

Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: **53/09**

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:

Datum:

23. März 2009

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

- Hauptausschuss
 Stadtverordnetenversammlung

Betreff: Sanierung des Sozialgebäudes am Sportplatz Külzviertel, Dr.-W.-Külz-Viertel 2 b in Schwedt/Oder

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt die Fassaden- und Fenstererneuerung am Sozialgebäude sowie den nutzungsgerechten Umbau und die Sanierung und Modernisierung der Haustechnikanlagen im Gebäude.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Bürgermeister, die Realisierung erforderlicher Arbeiten vorbehaltlich der Bewilligung von Fördermitteln ausführen zu lassen.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine im Ergebnishaushalt im Finanzhaushalt
 Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt. Die Mittel werden in den Haushaltsplan eingestellt.

Einnahmen/Einzahlungen:	HH-Stelle/Produktkonto:	Ausgaben/Auszahlungen:	HH-Stelle/Produktkonto:	Haushaltsjahr:
10,8 TEUR	02.6154.3610	16,2 TEUR	02.6154.9408	2007 Planung
4,2 TEUR	02.6154.3610	6,3 TEUR	02.6154.9408	2008 Planung
83,7 TEUR	42401.6811008	125,6 TEUR	42401.7851004 *	2009 Pl./Real./ Baufachl. Prüfung
<u>146,3 TEUR</u>	42401.6811008	<u>219,4 TEUR</u>	42401.7851004 *	2010 Real./ Baufachl. Prüfung
245,0 TEUR		367,5 TEUR		

* Investitions-Nr.: 42401003

- Die Mittel stehen nicht zur Verfügung.
 Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung:
 Mindererträge/Mindereinzahlungen werden in folgender Höhe wirksam:
Deckungsvorschlag:

Datum/Unterschrift Kämmerin

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am
Der Hauptausschuss hat in seiner 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 (Kommunale Haushalts- und Kassenverordnung – KomHKV), veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Teil II Nr. 3/2008 vom 14.02.2008
- BauOBbg
- Haushaltssatzungen der Stadt Schwedt/Oder
- Baubeschlüsse zur komplexen Sanierung des Freizeit- und Sportzentrums Külzviertel, Beschluss-Nr. 538/21/96, 560/22/97, 96/04/99, 120/05/99, 605/23/02/ und 430/22/07
- Baubeschluss zur Sanierung und Umstrukturierung des Sportplatzes, Beschluss-Nr. 478/24/07

1.2 Standortangaben

- Kreis: Uckermark
- Gemarkung: Schwedt/Oder
- Flur: 51
- Flurstück: 3/2
- Eigentumsverhältnisse : Eigentum der Stadt Schwedt/Oder

Die Bewirtschaftung des Sozialgebäudes erfolgt durch Stadt Schwedt. Der Fußballverein FSV City 76 e.V. bewirtschaftet zwei Räume im Gebäude (Vereinsräume). Grundlage dafür ist ein zwischen der Stadt Schwedt/Oder und dem Verein abgeschlossener Pachtvertrag vom 10.06.2003.

1.3 Begründung der Baumaßnahme

Der Bestand des Freizeit- und Sportzentrums Külzviertel mit angegliedertem Sportplatz mit Sozialgebäude ist in der Sportstättenentwicklungsplanung der Stadt festgeschrieben. Im Rahmen der Umstrukturierung des Gebietes „Obere Talsandterrasse“ wird zur Zeit der Sportplatz saniert und für eine öffentliche Nutzung umgestaltet. Das auf dem Sportplatz vorhandene Sozialgebäude wurde in traditioneller Bauweise 1989 errichtet. Es ist ein nicht unterkellertes Flachbau mit den Abmaßen: L = 28,57 m; B = 12,60 m und H = 4,00 m.

Die Außenwände wurden aus 30 cm dicken Gasbetonsteinen hergestellt. Das Dach wurde als Warmdach auf Fertigteildecken aus Stahlbeton ausgeführt. Der sehr schlechte Zustand der Dachdichtung erforderte bereits 2005 eine Erneuerung der Dachhaut einschließlich der erforderlichen Aufdämmung. Das anfallende Regenwasser wird über eine Innenentwässerung in das vorhandene Regenwassersystem abgeleitet.

Nach 20-jähriger Standzeit mit teilweise robuster Nutzung ist ein dringender Bedarf der Erneuerung der haustechnischen Anlagen gegeben.

