

Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: 405/13

Der Bürgermeister
Fachbereich: 4

Hoch- und Tiefbau, Stadt- und
Ortsteilpflege

Datum: 24. Okt. 2013

zur Vorberatung an:

Hauptausschuss

Finanzausschuss

Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss

Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss

Bühnenausschuss

Ortsbeiräte/Ortsbeirat:

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

Hauptausschuss

Stadtverordnetenversammlung 5. Dezember 2013

Betreff: Neubau eines Anbaus am Rathaus Haus 2 und Umbau zum Bürgerrathaus, Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 5 in 16303 Schwedt/Oder

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Errichtung eines Anbaus am Nordgiebel des bestehenden Rathauses Haus 2.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Ausführung von Umbauarbeiten im Bestandsbereich des Hauses 2 zur Herrichtung eines Bürgerrathauses.
3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, die Baumaßnahme realisieren zu lassen, wenn die Finanzierung durch die Ausreichung von Zuwendungen und die kommunalaufsichtliche Genehmigung des Investitionskredites gesichert ist.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

im Ergebnishaushalt

im Finanzhaushalt

Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt.

Die Mittel werden in den Haushaltsplan eingestellt.

Produktkonto:

Haushaltsjahr:

Erträge:

Aufwendungen:

Einzahlungen (in T€)	Produktkonto	Auszahlungen (in T€)	Produktkonto	HH-Jahr
0,00	11108.6811010	180,00	11108.7851013	2013
680,00	11108.6811010	1.275,00	11108.7851013	2014
1.250,70	11108.6811010	2.395,00	11108.7851013	2015
1.930,70		3.850,00		

Kredit

2013: 0

2014: 595,00 T€

2015: 1.144,30 T€

Investitionsnummer: 11108013, Neubau eines Anbaus am Rathaus Haus 2

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.

1. Begründung

Auf der Grundlage des Grundsatz- und Planungsbeschlusses „Auf- und Ausbau eines Bürgerrathauses“ vom 6. Dezember 2012 wurde ein Anbau am vorhandenen Rathausgebäude in der Dr.-Th.-Neubauer-Straße von Seiten der Fachplaner untersucht. Ziel war es, eine konzeptionelle Lösung für die Schaffung von Arbeitsplätzen für 53 Mitarbeiter der Stadtverwaltung zu finden. Von Seiten der Gebäudeplanung waren die technischen Voraussetzungen für eine optimierte, effiziente und vor allem bürgernahe Arbeitsweise der Stadtverwaltung umzusetzen. Zahlreiche Abstimmungen, auch unter Einbeziehung der Stadtverordneten, führten zu dem Ergebnis, dass neben der Errichtung eines Anbaus am Haus 2 auch Umbauarbeiten im Eingangsbereich des Bestandsbaus notwendig werden. Hier sollen unter dem Aspekt der Erhöhung der Bürgerfreundlichkeit die Arbeitsbereiche Post und Information neu entstehen. Der Anbau erfolgt parallel zum Sportplatz am Nordgiebel des Hauses 2. Für den Zeitraum der Baumaßnahme müssen die Büroräume in diesem Bereich in jeder Ebene freigezogen werden. Unter anderem ist davon auch die Meldebehörde betroffen. Hier bestehen wegen gesetzlich vorgegebener Wahltermine 2014 zeitliche Zwänge für die Herstellung der Arbeitsfähigkeit dieser Behörde im Ausweichquartier. Die Interimslösung für die überwiegend öffentlichkeitswirksame Abteilung der Stadtverwaltung sieht einen Umzug für ca. 2 Jahre im gleichen Haus vor. Die entsprechenden Mitarbeiter sollen ab Mitte Januar 2014 in zwei ehemals vom Stadtarchiv genutzten Räumen arbeiten und für die Belange der Schwedter Bürger ansprechbar sein. Der Anbau ist am Hauptgebäude des vorhandenen Rathausgebäudes geplant. Dieses Gebäude wurde ab 1964 als Schulgebäude genutzt. Von 2001 bis 2003 erfolgte ein komplexer Umbau zum Rathaus. Am Südgiebel erfolgte im gleichen Zeitraum als Neubau ein Anbau. Die Kubatur dieses Anbaus dient als Grundlage für die Planung des neuen Anbaus am Nordgiebel.

Die Neuerrichtung bzw. Wiederherstellung von Außenanlagen ist nicht Bestandteil des vorliegenden Baubeschlusses. Das liegt vor allen Dingen darin begründet, dass im Zusammenhang mit der Wiederherstellung der in Mitleidenschaft gezogenen Anlagen auch ein erweiterter Bereich um den neuen Anbau eine Aufwertung erfahren soll. Dies betrifft insbesondere den vorbeiführenden Verbindungsweg von der Dr.-Th.-Neubauer-Straße bis zur Sporthalle „Dreiklang“. Dieser Weg soll in seiner Gesamtheit der bereits erfolgten Neugestaltung im hinteren Bereich angepasst werden und eine Gesamtanierung erfahren. Geplant ist, für diese Baumaßnahme Fördermittel aus dem Stadtumbauprogramm II, Teil Aufwertung, zu akquirieren. Das wird erst im Jahr 2014 möglich sein, muss aber zeitgleich abgestimmt zur Fertigstellung des Hochbauobjektes erfolgen.

2. Gesetzliche und sonstige Grundlagen

- VO über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplanes der Gemeinden (Kommunale Haushalts- und Kassenverordnung, KomHKV), veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Teil II Nr. 3 vom 14. Februar 2009
- Verwaltungsvorschrift zur KomHKV, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 16 vom 23. April 2008
- BbgBO
- Haushaltssatzungen der Stadt Schwedt/Oder
- Grundsatz- und Planungsbeschluss, Beschluss-Nr. 280/20/12 vom 6. Dezember 2012, Auf- und Ausbau Bürgerrathaus

3. Allgemeine Angaben

Kreis:	Uckermark
Gemarkung:	Schwedt
Flur:	64, 57
Flurstück:	280, 192
Eigentumsverhältnisse:	Eigentum der Stadt Schwedt/Oder

4. Baubeschreibung

Die Baubeschreibung mit dazugehöriger Kostenberechnung und Lageplänen wird in einer gesonderten Präsentationsmappe der Baubeschlussvorlage als Anlage beigelegt.

5. Finanzierungsnachweis

1.930,7 T€ Produktkonto 11108.6811010 Einnahmen Fördermittel STUB II, Aufwertung
3.850,0 T€ Produktkonto 11108.7851013 Ausgaben Planung und Realisierung

Jahr/Leistung	2013	2014	2015	Summe
Baunebenkosten (Planung/baufachliche Prüfung)	180,00	270,00	79,00	529,00
Neubau, Anbau Rathaus, Haus 2	0	965,00	2.038,00	3.003,00
Umbau Bestand	0	40,00	278,00	318,00
Summe	180,00	1.275,00	2.395,00	3.850,00

(alle Summen in T€)

6. Folgekosten

Für den geplanten Anbau müssen Bewirtschaftungskosten in Höhe von ca. **50.000 EUR** im Jahr eingeplant werden. Die Ermittlung erfolgte auf Basis der festgestellten Kosten für den Bestandsbau Haus 2, die für das Jahr 2012 39,53 EUR pro m² Hauptnutzfläche betragen. Die Hauptnutzfläche des Anbaus wird mit ca. 1.270 m² geplant.

Einbezogen sind Kosten für:

Gebäudeinstandhaltung, Reinigung durch Fremdfirmen, Abfallentsorgung, Gebäudeversicherungen, Winterdienst, Wachschatz, Elektroenergie, Fernwärme, Wasser/Abwasser und Gebühren für Oberflächenentwässerung.

Für die Wartung der haustechnischen Anlagen, Klimaanlage, Gefahrenmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtung und Lastenaufzug sind zusätzlich ca. **3.000,00 EUR** Jahreskosten einzuplanen.

7. Bauzeitenplan

Die erforderlichen Bauleistungen für den Umzug der Meldebehörde sollen nach entsprechender Ausschreibung vom 9. Dezember 2013 bis 21. Januar 2014 ausgeführt werden. Zur Absicherung der Europawahl und Kommunalwahlen Ende Mai nächsten Jahres sind diese Termine zwingend einzuhalten.

Die Fertigstellung der Ausführungsplanung und die regelgerechten Ausschreibungen nach VOB für die Baumaßnahmen Anbau und Umbau im Bestandsbereich sind im 1. Halbjahr 2014 geplant. Mit dem Bau soll im Juni 2014 begonnen werden. Die Fertigstellung ist im Dezember 2015 vorgesehen.

Anlagen

- Präsentation Baubeschreibung
- Kostenberechnung
- Pläne

**BÜRGERRATHAUS
SCHWEDT/ODER**

Zukünftiger
Verwaltungsstandort
am Rathaus 2



- Baubeschreibung
- Kostenberechnung
- Pläne

Verfasser: Prüfer & Wilke
Stand: **01.10.2013**



Aufgabenstellung

Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung ist der durch die Stadtverordneten beschlossene Grundsatz- und Planungsbeschluss "Auf- und Ausbau eines Bürgerrathauses" vom 06.12.2012. Planerische Berücksichtigung findet hierbei der perspektivische Personal- und Raumbedarf der Schwedter Stadtverwaltung.

Strategisches Ziel ist die Konzentration der Verwaltung am Standort Dr.-Th.-Neubauer-Straße und die Schaffung eines sogenannten Bürgerrathauses mit folgenden Vorteilen. Die Bürgerfreundlichkeit erhöht sich durch die größere Übersichtlichkeit in einem kompakten Gebäudekomplex und daraus folgende kurze Wege. Die Zusammenlegung der Verwaltung bringt Optimierungen und Einsparungen im Betriebsablauf. Ein wichtiger Aspekt ist auch, dass mit Ausnahme der Einwohnermeldebehörde keine Zwischenlösung für die Bauphase notwendig wird.

Für den entsprechenden zusätzlichen Raumbedarf ist ein Anbau am jetzigen Rathaus 2 erforderlich. Die Planung der Erweiterung des Rathauses 2 soll eine moderne flexible Ausstattung beinhalten, welche effiziente Verwaltungsarbeit ermöglicht. Außerdem sind Aufwertungsmaßnahmen im Bestandsbereich vorgesehen, welche die Bürgerfreundlichkeit erhöhen u.a. auch unter dem Aspekt der besseren Funktionalität und Orientierung für behinderte Menschen. Es soll insgesamt ein kompaktes, funktionales, attraktives Verwaltungsgebäude entstehen.

Es ist geplant, den Anbau sowie die Aufwertungsmaßnahmen im Bestandsbereich insbesondere unter den Aspekten Nachhaltiges Bauen und Barrierefreies Bauen zu konzipieren.

Als beteiligte Fachplaner sind die Ingenieurbüros PAKA (Haustechnikplanung), Scheel (Tragwerksplanung) und Stein (Freianlagenkonzept) an der vorliegenden Entwurfsplanung und den entsprechenden Inhalten beteiligt.



Die gesamte Maßnahme Bürgerrathaus sowie die damit verbundene neue räumliche Organisation der Stadtverwaltung besteht aus 3 Teilmaßnahmen:

1. Teilmaßnahme

Es werden Mietflächen im ehem. MiFA-Gebäude für 36 Mitarbeiter (FB 4 und Teile FB 3) geschaffen. Das Bauvorhaben wird durch die Wohnbauten GmbH umgesetzt.

2. Teilmaßnahme

Es erfolgt eine Zusammenlegung der übrigen Verwaltung am Standort des jetzigen Rathauses 2. Dazu ist ein Anbau für 53 Mitarbeiter (inkl. Bürgermeister) notwendig.

3. Teilmaßnahme

Nach Fertigstellung der beiden genannten Bauvorhaben erfolgen für die jeweiligen Fachbereiche jeweils der Umzug sowie Freizug des jetzigen Rathauses 1.

Das Teilobjekt 1 ("Turm") wird unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestandserhaltung und mit minimalem Investitionsaufwand weitergenutzt. Das Trauzimmer des Standesamtes sowie der Ratssaal sollen erhalten bleiben.

Es wird eine Prüfung der Nachnutzung der übrigen Gebäudeteile erfolgen. Z.B. der Teilabbruch und darauffolgender Neubau oder eine Sanierung bei entsprechendem Nutzungskonzept sind denkbar.



