

Bericht des FB V - Immobilienmanagement
Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen

Sachstandsbericht zum

1. Quartal 2020

Inhalt:

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

	Gesamtbudget	Plan 2020 inkl. Haushaltsrest	bisher gebucht (komplett)	Diff. Ist/ Plan 2020	Bemerkungen
Investitionsmaßnahmen					
IN5003-001 Erneuerung Bauhof Weiterstadt	3.887.500	1.774.550	176.837	1.597.713	Bauantrag in Prüfung, Lph. 5 in Bearbeitung
IN5007-001 Erneuerung FW Weiterstadt	3.887.500	1.987.970	223.446	1.941.167	Bauantrag in Prüfung, Lph. 5 in Bearbeitung
IN5003-002 Erneuerung WC Anlage Rathaus	425.000	253.816	309.237	115.763	Weitgehend abgeschlossen, Teeküchen bis Ende Mai
IN5003-007 Erneuerung BMA Rathaus	100.000	100.000	0	100.000	ELT-Planer mit Bestandserfassung beauftragt
IN5004-006 Anbau Kita Carl-Ulrich-Str.	710.000	521.594	186.116	501.136	Lph.8 läuft
IN5004-007 Ern. WC Anlage Kita Carl-Ulrich-Str.	100.000	100.000	0	100.000	in 2020 neu angemeldet, Ausführung 2020
IN5004-018 Abrisskosten Hort/Kita Turmstr. 21	120.000	120.000	0	120.000	in IN5004-019 enthalten
IN5004-019 Neubau Kita Gräfenhausen	3.350.000	2.110.000	238.916	1.938.777	in 2020 neu angemeldet, IN5004-018 enthalten
IN5004-021 Kita Raiffeisenstraße, San. Bestand	80.000	79.793	50.207	50.000	Mülleinhausung ausgeführt, restl. Sanierung in 2020
IN5004-022 Kita Turmstraße 6, San. Bestand	50.000	14.531	35.469	14.531	Ern. Türanlage inkl. Windfang, Lichttechnik, erl.
IN5004-023 Kita Carl-Ulrich-Str., San. Bestand	385.000	385.000	0	385.000	Ausführung 2020 nach Abschluss Anbau
IN5004-031 Brandschutz Kita Turmstr. 6	100.000	89.344	10.656	89.344	Brandschutzkonzept und Bauantrag in Prüfung
IN5004-034 Kita Weingartenstr., Außengelände	100.000	99.103	897	99.103	Maßnahme in Bearbeitung
IN5004-035/36 FB-Heizung U3, Raiffeisenstr/Turmstr.	25.000	25.000	0	25.000	FB-Temperatur gemessen, Hzg. nicht erf.
IN5004-037 Sechsruppige Kita Riedbahn	100.000	100.000	0	100.000	Grundstücksverhandlungen laufen
IN5006-001 Erneuerung Trinkwasserinst. Ohlystift	150.000	94.680	66.662	83.338	Sanierungsarbeiten in Ausführung
IN5007-002 FFW Gräfenh., Sanierungsarbeiten	200.000	200.000	9.791	190.209	in Bearbeitung
IN5008-001 Ern. Lüftung/MSR Technik Bgz. Wst	450.000	420.991	29.009	420.991	in Bearbeitung
IN5008-003 Neubau Bürgerhaus Braunshardt	5.200.000	1.091.002	4.278.213	652.713	Lph. 8 fast abgeschlossen, Inbetriebnahme Juni 2020
IN5008-004 Erneuerungsarbeiten BH Gräfenh.	200.000	121.184	78.816	121.184	Gutachten Statiker, Ern. Trinkwasserleitung, Brunnen
IN5008-005 Erneuerungsarb. BH Schneppenh.	3.670.000	2.756.138	204.188	2.723.750	Lph. 5+6 in Bearbeitung, Baubeginn Mai 2020
IN5008-006 Ern. WC Anlagen Bgz. Wst. (KIP Mittel)	380.000	305.750	87.072	288.188	Lph. 8 läuft, Abschluss ca. Juli 2020
IN5008-013 Alte Schlossschule, Einrichtung Kita	2.250.000	1.445.610	54.390	1.445.610	VgV-Verfahren Planerleistungen läuft
IN5008-014 Ern. Schlossmauer, abschnittsweise	150.000	60.000	0	60.000	Abstimmung mit Denkmalpflege erfolgt
IN5010-009 Sporthalle Grh. Erneuerung BMA		50.000	0	50.000	Anfrage ELT-Planer läuft
IN5010-010 Sporthalle Grh. Ern. Sanitärinstallation	200.000	198.423	1.577	198.423	Lph. 6+7 in Bearbeitung
IN5011-002 Ern. Umkleidegeb. Kl.Gerauerweg	65.000	65.000	0	65.000	Planung in Bearbeitung
IN5012-001 Erneuerung Dach DRK Grh.	30.000	30.000	0	30.000	Lph. 6 in Bearbeitung
IN5014-002 Grh. Ern. Wohnung, Sudetenstrasse 26	80.000	80.000	0	80.000	Planung in Bearbeitung
IN5014-004 Grh. Ern. Wohnung 4, Rudolf-Diesel-Str. 17	80.000	74.072	22.138	57.862	Lph. 8 läuft, Abschluss ca. Juli 2020
IN5014-005 Ern. Fassade Dach WH Fr.Ebert-Str.73	220.000	200.173	19.827	180.346	Lph. 5+6 in Bearbeitung

