

Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: **62/09**

Der Bürgermeister
Fachbereich:

Hoch- und Tiefbau, Stadt- und
Ortsteilpflege

Datum:

31. März 2009

zur Vorberatung an:

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

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

- Hauptausschuss
 Stadtverordnetenversammlung

Betreff: Neubau eines Gemeindehauses als Ersatzbau für die derzeitige Gemeindebaracke in Stendell

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt / Oder beschließt die Aufhebung des alten Baubeschlusses über die Teilsanierung der Gemeindebaracke mit dem Jugendclub im Ortsteil Stendell, Beschluss Nr. 220 / 10 / 05.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt den Neubau des Gemeindehauses als Ersatzbau für die derzeitige Gemeindebaracke in Stendell.
3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, 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.
Produktkonto: Haushaltsjahr:

Erträge:

Aufwendungen:

Einzahlungen:

Auszahlungen:

125,0 T€

57301.7851002

2009

125,0 T€

57301.7851002*

2010

250,0 T€

* Investitionsnummer 57301002

- Die Mittel stehen nicht zur Verfügung.
 Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung:
 Mindererträge/Mindereinzahlungen 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.

Begründung:

1. Allgemeine Angaben

1.1 Gesetzliche und sonstige Grundlagen

- Verordnung über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplanes der Gemeinden (GemHVO Bbg.), kommunale Haushalts- und Kassenverordnung (Kom HKV), veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Teil II Nr.3/2008 vom 14.02.2008
- Verwaltungsvorschrift zur GemHVO Bbg., veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 37/2002
- Haushaltssatzung der Stadt Schwedt/Oder
- Brandenburgische Bauordnung

1.2 Standortangaben

Kreis: Uckermark
Gemarkung: Stendell
Straße: Hauptstraße 46
Flur/Flurstück: 3 / 239
Eigentumsverhältnisse: Eigentum der Stadt Schwedt/Oder

1.3 Begründung der Baumaßnahme

Um die vorhandenen Bedingungen in der Gemeinde Stendell zu verbessern, wurde in der Vergangenheit unter Abwägung aller Befindlichkeiten nach optimalen Lösungsansätzen gesucht. Auf Grund fehlender bzw. beschränkter finanzieller Mittel war bisher eine grundlegende Verbesserung der Gesamtsituation kurzfristig einfach nicht möglich. In Abstimmung mit dem Ortsbeirat wurde entschieden, vorhandene Mittel für den Abriss der öffentlichen Gebäude in Stendell (Rückbau Teilbaracke, Gaststätte und Garagenkomplex) zu verwenden. Basierend auf dem Gutachten vom 3. März 2008, bezüglich des baulichen Zustandes der vorhandenen Gemeindebaracke Stendell, erweist sich der bautechnische Aufwand als zu hoch, um das Objekt gemäß der technischen Anforderungen zu sanieren. Infolgedessen wurde der Entschluss gefasst, dass der bestehende Baubeschluss über die Teilsanierung der Gemeindebaracke mit dem Jugendclub im Ortsteil Stendell aufgehoben wird und ein Ersatz-Neubau zu errichten ist. Dazu wurden seitens der Stadt Schwedt/Oder finanzielle Mittel eingestellt.

Ziel der Neuplanung

- Schaffung einer zukunftsorientierten Lösung
- Zentralisierung der Gemeindebelange in Stendell
- Errichtung eines Funktionalbaues
- Verbesserte Bedingungen für die verschiedenen Nutzer sowie der örtlichen Technik
- Verbesserung der Sanitäranlagen

Es wurden mehrere Varianten erarbeitet und untersucht. Gemeinsam mit dem Ortsbeirat und den Fachbereichen wurde eine Vorzugsvariante abgestimmt. Es ist vorgesehen, dass die vorhandene Gemeindebaracke bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Neubaus in Nutzung bleibt, danach jedoch aufgegeben und abgerissen wird. Weiterhin ist die Aufgabe und anschließende Vermarktung der gemeinschaftlich genutzten Anlagen in der Dorfmitte (Gemeindebüro ect. sowie Bürgerhaus) geplant.

Standort

Das geplante Gebäude wird in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Gemeindebaracke auf dem städtischen Gelände errichtet.

