

Bericht des FB V - Immobilienmanagement
Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen

Sachstandsbericht zum

1. und 2. Quartal 2021

Inhalt:

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

	Bewilligtes Gesamtbudget	Plan 2021 inkl. Haushaltsrest	bisher gebucht (komplett)	Diff. Ist/ Plan 2021	Mehr-/ Minderkosten/ Prognose	Bemerkungen
Investitionsmaßnahmen						
IN5003-001 Erneuerung Bauhof Weiterstadt	4.025.182	1.750.000	409.022	1.749.309	721.518	Lph. 6 + 7 in Bearbeitung
IN5007-001 Erneuerung FW Weiterstadt	5.122.958	2.250.000	518.231	2.249.844	918.296	Lph. 6 + 7 in Bearbeitung
IN5003-002 Erneuerung WC Anlage Rathaus	425.000	0	611.861	-90	186.861	Maßnahme abgeschlossen
IN5003-007 Erneuerung BMA Rathaus	175.000	175.000	0	175.000		Planung in Lph. 3
IN5004-006 Anbau Kita Carl-Ulrich-Str.	710.000	425.000	371.022	345.440		Lph.8 fast abgeschlossen
IN5004-007 Ern. WC Anlage Kita Carl-Ulrich-Str.	100.000	100.000	0	100.000		Lph. 6 + 7 in Bearbeitung
IN5004-019 Neubau Kita Gräfenhausen	3.303.393	2.684.891	770.380	2.650.350	71.358	Lph 6+7 läuft, Beginn Lph. 8
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		Lph. 6 + 7 in Bearbeitung
IN5004-031 Brandschutz Kita Turmstr. 6	100.000	50.000	23.045	49.644		Lph. 5 in Bearbeitung
IN5004-034 Kita Weingartenstr., Außengelände	150.000	150.000	111.462	40.085		Lph.8 fast abgeschlossen
IN5004-043 Kita Weingartenstraße, Brandschutz	50.000	50.000	32.275	17.725		Lph.8 fast abgeschlossen
IN5006-001 Erneuerung Trinkwasserinst. Ohlystift	100.000	0	140.032	-5.415	40.032	Sanierung abgeschlossen
IN5007-002 FFW Gräfenh., Sanierungsarbeiten	200.000	170.000	26.767	170.000		Lph. 8 in Bearbeitung
IN5008-001 Ern. Lüftung/MSR Technik Bgz. Wst	450.000	420.991	51.452	398.548		Bauantrag in Prüfung
IN5008-003 Neubau Bürgerhaus Braunschardt	5.696.305	0	5.618.397		-77.908,39	Projekt abgeschlossen
IN5008-004 Erneuerungsarbeiten BH Gräfenh.	200.000	20.000	78.816	20.000		Gutachten Statiker, Ern. Trinkwasserleitung, Brunnen
IN5008-005 Erneuerungsarb. BH Schneppenh.	4.164.100	3.615.000	1.212.688	3.276.324	352.394	Lph. 8 Rohbau läuft
IN5008-006 Ern. WC Anlagen Bgz. Wst. (KIP Mittel)	380.000	59.560	301.845	59.560		noch nicht schlussgerechnet
IN5008-013 Alte Schlossschule, Einrichtung Kita	2.250.000	1.750.000	67.629	1.745.043		Lph. 3+4 in Bearbeitung
IN5008-014 Ern. Schlossmauer, abschnittsweise	150.000	100.000	970	99.030		Lph. 2 in Bearbeitung
IN5008-017 Behindertenplattformlift Komm. Kino	50.000	50.000	291	49.709		Lph. 2 in Bearbeitung
IN5010-005 Erneuerungsarbeiten Hallenbad	555.167	555.167	67.770	487.397		Erneuerung Elektrolyseanlage
IN5010-009 Sporthalle Grh. Erneuerung BMA	50.000	50.000	0	50.000		Planung in Vorbereitung
IN5010-010 Sporthalle Grh. Ern. Sanitärinstallation	280.000	280.000	26.187	280.000		Lph. 6 + 7 in Bearbeitung
IN5011-002 Ern. Umkleidegeb. Kl.Gerauerweg	65.000	0	73.667	-73.667	8.667	Lph.8 fast abgeschlossen
IN5012-001 Erneuerung Dach DRK Grh.	30.000	30.000	60.430	-30.430	35.000	noch nicht schlussgerechnet
IN5014-001 Funktionsgebäude Mittelstr. 82, Sanitär	200.000	200.000	0	200.000		Lph. 6 + 7 in Bearbeitung
IN5014-002 Mülleinhausung WH Sudetenstr. 26	30.000	30.000	0	30.000		noch nicht begonnen
IN5014-005 Ern. Fassade Dach WH Fr.Ebert-Str.73	320.000	320.000	24.852	314.975		Lph. 6 + 7 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.

