

<b>Vorlage</b>		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Vorlage-Nr.: <b>266/11</b>
Der Bürgermeister Fachbereich: 4 Hoch- und Tiefbau, Stadt- und Ortsteilpflege	zur Vorberatung an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss	
		<input checked="" type="checkbox"/> Finanzausschuss	
		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss	
		<input checked="" type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss	
		<input type="checkbox"/> Bühnenausschuss	
		<input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat:	
Datum: 4. Okt. 2011	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat	
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss	
		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	24. November 2011

**Betreff: Sanierung Berlischky-Pavillon  
als denkmalgeschütztes Wahrzeichen der Stadt Schwedt/Oder - Innenausbau -**

**Beschlussentwurf:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung bestätigt die vorgelegten Entwurfsunterlagen für die Baumaßnahme.
2. Die Stadtverordnetenversammlung bestätigt den Finanzierungsnachweis und beauftragt den Bürgermeister, die notwendigen Schritte zur finanziellen Absicherung der Baumaßnahme und der Folgekosten einzuleiten.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Bürgermeister, vorbehaltlich der Bewilligung von Fördermitteln, 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	Auszahlungen	Produktkonto:	HH-Jahr
	85,0 T€	11108.7851012	2011
56,7 T€		11108.6811008	2011
	200,0 T€	11108.7851012	2012
133,3 T€		11108.6811008	2012
	282,0 T€	11108.7851012	2013
<u>188,0 T€</u>		11108.6811008	2013
378,0 T€	567,0 T€		

Investitionsnummer 11108012

Die Mittel stehen nicht zur Verfügung.

Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung:

Mindererträge/Mindereinzahlungen werden in folgender Höhe wirksam:

Deckungsvorschlag:  
Durch Umverteilungen im Deckungsring "Aufwertung" durch Minderausgaben gegenüber dem Planansatz 2011 bei der Maßnahme "Heinersdorfer Straße (3. BA)" kann die Maßnahme "Innenausbau Berlischky-Pavillon" mit einer höheren Jahresscheibe 2011 als im Planansatz veranschlagt, begonnen werden.  
Die Jahresscheiben 2012/13 sind in den Entwurf des Haushaltsplanes des Jahres 2012 entsprechend einzustellen.

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. Allgemeine Angaben**

#### **1.1 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 28. Februar 2008.
- Verwaltungsvorschrift zur KomHKV, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 16 vom 23. April 2008
- Brandenburgische Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. I S. 82)
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt 1998 S. 137
- Haushaltssatzungen der Stadt Schwedt/Oder
- Fortschreibung INSEK 03/2010, Beschluss Nr. 129/08/10 vom 20. Mai 2010

#### **1.2 Standortangaben**

Kreis	: Uckermark
Ort	: Schwedt/Oder
Gemarkung	: Schwedt/Oder
Straße	: Lindenallee 28
Flur	: 64
Flurstück	: 38
Eigentumsverhältnisse	: Eigentum der Stadt Schwedt/Oder

#### **1.3 Begründung der Baumaßnahme**

Das Baugrundstück befindet sich im Ortskern der Stadt Schwedt. Es wird nordwestlich von der Bahnhofstraße, südwestlich durch den öffentlichen Freiraum der Lindenallee begrenzt.

Die nachfolgend dargestellten Baumaßnahmen sind notwendige Voraussetzungen, um weitere Schäden am Gebäude aufzuhalten, als auch um die Grundlage für eine umfassendere Nutzung zu schaffen.

Über die Jahre hat sich der Zustand der Fenster enorm verschlechtert, so dass diese nicht mehr ohne Gefahr zum Lüften genutzt werden können. Die Fenster sind undicht und bei jedem stärkeren Regen läuft das Wasser die Wände herunter bis auf den Fußboden.

Die Raumaufteilungen im Kellergeschoss sichern nicht mehr die notwendigen Funktions- und Nutzungsanforderungen. Die sanitären Einrichtungen sind nach heutigen Maßstäben unwürdig.

Der technische Zustand der Elektro- und Heizungsanlage entspricht gleichfalls nicht mehr den heutigen Standards. Es gibt gegenwärtig keine Lüftungstechnik, Rauch- und Wärmeabzugsanlage, Verdunkelungsanlage und auch keine Einbruchmeldeanlage.

Im Rahmen der restauratorischen Voruntersuchungen trat der Verdacht auf Kontaminierung des Dachstuhles durch das Holzschutzmittel Hylotox 59 auf, welcher durch das eingeholte Holzschutzgutachten bestätigt wurde. Allein dadurch, sind umfangreiche Maßnahmen vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten auszuführen.

Insgesamt besteht das Ziel darin, den Berlischky-Pavillon innen, auf der Grundlage der restauratorischen Befunde und des Farbkonzeptes inklusive aller Fensterkonstruktionen zu modernisieren und das Gebäude brandschutztechnisch und energetisch nachhaltig zu ertüchtigen.

Der Berlischky-Pavillon ist in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Uckermark eingetragen.

