

**Maßnahme:** Sanierung Freibad Groß-Umstadt  
**Maßnahmenummer:** I-060

## Sachstandsbericht – Februar 2024

### Allgemeines

Zur Dokumentation des Baufortschrittes ist auf der Homepage der Stadt Groß-Umstadt ein „Freibad-Bautagebuch“ eingerichtet, das regelmäßig stichpunktartig und mit Fotos über den Stand der Arbeiten informiert.

### Planung/Ausschreibung/Vergabe

Aufgrund der erheblichen Bauzeitverlängerung durch die zusätzlich erforderlichen Sanierungsarbeiten im alten Becken (siehe Terminmanagement) verschiebt sich auch die Vergabe der weiteren Gewerke analog zu den verschobenen Ausführungsterminen.

Die Gewerke der Technischen Anlagen (Badewassertechnik; Elektroanlagen; Gebäudeautomation; Wasser-, Abwasseranlagen und Wärmeversorgung) sind alle vergeben und teilweise bereits am Arbeiten in Abstimmung mit den Rohbauarbeiten (z.B. Einbau von Formteilen für Badewassertechnik, Blitzschutzarbeiten). Aktuell sind ca.82% der Gesamtleistung vergeben.

Es folgen die weiteren Ausbaugewerke und die Außenanlagen (siehe Gesamtablaufplan).

### Baudurchführung

Die im Zuge der Baustelleneinrichtung hergestellte Baustraße musste zwischenzeitlich, aufgrund der anhaltend ungünstigen Witterungsverhältnisse, deutlich verlängert und mehrfach überarbeitet werden.

In der ersten Februarwoche konnten die Abbruch- und Sanierungsarbeiten endgültig abgeschlossen werden. Die Sanierungsarbeiten an alten Bauteilen unterhalb der Ebene des Bestandsbeckens (vom Vorgängerbecken aus den 30er Jahren) waren sehr aufwändig, da verschiedenen Verfahren zur Anwendung kamen, die teilweise nur bei trockener Witterung ausgeführt werden können. Hierfür wurden Einhausungen erstellt, die abschnittsweise umgesetzt wurden, um überhaupt arbeiten zu können.

Die Arbeiten wurden von einem Fachplanungsbüro engmaschig begleitet. Neben der Baustellenüberwachung und Dokumentation der Arbeiten zählen dazu auch zahlreiche Probeentnahmen und Laboranalysen. Hierdurch entstehen zusätzliche Zeitaufwendungen aufgrund hoher Auslastung der Labore. In der Regel dürfen die Arbeiten erst nach Vorliegen der Analyseergebnisse in den jeweiligen Bereichen fortgesetzt werden.

Da im Beckenbereich während der Sanierungsarbeiten nicht mit den Rohbauarbeiten begonnen werden konnte, wurde der Bauablauf geändert und die Ausführung des Hauptgebäudes vorgezogen. Wofür dann auch der Planvorlauf (Ausführungs-, Tragwerkspläne, Prüfstatik, etc.) angepasst werden musste.

Der alte Technikkeller (ehemaliges Pumpenhaus und Schwallwasserbehälter), der weiter genutzt wird, wurde bereits umgebaut und erweitert. Hier wird aktuell die Decke hergestellt. Parallel dazu wurde die Gründung einschließlich der Bohrpfähle für den Anbau an den Technikkeller (Filterhaus) hergestellt.

Mitte Februar haben auch die Rohbauarbeiten am Mehrzweckbecken begonnen. Hierbei werden zunächst die Erdarbeiten zur Herstellung der neuen Beckenkontur durchgeführt und die Vorarbeiten für den Einbau der Bohrpfähle.

Für die beiden Flügel des Hauptgebäudes sind die Gründungsarbeiten bereits erfolgt, hier werden aktuell die Bodenplatten hergestellt. Aufgrund der seit Monaten anhaltend ungünstigen Witterungsverhältnisse musste der Gründungsaufbau modifiziert werden, um mittels dickerer Gründungspolster, die erforderlichen Druckfestigkeiten zu erreichen.

Anfang März wird ein zusätzlicher Kran gestellt, um parallel mit den Arbeiten im südlichen Grundstücksbereich beginnen zu können (Technik-, Lagerräume, Sanitärblock).