Die Ausführungsplanung (Lph. 5) ist zu 98 % abgeschlossen. Die Fertigstellung der Ausführungsplanung der Technischen Gebäudeausrüstung hat sich verzögert, weil die Projektleitung ein Nachtragsangebot der Fachplaner weder dem Grunde, noch der Höhe nach akzeptiert hat. Seit dem 27. Mai 2021 liegt ein neues Nachtragsangebot auf Stundenbasis vor, auf dessen Grundlage möglicherweise eine Einigung erzielt werden kann.

Ausschreibung und Vergabe (Lph. 6+7): Folgende Leistungsverzeichnisse befinden sich in der Prüfung durch die Zentrale Auftragsvergabestelle und den FB V:

- Metallbauarbeiten
- Sektionaltore
- Druckluftanlagen
- Fliesenarbeiten
- WDVS
- Bodenbelagsarbeiten
- Schreinerarbeiten
- Schlosserarbeiten
- Bodenbeschichtung
- Rüttelboden
- Trockenbauarbeiten
- Innenputz- und Malerarbeiten

Folgende Gewerke sind aktuell veröffentlicht, bzw. in der Auswertung durch den Planer:

- Estricharbeiten
- Dachabdichtungsarbeiten
- Trapezblecharbeiten
- Abgasabsauganlage
- Atenschutzwerkstatt
- Schlauchpflege
- Stahlbauarbeiten (wegen Rücktritt des Erstplatzierten zum zweiten Mal)

Folgende Gewerke werden dem Magistrat voraussichtlich am 15. Juni 2021 zur Beschlussfassung vorgelegt:

- Heizungsinstallationsarbeiten
- Elektroinstallationsarbeiten
- Raumlufttechnische Anlagen

Folgende Leistungen wurden bereits vergeben:

- Abbrucharbeiten
- Gerüstbauarbeiten
- Zimmerarbeiten

Sanitärtechnik
Rohbauarbeiten
Containeranlage (Anmietung)

Bauausführung (Lph. 8):
Die Abbrucharbeiten sind für Juli 2021 geplant.

Das Architekturbüro L&W hat einen HBO-Bauleiter benannt. Dieser hat die Bauablaufplanung in Abstimmung mit der Bauherrschaft und dem Nutzer aktualisiert.
Das TGA-Büro hat zwei Fachbauleiter (ELT und HLSK) benannt, deren Qualifikation aktuell noch geprüft wird. Die Sigeko-Leistung nach § 3 BaustellVO wurden an das Büro „Rehfeld und Rösner“ aus Roßdorf vergeben.

Kostensteigerung und Lieferengpässe:

Die Corona-Krise und ein verstärkter Export von Baumaterialien in die USA und nach China haben im ersten Halbjahr 2021 deutschlandweit zu einer eingeschränkten Verfügbarkeit bestimmter Baumaterialien (Holz, Stahl, Kupfer, Styrol) geführt. Dies erschwert den Ausschreibungsprozess und führt sowohl bei den Planern als auch bei den Bietern zu einer großen Kostenunsicherheit. Gewerke werden entweder gar nicht oder zu stark überhöhten Preisen angeboten. Zunächst erstplatzierte Bewerber ziehen ihre Angebote kurz vor Zuschlagserteilung aufgrund „fehlender Auskömmlichkeit“ zurück, da sich die Preise der Lieferanten innerhalb weniger Wochen um bis zu 300 % erhöht haben.

Einige der bereits beauftragten ausführenden Firmen plädieren auf „höhere Gewalt“ und sehen sich nicht mehr an vertraglich vereinbarte Bauzeitenpläne und Materialpreise gebunden. Wie mit diesem Sachverhalt im weiteren Verlauf der Baumaßnahme umzugehen ist, bedarf der rechtlichen Prüfung. Aufgrund der für den Baustoffmarkt völlig neuen Situation existieren dies bzgl. leider noch keine richterlichen Urteile.

Kostenverfolgung:

Im Zuge der Ausschreibung haben Architekt und Fachplaner die LVs an die aktuelle Baupreientwicklung angepasst. Aufgrund der für die Planer nicht absehbaren Kostensteigerungen einzelner Baumaterialien (Holz, Stahl, Kupfer, Styrol) sind selbst die im bepreisten LV angesetzten Einheitspreise zum Zeitpunkt des Angebots oft nicht mehr auskömmlich.

