

Vorlage		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	Vorlage-Nr.: 86/04
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	
Der Bürgermeister Fachbereich: 5	zur Vorberaterung an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Finanzausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss <input type="checkbox"/> Bühnenausschuss <input type="checkbox"/> <u>Ortsbeiräte/ Ortsbeirat: Zützen/ Criewen</u>	
Gebäude- und Flächenmanagement			
Datum: 20. Februar 2004	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat	
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	

Betreff: Baubeschluss über Erneuerungs- und Rekonstruktionsmaßnahmen an der Grundschule „Am Waldrand“. Dr.-W.-Külz-Viertel 2 in Schwedt/Oder

Beschlussentwurf:

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt an der Grundschule „Am Waldrand“ in 2 Bauabschnitten folgende Arbeiten ausführen zu lassen:
 - Erneuerung der Fassade
 - Anbau 2 Stück Fluchttreppen
 - Umbauarbeiten zur Umnutzung der ehemaligen Hausmeisterwohnung
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, die Realisierung des 1. Bauabschnittes 2004 vorbehaltlich der Bewilligung von Fördermitteln vom Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen Cottbus (LBVS) ausführen zu lassen
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, die Fortführung der Baumaßnahmen (2. Bauabschnitt) im Haushaltsjahr 2005 einzuplanen und nach Bereitstellung entsprechender Fördermittel ausführen zu lassen.

Finanzielle Auswirkungen:					
<input type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> im Verwaltungshaushalt	<input checked="" type="checkbox"/> im Vermögenshaushalt			
<input checked="" type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.		<input checked="" type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> im Haushaltsplan eingestellt.			
Einnahmen:	HHST	HHJ	Ausgaben:	HHST	HHJ
4,0 TEUR	02.6154.3610	2003	6,0 TEUR Planung	02.6154.9407	2003
167,0 TEUR	02.6154.3610	2004	250,0 TEUR 1. BA	02.6154.9407	2004
<u>74,0 TEUR</u>	02.6154.3610	2005	<u>111,0 TEUR</u> 2. BA	02.6154.9407	2005
245,0 TEUR			367,0 TEUR Gesamt		
<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>Mindereinnahmen</u> werden in folgender Höhe wirksam Deckungsvorschlag:					
Datum/Unterschrift Kämmerer/Kämmerin: 17. Februar 2004					

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat in ihrer 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.) veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Teil II Nr. 19/2002 gültig ab 01.01.2002
- Verwaltungsvorschrift zur GemHVO Bbg. veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 37/2002
- Haushaltssatzung der Stadt Schwedt/Oder für das Haushaltsjahr 2004
- Bereits ergangener Baubeschluss über die Sanierung und Modernisierung der Grundschule 6, Beschluss Nr. 748/34/93 vom 25. November 1993
- Bereits ergangener Baubeschluss über die Modernisierung und Instandsetzung der Grundschule 6, Beschluss Nr. 225/09/00 vom 06. April 2000
- Baubeschluss über Erneuerungsarbeiten an der Grundschule „Am Waldrand“, Beschluss Nr. 535/20/02 vom 21. März 2002
- Baubeschluss über die Ausführung bautechnischer Brandschutzmaßnahmen und Montage von Sonnenschutzanlagen, Beschluss Nr. 677/26/03 vom 3. April 2003, Vorlage Nr. 745/03
- Sanierungssatzung „Obere Talsandterrasse“, Beschluss-Nr. 83/04/99 vom 29.04.99
- Beschluss über das integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept im Rahmen des Förderprogrammes „Soziale Stadt“ vom 31.01.2002, Beschluss-Nr. 515/19/02

1.2. Standortangaben

Kreis: Uckermark
Gemarkung: Schwedt/Oder
Flur/Flurstück: 51/30
Eigentumsverhältnisse: Eigentum der Stadt Schwedt/Oder

1.3 Bereits ausgeführte Baumaßnahmen

Die Grundschule „Am Waldrand“ ist in einem Schulgebäude der Typenreihe Erfurt TS 66 untergebracht. Das Gebäude wurde 1971/72 errichtet und ist seitdem ununterbrochen für den Schulbetrieb in Nutzung. Der dauerhafte Bestand des Schulstandortes wird in der Schulentwicklungskonzeption festgeschrieben. Die Schule ist in drei Gebäudetrakte gegliedert:

Klassenraumtrakt 1,	4-geschossig
Verbindungsbaustrakt 2,	3-geschossig
Spezialklassenstrakt 3,	3-geschossig

In den Sommerferien 1993 wurden alle Fenster und Außentüren des Schulgebäudes erneuert. 1994, ebenfalls in den Sommerferien, wurden die sanitären Anlagen im Spezialklassenstrakt 3 saniert. Damit verbunden war auch die Erneuerung der Zwangsentlüftung im WC-Bereich und der Austausch der Grundleitungen im Kriechkeller bis zur Oberkante Fußboden.

