

Bericht des FB V - Immobilienmanagement
Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen

Sachstandsbericht zum

4. Quartal 2023

Inhalt:

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

1) Investitionsmaßnahmen, Sachstandsbericht

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

Stand der Bauausführung (Lph. 8):

Nach aktuellem Bauzeitenplan werden die Bauteile 1 (Werkstätten und Verwaltung) und 2 (Bauhofhalle) im April 2024 in Betrieb genommen. Die neue Atemschutzwerkstatt, die Schlauchpflege und der Schulungsraum sind bis dahin bezugsfertig. Die Jugendfeuerwehr wird für ihre Lehrveranstaltungen den Schulungsraum nutzen.

Zur Fortsetzung der Arbeiten in Bauteil 3 soll auf Anregung der Feuerwehr eine Leichtbauhalle für den ersten Zug (sechs Fahrzeuge) auf dem Vorplatz vor der Fahrzeughalle aufgestellt werden, um den Einsatzbetrieb der Feuerwehr sicherzustellen. Die Interimshalle wird durch den Fachbereich II (Brandschutz) angemietet.

Die übrigen Einsatzfahrzeuge werden vorübergehend in der neuen Bauhofhalle untergebracht. Hierzu müssen die Interimseinsatzwege geschottert werden.

Kostenentwicklung:

Die Baumaßnahme weist gegenüber dem ursprünglichen Bauzeitenplan eine Bauzeitverlängerung von ca. 15 Monaten auf. Der Bauzeitenplan musste bereits dreimal angepasst werden.

Seitens der baubeteiligten Firmen wurden bislang Nachträge in folgender Höhe gestellt:

Rohbau, Fa. Strabag: 292.560,52 Euro brutto (= 19 % der Auftragssumme)
Zimmererarbeiten: 12.893,42 Euro brutto (= 14 % der Auftragssumme)
Dachabdichtungsarbeiten: 27.622,58 Euro brutto (= 3,7 % der Auftragssumme)
Metallbauarbeiten: 38.152,08 Euro brutto (= 10,6 % der Auftragssumme)
Sektionaltore: 28.805,71 Euro brutto (= 9,8 % der Auftragssumme)
Außenputz / WDVS: 7.582,68 Euro brutto (= 3,1 % der Auftragssumme)
Trockenbauarbeiten: 37.019,97 Euro brutto (= 34,3 % der Auftragssumme)
Innenputz- und Malerarbeiten: 35.577,75 Euro brutto (= 24,2 % der Auftragssumme)
Estricharbeiten: 17.811,74 Euro brutto (= 63,5 % der Auftragssumme)
Fliesenarbeiten: 4.561,20 Euro brutto (= 3,5 % der Auftragssumme)
Stahlbauarbeiten: 7.155,17 Euro brutto (= 6,9 % der Auftragssumme)
Trapezblechdach: 1.497,70 Euro brutto (= 1,7 % der Auftragssumme)
Krananlagen: 5.417,40 Euro brutto (= 11 % der Auftragssumme)
Containeranlage: 50.816,09 Euro brutto (= 88,3 % der Auftragssumme)

Die Nachträge der KG 300 resultieren aus dem gestörten Bauablauf mit Materialpreissteigerungen aus verspätetem Einbau, im Falle der Containeranmietung aus der Bauzeitverlängerung, beim Estrich durch den nachträglichen Entschluss, den Bestandsestrich in einigen Räumen zu erneuern.

Sanitärinstallationsarbeiten: 103.326,86 Euro brutto (= 28,8 % der Auftragssumme)
Elektroinstallationsarbeiten: 227.959,02 Euro brutto (= 16,5 % der Auftragssumme)
Raumlufttechnische Anlagen: 27.918,59 Euro brutto (= 8,6 % der Auftragssumme)
Heizungsarbeiten: 117.398,54 Euro brutto (= 21,9 % der Auftragssumme)

Bei der Technischen Ausrüstung resultieren die Mehrkosten einerseits aus Materialpreiserhöhungen, andererseits aus einer unvollständigen Ausführungsplanung zum Zeitpunkt der Ausschreibung.

Nach Konkretisierung der Außenanlagenplanung wurde von den „Lengfeld & Wilisch-Architekten“ am 30. Oktober 2023 die Kostenberechnung für die Kostengruppe 500 auf 2.027.767,22 Euro netto erhöht. Mit Beschluss vom Dezember 2023 hat die Stadtverordnetenversammlung dieser Erhöhung zugestimmt.

Unter Berücksichtigung bereits vorliegender Nachträge und einer durchschnittlichen Erhöhung der Baukosten von 25 % liegt die aktuelle Kostenprognose der „Lengfeld & Wilisch-Architekten“ bei Gesamtkosten in Höhe von **13,9 Mio. Euro brutto**.