Die Einzigartigkeit im Land Brandenburg und dessen Bedeutung darüberhinaus bedingen die Sanierung dieses Objektes im Bereich des Stadtzentrums. Hierdurch wird die Bausubstanz eines der schönsten Gebäude der Stadt Schwedt/Oder und die Innenstadt als erlebbarer Kernbereich langfristig gesichert.

Die Sanierung des Berlischky-Pavillons als denkmalgerechtes Wahrzeichen der Stadt Schwedt/Oder ist Teil der INSEK-Strategie im Zeitraum bis 2020 und ist ein Ziel der städtebaulichen Gesamtmaßnahme des Stadtumbauprogramms (STUB II), Teil Aufwertung, der Stadt Schwedt/Oder.

#### **1.4 Geschichtlicher Abriss und Nutzung**

Das Gebäude wurde 1777 als Ruhestätte für Friedrich Heinrich, Prinz von Preußen, Markgraf von Brandenburg und seiner Familie gewidmet.

Der Bau war 1779 vollendet und wurde am 29.08.1779 feierlich im Beisein des Markgrafen eingeweiht und bereits da der Hugenottengemeinde zum Gottesdienst eingeräumt (nicht übereignet!).

Der Berlischky-Pavillon wurde von 1785 - 1912 durch die französisch-reformierte Gemeinde genutzt.

1925 wurde das baufällige Gebäude wieder hergestellt und der Stadt Schwedt/Oder als Gedächtnishalle für die im Weltkrieg Gefallenen geschenkweise übereignet.

1929 waren vorhanden: eine kleine blaugraue Kanzel mit Goldleisten mit in matten Farben gehaltenen Blumenornamenten verziert, darüber Baldachin mit Namenszug des Stifters Friedrich Heinrich, vierstrahliger Goldstern mit Auge in rotem Dreieck. Rechts und links zwei Marmorsarkophage, davon links Friedrich Heinrich, rechter Sarg leer, nur der Symmetrie folgend aufgestellt.

An der Nord-Ost-Wand befand sich eine Orgelepore auf drei Säulen mit Wendeltreppe. Die Orgel wurde auf Veranlassung der Zusammenkunft Friedrich Wilhelm IV. 1833 mit dem russischen Zaren beauftragt und am 12.03.1846 eingeweiht. Instrument von Prof. Starck mit 6 Registern und einem Pedal. Die Orgel wurde in den 30er Jahren durch den Direktor der Musikschule ausgebaut, in einer Turnhalle wieder aufgebaut, zu Schulzwecken verwandt und abschließend durch Schüler zerstört. Die Empore wurde 1950 abgebrochen. In einer Wandnische war ein Heldenkreuz für die Gefallenen des Weltkrieges angebracht.

Der zweite Zugang auf der Süd-West-Seite des Gebäudes wurde zu Beginn der 20er Jahre vermauert. 1926 wurde auf der Vermauerung eine Gedächtnistafel aus Sandstein für die im Weltkrieg Gefallenen angebracht.

Die jetzt vorhandene Empore, bauzeitlich als Markgrafenloge errichtet, ruht auf drei Säulen. Es werden der brandenburgische, der preußische und der Hohenzollernadler dargestellt. Es wird ein flacher Deckel in gelblichem Ton mit einfachen Zierleisten erwähnt.

1925 wird eine Ausmalung durch den Kirchenmaler Sandfort erwähnt.

Die Gruft war über 14 Stufen von der Nordseite aus erreichbar und wies zwei Räume auf. Hier waren beigesetzt: der Bruder des Markgrafen Friedrich Wilhelm, dessen Gemahlin Sophie Dorothea und zwei Söhne, beide des Namens Georg Philipp Wilhelm. Der kleine Vorbau des Gruftzuganges wurde 1951 beseitigt. Zeitgleich wurde oberhalb des Sockels eine Horizontalsperre eingefügt und der Sockel dickschichtig mit zementösem Putz versehen.

Es ist anzunehmen, dass der Altar wohl kurz nach der Errichtung oder bauzeitlich vorhanden war. Die Stufen waren auf einem Foto von 1929, wenn auch in feinerer Form vorhanden, wobei bei der Untersuchung des Altares ersichtlich wurde, dass die Fußbodenhöhe am Altar angehoben ist.

1980 begannen grundlegende konstruktive und gestalterisch verändernde Arbeiten an und in dem Gebäude:

- Erneuerung der polygonalen Laterne
- Entfernen der Mischdeckung des Daches, bestehend aus Holzschindeln, Schiefer und Zinkblech
- Umfangreiche Instandsetzungsarbeiten am Dachstuhl
- Einfügen eines Ringankers
- Einbau einer spiegelgewölbartigen Deckenschalung und Verputzung
- Errichtung eines neuen Anbaus auf der Nord-Ost- Seite des Gebäudes mit Wendeltreppe zur ehem. Gruft. Dabei wurde die Achse der ehem. geradläufigen Treppe geändert.
- Einbau einer Garderobe und Einbau von Toiletten in den ehem. Grufträumen
- Ergänzung und Instandsetzung der Inneneinbauten. In diesem Zuge wurden auch die Verglasungen an der Markgrafenloge beseitigt.
- Erneuerung des Fußbodenbelages im Hauptraum – Verlegung von glasierten Keramikplatten
- Überblendung der Gedenkplatte aus Sandstein am zugesetzten Süd-West-Portal mit einer Granitplatte mit Inschrift
- Herstellung eines Fernwärmeanschlusses
- Gliederung und Farbgestaltung des Außenbaus in Anlehnung an die 4. Farbfassung aus der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts
- Herstellung einer Raumfassung entsprechend der Befundung zu Beginn des 19. Jahrhunderts
- Entwurf und Ausführung neuer Turmuhrzifferblätter mit einem neuen Schlagwerk
- 1984 Fertigstellung der Instandsetzung und Übergabe zur öffentlichen, kulturellen Nutzung

