

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

– Unternehmensdarstellung –



August 2024

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 Bau- und Immobilienwirtschaft

1 Firmenprofil iwb Ingenieure

2 Arbeits- und Leistungsgebiete

- 1 Einzel- und Generalplanung – Referenzen zu Produktgruppen auszugsweise –
- 2 Energiemanagement / Nachhaltigkeit
- 3 Projektmanagement – Referenzen auszugsweise –
- 4 Kommunalberatung / ÖPP-Beratung / Controlling – Referenzen auszugsweise –
- 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 Gesellschaftsstruktur
- § Gegründet 1987, DIN EN ISO 9001 zertifiziert seit 11|2000
- § Sitz in **Hamburg** | Kajen 12 | 20459 Hamburg
- § Vier iwB Tochtergesellschaften:
Infrastruktur, Generalplanung, Energie und Beratung
 mit Standorten in
**Berlin / Braunschweig /
 Dortmund / Kiel / Kaiserslautern /
 Magdeburg / Pinneberg**



Umsatz

2021	ca. 23,02 Mio. €
2022	ca. 23,97 Mio. €
2023	ca. 26,5 Mio. €

Personalbestand

JAHR	2021	2022	2023
GESAMT (inkl. Ing.-Assistenten)	247	252	248
ARCHITEKTEN / INGENIEURE etc. inkl. zertifizierte Passivhaus-Planer	188	195	189

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



„MIES VAN DER ROHE AWARD – European Union Prize for Contemporary Architecture“ u.a.

2.1 Einzel- und Generalplanung – Referenzen zu Produktgruppen – auszugsweise –

Wohnungsneubau



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



Serviced Apartments Kaiserstraße
Braunschweig



„Wohnen am Speicher“ Oranienburg
Neubau

Wohnungsbau Bestand



▶ „Bradleystraße“ in Neu-Ulm
MOD/INST / Aufstockung



Mandelblock Berlin
MOD/INST Wohnkomplex – Ensembleschutz



Caputher Heuweg in Potsdam
MOD/INST

2.1 Einzel- und Generalplanung – Referenzen zu Produktgruppen – auszugsweise –

Quartiersentwicklung



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

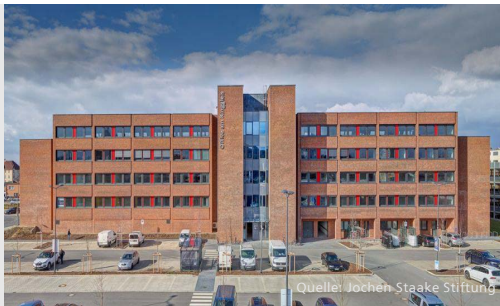


Quartier ehem. Campus Eckernförde
inkl. denkmalgeschützten Hauptgebäude



Stadtquartier Nördliches Ringgebiet
in Braunschweig – 1. BA

Büro- und Verwaltungsbau



► Um-/Ausbau im Bürokomplex Hamburger
Straße Braunschweig



Bürogebäude Heppenheim
Neubau



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



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



Passivhausschule „Am Regensteinsiedlung“
Blankenburg (Harz)

Öffentliche Bauten



▶ Studierendenhaus der TU Braunschweig
„MIES VAN DER ROHE AWARD – European Union
Prize for Contemporary Architecture“ u.a.



Denkmalgeschützte J.-F.-Kennedy Schule
Braunschweig



Gefechtsübungszentrum Heer Altmark

2.1 Einzel- und Generalplanung – Referenzen zu Produktgruppen – auszugsweise –

Theater / Kongresszentren



▶ 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“

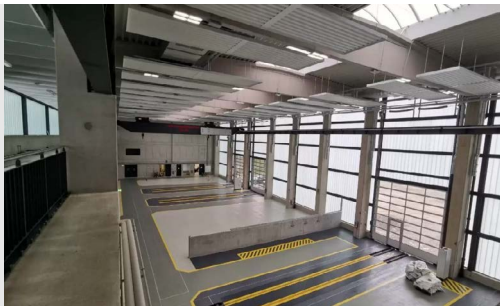


BSS Betriebshof Stadtwerke Springe
Neubau Bürogebäude und Betriebshalle



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

Infrastruktur / Verkehr / Logistik



► Dampflochwerkstatt HSB Wernigerode
Neubau



Hamburger Hochbahn Hauptwerkstatt
HH-Barmbek BBA _ Neubau Halle 1 und 2c



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: GRATZ 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 Fachbereich 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 (LCC-Gesamtbetrachtungen)
- § Begleitung von Zertifizierungsverfahren nach BNB/ proKlima / PHPP / DGNB / LEED / breem

