

Vorlage	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Vorlage-Nr.: 514/07
Der Bürgermeister Fachbereich/Abt.: Hoch- und Tiefbau, Stadt- und Ortsteilpflege	zur Vorberatung an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss <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: 11.05.2007	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung
Betreff: Baubeschluss über Baumaßnahmen zur Sanierung des Jüdischen Ritualbades		
Beschlussentwurf:		
1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt an den Nebengebäuden und Anlagen der ehemaligen Jüdischen Synagoge wie Ritualbad, Tempeldienerhaus und Verkaufsraum für koscheres Fleisch in der Louis-Harlan-Straße 1 eine komplexe Sanierung in der dargestellten Form, mit dem Ziel, der späteren musealen Nutzung. 2. Die Stadtverordnetenversammlung bestätigt den Finanzierungsnachweis und beauftragt den Bürgermeister, die notwendigen Schritte zur finanziellen Absicherung der Baumaßnahmen einzuleiten. 3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, vorbehaltlich der Bewilligung der Fördermittel, die Realisierung ausführen zu lassen.		
Finanzielle Auswirkungen:		
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:	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr
6,7 T€	02.6150.3610	
11,6 T€	02.6150.3610	
33,3 T€	02.6150.3610	
4,6 T€	02.6150.3610	
164,8 T€	02.6150.3610	
37,7 T€	02.6150.3610	
<u>1,8 T€</u>	02.6150.3610	
260,5 T€		
Ausgaben:	Haushaltsstelle:	Haushaltsjahr:
10,0 T€	02.6150.9407	2005
17,4 T€	02.6150.9407	2006
50,0 T€	02.6150.9407	2007
6,9 T€	02.6150.9403	2007
247,2 T€	02.6150.9407	2008
56,5 T€	02.6150.9407	2009
<u>2,7 T€</u>	02.6150.9403	2009
390,7 T€		
<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: Im Zuge der Erarbeitung des Haushaltsplanes für das Jahr 2008 sind die in den Jahren 2008 und 2009 eingestellten Mittel anzupassen.		
Datum/Unterschrift Kämmerer/Kämmerin: _____ /		

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:

1.0 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 2007 inklusive Finanzplan

1.2 Standortangaben

Kreis : Uckermark
Ort : Schwedt/Oder
Gemarkung : Schwedt
Straße : Louis-Harlan-Straße 1, mit Zugang über die Gartenstraße
Flur : 64
Flurstück : 182, 264
Eigentumsverhältnisse : Eigentum der Stadt Schwedt/Oder

1.3 Begründung der Baumaßnahme

Die nachfolgend dargestellten Baumaßnahmen sind notwendige Voraussetzungen, um den weiteren Verfall der Gebäude und Anlagen (nachfolgend für die Gesamtheit dieser nur noch „Ritualbad“ genannt) aufzuhalten und bilden die Grundlage für die beabsichtigte museale Nutzung.

Das Jüdische Ritualbad ist in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Uckermark eingetragen. Die Einzigartigkeit im Land Brandenburg und deren Bedeutung darüber hinaus bedingen die Sanierung des Jüdischen Ritualbades. Gleichzeitig erhält die Stadt Schwedt/Oder damit einen weiteren Anziehungspunkt für interessierte Besucher im Bereich des Stadtzentrums.

Das Tempeldienerhaus ist mit einer beschränkten, persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der derzeitigen Nutzer belegt, die Freiflächen im Sinne einer Gartennutzung privat verpachtet.

Gegenwärtig ist das Ritualbad für den öffentlichen Besucherverkehr aus konstruktiven und bauordnungsrechtlichen Gründen gesperrt.

Mit der Neugestaltung der gesamten Gartenfläche, nach Abschluss der Instandsetzung der Gebäude, tritt die Erschließung der Gebäude funktionell in den Vordergrund.

Die Garten- und Tempeldienerhausnutzung wird für die Zeit des Nutzungsrechtes der derzeitigen Pächterfamilie weiterhin ermöglicht.

1.4 Zur Bedeutung des Ensembles Jüdisches Ritualbades und Tempeldienerhaus

An der östlichen Grundstücksseite, entlang der Louis-Harlan-Straße, verläuft die ab 1736 errichtete Stadtmauer von Schwedt. In der Mauer gibt es ein Eingangsportal, durch das die Gemeindemitglieder zur Synagoge gelangten.

