

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 06.02.2020	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat I/Dezernat IV Amt: Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt Darmstadt Marketing	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2020/0021 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 573040 Kostenstelle: 741-050-1000 Kostenträger: 5730-41		
Investitionsnummer: 19741-4101 Sachkonto: 0953010		

Betreff: Sanierung "Marktplatz Wochenmarktlager" und "Marktplatz öffentliche WC-Anlage"

Vorlage vom: 28.01.2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat stimmt der Finanzierung, Sanierung „Marktplatz Wochenmarktlager“ und „Marktplatz öffentliche WC-Anlage“ mit Gesamtkosten von 980.000 Euro zu.
2. Der Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt (IDA) wird beauftragt, die Projektsteuerung für die Sanierung „Marktplatz Wochenmarktlager“ in Amtshilfe zu übernehmen.
Die Projektsteuerung der Sanierung „Marktplatz öffentliche WC-Anlage“ wird von IDA in eigener Sache erledigt.
3. Für die Sanierung „Marktplatz Wochenmarktlager“ stehen Mittel in Höhe von 440.000 Euro als Haushaltsausgabereste auf der Inv.Nr. 19741-4101 und für die Sanierung „Marktplatz öffentliche WC-Anlage“ in Höhe von 540.000 Euro als Haushaltsausgabereste im Wirtschaftsplan IDA zur Verfügung.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 28.01.2020

Sanierung Wochenmarktlager + WC-Anlage

Allgemein:

Beide Anlagen stammen aus der Wiederaufbauzeit der 1950-er Jahre. Sie stehen unter Denkmalschutz. Die Sanierung hat in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

In einer ersten Konzeptstudie wurden die augenscheinlichen Mängel erfasst und daraus eine Grobkostenschätzung erarbeitet.

Das Gesamtbauwerk Wochenmarktlager und WC-Anlage sind durch fortschreitenden Wassereintritt in seinem Bestand äußerst gefährdet, im inneren und äußeren Bereich gleichermaßen.

Die jeweiligen Zugänge, Rampe und Treppenanlage, müssen in Ihrer Gesamtheit saniert und soweit es technisch machbar möglich ist, nach dem aktuellen Stand der Technik wiederaufgebaut werden.

Die jeweiligen Sanierungen beider Bereiche müssen getrennt erfolgen, können aber jeder für sich, nur in einem Zuge ausgeführt werden.

Sanierungskonzeption Wochenmarktlager

Das ca. 400 qm große Wochenmarktlager muss grundlegend saniert werden. Hierzu gehören umfassende Betonsanierungen, Erstellung neuer Abdichtungen inkl. abschließender Abdichtung gegen Wassereintritt, Berücksichtigung der Entwässerung, Sanierung der vorhandenen Sandstein-Abdeckungen, Erneuerung der Bodenbeläge (auch im Lagerbereich) sowie Erstellung eines Rammschutzes im Bereich der Rampe.

Dies betrifft auch die nutzungsstrukturellen Einbauten wie Türanlagen, Vordach, einzelne Lagerabteile, alle Wand- und Deckenoberflächen, etc.

Die technische Infrastruktur wie gesamte Elektroinstallation und -verteilung, Brandschutz, Beleuchtung, sanitäre Anlagen etc. entsprechen in keiner Art und Weise dem Stand der Technik. Sie ist daher zwingend auf den aktuellen Stand anzupassen.

Alle Bestands- und Zustandsprobleme sind als ein Maßnahmenpaket umzusetzen, da alle aufgeführten Probleme substanzieller Natur sind. Mit Bezug auf die Möglichkeit das Lager auch während der Instandsetzungsarbeiten benutzen zu können, ist im Vorfeld mit der Marktleitung zu prüfen ob bzw. wie dies geschehen könnte oder ob eine zeitlich befristete Lagerverlegung notwendig wird, zumal die Nutzung der Lagerflächen während der notwendigen grundhaften Sanierung der Rampe (Zufahrt u. Zugang in die Lagerräume) in dieser Zeit nicht möglich ist.

