

Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: **213/11**

Der Bürgermeister
Fachbereich:

Hoch- und Tiefbau,
Stadt- und Ortsteilpflege

zur Vorberatung an:

- Hauptausschuss
 Finanzausschuss
 Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss
 Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss
 Bühnenausschuss
 Ortsbeiräte/Ortsbeirat: Zützen

Datum: 29. März 2011

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

- Hauptausschuss
 Stadtverordnetenversammlung 26. Mai 2011

Betreff: Beschluss über Baumaßnahmen zur Dachsanierung des Gemeindehauses Zützen

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung bestätigt die vorgelegten Entwurfsunterlagen für die Baumaßnahme.
2. Die Stadtverordnetenversammlung bestätigt den Finanzierungsnachweis.
3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, die Baumaßnahme realisieren zu lassen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Einzahlungen:	Produktkonto:	Auszahlungen	Produktkonto	Haushaltsjahr
		6,0 T€	57301.7851008*	2010
		<u>90,0 T€</u>	57301.7851008	2011
		96,0 T€		

* Inv. Nr. 57301006

- 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

- Kommunale Haushalts- und Kassenverordnung (Kom HKV), veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Teil II Nr.3/2008 vom 14.02.2008
- Verwaltungsvorschrift zur KomHKV, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 16 vom 23. April 2008
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 GVBl.I/10, Nr. 39)
- Haushaltssatzungen der Stadt Schwedt/Oder

1.2 Standortangaben

Kreis : Uckermark
Ort : Schwedt/Oder, OT Zützen
Gemarkung : Zützen (Schwedt/Oder)
Straße : Zützener Dorfstraße
Flur : 2
Flurstück : 9/10/11
Eigentumsverhältnisse : Eigentum der Stadt Schwedt/Oder

1.3 Begründung der Baumaßnahme

Lage

Das Gemeindehaus erfüllt gemeinsam mit der in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Kirche sowie der Gaststätte "Zum Winkel" eine gewisse Zentrumfunktion für den Ortsteil Zützen. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch der Zugang zum internationalen Radfernweg Oder - Neiße.

Nutzung

Das Gemeindehaus, auch Bürgerhaus genannt, ist ein wichtiger Begegnungsort innerhalb des Ortsteils und soll als solcher erhalten werden.

In ihm befinden sich das Bürgermeisterbüro mit Mehrzweckraum, der Jugendklub, der Dorfgemeinschaftsverein und die Sanitärräume.

Zur Bausubstanz

Das Gemeindehaus wurde 1908 als Schulgebäude mit integrierter Lehrerwohnung errichtet. Die Gestaltung des Gebäudes mit Ziegelsichtfassade, Feldsteinsockel mit in der Ansicht plan zugehauenen Steinen, dem Pfettendach mit weiten Dachüberständen und Flugsparren an den Giebelseiten, entsprach den preußischen Verwaltungsgebäuden dieser Zeit.

Im Zuge verschiedener Reparaturen und Umnutzungen wurden die Sparrenüberstände abgeschnitten und die sicher wegen mangelnder Unterhaltung desolaten Flugsparren inkl. der Pfettenköpfe abgebrochen. Die Schnittstellen wurden nicht durch geeignete bauliche Maßnahmen wie Vormauerung oder Verschleißbrettchen gesichert, so dass es an der Holzkonstruktion durch jetzt fehlende Dachüberstände bei freier Bewitterung zu umfangreichen Schäden durch Moderfäule gekommen ist. Die wahrscheinlich in den 70er Jahren aufgebrachte Betondachsteindeckung mit Verstrich auf der Dachinnenseite ist weder schnee- noch regensicher und ist schon nach ca. 3 - 4 Stunden Regen durchnässend. So sind die Sparrenoberseiten durch laufende Durchfeuchtung weich und im Bereich der Nagelung der Dachlatten an vielen Stellen ausgefaut. Die Schornsteinverwahrungen fehlen vollständig, so dass hier ungehindert Flugschnee und Wasser eindringen können. Starke Schäden liegen auch in der Dachbodendielung vor. Ein über dem ehemaligen Schulraum frei im Dachraum liegender Überzug, an dem die Deckenbalken im Mittelaufleger abgehängt sind, ist durch Hausbockbefall geschädigt. Der gesamte Dachstuhl ist aktiv vom Hausbockkäfer und dem gewöhnlichen Nagekäfer befallen. Für das geschädigte Dachtragwerk liegt ein Holzschutzgutachten vor.

