

**Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Hochbau, Untere Denkmalbehörde		Drucksachen-Nr. 296/2001	
Beschlussvorlage		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich	
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich	
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)	
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	17.05.2001	Entscheidung	

Tagesordnungspunkt

Sanierung der Stadthäuser

- Sanierung der Toilettenanlagen im Treppenhaus des Stadthauses Konrad-Adenauer-Platz

Beschlussvorschlag

Der Sanierung der Toilettenanlagen im Treppenhaus des Stadthauses am Konrad-Adenauer-Platz wird - vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung - zugestimmt.

Sanierung der Stadthäuser Stadthauses am Konrad - Adenauer - Platz - Sanierung der WC-Anlagen im Haupttreppenhaus

1. Die Situation an den Stadthäusern

Die sog. Stadthäuser befinden sich im Zentrum von Bergisch Gladbach und erstrecken sich in mehrfach abgewinkelter Form vom „Konrad-Adenauer-Platz“ im Norden bis zur stark befahrenen Straße „An der Gohrsmühle“ im Süden.

Die Stadthäuser untergliedern sich in zwei Haupttrakte:

das Stadthaus „An der Gohrsmühle“ zum einen (ehemaliges Finanzamt) und

das Stadthaus „Konrad-Adenauer-Platz“ zum anderen (ehemaliges Gesundheitsamt).

Ein Zwischentrakt verbindet beide Gebäudeteile miteinander.

Beide Hauptgebäude wurden in der zweiten Hälfte 50`er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet, der Zwischentrakt wurde in den 80`er Jahren eingefügt.

Im Laufe der Zeit erfolgten verschiedene Umbauten im Innenbereich zur Nutzungsanpassung oder Umstrukturierung; auch machten technische Erfordernisse Änderungen erforderlich. Bezeichnend für diese Maßnahmen war, dass zwar notwendigen Erfordernissen in Teilbereichen Rechnung getragen wurde, das Gebäude als Ganzes bei den Umbauten jedoch keine Berücksichtigung fand. In Anbetracht der Tatsache, dass der Gebäudekomplex größtenteils über 40 Jahre alt ist, Änderungen und Umbauten sich auf Teilbereiche oder das Notwendigste beschränkten, ist es nicht verwunderlich, daß die Stadthäuser mittlerweile, sowohl im Innenbereich wie auch von außen, einen sehr desolaten Eindruck erwecken und die Beschwerden der dort tätigen Mitarbeiter zunehmen.

Bei der anstehenden Generalsanierung der Gebäude ist ein ausführliches Gesamtsanierungskonzept als Grundlage für künftige Maßnahmen in den Häusern dringend erforderlich.

Ein Sanierungskonzept wird neben der Untersuchung der Gebäudesubstanz und den Lösungsvorschlägen zur Sanierung auch eine Raumbilanz und Analyse der Grundriss-Struktur enthalten.

Als Beispiel für einen Schwachpunkt sei das Fehlen einer angemessenen Toilettenanlagen für Besucher im Stadthaus Konrad-Adenauer-Platz genannt. Zustand und Lage der Toiletten im Untergeschoss schrecken Besucher ab. Hier ist eine grundlegende Neuordnung unausweichlich; eine solche Maßnahme hat jedoch Auswirkung auf viele Bereiche im Haus (z.B. Wegfall von Bürofläche).

Im Vorgriff auf das Sanierungskonzept plant die Verwaltung, um eklatante Missstände zu beseitigen, die Grundsanierung der Toilettenanlagen im Treppenhaus des Stadthauses „Konrad-Adenauer-Platz“.

Dieser Vorgriff ist vertretbar, da auf Grund der Anordnung der Installationskerne die Toilettenanlagen am Standort verbleiben sollten, um kostentreibenden Aufwand zu vermeiden.

Eine solche Maßnahme stellt auch kein Präjudiz für die eventuelle Durchführung späterer - weitergehender - Sanierungsarbeiten auch privater Träger dar.

2. Allgemeine Schadensbilder

Schon beim Betreten der Stadthäuser fällt der hohe Grad der Abnutzung der Gebäude ins Auge. Wenige Bereiche und Abteilungen haben in den letzten Jahren eine Auffrischung durch neuen Anstrich oder Bodenbelag erhalten.