1) Investitionsmaßnahmen, Sachstandsbericht

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

Der Bauantrag wurde im Juli 2019 eingereicht und befindet sich noch immer in der Prüfung durch die Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

Die Schallimmissionsprognose wurde durch das Sachverständigenbüro Debakom erstellt, durch das RP Darmstadt geprüft und befindet sich nun in der Prüfung bei der Immissionschutzstelle des Landkreises.

Mit den Nutzern Bauhof und Feuerwehr haben im Rahmen der Ausführungsplanung Detailabstimmungen stattgefunden.

Zeitplan der weiteren Planungsschritte:

Juli 2019: Einreichung des Bauantrages

Seit Juli 2019: Ausführungsplanung (Lph. 5)

Seit September 2019: Beginn Lph. 6, Erstellung der Leistungsverzeichnisse

Juli 2020: Veröffentlichung erstes LV Paket (abh. vom Zeitpunkt der Baugenehmigung)

Voraussichtlich Herbst 2020: Baubeginn

Am 1. April 2020 erhielten wir die aktualisierte Kostenberechnung mit prognostizierten Baukosten in Höhe von 8.886.711,36 Euro brutto (s. Anlage 1).

Die Mehrkosten resultieren aus den Ergebnissen der Tragwerksplanung, erhöhten Anforderungen an den Immissionsschutz und umfangreichen Erneuerungsmaßnahmen an der Außenanlage.

Der aktuelle Kostenberechnung und der Planungsterminplan werden in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Immobilien und Energie durch das beauftragte Architekturbüro Lengfeld & Willisch erläutert.

IN5003-002: Erneuerungsarbeiten Sanitäranlagen, Rathaus Riedbahnstraße

Die Arbeiten an den WC-Anlagen sind bis auf wenige Restarbeiten (Montage der Seifenspender, Handtuchhalter und Spiegel) abgeschlossen. Die Sanierung der Teeküchen wird voraussichtlich bis Ende Mai 2020 andauern.

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

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

Die Rohbauarbeiten wurden im November 2019 abgeschlossen. Der Einbau der Fenster und das Aufbringen der Notabdichtung wurden im Dezember 2020 durchgeführt.

Infolge einer verspäteten Lieferung können die Klinkerriemchen erst im April 2020 montiert werden. Direkt im Anschluss erfolgt die komplette Dacheindeckung.

Da die Sanitärinstallationsarbeiten (Heizung, Lüftung, Sanitär) trotz wiederholter Ausschreibung bislang nicht vergeben werden konnten, die Gewerke im Innenbereich jedoch von deren Ausführung abhängen, weist der Bauablauf derzeit einen Verzug von vier Monaten auf. Alle übrigen Gewerke des Anbaus sind bereits vergeben.

Der durch Corona beeinträchtigte Kita-Betrieb ermöglicht das Vorziehen von Bauleistungen im Bestand, so dass hierdurch der Verzug ggf. etwas reduziert werden kann. Diese Bauleistungen werden aktuell ausgeschrieben. Hierzu zählen die Erneuerung der Elektroinstallation, der Lichttechnik, der Sanitäranlagen, der Fassadentüren und Fenster sowie der Akustikdecken. Der Austausch der Linoleumbeläge wird davon abhängig gemacht, ob das Budget nach Abschluss der vordringlichen Maßnahmen dafür ausreicht.

