

<h1 style="margin: 0;">Vorlage</h1>		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich
		Vorlage-Nr.: <b>455/19</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 type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss <input type="checkbox"/> Bühnenausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat: Heinersdorf
Datum: 27. März 2019	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss am: <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung am: 22.05.2019

**Gemeindehaus Heinersdorf  
 „Umbau Gemeindesaal und Küche inklusive Modernisierung der Heizungsanlage“**

**Beschlussentwurf:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt die vorgelegten Entwurfsunterlagen für den Umbau des Gemeindesaals und der Küche inklusive der Modernisierung der Heizungsanlage im Gemeindehaus Heinersdorf.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder 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 checked="" 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.		
Erträge:	Produktkonto:	Aufwendungen:	Produktkonto:	Haushaltsjahr:
		150,0 T€	57301.5211099	2019
		<u>30,0 T€</u>	57301.5211099	2020
		180,0 T€		
Einzahlungen:		Auszahlungen:		
		150,0 T€	57301.7211099	2019
		<u>30,0 T€</u>	57301.7211099	2020
		180,0 T€		
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung. <input checked="" type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung: Im Haushaltsplan 2019 sind 150,0 T€ eingestellt. <input type="checkbox"/> <u>Mindererträge/Mindereinzahlungen</u> werden in folgender Höhe wirksam: Deckungsvorschlag: Die zusätzlichen Mittel in Höhe von 30,0 T€ werden in den Haushaltsplan 2020 aufgenommen.				
Datum/Unterschrift Kämmerer Riccardo Tonk				

Bürgermeister Jürgen Polzehl	Beigeordnete Annkathrin Hoppe	Fachbereichsleiter/in Thomas Ziesche
---------------------------------	----------------------------------	---

Die Stadtverordnetenversammlung	<input type="checkbox"/> hat in ihrer	Sitzung am
Der Hauptausschuss	<input type="checkbox"/> hat in seiner	Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit  Änderung(en) und  Ergänzung(en)  gefasst  nicht gefasst.

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1. Gesetzliche und sonstige Grundlagen**

- VO über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplanes der Gemeinden (Kommunale Haushalts- und Kassenvorordnung, KomHKV), veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Teil II Nr.3 vom 28.02.2008
- Verwaltungsvorschrift zur KomHKV, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 16 vom 23.04.2008
- Brandenburgische Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016
- Einhaltung der gültigen Energieeinsparverordnung EnEV ab 01.01.2016
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtet 1998 S. 137
- Haushaltssatzungen der Stadt Schwedt/Oder
- Beschluss über Baumaßnahmen zur Dachsanierung des Gemeindehauses Heinersdorf, Vorlagen-Nr. 428/14, Beschluss-Nr. 355/26/14 vom 27. Februar 2014

### **1.2 Standortangaben**

- |                         |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| - Kreis                 | Uckermark                       |
| - Gemarkung             | Heinersdorf                     |
| - Straße                | Lange Str. 47                   |
| - Flur                  | 31                              |
| - Flurstück             | 237                             |
| - Eigentumsverhältnisse | Eigentum der Stadt Schwedt/Oder |

### **1.3 Begründung der Baumaßnahme**

Das Gemeindehaus Heinersdorf befindet sich zentral im Schwedter Ortsteil Heinersdorf, unmittelbar an der Dorfstraße. Gemeinsam mit der in angrenzender Nachbarschaft befindlichen Kirche stellt das Gemeindehaus einen wichtigen kulturellen Begegnungsort innerhalb des Ortsteils dar und soll als solcher auch zukünftig erhalten bleiben.

Im Gebäude befinden sich das Büro des Ortsteilbürgermeisters, der Jugendklub, mehrere Vereinsräume und der Gemeindesaal. Der Gemeindesaal im Erdgeschoss wird regelmäßig für Veranstaltungen, wie z. B. Hochzeiten, Familienfeiern, Vereinsveranstaltungen, Verkehrsschulungen usw., genutzt. Auf dem Hinterhof des Gebäudes befindet sich ein liebevoll angelegter Kinderspielplatz.

Das Gebäude wurde nach 1900 als Schulgebäude mit integrierter Lehrerwohnung errichtet. Die Gestaltung des Gebäudes mit Ziegelsichtfassade, dem Pfettendach mit weiten Dachüberständen und Flugsparren an den Giebelseiten entsprach den preußischen Verwaltungsgebäuden dieser Zeit.