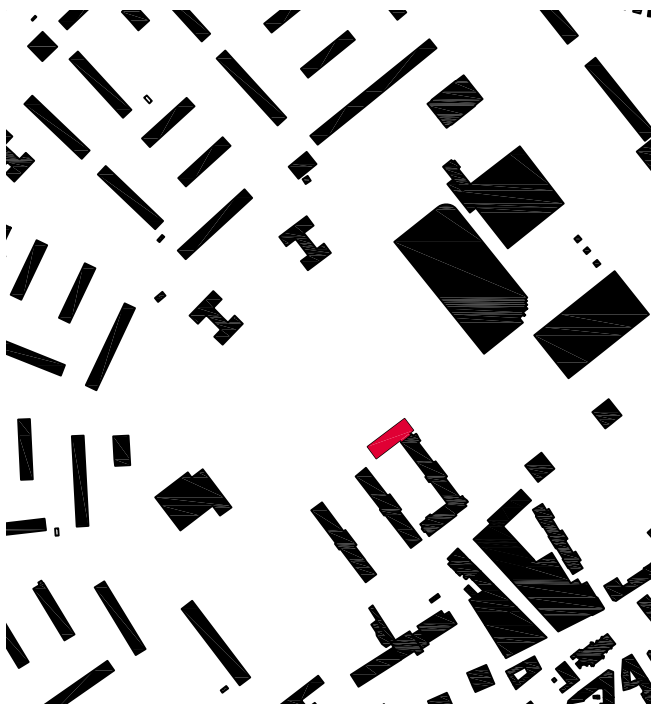
Luftbild vom Standort ehem. MiFA, Rathaus 1 und Rathaus 2

Städtebauliche Einordnung

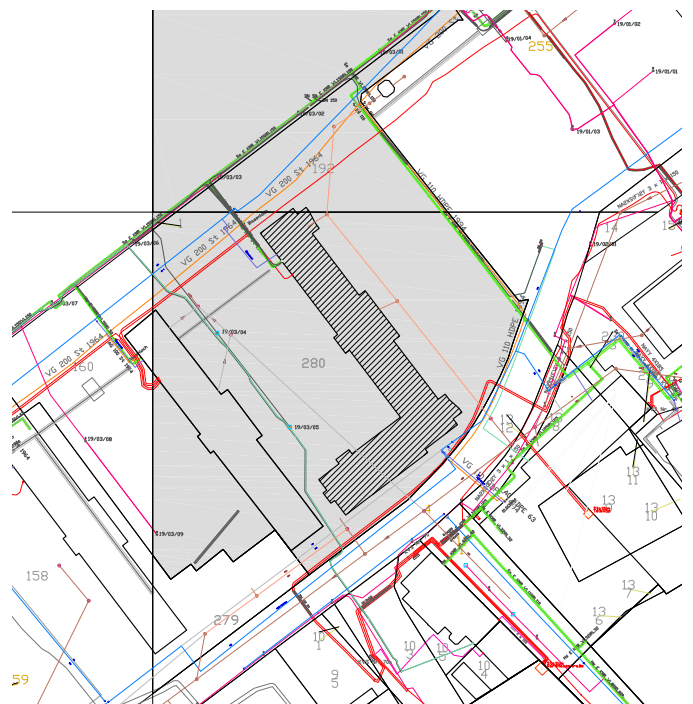
Der Anbau erfolgt als 2. Seitenflügel des Haupt-Baukörpers. Dadurch wird eine geschlossene u-förmige Hofsituation geschaffen. Die konkrete Lageeinordnung erfolgte auch aufgrund interner und externer Wegesituationen.

Stellplätze sind in der Umgebung in ausreichendem Maße vorhanden. Aufgrund der Lageeinordnung sind Medienumverlegungen sowie der Umbau bzw. die Neuerrichtung von Hausanschlüssen erforderlich und vorgesehen.

Der Haupteingang und Empfang verbleiben im bestehenden Gebäudeteil, das Foyer wird hier aufgewertet. Im Anbau ist lediglich ein untergeordneter Eingang (Notausgang) zum bauordnungsrechtlich notwendigen Treppenhaus geplant. Das Kellergeschoss erhält einen direkten Zugang von außen durch eine Kellertreppe mit Anliefer-Rampe.



Schwarzplan 1:5000



Erschließungsleitungen im Plangebiet

Gebäudeentwurf

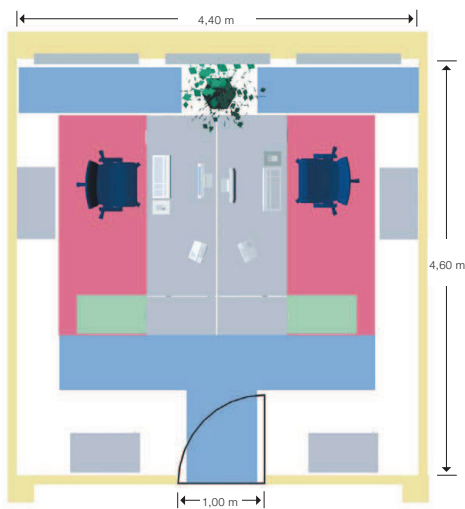
Der Anbau ist 3-geschossig mit Unterkellerung in Fortführung des Bestandsgebäudes geplant. Der Anbau ist in jedem Geschoss an das Bestandsgebäude angebunden. Umbauten sind jeweils auch in den Giebelbereichen des Bestandgebäudes erforderlich. Auf jeder Etage sind neben den Hauptnutzungen (Büro- und Beratungsräumen) ein Sanitärbereich, eine Teeküche, ein Wartebereich und kleinere Wartezonen vorgesehen.

Um ein wirtschaftliches Bürogebäude zu planen ist ein flexibles und optimiertes Konstruktionsraster vorgesehen. Das Raster von 1,50m basiert auf optimierten Büroraumgrößen für 1- und 2-Personen-Büros in Abhängigkeit von Möblierung, Benutzungs- und Bewegungsflächen und berücksichtigt auch Arbeitsplatz-Mindestgrößen. Ziel ist eine wirtschaftliche und kompakte Planung, welche auch spätere Umbauten erlaubt. Das gewählte Achsraster ist auch Grundlage für die Planung des Tragwerkes und der Fassaden.

Es ist eine Unterkellerung für die Kopierstelle, Archivräume, Abstellräume und Technikräume vorgesehen. Das Kellergeschoss ist mit den Obergeschossen auch durch einen Materialaufzug verbunden.

Zweipersonenbüro → Zweipersonenbüro - barrierefrei

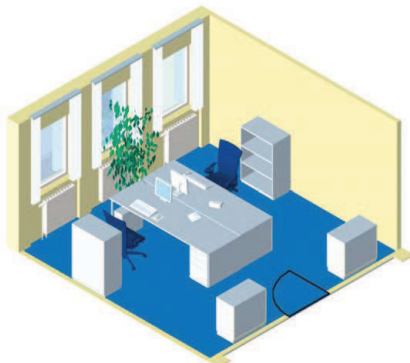
Grundriss



M = 1 : 50
1,00 m

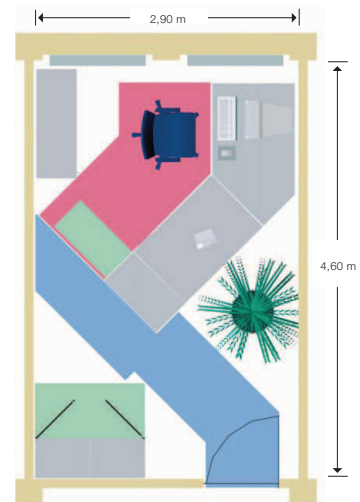
■ = Benutzerfläche ■ = Möbelfunktionsfläche ■ = Verkehrswegefläche

ISO-Ansicht



Einzelbüro

Grundriss



M = 1 : 50
1,00 m

■ = Benutzerfläche ■ = Möbelfunktionsfläche ■ = Verkehrswegefläche

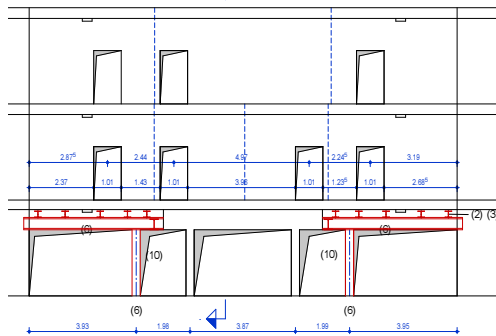
ISO-Ansicht



Eingangsbereich Bestand



Abfangkonstruktion

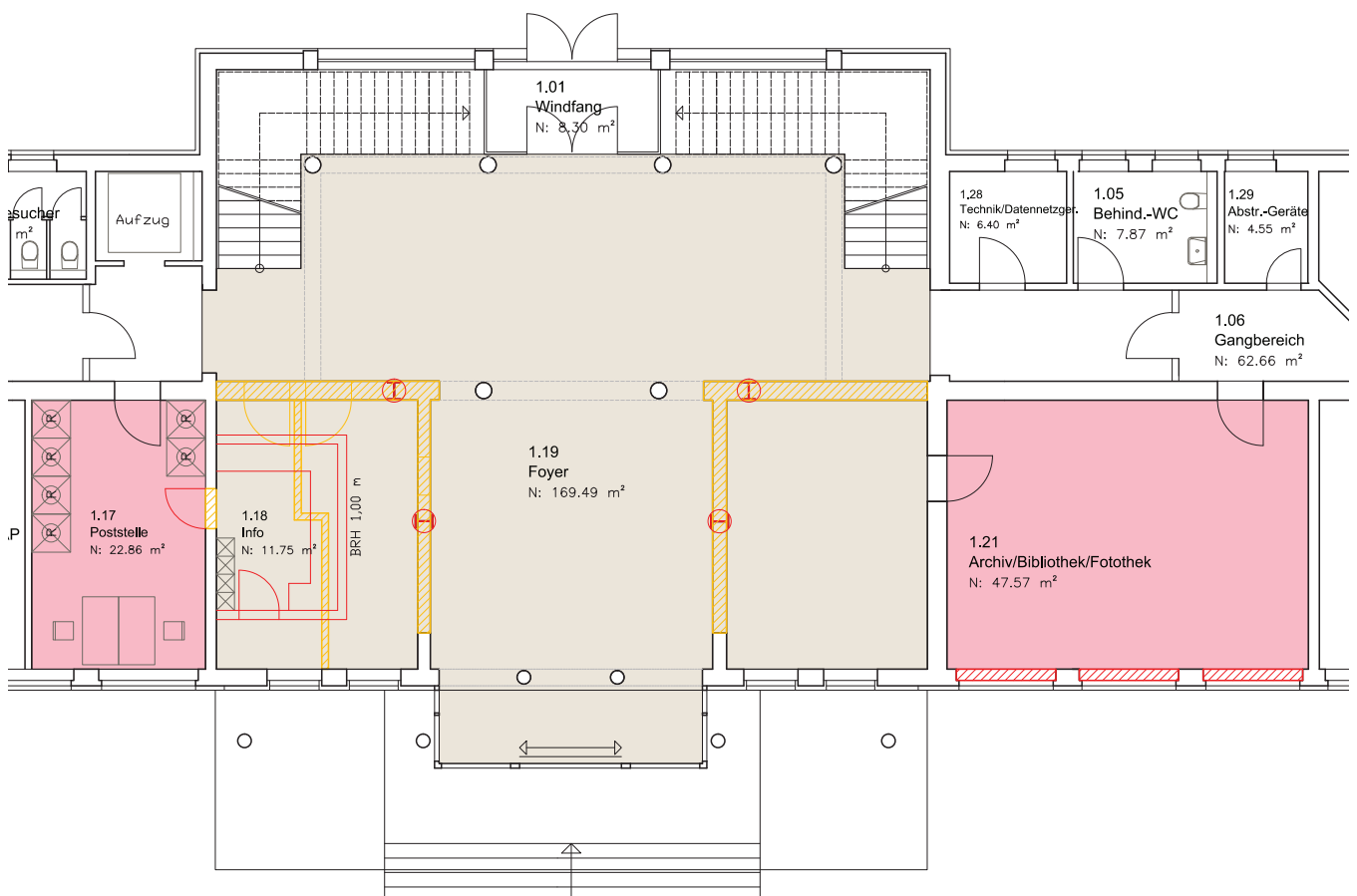


Umbau Foyer

Wesentliche Umbaumaßnahmen im Bestandsbereich sind Aufwertungsmaßnahmen im Eingangsbereich. Ziel ist die Schaffung einer großzügigeren Foyersituation mit einem offenen Tresen. Es sollen auch Bereiche für Ausstellungen und Informationen hergestellt werden. Dazu ist auch die Poststelle umzubauen. Der Umbau des Eingangsbereiches beinhaltet den Abbruch der Innenwände in diesem Bereich.

