

Bericht des FB V - Immobilienmanagement
Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen

Sachstandsbericht zum

3. Quartal 2020

Inhalt:

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

| | Bewilligtes Gesamtbudget | Plan 2020 inkl. Haushaltsrest | bisher gebucht (komplett) | Diff. Ist/ Plan 2020 | Mehrkosten / Prognose | Bemerkungen |
|---|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------|---|
| Investitionsmaßnahmen | | | | | | |
| IN5003-001 Erneuerung Bauhof Weiterstadt | 3.421.000 | 1.774.550 | 355.302 | 1.559.311 | 604.181 | Lph. 6 + 7 in Bearbeitung |
| IN5007-001 Erneuerung FW Weiterstadt | 2.177.000 | 1.987.970 | 450.583 | 1.714.030 | 768.957 | Lph. 6 + 7 in Bearbeitung |
| IN5003-002 Erneuerung WC Anlage Rathaus | 425.000 | 253.816 | 593.288 | -168.288 | 175.000 | Maßnahme abgeschlossen |
| IN5003-007 Erneuerung BMA Rathaus | 100.000 | 100.000 | 0 | 100.000 | | Planung in Bearbeitung |
| IN5004-006 Anbau Kita Carl-Ulrich-Str. | 710.000 | 521.594 | 246.073 | 441.179 | | Lph.8 läuft |
| IN5004-007 Ern. WC Anlage Kita Carl-Ulrich-Str. | 100.000 | 100.000 | 0 | 100.000 | | Ausführung 2021 |
| IN5004-018 Abrisskosten Hort/Kita Turmstr. 21 | 120.000 | 120.000 | 0 | 120.000 | 118.000 | in IN5004-019 enthalten |
| IN5004-019 Neubau Kita Gräfenhausen | 3.303.393 | 2.110.000 | 650.582 | 1.630.641 | | IN5004-018 enthalten |
| IN5004-021 Kita Raiffeisenstraße, San. Bestand | 50.000 | 50.000 | 0 | 50.000 | | Sanierung Hauptverteilung i. Pl. |
| IN5004-023 Kita Carl-Ulrich-Str., San. Bestand | 385.000 | 385.000 | 0 | 385.000 | | Ausführung 2021 |
| IN5004-031 Brandschutz Kita Turmstr. 6 | 100.000 | 89.344 | 10.656 | 89.344 | | BSK + Bauantrag in Prüfung |
| IN5004-034 Kita Weingartenstr., Außengelände | 100.000 | 99.103 | 1.547 | 97.556 | | Lph. 6 + 7 in Bearbeitung |
| IN5004-035/36 FB-Heizung U3, Raiffeisenstr./Turmstr. | 25.000 | 25.000 | 0 | 25.000 | | lt. Temperaturmessung n. erf. |
| IN5004-037 Sechsheppige Kita Riedbahn | 100.000 | 100.000 | 0 | 100.000 | | Grundstücksverh. laufen |
| IN5006-001 Erneuerung Trinkwasserinst. Ohlystift | 100.000 | 42.946 | 134.617 | -34.617 | 34.617 | Sanierung abgeschlossen |
| IN5007-002 FFW Gräfenh., Sanierungsarbeiten | 200.000 | 200.000 | 26.767 | 173.233 | | in Bearbeitung |
| IN5008-001 Ern. Lüftung/MSR Technik Bgz. Wst | 450.000 | 420.991 | 41.594 | 408.406 | | in Bearbeitung |
| IN5008-003 Neubau Bürgerhaus Braunshardt | 5.116.162 | 1.089.505 | 5.198.221 | -268.792 | 580.143 | 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 | 2.756.139 | 445.848 | 2.482.091 | 494.100 | Lph. 8 Abbruch läuft |
| IN5008-006 Ern. WC Anlagen Bgz. Wst. (KIP Mittel) | 380.000 | 294.388 | 223.427 | 140.471 | | Abschluss November 2020 |
| IN5008-013 Alte Schlossschule, Einrichtung Kita | 2.250.000 | 1.445.610 | 62.672 | 1.437.328 | | Lph. 3 in Bearbeitung |
| IN5008-014 Ern. Schlossmauer, abschnittsweise | 150.000 | 30.000 | 0 | 30.000 | | Planung in Vorbereitung |
| IN5010-009 Sporthalle Grh. Erneuerung BMA | 50.000 | 50.000 | 0 | 50.000 | | Planung in Vorbereitung |
| IN5010-010 Sporthalle Grh. Ern. Sanitärinstallation | 200.000 | 198.423 | 26.187 | 173.813 | | Lph. 6 + 7 in Bearbeitung |
| IN5011-002 Ern. Umkleidegeb. Kl.Gerauerweg | 65.000 | 65.000 | 0 | 65.000 | | Lph. 6 + 7 in Bearbeitung |
| IN5012-001 Erneuerung Dach DRK Grh. | 30.000 | 30.000 | 0 | 30.000 | | Lph. 6 + 7 in Bearbeitung |
| IN5014-001 Funktionsgebäude Mittelstr. 82, Sanitär | 150.000 | 150.000 | 0 | 150.000 | | Lph. 5 + 6 in Bearbeitung |
| IN5014-002 Grh. Ern. Wohnung, Sudetenstrasse 26 | 80.000 | 80.000 | 8.296 | 71.704 | | nur Instandsetzung, abgeschl. |
| IN5014-004 Grh. Ern. Wohnung 4, Rudolf-Diesel-Str. 17 | 80.000 | 74.072 | 74.311 | 15.971 | | Sanierung abgeschlossen |
| IN5014-005 Ern. Fassade Dach WH Fr.Ebert-Str.73 | 220.000 | 220.000 | 19.827 | 200.173 | 96.500 | Lph. 5 + 6 in Bearbeitung |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

