

Produkt:	
Federführung:	FB 65 Immobilienmanagement
Bearbeiter/in:	Herr Lidke
Datum:	29.01.2024

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	27.02.2024	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	12.03.2024	

Projektmanagement und Stand der Baumaßnahmen zum 01.03.2024**Sachdarstellung:**

Der FB-Immobilienmanagement hat mit verschiedenen Vorlagen über die Projektstände informiert. Entsprechend der aktuellen Fortentwicklung der Projekte informiert der FB-Immobilienmanagement über den Fortschritt und Bearbeitungsstand der folgenden Projekte:

- Anbau Kita Europaring
- Neubau Betriebshof
- Energetische Sanierung Sporthalle Hofheim
- Sanierung Zehntscheune
- Sanierung Heimatmuseum

1. Anbau Kita Europaring

Der Spatenstich fand am 26.01.2024 statt. Die Ersten Ausschreibungen liegen dem Fachbereich Immobilienmanagement und den Fachplanern nun zur Prüfung vor bzw. sind vergeben. Die Rigole ist eingebaut, die Bodenplatte wird bearbeitet. Das Freigelände kann eingeschränkt durch die Kinder genutzt werden. Mobiliar und Materialien des Kindergartens wurden eingelagert.

Der voraussichtliche Fertigstellungstermin ist nun für Ende 2024 geplant.

2. Neubau Betriebshof

Mit dem Beschluss in der Stadtverordnetenversammlung vom 31.03.2023 wurde der neue Standort Wormser Landstraße beschlossen. Die Ausschreibungsunterlagen wurden dem AK Bauhof am 09.11.2023 vorgestellt. Der Magistrat hat am 29.01.2024 die Einleitung des Vergabeverfahrens beschlossen. Nachdem nun die Genehmigung zum Haushalt 2024 vorliegt, wird die Ausschreibung europaweit veröffentlicht. Der Vergabebeschluss soll gegen Mitte/Ende November 2024 vorliegen.

Ein Baubeginn ist nach dem Projektplan für Ende 2024/Anfang 2025 vorgesehen.

3. Energetische Sanierung Sporthalle Hofheim

Aufgrund der Personalsituation und Aufgabenfülle im FB 65 musste das Projekt mit Hilfe von Fachplanern in Angriff genommen werden. Bei dieser Ausschreibung für die Planungsleistungen Bauen hat sich nur ein Büro beworben.

Die ursprüngliche Kostenschätzung aus dem Jahre 2020 belief sich auf 510.000 Euro.

Im Laufe des Projektes sprang das begleitende Büro ab und der Projektleiter aus dem FB 65 fiel längere Zeit aus. Deshalb musste eine Kollegin das Projekt zusätzlich übernehmen und auch der FBL 65 ist stark mit eingebunden.

Ein neues Büro wurde gefunden, hat aber in den bisherigen Planungen erhebliche Defizite erkannt, vor allem im Brandschutz und bei nicht geplanten Leistungen (Schadstoffe im Gebäude).

Aufgrund der umfangreichen Arbeiten, auch an der Außenhaut durch das Wärmedämmverbundsystem, ändert sich die Quadratmetergröße, und den anvisierten späteren Nutzungen wäre das Gebäude zukünftig eigentlich als Sonderbau anzusehen. In Absprache mit dem Kreis kann davon Abstand genommen werden. Aufgrund der höheren Besucherzahlen, der nicht genehmigten bisherigen Fluchttüren und der Neuverortung der Fluchttreppe wird das Gebäude zum Sonderbau und damit ist eine Baugenehmigung erforderlich mit entsprechenden Auflagen. Das führt zu Verzögerungen im Terminplan, bis eine solche vorliegt. Hier erfolgen enge Abstimmungen mit der Kreisbaubehörde, vor allem auch beim Thema Brandschutz.

Bei der Ausschreibung der Leistungen für den Rückbau wurden keine Schadstoffsanierungen mit ausgeschrieben. Dies muss nun nachgeholt werden, was zu erhöhten Kosten führt und weitere umfangreiche Nacharbeiten mit sich bringt.

Große Bereiche im Gebäude werden geöffnet. Die Planer geben hier den Hinweis, hinsichtlich der Thematik Legionellen, die alten Leitungen jetzt zu tauschen, um nicht in späteren Jahren nochmals an diese Fragestellung herangehen zu müssen.

Die Holzverkleidung in der Halle entspricht nicht einer Prallwandverkleidung. Eine Nachrüstung wäre hier anzuraten. Die Filzwände an den Stirnseiten haben keine Brandschutzqualität.

Es muss ein neues Brandschutzkonzept erstellt werden, die bisherigen Ausführungen reichen nicht für eine Genehmigung, die Fluchtwegeführung und Brandabschnitte sind mit Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Die 3 Fluchttüren sind nicht genehmigt und sind nicht geeignet, um die Barrierefreiheit zu gewährleisten. Neue Fluchttüren haben eine Lieferzeit von 40 Wochen.

Eine Reihe von Leistungen sind zwischenzeitlich vergeben, die aber mit erhöhten Kosten vergeben werden mussten (Bauzeitverzögerung, Mehraufwand, etc).

Aufgrund der Finanzsituation werden auch noch Maßnahmen im Jahre 2025 stattfinden und die zusätzlichen Mittel müssen zum Haushalt 2025 angemeldet werden. Damit verbunden ist eine Verschiebung der Maßnahme BGH Hüttenfeld in das Jahr 2025.

4. Sanierung Zehntscheune

Die Planungen sind nun mit der WI-Bank abgestimmt und so weit abgeschlossen. Die Baugenehmigung für den Abriss des Turms liegt vor. Umfangreiche Leitungsverlegungen sind erfolgreich abgeschlossen.

Im alten Jahr haben die Arbeiten für den Abbruch des Turmes und der Innenbereiche begonnen. Hierbei mussten vor allem auch schadstoffbelastete Bauteile entsorgt werden. Die beauftragten Firmen haben sich nicht an die entsprechenden Vorgaben des begleitenden Schadstoffgutachters gehalten, so dass es hier zu umfangreichen Nacharbeiten gekommen ist. Dies hat nun Einfluss auf die Terminplanung. Die zusätzlichen Kosten haben die beauftragten Firmen zu tragen.

Die weiteren Leistungsverzeichnisse befinden sich in der Wertung bzw. wurden schon vergeben.

Voraussichtlicher Termin für den Abriss des Turmes, wird Anfang März 2024 sein. Weitere Arbeiten werden sich dann daran anschließen.

5. Sanierung Heimatmuseum

Die Maßnahme erfolgt in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde. Die Denkmalbehörde ist mit dem Informationsfluss von der Stadt sehr zufrieden.

Die Arbeiten an der Scheune sind abgeschlossen.

Die Arbeiten an der Fassade des Heimatmuseums sind abgeschlossen. Durch die feuchte Witterung im November muss der Holzanstrich in Teilbereichen nochmals erfolgen.

Die zusätzlichen Schäden, die während der Baumaßnahme festgestellt wurden, werden mit der Denkmalbehörde und den ausführenden Firmen besprochen, wie eine Umsetzung erfolgen kann.

Der Fachbereich Immobilienmanagement unterstützt die Bemühungen des Heimatvereins weitere Verbesserungen am Gebäude umzusetzen. Hier vor allem bei Abstimmungen mit der Denkmalbehörde und mit fachlicher Expertise der begleitenden Fachfirmen.

Lidke
Fachbereichsleiter Immobilienmanagement

Störmer
Bürgermeister