

# Einzel-/Generalplanungs-, Projektmanagement- und Beratungsleistungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



iwb Ingenieure Generalplanung GmbH & Co. KG | August 2023

# iwb Ingenieurgesellschaft mbH und ihre Tochtergesellschaften

Die **iwb Ingenieure** wurden 1987 gegründet und erbringen heute bundesweit die verschiedensten Planungs- und Projektmanagementleistungen für nahezu alle Bereiche der Bau- und Immobilienwirtschaft. Unser Leistungsspektrum umfasst sämtliche Bereiche des Ingenieurbaus, der Infrastruktur, des Hochbaus und Architektur inkl. der Technischen Ausrüstung bis hin zu Beratungsleistungen im Facility Management. Ein großer Schwerpunkt unserer Leistungen liegt in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Abgesehen von den klassischen HOAI-Einzelleistungen erbringt das Team der iwB insbesondere auch Generalplanungen über alle zum Projekt gehörenden Leistungsbilder. Auf Wunsch werden zusätzlich Leistungen des Projektmanagements (z. B. Fördermittelmanagement, Umzugsmanagement etc.) oder auch wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen (MOD-Ankündigungen/-Abrechnungen, Verhandlungen von Mieterausbaupaketen, Mieterbüro etc.) bzw. Beratungsleistungen (Due Diligence, Energiekonzepte etc.) erbracht.

Somit erhält unser Auftraggeber bei Bedarf Projektplanungen und ergänzende Projektmanagementleistungen AUS EINER HAND! Hierzu stehen in der iwB nahezu alle für Ihr Projekt erforderlichen fachlichen und personellen Kapazitäten auf kurzem Wege zur Verfügung. Als Gründungsmitglied des DVP (Deutscher Verband für Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft e. V.) sind die Einhaltung der Kosten-/Termin- und Qualitätsziele für uns die Basis unseres Handelns. Die Nachhaltigkeit unserer Planungs- und Immobilienkonzepte insbesondere im Hinblick auf den Dreiklang „Kosten – Architektonische Qualität – Nachhaltigkeit des Nutzungskonzeptes“ wurden in zahlreichen Wettbewerben bundesweit prämiert. Leitfäden des nachhaltigen Bauens und von unseren Kunden gewünschte Zertifizierungssysteme sind dazu unsere Grundlagen!

Sämtliche Prozesse in der iwB sind ISO-zertifiziert und eng auf die ganz persönlichen Bedürfnisse unserer Kunden zugeschnitten. Eine permanente und auf Wunsch Online-Projektinformation für unsere Kunden zu Kosten, Terminen und Qualitäten sichert eine höchstmögliche Projekttransparenz. Machen Sie sich ein Bild von der Leistungsfähigkeit unseres Teams! Kommen Sie mit uns ins Gespräch – **Wir freuen uns auf Sie !**

## Ihr iwB-Team

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jan Laubach', written in a cursive style.

**Dipl.- Ing. Jan Laubach**  
Geschäftsführender Gesellschafter

# iwb – Ihr starker Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

## 1 Firmenprofil iwB Ingenieure

## 2 Arbeits- und Leistungsgebiete

- 1 Einzel- und Generalplanung – Referenzen zu Produktgruppen auszugsweise –
- 2 Energiemanagement / Nachhaltigkeit
- 3 Projektmanagement – Referenzen zu Produktgruppen auszugsweise –
- 4 Kommunalberatung / ÖPP-Beratung / Controlling
- 5 Facility Management Consulting