1) Investitionsmaßnahmen, Sachstandsbericht

IN 5003-001 und IN 5007-001: Sanierung und Erweiterung Feuerwehr/Bauhof Weiterstadt

Die Baugenehmigung wurde am 28. Juli 2020 erteilt.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 17. September 2020 wurde der aktuelle Planungsstand mit Gesamtkosten i. H. v. 9.148.140,03 Euro br. beschlossen.

Sowohl die Photovoltaik-Anlage auf dem Neubau der Bauhofhalle als auch der Stromspeicher sollen zur Ausführung kommen. Die Stadtwerke Weiterstadt prüfen in Abstimmung mit der Fachplanung TGA – Elektro, ab welcher Schnittstelle sowohl Ausführung als auch späterer Betrieb der Anlage durch die Stadtwerke Weiterstadt erfolgen können.

Die Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) ist weitgehend abgeschlossen.

Leistungsphase 6 + 7: Folgende Leistungsverzeichnisse befinden sich aktuell in der Prüfung durch die Zentrale Auftragsvergabestelle und den FB V:

Abbrucharbeiten (Beschlussvorlage im Magistrat am 10. November 2020)

Rohbauarbeiten

Gerüstbauarbeiten

Dachabdichtungsarbeiten

Metallbauarbeiten

Zimmerarbeiten

Sektionaltore

Sanitärinstallationsarbeiten

Elektroinstallationsarbeiten

Raumlufttechnische Anlagen

Abgasabsauganlage

Atemschutzwerkstatt

Schlauchpflege

Druckluftanlagen

Mit Vertretern der Feuerwehr und des Bauhofs wurden Nutzergespräche zur Bemusterung und Baustellenlogistik geführt. Das Architekturbüro L&W hat bereits einen HBO-Bauleiter benannt.

Voraussichtlicher Baubeginn: März 2021

IN 5003-002: Erneuerungsarbeiten Sanitäranlagen, Rathaus Riedbahnstraße

Die Arbeiten an den WC-Anlagen und Teeküchen sind abgeschlossen. Die Verwendungsnachweise im Kommunalen Investitionsprogramm (KIP) werden bis Ende November 2020 erstellt.

IN 5004-006: Anbau Kita Carl-Ulrich-Straße und

IN 5004-007: Erneuerung WC-Anlage Kita Carl-Ulrich-Straße

Die Dach- und Fassadenarbeiten des Anbaus sowie die Rohinstallationsarbeiten Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro im Innenraum sind abgeschlossen. Die Trockenbauarbeiten werden voraussichtlich noch bis Dezember 2020 andauern. Die Baumaßnahme weist einen

Verzug von ca. acht Monaten auf. Nach aktuellem Bauzeitenplan wird der Anbau im Februar 2021 fertiggestellt.

Danach wird mit den Instandsetzungsmaßnahmen im Bestand begonnen. Da pro Gruppe mind. zwei WCs vorgeschrieben sind und zukünftig fünf Gruppen in der Kita betreut werden, wurde die Anordnung der Toiletten in den Bestands-WCs umgeplant. Außerdem sind die Erneuerung der Elektroinstallation, der Fenster sowie der Wand- und Deckenbeläge vorgesehen. Die genannten Instandhaltungsmaßnahmen werden voraussichtlich bis zum Ende 2021 andauern.