2.0 Beschreibung der Baumaßnahmen

2.1 Erneuerung der haustechnischen Anlagen und damit verbundene Umbauarbeiten im Innenbereich

Die technischen Anlagen im Sozialgebäude (Heizung, Lüftung, Sanitär) werden grundhaft, d. h. einschließlich der Abwassergrundleitungen, erneuert.

Sanitär

Bei der Planung der Anlagen werden gültige DIN-Vorschriften sowie die Allgemeinen Versorgungsbedingungen des örtlichen Wasserunternehmens eingehalten.

Die Abwasserleitungen werden in HT-Rohr ausgeführt. Die Isolierung der Leitungen erfolgt entsprechend DIN 4109. Die Abwasserleitungen werden über das Dach entlüftet.

Für die Grundleitungen wird PVC-hart-Rohr nach DIN 19534 verwendet.

Die Abwassergrundleitungen werden in die vorhandenen Abwasserschächte eingebunden. Die Anzahl der Reinigungsschächte wird entsprechend DIN 12056/1986 festgelegt.

Für das Trinkwasserleitungssystem innerhalb der Gebäude wird Mehrschichten-Verbundrohr, sauerstoffdicht verwendet. Die Verlegung der Wasserleitungen bis zu den einzelnen Verbrauchern erfolgt innerhalb einer Unterhangdecke und hinter einer Vorwandinstallation. Innerhalb der Rohrleitungsführung werden Strangabsperrentile vorgesehen, so dass die Versorgung der Sanitärräume im laufenden Betrieb der Anlage einzeln unterbrochen werden kann.

Die Wasserleitungen werden entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) mit den erforderlichen Wärmedämmschichten versehen. In Bereichen von Decken- und Wanddurchführungen zu notwendigen Fluren werden Brandschutzummantelungen aus Steinwolle (z. B. Conlit-Schalen) vorgesehen. Die DIN und die VDI-Vorschriften sowie die Allgemeinen Versorgungsbedingungen des örtlichen Versorgungsunternehmens werden bei der Planung der Sanitäranlagen eingehalten. Die Installation erfolgt unter Beachtung der Leitungsanlagen-Richtlinie (LeiAR).

Die Montage der Sanitärobjekte erfolgt mittels Installationsgestelle in den Vorwänden. Die Höhe der Vorwandinstallation richtet sich nach der Leitungsführung. Die Vorwände werden mit einer verfließungsfähigen Oberfläche gefertigt.

Gegebenenfalls werden die Installationswände als freistehende selbsttragende Trennwände hergestellt. Dies ermöglicht eine beidseitige Installation von Sanitärobjekten.

Heizung

Das Gebäude ist an das örtliche Fernwärmenetz angeschlossen. Die Fernwärmestation wird von einem direkten auf einen indirekten Anschluss umgebaut.

Gemäß den Anforderungen der EnEV werden selbsttätig wirkende Einrichtungen zur Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr sowie zur Ein- und Abschaltung der elektrischen Antriebe in Abhängigkeit von der Außentemperatur oder einer anderen geeigneten Führungsgröße und der Zeit vorgesehen. Die HA-Station wird hierzu mit einer neuen digitalen Heizungsregelung ausgestattet.

Die Trinkwassererwärmung erfolgt indirekt im Ladesystem mit elektrischer Regelung. Es wird ein neuer stehender Warmwasserspeicher installiert. Der vorhandene liegende Warmwasserspeicher wird demontiert.

Das Wärmeverteilnetz wird teilsaniert. Die vorhandenen Rohrleitungen werden wieder verwendet. Vorhandene Heizungsumwälzpumpen werden durch energiesparende drehzahlgeregelte Pumpen entsprechend dem Bedarf ausgetauscht.

Installiert ist eine geschlossene Warmwasserheizungsanlage. Die Raumheizflächen sind/werden durch ein Zweirohr-System verbunden. Das Rohrleitungssystem wird hydraulisch nicht neu berechnet.

Das Rohrmaterial richtet sich nach der bestehenden Anlage. Hier Stahlrohr, schwarz nach DIN 2440 (mittelschweres Gewinderohr). Leitungsführungen durch Brandabschnitte werden mit nicht brennbaren Materialien entsprechend DIN 4102, z. B. Steinwolle, versehen.

Die Sanitärräume werden mit feuchteunempfindlichen, feuerverzinkten Stahlradiatoren ausgestattet. Die Größenbestimmung erfolgt in Abhängigkeit der Systemparameter der vorhandenen Heizungsanlage sowie dem neu zu bestimmenden Transmissions- und Lüftungswärmebedarf des Gebäudes. Die Anordnung und Größenbestimmung der Raumheizflächen erfolgt in Anlehnung an die VDI 6030, thermische Behaglichkeit.

