

Vorlage

 öffentlich nichtöffentlich

Vorlage-Nr.:

262/05Der Bürgermeister
Fachbereich: 4Hochbau, Tiefbau,
Stadt- und Ortsteilpflege

Datum: 22. März 2005

zur Vorberatung an:

 Hauptausschuss Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss Bühnenausschuss Ortsbeiräte/Ortsbeirat:

zur Unterrichtung an:

 Personalrat

zum Beschluss an:

 Hauptausschuss Stadtverordnetenversammlung

Betreff: Baubeschluss über die Weiterführung der „Umgestaltung des Jugend- und Freizeittreff HIT zur Musik- und Kunstschule inklusive Gebäudesanierung“

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder beschließt Umbauarbeiten im und am Gebäude des HIT ausführen zu lassen, so dass eine Nutzung als Musik- und Kunstschule möglich ist.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Realisierung der Arbeiten unter Vorbehalt der Bewilligung von Fördermitteln aus dem ZiS 2000 – Programm .

Finanzielle Auswirkungen:

 keine im Verwaltungshaushalt im Vermögenshaushalt Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt. Die Mittel werden im Haushaltsplan eingestellt.

Einnahmen:	HHST:	HHJ:	Ausgaben:	HHST:	HHJ:
---	---	---	100.000 EUR	02.6157.9414	2004
500.000 EUR	02.6157.3610	2005	400.000 EUR	02.6157.9414	2005
786.000 EUR	02.6157.3610	2006	786.000 EUR	02.6157.9414	2006
487.000 EUR	02.6157.3610	2007	487.000 EUR	02.6157.9414	2007

 Die Mittel stehen nicht zur Verfügung. Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung: Mindereinnahmen werden in folgender Höhe wirksam:

Deckungsvorschlag: Erhöhung des Fördermittelvolumens innerhalb des ZiS - Programmes

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 Bdg. veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 37/2002
- Haushaltssatzung der Stadt Schwedt/Oder für das Haushaltsjahr 2005
- Konzeption zur Optimierung derzeitiger Nutzungen in kommunalen Gebäuden Vorlage-Nr.: 58/03, Beschluss-Nr.: 66/04/04 vom 04.03.2004

1.2 Standortangaben

Kreis: Uckermark
Gemarkung: Schwedt/Oder
Flur: 57 und 64
Flurstück: 229 und 50
Eigentumsverhältnisse: Eigentum der Stadt Schwedt/Oder

1.3 Begründung der Baumaßnahme

Die im Folgenden dargestellten Baumaßnahmen sind notwendige Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung des HIT als Musik- und Kunstschule. Die vordergründige Aufgabe besteht in der Schaffung eines nutzungsorientierten Raumzuschnittes und der Herrichtung eines barrierefreien Zuganges für das Gebäude in Form eines Personenaufzuges.

Diese Nutzungsänderung für das Gebäude des HIT ist integrierter Bestandteil einer umfassenden Konzeption zur Optimierung derzeitiger Nutzungen in kommunalen Gebäuden (siehe Beschluss-Nr. 66/04/04 vom 4.März 2004).

2. Baubeschreibung zum Umbau HIT zur Musik- und Kunstschule

Das ehemalige, mehrgeschossige Schulgebäude, parallel zur Berliner Straße, erbaut im Jahre 1912, soll zur Musik- und Kunstschule umgebaut werden.

Der angebaute Verbindungsgang und die ehemalige Turnhalle sind nicht Bestandteil dieses Baubeschlusses, sondern werden in einem gesonderten Baubeschluss behandelt.

