



# Statusbericht kommunales Gebäudemanagement 2022

Gemeinde Zeuthen, Amt für Bauen und Ortsentwicklung  
Mathias Mätzke

# Agenda



1. Gesamtübersicht Liegenschaften/ Ergebnisse 2021-2022
2. Zustandsanalyse Kindertagesstätten/ Objektbewertungsblatt
3. Mängel/ resultierende Maßnahmen/ notwendige Investitionen
4. Ausblick Kontinuierlicher Verbesserungsprozess
5. Fazit

# 1. Übersicht/ Ergebnisse 2021-2022



## Rechtliche Grundlagen der Bewertung:

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), Brandenburgische Bautechnische Prüfungsverordnung (BbgBauPrüfV), Brandverhütungsschauverordnung (BrVSchV), Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV), ArbSchG, Begehungen/ Feststellung von Gefahrenquellen und Mängeln (Unfallverhütungsvorschriften) etc.

## **Gebäude/ Liegenschaft**

- Rathaus, Schillerstr. 1
- Nebenstelle Rathaus, Schillerstr. 57
- Kita Zeuthen Kleine Waldgeister, Heinrich-Heine-Str. 5
- Kita Zeuthen Räuberhaus, Maxim-Gorki-Str. 2
- Kita Miersdorf Pustebblume, Dorfstr. 4
- Kita Miersdorf Kinderkiste I, Dorfstr. 23
- Feuerwehr Zeuthen, Alte Poststr. 8a
- Feuerwehr Miersdorf, Dorfstr. 13
- Jugendclub, Dorfstr. 12
- Bibliothek, Dorfstr. 22
- Musikbetonte Gesamtschule "Paul Dessau", Schulstr. 4
- Grundschule am Wald, Forstallee 66
- Generationstreff, Forstweg 30
- Bürgerhaus, Goethestr. 26 b
- Kita Miersdorf Kinderkiste II, Dorfstr. 22 a
- Friedhof Zeuthen/ Miersdorf
- Seebad Miersdorf



# 1. Übersicht/ Ergebnisse 2021-2022

Mängelbeseitigungen aus rechtlichen Vorgaben (keine wesentlichen)

- Rathaus, Schillerstr. 1
- Nebenstelle Rathaus, Schillerstr. 57

1. Revision Flucht- und Rettungswegpläne
2. In Umsetzung 2022 Erneuerung BMA und Sicherheitsbeleuchtung Rathaus

zusätzlich: Aufrüstung T 30 Türen/ Brandschutz Bauhof



# 1. Übersicht/ Ergebnisse 2021-2022

## Mängelbeseitigungen aus rechtlichen Vorgaben (wesentlich)

- Kita Pustebume
- Kita Kleine Waldgeister
- Kita Kinderkiste I
- Kita Räuberhaus

1. Aktualisierung Brandschutzordnungen
2. Kennzeichnung Sammelstellen + Feuerlöscher
3. SV- Prüfungen Hausalarmanlage + Sicherheitsbeleuchtung
4. Kennzeichnungen Hauptanschlüsse/ techn. Absperreinrichtungen (Strom, Wasser etc.)

zusätzlich: Ertüchtigung E- Anlage (Maxim Gorki), Mängelbeseitigung aus Spielplatzgeräteprüfung

# 1. Übersicht/ Ergebnisse 2021-2022



Mängelbeseitigungen aus rechtlichen Vorgaben (keine wesentlichen)

- Feuerwehr Zeuthen, Alte Poststr. 8a
- Feuerwehr Miersdorf, Dorfstr. 13

1. Projekt Sanierung Waschhalle Miersdorf
2. Prüfung ortsfeste elektr. Betriebsmittel
3. Umrüstung auf LED Beleuchtung



# 1. Übersicht/ Ergebnisse 2021-2022

Mängelbeseitigungen aus rechtlichen Vorgaben (keine wesentlichen)

- Bibliothek, Dorfstr. 22
- Jugendclub Dorfstr. 12

1. Sanierung Treppenhaus und Saal Holztragwerk
2. In Umsetzung energetische Sanierung/ Ertüchtigung Dach

zusätzlich: Umrüstung LED Beleuchtung

# 1. Übersicht/ Ergebnisse 2021-2022



## Mängelbeseitigungen aus rechtlichen Vorgaben (wesentlich)

◦ Grundschule am Wald, Forstallee 66

1. Nachweisführung Löschwasserversorgung/ Aktualisierung Feuerwehrpläne + FRP
2. Mängelbeseitigung an Lüftungsanlagen im Zuge der brandschutztechnischen Sanierung

zusätzlich: Spielplatzgeräteprüfung, Trinkwassersanierung Sporthalle

◦ Musikbetonte Gesamtschule "Paul Dessau", Schulstr. 4

1. Nachweisführung der ausreichenden Rauchableitung NRWA-Anlagen
2. SV- Prüfungen: Brandmelde- und Alarmierungsanlage/ Sicherheitsstromversorgung mit Sicherheitsbeleuchtung
3. Aktualisierung Feuerwehrpläne + FRP
4. Mängelbeseitigung elektrische Anlagen aus DGUV V4 Prüfung ortsfester elektrischer Betriebsmittel (2022-2025)

Zusätzlich: Instandsetzung Dach MZH, Mängelbeseitigung brandschutztechnische Ertüchtigung Fluchttüren, Fenster (Altbau)



# 2. Zustandsanalyse Kindertagesstätten/ Objektbewertungsblatt



**Objektdatenblatt Sachbereich Gebäudemanagement**  
**Objekt .....**

Punkteskala zur Bewertung		
1 Pkt.	sehr schlechter Allgemeinzustand	Kategorie I
2 Pkt.	schlechter Allgemeinzustand	Kategorie II
3 Pkt.	mäßiger Allgemeinzustand	Kategorie III
4 Pkt.	guter Allgemeinzustand	Kategorie IV
5 Pkt.	sehr guter Allgemeinzustand	Kategorie V

**Bewertung des Gebäudezustandes:**

Bautechnische Merkmale	Punkte	max. Punkte	Prüfung erforderlich	
Dachdeckung/ -abdichtung	4	5	ja (3 jährl. SV)	ja (jährl. BefP)
Regentwässerung	2	5	ja (3 jährl. SV)	ja (jährl. BefP)
Dachkonstruktion	3	5	ja (3 jährl. SV)	ja (jährl. BefP)
Fassade	4	5	ja (5 jährl. SV)	ja (2 jährl. BefP)
Fenster	5	5	ja (5 jährl. SV)	ja (2 jährl. BefP)
Decken	2	5	ja (5 jährl. SV)	ja (2 jährl. BefP)
Wände	1	5	ja (5 jährl. SV)	ja (2 jährl. BefP)
Unterzüge	6	5	ja (5 jährl. SV)	ja (2 jährl. BefP)
Stützen	5	5	ja (5 jährl. SV)	ja (2 jährl. BefP)
Außentüren	2	5		ja (3 jährl. BefP)
Innentüren	3	5		ja (3 jährl. BefP)
Wärmeschutz	1	5	ja (5 jährl. SV)	ja (2 jährl. BefP)
Renovierungsstand allgemein	3	5		ja (5 jährl. BefP)
Brand- und Rauchschutztüren/ -verglasung	2	5	ja (3 jährl. SV)	ja (jährl. FK)
Brand- und Trennwände	3	5	ja (3 jährl. SV)	ja (jährl. BefP)
<b>Summe Punktzahl</b>	<b>46</b>	<b>75</b>		

  

Haustechnische Anlagen	Punkte	max. Punkte	Prüfung erforderlich	
Elektroinstallation				
ortsfeste elektrische Anlagen	4	5	ja (0,5 bis max.2 ährl. EFK)	
ortsveränderlicher elektrischer Betriebsmittel	1	5	ja (0,5 bis max.2 ährl. EFK)	
Sanitärinstallation	3	5		ja (jährl. FK)
Heizungsinstallation	3	5		ja (jährl. FK)
Lüftungsinstallation	1	5		ja (jährl. FK)
erneuerbare Energien	0	0		ja (jährl. FK)
Unterdecken	2	5	ja (3 jährl. SV)	ja (jährl. BefP)
Doppelböden	0	0	ja (3 jährl. SV)	ja (jährl. BefP)
Installationskanäle	2	5	ja (3 jährl. SV)	ja (jährl. BefP)
Installationschächte	3	5	ja (3 jährl. SV)	ja (jährl. BefP)
Schottungen	1	5	ja (3 jährl. SV)	ja (jährl. BefP)
<b>Summe Punktzahl</b>	<b>20</b>	<b>45</b>		

(Unter Hinzuziehung: Bausachverständige, Brandschutz Fachplaner)

Sicherheitstechnische Einrichtungen	Punkte	max. Punkte	Prüfung erforderlich	
Brandmeldeanlage Kategorie X	0	0	ja (3 jährl. PSV)	ja (jährl. BefP)
Alarmanlage	3	5	ja (3 jährl. PSV)	ja (jährl. BefP)
Ersatzstromversorgung	2	5	ja (3 jährl. EFK)	ja (jährl. BefP)
Sicherheitsbeleuchtung	2	5	ja (3 jährl. EFK)	ja (jährl. BefP)
Brandschutzklappen	3	5	ja (3 jährl. PSV)	ja (jährl. BefP)
RWA/WAA/RAA	0	0	ja (3 jährl. PSV)	ja (jährl. BefP)
Steigleitungen	3	5		ja (2 jährl. BefP)
Löschwasserversorgung	5	5		ja (jährl. BefP)
Feststellanlagen	4	5		ja (jährl. EFK)
elektr. Verriegelung ( z.B.Türen in Rettungswegen)	4	5		ja (jährl. EFK)
autom. Schiebetüren in Rettungswegen	0	0		ja (jährl. EFK)
Blitzschutzanlage	2	5		ja (2 jährl. BFK)
Einbruchmeldeanlage	0	0	ja (0,25 bis max.1 ährl. zER)	
Einbauteile (z.B. Feuerschutztüren und -klappen)	2	5		ja (jährl. FK)
Handfeuerlöscher	5	5		ja (2 jährl. BefP)
Wandhydranten/ Grundstückshydranten	0	0		ja (2 jährl. BefP)
<b>Summe Punktzahl</b>	<b>35</b>	<b>55</b>		

<b>Gesamtpunktzahl des Gebäudes</b>		Soll	175
		Ist	101

**Kategorieeinteilung nach erreichten Punkten:**

I	II	III	IV	V
0,0	35,0	70,0	105,0	140,0
34,8	69,8	104,8	139,8	175
sofortige Maßn. notwendig	umgehende Maßn. notwendig	kurzfristige Maßn. notwendig	mittelfristige Maßn. notwendig	tumumäßige Maßn. notwendig

**Bemerkungen:**

**Auswertungen:**

**Fazit:**

# 2. Zustandsanalyse Kindertagesstätten/ Objektbewertungsblatt



## Räuberhaus

<b>Gesamtpunktzahl des Gebäudes</b>					Soll	235
					Ist	120
<b>Kategorieeinteilung nach erreichten Punkten:</b>						
I	II	III	IV	V		
0,0	47,0	94,0	141,0	188,0		
46,8	93,8	140,8	187,8	235		
sehr schlechter Allgemeinzustand	schlechter Allgemeinzustand	mäßiger Allgemeinzustand	guter Allgemeinzustand	sehr guter Allgemeinzustand		

