

# Vorlage

öffentlich  
 nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: **258/05**

Der Bürgermeister  
Fachbereich:  
  
Hoch- und Tiefbau,  
Stadt- und Ortsteilpflege

zur Vorberatung an:  Hauptausschuss  
 Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss  
 Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss  
 Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss  
 Bühnenausschuss  
 Ortsbeiräte/Ortsbeirat: Zützen

Datum: 16. März 2005

zur Unterrichtung an:  Personalrat

zum Beschluss an:  Hauptausschuss  
 Stadtverordnetenversammlung

**Betreff:** Baubeschluss über Baumaßnahmen zwecks Umnutzung der „Alten Schule Zützen“ in ein Gemeindehaus.

## Beschlussentwurf:

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt am Gebäude der „Alten Schule“ in Zützen folgende Arbeiten ausführen zu lassen:
  - Umbauarbeiten zur Umnutzung der ehemaligen Wohnung
  - Erneuerung des Eingangsbereiches
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, die Realisierung des 1. Bauabschnittes 2005 / 2006 ausführen zu lassen.

## Finanzielle Auswirkungen:

keine  im Verwaltungshaushalt  im Vermögenshaushalt  
 Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt.  Die Mittel werden im Haushaltsplan eingestellt.

Einnahmen:	Ausgaben:	Haushaltsstelle:	Haushaltsjahr:
	13,4	02.7601.9402	2004
	45,0	02.7601.9402	2005
	40,0	02.7601.9402	2006

Die Mittel stehen nicht zur Verfügung.  
 Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung:  
 Mindereinnahmen werden in folgender Höhe wirksam:  
Deckungsvorschlag:

Datum/Unterschrift Kämmerer/Kämmerin:

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat in ihrer \_\_\_\_\_ Sitzung am \_\_\_\_\_ den empfohlenen Beschluss mit  Änderung(en) und  Ergänzung(en)  gefasst  nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

## **Begründung:**

### **1.0 Allgemeine Angaben**

#### **1.1 Gesetzliche und sonstige Grundlagen**

- Verordnung über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplanes der Gemeinden (GemHVO Bbg.), veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Teil II Nr. 19/2002 gültig ab 01.01.2002
- Verwaltungsvorschrift zur GemHVO Bbg. Veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 37/2002
- Haushaltssatzung der Stadt Schwedt/Oder für das Haushaltsjahr 2005

#### **1.2 Standortangaben**

Kreis : Uckermark  
Ort : Schwedt/Oder OT Zützen  
Gemarkung : Zützen  
Straße : Zützener Dorfstraße 8  
Flur : 2  
Flurstück : 10; 11  
Eigentumsverhältnisse : Eigentum der Stadt Schwedt/Oder

#### **1.3 Begründung der Baumaßnahme**

Die nachfolgend dargestellten Baumaßnahmen sind notwendige Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der „Alten Schule“ in ein Bürgerhaus.  
Das neue Nutzungskonzept beinhaltet die Unterbringung der Gemeinde, wie den Sitz des Bürgermeisters, des Dorf- und Seniorenvereines sowie des Jugendclubs.

Die vordergründigste Aufgabe des 1. Bauabschnittes besteht in der Nutzbarmachung der Räumlichkeiten für die Gemeinde sowie der Schaffung eines barrierefreien Zuganges für das Objekt.

Die Realisierung weiterer Bauabschnitte ( Außenanlagen, Kellersanierung/ Bauwerksabdichtung, Dach, Abbruch Anbau bzw. Umbau Nebenglass ) muss von der Haushaltslage abhängig gemacht werden.

#### **1.4 Allgemeine Angaben zum Objekt**

Das massive, mehrgeschossige Gebäude besteht gegenwärtig aus einem Haupthaus und einem eingeschossigen Anbau, welcher auf Grundlage der Dorfentwicklungskonzeption zu einem späteren Zeitpunkt abgerissen werden soll.

Das Haupthaus der ehemaligen Dorfschule besteht aus einer ehemaligen Wohnung und einem Klassenraum. Letzterer wird derzeit als Kunstladen genutzt.