## 3 Unser Lebenszyklusansatz

## 4 BIM – Building Information Modeling

BIM@iwb – Implementierungsprozess OpenBIM „Wohnen am Hellwinkel“

BIM@iwb – Pilotprojekt BIM / Deutsche Bahn AG

# 1 Firmenprofil iwb Ingenieure

## Struktur | Leistungsfähigkeit

## Unternehmen

- Eigenständige, unabhängige Geschäftsstruktur
- Gegründet 1987, DIN EN ISO 9001 zertifiziert seit 11|2000
- Sitz in HAMBURG | Kajen 12 | 20459 Hamburg
- 10|2019 Aufbau Holding-Struktur mit 4 iwb Tochtergesellschaften  
Infrastruktur, Generalplanung, Energie und Beratung mit Standorten in
  - **BERLIN** | Im EnergieForum Berlin, Stralauer Platz 34 | 10243 Berlin
  - **BRAUNSCHWEIG** | Wendentorwall 16 | 38100 Braunschweig
  - **BRAUNSCHWEIG** | Hamburger Straße 277 | 38114 Braunschweig
  - **BRAUNSCHWEIG** | Inselwall 14 | 38114 Braunschweig
  - **DORTMUND** | Raudestraße 2 | 44141 Dortmund
  - **KIEL** | Legienstraße 22 – 24 | 24103 Kiel
  - **KAISERSLAUTERN** | Marktstraße 7 | 67655 Kaiserslautern
  - **MAGDEBURG** | Richard-Wagner-Straße 5 | 39106 Magdeburg
  - **PINNEBERG** | Von-Ahlefeldt-Stieg 5 | 25421 Pinneberg

QUALITÄTSMANAGEMENT



STANDORTE IWB



## Umsatz

2020	ca. 25,60 Mio. €
2021	ca. 23,02 Mio. €
2022	ca. 23,97 Mio. €

## Personalbestand

JAHR	2020	2021	2022
<b>GESAMT</b> (inkl. Ing.-Assistenten)	<b>232</b>	<b>247</b>	<b>252</b>
ARCHITEKTEN / INGENIEURE etc. inkl. zertifizierte Passivhaus-Planer	180	188	195

## 2.1 Einzel- und Generalplanung

### Arbeits- und Leistungsgebiete Schwerpunkt Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

#### Planung

- Leistungen bei Gebäuden, Innenräume und Freianlagen
- Leistungen bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen
- Leistungen der Tragwerksplanung
- Leistungen der Technischen Ausrüstung / Energieanlagen
- Leistungen für Thermische Bauphysik / Schallschutz und Raumakustik
- Leistungen für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau
- Leistungen für Rückbau / Abbruch / Flächenrecycling

Sämtliche Planungsleistungen werden als **Einzelplanungen** oder **Generalplanung** für Neubauten, Umnutzungen und umfassende Sanierungen/Revitalisierungen erbracht. Für unsere umgesetzten Projekte haben wir verschiedene bundesweite Auszeichnungen erhalten.

**Bau- und Projektmanagement** inkl. besonderer Leistungen

**Beratung**

**Gutachten/Studien**

#### MITGLIEDSCHAFTEN



#### AUSZEICHNUNGEN



## 2.1 Einzel- und Generalplanung

Referenzen zu Produktgruppen – auszugsweise –

### Wohnungsneubau



Hellwinkelterrassen Wolfsburg 1. PREIS  
Stadtquartier „Hellwinkelterrassen Baublock F – Zwilling“



„Quartier Berliner Straße“  
in Braunschweig



„Wohnen am Speicher“ Oranienburg  
Entwurf Neubau: GRAFT GmbH

### Wohnungsbau Bestand



„Petershauser Briel“ Konstanz  
MOD/INST / Aufstockung / Neubau



Mandelblock Berlin  
MOD/INST Wohnkomplex mit Ensembleschutz



Apartmentanlage Rebenring  
Braunschweig \_ MOD/INST

## 2.1 Einzel- und Generalplanung

Referenzen zu Produktgruppen – auszugsweise –

### Quartiersentwicklung



Quartier „Hilligenwöhren“ in Hannover  
- Bothfeld



Quartier ehem. FH-Campus Eckernförde  
inkl. denkmalgeschütztem Hauptgebäude



Stadtquartier Nördliches Ringgebiet  
in Braunschweig – 1. BA

### Büro- und Verwaltungsbau



HPA Büro- und Sozialgebäude  
Lokservicestelle im Hafen West Hamburg



Rathaus Schönefeld/Regionalzentrum  
E.ON edis AG



Com@Com Center Dessau  
Umnutzung denkmalgeschütztes Gasgerätewerk

2. Runde Bauherrenpreis „Hohe Qualität – Tragbare Kosten“

## 2.1 Einzel- und Generalplanung

Referenzen zu Produktgruppen – auszugsweise –

### Forschungs- und Bildungsbau



Grundschule Thesdorf  
Pinneberg



Neubau am Geomatikum –  
"Haus der Erde" Hamburg



Passivhauschule „Am Regensteine“  
Blankenburg (Harz)