Gemäß den Anforderungen der EnEV werden die Raumheizflächen mit selbsttätig wirkenden Einrichtungen (Thermostate) zur Raumweisen Temperaturregelung ausgestattet.

Die neuen Raumheizflächen werden an das vorhandene Wärmeverteilnetz angeschlossen.

Entsprechend den bauseitigen Umbaumaßnahmen werden Bestandsheizflächen demontiert und entsorgt bzw. an anderer Stelle wieder montiert.

Lüftung

Die Dusch- und Sanitärräume erhalten ein zentrales Wärmerückgewinnungsgerät als Kompaktgerät mit Filter, Ventilatoren für Zu- und Abluft, Rotationswärmetauscher und integriertem Nacherhitzer für Warmwasser.

Über Rohrleitungssysteme gelangt die Zu- und Abluft in die einzelnen Räume. Die Zuluft wird in die WC-Vorräume bzw. Umkleieräume über Zuluftventile eingeblasen. Die Abluft wird über Abluftventile aus den geruchs- und feuchtebelasteten Räumen, wie Duschen und WC's, abgeführt. Zur Verhinderung von Schallübertragung zwischen den Funktionsräumen werden Schalldämpfer in die Rohrnetze eingebaut. Erforderliche Brandschutzklappen bei Querungen von notwendigen Fluren werden eingesetzt. Die Leitungsverlegung erfolgt innerhalb von Zwischendecken. Die Verlegung der Lüftungsleitungen erfolgt unter Beachtung der Lüftungsanlagen-Richtlinie (LüAR).

Frischluf und Fortluft werden mittels Dachhauben mit Dachdurchführung unter Dach angesaugt bzw. ausgeblasen.

Die Zu- und Abluftmengen werden unter Beachtung der DIN 18031 (6-facher LW für Umkleieräume, 8-10-facher LW für Waschräume) und der ASR 37 (max. 5-facher LW in Toilettenräumen, WC = 30 m³/h und Urinale = 15 m³/h) ausgelegt.

Elektro

Die Einspeisung erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Schwedt/Oder und ist entsprechend den Erfordernissen zu verändern. In jedem Fall sind die SNV-Verteilungen durch neue Verteilungen zu ersetzen. Zwischenzeitlich auf den neuesten Stand der Technik gebrachte Anlagen (Flutlichtbeleuchtung Sportplatz) sind in die neu zu errichtenden Anlagenteile zu integrieren.

Die Installation ist veraltet und muss komplett erneuert werden. Für die Leitungsverlegung ist es möglich, die Zwischendecke im Flur zu benutzen. Von der hier zu installierenden Kabeltrasse können die Kabel und Leitungen in die einzelnen Räume verlegt werden. Die Installation erfolgt weitestgehend unter Putz. In allen Räumen, die eine untergeordnete Funktion haben, wie Lagerräume, Technikräume etc., kann die Installation auf Putz erfolgen.

Als Installationsprogramm wird ein System eingesetzt, welches hinsichtlich der Stabilität besondere Anforderungen erfüllt.

-Blitzschutzanlage

Mit Gültigkeit der neuen DIN V VDE V 0185 ist die Blitzschutzanlage den Erfordernissen dieser Norm anzupassen.

Die Wirksamkeit der Erdungsanlage ist vor Beginn der Planung zu messen.

-Überspannungsschutz

Bei der Empfindlichkeit der in allen Betriebsmitteln eingebauten Bauelemente sind in jedem Fall Maßnahmen für einen wirksamen Überspannungsschutz zu treffen.

-Beleuchtungsanlagen

In allen Räumen wird die Beleuchtungsanlage erneuert. Im Flur kommen in Abhängigkeit von der Unterhangdecke Einbau- oder Anbauleuchten zum Einsatz. Die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder, so dass sichergestellt ist, dass die Anlage auch nach Verlassen des Gebäudes ausgeschaltet ist.

Bau

Verbunden mit den Leistungen zur Erneuerung der haustechnischen Anlagen sind allgemeine Bauarbeiten folgender Gewerke:

-Mauerarbeiten

Im Zuge der Umbaumaßnahme der Sanitär- und Waschräume werden nichttragende Wände abgerissen. In den tragenden Längswänden (Flurwänden) müssen teilweise Türöffnungen hergestellt werden, vorhandene Öffnungen werden wiederum zugemauert. In der Außenwand (Nordwestseite) wird das Herstellen einer Fenster- und Türöffnung erforderlich. Hier werden Fertigteilstürze eingebaut.

