

**Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Hochbau, Untere Denkmalbehörde		Drucksachen-Nr. 734/2001
Beschlussvorlage		
<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	13.12.01	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Gesamtsanierungskonzept Gemeinschaftsgrundschule Moitzfeld

Beschlussvorschlag

Der Erweiterung und Sanierung der Gemeinschaftsgrundschule Moitzfeld wird – vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung- zugestimmt.

Sachdarstellung / Begründung

Sanierungskonzept Gemeinschaftsgrundschule Moitzfeld

Gebäudehülle, Innenbereich, Brandschutz, Schadstoffe, Haustechnik und Schulerweiterung

Die Gemeinschaftsgrundschule Moitzfeld liegt in Bergisch Gladbach-Moitzfeld zwischen Diakonissenweg im Westen, Lindenweg im Norden und Rotdornweg im Osten (Gemarkung Bensberghonschaft, Flur 3, Flurstücke 1193, 1197, 1199, 1208, 1211, 2001, 2144 und 2000 = Sportplatz). Die Gesamtgrundstücksgröße beläuft sich auf ca. 15.000 qm. Davon sind 4.247 qm Pausenhoffläche. Die Sportflächen betragen 1.705 und 968 qm. Das Grundstück ist Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach.

Vom höchsten Punkt (Altbau) fällt das Schulgelände nach Norden um ca. 4,00 m.

Die heutige Gemeinschaftsgrundschule besteht aus 3 Komplexen:

1. **sog. Altbau (ehemalige kath. Grundschule)** von 1954 (1-geschossig) am Rotdorn-/Lindenweg im Südosten, mit WC-Trakt und offener Pausenhalle und einer Erweiterung von 1965, teilunterkellert
2. **sog. Neubau (ehemalige ev. Grundschule)** von 1964 (2-geschossig) am Diakonissenweg im Norden, mit verglastem Pausengang, teilunterkellert mit Luftschutzbunker und
3. **der Sporthalle (12,00 m * 24,00 m)** mit Umkleiden, WC-Trakt und offener Pausenhalle von 1964/66 (eingeschossig) am Diakonissenweg im Südwesten.

Da die beiden Schulen früher getrennte Institutionen waren, ist die Anlage sehr weitläufig und stark gegliedert.

Im Außenbereich stehen der Schule verschiedene Pausenhofflächen, diverse Grünflächen und ein Spielplatz zur Verfügung. Die gesamte Schulanlage ist stark eingegrünt.

Im Süden des Schulgeländes schließt sich der Sportplatz an.

Bei der umgebenden Bebauung der Schule handelt es sich hauptsächlich um Einfamilienhäuser (freistehend, Doppelhäuser und Reihenhäusern). Außerdem sind Geschosswohnungsbau, ein Übergangswohnheim und im Süden ein Wasserhochbehälter vorhanden.

Die **Nettogrundrissfläche** der gesamten Schule beträgt **2.115 qm**. Davon entfallen ca. 1.700 qm auf die reine Nutzfläche wie Klassenräume, Verwaltung, etc..

Die Schule wurde laut Schulentwicklungsplan 1998 in **Schadensstufe 2-3** eingruppiert, d.h. dass mittelgroßer bis größerer Sanierungsbedarf besteht. **Die Sporthalle wurde jedoch schon damals mit Stufe 4 = umfangreicher Sanierungsbedarf bewertet.**

Schwerpunkte der Schäden an der Turnhalle liegen bei den Fenstern, dem Hallenboden, dem Prallschutz, der Beleuchtung und der dringend notwendigen Renovierung der Umkleiden.

Die Schule wurde im Mai 2000 im Rahmen einer Informations- und Besichtigungstour von Vertretern des Ausschusses Bildung, Kultur, Schule und Sport und der Schul- und Hochbauverwaltung begangen und die Dringlichkeit eines Sanierungskonzeptes bestätigt.

Auf Grund akuter Schäden und zur Vermeidung kostspieliger Folgeschäden musste **die Sanierung der Dächer von Turnhalle, Umkleiden und Pausenhof** vor Aufstellung des Gesamtsanierungskonzeptes (s. Mitteilungsvorlage vom 13.03.01) bereits im Frühjahr diesen Jahres ausgeführt werden.

1. Planungsrecht

Das Schulgelände liegt innerhalb des Gebietes Platzer Höhenweg mit der Klarstellungs- und Ergänzungs- (Abrundungs-)satzung Nr.5522. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt demnach nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Im Falle einer Schulerweiterung wird ein Bauantragsverfahren notwendig.

2. Raumprogramm und Schulerweiterung

Die Grundschule Moitzfeld ist bis auf die Eingangsklasse 2001 3-zügig (2001 =261 Schüler), d.h. es bestehen derzeit 11 Klassen. Da auf Grund des unverminderten Zuzuges die Einwohnerzahl von Moitzfeld weiter steigt, ist zu erwarten, dass die Schule spätestens im Jahr 2004 durchgängig 3-zügig sein (12 Klassen) wird.

Die GGS-Moitzfeld verfügt jedoch nur über **11 Klassenräume**, vier Gruppenräume (ca. 41 und 3 x 21 qm, ausschließlich im Gebäudeteil der ehemaligen katholischen Grundschule!) und einen Werkraum im Untergeschoss des Altbaus.

Die **Verwaltungsräumlichkeiten incl. Lehrerzimmer sind mit 74 qm** (2 x Büro und 1 x Besprechung mit je ca. 12 qm, Lehrerzimmer für 18 Lehrer ca. 37,50 qm) nicht ausreichend. Dem Hausmeister steht kein ausreichend belichteter oder beheizbarer Raum als Aufenthaltsbereich oder Werkstatt zur Verfügung.

Ein Forum oder eine **Aula** ist an der Schule nicht vorhanden.

Bei weiter steigenden Schülerzahlen ist mittel- bis langfristig mit der Notwendigkeit einer **zusätzlichen Sporthalle (nicht in der Kostenaufstellung des Sanierungskonzeptes enthalten!)** zu rechnen, zudem die vorhandene Turnhalle mit nur 12,00 m Breite nicht den aktuellen Richtlinien für eine Schulsporthalle entspricht (Mindestmaß 15.00 m). Die Turnhalle wird intensiv von den örtlichen Sportvereinen genutzt.

Die Gesamtzahl der **Toiletten** ist auch bei weiter steigenden Schülerzahlen noch ausreichend (Empfehlung der Bezirksregierung: für 40 Knaben 1 WC und 1 Urinal, für 20 Mädchen 1 WC). Für das Lehrpersonal und die Verwaltung sind, da nur 2 Lehrertoiletten vorhanden sind, mindestens noch eine zusätzliche Toilette und zwei Urinale erforderlich. Eine Trennung der Toilettenanlagen nach Geschlechtern ist nach Arbeitsstättenrichtlinien vorzunehmen.

Gemäß der Raumbilanz, die Fachbereich 4 auf Grundlage des Raumprogramms für allgemeinbildende Schulen erstellt hat, fehlen demnach

-	1 Klassenraum	ca. 70 qm
-	3 Mehrzweckräume	ca. 70 qm
-	1 Forum oder Aularaum	ca. 150 qm
-	1 Lernmittelraum	(ca. 10 qm)

außerdem

-	1 Hausmeisterzimmer	ca. 15 qm
-	1 Raum für die Verwaltung	ca. 25 qm
-	<u>Erweiterung des Lehrerzimmers</u>	<u>ca. 50 qm</u>

Hauptnutzfläche gesamt ca. 520 qm

Daraus ergibt sich für die Bruttogrundrissfläche ein Wert (incl. aller Nebenflächen, Verkehrswege etc.) von geschätzt ca. 900 qm.