### **Kostenmanagement**

Die Fortschreibung der Kostenermittlung erfolgt kontinuierlich im Zuge des Projektfortschritts. Die „Prognose“-Spalte enthält dabei alle erkennbaren Mehr-Minderkosten und stellt immer die aktuell zu erwartenden Gesamtkosten dar.

Im Bereich der Abbruch-Sanierungsarbeiten ist es zu erheblichen Mehrkosten gekommen. Diese beinhalten im Wesentlichen Kosten für die Sanierung von Asbest- und PCB-haltigen Bauteilen, die hierfür erforderlichen baubegleitenden Untersuchungen und Dokumentationen, sowie die Entsorgungskosten.

Durch den eingeplanten Kostenpuffer konnten die Mehrkosten im Rahmen der Gesamtkosten kompensiert werden (siehe Kostenverfolgung). Der Spielraum für weitere Kostenerhöhungen hat sich dadurch entsprechend verringert.

### **Terminmanagement**

Gemäß dem aktuellen Gesamtablaufplan (siehe ANLAGE – Gesamtablaufplan-Baudurchführung) ist aktuell mit einer Fertigstellung zum 2.12.2024 zu rechnen.

Aufgrund der oben erläuterten Verzögerungen bei den Abbruch-/Sanierungsarbeiten haben sich die Rohbauarbeiten, trotz der vorgenommenen Änderungen im Bauablauf erheblich verzögert. Zudem verschieben sie sich in eine ungünstigere Witterungsperiode, die bisher insbesondere durch deutlich höhere Niederschläge gegenüber dem langjährigen Mittel gekennzeichnet ist und zu den oben beschriebenen Problemen führt, wodurch sich auch für die Rohbauarbeiten eine insgesamt längere Ausführungszeit ergibt.

Da die Edeltahlarbeiten am Becken erst nach der Fertigstellung der Rohbauarbeiten beginnen können besteht hier eine unmittelbare Abhängigkeit, die für die Gesamtfertigstellung der entscheidende Faktor ist.

Aufgestellt: 23.02.2024/dit

### **ANLAGEN**

aktueller Kostenstand  
Gesamtablaufplan-Baudurchführung  
Fotodokumentation

## FOTODOKUMENTATION

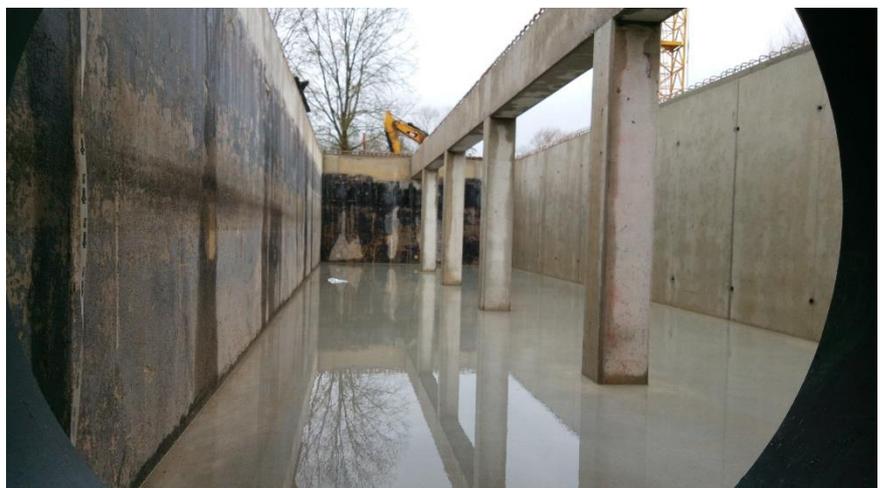
Gründung Erweiterung  
Technikkeller



Herstellung Decke für  
umgebauten alten  
Technikkeller



Angepasster  
Schwallwasserbehälter im  
alten Technikkeller



Vorbereitung für  
Pfahlgründungen im  
Mehrzweckbecken



Herstellung Grundfläche für  
den Einbau der Bohrpfähle



Vorbereitung tiefer  
Beckenbereich für Pfahlgründung



Gründungsarbeiten  
Westflügel Hauptgebäude



Gründungsarbeiten  
Nordflügel Hauptgebäude