Verstärkt wird der negative Eindruck durch die Unordnung die in einigen Fluren und den Treppenhäusern herrscht.

Neben den eher optischen Mängeln, gibt es großen Sanierungsbedarf an den Dächern, den Fassaden, den Fenstern (z.B. Wärmeschutz, Feuchtigkeit) und dem Sonnenschutz. Es sind Maßnahmen im Brandschutz notwendig (neue Türanlagen) und die haustechnischen Anlagen verlangen eine Generalerneuerung bzw. -überholung. Besonders sanierungsbedürftig und unansehnlich sind die sanitären Installationen und Anlagen. Diese sind teils über 40 Jahre alt und allein wegen der unangenehmen Gerüche eine Zumutung für jeden Benutzer.

Auf vielen Etagen fehlen Wartezonen für Besucher, Teeküchen, Putzmittel-, Kopierer- und Besprechungsräume. Die Mitarbeiter beklagen den Mangel an Archivfläche. Die Beseitigung und Neuordnung dieser strukturellen Mängel erfordert eine Untersuchung und Überplanung der kompletten Stadthäuser.

3. Beschreibung der Sanierungsmaßnahme „Toilettenanlagen Treppenhaus“

Wie in der allgemeinen Darstellung der Mängel bereits geschildert, sind die gesamten Toilettenanlagen der Häuser (Ausnahme die Behinderten-WCs im Zwischentrakt) in einem allgemein beklagenswerten Zustand. Besonders unansehnlich und heruntergekommen sind die Mitarbeiter - Toiletten im Treppenhaus des Stadthauses Konrad-Adenauer-Platz. Die Misere wird durch die engen Platzverhältnisse und den ungünstigen Schnitt dieser Räume verschärft

Um den nachvollziehbaren Wunsch der Mitarbeiter nach Sanierung dieser Anlagen zeitnah zu erfüllen, ist es notwendig diese Maßnahme vor Erstellung des Gesamtsanierungskonzeptes durchzuführen.

Die Lösung wurde jedoch auf dem Hintergrund eines späteren Gesamtsanierungskonzeptes erarbeitet. D.h. Maßnahmen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden (z.B. Besucher-WC), wurden in die Überlegungen einbezogen.

Auf die Toilettenanlagen des o.g. Treppenhauses sind ca. 70 weibliche und ebenso viele männliche Mitarbeiter angewiesen. Das bedeutet, dass die zur Verfügung stehende Anzahl der WCs laut Arbeitsstättenrichtlinien (ASR) ausreichend erfüllt ist (kopfseitig ist im Stadthaus K-A-Platz in einigen Etagen ein zusätzliches Angebot vorhanden).

Die Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis und bestätigte die Notwendigkeit eines Gesamtsanierungskonzeptes:

- **Schadensbild**

In einem ersten Schritt ist beabsichtigt, als vordringlichste Maßnahme den WC-Trakt im 1. bis 4. OG im Bereich des zentralen Treppenhauses zu sanieren.

Diese, für Mitarbeiter vorgesehenen WC-Anlagen, sind in einem sehr schlechten Allgemeinzustand und entsprechen - bis auf notwendig gewordene Reparaturen - dem Originalzustand der 50er Jahre. Eine Ausnahme bildet das Damen-WC im 1. OG.

Darüber hinaus lassen der Zustand der Hauptleitungsstränge sowie die z.T. ungeschützte Anordnung von Elektro-Unterverteilungen im WC-Bereich eine Sanierung dringlich erscheinen. Zu bemängeln ist weiterhin die zusätzliche Nutzung der WC-Räume als Putzmittel- und Abstellräume, begünstigt durch die Anordnung von Ausgussbecken neben den Handwaschbecken.

So werden u.a. Putzwagen neben den Handwaschbecken platziert, Reinigungsgeräte und –mittel innerhalb der WC-Kabinen aufbewahrt und WC-Papier auf Heizkörpern, Rohrleitungen etc. gestapelt. Notwendige, z.T. nachträgliche Rohrverkleidungen, verhindern das vollständige Öffnen der WC-Kabinetüren. Sanitärinstallationsschächte entsprechen nicht den aktuellen Brandschutzvorschriften (z.T. sind Elektroleitungen innerhalb von Sanitärsträngen verlegt und brandschutzmäßig nicht ordnungsgemäß abgeschottet).