Der hochgerechnete Umbaute Raum liegt bei ca. 3.400 cbm.

Der Flächenbedarf der Schule ist nur über einen Neubau oder eine Aufstockung des Altbaus und Umstrukturierung des Verwaltungsbereichs im Neubau zu decken. Eine nur kurzfristig angelegte Lösung mit Containerklassen ist bei weiter steigenden Einwohnerzahlen in Moitzfeld nicht zu empfehlen.

Das Schulgelände bietet für eine Erweiterung noch Platz. Als Standort ist die Grünfläche am Lindenweg denkbar.

Der Parkplatz im Norden des Gebäudes Diakonissenweges ist auf Grund des Flächenbedarfs der Schule nicht ausreichend; besonders bei zusätzlichem Erweiterungsbedarf wegen steigender Schülerzahlen.

3. **Aktuelles Schadensbild und Sanierungsmaßnahmen**

Grundlage des Sanierungskonzeptes sind Begehungen und Untersuchungen der Schule durch Fachbereich 6-65 Hochbau, 6-63 Bauaufsicht, 3-37 Vorbeugender Brandschutz und 7-36 Umweltschutz, Gespräche mit Schulleitung und Hausmeister, eine statische Begutachtung, die Bauakten und Anforderungen von Fachbereich 4.

3.1 **Turnhalle und Umkleiden**

Bestand:

Die Turnhalle ist ein ungedämmter Stahlbetonskelettbau mit Ausfachungen und Giebelwänden in Sichtmauerwerk aus Kalksandsteinen.

Stahlbeton-Satteldachträger bilden die Dachkonstruktion. Das nur flach geneigte Dach ist mit einem Flachdachaufbau versehen und entwässert in zwei Rinnen an den Längsseiten des Gebäudes.

Sanierungsmaßnahmen:

Entsprechend der Einstufung der Turnhalle in **Schadensstufe 4** sind hier die eklatantesten Mängel an der Bausubstanz festzustellen.

Ein Sicherheitsrisiko sind die gesamten **Turnhallenfenster** (Fensterputzer verweigern bereits die Reinigung). Die Stahlfenster sind völlig korrodiert und drohen herauszufallen.

Die **Zugangstüren außen wie innen** (besonders heruntergekommen ist die Notausgangstür) sind dringend zu erneuern. Die Verglasung entspricht u.a. nicht den Sicherheitsvorschriften im Schulbau.

Auch der **Hallenboden** stellt ein Sicherheitsproblem dar. Der Schwingboden ist auf Grund seines Alters nicht mehr intakt und es lösen sich große Bereiche des Parkettbodens ab (Stolpergefahr). Außerdem ist wegen der Dachundichtigkeiten Wasser eingedrungen, so dass das Parkett im Geräteraum gequollen ist. Reparaturversuche schlugen fehl, da auch der Untergrund kaputt ist und sich die reparierten Stellen bereits nach kurzer Zeit wieder lösen. In der Halle ist ein komplett neuer Schwingboden zu verlegen. Nach einem Rohrleitungsschaden (mittlerweile behoben!) hat sich ein Teil des Bodens der Umkleiden aufgeworfen. Zur Sanierung ist in Teilbereichen eine Aufnahme des Estrichs erforderlich.

Das, durch den Rohrleitungsschaden angefallene Wasser, stieg im Mauerwerk hoch und verursachte **Putzabplatzungen, verzogene Holzfußleisten und Korrosion an den Stahlzargen und -türen**. An einigen Stellen kam es zu Schimmelpilzbefall, der aber mittlerweile behoben worden ist.

Die Dächer der Turnhalle und der Pausenhofüberdachung sind wegen der häufigen Wassereinbrüche und zur Vermeidung von Folgeschäden bereits im Frühjahr diesen Jahres im Vor-

feld des Sanierungskonzeptes erneuert worden. **Die Schäden an den Decken im Innenraum** sind noch nicht behoben und müssen im Zuge der Hallensanierung berücksichtigt werden.

Im Zuge der Hallensanierung ist ebenfalls der **Prallschutz** zu erneuern, da sich der vorhandene ausbeult, von der Wand löst und mittlerweile spröde und überaltert ist.

Die noch vorhandenen –nur unzulänglich geschlossenen- **Nischen der alten Heizkörper** müssen in Trockenbauweise geschlossen werden, so dass der Prallschutz durchgängig angebracht werden kann.

Die Halle erhielt in jüngster Zeit eine Deckenheizung.

Die **Beleuchtung** der Halle ist nicht ausreichend dimensioniert und die Leuchten unbefriedigend verteilt. Im Zuge der Sanierung muss die Beleuchtung verbessert werden. In den Umkleiden entspricht die Beleuchtung teils nicht den Vorschriften (Leuchten ohne Abdeckungen).

Der Zustand der **Waschgelegenheiten und sanitären Anlagen** (gleiches gilt für alle sanitären Anlagen der Schule) ist, trotz des Alters, nur dank der guten Pflege durch den Hausmeister und das Reinigungspersonals noch einigermaßen akzeptabel. Eine Sanierung der Anlagen sollte jedoch spätestens mittelfristig ins Auge gefasst werden (überaltertes Rohrleitungssystem!). Kurzfristig sind Ausbesserungen von Fehlstellen an Decken und Wänden, neue Innentüren und ein neuer Anstrich sind auf Grund der Wasserschäden vorzunehmen.

Auf wärmedämmende Maßnahmen an der Fassade kann im Hinblick auf das geringere Temperaturniveau einer Sporthalle vorerst verzichtet werden. Ein Schutzanstrich der Fassade (Vermoosung, Verschmutzung) ist zu überlegen.

Der marode Zustand der Turnhalle macht es erforderlich die Sanierung schnellstmöglich in Angriff zu nehmen.

3.2 Altbau

Bestand:

Der sogenannte Altbau besteht aus zwei eingeschossigen Gebäuden mit dazwischen gelagerten Außentoiletten und offener Pausenhalle.

Dieser Trakt ist in massivem Mauerwerk mit massiven Betondecken erstellt, verputzt, jedoch ungedämmt. Die Innenwände sind entweder geputzte Mauerwerkswände oder verglaste Holzwände. Die beiden Hauptgebäude haben je ein steiles, pfannengedecktes Satteldach.

Der flache Anbau des südlichen Bauteils ist aus Kalksandsteinmauerwerk, ebenfalls ohne Fassadendämmung erstellt. Ein Teil des Flachdaches erhielt dieses Jahr im Zuge der Dachsanierungsarbeiten einen neuen Aufbau.

Sanierungsmaßnahmen:

Mittelfristig ist auch eine **Generalsanierung dieser Toilettenanlagen wünschenswert** (s. Neubau). Es ist, wie bereits erwähnt, der guten Pflege zu verdanken, dass nach einer derart langen Nutzungsdauer der Zustand noch akzeptabel ist.

Vorab sollten die verschiedenen Schäden an den Deckenverkleidungen der Toilettenanlagen behoben werden und die **Holzfenster** (besonders an der ungeschützten Westfront) **und Fensterbänke** der Toilettenanlage ausgetauscht werden.

Bis auf die noch einfach verglasten **Fenster im Flur des nördlichen Traktes, der Klasse im Anbau, im Werkraum und dem Zugang zu diesem** sind im Altbau in den Klassen bereits neue Holzfenster mit Isolierverglasung eingesetzt.

Die übrigen Fenster sind **mittel- (Klasse) bis längerfristig (Werkraum und Zugang, Flur) in Abhängigkeit von Maßnahmen an den Fassaden** zu erneuern.

Ein **Sonnenschutz** ist entweder nicht vorhanden oder defekt. Bei der Erneuerung der Klassenraumfenster ist ein geeigneter Sonnenschutz vorzusehen.

