

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



September 2021

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



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
- 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 iwbl Ingenieure

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 iwbl 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
 - § **DORTMUND** | Karl-Liebknecht-Straße 4 | 44141 Dortmund
 - § **KIEL** | Kaistraße 90 | 24114 Kiel
 - § **KAISERSLAUTERN** | Marktstraße 7 | 67655 Kaiserslautern
 - § **MAGDEBURG** | Richard-Wagner-Straße 5 | 39106 Magdeburg
 - § **PINNEBERG** | Von-Ahlefeldt-Stieg 5 | 25421 Pinneberg

QUALITÄTSMANAGEMENT



STANDORTE IWB



Umsatz

2018	ca. 25,0 Mio. €
2019	ca. 26,1 Mio. €
2020	ca. 25,6 Mio. €

Personalbestand

JAHR	2018	2019	2020
GESAMT (inkl. Ing.-Assistenten)	229	223	232
ARCHITEKTEN / INGENIEURE inkl. zertifizierte Passivhaus-Planer	178	174	180

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

Beratung

Gutachten/Studien

MITGLIEDSCHAFTEN



AUSZEICHNUNGEN

2.1 Einzel- und Generalplanung

Referenzen zu Produktgruppen – auszugsweise –

Wohnungsneubau



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



Quelle Visualisierungen: SHE Architekten, Hamburg
„Winsener Straße/Eigenheimweg“
Quartier Hamburg - Harburg



Entwurf Neubau: GRAFT GmbH
„Wohnen am Speicher“ Oranienburg

Wohnungsbau Bestand



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



Mandelblock Berlin
MOD/INST Wohnkomplex mit Ensembleschutz



Apartmentanlage Rebering
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
Entwurf: H-Architekten



Stadtquartier Nördliches Ringgebiet in Braunschweig – 2. BA
Entwurf: OVI Architekten-BDA

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 Regenstein“
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



BSS Betriebshof Stadtwerke Springe
Neubau Bürogebäude und Betriebshalle



Ausbau Batteriewerk Hannover
Neubau von 5 Hallenkomplexen



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: GRAFT 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 iwbl Stabstelle Energie und Nachhaltigkeit
- § Wirtschaftlichkeitsanalysen/Energiekonzepte
- § Wärmecontracting
- § Technisches Monitoring
- § CO₂-Portfolioanalysen
- § Energieausweis/Energieberater
- § Zertifizierte Passivhaus-Planer
- § Regenerative Energie (Geothermie/Solar/Photovoltaik)
- § Spezialisten/Sachverständige für Trinkwasserhygiene
- § Fördermittelberatung/Wirtschaftlichkeitsnachweise
- § Integrale Haustechnikkonzepte
- § Lebenszyklusbetrachtungen
- § Begleitung von Zertifizierungsverfahren nach DGNB / LEED / breeam

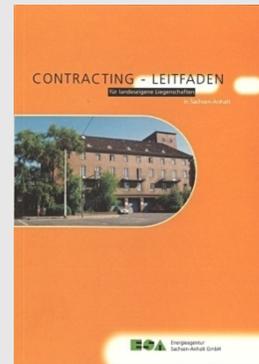


URKUNDE 1. Preis
 „Ressourceneffizienz für die Region 2016 “
AUSLOBER:
 rea - regionale energie agentur



Thermografische Aufnahme zur Ermittlung der Transmissionswärmeverluste an einem Modellvorhaben (Wohnhaus) Potsdam

GUTACHTEN / ENERGIE



Contracting-Leitfaden



Modellprojekte des Landes Brandenburg



Leitfaden EnEV-Nachweise für Nicht-Wohn-Gebäude



2.2 Energiemanagement / Nachhaltigkeit

Technische Ausrüstung / Energieconsulting

Leistungen

Consulting

- § Energiekonzeptionen/Wirtschaftlichkeitsanalysen (Invest-/Barwert)
- § Contractingmodelle
- § Betriebskostenanalysen
- § Lebenszyklusbetrachtungen
- § CO₂-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
 - § Ver-/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 iwbl-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*innen.

