

Bericht des FB V - Immobilienmanagement
Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen

Sachstandsbericht zum

2. Quartal 2019

Inhalt:

1. Investitionsmaßnahmen, Sachstandsbericht
2. Hochbau/Bauunterhaltung, Sachstandsbericht

	Gesamtbudget	Plan 2019 inkl. Haushaltsrest	bisher gebucht (komplett)	Diff. Ist/ Plan 2019	Bemerkungen
Investitionsmaßnahmen					
IN5003-001 Erneuerung Bauhof Weiterstadt	3.887.500	1.164.613	96.514	1.161.871	Abschluss Lph. 4, Lph. 5 in Bearbeitung
IN5007-001 Erneuerung FW Weiterstadt	3.887.500	1.164.613	96.554	1.161.831	Abschluss Lph. 4, Lph. 5 in Bearbeitung
IN5003-002 Erneuerung WC Anlage Rathaus	325.000	325.000	0	325.000	Lph. 6 und 7 in Bearbeitung
IN5003-007 Erneuerung BMA Rathaus	50.000	50.000	0	50.000	Lph. 6 und 7 in Bearbeitung
IN5004-006 Anbau Kita Carl-Ulrich-Str.	510.000	487.252	34.817	475.183	Baubeginn August 2019
IN5004-007 Ern. WC Anlage Kita Carl-Ulrich-Str.	87.000	87.000	0	87.000	Ausführung 2020 nach Abschluss Anbau
IN5004-018 Abrisskosten Hort/Kita Turmstr. 21	120.000	120.000	0	120.000	Abbruch Herbst 2019
IN5004-019 Neubau Kita Gräfenhausen	2.750.000	1.689.095	20.355	1.679.645	Planungsleistungen vergeben
IN5004-021 Kita Raiffeisenstraße, San. Bestand	80.000	80.000	0	80.000	Mülleinhausung in Ausführung
IN5004-022 Kita Turmstraße 6, San. Bestand	50.000	50.000	22.316	27.684	Erneuerung Türanlage inkl. Windfang
IN5004-023 Kita Carl-Ulrich-Str., San. Bestand	385.000	385.000	0	385.000	Ausführung 2020 nach Abschluss Anbau
IN5004-027 Planungskosten weitere Kitas		207.500	7.616	199.884	Bauantrag Nestgruppe Turmstr. 2
IN5004-031 Brandschutz Kita Turmstr. 6	50.000	50.000	0	50.000	Brandschutzkonzept in Bearbeitung
IN5004-034 Kita Weingartenstr., Außengelände	100.000	100.000	0	100.000	Realisierung Sommer/Herbst 2019
IN5004-035/36 FB-Heizung U3, Raiffeisenstr/Turmstr.	25.000	25.000	0	25.000	in Planung
IN5004-037 Sechsgruppige Kita Riedbahn		100.000	0	100.000	Grundstücksverhandlungen laufen
IN5006-001 Erneuerung Trinkwasserinst. Ohlystift	150.000	150.000	4.545	145.455	Sanierungskonzept liegt vor, LV erstellt
IN5007-002 FFW Gräfenh., Sanierungsarbeiten	200.000	200.000	0	200.000	noch nicht begonnen
IN5008-001 Ern. Lüftung/MSR Technik Bgz. Wst	450.000	420.991	29.009	420.991	Bauantrag in Bearbeitung
IN5008-003 Neubau Bürgerhaus Braunshardt	4.800.000	2.855.759	2.557.784	2.242.216	Lph. 8 läuft, Inbetriebnahme Nov./Dez. 2019
IN5008-004 Erneuerungsarbeiten BH Gräfenh.	100.000	100.000	38.872	61.128	Gutachten Statiker, Erneuerung Trinkwasserleitung
IN5008-005 Erneuerungsarb. BH Schneppenh.	3.670.000	1.927.938	101.733	1.898.267	Lph. 4 abgeschlossen, Lph. 5 in Bearbeitung
IN5008-006 Ern. WC Anlagen Bgz. Wst. (KIP Mittel)	280.000	275.260	14.167	265.833	Lph. 6 und 7 abgeschl., Baubeginn August 2019
IN5008-013 Alte Schlossschule, Einrichtung Kita		500.000	17.392	482.608	Machbarkeitsstudie liegt vor
IN5008-014 Ern. Schlossmauer, abschnittsweise	150.000	30.000	0	30.000	noch nicht begonnen
IN5008-015 Ern. Dach Bürgerzentrum Weiterstadt		0	58.411	-58.411	Abschluss 30. KW
IN5010-009 Sporthalle Grh. Erneuerung BMA		50.000	0	50.000	noch nicht begonnen
IN5010-010 Sporthalle Grh. Ern. Sanitärinstallation		170.000	59	169.941	Sanierungskonzept in Bearbeitung
IN5011-002 Ern. Umkleidegeb. Kl.Gerauerweg		65.000	0	65.000	noch nicht begonnen
IN5012-001 Erneuerung Dach DRK Grh.		30.000	0	30.000	noch nicht begonnen
IN5013-002 Grillhütte Brh. Neuer Stromanschluss		20.000	0	20.000	noch nicht begonnen
IN5014-005 Ern. Fassade Dach WH Fr.Ebert-Str.73		20.000	0	20.000	noch nicht begonnen
IN5014-009 Grundhafte Erneuerung WH Turmstr. 2	0	0	151.498	-151.498	außerplanmäßig, Abschluss Februar 2019
IN5014-011 Abdichtung Keller WH Sandstr. 21 a+b	35.000	15.627	51.440	-35.813	Maßnahme abgeschlossen

