



## Bürger Rathaus

### Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung der ehemaligen Grabenschule in der Grabenstraße 40 - 42

#### Information zum Bautenstand:

##### A) Abgeschlossene Bauleistungen

- **Los 02** Die Abbrucharbeiten an den Häusern Nr. 39 und 43 wurden mit Abnahme zum 22.05.2025 abgeschlossen.  
SR geprüft und bezahlt
- **Los 04** Entkernungsarbeiten in der 7. KW abgeschlossen  
Kleinere Restleistungen sind noch offen.  
Abnahme noch nicht terminiert  
Das Gewerk hat zu Verzögerungen /Bauzeitverschiebung von ca. 8 Wochen geführt  
Nachtragsleistungen für die Entsorgung der Bauabfälle aufgrund der erforderlichen Neubeprobung der Abfälle. Das Vorfinden von Schlackenpflaster im Kellergeschoss Gesamtnachtragsleistungen liegen aufgrund von Minderleistungen im Hauptleistungsverzeichnis bei ca. 23.650,00 Euro  
Schlussrechnung in Erstellung.
- **Los 05** Die Arbeiten zur Bauwerksabdichtung des Bestandsgebäudes sind abgeschlossen.  
Schlussrechnung in Erstellung.  
→ Beauftragung von Nachtragsleistungen noch offen. Beschluss für den Stadtrat in Vorbereitung.  
Höhe ca. 55.000,00 Euro
- **Los 08** Bohrpfahlgründung – NEUBAU  
Die Arbeiten sind bis auf das Herrichten von 10 Pfahlköpfe abgeschlossen.  
→ Durch den AN wurden Nachtragsleistungen in Höhe von ca. 61.000,00 Euro angezeigt und beantragt. Derzeitig wird die Rechtmäßigkeit geprüft, aus diesem Grund noch nicht in der Kostenverfolgung!  
Schlussrechnung in Erstellung.



## B) Laufende Bauleistungen

- **Los 03** Baustelleneinrichtung  
Der Baustellencontainer sowie der Sanitärcontainer sind aufgestellt und angeschlossen  
Baustrom- und Bauwasseranschlüsse sowie die Baubeleuchtung in den Treppenhäusern und Hauptfluren sind installiert  
Halbseitige Sperrung der Grabenstraße  
→ Nachtragsleistung in Höhe von 4.188,50 € für das Umsetzen der Baucontainer zur Schaffung von Baufreiheit im Zuge des Bauablaufs
- **Los 06** Bauhauptgewerk Bestand haben am 06.10.2025 begonnen.  
Arbeiten im KG bis auf die letzten Betonagen des Aufzugsschachtes abgeschlossen.  
Arbeiten im Erdgeschoss sind zu 80 v.H. beendet  
Arbeiten im 1. OG zu 50 v.H. abgeschlossen  
Optimierungsvorschläge des AN haben zu vertraglichen Änderungen in Höhe von -3.871,61 €  
Nach Rücksprache und Festlegung mit dem Tragwerksplaner sind nach dem Abtrag des Wandputzes vorgefundene Risse im Mauerwerk zu verpressen  
→ Zusätzliche Leistung, ein Nachtragsangebot wird erarbeitet.  
Nach dem nun alle Gewölbedecken über dem Kellergeschoss freigelegt werden, müssen diese auf Grund des sichtbaren Zustandes durch den Tragwerksplaner neu bewertet werden.  
→ Ggf. müssen Maßnahmen zur Erhöhung und Verbesserung der Standsicherheit der Gewölbedecken getroffen und umgesetzt werden. Derzeitig ist die TWP und die Objektplanung dies bezüglich in Abstimmung.  
→ Mehrmengenungen beim Abbruch und neu aufmauern von Mauerwerk im westlichen Treppenhaus aufgrund von nicht tragfähigen Mauerwerkswänden durch das Ausmauern von alten Schornsteinen, Luftzügen und Zählerschrankeinbauten (teilweise Wandstärken von 7,1cm – Ziegelsteinhöhe)
- **Los 07** Bauhauptgewerk Neubau  
Aufgrund der Witterungsbedingungen beginnen die Arbeiten voraussichtlich in der 9. KW 2026
- **Los 09** Gerüstarbeiten  
Teil des Gebäudes wurden für das Los 13 eingerüstet.