Bei der lagemäßigen Einordnung auf dem Grundstück werden örtliche Befindlichkeiten und Zwänge, wie die Nutzung der Freifläche, Zufahrten, vorh. Medienanschlüsse und vorh. Bebauung weitestgehend berücksichtigt.

2. Baubeschreibung

Es ist geplant, den eingeschossigen, nicht unterkellerten Neubau in massiver Bauweise zu errichten.

Das Objekt hat eine Länge von 28 m und eine Gebäudebreite von 12 m.

Das neue Gebäude fungiert als Ersatzbau für die derzeit genutzte Gemeindebaracke. Unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit erfolgte eine Nutzungsoptimierung der vorhandenen Räumlichkeiten. Die Entwurfsplanung basiert auf Grundlage des Nutzungskonzeptes und berücksichtigt funktionale Abläufe und vorhandene Technik der Gemeinde sowie vorh. Mobiliar.

Neben dem Gemeindesaal, welcher auch als Gymnastikraum bzw. für verschiedene Veranstaltungen genutzt werden soll, entstehen im Neubau nachfolgend weitere Räumlichkeiten:

- Ein Büro für den Ortsteilbürgermeister, Aufenthaltsräume für den Dorfverein und Jugendclub, einen Pausenraum für den Gemeindearbeiter, eine Teeküche, zwei Lager- und Abstellräume, ein Hausanschlussraum, sanitäre Einrichtungen für Damen und Herren, eine Behinderten-Toilette sowie eine Garage für die örtliche Technik.

2.1 Geplante bauliche Ausführungen

Der Neubau erfolgt gemäß der Brandenburgischen Bauordnung, unter Einhaltung der Energieeinsparverordnung sowie den Forderungen zum Brand- und Schallschutz.

Geplant ist ein wirtschaftlicher Funktionalbau, der jedoch den Raumbedarf der Gemeinde auf Grundlage eines Nutzungskonzeptes abdeckt und gegenüber dem vorhandenen qualitativ deutlich verbessert.

° Wände:

- Fassade: geputztes Mauerwerk mit Farbanstrich
- Innenwände: geputztes Mauerwerk, teilweise Trockenbauwände, Sanitärrennwände
- Wandbeläge: oberflächenendbehandelt, d.h. entsprechend der Nutzung
(Raufasertapete bzw. Putzoberfläche mit Dispersionsanstrich bzw. Wandfliesen)

° Dach: wärme gedämmt, abgewalmt, nicht ausgebaut

- Konstruktion: Nagelbrettbinder
- Dachentwässerung: Dachentwässerungssystem mittels Dachrinnen und Fallrohre zur Ableitung ins Gelände
- Sonstiges: Überdachung der Außentüren mittels Vordächer

° Decken: Unterhangdecken aus Gipskarton auf Unterkonstruktion, inkl. Revisionsklappen bzw. Rasterdecke

- Raumhöhen: entsprechend der Raumnutzung
Gemeindesaal/Sportraum: Mindestraumhöhe RH = 2,75 m
Garage: RH = 3 m, bedingt durch vorh. Fahrzeugtechnik

° Fußböden: entsprechend der Raumnutzung

- Bodenbeläge: - Gemeindesaal / Sport: flächeneelastischer Fußboden, Oberboden PVC
- Büro/Aufenthalt/sonstige: PVC
- Sanitärräume, Teeküche: Fliesen, rutschhemmend
- Garage: Beton

° Türen/Tore: inklusive Schließanlage

- Außentüren: einflügelig mit Sichtfenster (Saal, Haupteingang), sonst ohne Glasausschnitt
- Tor: Sektionaltor mit elektrischem Antrieb
- Innentüren: Holzinnentüren mit Umfassungszarge, Röhrenspanplatte, Oberfläche holzfurniert

° Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kippfunktion;

- Sanitärbereich: mit Ornamentverglasung
- Garage: Oberlichtfenster mit Öffnungsgestänge

° Fensterbänke:

- außen: Aluminium
- innen: Spanplatte mit Schichtstoffoberfläche

° Sonnenschutz: Rollläden für Aufenthaltsräume auf der Süd-, Südostseite

2.2 Haustechnik

Sämtliche Versorgungsleitungen der Medien für den Neubau sind vorhanden bzw. liegen am Grundstück an. Die Versorgungsleitungen der alten Gemeindebaracke werden nach Fertigstellung des neuen Gebäudes sowie Freizug der alten Baracke außer Betrieb genommen.