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

Es 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 sowie die Räumlichkeiten in der Darmstädter Straße 50 und der Waldwagen als Ausweichflächen zur Verfügung.

IN 5004-018: Abriss Hort/Kita Turmstraße 21 und

IN 5004-019: Neubau Kita Gräfenhausen

Die Abbrucharbeiten der ehemaligen „Schloss-Schänke“ sind abgeschlossen. Für das Neubauprojekt wurde das Planum mit Schotterschicht bereits ausgeführt.

Kita-Neubauplanung:

Der Antrag auf Förderung im „Kinderbetreuungsfinanzierungsprogramm 2018-2020“ über 1.000.000 Euro wurde fristgerecht am 26. September 2019 eingereicht. Da der Fördertopf leer war, wurde das Projekt erneut im Landesinvestitionsprogramm „Kinderbetreuung 2020–2024“ angemeldet. Eine Förderzusage steht noch aus.

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

Die Leistungsphase 5 ist abgeschlossen, die Leistungsverzeichnisse für die Rohbauarbeiten und Raumluftechnischen Anlagen liegen der Zentrale Auftragsvergabestelle und dem FB V zur Prüfung vor. Sobald die Baugenehmigung vorliegt, können die LVs veröffentlicht werden. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2021 vorgesehen.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18. Juni 2020 wurde für die Gesamtmaßnahme des Neubaus ein Budget i. H. v. 3.303.393,46 Euro br. bewilligt.

IN 5004-031: 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. Eine Baugenehmigung liegt nach wie vor nicht vor.

IN 5004-037: Kita Riedbahn, Einrichtung einer sechsgruppigen Kita

Die Grundstücksverhandlungen in der Sandstraße sind noch nicht abgeschlossen. Die Neubauplanung für die vier- bis sechsgruppige Kita wurde noch nicht weiterverfolgt.

Aufgrund der angespannten Haushaltslage im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und der aktuellen Auslastung des FB V durch diverse Bauprojekte ist die Ausschreibung der

Planungsgewerke frühestens ab 2022 vorgesehen, sollte das Grundstück bis dahin im Besitz der Stadt sein.

IN 5004-034 und IN 5004-043: Kita Weingartenstraße, Außenanlage und Brandschutzmaßnahmen

Die Baugenehmigung liegt vor. Die Maßnahmen befinden sich in der Umsetzung. Die Arbeiten in der Außenanlage (vorderer Zugang und hintere Terrasse) wurden ausgeschrieben und werden dem Magistrat am 10. November 2020 zur Beauftragung vorgelegt.

IN 5006-001: Sanierung der Trinkwasseranlage im Ohlystift

Die Arbeiten an der Trinkwasserinstallation sind abgeschlossen. Der hydraulische Abgleich wurde durchgeführt. Aufgrund unvollständiger Bestandsunterlagen gestalteten sich die Umbauarbeiten umfangreicher als geplant. Die Maßnahme schließt mit Mehrkosten von rd. 36.500,- Euro ab.

Brandschutz: Leider wurde im Zuge der Arbeiten festgestellt, dass die Brandschutzverkleidung 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.

IN 5007-002: Feuerwehr Gräfenhausen, Sanierungsarbeiten

Sämtliche Bauwerksfugen des Sichtbetons wurden erneuert. Es wurden bereits Angebote zur Belagererneuerung in der Waschhalle eingeholt. Die Arbeiten werden voraussichtlich im Herbst 2020 ausgeführt.

IN 5008-001: 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 vor, das Brandschutzkonzept befindet sich noch in der Überarbeitung.

IN 5008-003: Neubau Bürgerhaus Braunshardt:

Das Bürgerhaus Braunshardt wurde im Juni 2020 in Betrieb genommen. Etwaige in den Abnahmeprotokollen dokumentierte Restmängel werden von den beauftragten Firmen noch abgearbeitet. Die Gewerke Heizung und Lüftung sind noch nicht schlussgerechnet.

IN 5008-004: Erneuerungsarbeiten Bürgerhaus Gräfenhausen

Die Planung zur Sanierung des Bürgerhauses Gräfenhausen wurde noch nicht weiterverfolgt. Aufgrund der angespannten Haushaltslage im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und der aktuellen Auslastung des FB V durch diverse Bauprojekte ist die Ausschreibung der Planungsgewerke frühestens ab 2022 vorgesehen. Die Flächenbedarfsmeldung der Schloss-Schule durch das DA-Di-Werk steht noch aus.

