

<b>Vorlage</b>	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Vorlage-Nr. <b>107/04</b>
Der Bürgermeister Fachbereich:	zur Vorberatung an	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Finanzausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss <input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss <input type="checkbox"/> Personal- und Rechnungsprüfungsausschuss <input type="checkbox"/> Vergabeausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Bühnenausschuss <input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat:
ubs.		
Datum: 02. März 2004	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung

**Betreff:**

### Baubeschluss zum 3. BA Veranstaltungs- und Tagungshaus an den Uckermärkischen Bühnen Schwedt

**Beschlussentwurf:**

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder beauftragt die Uckermärkischen Bühnen Schwedt den 3. BA des Veranstaltungs- und Tagungshauses an den Uckermärkischen Bühnen Schwedt durchzuführen.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>			
keine	im Verwaltungshaushalt	<input checked="" type="checkbox"/> im Vermögenshaushalt	
<input checked="" type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.		Die Mittel <u>werden</u> im Haushalt eingestellt.	
Einnahmen:	Ausgaben:	Haushaltsstelle:	Haushaltsjahr:
550.000 EUR	550.000 EUR	ubs	2004
Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung.			
Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung:			
<u>Mindereinnahmen</u> werden in folgender Höhe wirksam:			
Deckungsvorschlag:			
Datum/Unterschrift Kämmerer/Kämmerin		02. März 2004	

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

Die Uckermärkischen Bühnen Schwedt haben am 26.09.2003 den Gebäudekomplex des Veranstaltungs- und Tagungshauses in Betrieb genommen.

Der Gebäudekomplex besteht nun aus drei Spielstätten und zwei Foyerbereichen, wobei im 2. Bauabschnitt der Gebäudeteil des it nur im Kellergeschoss rekonstruiert werden konnte.

Die brandschutztechnischen Erfordernisse und der bauliche Zustand des 25 Jahre alten Gebäudes muss im 3. Bauabschnitt behandelt werden, um den Gesamtkomplex betriebsfähig zu erhalten.

Das Veranstaltungskonzept der Uckermärkischen Bühnen Schwedt ist maßgeblich vom Betrieb des Intimen Theaters als Spielstätte und Probenfläche abhängig.

Der Förderantrag an das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg über eine 50% ige Förderung aus dem Kulturinvestitionsprogramm und die Einbeziehung von AFG-Mittel in Höhe von ca. 40.000 € hat uns in die Lage versetzt, die Kellerwandsanierung am Großen Haus innerhalb dieses Projektes zu realisieren.

Der Eigenanteil der Stadt Schwedt wird über den Vermögenshaushalt der Uckermärkischen Bühnen in Höhe von 235.000 € dargestellt. Die Baumaßnahme wird im Jahr 2004 von Mai bis September 2004 während der Spielzeitpause, ohne Beeinträchtigung des Spielbetriebes realisiert.

## Finanzierungsplan

### 3. Bauabschnitt Veranstaltungs- und Tagungshaus an den Uckermärkischen Bühnen Schwedt

Eigenmittel aus dem Vermögenshaushalt der Uckermärkischen Bühnen 2004	234.700 €
<u>AFG-Mittel Arbeitsamt</u>	<u>40.300 €</u>
<u>Zwischensumme</u>	<u>275.000 €</u>
50% ige Förderung über KiP vom Land	275.000 €
<u>Gesamtsumme</u>	<u>550.000 €</u>

Folgekosten entstehen jährlich in Höhe von ca. 3.000,00 € durch Betrieb (Strom) und Wartung der Lüftungsanlage im it.

## 1. Baubeschreibung

### **Vorbemerkung**

Durch den 2. Bauabschnitt des VTH wurde das Intime Theater der UBS Bestandteil des Gesamtgebäudes der Uckermärkischen Bühnen .

Die mit dem Anschluß des Neubaus auftretenden Probleme des Brandschutzes wurden in diesem Zusammenhang geklärt und die notwendigen Veränderungen mit der Baumaßnahme Neubau ausgeführt. Nach Fertigstellung des Neubaus des VTH werden auch an den Bestand höhere Anforderungen gestellt: Das Intime Theater wird in die Brandschau der UBS aufgenommen.