Nach Rücksprache mit der Kita-Leitung kann auf einen zusätzlichen Container zur Auslagerung einer Gruppe während der Arbeiten im Bestand verzichtet werden.

Sollte der Kitabetrieb wieder normal laufen, werden immer zwei Gruppen in den dann realisierten Anbau ausgelagert und die freien Bereiche bauabschnittsweise saniert. Außerdem stehen der Musikraum im Bürgerzentrum vormittags als Turnraum und die Räumlichkeiten in der Darmstädter Straße 50 als Ausweichflächen zur Verfügung, wie auch der Waldwagen bereits eine intensive Nutzung erfährt.

IN5004-018: Abrisskosten Hort/Kita Turmstraße 21 und

IN5004-019: Neubau Kita Gräfenhausen

Die Abbrucharbeiten der ehemaligen „Schloss-Schänke“ wurden im Dezember 2019 begonnen. Aufgrund des schwierigen Terrains und der speziellen Anforderungen im Bereich Abbruch wurde für die Koordination eine externe Bauleitung beauftragt. Die Nachbarn wurden in Einzelgesprächen im Dezember 2019 über den genauen Bauablauf informiert.

Wegen nicht vorhandener Bestandspläne gestalteten sich die Abbrucharbeiten bislang sehr schwierig. Das Auffinden zusätzlicher Objekte (Öltank, Zisterne, Kühlzelle etc.) und verdeckter Einbauten aus separat zu entsorgenden Baustoffen (KMF, Asbest) haben die Arbeiten verteuert und verzögert.

Aufgrund von Standsicherheitsbedenken der Grenzbebauung, die auf einer bauzeitlich mangelhaften Bauausführung beruhten, musste die Baustelle für zehn Tage ruhen, bis der Nachbar die Ertüchtigung seines Kellers veranlasst hatte.

Der Abbruch der Schlossschänke ist nun weitgehend abgeschlossen, aktuell wird der im Erdreich verbleibende Keller verfüllt. Um Synergieeffekte zu nutzen und Kosten einzusparen, werden die Tragschicht und die Baustraße aus vor Ort gebrochenem Recycling-Material hergestellt. Die Maßnahme wird voraussichtlich bis Mitte Mai 2020 andauern.

Kita-Neubauplanung:

Der Antrag auf Förderung im „Kinderbetreuungsfinanzierungsprogramm 2018-2020“ über 1.000.000 Euro wurde fristgerecht am 26. September 2019 eingereicht. Der Förderbescheid steht noch immer aus. Es gibt aktuell noch keine Information darüber, ob das Land Hessen die Fördermittel aus einem anderen Topf zur Verfügung stellen wird.

Der Bauantrag wurde Anfang Februar 2020 eingereicht und befindet sich derzeit in der Prüfung durch den Landkreis Darmstadt-Dieburg.

Die Kostenberechnung vom 16. März 2020 für die Gesamtmaßnahme des Neubaus liegt bei 3.293.504,49 Euro brutto (s. Anlage 2).

IN5004-031: Kita Turmstraße 6, Brandschutzmaßnahmen

In der Kita Turmstraße 6 hat die Gefahrenverhütungsschau in 2018 Brandschutzmängel festgestellt. Bauantrag und Brandschutzkonzept (Fachbüro Peters) wurden im Dezember

2019 bei der Bauaufsicht zur Genehmigung eingereicht. Die Prüfung dauert noch an. Die daraus resultierenden Maßnahmen werden im Anschluss an die Genehmigung ausgeführt.

IN5004-037: Kita Riedbahn, Einrichtung einer sechsruppigen Kita

Die Grundstücksverhandlungen in der Sandstraße sind noch nicht abgeschlossen. Sobald die Stadt Weiterstadt im Besitz des Grundstücks ist, muss ein VgV-Verfahren für die Planungsleistungen ausgelobt werden.

IN5004-043: Kita Weingartenstraße, Brandschutzkonzept

Die Baugenehmigung liegt vor. Die daraus resultierenden Maßnahmen sowie die Arbeiten an der Außenanlage werden im Laufe des Jahres 2020 durchgeführt.