-Beton- und Estricharbeiten

Die Beton- und Estricharbeiten beinhalten das Herstellen und Schließen des Fußbodens im Bereich der neu zu verlegenden Grundleitung.

-Fliesenarbeiten

Die Wandbekleidung für die WC- und Waschräume erfolgt mit keramischen Fliesen im Dünnbett ca. 2,00 m hoch bzw. türhoch. Im Duschbereich werden die Wände raumhoch gefliest. Der Bodenbelag wird in diesen Bereichen mit keramischen Bodenfliesen im Dickbettmörtel verlegt. Die Festlegung der Farbe und Verfugung der Fliesen erfolgen nach Bemusterung durch den AG.
Bewertungsgruppe der Bodenfliesen (Trittsicherheit): R 11

-Tischlerarbeiten

Alle vorhandenen Innentüren werden ausgebaut, entsorgt und durch neue vollwandige, dicht schließende Innentüren ersetzt.

Mechanische Beanspruchungsgruppe: S
Klimaklasse: 3
Oberfläche: Pulvergrundbeschichtet

-Trockenbauarbeiten

Zur Abtrennung von Räumen werden nicht tragende Montagewände nach DIN 4103, Teil 1 errichtet. Die Unterkonstruktion wird als Einfachständerwerk aus verzinkten Stahlblechprofilen hergestellt. Die Bekleidung der Wände erfolgt beidseitig aus zwei Lagen Gipsfaserplatten.

Die Sanitärräume (Raum 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13 und 14) erhalten eine Unterdecke aus feuchtebeständigen Mineralwolleplatten)

Im Flur (Räume 21 und 22) kommt ein frei gespanntes System mit herausnehmbaren Platten zur Anwendung.

-Bodenbelagsarbeiten

Räume außerhalb der Sanitärbereiche erhalten einen Fußbodenbelag aus Linoleum mit dem Brandverhalten B 1, Rutschhemmungsklasse R 9.

-Malerarbeiten

Alle für Malerarbeiten vorgesehenen Flächen erhalten einen nassabriebbeständigen Anstrich.

2.2 Fassaden und Fenstererneuerung

Der vorhandene Fassadenputz bleibt erhalten. Defekte Stellen werden vor dem Anbringen des Vollwärmeschutzes saniert.

Unter Berücksichtigung des Mindestwärmeschutzes erhält die Fassade einen 10 cm dicken Vollwärmeschutz aus EPS Hartschaumplatten in der Wärmeleitgruppe 040. Zur Anwendung kommen Dämmplatten mit umlaufender Nut und Feder. In besonders stoßgefährdeten Bereichen werden zur Erhöhung der mechanischen Widerstandsfähigkeit Wandschutzplatten vorgesehen.

Die Dachrandabschlüsse müssen auf Grund des Vollwärmeschutzes erneuert werden. Hierzu werden die alten Dachkantprofile demontiert und entsorgt. Die Herstellung des neuen Dachrandabschlusses erfolgt mit einer Blechabdeckung mit Einhängestreifen. Die Oberfläche der Blechabdeckung ist kunststoffbeschichtet.

Die Schlussbeschichtung des WDV-Systems erfolgt mit Silicon-Putz KR (Kratzputzstruktur) Der Putz ist werkseitig algizid/fungizid ausgerüstet.

Die Sockelausbildung erfolgt mit 10 cm dicken Perimeter-Dämmplatten in der Wärmeleitgruppe 035. Die Einbauhöhe beträgt über Gelände ca. 30 cm und im Erdreich ca. 1,20 m. Die Dämmung im Erdreich wird auf Grund der fehlenden Wärmedämmung im Fußboden erforderlich. Die Schlussbeschichtung der Sockelflächen über Gelände erfolgt mit einem Glattputz .

Umlaufend um das Gebäude erfolgt die Herstellung eines Spritzschutzes aus teilweise vorhandenen Gehwegplatten 50 x 50 cm.

Die vorhandenen Holzverbundfenster mit zwei Glasebenen einschl. Rollladenkästen und Zubehör, werden ausgebaut und entsorgt. Neu eingebaut werden ein- und zweiteilige Kunststofffenster (Fensterprofil als 3-Kammer-Profil, 2-Scheiben-Isolierverglasung) mit Aufsatzrollladen (Leichtmetallrollladen), entsprechend der Energieeinsparverordnung und den geltenden Vorschriften.

Die Fenster im WC und den Umkleieräumen erhalten einen Sichtschutz. Die Innenscheibe wird als Ornamentglas ausgeführt.

Alle vorhandenen Fensterbänke aus Betonwerkstein müssen im Zuge des Vollwärmeschutzes demontiert und entsorgt werden. Die neuen Aluminium-Fensterbänke (eloxiert und einbrennlackiert) werden als Fensterbanksystem mit allen zugehörigen Komponenten angebracht.

3.0 Künstlerische Gestaltungen

Im Zusammenhang mit der Fassadenerneuerung am Sozialgebäude sind keine künstlerischen Gestaltungen vorgesehen. Die Fassade wird nach einem stadtplanerisch abgestimmten Farbkonzept beschichtet.

4.0 Kosten und Finanzierung

4.1 Investitionskosten

Grundlage: Kostenberechnung der Planungsbüros im Januar 2008

<u>Baumaßnahme</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Kosten in TEUR</u> <u>einschl. 19 % MWSt</u>
1. Haustechnik	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	61,0
	Wärmeversorgungsanlagen	22,1
	Lufttechnische Anlagen	16,6
	Starkstromanlagen	18,6
	Fernmelde- u. informationstechn. Anlagen	0,7
	technische Anlagen im Außenbereich	3,2
	sonstige Maßnahmen für techn. Anlagen	1,6
	Zwischensumme Haustechnik	123,8
2. Bauleistungen im Innenbereich	Baustelleneinrichtung	8,0
	Abbrucharbeiten	14,0
	Mauer-, Putz- und Betonarbeiten	17,0
	Fliesenarbeiten	29,0
	Maler- und Bodenbelagsarbeiten	6,3
	Tischler- und Trockenbauarbeiten	20,6
	<u>Sonstiges</u>	3,9
	Zwischensumme Bauleistungen im Innenbereich	98,8
3. Fassaden- und Fenstererneuerung	Gerüstbau	4,9
	Fassadenerneuerung einschl. Spritzschutz	69,5
	Fenstererneuerung	19,1
	Zwischensumme Fassaden- u. Fenstererneuerung	93,5
4. Planung	Entwurfsplanung 2008	17,7
	Genehmigungsplanung 2009	4,8
	Ausführungsplanung 2009	19,9
	Summe Planung	42,4
5. Baufachliche Prüfung	Baufachliche Prüfung 2009	6,5
	Baufachliche Prüfung der Schlussrechnung 2010	2,5
	Summe baufachliche Prüfungen	9,0
Gesamtkosten Sanierung Sozialgebäude		367,5 =====

4.2 Finanzierung

2007/2008 02.6154.3610 Fördermittel Bund/Land
02.6154.9408 Ausgaben Planung

2009/2010 42401.6811008 Sonderposten aus Zuweisung für 7851004
42401.7851004

Finanzierungsnachweis

<u>Jahr/Teilleistung</u>	<u>Kosten in TEUR</u>	<u>Fördermittel in TEUR</u>	<u>Komm. Anteil in TEUR</u>
2007 Planung	16,2	10,8	5,4
2008 Planung	6,3	4,2	2,1
2009 Planung,Real., Baufachl. Prüfung	125,6	83,7	41,9
2010 Real., Baufachl. Prüfung	219,4	146,3	73,1
Gesamt	367,5	245,0	122,5

5. Folgekosten

Der Ersatz der vorhandenen Fenster durch Kunststofffenster mit einem Wärmedämmwert bei Glas von $UG = 1,1 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ und die Aufdämmung der Außenwände mit 10 cm WDVS lässt eine Einsparung von Heizenergie erwarten. Möglich sind etwa Einsparungen bei der Transmissionswärme von 5 – 8 % vom Arbeitspreis nach Nutzung des Gebäudes.

6.0 Bauzeitenplan

Nach Vorliegen der Ausführungsplanung und des Fördermittelbescheides werden die erforderlichen Leistungen entsprechend VOB ausgeschrieben. Mit der Realisierung kann im 2. Halbjahr 2009 begonnen werden. Die Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahme ist im 1. Halbjahr 2010 geplant.

Maßnahme/ Teilleistung	Kosten in TEUR	Bauablauf nach Jahren Bauanteil in TEUR			
		2007	2008	2009	2010
Planung	42,4	16,2	6,3	19,9	-
Bauausführung	316,1	-	-	99,2	216,9
Baufachl. Prüfung	9,0	-	-	6,5	2,5
Summe	367,5	16,2	6,3	125,6	219,4

Anlagen:

- Lageplan
- Grundriss EG, Neuplanung

Anlagen liegen digital nicht vor.