

**STADT EBERSWALDE**  
**Der Bürgermeister**



Vorlage Nr. **BV/0135/2025**

Datum: 14.02.2025

zur Behandlung in Sitzung:  
**- öffentlich -**

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
60 - Amt für Hochbau und  
Gebäudewirtschaft

**Betrifft: Projektkosten- und Vergabebeschluss für die denkmalgerechte Restaurierung des  
Kupferfertighauses Eberswalde**

---

**Beratungsfolge:**

|                             |            |              |
|-----------------------------|------------|--------------|
| Fachausschuss 3 (F3)        | 11.03.2025 | Vorberatung  |
| Stadtverordnetenversammlung | 20.03.2025 | Entscheidung |

**Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeister wird beauftragt, die erforderlichen Vergabeverfahren durchzuführen und die Aufträge zur Realisierung des Bauvorhabens zu erteilen.

Götz Herrmann  
Bürgermeister

**Anlagen**

Anlage 1\_Lageplan

Anlage 2\_Grundriss

Anlage 3\_Schnitt

Anlage 4\_Ansicht

Anlage 5\_Zuwendungsbescheid (Seite 1-2 von 20)

Anlage 6\_Kostenzusammenstellung

| Finanzielle Auswirkungen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |                |           | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein                          |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|-----------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|--|
| <u>a) Ergebnishaushalt:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |                |           |                                        |                                                        |  |
| Haus-haltsjahr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ertrag/Aufwand        | Produkt-gruppe | Sachkonto | Planansatz gesamt                      | aktueller Ertrag bzw. Aufwand                          |  |
| 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Aufwand               | 11.17          | 521100    | *90.000€                               | 0,00€                                                  |  |
| 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ertrag                | 11.17          | 414100    | *30.000€                               | 0,00€                                                  |  |
| <u>b) Finanzhaushalt:</u> (für Investitionen Maßnahmenummer: 23050011)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |                |           |                                        |                                                        |  |
| Haus-haltsjahr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Einzahlung/Auszahlung | Produkt-gruppe | Sachkonto | Planansatz gesamt                      | aktuelle Ein-z bzw. Auszah-lung                        |  |
| 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Auszahlung            | 11.17          | 721100    | *90.000€                               | 0,00€                                                  |  |
| 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Einzahlung            | 11.17          | 614100    | *30.000€                               | 0,00€                                                  |  |
| 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Auszahlung            | 11.17          | 785100    | *88.000€                               | 0,00€                                                  |  |
| 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Auszahlung            | 51.12          | 785100    | *40.000€                               | 19.710,94€                                             |  |
| 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Einzahlung (Bund)     | 51.12          | 681000    | 13.333€                                | 6.570,31€                                              |  |
| 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Einzahlung (Land)     | 51.12          | 681100    | 13.333€                                | 6.570,31€                                              |  |
| 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Auszahlung            | 11.17          | 785100    | *262.000€                              | 70.289,08€                                             |  |
| 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Auszahlung            | 51.12          | 785100    | 60.000€                                | 0,00€                                                  |  |
| 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Einzahlung (Bund)     | 51.12          | 681000    | 20.000€                                | 0,00€                                                  |  |
| 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Einzahlung (Land)     | 51.12          | 681100    | 20.000€                                | 0,00€                                                  |  |
| 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Auszahlung            | 11.17          | 785100    | *0,00€                                 | 233.517,12€                                            |  |
| 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Auszahlung            | 51.12          | 785100    | **0,00€                                | 176.406,54€                                            |  |
| 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Einzahlung            | 11.17          | 681100    | 270.000€                               | 279.467,39€                                            |  |
| 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Einzahlung (Bund)     | 51.12          | 681000    | **0,00€                                | 58.802,18€                                             |  |
| 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Einzahlung (Land)     | 51.12          | 681100    | **0,00€                                | 58.802,18€                                             |  |
| 2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Einzahlung            | 11.17          | 681100    | ***0,00€                               | 14.708,81€                                             |  |
| Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |                |           | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich |  |
| <p>Erläuterung:</p> <p>*Da die Mittel aus dem Haushaltsjahr 2024 aufgrund des Fördermittelverfahrens nicht fristgerecht verausgabt wurden, erfolgten zur Projektverwirklichung entsprechende Ermächtigungsübertragungen voraussichtlich in Höhe von 158.289,06 € in das HHJahr 2025.</p> <p>Die geplanten Einnahmen und Einzahlungen betreffen die Förderung (EFRE und Städtebauförderung). Entsprechende Erträge und Einzahlungen konnten im HHJahr 2024 aufgrund der zeitlichen Dauer der Prüfung der Fördermittelbeantragung durch den Fördermittelgeber nicht verzeichnet werden. Hierbei handelt es sich um eine Verschiebung der Vereinnahmung in die folgenden HHJahre zusätzlich zu den geplanten Einzahlungen in den HHJ 2025 und 2026.</p> <p>Soweit Mittel aus dem Haushaltsjahr 2025 aufgrund der zeitlichen Verschiebung der Verwirklichung des Projektes nicht verausgabt werden, ist eine Ermächtigungsübertragung in das Haushaltsjahr 2026 vorgesehen.</p> |                       |                |           |                                        |                                                        |  |