Das mehrgeschossige Hauptgebäude ist in der Mitte teilunterkellert und verfügt darüber hinaus über ein Erdgeschoss und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss.

## **2.0 Beschreibung der Baumaßnahmen**

Die Umbaumaßnahmen beziehen sich im wesentlichen auf den Trakt der ehemaligen Wohnung. Der hintere Anbau bleibt unberücksichtigt.

Der Umfang der geplanten Baumaßnahmen dieses Bauabschnittes ist ausgerichtet an den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln, um eine Nutzbarmachung des Gebäudes herzustellen.

Der Hauptanteil der Maßnahmen sind Leistungen der Gewerke Heizung, Sanitär und Elektro.

Die Bauleistungen dieses Bauabschnittes beschränken sich, im wesentlichen nur auf Leistungen, die im Zusammenhang mit den technischen Gewerke erforderlich sind.

*Hinweis: Werden die Bauleistungen, die die technischen Gewerke betreffen, nicht ausgeführt, kann eine Erneuerung der Haustechnik nicht erfolgen. Eine technologische Abhängigkeit ist gegeben.*

An dem vorh. Krüppelwalmdach mit Harteindeckung aus Betondachsteinen werden zu diesem Zeitpunkt keine baulichen Maßnahmen durchgeführt. Dämmarbeiten im OG bzw. Dachbereich, der Einbau einer Faltwand sowie Maler- und Tapezierarbeiten sind nicht Bestandteil dieser Baumaßnahme. Notwendige Maler- und Tapezierarbeiten werden in Eigenleistung der Gemeinde realisiert.

Unter Einhaltung der baugesetzlichen Bestimmungen entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung werden folgende Bau- und Installationsarbeiten durchgeführt :

## 2.1 Gewerk Heizung:

- neuer Erdgasanschluss mit Zählerinrichtung im Erdgeschoss
- Der Aufstellraum für das wandhängende Gas-Brennwertgerät befindet sich im DG. Bauseits wird hier eine Einhausung vorgenommen.
- Die Heizleitungen werden von dort in die abgehangene Decke des Flur`s im EG geführt und dort verteilt.
- Dämmung der Steigleitungen im Schacht
- Verlegung der HK-Anbindeleitungen erfolgt auf Putz im Sockelleistenbereich. Alle AP-Heizungsleitungen erhalten im Anschluss einen Farbanstrich.
- Als Heizflächen kommen vorwiegend profilierte Flachheizkörper, in den Fluren Stahlröhrenradiatoren, zum Einsatz.
- Für den Raum 8.1 Kunstladen ist eine Wärmemengen-Unterzählung vorzusehen.

## 2.2 Gewerk Sanitär:

- Die sanitären Anlagen werden im Zuge dieser Umbaumaßnahme komplett zurückgebaut und erneuert. Es entsteht 1 WC im Erdgeschoss und 1 WC im OG.
- Einbau von 2 St. Spülen ( im Raum 5 und Kunstladen )
- Das Versorgungssystem für Kalt- u. Warmwasser mit DVGW Systemzulassung erfolgt mit Metallverbundrohr.
- Dämmung der Steigleitungen im Schacht
- Ausführung der Abwasserleitungen innerhalb des Gebäudes mit Schallschutzrohren
- Die Verbindung ist aus Edelstahlspannverbindern oder Elektroschweißmuffen herzustellen.
- Das Abwassersystem ist gemäß DIN 4109 gegen Körperschallübertragung vom Baukörper zu trennen.
- Als Tragsystem mit Montageelementen einschließlich Systembeplankung wird für die Sanitärobjekte das GEBERIT-GIS-System eingesetzt.
- Die eingesetzten Sanitärobjekte haben ausschließlich die Standardfarbe weiß. Alle Objektkörper, die nach den Fliesenarbeiten angebracht werden, sind an den spritzwassergefährdeten Stellen in gleicher Farbe oder transparent dauerelastisch zu verfugen.