DVP-ZERTIFIKAT



FINALIST
„Deutscher Project Excellence Award 2012“

PROJEKT:
Planungs- und Projektmanagementleistungen für den Neubau von Energiezentralen eines Großflughafens

AUSLOBER:
GPM – Deutsche Gesellschaft für Projektmanagement e. V.

¹Deutscher 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 Batteriepark Hannover
Neubau von 5 Hallenkomplexen

Wohnungsbau



„JAWA Wasserstadt“ Limmer Hannover
Neubau Baufelder 5.1 / 5.2

Spezialimmobilien / Bäder

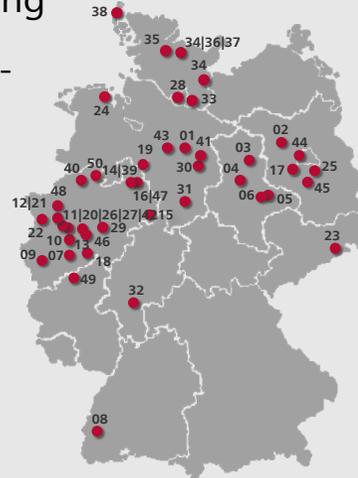


Sportbad Thurmfeld in Essen
Neubau

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-Beratung

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 iwbl 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© rendertax/v-architekten / HOCHTIEF

Neubau Heisenberg-Gymnasium Gladbeck



Quelle: Averbeck

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

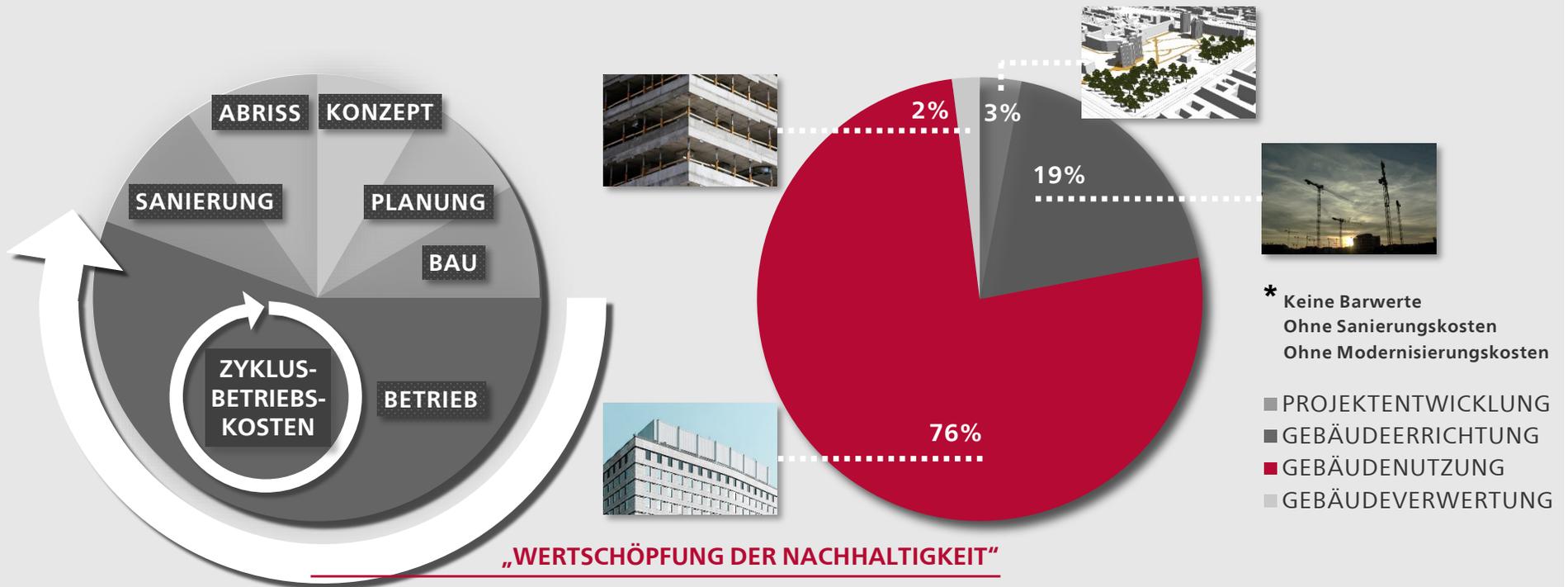
- § Betriebskennzahlen/Benchmarks
- § Contracting
- § Fördermittelmanagement
- § Wertermittlung
- § Vertragsmanagement
Bau und Betrieb
- § Durchführung von Vergabeverfahren (Bau-, Liefer-,
Betriebsleistungen)
- § Gewährleistungsverfolgung

