

<h1 style="margin: 0;">Vorlage</h1>		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Vorlage-Nr.: <b>91/15</b>
Der Bürgermeister Fachbereich:  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 type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat:	
Datum: 5. Mai 2015	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat	
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss am: <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung am: 18. Juni 2015	

**Rückbau ehemaliges Polizeigelände, Bahnhofstraße 25 a in 16303 Schwedt/Oder einschließlich aller Haupt- und Nebengebäude, baulichen Anlagen sowie Außenanlagen**

**Beschlussentwurf:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt den Rückbau des ehemaligen Polizeigeländes einschließlich aller Haupt- und Nebengebäude, baulichen Anlagen sowie Außenanlagen.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, vorbehaltlich der gesicherten Finanzierung, die erforderlichen Bauarbeiten ausführen zu lassen.
3. Die Stadtverordnetenversammlung erteilt dem Bürgermeister die Ermächtigung, den Auftrag für den Rückbau des ehemaligen Polizeigeländes, Bahnhofstraße 25 a in Schwedt/Oder in 2015 mit Folgejahren auszulösen.

<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 type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> in den Haushaltsplan eingestellt.		
Erträge:	Produktkonto:	Aufwendungen:	Produktkonto:	Haushaltsjahr:
41,0 T€	11108.4141110	45,6 T€	11108.5211050	2014
450,0 T€	11108.4141110	500,0 T€	11108.5211050	2015
89,7 T€	11108.4141110	99,6 T€	11108.5211050	2016
4,8 T€	11108.4141110	5,3 T€	11108.5211050	2017
585,5 T€		650,5 T€		
<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: Die Deckung der Ausgaben in 2015 kann durch bewilligte Fördermittel aus dem Programm RSI erfolgen. Die Deckung der zuzustellenden EA ist im HAR aus 2014 gesichert.				
Datum/Unterschrift Kämmerin Regina Ziemendorf				

Bürgermeister Jürgen Polzehl	Beigeordneter Lutz Herrmann	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.

## **Begründung:**

### **1.0 Allgemeine Angaben**

#### 1.1. Gesetzliche und sonstige Grundlagen

- Verordnung über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplanes der Gemeinden (Kommunale Haushalts- und Kassenverordnung – KomHKV), veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Teil II Nr. 3/2008 vom 14.02.2008
- BauOBbg
- Haushaltssatzungen der Stadt Schwedt/Oder

#### 1.2 Standortangaben

- Kreis Uckermark
- Gemarkung Schwedt/Oder
- Flur 57
- Flurstück 64/1, 325,326
- Eigentumsverhältnisse : Eigentum der Stadt Schwedt/Oder

Die Investitionsmaßnahme beinhaltet den Rückbau des ehemaligen Polizeigeländes einschl. aller Haupt- und Nebengebäude, baulichen Anlagen sowie Außenanlagen.

#### 1.3 Begründung der Baumaßnahme

Mit dem Umzug des Polizeireviers ist das Gelände in der Bahnhofstraße leer gezogen und wurde im April 2015 an die Stadtverwaltung Schwedt/Oder zwecks Baufeldfreimachung übergeben.

Eine Weiternutzung der Gebäude und baulichen Anlagen ist nicht gegeben.

Der bauliche Zustand der Gesamtanlage muss als schlecht bezeichnet werden, da an den vorhandenen Gebäuden nur vereinzelt nutzungsbedingte räumliche Baumaßnahmen durchgeführt wurden. Es erfolgte jedoch keine dem Standard entsprechende Gesamtsanierung. Ebenso wurden Instandsetzungsarbeiten nur im Havariefall durchgeführt.

Hinsichtlich einer Vermarktung des Geländes bzw. Neubebauung ist es unabdingbar, die alten Gebäude, Mauerreste, Keller und Gruben auf den Grundstücken zurückzubauen.