In den Jahren 1991/92 wurde das Gebäude für verschiedene Nutzungen umfassend rekonstruiert. Im Gebäude befanden sich nach der Rekonstruktion unter anderem eine Arztpraxis, eine Physiotherapie, ein Kinderhort, der jetzt noch vorhandene Gemeindesaal und das Büro des Ortsteilbürgermeisters. Zusätzlich zu den notwendigen baulichen Veränderungen im Gebäude wurden die Sanitär- und Wasserinstallationen und die Elektroinstallation erweitert bzw. erneuert und eine zentrale Ölheizungsanlage installiert. Im Jahr 2014 wurde die undichte Dachdeckung aus Betondachsteinen und Biberschwänzen erneuert und der durch die eindringende Feuchtigkeit teilweise marode Dachstuhl saniert. In Zuge dieser Baumaßnahmen erfolgten gleichzeitig die Erneuerung der Dachentwässerungsanlage, des äußeren Blitzschutzes sowie die Wärmedämmung der Dachräume.

Nach vielen Jahren der intensiven Gebäudenutzung seit der Rekonstruktion in den Jahren 1991/92 und den inzwischen veränderten funktionellen und energetischen Anforderungen an das Gebäude werden nun verschiedene Instandsetzungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen notwendig. Vorrangige Baumaßnahmen werden dabei die Erweiterung des Gemeindesaals, die Vergrößerung und bauliche Instandsetzung der Küche und die Erneuerung der Heizungsanlage sein. Durch die geplante Erweiterung des Gemeindesaals und der Küche werden auch umfangreiche Abbruchleistungen erforderlich.

## **2. Durchführung der Baumaßnahme**

Die Baumaßnahme dient dem Erhalt des Gebäudes, der Verbesserung der räumlichen Ausstattung des Gebäudes und somit der Anpassung des Gemeindehauses an die intensivere Nutzung. Des Weiteren sollen durch die Erneuerung der alten technischen Anlagen die Betriebskosten erheblich gesenkt werden. Folgende Baumaßnahmen sind im Einzelnen vorgesehen:

### **Umbau des Gemeindesaals**

- Zur Vorbereitung der Abbrucharbeiten im Saal werden einschließlich der Öffnung des Dielenfußbodens temporäre Wand- und Deckenabfangungen mittels Schalungsträgern und Stützen hergestellt.
- Anschließend erfolgen der Abbruch und die Entsorgung der tragenden und nichttragenden Trennwände zwischen Saal und bisherigen Räumen des Ortsteilbürgermeisters inklusive. alter Installationsleitungen.
- Die tragende Funktion der Mittelwand übernimmt eine neu herzustellende Stahlrahmenkonstruktion. Die Stahlrahmenkonstruktion wird auf Blockfundamenten aus Stahlbeton gegründet. Die Stahlrahmenkonstruktion wird mit Brandschutzplatten verkleidet.
- Der vorhandene Dielenfußboden wird im Bereich der Abbruchflächen ergänzt und ausgehöhlt.
- Die Bestandsdecke des Saales erhält eine Deckenbekleidung aus Gipskartonplatten.
- Der Saal und der Hausflur erhalten eine neue Elektroinstallation einschließlich Installationsgeräten und LED- Innenbeleuchtung.
- Abschließend erfolgt die Durchführung notwendiger Tapezier-, Maler- und Bodenbelagsarbeiten im neuen Gemeindesaal.

### **Umbau der Küche**

- Die vorhandene Küche wird aufgrund des schlechten Bauzustandes umfangreich entkernt. Dazu gehören der Abbruch von nichttragenden Trennwänden inklusive alter Installationsleitungen sowie der Abbruch von Wand- und Bodenbelägen einschließlich Wandputz und Zementestrich.
- Der neue Grundriss der Küche wird durch die Herstellung neuer Trockenbauwände gestaltet.
- Der Fußboden der Küche und des vorgelagerten Flures wird als Trockenestrich mit keramischem Bodenbelag ausgeführt.
- Die Bestandsdecke der Küche erhält eine Deckenbekleidung aus Gipskartonplatten.
- Die Küche erhält eine neue Elektroinstallation einschließlich Installationsgeräten und LED-Innenbeleuchtung.
- Die Trink- und Abwasserinstallation in der Küche wird erneuert. Die Warmwasserbereitung wird anhand eines neu installierten Durchlauferhitzers als Übertischgerät gewährleistet.
- Abschließend erfolgt die Durchführung notwendiger Tapezier-, Maler- und Bodenbelagsarbeiten in der neuen Küche.

