

Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein GmbH

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

Vergabe von Planungsleistungen

Leistungsbeschreibung

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

Grundlage der Planung sind:

- Der aufgestellte Bebauungsplan „Ohrenbrücke II“, der Stadt Ingelheim am Rhein
- Die WBI Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Die WBI-Projektvorgaben
- Planungsstandard grüne Infrastruktur

In Umsetzung der Planung sollen wirtschaftliche Gebäude unter Ausnutzung des Grundstücks bei Schaffung attraktiver Wohnverhältnissen erreicht werden. Die Gebäude sollen sich in das Ortsbild einfügen und die Architektur des Neubaus soll zu einer Aufwertung des Ortsteils führen. Für einen notwendigen Stellplatznachweis wird eine Tiefgarage zu planen sein. Für die gesamte Anlage ist eine QNG-Zertifizierung angestrebt. Die Einhaltung der Anforderung an Barrierefreiheit und nachhaltige Gebäudestandards sind gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung sicherzustellen. Für das Gesamtquartier wird parallel eine übergeordnete Wärmenetzplanung verfolgt. Die Planung des Wärmenetzes erfolgt derzeit auf Grundlage eines kalten Nahwärmenetzes. Bei der Objekt- und TGA-Planung sind mögliche Schnittstellen zu einer quartiersweiten Energieversorgung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Planung sind die Vorgaben des wasserwirtschaftlichen Begleitplans zum Umgang mit dem anfallenden Regenwasser zu berücksichtigen. Hierzu zählt insbesondere die Flächenvorsorge für Regenwasserrückhaltungen mit gedrosselter Ableitung sowie die Berücksichtigung der geplanten Führung des Gewässers III. Ordnung. Eine planerische Schnittstellenkoordination mit dem hierfür zuständigen Auftragnehmer ist sicherzustellen.

Als Baukosten für die Gesamtmaßnahme werden erwartet:

KG 300	Bauwerk – Baukonstruktion	10.000.000 € (netto)
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	2.100.000 € (netto)

Die Beauftragung ist stufenweise geplant.

Gegenstand dieser Ausschreibung sind Planungsleistungen der Objektplanung für Gebäude nach § 34 HOAI 2021 in Verbindung mit Anlage 10, Leistungsphasen 1-4 sowie eine funktionale Leistungsbeschreibung für eine GU-Ausschreibung, welche als ein VOB/A-EU Verfahren durchgeführt wird.

Leitbild

Das Baugrundstück umfasst die 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

Zur fußläufigen Erschließung des Wohngebietes sind zwei Brückenbauwerke einzuplanen, welche über die Regenwasserrückhaltemulden auf dem Baugrundstück führen. Die Freianlagenplanung wird durch die WBI getrennt vergeben.

Außenansicht:

- Ortstypische Materialien und Fassadenfarben (z.B. Ober-Ingelheim typischer Kalkbruchstein und heller Putz)
- Technische Aufbauten vom Straßenraum nicht sichtbar

Stellplätze:

- In der Tiefgarage sind 5 Stellplätze für vorgesehene Nachbarbebauung mit einzuplanen.

Leistungszeit

Die Planung soll sofort nach Auftragsvergabe beginnen.

Termine:

- Entwurfsplanung bis zum 15.12.2026
- Genehmigungsplanung ist innerhalb von 2 Wochen nach WBI-Freigabe zu erstellen
- Im Anschluss an die Genehmigungsplanung ist die FLB (funktionale Leistungsbeschreibung) innerhalb von 6 Wochen zu erstellen

Die bauliche Fertigstellung der gesamten Wohnanlage ist bis Dezember 2028 angestrebt.

Der Auftraggeber hat bereits ein planerisches Grundkonzept erstellen lassen, das Bestandteil der Vergabeunterlagen ist und als Grundlage planerisch umzusetzen ist.

Das Vorhaben wird aus öffentlichen Mitteln gefördert, insbesondere sozialer Wohnraumförderung der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz. Die Einhaltung der Fördervoraussetzungen ist zu jeder Zeit zu gewährleisten.

Bezüglich der Beschreibung der Leistung orientiert sich der Auftraggeber an den Leistungsbildern der HOAI 2021. Näheres regelt der Vertrag.