Das Ritualbad wurde von 1869-1871 durch den Maurermeister R. Pape auf dem Synagogengrundstück errichtet. Das Bad besteht aus einem Zugangsgebäude, Heizungs- und Toilettenräumen und einem unterirdischen Badeschacht mit rituellem Tauchbad (Mikwe). Das Badehaus, bestehend aus einem runden Brunnenschacht, dessen oberirdischer Bereich von einer Rundkuppel abgeschlossen sowie von einer offenen Laterne bekrönt wird, wurde aus unverputztem Ziegelmauerwerk errichtet.

Bei dem Tempeldienerhaus handelt es sich vermutlich um ein Gartenhaus aus dem 18. Jh. Es ist ein eingeschossiger, unterkellertes Fachwerkbau auf rechteckigem Grundriss, gegründet auf einem hohen Feldstein-Ziegel-Sockel. Die ein- bzw. zweifach verriegelte Fachwerkkonstruktion besitzt Ziegelausfachungen.

Das Tempeldienerhaus und Ritualbad der Jüdischen Gemeinde Schwedt sind einzigartige Zeugnisse jüdischer Geschichte, Kultur und Lebensweise im Land Brandenburg, denen hohe geschichtliche und wissenschaftliche Bedeutung zukommen. Sie gehören zu den überaus seltenen und vermutlich wohl einzigen erhaltenen Beispielen dieser Bauten im Land.

Eine Ausnahmestellung nimmt insbesondere das Ritualbad ein, das der nach orthodoxer jüdischer Tradition vorgeschriebenen rituellen Reinigung diene. Es weist die traditionelle Schachtform einer Grundwassermikwe auf, die im 19. Jh. nur noch selten errichtet wurde.

Gemeinsam mit dem Tempeldienerhaus ist es anschauliches Zeugnis einer Blütezeit jüdischen Lebens und religiöser Toleranz in Schwedt.

Das Ritualbad war nach dem Friedhof der wichtigste spirituelle Ort der Jüdischen Gemeinde.

In der uckermärkischen Handelsstadt sind seit 1672 jüdische Einwohner nachweisbar, deren Zahl bis zum Ende des 19. Jh. kontinuierlich stieg (1871: 221 jüdische Einwohner). Seit 1685 ließen sich zudem französische Glaubensflüchtlinge (Hugenotten) in der Stadt nieder.

Im wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Leben von Schwedt, z. B. bei der Tabakverarbeitung, spielten die jüdischen Einwohner eine wichtige Rolle.

Mit seiner vermutlichen Ursprungsnutzung als Gartenhaus dokumentiert das Tempeldienerhaus auch den Stadtausbau seit dem 18. Jh., als vor der Stadtmauer – die keine Verteidigungsfunktion mehr besaß – Bürger ihre Gärten anlegten. Möglicherweise handelt es sich um eines der wenigen erhaltenen Beispiele eines Gartenhauses aus jener Zeit.

Mit seiner Fachwerksichtigkeit bildet das Tempeldienerhaus einen markanten Blickpunkt in der Gartenstraße. Gemeinsam mit dem Ritualbad verdeutlicht es die besondere Funktion des durch die Jüdische Gemeinde genutzten Grundstücks und erinnert an die einst hier befindliche Synagoge.

Den Bauten kommt aus diesen Gründen auch städtebauliche Bedeutung zu.

1.5 Zur Nutzung des Ensembles als museales Objekt

Es ist vorgesehen, das Objekt als museale kommunale Einrichtung der Städtischen Museen Schwedt/Oder zu gestalten.

Beabsichtigt ist eine nicht ständige vorwiegend saisonale Nutzung. Der Besuch erfolgt nur in kontrollierbaren Gruppen bzw. mit Einzelpersonen über Anmeldung im Stadtmuseum.

Die inhaltliche museale sowie Öffentlichkeitsarbeit obliegt dem Stadtmuseum.

Das Ritualbad (Mikwe) als Gesamtensemble mit Vorraum, Treppe, Umkleideraum und Badezelle (Kuppelraum) einschließlich Zugangsgebäude mit Heizungs- und Toilettenräumen und zum anderen das „Tempeldienerhaus“ einschließlich Verkaufsraum für koscheres Fleisch sind sehr verschiedene Bereiche, die auch als solche erlebbar bleiben sollen. So wird zur Sicherung der Authentizität des Bades die Ausgestaltung mit Informationen nur in geringem Umfang erfolgen.

Das Fachwerkhaus, in dem der Tempeldiener wohnte, ist zum gegebenen Zeitpunkt als Informations- und Kommunikationsstätte zum Thema „Jüdische Kultur“ vorgesehen.

