

Hauptausschuss 05.02.2024 Zuarbeit zu TOP 6.3. Instandhaltungsmaßnahmen

Bereich Bauunterhaltung

Für 2024 vorgesehene/geplante Sanierungsmaßnahmen

Für das Jahr 2024 wurde eine Mittelanmeldung in Höhe von ca. 1,6 Millionen € für die bauliche Unterhaltung eingereicht.

Enthalten sind darin folgende Maßnahmen:

- Halle der Freundschaft
- Bürgerhaus WMS
- Jugendclub WMS

Halle der Freundschaft – Neueindeckung der Dachfläche mit Verlegung der Regenrinne in den Außenbereich. Ebenfalls eine Lüftungsanlage für den Sanitärtrakt. Es gibt seit längerem ein Fördermittelprojekt, zu welchem TGA und Objektplanung mit 290.000,00 € gestützt/gefördert werden. Der Umsetzungszeitraum für das Projekt wurde bereits verlängert, muss also in diesem Jahr abgewickelt werden.

Weitere Arbeiten wie die Decke im Innenbereich der Halle sind bisher nicht enthalten.

Die ermittelte Kostenschätzung Gesamtmaßnahme Neueindeckung Dach + Lüftungsanlage beläuft sich auf ca. 1 Mio. Brutto (incl. Planungskosten). Für die Umsetzung im Haushaltsjahr 2024 werden davon ca. 855.000,- € benötigt. Differenzkosten sind über das Gesamtbudget zu decken.

Bürgerhaus WMS – Es gibt drei Bauabschnitte, die zur Vervollständigung und zum Abschluss des Projektes notwendig sind. Der erste Bauabschnitt *Modernisierung* ist weitestgehend abgeschlossen, jedoch fehlt noch die Instandsetzung des Fachwerkanbaus. Hierfür wurden Restmittel in Höhe von 95.000,00 € von 2023 in 2024 übertragen und stehen zur Verfügung. Dieser Part wird 2024 abgewickelt, könnte auch theoretisch ohne Hinzuziehung eines externen Planers durchgeführt werden, ist jedoch aus Gründen der fehlenden Kapazität beim SB Hochbau/bauliche Unterhaltung nicht umsetzbar. Für 2024 stehen somit Planungsausschreibungen für BA II und III an, ebenfalls ist der Beginn zur Umsetzung geplant.

Für den BA II (Brandschutz) und I werden circa 300.000,00 € im Bereich der Bauunterhaltung benötigt.

Für den BA III (Barrierefreiheit) wurden Kosten in Höhe von circa 1 Mio € investiv ermittelt. Es wurde für die Kostenermittlung der Fall des „Worst-Case-Szenarios“ angenommen, welches sich nach einer Suchschachtung im Dezember 2023 leider bestätigte.

Die gesamte Frage der Barrierefreiheit, hier hauptsächlich auf den geplanten Fahrstuhl abgestellt, könnte 2024 baulich umgesetzt werden, wenn an der Planung keine grundsätzlichen Änderungen mehr vorgenommen werden müssen.

Es stellt sich jedoch die Frage, ob es trotz vorherig durchgeführter Variantenprüfungen, auch unter Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde, vor allem aus finanzieller Sicht nicht notwendig ist, die Thematik noch einmal vollkommen neu zu betrachten und kostengünstigere Lösungsansätze zu prüfen. Dieser Prozess benötigt jedoch Zeit. Damit würde das Vorhaben realistisch gesehen erst 2025 umgesetzt werden können. Die Maßnahme ist im Investitionsplan daher mit einem Sperrvermerk versehen.

Jugendclub WMS – Da momentan noch kein Beschluss in Sachen Neubau oder Sanierung gefasst wurde, sind vorsorglich 2 x 75.000,00 € Planungskosten (1 x für einen eventuellen Neubau, 1 x für eine eventuelle Sanierung) in den Haushalt 2024 eingestellt worden, um eine Projektierung und Konkretisierung des Projektes gleich welcher Variante vorzunehmen.

Bereits im Jahr 2023 wurden einige Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des „Dienstbetriebes“ vorgenommen.

Es erfolgte bereits die Beauftragung eines Planungsbüros über des Bereich „Stadtsanierung“, um den Zustand des Gebäudes und damit einhergehende Kosten zu ermitteln; aktuell sind hier jedoch noch keine Kosten bezifferbar.

Diesterwegschule – Aus dem Bereich Bauunterhaltung wird im Jahr 2024 die Fertigstellung der Gefahrenmaßnahmen erfolgen, ebenfalls das Stellen eines neuen Zaunes sowie die Angebotsabfrage bzw. die Errichtung für einen neuen Fahrradständer erfolgen.

