

# Projektbeschreibung gemäß der „Ergänzenden Ausführungsvorschriften zu den AV zu § 24 LHO Berlin“

## Gliederung

(1) Durch die Projektbeschreibung sind der Vorentwurf (Teil der Vorplanungsunterlagen) bzw. der Entwurf (Teil der Bauplanungsunterlagen) zu erläutern und zu ergänzen.

(2) Die Projektbeschreibung ist wie folgt zu gliedern:

### Teil 1: Beschreibung der baulichen Anordnung

(Untergliederung siehe nachfolgende Seiten)

### Teil 2: Bautechnische Beschreibung

Die bautechnische Beschreibung soll ausführliche Angaben über die vorgesehenen baulichen Ausführungen sowie über sonstige Kosten verursachenden Maßnahmen enthalten. Sie beinhaltet den Vorschlag der Architekten zur Art der baulichen Ausführung, die im Rahmen der in der Kostenermittlung – gegebenenfalls nach Richtwerten – ermittelten Beträge möglich ist.

Die bautechnische Beschreibung ist analog DIN 276:2018-12 aufzubauen. Die Wirtschaftlichkeit des Vorentwurfes/Entwurfes ist u.a. durch die Gegenüberstellung der Berechnungen von der Bruttogrundfläche (BGF) zur Nutzungsfläche (NUF) und vom Bruttorauminhalt (BRI) zur Bruttogrundfläche zu untersuchen.

### Teil 3: Hinweise zur Kostenermittlung

Die der Kostenermittlung zu Grunde liegenden Kostenrichtwerte sind zu benennen. Liegen für die geplante Baumaßnahme Kostenrichtwerte nicht vor, so sind nach Möglichkeit Erfahrungswerte aus vergleichbaren Baumaßnahmen heranzuziehen. Die vergleichbaren Baumaßnahmen sind zu benennen. Die Vergleichbarkeit ist darzustellen und ggf. zu begründen.

### Teil 4: Hinweise zum Ablauf

Der zeitliche Ablauf der Baumaßnahme ist unter Einbeziehung der notwendigen Planungs-, Prüfungs- und Baudurchführungsschritte und Berücksichtigung haushaltsrechtlicher Bestimmungen darzustellen (Rahmenterminplan).

## Untergliederung Teil 1 der Projektbeschreibung

Gliederungspunkt	Inhalt der Erläuterungen
<b>0</b>	<b>Allgemeines</b>
<b>0.1</b>	<b>Zweckbestimmung</b>
	Begründung der Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Baumaßnahme Angaben zu Art und Umfang des Bedarfs und der Maßnahmen zur Erfüllung des Bedarfs, Zuordnung zu bestehenden Einrichtungen
<b>0.2</b>	<b>Haushaltsrechtliche Bedingungen</b>
	Angaben zu Zeitpunkt und Umfang der Erstanmeldung und Fortschreibung der Investitionsplanung und des Bedarfsprogramms; gegebenenfalls Erläuterung veränderter Größenordnungen (Zahl der Einheiten, Beträge)
<b>0.3</b>	<b>Art der Finanzierung</b>
	Angaben über die Art der vorgesehenen Finanzierung: Investitionsmaßnahme, Finanzierung aus Mitteln der Globalzuweisung, Sonderfinanzierung nach § 7 LHO (Leasing, Mietkauf, Forfaitierung, PPP)
<b>0.4</b>	<b>Zielplanung</b>
	Hinweise auf übergeordnete Programme, Ideenwettbewerbe, technische Infrastruktur
<b>0.5</b>	<b>Beteiligung von Architekten, Ingenieuren und Künstlern</b>
	Angaben zu Art und Umfang der Beteiligung, Angaben zum Auswahlverfahren, Wettbewerbe
<b>1.</b>	<b>Grundstück</b>
<b>1.1</b>	<b>vorhandene Grundstückssituation</b>
1.1.1	Lage, Größe, Zuschnitt
	Anschrift, Liegenschaftsbezeichnung, Flurstücknummer, Fläche in qm, Zuschnitt (z. B. Hammergrundstück, o.ä.)
1.1.2	Eigentümer/in
	Name und Anschrift
1.1.3	Nutzer/in
	Name und Anschrift
1.1.4	Gegenwärtige Nutzung
	Angaben zur Art der Nutzung (z.B. Kleingärten, Industrie, Gewerbe, Wohnen oder andere Nutzungen – hier auch Angaben zu evtl. Abrissbescheinigungen –); Angabe ggf. notwendige Ersatzbeschaffungen
1.1.5	Frühere Nutzung
	Angaben zur Art der früheren Nutzung (hier insbesondere Angaben, aus denen evtl. Hinweise auf Altlasten (Bodenverunreinigungen, Kampfmittel, o.ä.) gewonnen werden können
1.1.6	Miet- und Pachtverträge
	Angaben zu Umfang und Laufzeit bestehender Verträge
1.1.7	Dingliche Rechte und Baulasten
	Angaben zu Schuldverhältnissen gemäß BGB, noch bestehende Dienstbarkeiten (Erbbaurecht, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte), Reallasten (Leibrente), Grundpfandrechte (Hypotheken), Vorkaufsrechte, Baulasten gem. BauO Bln
1.1.8	Stand des Erwerbs
	Angaben zum Stand von Kaufverhandlungen oder Enteignungsverfahren, Angabe von Entschädigungskosten
1.1.9	Beräumung des Grundstücks
	Angaben zum Verfahrensstand der Kündigung, der Freimachung, der Kampfmittelräumung, der Bodensanierung
<b>1.2</b>	<b>Städtebauliche Situation</b>
1.2.1	Lage des Baugrundstücks
	Stichwortartige Beschreibung der umgebenden Bebauung, der Ausrichtung (Himmelsrichtung), des Landschaftscharakters, der Geländeform
1.2.2	Planungsrechtliche Festlegung
	Angaben über Art und Maß der zulässigen Bebauung, Ausweisung im FNP, zum Bebauungsplan, Stand des Planfeststellungsverfahrens, zu Auflagen aufgrund bau-, wasser-, gewerberechtlicher u.a. Vorschriften, zu Bau- und Nutzungsbeschränkungen, zum Landschaftsschutz, zu möglichen Ausnahmeregelungen

