

**Bericht des FB V - Immobilienmanagement**  
Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen

Sachstandsbericht zum

3. 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	113.627	1.114.258	Bauantrag in Prüfung, Lph. 5 in Bearbeitung
IN5007-001 Erneuerung FW Weiterstadt	3.887.500	1.164.613	126.370	1.101.493	Bauantrag in Prüfung, Lph. 5 in Bearbeitung
IN5003-002 Erneuerung WC Anlage Rathaus	325.000	325.000	9.313	315.687	In Ausführung
IN5003-007 Erneuerung BMA Rathaus	50.000	50.000	0	50.000	Änderung Brandschutzkonzept erf.
IN5004-006 Anbau Kita Carl-Ulrich-Str.	510.000	487.252	42.112	467.888	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	Lph. 7 abgeschlossen, Lph. 8 bis Ende 2019
IN5004-019 Neubau Kita Gräfenhausen	2.750.000	1.689.095	26.460	1.669.869	Planungsleistungen vergeben
IN5004-021 Kita Raiffeisenstraße, San. Bestand	80.000	80.000	50.207	29.793	Mülleinhausung ausgeführt
IN5004-022 Kita Turmstraße 6, San. Bestand	50.000	50.000	35.469	14.531	Erneuerung Türanlage inkl. Windfang, Lichttechnik
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	10.128	197.372	Bauantrag Nestgruppe Turmstr. 2
IN5004-031 Brandschutz Kita Turmstr. 6	50.000	50.000	10.656	39.344	Brandschutzkonzept und Bauantrag in Prüfung
IN5004-034 Kita Weingartenstr., Außengelände	100.000	100.000	897	99.103	Maßnahme in Bearbeitung
IN5004-035/36 FB-Heizung U3, Raiffeisenstr/Turmstr.	25.000	25.000	0	25.000	in Planung
IN5004-037 Sechsstufige Kita Riedbahn		100.000	0	100.000	Grundstücksverhandlungen laufen
IN5006-001 Erneuerung Trinkwasserinst. Ohlystift	150.000	150.000	4.545	145.455	Sanierungsarbeiten in Ausführung
IN5007-002 FFW Gräfenh., Sanierungsarbeiten	200.000	200.000	0	200.000	in Bearbeitung
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	3.201.696	1.598.304	Lph. 8 läuft, Inbetriebnahme Frühjahr 2020
IN5008-004 Erneuerungsarbeiten BH Gräfenh.	100.000	100.000	78.816	21.184	Gutachten Statiker, Ern. Trinkwasserleitung, Brunnen
IN5008-005 Erneuerungsarb. BH Schneppenh.	3.670.000	1.927.938	134.722	1.865.278	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	26.287	473.713	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	Energieberater beauftragt
IN5014-009 Grundhafte Erneuerung WH Turmstr. 2	0	0	154.299	-154.299	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 wurde im Juli 2019 eingereicht und wird derzeit durch die Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg geprüft. Das RP Darmstadt fordert die Vorlage einer Schallimmissionsprognose. Ein inhaltlicher Abstimmungstermin mit dem zuständigen Sachbearbeiter findet am 5. November 2019 statt.

#### Aktualisierter Zeitplan der weiteren Planungsschritte:

Juli 2019: Einreichung des Bauantrages

Seit Juli 2019: Ausführungsplanung (Lph. 5)

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

März 2020: Veröffentlichung erstes LV Paket

Sommer 2020: Baubeginn

### **IN5003-002: Erneuerungsarbeiten Sanitäranlagen, Rathaus Riedbahnstraße**

Die aktuelle Planung sieht vor, 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, wurden für die Mitarbeiter und die Besucher der Zulassungsstelle Sanitärcontainer auf dem Außengelände des Rathauses aufgestellt. Mit den Bauarbeiten wurde Mitte Oktober 2019 begonnen.

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

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

Seit Mitte September 2019 laufen die Rohbauarbeiten zur Errichtung des Anbaus an die Kita „Wirbelwind“. Nach aktuellem Bauzeitenplan kann dieser voraussichtlich Mitte Mai 2020 in Betrieb genommen werden.