Maßnahmen, die nicht im HH-Plan 2024 eingeplant sind

Sporthalle Gipfelstraße – Es wurde im Dezember 2023 ein Teil der Akustikdecke inkl. Beleuchtung ausgewechselt, In einigen Bereichen waren Feuchtigkeitsumrisse zu erkennen, Nach der Neuinstallation der Deckenbereiche musste festgestellt werden, dass an markanten Stellen wieder Feuchtigkeitsumrisse auftauchten. Nach näherer Betrachtung müssen sich Leckagen im Bereich der Dachübergangssituation im vorderen Gebäudeteil befinden. Hier wird es im Jahr 2024 erforderlich sein, eine Leckageortung und Reparatur durchzuführen, Kosten sind derzeit nicht bezifferbar.

Kita Ohrespatzen/Pustebume – Die Leitungen der Wasser, und Abwassersysteme sind desolat und verschlissen, die Amortisationsdauer ist längst überschritten.

Gleiches trifft auf das noch vorhandene Einrohr-Heizungssystem zu.

Ein Planer wurde bereits beauftragt, die Kosten im Rahmen der Leistungsphasen 1-2 zu eruiieren. Die Leitungssysteme sind in dieser Form für einen Betrieb auch nicht mehr zulässig, ebenfalls betrifft das auch die gesamte Stromverteilung im Gebäude.

Die zwei Essensaufzüge müssen ebenfalls neu und nach dem Stand der Technik errichtet werden, Kosten sind derzeit noch nicht bezifferbar.

Erste Kostenermittlungen ergeben im Bereich Wasser-, Abwasser und Heizung 420.000,00 € mit Honorar jedoch ohne Wärmeübergabestation (56.000 €).

Zudem sind neue Sanitäranlagen darin weder als Maßnahme noch kostenseitig enthalten.

Mit den Erneuerungen der Ver- und Entsorgungsleitungen gehen auch anfallende Hochbauarbeiten einher. Eine Schätzung beträgt hierfür circa 50.000,00 €.

Kosten für die Sanierung der Elektrotechnik wurden noch nicht ermittelt, aber es ist von einer sehr hohen Summe auszugehen, da ebenfalls eine Generalsanierung notwendig ist. Der Brandschutz im Gebäude gestaltet sich derzeit problematisch.

Nach erfolgter Bestandsaufnahme soll die Umsetzung 2025 erfolgen. Notwendige Reparaturen sind im Gesamtbudget mit abgedeckt.

Freilichtbühne – Da an der Freilichtbühne viele Mängel in Bezug auf eine ordnungsgemäße Inbetriebnahme vorzufinden sind, stehen hier umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an. In den vergangenen Jahren wurden nur marginale Reparaturarbeiten (z.B. Beseitigung von Gefahrenmomenten) umgesetzt. Es wird geschätzt, dass mit circa 250.000,00 € eine Notsicherung stattfinden kann. Diese wird jedoch nicht empfohlen, da nicht zukunftsorientiert. Deshalb wird empfohlen, eine „Neuanlage“ zu errichten, die dann dem Stand der Nutzung, Technik, Erfordernissen und Lebensdauer entspricht. Für diese Variante ist von einem Finanzvolumen von ca. 550.000,000 € auszugehen.

Gemeinschaftsschule Gutenberg – Bereits seit längerer Zeit sind hier erhebliche Mängel im Bereich der Fenster aufzuweisen, welche dringend erneuert werden müssten.

Des Weiteren gibt es keinen funktionierenden Sonnenschutz, welcher mit den Fenstererneuerung ebenfalls installiert werden soll, um u.a. auch die Lernmethoden der heutigen Zeit vernünftig durchführbar zu gestalten.

Während dieser Baumaßnahmen muss ebenfalls die Fassade zumindest einen neuen Farb-anstrich und leichte Ausbesserungsarbeiten bekommen.

Weiterhin ist bekannt, dass die Wasser-, Abwasser- und Niederschlagswasserrohre (eventuell auch weitere Medien) im Bereich des Schulhofes erneuert werden müssen, da diese bereits desolat sind, dadurch muss der ganze Schulhof ebenfalls neu hergestellt werden.

Für das gesamte Objekt bedarf es deshalb zunächst eines Sanierungs-, und Kostenkonzeptes.

Planungskosten/Sanierungskonzepte – sollte für jedes Gebäude für die Mittel- und Langfristige Finanzplanung erstellt werden.

Gesetzliche Hürden:

Durch die UVGO Sachsen-Anhalt sind Planungsaufträge ab 5.000 € ausschreibungspflichtig, welches ein langes Prozedere mit sich zieht nebst der zu leistenden Vorarbeit dazu. Eine schnelle Beauftragung externer Leistungen ist nicht möglich.

Die personelle Kapazitätsauslastung Hochbau ist mit dem Volumen von 1,6 Mio € bauliche Unterhaltung schon bei weitem überschritten.

Aufgestellt am 01.02.2024
M.Diesing / Sonnabend
SB Hochbau FDL