

Bericht des FB V - Immobilienmanagement
Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen

Sachstandsbericht zum

1. Quartal 2022

Inhalt:

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

1) Investitionsmaßnahmen, Sachstandsbericht

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

Die Baugenehmigung wurde am 28. Juli 2020 erteilt.

Die Ausführungsplanung (Lph. 5) ist zu 98 % abgeschlossen. Die Ausführungsplanung der TGA-Gewerke liegt inzwischen vor. Allerdings sind baubegleitend immer wieder Anpassungen vorzunehmen. Die Außenanlagenplanung befindet sich noch in Bearbeitung.

Folgende Gewerke sind veröffentlicht bzw. befinden sich in der Auswertung:

Schlosserarbeiten
Stahltüren
Drucklufttechnik
Rüttelboden

Folgende Gewerke sind noch zu veröffentlichen, die Leistungsverzeichnisse liegen vor:

Bodenbelagsarbeiten
Bodenbeschichtung
Krananlagen
Funkeinsatzzentrale
Oberlichtverglasung

Zu folgenden Gewerken ist noch das Leistungsverzeichnis zu erstellen:

Außenanlagen
Mobile Trennwand
Baureinigung, Beschriftung/Folierung

Stand der Bauausführung (Lph. 8):

Die Rohbauarbeiten zur Errichtung der neuen Bauhofhalle (Bauteil 2) sind abgeschlossen. Das Gebäude ist mit Trapezblech eingedeckt. Die Dachabdichtungsarbeiten laufen. Die Rohbauarbeiten im Bauteil 1 (Bauhof) sind zu 80 % abgeschlossen.

Der Pausenraum des Bauhofs erhält eine neue Brettstapeldecke. Die Bestandsbodenplatte und der Bestandsunterzug können erhalten bleiben. Die Bestandsbodenplatte muss im Bereich der Frostschräge jedoch ertüchtigt werden.

Die Fahrzeughalle im Bauteil 3 (Feuerwehr) wurde mit einem Raumgerüst gesichert, um das Oberlicht abzureißen. Zwischen den Achsen 4 und 11 entsteht derzeit der neue Umkleibereich mit Stabsraum im Obergeschoss in Ortbetonausführung.

Die Erdarbeiten zur Neuherstellung des Grundleitungs- und Kanalnetzes sind abgeschlossen. Hierzu wurden große Teile des Innenhofes geöffnet und ein neuer Ölabscheider installiert. Die Löschwasserleitung für die Unter- und Überflurhydranten der Liegenschaft wurde erneuert und mittels einer Trennstation an das städtische Trinkwasserversorgungsnetz angebunden.

Zusätzliche Rohbau—und Erdarbeiten:

Im Zuge der Baumaßnahme wurden seitens Strabag bislang 13 Nachträge in Höhe von insgesamt 147.589,90 Euro brutto gestellt. Dies entspricht 9,6 % der Auftragssumme.

Kostenverfolgung:

Gemäß Kostenprognose der Architekten vom 1. März 2022 wurden in der Stadtverordnetenversammlung vom 28. April 2022 Gesamtkosten i. H. v. von 11.253.332,79 Euro brutto beschlossen. Lt. aktueller Kostenprognose der „Lengfeld & Wilisch – Architekten“ vom 23. Mai 2022 liegen die Gesamtbaukosten inzwischen bei **11.304.133,32 Euro brutto**, da seitdem weitere Nachträge im Gewerk Rohbau (Fa. Strabag) hinzu gekommen sind, die auch im Magistrat behandelt wurden.

IN5003-007 Erneuerung Brandmeldeanlage, Rathaus Riedbahnstraße 6

Die Montagearbeiten zum Einbau der Brandmeldeanlage nach aktuellem bautechnischem Standard wurden durch die Fa. „Sauter Brandmeldeanlagen GmbH“ aus Bretten ausgeführt und sind abgeschlossen. Derzeit werden noch die Feuerwehrläne aktualisiert. Sobald diese vorliegen, kann die Anlage durch das Kreisbrandschutzamt abgenommen werden. Die Anlage ist allerdings schon jetzt funktionsfähig.