**\*\*Daneben wurde die Nationale Städtebauförderung nachträglich auf 196.117,48 EUR erhöht. Diese Städtebauförderung setzt sich zusammen aus den Städtebaufördermitteln in Höhe von 130.744,99 EUR und dem Miteleistungsanteil in Höhe von 65.372,49 EUR. Demgemäß stehen Auszahlungsmittel in Höhe von 196.117,48 EUR zur Verfügung, denen Einzahlungen in Höhe von 130.744,99 EUR gegenüberstehen. Im Haushalt dargestellt sind, aufgrund dieser nachträglichen Erhöhung der Städtebaufördermittel, bislang Auszahlungen hierfür in Höhe von 100.000,00 EURO (siehe Produkt 51.12) mit gegenüberstehenden Einzahlungen in Höhe von 66.666,00 EUR (siehe Produkt 51.21).**

Demgemäß stehen Mittel aus der Städtebauförderung in Höhe von 96.117,48 EUR zusätzlich zu den geplanten Mitteln zur Verfügung. Die Verausgabung und Vereinnahmung der Mittel aus der Städtebauförderung ist basierend auf den maßgebenden Regelungen hierzu bis Ende 2026 möglich.

**\*\*\*Durch die zeitliche Verschiebung des Projektes ist entsprechend dem Fördermittelbescheid mit einer entsprechenden Einzahlung der EFRE-Mittel 2027 zu rechnen.**

Die Bewilligungsrahmen des Fördermittelbescheides umfasst die Jahre 2025 bis 2027.

Demgemäß stehen für das Projekt „Kupferhaus“ ausreichende Mittel zur Verfügung.

|                                                                                                               |                           |                                             |                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt:                                                             |                           | <input checked="" type="checkbox"/> ja      | <input type="checkbox"/> nicht erforderlich                       |
| Einschätzung der Auswirkung auf das Klima:                                                                    |                           | <input checked="" type="checkbox"/> positiv | <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ |
| Abstimmung mit der Beauftragten für Belange von Menschen mit Behinderung, Gleichstellungsbeauftragte erfolgt: |                           | <input checked="" type="checkbox"/> ja      | <input type="checkbox"/> nicht erforderlich                       |
| Mitzeichnung Amtsleiter/in:                                                                                   | Mitzeichnung Kämmerer/in: | Mitzeichnung Dezernent/in:                  |                                                                   |
| <br><br>                                                                                                      | <br><br>                  | <br><br>                                    |                                                                   |

## **Sachverhaltsdarstellung:**

### **1. Vorhaben**

Das Kupferfertighaus, gelegen 16227 Eberswalde, Altenhofer Straße 2, steht im Eigentum der Stadt Eberswalde. Dieses Kupferfertighaus ist Teil des Denkmals „Kupferhaussiedlung“ innerhalb des Denkmalbereiches „Messingwerksiedlung“. Das 1932 erbaute Gebäude ist das einzige annähernd im bauzeitlichen Zustand erhaltende baugeschichtliche und baukonstruktive Zeitzeugnis seiner Art. Das Vorhaben umfasst die Sicherung und Weiterentwicklung dieses Kulturerbes durch die grundlegende denkmalgerechte Herstellung des bauzeitlichen Ursprungzustandes unter Berücksichtigung der historischen Gestaltungsqualitäten des Kupferfertighauses.

