

Vorlage		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	257/05
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Vorlage-Nr.:
Der Bürgermeister	zur Vorberaterung an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss	
Hoch- und Tiefbau, Stadt- und Ortsteilpflege		<input checked="" type="checkbox"/> Finanzausschuss	
		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss	
		<input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss	
		<input type="checkbox"/> Bühnenausschuss	
		<input checked="" type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat: Stendell	
Datum: 16. März 2005	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat	
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss	
		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	

Betreff: Baubeschluss über die Teilsanierung der Gemeindebaracke mit dem Jugendclub im Ortsteil Stendell

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Umbauarbeiten zur Teilsanierung der Gemeindebaracke im Ortsteil Stendell.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung, die Baumaßnahme entsprechend der Mittelbereitstellung im Vermögenshaushalt ausführen zu lassen.

Finanzielle Auswirkungen:			
<input type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> im Verwaltungshaushalt	<input checked="" type="checkbox"/> im Vermögenshaushalt	
<input checked="" type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.		<input checked="" type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> im Haushaltsplan eingestellt.	
Einnahmen:	Ausgaben:	Haushaltsstelle:	Haushaltsjahr:
	49.500 EUR	02.4601.9400	2004
	18.300 EUR	02.4601.9400	HAR 2004
	<u>23.300 EUR</u>	02.4601.9400	2005
	91.100 EUR		
<input checked="" type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung.	Im Haushaltsjahr 2005 sind bei der Haushaltsstelle 02.8800.9402		
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung:	23,3 TEUR für den Abriss des Gaststättenkomplexes im OT		
<input type="checkbox"/> <u>Mindereinnahmen</u> werden in folgender Höhe wirksam:	Stendell eingestellt. Diese Maßnahme wird zugunsten der		
Deckungsvorschlag:	Maßnahme Teilsanierung der Gemeindebaracke mit Jugendclub		
	zurückgestellt.		
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. 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
- Vermögenshaushalt der Stadt Schwedt/Oder für das Haushaltsjahr 2004 und 2005

1.2 Standortangaben

Kreis: Uckermark
Ort: Schwedt/Oder OT Stendell
Gemarkung: Stendell
Straße: Hauptstraße 46
Flur: 3
Flurstück: 239
Grundstücksfläche: Flurstück: 13.639 m²
Eigentumsverhältnisse: städtisches Eigentum

1.3 Allgemeine Angaben zum Objekt

Die Gemeindebaracke im Ortsteil Stendell ist eine ehemalige Holzbaracke, bei der in vergangener Zeit die Außenwände durch massives Mauerwerk ersetzt wurden. Die Innenwände sind teilweise zur Aussteifung des Gebäudes aus Mauerwerk, bestehen aber ansonsten aus Holz oder Holzwerkstoffen. Die Decken im Flur und in den Zimmern sind aus Kassetten- oder Spanplatten gefertigt und wurden direkt an die Holzbinderkonstruktion des Daches befestigt. Die Dachkonstruktion der Baracke spannt sich quer von Außenwand zu Außenwand und ist somit selbsttragend.

Vom Mittelflur gelangt man in die beidseitig angeordneten Aufenthalts- und Wirtschaftsräume.

Die einzelnen Zimmer wurden in der Vergangenheit unterschiedlich genutzt. Die ehemaligen Wasch- und Sanitärräume sowie die Küche, deren damalige Funktionen heute noch deutlich zu erkennen sind, dienten dem in dieser Baracke eingerichteten Kindergarten.

Nachdem der Kindergarten und eventuell andere Nutzer aufgelöst bzw. ausgelagert wurden, fanden die Frauensportgruppe des Ortsteiles Stendell und der Jugendclub in diesem Gebäude eine Bleibe.

Der größere Teil der Baracke blieb ungenutzt und war dem Verfall überlassen.

Aufgrund der Tatsache, dass der Platzbedarf in der Vergangenheit stark zurückgegangen ist, wurden die technischen Versorgungsleitungen für Strom und Heizung auf den genutzten Barackenteil eingekürzt. Die Heizanlage wurde in einem direkt an die Baracke errichteten Heizhaus installiert und wird mit Heizöl betrieben. Die Heizkörper sind fehlerlos und in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die Sanitärräume und die Sanitärinstallationen sind nur eingeschränkt nutzbar aber funktionstüchtig.