Während der Umbaumaßnahme werden die Mittellängswand und die beiden Querwände der Obergeschosse sowie die Decke über dem Erdgeschoss temporär ab der Unterkante der Decke unterstützt. Für den Einbau der Unterstüzung ist die Herstellung einer temporären Gründung erforderlich.

Für den Abbruch der Wände und Einbau der Abfangträger und -Stützen sind die Arbeitsanweisungen der Ausführungsplanung zu beachten. Durch die Abfangmaßnahmen werden die Treppenzugänge temporär verbaut, deshalb soll die Abfangung der Mittelwand in 2 Bauabschnitten erfolgen, so dass immer ein Treppenlauf frei zugänglich ist. Während dieser Maßnahme wird der Verwaltungsbetrieb durch eine Staubschutzwand vom Baustellenbetrieb getrennt.



Grundrissausschnitt Erdgeschoss

Barrierefreies Bauen

Gemäß BbgBO §45 müssen bauliche Anlagen und Einrichtungen, die für die Öffentlichkeit bestimmt oder allgemein zugänglich sind, in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen barrierefrei und rollstuhlgerecht sein. Darüber hinaus soll der Aspekt der Barrierefreiheit besonders bei der Planung betont werden, in dem die Praxisregeln "Barrierefreiheit" des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) für die Städtebauförderung umgesetzt werden sollen.

Das Gebäude ist barrierefrei über den Haupteingang zu betreten. Im Bestandsbereich sind ein Personenaufzug sowie ein normgerechtes Behinderten-WC vorhanden.

Das neue Orientierungs- und Leitsystem, welches auch teilweise den Bestandsbereich beinhaltet, soll sowohl taktile als auch optische Gestaltungselemente beinhalten. Die Etagenwegweiser sollen in Verbindung mit Akzent-Wandflächen einem Farbsystem folgen, welches die Orientierung erleichtert.

Vorgesehen ist ein taktiler Gebäude-Übersichtsplan im Foyer, welcher die Orientierung für sehschwache und blinde Personen im Gebäude erleichtert. Eine induktive Höranlage ist im Tresenbereich, in der Barkasse und ggf. einem weiteren Beratungsraum vorgesehen, damit wird die Verständlichkeit im persönlichen Gespräch für Hörgeräteträger verbessert. Die Rollstuhl-Unterfahrbarkeit des Tresens, der Teeküchen und der Barkasse soll bei der Planung der Ausstattung berücksichtigt werden.

Zum Abschluss der Maßnahme wird ein Abschlussbericht eines externen Sachverständigen die Einhaltung der Praxisregeln "Barrierefreies Bauen" dokumentieren.

Nachhaltiges Bauen

Geplant ist die Umsetzung der Praxisregeln „Energie / Klima“ sowie der Praxisregeln „Nachhaltiges Bauen“ des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) für die Städtebauförderung.

Es soll mindestens der Wärmeschutzstandard gemäß den Anforderungen der zukünftigen Energie-Einspar-Verordnung EnEV 2014 (=EnEV 2009 -12,5%) hergestellt werden. Zur Sicherstellung der Anforderung an die Verwendung von regenerativer Energie wird die bereits im Gebäude verwendete Fernwärme auch für den Anbau genutzt. (Grundlage: Nutzung von Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung mit Primärenergiefaktor 0,63)

Nach den „Praxisregeln nachhaltiges Bauen“ muss das Bauwerk derart entworfen, errichtet (und abgerissen) werden, dass die natürlichen Ressourcen nachhaltig genutzt werden. Es müssen umweltfreundliche Rohstoffe und Sekundärstoffe verwendet werden und alle Baustoffe nach Abriss recycelt werden können. Ziel ist es, die Gesundheits- und Umweltverträglichkeit der eingesetzten Baustoffe, Materialien und Bauprodukte über den gesamten Lebenszyklus zu erhalten. Verwendete Holzprodukte müssen nachweislich aus legaler und nachhaltiger Waldbewirtschaftung stammen. Der Nachweis hierfür ist durch Vorlage eines Zertifikats von FSC, PEFC oder vergleichbar zu erbringen.

Baustoffe sollten je nach Einsatzort bauökologisch unterschiedlich bewertet werden. Abgesehen von der bauphysikalischen Eignung für den geplanten Einsatzort spielt auch die Frage eine Rolle, wie eng der Gebäudenutzer mit dem jeweiligen Stoff in Kontakt gelangt. der vorliegenden und weiteren Planung sollen die verwendeten Baustoffe unter den genannten Kriterien ausgewählt werden. Zum Abschluss der Maßnahme wird ein Abschlussbericht eines externen Sachverständigen die Einhaltung der Praxisregeln "Nachhaltiges Bauen" dokumentieren.

Brandschutz

Brandabschnitte

Der Anbau ist als ein zusätzlicher separater Brandabschnitt mit einer Ausdehnung von ca. 40m geplant. Die bestehende Giebelwand soll die Funktion einer Brandwand erhalten. Die Verbindungstüren vom Bestand zum Anbau sind somit als selbstschließende Feuerschutzabschlüsse auszubilden. Der Brandüberschlag in der Innenecke des Innenhofes ist zu beachten.

RATHAUS SCHWEDT/ODER	
	S. 8

Rettungswege

Für die Rettung der sich im Gebäude befindenden Personen im Brandfall stehen ein notwendiger Treppenraum sowie die Treppenträume im Bestandgebäude zur Verfügung. Von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes in den verschiedenen Geschossen steht mindestens ein notwendiger Treppenraum in weniger als 35 m gemäß BbgBO § 36 zur Verfügung. Die nutzbare Breite der Treppen beträgt mehr als 1 m gemäß BbgBO § 35 (5).

Der Fußboden der Flure ist stufenlos geplant.

Die Flure werden durch verglaste Rauchschutztüren zu den Treppenträumen sowie Fensteröffnungen an den Stirnseiten natürlich belichtet.

Brandbekämpfung/ Feuerwehrlflächen

Das technische Regelwerk zur Zugänglichkeit baulicher Anlagen auf Grundstücken für die Feuerwehr ist die DIN 14090, welche hier Anwendung findet. Die Zuwegung für die Einsatzfahrzeuge sowie deren Stellplätze werden im Laufe des Genehmigungsverfahrens entsprechend den örtlichen Gegebenheiten sowie den Anforderungen der lokalen Feuerwehr abgestimmt und festgelegt.

Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken sind zu beachten.

Bauteile/ Baustoffe

Alle Anforderungen an den Feuerwiderstand von Bauteilen und die Brandeigenschaften von Baustoffen sind entsprechend der BbgBO geplant.

Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA)

Im Sinne eines einheitlichen Sicherheitsniveaus im Vergleich zu den bestehenden Treppenträumen wird eine RWA im neuen Treppenraum geplant. Die bestehenden RWA-Anlagen in den Treppenträumen werden überprüft.

Piktogramm-/ Notbeleuchtung

Eine Not- bzw. Fluchtwegs-/ Sicherheitsbeleuchtung ist Bestandteil der Beleuchtungsanlage im Gebäudekomplex.

Brand-/ Einbruchsmeldeanlage

Die bestehende Brandmeldeanlage ist zu erweitern. Im Bestandsbereich sind aufgrund der zusätzlichen Nutzung im Foyer neue Brandmelder zu ergänzen. Die bestehende Einbruchmeldeanlage soll ebenfalls erweitert werden.

Löschhilfsvorrichtungen

Die Gebäude werden mit Handfeuerlöschern ausgestattet. Wandhydranten sind nicht erforderlich.

Blitzschutz

Das Gebäude erhält eine Erdungs- und Blitzschutzanlage.

Brandschutzordnung

Eine Brandschutzordnung und Feuerwehrpläne müssen vor Inbetriebnahme des Gebäudes angefertigt werden.

Planung

Insgesamt ist die planerische Vorgabe, dass die Art der Ausstattung auch in haustechnischer Sicht und die Qualität der Innenraumgestaltung den Bestandsbereich fortführen soll.

Erschließung (Kostengruppe 200 gemäß DIN 276)

Abwasser; Trinkwasser

Für die Einleitung der Abwässer aus dem neuen Gebäude befinden sich im Außenbereich jeweils zwei Anschlussmöglichkeiten des ZOWA, an die die Abwasserleitungen angeschlossen werden. Es befinden sich keine Leitungen im Baufeld.

Die Trinkwasserleitung (AZ 100) läuft komplett über das Baufeld. Eine Baufeldfreimachung vor Beginn der Baumaßnahme ist erforderlich. In das vorhandene Gebäude ist vor Baufeldfreimachung eine neue Trinkwasserleitung zu verlegen und in Betrieb zu nehmen.

Fernwärme, Strom, LWL

Alle Leitungssysteme müssen vor Beginn der Baumaßnahme zurückgebaut werden.

Der neue Fernwärmeanschluss wird im HA-Raum – Seite Sportplatz in das Gebäude verlegt. Durch den Rückbau ist das vorhandene Gebäude ohne Wärmeversorgung. Insofern müssen die Arbeiten nach der Heizperiode durchgeführt werden, weil die neue Anbindung zum Bestandsgebäude erst nach Errichtung des neuen Anschlusses über vorisolierte Rohrleitungen aus dem neuen Gebäude erfolgt.

RATHAUS SCHWEDT/ODER	
	S. 9

Die neue Starkstromspeisung ist vor dem Rückbau der alten Leitung herzustellen und in Betrieb zu nehmen. Das gleiche ist für das LWL Kabel zutreffend, welches ebenfalls vor Baubeginn zu verlegen und in Betrieb zu nehmen ist.

Regenwasser

Ein Teil der Regenwasserleitung befindet sich im Baufeld. Die Leitung ist vor Beginn der Baumaßnahme umzuverlegen. Die Regenwasserabläufe des neuen Gebäudes sind an das Leitungssystem anzuschließen.

Baukonstruktion (Kostengruppe 300 gemäß DIN 276)

Gründung

Eine Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt. Im Baugebiet sind Sande mit ausreichender Tragfähigkeit vorhanden.

Die Gründung ist als Flachgründung vorgesehen und hat auf ungestörtem und gut nachverdichtetem Baugrund (98% Proctordichte) zu erfolgen. Die Abmessung der Giebelfundamente des Bestandsgebäudes sind für eine gesicherte Ausführungsplanung mittels Suchschachtung zu erkunden.

Bauwerksabdichtungen

Die neue Bodenplatte sowie die Kelleraußenwand werden mit einer bituminösen Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit abgedichtet.

Tragende Außen- und Innenwände

Die bautechnologisch empfehlenswerte und kostengünstige Lösung für die tragenden Außenwände besteht in der Verwendung von Kalksandsteinmauerwerk gemäß DIN 106.

Die Außenwände sind als Lochfassade konzipiert, die tragenden Hauptpfeiler mit der Abmessung 61 / 24 cm stehen im Achs-Anstand von $a = 4,5$ m und werden durch einen Stahlbetonunterzug überdeckt. Die Zwischenpfeiler werden nicht für den Lastabtrag berücksichtigt und können ggf. als Teil der Fassade ausgebildet werden. Für die tragenden Innenwände ist auch Kalksandstein-Mauerwerk geplant. In Teilbereichen ist eine Ausführung als Stahlbetonwand notwendig.

Fenster, Außentüren

Zum Einsatz kommen Kunststofffenster, teilweise als Fensterbänder. Die Kunststoffprofile erhalten aus ökologischer Sicht zu bevorzugende Calcium-Zink-Stabilisatoren. Die Außentüren werden als Aluminium-Türanlagen geplant.