Die gegenwärtigen Nutzungen sind:

- Standesamt mit Trauungen
- Musik- und Kunstschule mit Konzerten und Lesungen
- Chöre
- Öffentliche Empfänge durch den Bürgermeister, private Vermietungen
- Veranstaltungen der französisch-reformierten Kirche
- Besichtigungen im Rahmen der Stadtführungen

## **1.5 Der Baumeister**

Geboren 1741 in Bucholz (Mark), gestorben 27.01.1805 in Schwedt/Oder.

Herr Berlischky wurde am 1. Dezember 1772 vom Schwedter Markgrafen Friedrich Heinrich als Landbaumeister berufen. Eine Randnotiz an der Bestallungsurkunde lässt jedoch auf eine Tätigkeit Berlischkys als Bauinspektor bereits vor diesem Vertragsdatum schließen.

Berlischkys Entwurf zum Bau der ehemaligen französisch reformierten Kirche in den Jahren 1777–1779, die den Krieg überstand und seit ihrer Sanierung 1984 nach ihrem Erbauer „Berlischky-Pavillon“ genannt wird, ist von architektonischer Bedeutung. Als Vorbild des ovalen Kirchenschiffs gelten die Berliner Zentralkirchen, etwa Friedrich Wilhelm Diterichs Bethlehem- oder Böhmisches Kirche (1734–1737) oder Titus de Favres Dreifaltigkeitskirche (1727/38); die sich im Innenraum jedoch durch die klassizistisch anklingende Auffassung Berlischkys zu seinen Vorbildern unterscheidet.

## **2. Beschreibung der Baumaßnahmen**

### **2.1 Gründungen**

Alle im Gebäude vorhandenen Fußböden auf Erdreich bzw. oberhalb der Kellergewölbe sind wegen der gänzlich fehlenden bzw. äußerst mangelhaften Dämmung abzurechen und zu entsorgen. Die Fußböden auf Erdreich werden in Form neuer Bodenplatten auf Sauberkeitsschicht mit Abdichtung gegen Bodenfeuchte, Dämmung entsprechend EnEV-Nachweis, Heizestrich und Belägen entsprechend der Nutzungsanforderungen neu hergestellt. Dabei werden im Keller Synthesekautschuk-Beläge bzw. in Nassräumen Fliesenbeläge mit bewerteter Rutschfestigkeit R 9 eingebaut. Der Fußboden des z.Z. als Garderobe genutzten Raumes wird im Zuge der Fußbodenerneuerung um ca. 17 cm abgesenkt.

Alle notwendigen Medien und Grundleitungen werden in den Fußbodenaufbau integriert.

### **2.2 Außenwände**

In der Baumaßnahme geplant ist die komplette Erneuerung der Fenster des Gebäudes.

Die Fenster werden als Holzfenster mit einer Scheibenebene unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes ausgebildet. Die vorh. Teilung wird wieder aufgenommen. Die Fenster erhalten eine Isolierverglasung mit einem U-Wert von 1,4. Die Sprossen werden als sog. Wiener Sprosse ausgebildet. Desweiteren erfüllt die Verglasung die Forderungen des Schallschutzes.

In 4 der 8 großen Fenster werden die mittleren Fensterflügel motorisch zum Öffnen für Rauch- und Hitzeableitung bzw. zur Be- und Entlüftung des Raumes vorgerichtet. Der Sonnenschutz wird auf der Rauminnenseite über Plissee- Anlagen in einem Abstand zum Fenster aufgebaut, der die motorische Öffnung der Fenster ermöglicht.

Die Innenwandbekleidungen bestehen aus Kalkputzen bzw. im Sockelbereich des Innenraumes aus bereits neu angebrachten Kalk-Zement-Putzen. Als Oberflächen sind bis zu 11 Farbfassungen vorhanden, die entsprechend des restauratorischen Befundes abzunehmen sind. Das Konzept der Innenraumgestaltung wird auf der ersten Farbfassung aufgebaut. Standfeste Altputze sind zu erhalten. Im Sockelbereich ist der durchfeuchtete und versalzene Putz in ca. 1,0 m Höhe abzunehmen. Die Fugen sind mind. 3 cm tief auszukratzen. Danach ist ein Mauerwerksgutachten anzufertigen um den Grad der Durchfeuchtung und der Versalzung sowie die Art der bauschädlichen Salze exakt zu erfassen.

