

TOP 6

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss	27.03.2023	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Sachstand Einweisungsgebiete

Vorlage Nr.: 20236222

ANTRAG

Der BGA möge den aktuellen Sachstand zum Projekt „Einweisungsgebiete Bayreuther Straße“ wie folgt zur Kenntnis nehmen:

1. Erstellung eines Ausweichquartiers in Pavillonbauweise (vorläufige Kostenannahme ca. 4 Mio. €)

Die Konzeptplanung des Ausweichquartiers wurde auf die räumlichen Möglichkeiten des in unmittelbarer Nachbarschaft zur Verfügung stehenden Bolzplatzes untersucht und optimiert (siehe Anlage 1 und 2).

Möglich ist eine dreigeschossige Anlage mit bis zu 102 Einzelwohneinheiten. Zentrale Dienste können übergangsweise in den weißen Blöcken genutzt werden. Aktuell werden die Baugrunduntersuchungen und die Infrastrukturanbindungen für den Standort Bolzplatz geklärt und abgestimmt.

Eine Inbetriebnahme ist kurz vor dem Start des Rückbaus der roten Blöcke geplant.

2. Der Rückbau der „roten Blöcke“ (vorläufige Kostenannahme ca. 3 Mio. €)

Die zum Rückbau notwendigen Anfragen zur Qualitätsbestimmung des zu entsorgenden Baumaterials sowie rückzubauender Infrastruktur und Außenbereiche sind in Bearbeitung. Parallel dazu laufen die Anfragen zur Baugrundbegutachtung für den späteren Neubau. Die Gutachten dienen als Grundlage zur Kalkulation im Rahmen der vorgesehenen Funktionalausschreibung.

Die Beauftragung der Gutachten sollen bis Mai 2023 erfolgen.

3. Neubau der neuen Wohnunterkünfte (vorläufige Kostenannahme ca. 18 Mio. €)

Folgende Ausschreibungsunterlagen sind bisher erarbeitet:

- städtebauliches Konzept
- Baubeschreibung (Materialien, Qualitäten, Standards)
- Raumprogramm Wohnunterkünfte und begleitende Funktionsräume
- Leistungsbeschreibung Neubau

Aktuell werden erarbeitet:

- Festlegungen zur Technischen Gebäudeausstattung (wie z.B. Energieversorgung/Wärmeverteilung/Wärme- und Stromverbrauch)
- Einbindung/Anwendung der neuen „Richtlinie für klimaneutrale städtische Gebäude“ der Stadt Ludwigshafen

In Abstimmung mit der Submissionsstelle wird derzeit geklärt, ob die vorgesehene Totalübernehmervergabe vergabekonform durchgeführt werden kann.

4. Aktuelle Terminalschiene Ausweichquartier und „Rote Blöcke“

- Festlegungen zur Vergabeart 03 / 2023
- Durchführung Vergabeverfahren 06 - 12 / 2023
- Vergabeentscheidung 01 / 2024
- Errichtung Ausweichquartier 03 - 07 / 2024
- Rückbau rote Blöcke 08 - 09 / 2024
- Bauzeit der neuen Unterkünfte 10 / 2024 - 09 / 2026
- Bezug Neubau Wohnquartier 11 / 2026

5. Sanierung der „weißen Blöcke“ (vorläufige Kostenannahme ca. 15 Mio)

Die Arbeitsschritte zur Sanierung der Weißen Blöcke werden wie bereits im letzten Bericht beschrieben weiter beibehalten:

- Beginn der Sanierungsvorbereitungen: Mitte 2024
- Sanierungsbeginn nach Fertigstellung der Neubauten Ende 2026
- Nutzung der vorhandenen Ausweichquartiere nach Erfordernis
- Sanierung und energetische Ertüchtigung in vier Bauabschnitten geplant

Die aufgrund der aktuellen Baupreisentwicklung zu erwartenden Gesamtkosten sind nach wie vor nicht abschließend seriös darstellbar und müssen anhand der eingehenden Angebote geprüft, endverhandelt (Planungs- und Bauleistungen Totalübernehmer) und für die jeweilige Vergabeentscheidung aufgearbeitet werden.

