

Im Rahmen der Planung sind nur solche Grundrissanpassungen vorgesehen, die funktionale Verbesserungen, die Genehmigungsfähigkeit oder die Umsetzung notwendiger technischer und brandschutzrechtlicher Anforderungen unterstützen. Grundlegende Veränderungen der bestehenden Wohnungsstruktur sind derzeit nicht vorgesehen, die wirtschaftliche Grundstruktur des Gebäudes soll erhalten bleiben.

Die Sanierung wird voraussichtlich zumindest teilweise im bewohnten Zustand durchgeführt. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an Bauablaufplanung, Schutz bewohnter Bereiche, Zugänglichkeit, Sicherheit, Kommunikation mit der Mieterschaft und abschnittsweise Umsetzung.

3.0 Planungs- und Verfahrensrahmen

Die Auftraggeberin verfolgt das Ziel, das Wohngebäude Willi-Sänger-Straße 32–38 unter wirtschaftlichen, funktionalen und gestalterischen Gesichtspunkten schlüssig, genehmigungsfähig und förderkonform zu entwickeln.

Die Vergabe erfolgt nach Maßgabe der Vergabeunterlagen. Von den Bietern werden keine konkreten planerischen Lösungsvorschläge im Sinne einer Entwurfs- oder Variantenplanung

verlangt. Erwartet wird eine methodische Darstellung des Vorgehens, der Projektorganisation, der Kosten- und Terminsteuerung sowie des Umgangs mit den projektspezifischen Rahmenbedingungen, insbesondere im Umgang des teilbewohnten Zustands.

Die Beauftragung der Architektenleistungen erfolgt stufenweise auf Grundlage des abzuschließenden Architektenvertrages. Die einzelnen Leistungsphasen werden durch die Auftraggeberin in Abhängigkeit vom Projektfortschritt, von den Finanzierungsvoraussetzungen, von Förderbedingungen sowie von den Ergebnissen der Fachplanungen abgerufen. Ein Anspruch auf den Abruf weiterer Leistungsstufen besteht nicht, soweit der Vertrag nichts Abweichendes regelt.

4.0 Leistungsumfang

Der Auftragnehmer erbringt Leistungen der Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß § 34 HOAI für das Wohngebäude Willi-Sänger-Straße 32–38 in Brandenburg an der Havel.

Für das Wohngebäude Willi-Sänger-Straße 32–38 werden in einer ersten Stufe die Leistungsphasen 1 bis 4 gemäß § 34 HOAI fest beauftragt.

Nicht Gegenstand dieser Ausschreibung sind eigenständige Fachplanungsleistungen, soweit diese nicht ausdrücklich im Architektenvertrag oder in den Vergabeunterlagen benannt werden. Dies betrifft insbesondere Tragwerksplanung, Technische Gebäudeausrüstung, Bauphysik, Brandschutzplanung, Schadstoffuntersuchung, Vermessung sowie sonstige Gutachter- und Sonderfachplanungen. Diese Leistungen werden durch die Auftraggeberin gesondert beauftragt oder bereitgestellt, soweit sie erforderlich sind.

Der Auftragnehmer hat die Ergebnisse gesondert beauftragter Fachplanungen in die Objektplanung zu integrieren, mit den Fachplanern abzustimmen und die objektplanerischen Schnittstellen zu koordinieren. Besondere Bedeutung haben hierbei die Genehmigungsfähigkeit, die Wirtschaftlichkeit, die Umsetzung im teilweise bewohnten Zustand sowie die Einhaltung des abgestimmten Kosten- und Terminrahmens.

5.0 Energetisches Zielniveau

Ziel der Maßnahme ist die nachhaltige energetische Verbesserung des Gebäudes unter Beachtung des Gebäudeenergiegesetzes, der anerkannten Regeln der Technik sowie der Einhaltung der maßgeblichen Förderbedingungen. Das energetische Zielniveau hat den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu entsprechen, unter Berücksichtigung der Fördervorgaben.

Der Auftragnehmer hat in den frühen Leistungsphasen ein wirtschaftliches und technisch umsetzbares energetisches Sanierungskonzept zu entwickeln, mit der Auftraggeberin und den beteiligten Fachplanern abzustimmen und in den Kostenermittlungen nachvollziehbar abzubilden. Dabei sind insbesondere Gebäudehülle, Fassade, Dach, Keller-/Sockelbereiche, Fenster, Außentüren, Wärmebrücken, Bauphysik, Brandschutz, Gestaltung, TGA-Schnittstellen und Förderfähigkeit zu berücksichtigen.

Soweit Förderprogramme, Bewilligungsbedingungen oder interne Projektentscheidungen ein konkretes energetisches Niveau, beispielsweise eine Effizienzhaus-Stufe oder einen

vergleichbaren Zielwert, vorgeben, ist dieses Zielniveau planerisch umzusetzen und in den Planungs- und Nachweisunterlagen nachvollziehbar darzustellen.

6.0 Barrierefreiheit und generationsgerechte Anpassung

Die Planung hat die Zielsetzung einer generationsgerechten und möglichst barrierearmen Weiterentwicklung des Gebäudes zu berücksichtigen. Im Vordergrund stehen eine verbesserte Zugänglichkeit, Nutzbarkeit und Alltagstauglichkeit des Gebäudes und der Wohnungen im Rahmen der vorhandenen Gebäudestruktur.