Die Maßnahme ist noch nicht schlussgerechnet, das Gesamtbudget in Höhe von 175.000,- Euro brutto ist voraussichtlich auskömmlich.

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

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

IN 5004-023: Kita Carl-Ulrich-Straße, Sanierung im Bestand

Die Arbeiten im Anbau sind abgeschlossen und die Räumlichkeiten bezogen. Die Maßnahme ist noch nicht schlussgerechnet. Die Gesamtbaukosten belaufen sich voraussichtlich auf rd. 700.000,- Euro brutto, budgetiert waren 710.000,- Euro brutto.

Lt. Aussage des Jugendamtes des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird der Förderbescheid im Landesprogramm „Kinderbetreuung 2020–2024“ voraussichtlich im Juli 2022 verschickt.

Die Instandsetzungsmaßnahmen im Bestand befinden sich in der Ausführungsphase.

Die Fensterbauarbeiten sind abgeschlossen. Zur Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung (Sanitär/Elektro) wurde die Kita in zwei Bauabschnitte mit je zwei Gruppenräumen und einem Waschraum geteilt. Aktuell laufen die Rohinstallationsarbeiten der Elektro- und Sanitärinstallationsarbeiten im ersten Bauabschnitt. Im Juni folgen die Trockenbau- und Fliesenarbeiten.

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 brutto bewilligt.

Das Projekt ist im Landesinvestitionsprogramm „Kinderbetreuung 2020–2024“ angemeldet. Eine Förderung in Höhe von 1.000.000,- Euro ist beantragt. Lt. Aussage des Jugendamtes des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird der Förderbescheid im Landesprogramm „Kinderbetreuung 2020–2024“ voraussichtlich im Juli 2022 verschickt.

Die Baugenehmigung vom 24. November 2020 ist am 30. November 2020 eingegangen.

Bis auf die Außenanlagen sind alle Gewerke vergeben.

Stand der Bauausführung (Lph. 8):

Die Rohbau-, Zimmermanns- und Dachabdichtungsarbeiten sind zu 100 % ausgeführt. Die Rohmontage der Technischen Gebäudeausrüstung ist zu 90 % abgeschlossen.

Die Fußbodenheizung ist verlegt. Mitte Juni wird der Estrich eingebaut.

Die aktuelle Kostenverfolgung vom 19. Mai 2022 weist prognostizierte Gesamtkosten in Höhe von **3.476.983,63 Euro brutto** aus und liegt somit um 173.590,17 Euro (= 5,25 %) über dem beschlossenen Gesamtbudget von 3.303.393,46 Euro brutto.

Die Inbetriebnahme ist im Oktober 2022 vorgesehen.

IN 5004-031: Kita Turmstraße 6, Brandschutzmaßnahmen

In der Kita Turmstraße 6 hat die Gefahrenverhütungsschau in 2018 Brandschutzmängel festgestellt. Die Baugenehmigung vom 25. November 2020 ist am 1. Dezember 2020 eingegangen. Die Stahlbetonarbeiten für die Kelleraußentreppe sind vergeben. Die Schlosserarbeiten für die sonstigen Außentreppe müssen aufgrund fehlender Angebote im ersten Durchgang ein weiteres Mal ausgeschrieben werden. Die Ausführung ist im Herbst 2022 geplant, sofern die Schlosserarbeiten bis dahin vergeben werden können.

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

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

Aufgrund der angespannten Haushaltsslage im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und der aktuellen Auslastung des FB V durch diverse Bauprojekte ist die Ausschreibung der Planungsgewerke **frühestens ab 2023** vorgesehen, sollte das Grundstück bis dahin im Besitz der Stadt sein.

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 bisher nicht möglich waren.