In den Sommerferien des Jahres 2000 erfolgten die Dachsanierung, die Rekonstruktion der sanitären Anlagen im Klassenraumtrakt und die Neueinrichtung des Fachunterrichtsraumes Physik einschließlich zugehörigem Vorbereitungsraum.

2002, ebenfalls in den Sommerferien, wurden im gesamten Schulgebäude die Elektroanlagen einschließlich Beleuchtungskörper erneuert. Im 3. Obergeschoss des Klassenraumtraktes erfolgte die Herrichtung eines Mehrzweckraumes (Aula).

2003 wurden entsprechend den geltenden Anforderungen des Brandschutzes im Innenbereich Türen, die zu Treppenhäusern oder Fluren öffnen, erneuert. Zusätzliche Rauchschutztüren zur Abschottung der Treppenhäuser wurden eingebaut.

In den Herbstferien 2003 wurden Sonnenschutzanlagen montiert. Ebenfalls 2003 erfolgten Malerarbeiten im gesamten Innenbereich der Schule.

2. Begründung und Beschreibung der Baumaßnahmen

2.1 Fassadenerneuerung

Die Außenwände des Schulgebäudes bestehen in den unteren Geschossen (Keller, Sockel) aus Schwerbeton, in den Obergeschossen aus Leichtbetonplatten. Die äußere Schicht der Betonplatten besteht aus einer farblich behandelten Putzschicht. Bedingt durch die Witterungseinflüsse in der über 30-jährigen Standzeit und Auftreten thermischer Spannungen sind besonders im Bereich von tragenden Außenwänden Putzschäden und Fugenrisse zu erkennen. Der Zustand des Sockels ist besonders schlecht. An mehreren Stellen liegt bereits die Bewehrung frei. Eine Fassadenerneuerung der Grundschule „Am Waldrand“ ist daher dringend erforderlich, auch im Hinblick auf die bereits sanierten Fassaden im Umfeld.

Die vorgesehene Fassadenerneuerung erfolgt nach den Vorschriften der Energieeinsparverordnung. Nach entsprechender Betonsanierung wird ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Die Farbgestaltung erfolgt nach einem umfassend abgestimmten Konzept und nimmt Bezug auf den Schulnamen Grundschule „Am Waldrand“. Einbezogen in die Fassadensanierung werden auch die vorhandenen und neuen Treppen. Für die ehemalige Hausmeisterwohnung (s. Pkt. 2.3) wird ein separater Zugang (Treppe) gebaut. Das Vordach der Haupttreppe wird ersatzlos demontiert. Unter Einhaltung des Finanzrahmens wird die Errichtung eines Vordaches am Eingang Trakt 3 vorgesehen.

Entsprechend der Energieeinsparverordnung müssen die an den 4 Treppenhäusern vorhandenen Wärmebrücken beseitigt werden. Die Außenwände, bestehend aus Betonlamellen mit dahinterliegenden Glasbausteinwänden werden grundlegend umgestaltet. Die Glasbausteine und Betonlamellen werden demontiert. Die Betonrahmen bleiben erhalten. Die Öffnungen werden in Teilbereichen ausgemauert und vor den Treppen mit gleichmäßig groß geteilten Fensterelementen mit Öffnungsflügeln versehen. Zwischenbereiche erhalten eine Dämmung mit einer Blechabdeckung. An den so veränderten Fassadenbereichen wird die Anbringung des WDVS in üblicher Form auch im Leibungsbereich ohne Wärmebrücken möglich. Gleichzeitig wird die Belichtung der Treppenträume verbessert.

Neben dem Treppenhaus im Trakt 3 gelegene Vorbereitungsräume erhalten Einzelfensteröffnungen mit einem wärmegeprägten Fensterflügel, Brüstungshöhe ca. 1,50 m.

2.2 Anbau von 2 Stück Fluchttreppen

Ausgehend von den im April 2003 stattgefundenen Brandschauen muss für die außenseitig gelegenen Klassenräume im Trakt 1 über alle Geschosse ein zweiter Rettungsweg baulich hergestellt werden. Es werden außen, nicht überdacht, geradläufige Fluchttreppen aus Stahl angebaut. Als Standort werden, anders als an der Erich-Kästner-Grundschule, die Giebel des Klassenraumtraktes gewählt. Am Ostgiebel entsteht eine einfache Konstruktion (Gitterroststufen, Stabgeländer). Am Westgiebel erhält die Fluchttreppe zusätzlich Gestaltungselemente, angepasst an die Fassadengestaltung.

Die Treppen sollen im wesentlichen frei sich selbst tragen und unabhängig vom Schulgebäude neu gegründet werden. Für die Schaffung der notwendigen Türöffnungen in den Giebelwänden müssen die dabei durchtrennten Fassadenelemente gesondert gesichert werden (Stahlrahmen).

Die neu einzubauenden Außentüren erhalten Panikbeschläge. Es erfolgt eine Anpassung an die vorhandene Wegebefestigung. Die Farbgebung der Treppen erfolgt entsprechend dem Farbkonzept zur Fassadenerneuerung.

2.3 Umbauarbeiten zur Umnutzung der ehemaligen Hausmeisterwohnung

Der ehemals als Wohnung genutzte Bereich im Schulgebäude befindet sich im EG des Traktes 3 mit einer Grundrissfläche von 75,08 m².

Da diese Hausmeisterwohnung funktionell nicht mehr als solche genutzt bzw. nicht mehr notwendig ist, erfolgt ein Umbau, um diese Räume unabhängig vom Schulbetrieb im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ (LOS) zu nutzen.

Für die geplante neue Nutzung werden folgende bauliche Veränderungen vorgenommen:

- der innere Zugang vom Hauptflur wird geschlossen, es erfolgt ein neuer separater Eingang von außen (Erweiterung Küchenfensteröffnung). Durch den Höhenversatz ist eine Treppe mit 5 Stg. 16/30 und Podest erforderlich, Ausführung in Beton B25.
- Entfernen einiger Trennwände, so dass nur die Räume R17 – 20 erhalten bleiben. Der Raum R19 (ehem. Küche) dient somit als Eingangsbereich und Teeküche.
- Der Raum 17 (ehem. Kinderzimmer) wird zu WC-Frauen und der R18 (ehem. Bad) als WC-Männer hergerichtet.
- Der R20 (ehem. Schlafzimmer) bleibt in seiner Größe erhalten und wird als Vereinszimmer funktionell hergerichtet.
- Alle Räume erhalten einen neuen Fußbodenbelag. Wände und Decke werden neu tapeziert und gestrichen.
- Die neue Funktionseinheit wird mit eigenem Telefon- und Kabelanschluss versehen.
- Die Räume 21 (ehem. Wohnzimmer) und 23 (Abstellraum) werden zu einem Raum zusammen gelegt, dieser neue Raum kann von Vereinen oder als Begegnungsstätte genutzt werden.
- Erforderliche Elektroarbeiten wurden bereits mit Realisierung des Baubeschlusses zur Erneuerung der Elektroanlagen an der Grundschule „Am Waldrand“ 2002 ausgeführt.

3. Investkosten und Finanzierung

3.1 Investitionskosten

Grundlage: Kostenschätzungen der Planungsbüros Kessels (Pkt. 2.1 u. 2.2) und Lerm (Pkt. 2.3)

Baumaßnahme	Bezeichnung	Kosten in EUR inkl. MWST
1. Erneuerung der Fassade	Baustelleneinrichtung	7.000,-
	Gerüstbau	30.000,-
	Abbrucharbeiten	6.000,-
	Betonsanierung	7.500,-
	Tischlerarbeiten	37.000,-
	Erdarbeiten	8.000,-
	Dämm- und Putzarbeiten	94.000,-
	Maurerarbeiten	5.000,-
	Klempnerarbeiten	3.000,-
	Malerarbeiten	8.500,-
	Sonstiges (Reinigung, Blitzschutz)	5.000,-
Zwischensumme Erneuerung der Fassade		211.000,- =====

Baumaßnahme	Bezeichnung	Kosten in EUR inkl. MWST
2. Anbau von 2 Stück Fluchttreppen	Gerüstbau	2.000,-
	Tischlerarbeiten	10.000,-
	Erdarbeiten	5.000,-
	Betonarbeiten (Fundamente, Gestaltungswand)	9.000,-
	Maurerarbeiten	8.000,-
	Stahlbau	70.000,-
	Malerarbeiten	5.000,-
	Zwischensumme Anbau von 2 Stck. Fluchttreppen	109.000,- =====
3. Umbauarbeiten zur Um- nutzung der ehemaligen Hausmeisterwohnung	Baustelleneinrichtung	1.000,-
	allgemeine Bauarbeiten (Erd-, Mauer-, Beton-, Betonwerkstein-, Putz, Abdichtungs-, Fliesen-, Estrich-, und Trockenbauarbeiten)	12.000,-
	Tischlerarbeiten	3.000,-
	Metallbauarbeiten	1.000,-
	Maler- und Bodenbelagsarbeiten	4.000,-
	Sanitärarbeiten	4.000,-
	Zwischensumme Umbauarbeiten zur Umnutzung der ehem. Hausmeisterwohnung	25.000,- =====
4. Baunebenkosten	Entwurfsplanung	6.000,-
	Ausführungsplanung	16.000,-
Zwischensumme Baunebenkosten	22.000,- =====	
Gesamtsumme 1. – 4.		367.000,- =====

3.2 Finanzierung

Vermögenshaushalt der Stadt Schwedt/Oder
 Einzelplan: 2
 HHSt. 02.6154.9407

	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>Insgesamt</u>
Gesamt:	6.000,-	250.000,-	111.000,-	367.000,-
dav. Fördermittel: LBVS „Soziale Stadt“	4.000,-	167.000,-	74.000,-	245.000,-
dav. Eigenanteil:	2.000,-	83.000,-	37.000,-	122.000,-

3.3 Folgekosten

Mit der Ausführung der beschriebenen Bauleistungen sind keine Folgekosten zu erwarten.
 Die Finanzierung der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten erfolgt im Rahmen des Programms
 „Soziale Stadt“ (LOS).

3.4 Künstlerische Gestaltung

Es ist keine „Kunst am Bau“ vorgesehen.

In die Fassadenerneuerung der Grundschule „Am Waldrand“ fließen einzelne Gestaltungselemente ein. Farblich wurde die neue Außenhaut des Schulgebäudes angepasst an bereits sanierte Objekte in der Umgebung (Sporthalle, Jugendclub, Wohngebäude).

Dem Standort „Waldrand“ entsprechend werden an verschiedenen Bereichen durch unterschiedliche Putzstrukturen und Farbtönungen Bäume stilisiert. Begründet mit der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung im Külzviertel soll die zusätzliche Fluchttreppe am Westgiebel des Schulgebäudes an der Hauptsichtfläche gestaltet werden. Die Treppe erhält hier eine in den unteren Bereichen ganz, oben teilweise geschlossene Seitenfläche, welche in Angleichung an die Fassadengestaltung senkrecht und mit Bogenformen gegliedert wird und nach außen die Farb- und Strukturflächen der Fassade entsprechend aufnimmt.

4. Zeitlicher Ablauf

Nach Ausreichung der Fördermittel und Abschluss des Ausschreibungsverfahrens werden die Leistungen ausgeführt. Im 1. Bauabschnitt 2004 ist geplant, die Leistungen zum Umbau der ehemaligen Hausmeisterwohnung und den Anbau der zwei Fluchttreppen zu realisieren. Ebenfalls im 1. Bauabschnitt sollen die betroffenen Fassadenbereiche erneuert werden.

Leistungen, die den Innenbereich des Schulgebäudes betreffen, werden in den Sommerferien 2004 realisiert.

Der finanzielle Rahmen für den Leistungsumfang des 1. Bauabschnittes ergibt sich aus den zur Verfügung stehenden Mitteln im Haushaltsplan 2004.

Nach Bereitstellung der finanziellen Mittel für 2005 soll mit dem 2. Bauabschnitt die Fassadenerneuerung beendet werden.

Anlagen: Fassadenentwurf und Farbkonzept
Prinzipdarstellung neue Fluchttreppe
Grundriss Umnutzung ehemalige Hausmeisterwohnung

(Die Anlagen liegen digital nicht vor. Sie können in der Bürgerberatung im Rathaus Haus 2 eingesehen werden.)