Die Räume werden eine umfangreichere Ausgestaltung (Tafeln) erhalten, die Informationen zur Geschichte der jüdischen Gemeinde Schwedts, zu Riten und Gebräuchen in der jüdischen Kultur und zu Einzelschicksalen Schwedter Familien geben. Materialien zu diesen Themen sind im Stadtmuseum bereits zu verschiedenen Ausstellungen erarbeitet und präsentiert worden. Sie sind ohne größeren Aufwand für eine Dauerausstellung zusammenzustellen. Ebenfalls ist es möglich, Exponate auszustellen, die das Museum besitzt. Außerdem sollten diese Räume Informationsmaterialien zum Nachschlagen zur jüdischen Geschichte erhalten, die z.T. vom Museum bereitgestellt werden können.

2.0 Beschreibung der Baumaßnahmen

1. BA: Baustelleneinrichtung, Sicherungsmaßnahmen, Erd-, Fundament-, Mauer- und Trockenlegungsarbeiten an der Mikwe
2. BA: Mauer- Putz-, Beton-, Dach- und Fassadenarbeiten in der Mikwe
Zimmerer-, Dach-, Fußboden-, Bautenschutz- und Tischlerarbeiten am Tempeldienerhaus und Fleischverkaufsbereich
3. BA: Erstellung der Zuwegungen, Bepflanzung, Erneuerung der Zaunanlage und Grenzmauerinstandsetzung

2.1 Allgemeine Bauarbeiten

- Sicherung und Wiedereinlagerung aller wieder verwendbaren Materialien
- Einbau einer Schließanlage
- Ausstattung mit Feuerlöschern

- Mikwe

- vorhandene Gründungen bzw. Außenmischmauerwerk aus Feldsteinen und Ziegeln statisch stabilisieren und in den Fugenbereichen mit Mörtel verfüllen und festigen
- teilweise vorhandene Ziegelböden aufnehmen, sichern und wieder einbauen
- innere Wandschalen an der Außenwand entfernen und neu aufmauern
- sonstiges Innenmauerwerk im Bestand sanieren, Fehlstellen an Türöffnungen und Durchbrüchen steingerecht schließen
- Auftrag eines Glattputzes P1 auf neuem Mauerwerk und auf saniertem Altmauerwerk, Anwendung eines glatten Sanierputzsystems im Innenbereich außer dem Badeschacht
- Raumabschluss durch einen diffusionsoffenen Anstrich nach Festlegung des Restaurators
- Außenwände im erdberührenden Bereich putzen und mit einer bituminösen Dickbeschichtung versehen
- Baugruben verfüllen und Drainplatte als Schutz vor mechanischer Beschädigung einbauen
- Sanierung des Mauerwerks der beiden Eingangsbaukörper in Form kleiner Tempelarchitekturen
- Wiederherstellung aller Gliederungen als Kalkstuckprofile
- Vermauerungen der Fensteröffnungen entfernen und Laibungen sanieren
- neue Fensteröffnungen in vorhandenen Türöffnungen schaffen
- Aufarbeitung eines Innentürblattes und Neuanfertigung von einem Türblatt und zwei Blendrahmen
- Einbau neuer Holzfenster und neuer Außentüren
- Aufnahme der vorhandenen Dachdeckung und der darunter befindlichen Deckschichten über den Gewölbekappen
- Aufbringung eines Gefälleleichtbetons, Trennlage und oberen Abschluss als Dachhaut mit einer 12 cm starken Platte aus WU- Beton zur Sicherung der Dichtheit der Dächer in ihrer ursprünglichen Oberflächenmaterialität im Bereich Garderobe und Vorreinigung
- Neueinbau des Fußbodens im WC-Bereich
- Herstellung der Regenentwässerung bei den kleinen Dächern ohne Rinne über einfache Tropfbleche, bei dem Dach über Garderobe und Vorreinigung mit einer aufgesetzten Kastenrinne