### Öffentliche Bauten



Schulzentrum Langelsheim \_ SIEGER  
„Wettbewerb Ressourceneffizienz für die Region 2016“



Denkmalgeschützte J.-F.-Kennedy Schule  
Braunschweig



Gefechtsübungszentrum Heer Altmark

## 2.1 Einzel- und Generalplanung

Referenzen zu Produktgruppen – auszugsweise –

### Theater / Kongresscentren



Alte Oper Frankfurt



Stadthalle Magdeburg



Konzerthaus Berlin

### Gesundheitsbau / Pflege



Senioren-Wohnen im denkmalgeschützten Hauptgebäude ehem. Campus Eckernförde



Pflegeheim „Auf dem Kiewitt“ Havelbucht Potsdam



AWO Psychiatriezentrum Königslutter Elm

## 2.1 Einzel- und Generalplanung

Referenzen zu Produktgruppen – auszugsweise –

### Industriebau



Clarios - Ausbau AGM-Produktion  
„Werk Hannover“



BSS Betriebshof Stadtwerke Springe  
Neubau Bürogebäude und Betriebshalle



Energiezentralen Flughafen BER  
Berlin Brandenburg (ehemals BBI) \_ Neubau  
Entwurf: gmp Architekten

### Infrastruktur / Verkehr / Logistik



Dampflokwerkstatt HSB Wernigerode  
Neubau  
Entwurf: IBL GmbH



Eisenbahnbetriebswerkstatt Nordbahn  
– Netz Mitte in Hamburg \_ Neubau



Luftfrachtzentrum am Flughafen  
Hamburg \_ Neubau

## 2.1 Einzel- und Generalplanung

Referenzen zu Produktgruppen – auszugsweise –

### Spezialimmobilien



Entwurf: winkelmüller.architekten gmbh

Neugestaltung Gedenkstätte in der JVA  
Wolfenbüttel \_ Neubau



Entwurf: GRAFF GmbH

URBAN NATION MUSEUM FOR URBAN  
CONTEMPORARY ART Berlin \_ Umnutzung



Quelle / Entwurf: winkelmüller.architekten gmbh

Nordseemuseum auf Helgoland  
Neubau

### Shopping / Retail



Einrichtungshäuser an diversen  
Standorten \_ Neubau



Markthalle Wolfsburg  
Umnutzung



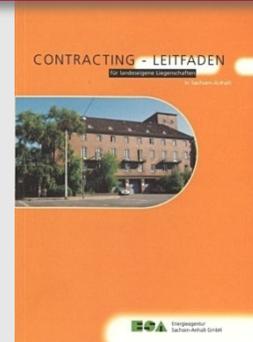
City Point Kassel  
Neubau

## 2.2 Energiemanagement / Nachhaltigkeit

### Energiemanagement / Nachhaltigkeit

- Eigene iwB Stabstelle Energie und Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeitsanalysen/Energiekonzepte
- Wärmecontracting
- Technisches Monitoring
- Integrale Energieversorgungskonzepte
- Energieausweis/Energieberatung
- Zertifizierte Passivhaus-Planung
- Regenerative Energie (Geothermie/Solar/Photovoltaik)
- Fördermittelberatung
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- Lebenszyklusbetrachtungen (LCC-Gesamtbetrachtungen)
- CO<sub>2</sub>-Portfolioanalysen
- Ökobilanzierung (LCA)
- Begleitung von Förder- und Zertifizierungsverfahren

#### GUTACHTEN / ENERGIE



Contracting-Leitfaden



Modellprojekte des Landes Brandenburg



Leitfaden EnEV-Nachweise für Nicht-Wohn-Gebäude

#### ZERTIFIZIERUNG / FÖRDERUNG



## 2.2 Energiemanagement / Nachhaltigkeit

### Technische Ausrüstung / Energieconsulting

## Leistungen

### Consulting

- Energiekonzeptionen/Wirtschaftlichkeitsanalysen (Invest-/Barwert)
- Contractingmodelle
- Betriebskostenanalysen
- Lebenszyklusbetrachtungen
- CO<sub>2</sub>-Portfolioanalysen
- Energieberatung/Energieausweise
- Nah-/Fernwärmekonzeptionen
- Integrale Gebäudetechnikkonzepte
- Regenerative Energieversorgungskonzepte
- Fördermittelrecherche/-management

