

<h1 style="margin: 0;">Vorlage</h1>		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	Vorlage-Nr.: <b>390/13</b>
Der Bürgermeister Fachbereich:		zur Vorberatung an:	
Hoch- und Tiefbau, Stadt- und Ortsteilpflege		<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss <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: 31.07.2013		zur Unterrichtung an: <input type="checkbox"/> Personalrat	
		zum Beschluss an: <input type="checkbox"/> Hauptausschuss	
		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung <span style="float: right;">5. September 2013</span>	

**Betreff: Sanierung Städtisches Wohnheim Schwedt/Oder  
- Haustechnik und Baunebenleistungen 1. Bauabschnitt, Gebäude 16, Breite Allee 33  
in 16303 Schwedt/Oder**

**Beschlussentwurf:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Sanierung des städtischen Wohnheimes hinsichtlich der Haustechnik (Gewerke Sanitär und Elektro) sowie der zugehörigen Baunebenleistungen für den 1. Bauabschnitt.
2. Die Stadtverordnetenversammlung bestätigt den Finanzierungsnachweis.
3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, die Baumaßnahme realisieren zu lassen.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>				
<input type="checkbox"/> keine		<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt		<input checked="" type="checkbox"/> im Finanzhaushalt
<input checked="" type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.			<input checked="" type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> in den Haushaltsplan eingestellt.	
Einzahlungen:	Produktkonto	Auszahlungen:	Produktkonto:	Haushaltsjahr
		12,2 T€	31501.7851000	2012
		50,0 T€	31501.7851000	2014
		<u>220,0 T€</u>	31501.7851000	2015
		282,2 T€		
Investitionsnummer: 31501001				
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung.				
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung:				
<input type="checkbox"/> <u>Mindererträge/Mindereinzahlungen</u> 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:

Das Gebäude des städtischen Wohnheims ist ein in den Anfang 1980-er Jahren errichteter, voll unterkellertes Plattenbau. Dieser wurde 2012 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen. Der Schutzzumfang für das Gebäude (Stabsgebäude des ehem. Militärgefängnisses Schwedt) „...beschränkt sich auf die Lage und die äußere Hülle des Baukörpers“.

Seit 1994 wird das Gebäude als Wohnheim genutzt. Das Gebäude hat 4 Etagen. Das Gebäude verfügt über keinen Personenaufzug, ist jedoch bereits mit einer Rampe im Eingangsbereich zugangsseitig behindertengerecht ausgeführt. Mit der Baumaßnahme wird das Erdgeschoss zukünftig so ausgebildet, dass die Räumlichkeiten im Erdgeschoss, neben der Heimleitung und Verwaltung, für Bewohner mit körperlichen Beeinträchtigungen vorbehalten sind. Im ersten und zweiten Obergeschoss werden überwiegend Familien mit Kindern, Lebensgemeinschaften und weibliche Bewohner untergebracht. Im dritten Obergeschoss werden generell Männer eingewiesen.

Die durchschnittliche Belegung über die letzten Jahre stellt sich wie folgt dar:

2010	49 Personen
2011	66 Personen
2012	60 Personen
2013	43 Personen (bisherige Monate).

In den letzten Jahren kam es immer häufiger zu Havarien infolge von undichten Wasserleitungen sowie zu Verstopfungen in den Schmutzwasserleitungen im Gebäude. Die Häufigkeit der Störfälle ist stetig steigend, so dass eine Sanierung dringend angezeigt ist.

## 2. Gesetzliche 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 2008
- Verwaltungsvorschrift zur KomHKV, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr.16 vom 23.April 2008
- BauOBbg
- Baubeschluss Nr. 222/09/00 vom 06.04.2000, zur Fenstersanierung
- Baubeschluss Nr. 379/15/01 vom 29.03.2001, zur Sanierung der Heizungsanlage
- Haushaltssatzungen der Stadt Schwedt/Oder

## 3. Allgemeine Angaben

Kreis: Uckermark  
Gemarkung: Schwedt  
Flur: 8 ; 28  
Flurstück: 242 / 31; 16  
Eigentumsverhältnisse: Eigentum der Stadt Schwedt/Oder

## 4. Baubeschreibung

Die Aufgabe der Baumaßnahme besteht darin, die maroden und defekten Sanitärinstallationen und die rechtlich nicht mehr zulässige Elektroinstallation (vorhandene Elektroinstallation ist technisch verschlissen; Brandlasten in Rettungswegen, FI-Schutz für Steckdosenstromkreise, Berührungsschutz, Kurzschlussfestigkeit hier werden die elektrotechnischen und brandschutztechnischen Forderungen aus dem allgemein anerkannten Stand der Technik nicht erfüllt) zu erneuern.