- **Los 10** Zimmermannsarbeiten  
Die Arbeiten an den Deckenbalken haben begonnen.  
Die Erstverlegung der bauzeitlichen Platten wird jetzt zur Optimierung des Bauablaufes durch den AN des Los 10 erbracht.  
➔ Die Leistung ist im LV enthalten
- **Los 13 Fassadenarbeiten**  
Abstimmung mit dem LDA und der Unteren Denkmalbehörde am 23.09.2025  
Probeflächen an der Fassade angelegt zur weiteren Abstimmung mit dem LDA angelegt  
Musterziegel für Steinersatz durch AN vorgelegt  
Abstimmung der Ziegemuster sowie den Farbtönen des Fugenmörtel mit dem LDA am 09.12.2026  
➔ Für die gelben Ziegel sind weitere Farbtöne vorzulegen  
Fugenfarbe variiert auf den unterschiedlichen Ansichtsflächen von Grau bis Oker. Grundtöne festgelegt  
Im Zuge der Begehung der Klinkerfassade über die gesamte Gebäudehöhe wurden festgestellt, dass die Mauerwerksfugen im Anschluss an den Fugenglattstrich sehr mürbe und ausgelaugt sind. Diese Fugen müssen zusätzlich behandelt werden und verfüllt werden.  
➔ Zusätzliche Leistung hierfür liegt ein Nachtragsangebot in Höhe von ca. 21.250 Euro vor.  
Ggf. ergeben sich Minderkosten aufgrund von Mengenminderungen beim Vorbereiten und Neuverfugen, da auch größerer Teilbereiche aufgefunden wurden, in welchen die Fugen in Takt sind.
- **Los 14 Innenputzarbeiten**  
Arbeiten beginnen sobald ein entsprechender Baufortschritt zu verzeichnen ist
- **Los 17 Fenster- und Türen aus Holz**  
Aufmaß wurde durchgeführt.  
Es läuft die Werkplanung und die Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde sowie dem LDA
- **Los 18** Restauratorische Tischlerarbeiten  
Vorbereitende sowie die Rückbauarbeiten sind abgeschlossen.



- **Los 19 Fenster- und Türen aus Metall**  
Aufmaß im KG des Bestandsgebäude wurde durchgeführt.  
Es läuft die Werkplanung für die Kellerfenster.
  
- **Los 24 Schlosserarbeiten**  
Aufmaß erfolgt.  
Es läuft die Werkstattplanung durch den AN



## C) Veröffentlichungen und Beauftragung

- Die Vergabeverfahren des 3. Vergabeblockes abgeschlossen:
  - Los 40 – Heizung und Sanitär → beauftragt
  - Los 41 – Lüftungs- und Kälteanlagen → Beauftragung aufgrund einer noch laufenden Rügefrist noch offen
  - Los 43 – Elektrische Anlagen Los 46 – Datennetz und Sicherheitsanlagen → beauftragt
  - Los 46 – Datennetz und Sicherheitsanlagen (EMA, BMA usw.) → beauftragt
  - Los 48 – Gebäudeleittechnik → beauftragt
- Angebotseröffnungen
  - Los 44 – Blitzschutz wurde neu öffentlich ausgeschrieben  
Eröffnung war am 16.02.2026 um 10:00 Uhr.  
Bestbieter mit Angebotssumme in Höhe von 10.108,57 Euro → geringe Abweichung zum Kostenvoranschlag
- Bevorstehende Vergabeverfahren
  - Los 11 – Dachdeckerarbeiten Bestand
  - Los 20 – Trockenbauarbeiten

## D) Sonstiges

Abstimmung mit den Stadtwerken bezüglich des Hausanschlusses Strom und Telekommunikation hat stattgefunden:

Lage des Einspeisepunktes im Gebäude neu abgestimmt

Leerrohranlage auf dem ehemaligen Schulhof erforderlich, 2x DN 110 für Strom und 2x Glasfaserleerrohr für mehrere Glasfaserlitzen

Kostenangebot der Stadtwerke für die Hausanschlüsse liegt vor.



## E) Bilder vom Baugeschehen



Musterziegel für die Fassadensanierung



Abbruch der Wände im östlichen Treppenhaus



Blick auf die nicht homogene Innenwand (gestörtes MW-Gefüge)



2. OG – Entkernt



1. OG – Entkernt



Beräumtes EG und Blick auf die Gewölbedecke und die tragenden MW-Bögen des KG



Gewölbedecke mit Bauheizung



Blick in das entkernte DG



Fertiggestellte Erdsonde der Geothermie