Für umfangreiche Sanierungsarbeiten im Bestandsgebäude sind im Jahr 2019 zusätzlich 385.000 Euro eingeplant. Hierzu zählt 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 im Jahr 2020 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. Das Büro Gerber aus Darmstadt hat das Beweissicherungsverfahren der Nachbarbebauung bereits durchgeführt. Der letzte Mieter ist im August 2019 ausgezogen.

Die Abbrucharbeiten wurden im Oktober 2019 ausgeschrieben. Die Abbrucharbeiten werden voraussichtlich im Dezember 2019 beginnen. Aufgrund des schwierigen Terrains und der speziellen Anforderungen im Bereich Abbruch wird für die Koordination eine externe Bauleitung beauftragt.

#### Kita-Neubauplanung:

Die Entwurfsplanung der Objektplanung für den Kita-Neubau liegt vor und wird im Immobilienausschuss am 11. November 2019 vorgestellt. Hierauf aufbauend sind die übrigen Fachplaner mit der Bearbeitung der Lph. 3 befasst. Der Antrag auf Förderung im „Kinderbetreuungsfinanzierungsprogramm 2018-2020“ über 1.000.000 Euro wurde fristgerecht am 26. September 2019 eingereicht.

#### **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 wird derzeit durch die Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg geprüft. 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 November 2019 bei der Bauaufsicht zur Genehmigung eingereicht wird. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind im HH 2019 budgetiert.

#### **IN5004-037: Kita Riedbahn, Einrichtung einer sechspruppigen Kita**

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

Zur Teilnahme am „Kinderbetreuungsfinanzierungsprogramm 2018 – 2020“ hätten bis spätestens zum September 2019 bauantragsreife Pläne beim Landkreis Darmstadt-Dieburg eingereicht werden müssen. 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. Auf Basis des durch das IB Rödel, Darmstadt erarbeiteten Sanierungskonzeptes wurde Anfang Oktober 2019 mit den Umbauarbeiten an der Trinkwasserinstallation begonnen. Die Bauarbeiten laufen noch bis voraussichtlich Mitte November 2019.

Ziel ist 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.

### **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 Dezember 2019 eingereicht.

### **IN5008-003: Neubau Bürgerhaus Braunshardt:**

Die Ausführungsplanung ist abgeschlossen.

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

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

Folgende Bauleistungen werden derzeit ausgeführt:

- Die Arbeiten an der Außenanlage haben begonnen, derzeit werden Medien verlegt und die Außenbeleuchtung hergestellt. Für November und Dezember sind die Pflaster- und Asphaltarbeiten vorgesehen. Je nach Witterung kann die Fertigstellung der Außenanlage ist noch in diesem Jahr erfolgen.
- Innenputz- und Trockenbauarbeiten sind abgeschlossen, die Malerarbeiten sind zu 90% erbracht.
- Die Sanitärinstallationsarbeiten sind nahezu abgeschlossen, die Sanitärobjekte sind installiert, es steht nur noch die Inbetriebnahme aus.
- Die Lüftungsanlage wird in der 45. und 46. KW 2019 einreguliert und ist ab diese diesem Zeitpunkt betriebsbereit.
- Die Parkettarbeiten sind abgeschlossen.
- Die Fliesenarbeiten sind bis auf wenige Restleistungen erbracht.
- Der Einbau der Linoleumbeläge ist für Ende November/Anfang Dezember 2019 vorgesehen.
- Die Heizungsanlage wird in der 45. bzw. 46. KW 2019 in Betrieb genommen.

Aufgrund des Unternehmerwechsels im Bereich Elektroinstallationsarbeiten war die Ausführung zum Zeitpunkt des letzten Quartalsbericht bereits um ca. 10 Wochen in Verzug.

Hauptsächlich aufgrund dieses zeitlichen Verzugs der Gesamtmaßnahme ist die Fa. „Tischlerei Laun“, die mit der Erstellung der Holzverkleidung der Säle und dem Einbau der Türen beauftragt war, aus ihrer vertraglich geschuldeten Ausführungsfrist herausgelaufen und war somit nicht mehr an diese gebunden. Aufgrund von Folgeprojekten und innerbetrieblicher struktureller Veränderungen wurden uns neue Fristen vorgelegt, die eine Fertigstellung nicht vor Ende des vierten Quartals 2020 vorsahen. Dieser Ausführungstermin war aus Sicht des Bauherrn und der Bauleitung nicht akzeptabel und hätte zu weiteren Behinderungen im Bauablauf geführt.