Unter Einhaltung der baugesetzlichen Bestimmungen entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung, insbesondere den Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes müssen folgende Bau- und Installationsarbeiten durchgeführt werden:

2.1 Allgemeine Bauarbeiten

- Komplettabbruch der Fußbodenaufbauten bis auf die Rohdecke
- Ausbau der Innentüren aus Holz einschl. Zargen
- Öffnungserweiterungen bzw. neue Türdurchbrüche herstellen (Größe der Türen für Rollstuhlfahrer geeignet)
- Teilweiser Abbruch von Trennwänden aus Mauerwerk (Neuaufteilung der Räume)
- Ausbauen der Fenster mit Einfachverglasung im KG und in den Treppenhäusern
- Aufnehmen der alten Dachdeckung einschl. Dachrinnen und Fallrohre, Ausbau der Dachfenster
- Entfernen von alten Fliesen an Wand und Boden
- Demontage abgehangener Decken
- Abbruch der Holzbalkendecken im 1. und 2. Obergeschoss entsprechend der neuen Nutzung
- Verlegen der neuen Regenwasserleitung
- Errichten neuer Trennwände in Trockenbauweise (Schall- und Raumakustik)
- ebenfalls aus schallschutztechnischen Gründen werden vor die Massivwände biegeeweiche Vorsatzschalen aus Gipsbauplatten gestellt
- Einziehen neuer Decken im Bereich der Tanzsäle (1. und 2. Obergeschoss)
- Neueindeckung des Daches
- Einbau von schwimmendem Estrich in fast allen Räumen (außer Heizraum und sonstige Nebenräume)
- doppelt abgehangene Decken (Schallschutz/Raumakustik) in allen Musikräumen (außer DG), Aufarbeiten der vorh. Kastenfenster aus Holz und teilweise Ersatz
- Neueinbau von Türen aus Holz, rauchdichte, selbstschließende Türen in den Treppenhäusern, Brandschutztüren im KG
- Austausch defekter, durch Schädlinge befallende bzw. nicht mehr tragfähige Holzkonstruktionen
- Kompletterneuerung der vorgehangenen Dachentwässerung einschl. Fall- und Standrohre
- Fenster mit Einfachverglasung werden gegen Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgetauscht (Keller und Treppenhäuser)
- Umgestaltung des Haupteinganges
- Innentüren werden komplett ausgetauscht.
- im gesamten Gebäudekomplex sind Malerleistungen durchzuführen

- Einbau eines Tanzbodenbelages für die beiden Tanzräume
- Herstellung eines 2.Rettungsweges vom 2.OG ins DG (Treppenhauserweiterung bis ins DG)

2.2 Gewerk Heizung

- Installation einer neuen Heizstation mit Warmwasserbereitung
- vollständige Demontage vorhandener Heizkreise
- Installation von Ventil-Plattenheizkörper in der dem Wärmebedarf entsprechenden Größe in den Räumen
- in den beiden Tanzräumen wird eine Fußbodenheizung eingebaut

2.3 Gewerk Sanitär

Die Anzahl und Ausstattung von Sanitäranlagen in Gebäuden erfolgt nach den Arbeitsstättenrichtlinien für Büros, nach der Versammlungsstätten VO und nach hygienischen und praktischen Aspekten. Die Arbeitsstättenrichtlinien gelten nur für dort Beschäftigte und nicht für Besucher dieser Einrichtungen.

Folgende Aufteilung der Sanitärräume wird im Gebäude HIT vorgesehen:

EG:	WC-Damen mit Personal-Toilette, öffentliche Toilette, Behinderten-WC
1.OG:	WC-Herren mit Personal-Toilette, öffentliche Toilette, Behinderten-WC
2.OG:	WC-Damen und WC-Herren Dusche Damen und Herren
DG:	WC-Damen und WC-Herren

- Sanitärbereiche erhalten Vorwandinstallation
- Sanitärkeramik wird in Porzellan / weiß ausgeführt (Elektronik nicht sichtbar und damit vor Vandalismus geschützt)
- für die Warmwasserbereitung wird im Heizkeller ein Warmwasserspeicher installiert
- Warmwasserversorgung Hausmeister-Spüle erfolgt über elektrische Unter-Tisch-Speicher (geringe Zirkulation)
- Verlegung der Abwasserleitungen erfolgt soweit wie möglich unter der Decke und wird durch eine Zwischendecke verdeckt. (spart Kosten bei Stemm- und Verlegearbeiten, erleichtert auch Wartungsarbeiten)

Für die rollstuhl- und seniorengerechte Gestaltung der Behinderten-Sanitärräume wird die DIN-Norm 18025 Teil 1 und 2 berücksichtigt.

