



1. Begehungsbericht der öffentlich genutzten Objekte der Gemeinde Zeuthen

Erstellt: Frau Schöpfel
Techn. Gebäudemanagement
Amt für Ordnungsaufgaben und Immobilienbewirtschaftung
Stand vom 30.01.2019

Gesamtübersicht der öffentlich genutzten Gebäude im Eigentum der Gemeinde Zeuthen

Bezeichnung	Öffentlich genutzte Gebäude	Anschrift
Verwaltungsgebäude	Rathaus	Schillerstraße 1
	Nebenstelle Rathaus, OG	Schillerstraße 57
Bauhof	Nebenstelle Rathaus, EG	Schillerstraße 57
	Schillerstraße 60	Schillerstraße 60
Musikbetonte Gesamtschule "Paul Dessau"	Hauptgebäude mit Anbau	Schulstraße 4
	Flachbau	Schulstraße 4
	Nawi-Cube	Schulstraße 4
	SPOX	Schulstraße 22
	Mehrweckhalle	Schulstraße 4
	Mehrweckraum	Schulstraße 4
	Sportplatz	Schulstraße 22
Grundschule am Wald	Hauptgebäude	Forstallee 66
	Sporthalle	Forstallee 66
	Schülerweiterungsbau "Große Schwester"	Forstallee 66
	Schülerweiterungsbau "Kleiner Bruder"	Forstallee 66
Kita Zeuthen	Kita Kleine Waldgeister	Heinrich-Heine-Straße 5
	Kita Räuberhaus	Maxim-Gorki-Straße.2
	Lagerhaus	Heinrich-Heine-Straße 41
Kita Miersdorf	Kita Kinderkiste	Dorfstraße 4
	Kita Kinderkiste	Dorfstraße 23
Bibliothek	Bibliothek	Dorfstraße 22
Jugendclub	Jugendclub	Dorfstraße 12
Feuerwehrgerätehaus	Löschzug Zeuthen, Altbau	Alte Poststraße 8
	Löschzug Zeuthen, Backsteingebäude	Alte Poststraße 8a
	Löschzug Miersdorf	Dorfstraße 13
Seebad Miersdorf	Sanitärtrakt	Schulzendorfer Straße. 5
	Eingangsgebäude	Schulzendorfer Straße. 5
Bürgerhaus	Bürgerhaus	Gothestraße 26b
Friedhof Zeuthen	Friedhof Zeuthen	Wilhelm-Guthke-Str.7
Friedhof Miersdorf	Friedhof Miersdorf	Straße der Freiheit

Priorisierung der Begehungen anhand der Gewährleistungsfristen, um kostenneutrale Mängelbeseitigung durchführen zu lassen

- **Feuerwehrgerätehaus Miersdorf**

Ablauf der Gewährleistungsfrist Ende 2019



- **Feuerwehrgerätehaus Zeuthen**

Ablauf der Gewährleistungsfrist Ende 2021



- **Bürgerhaus Zeuthen**

Ablauf der Gewährleistungsfrist Ende 2021



Die Begehung der anderen Objekte erfolgt gemäß der Gesamtübersicht

Feuerwehrgerätehaus Miersdorf Dorfstr. 13 in 15738 Zeuthen



Deckblatt des Begehungsberichtes des Feuerwehrgerätehauses Miersdorf

 **Gemeinde Zeuthen**
Wald. Wasser. Leben.

Immobiliencheckliste (auf Grundlage der VDI 6200:2010-02)

Dokumentationsnummer: Datum:

Gebäude/Bauteil:

Objektanschrift:

Eigentümer/Verfügungsberechtigter:

Einstufung in die Schadensfolgeklasse (siehe allg. Informationen, bitte auswählen und ggf. begründen):

Prüfintervalle:

Begehung:	3 Jahre, durchgeführt am	03.01.2019
Inspektion:	5 Jahre, durchgeführt am	01.01.2024
Überprüfung:	15 Jahre, durchgeführt am	01.01.2034

Besichtigung vom:

Anlass:

Turnusmäßige Begehung

Begehung nach Extremwetterlage

Begehung nach Baumaßnahme/Nutzungsänderung

Sonstige Begehungen

Ergebnis:

Es sind keine weiteren Maßnahmen notwendig

Es sind weitere Maßnahmen notwendig (Erläuterung auf Beiblättern)

Einschaltung einer (besonders) fachkundigen Person

Erstellt am:

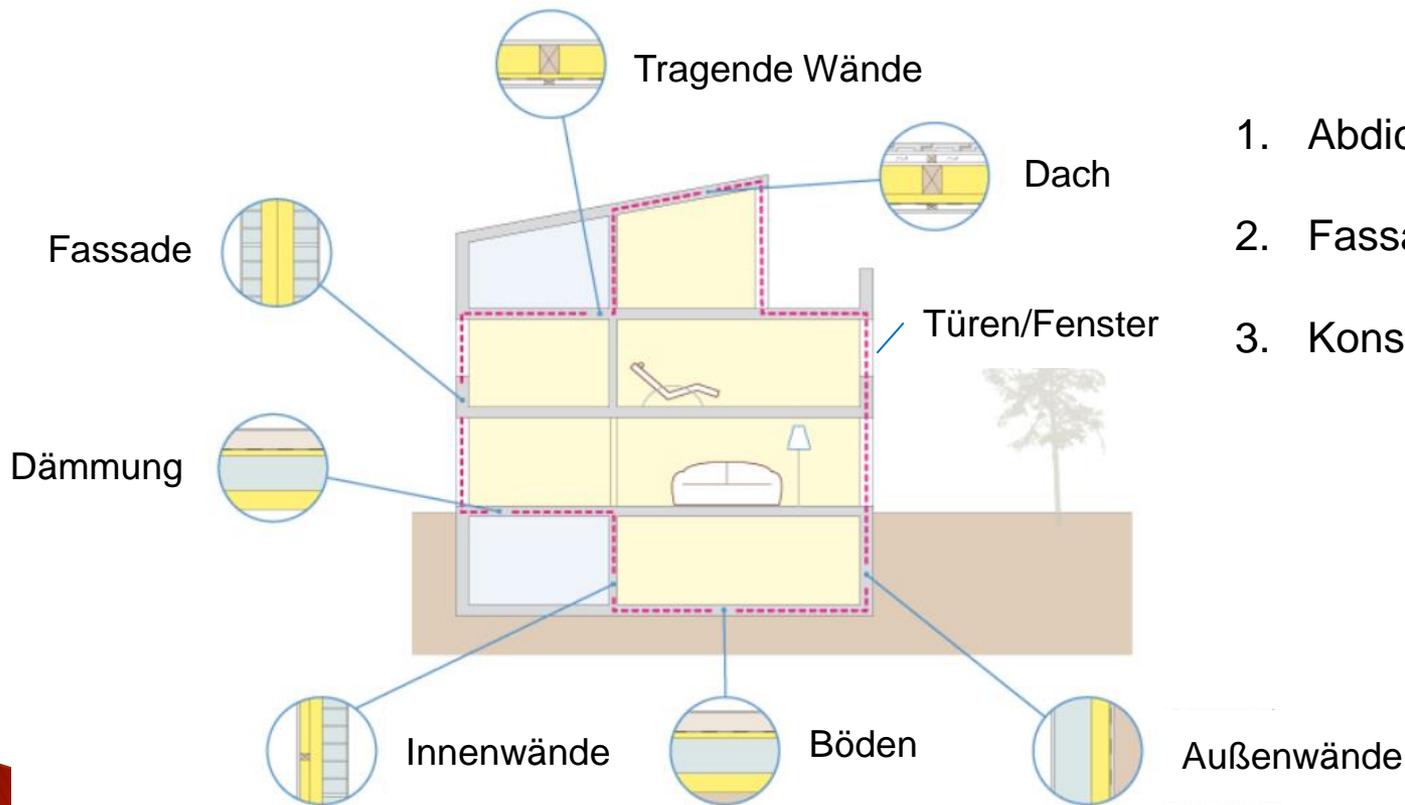
Gebäudedokumentation vorhanden? JA NEIN

Gebäudedokumentation vollständig? JA NEIN

Bilder zu finden unter:

Feuerwehrgerätehaus Miersdorf Dorfstr. 13 in 15738 Zeuthen

Betrachtung und Bewertung der Gebäudebestandteile:

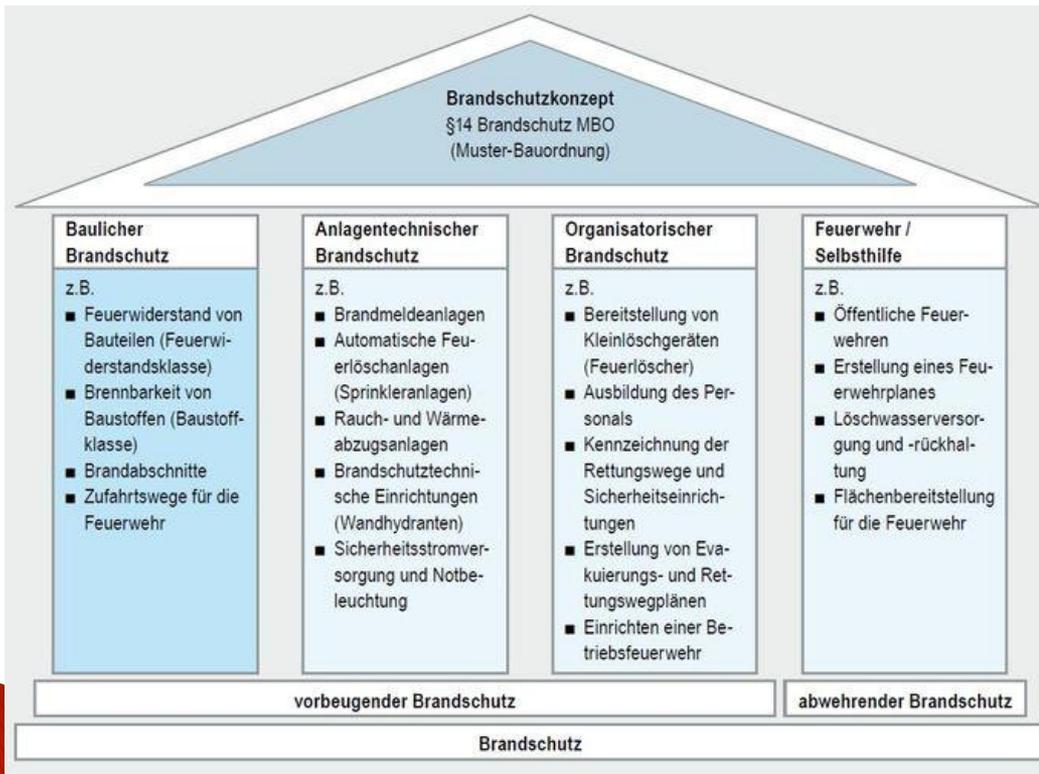


1. Abdichtung und Feuchtigkeit
2. Fassade und Außenhaut
3. Konstruktion

Feuerwehrgerätehaus Miersdorf

Dorfstr. 13 in 15738 Zeuthen

Betrachtung und Bewertung des Brandschutzes und der Technischen Gebäudeausrüstung: Elektrische Anlagen, HLS-Anlagen, Gefahrenmeldeanlagen



4. Baulicher Brandschutz

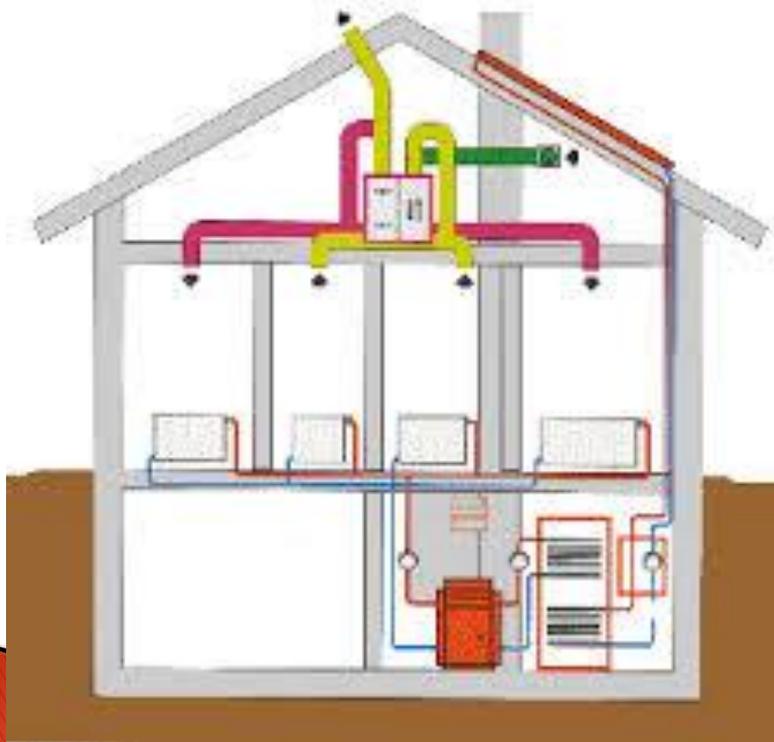
5. Anlagentechnischer Brandschutz

6. Organisatorischer Brandschutz

7. Abwehrender Brandschutz

Feuerwehrgerätehaus Miersdorf Dorfstr. 13 in 15738 Zeuthen

**Betrachtung und Bewertung des Brandschutzes
und der Technischen Gebäudeausrüstung:**
Elektrische Anlagen, HLS-Anlagen, Gefahrenmeldeanlagen



8. Technische Gebäudeausrüstung

Feuerwehrgerätehaus Miersdorf Dorfstr. 13 in 15738 Zeuthen

Betrachtung und Bewertung weiterer Gebäudebestandteile:



9. Außenanlagen

10. Denkmalschutz

11. weitere überprüfungs-
pflichtige Anlagen
z.B. Absturzsicherung

Dokumentation der einzelnen Bauteile anhand folgender Punkte:

1. Bewertungsskala Plus-Minus

1	Abdichtungen und Feuchtigkeit
1.1	Dachdeckung
Bewertungsskala Plus - Minus	
-4	Die Dachdeckung ist fehlerhaft; undicht; die komplette Dachdeckung muss erneuert werden; starke Vermoosung; bei Flachdach: die Abdichtungslage muss erneuert werden; durchnässte Dämmung. Schadensgrad bis 70%. Gebrauchstauglichkeit ist nicht mehr gegeben.
-3	Die Dachdeckung ist fehlerhaft; undicht an mehreren Stellen; die gesamte Dachfläche müsste überarbeitet werden; bei Flachdach: mindestens eine neue Abdichtungslage notwendig; Schadensgrad bis 70%. Gebrauchstauglichkeit ist nicht mehr gesichert.
-2	Die Dachdeckung ist undicht; gebrochenes Material; teilweiser Austausch notwendig; die Anschlüsse müssen überarbeitet werden; bei Flachdach: Blasenbildung; Dachdurchdringungen müssten abgedichtet werden; Schadensgrad bis 40%.
-1	Dacheindeckung muss in Teilbereichen nachgearbeitet werden; Austausch einzelner Dachsteine; vermaste Dachfläche; Reparaturstellen bis 10%.
0	Eine genauere Aussage bedarf gründlicherer Untersuchungen. Mängel und Schwächen der Konstruktion sind nicht pauschal auszuschließen. Die Gefahrenklasse ist bei einer noch nicht weiter erforschten Bausubstanz anzugeben.
1	Es sind kleinere Fehlstellen und Mängel erkennbar; keine Maßnahmen momentan erforderlich; eingeschränkte Nutzungsdauer; Wartung wird empfohlen.
2	Mängelfreie Dacheindeckung; ggf. Farbunterschiede; Reparaturen sind sichtbar; guter Zustand.
3	Guter bis sehr guter Zustand der Dacheindeckung; scheint erneuert und repariert; regelmäßige Wartungen wurden durchgeführt; hohe Restnutzungsdauer.
4	Überdurchschnittlicher Zustand der Dachdeckung; hochwertige Ausführung; hochwertige Materialien; regelmäßig gewartet; sehr hohe Restnutzungsdauer.
Punktzahl:	2

1. Plus-Minus-Profil

Beurteilung des Bauteils

Von -4 bis +4

-4 sehr schlechter Zustand

+4 sehr guter Zustand

Dokumentation der einzelnen Bauteile anhand folgender Punkte:

2. Priorisierung

1	Abdichtungen und Feuchtigkeit
1.1	Dachdeckung
Bewertungsskala Plus - Minus	
-4	Die Dachdeckung ist fehlerhaft; undicht; die komplette Dachdeckung muss erneuert werden; starke Vermoosung; bei Flachdach: die Abdichtungslage muss erneuert werden; durchnässte Dämmung. Schadensgrad bis 70%. Gebrauchstauglichkeit ist nicht mehr gegeben.
-3	Die Dachdeckung ist fehlerhaft; undicht an mehreren Stellen; die gesamte Dachfläche müsste überarbeitet werden; bei Flachdach: mindestens eine neue Abdichtungslage notwendig; Schadensgrad bis 70%. Gebrauchstauglichkeit ist nicht mehr gesichert.
-2	Die Dachdeckung ist undicht; gebrochenes Material; teilweiser Austausch notwendig; die Anschlüsse müssen überarbeitet werden; bei Flachdach: Blasenbildung; Dachdurchdringungen müssten abgedichtet werden; Schadensgrad bis 40%.
-1	Dacheindeckung muss in Teilbereichen nachgearbeitet werden; Austausch einzelner Dachsteine; vermaste Dachfläche; Reparaturstellen bis 10%.
0	Eine genauere Aussage bedarf gründlicherer Untersuchungen. Mängel und Schwächen der Konstruktion sind nicht pauschal auszuschließen. Die Gefahrenklasse ist bei einer noch nicht weiter erforschten Bausubstanz anzugeben.
1	Es sind kleinere Fehlstellen und Mängel erkennbar; keine Maßnahmen momentan erforderlich; eingeschränkte Nutzungsdauer; Wartung wird empfohlen.
2	Mängelfreie Dacheindeckung; ggf. Farbunterschiede; Reparaturen sind sichtbar; guter Zustand.
3	Guter bis sehr guter Zustand der Dacheindeckung; scheint erneuert und repariert; regelmäßige Wartungen wurden durchgeführt; hohe Restnutzungsdauer.
4	Überdurchschnittlicher Zustand der Dachdeckung; hochwertige Ausführung; hochwertige Materialien; regelmäßig gewartet; sehr hohe Restnutzungsdauer.
Punktzahl:	2
Priorisierung	
-	keine Aussage
1	Prioritätsstufe 1 - sofortiges Handeln
2	Prioritätsstufe 2 - kurzfristiges Handeln
3	Prioritätsstufe 3 - mittelfristiges Handeln
4	Prioritätsstufe 4 - langfristiges Handeln
Punktzahl:	4

2. Priorisierung

Anhand der Schadensbeurteilung wird eine Handlungsempfehlung von 1 bis 4 vorgenommen



1 sofortiger Handlungsbedarf

Es müssen unverzüglich Maßnahmen zur Schadensbeseitigung ergriffen werden



4 langfristiger Handlungsbedarf

Schadensbeseitigung ab 4 Jahre

Dokumentation der einzelnen Bauteile anhand folgender Punkte:

3. Gefahrenklasse

1	Abdichtungen und Feuchtigkeit
1.1	Dachdeckung
Bewertungsskala Plus - Minus	
-4	Die Dachdeckung ist fehlerhaft; undicht; die komplette Dachdeckung muss erneuert werden; starke Vermoosung; bei Flachdach: die Abdichtungslage muss erneuert werden; durchnässte Dämmung. Schadensgrad bis 70%. Gebrauchstauglichkeit ist nicht mehr gegeben.
-3	Die Dachdeckung ist fehlerhaft; undicht an mehreren Stellen; die gesamte Dachfläche müsste überarbeitet werden; bei Flachdach: mindestens eine neue Abdichtungslage notwendig; Schadensgrad bis 70%. Gebrauchstauglichkeit ist nicht mehr gesichert.
-2	Die Dachdeckung ist undicht; gebrochenes Material; teilweiser Austausch notwendig; die Anschlüsse müssen überarbeitet werden; bei Flachdach: Blasenbildung; Dachdurchdringungen müssten abgedichtet werden; Schadensgrad bis 40%.
-1	Dacheindeckung muss in Teilbereichen nachgearbeitet werden; Austausch einzelner Dachsteine; vermaste Dachfläche; Reparaturstellen bis 10%.
0	Eine genauere Aussage bedarf gründlicherer Untersuchungen. Mängel und Schwächen der Konstruktion sind nicht pauschal auszuschließen. Die Gefahrenklasse ist bei einer noch nicht weiter erforschten Bausubstanz anzugeben.
1	Es sind kleinere Fehlstellen und Mängel erkennbar; keine Maßnahmen momentan erforderlich; eingeschränkte Nutzungsdauer; Wartung wird empfohlen.
2	Mängelfreie Dacheindeckung; ggf. Farbunterschiede; Reparaturen sind sichtbar; guter Zustand.
3	Guter bis sehr guter Zustand der Dacheindeckung; scheint erneuert und repariert; regelmäßige Wartungen wurden durchgeführt; hohe Restnutzungsdauer.
4	Überdurchschnittlicher Zustand der Dachdeckung; hochwertige Ausführung; hochwertige Materialien; regelmäßig gewartet; sehr hohe Restnutzungsdauer.
Punktzahl:	2
Priorisierung	
-	keine Aussage
1	Prioritätsstufe 1 - sofortiges Handeln
2	Prioritätsstufe 2 - kurzfristiges Handeln
3	Prioritätsstufe 3 - mittelfristiges Handeln
4	Prioritätsstufe 4 - langfristiges Handeln
Punktzahl:	4
Gefahrenklasse	
-	keine Gefahr
1	potenzielle Gefahr - gesellschaftlich tolerierbares Restrisiko
2	potenzielle Gefahr
3	potenzielle Gefahr
4	reale Gefahr
5	dringende Gefahr
Punktzahl:	1

3. Gefahrenklasse

Einschätzung der Gefahr eines Schadens für die weitere Nutzung



geringe Gefahr
Weitere Nutzung möglich



geringe Gefahr
Weitere Nutzung nicht möglich und muss eingestellt werden

Dokumentation der einzelnen Bauteile anhand folgender Punkte:

4. Notizen und Maßnahmen

1	Abdichtungen und Feuchtigkeit
1.1	Dachdeckung
Bewertungsskala Plus - Minus	
-4	Die Dachdeckung ist fehlerhaft; undicht; die komplette Dachdeckung muss erneuert werden; starke Vermoosung; bei Flachdach: die Abdichtungslage muss erneuert werden; durchnässte Dämmung. Schadensgrad bis 70%. Gebrauchstauglichkeit ist nicht mehr gegeben.
-3	Die Dachdeckung ist fehlerhaft; undicht an mehreren Stellen; die gesamte Dachfläche müsste überarbeitet werden; bei Flachdach: mindestens eine neue Abdichtungslage notwendig; Schadensgrad bis 70%. Gebrauchstauglichkeit ist nicht mehr gesichert.
-2	Die Dachdeckung ist undicht; gebrochenes Material; teilweiser Austausch notwendig; die Anschlüsse müssen überarbeitet werden; bei Flachdach: Blasenbildung; Dachdurchdringungen müssten abgedichtet werden; Schadensgrad bis 40%.
-1	Dacheindeckung muss in Teilbereichen nachgearbeitet werden; Austausch einzelner Dachsteine; vermaste Dachfläche; Reparaturstellen bis 10%.
0	Eine genauere Aussage bedarf gründlicherer Untersuchungen. Mängel und Schwächen der Konstruktion sind nicht pauschal auszuschließen. Die Gefahrenklasse ist bei einer noch nicht weiter erforschten Bausubstanz anzugeben.
1	Es sind kleinere Fehlstellen und Mängel erkennbar; keine Maßnahmen momentan erforderlich; eingeschränkte Nutzungsdauer; Wartung wird empfohlen.
2	Mängelfreie Dacheindeckung; ggf. Farbunterschiede; Reparaturen sind sichtbar; guter Zustand.
3	Guter bis sehr guter Zustand der Dacheindeckung; scheint erneuert und repariert; regelmäßige Wartungen wurden durchgeführt; hohe Restnutzungsdauer.
4	Überdurchschnittlicher Zustand der Dachdeckung; hochwertige Ausführung; hochwertige Materialien; regelmäßig gewartet; sehr hohe Restnutzungsdauer.
Punktzahl:	2
Priorisierung	
-	keine Aussage
1	Prioritätsstufe 1 - sofortiges Handeln
2	Prioritätsstufe 2 - kurzfristiges Handeln
3	Prioritätsstufe 3 - mittelfristiges Handeln
4	Prioritätsstufe 4 - langfristiges Handeln
Punktzahl:	4
Gefahrenklasse	
-	keine Gefahr
1	potenzielle Gefahr - gesellschaftlich tolerierbares Restrisiko
2	potenzielle Gefahr
3	potenzielle Gefahr
4	reale Gefahr
5	dringende Gefahr
Punktzahl:	1
Notizen & Maßnahmen	
Dacheindeckung scheint vom Boden aus betrachtet augenscheinlich in Ordnung. Es sind witterungsbedingte Ablagerungen erkennbar.	

Notizen und Maßnahmen zur Beurteilung des Bauteils

Gesamtergebnis des Begehungsberichtes

Plus - Minus - Profil

1 Baulicher Zustand Abdichtung/Feuchtigkeit/Schimmel/Salze

- 1.1 Dachdeckung
- 1.2 Dachkonstruktion
- 1.3 Dachrinne / Fallrohr
- 1.4 Fassade-Oberfläche / Verkleidung
- 1.5 Balkon / Terrasse / Laubengang
- 1.6 Fenster
- 1.7 Türen
- 1.8 Erdberührte Bauteile (z.B. Kellerwände)
- 1.9 Sockelbereich außen
- 1.10 Fassadenfugen / Wartungsfugen im Innenbereich
- 1.11 Oberflächen im Innenbereich / Verkleidung (Feuchtigkeit/Schimmel/Salze)

Priorisierung	-4	-3	-2	-1	1	2	3	4	Gefahrenklasse
4						x			1
4						x			1
4						x			1
3						x			1
3						x			1
3						x			1
4						x			1
3				x					2
3				x					2
4						x			1
3				x					2

2 Bewertung der Fassade und Außenhaut

- 2.1 Dach
- 2.2 Fassade / Putz / Oberflächen
- 2.3 Wärmedämmung
- 2.4 Außenwandbekleidung und Vordächer
- 2.5 Erker bzw. Wintergarten
- 2.6 Außentüren
- 2.7 Fenster
- 2.8 Terrassen/Balkone/Laubengang
- 2.9 Schornstein / Abgasrohr

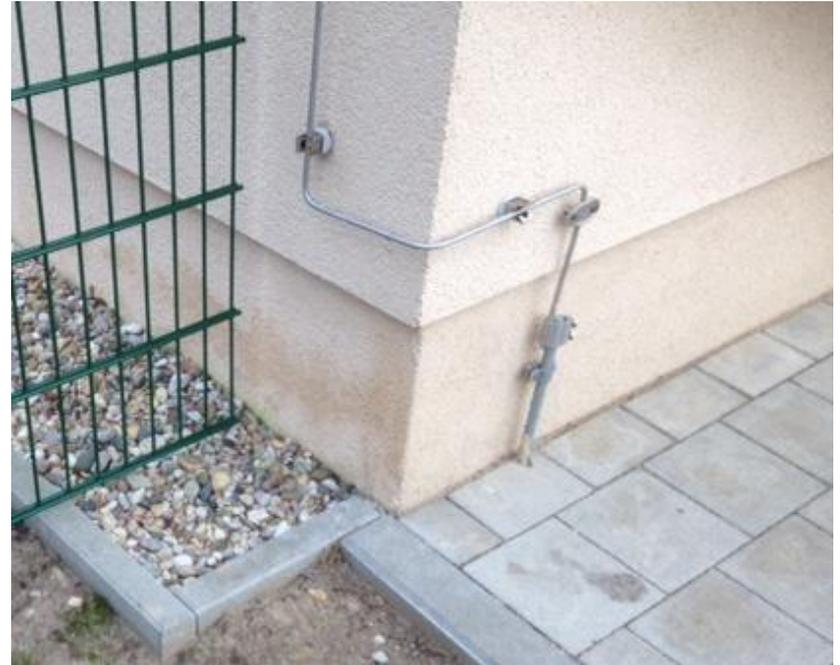
Priorisierung	-4	-3	-2	-1	1	2	3	4	Gefahrenklasse
4						x			1
4						x			1
4						x			1
3						x			1
4									
4							x		1
3						x			1
3						x			1
4							x		1

3 Bewertung der Bausubstanz*

- 3.1 Außenwände
- 3.2 Dachkonstruktion (Schädlings-, Pilz-, Schwebstoffbefall, VM)
- 3.3 Decken allgemein
- 3.4 Kellerdecken
- 3.5 leichte Trennwände im Innenbereich
- 3.6 tragende Wände im Innenbereich
- 3.7 Böden
- 3.8 Treppen
- 3.9 Innentüren
- 3.10 Verkleidung, Oberflächen innen
- 3.11 Statik, tragende Bauteile
- 3.12 Betonkorrosion (Risse, Bewehrungskorrosion)
- 3.13 Schallschutz / Akustik