Glasfassade

Der Treppenraum wird mit einer wärmegeprägten Pfosten-Riegelkonstruktion aus Aluminium ausgeführt. Die Verglasung erfolgt von außen mit Dichtprofilen und Aluminium-Andruckleisten.

Sonnenschutz

Als notwendigen Sonnen- und Blendschutz an den Fenstern der Büros und Beratungsräume werden Raffstores aus Aluminium angebracht. Diese können individuell von den Nutzern betätigt werden. Sie sind auch in die Steuerungstechnik des Gebäudes integriert.

Wärmedämmverbundsystem

Die Außenwände erhalten eine außenliegenden Wärmedämmung. Auf dem Kalksandstein-Mauerwerk des Neubaus kommt ein Wärmedämmverbundsystem zur Anwendung. Teilweise wird die Fassade mit keramischen Platten und Fassadenprofilierungen akzentuiert. Die Farb- und Fassadengestaltung erfolgt in Anlehnung an die Bestandsbereiche.

Nichttragende Innenwände

Die nichttragenden neu zu errichtenden Innenwände werden in Trockenbauweise mit einem Ständerwerk aus Metall-Profilen und Gipskartonplatten entsprechend den jeweiligen Brandschutz- und Schallschutzanforderungen hergestellt.

Innentüren

Die neuen Türblätter erhalten eine Oberfläche aus Schichtstoff. Die Oberflächengestaltung folgt dem Farbkonzept. Die Beschläge sind als V2A-Standard-Garnitur geplant.

Brandschutz- und Rauchschutztüren

Die brandenburgische Bauordnung schreibt für Türen zwischen notwendigen Treppenräumen und notwendigen Fluren die Eigenschaften rauchdicht und selbstschließend vor. Die Flure werden durch Rauchschutztüren in Rauchabschnitte unterteilt. Es werden ein- bzw. zweiflügelige Türen in dieser Bauart eingebaut. Die Aluminium-Rauchschutztüren werden mit Obentürschließer und in den Fluren mit Feststelleinrichtung und Rauchmelder ausgestattet.

Wand-/ Bodenfliesen

Die Sanitärbereiche erhalten einen Wandbelag aus keramischen Fliesen/Platten gemäß DIN EN 176 (Feinsteinzeug) in einer Standardausführung.

RATHAUS SCHWEDT/ODER	
	S. 10

Wand-/ Deckenfarbe

Die Wände und Decken werden in Abstimmung mit dem Bauherrn sowie auf Grundlage des Innenraumfarbkonzeptes mit emissionsarmer Dispersionsfarbe gestaltet.

Decken

Die Geschossdecken werden als monolithische Stahlbetondecken $h = 20\text{cm}$ dimensioniert, eine Ausführung als Halbfertigteilelementdecke mit Gitterträgern und statisch mitwirkender Ortbetonschicht ist möglich. Die anzusetzenden Verkehrslasten für Bürogebäude betragen $2,00\text{ kN/m}^2$ zzgl. $0,80\text{ kN/m}^2$ Trennwandzuschlag. Nach Vorgabe des Bauherrn soll besonders schweres Mobiliar lokal flexibel aufgestellt werden können. Es wird konstruktiv ein Ansatz von $3,50\text{ kN/m}^2$ (inkl. Trennwandzuschlag) gewählt, für den weiteren Lastabtrag werden nur $2,80\text{ kN/m}^2$ berücksichtigt.

Der Einbau neuer leichter Trennwände im umzubauenden Giebelbereich des Bestandsgebäudes bedingt die Verstärkung der vorhandenen Rippendecken (Menzel L-Decke) durch Ortbetontragstreifen.

Weitere Deckenverstärkungen aufgrund neuer Fußbodenaufbauten sind nicht erforderlich, wenn der Gesamtfußbodenaufbau $1,50\text{ kN/m}^2$ nicht überschreitet.

Treppen

Zur Erschließung sowie als Flucht- und Rettungsweg dient ein Treppenraum mit schallentkoppelten Stahlbeton-Fertigteile-Treppen. Die Stufen und Podeste sind mit einem Fliesen- bzw. Plattenbelag belegt. Eine Außentreppe aus Blockstufen mit einer benachbarten Anlieferrampe dient als Kellerzugang.

Unterdecke

Die Flure erhalten eine feuerhemmende Mineralfaser-Unterdecke aus Langfeldplatten mit integrierter Beleuchtung. Sie besteht aus einer abgehängten Unterkonstruktion und eingelegten Mineralwolleplatten mit einem Dispersionsfarbanstrich.

Schwimmender Estrich

In den Geschossen ist aus Schallschutzgründen ein schwimmender Estrich vorgesehen. Das Kellergeschoss erhält einen auf einer Fußbodendämmung schwimmend verlegten Estrich.

Bodenbeläge

Als Fußbodenbelag in den Hauptnutzflächen und Fluren sind Kautschukbeläge gemäß Farbkonzept vorgesehen. Bodenbeläge in Rettungswegen bestehen aus schwer entflammaren Baustoffen.

Dachabdichtung

Das Gebäude erhält eine massive Attika. Der Anbau erhält einen Dachaufbau als Warmdach. Mittels Gefälledämmung wird das Regenwasser zu den außenliegenden Fallrohren durch die Attika geführt. Die Dachabdichtung ist zweilagig bituminös vorgesehen.

Dachfenster, Dachöffnungen

Im Fur des 2. Obergeschosses vor dem Bürgermeisterbereich ist ein Oberlicht zur natürlichen Belichtung und als Gestaltungselement geplant.

Klempnerarbeiten

Die Dachklempnerarbeiten werden gemäß Dimensionierung der Regenentwässerung in Zinkblech ausgeführt.

Technische Anlagen (Kostengruppe 400 gemäß DIN 276)

KG 410 – Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen

Mit der Umverlegung der Anlagen im Zuge der Baufeldfreimachung sind sowohl die Wasserversorgung als auch die Abwasserentsorgung geklärt. Die Abwässer werden über die entsprechenden Steigestränge in den Sanitärbereichen und Teeküchen an die Grundleitungen angeschlossen und aus dem Gebäude geführt. Für die Wasserversorgung wird der vorhandene Trinkwasserverteiler erweitert, so dass die WC-Anlagen und die Teeküchen angeschlossen werden können. In den WC-Räumen steht ausschließlich Kaltwasser zur Verfügung. Nur in den Teeküchen werden Durchlauferhitzer vorgesehen.

KG 420 – Wärmeversorgungsanlagen

Das vorhandene Gebäude ist bereits an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen. Die neue HA-Station wird im HA-Raum des neuen Gebäudes errichtet. Hier ist ein Heizkreisverteiler mit ca. 4 Abgängen geplant, über den die einzelnen Systeme angeschlossen werden. Ein Abgang führt zum alten Gebäude. Über vorisolierte Fernwärmeleitungen, die im Erdreich verlegt werden, erfolgt der Anschluss des vorhandenen Gebäudes.

Damit bleibt die bereits errichtete Infrastruktur der vorhandenen Heizungsanlage erhalten.

Umbauten sind nur in geringem Umfang erforderlich.

Im neuen Gebäude sind Kompaktheizkörper vorgesehen, die unmittelbar unter den Fenstern angeordnet werden. Als Leitungsmaterial soll Metallverbundrohr oder Kupfer zum Einsatz kommen. Die Regelung erfolgt an den Heizkörpern über Thermostatventile.

In Bereichen, in denen Isolierungen erforderlich sind, z.B. im Keller, werden die Rohrsysteme mit der vorgesehenen Dämmstärke isoliert.

KG 430 – Lufttechnische Anlagen

Innenliegende Lüftungsanlagen sind erforderlich für sanitäre, fensterlose Räume, wie: WC-Anlagen im Bereich des Treppenhauses 1 sowie die gegenüberliegenden Teeküchen. Es wird ein Kompaktlüftungsgerät eingesetzt, das auf dem Flachdach aufgestellt wird. Die Leitungssysteme können damit auf kurzen Wegen vertikal über die entsprechenden Steigepunkte geführt werden.

Der ADV-Raum/ N2.05 befindet sich im 1. Obergeschoss. Dieser Raum ist von besonderer Bedeutung, da sich hier das zentrale System der IT-Abteilung befindet. Die Klimatisierung dieses Raumes ist daher redundant auszulegen. Die Anlage ist so herzurichten, dass der Ausfall einer Anlage sofort über ein Störmeldesystem an eine ständig besetzte Stelle übertragen wird. Die Außeneinheit wird auf dem Flachdach installiert.

KG440 – Starkstromanlagen

Mit Errichtung der neuen Einspeisung im Zuge der Baufeldfreimachung ist ein zusätzlicher Stromkreis für den Anschluss des neuen Gebäudes vorzusehen. Die entsprechenden Gespräche mit den Stadtwerken Schwedt wurden geführt. Im Raum 0.03 des neuen Gebäudes wird die neue Hauptverteilung installiert. Von dieser Verteilung werden alle Etagen-Unterverteiler eingespeist. Die Steigepunkte sind so konzipiert, dass sie unmittelbar übereinander liegen. Von den Etagen-Unterverteilern werden die Kabel/ Leitungen über den Rohfußboden zu den Verbrauchern geführt. Über horizontal verlaufende Brüstungskanäle in den Fensterbereichen, in denen die Steckdosen und Datendosen installiert werden, ist der Gerätepool der Nutzer anzuschließen.

Die Beleuchtungssysteme in den Büroräumen sind so zu planen, dass eine Beleuchtungsstärke von 500 lx in den unmittelbaren Arbeitszonen erreicht wird. Für Flure und Nebenräume sind die Beleuchtungsstärken nach ASR/ 7 zu berücksichtigen.

Das Gebäude erhält eine Erdungs- und Blitzschutzanlage. Eine Sicherheitsbeleuchtung für die Flucht- und Rettungswege ist Bestandteil der Planung. Die Zentralbatterieanlage im vorhandenen Gebäude wird dafür um die entsprechenden Stromkreise erweitert.

KG 450 – Fernmelde- informationstechnische Anlagen

Im Gebäude ist ein strukturiertes Datennetz in der Qualität Kategorie 7 zu errichten. Von den 19" Netzwerkschränken im ADV-Raum werden die Kabel sternförmig zu den Nutzungseinheiten verlegt. Jeder Arbeitsplatz erhält zwei Datendoppeldosen. In den Netzschränken erfolgt das Auflegen der Datenkabel auf Patchfelder. Über einen separaten Telefonverteiler werden die Telefone an das städtische System angeschlossen. Intern sind die ADV-Räume im alten und im neuen Gebäude über LWL Kabel miteinander zu verbinden. Ein großer Teil der vorhandenen aktiven Datentechnik im RH1 soll für das neue Gebäude genutzt und umgesetzt werden. Im vorhandenen Gebäude ist eine Brandmeldeanlage mit Aufschaltung auf die Leitstelle der Feuerwehr nach Eberswalde Finow installiert. Überwacht werden vordergründig Technik- und Lagerräume. Die Alarmauslösung erfolgt über automatische und nichtautomatische Melder. Entsprechend Brandschutzkonzept ist diese Lösung beizubehalten, wobei allerdings die Flure in den Überwachungsumfang einzubeziehen sind. Die vorhandene Brandmeldeanlage hat die Nutzungsdauer überschritten. Der Hersteller garantiert eine Bereitstellung von Bauteilen im Zeitfenster von <=10 Jahren. Insofern ist die Anlagentechnik im Bestandsgebäude zu ersetzen. Der gleiche Sachverhalt ist für die Einbruchmeldetechnik maßgebend.

KG 460 – Förderungsanlagen

Es ist ein Lastenaufzug vorgesehen der vom KG bis in das 2. OG fährt. Alle notwendigen Anschlüsse sind berücksichtigt.

KG 470 – Nutzungsspezifische Anlagen

Anschlüsse für Beamer sowie Whiteboards, die für die Nutzung des Gebäudes unerlässlich sind, wurden berücksichtigt.