Die im hinteren Gebäudeteil befindliche Pumpen- und Hydrophoranlage dient nur der Brauchwasserversorgung. Das gewonnene Pumpenwasser ist nicht für Trinkzwecke zugelassen.

Ein Trinkwasseranschluss ist nicht vorhanden.

Die Sanitäranlagen entwässern in eine neben der Baracke angeordnete Sammelgrube, die entsprechend dem Bedarf geleert wird.

Mit der Eingliederung der Gemeinde Stendell zur Stadt Schwedt/Oder und der Entscheidung, den genutzten Teil der Baracke zu erhalten bzw. zu sanieren, wurden 2004 die Hälfte der Baracke und auch der danebenstehende Garagenkomplex abgerissen.

Genutzt wird der zu sanierende Barackenteil wöchentlich durch die im Ortsteil gut organisierte Frauensportgruppe mit 20 Mitgliedern und den vom UBV mit einem Sozialarbeiter personell betreuten Jugendclub. Dieser, im weitem Umkreis einzige Jugendclub, ist Domizil für unsere Jugendlichen aus den umliegenden Dörfern und Ortsteilen wie Herrenhof, Schönow, Jamikow und sogar für Gastjugendliche aus dem Stadtgebiet Schwedt/Oder.

Erwähnenswert ist die Tatsache, dass diese beiden Zielgruppen neben der Freiwilligen Feuerwehr das kulturelle und sportliche Eigenleben im Ortsteil organisieren und gestalten.

2. Beschreibung der Baumaßnahme

2.1 Bereits ausgeführte Baumaßnahmen (1. Bauabschnitt)

An diesem Objekt wurden im Rahmen des 1. Bauabschnittes folgende Bauleistungen ausgeführt:

- Teilabriss der Gemeindebaracke bis auf den genutzten Bereich
- Errichtung einer neuen Giebelwand als Abschluss für den verbleibenden Barackenteil
- Änderung der Raumstruktur zur Vergrößerung des Gymnastikraumes
- Umverlegung der Elektroinspeisung an die veränderte Situation nach dem Teilabriss
- Änderungen bzw. Verbesserungen an der Heizungs- und Sanitärinstallation als Eigenleistung mit geringem Umfang unter Verwendung von gebrauchtem Material aus Abrissobjekten der Stadt Schwedt/Oder
- Austausch der Zimmertüren zum Jugendclub und Gymnastikraum sowie der Barackeneingangstür
- Fußbodenverstärkung im Flur 3 zum Jugendclub- und Gymnastikraum mit einer stabilen Faserplatte
- Erneuerung der Elektroinstallation im genutzten Bereich mit Steckdosen und Lichtschaltern sowie Deckenleuchten, die zuvor aus Abrissobjekten der Stadtverwaltung geborgen wurden
- Planungsleistungen für die Errichtung der neuen Giebelwand sowie für die Änderungen in der inneren Raumstruktur.

2.2 Bauleistungen 2. Bauabschnitt

Der 2. Bauabschnitt beinhaltet alle erforderlichen Bauleistungen, die notwendig sind, um den Bezug des Gebäudes zu ermöglichen. Der Umfang dieses Bauabschnittes ist ausgerichtet an der Notwendigkeit und an den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln. Der Hauptanteil der Maßnahmen sind reine Bauleistungen, die Elektroinstallation wurde abgeschlossen. Im Heizungsbereich erfolgt nur eine geringe Anpassung der Heizleitungsführung und Rohrdimensionierung. Die Sanitäranlagen wurden in Eigenleistung ausgeführt und sind als gebrauchsfähig anzusehen.

2.2.1 Fenstersanierung

Die vorhandenen Fenster müssen ausgetauscht werden, da sie den heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht werden, verschlissen und kaum noch zu reparieren sind. Bei den Fenstern handelt es sich um die Originalfenster, die mit der Errichtung der Baracke vor ca. 40 Jahren eingebaut wurden.

2.2.2 Sanierung Fußbodenunterbau

Der Fußboden besteht aus einer Brettdielung in Rahmenbauweise mit eingearbeiteter Wärmedämmung. Die Fußbodenrahmen bestehen aus einer Brettschalung mit aufgelegter 2 cm dicken Dämmung und der oben abschließenden Dielung als Lauffläche. Der Fußboden ist im Wesentlichen tragfähig, außer an zwei Stellen unter Heizkörpern an den Außenwänden im Gymnastikraum.

