

## BESCHLUSSVORLAGE

**TO-Freigabe am: 11.09.2012**  
**BV-0168/2012**  
**öffentlich**

Amt:	Eigenbetriebe
Bearbeiter:	Schulz

Datum:	11.09.2012
Aktenzeichen:	

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Bauausschuss	24.09.2012							
Sozialausschuss	24.09.2012							
Ortschaftsrat Barleben	01.11.2012							
Finanzausschuss	06.11.2012							
Hauptausschuss	08.11.2012							
Gemeinderat	15.11.2012							

vom Mitwirkungsverbot nach §31 GO LSA betroffen:

### **Gegenstand der Vorlage:**

Sanierung des Gebäudes R.-Breitscheid-Str.34 in Barleben für Arzt- und Gewerberäume als Grundsatzbeschluss

### **Beschluss**

Der Gemeinderat bestätigt die Objektplanung und Kostenschätzung zur Sanierung und Umnutzung des Gebäudes Rudolph-Breitscheid-Straße 34 in Barleben zu Arzt- und Gewerberäumen und beauftragt den Bürgermeister die Finanzierung in den Entwurf des Haushaltsplanes 2013 aufzunehmen.

Keindorff

Siegel

## Sachverhalt

Die Sanierung und Umnutzung des Gebäudes Rudolph-Breitscheid-Straße 34 in Barleben soll für die Herstellung von Arzt- und Gewerberäumen durchgeführt werden. Hintergrund ist die Bereitstellung von Räumen für die Arztpraxis, die sich derzeit im Erdgeschoss des Rathauses Breiteweg 50 befindet. Hier stellt die Gemeinde den Anspruch der Eigennutzung für Büroräume der Verwaltung als Ersatz für Verwaltungsräume die sich derzeit im Haus 3 der Gemeindeverwaltung befinden. Die Arztpraxis beabsichtigt die derzeit gemieteten Räume zu renovieren. Diese Maßnahme wurde bereits im Gespräch mit der Gemeinde zurückgestellt, mit der Aussicht der Neueinrichtung im Erdgeschoss des Gebäudes R.-Breitscheid-Straße 34.

Die straßenseitige Fassade des Gebäudes sowie die beiden Giebel wurden bereits neu geputzt und gestrichen. Die Fenster wurden dabei erneuert. Das mit Betonsteinen eingedeckte Dach und der hofseitige Fassadenbereich wurden in die Sanierung nicht mit einbezogen.

Für die benötigten Planungsleistungen zur kompletten Gebäudesanierung einschließlich Umbau wurde das Architekturbüro König aus Barleben beauftragt eine Bestandsaufnahme und Entwurfsplanung durchzuführen. Zur Begutachtung der Holzkonstruktion wurde ein Fachunternehmen für Holzschutz hinzugezogen.

An der Dachkonstruktion wurde Insektenbefall festgestellt. Es wurden Schäden durch den Hausbockkäfer und den Gemeinen Nagekäfer vorgefunden. 29 vorhandene Sparren, die Fußpfette und Deckenbalken wurden untersucht.

Hofseitig zeigt sich eine ähnliche Schädigung. Insgesamt werden 80% der Sparrenfüße als geschädigt eingeschätzt und in der Sparrenlänge sind mindestens 40 % als geschädigt auszutauschen. Die Abstände der Deckenbalken zwischen Ober- und Dachgeschoss sind ungewöhnlich weit auseinander. Die Dielung ist durch Insekten sehr stark geschädigt und muss erneuert werden.

Im Ergebnis der Untersuchungen schlägt der Gutachter vor zu prüfen, ob eine neue Dachkonstruktion sinnvoll und möglicherweise kostengünstiger als eine aufwändige Sanierung ist. In der ehemaligen Erdgeschosswohnung mit Zugang des Holzanbaues wurde am Holzfußboden und Wandpaneel der Küche Befall von „Echtem Hausschwamm“ festgestellt. Hier bedarf es einer separaten Sanierung durch einen Schwammbekämpfer.

*Das komplette Holzschutzgutachten liegt zur Einsicht im Eigenbetrieb vor.*

Die Untersuchung der Erneuerung der Holzkonstruktion des Dachgeschosses einschließlich Decke wurde vom Planungsbüro vorgenommen. Für die Holzschutz-, Stahlbau- und Zimmerer zur Sanierung wurden Kosten in Höhe von 96.265,00 € ermittelt. Die vollständige Erneuerung der Dach- und Deckenkonstruktion wird mit 104.190,00 € veranschlagt. Somit sind die Erneuerung und die Gewährleistung einer fachlich exakten und langlebigen Holzkonstruktion rd. 8.000,00 € teurer. Aus diesem Grund wird eine Erneuerung vorgeschlagen.

