

An den
Bürgermeister Dr. Bastian
im Hause

Pg 1/2

BERICHT für den Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung

**Hier: Städtische Seniorenwohnungen Hospitalstraße 8-20
Instandsetzung der Fassade**

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 immer wieder dem Sparzwang zum Opfer. Aus dem städtischen Haushalt konnten die damals geplanten umfassenden Instandsetzungsarbeiten 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 Instandsetzungen und Modernisierungen gebildet werden. Aus diesen Rücklagen sollen dann Zug um Zug größere Maßnahmen finanziert werden.

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

Ein Architekturbüro wurde von der Baugenossenschaft – in Absprache mit der Stadt - mit der Ausschreibung und Steuerung der Maßnahme beauftragt. Die Submission im Juni 2018 ergab – wider Erwarten – ein sehr günstiges Ergebnis. Aufgrund der ermittelten rund 550.000 € konnten die Arbeiten in nur 3 Bauabschnitten durchgeführt werden.

Die Durchführung der Renovierungsmaßnahmen wurde mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und wie folgt umgesetzt:

2018

Bauabschnitte III + V

Die Maßnahme begann in der ersten Septemberwoche mit der Einrüstung der Häuser Nr. 12-16 (zum Main hin gelegen - dieser Gebäudeteil liegt an städtebaulich exponierter Stelle und wurde daher zuerst in Angriff genommen), dort wurden die Fassade gereinigt, der Putz ausgebessert, Risse geschlossen und partiell Fenster- und Gebäudefugen erneuert. Es folgten ein Neuanstrich der Putzflächen mit Silikonharzfarbe und ein Neuanstrich der Fallrohre. Künftige Wasserablaufspuren werden durch die Anbringung eines Profils zwischen Ortgangschindeln an den Giebeln vermieden.

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

Es wurden die Fenster in den Wohnungen, die nicht bereits in den vorangegangenen 5 Jahren ausgetauscht werden mussten, durch Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (U-Wert 1,3) ersetzt, die übrigen Holzteile und die Balkontüren erhielten einen Überholungsanstrich mit Dickschichtlasur nach der farblichen Vorgabe der Denkmalschutzbehörde (weiß). Die bereits ausgetauschten Fenster wurden gem. Auflage des Denkmalschutzes weiß gestrichen.

An diesem Gebäudekörper wurde zudem auch der Laubengang saniert, der alte Fliesenbelag wurde abgebrochen und es erfolgte ein kunststoffvergüteter Zementanstrich, eine mineralische Abdichtung und ein neuer Fliesenbelag. Einer Überdachung hatte die Denkmalschutzbehörde leider nicht zugestimmt.

Der erste Abschnitt wurde am 18.12.2018 abgeschlossen und kostete 178.420,38 €.

2019

Bauabschnitte II und IV

Die Arbeiten an den Gebäuden Nr. 10 und Nr. 18-20 begannen am 11.03.2019 mit der Einrüstung des Baukörpers.

Es wurden die gleichen Arbeiten wie im 1. Abschnitt durchgeführt.

Der zweite Abschnitt wurde Ende Juni 2019 fertig gestellt und kostete 201.790,45 €.

2020

Bauabschnitt I

Am dem 02.03.2020 begann der letzte Abschnitt mit Haus Nr. 8 und dem Anstrich der TG-Abfahrt.

Auch hier wurden die gleichen Arbeiten wie im 1. Abschnitt durchgeführt.

Der dritte Abschnitt wurde in der 2. Juniwoche beendet und kostete 109.613,22 €.

Insgesamt entstanden für die durchgeführten Arbeiten Kosten in Höhe von 489.814,15 €. Die Maßnahme konnte somit wesentlich günstiger umgesetzt werden als zunächst veranschlagt. Die Vorgehensweise entspricht dem Verwaltervertrag mit der Baugenossenschaft vom 01.01.2001. Darin werden Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf die Baugenossenschaft übertragen und die Kosten werden aus den Mietaufkommen finanziert. Hierbei erfolgte eine enge Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und

Baugenossenschaft. Vor Beginn der Maßnahme wurde der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung durch einen Bericht umfassend informiert.

Die Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft sowie dem beauftragten Ingenieurbüro hat sich somit als sehr vorteilhaft für die Stadt Seligenstadt erwiesen.

Für die Mieter hatten die Arbeiten zur Folge, dass die Wohnungen für das endgültige Aufmaß und den Austausch der Fenster 2 x betreten werden mussten. Die Zugänglichkeit zu den Wohnungen blieb während der Maßnahme vollumfänglich gegeben. Da es sich um reine Instandsetzungsmaßnahmen handelte, bleibt die Miethöhe für die dort wohnenden Mieter durch die Objektrenovierung unverändert.

