

Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein GmbH

Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus 4 Mehrfamilienhäuser im Stadtteil Ober-Ingelheim - „Am Westerberg II“

Vergabe von Planungsleistungen

Leistungsbeschreibung

1. Projektgegenstand und Quartiersphilosophie

1.1 Allgemeine Projektbeschreibung

Das geplante Bauvorhaben „Am Westerberg II“ befindet sich im Stadtteil Ober-Ingelheim, gelegen an den Straßen „Ohrenbrücke“, „Hinter der Ohrenbrücke“ und „Im Rheinweg“. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Ohrenbrücke II“ der Stadt Ingelheim am Rhein.

Gegenstand dieser Ausschreibung sind die Planungsleistungen der Technischen Ausrüstung gemäß § 53 ff. HOAI für die folgenden Anlagengruppen:

- **Anlagengruppe 4:** Starkstromanlagen
- **Anlagengruppe 5:** Fernmeldeanlagen
- **Anlagengruppe 6:** Förderanlagen
- **Anlagengruppen 8:** Gebäudeautomation/MSR

Grundlage der Gesamtplanung sind:

- Der aufgestellte Bebauungsplan „Ohrenbrücke II“
- Die WBI Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie die WBI-Projektvorgaben
- Der Planungsstandard „Grüne Infrastruktur“
- Das bereits vorliegende, planerische Grundkonzept des Auftraggebers (Bestandteil der Vergabeunterlagen)
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan

Im Quartier „Am Westerberg“ wird in den kommenden Jahren neuer Wohnraum geschaffen sowie bestehender Wohnraum aufgewertet. Das Vorhaben wird aus öffentlichen Mitteln gefördert (soziale Wohnraumförderung der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz – ISB). Die Einhaltung aller Fördervoraussetzungen, der landesbauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit sowie die Erlangung einer QNG-Zertifizierung sind durch den Planer zwingend sicherzustellen.

Das Quartier zeichnet sich durch eine kompakte, energiesparende Bauweise und einen klaren Fokus auf Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung aus. Die Gebäude werden vorwiegend 3-geschossig mit Satteldächern oder begründeten Flachdächern ausgeführt. Für den Stellplatznachweis ist eine zentrale Tiefgarage vorgesehen. Das Baugrundstück umfasst die folgenden Flurstücke: 718, 719, 720, 721, 722/1-8, 723/2+3, 724/3-6, 725, 726, 727, 728, 729, 731, 732, 744/7; 8, 755/3, 757/9, 767/17, 769/11+14.

1.2 Erwartete Baukosten und budgetäre Aufteilung (Kostenschätzung netto)

Für das Gesamtbauvorhaben wird eine vorläufige Kostenschätzung von insgesamt 12.720.000 € (netto) zugrunde gelegt. Die Verteilung der Kosten auf die Kostengruppen nach DIN 276 sowie die anrechenbaren Kosten der für diese Ausschreibung relevanten Anlagengruppen (AG) gestalten sich wie folgt:

- **KG 300: Bauwerk – Baukonstruktion → 10.000.000 €**
- **KG 400: Bauwerk – Technische Anlagen (Gesamtbudget) → 2.720.000 €**
 - Davon:
 - **TGA Elektro (KG440 + KG450): 895.000 €**
 - **MSR (KG480): 40.000 €**

2. Leistungszeit und Meilensteine

Die Planung hat sofort nach Auftragsvergabe zu beginnen. Folgende verbindliche Zwischen- und Endtermine sind für die Erarbeitung der Leistungsphasen 1–4 sowie der Zuarbeit zur funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) für das anschließende GU-Gesamtverfahren definiert:

- Bis 31.03.2027 (Entwurfsplanung / LPH 3)
- Genehmigungsplanung (LPH 4): Übergabe aller für die Genehmigung relevanten Unterlagen, Schachtpläne und Nachweise innerhalb von 6 Wochen nach Freigabe des Entwurfs durch die WBI
- Funktionale Leistungsbeschreibung (FLB): Übergabe innerhalb von 6 Wochen nach Abschluss der Genehmigungsplanung