Insgesamt hat sich der Projektterminplan um ca. ein Jahr nach hinten verschoben.

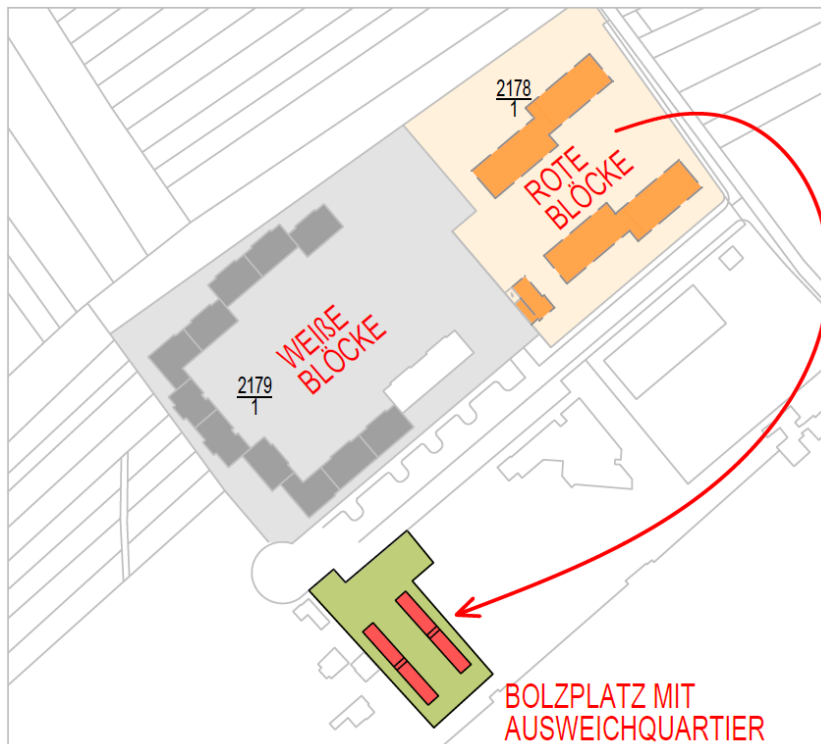
Die zu nennenden Gründe hierzu sind vielfältig, wie etwa

- erfolglose Beratungs- und Planungsanfragen am Markt wegen Auftragsauslastung
- fachkräftemangel- und krankheitsbedingte Kapazitätsengpässe bei extrem hoher Arbeitsbelastung
- kurzfristig und dringend zu bearbeitende Themen wie z.B. kurzfristig zu realisierende Ausweichquartiere bei Schulbaumaßnahmen

Durch die Vergabe des Projektes an einen Generalunternehmer, der die Planungen für das serielle Bauen direkt vornimmt und einen hohen Vorfertigungsgrad der Bauteile gewährleisten kann, erwarten wir wieder etwas Zeit einzuholen.

Anlage 1

Lage Ausweichquartier außerhalb der Baustelle



Städtebauliche Konzeptskizze „Neubau rote Blöcke“



1. Neubau der Wohnungslosenunterkunft
2. Eventuell Verwendung der Module für das Sanierungsprojekt „weiße Blöcke“
3. Auszug der Bewohner in die temporäre Wohnstätte „Bolzplatz“
4. Rückbau der „roten Blöcke“

Anlage 2

Grundriss temporäre Wohnstätte „Bolzplatz“

Konzeptplanung Ausweichquartier 02/2023

Emmi - Knauber - Platz

Bolzplatz

Ausweichquartier rote Blöcke
maximale Belegung:
3 Geschosse à 34 Zimmer
mit je 1 Person
insgesamt max. 102 Personen
bei 4 Geschossen
insgesamt max. 136 Personen