Dies macht eine verlässliche Kostenprognose derzeit fast unmöglich. Unter Berücksichtigung der bereits vergebenen Gewerke liegt die aktuelle Kostenverfolgung bei einer Gesamtsumme in Höhe von 10.787.953,44 Euro brutto und somit 1.639.813,39 Euro (= rd. 18 %) über dem beschlossenen Gesamtbudget von 9.148.149,05 Euro brutto.

Mit dieser Thematik befasst sich die gesonderte Drucksache DS 11/0060 „Sanierung und Erweiterung Feuerwehr/Bauhof Weiterstadt, aktuelle Kostenprognose“.

IN5003-007 Erneuerung Brandmeldeanlage, Rathaus Riedbahnstraße 6

Als „Sonderbau“ der Gebäudeklasse 5 benötigt das Rathaus gem. Baugenehmigung und Brandschutzkonzept eine aufgeschaltete Brandmeldeanlage. Nach ihrer Errichtung muss diese durch einen externen Sachverständigen für Brandmeldeanlagen und das Amt für Brand- und Katastrophenschutz abgenommen werden.

Die bestehende Brandmeldeanlage aus dem Jahr 2004 ist vom Hersteller abgekündigt, d.h. Ersatzteile sind nicht mehr am Markt erhältlich. Deshalb hat auch die Wartungsfirma EBK aus Mörlenbach zum Jahresende 2020 ihren Vertrag gekündigt.

Eine Schallmessung der in den Fluren existenten Signalgeber hat ergeben, dass der in den Büros geforderte Schallpegel von 65 dB flächendeckend unterschritten wird. Eine weitere Simulationsmessung mit Signalgebern der in Arbeitsstätten max. zugelassenen Lautstärke von 93 dB in den Fluren hat keine entscheidende Verbesserung gezeigt. Zur Erreichung der vorgeschriebenen 65 dB am Arbeitsplatz sind sämtliche Büros mit je einem Signalgeber auszustatten, d.h., die bestehende Anlage muss in großen Teilen neu konzipiert, bzw. erweitert werden.

Die Vorplanung wurde bereits mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz und dem Sachverständigen für Brandmeldeanlagen abgestimmt.

Die aktuelle Kostenberechnung beläuft sich auf 128.833,80 Euro brutto. Das auf der aktuellen HOAI basierende Planungshonorar des Büros „e-plan“ aus Griesheim beläuft sich auf 31.957,02 Euro brutto. In DS 11/0054 hat der Fachbereich V dem Magistrat am 15. Juni 2021 empfohlen, das Büro „e-plan“ mit der Planung und Ausschreibung der Brandmeldeanlage zu beauftragen.

Für die Maßnahme steht HH 2021 ein Gesamtbudget in Höhe von 175.000 Euro brutto zur Verfügung.

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

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

Die Arbeiten im Anbau sind weitgehend abgeschlossen. Die Maßnahme ist allerdings noch nicht schlussgerechnet. Die Gesamtbaukosten belaufen sich voraussichtlich auf rd. 700.000 Euro brutto, budgetiert waren 710.000 Euro brutto.

Obwohl die Maßnahme rechtzeitig im „Kinderbetreuungsfinanzierungsprogramm 2018-2020“ und dann nochmals im Landesprogramm „Kinderbetreuung 2020–2024“ angemeldet wurde, steht der Förderbescheid noch immer aus.

Für die Instandsetzungsmaßnahmen im Bestand läuft die Ausschreibung (Lph. 6).

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 und Außentüren sowie der Wand- und Deckenbeläge vorgesehen.

Die genannten Instandhaltungsmaßnahmen werden voraussichtlich bis ins 2. Quartal 2022 andauern. Zur Sanierung im laufenden Betrieb werden ein bis zwei Gruppen in den Anbau ausgelagert und die freien Bereiche bauabschnittsweise saniert.

Als zusätzliche Ausweichflächen stehen vormittags der Musikraum im Bürgerzentrum, ganztags die Räumlichkeiten in der Darmstädter Straße 50 und ein Waldwagen zur Verfügung. Zudem prüft der Fachbereich IV, ob die für die Tagespflege in der Hahlgartenstraße 2 angemieteten Räumlichkeiten interimsmäßig zur Auslagerung einer Gruppe genutzt werden können.