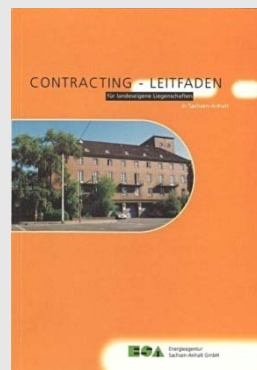


URKUNDE 1. Preis
 „Ressourceneffizienz
 für die Region 2016 “
 AUSLOBER:
 rea - regionale energie agentur



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 iwb-Mitarbeitender 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.

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 – 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



Quartier „An den Gärtnerhöfen“ in
Braunschweig _ Neubau

Spezialimmobilien / Bäder

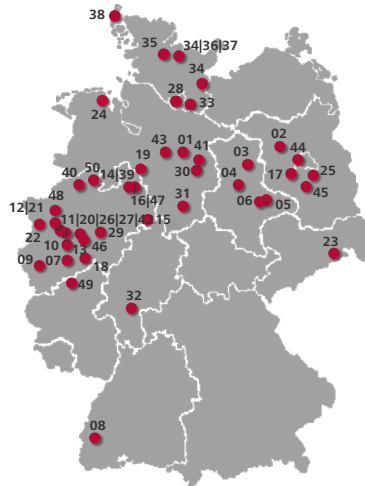


Sportbad Thurmfeld in Essen
Neubau

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 – 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: Landmark / v-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

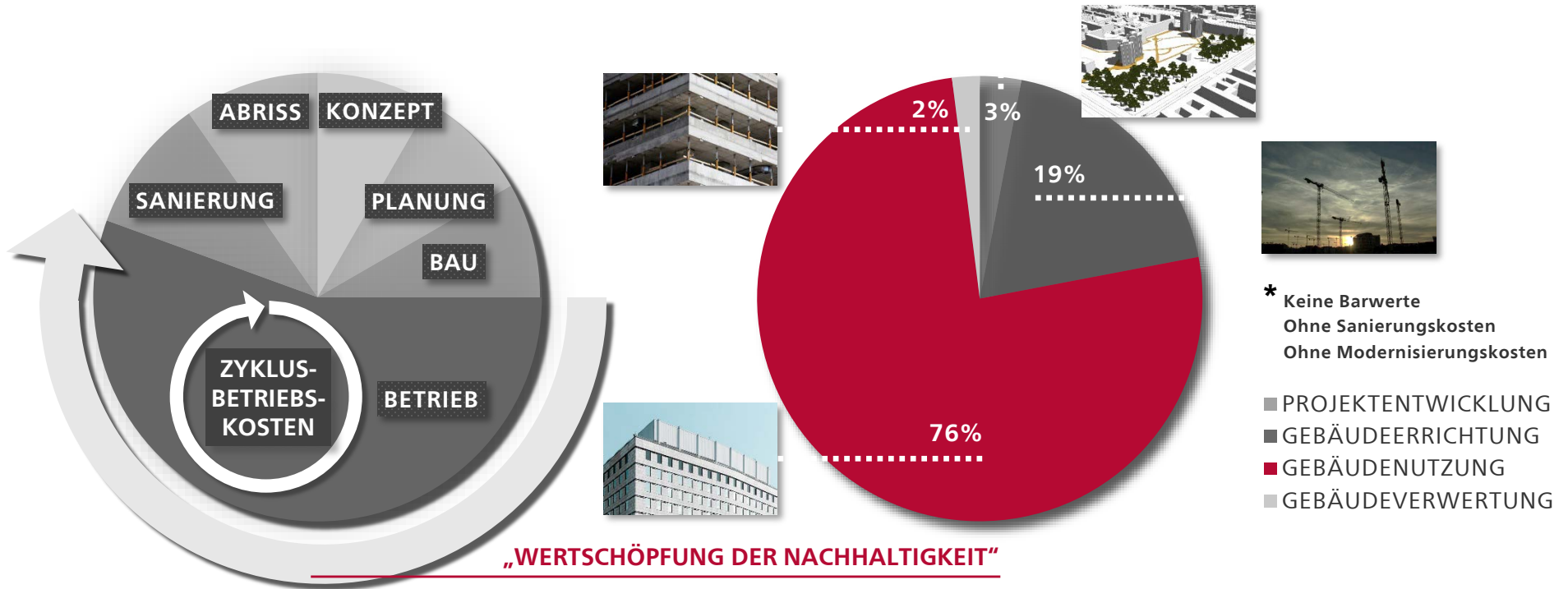
- § Betriebskennzahlen/Benchmarks
- § Contracting
- § Fördermittelmanagement
- § Wertermittlung
- § Vertragsmanagement
Bau und Betrieb
- § Durchführung von Vergabe-
verfahren (Bau-, Liefer-,
Betriebsleistungen)
- § Gewährleistungsverfolgung

