



Der Bürgermeister

# Öffentliche Berichtsvorlage 114/2006

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

70 - Bauen und Umwelt

Produkt:

70.04.01 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

12.06.2006

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Sitzungsdatum:

21.06.2006

Kenntnisnahme

## Bestandsaufnahme zur Feststellung des Zustandes der Toilettenanlagen in den Grundschulen

### Sachverhalt:

Auf Antrag der SPD-Fraktionen hat der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen in seiner Sitzung am 07. Dezember 2005 folgenden Beschluss gefasst:

„Es wird beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, eine aktuelle Bestandsaufnahme des Zustandes der Toilettenanlagen in den städtischen Schulen und Turnhallen, unter Beteiligung jeweils betroffener Nutzer vorzunehmen. Mängelfeststellungen bzw. Änderungswünsche zum Beispiel der betroffenen Schulen sind ggf. nach einer Kostenschätzung in Prioritätenlisten einzuarbeiten. Die Ergebnisse sind dem Ausschuss vorzutragen“.

Im Aufgabenbereich des Zentralen Gebäudemanagements, sind an den 16 städtischen Schulen insgesamt 129 Toilettenanlagen vorhanden. Um den Bearbeitungszeitraum für die Untersuchung der Gesamtanzahl der Toilettenanlagen nicht zu groß werden zu lassen, wurden in einem ersten Schritt die Toilettenanlagen der Grundschulen untersucht. Dabei wurde um den Aufwand in einem vertretbaren Rahmen zu halten, zum Teil mit Annahmen gearbeitet.

Von den 9 Grundschulgebäuden wurden die Anlagen in der K-v-G Grundschule Goxel, der Martinschule Brink sowie im Haupt- und Nebengebäude der ehemaligen Jakobischule nicht in die Untersuchung mit einbezogen. Insgesamt wurden somit an den sieben betroffenen Gebäudekomplexen 27 Toilettenanlagen untersucht.

Untersucht wurden die Gewerke die bei einer Sanierungsmaßnahme die größten Kosten verursachen. Dies sind die Sanitärausstattung (Keramik, Armaturen und sonstige Ausstattung), die Boden- und Wandbeläge und WC-Kabinen sowie eine Sanierung des Leitungssystems.

### Nicht berücksichtigt wurden für die Aufstellung der Kosten:

- Elektroinstallation
- Türen, Fenster und Fensterbänke
- Veränderungen/Anpassungen im Bereich der Heizungsinstallation
- Veränderungen im Zuschnitt der Räume
- Sonstige Ausstattungsgegenstände (Spiegel, Ablagen, Abfallbehälter, Seifenspender, Papierspender, Rollenhalter)
- Ggf. Nebenkosten für Planungsleistungen

Die nicht in den Kostenschätzungen berücksichtigten Kostenansätze sind objektspezifisch zu ermitteln.

### Vorgehensweise in den nachstehend dargestellten drei Gewerken

#### ➤ **Sanitärausstattung**

Die Erfassung, Bewertung und Dokumentation des aktuellen Zustandes wurde durch das im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages für die Stadt Coesfeld arbeitende Fachbüro durchgeführt. Die umfangreichen Ergebnisse wurden seitens der Verwaltung in vier Tabellenzeilen zusammengefasst (s. Anlage).

- Zustandsbewertung  
Unter Berücksichtigung einer Gewichtung der unterschiedlichen Bereiche der Ausstattung, wurde aus den Einzelbewertungen eine Durchschnittsnote berechnet.
- Hinweise  
Hier findet sich eine kurze Formulierung zum Zustand der Anlage. Das Fachbüro empfiehlt Teilmaßnahmen, dort wo erkennbar veraltete Technik (zum Beispiel Austausch alter Armaturen gegen Selbstschlussventile) zu unnötigen Verbräuchen führt und bestimmte Bereiche aufgrund des Alters oder der Abnutzung als zwar funktionsfähig, aber nicht mehr ansehnlich oder einladend zu bewerten sind.
- Kosten  
Es wurden die Kosten für die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen sowie die Kosten für den Austausch der gesamten Sanitärausstattung ausgewiesen.