Es wird umlaufend im Gebäude in eine Horizontalfuge eine 18 mm Heizkapillare eingelegt, die einen definierten Verdunstungshorizont im Übergang von Fußboden zur Wand schafft. Das Mauerwerk wird mit einem auf die Art der Salze abgestimmten mineralischen Sanierputzsystem verputzt.

### **Verbesserung des Wärmeschutzes u. Raumakustik**

Zurückgesetzte Wandspiegel und die Brüstungen der Fensternischen erhalten eine Innendämmung aus 6 cm Mineralfaserplatten des sog. Capacoustic fine- Systems. Diese Dämmung dient gleichzeitig der Verbesserung der Raumakustik durch Reduzierung der Nachhallzeit des Raumes.

Aus gleichem Grund erfolgt im Bereich des Beleuchtungs-Emporenbaldachin und auf der Kanzelhaus-Empore die Auflage von 10 cm Schallschluck-Mineralwolle in Folie entsprechend des Schallschutzgutachtens.

## Anbau Nord-Ost-Seite

In Abstimmung mit dem Brandenburgischen Landesamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde werden die vorhandenen Fensterelemente ausgebaut und die Tragkonstruktion instand gesetzt.

In die Seitenflächen werden neue Fensterelemente als Pfosten- Riegelkonstruktion aus farbbeschichteten,

wärmegeprägten Aluminiumprofilen eingebaut. In die nördliche Seite ist ein Türelement zu integrieren, welches als zweiter Rettungsweg aus dem Erdgeschoss dient.

Die Frontseite wird mit einer mit Siebdruck gestalteten zweigeteilten Alu-Glaskonstruktion starr geschlossen.

Hier wird eine wärmegeprägte Sandwichkonstruktion zwischen die tragenden Stiele gesetzt.

## **2.3 Innenwände**

Im Hauptraum sind, ausgenommen des rückwärtigen Altarraumes, keine Innenwände vorhanden. Der Kanzelaltar weist zwischen Front und Außenwand Seitenwände aus einer breiten Bretterschalung auf. Diese ist als Bestandteil des Kanzelaltars zu erhalten. Es wird eine tischlermäßige Überarbeitung sowie eine farbliche Neufassung entsprechend des restauratorischen Konzeptes auf der Grundlage der 1. Farbfassung durchgeführt.

Im Keller wurden im Rahmen der Umbaumaßnahme 1980-84 neue, raumteilende Wände aus Mauerwerk beidseitig geputzt eingebaut. Die Einbauten werden abgebrochen. Die Raumaufteilung wird in Berücksichtigung der Gewölbeverläufe neu vorgenommen.

Es werden eingeordnet:

- Garderobebereich. Hier werden die Wände teilweise mit Spiegelflächen bekleidet, um die Raumwirkung zu vergrößern und gleichzeitig dem Benutzer die Möglichkeit zu geben, sein Äußeres nach ablegen der Garderobe zu prüfen.
- Vom Garderobebereich abgetrennt ein Abstellraum für Stühle und Requisiten. Die Trennwand wird nur türhoch hergestellt, um die für das Funktionieren der Lüftungsanlage notwendige Zirkulation nicht zu unterbinden. Die Wand wird als Trockenbaukonstruktion errichtet und mit oberflächenfertigen Schichtstoffplatten bekleidet.
- Im WC- Bereich werden die vorh. Wände zum Teil abgebrochen. Bei verbleibenden Wandflächen sind die Oberflächen komplett abzureißen und zu entsorgen.
- Neue Trennwände werden als Knauf- Ständerwände in organischer Form entsprechend der im Entwurf vorgesehenen Raumaufteilung neu errichtet.
- WC- Trennwände und Schamwände werden inkl. der Türen als oberflächenfertige Elemente geliefert und eingebaut.
- Türen werden als individuell gefertigte Elemente mit einer Schichtholzzarge und stumpf einschlagenden Türblättern mit einer Oberfläche aus Schichtstoff geliefert und in die vorbereiteten Öffnungen eingebaut.
- Wände in WC- Anlagen werden ausgenommen der oberflächenfertigen WC- Trennwände raumhoch mit einem Kleinmosaik gefliest.
- Alle weiteren Wandflächen erhalten einen Silikatanstrich, wobei in Verkehrsbereichen Farben der Nassabriebsklasse I verwendet werden.

## **2.4 Decken**

### **2.4.1 Kellerdecke**

Die beiden ursprünglichen Räume der Gruft sind mit tonnenförmigen Gewölben überdeckt, in die die Gewölbe des ehem. Gruftzuganges bzw. von zwei Kellerfenstern einschneiden.

#### Deckenbeläge

Als Deckenbelag ist der keramische Boden des Veranstaltungsraums auf nicht bekanntem Unterbau vorhanden. Hier wird zuerst der Bodenbelag im EG abgebrochen und stichprobenartig der Aufbau darunter bis zur Gewölbeoberkante geprüft. Danach erfolgt unter Anleitung eines Statikers der komplette Abbruch der Böden bis zur Gewölbeoberkante. Die Gewölbeoberfläche ist zu reinigen, eventuelle Risse und offene Fugen werden geschlossen. Danach wird als Höhenausgleich eine Thermotec- Ausgleichsschicht bis zur Unterkante des aufzubringenden Heizestrichs aufgebracht. In diesem Bereich erfolgt die Verlegung notwendiger Installationen. Über einer Folie erfolgt der Aufbau der FB- Heizung und das Einbringen des Betonestrichs in 5 cm Stärke über dem Heizungsrohr.