- 1.2.3 Beeinträchtigungen Angaben über zu erwartende Geräuschbelastung (Angaben in dB (A)) durch Verkehrsstraßen, Bahnanlagen, Gewerbe, Industrie, Lage zu Lärmschutzbereichen gemäß Fluglärmschutzgesetz, einzuhaltende Flugsicherheitsbestimmungen, Immissionsschutz, Lärm- und Lichtimmissionen durch benachbarte Sportanlagen
- 1.2.4 Baugrundverhältnisse Angaben über die Baugrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten, über die Tragfähigkeit, Grund- und Schichtwasser, chemische Analysen des Grundwassers zur Feststellung bauschädlicher Eigenschaften, Angaben evtl. notwendiger Bodensanierung (z.B. Kampfmittel, Schadstoffe), Vorschläge zur Gründungsart (z.B. Wasserhaltung, Tiefergründung, Bodenaustausch, Weichgel-Injektionen)
- 1.3 Vorhandene Erschließung**
- 1.3.1 Verkehrserschließung Angaben über die Lage zu Verkehrsstraßen, Bahnanlagen, Wasserstraßen, Flughäfen, Angaben zu Ausbau und Belastbarkeit angrenzender Verkehrsflächen und öffentlicher Verkehrseinrichtungen
- 1.3.2 Öffentliche Erschließung Angaben zur öffentlichen Erschließung (z. B. Anschlüsse an öffentliche Netze für die Abwasser-, Wasser-, Gas- und Wärme- und Stromversorgung sowie für kommunikations- und sicherheitstechnische Leitungssysteme)
- 2. Vorbereitende Maßnahmen**
- 2.1 Baum- und Gehölzbewuchs Beschreibung der Schutzmaßnahmen zur Erhaltung des Baumbestandes gemäß Baumschutzverordnung und den dazu erlassenen Ausführungsvorschriften
- 2.2 Abwasser- / Versorgungsanlagen Darstellung der Gesamtkonzeption der Ver- und Entsorgungsanlagen unter Einbeziehung der benachbarten Liegenschaften, unter besonderer Berücksichtigung der Nutzungsvorgaben
- 3. Bauwerk - Baukonstruktion**
- 3.1 Vorhandene bauliche Anlagen**
- 3.1.1 Baulicher Zustand Stichwortartige Beschreibung der bestehenden baulichen Anlagen, Hinweise auf vorhandene Schadstoffe wie Asbest, PCB-haltige Dichtungsmassen, Holzschutzmittel (PCP, Lindan), Aussagen zur Barrierefreiheit, Angaben über die weitere Verwendung der baulichen Anlagen, gegebenenfalls Begründung für den Abriss
- 3.1.2 Urheberrechte Angaben, ob es sich bei bestehenden baulichen Anlagen um geschützte Werke im Sinne des Urheberrechtsgesetzes handelt, ggf. Name des Inhabers der Urheberrechte
- 3.1.3 Denkmalschutz Angaben, ob es sich bei bestehenden baulichen Anlagen um Baudenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln), Naturdenkmale nach dem Naturschutzbuch gemäß Berliner Naturschutzgesetz oder geschützte Baubereiche nach der Verordnung über geschützte Bereiche handelt
- 3.1.4 vorhandene Schadstoffbelastungen Angaben zu erforderlichen Dekontaminationsmaßnahmen (siehe auch Punkt 1.2.4)
- 3.2 Geplante bauliche Anlagen**
- 3.2.1 Berücksichtigte städtebauliche Vorgaben Angaben, inwieweit die bauliche Anordnung und Gestaltung des Bauwerks aus Bedingungen der städtebaulichen Situation bestimmt wird (z. B. Hochhauslösung aus städtebaulichen Gründen, Begrenzung der Geschoßzahl, Einbeziehung denkmalgeschützter Anlagen, Immissionen, insbesondere Schall- und Lichtimmissionen, Barrierefreiheit)
- 3.2.2 Berücksichtigte Grundstücks-bezogene Vorgaben Angaben, inwieweit die bauliche Anordnung und Gestaltung des Bauwerks aus Bedingungen durch den Zustand des Baugrundstücks beeinflusst wird (z. B. Anbindung an Bestandsbauten, Berücksichtigung zu erhaltender technischer Anlagen, Anordnungen des Baukörpers zur Vermeidung aufwändiger Gründungsarbeiten, Barrierefreiheit, Immissionen, insbesondere Schall- und Lichtimmissionen)
- 3.2.3 Planungsrecht und Bauordnung Angaben zur Einhaltung von Festsetzungen des Bebauungsplans, Abstandsflächen

3.2.4	Äußere Entwurfskonzeption	
3.2.4.1	Verteilung der Baumassen	Beschreibung des Baukörpers, Darstellung der Anordnung der Baumassen
3.2.4.2	Lage und Ausrichtung	Angaben zu Lage und Ausrichtung der Fassaden unter Gesichtspunkten der Energieeinsparung
3.2.4.3	Bildung von Bauabschnitten	Angaben zur Gliederung des Gebäudes in Bauabschnitte
3.2.4.4	Erweiterungsmöglichkeiten	Angaben zu Maßnahmen/Vorhaltungen für mögliche spätere Erweiterungen
3.2.4.5	Äußere Gestaltung	Angaben zur Gliederung und Ausbildung von Fassaden und Dachflächen
3.2.5	Innere Entwurfskonzeption	
3.2.5.1	Organisation der Nutzungsbereiche	Beschreibung der Funktionszusammenhänge, Funktionsdiagramme, Nachweis erforderlicher Technikflächen (insbesondere WC- und Garderobenanlagen)
3.2.5.2	Innere Erschließung	Angaben über Wegeführung innerhalb des Gebäudes, Anzahl und Anordnung von Erschließungskernen/Aufzügen, Barrierefreiheit
3.2.5.3	Sicherheitstechnische Konzeption	Angaben zur Anordnung von Brandabschnitten, Flucht- und Rettungswegen, Sprinkleranlagen (gegebenenfalls unter Hinweis auf die entsprechenden Bestimmungen, z. B. Versammlungsstättenverordnung)
3.2.5.4	Veränderbarkeit	Angaben zu Maßnahmen/Vorhaltungen für spätere Nutzungsänderungen, Veränderungen der Raumaufteilung
3.2.6	Bauart	
3.2.6.1	Modulordnung und Rastersystem	Angaben zu den zu Grunde gelegten Maß- und Rastersystemen, z. B. DIN 18000 – Modulordnung im Bauwesen –, Forderungskatalog zur Standardisierung im Schulbau
3.2.6.2	Konstruktionsart	Kurzbeschreibung der Bausysteme, z. B. Stahlbetonskelett, Stahlskelett; Trennwandsysteme, Deckensysteme gegebenenfalls unter Hinweis auf die Forderungskataloge und Standardisierungsvorgaben
<b>4.</b>	<b>Bauwerk – Technische Anlagen</b>	
<b>4.1</b>	<b>vorhandene technische Anlagen</b>	Stichwortartige Beschreibung der bestehenden technischen Anlagen, Angaben zur weiteren Verwendung oder gegebenenfalls Begründung für den Abriss
<b>4.2</b>	<b>geplante technischen Anlagen</b>	Beschreibung der Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen, der elektrischen Anlagen, der Kommunikations- und Sicherheitsanlagen sowie der IT-Anlagen einschl. der Installationsführung; Angaben zur Auswahl der Heizenergieart, Maßnahmen zur Einsparung von Energie (z. B. Wärmerückgewinnung), integrierte Versorgungssysteme, Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Art und Umfang der raumlufttechnisch zu behandelnden Flächen, der Förderanlagen sowie der nutzungsspezifischen und verfahrenstechnischen Anlagen (z. B. küchentechnische Anlagen), Verdunkelungsanlagen zur Minderung von Lichtimmissionen, Gebäude- und Anlagenautomation
<b>5.</b>	<b>Außenanlagen</b>	
<b>5.1</b>	<b>Konzeption der Außenanlagen</b>	Beschreibung der Konzeption der Außenanlagen, insbesondere Erläuterung der Außenanlagen für Sonderzwecke, sowie der Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, Barrierefreiheit, Lärmschutzwand
<b>5.2</b>	<b>Stellplätze für Kraftfahrzeuge/ Abstellmöglichkeiten für Fahrräder</b>	Nachweis über die baurechtlich notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