IN 5004-003: Kita „Zauberkiste“, Dresdner Straße, Erneuerung Spielanlage

Aufgrund der Beanstandung durch den TÜV ist die Spielanlage im hinteren Außengelände der Kita „Zauberkiste“ erneuerungsbedürftig.

Die Weiden wurden entfernt und das Spielgerät in Auftrag gegeben. Das Natursteinbauwerk wird voraussichtlich im 2. Quartal 2024 instandgesetzt. Die Gesamtkosten der Maßnahme liegen bei rd. 50.000,- Euro brutto.

IN 5004-019: Neubau Kita Gräfenhausen

Die Kita wurde zum 1. Juni 2023 komplett in Betrieb genommen. Die Planungshonorare der Technischen Ausrüstung und die Schreinerarbeiten sind noch nicht schlussgerechnet. Der aktuelle Kostenstand liegt bei 3.765.841,- Euro brutto. Hiervon entfallen 3.432.560,41 Euro brutto auf den Neubau und 333.280,59 Euro brutto auf den Abbruch der „Schlossschänke“. Der Verwendungsnachweis ist in Bearbeitung.

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

Die Sanierungsarbeiten im Erdgeschoss sind abgeschlossen. Bislang wurden 460.481,- Euro brutto verausgabt.

Durch die Starkregenereignisse im Sommer 2023 entstand ein Wasserschaden im Keller. Lt. Leckageortung wird vermutet, dass die Außenabdichtung des Kellers schadhaft ist. Der Estrich muss erneuert werden, da sich die darunter befindliche Mineralwolle nicht trocknen lässt. Der Schaden wurde zwecks Prüfung der Kostenübernahme der Gebäudeversicherung gemeldet.

IN 5004-031: Kita Turmstraße 6, Brandschutzmaßnahmen

Die neue Außentreppe als zweiter Fluchtweg aus der Kinderwerkstatt im Keller wurde im 1. Quartal 2023 fertiggestellt. Die Außentreppe zum ersten Obergeschoss und der Umbau der Fassade sind bis auf wenige Restarbeiten fertiggestellt. Der aktuelle Kostenstand liegt bei 144.842,- Euro brutto.

Die Erneuerung der Brandwarnanlage ist beauftragt, aber noch nicht ausgeführt.

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

Der Antrag im Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ befindet sich in Vorbereitung durch den Fachbereich IV.

IN5004-046: Kita Carl-Ulrich-Straße, Außenanlage

Die Maßnahme befindet sich in der Planungsphase. Das Kita-Team hat bereits eigene Nutzungsideen entwickelt. Eine Kostenberechnung liegt noch nicht vor.

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.

Lt. Angabe der Pächterin AWO sind umfangreiche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich, um das Seniorenzentrum nach Ablauf des aktuellen Pachtvertrags Ende 2025 wirtschaftlich weiterbetreiben zu können. Ein Sanierungskonzept liegt noch nicht vor.

IN 5007-002: Feuerwehr Gräfenhausen, Sanierungsarbeiten

Der Fliesenbelag der Waschhalle wurde demontiert und durch eine Zwei-Komponenten-Beschichtung ersetzt. Der Rinnenrost wird Ende Februar 2024 eingebaut. Auf dem Parkdeck wurde ein Teil der Fahrbahnfugen saniert. Die Beleuchtung der Fahrzeughalle, Waschhalle, Umkleiden und Flure wurde auf LED umgestellt.

IN 5008-001: Sanierung Lüftungstechnik Bürgerzentrum Weiterstadt

Die Arbeiten befinden sich in Ausführung. Zwei Lüftungsgeräte wurden in den Keller eingebracht. Das Kino ist bereits an die neue Lüftungsanlage angeschlossen. Die Montage der Lüftung auf dem Dach der Gastronomie hat sich aufgrund von Lieferproblemen der Stahl-Unterkonstruktion verzögert und wird nun voraussichtlich im März 2024 erfolgen.

IN 5008-005: Erneuerungsmaßnahmen Bürgerhaus Schneppenhausen

Die Medientechnik (Beschallungsanlage und Beamer) ist installiert. Die Beschriftung der Räume ist erfolgt. Die Graffiti-Zitate im Foyer sind noch auszuführen.

Der Verwendungsnachweis wurde beim LBIH zur baufachlichen Prüfung eingereicht. Die Förderung der Hessenkasse beläuft sich auf 750.000,- Euro brutto.

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.

Folgende Arbeiten wurden bereits vergeben:

Abbruch- und Entkernungsarbeiten

Rohbauarbeiten

Gerüstarbeiten

Dachdecker- und Zimmerarbeiten

Schreinerarbeiten / Fensterbau

Außenputz- und Malerarbeiten

Trockenbau

Sanitärinstallation

Elektroinstallation

Blitzschutz

Brandwarnanlage

Plattformlift

Innenputz- und Malerarbeiten

Heizungsinstallation

Raumlufttechnische Anlagen

Der Baubeginn erfolgte am 27. Februar 2023, die Bauausführung läuft.