Es ist erforderlich, neben den Sanitärinstallationen auch die Objekte und Armaturen inkl. aller erforderlichen Nebenarbeiten, wie Fliesenlegerarbeiten etc., auszuführen.

In den Rettungswegen (Flure und Treppenhäuser) werden ausschließlich Leitungs- und Installationsanlagen montiert, die zur Versorgung dieser Bereiche erforderlich sind.

Die elektrotechnische Erschließung der Nutzungseinheiten soll über senkrecht verlaufende Installationskanäle erfolgen, in denen die Unterverteilungen für den jeweiligen Versorgungsbereich vorgesehen werden. Somit befinden sich der Leitungsschutzschalter und der FI-Schutzschalter dann in der jeweiligen Wohneinheit.

Die Leitungsschutzschalter für Allgemeinbereiche, wie Flure, Küchen und Sanitäranlagen, sollen in allgemein zugänglichen Bereichen installiert werden.

Die Installation wird in allen Bereichen als Auf-Putz-Installation im Installationskanal und Auf-Putz-Gehäusen für UP-Installationsgeräte ausgeführt. Alle Installationssysteme sind weiß. Das Installationsgeräteprogramm ist ein Standardprogramm.

Die Steigleitungen zu den jeweiligen Unterverteilungen werden im Untergeschoss auf Kabeltrassen verlegt und zur Hauptverteilung geführt. Hier wird jede Steigleitung separat abgesichert. Die Hauptverteilung, sowie die EVU-Messung werden erneuert.

Die Installation einer Brandmeldeanlage wird für Wohngebäude empfohlen. In Anbetracht der Beherbergungsstätten ähnlichen Nutzung des Gebäudes erfolgt die Installation einer Anlage mit automatischer Meldung in den Nutzungseinheiten und in den Fluchtwegen.

Es ist eine hausinterne Alarmierung vorgesehen. Maßnahmen zur Vermeidung von Fehlalarmen sind berücksichtigt.

Die Gebäudezugänge erhalten eine Außenbeleuchtung.

Wichtig beim Umbau und der Sanierung der Gebäude- und Anlagenteile ist, dass während der Ausführung der Leistungen das Obdachlosenheim weiterhin genutzt werden muss, d.h. die Leistungen müssen im bewohnten Zustand ausgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der Realisierung bei laufendem Heimbetrieb ist es notwendig, die Beeinträchtigungen für die Gebäudenutzer dennoch zumutbar zu halten. Konsens bei der Abstimmung mit allen Beteiligten ist, dass, sowohl von den Baukosten als auch vom Bauablauf her, alle neuen Sanitär- und Küchenräume in den Räumen im Gebäudekopfteil neu erstellt werden und die derzeitigen Küchen- und Sanitärräume erst nach Fertigstellung der neuen Funktionsräume in allen Geschossen in Wohnräume umgebaut werden.

Der Umbau und die Sanierung des städtischen Wohnheimes erfolgen in mehreren Bauabschnitten, verteilt auf mehrere Jahre. Die derzeitige Planung geht von 2 Bauabschnitten bei der Realisierung aus.

Es sollen möglichst abgeschlossene Bereiche saniert werden, um bei der zeitlich bedingten Länge der Gesamtmaßnahme Leistungen in Bereichen möglichst vollständig auszuführen und diese Bereiche in Nutzung zu nehmen. Die Planung berücksichtigt, dass jeweils 2 Etagen pro Bauabschnitt saniert werden.

Das Problem besteht darin, dass die Sanierung sowohl für die Sanitärtechnik als auch für das Gewerk Elektrotechnik strangweise erfolgen muss und ein Rückbau der alten Sanitärräume erst möglich ist, wenn auf allen Etagen die neuen Sanitärräume und Küchen nutzungsfähig sind.

Schwerpunkt dabei bildet die Erneuerung der völlig maroden Kalt- und Warmwassernetze. Hier sind insbesondere im Kellergeschoss die meisten Rohrbrüche aufgetreten.

Im Erd- und 1.Obergeschoss soll der vollständige Ausbau der WC-Räume, des Behinderten-Bades, der Duschräume und Küchen erfolgen.