IN 5007-002: Feuerwehr Gräfenhausen, Sanierungsarbeiten

Die Erneuerung des Belags in der Waschhalle kann nicht wie geplant ausgeführt werden, da aufgrund der Umbaumaßnahmen im Komplex Feuerwehr/Bauhof Weiterstadt Fahrzeuge nach Gräfenhausen ausgelagert sind.

IN 5008-001: Sanierung Lüftungstechnik Bürgerzentrum Weiterstadt

Sämtliche Lüftungsgeräte im Untergeschoss, über der Bühne des großen Saales und der Gastronomie müssen erneuert werden. Die Baugenehmigung liegt seit dem 2. August 2021 vor. Die erste Ausschreibung im August 2021 musste wegen Unwirtschaftlichkeit aufgehoben werden. Im HH 2022 wurden zur Durchführung der Maßnahme in 2022 weitere 350.000,- Euro brutto angemeldet. Mit Freigabe des HH 2022 erfolgt eine Neuausschreibung.

IN 5008-004: Erneuerungsarbeiten Bürgerhaus Gräfenhausen

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 **2026** vorgesehen. Die Flächenbedarfsmeldung der Schloss-Schule durch das DA-Di-Werk liegt noch nicht vor.

Die Hochschule Darmstadt, Lehrstuhl Hr. Prof. Lengfeld, hat im Wintersemester 2021/22 eine Bachelorarbeit mit dem Thema „Bürgerhaus Gräfenhausen, Sanierung oder Neubau“ herausgegeben. Die Entwurfsergebnisse liegen nun vor. Der Ausstellung ausgewählter Arbeiten findet vom 7. – 10. Juni 2022 auf der Empore des großen Saals statt.

IN 5008-005: Erneuerungsmaßnahmen Bürgerhaus Schneppenhausen

Die Baugenehmigung wurde am 21. April 2020 erteilt.

Gemäß Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 28. April 2022 wurde die aktualisierte Kostenprognose in Höhe von 4.888.000 Euro brutto zur Kenntnis genommen.

Die Leistungsphase 5 ist zu 98 % abgeschlossen. Baubegleitend werden immer noch Anpassungen vorgenommen.

Bis auf folgende Leistungen sind alle Gewerke vergeben:

- Beschriftung, Folierung
- Küchenbauarbeiten
- Bühnen und Medientechnik

Leistungsphase 8 – Stand der Bauausführung:

Die Fassadenarbeiten sind zu ca. 95% abgeschlossen. Die Dachfläche über den Saal wurde bereits begrünt. Nach der Demontage des Gerüsts kann nun auch die Dachfläche über dem Erdgeschoss begrünt werden.

Im Innenbereich des Bürgerhauses sind die Trockenbau-, Maler- und Fliesenarbeiten bis auf Restleistungen fertiggestellt.

Saal- und Bühnenboden sind verlegt. Ab der 23. KW 2022 werden voraussichtlich die Saalverkleidung und die Heizdecke montiert.

Das Gewerk Elektro befindet sich in der Fertigmontage der Lampen, Schalter und Steckdosen. Aufgrund von Lieferschwierigkeiten fehlen in Teilbereichen noch Türen bzw. Türblätter.

Nach aktuellem Bauzeitenplan wird die Fertigstellung zum Ende des dritten Quartals 2022 in Aussicht gestellt. Gegenüber dem ursprünglichen Bauzeitenplan befindet sich das Projekt um ca. zehn Monate in Verzug. Dies ist insbesondere der angespannten Liefersituation auf dem Baustoffmarkt geschuldet.

Die aktuelle Prognose der Gesamtkosten liegt mit **4.888.000,- Euro brutto** rd. 724.000,- Euro (=17,4 %) über der Kostenberechnung vom 31. Juli 2020.

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

In der Stadtverordnetenversammlung vom 9. Dezember 2021 wurde die Planungsvariante 4 mit berechneten Gesamtkosten in Höhe von 3.684.460,67 Euro brutto zur Weiterbearbeitung beschlossen. Der Bauantrag liegt der Bauaufsicht seit März 2022 zur Prüfung vor. Die Ausführungsplanung befindet sich in Vorbereitung.