IN 5004-019: Neubau Kita Gräfenhausen

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.

Das Projekt ist im Landesinvestitionsprogramm „Kinderbetreuung 2020–2024“ angemeldet. Eine Förderzusage steht noch aus.

Die Baugenehmigung vom 24. November 2020 ist am 30. November 2020 eingegangen. Die Leistungsphase 5 ist abgeschlossen. Die Leistungsphasen 6 und 7 laufen:

Folgende LVs liegen der Zentralen Auftragsvergabestelle zur Prüfung vor:
Trockenbau- und Malerarbeiten

Folgende Gewerke sind submittiert und liegen den Fachplanern zur Prüfung vor:
Sanitärtechnik
Heizungsanlagen

Folgende Gewerke liegen dem Magistrat am 15. Juni 2021 zur Beschlussfassung vor:
Elektroinstallationsarbeiten
Raumluftechnischen Anlagen

Folgende Gewerke wurden bereits vergeben:
Blitzschutzarbeiten
Rohbauarbeiten
Gebäudehülle (sämtliche Schreiner- und Zimmermannsarbeiten)

Der ursprünglich für April 2021 geplante Baubeginn der Bodenplatte wurde aufgrund erschwerter Materialbeschaffung (Bewehrungsstahl, Dämmung) in den Juni 2021 verschoben. Das Planum mit Schotterschicht wurde bereits 2020 durch den Abbruchunternehmer ausgeführt.

Die Planungsbüros haben die HBO- und Fach-Bauleiter benannt. Die Sigeko-Leistung nach § 3 BaustellVO erbringt das Büro „Ecoprotec GmbH“ aus Paderborn, NL Frankfurt.

Das für den Holzbau beauftragte Unternehmen „Fa. Baumgarten“ plädiert in seiner Behinderungsanzeige vom 10. Mai 2021 auf höhere Gewalt. Holzbauteile, insbesondere Brettstapeldecken, seien aktuell gar nicht oder nur zu stark überhöhten Preisen lieferbar.

Daher sieht sich die Firma Baumgarten weder an den vertraglich vereinbarten Bauzeitenplan noch an die im März 2021 angebotenen Einheitspreise gebunden.

Da der Bauvertrag aber erst am 19. April 2021 zustande kam, etwaige Lieferprobleme und Preissteigerungen der Firma bereits zum Angebotszeitpunkt im März 2021 hätten bekannt sein müssen, hat die Rechtsabteilung der Stadt Weiterstadt die Behinderungsanzeige mit Schreiben vom 2. Juni 2021 zurückgewiesen.

Für den Fall, dass die Brettstapeldecken in 2021 tatsächlich nicht mehr lieferbar sein sollten, prüfen das Architekturbüro „werk.um“ zusammen mit dem Statiker „Krebs & Kiefer“ und der Fa. Baumgarten derzeit alternative Ausführungsvarianten für die Deckenkonstruktion (z.B. Beton-Hohlkörperdecken).

Zur Aufnahme zusätzlicher Lasten aus einer alternativen Deckenausführung wird die Bodenplatte der Kita vorsorglich ertüchtigt.

Die aktuelle Kostenverfolgung für den Kita-Neubau weist Gesamtkosten in Höhe von 3.374.750,89 Euro brutto auf und liegt somit um 71.357,89 Euro (= 2,2 %) über dem beschlossenen Gesamtbudget von 3.303.393,46 Euro br. Hierin sind die oben beschriebenen

Umplanungen aus alternativen Deckenkonstruktionen noch nicht berücksichtigt, da diese zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden können.

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.

Die Baugenehmigung vom 25. November 2020 ist am 1. Dezember 2020 eingegangen. Zur Umsetzung der Maßnahme haben bereits Gespräche mit ausführenden Firmen stattgefunden. Entsprechende Angebote für den Umbau der Fassade, die Stahl-Fluchttreppen und den Kellerabgang werden eingeholt. Allerdings stellt sich der Umbau der großformatigen Bestandsfassade als sehr komplex dar.

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 Brandschutzmaßnahmen zur Absicherung der Kellertreppe und des Werkstattbereichs im Untergeschoss sind weitgehend abgeschlossen.

Die Arbeiten in der Außenanlage (Umbau Treppenanlage Haupteingang und Erneuerung der hinteren Terrasse) sind ebenfalls weitgehend abgeschlossen. Beide Maßnahmen sind noch nicht schlussgerechnet.