1) Investitionsmaßnahmen, Sachstandsbericht

IN5003-001 und IN5007-001: Sanierung und Erweiterung Feuerwehr / Bauhof Weiterstadt

Die Leistungsphase 4 ist weitgehend abgeschlossen. Der Bauantrag wird in der 29. KW eingereicht. Ursprünglich sollte der Bauantrag bereits Anfang Mai 2019 einreicht werden, die Bauaufsicht forderte jedoch zeitgleich auch die Einreichung der Statik und des Lüftungsgesuchs, die inzwischen nachgearbeitet wurden.

Aktualisierter Zeitplan der weiteren Planungsschritte:

29. KW: Einreichung des Bauantrages

Seit Mai 2019: Ausführungsplanung (Lph. 5)

Ende August 2019: Beginn Lph. 6, Erstellung der Leistungsverzeichnisse

Mitte/ Ende November 2019: Veröffentlichung erstes LV Paket

Januar/ Februar 2020: Baubeginn

IN5003-002: Erneuerungsarbeiten Sanitäranlagen, Rathaus Riedbahnstraße

Die Lph. 6 ist abgeschlossen, die Lph. 7 läuft. Die aktuelle Planung sieht vor, je nach Ausschreibungsergebnis ab dem 3. Quartal 2019 die kompletten Sanitär- und Küchenbereiche aller Geschosse des Rathauses inkl. der Trinkwasserleitungen zu erneuern. Hierzu zählen auch die Estrich- und Fliesenarbeiten, die Erneuerung der Sanitärtrennwände und –objekte sowie die abgehängten Decken.

Da zeitgleich aufgrund der Erneuerung der Strangleitungen alle übereinander liegenden WC- und Küchenbereiche gesperrt werden müssen, ist die Aufstellung von Sanitärcontainern auf dem Außengelände des Rathauses vorgesehen.

IN5004-006: Anbau Kita Carl-Ulrich-Straße und

IN5004-007: Erneuerung WC-Anlage Kita Carl-Ulrich-Straße

Sämtliche Gewerke des Anbaus sind bereits ausgeschrieben, der Baubeginn verschiebt sich auf Anfang September 2019, da die Rohbauarbeiten zur Erzielung eines verwertbaren Ergebnisses zweimal ausgeschrieben werden mussten. Der Bauzeitenplan muss nun aktualisiert werden. Voraussichtlich kann der Anbau erst im Mai 2020 in Betrieb genommen werden.

Für umfangreiche Sanierungsarbeiten im Bestandsgebäude sind im Jahr 2019 zusätzlich 385.000 Euro eingeplant. Hierzu zählen die Erneuerung der Elektroinstallation, der Lichttechnik, der Fassadentüren und Fenster, Bodenbeläge und Akustikdecken. Zudem sind für die Erneuerung der Sanitäranlagen zusätzlich 87.000 Euro eingeplant. Die Maßnahmen im Bestand können jedoch erst begonnen werden, wenn der Anbau realisiert ist, da dann immer eine Gruppe in den Anbau umziehen kann, um die Gruppenräume nacheinander zu sanieren.

Um die Belastung der Einrichtung durch den Umbau im laufenden Betrieb zu reduzieren, wird derzeit geprüft, ob im Außengelände (Bolzplatz) noch ein zusätzlicher Container zur Auslagerung einer weiteren Gruppe aufgestellt werden kann. Dies geht allerdings zu Lasten des Außengeländes.