2.2.3 Fußbodenaufbau

Zur Schaffung einer ebenen Fußbodenfläche sowie zur Verstärkung der nicht mehr so tragfähigen, etwas federnden Dielung ist die gesamte Bodenfläche im Gymnastik- und Jugendclubraum mit einer MDF-Platte (Mitteldichte-Faser-Platte) zu belegen. Dadurch ist die Bodenfläche wieder tragfähig bei gleichzeitiger Verbesserung der Wärmedämmung.

2.2.4 Bodenbelagsarbeiten

Die Belegung der fertigen Fußbodenflächen im Jugendclub mit einem PVC-Belag und im Gymnastikraum teilweise mit einem Teppichbelag.

2.2.5 Deckenerneuerung in Teilflächen

Die Deckenflächen sind größtenteils nur aufzubessern, jedoch wurden in der Vergangenheit zur Verbesserung der Wärmedämmung die Decken auf der Raumseite der ehemaligen Küche und des Gymnastikraumes mit HWL-Platten belegt und danach geputzt. Im Küchenraum hat sich durch diese zusätzliche Last die gesamte Decke von den Bindern gelöst. Damit diese nicht abreißt wurde sie provisorisch mit einem Holzstempel abgefangen. Dieser Deckenabschnitt ist komplett vor Einbringen der Dachdämmung zu demontieren und zu erneuern. Im Gymnastikraum, wo in einer großen Teilfläche der gleiche Unterbau angebracht wurde, ist dieser zusätzliche Aufbau zu entfernen.

Bei der Deckenerneuerung sind die bereits montierten Leuchten vor Baubeginn fachgerecht zu demontieren, zwischenzulagern sowie nach Montage der neuen Decke wieder zu montieren. Im Zuge der Deckenerneuerung in der ehemaligen Küche ist ebenfalls noch die Elt-Installation einschl. Beleuchtung zu realisieren.

2.2.6 Wärmedämmung Dachraum

Die bisherige Wärmedämmung der Baracke besteht nur aus den Deckentafeln, die in ähnlicher Bauweise wie die Fußbodenplatten hergestellt wurden. Eine auf den Deckenplatten aufgelegte lose Wärmedämmung ist nicht vorhanden. Dämmbahnen lassen sich, bedingt durch die Brettbinder, nicht verlegen. Demnach kann nur ein in den Kosten etwas höher anzusetzendes loses Dämmmaterial eingeblasen werden. Bei einer Einbauhöhe des Dämmmaterials von ca. 20 cm wird der Heizenergieverbrauch wesentlich verringert.

2.2.7 Trinkwasseranschluss

Zur Verbesserung der hygienischen Bedingungen ist die schon in der Baracke verlegte Trinkwasserleitung an das Rohrsystem der Gemeindebaracke anzuschließen. Dies erfolgt nach Antragstellung an den ZOWA und nach Installation des Wasserzählers.

2.2.8 Eingangsüberdachung

Zum Schutz der aus Beständen der Stadtverwaltung neu eingesetzten Eingangstür und der davor befindlichen Treppenanlage.

2.2.9 Sanierung Eingangstreppe

Die Eingangstreppe ist nach der Montage der neuen einflügligen Eingangstür in der Podestfläche zu kurz. Die Treppe ist insgesamt mit den zwei Stufen zu überarbeiten und mit einem neuen Fußabstreifer zu versehen.

2.2.10 Anpassung Heizleitungen

Zur Verringerung der überdimensionierten Heizleitungen ist ein Teil der Verrohrung im Gymnastikraum gegen neue Leitungen auszutauschen.

2.2.11 Erneuerung Innentüren

Die Innentüren, die noch nicht ersetzt wurden, wie zur ehemaligen Küche, zu den Toiletten- und Nebenräumen, werden nach Möglichkeit aus Eigenbeständen ausgetauscht.

2.2.12 Montage Dachrinnen

Das Gebäude besitzt seit seiner Errichtung keine Dachrinnen. Ablaufendes Regenwasser gelangt als Spritzwasser oder über die Erdfeuchte in die Fundamente und Außenwände. Im Innenbereich sind Schäden am Holzfußboden und an den Innenwandflächen der Außenwände nicht zu vermeiden. Für die Montage der Dachrinnen ist es notwendig, dass zur Befestigung der Rinnenhalter ein Eingriff in die Dachfläche erfolgt.

2.2.13 Fassadenanstrich Giebel

Fassadenanstrich an den neu errichteten Südgiebel der Baracke zur Verringerung der Wasseraufnahme.

