

Bericht des FB V - Immobilienmanagement
Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen

Sachstandsbericht zum

4. Quartal 2022

Inhalt:

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

	Bewilligtes Gesamtbudget	Plan 2022 inkl. Haushaltsrest	bisher gebucht (komplett)	Diff. Ist/ Plan 2022	Mehr-/ Minderkosten/ Prognose	Bemerkungen
Investitionsmaßnahmen						
IN5003-001 Erneuerung Bauhof Weiterstadt	4.951.467	3.223.574	2.105.081	2.140.463	755.081	Lph. 8 in Bearbeitung
IN5007-001 Erneuerung FW Weiterstadt	6.301.866	4.129.033	2.659.983	2.753.182	961.012	Lph. 8 in Bearbeitung
IN5003-007 Erneuerung BMA Rathaus	175.000	157.282	159.962	15.038		noch nicht schlussgerechnet
IN5004-006 Anbau Kita Carl-Ulrich-Str.	710.000	280.720	549.172	167.290	-167.290	Projekt abgeschlossen
IN5004-007 Ern. WC Anlage Kita Carl-Ulrich-Str.	150.000	138.008	154.096	-4.096		noch nicht schlussgerechnet
IN5004-019 Neubau Kita Gräfenhausen	3.303.393	2.597.808	2.995.281	558.013	236.666	Lph. 8 in Bearbeitung
IN5004-021 Kita Raiffeisenstraße, San. Bestand	50.000	41.462	45.803	4.197	-4.197	Projekt abgeschlossen
IN5004-023 Kita Carl-Ulrich-Str., San. Bestand	435.000	364.621	391.104	43.896		noch nicht schlussgerechnet
IN5004-031 Brandschutz Kita Turmstr. 6	225.000	186.038	88.709	133.980	75.000	Lph. 8 in Bearbeitung
IN5004-046 Außenanlage Kita Carl-Ulrich-Straße 13	200.000	200.000	2.055	197.945		Lph. 2 in Bearbeitung
IN5007-002 FFW Gräfenh., Sanierungsarbeiten	200.000	78.558	116.643	75.382		Lph. 8 in Bearbeitung
IN5008-001 Ern. Lüftung/MSR Technik Bgz. Wst	800.000	789.216	90.005	761.447	350.000	Lph. 8 in Vorbereitung
IN5008-004 Erneuerungsarbeiten BH Gräfenh.		20.000	11.645	8.355		Sicherheitsbeleuchtung nachgerüstet
IN5008-005 Erneuerungsarb. BH Schneppenh.	4.888.000	3.048.583	4.406.491	1.062.249	237.345	noch nicht schlussgerechnet
IN5008-013 Alte Schlossschule, Einrichtung Kita	3.746.720	2.172.423	194.674	2.117.998		Lph. 5-8 in Bearbeitung
IN5008-014 Ern. Schlossmauer, abschnittsweise	200.000	199.030	21.628	178.372	53.890	Lph. 8 in Bearbeitung
IN5008-017 Behindertenplattformlift Komm. Kino	163.000	163.000	291	162.709		Lph. 5 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		Lph. 3 in Bearbeitung
IN5010-010 Sporthalle Grh. Ern. Sanitärinstallation	280.000	280.000	49.432	230.568	70.000	Lph. 6 + 7 in Bearbeitung
IN5010-016 Erneuerung BHKW Hallenbad		250.000	16.635	233.365		Lph. 5 + 6 in Bearbeitung
IN5014-001 Funktionsgebäude Mittelstr. 82, Sanitär	200.000	200.000	12.778	187.222		Lph. 8 in Bearbeitung
IN5014-002 Mülleinhausung WH Sudetenstr. 26	30.000	30.000	0	30.000		nur Einzäunung
IN5014-005 Ern. Fassade Dach WH Fr.Ebert-Str.73	320.000	314.890	25.426	314.392		Lph. 8 in Bearbeitung

Buchungsstand 31.12.2022

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 abgeschlossen. Allerdings sind baubegleitend immer wieder Anpassungen vorzunehmen. Aufgrund zusätzlicher Nutzerwünsche befindet sich die Außenanlagenplanung noch in Bearbeitung.