In den Herren-WCs fehlen im Bereich der Urinale notwendige Bodenabläufe.

Zusammengefaßt läßt sich sagen, dass der Allgemeinzustand der WC-Anlagen weder den optischen noch den hygienischen Mindestansprüchen unserer Zeit entspricht.

- **Sanierungsmaßnahmen**

Der allgemein schlechte Zustand der WC-Anlagen, das unzureichende Angebot an Putzmittel- und Abstellräumen sowie das Fehlen von Teeküchen oder vergleichbaren Einrichtungen sind für den Bereich des zentralen Treppenhauses kennzeichnend. Darüber hinaus mangelt es an Abstellräumen und Räumen für Fotokopierer o.ä..

In einem ersten Sanierungsschritt sollten die die WC-Anlagen erneuert werden.

Die Untersuchung des Bestands ergab, daß eine Totalsanierung - einschl. Erneuerung der kompletten Hauptleitungsstränge - notwendig und außerdem mittelfristig wirtschaftlich sinnvoller ist.

Bei der Neuplanung der WC-Anlagen ist abzuwägen, ob sich die Planung an den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) und Arbeitsstättenrichtlinien (ASR) orientieren soll. Zwingend vorgeschrieben ist die Einhaltung dieser Vorschriften nur im Bereich von Handwerk, Gewerbe und Handel; z.Zt. jedoch (noch) nicht im Bereich der öffentlichen Verwaltung, Gesundheit oder ähnlicher Arbeitsstätten. Nach Auffassung der Verwaltung sollte die Anzahl und Anordnung der WC-Anlagen in Anlehnung an die o.g. Vorschriften geplant werden, wobei sich wegen der vorhandenen Örtlichkeiten die Empfehlungen, hinsichtlich der vorgeschriebenen Abstandsmaße, nicht in allen Fällen einhalten lassen.

Die Anzahl der Sanitäre Objekte entspricht nach Abschluß der Sanierung den Vorschriften der ArbStättV.

Folgende Maßnahmen sind im Einzelnen geplant:

a) WC-Anlagen:

- Abbruch der vorhandenen Trennwände, Installationsschächte, Verkleidungen und Türanlagen,
- Entfernen der noch verbleibenden Wand- und Bodenfliesen, Sanitäre Objekte sowie Estriche im erforderlichen Umfang
- Neuerstellung der Trennwände lt. Plan
- Einbau neuer Ver- und Entsorgungsleitungen vom KG bis zum 4. OG
- Abkofferungen und Verkleidungen mit Trockenbaumaterialien
- Innenputz- und Estricharbeiten
- Horizontalabdichtung nach DIN mit Anschluß der neuen Bodenabläufe
- Verlegung von Wand- und Bodenfliesen (ca. 2 m hoch)
- Ausstattung mit Unterputzinstallationen in wandhängender Ausführung mit Einbauspülkästen
- Aufarbeiten der vorhandenen Rundfenster in Stahlausführung
- Einbau neuer Türanlagen mit Stahlumfassungszargen
- Einbau neuer Sanitärrennwandanlagen
- Abhängedecken mit Einbau zeitgemäßer Beleuchtungskörper
- Ausstattung mit robusten Armaturen und Ausstattungsgegenständen in behördengerechter Ausführung, hygienisch einwandfreie Bedienelemente Papierhandtuchspender, Seifenspender, Spiegel in ausreichender, angemessener Größe

b) Putzmittelräume:

- Ausführung sinngemäß wie oben, Raumlüftung mit Einzelgeräten, stabile Ausgussbecken mit Fliesenspiegel, Lagerung von Vorratsmaterialien wie Toilettenpapier, Papierhandtücher, Reinigungsmittel **etc. in Schränken**,
- Beleuchtung
- Dezentrale Warmwasserversorgung

c) Teeküchen:

- Ausführung sinngemäß wie oben, Anschlüsse für Spüle, ausreichende Elektroanschlüsse für Klein-Haushaltsgeräte,
- Schränke
- Beleuchtung

- **Ausblick auf weitere Sanierungsmaßnahmen**

Mit der Neugestaltung des Bürgerbüros im EG ist ein Schritt hin zu einer bürgernahen, besucher- und mitarbeiterfreundlichen Gestaltung gemacht worden. Diese guten Ansätze sollten bei den weiteren Sanierungsschritten weiterentwickelt und die vorhandenen Missstände - wie das desolate Erscheinungsbild, ein fehlendes Leit- und Orientierungssystem und der unübersichtliche Schilderwald - beseitigt werden. Des Weiteren sollte ein freundliches und ansprechendes - dem Corporate Design verpflichtetes - Ambiente geschaffen werden.