KG 480 – Gebäudeautomation

Jalousieanlagen sind vorgesehen. Die Steuerung erfolgt sowohl vom Arbeitsplatz individuell als auch zentral, um so – z.B. in den Sommermonaten – bei Abwesenheit die Jalousien in die Stellung „Unten“ zu fahren, um so zu verhindern, dass die Räume extrem erwärmt werden. Eine Wetterstation verhindert die Zerstörung der Jalousien bei Regen und hohen Windgeschwindigkeiten. In diesem Fall werden die Jalousien automatisch in die Stellung „Oben“ gefahren.

KG 490 – Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen

Alle Leitungssysteme, die durch Decken und Wände hindurchgeführt werden, die eine Feuerwiderstandsdauer erfordern, sind mit den entsprechenden Brandschutzmaterialien nach Durchführung der Leitungssysteme zu schließen.

Ausstattung

Die Planung und Kostenberechnung beinhaltet in Bezug auf die Ausstattung folgende Leistungen:

- Möblierung Wartebereich
- Tresen Foyerbereich
- Teeküchen Anbau
- Leitsystem Anbau und Foyer
- Bildschirme Wartebereich
- Vorrichtung Beamer in Beratungsräumen
- Abhänger für Bilder
- Umsetzung Barkasse



Barkasse

Freianlagen

Im Anschluss an die Baumaßnahme sind Maßnahmen in den angrenzenden Freianlagenbereichen erforderlich. Diese Maßnahmen fallen im Innenhof sowie im Bereich zwischen dem Anbau und dem Sportplatz an. Sie sollen im Rahmen einer separaten Baumaßnahme durchgeführt werden und sind nicht Bestandteil der Baubeschlussvorlage und Kostenberechnung und hier informativ beigefügt.

Es müssen befestigte Flächen und Grünflächen an die neue Situation angepasst werden bzw. die durch das Baugeschehen beeinträchtigten Flächen wiederhergestellt und erneuert werden.

Dazu gehören die Neuansbindung des rückseitigen Hofbereiches über eine neue Zufahrt mit Erschließung des neuen Hauseinganges, 2 PKW-Stellplätze im Innenhofbereich, der verlagerte Müllstellplatz und 40 neue überdachte Fahrradstellplätze. Die vorhandene Hofzufahrt ist zurückzubauen. Der bestehende Carport im Innenhof ist zurückzubauen. Ein vorhandener Sitzbereich ist zurückzubauen. Der Innenhofbereich soll eingefriedet werden mit einer Metallgitterzaun (Höhe 1,80m). Hier sind 1 Tor und 2 Pforten vorgesehen. Außerdem soll das vor dem Gebäude befindliche Toilettenhaus zurückgebaut werden.

Bei der Planung sind Feuerwehr-Aufstell- und Bewegungsflächen zu berücksichtigen.



bestehender Müllplatz



bestehender Fahrradstellplatz

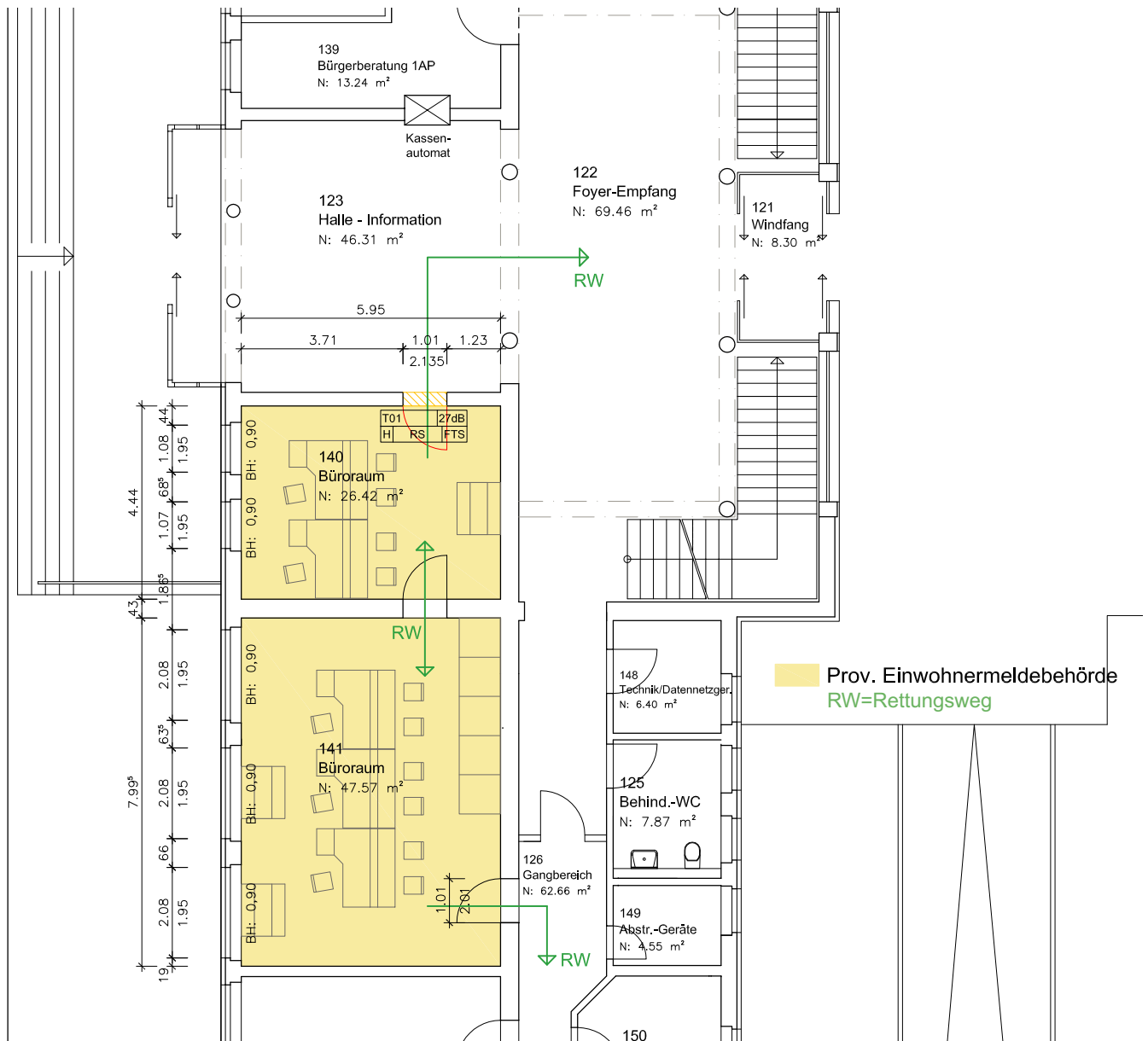


bestehender Carport

Interimsmaßnahme

Für den Zeitraum der Bauphase ist die Schaffung einer Zwischenlösung für die Einwohnermeldebehörde erforderlich, da der jetzige Standort im Giebelbereich auch Umbaubereich wird. Im Bereich Haupteingang des jetzigen Rathauses 2 muss daher vor dem eigentlichen Baubeginn diese Interimslösung geschaffen werden. 2 ehemalige Lagerräume werden dafür hergerichtet.

Baulich sind die Datentechnik anzupassen, eine neue Türöffnung herzustellen und daraus folgende bauliche Nebenarbeiten durchzuführen.





Architektur

Der dominierende mittlere Baukörper (saniertes ehemaliges Schulgebäude) bleibt als "Hauptgebäude" mit nun 2 Seitenflügeln erkennbar.

Um das Ziel einer gestalterischen Einheit zu den bestehenden Gebäudeteilen zu erreichen, werden wesentliche Gestaltungselemente des Altbaus wie die Geschossigkeit und die Dachform übernommen.

Es wird eine gestalterische "Fuge" zum Altbau ausgebildet, welche auch die bauliche Anschlussituation vereinfacht.

Die Längsseiten erhalten eine rhythmische Bürofassade auf Grundlage des Konstruktionsrasters. Der Baukörper orientiert sich dennoch zum Rathausvorplatz durch eine repräsentative Giebelfassade und eine besondere Akzentuierung des Bürgermeisterbereiches. Durch die Betonung des Sitzes des höchsten Repräsentanten der Stadt wird angestrebt, dem Gebäude auch eine gewisse Symbolhaftigkeit über ein klassisches Verwaltungsgebäude hinaus zu geben.

Die Fassadenmaterialien Putz und keramische Platten aber auch eine Fassadenprofilierung dienen der Fassadengliederung und führen Gestaltungselemente der Bestandsbereiche in abgewandelter Form fort.



Kosten/ Flächen

Anbau

- Nutzfläche Anbau ca. 500 m² pro Etage,
Gesamtnutzfläche Anbau ca. 2000 m² (inkl. Unterkellerung)
- Herstellungskosten Anbau nach DIN 276 betragen ca. 3,45 Mio. €

KGR	Zusammenfassung Kostengruppen	
200	Herrichten und Erschließen	66.410,00
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	1.823.017,04
400	Bauwerk - Technische Anlagen	558.389,80
600	Ausstattung und Kunstwerke	75.000,00
700	Baunebenkosten	372.550,00
Summe KGR	Zusammenfassung Kostengruppen	2.895.366,84

Zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer aus	2.895.366,84 EUR
in Höhe von 19,00 %	550.119,70 EUR
	3.445.486,54 EUR

Umbauten Bestand

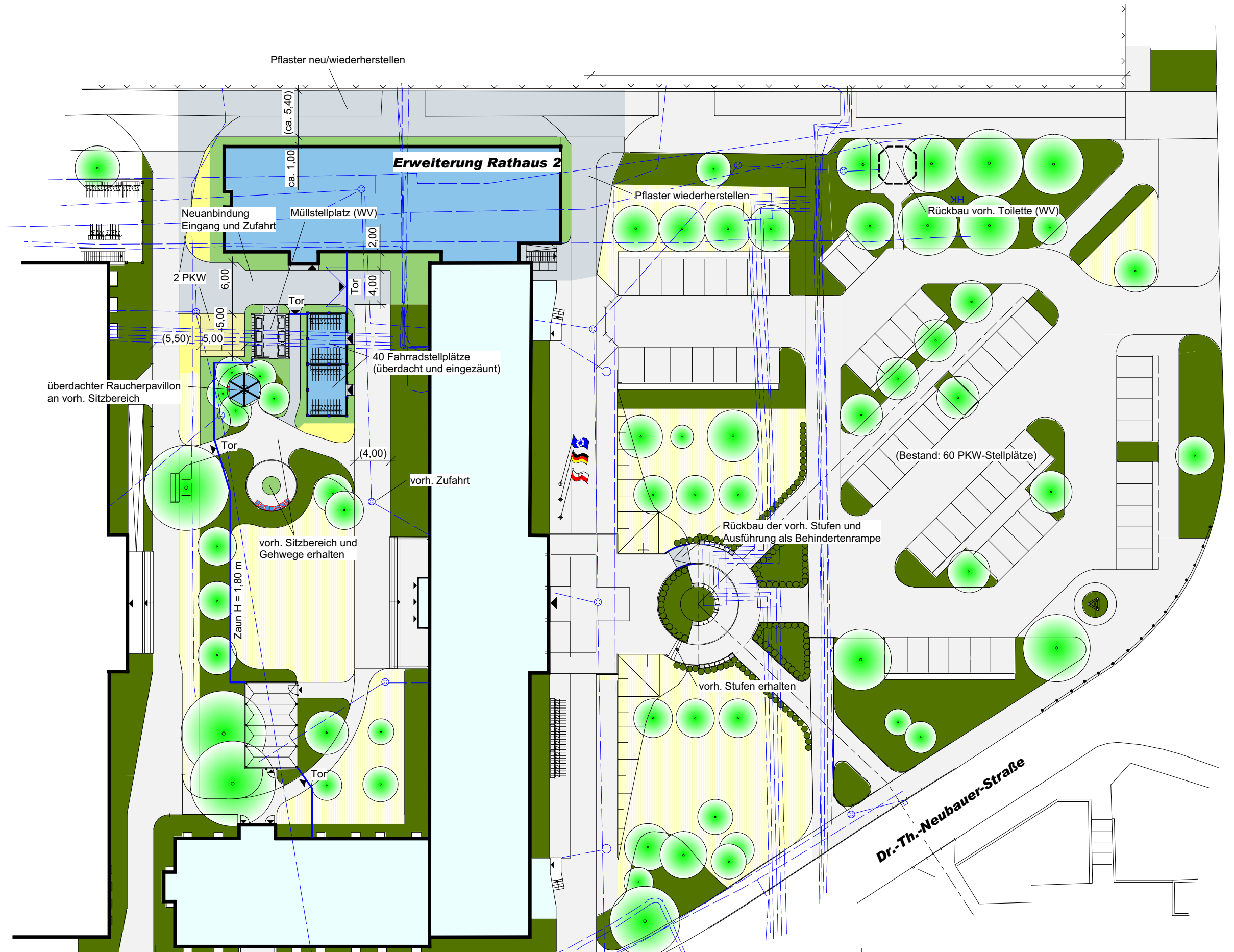
- Aufwertung Eingangsbereich inkl. Erweiterung Foyerbereich/ Umbau Poststelle
- funktional notwendige Raumanpassungen: kleiner Beratungsraum/
Teeküche 2.OG/ Zusammenfassen von 2 Büroräumen
- Interimsmaßnahmen
- Herstellungskosten Bestandsumbauten nach DIN 276 betragen ca. 0,40 Mio. €