Die Kosten für die Verwirklichung des Bauvorhabens belaufen sich auf 499.923,68 EUR (siehe Kostenzusammenstellung, Anlage 5). Auf Grundlage der Kostenberechnung, welche Bestandteil der Planungsleistung (LP 3) ist, wurden seitens der ILB EFRE-Mittel in Höhe von 294.176,20 EUR für die Verwirklichung des Vorhabens bewilligt. Die verbleibenden Mittel werden durch Städtebaufördermittel und einem Eigenanteil der Stadt Eberswalde gedeckt.

Zur Verfügung stehen im Nachgang zur Haushaltsplanung mittlerweile Nationale Städtebaufördermittel in Höhe von 130.744,99 EUR verbunden mit einem Mittleistungsanteil in Höhe von 65.372,49 EUR.

Nach Herstellung des Kupferfertighauses wird dieses durch den Förderverein Finower Wasserturm und sein Umfeld e.V. durch Öffnung für die Allgemeinheit erlebbar gemacht.

### **Maßnahmenbeschreibung**

Auf der Grundlage umfangreicher restauratorischer Voruntersuchungen im Jahr 2021, wurde 2024 eine Entwurfsplanung mit konkreten Maßnahmen und einer Kostenberechnung erstellt.

Nach dem Rückbau aller nicht bauzeitlichen Veränderungen und der Wiederherstellung der historischen Raumaufteilung sind u.a. die Sanierung des Klinkersockels sowie des Kellerabgangs geplant. Weiterhin sind bei sämtlichen Außen- und Innenwänden spezialisierte, restauratorische Metallarbeiten auszuführen, die die vorhandenen Kupferbekleidungen erhalten, reparieren und wiederauffrischen. Gleiches gilt für die Kupferbleche an Decken und Dach.

Die historischen Farbbeschichtungen im Innenbereich werden in Abstimmung mit den Denkmalbehörden restauriert. Parallel erfolgen Tischlerarbeiten an der Veranda, den Fußböden, den Türen und Fenstern. Die Fenster werden nach historischem Vorbild nachgebaut.

Die vorhandene technische Gebäudeausrüstung wird zurückgebaut und vollständig nach den Nutzeranforderungen erneuert. Hierbei wird die Wärmeerzeugung auf die Nutzung einer Luft-Wärmepumpe umgestellt. Außerdem erfolgt der Anschluss an das öffentliche Schmutzwassernetz.

Die Stadtverordneten haben die Möglichkeit, Einsicht in die Planungsunterlagen zu nehmen. Nach Rücksprache kann die Einsichtnahme in den Diensträumen der Verwaltung erfolgen.

#### Zeitplan

|                                              |        |                 |
|----------------------------------------------|--------|-----------------|
| Ausschreibung / Vergabe der Planungsleistung | 2.Q    | 2025            |
| Planung / Bauantrag / Genehmigung            | 3.-4.Q | 2025            |
| Planung / Ausschreibung der Bauleistungen    | 4.Q    | 2025 – 1.Q 2026 |
| Bauzeit                                      | 1.-4.Q | 2026            |

#### Barrierefreies Bauen

Unter Beachtung der o.g. Projektziele und der Besonderheit des Gebäudes, sollen nach Möglichkeit die Maßnahmen des Barrierefreien Bauens umgesetzt werden, die die äußere Gestalt des Hauses nicht verändern, verstellen oder verfremden. Mit der Beauftragten für Belange von Menschen mit Behinderungen sind unter Einbezug des Denkmalschutzes entsprechend konkrete Maßnahmen abgestimmt worden.

#### Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Entsprechend Beschluss Nr. 6/63/19 zum Eberswalder Klimapaket sind Maßnahmen, die Auswirkungen auf das Klima haben, vorzustellen.

Weiterhin hat die Stadtverordnetenversammlung mit dem Beschluss Nr. 11/121/20 festgelegt, dass bei Sanierung, Neubau und Erweiterung von Gebäuden der Stadt Eberswalde, verstärkt Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen einzusetzen sind.

Aufgrund des restauratorischen Charakters der Baumaßnahme muss sich die Verwendung der Baustoffe fast ausschließlich nach den Vorgaben der Denkmalpflege richten.

Bei der Wärmeversorgung wird auf die Verwendung erneuerbarer Energien geachtet und die vorhandene Gastherme durch eine Luft-Wärmepumpe ersetzt. Die Wärmeversorgungsanlage wird daraufhin ausgelegt und komplett erneuert.

## **2. Vergabeverfahren**

Die Vergabeverfahren mit anschließender Beauftragung sollen anhand des Verfahrens zur effizienten und sicheren Durchführung von Vergabeverfahren (BV/0752/2022 vom 22.11.22) beschlossen werden.

Zur Realisierung der geplanten Baumaßnahme wurden die erforderlichen Leistungen in Kostengruppen (KG) und Gewerke unterteilt, aus denen im Anschluss die auszuschreibenden Teil-/Fachlose gebildet werden. Im Zuge der weiteren Planung besteht die Möglichkeit, dass sich innerhalb der Kostengruppen Verschiebungen in der Losaufteilung ergeben, jedoch ohne Auswirkungen auf die Gesamtkosten des Projektes. Es sind ausreichende Mittel zur Umsetzung der Maßnahme vorhanden.

Die Bieter (Planungsbüros und Baugewerke) werden im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung aufgefordert, ihre Fachkunde (Eintragung Berufsregister etc., den Stand der Technik entsprechende Kenntnisse, Erfahrungen und Fertigkeiten, ausgebildetes Personal, vergleichbare Leistungen), Leistungsfähigkeit (wirtschaftliche und finanzielle sowie technische Mittel, unternehmerischer Gesamtumsatz, Anzahl der beschäftigten Arbeitskräfte in den letzten 3 Jahren nach Berufsgruppen und Zuverlässigkeit (Zahlung von Steuern und Abgaben, Sozialversicherungsbeiträge, Auskunft über mögliche Verfahren, keine Verfehlungen, Einhaltung Mindestlohn, keine Insolvenzverfahren) nachzuweisen. Anhand der vorgelegten Unterlagen wird die Eignung der Firmen festgestellt.

Hierbei wird aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Anforderung, verbunden mit den Terminbestimmungen des Fördermittelgebers, erhöhtes Augenmerk auf nachgewiesene Erfahrungen in der Umsetzung vergleichbarer restauratorischer Projekte gelegt.

Als Wertungskriterien für die Planungsbüros wurden der Preis mit 45 %, die Angaben zu den technischen Fachkräften (Studiennachweise, Qualifikationsnachweise, Referenzen wie oben beschrieben) mit 35 % und die Angaben zur Herangehensweise im Projektablauf mit 20 % festgelegt.

Als Wertungskriterium für die Baugewerke wird nach der Eignungsprüfung der Preis mit 100 % herangezogen. Damit erhält der Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebotspreis den Auftrag.

Die Stadtverordneten haben die Möglichkeit, Einsicht in die Vergabeunterlagen zu nehmen. Nach Rücksprache kann die Einsichtnahme in den Diensträumen der Verwaltung erfolgen.

#### Zuständigkeit der Stadtverordnetenversammlung

Die vorliegende Kostenberechnung in Höhe von 499.923,68 Euro liegt 76,32 Euro unterhalb der Wertgrenze 500.000,00 Euro der Hauptsatzung der Stadt Eberswalde. Da im Rahmen der Projektumsetzung auch die Anbringung einer Beschilderung mit Hinweis auf die EFRE-Förderung geboten ist, diese jedoch nicht Gegenstand der Kostenberechnung ist, bedarf es der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung.