

|                                  |                                                                                                                                           |                                                        |                                  |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Vorlage der Verwaltung           | Fachbereich:<br><b>Gebäudewirtschaft</b>                                                                                                  | Datum:<br><b>02.05.2017</b>                            | Genehmigungsvermerk              |
| Tagesordnungspunkt<br><b>1.8</b> | Bezeichnung der Vorlage:<br><br><b>Ersatzschaffung für die entfallenden Pausenhof-WC-Anlagen der Turnhalle der Edith Stein Realschule</b> |                                                        | Datum: 08.05.2017                |
| Vorlage-Nr:<br>VO/4073/17        |                                                                                                                                           |                                                        | Bürgermeister:<br><br>Gez. Stock |
| Zu beraten im:                   |                                                                                                                                           |                                                        |                                  |
| Ö/N                              | Datum                                                                                                                                     | Gremium                                                |                                  |
| Ö                                | 16.05.2017                                                                                                                                | Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (2017) |                                  |

## Sachverhalt

In seiner Sitzung am 08.11.2016 beschloss der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Vergabe unter TOP 1.8, die Turnhalle der Edith-Stein-Realschule im Jahr 2017 zurückzubauen. Der Rückbau solle frühestens in den Sommerferien 2017 erfolgen. Weiterhin beschloss der Ausschuss, für die durch den Rückbau entfallenden Pausenhof-Toilettenanlagen Ersatz zu schaffen. Die Verwaltung wurde beauftragt die hierfür günstigste Lösung zu erarbeiten und dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen vorzustellen.

## Konzept zur Ersatzschaffung für die entfallenden WC-Anlagen

Vorhanden sind in der Realschule zwei größere Toilettenanlagen (s. hierzu beiliegenden Lageplan). Die eine grenzt an die Aula an und befindet sich im Mittelgeschoss des Gebäudes, dem Eingangsgeschoss. Sie ist die einzige größere WC-Anlage im Realschulgebäude und wird ausschließlich während der Unterrichtszeiten genutzt. Sie ist wie das Schulgebäude selber rund 60 Jahre alt und wurde bisher weder saniert noch teilsaniert. In einem entsprechend stark sanierungsbedürftigen Zustand befindet sich diese Toilettenanlage. Das gilt sowohl für die komplette haustechnische Ausstattung (Sanitärobjekte, Rohrleitungssysteme, Lüftungsanlage, Elektro) als auch für den allgemeinen baulichen Zustand. Hier sind insbesondere auch die Bodenbeläge zu nennen, die starke und unangenehme Gerüche verursachen. Die Sanierung der WC-Anlage ist vom Fachbereich Gebäudewirtschaft für das Jahr 2017 geplant. Finanzielle Mittel sind im konsumtiven Teil des Haushaltsplans enthalten.

Die zweite WC-Anlage befindet sich in der Turnhalle der Realschule, wird direkt vom Schulhof aus erreicht und nur während der Pausenzeiten oder bei Außenaktivitäten genutzt. Sie ist ebenfalls in einem höchst sanierungsbedürftigen Zustand und wird im Zuge des Rückbaus der Turnhalle mit abgerissen.

Maßgabe für die Ersatzschaffung der Pausenhof-Toiletten ist, dass die Zugänglichkeit auch der neuen Toilettenanlagen weiterhin direkt vom Schulhof aus erfolgt, sowie dass die Anzahl der WC's und Urinale im Vergleich zum Bestand nicht reduziert wird.

Von der Verwaltung wurden verschiedene Lösungsvarianten erarbeitet und überprüft:

1. Neubau von Toilettenanlagen im Außenbereich, z.B. auf der Fläche der rückgebauten Realschul-Turnhalle
2. Drei verschiedene Varianten der Umnutzung und des Umbaus von Räumlichkeiten im vorhandenen Realschulgebäude

Die nachfolgend vorgestellte Konzeption der Umnutzung und des Umbaus der WC-Anlagen im vorhandenen Gebäude stellt sich im Vergleich der Varianten als beste und wirtschaftlichste Lösung dar:

- Verzicht auf einen „Neubau“ von Toilettenanlagen im Außenbereich, somit keine Folgeaufwandkosten für ein weiteres neues Einzelgebäude
- Stattdessen Zusammenfassung der bisherigen getrennten Anlagen für „Unterrichtszeit“ und „Pausenzeit/Außenaktivitäten“ im bestehenden Realschulgebäude
- Kombinierte Nutzung der WC-Anlagen durch Zugänge sowohl vom Gebäudeinneren aus („Unterrichtszeit“) als auch vom Schulhof aus („Pausenzeit“)