IN 5008-005: Erneuerungsmaßnahmen Bürgerhaus Schneppenhausen

Die Baugenehmigung wurde am 21. April 2020 erteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung vom 17. September 2020 hat die aktuelle Planung mit der Kostenberechnung vom 31. Juli 2020 in Höhe von 4.164.100,- Euro br. beschlossen.

Im Innenbereich ist das Gebäude komplett entkernt. Die Fenster sind ausgebaut und aktuell wird das Blechdach entfernt. Entgegen der ursprünglichen Planung mussten auch große Teile des Estrichs entfernt werden (ausgenommen in Kegelbahn- und Kegelstube). Die alten Öltanks im Osten des Gebäudes werden ausgegraben und entsorgt.

Seit Ende September 2020 laufen die Rohbauarbeiten mit Beton- und Mauerwerksarbeiten im Inneren des Gebäudes. Die HBO-Bauleitung betreut Herr Hock, Architekt aus Rimbach, im Auftrag der „Jufo Architekten“, die Fachbauleitung der Technischen Gebäudeausrüstung Hr. Hitzel vom Ingenieurbüro Heimann.

Bislang wurden folgende Leistungsverzeichnisse veröffentlicht:

- Gerüstbauarbeiten
- Sanitärinstallationsarbeiten
- Elektroinstallationsarbeiten
- Raumluftechnische Anlagen
- Heizungsinstallationsarbeiten
- Dachdeckerarbeiten

Aufgrund der umfangreichen Abbrucharbeiten befindet sich die Baustelle aktuell ca. drei Monate in Verzug.

IN 5008-006: Grundhafte Sanierung der Sanitäranlagen, Bürgerzentrum Weiterstadt

Die Erneuerungsarbeiten der WC-Anlagen im Bürgerzentrum Weiterstadt sind bis auf wenige Restarbeiten fertig gestellt. Die Mittelverwendungsnachweise (KIP) werden bis Ende 2020 erstellt.

IN 5008-013: Alte Schloss-Schule Gräfenhausen, Einrichtung einer Kita

Die Objektplanung („Architekturbüro 10 / Blaupause Architekten“) erarbeitet derzeit die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) in Abstimmung mit dem Brandschutzsachverständigen, der Tragwerksplanung und den Fachplanern der Technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro).

IN 5010-005: Erneuerungsarbeiten Hallenbad

Im Landesprogramm „SWIM“ (Schwimmbad-Investitions- und Modernisierungsprogramm) wurden Fördermittel in Höhe von 301.000,- Euro (entspricht ca. 30 % der förderfähigen Kosten) bewilligt. Die Maßnahmen befinden sich in der Planung.

IN 5010-010: 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. Das Leistungsverzeichnis der Sanitärinstallationsarbeiten wird im Herbst 2020 veröffentlicht.

IN 5011-002: Erneuerung Umkleidegebäude Klein-Gerauer Weg:

Die Ausschreibung zur Durchführung der Sanitärinstallationsarbeiten ergab vier Angebote.

Die Beschlussvorlage zur Beauftragung der Arbeiten wird dem Magistrat am 10. November 2020 vorgelegt.

Die Trockenbauarbeiten zur Erneuerung der abgehängten Decken in den Umkleiden und Duschen werden im Herbst 2020 beschränkt ausgeschrieben.

IN 5014-004: Grundhafte Erneuerung Wohnung 4, Rudolf-Diesel-Straße 17

Die Arbeiten zur grundhaften Sanierung der Wohnung 4 sind abgeschlossen. Die Wohnung wurde zum 1. November 2020 neu vermietet.

IN 5014-005: MFH Friedrich-Ebert-Straße 73, Erneuerung Dach und Fassade

Lt. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22. November 2018 zur Drucks. 10/0621/1 soll gem. Pkt. 1 das Wohnhaus Friedrich-Ebert Str. 73 mit sechs Wohneinheiten in den HH-Jahren 2019 – 2021 energetisch kernsaniert werden. Gemäß Pkt. 2 ist zur Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme das Aufkommen aus der Fehlsubventionsabgabe (Fehlbelegungsabgabe) der Jahre 2016 – 2018 zu verwenden.