Folgende Gewerke sind inzwischen beauftragt:

Schlosserarbeiten
Stahltüren
Drucklufttechnik
Rüttelboden
Bodenbelagsarbeiten
Bodenbeschichtung
Oberlichtverglasung
Baureinigung

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

Krananlagen
Funkeinsatzzentrale
Mobile Trennwand

Zu folgenden Gewerken ist noch das Leistungsverzeichnis zu erstellen:

Außenanlagen
Beschriftung/Folierung

Stand der Bauausführung (Lph. 8):

Die Rohbauarbeiten in Bauteil 1 (Werkstätten und Verwaltung) und 2 (Bauhofhalle) sind abgeschlossen. In Bauteil 3 (Feuerwehr) wurde zwischen den Achsen 4 und 11 der Rohbau des neuen Umkleidebereichs mit Stabsraum im Obergeschoss fertiggestellt.

Die Brettstapeldecke über dem Pausenraum des Bauhofs ist eingebaut. Die Fassade ist montiert. Die Dacharbeiten auf Bauteil 1 und 2 sind abgeschlossen. Die Fenster sind eingebaut und die Innenputz- und Estricharbeiten befinden sich in Ausführung.

Die Sektionaltore in Bauteil 2 sind eingebaut, die Rohmontage der Technischen Gebäudeausrüstung (Sanitär, Lüftung und Elektro) ist zu 60 % abgeschlossen.

Die Fahrzeughalle im Bauteil 3 (Feuerwehr) wurde mit einem Raumgerüst gesichert, das Oberlicht wurde entfernt. Die neue Oberlichtverglasung ist beauftragt.

Bis zum Umschluss auf die Pelletheizung sind die Wohnungen an einen Flüssiggastank angeschlossen. Sonstige Arbeitsbereiche werden mit einer Bauheizung beheizt.

Kostenentwicklung:

Im Zuge der Rohbauausführung hat sich herausgestellt, dass der bauliche Zustand des Bestands nach Öffnung der Bauteile schlechter war als angenommen. Bestandsdecken aus Porenbeton und Teile der Tragstruktur mussten erneuert werden. Teile der Bodenplatte in BT 1 (Werkstätten Bauhof) entsprachen bzgl. ihrer Rohhöhe nicht der Bestandsplanung, große Teile des Estrichs waren nicht mehr tragfähig und mussten entfernt werden.

Daher wurden seitens Strabag 15 Nachträge in Höhe von insgesamt 269.450,89 Euro brutto gestellt. Dies entspricht 17,5 % der Auftragssumme.

Wegen der Verzögerungen im Bauablauf wurde der Bauzeitenplan bislang zweimal angepasst. Aufgrund des Bauverzugs von mehr als sechs Monaten berufen sich die meisten Unternehmen auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage (Ausführung außerhalb der angebotenen Ausführungstermine), um die stark gestiegenen Materialpreise an den Bauherrn weiterberechnen zu können.

Unter Berücksichtigung bereits vorliegender Nachträge und einer durchschnittlichen Erhöhung von 25% liegt die aktuelle Kostenprognose der „Lengfeld & Wilisch-Architekten“ vom 9. Februar 2023 bei Gesamtkosten in Höhe von **12.969.425,32 Euro brutto**.

IN5003-007 Erneuerung Brandmeldeanlage, Rathaus Riedbahnstraße 6

Die Maßnahme ist abgeschlossen und schlussgerechnet.

Die Erneuerung der abgehängten Decken und Leuchten in den Fluren des Rathauses wurde als Instandhaltungsmaßnahme im Ergebnishaushalt 2023 angemeldet.

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 schlussgerechnet. Die Baukosten für den Anbau belaufen sich auf 593.734,04 Euro brutto (inkl. Buchungen vor 2018-KIS).

Der Förderbescheid im Landesprogramm „Kinderbetreuung 2020–2024“ in Höhe von 379.521,- Euro br. liegt seit dem 13. Juni 2022 vor. Der Verwendungsnachweis wurde geführt. Die grundhaften Instandsetzungsmaßnahmen im Bestand sind weitgehend abgeschlossen. Einzig die Innentüren werden voraussichtlich im Frühjahr 2023 ausgetauscht. Die Kita hat bereits alle Räume wieder in Betrieb genommen.

IN 5004-019: Neubau Kita Gräfenhausen

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

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

Der Förderbescheid im Landesprogramm „Kinderbetreuung 2020–2024“ in Höhe von 1.000.000,- Euro brutto liegt seit dem 13. Juni 2022 vor.

Stand der Bauausführung (Lph. 8):

Der Innenausbau ist zu 95 % ausgeführt. Die Arbeiten an der Außenanlage sind abgeschlossen. In der 9. KW / 10. KW 2023 werden die Innentüren geliefert und montiert.

Die Fertigmontage der Technischen Gebäudeausrüstung im Obergeschoss läuft.

Das Erdgeschoss wurde bereits im Januar 2023 in Betrieb genommen, das Obergeschoss wird voraussichtlich ab April 2023 betriebsfähig sein.