- Tempeldienerhaus

- Hausschwammbeseitigung
- Instandsetzung der Umfassungswände, Gründungspfeiler und Bogenmauerwerk des Teilkellers
- Entfernung des alten Sandfußbodens und Einbau eines Stampflehmbodens im Teilkeller
- Auswechslung der Holzbalken über dem Teilkeller
- im nicht unterkellerten Bereich Aufnahme der Dielen und Überprüfung auf Schädigungen und Behandlung für erneuten Einbau, Entfernung von Lagerhölzern und Erdstoff
- Einbau eines Sandbettes, Schaumglasplatten, Lagerhölzern und der vorhandenen bzw. neuen Dielung
- Auswechslung bzw. Sanierung geschädigter Holzbauteile in der Außenwand-Fachwerk-Tragkonstruktion
- zwei vierflügelige Fenster mit Stockzarge, innerer und äußerer Bekleidung, Klappläden ausbauen, tischlermäßig instandsetzen, Anstrichsystem komplett erneuern und Wiedereinbau
- Erneuerung der aufgedoppelten Holzkellertür und östlichen Giebelluke
- Freilegung und Sanierung der nördlichen Außenwand
- Einbau einer verglasten, thermisch getrennten Stahl-Rahmenkonstruktion mit Türflügel als Besuchereingang im Bereich des ehemaligen Fleischverkaufes
- Aufarbeitung der ursprünglichen Eingangstür des Gebäudes (Gartenpavillon)
- Einbringung einer Leichtlehmschüttung im Deckenbereich der Gebäudeerweiterung
- Dämmung der gesamten Decke mit 2 Lagen Holzweichfaserplatten d= 4 cm, Laufstegbau aus Holzbohlen
- Aufnahme der desolaten Betondachstein-Deckung und Anbringung einer Behelfsdeckung aus Wellbitumen-Platten für die Zeit der Sanierung des Baukörpers
- Auswechslung der Sparren des Kehl balkendachs im erweiterten Teil des Gebäudes
- die gesamte Dachkonstruktion erhält eine Biberschwanz-Doppeldeckung mit Kronengebänden an Traufe und First
- die Regenentwässerungsanlage wird aus Zinkblech neu gefertigt und an die Grundleitung angeschlossen
- Einbau eines Dachausstieges mit Laufrost sowie einer Schornsteineinfassung
- Abdeckung des Kellerniederganges mit Beton wie bei der Mikwe
- Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Hausschornsteins sowie Kachelofenwiederaufbau

2.2 Heizung, Lüftung, Sanitär:

- Verlegung von Be- und Entwässerungsleitungen
- Erneuerung des Anschlussschachtes
- Herstellung der Wiedererlebarkeit der originalen Funktionsweise des Pumpen- und Wasserzuleitungssystems
- Ausbildung der haustechnischen Anlagen für eine saisonale Nutzung
- Einbau von WC-Anlagen Damen / Herren mit Handwaschbecken, Tiefspül-WC und Urinal an Installationswänden, Fußbodeneinlauf und Ausstattungszubehör
- eine Heizungs- bzw. Lüftungsanlage ist nicht vorgesehen, Leerrohre für den Fall einer späteren Nutzungsänderung werden eingebaut

2.3 Elektroarbeiten:

- Erneuerung des Hausanschlusses und der Elektroverteilung
- Leitungsverlegung im Rohfußboden, unter Putz, auf Putz bzw. in Tragsystemen
- in den Räumen der Mikwe werden Wand- bzw. Bodenleuchten eingebaut
- Anordnung von Lichtschiensystemen an den Decken, im Tempeldienerhaus zur variablen Bestückung
- Verwendung einfacher Feuchtraumleuchten im WC-Bereich
- Außen an den Gebäuden werden jeweils an den Zugängen und den Zugangswegen Pollerleuchten angebracht. Die Beleuchtung wird mittels Dämmerungsschalter und Schaltuhr gesteuert.
- Einbau eines Telefonanschlusses im Tempeldienerhaus
- Es werden keine Blitzschutzanlage sowie keine Anlagen der Gebäudeautomatisation vorgesehen

2.4 Außenanlagen:

- Verlegung einer Grundleitung aus KG- Rohr bis an das öffentliche Schmutzwassernetz einschließlich der erforderlichen Revisions- und Umlenkschächte in der Louis-Harlan-Straße
- Bau einer Regenwassergrundleitung mit Schacht bis an die öffentliche Regenentwässerung in der Gartenstraße
- Bodenabtragungen und Abtransport
- Einbringung einer Schotterpackung mit einer darin verlegten Drainageleitung am Fußpunkt der Kuppel des Badeschachtes
- Freilegung bzw. Untersuchung der alten Brunnenanlage mit Wasserzuleitungskanal
- Neugestaltung der gesamten Gartenfläche mit Zuwegungen aus Ziegelpflaster mit Bord auf neuem Unterbau aus zum Teil vorhandenen Material und weg begleitenden Staudenpflanzungen
- Demontage der vorhandenen Zaunanlage an der Gartenstraße
- Instandsetzung bzw. Neubau der bestehenden Holz-Zaunanlage, Wiedereingrünung mittels des zurückgeschnittenen Weines
- Erstellung eines ca. 1 m hohen Doppelstabmattenzaunes zum Nachbargartengrundstück
- Instandsetzung der Grundstücksmauer zur Gartenstraße 8

