

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0461/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Infrastrukturausschuss	11.10.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt A

Sanierung des Hausmeisterhauses an der Städt. Kath. Grundschule Gronau

Beschlussvorschlag:

Der Sanierung des Hausmeisterhauses an der Katholischen Grundschule Gronau 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.

Im südöstlichen Teil des Grundstücks, an der Zufahrt vom Dünnhofsweg steht das Hausmeisterhaus aus dem Jahr 1963.

1. Baurecht

Für den Bereich existiert kein rechtverbindlicher Bebauungsplan. Damit wird es erforderlich, die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Genehmigungsverfahren zu beantragen.

Das Vorhaben wird nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt.

2. Schadensbild

Das Haus, mit ca. 90 qm Wohnfläche, ist ein aus Bimsbetonsteinen errichteter verputzter Massivbau. Entsprechend seinem Baujahr ist das Gebäude unzureichend gedämmt und entspricht nicht mehr den heutigen hohen Anforderungen an den Wärmeschutz. Das Dach ist ein Flachdach, welches ungünstigerweise als Kaltdach mit Gefälle nach innen und ohne Notüberlauf ausgebildet wurde.

Das gesamte Innere des Hausmeisterhauses befindet sich in einem stark verwohnten und heruntergekommenen Zustand. Fenster, Beschläge, Sanitärobjekte, Armaturen, Fliesenbeläge, Schalter, Heizkörper, Bodenbeläge, Türen, Wandoberflächen, Lichtschächte sind entweder defekt oder stark verschmutzt. Seit geraumer Zeit stand das Haus zudem leer.

In dieser Phase kam es zu einem massiven Wassereinbruch nach einem Starkregenereignis. Ein Ball hatte den innen liegenden Ablauf verstopft. Da kein Notablauf vorhanden ist, staute sich das Wasser bis zum Dachrand auf und konnte über die zahlreichen Dachentlüfter die Flachdachabdichtung unterlaufen. Es verteilte sich über das Betondach und drang, sowohl im Erdgeschoss als auch im Keller, durch alle Durchdringungen und Risse der Betondecke ein.

Das Wasser durchfeuchtete den Putz von Decke und Wänden und unterlief den Estrich, sodass die Wände im Sockelbereich Wasser zogen. Überall zeigten sich erste Anzeichen von Schimmelbefall. Probeöffnungen des Estrichs ergaben, dass auch die Dämmung des schwimmenden Estrichs im Erdgeschoss völlig durchnässt war. Daher musste der Estrich vor Einleitung der erforderlichen Trocknungsmaßnahme vollständig entfernt werden.

3. Sanierungsmaßnahmen

Zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit und zur Einhaltung der ENEC 2009 sind sowohl an der Hülle des Hauses als auch im Erdgeschoss umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Aus Kostengründen bleiben die Maßnahmen im Kellergeschoss auf das Notwendigste beschränkt.

Wegen der umfangreichen Maßnahmen wurde daher als Alternative auch der Abriss und Neubau eines vergleichbaren Wohnhauses berechnet. Die Kosten für einen (nicht unterkellerten!) Neubau liegen jedoch ca. 25 % über denen der beschriebenen Sanierung.

Die Sanierungsmaßnahmen im Einzelnen:

- Sanierung des Flachdaches
Dämmung der Betondecke und der Attika gemäß ENEC 2009.
Zur Vermeidung künftiger Wasserschäden, wird die zentral im Gebäude liegende Dachentwässerung vor die Fassade verlegt.
- Sanierung der Fassade und der Fenster und weitere energetische Maßnahmen
entsprechend des Nachweises nach ENEC 2009:
Aufbringen einer Wärmedämmfassade und Einbau neuer isolierverglaster Fenster (Uw 1,3).
Dämmen der Kellerdeckenunterseite und Abschotten des Kellerabgangs
Abriss des Betonvordaches und wärmebrückenfreie Montage eines Glasvordaches
- Innenausbau
Umfangreiche Trocknungsarbeiten
Entfernen von losen und schimmelbefallenen Putzstellen
Reparaturputz und neuer Estrich
Entfernen der Abstellkammer zur Vergrößerung der Grundfläche des Badezimmers
Komplettsanierung des Bades und des WC's
Einbau einer Zwangslüftung zur Vermeidung von Schimmelbildung
Einbau neuer Innentüren
- Sanierung der Haustechnik
neue Elektroinstallation
Anpassung von Sanitär und Heizungsinstallation

4. Regenerative Energie

Das Dach des Hausmeisterhauses eignet sich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht für die Installation einer Photovoltaikanlage:

- geringe nutzbare Dachfläche
- erhöhter Aufwand für Entwässerung bei Südausrichtung des Daches

5. Kostenschätzung

A.	energetische Dach- und Fassadensanierung incl. Fenster brutto ca.	€ 85.500,00
B.	Innenrenovierung incl. Bad und WC brutto ca.	€ 46.500,00
C.	Sanierung haustechnische Anlagen brutto ca.	€ 30.000,00
Zwischensumme		brutto ca. € 162.000,00
D.	Nebenkosten ca. 12 % brutto ca.	€ 20.000,00
E.	zur Rundung/Unvorhergesehenes brutto ca.	€ 3.000,00
Gesamtkosten		brutto ca. € 185.000,00

6. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt über den Wirtschaftsplan 2011 des Immobilienbetriebes (Ansatz: Baukosten Schulen allgemein).

7. Termine

Mit der Sanierung wird nach Beschlussfassung begonnen. Als erste Maßnahme erfolgt die Dachsanierung.

Fertigstellung ca. Frühjahr 2012.

Verbindung zur strategischen Zielsetzung

Handlungsfeld:	Schule / Bildung
Mittelfristiges Ziel:	Umsetzung von Bauinvestitionen an den Schulimmobilien zum Abbau des Sanierungsstaus
Jährliches Haushaltsziel:	Bauinvestitionen an den Schulimmobilien in Höhe von 2,798 Mio € in 2011
Produktgruppe/ Produkt:	001.823 – Grundstücks- und Gebäudemanagement

Finanzielle Auswirkungen

<u>1. Ergebnisrechnung/ Erfolgsplan</u>	laufendes Jahr	Folgejahre
Ertrag		
Aufwand		
Ergebnis		
<u>2. Finanzrechnung</u> (Investitionen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen gem. § 14 GemHVO)/ <u>Vermögensplan</u>	laufendes Jahr	Gesamt
Einzahlung aus Investitionstätigkeit		
Auszahlung aus Investitionstätigkeit	185.000,- €	
Saldo aus Investitionstätigkeit		

Im Budget enthalten	☒ ja ☐ nein siehe Erläuterungen
---------------------	--