Im Werkraum ist ein muffiger Geruch feststellbar. Dieser Raum ist auf Grund seiner Lage im Untergeschoss schlecht zu lüften. Da der Raum nur sporadisch genutzt wird, wird hier selten geheizt und Feuchtigkeit schlägt sich an den ungedämmten Außenwänden nieder. Schimmelpilzbefall ist bislang nicht feststellbar. Bei der Erneuerung der Fensteranlagen sollte zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden eine **Zwangslüftung** eingeplant werden. Im Altbau sind hauptsächlich robuste Steinböden verlegt, so dass auch auf lange Sicht keine neuen Oberböden erforderlich werden.

Sämtliche **Garderobenhaken** im Altbau entsprechen nicht den aktuellen Vorschriften der GU und müssen wegen der bestehenden Unfallgefahr kurzfristig ausgetauscht werden.

Auf Grund der soliden Bauweise sind an diesem Gebäudeteil keine größeren Schäden erkennbar.

Eine Wärmedämmung (z.B. als Wärmedämmverbundsystem) der Gebäude ist mittelfristig zur Verbesserung der Energiebilanz anzustreben.

Diverse Renovierungsarbeiten und Schönheitsreparaturen sind im Innenbereich kurz- und mittelfristig zum Erhalt eines befriedigenden Erscheinungsbildes wünschenswert.

3.3 Neubau

Bestand:

Der zweigeschossige Neubau ist ähnlich wie die Turnhalle ein Stahlbetonskelettbau mit Flachdach. Die Fassaden sind mit KS-Sichtmauerwerk verblendet, die Stützen sind mit naturfarbenem Aluminiumblech verkleidet. Vor den Fenstern der Südfassade ist eine Verköfferung für eine Außenjalousie aus dem gleichen Material vorgerichtet. Die Fassadenflächen und Stützen sind vermutlich auch hier ungedämmt. Die Innenwände aus massivem Mauerwerk sind verputzt. Bei den Decken handelt es sich, lt. der ursprünglichen Baubeschreibung, um Stahlbetonrippendecken.

Über einen verglasten Gang ist die außenliegende Toilettenanlage erreichbar. Ein offener Pausenumgang verbindet diesen Teil mit dem Umkleidegebäude der Turnhalle.

Im Hauptgebäude ist mittlerweile ein Sammelsurium an Fensterarten vorhanden:

In den Klassenräumen gibt es sowohl Holzfenster als auch Aluminium-, und Kunststofffenster. Die Fenster des Pausengangs sind aus Stahlprofilen hergestellt worden und die Öffnungen der Treppenhäuser sind wegen einer ehemals an dieser Stelle geplanten Erweiterung provisorisch mit lichtdurchlässigen, doppelwandigen Kunststoffelementen geschlossen worden; eine Konstruktion die hauptsächlich für Turnhallen gebräuchlich war.

Sanierungsmaßnahmen:

Schwerpunkt des Sanierungsbedarfs dieses Traktes ist die Erneuerung der Fassade, d.h. **Austausch der Fenster gegen neue Aluminiumanlagen und eine Betonsanierung (kurzfristig erforderlich, da bereits starke Abplatzungen vorhanden)**. Das Hauptgebäude sollte - wie für den Altbau beschrieben- in absehbarer Zeit eine **Außendämmung** erhalten (z.B. Wärmedämmverbundsystem). Die **Haupteingangstür und das Vordach** sind defekt und

sollten, wenn ausreichende Finanzmittel vorhanden sind, **im Zuge der Turnhallensanierung** ausgetauscht werden.

Die **Fensteranlage des Pausengangs** ist ebenfalls **kurzfristig** zu erneuern, da die Stahlprofile durchgerostet sind und bei Regen Wasser in den Innenraum tritt. Es bilden sich Pfützen, so dass auf dem glatten Steinboden Rutschgefahr besteht.