Außerdem ist festzustellen, daß das Gebäude des Intimen Theater nach 25 Jahren Nutzung Verschleißerscheinungen zeigt und der Wärmeschutz der äußeren Bauteile nicht den heutigen Anforderungen genügt. Für die Theaternutzung fehlt für den Spielbetrieb besonders in den Sommermonaten eine Lüftungsanlage im Zuschauerraum. Die nachstehend aufgeführte Bauleistung des 3. Bauabschnitts der VTH dienen der Verbesserung der Situation, so daß ein nutzungsgerechter und sicherheitstechnisch angemessener Zustand erreicht wird. Die geplanten Maßnahmen zum Brandschutz werden mit dem Bauantragsverfahren der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorgelegt.

Außer den mit dem Baukörper des IT verbundenen Bauleistungen gehört die Kellerwandsanierung am Großen Haus zu den Arbeiten im 3. Bauabschnitt. Die Außenwände des Theaters zeigen seit längerer Zeit Feuchtigkeitsprobleme. Beim Anbau des Neubaufoyers an der Ostseite haben sich die vermuteten Mängel bestätigt.

Diese Seite wurde deshalb bereits bei den Arbeiten des 2. Bauabschnitts saniert.

Wegen der geplanten Erneuerung der Freiflächen, müssen die verbleibenden Kelleraußenwände ebenfalls dringend saniert werden. Aus den erläuterten Gründen ergeben sich folgende wesentliche Baumaßnahmen, die im Anschluß nach Gewerken beschrieben werden.

- Kellerwandsanierung Großes Haus
- Einbau einer Lüftungsanlage im Zuschauerraum mit Aufstellung der Lüftungsgeräte auf der Dachfläche des Intimen Theaters
- Erneuerung von Außenbauteilen des Baukörpers zur Verbesserung des Wärmeschutzes, insbesondere durch Neudeckung des Saaldaches, Dämmung der Saalwände über Dach, Verkleidung der Außenwände im Erdgeschoß mit Einbau neuer Fenster.
- Instandsetzung der Räume des Intimen Theaters im Erdgeschoß und Verbesserung des Brandschutzes, d. h. Erneuerung der Bodenbeläge, Anstrich der Wände, Einbau einer Unterdecke F30 (außer Saal) und Anpassung der technischen Installationen.

Im Saal wird ein Rauch- und Wärmeabzug eingebaut und die Anlage der Szenischen Beleuchtung vom Zuschauerraum abgetrennt.

- Die Räume der ehemaligen Schneiderei im EG werden als Konferenzraum umgebaut. Der Flur zum IT-Eingang wird verlagert. Er erhält einen eigenen Zugang vom Foyer. Dadurch kann das Foyerpodium rückseitig bedient werden. Die Elektroverteiler an der Saalwand müssen verkleidet werden, so daß sie den Brandschutzanforderungen entsprechen.

## Bauleistungen KG 300

### **Erdarbeiten Kellerwandsanierung und Nebenleistungen**

Die Abdichtungsarbeiten sind entsprechend Blatt 6 auf drei Seiten des Großen Hauses durchzuführen.

Dazu müssen die vorhandenen desolaten Plattenbeläge aufgenommen werden und die Fassade in Abschnitten in einer Höhe von ca. 1m bzw. 3,50m nach Erfordernis freigelegt werden. Zu beachten ist, daß die Zugänge bzw. Notausgänge des Hauses durch provisorische Brücken jederzeit benutzbar gehalten werden müssen. Die Abdichtung erfolgt nach Untergrundvorbereitung mit einer Dickbeschichtung. Nach den bisherigen Erfahrungen ist die Baugrube mit neuem Füllboden zu schließen. Wegen der hochwertigen Gehwegflächen, die im Anschluß aufgebracht werden sollen (nicht Bestandteil der Leistung 3. BA) ist eine sorgfältige lagenweise Verdichtung durchzuführen. Aufgrund der laufenden Nutzung sind die Arbeiten in kleineren Abschnitten unter Freihaltung der notwendigen Durchgänge auszuführen.

### **Maurer- und Betonarbeiten**

Für den Umbau des Erdgeschosses des Intimen Theaters sind kleinteilige Leistungen, insbesondere Abbrucharbeiten, Herstellen von Durchbrüchen und Schlitzern erforderlich außerdem sind Mauerwerksergänzungen notwendig. Für den neuen Eingang sind Betonarbeiten für die Bodenplatte auszuführen. Die Fenster des Saales im Dachbereich werden ausgemauert.