**IN5004-018: Abrisskosten Hort/Kita Turmstraße 21 und
IN5004-019: Neubau Kita Gräfenhausen**

Die Abbruchgenehmigung für die Turmstraße 21 liegt vor. Entsprechende Rodungsarbeiten wurden bereits durchgeführt. Allerdings ist eine Wohnung des Objektes immer noch bewohnt. Der Mieter zieht voraussichtlich zum 1. August 2019 in eine frei werdende Wohnung im Braunshardter Schloss um.

Das Büro Gerber aus Darmstadt hat das Beweissicherungsverfahren der Nachbarbebauung bereits durchgeführt. Die Dokumentation liegt seit April 2019 vor.

Die Abbrucharbeiten werden nun voraussichtlich im August 2019 ausgeschrieben. Die Durchführung der Abbrucharbeiten ist im Herbst 2019 vorgesehen. Aufgrund des schwierigen Terrains und der speziellen Anforderungen im Bereich Abbruch wird für die Koordination eine externe Bauleitung beauftragt.

Die Planungsleistungen für die Objekt- und Freianlagenplanung, Tragwerksplanung, die Fachplanung Technische Gebäudeausrüstung (Heizung, Lüftung, Sanitär) sowie die Fachplanung Technische Gebäudeausrüstung (Elektro) des Kita-Neubaus wurden mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27. Juni 2019 vergeben. Unter Einhaltung der Vergabefristen kann das Planungsteam seine Arbeit Mitte Juli 2019 aufnehmen.

Neu IN5004-xxx: Kita Weingartenstraße, Brandschutzkonzept

Anhand eines Brandschutzkonzeptes muss die Nutzung des Kellers als Werkraum und die Nutzung des Hauptflures als Spielflur nachgenehmigt werden. Der Bauantrag ist fertig und wird in der 29. KW eingereicht. Die daraus resultierenden Maßnahmen werden im HH 2020 angemeldet. Die Putz- und Malerarbeiten im Flur sind ebenfalls abgeschlossen.

IN5004-031: Kita Turmstraße 6, Brandschutzmaßnahmen

In der Kita Turmstraße 6 hat die Gefahrenverhütungsschau in 2018 Brandschutzmängel festgestellt, deren Behebung derzeit in einem Brandschutzkonzept durch das Fachbüro Peters geplant und voraussichtlich im August 2019 bei der Bauaufsicht zur Genehmigung eingereicht wird. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind im HH 2019 budgetiert.

IN5004-037: Kita Riedbahn, Einrichtung einer sechsgruppigen Kita

Die Grundstücksverhandlungen in der Sandstraße sind noch nicht abgeschlossen. Daher kann auch kein VgV-Verfahren für die Planungsleistungen ausgelobt werden.

Zur Teilnahme am „Kinderbetreuungsförderungsprogramm 2018 – 2020“ müssten bis spätestens zum September 2019 bauantragsreife Pläne beim Landkreis Darmstadt-Dieburg eingereicht werden. Dies ist für dieses Projekt nicht mehr möglich.

IN5006-001 Sanierung der Trinkwasseranlage im Ohlystift

Wegen einer erhöhten Legionellenbelastung an unterschiedlichen Messstellen der Trinkwasserinstallation wurden die betroffenen Bereiche mit endständigen Sterilfiltern ausgestattet. Das Ingenieurbüro Rödel, Darmstadt ist mit der Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes beauftragt, das derzeit in enger Abstimmung mit dem Gesundheitsamt aufgestellt wird. Ziel ist zunächst der hydraulische Abgleich der Anlage, um an den Abnahmestellen die erforderlichen Temperaturen für eine thermische Desinfektionen zu erzielen. Das Sanierungskonzept und sämtliche Maßnahmen basieren auf der Gefährdungsbeurteilung von 2017.

Zur Vervollständigung der lückenhaften Bestandspläne der Sanitärinstallation mussten im März 2019 an mehreren Stellen Bauteilöffnungen vorgenommen werden. Das LV ist jetzt fertiggestellt und wird im Juli 2019 veröffentlicht.

IN5008-001: Sanierung Lüftungstechnik Bürgerzentrum Weiterstadt

Die Lüftungsgeräte wurden bestellt und bereits Anfang 2018 geliefert. Allerdings fordert die Bauaufsicht zunächst die Nachgenehmigung der bestehenden Lüftungsanlage, bevor diese im Rahmen der Instandhaltung ausgetauscht werden darf. Die Firma TecControl hat die entsprechenden Planungsunterlagen bereits erarbeitet.