IN5006-001 Sanierung der Trinkwasseranlage im Ohlystift

Die Arbeiten an der Trinkwasserinstallation sind abgeschlossen. Der hydraulische Abgleich wurde durchgeführt. Anfang Mai wird die abschließende große Beprobung durchgeführt.

Brandschutz: Leider wurde im Zuge der Arbeiten festgestellt, dass die Brandschutzbekleidung der Decke im Altbau in den 80er Jahren nicht fachgerecht hergestellt wurde. Das Sachverständigenbüro Peters ist beauftragt, in Abstimmung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz ein Kompensationskonzept auszuarbeiten. Ein abschließendes Planungsergebnis liegt noch nicht vor.

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 Planungsunterlagen für den Bestand und die neu zu errichtenden Lüftungsaggregate der Gaststätte und des großen Saales liegen zwar vor, der Bauantrag kann wegen der Nachforderung zusätzlicher Unterlagen jedoch erst im Mai 2020 eingereicht werden.

IN5008-003: Neubau Bürgerhaus Braunshardt:

Die Arbeiten am Gebäude sind weitgehend abgeschlossen und die technischen Anlagen größtenteils in Betrieb genommen. Im Mai 2020 erfolgen die restlichen Abnahmen durch die Sachverständigen bzw. den TÜV. Das Bürgerhaus Braunshardt kann ab Juni 2020 in Betrieb gehen.

IN5008-004: Erneuerungsarbeiten Bürgerhaus Gräfenhausen

Abgesehen von der statischen Untersuchung der Bausubstanz und der durch einen Wasserschaden bedingten Erneuerung der Trinkwasserleitung im Außenbereich, des Übergabeschachtes sowie der Brunnenteknik wurden bislang nur Regelinstandhaltungsarbeiten am Bürgerhaus in Gräfenhausen durchgeführt. Auch der zukünftige Bedarf der Schloss-Schule an Flächen innerhalb des Bürgerhauses wurde seitens des DA-DI-Werkes bislang nicht beziffert. Stattdessen ist durch den Schulträger die Aufstellung weiterer Schulcontainer in unmittelbarer Nähe des Bürgerhauses geplant.

IN5008-005: Erneuerungsmaßnahmen Bürgerhaus Schneppenhausen

Im Februar/März 2020 erfolgte die Einlagerung des Inventars in die durch die Stadt zur Verfügung gestellten Container. Die Baustelleneinrichtung wurde im März 2020 hergestellt.

Die Abbruch- und Rückbauarbeiten sind vergeben. Herr Formhals (Jufo-Architekten) wird die HBO-Bauleitung selbst übernehmen. Die Baugenehmigung liegt uns seit dem 30. April 2020 vor. Anfang Mai 2020 können die Bauarbeiten starten.

Die Kostenberechnung vom 4. November 2019 (s. Anlage 3) liegt mit 3.871.300,- Euro br. um 201.300 Euro über den ursprünglich beschlossenen 3.670.000 Euro br. Eine aktuellere Kostenberechnung liegt uns bislang nicht vor.

Die Beantwortung der Anfrage zur Bühne/Bühnentechnik aus der Ausschuss-Sitzung vom 27. Februar 2020 (s. Anlage 4) und der aktualisierte Bauzeitenplan vom 30. April 2020 liegen dem Immobilienbericht bei (s. Anlage 5).

IN5008-006: Grundhafte Sanierung der Sanitäranlagen, Bürgerzentrum Weiterstadt

Die WC-Anlage im Foyer ist fertig gestellt. Derzeit laufen die Arbeiten in der kleinen Sanitäranlage, dem Behinderten-WC, den Duschen und Umkleiden sowie der Gastronomie. Die Gesamtmaßnahme wird voraussichtlich bis Juli 2020 andauern.

IN5008-013: Alte Schloss-Schule Gräfenhausen, Einrichtung einer Kita

Auf der Suche nach Flächen für die Kitabetreuung im Gebäudebestand wurde die Alte Schloss-Schule in Gräfenhausen vom FB V Immobilienmanagement zur Umnutzung vorgeschlagen. Nach umfangreichen Untersuchungen des Bestands und hierzu erarbeiteten Machbarkeitsstudien wurden für die Gesamtmaßnahme Projektkosten von ca. 2,25 Mio. Euro veranschlagt. Die Durchführung der Maßnahme wurde im September 2019 beschlossen. Für die Maßnahme wurde im „Kinderbetreuungsfinanzierungsprogramm 2018-2020“ am 26. September 2019 fristgerecht ein Förderantrag über 300.000 Euro gestellt.