#### ➤ **Boden- und Wandbeläge, WC-Kabinen**

- Zustandsbewertung  
Alle Boden- und Wandfliesen sowie die Kabinen befinden sich grundsätzlich in einem gebrauchsfähigen Zustand. Die Bewertung orientiert sich im Wesentlichen am vermutlichen Einbaujahr (d.h. z.B. Fliesen älter als 50 Jahre wurden mit max. „ausreichend“ bewertet). Die Kosten für einen Austausch wurden erst ab der Note „befriedigend“ ausgewiesen.  
Bei besonderen Mängeln im Boden- oder Wandbelag (z.B. starker Uringeruch durch Ablagerung im Fugenmaterial) hat dieser Umstand in der Bewertung natürlich Berücksichtigung gefunden.
  - Kosten  
Die ermittelten Flächen/Stückzahlen wurden mit den Preisen aus aktuellen Ausschreibungen multipliziert.
- Leitungssanierung  
Das Fachbüro gibt die Kosten zur Sanierung des Leitungssystems mit ca. 160,00 €-200,00 € je Entnahmestelle an. Die Anzahl an Urinalen, WC´s und Waschtischen der jeweiligen Toilettenanlage wurde mit diesem Betrag multipliziert.

### Vorschlag der Verwaltung

Ein dringender Handlungsbedarf wurde an keiner der untersuchten Grundschulen festgestellt. Die Nutzung der Toilettenanlagen ist in den meisten Fällen ohne Einschränkung möglich. Nur in 2 Fällen ist aus Sicht der Verwaltung eine Sanierung angezeigt, damit die Toilettenanlagen besser von den Schülern akzeptiert werden.

Aufgrund der Ergebnisse wären die Anlagen an der Martin-Luther-Schule (Außen-WC) und an der Lambertischule (Pavillongebäude) im ersten Schritt zu berücksichtigen. Da die Lambertischule noch über eine weitere größere Toilettenanlage für die Schülerinnen/Schüler im Haupt-

gebäude verfügt, wird vorgeschlagen im kommenden Jahr die Anlage an der Martin-Luther-Schule für die Finanzplanung vorzusehen. Die Anlage an der Lambertischule könnte dann eventuell im Jahr 2008 folgen.

Die Kosten i. H. v. ca. 75.000 € - 80.000 € (Martin-Luther-Schule) bzw. 68.000 € - 73.000 € (Lambertischule, Pavillon) sind an gesonderter Stelle im Haushalt bereitzustellen. Eine Finanzierung aus den pauschalen Bauunterhaltungsmitteln ist nicht möglich.

Wenn auch an den anderen Schulen ein verbesserter Standard erreicht werden soll, u.a. Austausch von Keramikteilen und parallel dazu der Energieverbrauch reduziert werden soll (Einbau Selbstschlussventile), könnten diese Arbeiten parallel ausgeführt werden. Dies könnte verteilt über einen Zeitraum von zwei bis drei Jahren, beginnend in diesem Jahr, erfolgen. Die erforderlichen Mittel von insgesamt 30.000 € - 35.000 € würden aus dem allgemeinen Bauunterhaltungsbudget entnommen werden.

Mit der Ermittlung des Sanierungsaufwandes für die weiterführenden Schulen und der Fröbelschule wird nach den schulischen Sommerferien begonnen. An diesen sieben Schulen sind 84 kleinere Toilettenanlagen (1-3 WC/ Urinale) und 18 größere Anlagen (ab 4 WC / Urinale) vorhanden. Um hier einen Zeitrahmen von ca. einem halben Jahr einhalten zu können, wird die Verwaltung nur die größeren Anlagen der Schülerinnen/Schüler untersuchen.

#### **Anlagen:**

Übersicht zur Instandsetzung/Sanierungsbedarf an den Toilettenanlagen der Grundschulen