IN 5006-003: Brandschutzmaßnahmen Ohlystift

Im Zuge der Arbeiten an der Trinkwasserinstallation in 2020 wurde festgestellt, dass die Brandschutzverkleidung der Decke im Altbau in den 80er Jahren nicht fachgerecht ausgeführt 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, da detaillierte Untersuchungen der Bausubstanz in Form von Bauteil- und Deckenöffnungen aufgrund der Corona-Sicherheitsbestimmungen des Pflegeheims aktuell nicht möglich sind.

IN 5007-002: Feuerwehr Gräfenhausen, Sanierungsarbeiten

Sämtliche Bauwerksfugen (Gesamtlänge der Fugen: 198 lfm) der Sichtbetonfassade wurden erneuert. Auf die bestehenden Dachgullys wurden neue begehbare Laufrostgitter inkl. Lochblechabdeckung montiert, die Dachentwässerungsrinnen inkl. Schutzabdeckungen wurden gereinigt und instandgesetzt. Die partielle Dachbegrünung wurde grundhaft erneuert. Zudem wurden die Trockenbauarbeiten zur Erneuerung der Abhangdecke im Außenbereich ausgeschrieben. Die Freihändige Vergabe ergab drei Angebote, aus denen die Firma „Raumkonzept Plus“ als Erstplatzierte hervorging. Aufgrund der Lieferzeiten des Materials ist die Ausführung Ende August 2021 vorgesehen. In diesem Zuge wird auch die in der abgehängten Decke integrierte Beleuchtung auf LED umgestellt.

Die Erneuerung des Belags in der Waschhalle wird voraussichtlich im 2. Halbjahr 2021 ausgeführt.

IN 5008-001: Sanierung Lüftungstechnik Bürgerzentrum Weiterstadt

Die Lüftungsgeräte, die in der Lüftungszentrale im Untergeschoss ausgetauscht werden, wurden bereits Anfang 2018 bestellt und geliefert. Allerdings fordert die Bauaufsicht zunächst die Nachgenehmigung der bestehenden Lüftungsanlage, bevor die Geräte im Rahmen der Instandhaltung ausgetauscht werden dürfen. Hinzu kommt, dass die Lüftungsgeräte über der Bühne erneuert werden müssen und die Küche der Gastronomie ein neues Lüftungsgerät auf dem Dach der „Bürgerstube“ erhält.

Der Bauantrag inkl. aktualisiertem Brandschutzkonzept wurde am 20. November 2020 bei der Bauaufsicht abgegeben und befindet sich noch in der Prüfung.

IN 5008-003: Neubau Bürgerhaus Braunshardt

Das Bürgerhaus Braunshardt wurde im Juni 2020 in Betrieb genommen. Die Gesamtkosten des Bauprojektes belaufen sich auf 5.618.396,61 Mio. Euro.

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 brutto beschlossen.

Im Innenbereich ist das Gebäude komplett entkernt. Die Fenster sind ausgebaut und das Blechdach entfernt. Entgegen der ursprünglichen Planung mussten auch große Teile des Estrichs entfernt werden (ausgenommen Kegelbahn und Kegelstube).

Seit Ende September 2020 laufen die 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.

Aufgrund des baulichen Zustands mussten Teile der Decke und Außenwand südlich der Lagergarage ersetzt werden. Die beiden alten Öltanks im Osten des Gebäudes wurden ausgebaut und entsorgt. Das Vordach und Teile der Attika wurden abgeschnitten. Der Trockenbauer hat die Unterkonstruktion gestellt und beginnt mit der Beplankung der Wände. Die Technikgewerke Heizung, Lüftung und Sanitär haben mit der Rohmontage begonnen bzw. sind teilweise abgeschlossen. Die Elektrofirma führt den Leitungs- und Trassenbau aus. Die Putzarbeiten sollen in der 25. KW 2021 beginnen. Der Einbau der Fenster ist für die 26. KW 2021 vorgesehen. Das neue Vordach wurde als leichte Stahlkonstruktion errichtet. Der Dachdecker hat das Saaldach bis auf die Randanschlüsse und Rinnen fertig gestellt und führt zurzeit die Arbeiten auf der Dachfläche über dem Erdgeschoss aus.