### **Sanierung Gemeinderäume (Büro Ortsteilbürgermeister und kleiner Versammlungsraum)**

- Durch die Erweiterung des Gemeindesaales entfallen die vorhandenen Räumlichkeiten des Ortsteilbürgermeisters. Der Ortsteilbürgermeister nutzt daher die Funktionsräume 105 und 109 im Erdgeschoss.
- Die Räume erhalten eine neue Elektroinstallation einschließlich Installationsgeräten und LED-Innenbeleuchtung.
- Abschließend erfolgt die Durchführung notwendiger Tapezier-, Maler- und Bodenbelagsarbeiten.

## Erneuerung der Heizungsanlage

- Für die Neuanlage ist eine Energieträgerumstellung von Heizöl auf Erdgas vorgesehen. Dafür wird ein neuer Erdgas-Hausanschluss hergestellt.
- Die vorhandene Ölheizungsanlage, bestehend aus Tanklager mit 5 GFK-Tanks mit je 1000 l Inhalt, wird demontiert und fachgerecht entsorgt.
- Als Neuanlage ist ein Gas-Brennwertkessel mit einer Leistung von ca. 35 KW vorgesehen. Es kommt eine wandhängende Therme zum Einsatz. Eine zentrale Warmwasserbereitung ist nicht vorgesehen.
- Das gegenwärtig vorhandene, in der Nachwendezeit installierte Rohrleitungsnetz bleibt erhalten und wird gegebenenfalls ergänzt. Die Wärmedämmung der Leitungen wird entsprechend der gültigen Energieeinsparverordnung ausgeführt.
- Die vorhandenen Plattenheizkörper werden demontiert und durch langlebige Stahlröhrenradiatoren ersetzt. Alle Heizkörper erhalten neue Thermostatventile und neue Verschraubungen.
- Im Gemeindesaal wird für das Rohrleitungsnetz ein neues Sockelleistensystem montiert.
- Baulich bedingte Durchführungen und Öffnungen werden fachgerecht verschlossen und malermäßig instandgesetzt.

Das geplante Bauvorhaben wurde gemeinsam mit dem Ortsvorstand des Ortsteils Heinersdorf abgestimmt. Die Baugenehmigung für die Umbauarbeiten im Gemeindehaus Heinersdorf liegt vor. Die Ausschreibungsunterlagen für die Hochbauleistungen werden durch den Fachbereich Hoch- und Tiefbau, Stadt- und Ortsteilpflege (FB 4.5, Hochbau) selbst erbracht. Mit der Erstellung der Planungsunterlagen für die Heizungsanlage ist ein Fachplaner beauftragt.

### 3. Investitionskosten

#### Kostenberechnung nach DIN 276

#### Zusammenfassung Kostengruppen

(Angaben in T€)

200 Herrichten und Erschließen	5,0 T€
• Hausanschlusskosten	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	65,7 T€
• Baugrube und Gründung	
• Baukonstruktion	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	62,7 T€
• Wasser- und Abwasseranlagen	
• Wärmeversorgungsanlagen	
• Elektroinstallation	
700 Baunebenkosten	17,9 T€
• Architekten- und Ingenieurleistungen	
• Prüfungen, Abnahmen	
Gesamtkosten netto	151,3 T€
<u>zzgl. 19 % MwSt.</u>	<u>28,7 T€</u>
Gesamtkosten brutto	180,0 T€





