

BV Ricarda Huch Str. 10-16 (WIE 4243) in 19055 Schwerin

Projekt: Komplexsanierung von 2 Mehrfamilienhäuser

Bauzeit: I. Quartal 2027 – III. Quartal 2028

Aufgabenstellung

Allgemeines zum Projekt /Projektbeschreibung

Landkreis	Schwerin
Gemarkung	Schwerin
Flur	21
Flurstück	10/1, 11/1, 12/1, 13/1

Bestand

Gesamt – Wohnfläche	747,83 m ²
Wohneinheiten	16
Bautyp	Altbau
Baujahr	1936



Anlass

Die WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH beabsichtigt den Umbau/Sanierung/ Modernisierung von 2 Mehrfamilienhäusern im normalen Standard im Stadtteil Werder Vorstadt

Lage und Beschreibung

Die vorgesehenen Gebäude befinden sich in der Ricarda-Huch-Straße 10-16. Die Gebäude befinden sich in einem unsanierten Zustand und wurden im Rahmen von Herrichtungen und eigenständigen Umbauten durch die Mieterschaft in Stand gehalten.

Rückwärtig von den Gebäuden befindet sich eine große Freifläche, welche teilweise als Parkplatz und teilweise als späteres Baugebiet definiert wird.

Die Entwurfsplanung im Hochbau wird durch die WGS zur Verfügung gestellt.

Mit der jetzigen Umsetzung sollen aber die Gebäude bautechnisch und energetisch saniert/ modernisiert werden.

Die Sanierung/ Modernisierung werden im unbewohnten Zustand stattfinden.

Eine begleitende Objektbegehung durchzuführen wird ermöglicht. Ein entsprechender Termin wird auf Nachfrage zur Verfügung gestellt.

Eine Reihe von Vereinbarungen, Genehmigungen und andere Rechte sind zu beachten. Wir fügen hier zum besseren Überblick die wichtigsten Unterlagen für das Grundstück bei.

Vorhandene Unterlagen

- Bestandsaufmaß von 1995
- Digitales Bestandsaufmaß von 2026
- Vorplanung Hochbau
- Statisch-konstruktives Bauzustandsgutachten – Ingenieurgesellschaft Dr. Apitz mbH

Aufgabenstellung/ Leistungsbeschreibung

Für die geplante Baumaßnahme wird ein Tragwerksplaner gesucht, der die statische Planung von Beginn an begleitet. Der Leistungsumfang umfasst die Erarbeitung einer Vorbemessung, die Entwicklung eines wirtschaftlichen und genehmigungsfähigen Tragwerkskonzepts, die Erstellung der prüffähigen Statik sowie die fachliche Unterstützung im Genehmigungsverfahren. Ziel ist eine abgestimmte, umsetzbare und vollständige statische Grundlage für die weitere Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

Auftragsvorbehaltung

Der Auftraggeber behält sich vor, die beschriebenen Einzelleistungen stufenweise oder separat zu beauftragen. Im Falle der Beauftragung von Einzelleistungen besteht kein Anspruch auf die Beauftragung der in der obigen Aufgabenstellung beschriebenen Gesamtleistung.

Anforderungen an den Auftragnehmer

Die Planungsleistungen werden als Gesamtleistung vergeben. Für Leistungen die nicht im eigenen Haus erbracht werden können sind entsprechende Nachunternehmerplaner zu binden.

Ist der Einsatz von Nachauftragnehmern vorgesehen, sind diese bereits mit dem Angebot zu benennen. Für jeden Nachauftragnehmer sind in Abhängigkeit der Leistungsinhalte ebenfalls die geforderten Nachweisunterlagen einzureichen.

Der Wechsel des eingesetzten Personals bzw. des Nachauftragnehmers bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers/ Bauherrn.

Übergabe der erstellten Unterlagen

Die Unterlagen sind digital, sowohl im PDF-Format als auch in bearbeitbaren Formaten, wie GAEB, DWG, Word, ggf. Excel usw. und 1-fach in Papierform zu übergeben.