### **2.0 Durchführung der Baumaßnahme**

Unter Berücksichtigung der Standortsituation im bewohnten Umfeld der Franz-Lefevre-Straße, der Karl-Marx-Straße und der Bahnhofstraße selbst ist die Rückbaumaßnahme nicht ohne Beeinflussung der umliegenden Bebauung und ohne Belästigung der Bewohner/Nutzer durchführbar. Jedoch sollten diese, z.B. durch Bewässerung des Abbruchmaterials, möglichst gering gehalten werden.

Darüber hinaus sind Teile des Gebäudes vor Beginn der eigentlichen Abrissarbeiten zu demontieren, um den angrenzenden öffentlichen Nahverkehr nicht zu beeinträchtigen und den relativ dicht positionierten angrenzenden Baubestand vorbeugend zu schützen!

Zum Gesamtobjekt des Polizeireviers gehören mehrere Gebäude, Einrichtungen sowie separate oder angegliederte Bauwerke (siehe Lageplan).

Das Mehrzweckgebäude begrenzt das Grundstück an seiner nördlichen Seite (Bahnhof) über dessen gesamte Breite. An der nordwestlichen Gebäudeecke sind, größtenteils unterirdisch, dem Gebäude zugehörige Druckwellendämpfer (siehe Seite 4) angeordnet. Vom Gebäude führt ein unterirdischer Kriechgang in den Hofbereich des Reviers.

Direkt am östlichen Giebel des Mehrzweckgebäudes ist das Verwaltungsgebäude angebaut und begrenzt das Objekt an dessen östlicher Seite (Bahnhofstraße). Das Erdgeschoss des Gebäudes ist durch eine zwischen den Gebäudeachsen 16 und 17 liegende Durchfahrt, die den straßenseitigen Fahrzeugzugang zum Revierhof ermöglicht, unterbrochen.

Hofseitig schließen im Süden des Grundstücks mehrere Garagen (Reihengaragen I) direkt und giebelbündig an das Verwaltungsgebäude an. In einem kleinen Teil dieses Garagenkomplexes wurde früher auch eine Tankstelle betrieben.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze besteht eine gemauerte Einfriedung, die auf Teilabschnitten gleichzeitig die Rückwand von Hundezwingern und die Außenwand einer ehemaligen Futterküche bildet. Im Hofbereich des Polizeireviers sind weitere, direkt an die Futterküche angrenzende Garagen (Reihengaragen II) vorhanden.

An der südwestlichen Ecke des Revierareals sind, in Fortsetzung der Hundezwinger, weitere Garagen (Reihengaragen III) positioniert. Des Weiteren existiert hier die zweite (rückwärtige und überdachte) Grundstückszufahrt.

Im Hofbereich gibt es außerdem eine in den Boden eingelassene Hebebühne, einen Heizkanal, mehrere Leichtflüssigkeits-/Ölabscheider, diverse Medienschächte und einen Stahlgittermast.

Im Rahmen bisher durchgeführter labortechnischer Untersuchungen von innerhalb des Revierobjektes verwendeten und verbauten Materialien wurden in einigen Fällen Kontaminierungen festgestellt. Diese werden in einem der Rückbaudokumentation zugehörigen Schadstoffkataster zusammengestellt.

Hinsichtlich der Kostenschätzung und der im Haushaltsjahr 2015 zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel sowie Fördermöglichkeiten muss die Baumaßnahme in zwei Bauabschnitte (BA) unterteilt werden.

Der 1. BA umfasst den Rückbau der nachfolgend aufgeführten Hochbauten 1 - 6.

Mit dem 2. BA werden die folgenden erdberührten Außenanlagen 7-10 (Entsiegelung des Geländes einschl. Rückbau medienführender Leitungen und Schächte sowie Druckwellendämpfer etc.) zurückgebaut und das Grundstück für eine Vermarktung hergerichtet.

## **1. BA**

### **1 Mehrzweckgebäude**

Das 6-geschossige Gebäude (einschl. Aufzug) ist, mit Ausnahme seines Kellergeschosses, in Stahlbeton-Skelettbauweise mit innen entwässerndem Flachdach errichtet. Das Kellergeschoss selbst wurde ebenfalls aus Stahlbeton, jedoch in monolithischer Form realisiert.