Die Rohbauarbeiten im Innenbereich sind zu 90 % abgeschlossen. Im Dachgeschoss sind die Zimmermannsarbeiten zu 80 % abgeschlossen. Aufgrund eines Altschadens durch echten Hausschwamm mussten die befallenen Holzteile ausgetauscht werden. Das benachbarte Mauerwerk muss noch gegen erneuten Pilzbefall behandelt werden.

Die Außenputz- und Malerarbeiten sind umfangreicher als geplant. Wegen der vielen Hohlstellen musste der Außenputz zum Innenhof hin komplett abgeschlagen werden. Der Außenputz zur Straße hin zeigt einen besseren Verbund. Dort soll der Oberputz nur abgefräst werden.

Die Natursteingewände wurden abgewaschen und die diffusionsdichte Farbe entfernt. Instabiles Natursteinmaterial wurde ausgebaut und durch Vierungen ersetzt. Hiervon sind sämtliche Kellerfenster betroffen. Im Innenbereich wurde mit den Trockenbauarbeiten begonnen. Die Montageplanung der Fenster liegt der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Prüfung vor. Aufgrund der im Obergeschoss erforderlichen Brüstungshöhe ist die ursprüngliche Fenstergliederung, die das Denkmalschutzamt fordert, so nicht umsetzbar. Deshalb befindet sich der Vorgang noch in Prüfung durch die Bauaufsicht.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat mit Bescheid vom 13. April 2023 eine Zuwendung in Höhe von 50.000,- Euro bewilligt. Der Verwendungsnachweis wurde vom Landesamt für Denkmalpflege genehmigt und die Förderung ausgezahlt.

Der Förderbescheid im Landesprogramm „Kinderbetreuung 2020–2024“ in Höhe von 300.000,- Euro brutto liegt seit dem 10. November 2022 vor.

Das Förderprogramm wurde bis zum 30. Juni 2025 verlängert.

Die KfW hat mit Bescheid vom 14. März 2023 bei Erreichung des Standards „Effizienzgebäude Denkmal“ Fördermittel in Höhe von 162.795,00 Euro brutto bewilligt.

Die aktuelle Kostenprognose des Architekturbüros liegt bei **4,05 Mio. Euro brutto**.

IN 5008-014: Erneuerung Schlossmauer, abschnittsweise

Der erste Bauabschnitt mit ca. 115 lfm ist abgeschlossen und abgenommen. Die damit verbundene Kostenfeststellung liegt bei 204.346,- Euro brutto. In den HH-Anmeldungen 2023 und 2024 wurden weitere Bauabschnitte mit 200.000,- Euro pro Jahr angemeldet. Im zweiten Bauabschnitt wird derzeit das ausparzellierte Mauerstück entlang der Grundstücke Schlossgartenstraße 10 und 12 bearbeitet.

Im weiteren Verlauf ist die Mauer nicht ausparzelliert, scheint aber auch nicht historisch zu sein. Die Mauer befindet sich entlang der Privatgrundstücke in einem befriedigenden Zustand und muss nicht zwingend instandgesetzt werden. In 2024 werden die Sanierungsarbeiten daher entlang des Schlossparks fortgesetzt, und zwar in den Bereichen, die sich in eindeutiger Zuständigkeit der Stadt Weiterstadt befinden.

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.

Die Baugenehmigung wurde am 24. Mai 2023 erteilt.

Die Ausführungsfrist für das Förderprogramm wurde bis zum April 2024 verlängert.

Die Erd- und Rohbauarbeiten sind abgeschlossen. Der Plattformlift wird voraussichtlich im März 2024 geliefert und eingebaut. Danach folgen die Schlosserarbeiten.

IN5008-023 Erneuerungsarbeiten Schloss Braunshardt

Die Haupteingangstür am Schlossplatz ist wieder eingebaut. Die Tür vom Innenhof zum Foyer wird komplett erneuert. Sie ist nicht historisch und irreparabel. Im Mansardgeschoss wurden insgesamt 13 Fenster ausgetauscht.

Das bauphysikalische Monitoring für die historischen Räume wurde noch nicht ausgeschrieben. Aufgrund des Umfangs und der Spezialisierung der Dienstleistung ist ein Teilnahmewettbewerb erforderlich.

Die Pavillons im Schlosspark wurden instandgesetzt und die Gründung neu hergestellt. Die Pavillons haben bereits einen Anstrich erhalten. Ein zweiter Anstrich erfolgt im Frühjahr 2024.

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. Nach Rücksprache mit der Förderstelle konnte der Förderzeitraum bis Ende 2024 verlängert werden.