### Planung

- Fachplanungen Techn. Ausrüstung gemäß HOAI für
  - Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen
  - Wärmeversorgungsanlagen
  - Lufttechnische Anlagen
  - Starkstromanlagen
  - Fernmelde-/Informationstechnische Anlagen
  - Gebäudeautomation
- Fachplanungen Ingenieurbauwerke gemäß HOAI für
  - Wasser/Abwasser
  - Abfall
  - Versorgung/Entsorgung mit Gasen etc.
- Leistungen Thermische Bauphysik gem. HOAI
- Zertifizierte Passivhaus-Planer
- Spezialisten/Sachverständige für Trinkwasserhygiene

### Controlling

- Qualitäts-/Kosten-/Termincontrolling bei Anlagen der Technischen Ausrüstung/Energieversorgungsanlagen
- Konzepte zur Inbetriebnahme
- Dokumentations-/Wartungskonzepte für Technische Anlagen
- Technisches Monitoring energetischer Konzeptionen nach Inbetriebnahme

## 2.3 Projektmanagement

### Projektmanagement: Unser Verständnis.

- Unsere Leistungen der Projektsteuerung sind lösungsorientiert, somit klar auf die gemeinsam mit dem Auftraggeber vereinbarten Projektziele fokussiert. Für uns ist Projektsteuerung kein Moderationsprozess.
- Unsere Projektsteuerungsteams sind individuell auf Ihr Projekt ausgerichtet. Sie beherrschen die Prozesse und Steuerungsinstrumente und zeichnen sich durch die fachliche Spezifikation explizit für Ihre Bauaufgabe aus.
- Als große interdisziplinäre Planungs- und Beratungsgesellschaft sind wir jederzeit in der Lage, auch schwierigste Projektsituationen gutachterlich oder auch planerisch unter Einbindung weiterer iwB-Mitarbeiter\*innen schnell und auf direktem Weg zum Ziel zu führen.
- Unsere Herangehensweise ist pragmatisch und zielorientiert. Schlanke Projektstrukturen und Entscheidungswege führen zum sicheren und schnellen Erreichen Ihrer Projektziele.
- Die Qualitätssicherung erfolgt durch unsere DVP1-zertifizierten Projektmanager.

<sup>1</sup>Deutscher Verband für Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft e. V.



## 2.3 Projektmanagement

### Leistungsspektrum: Maßgeschneidert für Ihre Projekte.

- Entwicklung eines Nutzerbedarfsprogramms als Projektgrundlage
- Übernahme sämtlicher Steuerungsleistungen gemäß AHO-Leistungsbild

#### über die Projektstufen

- Projektvorbereitung
- Planung
- Ausführungsvorbereitung
- Ausführung
- Projektabschluss

#### in den Handlungsbereichen

- Organisation, Information, Koordination und Dokumentation (A)
- Qualitäten und Quantitäten (B)
- Kosten und Finanzierung (C)
- Termine, Kapazitäten und Logistik (D)
- Verträge und Versicherungen (E)

#### Weitere Leistungen:

- Vorbereitung und Durchführung sämtlicher Vergabeverfahren nach VOB / VOL / VgV
- Projektcontrolling (technisch / wirtschaftlich)
- Risikomanagement
- Entwicklungs- und Machbarkeitsstudien
- Fördermittelmanagement
- Projektleitung in Linienfunktion zum verantwortlichen Erreichen Ihrer Projektziele
- Planer- und Mieterkoordination sowie Umzugsmanagement
- Vertrags- und Nachtragsmanagement
- Gutachten zu gestörten Bauabläufen
- Technische Due Diligence (TDD)