Zur Umsetzung dieser Konzeption wird die bestehende Toilettenanlage des Eingangsgeschosses saniert, gleichzeitig aber auch umgebaut und erweitert, in dem die Fläche des benachbarten Klassenraums mit einbezogen wird. Die Zugänge vom Gebäudeinneren aus verbleiben dabei an ihren bisherigen Stellen. Hinzu kommt lediglich eine neue Zugangsmöglichkeit vom Haupteingangsbereiches des Gebäudes aus (s. beiliegender Grundriss mit Entwurf der Erweiterung der WC-Anlage). Über diesen neuen Zugang wird die WC-Anlage von außen erschlossen.

Durch die Zusammenfassung der zu sanierenden bestehenden WC-Anlage mit derjenigen zur Ersatzschaffung der Pausenhof-Anlage, kann mit der gleichzeitigen Zugangsmöglichkeit von innen und von außen auf „doppelte“ WC-Anlagen für „Unterrichtszeit“ und „Pausenzeit“ verzichtet werden.

So stehen im Ergebnis bei zukünftig nur einer statt zwei WC-Anlagen aufgrund der „doppelten“ Nutzungsmöglichkeit sogar mehr WC's und Urinale zur Verfügung als vor der Umbau- und Sanierungsmaßnahme. Die folgende Tabelle veranschaulicht dies.

|                  | Bestehende WC-Anlagen<br>(mit getrennter Nutzung „Unterrichtszeit“<br>und „Pausenzeit“) |                                     | Umgebaute/erweiterte<br>WC-Anlage<br>(mit beiden<br>Nutzungsmöglichkeiten) |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|                  | Turnhalle<br>(„Pausenzeit“)                                                             | Schulgebäude<br>(„Unterrichtszeit“) |                                                                            |
| Damen – WC's     | 8                                                                                       | 8                                   | 10                                                                         |
| Herren – WC's    | 3                                                                                       | 5                                   | 5                                                                          |
| Herren - Urinale | 3                                                                                       | 5                                   | 8                                                                          |

Die verschiedenen Lösungsvarianten wurden nach Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich 202 – Bildung und Soziales auch der Schulleitung der Edith-Stein--Realschule vorgestellt. Diese hat sich ebenfalls eindeutig für die oben vorgestellte Konzeption ausgesprochen.

Aufgrund der demographischen Entwicklung und der Schülerzahlen im Schulzentrum Wegberg bzw. im Speziellen in der Edith Stein Realschule ist die Umnutzung und der Umbau eines Unterrichtsraumes zu einem Sanitärbereich möglich.

## **Kosten**

Die Gesamtmaßnahme besteht in finanztechnischer Hinsicht aus einem konsumtiven Teil, der Sanierung und dem Umbau der bestehenden WC-Anlage, sowie aus einem investiven Teil, der Erweiterung der WC-Anlage um die Fläche des benachbarten Klassenraumes. Basierend auf der vorliegenden Planung wurde eine Kostenschätzung erstellt. Die Gesamtkosten in brutto sind wie folgt aufzuteilen:

- |                                                                 |                    |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1. Umbau + Sanierung bestehende WC-Anlage (konsumtiv):          | 154.500,- €        |
| 2. <u>Umbau Klassenraum + Erweiterung WC-Anlage (investiv):</u> | <u>139.500,- €</u> |
| Gesamtkosten der Maßnahme:                                      | 294.000,- €        |

Die beiden anderen erarbeiteten Lösungsvarianten zur Umnutzung/zum Umbau im vorhandenen Realschulgebäude beinhalten zwei getrennte WC-Anlagen für „Unterrichtszeit“ und „Pausenzeit“. Sie weisen den Vorteil der Zusammenlegung zweier Anlagen nicht auf und führen daher zu höheren Gesamtbaukosten und zu einer für die jeweilige Nutzung geringeren Anzahl von WC's und Urinalen.

Gleiches gilt auch für die Variante „Neubau der WC-Anlagen im Außenbereich“. Hier kommt noch hinzu, dass ein völlig neues Gebäude mit zusätzlichen Flächen errichtet würde, was die entsprechenden zusätzlichen Folgeaufwandskosten, wie z.B. Abschreibungen, Reinigungs- und Energiekosten, Kosten für Versicherung, etc., nach sich ziehen würde.

## **Umsetzung der Maßnahme**

Aufgrund der Umnutzung eines Unterrichtsraumes zu einem Sanitärbereich ist ein Bauantrag zu stellen und eine Genehmigung einzuholen. Die entsprechenden Leistungen, auch für die weitere Ausführungsplanung, Ausschreibung und Bauüberwachung übernimmt der Fachbereich Gebäudewirtschaft. Für die haustechnische Planung ist ein Fachingenieurbüro zu beauftragen.

Ein möglicher terminlicher Ablauf für die Gesamtmaßnahme ist aufgrund der zum Teil lärmintensiven Arbeiten (Abbruch-, Beton- und Mauerarbeiten) bereits mit der Schulleitung besprochen worden. Die Osterferien 2018 sowie die davor liegenden drei Wochen sind demzufolge der nächstgünstige geeignete Zeitraum. Davon ausgehend könnten die Arbeiten anschließend bis zum Beginn des Sommers 2018 abgeschlossen werden.

Während der Bauzeit sollen die WC-Anlagen der Turnhalle als Ersatz zur Verfügung stehen. So kann auf die kostenaufwändige Anmietung und Aufstellung von WC-Containerlösungen verzichtet werden.

Der Abbruch der Turnhalle könnte im Anschluss nach Fertigstellung der WC-Anlage im Schulgebäude erfolgen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe beschließt, das Konzept zur Ersatzschaffung für die durch den Rückbau der Realschulturnhalle entfallenden Pausenhof-Toilettenanlagen wie in der Vorlage beschrieben umzusetzen.

## Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Gesamtmaßnahme teilen sich wie vorbeschrieben in einen konsumtiven und einen investiven Teil auf.

Der konsumtive Teil umfasst die Sanierung und den Umbau der bestehenden WC-Anlage des Eingangsgeschosses und beträgt gemäß Kostenschätzung insgesamt 154.500,- € brutto.

Hierfür sind im Haushaltsplan 2017 Mittel unter dem Produktsachkonto 030109 521100 – *Edith Stein Realschule* enthalten. Der Großteil der Ausgaben wird jedoch erst im Jahr 2018 anfallen, so dass entsprechende finanzielle Mittel für den Haushaltsplan des Jahres 2018 erneut anzumelden und zur Verfügung zu stellen sind.

Der investive Teil umfasst die Umnutzung und den Umbau des Klassenraumes zur Erweiterung der bestehenden WC-Anlage und beträgt gemäß Kostenschätzung insgesamt 139.500,- € brutto.

Hierfür sind im Haushaltsplan 2017 Mittel in Höhe von insgesamt 215.000,- € (2017 – 180.000,- € , 2018 – 35.000,- €) unter der Investitionsmaßnahme 011304 H 919 – *Neubau Toilettenanlage Edith Stein Realschule* enthalten. Gemäß Kostenschätzung und Kostenaufteilung ist der konsumtive Anteil höher als zunächst vorgesehen, so dass der investive Ansatz für das Haushaltsjahr 2018 entfallen kann und die Mittel, die 2017 zur Verfügung stehen, voraussichtlich nur zu rund 75% benötigt werden.

Durch den investiven Anteil an der Gesamtmaßnahme in Höhe von 139.500,- € erhöhen sich die jährlichen Abschreibungskosten für das Realschulgebäude. Bezogen auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 21 Jahren bis zum 31.12.2038 erhöht sich die jährliche Abschreibung um voraussichtlich ca. 6.650,- € von derzeit 88.216,44 € auf dann rund 94.870,- €.

Weitere und zusätzliche Folgeaufwandkosten entstehen durch die Baumaßnahme nicht, da die Fläche der neuen WC-Anlage als Erweiterung in das bestehende Realschulgebäude baulich integriert wird, und so keine zusätzlichen Bewirtschaftungskosten entstehen.

Somit können die durch den Rückbau der Turnhalle prognostizierten Einsparungen bei den Bewirtschaftungskosten der Realschule in voller Höhe generiert werden.

## Alternativen

Kein Vorschlag der Verwaltung.

## Anlagen

- Lageplan der Edith Stein Realschule mit Grundrissdarstellung Eingangsgeschoss
- Umbau und Erweiterung der WC-Anlage im Mittelgeschoss (Eingangsgeschoss), Grundriss M 1:100

| Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten |            | Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten |                    |
|---------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| Gez. Schreurs                                                 | FBL FB 303 | Gez. Kühlen                                                  | Kämmerin           |
|                                                               |            | Gez. Pint                                                    | FBL FB 202         |
|                                                               |            | Gez. Karneth                                                 | Erste Beigeordnete |
|                                                               |            | Gez. Wannagat                                                | RPA                |