Für die Maßnahme wurden in den HH-Jahren 2019 zunächst 20.000 Euro und in 2020 200.000 Euro eingeplant.

Auf Basis des bauteilorientierten EnEV-Nachweis des IB Dreher-Deigentasch, Bickenbach hat das Architekturbüro Weber, Darmstadt die Planung für die Arbeiten an Dach und Fassade erstellt. Lt. Kostenschätzung werden die Gerüstbauarbeiten mit rd. 35.900 Euro br., die Erneuerung des Daches mit rd. 91.200 Euro br., der Austausch der Fenster und Rollläden mit rd. 37.800 Euro br. und die Maler-/Putz- und Dämmarbeiten mit rd. 88.300 Euro br. beziffert. Hinzu kommen Baunebenkosten in Höhe von rd. 63.300 Euro br.

Für die grundhafte energetische Hüllensanierung des Bestandsgebäudes ergibt sich somit eine geschätzte Gesamtsumme von 316.500 Euro br.

Das Zurückstellen von Maßnahmen, z.B. der Außendämmung, mit einer Einsparung von rd. 25.000 Euro br. (WDVS abzgl. Malerarbeiten) ist unwirtschaftlich, da die Gerüstkosten bei einer nachträglichen Dämmung doppelt anfallen würden. Zudem müssten sämtliche Anschlüsse des Daches, der Fenster und der Rollläden vorab für eine spätere Außendämmung ausgelegt werden.

Lt. EnEV ist zwar das Anlegen der Fassade möglich, die Erneuerung des Außenputzes jedoch nur in Verbindung mit einer Außendämmung zulässig.

Es wird vorgeschlagen, den Mehrbedarf in Höhe von 96.500 Euro br. im HH 2021 anzumelden. Weiterhin wird empfohlen, die Fehlbelegungsabgabe des Jahres 2019 in Höhe von 42.126,38 Euro für die Sanierungsmaßnahme zu nutzen.

Parallel wurde das Projekt im Bauprogramm 2020 zur Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im sozialen Wohnungsbau mit einem Finanzierungszuschuss von bis zu 40 % angemeldet. Zuvor wurde geklärt, dass es sich hierbei um keine Doppelförderung handelt.

Hochbau/Bauunterhaltung:

Sanierung der Trinkwasseranlage im Funktionsgebäude der Sportanlage Gräfenhausen, Mittelstraße 82

Das Ingenieurbüro Rödel, Darmstadt hat ein Sanierungskonzept erarbeitet und mit dem Gesundheitsamt abgestimmt. Ziel ist die grundhafte Erneuerung der Sanitärinstallation. Die Ausführungsplanung ist abgeschlossen. Die Leistungsverzeichnisse werden voraussichtlich Ende November 2020 veröffentlicht, so dass die Arbeiten im Januar 2021 beauftragt werden können.

Schloss Braunshardt, restauratorische Inspektion der repräsentativen Räume

Die Inspektion der repräsentativen Räume des Erdgeschosses ist abgeschlossen. Die Unterlagen wurden dem Förderverein in Kopie übergeben.

Die Kostenschätzung zur Behebung der vordringlichen Schäden an den Stuckarbeiten, Holzgewerken, Wand- und Deckenflächen beläuft sich auf rd. 37.800 Euro br., an der Bleiverglasung auf 9.650 Euro br.. Die Mittel werden im HH 2021 angemeldet.

Parallel wird in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen ein Förderantrag im Denkmalschutz-Sonderprogramm gestellt. Gefördert werden Maßnahmen, die der Substanzerhaltung und Restaurierung im Sinne der Denkmalpflege dienen. Nicht förderfähig hingegen sind Renovierungsarbeiten sowie Umbau- und nutzungsbezogene Modernisierungsmaßnahmen.

Die Inspektionsergebnisse werden dem Immobilienausschuss in einem separaten Ortstermin vorgestellt. Leider ist dies Corona - bedingt im November 2020 nicht möglich.

Für das bauphysikalische Monitoring der repräsentativen Räume wurden zwar Vorgespräche mit Fachbüros geführt, aber noch keine Aufträge erteilt, da die Messung der rel. Luftfeuchte erst im Regelbetrieb (nach Corona) sinnvoll ist.

Der Wasserschaden im violetten Zimmer und den angrenzenden Bereichen wurde inzwischen getrocknet. Die restauratorische Fassung der Wand und des Stucks wurden wieder hergestellt. Es handelt sich um einen Versicherungsfall.