Darauf sind die folgende Bodenbeläge zu legen:

- im Besucherbereich Ziegelbodenplatten 30x30
- auf dem Altarplatz Teppichbelag
- im Funktionsbereich hinter dem Altar homogener Synthetikgummibelag
- Die Treppe und der Emporenboden erhalten auch Synthetikgummibelag

#### **2.4.2 Decke über EG**

Über dem Hauptraum ist eine Holzbalkendecke abgebunden. Diese ist statisch zwischen 1980 und 1984 saniert. Zwischen den Balkenlagen sind 60 mm starke Glaswolleplatten verlegt. Die Deckenkonstruktion ist mit einer zum Gesims gerundet abfallenden Holzschalung versehen und unterseitig auf einem Putzträger verputzt. Im Rahmen der restauratorischen Bestandserfassung wurde eine umfangreiche Kontamination der Holzkonstruktion der Decke und des Dachstuhles mit den im Holzschutzmittel Hylotox 59 enthaltenen Giften DDT und Lindan festgestellt. Durch den Bauherren wurde aufgrund seiner Verpflichtungen aus § 17 Abs. 1 Satz 2 GefStoffV, § 2 Abs. 1 und 3 in Verbindung mit § 4 Baustellenverordnung die Erkundung des Gefahrenpotentials veranlasst. Ein entsprechendes Gutachten liegt vor. Demnach muss vor Beginn der Bauarbeiten die Dekontamination der Holzbauteile vorgenommen werden.

Das geschieht auf der Grundlage eines Arbeits- und Sicherheitsplanes. Die Arbeiten sind als stark staubend einzustufen und unter Vollschutz auszuführen. Es sind alle staubbelasteten Dämmstoffe auszubauen und in spezielle Behälter zu laden. Danach sind alle Oberflächen mit Industriestaubsaugern abzubürsten. Die Stäube sind gleichfalls in spezielle Behälter zu laden.

Nach erfolgter Dekontamination wird die Befestigung der Holzschalung an der Tragkonstruktion kontrolliert und ggf. nachgearbeitet. Die Decke erhält eine wärmebrückenfrei verlegte Dämmlage aus 200 mm Steinwolle-Einblasdämmstoff. Die Wärmeleitfähigkeit beträgt 0,040 W/mK (DIN 12667). Im Brandverhalten ist der Dämmstoff A1 (DIN EN 13501-1/ DIN 4102-1) eingestuft.

Die Unterseite der Decke weist netzförmige Rissbilder auf. Hier ist die Festigkeit des Putzes zu prüfen. Bei ausreichender Festigkeit wird die gesamte Untersicht gereinigt. Dabei sind alle leimhaltigen Farbschichten abzunehmen. Danach wird ein KEIM Universalputz- Fein, Normalputzmörtel CS III, Körnung 0,6 mm in zwei Lagen je 4 mm stark mit einer Gewebeeinbettung aufgebracht. Die Oberfläche wird mit feinem Schwammbrett gefilzt. Abschließend erfolgt ein mineralischer Farbauftrag entsprechend des restauratorischen Gesamtkonzeptes.

#### **2.5 Dächer**

Die gesamte Dachkonstruktion besteht aus Kiefernholz und ist zimmermannsmäßig abgebunden. Zwischen 1980 und 1984 erfolgte eine komplette Sanierung aller baulichen Schäden. Dabei wurden in den Auflagerbereichen der Laternenkonstruktion und der Hängewerke Profilstahlkonstruktionen eingebaut. Auf die Konstruktion wurden eine neue Schalung und eine Dachdeckung aus Kupferblech verlegt. Außer der Dekontamination sind keine Arbeiten an Konstruktion und Dachdeckung vorgesehen.

Geändert wird der Dachzugang. Hier wird eine zum ungeheizten Dachraum gedämmte Konstruktion eingebaut. An zwei gegenüberliegenden Gauben werden die Fenster durch Jalousien ersetzt, die eine permanente Querlüftung des Dachraumes gewährleisten und damit Anreicherungen abgasender Holzschutzmittel verhindern.

#### **2.6 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen**

##### **Baustelleneinrichtung**

Hier ist zwischen der allgemeinen Baustelleneinrichtung und der für die vorangehende Dekontamination der Holzschutzmittelbelasteten Decken- und Dachkonstruktion zu unterscheiden.

Die Baustelleneinrichtung der Dekontamination besteht aus einem speziellen Container mit drei Unterbereichen:

- Weißbereich Auskleiden, Aufbewahrung der Straßenkleidung. Hier muss auch ein Aufenthaltsbereich für Pausen und Nahrungs- und Getränkeaufnahme integriert sein.
- Sanitärbereich mit Toilette, Waschbecken und Dusche
- Schwarzbereich für das An- bzw. Ablegen der Schutzausrüstung, Behälter zur Aufnahme der Einweganzüge und Handschuhe

Weiterhin ist zwischen Dachraum und Hauptraum des Gebäudes eine Schleuse einzubauen, um die Übertragung der kontaminierten Stäube vom Dachraum aus zu vermeiden.