Das Architekturbüro AG 5 aus Darmstadt und das Ingenieurbüro Friedrich (Tragwerksplanung) aus Breuberg sind mit der Planung der Dacherneuerung und des barrierefreien Zugangs beauftragt. Die Sanierung des Schwallwasserbehälters wurde wiederholt ausgeschrieben. Bislang liegt kein wirtschaftliches Angebot vor. Die Schwimmhalle erhält auf der Südseite einen außenliegenden Sonnenschutz. Die Montage erfolgt im Februar 2024.

IN5010-016: Erneuerung BHKW Hallenbad

Mit Magistratsbeschluss vom 6. Februar 2024 wurde der Auftrag in Höhe von 202.336,56 Euro brutto an die „Riemag GmbH“ erteilt. In Abstimmung mit dem Fachingenieur ist die Ausführung im 2. Quartal 2024 geplant.

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

Die „Entega Gebäudetechnik GmbH“ wurde am 31. Mai 2023 mit den Sanitärinstallationsarbeiten beauftragt. Aufgrund von Lieferfristen der Bauteile sollte die Maßnahme im Oktober 2023 beginnen. Allerdings baten die betroffenen Vereine darum, die Ausführung in den April 2024 zu verlegen, da es unzumutbar sei, während der Wintermonate einen Sanitärcontainer zu nutzen. Die Fa. Entega hat der Verschiebung des Ausführungsbeginns zugestimmt. Die Ausführungszeit beträgt ca. sechs Monate.

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

Die Arbeiten im Erdgeschoss sind abgeschlossen, aber noch nicht schlussgerechnet. Die Erneuerung der Bäder in den darüber liegenden Wohnungen ist in 2024 geplant.

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

Die Maßnahme ist weitgehend abgeschlossen, aber noch nicht schlussgerechnet.

Hochbau/Bauunterhaltung:

Wasserschaden Adam-Danz-Halle

Die Endmontage der TGA-Gewerke erfolgt nach Zusage der Entega Anfang März 2024. Die Instandsetzungskosten belaufen sich bislang auf 213.396,- Euro brutto. Die Maßnahme ist noch nicht schlussgerechnet.

Wohnanlage Spessartstraße, Erneuerung Treppenhausverglasung

Die Treppenhausverglasung der Wohnanlage Spessartstraße 12 wurde erneuert. Die Maßnahme ist abgeschlossen. Die Baukosten beliefen sich auf insgesamt 95.906,16 Euro brutto.

Bürgerzentrum Weiterstadt, Unterspülung Bereich Bühne, Saal, Foyer

Bei den Starkregenereignissen des Sommers 2023 wurden große Mengen Sand in den Technikkeller eingespült. Die statische Begutachtung des baulichen Zustands erforderte die Sperrung des großen Saales, da von der Unterspülung auch die Gründung der Bühne und Teile des Saals betroffen waren. Die Ursachensuche gestaltete sich aufwändig. Auf der Suche nach weiteren Hohlräumen wurde der Saalbereich auf Anraten des Statikers und des Baugrundgutachters mit einem Georadarverfahren untersucht. Zudem wurde der sichtbare Hohlraum unter dem Bühnenkeller und dem Saalbereich links vor der Bühne mit dem 3D-Scanner aufgemessen. Mehrere Kamerabefahrungen einer in diesem Bereich verlaufenden Regenwasserfallleitung und der dazu gehörigen Grundleitung waren ohne Ergebnis. Auch das Fluten der Leitung über die Dacheinläufe zeigte keine Einspülung in den Hohlraum. Zur Simulation eines Rückstaus wurde vor dem Bürgerzentrum ein weiterer Schacht gesetzt. Dieser wurde mit einer Blase verschlossen und dann nochmals von der Dachfläche aus geflutet. Diesmal kam es zu einer starken Einspülung in den Hohlraum. Die Kamerabefahrung vom neuen Schacht aus zeigte Schadstellen an der Grundleitung, die im Inlinerverfahren saniert werden müssen. Um an die Leitung zu gelangen muss der Bereich unter der linken Foyertreppe geöffnet werden. Alle mit dem Sanierungsverfahren und der Untersuchung verbundenen Kosten wurden der Versicherung gemeldet, die nun prüft, ob es sich um einen Versicherungsfall handelt. Sobald die Grundleitung saniert ist, wird der Hohlraum nach Angabe des Statikers mit einer Betonsuspension verfüllt. Die Maßnahme wird voraussichtlich noch bis Ende April 2024 andauern.

Sachstand Bauvorhaben Neugestaltung Friedhof Weiterstadt (Zuarbeit FB II)

Das Projekt Neugestaltung Friedhof Weiterstadt wurde im Kostenrahmen abgeschlossen. Auch die Sanierung der Urnenwanddächer ist erfolgt.