## 2.3 Projektmanagement – Referenzen auszugsweise –

### Büro-/Verwaltungsbau



„Campus@TenneT“ Lehrte  
Neubau / Umbau Bürogebäude

### Bildungsbau



Astrid-Lindgren-Schule in Lemgo  
Neubau

### Spezialimmobilien / Hotel



Hotelgebäude CITY NORD Hamburg  
Neubau

### Industriebau



Ausbau Batteriewerk Hannover  
Neubau von 5 Hallenkomplexen

### Wohnungsbau



„JAWA Wasserstadt“ Limmer Hannover  
Neubau Baufelder 5.1 / 5.2

### Spezialimmobilien / Bäder



Sportbad Thurmfeld in Essen  
Neubau

## 2.4 Kommunalberatung / ÖPP-Beratung / Controlling

### Beratung und Controlling: Wir begleiten Sie über alle Projektphasen.

- Technische und wirtschaftliche Beratung bei alternativen Beschaffungsmodellen (wie Paketvergaben, Kooperationsmodellen etc.)
- Beratungsleistungen in den Prozessen
  - Bestandserfassung (alphanumerisch/grafisch), Maßnahmendefinition und -bewertung
  - Projektvorbereitung und -strukturierung
  - Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsanalysen
  - Vorbereitung von Vergabeverfahren
  - Durchführung von Vergabeverfahren
  - Qualitäts- und Vertragscontrolling in der Planungs- und Ausführungsphase
  - Begleitung der Betriebsprozesse



#### ÖPP-CONSULTING

ÖPP oder konventionelle Realisierung?

Die Entscheidung ist nicht leicht und viele Fragen stehen im Raum.

Auf Grund unserer umfangreichen Erfahrung in der Planung und im Projektmanagement von kommunalen Hochbau- und Infrastrukturprojekten hat die iwb ein spezielles Beratungsportfolio für ÖPP-Projekte entwickelt, um Ihnen bei der Entscheidungsfindung beratend zur Seite zu stehen und eine optimale Umsetzung für Ihr Projekt zu finden!

- Erfahrung aus über 50 abgeschlossenen Beratungsprojekten auf Landes- und Kommunalebene
- Rahmenvertragspartner der **PD – Berater der öffentlichen Hand** als Technischer Berater
- Rahmenvertragspartner des **Landesamtes für Zentrale Polizeiliche Dienste NRW** zur baufachlichen Beratung

## 2.4 Kommunalberatung / ÖPP-Beratung / Controlling – Referenzen auszugsweise –

### Bildungsbau



Quelle: Goldbeck

Gesamtschule Iserlohn inkl. Sporthalle

### Büro-/Verwaltungsbau



LAGENSER FORUM – Rathaus Lage und Gewerbe

### Spezialimmobilien



Quelle Foto: Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH

Stadthalle Braunschweig



Quelle VISUALISIERUNGEN:  
Copyright© rendernet/Architekten / HOCHTIEF

Neubau Heisenberg-Gymnasium Gladbeck



Quelle: Averbek

Rathaus Ostbevern



Quelle: BCS GmbH

Wohnbebauung „Osterwiese“  
Wenningstedt-Braderup auf Sylt

## 2.5 Facility Management Consulting

### STRATEGISCHES IMMOBILIEN FACILITY MANAGEMENT

#### Technisches FM

- Gebäudeautomation/  
Gebäudeleittechnik
- CAFM  
– Computer Aided Facility Management
- Energiemanagement
- Betriebskostenoptimierung
- Contracting-Modelle
- Entsorgungskonzepte
- Instandhaltungsstrategien
- Due Diligence
- Mängelverfolgung