Im Gebäude sollen außer der Arztpraxis Räume für eine Gesundheitstherapie ausgebaut werden, ein potenzieller Nutzer steht noch nicht fest. Die Räume im Obergeschoss sollen für gewerbliche Zwecke (Gesundheitsbereich) vorgehalten werden.

Bevor die Arbeiten zur Umnutzung der Räume vorgenommen werden können, muss die Sanierung des Bestandes erfolgen. Dabei handelt es sich um folgende Bauleistungen:

### 1. Sanierung Altbestand aus statischer Sicht

- Entkernung aller Räume: Putz und Mauerwerk der inneren Fachwerkwände im EG und DG entfernen, Freilegen aller Deckenbalken, so dass im DG nur noch Deckenbalken bzw. Dachtragwerkshölzer vorhanden sind, Fußböden im EG bis auf Schüttung der Gewölbe aufnehmen, Putz im KG entfernen, vollständiger Abbruch des alten Kelleraußenzuganges sowie des Windfangvorbaus, Abbruch der Garage,
- erforderliche Gerüstbauarbeiten, incl. Schutz der neuwertigen Straßen- und giebelseitige

- Putzfassaden,  
 -neue Kellerfenster hofseitig, Abdichtung durch Horizontalsperren im KG und Putzerneuerung durch Sanierputz,  
 -Sanierung der KG-Decke von unten,  
 -Mauerwerkssanierungen müssen vorgenommen werden, vor allem die Sanierung des festgestellten "Echten Hausschwammes" im EG.  
 -neuen Rohfußboden (Stahlbeton-Bodenplatte) im nichtunterkellerten Bereich;  
 -neue Holz-Fenster und Eingangstür an Hoflängswand und Sanierung der Glattputzfassade  
 -Äußere Abdichtung im Erdreich (umlaufend) und damit verbundene, erforderliche Rückbau- und Erdarbeiten,  
 -neue Dachdeckungs-, Dachklempnerarbeiten

**2. Neues Treppenhaus mit Aufzug:**

- Herstellung des neuen, inneren Mauerwerks und einer Stahlbetonzwischendecke über KG und EG sowie Einbau einer neuen Keller- und Erdgeschossstreppe aus Stahlbeton, Estricharbeiten, -Einbau eines Aufzuges für die barrierefreie Zugänglichkeit in beide Ebenen (Geschosse).

Mit den o.g. Bauleistungen ist der Bestand gesichert und die endgültige, für alle späteren Nutzungen bauaufsichtlich zugelassene Zugänglichkeit in den Geschossen gegeben.

**3. Nutzung für Arztpraxis und Gewerberäume**

- neuer Fußbodenaufbau (Dämmung/Estrich und/oder Fliesen/Linoleum/textiler Belag)  
 -für neue Innenwände werden Trockenbauwände gestellt  
 -neue Unterhangdecken im Trockenbau  
 -neuer Wandputz innen  
 - Wärmedämmung im Dachbereich, nach Vorschriften EnEV  
 -neue Innentüren, neue Hauseingangstür  
 -neue Dachflächenfenster  
 -Erneuerung der Elektroinstallation sowie der Heizungs- und Sanitärtechnik nach den neuesten Vorschriften  
 -die Neugestaltung des Innenhofes (Außenanlagen)

Die Kosten für die gesamte Maßnahme werden auf 1.130.000 € geschätzt. Einschließlich der Arbeiten zur Erhaltung des Gebäudes sind die Herstellung der neuen Räume sowie die Erneuerung der Dachkonstruktion, der Anbau eines neuen Treppenhauses, die Sanierung der hofseitigen Fassade und der Einbau eines Aufzuges für die barrierefreie Zugänglichkeit in den Kosten enthalten.

**Rechtsgrundlage**

§ 44 Abs. 3 GO LSA, Hauptsatzung der Gemeinde Barleben

**Finanzielle Auswirkungen**

Kosten der Bearbeitung in EUR	<b>«150,00 €»</b>
-------------------------------	-------------------

**Kosten der Maßnahme**

JA       NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluß/Kapitaldienst/Folgela
--	--------------------------------------	--------------------	--

1.130.000,00€	14.500,00 für Wartungen und Abschreibung €	Eigenanteil zogene  (i.d.R.= se/ Kreditbedarf)  €	Objektbe- Einnahmen  (Zuschüs- Beiträge)  €	ten oder kalkulatorische Kosten)    €
im Ergebnishaushalt <input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle		

## Anlagen

Kostenzusammenstellung

Grundriss Erdgeschoss Umnutzung zugunsten Arzträume

Grundriss Dachgeschoss Umnutzung zugunsten Gewerberäume