

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

Sachstandsbericht zum

1. Quartal 2024

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):

Die Arbeiten in Bauteil 1 (Werkstätten und Verwaltung) und 2 (Bauhofhalle) sind weitgehend abgeschlossen.

Voraussichtlich in der 20. KW wird vor der Fahrzeughalle eine Interims-Leichtbauhalle für den ersten Zug errichtet. Diese ist zunächst für einen Zeitraum von sechs Monaten angemietet. Nach dem Umzug der Feuerwehr können die Baumaßnahmen im Bereich der Fahrzeughalle spätestens Mitte Juni 2024 starten.

Der 2. Zug wird während der Baumaßnahme in der Bauhofhalle stehen. Hierzu wurden die Interimseinsatzwege geschottert. Die Umkleiden und Sanitärbereiche bleiben weiterhin in den Containern an der Rudolf-Diesel-Straße.

Ab der 22. KW folgt der Umzug der hauptamtlichen Feuerwehrbediensteten und der Bauhofleitung in den Verwaltungstrakt des Bauteils 1. Die neue Atemschutzwerkstatt und die Schlauchpflege werden in Betrieb genommen. Die Jugendfeuerwehr zieht für ihre Lehrveranstaltungen in den Schulungsraum ein. Für den Umzug sind aus Sicht der Nutzer insgesamt ca. drei Wochen erforderlich.

#### Kostenentwicklung:

Die Baumaßnahme weist gegenüber dem ursprünglichen Bauzeitenplan eine Bauzeitverlängerung von ca. 18 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)  
Tiefbau, Fa. MAS: 60.130,11 Euro brutto (= 13,4 % der Auftragssumme)  
Zimmererarbeiten: 12.893,42 Euro brutto (= 13,9 % der Auftragssumme)  
Dachabdichtungsarbeiten: 27.622,58 Euro brutto (= 3,7 % der Auftragssumme)  
Metallbau Hewe: 17.876,67 Euro brutto (= 5 % der Auftragssumme)  
Metallbauarbeiten: 38.152,08 Euro brutto (= 10,6 % der Auftragssumme)  
Sektionaltore: 30.407,86 Euro brutto (= 10,3 % der Auftragssumme)  
Außenputz / WDVS: 7.582,68 Euro brutto (= 3,1 % der Auftragssumme)  
Trockenbauarbeiten: 89.190,03 Euro brutto (= 82,7 % der Auftragssumme)  
Innenputz- und Malerarbeiten: 37.253,48 Euro brutto (= 32,4 % der Auftragssumme)  
Estricharbeiten: 17.811,74 Euro brutto (= 63,6 % 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: 8.964,85 Euro brutto (= 18,9 % der Auftragssumme)  
Containeranlage: 77.411,60 Euro brutto (= 134,6 % der Auftragssumme)  
Rüttelklinkerboden: 29.593,11 Euro brutto (= 74,2 % der Auftragssumme)  
Schreinerarbeiten: 1.263,78 Euro brutto (= 1,1 % der Auftragssumme)  
Oberlichtverglasung: 7.378,00 Euro brutto (= 1,7 % der Auftragssumme)  
Bodenbelagsarbeiten: 3.309,39 Euro brutto (= 5,9 % der Auftragssumme)  
Bodenbeschichtung: 6.062,43 Euro brutto (= 11,84 % 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: 137.773,06 Euro brutto (= 38,40 % der Auftragssumme)  
Elektroinstallationsarbeiten: 227.959,02 Euro brutto (= 16,5 % der Auftragssumme)  
Raumluftechnische Anlagen: 33.359,32 Euro brutto (= 10,2 % der Auftragssumme)  
Heizungsarbeiten: 207.294,95 Euro brutto (= 38,6 % der Auftragssumme)  
Abgasabsauganlage: 34.474,51 Euro brutto (= 209,90 % der Auftragssumme)  
Atenschutzwerkstatt: 138.528,90 Euro brutto (= 48,5 % der Auftragssumme)

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

Unter Berücksichtigung bisher geprüfter Nachträge und einer Erhöhung der Kostengruppe 700 aufgrund von Bauzeitverlängerung, Interimsmaßnahmen, Bauheizung und Containermiete liegt die aktuelle Kostenprognose mittlerweile bei Gesamtkosten in Höhe von **ca. 15 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. Das Planungshonorar der Technischen Ausrüstung ist noch nicht schlussgerechnet. Der aktuelle Kostenstand liegt bei 3.837.044,- Euro brutto. Hiervon entfallen 3.503.763,41 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**

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 176.010,- Euro brutto. Die Erneuerung der Brandwarnanlage ist beauftragt, aber noch nicht ausgeführt.

