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 aufgeführten Inhalte der Projektbeschreibung erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
   Sie sind individuell entspreched den Anforderungen an die Baumaßnahme anzupassen.

   Die Projektbeschreibung ist wie folgt zu gliedern:

Teil 1: Beschreibung der baulichen Anordnung

Untergliederung Teil 1 siehe nachfolgende Seiten.

Es empfiehlt sich zur Minimierung von Projektrisiken, die einzelnen Themenbereiche des Leitfadens zum Baunebenrecht auf Grundlage der Bauordnung für Berlin hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf die geplante Baumaßnahme zu klären.

Teil 2: Bautechnische Beschreibung

Untergliederung Teil 2 nach Kostengruppen.

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

0. Allgemeines

0.1. Zweckbestimmung

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

0.2. Haushaltsrechtliche Bedingungen

Angaben zu Zeitpunkt und Umfang der Erstanmeldung und Fortschreibung des Investitionsprogramms und des Bedarfsprogramms; gegebenenfalls Erläuterung veränderter Größenordnungen (Zahl der Einheiten, Beträge)

0.3. Art der Finanzierung

Angaben über die Art der vorgesehenen Finanzierung:
Investitionsmaßnahme, Zuwendungsmaßnahme, Finanzierung aus Mitteln der Globalzuweisung, Sonderfinanzierung nach § 7 LHO (Leasing, Mietkauf, Forfaitierung, PPP)

0.4. Zielplanung

Hinweise auf übergeordnete Programme, Ideenwettbewerbe, technische Infrastruktur

0.5. Beteiligung von Architekten, Ingenieuren und Künstlern

Angaben zu Art und Umfang der Beteiligung, Angaben zum Auswahlverfahren, Wettbewerbe

1. Grundstück

1.1. vorhandene Grundstückssituation

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, Angaben zum Verfahrensstand der Kündigung, etc.

1.1.8. Stand des Erwerbs
Angaben zum Stand von Kaufverhandlungen oder Enteignungsverfahren, Angabe von Entschädigungskosten für bestehende Nutzungsrechte (Miet-und Pachtverträge), etc.

1.2. Städtebauliche Situation

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, zu Vorhaben im Geltungsbereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets, einer Gestaltungsverodnung, zum 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 aus der Umgebung
Angaben über zu erwartende Geräuschbelästigung (Angaben in dB (A)) durch Verkehrsstraßen, Bahnanlagen, Gewerbe, Industrie, Lage zu Lärmschutzbereichen gemäß Fluglärmgesetz, Immissionsschutz, Lärm- und Lichtimmissionen durch benachbarte Sportanlagen

1.2.4. Baunebenrechtliche Belange / Beeinträchtigungen
Angaben über Belange, die im Leitfaden zum Baunebenrecht aufgeführt werden, wie beispielsweise eine notwendige Umwandlungsgenehmigung von Wald in Bauland im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) oder notwendige Untersuchungen zum Vorkommen besonders geschützter Tierarten und zum allgemeinen Artenschutz

Sonstige Belange wie z.B. Verkehr; Tiefbau; Straßenrecht oder Vermessungsrecht, einzuhaltende Flugsicherheitsbestimmungen, etc. Beschreibung der entsprechend erforderlichen Schutzmaßnahmen.

1.2.5. 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 Grundstücksbezogene 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), Angaben über den Grad der Versiegelung des Grundstücks

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

4. Bauwerk – Technische Anlagen

4.1. vorhandene technische Anlagen

Stichwortartige Beschreibung der bestehenden technischen Anlagen, Angaben zur weiteren Verwendung oder gegebenenfalls Begründung für den Abriss

4.2. geplante technischen Anlagen

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. Wärme-rückgewinnung), 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

5. Außenanlagen

5.1. Konzeption der Außenanlagen

Beschreibung der Konzeption der Außenanlagen, insbesondere Erläuterung der Außenanlagen für Sonderzwecke, sowie der Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, Barrierefreiheit, Lärmschutzwand

5.2. Stellplätze für Kraftfahrzeuge/Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

Nachweis über die baurechtlich notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Angaben zur Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge

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. Klimaschutz, Nachhaltiges Bauen und 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), Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz (BerlAVG), Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für den Zeitraum der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahme gem. UVPG – Bln in der jeweils gültigen Fassung.

7.2.2. Klimaschutz und Ökologie

Darstellung im Sinne eines ökologischen Gesamtansatzes

7.2.2.1. Energie

Beschreibung der Anforderungen und vorgesehenen Maßnahmen zur Erreichung des erforderlichen Gebäudeenergiestandards einschließlich baulicher Wärmeschutz, zur Reduzierung des Energiebedarfs, zur Energieeffizienz, zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur CO2-neutralen Wärmeversorgung unter Berücksichtigung der Vorgaben insbesondere des GEG, des EWG Bln, SolarG Bln, der VwVBU.

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 Dach- und Fassadenbegrünung). Erläuterung von Maßnahmen der Klimaanpassung unter Berücksichtigung der Standortfaktoren (z.B. Pflanzenauswahl, Beschattung, Durchlüftung, Umgang mit Wasser)

7.2.2.4. Abfall

Beschreibung der vorgesehenen Anforderungen und Maßnahmen zur Rückbaufähigkeit und Wiederverwend- bzw. Rezyklierbarbarkeit von Baumaterialien bei späterem Rückbau der Baumaßnahme nach Ende einer Nutzung unter Berücksichtigung der Vorgaben VwVBU

7.2.2.5. Baustoffe / Bauteile / Bauweisen

Angaben zu den zu verwendenden Baustoffen, Bauteilen und Bauweisen, zum Einsatz von Recyclingmaterial sowie zu bestehenden Verwendungsverboten und Verwendungsbeschränkungen von Baustoffen unter Berücksichtigung der Vorgaben VwVBU und einer hohen Gesundheits- und Umweltverträglichkeit

7.2.3. Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen

Angaben zur Umsetzung der Vorgaben VwVBU, auch im Zusammenhang mit den Anforderungen des BNB

7.3. Barrierefreies Bauen

Angaben zu den Maßnahmen zur barrierefreien Nutzung entsprechend den Nutzungsvorgaben und den Vorgaben ‚Berlin - Design for All' als durchgängiges ‚Konzept Barrierefrei'

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)