Die **Dächer** sind entweder bereits saniert (Pausengang) oder zurzeit in noch gutem Zustand, so dass **kurzfristig kein Sanierungsbedarf zu erwarten ist**. Auf Grund des Alters des Daches ist eine Sanierung jedoch **mittelfristig zu erwarten**.

Im Innenbereich sind **verschiedene Renovierungsmaßnahmen** (Decken, Anstriche etc.) notwendig. Diese Arbeiten werden spätestens im Anschluss an die Erneuerung der Fenster durchgeführt.

Die PVC-Fußböden der Klassen sind mittelfristig gegen **Linoleumbeläge** auszutauschen. Die **Sanierung der Toilettenanlagen** ist **mittelfristig** erforderlich (so).

3.4 Schadstoffbelastung

Fachbereich 7- Umweltschutz hat an der Schule im Februar dieses Jahres eine Begehung durchgeführt.

Gesundheitsgefährdende Belastungen mit Schadstoffen sind bei der vorliegenden Bauweise (Massivbau, gemauerte und verputzte Innenwände) nach allen bisherigen Erfahrungen nicht zu erwarten.

3.5 Brandschutz

An der Schule wurden im Rahmen der Untersuchungen für das Sanierungskonzept die Wiederkehrende Prüfung und Brandschau durchgeführt, um die brandschutztechnisch notwendigen Maßnahmen in das Sanierungskonzept einfließen lassen zu können.

Die festgestellten Mängel sind teils durch die Schule selbst zu beheben (Freihalten der Fluchtwege, Leerräumen nicht für Lagerzwecke zugelassener Bereiche), teils sind bauliche Veränderungen erforderlich (2. baulicher Rettungsweg, Einbau von Brandschutztüren). **Viele Punkte müssen kurzfristig ausgeführt werden.**

Übersicht über die notwendigen baulichen Maßnahmen:

- Erstellung eines vorschriftsmäßigen Fluchtweges und der erforderlichen Fluchtwegekennzeichnung in der Turnhalle
- Austausch und Einbau zugelassener Rauch- und Brandschutztüren zur Sicherung der Fluchtwege
- Erstellung eines 2. baulichen Rettungsweges für 2 Klassen im Neubau und Werkraum des Altbaus
- Verschiedene Abschottungen, besonders im Kellerbereich, in F 90 A-B
- Überprüfung der Elektroinstallationen im Kellerbereich
- Herstellen der zulässigen Brüstungs-(Ausstiegs)höhen an jeweils mindestens einem Fenster (Neubau) pro Aufenthaltsraum

- Nutzungsänderungsantrag für den Luftschutzkeller (jetzt Lager)

Andere notwendigen Maßnahmen

- Rückschnitt der Begrünung vor Fenstern zur Sicherstellung der Fluchtmöglichkeit und Anleiterbarkeit
- Anbringen von weiteren erforderlichen Feuerlöschern
- Diverse Sofortmaßnahmen (Brandmelder in Treppenhäusern des Neubaus, Gerüsttreppe, Entfernen der Brandlasten und Freiräumen der Fluchtwege)

Viele Mängel, besonders im haustechnischen Bereich, sind auf die Überalterung der Anlagen und Einrichtungen zurückzuführen, andere Maßnahmen werden auf Grund der veränderten Vorschriften erforderlich.

3.6 Haustechnische Anlagen - Bestandsbewertung

3.6.1 Sanitär

Die vorhandenen sanitären Einrichtungen (Toilettenanlagen u. Waschräume) in allen Gebäuden stammen teils noch aus der Bauzeit und sind sanierungsbedürftig (s.o.). Die Waschrinnen in der Turnhalle sind noch in einem akzeptablen Zustand und von einer solch guten Qualität, dass diese im Bestand bleiben können.

An den vorhandenen Wasserrohrleitungen wurden kleinere Rohrschäden bisher repariert. Auf Grund des Alters der Rohrleitungen sind diese im Zuge der Sanierung zu erneuern.