### **Stahl- und Schlosserarbeiten**

Die Schlosserarbeiten beinhalten den Umbau der Erdgeschoßfassade mit Verkleidung und Oberlichtfenstern bzw. Einbau von Stahl- Glas – Elementen entsprechend Ansichten Blatt 3 u. 4.

Im Treppenhaus wird ein Oberlicht als RWA-Öffnung mit Auslösetastern eingesetzt. Für die RWA- und für die Lüftungsaggregate sind Unterkonstruktionen herzustellen.

### **Dachdecker- und Klempnerarbeiten**

Auf dem Saaldach werden Ablüfter und der dazugehörige Aufbau abgerochen. Außerdem wird in die Dachfläche eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage eingebaut. Die Dachabläufe werden erneuert. Dabei werden die in der Dachfläche ausgebildeten Rinnen geschlossen. Die Attikaabdeckung des Saales wird mit größerer Breite neu gefertigt.

### **Putzarbeiten**

Die Saalwände oberhalb des Daches über Erdgeschoß erhalten einen Vollwärmeschutz mit nichtbrennbarer Dämmung. Neben Reparaturputz im Erdgeschoß sind die Unterdecken des Vordaches abzubrechen und durch Putzträgerplatten mit Deckenputz an den Neubau anzugleichen.

### **Tischlerarbeiten**

Im Erdgeschoß wurden die Türen durch neue dichtschießende Holztüren ersetzt. Die Elektroverteilung im Konferenzraum erhält eine Holzverkleidung.

### **Malerarbeiten**

Die Malerarbeiten umfassen die Wände der Räume im Erdgeschoß und des Flures komplett. Im Saal werden nur die betroffenen Teilflächen (z. B. Verkleidungen der Regenwasserleitungen) gestrichen.

### **Bodenbelagsarbeiten**

In allen Räumen wird Linoleum neu verlegt. Im Dekorationslager bleibt der vorhandene Spachtelboden unverändert. Das Aufnehmen der vorhandenen Bodenbeläge ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

### **Trockenbauarbeiten**

Zu den Leistungen des Trockenbaus gehören vor allem die Verkleidung der Außenwände innenseitig mit Gipskarton und das Setzen von Trennwänden. Die vorhandene Unterdecke wird demontiert und durch eine neue Decke F30 aus Mineralfaserelementen ersetzt.

Im Dekorationslager wird die Stahlkonstruktion von unten durch eine Verkleidung mit Gipskarton von unten F30 geschützt.

## Bauleistungen KG 400

### **KG 410 – Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen**

Die vorhandenen Regenwasserfallleitungen der Dachentwässerung werden erneuert. An die bauseitig eingesetzten Regeneinläufe werden neue Fallleitungen angeschlossen. Material der Rohrleitungen SML bzw. Stahl-Abflussrohr feuerverzinkt mit zusätzlicher Innenbeschichtung. Beim Einsatz der Stahl-Abflussrohrleitungen ist keine zusätzliche Verkleidung erforderlich. Alle Fallleitungen erhalten vor dem Übergang zur Grundleitung eine Reinigungsöffnung.

### **KG 420 – Wärmeversorgungsanlagen**

Im Erdgeschoss werden ca. 12 Heizkörper erneuert. Eine Weiterverwendung vorhandener Gussradiatoren ist nicht vorgesehen, da deren Reinigung und normgerechter Einbau höhere Investitionskosten zur Folge hätte. Für das Erdgeschoss werden neue Heizflächen auf der Grundlage einer Wärmebedarfsberechnung nach EN 12831 und den vorhandenen Technischen Anschlussbedingungen ermittelt. Die Rauminnentemperatur für Büro- und Konferenzräume beträgt max. 22 °C. Geplant ist der Einsatz von RAL-Plattenheizkörpern mit voreinstellbaren Thermostatventilen, Rücklaufverschraubungen und örtlicher Entlüftung. Nach EnEV sind s.g. Strahlungsschirme an Heizflächen vor Glaselementen zu montieren. Alternativ dazu ist der Einsatz von Konvektoren mit integriertem Strahlungsschirm möglich. Es erfolgt keine Neuverlegung von Anschlussrohrleitungen im Fußbodenbereich. Der hydraulische Abgleich des Wärmeverteilnetzes ist nicht Leistungsgegenstand.