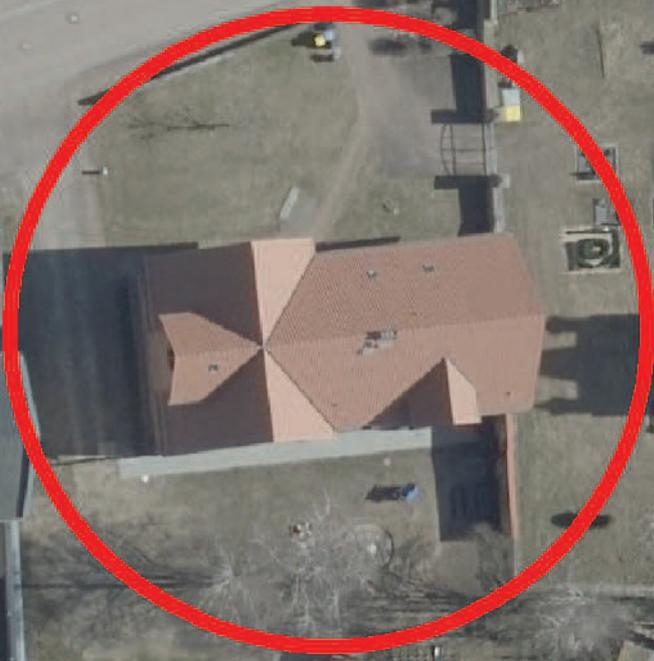
**Stadt Schwedt/Oder**

**Luftbild**

**Gemeindehaus Heinersdorf**

**Datum: 12.12.2018**

**Maßstab: 1:500**

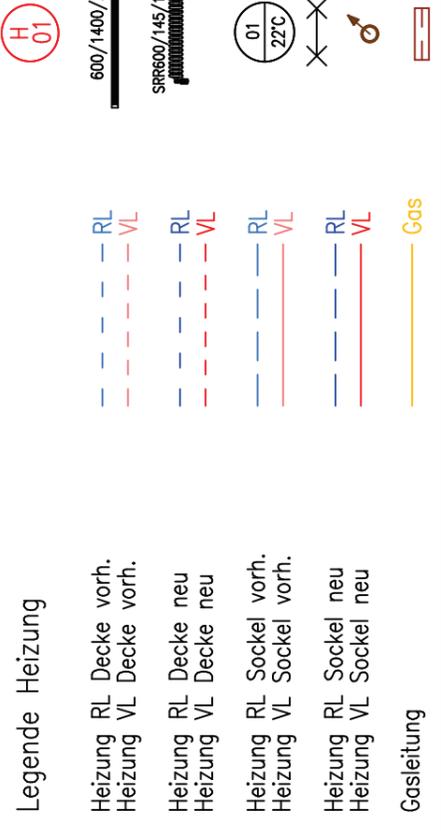
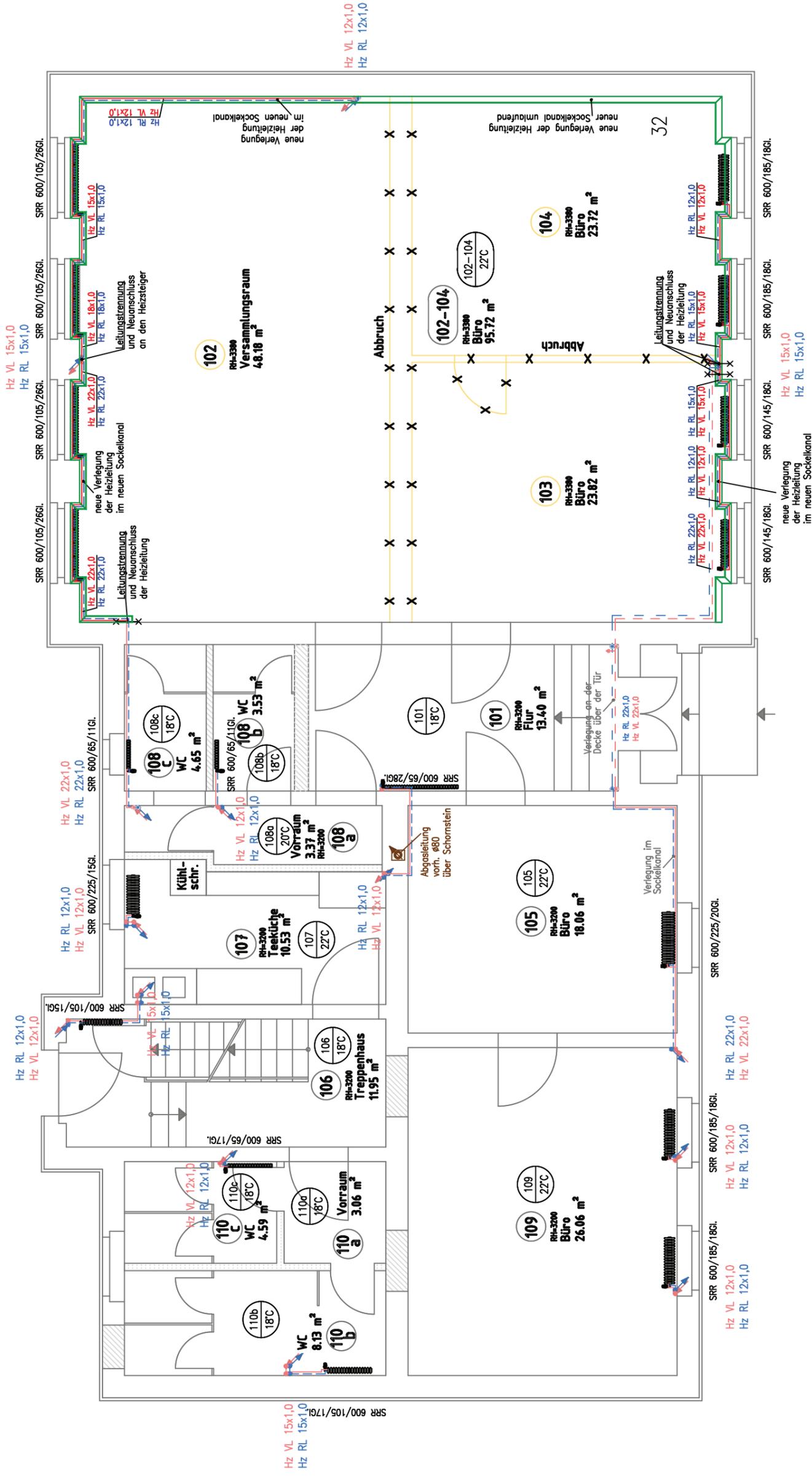












