

# WBI Projektvorgaben

## *Übergeordnete Projektziele der WBI*

Die WBI ist mit der Schaffung bezahlbaren Wohnraums innerhalb der Stadtgrenzen von Ingelheim beauftragt. Gleichzeitig sollen architektonisch attraktive, sich in die Umgebungsbebauung einfügende und im Betrieb klimaneutrale Neubauten sowie Orte mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

## *Aufsichtsrat*

Für eine Freigabe der Vorentwurfs- und/oder Entwurfsplanung und Kosten/Wirtschaftlichkeit der LPH 2 und/oder 3 im Aufsichtsrat sind folgende Unterlagen zum, mit dem Projektleiter vereinbarten, Stichtag zu liefern:

- Entwurfsplanung Objektplanung (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Perspektive)
- Kostenberechnung gem. Vorgaben unter Pkt. Kosten
- Festgelegtes Förderprogramm
- CO2 Bilanzierung des Heizsystems

## *Nomenklatur*

Die WBI verwendet dreistellige Projektnummern aus Zahlen und Projektkürzel aus Buchstaben und Zahlen, die im Schriftverkehr und bei der Erstellung von Unterlagen zu verwenden sind.

Die Bezeichnung der Wohnungen muss die Nummer der Verwaltungseinheit (VE-Nummer) der WBI beinhalten. Abstimmung vor Festlegung der Nomenklatur mit der WBI, spätestens in LPH 3.

## *Projektraum*

- Die WBI stellt grds. den Projektraum Winplan 2.0 der Firma Netzwerkplan aus Darmstadt zur Verfügung. Jegliche Unterlagen, Planungen, Prüfungen, Protokolle etc. sind in dem Projektraum zur Verfügung zu stellen.
- Der Projektraum besitzt eine Plannummern- und Dokumentencodierung, die zwingend, auch im sonstigen Schriftverkehr, einzuhalten sind. Ohne die korrekte Bezeichnung ist ein Upload in Winplan nicht möglich.

## *Standards*

Grds. ist der normale Standard (siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung) in der Planung zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben in Ingelheim Mitte (Innenstadtlage) kann der gehobene Standard geplant werden.

Abweichungen vom normalen Standard in den anderen Stadtteilen nach individueller und projektspezifischer Absprache / Entscheidung.

## *Kosten*

Gliederung für Kostenschätzung und -berechnung grds. gem. DIN 276

Mit jeder Kostenschätzung und -berechnung sind folgende Kennwerte des Objekts mitzuliefern:

- Wohnfläche, Wfl, nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Gewerbefläche, Gfl, nach gif MF-G
- Nutzfläche, NUF, gem. DIN 277
- Verkehrsfläche, VF, gem. DIN 277
- Technikfläche, TF, gem. DIN 277
- Brutto-Grundfläche, oberirdisch, BGF o.i.
- Brutto-Grundfläche, unterirdisch, BGF u.i.

- Konstruktions-Grundfläche, KGF, gem. DIN 277
- Netto-Raumfläche, NRF, gem. DIN 277
- Brutto-Rauminhalt, oberirdisch, BRI o.i.
- Brutto-Rauminhalt, unterirdisch, BRI u.i.
- Anzahl Wohneinheiten, WE
- Anzahl Gewerbeeinheiten, GE
- Anzahl Stellplätze (TG und oberirdisch)
- Grundstücksfläche, Grdstfl
- Geschossfläche, GeFl
- Grundfläche, GrFl
- Grundflächenzahl I und II, GRZ I und II
- Geschossflächenzahl, GFZ

### ***Termine***

Für die Terminplanung unbedingt zu berücksichtigende Meilensteine:

- Abstimmung Energiekonzept mit Geschäftsführung in LPH 1/2
- Abstimmung Wirtschaftlichkeit mit Geschäftsführung in LPH 2
- Abstimmung Fassaden- und Gestaltungskonzept mit Geschäftsführung in LPH 2/3
- Abstimmung Grundrisse und Wohnungsmix mit Kundenbetreuung und Geschäftsführung in LPH 2 und 3
- Abstimmung Zählkonzept in LPH 3
- Freigabe LPH 3 (oder bereits LPH 2) im Aufsichtsrat der WBI (Unterlagen vollständig spätestens 5 Wochen vor AR Sitzung, siehe Pkt. Aufsichtsrat)
- Abbruch Bestand
- Einreichung Bauantrag nach Freigabe AR
- Erteilung Baugenehmigung
- Baubeginn
- Besichtigungstermin mit Mietinteressenten in Zusammenarbeit mit der Kundenbetreuung 3 Monate vor Fertigstellung.
- Begehung fertiggestellter Einheiten mit WBI; spätestens 4 Wochen vor Fertigstellung
- Behördliche Abnahmen (Bauaufsicht, Feuerwehr/Brandschutzdienststelle etc.)
- Fertigstellung

### ***Flächenberechnung***

Flächenberechnungen grds. nach DIN 277, Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung.