Im Erdgeschoss wurde gartenseitig ein jetzt für die Nutzung gesperrter Anbau mit Wellasbestdeckung errichtet, dessen Dachkonstruktion mangelhaft und einsturzgefährdet ist.

Die nachfolgend dargestellten Baumaßnahmen sind notwendige Voraussetzungen, um weiterführende Schäden am Gebäude zu vermeiden, die Wärmedämmung im Dachgeschoss den heutigen Anforderungen anzupassen und die zukünftig sichere Nutzung des Gebäudes zu gewährleisten.

2.0 Beschreibung der Baumaßnahmen

Die Baumaßnahme dient der Erhaltung des Gebäudes und damit der Sicherung seiner Nutzbarkeit als Gemeindehaus. Die wesentlichen baulichen Veränderungen, die durch die aktuellen baurechtlichen Forderungen, die Funktionsanforderungen an das Gebäude und den baulichen Zustand bedingt sind, werden nachfolgend beschrieben:

1. Bautechnische Ertüchtigung des Gebäudes zur Beseitigung der vorh. Feuchteschäden und deren Ursachen im Dachgeschoss durch die Erneuerung der kompletten Dachdeckung (Flachdachpfanne) und der Dachentwässerungsanlage.
2. Bautechnische Ertüchtigung des Gebäudes zur Beseitigung der umfangreichen Schäden durch pflanzliche und tierische Holzschädlinge durch Auswechslung von Teilen des Dachstuhls und Holzschutzbehandlung der vorhandenen Hölzer.
3. Ersatzloser Abbruch des hofseitigen Anbaus.
4. Erneuerung der Fußbodenaufbauten inkl. des Herstellens der erforderlichen Wärmedämmung in den nicht genutzten Dachräumen sowie Trockenbauwandstellung zum Treppenhaus.
5. Einbau brandschutztechnisch notwendiger Türanlagen im Gebäude als Zugang zu den nicht genutzten Dachräumen.
6. Einbau eines Entrauchungsfensters im Treppenhaus im Zusammenhang mit der zu erneuernden Dachdeckung.
7. Verlegung einer Regenwassergrundleitung mit Revisions-/Umlenkschächten bis zum Anschlusspunkt des Sickerteiches und Gehwegwiederherstellung.
8. Aufbau einer Blitzschutzanlage und Anpassungsarbeiten der vorhandenen Elektroinstallation im Dachgeschoss.

3.0 Investitionskosten und Finanzierung

3.1 Investitionskosten Grundlage: Kostenberechnungen

DIN 276	Kostengruppen	€	€	€
300	Bauwerk - Baukonstruktionen			73.500
330	Außenwände	5.000	5.000	
350	Decken	5.000	5.000	
360	Dächer		49.800	
361	Dachkonstruktionen	25.000		
363	Dachbeläge	24.000		
369	Sonstiges	800		
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen		13.700	
391	Baustelleneinrichtung	600		
392	Gerüste	2.700		
393	Sicherungsmaßnahmen	1.000		
394	Abbruchmaßnahmen	9.000		
398	Zusätzliche Maßnahmen	400		
400	Bauwerk – Technische Anlagen	3.500	3.500	3.500
500	Außenanlagen	6.000	6.000	6.000
700	Baunebenkosten			13.000
730	Architekten- und Ingenieurleistungen	12.500	12.500	
770	Allgemeine Baunebenkosten	500	500	
Gesamt		96.000	96.000	96.000

3.2 Finanzierung

Produktkonto: 57301.7851008 Planung und Realisierung
Gesamtkosten: 96,0 T€

Kosten	in T€	2010	2011
Planung	13,0	6,0	7,0
Realisierung	83,0		83,0
Summe	96,0	6,0	90,0
davon Fördermittel	0,0	0,0	0,0
davon kommunaler Anteil	96,0	6,0	90,0

3.3 Folgekosten

keine

3.4 Kunst am Bau

keine

4.0 Zeitlicher Ablauf der Investitionsmaßnahme

Nach Vorliegen des Baubeschlusses wird die ausschreibungsreife Planung hergestellt. Die Realisierung ist unmittelbar im Anschluss vorgesehen.

Anlagen

Lageplan, 2x Ansichten, Grundriss DG, Schnitt DG

Die Anlagen liegen digital nicht vor und können zu den Sprechzeiten im Rathaus Haus 2 in der Bürgerberatung eingesehen werden.