Das Grundstück wurde im Jahr 2000 an den öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen. Auf dem Grundstück liegt eine SW Grundleitung DN150 aus KG Rohr.

Im Zuge dieser Baumaßnahme wird der notwendige Revisionschacht an der Grundstücksgrenze nachgesetzt.

Vor der Inbetriebnahme der Grundstücksentwässerung (von der Grundstücksgrenze bis zum anzuschließenden Objekt) ist eine Abnahme durch den ZOWA erforderlich. Die Abnahme hat bei offenem Rohrgraben zu erfolgen.

Für den Raum 8.1 Kunstladen ist eine TW-Unterzählung vorzusehen. Der vorhandene Zähler wird erneuert.

## 2.3 Gewerk Elektro:

### -Starkstromanlagen

Die Starkstromanlage beinhaltet folgende Komponenten:

#### *Niederspannungsschaltanlage*

Die Niederspannungshauptverteilung (HV) mit Zäblerschrank wird im Flur des Erdgeschosses installiert.

Für das Gebäude ist ein DS Zähler und für den Kunstladen ein separater DS Zähler (Unterzähler) vorgesehen.

Die HV enthält den Stromkreisverteiler für die Gemeinderäume und den Jugendclub sowie die Unterzählung und die Sicherungsabgänge für den Kunstladen.

Im Obergeschoss ist eine Unterverteilung (UV) vorgesehen (Realisierung im 2. Bauabschnitt).

#### *Blitz- und Überspannungsschutz*

Der innere Blitzschutz ist an den einzelnen Verteilungen zu realisieren und beinhaltet die Gesamtheit aller Maßnahmen gegen die Auswirkungen des Blitzstromes auf metallene Installationen und elektrischen Anlagen im Bereich der baulichen Anlagen.

#### *Installationsanlage*

Die Installation im Erdgeschoss erfolgt unter Putz (uP). Im Obergeschoss und Keller erfolgt die Installation auf Putz (aP) im Schutzrohr.

### Beleuchtungsanlagen

Grundlage für die Planung der Innenbeleuchtungsanlage ist die DIN EN 12464-1.

Das Beleuchtungskonzept sieht vor, dass nachfolgende Räume ausreichend ausgeleuchtet werden:

Flure, Treppenhaus, Büroräume, Versammlungsraum, Jugendclubraum

Die Außenbeleuchtung wird über separate Bewegungsmelder geschaltet.

### Schwachstromanlagen

#### Antennenanlage

Für den Empfang von Rundfunkprogrammen wird am Südgiebel des Gebäudes eine SAT- u. UKW-Antenne montiert

#### Fernsprechanlage

Für das Gebäude ist die fernmeldetechnische Versorgung vorgesehen. Dazu werden in verschiedenen Räumen Anschlussdosen installiert und mit dem HÜP der Telekom verbunden.

## 2.4. Allgemeine Bauarbeiten:

- Umgestaltung des Haupteingangsbereiches ( ohne Gestaltung der Außenanlagen ), d.h. erforderliche Abbruchmaßnahmen zur Schaffung eines barrierefreien Zuganges zum Gebäude, in Form einer Ansträgung des Geländes, Pflasterung der Zuwegung und der Podestfläche mit Betonpflastersteinen
- Abbrucharbeiten, wie Fußbodenabbruch bis OK. Rohdecke ( partiell ), Ausbau vorh. Futtertüren einschl. Rahmen
- Entfernung vorh. Fliesen an Wand und Boden
- neuer Fußbodenaufbau im Bereich der geplanten Sanitärräume
- Erneuerung des Fußbodens im Flurbereich, Anpassungsarbeiten des Dielenfußbodens im Bereich ehemaliger Kachelöfen sowie Ausbesserungsarbeiten des Fußbodens im Raum 5
- Demontage und Entsorgung einer abgehangenen Decke aus Sperrholz, nach Verlegung der Installationsleitungen Einzug einer neuen Unterhangdecke als Sichtschutz
- Trockenbauarbeiten für die Herstellung der Sanitärräume im Erd- und Obergeschoss sowie im Bereich der Heizungsanlage
- Fliesenarbeiten im Bereich Sanitärräume und Spülen
- Entsorgung von Gardinenleisten
- Entfernung von vorh. Deckenplatten aus Polystyrol
- Herstellung einer Wandöffnung in der Räucherammer im OG. zur Begehbarkeit einer Abseite im Dachraum
- Dämmmaßnahmen der Dachfläche im OG., nur Bereich gepl. WC und Heizungsanschlussraum
- Einbau neuer Innentüren im Bereich Fluchtweg ( rauchdicht, teilw. selbstschließend )
- Instandsetzungsarbeiten vorh. Türen und Fenster
- Schließanlage

## 2.5 Planungsleistungen:

Die Umbaumaßnahmen werden derzeit planungsrechtlich vorbereitet.

### 3.0 Investitionskosten und Finanzierung

#### 3.1 Investitionskosten

Grundlage: Kostenschätzungen

<u>KG 300 : Bauwerk-Baukonstruktion</u>	<u>Kosten in €</u>	
Baustelleneinrichtung	1.000	
Abbrucharbeiten	1.600	
Mauerarbeiten	500	
Putzarbeiten	500	
Fliesenarbeiten	2.900	
Tischlerarbeiten	6.400	
Trockenbauarbeiten	7.800	
Fußbodenarbeiten	2.600	
Metallarbeiten	500	
Dachdeckerarbeiten	500	
Gebäudereinigungsarbeiten	1.000	
Schließanlage	800	
		<b>26.100</b>
<u>KG 400 : Bauwerk – Technische Anlagen</u>		
Heizung / Sanitär EG	23.850	
Heizung / Sanitär OG	4.100	
Elektro / EG	19.450	
Elektro / OG	1.500	
		<b>48.900</b>
<u>KG 500 : Außenanlagen</u>		
Zuwegung Eingangsbereich	10.000	
		<b>10.000</b>
<u>KG 700 : Baunebenkosten</u>		
Planungsleistungen: Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro und Bau	13.400	
		<b>13.400</b>
		<hr/> <b>Brutto gesamt = 98.400 €</b> <hr/>

#### 3.2 Finanzierung

Vermögenshaushalt 2004 – 2006 der Stadt Schwedt/Oder

Einzelplan: 2

Haushaltstelle: 02.7601.9402

Gesamtkosten: 98.400 €

	2004	2005	2006
Planung	13.400 €	----	----
KG 300, 400	----	45.000 €	----
KG 300, 400, 500	----	----	40.000 €

Finanzierungsquelle: Eigenmittel der Stadt

#### 3.3 Folgekosten

Nach Inbetriebnahme des Gebäudes Zützener Dorfstraße 8 als Gemeindehaus sind nachstehende Folgekosten zu erwarten:

jährliche Betriebskosten: 5.270 €/a  
Einsparung Kalt- u. Warmmiete für die Räume Gemeindebüro /Jugendclub im Schloss: 8.200 €/a

Einsparungen bei den Heizungskosten sind durch Wärmedämmarbeiten des vorh. ungedämmten Daches ( im 2. Bauabschnitt ) möglich.

### 3.4 Kunst am Bau

Eine künstlerische Gestaltung am Objekt ist nicht vorgesehen.

### 4.0 Zeitlicher Ablauf der Investitionsmaßnahme

Die Planung für Heizung, Sanitär, Elektro und Bau liegt vor.

Unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Vergabefristen beginnt die Baumaßnahme im 2.Quartal 2005.

Die Baumaßnahme beginnt mit den Heizungs- und Elektroinstallationsarbeiten. Der Trockenbau und die Herstellung der Fußböden sind Voraussetzung für die Herstellung der Toilettenräume.

Hinweis:

Für die Lieferung von Brandschutztüren und Türen mit Sondermaßen sind längere Lieferfristen einzuplanen.

Einzug: schrittweise ab Oktober 2005

Ende: 2006

#### Anlagen:

Lageplan

Grundriss EG - geplant

Grundriss OG - geplant

Außenanlagen

liegen digital nicht vor.