Probleme des vorbeugenden Brandschutzes, der Flucht- und Rettungswegesituation, der Verbesserung der Lager- und Abstellmöglichkeiten müssen bei allen weiteren Sanierungsabschnitten beachtet werden.

Im nächsten Schritt sollte ein Besucher-WC - auch in alters- und behindertengerechter Ausführung - sowie ein weiteres Personal-WC im Bereich des zentralen Treppenhauses im Erdgeschoß eingerichtet werden. Die im Keller freiwerdenden Räume der vorhanden Besucher-WCs könnten als Aktenlager o.ä. dienen.

Die vorhandene großzügig gestaltete Treppenanlage des zentralen Treppenhauses sollte als charakteristisches Stilmittel der 50`er Jahre erhalten bleiben.

Wünschenswert wäre die Anordnung einladender Besucher-Verweilbereiche in den Flurbereichen nach dem Vorbild des Bürgerbüros.

Die Außenanlagen der Gebäude, besonders im Bereich des Innenhofes, sollten neu gestaltet werden und es sollten zudem ausreichende und geschützte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen werden.

Die Außenfassaden des gesamten Komplexes müssen bautechnisch und gestalterisch untersucht werden.

Möglichkeiten zur Optimierung der klimatischen Bedingungen, Verbesserung des sommerlichen und winterlichen Wärmeschutzes durch Fassadenneugestaltung und des Schallschutzes sollten dabei in die Überlegungen einbezogen werden.

Bei der Aufteilung und Belegung der Innenräume sollten die Belange der Mitarbeiter optimal mit den räumlichen Möglichkeiten in Einklang gebracht werden. Z.B. könnten durch Neugestaltung und Umnutzung der Bereiche Hausmeisterwohnung, Kantine, Schulungsräume das Raumangebot für die Mitarbeiter verbessert werden.

Jeder Schritt der Sanierungsplanung sollte - unter Wahrung technischer, ökologischer und ökonomischer Möglichkeiten- den berechtigten Wünschen, Erwartungen und Ansprüchen der Bürger und Mitarbeiter Rechnung tragen.

4. Kostenschätzung für die Sanierung der Toilettenanlage im Haupttreppenhaus

- 300 Bauwerk - Baukonstruktionen	ca. DM	96.000,00
- 400 Bauwerk - Technische Anlagen	ca. DM	84.000,00
- 700 Nebenkosten (ca. 18 %)	ca. DM	<u>32.500,00</u>
Summe netto	ca. DM	212.500,00
- zzgl. 16% Mehrwertsteuer	ca. DM	<u>34.000,00</u>
- Gesamtkosten brutto	ca. DM	<u>246.500,00</u>

5. Finanzierung

Im Wirtschaftsplan des FB 8 sind für das Jahr 2001 für die Sanierung der Stadthäuser insgesamt 900.000,- DM (davon 400.000,- DM Reste aus Vorjahren) veranschlagt. Damit ist die Finanzierung der diesjährigen Maßnahmen sichergestellt.

Der Investitionsplan für die Jahre 2002 bis 2004 sieht zunächst einen Betrag von jeweils 1,5 Mio. DM jährlich vor. Der Investitionsplan ist nach Vorlage des Sanierungskonzeptes entsprechend anzupassen.

6. Ablauf und Termine

Mit den notwendigen weiteren planerischen Schritten kann umgehend begonnen werden. Die Ausführungsplanung wird voraussichtlich Mitte Juni abgeschlossen sein und es folgt die Ausschreibungsphase.

In Abhängigkeit von den Terminen des Vergabeausschusses wird im September mit der Maßnahme begonnen. Die Bauzeit beträgt ca. 4 Monate.

In dieser Zeit müssen sich die Mitarbeiter auf einige Einschränkungen (Sperrung der WC-Anlagen), Unannehmlichkeiten und Lärmbelästigung einstellen.

Anlagen