



DER MAGISTRAT DER STADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 28. August 2018

Bericht des Magistrats Drucksachen Nr. 16-187/I/723 16-21

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	20.08.2018		
Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung	16.10.2018		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	22.10.2018		
Stadtverordnetenversammlung	29.10.2018		

**Betreff: Städtische Seniorenwohnungen Hospitalstraße 8-20
Instandsetzung der Fassade
- Vorlage des Magistrats vom 20.08.2018 - BERICHT -
Drucks. 16-187/I/723 16-21**

Anlagen: Plan mit den geplanten Bauabschnitten

Bereits im Jahr 2012/2013 wurden Überlegungen angestellt, die Fassade des Gebäudes Hospitalstraße 8-20 grundlegend zu sanieren. Diese umfangreiche und kostenintensive Maßnahme fiel jedoch dem Sparzwang zum Opfer. Aus dem städtischen Haushalt konnte die damals geplante umfassende energetische Sanierung nicht finanziert werden.

Im Jahr 2017 wurde das Projekt wieder aufgegriffen. Zusammen mit der Baugenossenschaft Steinheim e.G, die das Objekt für die Stadt verwaltet, wurde vereinbart, dass die Mietüberschüsse für die städtischen Objekte nicht mehr jedes Jahr zu 100 % an die Stadt ausgeschüttet werden, sondern dass von der Baugenossenschaft Rücklagen für die Sanierung gebildet werden. Aus diesen Rücklagen können dann Zug um Zug größere Instandsetzungsmaßnahmen finanziert werden.

Als vordringlichstes Projekt wurde die Hospitalstraße 8-20 ausgewählt. Ursprünglich war geplant, den Gebäudekomplex in 5 Abschnitten zu sanieren, um die voraussichtlichen Kosten von fast 870.000 € aus den Rücklagen decken zu können.

Ein Architekturbüro wurde von der Baugenossenschaft mit der Ausschreibung und Steuerung der Maßnahme beauftragt. Die Submission ergab – wider Erwarten – ein sehr günstiges Ergebnis. Aufgrund der nun ermittelten rund 550.000 € können die Arbeiten in nur 3 Bauabschnitten durchgeführt werden.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ist wie folgt vorgesehen und wird selbstverständlich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt:

2018

Einrüstung/Beginn der Bauabschnitte III + V ab 03.09.2018 (Dauer der Maßnahme ca. 10 Wochen - Kosten ca. 209.000)

Die Maßnahme beginnt mit der Einrüstung der Häuser Nr. 12-16 (zum Main hin gelegen - diese Gebäudeteil liegt an städtebaulich exponierter Stelle und sollen daher zuerst drankommen), dort werden die Fassade gereinigt, der Putz ausgebessert, Risse geschlossen und partiell Fenster- und Gebäudefugen erneuert. Es folgen ein Neuanstrich der Putzflächen mit Silikonharzfarbe und ein Neuanstrich der Fallrohre. Künftige Wasserablaufspuren sollen durch die Anbringung eines Profils zwischen Ortgangschindeln an den Giebeln erreicht werden.

An den Balkonstirnseiten erfolgt eine Betoninstandsetzung, danach der Anstrich der Balkonstirnseiten und -untersichten.

Es werden die Fenster in den Wohnungen, die nicht bereits in den letzten 5 Jahren ausgetauscht worden sind, durch Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung U-Wert 1,3 ersetzt, die übrigen Holzteile und die Balkontüren erhalten einen Überholungsanstrich mit Dickschichtlasur nach der farblichen Vorgabe der Denkmalschutzbehörde (weiss). Der Liefertermin des Fensterbauers ist zur Zeit die einzige Unsicherheit, da die Firmen derzeit gut bis sehr gut ausgelastet sind. Die bereits ausgetauschten Fenster werden gem. Auflage des Denkmalschutzes weiss gestrichen.

An diesem Gebäudekörper wird zudem auch der Laubengang saniert, der alte Fliesenbelag wird abgebrochen, es erfolgt ein kunststoffvergüteter Zementanstrich, mineralische Abdichtung und ein neuer Fliesenbelag. Einer Überdachung hat die Denkmalschutzbehörde ja leider nicht zugestimmt.

Der erste Abschnitt soll bis 23.11.2018 abgeschlossen sein (ist aber abhängig vom Fensterbauer, siehe oben).

2019

Zunächst werden die Bauabschnitte II und IV (Gebäude Nr. 10 und Nr. 18-20) in Angriff genommen.

Die Maßnahme soll ab 11.03.2019 mit der Einrüstung des mittleren Baukörpers fortgesetzt werden (Dauer ca. 10 Wochen - Kosten ca. 148.000)

Inhaltlich der gleich Umfang wie im 1. Abschnitt

2020

Es erfolgt der letzte Abschnitt (I) ab 02.03.2020 mit Haus Nr. 8 und dem Anstrich der TG-Abfahrt (Dauer ca. 8 Wochen – Kosten ca. 98.000)

Inhaltlich der gleich Umfang wie im 1. Abschnitt

Je nach Kostenentwicklung kann der letzte Bauabschnitt vielleicht in 2019 mit ausgeführt werden. Zur Sicherheit wird aber von der o.g. Dreiteiligkeit der Maßnahme ausgegangen.

Für die 3 Baumaßnahmen wird es erforderlich sein, die zum Grundstück gehörenden Kfz-Stellplätze an der Mohrmühlgasse für die Baustelleneinrichtung und Materiallagerung zu sperren.

Für die Mieter wird die Belastung einhergehen, dass die Wohnungen für das endgültige Aufmaß und den Austausch der Fenster 2 x betreten werden müssen. Die Zugänglichkeit zu den Wohnungen bleibt während der Maßnahme vollumfänglich gegeben. Da es sich um reine Instandsetzungsmaßnahmen handelt, bleibt die Miethöhe für die dort wohnenden Mieter durch die Objektrenovierung unverändert.