#### Kaufmännisches FM

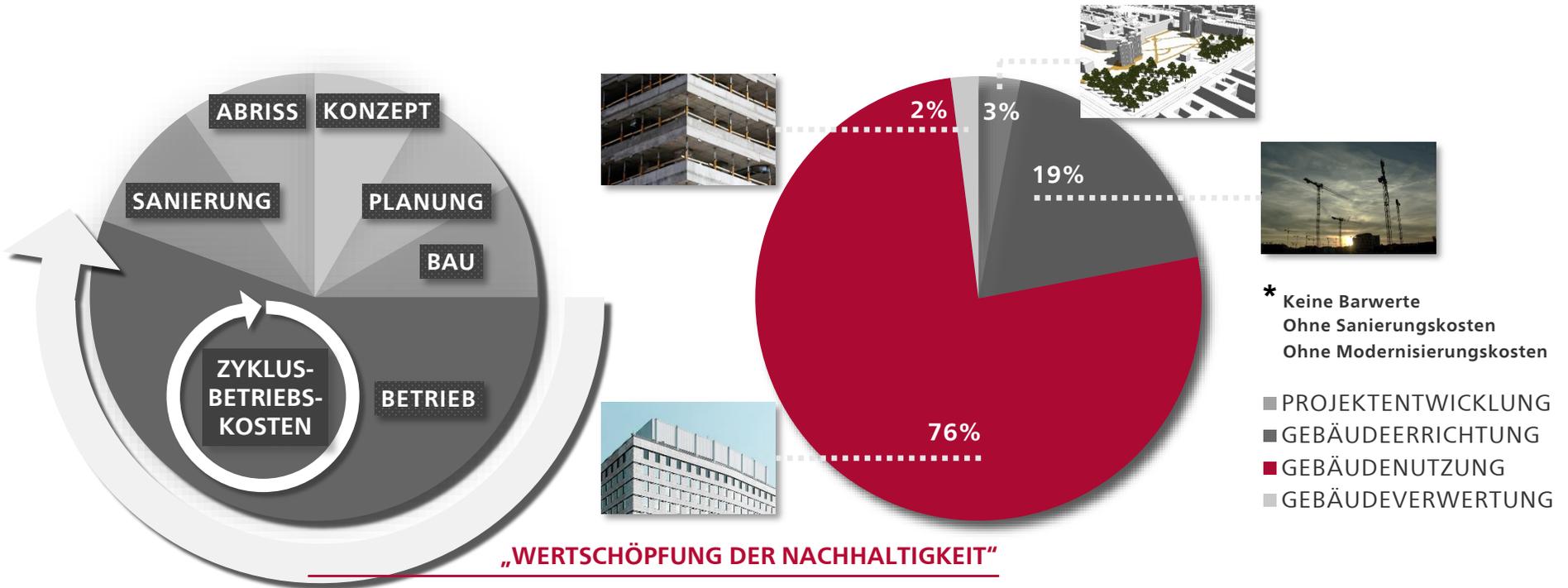
- Betriebskennzahlen/Benchmarks
- Contracting
- Fördermittelmanagement
- Wertermittlung
- Vertragsmanagement  
Bau und Betrieb
- Durchführung von Vergabeverfahren (Bau-, Liefer-,  
Betriebsleistungen)
- Gewährleistungsverfolgung

#### Infrastrukturelles FM

- Service Level für Reinigung,  
Grundpflege, Winterdienst etc.
- Flächenmanagement
- Vertragscontrolling Service Levels

### 3 Unser Lebenszyklusansatz

## Typische Verteilung der Lebenszykluskosten\* eines Gebäudes (30 Jahre)



Der Barwert einer Immobilieninvestition wird zum Großteil durch die Baunutzungskosten bestimmt!

**PROBLEM:** Unterschied eigengenutzte zu fremdvermietete Immobilie!

**iwb:** Wir begleiten Sie über den gesamten Lebenszyklus Ihrer Immobilie!

## 4 BIM – Building Information Modeling

### BIM@iwb – Implementierungsprozess OpenBIM am Projekt „Wohnen im Hellwinkel“

Ein Innenprojekt zur Implementierung und zum Wissensmanagement von fachbereichsübergreifender Zusammenarbeit ARC-TGA-TWP am digitalen Gebäudemodell nach OpenBIM Standards.