Die Durchführung der Maßnahme wurde daher von den Mietern sehr begrüßt und auch unterstützt.

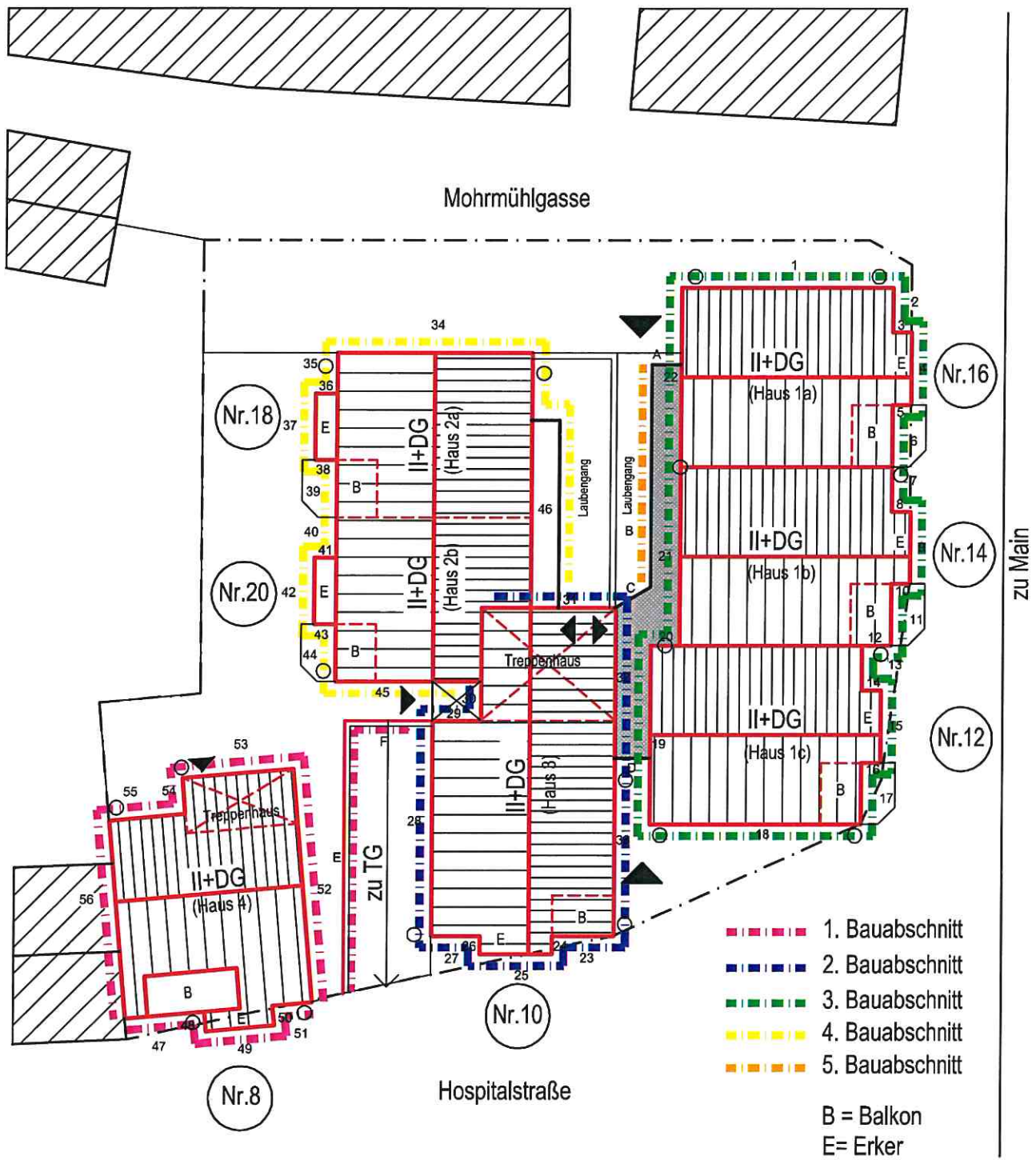


Schmitt
Amt für Stadtentwicklung

Anlage: Plan mit Bauabschnitten

Inhalt:

Übersichtsplan Haus 8 - 20



Projekt: Fassadenrenovierung
Hospitalstraße 8- 20
63500 Seligenstadt

Inhalt: Übersichtsplan
Haus 8 - 20

Planungsbüro:
IBF Baustoff-
Forschung GmbH
Dieselstraße 89a
63165 Mühlheim a.M.

Datum	Index	Änderung

Obj.Nr. 1551	Bearbeiter: RK	Blatt-Nr.: 0
Maßstab: ca. 1:250	Datum: 03.2018	

Tel.: 06108-1446
Fax: 06108-991777
www.ibf-bau.de