2.4 Gewerk Elektrotechnik / Nachrichtentechnik

Elektro -Anlage

Die Elektro-Anlage wird komplett erneuert.

Folgender Leistungsumfang ist vorgesehen:

- Demontage und fachgerechte Entsorgung der alten Installationsgeräte, Leuchten u. Verteilungen
- Aufbau eines neuen Elektro-Verteilungsnetzes mit zentraler Energiezählung im Hausanschlussraum
- Separate Energieeinspeisung u. Zählung für das Tonstudio in der 1.Etage
- Realisierung einer Sicherheitsbeleuchtungsanlage gem. Versammlungsstättenrichtlinie
- Realisierung der Gebäudeinstallation in Unterputzausführung, sowie in den Zwischendecken der Räume/Flure
- In Bereichen mit PC-Arbeitsplätzen erfolgt die Installation in Brüstungskanälen
- Die Beleuchtungsanlage in den Fluren und im Treppenhaus wird mittels Präsenzmelder ausgeführt
- Die Beleuchtungsanlage wird nach der neuen DIN EN 12464 ausgelegt, d.h. die geforderten Nennbeleuchtungsstärken sind dementsprechend zu realisieren.
- Elektro-Versorgung der elektrische Feststelanlagen
- Komplette Überarbeitung der Blitzschutzanlage bezüglich der Auffang- und Ableitungsanlage sowie die Realisierung von Potentialausgleichsmaßnahmen nach VDE 100 Teil 701 im gesamten Gebäudekomplex

Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Folgender Leistungsumfang ist vorgesehen:

- Installation einer neuen TK- Anlage im Büro des Verwaltungsleiters (EG) sowie Aufbau eines bedarfsgerechten TK- Netzes
- Am Eingangsbereich im Innenhof ist eine Türsprechanlage vorzusehen die mit der TK- Anlage gekoppelt ist
- Die Behinderten – WC´ s sind mit einer Rufanlage auszustatten.
- Innerhalb des Hauptgebäudes und im Zugang zum Konzertsaal ist eine funkgesteuerte Uhrenanlage zu installieren.
- Des gesamte Gebäudekomplex ist mit einer Hausalarmanlage auszustatten. Zur Weitermeldung an die Feuerwehr sind Nottelefone an ständig zugänglichen Stellen zu installieren.
- In relevanten Gebäudebereichen (alle Türen nach Außen, Flure im EG) wird eine Einbruchmeldeanlage eingebaut:
- Im gesamten Gebäude ist der Ausbau einer strukturierten Verkabelung (Kat. 6) für Fernmelde- und / oder PC Anschlüsse zu realisieren.