**IN 5004-037: Kita Riedbahn, Einrichtung einer sechsruppigen Kita**

Der Antrag im Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ befindet sich in Vorbereitung durch den Fachbereich IV. Zwecks Erfahrungsaustausch fand am 26. April 2024 ein Treffen mit Vertreterinnen des Bauamtes Mörfelden-Walldorf statt, die bereits an dem Programm teilnehmen.

**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. Aufgrund der aktuellen Sparmaßnahmen wurde die Budgetanmeldung um 50 % auf 75.000 Euro gekürzt.

**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.

Allerdings wurden auch mit anderen potenziellen Betreibern bereits Gespräche geführt.

**IN 5008-001: Sanierung Lüftungstechnik Bürgerzentrum Weiterstadt**

Die Arbeiten befinden sich in Ausführung. Zwei Lüftungsgeräte wurden in den Keller eingebracht. Das Kino ist provisorisch an die neue Lüftungsanlage angeschlossen. Die Lüftungsgeräte auf dem Dach der Gastronomie sind montiert. Die Fortsetzung der Installationsarbeiten im Keller hängt vom Liefertermin der MSR-Technik ab, der seitens der ausführenden Firma RUF noch nicht genannt werden kann.

**IN 5008-005: Erneuerungsmaßnahmen Bürgerhaus Schneppenhausen**

Am 26. Mai 2024 ist die offizielle Eröffnungsfeier geplant. Bis dahin sollen auch die Restarbeiten und die Graffiti-Zitate im Foyer ausgeführt werden.

Der Verwendungsnachweis wurde samt Stellungnahme des LBIH an die WI-Bank übersandt. 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 sind noch zu vergeben:

Tischlerarbeiten/Innentüren

Bodenbelagsarbeiten

Fliesenarbeiten

Außenanlage

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

Die Dachdecker- und die Natursteinarbeiten sind weitgehend abgeschlossen. Die Natursteingewände wurden abgewaschen und die diffusionsdichte Farbe entfernt. Instabiles Natursteinmaterial wurde ausgebaut und durch Vierungen ersetzt. Im Innenhof wurde der Außenputz komplett erneuert, zur Straße hin wird er abgefräst. Am 7. Mai 2024 findet die Bemusterung der Fassade durch die Untere Denkmalschutzbehörde statt. Diese wird voraussichtlich ein mit dem Ohlyturm vergleichbares Farbkonzept favorisieren. Im Innenbereich sind die Trockenbauarbeiten zu 60 % ausgeführt. Die Holzbalkendecken und die Träger der Kappendecke wurden nach den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes verkleidet. Die Kellerdecke wurde unterhalb der Gruppenräume gedämmt. Die Montageplanung der Fenster wurde von der Unteren Denkmalschutzbehörde freigegeben. Die Bestandsbrüstung im Obergeschoss weist nur eine Höhe von 70 cm auf. Daher ist geplant, eine außenliegende Absturzsicherung am Blendrahmen zu montieren. Dieser Vorschlag liegt dem Prüfstatiker zur Freigabe vor. Die Gewerke des technischen Ausbaus (Heizung, Sanitär, Elektro) sind zu ca. 50 % ausgeführt. Die Heizzentrale und die Heizkörper sind montiert, die Vorwandinstallation in den Sanitärbereichen ist installiert. Das „Kinderbetreuungsfinanzierungsprogramm“ wurde bis zum 30. Juni 2025 verlängert. Der aktuelle Bauzeitenplan sieht vor, die Maßnahme bis Ende 2024 abzuschließen. Die aktuelle Kostenprognose des Architekturbüros liegt bei **4,125 Mio. Euro brutto**.

#### **IN 5008-014: Erneuerung Schlossmauer, abschnittsweise**

Im zweiten Bauabschnitt wird gerade das ausparzellierte Mauerstück entlang der Grundstücke Schlossgartenstraße 10 und 12 bearbeitet. Die Natursteinarbeiten sind abgeschlossen, es fehlt noch der Außenputz. Obwohl der Mauerverlauf auch hinter dem privaten Abschnitt der Wohnhäuser instandsetzungsbedürftig ist, wurde seitens des Fachbereichs V vorgeschlagen, die Sanierungsarbeiten aufgrund der aktuellen Haushaltslage in 2024 auszusetzen.