- ° Heizung: Warmwasserheizung, Heizkörper auf Basis einer Gasbrennwerttherme
- ° Lüftung: für fensterlose Räume – Zwangslüftung über Dach- oder Wandlüfter
- ° Trinkwasser:
 - Anschlüsse: Warm- und Kaltwasseranschluss entsprechend der Raumnutzung, inkl. 1 Außenanschluss
 - Warmwasser: über Durchlauferhitzer
 - Ausstattung: entsprechend Nutzung; robust, wartungsarm
 - PP-Becken: Spülung mit Automatik und elektrischen Festanschluss
 - WC-Becken: wandhängend
 - Waschbecken: Sanitärräume, Teeküche
 - Ausgussbecken: Hausanschluss- und Putzmittelraum
- ° Abwasser: Anschluss an vorh. abflusslose Sammelgrube
2006 Grubenerneuerung, Anschluss unter Beachtung ZOWA - Auflagen
- ° Regenwasser: kein öffentliches Regenwassernetz vorhanden
Entwässerung auf eigenem, städtischem Grundstück absichern, Versickerung mittels Sickergrube
- ° ETA: Anschluss an vorh. Hauptverteilung
ELT- Anschlüsse entsprechend der Nutzung
Steckdosen / Kraftsteckdosen / Herdanschluss ect. im Außenbereich abschließbar
- ° Beleuchtung:
 - innen: je nach Raumnutzung, Deckenleuchten, Leuchtstofflampen
Gemeindesaal: zusätzlich Wandleuchten
Sicherheitsbeleuchtung in Form von Einzelbatterieleuchten
 - außen: Außenbeleuchtung mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr;
an definierten Stellen Leuchten mit Bewegungsmelder (im Bereich der Außentüren)
- ° Blitzschutz: Erdungs- und Blitzschutzanlage
- ° Telefon/DSL: Anschlüsse entsprechend Nutzungskonzept

2.3 Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen sowie der Abriss der Gemeindebaracke sind nicht Bestandteil dieser Baumaßnahme.

Bauliche Leistungen im Außenbereich beschränken sich neben der Verlegung von erdverlegten Leitungen und Kabel lediglich auf die Herstellung von Eingangspodesten, den umlaufenden Spritzwasserschutz um das Gebäude, den Einbau von Muldensteinen im Bereich der Fallrohre zur Ableitung des Regenwassers.

Die Gebäude - Zuwegungen sind einem späteren Zeitpunkt zu realisieren. Denkbar wären hierbei auch Eigenleistungen der Nutzer des Hauses.

Die Erreichbarkeit des Neubaus für jeden Bürger ist durch Anrampungen der Eingangspodeste gewährleistet.
Grünanlagen: Im Zuge der Grundstücksfreimachung sind vereinzelte Bäume zu fällen und Sträucher zu entfernen. Entsprechende Ersatzmaßnahmen sind vorzunehmen.

3.0 Ausstattung

Der Leistungsumfang bezüglich der Ausstattung begrenzt sich auf die Sanitärausstattung, Fluchtwegbeschilderung im Zuge Brandschutz, Feuerlöscher, 1.Hilfe Verbandskästen. Endgeräte, wie Telefone, Faxgeräte, Computer, Geschirrspüle, Geschirrspüler, E-Herd usw. sowie jegliches Mobiliar sind nicht im Lieferumfang enthalten. Es werden jedoch entsprechende Anschlüsse gemäß Nutzungskonzept bauseits vorgesehen.

4.0 Kunst am Bau

An der straßenseitigen Giebelfassade des neuen Gemeindehauses ist ein Schriftzug vorgesehen.