Die zum Teil im Erdreich verlegten Abwasserleitungen sind auf Schäden zu überprüfen.

3.6.2 Heizung

Im Zuge der Heizungserneuerung der Turnhalle im Jahre 1999 wurden auch Teile der Heizzentrale im Neubau saniert.

Der ölbefeuerte Heizkessel im Neubau ist 1992 und der im Altbau 1991 neu eingebaut worden. Durchschnittliche Nutzungsdauer ca. 20 Jahre.

Die vorhandenen Heizflächen im Neubau und im Altbau sind noch gut erhaltenen. Lackschäden können durch Überstreichen ausgebessert werden. Im Altbau sind z. Teil neue Heizflächen in den Klassenräumen eingebaut worden.

Größere Schäden an dem Rohrleitungssystem sind nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass die Rohrleitungen intakt sind.

Die Heizungsregelung und der Schaltschrank im Altbau entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und Sicherheitsbestimmungen.

3.6.3 Elektro

Die Elektrohaupt- und Unterverteilungen entsprechen teilweise nicht der VDE 0100 (Sicherheitsvorschriften für elektrische Anlagen) und sind entsprechend auszuführen.

Für die Nutzung von PCs ist entsprechend eines EDV-Konzeptes eine Vernetzung und ein Zugang zum Internet herzustellen.

Die vorhandene Beleuchtung ist zum größten Teil veraltet und sanierungsbedürftig.

Die Fluchtwegebeleuchtung bzw. –kennzeichnung ist, entsprechend des Ergebnisses der Wiederkehrenden Prüfung durch die Bauaufsicht, im Sanierungskonzept mit zu berücksichtigen.

3.7. Haustechnische Anlagen - Sanierungsbedarf

3.7.1 Sanitär

Die sanitären Einrichtungen der WC-Anlagen und der Waschräume in allen Gebäuden sind sanierungsbedürftig.

Um Schäden vorzubeugen sind die Rohrleitungen in diesen Bereichen ebenfalls neu herzustellen.

3.7.2 Heizung

Die Heizungsanlage für die Turnhalle und den Neubau ist teilweise 1999 saniert worden. Kleinere Schäden und fehlende Rohrleitungsisolierungen können im Zuge der Sanierung behoben werden.

Die Heizungsanlage im Altbau ist mit einer neuen Regelung auszurüsten. Die Absperrarmaturen sind nicht mehr gängig und durch wartungsfreie leichtgängige Absperrreinrichtungen zu ersetzen.

3.7.3 Elektro

In der Turnhalle, den Umkleiden und Nebenräumen sind die Beleuchtungskörper dringend zu erneuern.

Zur Energieeinsparung ist für die Turnhalle eine Lichtsteuerung vorzusehen.

Die Elektro-Unterverteilung ist entsprechend dem Stand der Technik und der Vorschriften (VDE 0100) zu erneuern.

Der Altbau und der Neubau der Schule sind entsprechend den aktuellen Vorschriften und Standards herzustellen.

Im Einzelnen:

- Erneuerung und Sanierung der Elektrohaupt- und -unterverteilungen nach den geltenden Regeln und Sicherheitsbestimmungen.
- Austausch veralteter Beleuchtungskörper. Herstellen der erforderlichen Beleuchtungsstärken.
- Aufrüstung der allgemeinen Elektroinstallation in den Klassenräumen (neue Medien).
- EDV-Verkabelung der Klassenräume.
- Elektr. Steuerung des Sonnenschutzes/soweit notwendig.
- Lichtsteuerung.

3.7.4 Lüftung

Für den Werkraum im Altbau ist zum Schutz gegen Feuchtigkeit und Schimmelbildung eine Zwangslüftung vorzusehen.

3.8 Außenanlagen

Die Schule verfügt über ausgedehnte Hof- und Spielflächen, die auch außerhalb des Schulbetriebes zugänglich sind.