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“

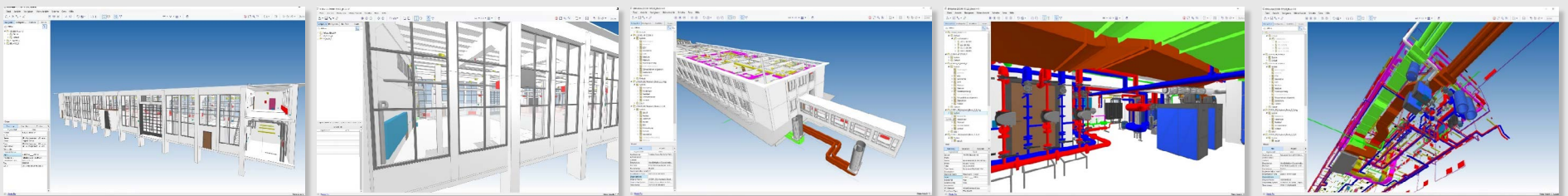
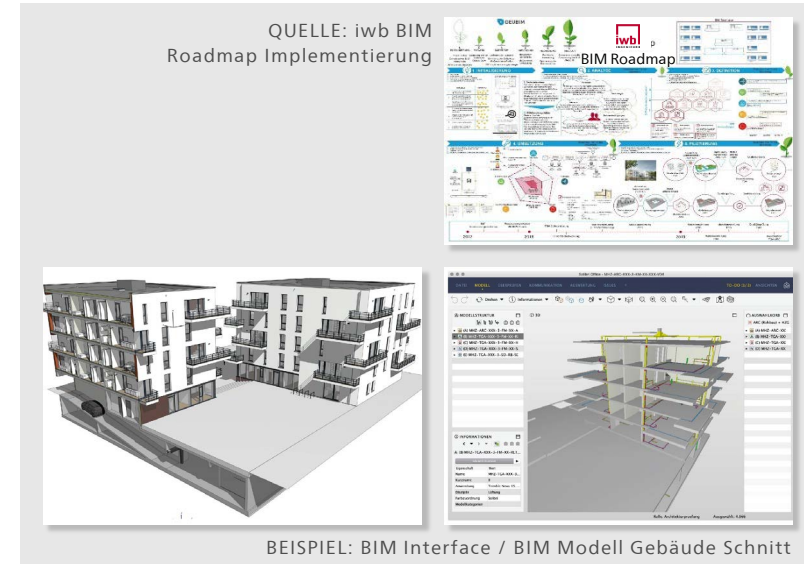
Ein Innenprojekt zur Implementierung und zum Wissensmanagement von fachbereichsübergreifender Zusammenarbeit ARC-TGA-TWP am digitalen Gebäudemodell nach OpenBIM Standards.

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



BEISPIELE: BIM Interface / BIM Modell Gebäude + TGA

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

BERLIN

Philipp Zora | iwb Ingenieure Generalplanung | p.zora@iwb-ingenieure.de

BRAUNSCHWEIG

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

HAMBURG | PINNEBERG | KIEL

GF Torsten Sundermann | iwb Ingenieure Generalplanung | t.sundermann@iwb-ingenieure.de

KAISERSLAUTERN

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

MAGDEBURG

GF 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
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

24103 KIEL
Legienstraße 22 - 24
T 04 31 - 7 05 34 97 - 0

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