Die Anlage ist fachgerecht zu entleeren und bei direktem Anlagenbetrieb nur in Abstimmung mit dem Wärmeversorgungsunternehmen (SWS) zu befüllen.

### **KG 430 – Lufttechnische Anlagen**

2.3 Für den Saal ( $A=195 \text{ m}^2$ ), den Konferenzraum ( $A=43 \text{ m}^2$ ) und das Foyer ( $A=72 \text{ m}^2$ ) ist eine Teilklimatisierung geplant. Der für die RLT-Anlagen erforderliche Luftvolumenstrom wird auf Grund der Lüftrate nach DIN 1946 ermittelt. Normale Werte für die Lüftrate sind 20 bis 40  $\text{m}^3/\text{h}$ . Die zentrale Luftfassung und Aufbereitung erfolgt durch ein Zu- und Abluftaggregat, dessen Aufstellungsort die Dachfläche über dem Dekorationslager des IT ist. Die Beseitigung unvermeidlicher Ventilatorgeräusche wird durch die schwingungsisiolierte Geräteaufstellung, eine wetterfeste, schall- und wärmedämmende Außenverkleidung sowie Kanalschalldämpfer gewährleistet. Für die erforderliche Luffterwärmung wird Warmwasser als Heizmittel verwendet. Zwischen der Gebäudeeinspeisung im Kellergeschoss und dem Heizregister des Zu-Abluftgerätes werden gedämmte Rohrleitungen aus Stahlrohr verlegt.

Für die bedarfsgerechte Luftkühlung ist im Zentralgerät eine Kältemaschine mit direkter Kühlung optional vorgesehen. Weitere Bestandteile des Zu- und Abluftgerätes sind zwei Filterstufen (gem. VDI 6022), eine Wärmerückgewinnung sowie die automatische Temperaturregelung. Zur automatischen Abschaltung der RLT-Anlage besitzt diese Rauchmelder im Außen- und Abluftkanal sowie eine Zuleitung zur BMA. Die Entrauchung erfolgt durch bauseitig gelieferte Rauchwärmeabzugseinrichtungen.

### **Saal**

Für den Saal beträgt die planmäßige Lufttemperatur 22°C im Winter ( $t_A = -15^\circ\text{C}$ ) und 22°C gleitend im Sommerbetrieb ( $t_A = 32^\circ\text{C}$ ). Die Luftführung im Raum ist so gewählt, dass die Abluft direkt unterhalb der Theaterdecke zusammen mit der dort anfallenden Beleuchtungswärme abgeführt wird.

Die Zuluft wird entlang der Innenwände bzw. unter den Sitzreihen eingeblasen. Vom Nutzer kann mittels einer Fernbedienung eine Grund- bzw. Bedarfslüftung im Raum eingestellt werden.

### **Foyer / Konferenzraum**

Für beide Räume gelten die gleichen Temperaturbedingungen wie dem benachbarten Saal. Im Foyer gewährleistet eine Längslüftung zwischen den Achsen F-3 und F-5 sowie die Luftmengenabstimmung zwischen der Zu- und Abluft, dass kein Luftaustausch zwischen Raucher- und Nichtraucherbereich (Saal) stattfindet. Die Zu- und Abluftführung im Konferenzraum erfolgt an der Innenwand bzw. der Decke. In beiden Räumen ist der Anlagenbetrieb individuell zweistufig als Bedarfs-/ Grundlüftung möglich.

### **KG 440 – Starkstromanalgen**

Hauptverteilung und Unterverteilung, UV 1

Beide Verteilungen werden erneuert. Soweit möglich, werden die vorhandenen Kabel und Leitungen verlängert und wieder auf die neuen Verteilungen auf Klemmenleisten aufgelegt.

### **Unterverteilung, UV 2**

Die Unterverteilung befindet sich im Rettungsweg. An diesem Standort kann keine neue Verteilung installiert werden. Für einen neuen Standort wurde der Raum „Dekoration“ vorausgewählt. Die Leitungsführung vom Raum „Dekoration“ zum neuen Verteilungsstandort wird brandschutztechnisch verkleidet. Die vorhandenen Kabel und Leitungen werden vorzugsweise verlängert und in der neuen Verteilung auf Klemmenleisten angeschlossen.

### **Unterverteilung, UV 3**

Die Unterverteilung UV 3 befindet sich ebenfalls im Rettungsweg. Die neue UV 3 wird an der Rauminnenwand, etwa rückseitig vom gegenwärtigen Standort, angeordnet. Bereits erneuerte Leitungen werden verlängert und auf Klemmenleisten an die Verteilung angeschlossen.