Parallel laufen die Leistungsphasen 6 und 7 weiter. Bislang wurden folgende Arbeiten vergeben:

- Abbrucharbeiten
- Rohbauarbeiten
- Gerüstbauarbeiten
- Sanitärinstallationsarbeiten
- Elektroinstallationsarbeiten
- Raumluftechnische Anlagen
- Heizungsinstallationsarbeiten
- Dachdeckerarbeiten
- Fassadenarbeiten
- Stahlbauarbeiten
- Schlosserarbeiten
- Innentüren
- Trockenbau-, Putz- und Malerarbeiten
- Estricharbeiten
- Aufzug / Hubbühne
- MSR-Gebäudesteuerung

Folgende Gewerke müssen noch ausgeschrieben bzw. vergeben werden:

- Tischlerarbeiten (Saalverkleidung)
- Bodenbelagsarbeiten
- Baureinigung
- Fliesenarbeiten
- Metalltüren
- Sportboden (Saal)
- Küchenbauarbeiten
- Beschriftung, Folierung
- Mobile Trennwand

Folgende Gewerke befinden sich noch in der Ausführungsplanung (Lph. 5):

- Bühnen und Medientechnik
- Außenanlagen

Gegenüber dem ursprünglichen Bauzeitenplan befindet sich die Baustelle um ca. sechs Monate in Verzug. Aufgrund der aktuellen Lage des Baustoffmarktes kann es zu weiteren Verzögerungen kommen. Die Fertigstellung des Projektes ist zum Ende des ersten Quartals 2022 geplant.

Unter Berücksichtigung der Kostenprognose für die noch nicht vergebenen Leistungen und der allgemeinen Baukostensteigerung befindet sich das Projekt aktuell mit 352.393,89 Euro brutto um 8,46% über der Kostenberechnung vom 31. Juli 2020.

In der separaten Beschlussvorlage „Sanierung und Erweiterung des Bürgerhauses im Stadtteil Schneppenhausen; Mehrkosten in der Bauausführung“ (DS 11/0056) wird der Fachbereich V dem Magistrat am 15. Juni 2021 die Mehrkosten anhand der aktuellen Kostenverfolgung darstellen und Vorschläge zur Deckung unterbreiten.

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

Die WC-Anlagen im Bürgerzentrum Weiterstadt sind fertig gestellt. Da Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf rd. 330.000 Euro br., die Maßnahme ist allerdings noch nicht schlussgerechnet. Der Mittelverwendungsnachweis (KIP) an die WI-Bank ist in Bearbeitung.

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

Die Objektplanung („Architekturbüro 10 / Blaupause Architekten“) hat die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) in Abstimmung mit dem Brandschutzsachverständigen, der Tragwerksplanung und den Fachplanern der Technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro) abgeschlossen. Eine aktualisierte Kostenberechnung in Form dreier Varianten liegt vor.

Diese werden in der DS 11/0062 „Alte Schloss-Schule Gräfenhausen, Vorstellung der Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung“ vorgestellt.

IN5008-014: Erneuerung Schlossmauer, abschnittsweise

Das Architekturbüro „Planungsgruppe Darmstadt“ ist mit der Planung der Instandsetzungsarbeiten der Schlossmauer, erster Bauabschnitt zwischen Hauptzugang Parkanlage und erstem privaten Wohnhaus, beauftragt. Die Varianten der Mauerkrone sind vorab mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

IN 5008-017: Behindertenplattformlift Kommunales Kino

Auf Basis einer wegen kurzer Antragsfristen nur groben Vorplanung wurden am 24. März 2020 Fördermittel zur Ausführung einer barrierefreien Erschließung des Kommunalen Kinos im „Zukunftsprogramm Kino“ beantragt.

Die Baukosten für einen Erschließungssteg mit demontierbarer Plattform wurden seinerzeit auf rd. 65.730 Euro br. geschätzt. Eine Förderung in Höhe von 44.585 Euro br. (=68 %) wurde genehmigt.

Nach Rücksprache mit der Bauaufsicht ist eine solche Erschließung genehmigungspflichtig im Sinne des Sonderbaus. Die skizzierte Vorplanung kann nicht, wie ursprünglich geplant, ausgeführt werden, da der offene Plattformlift aus Sicherheitsgründen einzuhausen ist. Dadurch ändern sich Dimension und Standort, so dass Teile der vorhandenen Stützwand des Außengeländes entfernt und die dort befindliche Zuluftleitung der Heizkessel umgebaut werden müssten. Der Zugang zum Kommunalen Kino würde dann vom Marktplatz aus durch einen im Schacht befindlichen Aufzug mit durchladender Kabine erschlossen. Das geschätzte Investitionsvolumen läge bei rd. 195.000 Euro brutto.

Alternativ wurde ein Plattformlift mit Einhausung geprüft. Die geschätzten Kosten hierfür belaufen sich auf rd. 115.000 Euro brutto.