KGR	Zusammenfassung Kostengruppen	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	171.118,28
400	Bauwerk - Technische Anlagen	59.675,00
600	Ausstattung und Kunstwerke	36.000,00
700	Baunebenkosten	72.050,00
Summe KGR	Zusammenfassung Kostengruppen	338.843,28

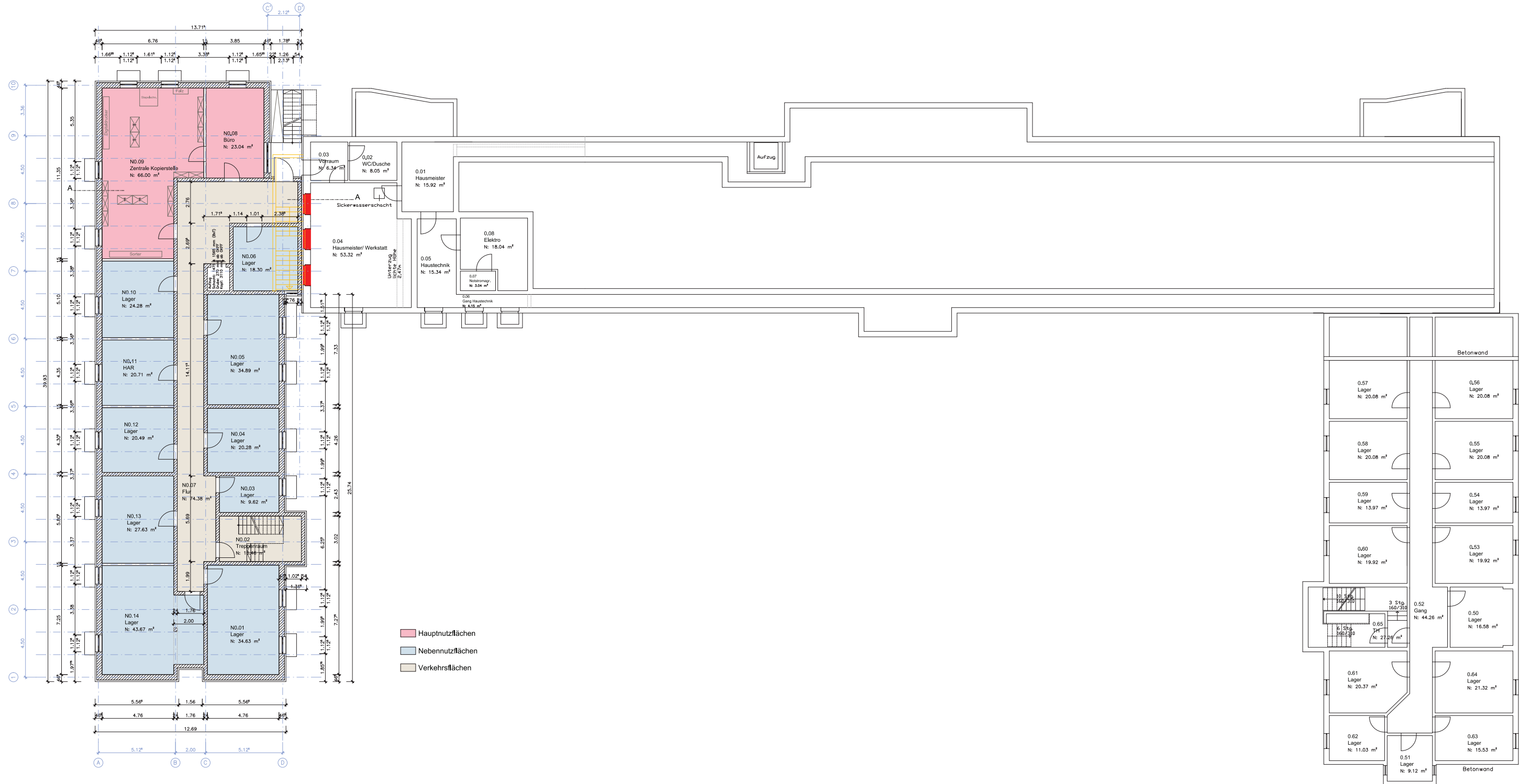
Zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer aus	338.843,28 EUR
in Höhe von 19,00 %	64.380,22 EUR
	403.223,50 EUR

Die Gesamtinvestition für beide Bauabschnitte beträgt ca. 3,85 Mio. €.