### **Dimmerschränke**

Die Dimmerschränke werden im oberen Bühnenbereich demontiert und im neu geschaffenen E-Technik-Betriebsraum unmittelbar unter dem alten Standort wieder installiert. Alle Leitungen von den Schränken zu den Installationsgeräten sowie die Steuerleitungen vom Bedienpult zum Dimmerschrank werden verlängert und neu aufgelegt. Die Inbetriebnahme der Dimmeranlage ist in Zusammenarbeit mit dem Nutzer kalkuliert. Die Installationsbetriebe stellt zur Unterstützung der Inbetriebnahme notwendiges Personal zur Verfügung.

### **Allgemeine Installation**

Konferenzraum

Im Konferenzraum wird eine Beleuchtungsanlage, die den differenzierten lichttechnischen Anforderungen in einem derartigen Raum gerecht wird, installiert. Installationsgeräte werden entsprechend der Einrichtungsplanung in hinreichender Anzahl vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass vorhandene Telefon- und gegebenenfalls Datenanschlüsse genutzt werden können.

Veränderungen im Telefon- und Datennetz, die über eine Umverlegung von Leitungen und dem Versetzen von Anschlusseinheiten hinausgehen, sind nicht Bestandteil der Kostenschätzung.

Weitere Räume in EG (lt. Baubeschreibung Büro)

Diese Räume werden analog der vorhandenen Ausstattung neu installiert.

#### **Flure**

Die Flure werden analog der vorhandenen Ausstattung neu installiert. Wegen der vorhandenen Verlegung von Leitungen in notwendigen Fluren, die nicht ausschließlich für die Versorgung von Verbrauchern in diesen Fluren erforderlich sind, kann es nötig werden, die Decken Brandschutztechnisch zu verändern. Diese Leistungen sind nicht Bestandteil der Kostenschätzung.

#### **Sicherheitsbeleuchtung**

In Teilbereichen des Gebäudes sind Rettungswegekennzeichenleuchten installiert. Wird wegen der geplanten Maßnahmen eine Änderung des Rettungswegeverlaufs im Bereich dieser Leuchten notwendig, werden die betroffenen Leuchtenstandorte verändert. In der Kostenschätzung sind keine weiteren Rettungskennzeichenleuchten enthalten. Die Mehrkosten pro Leuchte werden bei einer Nachrüstung etwa 280,00 € (netto) betragen. Die genannten Kosten beziehen sich auf Einzelbatterieleuchten. Eine zentrale Überwachung für diese Leuchten ist nicht kalkuliert.

#### **BMA**

An den Ausgängen werden Taster für die bauseits vorhandene BMA installiert und in das System eingebunden.

#### **RWA**

Die RWA - Anlage wird komplett bauseits geliefert. Im Leistungsumfang dieser Kostenschätzung liegt nur die Installation der Zuleitung zur Zentrale.

#### **Aussenbeleuchtung**

Im Bereich der Überdachung ist eine Außenbeleuchtung vorgesehen. An den vorhandenen Leuchtenstandorten werden neue Leuchten installiert.

#### **Lüftungsanlagen / Klimaanlage**

Für die Lüftungs- / Klimaanlage sind nur die Einspeisekabel zu den Schalt- oder Steuer-schränken enthalten.

## Terminablauf

- Vorlage der Planungsunterlagen durch Herrn Hein, Büro HWP bis **10.12.2003**
- Abgabe der Planungsunterlagen Phase 4 bei der Stadt Schwedt, Herrn Demuth zur Wirtschaftlichkeitsprüfung nach HU-Bau ab **10.12.2003**
- Erledigung der Prüfung HU-Bau bis **10.01.2004**
- Nachreichung der Unterlagen an die ILB zum Antrag am **12.01.2004**
- Bearbeitung bei der ILB bis ca. **15.03.2004** (Ziel: Förderbescheid)
- **März/April** Erarbeitung der Planung für den Bau
- **Mai/Juni 2004** Ausschreibungszeitraum
- **Juli bis 30.09.2004** Realisierung

Anlage: Grundrisszeichnung

(Die Anlage liegt digital nicht vor. Sie kann in der Bürgerberatung im Rathaus Haus 2 eingesehen werden.)