Die Baustelleneinrichtung für die Ausführung der Bauarbeiten besteht aus Lagerplätzen für Materialien, Aufstellplätzen für Schuttcontainer, Baustellenunterkunft und Toilette sowie Baustellensicherung durch Umzäunung, Baustrom und Bauwasserverteilung.

Der Aufbau der BE erfolgt auf der östlich des Gebäudes liegenden befestigten Freifläche. Sie ist von der Bahnhofstraße aus befahrbar.

### Gerüste

Entsprechend der Notwendigkeit und der geltenden Sicherheitsbestimmungen wird eine ausreichend dimensionierte Fassadenrüstung für den Fensteraus- und Einbau, Beiputz- und Malerarbeiten vorgesehen. Im Innern des Gebäudes werden die Arbeiten von entsprechenden Arbeitsrüstungen bzw. Raumgerüst aus getätigt.

### Sicherungsmaßnahmen

Bei Arbeiten an Böden, Wand- und Deckenflächen sind die Ausbauteile Altar und Markgrafenloge entsprechend durch Einhausung zu sichern. Weiterhin muss der Windfang ausgebaut, gesichert eingelagert und nach Beendigung der Arbeiten an den Böden sowie Abschluss der Putzarbeiten aber vor Beginn der Malerarbeiten wieder eingebaut werden. Gleichfalls auszubauen und zu sichern ist die zweiflügelige Verbindungstür zwischen Hauptraum und Kellerniedergang.

## **2.7 Ausstattung und Kunstwerke**

In der Planung vorgesehen sind:

- Im Keller eine neue Garderobeanlage (fest mit Bauwerk verbunden).
- Änderungen am Altar, wie das Anheben der Sonne.
- Der Wiedereinbau des Gesimses unterhalb der Sonne.
- Das Abnehmen des Schalldeckels der Kanzel und Befestigung an originalem Standort.
- Änderung der Basen der Säulen an Altar und Patronatsloge.
- Restauratorische Arbeiten an Altar und Patronatsloge.
- Plissee-Anlage für die Verschattung des Raumes und im gewissen Umfang auch für eine Verdunklung.

Die Anlagen sind in den Fensterlaibungen an separaten Tragschienen befestigt und in der Höhe dreiteilig. Im Rundbogenbereich ist eine starre als Fächer dem Bogen folgende Plissee- Anlage eingebaut. Die Farbe der Anlagen ist mit dem restauratorischen Konzept der Raumgestaltung abgestimmt.

## **2.8 Sanitär**

Das Schmutzwasser wird im natürlichen Gefälle und auf kurzem Weg aus dem Gebäude geführt. Das Schmutzwassersystem wird zur Entlüftung an den entsprechenden Hochpunkten im System bis über Dach geführt und gegen Schwitzwasser geschützt.

Der Hausanschluss im KG des Gebäudes wird mit einem rückspülbaren Wasserfilter mit Spülautomatik ausgerüstet. Als Rohrleitungsmaterial kommt Metallverbundrohr zum Einsatz. Auf Grund der vorgesehenen nicht kontinuierlichen Nutzung, kommen dezentral angeordnete Kleindurchlauferhitzer für die Warmwasserbereitung zum Einsatz.

Als Objekte kommen Standard-Sanitärobjekte aus Sanitärporzellan in der Farbe weiß zum Einsatz. Die Montage der Sanitärobjekte erfolgt mittels Installationsgestellen in den bauseitigen Vorwänden.

## **2.9 Heizung**

Das Gebäude ist an das örtliche Fernwärmenetz der Stadtwerke Schwedt angeschlossen.

Die Hausanschlussstation wird im HA-Raum im KG errichtet. Von hier werden über einen Heizkreisverteiler die einzelnen Verbraucher mit Wärme versorgt.

Gemäß EnEV werden die Wärmeverluste aller wärmeführenden Rohrleitungen und Armaturen durch Dämmung weitestgehend reduziert. Alle Rohrbefestigungen werden mit Schalleinlagen (Dämmstreifen) ausgerüstet.

Die Wärmeabgabe an den Raum erfolgt im KG und EG mit einer Fussbodenheizung, die ein Grundtemperaturniveau für den Raum bereitstellt. Für kurzzeitige Anhebungen der Raumtemperatur zu Veranstaltungen oder sonstiger Nutzung, werden im EG, im Bereich der 8 vorhandenen Fensternischen, Unterflur-Gebläsekonvektoren installiert. Die gebläsegestützten Unterflurkonvektoren werden in einem Bodenkanal montiert und mit einem begehbaren Gitter abgedeckt.

## **2.10 Lüftung**

Für folgende Räume sind Lüftungsanlagen geplant:

WC-Anlagen und Garderobe im KG; zentrale Lüftungsanlage mit energiesparenden EC-Motoren und Wärmerückgewinnung (WRG); Aufstellung des Lüftungsgerätes im HA-Raum; Steuerung über Fernbedienung bzw. über Intervallschaltung bei Nichtnutzung des Gebäudes.