IN 5008-014: 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. Der Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist genehmigt. Die Leistungsverzeichnisse liegen vor und werden im Juni 2022 veröffentlicht.

Die Ausführung des ersten Bauabschnitts mit ca. 115 lfm ist je nach Angebotslage im Sommer/Herbst 2022 geplant.

Die aktualisierte Kostenberechnung hierfür liegt inkl. Planungs- und Baunebenkosten mittlerweile bei 171.150,- Euro brutto. Es ist daher unwahrscheinlich, dass mit dem vorhandenen Budget von 200.000,- Euro weitere Abschnitte entlang der Schlossgartenstraße ebenfalls in 2022 saniert werden können.

Der Mauerabschnitt entlang der Friedrich-Ludwig-Jahnstraße befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Kirche. Mit dieser ist eine entsprechende Schnittstelle der Bearbeitung abzustimmen.

IN 5008-017: Behindertenplattformlift Kommunales Kino

Mit E-Mail vom 25. Mai 2022 hat uns die Filmförderanstalt (FFA) mitgeteilt, dass das Zukunftsprogramm Kino 2022 um weitere 10 Mio. Euro aufgestockt wird. Das Immobilienmanagement hat den Förderantrag daraufhin nochmals bestätigt.

Der Bauantrag für einen Plattformlift mit offener Einhausung ist derzeit in Bearbeitung und soll noch im Juni 2022 eingereicht 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 Elektrolyseanlage wurde erneuert. Weitere Maßnahmen befinden sich in der Planung.

In der Magistratssitzung vom 17. Mai 2022 hat das Ingenieurbüro „eta“ aus Büttelborn in einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung die Erneuerung des BHKW mit anderen Versorgungsvarianten gegenübergestellt. Auf Basis des Variantenvergleichs hat der Magistrat beschlossen, die insgesamt wirtschaftlichste Lösung, nämlich die Neuplanung des BHKW in Kombination mit den bestehenden Gasbrennwertgeräten planerisch weiterzuverfolgen.

IN 5010-010: Sanierung der Trinkwasseranlage in der Sporthalle Gräfenhausen

Aufgrund des ersten unwirtschaftlichen Ausschreibungsergebnisses in März 2021 wurde das Leistungsverzeichnis nochmals überarbeitet und zusätzliche Haushaltsmittel im HH 2022 angemeldet. Sobald der HH 2022 als genehmigt gilt, werden die Arbeiten erneut ausgeschrieben. Die Trockenbauarbeiten zur Öffnung der Bestandsdecken wurden bereits im März 2022 durchgeführt.

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 überarbeiteten Leistungsverzeichnisse liegen vor und werden im Juni 2022 veröffentlicht.

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 WI-Bank hat im Wohnungsbauprogramm zur Modernisierung des sozialen Wohnungsbaus Ende 2021 ein Baudarlehen in Höhe von 166.200,- Euro mit einem Finanzierungszuschuss von 33.240,- Euro gewährt.

Die Kostenberechnung für die grundhafte energetische Hüllensanierung des Bestandsgebäudes liegt bei 316.500,- Euro brutto.

Die Fensterbauarbeiten wurden bereits im Januar 2021 beauftragt. Die Dach-, Gerüstbau-, Wärmedämm- und Außenputzarbeiten wurden Anfang 2022 vergeben.

Die Durchführung der Maßnahme stockt, da es bei Dachziegeln Lieferschwierigkeiten gibt und noch keine Liefertermine genannt werden können.

Hochbau/Bauunterhaltung:

Schloss Braunshardt, restauratorische Inspektion der repräsentativen Räume

Die Sanierungsmaßnahmen der Putz- Stuck- und Malerarbeiten zur Behebung der Schadenskategorie A und B sind im Grünen Saal, Gelben und Blauen Zimmer und im Roten Speisesaal bereits abgeschlossen. Die übrigen Räume werden in Abstimmung zwischen ausführendem Unternehmen und Schlossverwaltung ab Herbst 2022 bearbeitet.