Zu untersuchen und planerisch zu berücksichtigen sind insbesondere barrierearme oder schwellenreduzierte Eingangsbereiche, verbesserte Zugänglichkeit zu Hauseingängen, Treppenhäusern und Gemeinschaftsflächen, schwellenarme Übergänge, sichere und gut nutzbare Erschließungsbereiche sowie die Gebrauchstauglichkeit der Wohnungen.

Die konkrete Ausprägung der Barrierearmut ist in Abhängigkeit von Bestandsstruktur, Wirtschaftlichkeit, Förderbedingungen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen mit der Auftraggeberin abzustimmen. Als planerische Orientierung ist eine Anlehnung an DIN 18040-2 zu prüfen, soweit dies im Bestand technisch, wirtschaftlich und förderrechtlich sinnvoll umsetzbar ist.

Die bestehende Struktur aus Zwei-Raum-Wohnungen soll grundsätzlich erhalten bleiben. Maßnahmen zur Barrierearmut sind daher mit der vorhandenen Grundrisstruktur und den wirtschaftlichen Zielsetzungen der Maßnahme abzugleichen.

7.0 Kostenrahmen und Wirtschaftlichkeit

Die Planung hat sich an dem von der Auftraggeberin vorgegebenen Kostenrahmen zu orientieren.

Die Baukostengrenze beläuft sich auf: 1.744,35 € (netto) je m² Wohnfläche nach WoFIV, im Sinne der Baukostengrenze sind die Kostengruppen 300 – 400 der DIN 276:2018-12.

Der AG ist berechtigt, die Baukostengrenze nach Vorlage der Kostenschätzung und der Kostenberechnung des AN neu zu definieren oder Kostenlimits für einzelne Gewerke bzw. Kostengruppen auf der Basis der vorgenannten Kostenermittlungsarten festzulegen.

Der Auftragnehmer hat die Wirtschaftlichkeit der Planung fortlaufend zu beachten und die Kostenentwicklung in allen Leistungsphasen transparent darzustellen. Die Planung ist so zu entwickeln, dass die energetischen, funktionalen, barrierearmen und gestalterischen Ziele innerhalb des vorgegebenen Kostenrahmens realistisch erreicht werden können.

Der Auftragnehmer hat Kostenrisiken frühzeitig zu benennen, Varianten unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten zu bewerten, Auswirkungen energetischer und barrierearmer Maßnahmen auf die Baukosten darzustellen, Förderbedingungen aus der Mietwohnungsbauförderrichtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des

Mietwohnungsneubaus vom 12.02.2026 zu berücksichtigen, Einspar- und Optimierungspotenziale aufzuzeigen und auf eine langlebige sowie Instandhaltungsfreundliche Ausführung hinzuwirken.

8.0 Termine und Projektzeitplan

Der Auftragnehmer hat bereits in den frühen Leistungsphasen einen realistischen Terminplan für Planung, Abstimmungen, Genehmigung, Ausschreibung, Vergabe und Ausführung zu entwickeln und mit der Auftraggeberin fortzuschreiben. Dabei sind Finanzierungsvoraussetzungen, Förderfristen, Genehmigungsprozesse, Abstimmungen mit Mietern sowie die Durchführung im teilweise bewohnten Zustand zu berücksichtigen.

- | | |
|--|--------------|
| - Gewünschter Planungsbeginn | (05.10.2026) |
| - Fertigstellung Vorplanung | (27.10.2026) |
| - Fertigstellung Entwurfs-/Genehmigungsplanung | (08.01.2027) |
| - Einreichung Bauantrag | (18.01.2027) |
| - Geplanter Baubeginn | (01.04.2027) |
| - Geplante Fertigstellung | (31.07.2028) |

9.0 Bestandsunterlagen und Grundlagen

Die Auftraggeberin stellt dem Auftragnehmer die vorhandenen Bestandsunterlagen zur Verfügung, soweit diese vorliegen und für die Bearbeitung der Planungsaufgabe erforderlich sind.

- Lageplan 2450 – Willi-Sänger-Str. 32-38
- Bilder Bestand WIE 2450
- Bestandsplan Grundriss KG
- Bestandsplan Grundriss EG
- Bestandsplan Grundriss 1. OG
- Bestandsplan Grundriss 2. OG
- Bestandsplan Grundriss 3. OG
- Bestandsplan Schnitte
- 3-2-1-1 Blockbauart 0-8-t
- Bauteile Scan
- Fotodokumentation
- Gebäudezustand Tabellarische Übersicht
- Untersuchungsbericht zur Heizung_Lüftung
- Untersuchungsbericht zu Fassadenbauteilen
- MietwohnungsbauförderR vom 12.02.2026

Der Auftragnehmer hat die bereitgestellten Unterlagen auf Plausibilität, Vollständigkeit und Verwendbarkeit zu prüfen. Fehlende, unvollständige oder widersprüchliche Grundlagen sind

der Auftraggeberin unverzüglich anzuzeigen. Erforderliche zusätzliche Bestandsaufnahmen, Aufmaße, Untersuchungen oder Gutachten sind frühzeitig zu benennen und mit der Auftraggeberin abzustimmen.

10.0 Zusammenfassung der Förderwirkungen

Die geplante Sanierung dient der nachhaltigen Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und der Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Bestand. Sie soll bauliche, energetische und funktionale Defizite beseitigen, bestehende Instandhaltungsrückstände abbauen und die langfristige wirtschaftliche Nutzbarkeit des Gebäudes sichern.

Das Gebäude soll nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnungen versorgen.