Baulich konstruktiv und nutzungstechnisch ist das gesamte, westlich des Treppenhauses gelegene Kellergeschossareal als Bunker- und Trümmerschutzbereich ausgebildet worden. Funktionell zugehörig sind aus diesem Grunde an der Nord-West-Ecke des Gebäudes drei (größtenteils unterirdisch gelegene) Druckwellendämpfer-Bauwerke sowie ein in den Revierhofbereich führender unterirdischer Kriechkanal (Notausstieg) erbaut worden.

### **2 Verwaltungsgebäude**

Das Verwaltungsgebäude ist ein 3-geschossiges, nicht unterkellertes Bauwerk (Stahlbeton – Skelettbauweise) mit innen entwässerndem Flachdach, welches das Revier-Gesamtobjekt auf der östlichen Seite (Bahnhofstraße) begrenzt. Der nördliche Giebel des Gebäudes schließt direkt an das Mehrzweckgebäude an, während der südliche Giebel mittlerweile frei steht – die ehemalige, unmittelbar anschließende Nachbarbebauung (nicht zum Polizeirevier gehörig) wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt abgerissen.

### **3 Reihengaragen I - III**

Der direkt an die westliche Außenwand des Verwaltungsgebäudes angebaute Garagenkomplex I besteht aus 9 unmittelbar aneinandergereihten Einzelboxen (Garagen 8 bis 16) und einem an der Rückwand der Garagen 15 und 16 angeordneten Einzelraum. Die Garage 16 (ehemaliges Fasslager) und der vorbenannte Einzelraum (Tankwart) gehörten früher zu einer Reviertankstelle, die bereits vor längerer Zeit außer Betrieb genommen und abgebaut wurde.

Der direkt an die südliche Außenwand des Futterküchentraktes angebaute Garagenkomplex II besteht aus 13 unmittelbar aneinandergereihten Einzel- und Doppelboxen (Garagen 21 bis 33) im mittleren Bereich des Revierhofes.

Der an der südwestlichen Grundstücksecke erbaute Garagentrakt III besteht aus 3 unmittelbar aneinandergereihten Einzelboxen (Garagen 18 bis 20). Direkt an dessen südlicher Giebelwand (Garage 18) befindet sich der überdachte hintere Zufahrtsbereich zum Revierobjekt, unmittelbar an die nördliche Giebelwand (Garage 20) grenzt der Hundezwingerbereich.

Die eingeschossigen Garagen wurden als Mauerwerksbauten mit Pultdach errichtet.

### **4 Futterküche**

Das Futterküchengebäude (eingeschossiger Mauerwerksbau mit Pultdach) befindet sich im Hofbereich des Polizeireviers und bildet mit einer seiner Giebelwände zugleich einen Abschnitt der westlichen Grundstückseinfriedung. Direkt an seiner südlichen Außenwand ist ein Garagentrakt (Reihengaragen II) angebaut.



Die Wiederherstellung von Freianlagen umfasst:

- die Wiederherstellung von öffentlichen Gehwegen;
- die Wiederherstellung der Einfriedung zu den westlich gelegenen Grundstücken hin;
- die Neubepflanzung der öffentlichen Grünstreifen.

10 Ver- und Entsorgungsmedien

Die Gebäude und Anlagen auf dem Gelände sind angeschlossen an die öffentlichen Netze

- der Trinkwasserversorgung,
- der Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser),
- der Fernwärmeversorgung,
- der Elektroversorgung/CATV,
- der Telekommunikation.

Der Medienrückbau erfolgt entsprechend der Vorgaben durch die Medienbetreiber.