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

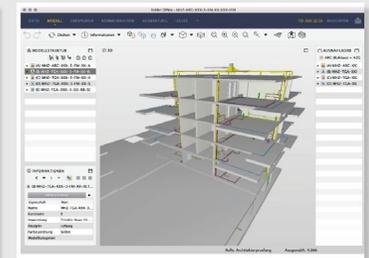
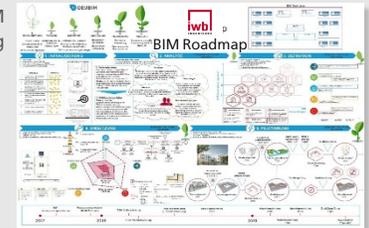
BIM@iwbl – Implementierungsprozess OpenBIM am Projekt „Wohnen im Hellwinkel“

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

Leistungen iwbl

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

QUELLE: iwbl BIM
Roadmap Implementierung

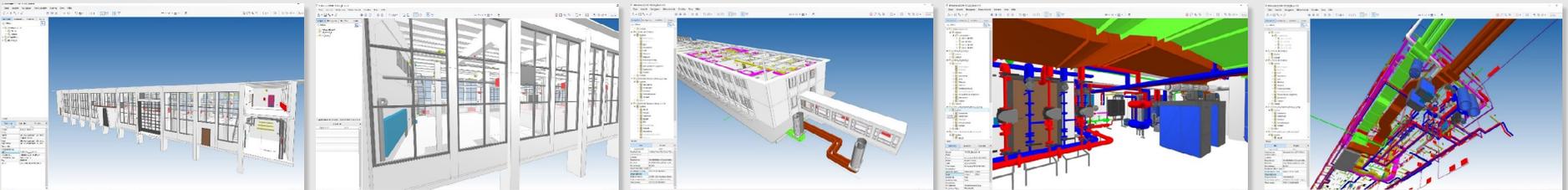


BEISPIEL: BIM Interface / BIM Modell Gebäude Schnitt

BIM@iwbl – Pilotprojekt BIM / Deutsche Bahn AG

- § Umsetzung im OpenBIM Verfahren „DB Betriebshof Maybachstraße Magdeburg“
- § Nutzung: Büro, Werkstatt, Lager

BEISPIELE: BIM Interface / BIM Modell Gebäude + TGA



GF Jan Laubach | iwB Ingenieure | j.laubach@iwb-ingenieure.de

BRAUNSCHWEIG

Ingo Beckmann | iwB Ingenieure Generalplanung | i.beckmann@iwb-ingenieure.de

BERLIN

Marcus Elsner | iwB Ingenieure Generalplanung | m.elsner@iwb-ingenieure.de

KAISERLAUTERN

Sören Schlatter | iwB Ingenieure Energie | s.schlatter@iwb-ingenieure.de

HAMBURG | PINNEBERG | KIEL

GF Torsten Schröder | iwB Ingenieure Generalplanung | t.schroeder@iwb-ingenieure.de

MAGDEBURG

Kirstin Pahl | iwB Ingenieure Energie | 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
T 05 31 - 2 43 61 - 0

44141 DORTMUND

Karl-Liebknecht-Straße 4
T 02 31 - 4 27 82 85 - 0

20459 HAMBURG

Kajen 12
T 0 40 - 36 98 54 - 0

67655 KAISERSLAUTERN

Marktstraße 7
T 0 1 62 - 9 91 06 57

24114 KIEL

Kaistraße 90
T 04 31 - 36 30 40 - 70

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