Lageplan

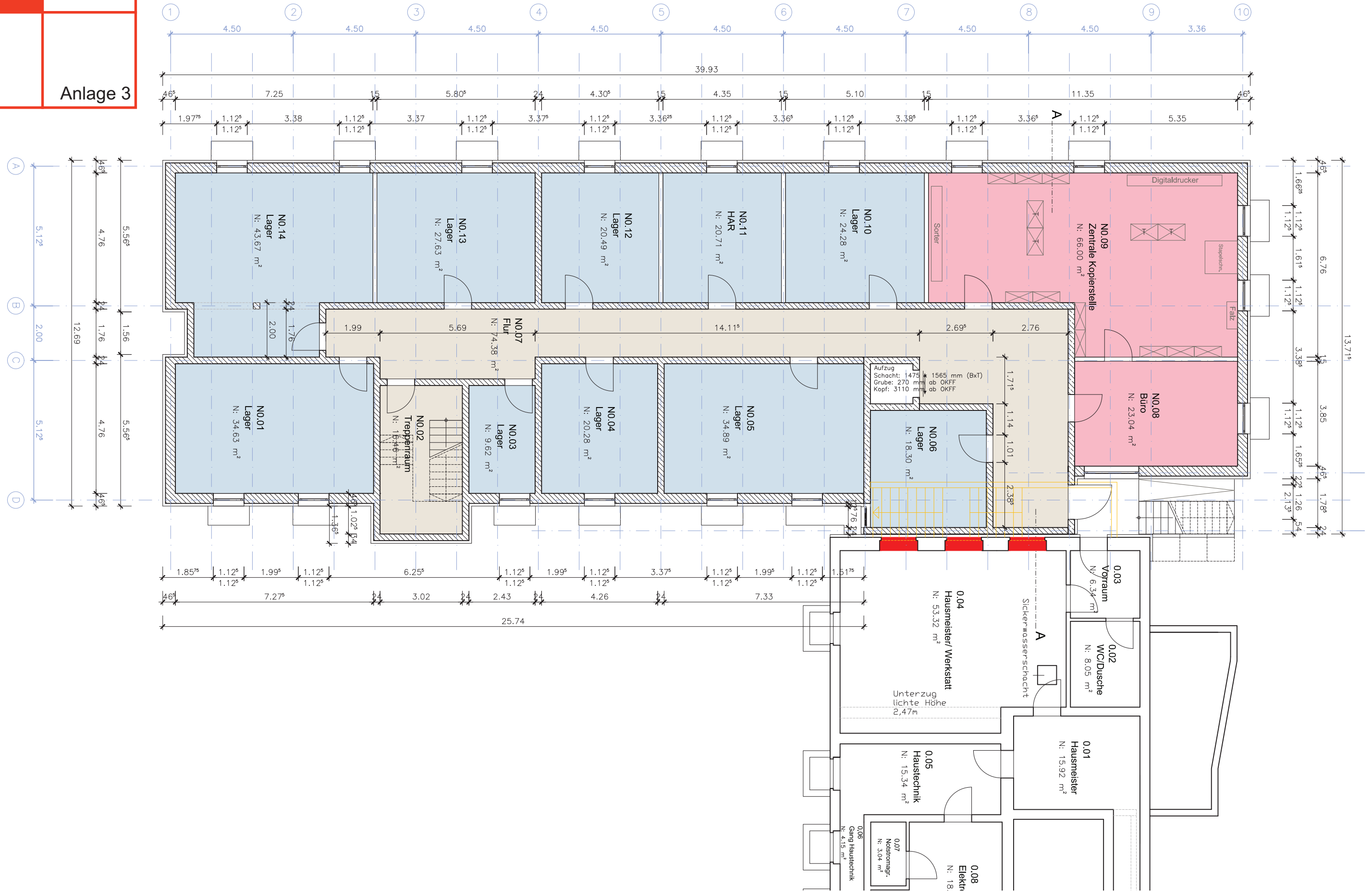


Grundriss Kellergeschoss

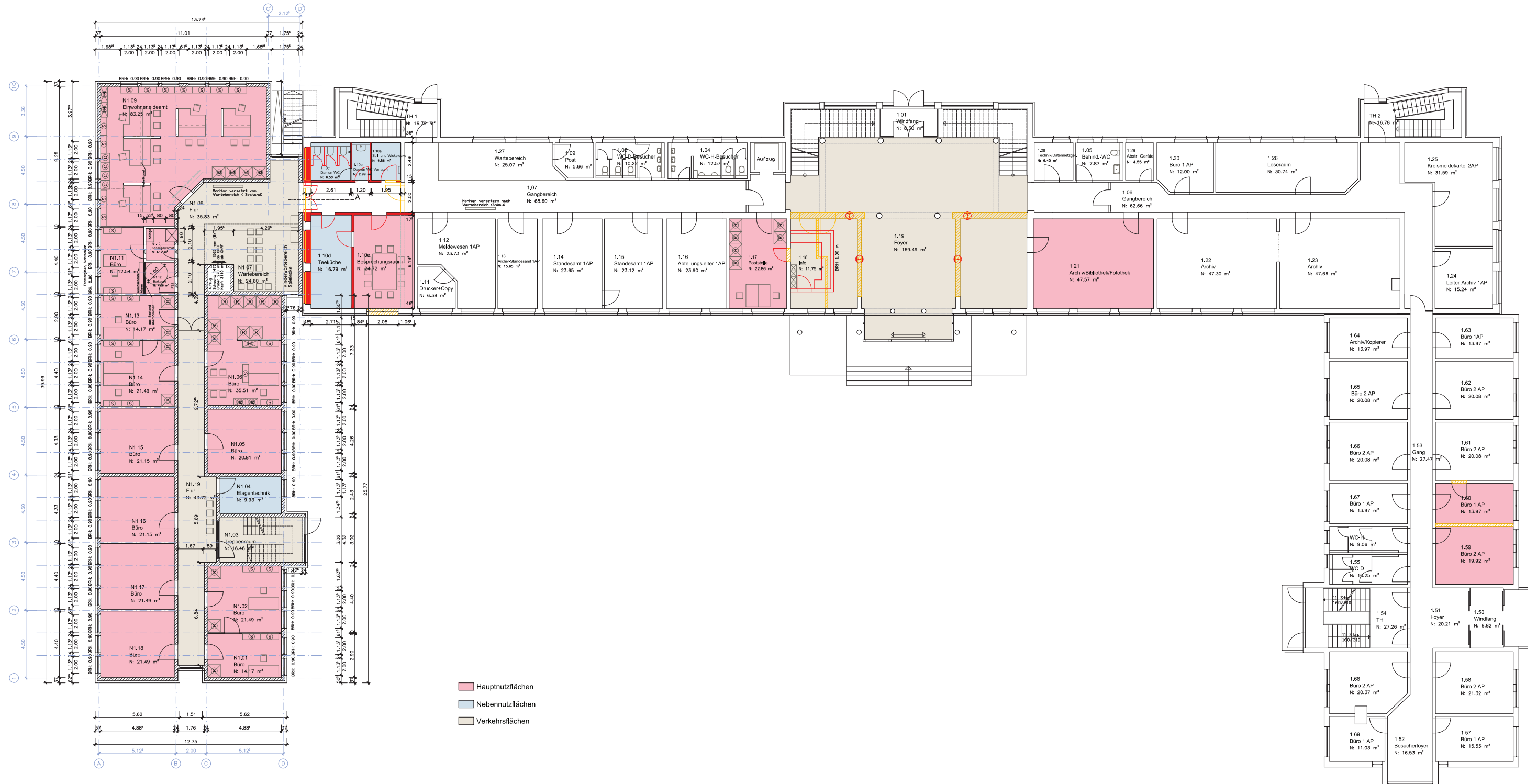


Grundriss Kellergeschoss-Ausschnitt Anbau

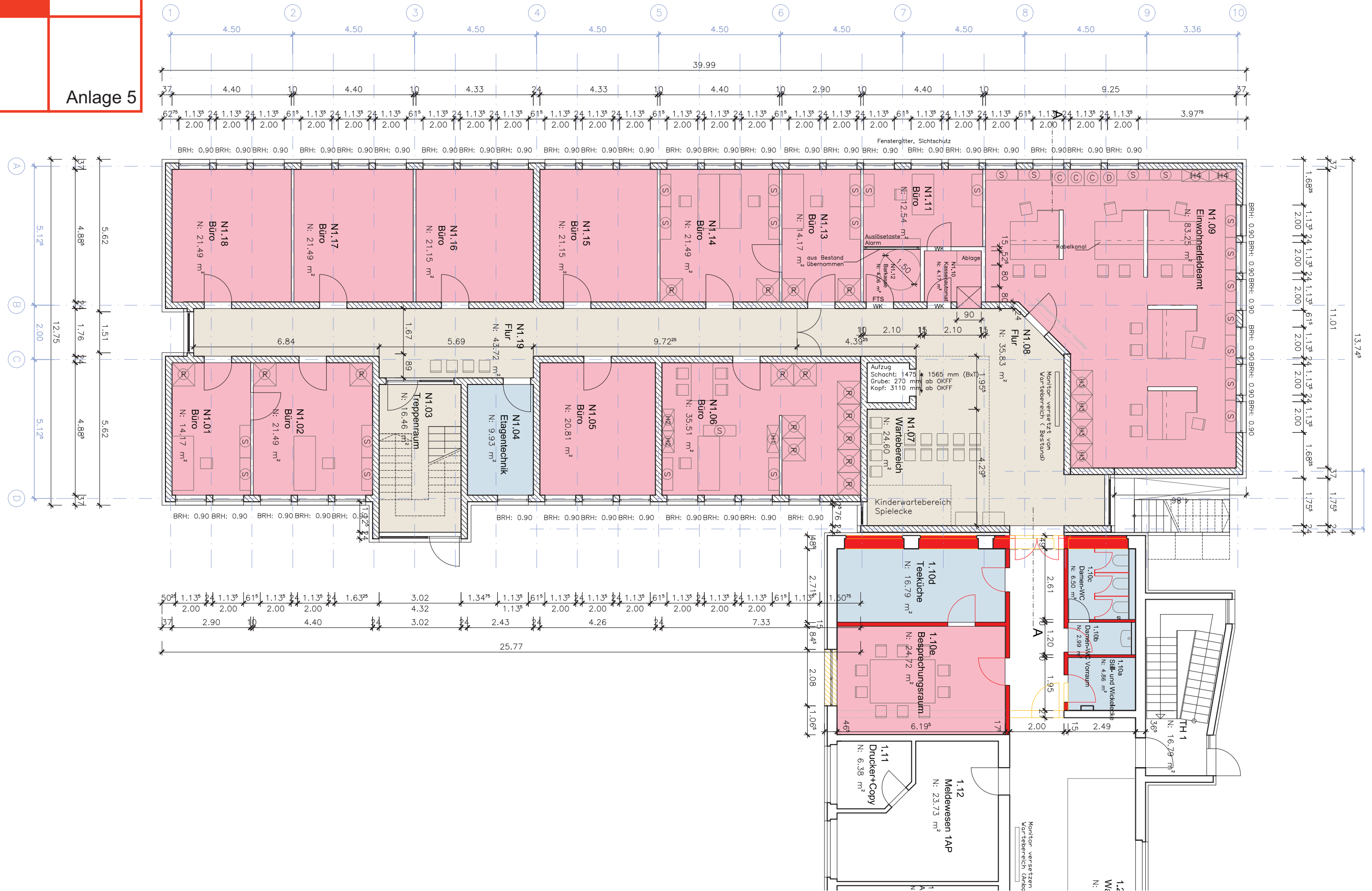
Anlage 3

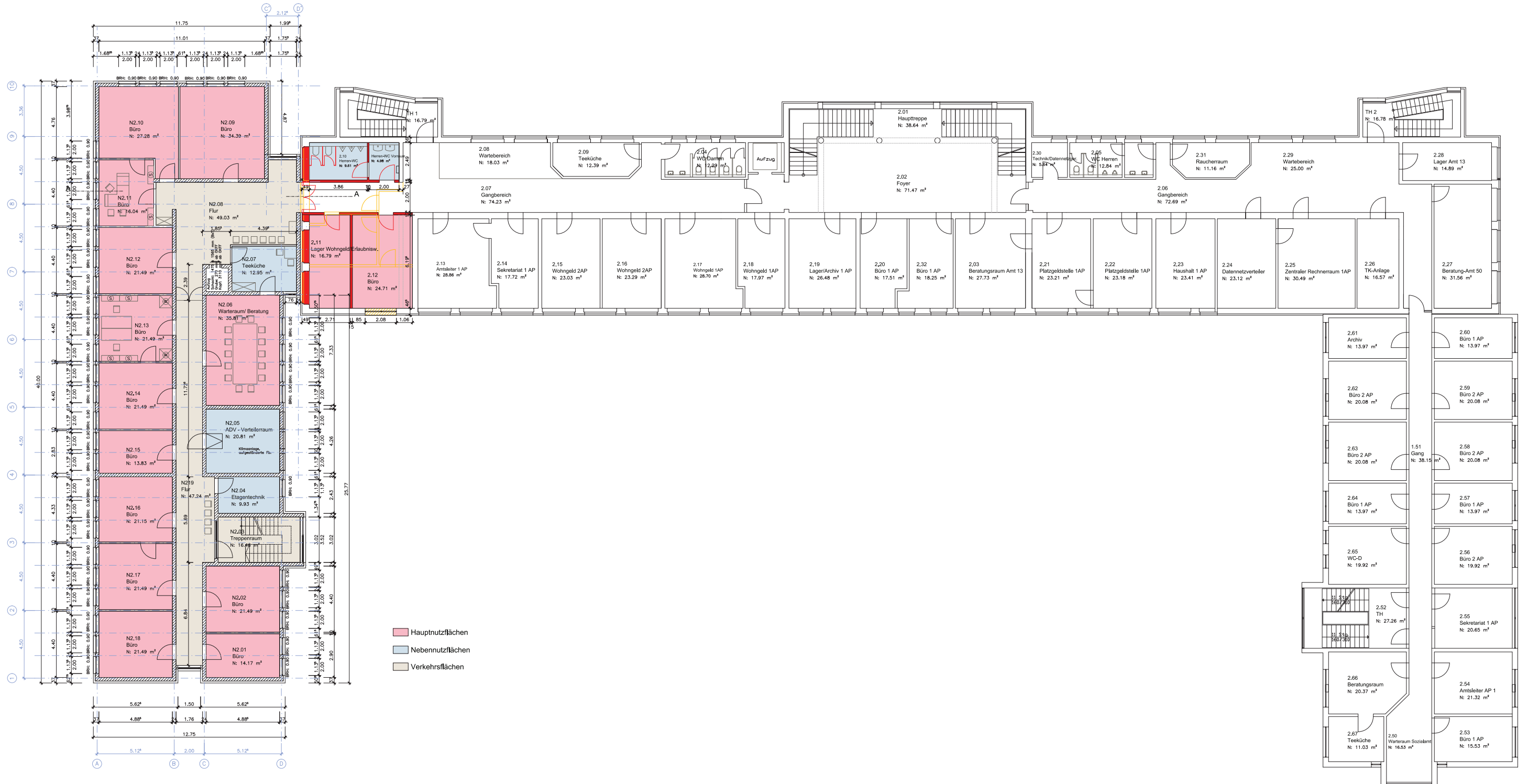


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss-Ausschnitt Anbau





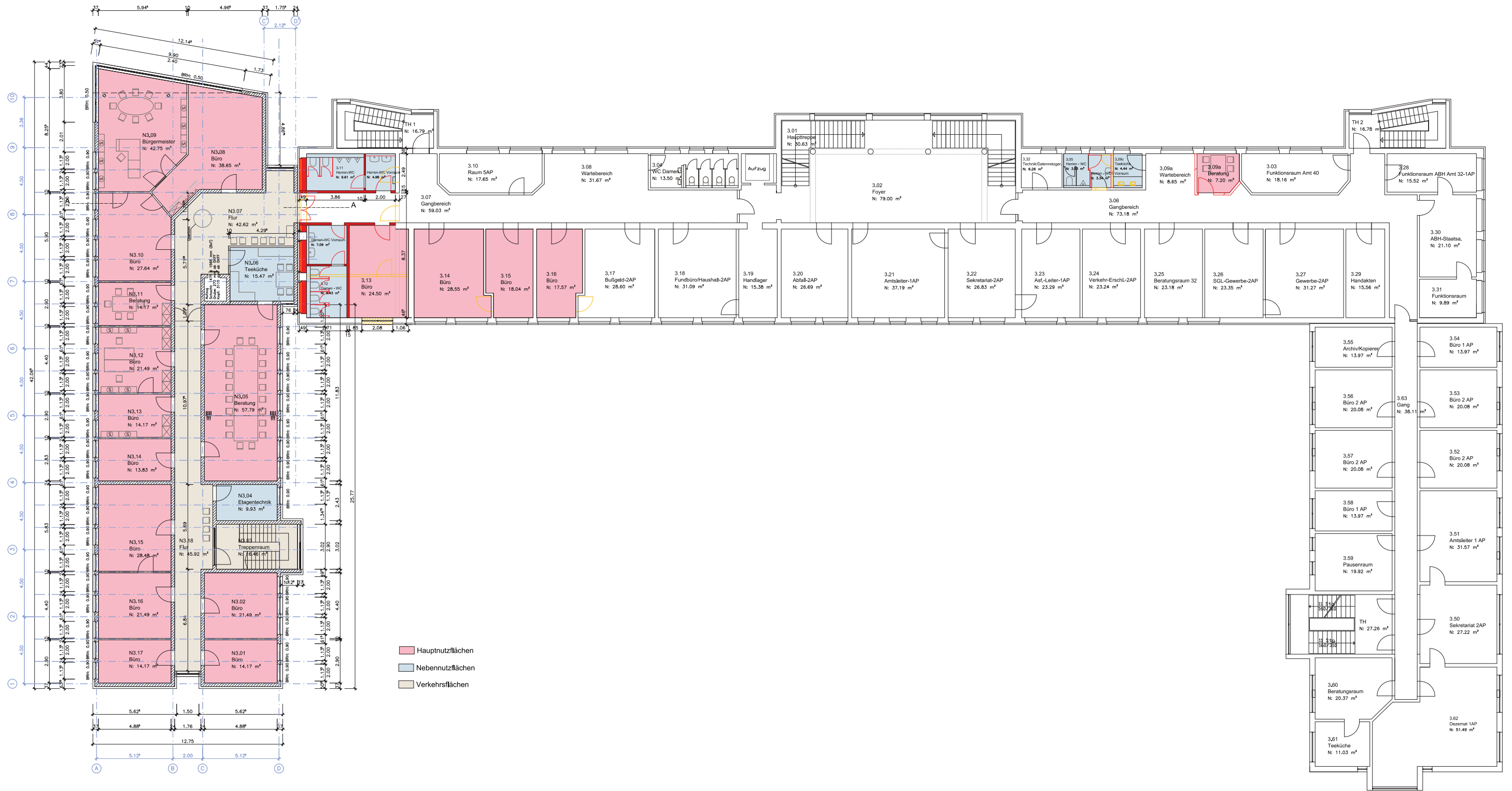
RATHAUS
SCHWEDT/ODER

Anlage 7

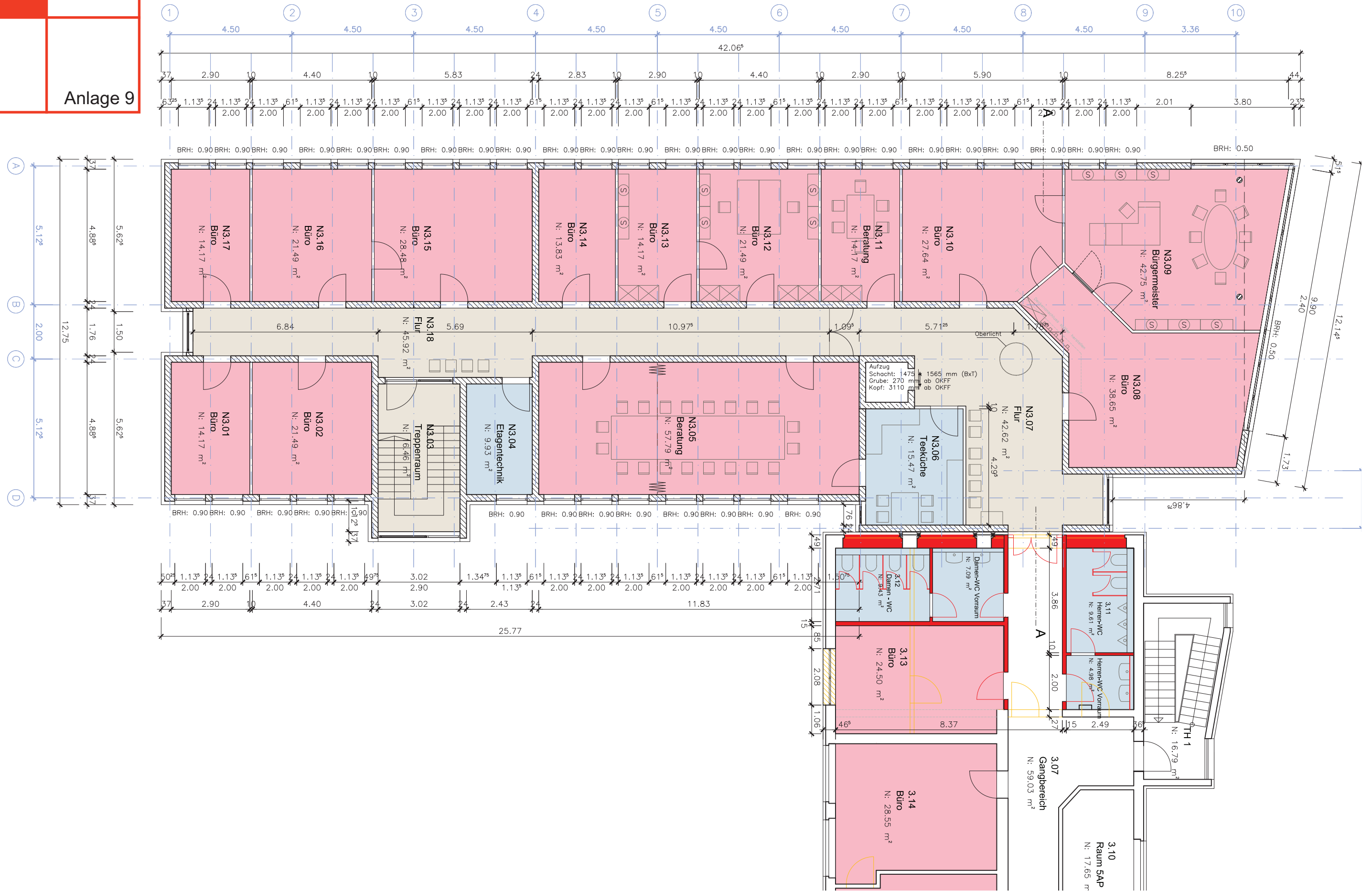
Grundriss 1.Obergeschoss-Ausschnitt Anbau



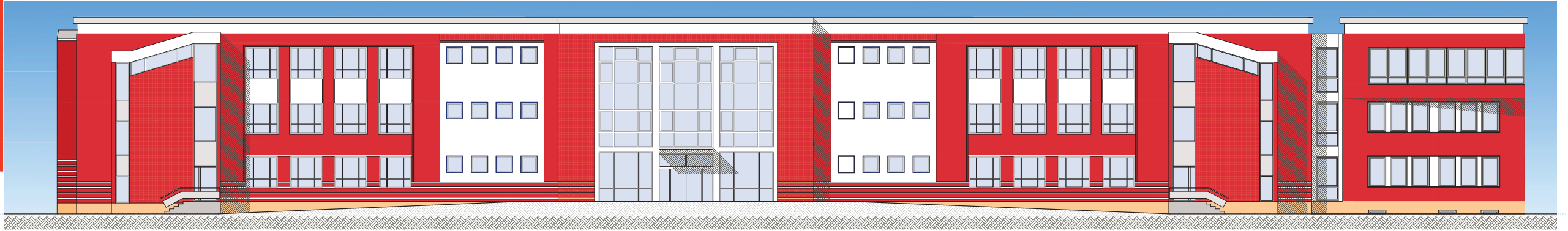