Zur Übernahme des Objektes wurden durch den ehemaligen Nutzer diverse Entsorgungsnachweise (z. B. Ölabscheider) übergeben. Trotz alledem muss sowohl bei den Anlagen als auch bei den umgebenden Erdstoffen mit Kontaminationen z. B. durch marode Leitungen und Schächte gerechnet werden. Das ausgebaute Material ist gesondert zu lagern, zu beproben und entsprechend der Beprobungsergebnisse umweltgerecht zu entsorgen bzw. zu verwerten. Belasteter Erdstoff ist komplett auszutauschen.

Generell hat bei den Abbrucharbeiten eine baubegleitende Beprobung/Untersuchung des Abbruchmaterials/ Erdstoffes zu erfolgen. Es ist in jedem Fall sicherzustellen, dass sämtliche Materialien auf der Grundlage der Einordnung hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen umweltgerecht entsorgt bzw. einer Verwertung zugeführt werden und keine belasteten Stoffe auf dem Gelände verbleiben.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten sind alle behördlichen Genehmigungen, Schachterlaubnisse, Straßen- und Gehwegabsperungen einzuholen.

Alle Versorgungssysteme sind vor den Abbrucharbeiten von den öffentlichen Netzen zu trennen und verbleibende Fremdleitungen vor Beschädigung zu schützen.

Die Gebäude sind vor dem eigentlichen Abbruch komplett zu entkernen. Anfallendes Abbruchmaterial ist vor Ort zu sortieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Materialien, wie Asbest, belastetes Holz und Teerpappen sind entsprechend den technischen Regeln für Gefahrstoffe zu behandeln und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Die bis auf die Rohbaukonstruktion frei geräumten Gebäude sind dann maschinell abzurechen.

Die anzuwendende Technologie richtet sich nach den technischen Möglichkeiten der Bewerberfirmen. Die Technologie sowie die anzuwendenden Sicherheitsmaßnahmen sind mit der Stadtverwaltung Schwedt/Oder als Auftraggeber abzustimmen.

Die Baustelle ist durch den Auftragnehmer gegen unbefugtes Betreten zu sichern. Dieser übernimmt während des Realisierungszeitraumes die Verkehrsaufsichtspflicht.

### 3.0 Investitionskosten und Finanzierung

#### 3.1 Investitionskosten

Grundlage: Kostenschätzung nach DIN 276

#### **Kostenschätzung nach DIN 276**

<b>KG DIN 276</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Kosten in Euro inkl. MWST</b>	
		<b>1. BA</b>	<b>2. BA</b>
300	Baustelleneinrichtung einschl. Sicherheitsmaßnahmen	40,0	26,4
1	Mehrzweckgebäude abbrechen inkl. Entkernung (ohne Druckwellendämpfer)	188,9	
2	Verwaltungsgebäude Abbrechen inkl. Entkernung	73,9	
3	Reihengaragen I-III abbrechen inkl. Entkernung	26,7	
4	Futterküche abbrechen inkl. Entkernung	6,8	
5	Hundezwinger abbrechen inkl. Entkernung	5,0	
6	UV – Mast (ohne Fundament)	12,7	
	<b>Summe 1. BA Realisierung</b>	<b>354,0</b>	
7-10	Freianlagen einschl. Rückbau Druckwellendämpfer, Kriechgang, Fundament UV - Mast und Ver- und Entsorgungsanlagen einschl. baubegleitende Untersuchungen (Archäologie)		176,3
	<b>Summe 2. BA Realisierung</b>		<b>202,7</b>
700	Baunebenkosten (Plg./Kampfmittel) baufachliche Prüfungen	<b>75,0</b> (gesamt 1. und 2. BA) 18,8	
	<b>Gesamtkosten 1. und 2. BA</b>	<b>650,5 T€</b>	

#### 4. Bauzeitenplan

Maßnahme bzw. Teilleistung	Gesamt Kosten in TEUR	Ablauf nach Jahren		Bauanteil in TEUR	
		2014	2015	2016	2017
Planung /Kampfmittel	75,0	45,6	29,4		
bauf. Prüfung	18,8		13,5		5,3
Realisierung	556,7		457,1	99,6	
<b>Summe</b>	<b>650,5</b>	<b>45,6</b>	<b>500,0</b>	<b>99,6</b>	<b>5,3</b>

Unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Vergabefristen und zur Umsetzung der bis 2015 zur Verfügung stehenden Fördermittel, soll im III. Quartal 2015 mit der Maßnahme begonnen werden. Die Maßnahme ist in Gesamtheit der aufgeführten beiden Bauabschnitte zu realisieren. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Jahresscheibe der bewilligten FM im Jahr 2016 erst in Höhe von 50,0 T€ vorliegt, sind für diesen Fall vorsorglich Bauabschnitte gebildet worden.

## 5. Finanzierungsnachweis

Produktkonto: 11108.6141110 FM-Einnahmen für Rückbau städtische Infrastruktur (RSI)  
 11108.7211050 Ausgaben für Rückbau städtische Infrastruktur

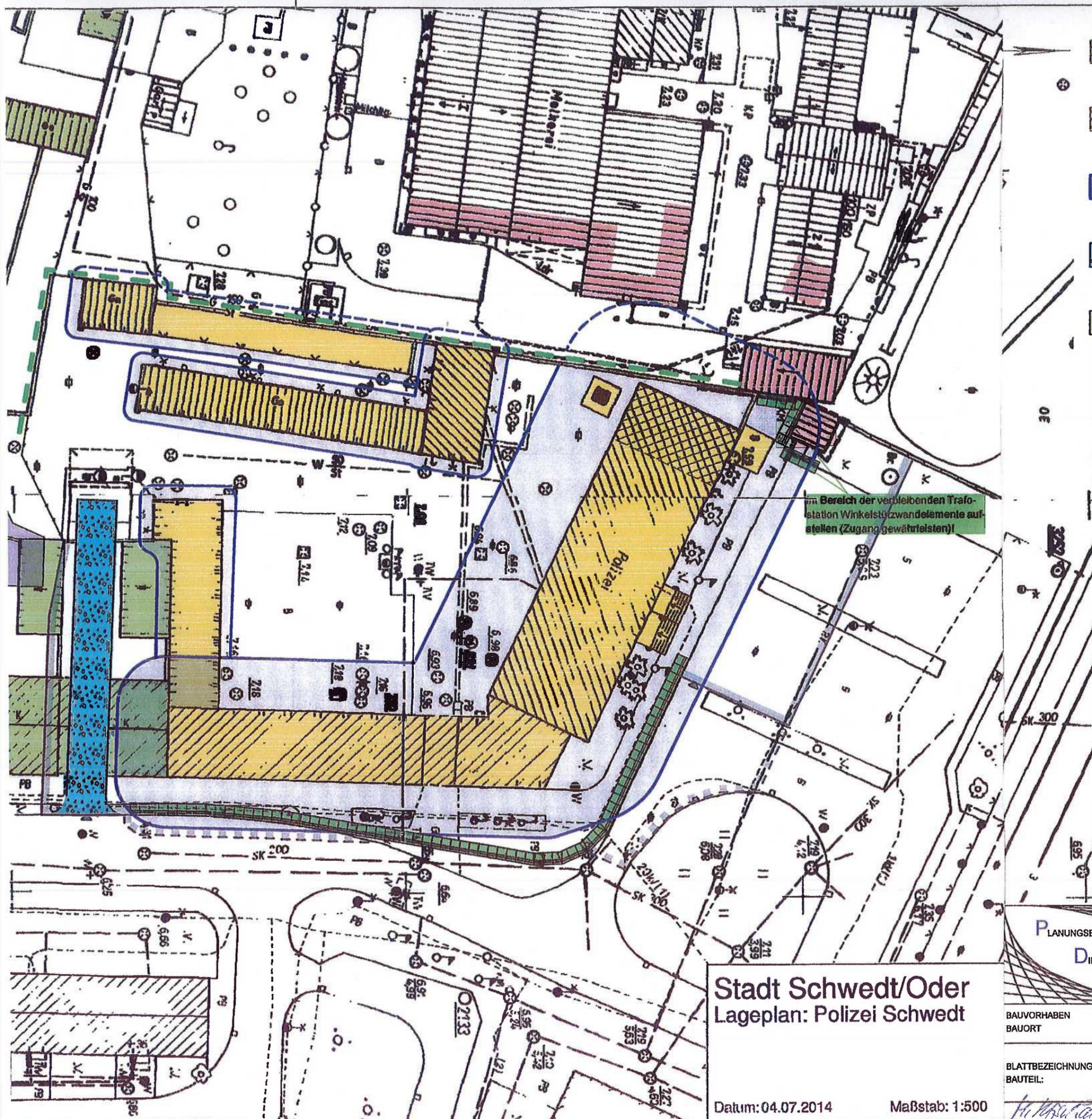
Jahr/Teilleistung	Kosten der Teilleistung in TEUR	Fördermittel in TEUR	Komm. Anteil in TEUR
<u>2014</u>			
Planung	45,6	41,0	4,6
<u>2015</u>			
Baufachliche Prüfung	13,5	12,1	1,4
Planung/Kampfmittel	29,4	26,5	2,9
Realisierung	457,1	411,4	45,7
	500,0	450,0	50,0
<u>Jahr 2016</u>			
Realisierung	99,6	89,6	10,0
<u>Jahr 2017</u>			
Schlussprüfung	5,3	4,8	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>650,5</b>	<b>585,4</b>	<b>65,1</b>