Zu zwei VgV-Verfahren (Objekt- und Freianlagenplanung, Fachplanung Technische Ausrüstung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Kälte) liegen bereits Vergabevorschläge vor. Die beiden noch ausstehenden Vergabeverhandlungen (Tragwerksplanung, Technische Ausrüstung Elektro) konnten wegen der Corona-Kontaktsperre bislang nicht durchgeführt werden, werden aber voraussichtlich nach dem 11. Mai 2020 nachgeholt.

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 hat das Sanierungskonzept mit dem Gesundheitsamt abgestimmt. Die Ausschreibung der Sanitärinstallationsarbeiten erfolgt bis Anfang Mai 2020. Die grundhafte Erneuerung der Sanitärinstallation und der Umbau der Duschen wurde bereits mit den betroffenen Vereinen besprochen.

IN5014-004: Grundhafte Erneuerung Wohnung 4, Rudolf-Diesel-Straße 17

Beim Mieterwechsel in Wohnung 4 der Rudolf-Diesel-Straße sollten in 2019 eigentlich nur die üblichen Instandhaltungsarbeiten durchgeführt werden.

Tiefgehende Feuchteschäden und Schimmelbefall erforderten jedoch die grundhafte Sanierung der Wohnung. Für die Maßnahme wurde per Magistratsbeschluss ein eigenes Budget in Höhe von 80.000 Euro bewilligt. Die Arbeiten werden voraussichtlich bis Ende Juli 2020 andauern.

IN5014-005: MFH Friedrich-Ebert-Straße 73, Erneuerung Dach und Fassade

Das Gebäude soll aus Mitteln der Fehlbelegungsabgabe energetisch saniert werden. Das Ingenieurbüro Dreher und Deigentash, Bickenbach hat einen bauteilorientierten EnEV-Nachweis für das Gebäude vorgelegt. Auf dieser Basis hat das Architekturbüro Weber, Darmstadt die Leistungsverzeichnisse für die Arbeiten an Dach und Fassade fertiggestellt. Die öffentliche Ausschreibung erfolgt voraussichtlich ab Mai 2020.

IN5014-009: Erdgeschoss Turmstraße 2, Kita – Nestgruppe

Die befristete Baugenehmigung bis September 2019 zur Nutzung der Fläche als Nestgruppe der Kita Turmstraße 6 ist erloschen. Im Rahmen der Prüfung eines weiteren Bauantrags zur Verlängerung der Nutzungsgenehmigung bis Ende 2022 wurde ein Schallschutzgutachten gefordert, das gerade vom Amt für Immissionsschutz des Landkreises Darmstadt-Dieburg geprüft wird.

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 hat ein Sanierungskonzept erarbeitet und mit dem Gesundheitsamt abgestimmt. Ziel ist die grundhafte Erneuerung der Sanitärinstallation. Das Ingenieurbüro erstellt derzeit die Leistungsverzeichnisse, damit der Umbau in 2020 erfolgen kann.

Dr. Horst-Schmidt Halle: Sanierungsgutachten Dach / Fassade

Der akute Sanierungsbedarf an den Dacheinläufen wird voraussichtlich Anfang Mai 2020 durch einen Dachdeckerbetrieb behoben. Danach werden die durchnässten Deckenplatten ausgetauscht.

Schloss Braunshardt, Wasserschaden und laufende Instandhaltung, Instandsetzung Schlossmauer

Die restauratorischen Arbeiten infolge des Wasserschadens im Historischen Bad sind abgeschlossen. Die Versicherung hat die Sanierungskosten übernommen.

Die Restauratorin (Texturwerk/Stuernagel & Lambert) ist aktuell mit der Inspektion der repräsentativen Räume des Erdgeschosses befasst, kartiert raumweise die Schäden und beziffert den Sanierungsbedarf.

Sobald alle Sanierungskonzepte vorliegen, werden diese im Rahmen des Immobilienausschusses vorgestellt. Beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen soll ein Förderantrag für die anstehenden Sanierungsarbeiten gestellt werden.

Bzgl. bauphysikalischem Monitoring der repräsentativen Räume und der Instandsetzung der Schlossmauer wurden zwar Vorgespräche mit Fachbüros geführt, aber noch keine Aufträge erteilt.