Priorisierung	-4	-3	-2	-1	1	2	3	4	Gefahrenklasse
4						x			1
4						x			1
4						x			1
4									
4							x		1
3						x			2
4						x			1
4						x			1
4						x			1
4									
4							x		1
4							x		2
4							x		1

Ableitung von Handlungsmaßnahmen am Beispiel Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich



Handlungsablauf bei Schadensfeststellung am Beispiel Feuchtigkeitsschaden im Sockelbereich

1. Feststellung des Schadens

- Feuchtigkeitseintritt an der Außenseite des Sockelbereiches

2. Bewertung des Schadensgrades

- **-1** → Feuchteschäden sind erkennbar, Schadensgrad liegt bei ca. 10%

3. Priorisierung der Handlung

- **3** → innerhalb von einem Zeitraum von 1-4 Jahren sollten Maßnahmen zur Schadensbeseitigung ergriffen werden

4. Beurteilung der Gefahrenklasse

- **2** → Nutzung des Objektes kann weiterhin erfolgen

5. Prüfung der Gewährleistungsfrist

- Wenn ja, Inanspruchnahme der Schadensregulierung durch ausführende Gewerke

6. Beauftragung eines Fachunternehmens zur Mängelbeseitigung

- In diesem Fall ist das zuständige Gewerk zur Mängelbeseitigung aufgefordert worden

7. Beseitigung des Mangels im Rahmen der Gewährleistung im Frühjahr 2019

Ausblick: Gesamtübersicht der öffentlich genutzten Gebäude

Bezeichnung	Öffentlich genutzte Gebäude	Anschrift	Gesamteinschätzung der Immobilie nach der letzten Besichtigung								
			-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4
Verwaltungsgebäude	Rathaus	Schillerstraße 1									
	Nebenstelle Rathaus, OG	Schillerstraße 57									
Bauhof	Nebenstelle Rathaus, EG	Schillerstraße 57									
	Schillerstraße 60	Schillerstraße 60									
Musikbetonte Gesamtschule "Paul Dessau"	Hauptgebäude mit Anbau	Schulstraße 4									
	Flachbau	Schulstraße 4									
	Nawi-Cube	Schulstraße 4									
	SPDX	Schulstraße 22									
	Mehrzweckhalle	Schulstraße 4									
	Mehrzweckraum	Schulstraße 4									
	Sportplatz	Schulstraße 22									
Grundschule am Wald	Hauptgebäude	Forstallee 66									
	Sporthalle	Forstallee 66									
	Schülerweiterungsbau "Große Schwester"	Forstallee 66						x			
	Schülerweiterungsbau "Kleiner Bruder"	Forstallee 66									
Kita Zeuthen	Kita Kleine Waldgeister	Heinrich-Heine-Straße 5									
	Kita Räuberhaus	Maxim-Gorki-Staße.2									
	Lagerhaus	Heinrich-Heine-Straße 41									
Kita Miersdorf	Kita Kinderkiste	Dorfstraße 4									
	Kita Kinderkiste	Dorfstraße 23									
Bibliothek	Bibliothek	Dorfstraße 22						x			
Jugendclub	Jugendclub	Dorfstraße 12								x	
Feuerwehrgerätehaus	Löschzug Zeuthen, Altbau	Alte Poststraße 8									
	Löschzug Zeuthen, Backsteingebäude	Alte Poststraße 8a									
	Löschzug Miersdorf	Dorfstraße 13								x	
Seebad Miersdorf	Sanitärtrakt	Schulendorfer Staße. 5									
	Eingangsgebäude	Schulendorfer Staße. 5									
Bürgerhaus	Bürgerhaus	Gothestraße 26b									
Friedhof Zeuthen	Friedhof Zeuthen	Wilhelm-Guthke-Str.7									
Friedhof Miersdorf	Friedhof Miersdorf	Straße der Freiheit									

Ausblick: Nächster Begehungsbericht

- Der nächste Begehungsbericht wird vom Objekt der Freiwilligen Feuerwehr Zeuthen erstellt
- Die Begehung und Erstellung des Berichtes wird ca. 6-8 Wochen in Anspruch nehmen und wird, wenn gewünscht vorgestellt oder alternativ als PDF-Dokument im Datenraum zur Verfügung gestellt.