Aufgrund der Überschreitung der vertraglich geschuldeten Fristen, die der AN nicht zu vertreten hat, sieht der beauftragte Fachanwalt für Baurecht, Herr RA Mienert die Erfolgschancen zur Geltungsmachung von Schadensersatz gegenüber der Fa. „Tischlerei Laun“ als

sehr gering an. Um weitere Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden, wurde ein Aufhebungsvertrag mit der Fa. „Tischlerei Laun“ geschlossen und die Restleistung an die „Schreinererei Koch“ aus Otzberg vergeben.

Der gestörte Bauablauf bedingt dennoch den Verzug folgender von den Tischlerarbeiten abhängiger Gewerke:

- Elektroinstallationsarbeiten

Aufgrund o. g. Umstände ist mit einer Verschiebung der Fertigstellung des Bürgerhauses von Mitte Dezember 2019 auf Mitte 2. Quartal 2020 zu rechnen.

#### **IN5008-004: Erneuerungsarbeiten Bürgerhaus Gräfenhausen**

Das Gutachten des Ingenieurbüros für Bauwesen Norbert Friedrich, 64747 Breuberg zur Statischen Untersuchung der Bausubstanz des Bürgerhauses Gräfenhausen liegt vor. Weitere Gutachten wurden noch nicht in Auftrag gegeben.

Aufgrund eines Wasserschadens wurden die Trinkwasserleitung im Außenbereich sowie der Übergabeschacht und die Brunnentechnik erneuert.

#### **IN5008-005: Erneuerungsmaßnahmen Bürgerhaus Schneppenhausen**

Der Bauantrag wurde im Juli 2019 eingereicht und befindet sich in der Prüfung durch die Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg. Der Baubeginn im 1. Quartal 2020 (nach Fastnacht) ist jedoch weiterhin vorgesehen, da die Lph. 5 und 6 parallel in Bearbeitung sind.

#### **IN5008-006: Grundhafte Sanierung der Sanitäranlagen, Bürgerzentrum Weiterstadt**

Die Arbeiten wurden Anfang Oktober 2019 begonnen und werden abschnittsweise durchgeführt. Es ist jetzt doch vorgesehen, zunächst die Hauptanlage im Foyer, dann die Sanitärbereiche der Gastronomie und abschließend die kleine Sanitäranlage und Duschen der Umkleiden zu sanieren. So ist gewährleistet, dass im laufenden Betrieb immer sanitäre Anlagen zur Verfügung stehen. Im hinteren Außenbereich auf dem Parkplatz steht ein zusätzlicher Sanitärcontainer zur Verfügung. Die Gesamtmaßnahme wird voraussichtlich bis März 2020 andauern.

#### **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. 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. Das VgV-Verfahren für die Planungsleistungen befindet sich in Vorbereitung. Auch für diese Maßnahme wurde im „Kinderbetreuungsfinanzierungsprogramm 2018-2020“ am 26.09.2019 fristgerecht ein Förderantrag über 300.000 Euro gestellt.

#### **IN5008-015: Grundhafte Dachsanierung Bürgerzentrum Weiterstadt (Gaststätte)**

Die Arbeiten am Flachdach des Bürgerzentrums Weiterstadt sind abgeschlossen

### **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 grundlegende Erneuerung der Sanitärinstallation und der Umbau der Duschen. Das Sanierungskonzept und sämtliche Maßnahmen basieren auf der Gefährdungsbeurteilung von 2017. Das Sanierungskonzept befindet sich noch immer in Bearbeitung.

### **IN5014-009: Grundhafte Sanierung EG Wohnung Turmstraße 2**

Die befristete Baugenehmigung bis September 2019 zur Nutzung der Fläche als Nestgruppe der Kita Turmstraße 6 ist erloschen. Wegen der hohen Akzeptanz durch die Kita-Leitung und das Personal hat der FB IV das Immobilienmanagement gebeten, eine Nutzungsge-nehmigung für weitere drei Jahre zu erwirken. Mittelfristig ist in den Räumlichkeiten aller-dings 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 grundlegende 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. Wegen der hohen innerbetrieblichen Auslastung konnte mit der Bearbeitung des Projektes noch nicht begonnen werden.