#### **IN 5008-017: Behindertenplattformlift Kommunales Kino**

Die Arbeiten sind abgeschlossen und der Verwendungsnachweis ist gestellt. Die Einweihung des neuen Behindertenplattformliftes am Kommunalen Kino findet am 15. Mai 2024 statt. Die Baukosten belaufen sich auf rd. 270.000 Euro brutto abzgl. einer Förderung von 60.000 Euro.

#### **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. Auf der Südseite der Schwimmhalle wurde ein außenliegender Sonnenschutz montiert. Für die Dachsanierung und den barrierefreien Haupteingang liegt mittlerweile die Entwurfsplanung des Architekturbüros AG 5 aus Darmstadt und des Ingenieurbüro Friedrich (Tragwerksplanung) aus Breuberg vor. Leider ist die Tragkraft der Primärkonstruktion für die Montage einer flächendeckenden PV-Anlage auf dem Dach des Hallenbades nicht ausreichend. Im Haushalt 2023 waren 750.000 Euro brutto zur Sanierung des Daches und zur Herstellung des barrierefreien Haupteingangs eingeplant. Lt. Kostenberechnung vom 18. April 2024 wird die Dachsanierung seitens des Architekten mit 481.000,- Euro brutto veranschlagt, der barrierefreie Hauptzugang mit 142.000,- Euro brutto.

Die Baukosten inkl. Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) würden sich demnach auf ca. 778.500,- Euro brutto belaufen. Die Förderung (SWIM) liegt bei ca. 30 % (=233.550,- Euro brutto). Aufgrund der Höhe der Investition und der aktuellen Haushaltslage stehen der Maßnahmen aktuell auf der Streichliste.

#### **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 Fa. Entega hat den Ausführungsbeginn mittlerweile für Ende Mai 2024 bestätigt. Die Ausführungszeit beträgt voraussichtlich vier 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 energetische Sanierung ist weitgehend abgeschlossen, aber noch nicht schlussgerechnet. Aktuell werden noch Kanalarbeiten im vorderen Außengelände durchgeführt.

#### **Hochbau/Bauunterhaltung:**

##### **Wasserschaden Adam-Danz-Halle**

Die Maßnahme ist weitgehend abgeschlossen. Im Flur und Foyer sind noch die im Zuge der Trocknung angebohrten Fliesen zu tauschen.

##### **Bürgerzentrum Weiterstadt, Unterspülung Bereich Bühne, Saal, Foyer**

Bei den Starkregenereignissen des Sommers 2023 wurden große Mengen Sand in den Technikeller eingespült. Die statische Begutachtung des baulichen Zustands erforderte die Sperrung des großen Saals, 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 zunächst 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. Um an die Leitung zu kommen, wurde der Bereich unter der linken Foyertreppe geöffnet.

Die defekte Grundleitung wurde im Inlinerverfahren saniert. Auf Anraten des Statikers wurden an mehreren Stellen im Foyer, Saal, Technikraum und Bühne Kernbohrungen gesetzt,



um den genauen Verlauf des Hohlraums festzustellen. Anhand weiterer Kamerabefahrungen wurde festgestellt, dass sich der Hohlraum weit unter den Technischacht des Foyers erstreckt, also größer ist als ursprünglich angenommen.

In Abstimmung zwischen Baugrundgutachter und Statiker ist geplant, den Hohlraum mit einer Betonsuspension zu verfüllen und zu verpressen. Zuvor ist der Bereich von losen Bestandteilen zu reinigen, damit der Flüssigbeton mit dem Untergrund eine Verbindung eingehen kann. Aufgrund des mittlerweile bekannten Ausmaßes der Unterspülung wird die Maßnahme voraussichtlich noch mindestens bis Ende Juni 2024 andauern.

Im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme sind bereits ca. 75.000 Euro brutto angefallen, die den Ergebnishaushalt belasten. Die Versicherung hat zurückgemeldet, dass es sich um keinen versicherten Leitungswasserschaden handelt, da die gebrochene Grundleitung nur Regenwasser, aber kein Abwasser führt.