

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

<b>Federführender Fachbereich Hochbau</b>	<b>Drucksachen-Nr. 83/2006</b>	
<b>Beschlussvorlage</b>		
<b>Beratungsfolge ▼</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)</b>
<b>Finanz- und Liegenschaftsausschuss</b>	<b>16.03.06</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Schul- und Sportzentrum Saaler Mühle  
Maßnahmebeschluß zur Sanierung des Umkleide- und Duschbereiches**

**Beschlussvorschlag:**

@->

Der abschnittsweisen Sanierung der Umkleide- und Duschbereiche des Schul- und Sportzentrums Saaler Mühle wird –vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung- zugestimmt.

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

Das Schul- und Sportzentrum Saaler Mühle, heute Otto-Hahn-Schule, wurde 1973 fertig gestellt.

In den letzten 10 Jahren sind mehrere Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. die Erneuerung der Fassade, die Überdachung des Innenhofes, der Einbau einer Brandmeldeanlage und die Sanierung der Dächer durchgeführt worden.

Im Jahr 2002 wurde nach einer umfangreichen Untersuchung des Umkleidetraktes durch einen Baubiologen eine Umkleideeinheit, nach Rücksprache mit dem Gesundheitsamt, wegen Schimmelbelastung gesperrt.

Im Zuge der Vorbereitungen auf den Weltjugendtag wurden die Sportgebäude im Juni 2005 erneut begutachtet, um ihre Eignung für die Unterbringung von Jugendlichen zu prüfen.

Das hinzugezogene Gesundheitsamt stellte hygienische Probleme bei der Warmwasserversorgung fest. Als Sofortmaßnahme wurde die Warmwasserversorgung stillgelegt.

Das Architekturbüro hmp - Allnoch und Hütt GmbH, welches bereits die Sanierung der Fassade des Schulgebäudes geplant hat, wurde mit der Analyse des Gebäudezustandes und der Erstellung eines Sanierungskonzeptes beauftragt.

Ein Sanierungskonzept für den Innenbereich der Schule ist für den Sommer diesen Jahres geplant.

## **Erläuterung der Maßnahme:**

### **1. Grundstück und Gebäudestruktur**

Das Grundstück in Bensberg, Gemarkung Refrath, Flur 1, Flurstück 3819/3 ist Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach. Es liegt in einem städtischen Naherholungsgebiet mit umliegender Bewaldung. Das Sportzentrum Saaler Mühle liegt direkt gegenüber der Otto-Hahn-Schule. Es umfasst neben den Außensportanlagen einen Gebäudekomplex.

Der gesamte Komplex gliedert sich in:

- Einfachturnhalle** mit einem angegliederten Umkleidebereich
- Dreifach-Sporthalle** mit drei angegliederten Umkleidebereichen
- Zweifach-Gymnastikhalle** mit zwei angegliederten Umkleidebereichen.

### **2. Bestandsaufnahme und Beurteilung**

Die Mängel am Umkleide- und Duschtrakt des Sportzentrum erstrecken sich auf folgende Bereiche:

- **Funktionale Mängel**  
(z.B. fehlende Lehrergarderoben und Lagerflächen)
- **Brandschutzmängel**  
(z.B. fehlende Rauchabschnitte der Flure, Lagerung von Geräten und Material in Fluchtwegen)
- **Mängel an den haustechnischen Anlagen**  
(z.B. hygienische Probleme mit der Warmwasserversorgung, unzureichend dimensionierte Lüftung, desolate sanitäre Anlagen)

- **Bauliche Mängel**  
(z.B. Abdichtungsmängel in den Duschzonen, fehlende Wärmedämmung und Mauerwerksabdichtung. Feuchtigkeitsschäden an Decken und Wänden wg. großflächigen Dachundichtigkeiten (das Dach wurde bereits saniert!))
- **Vandalismusschäden**  
(z.B. Decken, Leuchten, Armaturen, Türen und Beschläge)
- **Alters- und nutzungsbedingte Abnutzung**  
(Fenster, Sanitärbereiche)

Jeder Umkleidebereich ist in

- zwei Umkleideräume mit je einem Einzelumkleideraum,
  - 1-2 WC's, einen Nassraum mit Duschen und Waschgelegenheiten
- aufgeteilt.

Die Einzelumkleiden werden auf Grund ihrer geringen Größe nicht genutzt und können entfallen.

Die Anzahl von Duschen und Waschgelegenheiten ist in der Gesamtmenge zu groß, es gibt zu viele Waschgelegenheiten im Verhältnis zu den Duschen.

Zwischen Dreifach-Sporthalle und Gymnastikhalle liegt ein Zwischenflur als Zugang zur Zuschauertribüne auf der Rückseite.

Die Umkleidebereiche haben jeweils einen Zugang von außen. Zwischen Umkleidetrakt und Sportbereich liegt ein 2 m breiter Turnschuhgang, der als Hauptrettungsweg einzustufen ist. Daher werden besondere Anforderungen an die Rauchdichtigkeit von Türen sowie die Brennbarkeit von verwendeten Materialien gestellt. Die derzeit im Flur befindlichen Materialschränke (=Brandlasten und Einschränkung der Fluchtwegebreite) müssen aus dem Flur entfernt werden. Außerdem muss der Turnschuhgang in drei Rauchabschnitte mit den entsprechenden Brandschutztüren unterteilt werden.