Bestandteil des Bauantrages sind zudem die Lüftungsaggregate der Gaststätte und des großen Saales, deren Standorte auf dem Dach statisch geprüft und ebenfalls im Rahmen des gleichen Bauantrages zur Genehmigung eingereicht werden müssen. Die Planung ist noch nicht ganz abgeschlossen. Der Bauantrag wird voraussichtlich im September 2019 eingereicht.

IN5008-003: Neubau Bürgerhaus Braunshardt:

Die Ausführungsplanung für die Außenanlagengestaltung wurde zur Unterstützung des Fachbereichs III extern an das Planungsbüro Kirn vergeben. Die Planung ist abgeschlossen.

Stand der Ausschreibung: Bis auf folgende Leistungen sind alle Gewerke vergeben:

- Außenanlagen (Vergabe voraussichtlich im August 2019)
- Bodenbelagsarbeiten (Neuausschreibung wg. Insolvenz)

Stand der Ausführung: Die Arbeiten an der Gebäudehülle sind abgeschlossen.

Folgende Bauleistungen werden derzeit ausgeführt:

- Innenputz und Trockenbauarbeiten (zu 90 % erbracht)
- Sanitärinstallationsarbeiten (Grobinstallation abgeschlossen)
- Lüftungsarbeiten (Montage der Lüftungsauslässe)

Aufgrund des Unternehmerwechsels befinden sich die Elektroinstallationsarbeiten derzeit ca. 10 Wochen in Verzug. Seit der 27. KW ist zudem bekannt, dass sich die Firma zur Ausführung der Bodenbelagsarbeiten (nur Nebenräume) in Insolvenz befindet. Die Arbeiten müssen erneut ausgeschrieben werden. Der hieraus resultierende Verzug ist noch nicht beziffert. Der gestörte Bauablauf bedingt den Verzug folgender von den Elektroinstallationsarbeiten abhängiger Gewerke:

- Wärmedämmverbundsystem (WDVS) (inzwischen abgeschlossen)
- Innenputz und Trockenbauarbeiten
- Malerarbeiten

Aufgrund o. g. Umstände ist mit einer Verschiebung der Fertigstellung des Bürgerhauses von Mitte Juli nach Mitte Dezember 2019 zu rechnen.

IN5008-004: Erneuerungsarbeiten Bürgerhaus Gräfenhausen

Bauzustandserfassung: Das Ingenieurbüro für Bauwesen Norbert Friedrich, 64747 Breu-berg ist mit der Statischen Untersuchung der Bausubstanz des Bürgerhauses Gräfenhausen beauftragt. Die Untersuchungsergebnisse liegen noch nicht vor.

Im Zuge der Erneuerung der Trinkwasserleitung (Außenbereich) wurden auch der Übergabeschacht und die Brunnentechnik erneuert.

IN5008-005: Erneuerungsmaßnahmen Bürgerhaus Schneppenhausen

Analog zur Baumaßnahme Feuerwehr/Bauhof Weiterstadt kann die Einreichung des Bauantrages doch erst in der 29. KW erfolgen, da auch Lüftungsgesuch und Statik mit eingereicht werden müssen. Der Baubeginn im 1. Quartal 2020 (nach Fastnacht) ist jedoch weiterhin vorgesehen, da bereits mit der Lph. 5 begonnen wurde.

IN5008-006: Grundhafte Sanierung der Sanitäranlagen, Bürgerzentrum Weiterstadt

Die Arbeiten sind vergeben und können voraussichtlich ab August 2019 abschnittsweise durchgeführt werden. Es ist jetzt doch vorgesehen, zunächst die Hauptanlage im Foyer, dann die Sanitärbereiche der Gastronomie und abschließend die kleine Sanitäranlage zu sanieren. So ist gewährleistet, dass im laufenden Betrieb immer sanitäre Anlagen zur Verfügung stehen. Ggf. muss noch ein Sanitärcontainer im hinteren Außenbereich aufgestellt werden, so lange der große Sanitärbereich im Foyer saniert wird.