Der auf Grundlage der alten Vorplanung erstellte Förderbescheid kann max. bis zum 16. Juli 2021 verlängert werden. Eine Projektrealisierung ist aufgrund der Genehmigungs- und Lieferfristen nicht realisierbar.

In einer separaten Beschlussvorlage wird die weitere Vorgehensweise beraten. Das geschätzte Investitionsvolumen der favorisierten Variante müsste im HH 2022 eingeplant und die Fördermittel neu beantragt werden.

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. Die Elektrolyseanlage wurde erneuert.

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. Die Sanitärinstallationsarbeiten wurden im März 2021 öffentlich ausgeschrieben. Die Ausschreibung ergab ein überhöhtes Angebot und wurde aufgrund der Unwirtschaftlichkeit aufgehoben. Im Juni 2021 werden die Arbeiten nochmals beschränkt ausgeschrieben.

IN 5011-002: Erneuerung Umkleidegebäude Klein-Gerauer Weg

Die Arbeiten zur Erneuerung der Sanitärinstallation in den Duschen des Umkleidegebäudes sind bis auf die Programmierung der Duschpaneele zur Hygienespülung abgeschlossen. Die Maßnahme ist noch nicht schlussgerechnet. Bisher wurden Projektkosten in Höhe von 73.667,- Euro brutto verausgabt. Eingeplant war ein Budget von 65.000 Euro brutto.

IN 5012-001: Dachsanierung DRK Gebäudes Gräfenhausen

Das noch aus der Zeit der Errichtung stammende Flachdach des DRK-Gebäudes Gräfenhausen war an mehreren Stellen undicht und musste grundhaft erneuert werden.

Die Arbeiten sind abgeschlossen. Die Baukosten lagen bei 60.430,- Euro brutto.

IN 5014-001: 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 mussten nochmals überarbeitet werden und wurden noch nicht veröffentlicht. Dies ist nun im dritten Quartal 2021 geplant.

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

Lt. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19. November 2020 zur Drucks. 10/0621/3 ist gem. Pkt. 1 das Wohnhaus Friedrich-Ebert Str. 73 mit sechs Wohneinheiten in den HH-Jahren 2019 – 2021 einer energetischen Gebäudehüllensanierung zu unterziehen. Gemäß Ziffer 2 ist zur Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme das Aufkommen aus der Fehlsubventionsabgabe (Fehlbelegungsabgabe) der Jahre 2016 – 2019 zu verwenden. Weiterhin ist zu prüfen, ob auch eine evtl. Fehlbelegungsabgabe für die Jahre 2020 und 2021 zur Finanzierung herangezogen werden kann.

Die Fensterbauarbeiten wurden bereits im Januar 2021 beauftragt. Die übrigen Arbeiten der Dach- und Hüllensanierung werden spätestens im März 2021 ausgeschrieben. Die entsprechenden LVs liegen bereits vor.

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

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.

Mit Schreiben des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom 11. Dezember 2020 wurde im Wohnungsbauprogramm 2020 für die Maßnahme ein Baudarlehen in Höhe von bis zu 166.200 Euro mit einem Finanzierungszuschuss in Höhe von bis zu 33.240 Euro reserviert. Das Immobilienmanagement befindet sich in Abstimmung

mit dem Amt für Wohnraumförderung, um den Förderantrag ist bis zum 30. Juni 2021 bei der WI-Bank zu stellen. Erst nach Bewilligung darf mit der Maßnahme begonnen werden.

Hochbau/Bauunterhaltung:

Schloss Braunshardt, restauratorische Inspektion der repräsentativen Räume

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

Nach nochmaliger Untersuchung der Bleiverglasung beläuft sich die Kostenschätzung zur Behebung der vordringlichen Schäden an den Stuckarbeiten, Holzgewerken, Wand- und Deckenflächen sowie der Bleiverglasung auf 122.731,- Euro brutto.

Über diese Höhe wurde im Februar 2021 ein Förderantrag im „Denkmalschutz-Sonderprogramm X“ beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen eingereicht. Gefördert werden Maßnahmen, die der Substanzerhaltung und Restaurierung im Sinne der Denkmalpflege dienen. Nicht förderfähig hingegen sind Renovierungsarbeiten sowie Umbau- und nutzungsbezogene Modernisierungsmaßnahmen.