Sanierungskonzeption WC-Anlage

Die Benutzung der WC-Anlage ist derzeit zwar funktional überwiegend gewährleistet. Trotzdem entspricht der Zustand nicht der Erwartung an eine öffentliche WC-Anlage an einem derart zentralen wichtigen Ort. Um eine zufriedenstellende Situation herbeizuführen ist eine Gesamtsanierung dringend erforderlich. Alle Bestands- u. Zustandsprobleme sollen als ein Maßnahmenpaket umgesetzt werden.

Auch hier ist eine grundsätzliche Abdichtung der baulichen Anlage notwendig. Eine Dämmung muss, soweit aus denkmalpflegerischer Sicht möglich, eingebracht werden.
Alle Wand- und Bodenbereiche sind zu ertüchtigen, Geländer sind grundlegend zu überprüfen.

Die nutzungsstrukturellen Auf-/Einbauten sind „angeschlagen“ und sollen derart Instand gesetzt werden, dass diese der markanten Lage der WC-Anlage gerecht werden.

Der Funktionsraum der „Überwachung/Reinigung“ bedarf einer grundlegenden Funktionserneuerung und entsprechender Ausstattung.

Die technische Infrastruktur entspricht nicht dem Stand der Technik, entsprechend ist diese zu überprüfen und gegebenenfalls zu erneuern.

Das betrifft u. A. Grundleitungen Zu/Abwasser, vorhandene Sanitärmöbel sowie Beleuchtung.

Grob-Schätzkosten Sanierungskonzepte Marktlager + Marktplatz-WC

Allgemein: Basis der Grob-Schätzkostenschätzung sind vorhandene Planunterlagen sowie mehrere örtliche Begehungen.

Schätzkosten (brutto) Wochenmarktlager:

300 Bauwerk – Baukonstruktionen	207.000,00 EUR
400 Bauwerk – Technische Anlagen	<u>55.000,00 EUR</u>
Bauwerk (300+400)	262.000,00 EUR
Nebenkosten (ca.) 25%	<u>65.500,00 EUR</u>
Gesamt Brutto Wochenmarktlager =	327.500,00 EUR
Risikozuschlag ca. 35 %	<u>112.500,00 EUR</u>
Gesamtkosten incl. Risikozuschlag	<u>440.000,00 EUR</u>

Schätzkosten WC-Anlage:

300 Bauwerk – Baukonstruktionen	185.640,00 EUR
400 Bauwerk – Technische Anlagen	<u>133.280,00 EUR</u>
Bauwerk (300+400)	318.920,00 EUR
Nebenkosten (ca.) 25% =	<u>79.730,00 EUR</u>
Gesamt Brutto WC-Anlage =	398.650,00 EUR
Risikozuschlag ca. 35 %	<u>141.350,00 EUR</u>
Gesamtkosten incl. Risikozuschlag	<u>540.000,00 EUR</u>

Schätzkosten Gesamtanlage brutto:

Wochenmarktlager	440.000,00 EUR
WC-Anlage	<u>540.000,00 EUR</u>
Gesamtkosten brutto	<u>980.000,00 EUR</u>

Finanzierung:

Wochenmarktlager:

Die Mittel stehen als Haushaltsausgabereste 2019 des Kernhaushaltes zur Verfügung.

WC-Anlage:

Die Mittel stehen als Haushaltsausgabereste 2019 des Eigenbetriebes Immobilienmanagement zur Verfügung.

Der Eigenbetrieb Immobilienmanagement erbringt die Projektsteuerung für den Kernhaushalt über eine Dienstleistungsmaßnahme.

Grober Zeitplan:

Auf Grundlage eines bereits erstellten Sanierungskonzeptes und erfolgten Abstimmungen mit dem Denkmalschutz, werden direkt nach Magistratsbeschluss die Planungsaufträge für Werkplanung und Ausschreibung vergeben.

Mit der Ausführung wird voraussichtlich nach dem Heinerfest 2020 begonnen und möglichst bis zum Weihnachtsmarkt 2020 abgeschlossen.

Beide Maßnahmen werden zeitgleich umgesetzt.

Dezernent I

Dezernent IV

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer