

<b>Vorlage</b>		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Vorlage-Nr.: <b>244/17</b>
Der Bürgermeister Fachbereich:	zur Vorberatung an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss	
Hoch- und Tiefbau, Stadt- und Ortsteilpflege		<input checked="" type="checkbox"/> Finanzausschuss	
		<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 26. April 2017	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat	
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss am:	
		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung am: 22. Juni 2017	

**Sanierung Städtisches Wohnheim Schwedt/Oder  
-Haustechnik und Baunebenleistungen, 2. Bauabschnitt, Gebäude 16, Breite Allee 33 in 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 2. Bauabschnitt.
2. Die Stadtverordnetenversammlung bestätigt den Finanzierungsnachweis.
3. Die Stadtverordnetenversammlung 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 type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> in den Haushaltsplan eingestellt.			
Erträge:	Produktkonto:	Aufwendungen:	Produktkonto:	Haushaltsjahr:
		15,3 T€	31501.7851000	2013
		12,4 T€	31501.7851000	2015
		<u>337,5 T€</u>	31501.7851000	2017
		365,2 T€		
<input checked="" type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung: Im Haushaltsplan 2017 war die Maßnahme „Städtisches Wohnheim“ unter Ansatz von Fördermitteln „SUW“ sowie einer Kofinanzierung aus „Aufwertung“ eingestellt. Eine Bewilligung von Fördermitteln aus „SUW“ erfolgt nicht. Daher wird auch keine Kofinanzierung dieser FM aus dem Programm Aufwertung stattfinden. Die Mittel, welche für die Kofinanzierung eingestellt sind (13,7 T€ FM / 6,9 T€ EA zw. für diese FM) sind von der Maßnahme Städtisches Wohnheim abzusetzen und in den Deckungsring „Aufwertung“ zum weiteren Einsatz zuzustellen.				
<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: <b>Siehe Seite 2.</b>				
Datum/Unterschrift Kämmerin				
Regina Ziemendorf				

Bürgermeister Jürgen Polzehl	Beigeordnete Annekathrin 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.

### Deckungsvorschlag:

Aufgrund aufgetretener Probleme bei der Umsetzung der Maßnahmen im Deckungsring der „Großen Werterhaltung –Teil Hochbau“ im Jahr 2017 sollen hier Umschichtungen so erfolgen, dass mit einer planungstechnisch soweit gereiften Maßnahme in 2017 die Realisierung begonnen werden kann.

Die o.g. nicht mit Fördermitteln bedachte Maßnahme „Städtisches Wohnheim Haustechnik/Bau 2.BA“, wurde als prioritär eingestuft.

Die Deckung der benötigten finanziellen Mittel erfolgt somit aus den Mitteln des Deckungsringes "Große Werterhaltung".

Die daraus resultierenden Veränderungen sind im Haushaltsplanentwurf 2018 ff entsprechend einzuarbeiten.

## **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. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss sind mit Realisierung des 1. Bauabschnittes so ausgebildet, dass neben der Heimleitung und Verwaltung, Bewohner mit körperlichen Beeinträchtigungen hier untergebracht sind bzw. untergebracht werden können. Im ersten und zweiten Obergeschoss werden überwiegend Familien mit Kindern, Lebensgemeinschaften und weibliche Bewohner untergebracht. Im dritten Obergeschoss werden generell Männer eingewiesen.

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.

Mit der Realisierung des 1. Bauabschnittes im Jahr 2015 haben sich die Bedingungen für das Erd- und 1.Obergeschoss verbessert. Die neu installierten Küchen und Sanitärräume werden gut angenommen. Da in den darüber liegenden Geschossen noch die alten Sanitär- und Küchenbereiche genutzt werden müssen, hat sich die Häufigkeit der Havarien und Störfälle nicht wesentlich verringert.

## **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
- Baubeschluss Nr. 327/23/13 vom 05.09.2013 zur Sanierung Sanitär, Elektro und zugehörige Bauleistungen 1.BA
- 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.

Die Ausführung beim 2. Bauabschnitt ähnelt in gewisser Weise dem bisher realisierten Abschnitt in der Vorgehensweise. Bei der Sanitärinstallation werden vornehmlich das 2. und 3. Obergeschoss umgebaut, bevor der Rückbau der alten Anlagen erfolgen kann. Bei der Elektroinstallation konzentrieren sich die Arbeiten auf die Räume der Hofseite, da die Räume auf der Straßenseite bereits im 1. Bauabschnitt umgerüstet wurden. Weiterhin werden in den Flucht- und Rettungswegen die sicherheitsrelevanten Anlagen, wie Sicherheitsbeleuchtung und Hausalarm, installiert.

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 in Auf-Putz-Gehäusen für Unter-Putz-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 Installation einer Brandmeldeanlage (Hausalarm) 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.

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.

Wie bereits im 1. Bauabschnitt praktiziert, erfolgt die Sanierung sowohl für die Sanitärtechnik als auch für das Gewerk Elektrotechnik strangweise. Der Rückbau der alten Sanitär- und Küchenräume wird erst begonnen, wenn auf allen Etagen die neuen Sanitärräume und Küchen nutzungsfähig sind.

Die alten Sanitär- und Küchenräume in allen Geschossen werden zurückgebaut und die Räume als Wohnräume hergerichtet.

Unter Berücksichtigung der Realisierung bei laufendem Heimbetrieb ist es notwendig, die Beeinträchtigungen für die Gebäudenutzer dennoch zumutbar zu halten.

Unter Beachtung der Anforderungen des Nutzers wurde der vorstehend beschriebene Realisierungsvorschlag erarbeitet.

## **5. Kostenzusammenstellung in EURO**

<u>Bezeichnung</u>	<u>Kosten T€</u>
KG 300 Bauleistungen 2.BA	117,3
KG 410, 420, 430 HLS 2.BA	44,0
KG 440, 450 Elektro 2.BA	163,0
<u>Architekten- u. Ingenieurleistungen</u>	<u>40,9</u>
<b>Gesamt</b>	<b>365,2</b>

## 6. Finanzierungsnachweis

Produktkonto: 31501.7851000 Ausgaben für Sanierung städtisches Wohnheim

Jahr/Teilleistung	Kosten der Teilleistung in T€	Fördermittel in T€	Komm. Anteil in T€
<b>2013</b>			
Planung Ph. 1-3	15,3	0,0	15,3
<b>2015</b>			
Planung Ph.5-6	12,4	0,0	12,4
<b>2017</b>			
Bauausführung 2.BA	324,3	0,0	324,3
Planung Ph.8	13,2	0,0	13,2
<b>Summe</b>	<b>365,2</b>	<b>0,0</b>	<b>365,2</b>

## 7. Folgekosten

Die Brandmeldeanlage (Hausalarm), die Sicherheitsbeleuchtungsanlage sowie die Sanitäranlage (bezüglich Trinkwasserhygiene) sind regelmäßig zu warten. Die Brandmelde- und die Sicherheitsbeleuchtungsanlagen sind außerdem in regelmäßigen Abständen durch bauaufsichtlich anerkannte Sachverständige prüfen zu lassen. Im Ergebnishaushalt sollten dafür ca. 1.400,00 €/Jahr eingestellt werden.

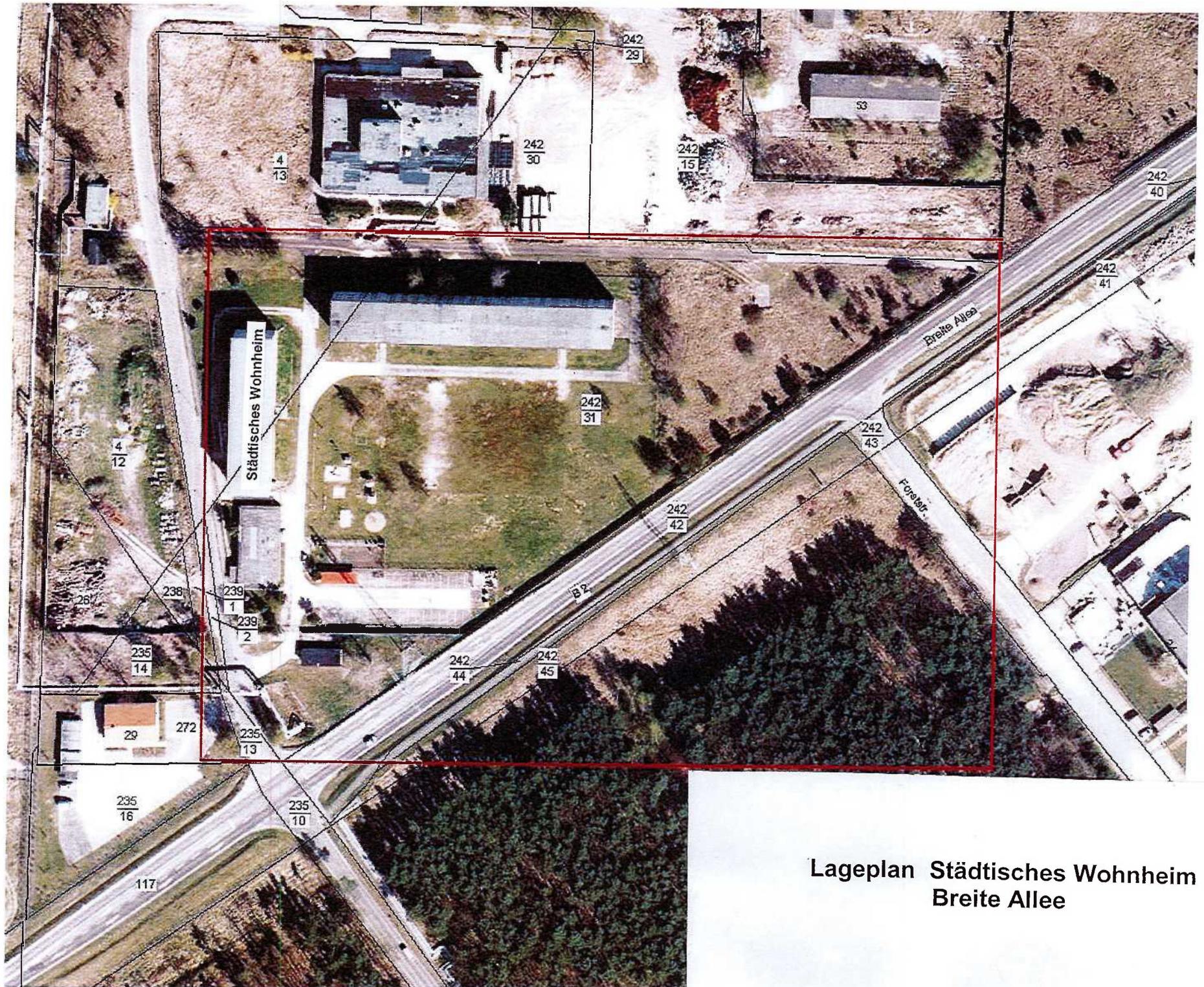
## 8. Bauzeitenplan

Maßnahme bzw. Teilleistung	Gesamt Kosten in T€	Ablauf nach Jahren		Bauanteil in T€
		2013	2015/16	2017
Planung	40,9	15,3	12,4	13,2
Realisierung	324,3			324,3
<b>Summe</b>	<b>365,2</b>	<b>15,3</b>	<b>12,4</b>	<b>337,5</b>

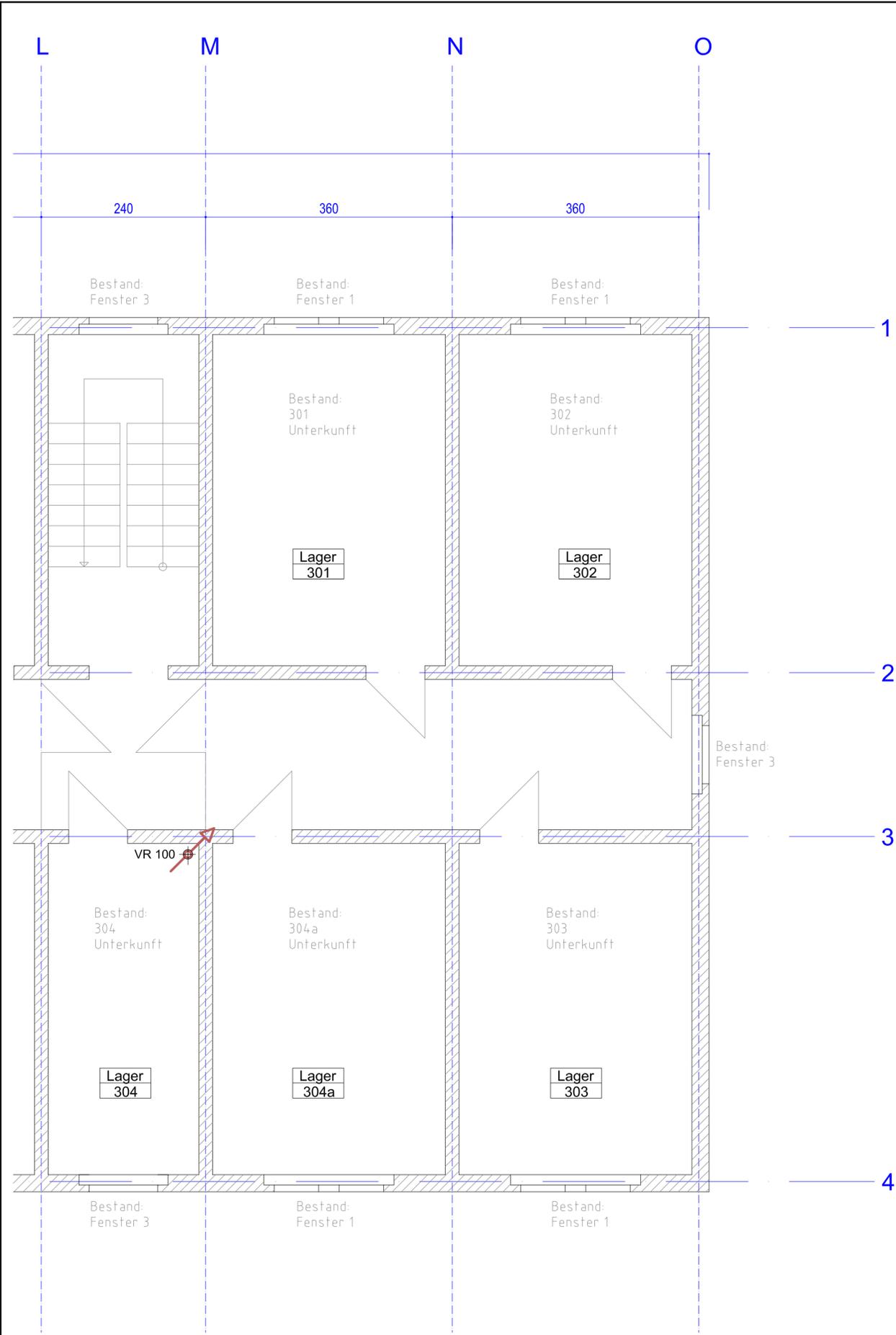
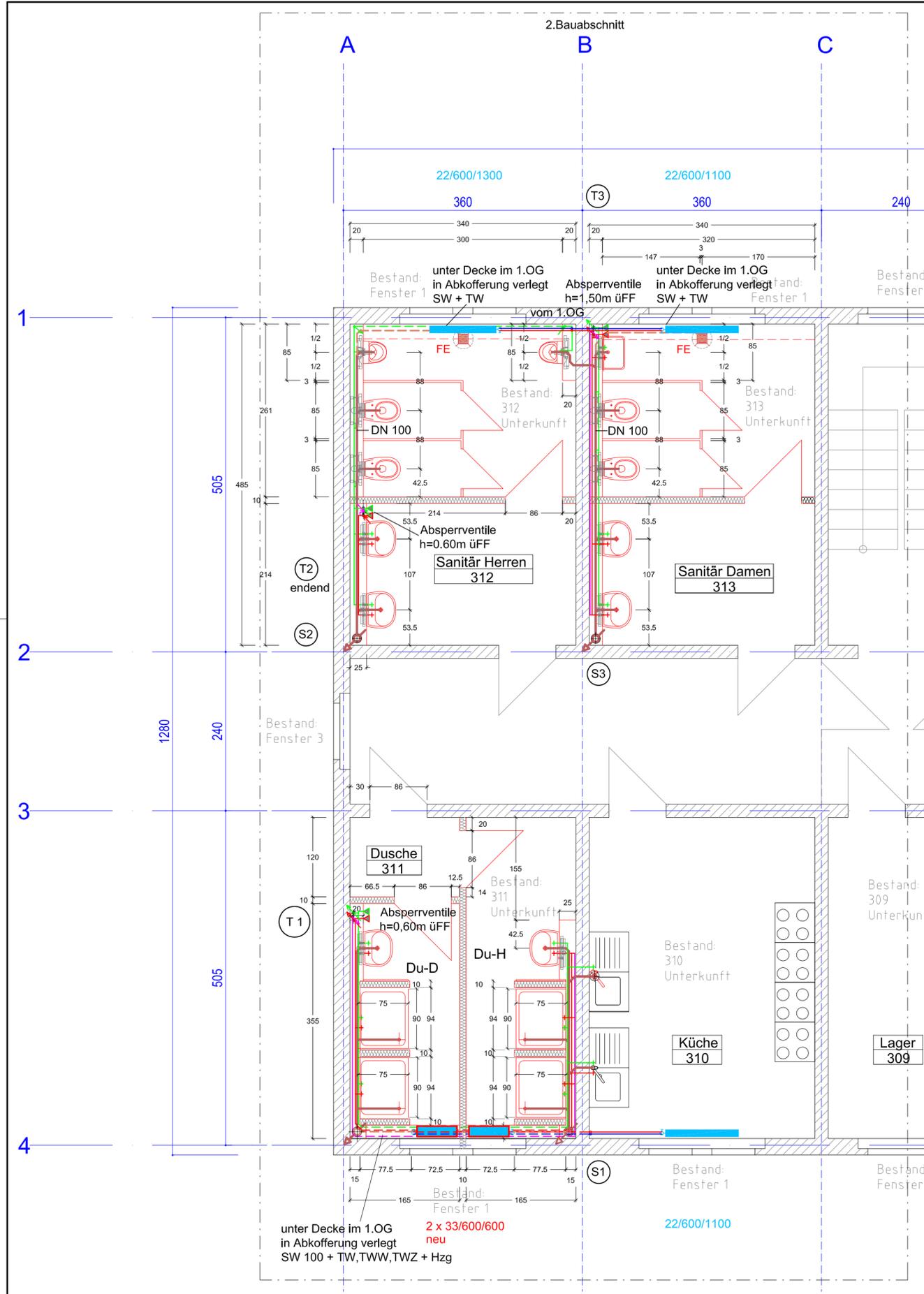
Nach Bestätigung der Bauvorlage werden die erforderlichen Schritte des Vergabeverfahrens durchgeführt.

## Anlagen

- Lageplanausschnitt
- Grundrisse 2.OG und 3.OG



Lageplan Städtisches Wohnheim  
Breite Allee



- LEGENDE Sanitär**
- Trinkwasser kalt
  - Trinkwasser warm
  - Zirkulation
  - Schmutzwasser
- LEGENDE Heizung**
- Heizkörper
- Beispiel Heizkörpergröße  
65/540/1800
- Bauhöhe  
Baulänge  
Bautiefe
- 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:**
- Neubau
  - Bestand
  - Trockenbau neu
  - Neubau

**2. Bauabschnitt**

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG	BEARBEITER

**Baufreigabe**

DATUM \_\_\_\_\_ UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

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

**Heizung—Klima—Sanitär—Planungsbüro Roth**

BAUHERR <b>Stadtverwaltung Schwedt/Oder Bauverwaltungsamt Lindenallee 25-29, 16303 Schwedt/Oder</b>	PROJEKTNUMMER <b>201214</b>
BAUVORHABEN <b>Städtisches Wohnheim Breite Allee 33, 16303 Schwedt/Oder</b>	PLANUNGSPHASE <b>5</b>
BEZEICHNUNG <b>San.bereiche Männer/Frauen/Lager - 2.OG Installation Sanitär</b>	ÄNDERUNGSDATUM
ZEICHNER MW/KG	BEARBEITER WR
DATUM 30.06.2016	UNTERSCHRIFT PLANER
BLATT-NR. <b>03</b>	INDEX
MASSTAB 1:50	