Die horizontale Leitungsführung erfolgt als Bodenkanal, verlegt innerhalb der Dämmung der Bodenplatte. Vertikale Leitungen vom Bodenkanal bis unter Decke KG werden in Wickelfalzrohr ausgeführt.

Die Anlage ist wie folgt konzipiert:

Einblasen der Zuluft erfolgt über Lüftungsventile unmittelbar unter Decke Garderobe;

Absaugen der Luft über Abluftventile im Deckenbereich der Sanitärobjekte;

Nachströmen der Luft aus dem Garderobenbereich über Türgitter oder Türunterschnitte;

Außenluftansaugung über eine Ansaugsäule mit Filter aus Edelstahl im Außenbereich in Richtung Bahnhofstraße;

Fortluftableitung über den an den HA-Raum angrenzenden Lichtschacht.

## **2.11 Elektro**

### **2.11.1 Niederspannungsschaltanlagen**

Der Hausanschluss, die Verrechnungsmessung und die neue Unterverteilung verbleiben im Treppenraum unter dem Altar. Von der neuen Unterverteilung, in der sich die Zentrale Betriebstechnik der Gebäudeleittechnik befindet, werden alle Anlagengruppen versorgt, gesteuert bzw. geregelt.

In unmittelbarer Nähe der Niederspannungshauptverteilung wird die Haupterdungsschiene angeordnet an der alle metallenen Teile des Gebäudes und der Anlagen in den Schutzpotentialausgleich einzubeziehen sind.

Die Elektroinstallation erfolgt weitestgehend unter Putz, in Zwischenwänden, in Schächten oder auf dem Rohfußboden.

Im Rahmen der Maßnahme sind sämtliche Wand und Deckendurchführungen brandschutztechnisch zu verschließen.

### **2.11.2 Beleuchtungsanlagen**

#### **Allgemeinbeleuchtung**

Die Beleuchtungsstärke ist in den Räumlichkeiten ist gem. DIN EN 12464-1 ausgelegt.

Im Veranstaltungsraum wird der vorhandene Kronenleuchter weiter verwendet. Die Wandleuchten werden durch schlichte Glasleuchten ersetzt, die wie der Kronenleuchter in die Beleuchtungssteuerung (Lichtszenen) einbezogen werden.

Für die Beleuchtungssteuerung ist ein zentrales Bedientableau vorgesehen. Von diesem Tableau lässt sich das Niveau der Beleuchtungsanlage über voreingestellte Lichtszenen ändern und dem Nutzungsverhalten anpassen.

Das automatische Herunterfahren von Jalousien ist dabei berücksichtigt.

Das Schalten der Leuchten in den anderen Räumen wird mittels Präsenzmelder realisiert.

Es kommen energieeffiziente Lampen/Leuchtmittel zum Einsatz. Eine Dimmung ist vorgesehen.

#### **Sicherheitsbeleuchtung**

Die vorhandenen Sicherheitsleuchten auf LED-Basis (Einzelbatterieleuchten) werden weiter genutzt.

### **2.11.3 Erdungs- und Blitzschutzanlage**

Das Gebäude ist mit einer Blitzschutz- und Erdungsanlage ausgerüstet.

### **2.11.4 Fernmelde- und informationstechnische Anlage**

#### **Telefonanschluss**

Für die Übertragung von Signalen der Gefahrenmeldeanlagen zu einem nahe gelegenen Wachdienstunternehmen ist ein Telefonanschluss notwendig. Weiterhin wird dieser Anschluss für die Fernablesung und Auswertung von Verbrauchswerten über das Gebäudeleitsystem benötigt.

#### **Einbruchmeldeanlage**

Das Gebäude wird durch eine normgerechte Einbruchmeldeanlage auf Öffnung und Verschluss von Türen und Fenstern im KG und EG überwacht. Die Alarmaufschaltung ist zu einem Wachschutzunternehmen vorgesehen. Im Eingang wird die Scharf-, Unscharfschalteinrichtung installiert.



### Brandmeldeanlage

Die vorhandene Hausalarmanlage mit manuellen und automatischen Meldern wird weiter verwendet. Im KG sind jedoch die vorh. Funkmelder zu demontieren und durch automatische systembezogene Melder zu ersetzen und in das vorh. Anlagensystem zu integrieren.  
Ein Aufschalten zu einem örtlichen Wachdienstunternehmen über die Einbruchmeldeanlage ist vorgesehen.

### Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA)

Das Gebäude wird mit einer RWA-Anlage ausgestattet. Die Auslösung erfolgt über den automatischen Deckenmelder in der Raummitte oder über manuelle Druckknopfmelder in der Nähe des Altars oder am Hauptzugang.  
Zusätzlich bieten die Fenster die Möglichkeit, im Bedarfsfall eine Querlüftung über den Lüftungstaster der RWA Anlage zu gewährleisten. Weiterhin wird der CO<sup>2</sup>-Gehalt der Raumluft überwacht und bei Überschreitung eines Grenzwertes eine Lüftung ermöglicht.

### Elektroakustische Anlage

Der Veranstaltungsraum wird mit einer solchen Anlage auf der Grundlage der Einordnungsempfehlungen des Schallschutzgutachters ausgestattet.