Mit Schreiben des Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien vom 26. Mai 2021 werden der Stadt Weiterstadt in o. g. Programm Mittel für Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 61.300,- Euro (50 % der förderfähigen Kosten) in Aussicht gestellt. Das Landesamt für Denkmalpflege nimmt die zuwendungsrechtliche Prüfung vor und wird dann den Bewilligungsbescheid erteilen.

Die Inspektionsergebnisse werden dem Immobilienausschuss in einem separaten Ortstermin vorgestellt, sobald dies unter Einhaltung der Corona-Sicherheitsbestimmungen wieder möglich ist.

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.

Eine Anfrage zur barrierefreien Erschließung der repräsentativen Räume des Schlosses wurde an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises DA-Di gestellt. Eine schriftliche Stellungnahme liegt noch nicht vor.

„Kita Brunnenweg“, Anmietung im Weiterstadt Park

Leider sind seitens des Vermieters „Weiterstadt Park“ lt. Schreiben der Bauaufsicht vom 10. Mai 2021 noch immer nicht alle Anforderungen an den Brandschutz baulich umgesetzt.

Das beauftragte Architekturbüro steht mit der Bauaufsicht in Kontakt und stimmt die noch erforderlichen Arbeiten mit dieser ab.

Sobald die Nachbesserungsarbeiten durchgeführt sind, kann die Baugenehmigung erteilt werden und die Kita in Betrieb gehen. Unter der Regie des Fachbereichs III und unter Mithilfe des Bauhofs wurde das Außenspielgelände angelegt.

Wasserschaden Adam-Danz-Halle

Wegen eines kontinuierlichen Druckverlusts in der Heizungsanlage wurde eine Leckageortung veranlasst. Trotz eines relativ kleinen Lecks in der im Boden verlegten Heizungsleitung wurde ein durchfeuchteter Estrich im kompletten Flurbereich, den Duschen und Umkleiden festgestellt. Die Halle selbst scheint nach Feuchtemessungen in der Gerätegarage nicht betroffen zu sein.

Die durch den Gebäudeversicherer beauftragte Sanierungsfirma Sprint hat als eigentliche Schadensursache eine mangelhafte Ausführung der Bodenabdichtung in sämtlichen Duschen festgestellt. Ein durch die Versicherung beauftragter Sachverständiger hat diesen Baumangel bestätigt.

Sämtliche Duschen sind grundhaft zu erneuern, in den übrigen Bereichen werden der Estrich getrocknet und die durchfeuchteten Sockelzonen der Holzständerwände je nach Schadensumfang ausgetauscht bzw. instandgesetzt.

Das durch die Versicherung beauftragte SV-Büro schätzt die Schadenshöhe auf rd. 250.000,- Euro br. ein. In diesen Kosten noch nicht enthalten sind Umbauarbeiten an der Trinkwasserinstallation, da diese seinerzeit möglicherweise nicht dem Stand der Technik entsprach und kurz nach Eröffnung der Sporthalle bereits zu erstem Legionellenbefall geführt hat. Zur Beurteilung der Trinkwasser-Installation hat das Immobilienmanagement ein weiteres externes SV-Büro beauftragt, das diese in der 23. KW begutachtet. Auf Basis des Gutachtens können auch dort die Aufwendungen für einen fachgerechten Umbau geschätzt werden.

Sobald die Gesamtkosten der Wiederherstellungsarbeiten (inkl. Umbau der TW-Installation) bekannt sind, wird der Fachbereich V einen APL-Beschluss erwirken, da die Stadt Weiterstadt zur Schadensbeseitigung zunächst in Vorkasse treten muss.

Aufgrund der Tatsache, dass die vorliegenden Bauschäden nachweislich aus einer mangelhaften Ausführung der Bodenabdichtung resultieren, ist die Gebäudeversicherung lediglich bereit, sich mit max. 30 % an den Kosten der Schadensbeseitigung zu beteiligen.

Die übrigen 70 % verbleiben bei der Stadt Weiterstadt. Hierüber muss sie, soweit möglich, die Haftpflichtversicherungen des ausführenden GUs bzw. des bauleitenden Architekten in Regress nehmen, bzw. sich am Regress des Gebäudeversicherers beteiligen.

Aufgrund der Schadenshöhe können die Instandsetzungsmaßnahmen leider nicht direkt bei der für den Gebäudeversicherer tätigen Sanierungsfirma beauftragt werden, sondern müssen je nach Auftragssumme öffentlich oder beschränkt ausgeschrieben werden.

Aus diesem Grund wird die Adam-Danz-Halle voraussichtlich bis zum Jahresende unbenutzbar bleiben.