Die aktuelle Kostenverfolgung vom 6. März 2023 weist prognostizierte Gesamtkosten in Höhe von **3.540.060,18 Euro brutto** aus und liegt somit um 236.666,72 Euro (= 7,16 %) über dem beschlossenen Gesamtbudget von 3.303.393,46 Euro brutto.

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 neue Außentreppe als zweiter Fluchtweg aus der Kinderwerkstatt im Keller wurde Ende 2022 fertiggestellt. Die Ausführung der Schlosserarbeiten der sonstigen Ausstentreppe ist im 2. Quartal 2023 vorgesehen.

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

Aktuell steht kein Grundstück zum Bau einer sechsgruppigen Kita in der Riedbahn zur Verfügung. Erneut wird die Erweiterbarkeit der Kita Wiesenstraße geprüft.

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 immer wieder verschoben werden mussten.

IN 5007-002: Feuerwehr Gräfenhausen, Sanierungsarbeiten

Der Fliesenbelag der Waschhalle wurde demontiert und durch eine Zwei-Komponenten-Beschichtung ersetzt. Zur Erneuerung der Beleuchtung des Parkdecks sind noch Angebote einzuholen.

IN 5008-001: Sanierung Lüftungstechnik Bürgerzentrum Weiterstadt

Die Arbeiten sind vergeben. Der Ausführungsbeginn ist im 2. Quartal 2023 geplant.

IN 5008-004: Erneuerungsarbeiten Bürgerhaus Gräfenhausen

Die Ausschreibung der Planungsgewerke ist frühestens ab **2026** vorgesehen. Die Flächenbedarfsmeldung der Schloss-Schule durch das DA-Di-Werk liegt noch nicht vor.

IN 5008-005: Erneuerungsmaßnahmen Bürgerhaus Schneppenhausen

Die Baugenehmigung wurde am 21. April 2020 erteilt.

Die Arbeiten sind größtenteils abgeschlossen und das Bürgerhaus befindet sich seit der Karnevalsveranstaltung vom 28. Januar 2023 in Betrieb.

Aufgrund der Insolvenz der Firma „Amptown“ ist zurzeit noch keine Medientechnik (Beschallungsanlage und Beamer) installiert. Um die vergaberechtlichen Rahmenbedingungen einzuhalten wird die Leistung im März 2023 erneut öffentlich ausgeschrieben.

Die noch fehlende Folierung und Beschriftung sowie die Montage der Graffiti-Zitate wird voraussichtlich im 2. Quartal 2023 erfolgen.

Aufgrund eines Wasserschadens in der Kegelbahn wird der Estrich seit Ende Februar 2023 getrocknet. Nach Abschluss der Trocknung wird die Kegelbahn ebenfalls im 2. Quartal 2023 wieder hergestellt und in Betrieb genommen.

Die aktuelle Prognose der Gesamtkosten liegt mit 5.125.344,76 Euro brutto rd. 237.344,76 Euro (=4,9 %) über der Kostenberechnung vom 28. April 2022 (= 4.888.000,- Euro br.).

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

Der Baugenehmigung wurde am 28. Oktober 2022 erteilt.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 13. Oktober 2022 wurde die Planungsvariante 4 mit berechneten Gesamtkosten in Höhe von 3.746.719,58 Euro brutto zur Realisierung beschlossen. Die Leistungsphasen 5-7 sind in Bearbeitung.

Am 27. Februar 2023 wurde mit den Entkernungsarbeiten begonnen.

Um die Fördermittel aus dem Landesprogramm „Kinderbetreuung 2020 – 2024“ in Höhe von 300.000,- Euro nutzen zu können, muss die Maßnahme bis zum 30. Juni 2024 abgeschlossen und schlussgerechnet sein.

Parallel wurden denkmalschutzrelevante Gewerke zur Förderung beim Landesamt für Denkmalpflege angemeldet. Eine Förderung in Höhe von 50.000,- Euro wurde für 2023 in Aussicht gestellt.

Bei der KfW wurde zur Erreichung des Standards „Effizienzgebäude Denkmal“ ein Zuschuss von 20 % der förderfähigen Kosten beantragt (= 166.000,- Euro).