### **2.11.5 Gebäudeautomation**

Es wird ein modular aufgebautes Automationssystem zum Steuern und Regeln der einzelnen Anlagengruppen installiert. Dieses System ermöglicht das Sammeln von Informationen der Präsenzmelder oder anderer Informationen und kann zur Übertragung von Zustands-, Betriebs- u. Störmeldungen sowie zum Erfassen und Weiterleiten von Verbrauchsdaten eingesetzt werden.

Das Erfassen der Raumtemperaturen erfolgt über Temperaturfühler, die in den Räumen installiert werden. Für alle Räume werden Basistemperaturen vorgegeben, die vom System eingehalten werden.

### 3.0 Investitionskosten und Finanzierung

#### 3.1 Investitionskosten

Grundlage: Kostenberechnungen

DIN 276	Kostengruppen	Brutto	€	€
				<b>Gesamt</b>
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>			<b>302.400,00</b>
310	Baugrube		500,00	
320	Gründung		44.600,00	
330	Außenwände		98.600,00	
340	Innenwände		52.200,00	
350	Decken		24.300,00	
360	Dächer		8.500,00	
390	Sonst. Maßn. f. Baukonstruktionen		73.700,00	
<b>400</b>	<b>Bauwerk – Technische Anlagen</b>			<b>114.800,00</b>
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		15.500,00	
420	Wärmeversorgungsanlagen		43.300,00	
430	Lufttechnische Anlagen		11.800,00	
440	Starkstromanlagen		20.200,00	
450	Informationstechnische Anlagen		11.200,00	
480	Gebäudeautomation		12.100,00	
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen		700,00	
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>		1.300,00	<b>1.300,00</b>
<b>600</b>	<b>Ausstattung</b>		2.600,00	<b>2.600,00</b>
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>			<b>129.400,00</b>
720	Vorbereitung der Objektplanung		11.500,00	
730	Architekten- und Ingenieurleistungen		109.000,00	
740	Gutachten und Beratung		5.400,00	
770	Allgemeine Baunebenkosten		3.500,00	
<b>Gesamt</b>			<b>550.500,00</b>	<b>550.500,00</b>

	Baufachliche Prüfung		16.500,00	16.500,00
	<b>Gesamtmaßnahme</b>			<b>567.000,00</b>

### **3.2 Finanzierungsnachweis**

Produktkonto: 11108.7851012  
11108.6811008

Planung /Bauausführung /bauf. Prüfung  
FM- Einnahmen

Jahr/Teilleistung	Kosten der Teilleistung in T€	Fördermittel in T€	Komm. Anteil in T€
<b>2011</b>			
Planung	<u>85,0</u>	<u>56,7</u>	<u>28,3</u>
	85,0	56,7	28,3
<b>2012</b>			
Planung	27,4	18,3	9,1
Baufachl. Prüfung	11,2	7,4	3,8
Realisierung	<u>161,4</u>	<u>107,6</u>	<u>53,8</u>
	200,0	133,3	66,7
<b>2013</b>			
Realisierung	259,7	173,2	86,5
Planung	17,0	11,3	5,7
Prüfung der Schlussrechn.	<u>5,3</u>	<u>3,5</u>	<u>1,8</u>
	282,0	188,0	94,0
<b>Gesamt</b>	<b>567,0</b>	<b>378,0</b>	<b>189,0</b>

### **3.3 Bauzeitenplan bzw. zeitlicher Ablauf der Investitionsmaßnahme**

Maßnahme bzw. Teilleistungen	Gesamt Kosten T€	Ablauf nach Jahren		Anteile in T€
		2011	2012	2013
Planung	129,4	85,0	27,4	17,0
Baufachl. Prüfung	16,5		11,2	5,3
Bauausführung	421,1		161,4	259,7
<b>Summe</b>	<b>567,0</b>	<b>85,0</b>	<b>200,0</b>	<b>282,0</b>

Die Ausführungsplanung wird unmittelbar nach Beschlussfassung in Auftrag gegeben. Die Realisierungsmaßnahme erstreckt sich vom I. Quartal 2012 bis 30.06.2013. Die Dekontaminierung ist unbedingt mit Jahresbeginn 2012 zu beginnen.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme wird eine feierliche Einweihung mit künstlerischer und musikalischer Begleitung durchgeführt.

### **3.4 Folgekosten**

Lüftung	1x jährlich	650 €	Wartung
Lüftung	alle 3 Jahre	1.000 €	TÜV
Brandmeldeanlage BMA	1x jährlich	500 €	Wartung
Brandmeldeanlage BMA	alle 3 Jahre	300 €	TÜV
Rauch- u. Wärmeabzugsanlagen RWA	1x jährlich	300 €	Wartung
Sicherheitsbeleuchtung	1x jährlich	350 €	Wartung
Sicherheitsbeleuchtung	alle 3 Jahre	300 €	TÜV

Signifikante Einsparungen bei den Betriebskosten sind nicht zu erwarten, da ja nach der umfassenden Sanierung auch eine deutliche Steigerung der Nutzungsintensität angestrebt wird!

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