2.2.14 Material für Eigenleistungen

Mit Bereitstellung von Material und Werkzeugen können durch eigenen Kräfte Maler- und Tapezierarbeiten in den Räumen der Gemeindebaracke durchgeführt werden.

2.3 Künftige Bauleistungen (3. Bauabschnitt)

Weitere Sanierungsmaßnahmen wie Dachsanierung, Umverlegung Heizanlage, Neugliederung der Toilettenräume, Fassadendämmung sind noch in Abhängigkeit der finanziellen Mittel zu einem späteren Zeitraum einzuordnen. Sie beeinflussen nicht die Inbetriebnahme des Objektes.

3. Investkosten und Finanzierung

3.1 Kostenzusammenstellung

Die Kosten für den 1. BA setzen sich wie folgt zusammen:

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Einzelposition</u>	<u>Betrag in TEUR</u>
0	Architektenleistungen	2,6
1	Änderung der Raumstruktur mit inneren Umbauten	4,9
2	Errichtung der Giebelwand	20,6
3	Teilabriss Baracke	21,4
<u>Gesamtkosten</u>		<u>49,5</u>

Die Kosten für den 2. BA setzen sich auf der Grundlage von Kostenschätzungen wie folgt zusammen:

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Einzelposition</u>	<u>Betrag in TEUR</u>
0	Architektenleistungen (Eigenleistung)	0,0
1	Fenstersanierung	5,2
2	Sanierung Fußbodenunterbau	0,5
3	Fußbodenaufbau	4,8
4	Bodenbelagsarbeiten	4,3
5	Deckenerneuerung in Teilflächen einschl. Elt	4,9
6	Wärmedämmung im Dachraum	6,5
7	Trinkwasseranschluss	2,5
8	Eingangüberdachung	1,5
9	Sanierung Eingangstreppe	1,6
10	Anpassung Heizleitungen	2,0
11	Erneuerung Innertüren	1,0
12	Montage Dachrinnen	4,9
13	Fassadenanstrich Giebel	0,8
14	Materialbeistellung für Eigenleistungen	1,1
<u>Gesamtkosten</u>		<u>41,6</u>

3.2 Finanzierungsnachweis

Haushaltstelle: 02.4601.9400
Kosten in Jahresscheiben

<u>Jahr/ Teilleistung</u>	<u>Kosten</u>	<u>Fördermittel</u>	<u>Eigenanteil</u>	<u>davon Rücklage Stendell</u>
2004	49,5	-	49,5	39,8
2004 HAR	18,3	-	18,3	18,3
2005	23,3	-	23,3	-
<u>Summe</u>	<u>91,1</u>	<u>-</u>	<u>91,1</u>	<u>58,1</u>

Angaben in TEUR

3.3 Kunst am Bau

Eine künstlerische Gestaltung am Objekt ist nicht vorgesehen.

3.4 Folgekosten

Mit der Investitionsmaßnahme 2. Bauabschnitt erhöht sich bedeutend der Zeitwert für das Gebäude. Folgekostenminderungen treten bei den Betriebskosten infolge des höheren Wärmedämmwertes der sanierten Fußböden und Decken einschließlich der im Dachraum eingebrachten Wärmedämmung sowie durch den Austausch der Fenster ein.

Eine geringfügige Kostenerhöhung ergibt sich durch den Trinkwasseranschluss.

<u>Derzeitige Betriebskosten:</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>nach der Sanierung</u>
Trinkwasser	-	-	650 EUR
Heizung	2.560 EUR	1.870 EUR	2.000 EUR

Hinweis: Die Kosten für die Heizung sind direkt von der Nutzungsintensität des Gebäudes abhängig.
Die Auslastung war im Jahr 2004 wegen dem schlechten Gebäudezustand und den Umbaumaßnahmen des 1. BA gering.

4. Zeitlicher Ablauf der Investitionsmaßnahme

Die Erarbeitung der Ausführungsplanung erfolgt im Mai 2005 in Eigenleistung. Die Realisierung des 2. Bauabschnittes kann aufgrund der sich kaum überschneidenden Einzelmaßnahmen parallel ausgeschrieben und auch einzeln vergeben werden.

Die Realisierung ist für die Sommermonate 2005 geplant und wird ca. 3 Monate einschließlich der Planungserarbeitung in Anspruch nehmen.

Anlagen

- Lagepläne – Zustand vor und nach dem Abriss
 - Gemeindebaracke Grundriss EG – neu
- liegen digital nicht vor.