Daher kommt es immer wieder zu **Graffiti-Schmierereien** an den Fassaden und zu **Vandalismus** (z.B. Besteigen der Dächer und Zerstören des Blitzschutzes etc.) an den Gebäuden und Anlagen.

Die Schule beklagt außerdem die Verunreinigung des Geländes durch Müll und Hundekot. **Verunreinigungen und Zerstörungen sind bei frei zugänglichen Schulgeländen nicht zu verhindern.**

Die befestigten Flächen der Schulhöfe sind weitestgehend in einem ordnungsgemäßen Zustand. Schäden die eine Unfallgefahr darstellen werden umgehend behoben.

Der dichte Baumbewuchs, besonders um den Altbau, führt zur Vermoosung der Fassaden und das üppig anfallenden Laubes stellt besonders im Herbst ein Problem dar (Verstopfung der Regenrinnen). **Ein Baumschnitt ist kurzfristig erforderlich.**

Die **Kiestraufe** rund um den Neubau ist verschlammmt, so dass Unkraut prächtig gedeiht. Im Sockelbereich ist daher feucht. Die Kiestraufe sollte zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden mittelfristig erneuert werden und der Bewuchs aus Sträuchern und Bäumen auch hier stark zurückgeschnitten werden (**s. auch Brandschutz**).

3.9 Aufstellung der Sanierungsmaßnahmen nach Dringlichkeit

s. Tabelle Anlage 1

4. Kostenschätzung

1.	Sanierungsmaßnahmen	(KG 300, 700)	€ 1.409.000,-
	incl. 10 % Nebenkosten		
2.	Haustechnische Maßnahmen	(KG 400, 700)	€ 174.500,-
	incl. 10 % Nebenkosten		
3.	Brandschutzmaßnahmen	(KG 300, 400, 700)	€ 88.500,-
	incl. 10 % Nebenkosten		
Zwischensumme			€ 1.672.000,-
4.	Erweiterungsmaßnahme	(KG 200 - 700)	€ 1.500.000,-
	(ca. 3.400 cbm á ca. 440,- €)		
	incl. 18 % Nebenkosten		
Gesamtsumme brutto			€ <u>3.172.000,-</u>

Dem entspricht ein DM-Betrag von ca. 6,20 Mio. DM.

5. Finanzierung

<u>Haushaltsstelle</u>	<u>Ansatz 2002</u>
1.210.941.00 Sanierung Grundschulen	700.000, - €
davon für GGS Moitzfeld in 2002	200.000, - €
1.200.942.03 Brandschutzmaßnahmen (Schulen allgemein)	150.000, - €
davon Teilfinanzierung der dringend erforderlichen Brandschutzmaßnahmen an der GGS Moitzfeld in 2002	

Die Generalsanierung der Turnhalle ist für das Jahr 2002 gesichert.

Über die **Haushaltsstelle Brandschutzmaßnahmen** ist für das Jahr 2002 nur die Finanzierung eines Teiles der dringend erforderlichen Brandschutzmaßnahmen an der Schule gesichert.

Mit dem Haushaltsansatz für das Jahr 2003 wird für die GGS Moitzfeld eine eigene Haushaltsstelle gebildet. In diesem Zuge werden die Zeiträume zur Ausführung der weiteren Maßnahmen benannt. Mit den weiteren Sanierungen kann erst nach Sicherstellung der Finanzierung begonnen werden.

6. Termine

Im ersten Schritt wird die Turnhalle im Jahr 2002 generalsaniert.

Mit der Ausführung der Maßnahme wird in den Sommerferien 2002 begonnen. Für die Bauarbeiten ist ein Zeitraum von ca. einem halben Jahr zu veranschlagen.

Die weiteren Sanierungsabschnitte sind **entsprechend der Dringlichkeit** der Maßnahmen und der **zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel** in den Folgejahren vorgesehen.