3 Investitionskosten und Finanzierung

3.1 Investitionskostenberechnung nach DIN 276

Kosten- gruppe	Bezeichnung	Betrag in €	Betrag in €
200	Herrichten und Erschließen		
220	Öffentliche Erschließung	7.540,00	
	Summe Kostengruppe 200		7.540,00
300	Bauwerk – Baukonstruktion		
310	Baugrube	6.694,36	
313 ff	Besonders nachzuweisende Kosten	1.407,08	
320	Gründung	3.005,56	
330	Außenwände	150.124,88	
340	Innenwände	258.516,44	
350	Decken	398.030,80	
360	Dächer	76.685,86	
370	Baukonstruktive Einbauten	32.626,74	
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion	163.152,84	
	Summe Kostengruppe 300		1.090.244,56
400	Bauwerk – Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	66.838,04	
420	Wasserversorgungsanlagen	68.849,48	
430	Lufttechnische Anlagen		
440	Starkstromanlagen	169.915,52	
450	Fernmelde- u. informationstechnische Anlagen	20.515,53	
460	Förderanlagen	75.400,00	
470	Nutzungsspezifische Anlagen		
480	Gebäudeautomation		
490	Sonstige Maßnahmen f. Techn. Anlagen	26.963,96	
	Summe Kostengruppe 400		431.482,53
500	Außenanlagen		
510	Geländeflächen		
520	Befestigte Flächen		
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen	4.756,00	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	13.266,92	
550	Einbauten in Außenanlagen		
590	Sonstige Maßnahmen f. Außenanlagen	13.031,44	
	Summe Kostengruppe 500		31.054,36
700	Baunebenkosten		
710	Bauherrenaufgaben		
720	Vorbereitung der Objektplanung		
730	Architekten- und Ingenieurleistungen	142.320,40	
740	Gutachten und Beratung	13.697,28	
750	Kunst		
770	Allgemeine Baunebenkosten	6.555,16	
790	Sonstige Baunebenkosten/Plausibilitätsprüfung	50.000,00	
	Summe Kostengruppe 700		212.572,84
	Zur Aufrundung		105,71
	Gesamtkosten brutto		1.773.000,00

3.2 Finanzierung

Vermögenshaushalt der Stadt Schwedt/Oder
HHSt – 02.6157.9414

Angaben in T€

Haushaltsjahr	Gesamt	FM ZiS	Kofinanzierung aus Programm Aufwertung		Eigenanteile
			FM - Aufwertung Untere Talsandterrasse	EA – Aufwertung Untere Talsandterrasse	
2004	100,0	-	-	-	100,0
2005	400,0	375,0	83,38	41,62	/. 100,0 Substitution der 2004 vorfinanzierten EA durch FM
2006	786,0	589,50	131,07	65,43	-
2007	487,0	365,25	81,20	40,55	-
Gesamt:	1.773,0	1.329,75	295,65	147,60	-

Der pflichtige kommunale Mittleistungsanteil wird durch Fördermittel aus dem Programm „Aufwertung- Untere Talsandterrasse“ substituiert.

3.3 Folgekosten

Bei Aufgabe der alten Musikschule in der Karl-Marx-Straße sind mit Einsparungen in Höhe von ca. 7,5 T€ für die Medien Heizung, Wasser und Elektro zu rechnen.

Der neu eingebaute Aufzug erfordert Betriebs- und Wartungskosten in Höhe von ca. 2.600,- €.

Für die Wartung der Einbruch- und Brandmeldeanlage ist mit Kosten in Höhe von ca. 1.000,- € zu rechnen, von denen bisher schon 220,- € (jetzige Musikschule) im Haushalt enthalten sind.

3.4 Künstlerische Gestaltung

Im Zusammenhang mit dem Umbau des HIT zur Musik- und Kunstschule ist aus finanziellen Gründen keine „Kunst am Bau“ vorgesehen. Eine künstlerische Gestaltung (z.B. Bilder, Keramik) geeigneter Teilbereiche des Hauses (eventuell Flur, Aufenthaltsraum Eltern) durch Exponate der Kunstschule sollte angestrebt werden.

4. Zeitlicher Ablauf

Derzeit wurde die Planung bis Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) erarbeitet.

Im Jahr 2005 wird die Planung weitergeführt und die Plausibilitätsprüfung bis 30.06.2005 durchgeführt.

Nach Bewilligung der Fördermittel und unter Berücksichtigung der Ausschreibungs- und Vergabefristen ist frühestens mit dem Beginn der Baumaßnahme im November 2005 zu rechnen. Das Ende der Baumaßnahme ist für Februar 2007 eingeplant.

- Anlagen:**
- Lageplan
 - Grundriss Kellergeschoss
 - Grundriss Erdgeschoss
 - Grundriss 1.Obergeschoss
 - Grundriss 2.Obergeschoss
 - Grundriss Dachgeschoss
 - Grundriss Spitzboden
 - Schnitt

liegen digital nicht vor.