5.0 Investitionskosten und Finanzierung

5.1 Investitionskosten (Kostenschätzung nach DIN 276)

Kostengruppe DIN 276	Bezeichnung	Kosten in T€ incl. MWST
200	Herrichten und Erschließen	16,00
300	Bauwerk – Baukonstruktion	165,00
400	Bauwerk – Technische Anlagen	48,00
500	Außenanlagen, in KG 200 u. 300 enthalten	0,00
600	Ausstattung Kunstwerke, teilweise in KG 300 enthalten	1,00
700	Baunebenkosten Planungen, Medienanschlusskosten, Prüfgebühren...	20,00
Brutto-Gesamtkosten		250,00

5.2 Finanzierung

2009/2010 57301.7851002 Ausgaben Realisierung

Finanzierungsnachweis Jahr/Teilleistung	Kosten der Teilleistung in T€	Fördermittel in T€	Komm. Anteil in T€
<u>2009</u> Planung /Realisierung	125,0	0,0	125,0
<u>2010</u> Realisierung .	125,0	0,0	125,0
Gesamt	250,0	0,0	250,0

Bauzeitenplan

Maßnahme/ Teilleistung	Kosten T€	Bauablauf nach Jahren Bauanteil in T€	
		2009	2010
Plg./Bauausführung	250,0	125,0	125,0
Summe	250,0	125,0	125,0

5.3 Folgekosten

Mit dem Neubau wird ein baulicher Ersatz geschaffen, was bedeutet, dass sich die Nutzung an sich nicht ändert, der Standard jedoch erhöht wird.

Die Gesamtnutzfläche des neuen Gebäudes beträgt 300 m².

Die neu anfallenden Kosten können nicht in Vergleich zu den Kosten der alten Gemeindebaracke gesetzt werden, da das neue Gebäude DIN-gerecht ausgerüstet wird. Hinzu kommt, dass durch die Zentralisierung der beiden Gemeindehäuser (Baracke und Bürgerhaus) das neue Gebäude eine höhere Auslastung aufweisen wird.

Mit dem neuen Gebäude verbessern sich erheblich die wärmetechnischen Bedingungen, was sich auf den Energieverbrauch positiv auswirken wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Energiekosten, bedingt durch die steigenden Preise, erhöhen werden.

Die alte Öl-Heizung entfällt, dafür erfolgt ein Gasanschluss für die neue Heizungsanlage.

Betriebskosten und Wartungskosten sind in Höhe von 9.350 € /Jahr zu erwarten. Diese setzen sich z.B. zusammen aus Kosten für Unterhaltung für Grundstück und bauliche Anlagen, Reinigung, Abfallentsorgung, Gebäude- und Inventarversicherung, Elektroenergie, Heizung, Trinkwasser und Abwasser, Telefon/Fax/ISDN sowie Schornstein und Toranlagen.

Die derzeitigen Straßenreinigungsgebühren in Höhe von 126 €/Jahr bleiben bestehen, da sich an der Grundstücksfläche sowie an der Berechnungsgrundlage nichts ändert.

Betriebskosten in €	alt (Gemeindebaracke)	neu
Unterhaltungskosten Grundstücke und bauliche Anlagen	210,- (nur Havarien)	950,- (nach d. Gewährleistungszeitraum)
Abfallentsorgung, Schornsteinreinigung	155,-	180,-
Gebäude- u. Inventarversicherung	54,- (nur Gebäudeversicherung)	170,-
Elektroenergie	665,-	750,-
Trink- und Abwasser	434,-	500,-
Heizöl	5.332,-	-----
Heizung / Wärme	-----	4.850,-
Telefon / Fax / ISDN	-----	50,-
Reinigung durch Fremdfirmen	-----	1.500,-
Sonstige Bewirtschaftung (z.B. Pflege Außenanlagen)	-----	50,-
	<hr/> 6.850,-	<hr/> 9.000,-
<u>Wartungskosten pro Jahr:</u>	Heizungsanlage:	150,-
	Schornstein:	80,-
	Toranlage:	<hr/> 120,-
		350,-
Summe Betriebs- und Wartungskosten pro Jahr:		9.350,-

6.0 Zeitlicher Ablauf

Es ist geplant, das Bauvorhaben über eine Funktionalausschreibung mit Leistungsbeschreibung auszuschreiben. Im Anschluss der Programmausschreibung erfolgt die Zuschlagserteilung an eine Firma, welche als Hauptauftragnehmer fungiert.

Abgesehen von Vorbereitungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass der reine Baubeginn Ende III. bzw. Anfang IV. Quartal 2009 erfolgen wird. Die Realisierung ist in den Jahren 2009/2010 vorgesehen.

Anlagen

Lageplan

Grundriss

Anlagen liegen digital nicht vor.