

**Stadt Bergisch Gladbach  
Die Bürgermeisterin**

<b>Federführender Fachbereich Hochbau, Untere Denkmalbehörde</b>		<b>Drucksachen-Nr. 358/2003</b>	
		<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>
		<input type="checkbox"/>	<b>Nicht öffentlich</b>
<b>Beschlussvorlage</b>			
<b>Beratungsfolge ▼</b>		<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)
<b>Finanz- und Liegenschaftsausschuss</b>		<b>03.07.2003</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Sanierung der Außentoilettenanlage der Städt. Kath. Grundschule Gronau**

**Beschlussvorschlag:**

Der Sanierung der Außentoiletten, der Außentreppe und des Windschutzes an der Kath. Grundschule Gronau - mit einer Kostenhöhe bis zu 193.500,-€ - wird zugestimmt.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Die Städtische Katholische Grundschule Gronau liegt in Bergisch Gladbach Gronau südlich der Mülheimer Straße (Gemarkung Gronau, Flur1, Flurstück 4707). Das Grundstück fällt in südliche Richtung um fast 5 m, hat eine Fläche von 7770 qm und ist Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach.

Die Schule besteht aus verschiedenen Gebäuden unterschiedlicher Baujahre. Zwischen einem 2-geschossigen Trakt von 1954 im Süden und einem 3-geschossigen Trakt von 1964 im Norden liegt eine offene Pausenhalle, deren Pultdach von Westen nach Osten ansteigt. In der nordwestlichen Ecke dieser Halle liegt die Außentoilettenanlage, ebenfalls aus dem Jahr 1954. Die Räumlichkeiten unterteilen sich in Jungen- und Mädchen-WC-Bereich. In der Mitte liegen, dem jeweiligen Bereich zugeordnet, je ein Lehrer-WC. Diese WCs sind derzeit stillgelegt und werden als Putzmittelräume genutzt.

Altersbedingt zeigen die Toilettenräumlichkeiten mittlerweile stark Gebrauchsspuren und sind sanierungsbedürftig.

Es ist vorgesehen die Schule nach den Sommerferien 2003 in eine Ganztagschule umzuwandeln. Die Grundschüler halten sich somit einen großen Teil ihres Tages in der Schule auf. Eine freundliche und saubere Umgebung – nicht zuletzt im Sanitärbereich - trägt in erheblichem Maß zum Wohlbefinden der Schüler bei.

Die Schule wird zurzeit von ca. 165 Schülern besucht.

### **1. Bestandsaufnahme und erforderliche Maßnahmen**

Das Toilettengebäude ist ein verputzter Mauerwerksbau. Die unterhalb des Pausenhallendaches gelegene Ostfassade wurde zur Anpassung an den Erweiterungsbau von 1964 zusätzlich mit einem gelben Klinker verkleidet.

Das Gebäude ist seit seiner Errichtung 1954 nicht saniert worden.

Im Mauerwerk zeichnen sich zahlreiche Risse ab, so dass ein Statiker zur Begutachtung des Gebäudes eingeschaltet wurde.

Des Weiteren wurde eine Kamerabefahrung der Grundleitung veranlasst.

Folgende Punkte sind aus statischer Sicht zu berücksichtigen:

#### **• Mauerwerk**

- die Risse sind teils auf **Setzungen oder Schwindrisse**, aber auch Temperaturrisse zurückzuführen. Die Risse gefährden zwar die Standfestigkeit des Gebäudes nicht, bedeuten jedoch einen erhöhten Sanierungsaufwand. Vor Verputzen, Streichen oder dem Fliesen der Wände wäre die Montage einer Vorsatzschale, welche die Bewegungen aufnimmt, erforderlich, um auszuschließen, dass die Risse erneut auftauchen.

Die Stützwand im Westen unterhalb der Bodenplatte der Pausenhallen ist durch Setzung des Baugrundes gerissen und sollte durch eine **Stahlbetonstützwand** ersetzt werden. Der Baugrund ist an diesem Standpunkt sehr problematisch (s.a. Pavillonbau auf Schulhof), daher sind zur Einschätzung und Klärung der Gründungsproblematik weitere statische Untersuchungen erforderlich.

#### **• Dachkonstruktion**

- **Die traufseitige Fußpfettenhölzer** hängen durch, sind daher stark verformt. Die vorschriftsmäßige **Verankerung** der Fußpfetten auf dem Mauerwerk fehlt. In Abschnitten ist die Pfette zu unterfangen.

- **Treppenabgang im Westen (5 Steigungen)**

- die Treppenstufenkanten sind zum Teil ausgebrochen und das an Stufen oder Podest befestigte Geländer ist nicht mehr sicher verankert. Die Stufen sind nicht rutschticher.

Da eine Sanierung der vorhandenen Treppe sich nicht mehr lohnt, wird der **Abbruch und Neubau** empfohlen.

### **Weitere Schäden, Mängel und Schwachpunkte:**

#### **Baukonstruktion:**

- **ungedämmte Bodenplatte, Dachkonstruktion und Mauerwerk**
- die schlitzzartigen (H = 50 cm) **einfachverglasten Fenster** sind **undicht**, die Öffnungsflügel derart defekt, dass diese kaum zu öffnen sind und somit eine vernünftige Lüftung der Räume nicht möglich ist.
- **Außen- und Innentürblätter** sind stark abgenutzt, im Randbereich splittert das Holz ab, die Tür zum Vorraum des Jungen-WCs fehlt.
- **Fliesenbeläge** an den Wänden sind wegen der erwähnten Setzungen an mehreren Stellen gerissen
- die **Unterdecke** (Rabbitzdecke) ist ebenfalls von Rissen durchzogen.
- die **WC-Kabinen sind sehr eng** (geflieste ca. 5 cm starke WC-Trennwände).
- eine Abtrennung aus Holz und Kunststoffwelle im Südwesten der Pausenhalle dient dem **Windschutz**. Bei Erneuerung der Fußfette und Errichtung der Stützwand muss diese Konstruktion entfernt und anschließend durch eine stabilere ersetzt werden.
- die **Bodenplatte der Pausenhalle** hängt vor dem Zugang zum südlichen Schulgebäude deutlich durch. Auch dies ist auf Setzungen zurückzuführen.

#### **Haustechnik:**

Die gesamten haustechnischen Anlagen, sei es das Rohrleitungssystem, Heizkörper, Elektroanlagen, Beleuchtung oder die Sanitärinstallationen und -ausstattungen sind auf Grund der Nutzungszeit von 50 Jahren mittlerweile stark abgenutzt und erneuerungsbedürftig.

**Die Prüfung der Grundleitung ergab, dass diese gebrochen (mehrfacher Muffenversatz, fehlendes Rohrstück in der Rohrsohle) ist und eine neue Grundleitung verlegt werden muss. Da die alte Grundleitung unter der Bodenplatte der Pausenhalle in den Kanal auf dem Schulhof führt, müsste die Bodenplatten zur Verlegen einer neuen Grundleitung geschlitzt werden und anschließend wieder hergestellt werden, was erhebliche Kosten verursacht. Eine kostengünstigere Variante ist, -trotz der größeren Anschlusslänge- das Verlegen einer neuen Grundleitung auf der Rückseite (Westen) des Gebäudes.**

Die neue Aufteilung und Anordnung der Toilettenräume richtet sich nach den installationstechnischen Erfordernissen. Um die Bodenplatte nicht antasten zu müssen, werden die Leitungen in Vorwandinstallationen oder Ständerwänden verzogen.

#### **Raumprogramm:**

Es lassen sich 4 Kabinen und eine Körverrinne im Jungenbereich und 6 Kabinen für die Mädchen, zuzüglich eines WCs für die Lehrerinnen, schaffen.

Auf ein WC für die Herren kann zugunsten eines kleinen Putzmittelraumes verzichtet werden.

#### **Gestaltung und Farbkonzept:**

Die Hochbauverwaltung hat einen einheitlichen Standard für Ausstattung, Fliesen und Sanitärobjekte etc. für Toilettenanlagen an Schulen festgelegt.

Es werden kindgerechte, aber dennoch robuste und haltbare Materialien verwendet.

Da eine zurückhaltende Farbgestaltung bleibt erfahrungsgemäß über längere Zeiträume aktuell. Punktuell (z.B. Türen, Fliesenfries, Sanitärzubehör, Beschläge, o.ä) werden Farbakzente (strahlende klare Farben) gesetzt, die Räumlichkeiten aber im Allgemeinen in neutralen Weiß- (Wände, Decken) und Grautönen (Bodenbelag, Kabinenwände) gehalten.

## 2. Kostenschätzung

### 2.1 Baukonstruktion - Sanierung WC-Anlagen

Abbruch, Provisorien, Rohbau, Trockenbau, Abhangdecke, Fliesenarbeiten, Fenster, Türen, Kabinen, Ausstattung **ca. 110.000,- €**

### 2.2 Baukonstruktion – sonstige Maßnahmen

Abbruch, Außentreppe, Windschutz, Unterfangungen, Stützwand **ca. 18.000,- €**

### 2.3 Haustechnik

Demontage Heizung, Sanitär, Elektro, Montage Sanitär (einschl. neuer Grundleitung), Heizung, Elektro, Koerverrinne **ca. 45.000,- €**

---

Zwischensumme **ca. 173.000,- €**

2.4 Nebenkosten ca.12 % **ca. 20.500,- €**

---

**Gesamtkosten brutto ca. 193.500,- €**

## 3. Finanzierung

### Haushaltsstelle

**Ansatz 2003**

---

<b>1.210.941.00</b>	Sanierung Grundschulen	<b>550.000,- €</b>
	davon für die GGS Gronau	<b>193.500,- €</b>

## 4. Termine

**Es ist geplant, die Maßnahme nach Beschlussfassung auszuschreiben.**

**Mit dem Umbau kann voraussichtlich im September begonnen werden.**

Die Bauarbeiten werden, wenn die Arbeiten reibungslos laufen, ca. im November abgeschlossen sein.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	<b>193.500,00 €</b>
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: - <b>12.10.941.00</b>	