Strangnummer für Fussbodenheizung

Profilheizkörper  
Höhe/Länge/Tiefe

Stahlröhrenradiator  
Höhe/Tiefe/Länge/Glieder

Raum-Nr./Raumtemp.

Trennung/Neuanschluss

Abgasleitung im Schornstein vorh.

Abgasleitung im Schornstein

Legende Heizung

Heizung RL Decke vorh.  
Heizung VL Decke vorh.

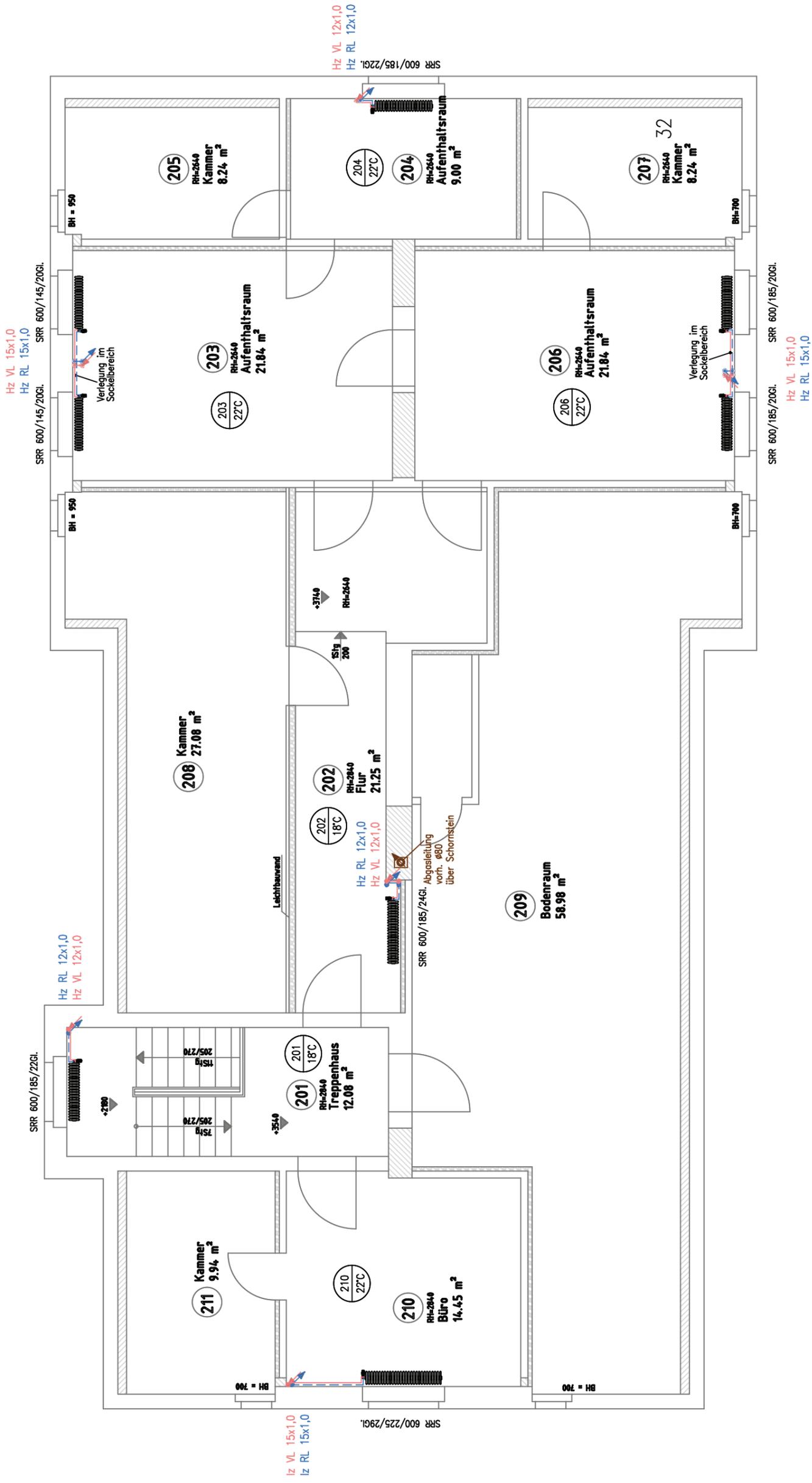
Heizung RL Decke neu  
Heizung VL Decke neu