## Kleine Waldgeister

<b>Gesamtpunktzahl des Gebäudes</b>					Soll	290
					Ist	135
<b>Kategorieeinteilung nach erreichten Punkten:</b>						
I	II	III	IV	V		
0,0	58,0	116,0	174,0	232,0		
57,7	115,7	173,7	231,7	290		
sehr schlechter Allgemeinzustand	schlechter Allgemeinzustand	mäßiger Allgemeinzustand	guter Allgemeinzustand	sehr guter Allgemeinzustand		

## Kinderkiste I

<b>Gesamtpunktzahl des Gebäudes</b>					Soll	285
					Ist	142
<b>Kategorieeinteilung nach erreichten Punkten:</b>						
I	II	III	IV	V		
0,0	57,0	114,0	171,0	228,0		
56,7	113,7	170,7	227,7	285		
sehr schlechter Allgemeinzustand	schlechter Allgemeinzustand	mäßiger Allgemeinzustand	guter Allgemeinzustand	sehr guter Allgemeinzustand		

## Pustebume

<b>Gesamtpunktzahl des Gebäudes</b>					Soll	300
					Ist	160
<b>Kategorieeinteilung nach erreichten Punkten:</b>						
I	II	III	IV	V		
0,0	60,0	120,0	180,0	240,0		
59,7	119,7	179,7	239,7	300		
sehr schlechter Allgemeinzustand	schlechter Allgemeinzustand	mäßiger Allgemeinzustand	guter Allgemeinzustand	sehr guter Allgemeinzustand		

### 3. Mängel/ resultierende Maßnahmen/ notwendige Investitionen



- Eingruppierung aller Kindertagesstätten in die Kategorie „mäßiger Allgemeinzustand“ (gelb)
- Beseitigung wesentlichen Mängel zwingend erforderlich (Gefährdung der Betriebserlaubnis)

#### Auswertung bautechnische Merkmale

Der Wartungs- und Instandhaltungszustand kann von ausreichend bis ungenügend bezeichnet werden. Ungenügend sind Regenentwässerung, die Instandhaltung von Holzbauteilen im Außenbereich (Dach, Fenster, Türen, Vordächer, etc.). Der im Bestand vorhandene Niederschlags- und Feuchteschutz weist teilweise Mängel auf, was stellenweise zu Feuchteschäden geführt hat. Im Bestand wurden teilweise Sanierungen an tragenden Bauteilen durchgeführt (bspw. Dachkonstruktion Kita Räuberhaus), die augenscheinlich, zumindest teilweise, mangelhaft bis nutzlos sind.

### 3. Mängel/ resultierende Maßnahmen/ notwendige Investitionen



Auswertung haustechnische Merkmale

Die Situation bzw. der Zustand haustechnischer Anlagen kann auch von ausreichend bis ungenügend bezeichnet werden. Hier sind oft unzureichende Heizleistung in Verbindung mit ungenügendem (sommerlichen und winterlichen) Wärmeschutz anzuführen. Erneuerbare Energien (bspw. Wärmepumpen, Photovoltaik, Solarthermie) werden in keinem der Objekte genutzt, was diesbezüglich einen hohen Nachholbedarf aufzeigt. Technische Betriebs- und Hausanschlussräume, Treppenträume werden unzulässig genutzt (Brandlasten). Die Nutzung als Lagerflächen verstößt gegen bestehende Verordnungen.

### 3. Mängel/ resultierende Maßnahmen/ notwendige Investitionen



Auswertung sicherheitstechnische Merkmale

Die Prüfungen sicherheitstechnischer Gebäudeausrüstungen (z.B. ortsfeste und ortsveränderlicher elektrischer Betriebsmittel) sind unvollständig bzw. fehlen gänzlich. Der bauliche Brandschutz wird von ausreichend bis ungenügend bezeichnet werden. Das beginnt mit unzureichendem Raumabschluss von Treppenträumen zum Kellergeschoss und zum Dachgeschoss, unzureichenden Feuerwiderstandsfähigkeiten von Decken und Trennwänden und geht bis hin zu mangelhaften Leitungsanlagen (Verlegung und Schottung), was im Brandfall zu schwerwiegenden Ereignissen (Personen- und Sachschaden) führen kann.