IN 5008-014: Erneuerung Schlossmauer, abschnittsweise

Die Ausführung des ersten Bauabschnitts mit ca. 115 lfm wurde in der 41. KW 22 begonnen. Die Mauerkrone wurde abgenommen, der komplette Zementputz wurde abgeschlagen. Jetzt zeigt sich der marode Zustand des Mauerwerks. Große Ausbrüche müssen ergänzt werden. Die aktuelle Kostenermittlung liegt inkl. Planungs- und Baunebenkosten bei 253.890,37 Euro brutto. In der HH-Anmeldung 2023 wurden weitere Bauabschnitte mit 200.000,- Euro pro Jahr angemeldet. 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

Im Zukunftsprogramm Kino 2022 hat die Filmförderanstalt (FFA) der Stadt Weiterstadt die Förderung eines Aufzugs am Kommunalen Kino in Höhe von 60.000 Euro bewilligt. Der Bauantrag für einen Plattformlift mit offener Einhausung wurde im Juli 2022 eingereicht und befindet sich in der Prüfung durch die Bauaufsicht.

Um gewährleisten zu können, dass die Maßnahme binnen des Förderzeitraums bis Oktober 2023 umgesetzt werden kann, wird die Planung und Ausschreibung parallel zum Bauantrag vorangetrieben. Normalerweise wird die Baugenehmigung abgewartet, bevor weitere Leistungen ausgeschrieben 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.

Um die sonstigen Maßnahmen im SWIM-Programm innerhalb des Förderzeitraums bis Ende 2023 erledigen zu können, wurde ein Planungsbüro zur Ausschreibung und Baubetreuung der Dacherneuerung angefragt.

IN5010-016: Erneuerung BHKW Hallenbad

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

Bisher wurde kein wirtschaftliches Angebot erzielt. Eine erneute Ausschreibung erfolgt im Frühjahr 2023.

IN 5014-001: Sanierung der Trinkwasseranlage im Funktionsgebäude der Sportanlage Gräfenhausen, Mittelstraße 82

In der 9. KW 2023 wurde mit den Sanitärinstallationsarbeiten begonnen.

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.

Das Gerüst wurde Mitte Februar 2023 gestellt, die Dacharbeiten beginnen am 8. März 2023.

Hochbau/Bauunterhaltung:

Schloss Braunshardt, restauratorische Inspektion der repräsentativen Räume

Die Sanierungsmaßnahmen der Putz- Stuck- und Malerarbeiten sind abgeschlossen.

Die Instandsetzungsarbeiten an der Bleiverglasung laufen noch. Die letzten vier Fenster befinden sich zur Überarbeitung in der Werkstatt und werden voraussichtlich Mitte März 2023 wieder eingebaut. Um die Fensterflügel aushängen zu können, mussten Teile des Blendrahmens demontiert werden. Diese werden nach Fertigstellung der Fenster wieder ergänzt und farblich angepasst.

Die Fördermittel im Denkmalschutzprogramm X in Höhe von 61.300 Euro br. wurden abgerufen.

Der Beginn des bauphysikalischen Monitorings ist nach Abschluss der Restaurierung vorgesehen.

Wasserschaden Adam-Danz-Halle

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

Die Rohmontage der neuen Heizungs- und Trinkwasserinstallation ist erfolgt.

Die Fa. Baumgarten hat das Holzständerwerk inkl. der Beplankung mit OSB-Platten wiederhergestellt. Seit Februar 2023 laufen die Trockenbau- und Estricharbeiten. Danach erfolgen die Fliesenarbeiten und die Fertigmontage der TGA-Gewerke. Nach aktuellem Bauzeitenplan ist die Halle am Ende des 2. Quartals 2023 wieder vollumfänglich nutzbar.

Sachstand Bauvorhaben Neugestaltung Friedhof Weiterstadt (Zuarbeit FB II)

Die Arbeiten zur Sanierung der Urnennischenwände dauern noch an. Es stehen die Verfürgungen der Fronten und die Bearbeitung (u. a. Abdichtungen) der Decken aus.

Für die neuen Grabarten wurden die Sandsteinstelen und Findlinge geliefert und installiert. Auch die Bepflanzung ist bereits erfolgt und befindet sich im Status der Fertigstellungspflege. Die Arbeiten an den Wegeführungen mit der wassergebundenen Wegedecke sind abgeschlossen, Feinarbeiten wie das Nachwalzen stehen noch aus. Die Teilabnahme der Garten- und Landschaftsbauarbeiten ist am 27. Februar 2023 erfolgt. Restarbeiten wie die Montage der Cortenstahlplatten auf den Sandsteinsockeln und die Installation der Wasserstelen samt Gießkannenhalter werden in den nächsten Wochen erledigt.

Für die neue Toranlage laufen aktuell Angebotsanfragen bei Schlossereibetrieben.

Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass der veranschlagte Kostenrahmen des Projektes eingehalten werden kann.