Grundriss 2.Obergeschoss



Grundriss 2.Obergeschoss-Ausschnitt Anbau

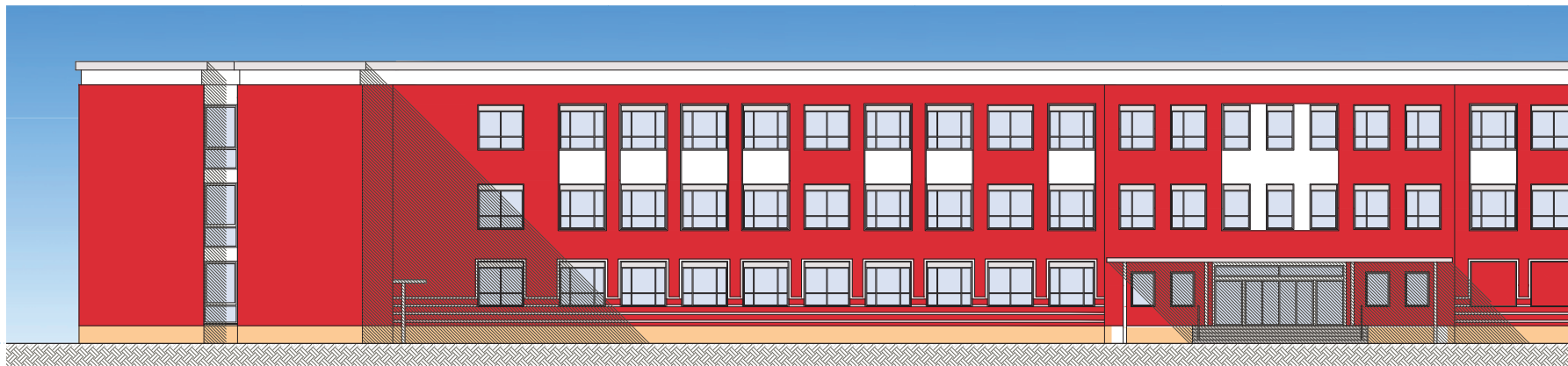


Ansicht Hauptgebäude - Haupteingang
Nord-/Ostseite



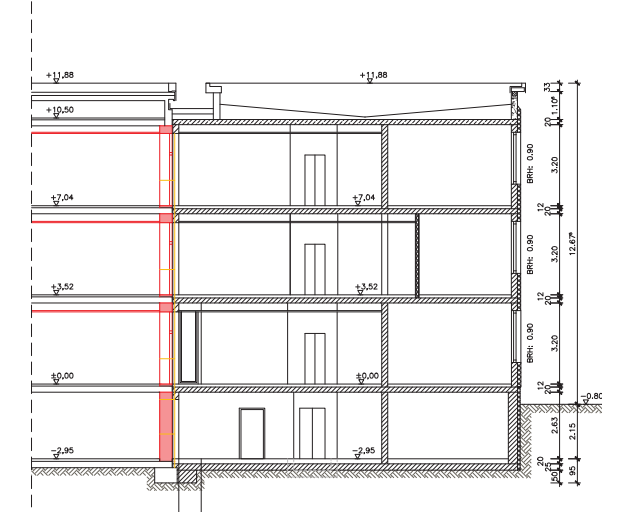
M 1:100

Ansicht Hauptgebäude - Hofeingang
Süd-/Westseite



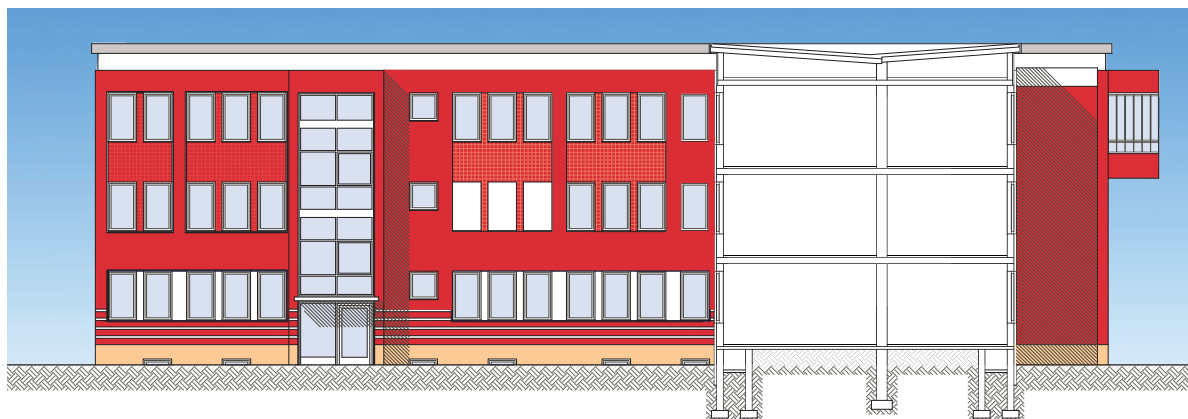
M 1:100

Schnitt A-A Hauptgebäude
Übergang Bestandsgebäude - Anbau



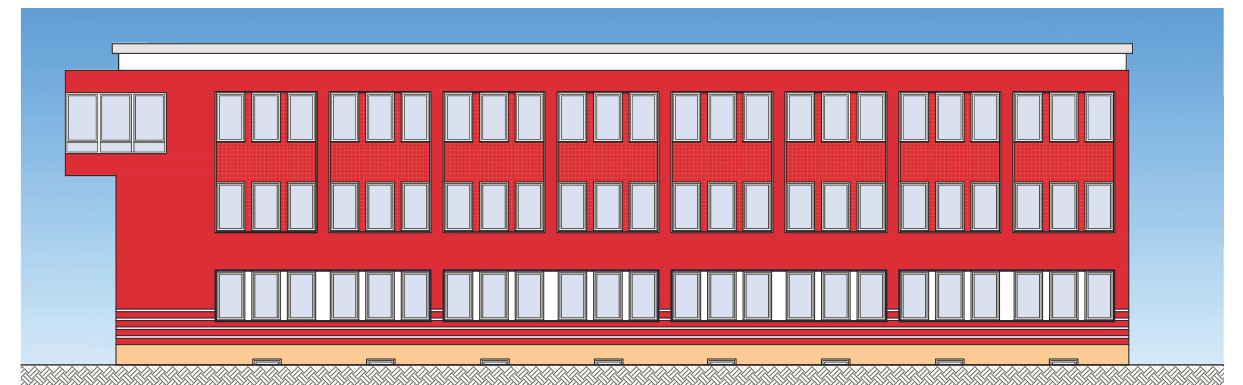
M 1:100

Ansicht Anbau - Hofeingang
Süd-/Ostseite



M 1:100

Ansicht Anbau
Nord-/Westseite



M 1:100