Maßgeblich für die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist die vermietbare Wohnfläche.

Flächenansätze:

- Balkone/Loggien/Terrassen überdacht: 50 %
- Balkone/Terrassen nicht überdacht: 25 %
- Ggfs. Aufteilung einer Balkon- oder Terrassenfläche in überdacht und nicht überdacht erforderlich!
- Kein pauschaler Putzabzug

## Anforderungen an Wohnungen

Standard Wohnungsmix:

Anzahl Zimmer	Ideale m <sup>2</sup>	max. m <sup>2</sup>	Verteilung in %
1-Zimmer-Wohnung	35 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	bis 5 %
2-Zimmer-Wohnung	50 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	35%
3-Zimmer-Wohnung	70 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	50%
4-Zimmer-Wohnung	85 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	10%
5-Zimmer Wohnung	105 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	bis 5%

In der Planung ist stets der Vergleich zwischen SOLL und IST anzugeben.

Projektspezifische Abweichungen aufgrund besonderer Umstände sind möglich.

Wohnungszuschnitte:

- Offene wie geschlossene Grundrisse möglich, in der Regel jedoch folgende Verteilung: 40 % offene, 60 % geschlossene Grundrisse/Küchen
- Küchen mit offenbarem Fenster
- Möglichst keine gefangenen Räume, Zimmerzugänge über Flure, keine Durchgangszimmer (falls unumgänglich nur Wohnzimmer als Durchgangszimmer möglich)
- Schlafzimmerbreite für 3 m-Schrank
- Separates WC ab 4-Zimmer-Wohnung

Wohnflächeneffektivität

Die Planung sollte in der Regel folgende Kennzahlen zur Wohnflächeneffektivität erreichen:

- Die mittlere Wohnungsgröße sollte ca. 72 m<sup>2</sup> betragen
- Wfl/BGF o.i. = 0,72
- Wfl/BGF o.i.+u.i = 0,55
- Wohnungintern: Vfl/Wfl = 0,08, max. 0,1

## Förderung

Ca. 50 % der Wohnfläche sind als sozial geförderter Wohnraum gem. Förderung der ISB Rheinland-Pfalz herzustellen. [Von diesen 50 % sind 80 % der Wohnfläche in der Kategorie über Einkommensgrenze und 20 % in der Kategorie unter Einkommensgrenze herzustellen.](#) Fördermöglichkeiten über KfW, BAFA und andere Institutionen sind im Einzelfall zu prüfen.

## Zählkonzept

Saubere Abrechenbarkeit hat höchste Priorität. Alle Flächen und Medien (Gas, Wasser, Strom) müssen eindeutig gezählt werden und den jeweiligen Zählern zuzuordnen sein.

Wohnungen: In der Regel je einen Kalt- und Warmwasserzähler sowie Wärmemengenzähler, die auf Mietbasis eingebaut und über Funk auslesbar sind. Einbau gem. Rahmenvertrag durch Fa. techem, für Kontakt siehe Projektbeteiligtenliste. Stromzähler (Wohnung und zugehörige Bereiche wie Mieterkeller) durch Messstellenbetreiber.

Separate Zählung für Treppenhäuser, Allgemeinbereiche und Technikräume, Allgemeinwasser im Außenbereich, Aufzüge.

Rauchwarnmelder sind gem. den gesetzlichen Bestimmungen (auf Mietbasis über Fa. techem) einzubauen.

### ***Technische Objektbetreuung***

Nach Fertigstellung übernimmt in der Regel die Rheinhessische die techn. Objektbetreuung. Insbesondere Anlagen der Heizung, Lüftung, MSR etc. werden technisch von der Rheinhessischen betreut. Ca. 2 Monate vor Fertigstellung ist die Übergabe inkl. Bereitstellung der erforderlichen Unterlagen (Lagepläne, Schemata etc.) anzustoßen. Für Kontakt siehe Pkt. Kontaktdaten.

### ***Energiekonzept und Effizienzhaus-Standard***

Oberstes Ziel: Klimaneutralität im Betrieb

Definition Klimaneutralität: Max. 8,5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a (Wfl)

Erstellung CO<sub>2</sub> Bilanz durch externes Ingenieurbüro nach Zuarbeit durch Fachplanung TGA. Siehe Bilanzierungsregeln und separates Formular zur CO<sub>2</sub> Bilanz.

Frühzeitige Festlegung des Energiekonzepts nach Variantenvergleich in LPH 1/2:

- Vergleich der Investitionskosten
- Vergleich der umlegbaren und nicht umlegbaren Betriebs- und Wartungskosten pro m<sup>2</sup> Wfl
- Vergleich der CO<sub>2</sub> Bilanz

Mindeststandard: Effizienzhaus-Stufe 40; Prüfung, ob mit QNG-PLUS oder QNG-PREMIUM im Einzelfall erforderlich.

Bei Photovoltaikanlagen: Etablierung Mieterstrommodell