Fristen und Termine

Entwurfsplanung	IV. Quartal 2026 – I. Quartal 2027
Genehmigungsplanung	II. Quartal 2027
Ausführungsplanung	bis III. Quartal 2027

Bis zum Ende des III. Quartals 2027 soll die ausführungsfähige Planung vorliegen und die Auftragsvergabe bzgl. der Bauleistungen abgeschlossen sein.

Baubeginn mit Los 1 Entkernung / Schadstoffsanierung/ Teiltrückbau ist für das I. Quartal 2027 vorgesehen. Ab dem II. Quartal 2027 soll dann Baustart für die einzelnen Gewerke sein.

Der Umbau und die Sanierung/ Modernisierung soll in versetzt beginnenden Bauabschnitten erfolgen.

Nebenkosten

Nebenkosten werden auf das abrechenbare Honorar vergütet, diese sind im Preisblatt einzutragen. Nebenkosten werden nicht gezahlt auf Bau- und Lieferleistungen (z. B. Bohrarbeiten, Probenahme, Laboruntersuchungen).

Grobleistungsbeschreibung

Die einzelnen Maßnahmen zusammengefasst:

1. Der Komplex besteht aus zwei vergleichbaren Baukörpern.
2. Die Abmessungen sind jeweils L x B x 25m x 8,2m x 10,6m
3. Das bestehende Tragwerk ist dem Bauzustandsgutachten zu entnehmen Anlage 3

Der Auftraggeber plant für dieses Projekt eine Gesamtkostenhöhe bis maximal ca. 2.648.739,50€ netto ein, davon entfallen auf KG 300 = 1.941.176,47 € netto und KG 400 = 539.495,80€ netto.

Diese Vorgabe ist unter entsprechender Maßnahmenplanung einzuhalten.

Folgende Planungsleistungen sind aus Sicht des Auftraggebers notwendig (auch hier besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit)

Los 01 Tragwerksplanung:

Grundleistungen der Tragwerksplanung Leistungsphasen 2-6 gemäß § 51 i.V.m. Anlage 14 HOAI „Leistungsbild Tragwerksplanung“,

Der nach § 52 Abs. 4 HOAI für Leistungen bei Umbauten/ Modernisierung von Objekten mögliche Umbau/ Modernisierungszuschlag ist bei den zu erbringenden Leistungsanteil mit einzukalkulieren. Es erfolgt keine separate Vergütung.

Besondere Leistungen

- Ingenieurtechnische Kontrolle der Ausführung des Tragwerks auf Übereinstimmung mit den geprüften statischen Unterlagen
- Mitwirken bei der Überwachung der Ausführung der Tragwerkseingriffe bei Umbauten und Modernisierungen
- Nachweise zum konstruktiven Brandschutz, soweit erforderlich unter Berücksichtigung der Temperatur

Los 02 Bauphysik:

- Grundleistungen der Bauphysik Leistungsphasen 1-7 gemäß § 3 i.V. m. Anlage 1.2.3 - Erstellung eines Wärmeschutznachweises
- Grundleistungen der Bauphysik Leistungsphasen 1-7 gemäß § 3 i.V. m. Anlage 1.2.4 - Erstellung eines Schallschutznachweises

Besondere Leistungen Bauphysik:

- hygrothermische Bauteilsimulation
- Erstellung Energieausweis
- Baulicher Schallschutz
- eingetragener Energie-Effizienz-Experte für die Beantragung von Bundesfördermitteln
 - Mitwirken beim Klären von Vorgaben für Fördermaßnahmen und bei deren Umsetzung
 - Beantragung von Kreditmitteln
 - Baubegleitende Kontrolle
 - Zusammentragen der für die Förderung anrechenbaren Kosten.

Anlagenverzeichnis

- | | |
|--|-----------|
| - Bestandsaufmaß von 1995 | Anlage 01 |
| - Vorplanung Hochbau | Anlage 02 |
| - Statisch-konstruktives Bauzustandsgutachten | Anlage 03 |
| - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 03.07.2026 | Anlage 04 |
| - Bestandsdaten Aufgabendarstellung Grobbaukostenannahme | Anlage 05 |
| - Ermittlung Planerkosten Honorarblatt Zu- und Abschlag | Anlage 06 |
| - Vertragsmuster | Anlage 07 |