Heizung RL Sockel vorh.  
Heizung VL Sockel vorh.

Heizung RL Sockel neu  
Heizung VL Sockel neu

Gasleitung

AG: Stadt Schwedt/Oder Theodor-Neubauer-Str.5 16303 Schwedt/Oder	Baustelle: Gemeindehaus / alte Schule Lange Straße 47 16303 Schwedt/Oder, OT Heinersdorf	bearbeitet	Datum	Name
			22.01.19	AKFS
ib dieme ingenieurbüro Heizung Lüftung Sanitär Elektro Dipl.-Ing. Ralf Dieme Wilhelmstraße 9 16225 Eberswalde Tel.: 03334/58905-0 Fax: 03334/58905-30	Vorhaben: Umbau Objekt: Heizung	geprüft	Maßstab	Blatt
			1:75	G-2.0
Darstellung: Installationsplan Erdgeschoss		Vorhaben-Nr. 1910-HT-EG		
Entwurfsplanung		DWG-Nr. 1910-HT-EG		



Legende Heizung

- Heizung RL Decke vorh.
- Heizung VL Decke vorh.
- Heizung RL Decke neu
- Heizung VL Decke neu
- Heizung RL Sockel vorh.
- Heizung VL Sockel vorh.
- Heizung RL Sockel neu
- Heizung VL Sockel neu
- Gasleitung

H 01

Strangnummer für Fussbodenheizung

- 600/1400/21
- SRR600/145/16G1
- 01 22°C
- ⊗
- ♂
- ▬

- Profilheizkörper Höhe/Länge/Tiefe
- Stahlröhrenradiators Höhe/Tiefe/Länge(Glieder)
- Raum-Nr./Raumtemp.
- Trennung/Neuanschluss
- Absgasleitung im Schornstein vorh.
- Absgasleitung im Schornstein

AG: Stadt Schwedt/Oder Theodor-Neubauer-Str.5 16303 Schwedt/Oder	Baustelle: Gemeindehaus / alte Schule Lange Straße 47 16303 Schwedt/Oder, OT Heinersdorf	Datum 22.01.19	Name AKFS
 ib dieme Ingenieurbüro Heizung Lüftung Sanitär Elektro Dipl.-Ing. Ralf Dieme Wilhelmstraße 9 16225 Eberswalde Tel.: 03334/58905-0 Fax: 03334/58905-30	Vorhaben: Umbau	geprüft 1:75	
	Objekt: Heizung	Maßstab	Blatt
	Darstellung: Installationsplan 1.Obergeschoss		G-3.0
	Planverfasser		Vorhaben-Nr. 19.10
			DWG-Nr. 1910-HT-10G