Die neuen Strangleitungen werden bis in die Räume des 2. Obergeschosses montiert. Damit wird gewährleistet, dass beim weiteren Ausbau im 2. und 3. OG die neu ausgebauten darunterliegenden Räume nicht mehr beeinträchtigt werden.

Die Nutzung der alten Sanitär- und Küchenbereiche im 2. und 3. Obergeschoss muss bis zur Realisierung des 2. Bauabschnittes gewährleistet werden. Es ist nicht geplant, die Strangleitungen der alten Sanitärbereiche zu sanieren. Da bis zur Fertigstellung der Sanitärinstallationen im 3. Obergeschoss alle Strangleitungen in Betrieb bleiben müssen, werden auch erst nach Abschluss des Neubaus der Sanitäräume die alten Sanitärräume in allen Geschossen zurückgebaut und die Räume saniert!

Daraus resultiert, dass sich die Realisierung des 2. BA zeitnah anschließen sollte, um die alten Sanitärräume nach Umbau als Wohnräume nutzen zu können.

Der Umbau und Sanierung für alle Gewerke muss vertikal ausgeführt werden, also jeweils alle übereinander liegenden Räume. Der Wunsch des Nutzers besteht jedoch darin, den Umbau horizontal, d. h. geschossweise, möglichst abgeschlossene Leistungen, fertig zu stellen.

Unter Beachtung beider Anforderungen wurde der vorstehend beschriebene Realisierungsvorschlag erarbeitet, der auch unter der Maßgabe der zeitlich begrenzten Mittel aus technologisch fachlicher Sicht sinnvoll umgesetzt werden kann.

## **5. Kostenzusammenstellung in EURO**

<u>Bezeichnung</u>	<u>Kosten T€</u>
KG 300 Bauleistungen 1.BA	77,0
KG 410, 420, 430 HLS 1.BA	67,0
KG 440, 450 Elektro 1.BA	97,5
Architekten- u. Ingenieurleistungen	<u>40,7</u>
<b>Gesamt</b>	<b>282,2</b>

## 6. Finanzierungsnachweis

Produktkonto: 31501.7851000

Ausgaben für Sanierung städtisches Wohnheim

Jahr/Teilleistung	Kosten der Teilleistung in TEUR	Fördermittel in TEUR	Komm. Anteil in TEUR
<b>2012</b>			
Planung (anteilig 1.BA)	12,2	0,0	12,2
<b>2014</b>			
Planung/Bauausf. 1.BA	50,0	0,0	50,0
<b>2015</b>			
Bauausführung 1.BA	220,0		220,0
<b>Summe</b>	<b>282,2</b>	<b>0,0</b>	<b>282,2</b>

## 7. Folgekosten

Die Brandmeldeanlage (diese wird mit der Erneuerung erweitert), die Sicherheitsbeleuchtungsanlage sowie die Sanitäranlage (bezüglich Trinkwasserhygiene) sind regelmäßig zu warten. Die Sicherheitsbeleuchtungsanlage ist außerdem in regelmäßigen Abständen durch bauaufsichtlich anerkannte Sachverständige prüfen zu lassen. Im Ergebnishaushalt sollten dafür ca.1.400,00 € /Jahr eingestellt werden.

## 8. Bauzeitenplan

Maßnahme bzw. Teilleistung	Gesamt Kosten in TEUR	Ablauf nach Jahren			Bauanteil in TEUR
		2012	2014	2015	
Planung		12,2	28,5		
Bau			21,5	220,0	
<b>Summe</b>	<b>282,2</b>	<b>12,2</b>	<b>50,0</b>	<b>220,0</b>	