2.5 Planungsleistungen:

Mögliche Veränderungen zu dem jetzigen Planungs- und Darstellungsstand ergeben sich noch durch die restauratorische Bestandsaufnahme des Tempeldienerhauses, archäologischer Untersuchungen, der denkmalrechtlichen Erlaubnis und der Baugenehmigung.

3.0 Investitionskosten und Finanzierung

3.1 Investitionskosten

Grundlage: Kostenberechnungen

Investitionskosten Instandsetzung

Mikwe

KG	Bezeichnung	Brutto in T€
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	117,7
400	Bauwerk - Technische Anlagen	28,1
700	Baunebenkosten	36,8
	Baufachliche Prüfung 1,8 %	3,3
	Schlussprüfung 0,7 %	1,3
	Summe	187,2

Tempeldienerhaus

KG	Bezeichnung	Brutto in T€
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	108,5
500	Außenanlagen	1,0
700	Baunebenkosten	28,9
	Baufachliche Prüfung 1,8 %	2,5
	Schlussprüfung 0,7 %	1,0
	Summe	141,9

Außenanlagen

KG	Bezeichnung	Brutto in T€
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	1,7
500	Außenanlagen	38,5
700	Baunebenkosten	19,9
	Baufachliche Prüfung 1,8 %	1,1
	Schlussprüfung 0,7 %	0,4
	Summe	61,6

Gesamt

390,7

3.2 Finanzierung

Vermögenshaushalt 2005 – 2009 der Stadt Schwedt/Oder

Einzelplan: 6

Haushaltstellen: 02.6150.3610 Einnahmen Fördermittel

02.6150.9407 Planung und Realisierung, 02.6150.9403 baufachliche Prüfung

Gesamtkosten: 390,7 T€

	in T€	2005	2006	2007	2008	2009
Mikwe	187,2					
Plg./Real.	182,6	10,0	5,2	50,0	117,4	
bauf. Prfg.	4,6			3,3		1,3
Tempeldienerhaus	141,9					
Plg./Real.	138,4		8,6		129,8	
bauf. Prfg	3,5			2,5		1,0
Außenanlagen	61,6					
Plg./Real.	60,1		3,6			56,5
bauf. Prfg	1,5			1,1		0,4
Summe	390,7	10,0	17,4	56,9	247,2	59,2
davon Fördermittel	260,5	6,7	11,6	37,9	164,8	39,5
davon kommunaler Anteil	130,2	3,3	5,8	19	82,4	19,7

3.3 Folgekosten

Nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten sind nachstehende Folgekosten zu erwarten:

jährliche Betriebs- und Anschlusskosten:	150 € für Wasser, Abwasser
	150 € für Strom

3.4 Kunst am Bau

Eine Darstellung zur Geschichte der Anlage und der Jüdischen Gemeinde ist in den Räumlichkeiten des Tempeldienerhauses geplant. Zur ehemaligen Funktion des Bades werden im Umkleideraum der Mikwe Infomaterial und Schautafeln sowie eine Sitzgelegenheit bereitgestellt.

4.0 Zeitlicher Ablauf der Investitionsmaßnahme

Im Jahr 2007 wird die ausschreibungsreife Planung hergestellt und die Plausibilitätsprüfung veranlasst. Anschließend wird mit der Ausschreibung und Realisierung begonnen.

Der 1. Bauabschnitt beginnt mit der Baustelleneinrichtung, Sicherungsmaßnahmen, Erd-, Fundament-, Mauer- und Trockenlegungsarbeiten an der Mikwe im Jahr 2007.

Damit sind dann die wichtigsten Vorraussetzungen für den 2. BA im Jahr 2008 zur Ausführung der Innen-, Dach- und Fassadenarbeiten geschaffen. Im gleichen Jahr erfolgen die Bauarbeiten am Tempeldienerhaus.

Der 3. BA beinhaltet die Fertigstellung der Außenanlagen bis Ende 2009.

Anlagen

Lageplan, Grundriss, Schnitte, Ansicht, Außenanlagen

Architektur- und Kulturgeschichtliche Bedeutung, 3D Ansicht