## **6. Ausstattung und Kunstwerke**

- 6.1 Konzeption der Ausstattung** Angaben zu Ausstattungsgegenständen, zu Möbeln, Textilien, zum Arbeitsgerät und zur Beleuchtung, informationstechnische Ausstattung, Barrierefreiheit
- 6.2 Künstlerische Ausstattung und Gestaltung** Angaben zu Art und Umfang von Maßnahmen zur Künstlerischen Ausstattung und für Kunst am Bau

## **7. Übergreifende Themen**

- 7.1 Wirtschaftlichkeit** Darlegung durchgeführter Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im Sinne des § 7 LHO entsprechend „Leitfaden für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei der Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben“ und unter Beachtung von [II 111.H](#).
- 7.2 Ökologie**
- 7.2.1 Umweltschutzgesetze** Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen zum Umweltschutz unter Beachtung der Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz Berlin (KrW-/AbfG Bln), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Berliner Wassergesetz (BWG), Wasserschutzgebietsverordnungen, Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln), Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für den Zeitraum der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahme gem. UVPG – Bln in der jeweils gültigen Fassung.
- 7.2.2 Ökologische Angaben** Darstellung im Sinne eines ökologischen Gesamtansatzes
- 7.2.2.1 Energie** Angaben besonderer Anforderungen zum baulichen Wärmeschutz und zur Reduzierung des Energiebedarfs (siehe auch Energieeinsparverordnung EnEV, EnEV-DV Bln., EEWärmG)
- 7.2.2.2 Wasser** Angaben zu den Maßnahmen zur Einsparung von Trinkwasser, zur Betriebswassernutzung, Regenwasserbewirtschaftung
- 7.2.2.3 Grün- und Freiflächen** Angaben zum Begrünungskonzept für Grundstück und Gebäude (einschließlich Fassadenbegrünung)
- 7.2.2.4 Abfall** Beschreibung der vorgesehenen Anforderungen und Maßnahmen zur Rückbaufähigkeit und Verwendbarkeit von Baumaterialien bei späterem Rückbau der Baumaßnahme nach Ende einer Nutzung
- 7.2.2.5 Baustoffe / Bauteile / Bauweisen** Angaben zu den zu verwendenden Baustoffen, Bauteilen, Bauweisen unter Berücksichtigung einer hohen Gesundheits- und Umweltverträglichkeit, Angaben zum Einsatz von Recyclingmaterial, Hinweise auf bestehende Verwendungsverbote und Verwendungsbeschränkungen von Baustoffen
- 7.3 Barrierefreies Bauen** Angaben zu den Maßnahmen zur barrierefreien Nutzung entsprechend den Nutzungsvorgaben als durchgängiges Konzept
- 7.4 Schutz von Personen** Angaben zu besonderen Schutzmaßnahmen, z. B. Absperrungen, Schaffung zusätzlicher Rettungswege, die insbesondere bei Durchführung der Baumaßnahme bei weiterer Nutzung vorhandener baulicher Anlagen erforderlich werden
- 7.5 Schutz von Sachen** Angaben zu besonderen Schutzmaßnahmen (z. B. Wachschutz)