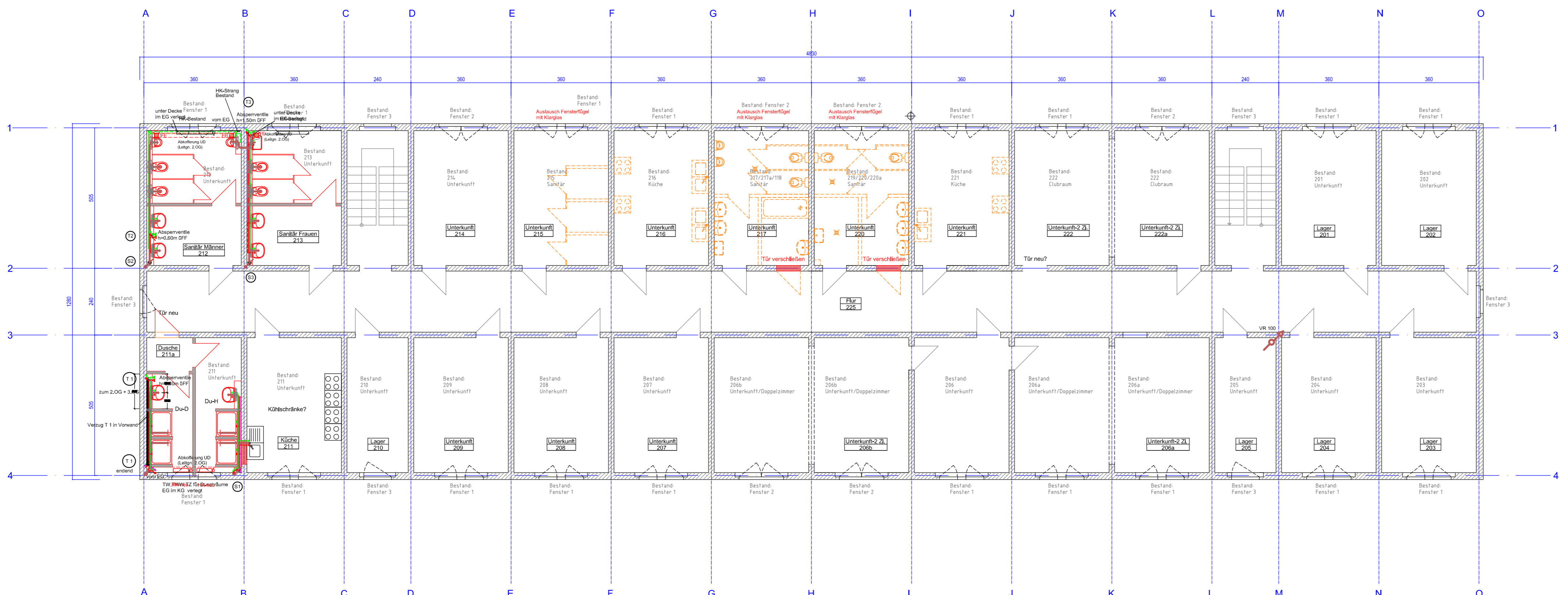
Nach Bestätigung der Bauvorlage wird die Planung für den 1. Bauabschnitt bis zur Leistungsphase 6 weitergeführt, so dass auf dieser Basis ein Vergabeverfahren eingeleitet werden kann.

## Anlagen

- Lageplanausschnitt
- Grundriss 1. OG



a e lan ä tis hes hnhel  
eite l ee



- LEGENDE Sanitär**
- Trinkwasser kalt
  - Trinkwasser warm
  - Zirkulation
  - Schmutzwasser

Die Installation ist gemäß der gültigen DIN-EN Normen auszuführen.

- LEGENDE Sonstiges**
- (S) Strangbezeichnung Schmutzwasser
  - (T) Strangbezeichnung Trinkwasser

- Abkürzungen**
- TWK .... Trinkwasser kalt
  - TWW .... Trinkwasser warm
  - TWZ .... Trinkwasser Zirkulation

- Legende Bau:**
- Abriss / Demontage
  - Neubau
  - Bestand
  - Trockenbau neu
  - Neubau
- Bestandsfenster**
- Fenster 1 - 3 Flügel (1 mal Festverglasung)
  - Fenster 2 - 2 Flügel mit Unterlicht (Festverglasung)
  - Fenster 3 - 1 Flügel

<b>Baufreigabe</b>	
DATUM	UNTERSCHRIFT

Hegermühlenstrasse 19  
15344 Strausberg  
Tel. (03341) 30 63 60  
Fax (03341) 30 63 89  
info@pb-roth.de

**Planungsbüro Roth**

BAUHERR		PROJEKTNUMMER	
Stadtverwaltung Schwedt/Oder Bauverwaltungsamt Lindenallee 25-29, 16303 Schwedt/Oder		<b>201214</b>	
BAUVORHABEN		UNTERSCHRIFT BAUHERR	
Städtisches Wohnheim Schwedt/Oder		EP	
BEZEICHNUNG		ÄNDERUNGSDATUM	
Grundriss 1.Obergeschoss Installation Sanitär		BLATT-NR. INDEX	
		<b>02</b>	
ZEICHNER	BEARBEITER	DATUM	UNTERSCHRIFT PLANER
AK/AKj	AJ	29.05.2013	
		MASSSTAB	
		1:100	

**1.OBERGESCHOSS**