IN5008-013: Alte Schlossschule Gräfenhausen, Einrichtung einer Kita

Auf der Suche nach Flächen für die Kitabetreuung im Gebäudebestand wurde die Alte Schlossschule in Gräfenhausen vom FB V Immobilienmanagement zur Umnutzung vorgeschlagen. Eine erste Kostenrahmenplanung (1,85 Mio. Euro) inkl. Vorentwürfen zur Grundrissorganisation wurde bereits in den Gremien diskutiert. Aus der Stadtverordnetenversammlung vom 14. März 2019 erging folgender Prüfauftrag an den Magistrat:

Der Magistrat wird beauftragt, der Stadtverordnetenversammlung

- eine komplette Bestandsanalyse des Altgebäudes vorzulegen,
- die Gesamtkosten für die erforderliche Gebäudesanierung für die Einrichtung einer dreigruppigen Kita sowie für die Außenanlage, auch im Hinblick auf Barrierefreiheit, zu ermitteln und darzustellen,
- einen realistischen Terminplan mit Planungs- Genehmigungs- und Sanierungszeiten vorzulegen

Auf Wunsch der Politik wurden externe Planer mit der Prüfleistung beauftragt.

Die Analyseergebnisse liegen jetzt vor und werden in der Ausschusssitzung am 15. August 2019 vorgestellt.

IN5008-015: Grundhafte Dachsanierung Bürgerzentrum Weiterstadt (Gaststätte)

Die Arbeiten am Flachdach wurden im März 2019 begonnen und werden bis Mitte April 2019 abgeschlossen sein. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigung beim Austausch des Oberlichts in der Gaststätte Bürgerstuben wurden diese Arbeiten in die Betriebsferien ab Mitte Juli 2019 verlegt (Durchführung 28./29. KW, Arbeiten laufen).

IN5010-010 Sanierung der Trinkwasseranlage in der Sporthalle Gräfenhausen

Aufgrund der erhöhten Legionellenbelastung der Trinkwasserinstallation wurden die betroffenen Duschen mit endständigen Sterilfiltern ausgestattet.

Das Ingenieurbüro InPlan, Pfungstadt ist mit der Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes beauftragt, das in enger Abstimmung mit dem Gesundheitsamt aufgestellt wird. Ziel ist die grundhafte Erneuerung der Sanitärinstallation und der Umbau der Duschen. Das Sanierungskonzept und sämtliche Maßnahmen basieren auf der Gefährdungsbeurteilung von 2017. Das Sanierungskonzept befindet sich noch in Bearbeitung.

IN5014-009: Grundhafte Sanierung EG Wohnung Turmstraße 2

In den ehemaligen Räumlichkeiten des Heimatvereins wurden folgende Sanierungsarbeiten durchgeführt:

- Grundhafte Erneuerung der Elektroinstallation
- Grundhafte Erneuerung der Sanitärinstallation
- Erneuerung der Fenster und der Wohnungseingangstür
- Erneuerung der hinteren Außentreppe
- Abdichtungsarbeiten im Sockelbereich
- Erneuerungsarbeiten in sämtlichen Bädern des Wohnhauses Turmstraße 2
- Bodenbelagsarbeiten
- Innenputz- und Malerarbeiten

Aufgrund des Mangels an Kitaplätzen wurde auf Drängen des FB IV im Februar 2019 bei der Bauaufsicht ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt, um die Räumlichkeiten für eine Übergangszeit von 6 – 9 Monaten als ausgelagerte Nestgruppe der U3-Kita Turmstraße 8 zu nutzen. Die befristete Baugenehmigung bis September 2019 liegt vor. Die Kita-Leitung nutzt die Flächen seit Mai 2019. Die Verlängerung bis September 2020 soll auf Wunsch des FB IV beantragt werden. Mittelfristig ist in den Räumlichkeiten allerdings wieder eine Wohnungsnutzung vorgesehen.

2) Hochbau/Bauunterhaltung:

Sanierung der Trinkwasseranlage im Funktionsgebäude der Sportanlage Gräfenhausen, Mittelstraße 82

Wegen erhöhter Legionellenwerte in der Trinkwasserinstallation wurde die betroffene Waschrinne außer Betrieb genommen. Das Ingenieurbüro Rödel, Darmstadt ist mit der Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes auf Basis der bereits vorliegenden Gefährdungsbeurteilung beauftragt, das in enger Abstimmung mit dem Gesundheitsamt aufgestellt wird. Ziel ist die grundhafte Erneuerung der Sanitärinstallation. Das Sanierungskonzept befindet sich noch in Bearbeitung.

Dr. Horst-Schmidt Halle: Sanierungsgutachten Dach / Fassade

Zur Ermittlung des Sanierungsbedarfs im Bereich Dach und Fassade wurde ein Sanierungsgutachten erstellt, auf dessen Basis im Haushalt 2019 Mittel in Höhe von 300.000 Euro angemeldet wurden. Mit den Arbeiten wurde noch nicht begonnen.