#### Leistungen iwb

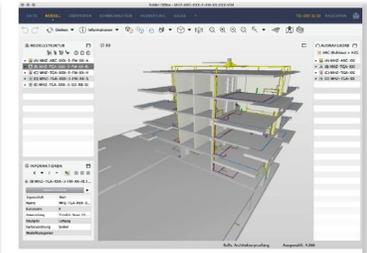
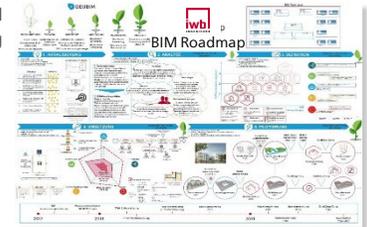
- BIM Management über DEUBIM GmbH
- BIM Gesamtkoordination über ARC
- BIM Fachkoordination und Autorenschaft ARC
- BIM Fachkoordination und Autorenschaft TGA
- BIM Fachkoordination und Autorenschaft TWP

### BIM@iwb – Pilotprojekt BIM / Deutsche Bahn AG

Umsetzung im OpenBIM Verfahren „DB Betriebshof Maybachstraße Magdeburg“

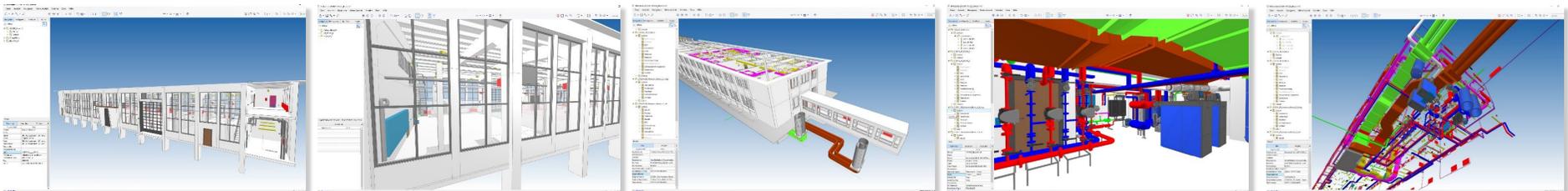
Nutzung: Büro, Werkstatt, Lager

QUELLE: iwB BIM  
Roadmap Implementierung



BEISPIEL: BIM Interface / BIM Modell Gebäude Schnitt

BEISPIELE: BIM Interface / BIM Modell Gebäude + TGA



**GF Jan Laubach** | iwB Ingenieure | [j.laubach@iwB-ingenieure.de](mailto:j.laubach@iwB-ingenieure.de)

BRAUNSCHWEIG

**GF Jan Laubach** | iwB Ingenieure Generalplanung | [i.beckmann@iwB-ingenieure.de](mailto:i.beckmann@iwB-ingenieure.de)

BERLIN

**Philipp Zora** | iwB Ingenieure Generalplanung | [p.zora@iwB-ingenieure.de](mailto:p.zora@iwB-ingenieure.de)

KAISERSLAUTERN

**Sören Schlatter** | iwB Ingenieure Energie | [s.schlatter@iwB-ingenieure.de](mailto:s.schlatter@iwB-ingenieure.de)

HAMBURG | PINNEBERG | KIEL

**GF Torsten Schröder** | iwB Ingenieure Generalplanung | [t.schroeder@iwB-ingenieure.de](mailto:t.schroeder@iwB-ingenieure.de)

MAGDEBURG

**Kirstin Pahl** | iwB Ingenieure Energie | [k.pahl@iwB-ingenieure.de](mailto:k.pahl@iwB-ingenieure.de)

**10243 BERLIN**

Stralauer Platz 34  
T 0 30 - 29 36 72 - 0

**38100 BRAUNSCHWEIG**

Wendentorwall 16

**38114 BRAUNSCHWEIG**

Hamburger Straße 277  
Inselwall 14  
T 05 31 - 2 43 61 - 0

**44141 DORTMUND**

Raudestraße 2  
T 02 31 - 4 27 82 85 - 0

**20459 HAMBURG**

Kajen 12  
T 0 40 - 36 98 54 - 0

**67655 KAISERSLAUTERN**

Marktstraße 7  
T 06 31 - 35 78 82 - 0

**24114 KIEL**

Legienstraße 22 - 24  
T 0 15 25 - 6 65 78 53

IHRE ANSPRECHPARTNER

**39106 MAGDEBURG**

Richard-Wagner-Straße 5  
T 03 91 - 5 68 81 - 0

**25421 PINNEBERG**

Von-Ahlefeldt-Stieg 5  
T 0 41 01 - 86 99 69 - 0