Die Überarbeitung der Bleiverglasung wurde noch nicht ausgeschrieben.

Der Beginn des bauphysikalischen Monitorings ist nach Abschluss der aktuellen restauratorischen Arbeiten geplant.

Wasserschaden Adam-Danz-Halle

Aufgrund einer lt. Sachverständigen-Gutachten fehlerhaften Ausführung der Bodenabdichtung und der daraus resultierenden Durchfeuchtung des Estrichs sind sämtliche Duschen grundhaft zu erneuern. In den Umkleiden und im Flur wurde der Estrich getrocknet. Die durchfeuchtete Sockelzone der Holzständerwände wurde freigelegt. Je nach Schadensumfang muss das Holz- bzw. Metallständerwerk ausgetauscht oder instandgesetzt werden.

Die Halle selbst ist vom Wasserschaden nicht betroffen.

Im Funktionstrakt sind umfangreiche Sanitärinstallations-, Zimmermanns-, Fliesen- und Trockenarbeiten erforderlich. Das durch die Versicherung beauftragte SV-Büro schätzt die Schadenshöhe auf rd. 250.000,- Euro brutto.

In dieser Kostenschätzung noch nicht enthalten ist die Beurteilung der Trinkwasserinstallation, die in 2015 bereits zu Legionellenbefall und ersten Umbauarbeiten geführt hat. Hierzu liegt seit Februar 2022 ein weiteres Gutachten eines externen SV-Büros vor.

Aufgrund der Tatsache, dass die vorliegenden Bauschäden lt. Schadensgutachten aus einer mangelhaften Bauausführung 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.

Da die reguläre Gewährleistungsfrist bereits abgelaufen ist, befindet sich die Stadt Weiterstadt in Verhandlungen mit den ausführenden Firmen bzgl. einer partiellen Schadensbehebung auf Kulanz. Die juristische Prüfung des Klagewegs ergab ein hohes Prozessrisiko auf Seiten der Stadt Weiterstadt.

Mittel zur Instandsetzung der Sanitär- und Umkleidebereiche wurden im HH 2022 eingeplant. Die Leistungsverzeichnisse zum Umbau der Sanitär- und Heizungsinstallation liegen vor und werden im Juni 2022 veröffentlicht. Sobald die ausführende Firma feststeht, erfolgt die finale Abstimmung mit den Gewerken Holzbau, Trockenbau und Fliesen.

Die Fa. Baumgarten hat angeboten, die Instandsetzungsarbeiten am Holzständerwerk zu übernehmen und die OSB-Platten zur Wiederherstellung der Flurverkleidung zu liefern. Weiterhin ist geplant, dass sich Trockenbau und Fliesenleger mit je 100 Arbeitsstunden an den Instandsetzungsarbeiten beteiligen.

Sachstand Bauvorhaben Neugestaltung Friedhof Weiterstadt (Zuarbeit FB II)

Die Ausschreibungsunterlagen (Ausführungspläne, Leistungsverzeichnisse) für die Arbeiten zur Umgestaltung des süd-westlichen Teils des Friedhofs Weiterstadt wurden vom beauftragten Planungsbüro C. Bierschenk Ende Mai 2022 vorgelegt.

Anfang Juni erfolgt die Veröffentlichung der Unterlagen in der Hessischen Ausschreibungsdatenbank HAD. Eine Eröffnung und Prüfung der Angebote ist so terminiert, dass der Magistrat in der Sitzung Ende Juli die Beauftragungen freigeben kann.

Es werden für die Garten- und Landschaftsbauarbeiten sowie für die technisch dringend nötigen Sanierungen eines Teils der Urnenwände Angebote vorgelegt, weiterhin für die Lieferung der Natursteine der Grabfelder sowie für die mit Gedichten bestückten Metallplatten.

Die Bauarbeiten werden für das 4. Quartal 2022 und das 1. Quartal 2023 angesetzt.