Brandschutztüren sind nicht gewartet und geprüft, fehlende Notausgangsverschlüsse, fehlende Sicherheitsbeleuchtungen und Notstromversorgungen, bis hin zu manipulierten Öffnungsverschlässen (Keile, Steine, Kisten Stühle, etc.) - Feststellanlagen planen. Rettungswege sind verstellt (Schränke, Garderoben, Kinderwagen, Rollstühle, Rollwagen, Kisten, Verpackungen, uvm.), was in Verbindung mit dem ohnehin mangelhaften baulichen Brandschutz im Brandfall zu schwerwiegenden Ereignissen führen kann. Die vorhandenen bzw. erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr sind teils unzureichend und zu prüfen. Es sind Objekte im Bestand vorhanden, deren zweiter Rettungsweg baulich nicht sichergestellt ist. Klären/ Prüfen Feuerwehr über Anleiterversuche, ob zweite Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt ist. In Kellerräumen sind Aufenthaltsräume ohne zweiten Rettungswege vorhanden. Die Zugänglichkeit Feuerwehrschlüsseldepot, Ausbildung/ Befestigung und Beschilderungen aller Flächen sind zu prüfen.

### 3. Mängel/ resultierende Maßnahmen/ notwendige Investitionen



Mittel in Haushaltsplanung 2023 budgetiert für Brandschutz/ technische Sicherheit  
- Flucht- und Rettungswege -

· Grobkostenschätzung:

- Kita Kleine Waldgeister	62.500 €
- Kita Pusteblume	44.500 €
- Kita Räuberhaus	46.500 €
- <u>Kita Kinderkiste I</u>	<u>64.500 €</u>

$\Sigma =$  218.000 €

## 4. Kontinuierlicher Verbesserungsprozess



Fokus primär auf:

- Brandschutz (technisch, baulich, organisatorisch, abwehrend)
- Arbeits- und Gesundheitsschutz allgemein
- Energetische Sanierung (Einsparpotentiale)

## 5. Fazit



Der allgemeine Gebäudezustand aller Liegenschaften ist erfasst. Die Begehungen dienen dem Bewerten der allgemeinen Bau-, Instandhaltungs- und Wartungszustände unter Beachtung des Brand-, Arbeits- und Gesundheitsschutzes der jeweiligen Liegenschaften. Die aktuellen Ergebnisse und deren Auswertungen für alle Objekte, ausgenommen Kita's, weisen einen guten Allgemeinzustand mit Handlungsbedarf aus. Weitere Maßnahmen, Untersuchungen und Beauftragungen können hieraus abgeleitet werden.

In Bezug der Kita's konnte generell festgestellt werden, dass geringe bis teils erhebliche bauliche, anlagen- und sicherheitstechnische Mängel, sowie Instandhaltungs- und Wartungszustände in allen begangenen Objekten vorzufinden sind. Konkret wurden sie in einen mäßigen Allgemeinzustand (Kategorie III) durch das neue Objektbewertungsblatt eingestuft. Insbesondere zu den sicherheitstechnischen Kriterien besteht hier höchster Handlungsbedarf. Die geschilderten und dringend notwendigen Maßnahmen zum sicheren Betrieb der Einrichtungen wurden geplant und budgetiert. Die Umsetzung sollte 2023 schnellstmöglich erfolgen.





Die größte Schwierigkeit der Welt besteht nicht darin, Leute zu bewegen, neue Ideen anzunehmen, sondern alte zu vergessen.

John Maynard Keynes