Alle parallel zum Turnschuhgang verlaufenden Wände des Umkleidetraktes wurden als Betonwände ausgeführt. Die Decke über dem Turnschuhgang ist als Stahlbetonrippendecke mit Rippen im Abstand von ca. 2 m ausgeführt. In der Abhangdecke des Turnschuhgangs können auf Grund dieser baulichen Gegebenheiten sowie der Anforderungen an den Brandschutz keine Hauptleitungen für Elektro oder Lüftung verlegt werden.

Die vorhandenen Geräteräume in den Sporthallen sind in ihrer Größe eher überdimensioniert, die meisten Regie- bzw. Lehrerräume werden nicht genutzt.

Der Hausanschlussraum wird gleichzeitig als Putzraum genutzt. Dies ist nicht zulässig und muss geändert werden.

Auf Grund dieser umfangreichen Mängel, insbesondere auch der hygienischen, ist eine Sanierung erforderlich

### **3. Sanierungsmaßnahmen und Bauabschnitte**

Das beauftragte Architekturbüro hmp hat mehrere Varianten hinsichtlich der Machbarkeit sowie der entstehenden Kosten untersucht.

Gemeinsam mit Fachbereich 6/Hochbau wurde folgende Lösung favorisiert. Sie berücksichtigt insbesondere die baulichen Gegebenheiten, die durch die Betonwände und –unterzüge vorgegeben werden:

Jeder Halleneinheit bleibt je eine Umkleidezone mit eigenem Zugang von außen zugeordnet. Auf Grund der baulichen Gegebenheiten ist es sinnvoll die grundsätzliche Anordnung von Umkleide- und Nassbereichen beizubehalten.

Für die Lehrer sind zwei Umkleideräume mit Kabinen für Damen und Herren sowie einer Dusche und einem WC vorgesehen.

Im Eingangsflur besteht die Möglichkeit, Wertschließfächer, Schränke oder auch eine Stiefelwaschanlage unterzubringen.

Bestehende Regie- bzw. Lehrerräume werden zusammengefasst oder umgenutzt, so dass die erforderlichen Materialräume, WC-Anlagen, Putzraum und Regieräume in sinnvoller Anordnung und Anzahl vorhanden sind.

Durch den geringst möglichen Umbauaufwand ist dies die kostengünstigste Möglichkeit zur Realisierung der dringendsten Maßnahmen:

- Totalerneuerung der Warmwasserversorgung
- Anschluss der Umkleiden an das Lüftungssystem
- Sanierung und Neuordnung der Umkleiden und Duschzonen und Flure
- Brandschutz
- Erneuerung der Fenster und Wärmedämmung der Fassade

Des Weiteren werden mittelfristig Maßnahmen an der Sicherheitsbeleuchtung, der Lüftung und der ELA - Anlage der Hallen erforderlich.

Auf Grund der umfangreichen Maßnahmen wurden sinnvolle Bauabschnitte gebildet (s. Plananlage):

1. 1. BA Umkleide/Duschen der Turnhalle und Warmwasserbereitung
2. 2. BA Umkleide/Duschen der Dreifachsporthalle
3. 3. BA Umkleide/Duschen der Gymnastikhalle und Foyer
4. Fassade
5. mittelfristig erforderliche gebäudetechnische Maßnahmen (TGA) in den Hallen

#### 4. Geschätzte Gesamtkosten nach DIN 276

Bauabschnitt	Bauwerk	Gebäudetechnik	NK ca. 20 %	Summe, brutto
<b>1.BA</b>	<b>118.000,00 €</b>	<b>252.000,00 €</b>	<b>74.000,00 €</b>	<b>444.000,00 €</b>
2.BA	186.000,00 €	278.000,00 €	93.000,00 €	557.000,00 €
3.BA	177.000,00 €	274.000,00 €	90.000,00 €	541.000,00 €
Fassade	121.000,00 €		24.000,00 €	145.000,00 €
<b>Zwischensumme</b>	<b>602.000,00 €</b>	<b>804.000,00 €</b>	<b>281.000,00 €</b>	<b>1.687.000,00 €</b>
mittelfristige MN TGA		240.000,00 €	48.000,00 €	288.000,00 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>602.000,00 €</b>	<b>1.044.000,00 €</b>	<b>329.000,00 €</b>	<b>1.975.000,00 €</b>

#### 5. Terminliche Abwicklung

Es ist geplant mit den Maßnahmen des ersten Bauabschnitts umgehend nach Beschlussfassung zu beginnen

## 6. Finanzierung

Aus der Haushaltsstelle 230.941.07 wurde bereits 2005 eine Summe von 41.000,00 € für Planung der Maßnahme gebunden.

Für die Finanzierung des **ersten Bauabschnitts** in 2006 stehen folgende Mittel auf den u.g. Haushaltsstellen zur Verfügung:

Haushaltsstelle 215.940.05	100.000,00 €
Haushaltsstelle 220.940.06	100.000,00 €
Haushaltsstelle 230.941.07	200.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>400.000,00 €</b>

Die Finanzierung und Terminierung der weiteren Bauabschnitte wird im Wirtschaftsplan des Liegenschaftsbetriebes dargestellt.

<-@

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	<b>1.975.000,00 €</b>
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	