## 6. Folgekosten

Verbleibt das Grundstück bei der Stadt Schwedt/Oder, entstehen Folgekosten hinsichtlich der Freiflächenpflege. Die entstehende Freifläche muss ein Minimum an Pflegeleistungen (Pflegestufe 4) erfahren. Hinsichtlich der neu entstehenden Rasenfläche (ca. 4.630 m<sup>2</sup>) werden die Minimalkosten bei ca. 1.400 EUR pro Jahr liegen.

### **Anlage**

- Lageplan



- Abrissbereich
- während der Baumaßnahme gesondert zu schützende Bauwerke, Bereiche, Einrichtungen und Einzelobjekte
- Demontagebereich, gestaffelt (s. Zeichnung-Nr. A2-4)
- Stützwandelemente (H = 4,00 m)
- Sicherheitsbereich
- Bauzaun mit Splitterschutz-Beplankung (o.glw.)
- temporäre Baustraße
- temporäre Bauauführung
- bereits abgerissene Bauwerke
- temporäre Absicherungsbereich durch mindestens 2 Posten

**Stadt Schwedt/Oder**  
**Lageplan: Polizei Schwedt**

Datum: 04.07.2014 Maßstab: 1:500

PLANUNGSBÜRO  
**DIE PARTNER**  
 GMBH

**PLANUNGSBÜRO DIE PARTNER GMBH**

\* Bauberatung \* Entwurf \* Konstruktion \* Tragwerksplanung \*  
 \* Tief- und Straßenbau \* Rückbau- und Abrissplanung \*  
 16 303 Schwedt/Oder, Ackerstraße 2 Telefon: (03332) 524601 Fax: (03332) 524716  
 E-Mail: pdp@swschwedt.de Internet: www.bauplanung-pdp.de

BAUVORHABEN Rückbau (Komplettabriss) Polizeiinspektion Uckermark, 5 / AP  
 BAUORT Polizeiwache Schwedt in 16303 Schwedt/Oder, Bahnhofstraße 25a LPh. IL HOAI

BLATTBEZEICHNUNG/ BAUTEIL: LAGEPLAN ZUR ABRISSTECHNOLOGIE A2-3

BEARBEITER	BAUHERRSCHAFT	DATUM	MASSSTAB	BLATTGRÖSSE	Z.Nr.
<i>H. K. ...</i>		10.07.2014	1 : 500	580x297 (0,172m <sup>2</sup> )	01 / 14