



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
650 Hochbau

Vortagen-Nummer

026/05

1

Sitzungsvorlage



Datum: *17.02.2005*

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Kenntnisgabe	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	24.02.2005	
2.				
3.				
4.				

**Aufbau eines Gebäudemanagements;
hier: Sanierungsmaßnahmen in städt. Schulen
- Antrag der CDU-Fraktion vom 01.12.2003 -**

Beschlussentwurf:

Die im Sachverhalt und in den Anlagen aufgeführten Informationen werden zur Kenntnis genommen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften 	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

Sachverhalt:

Mit Antrag der CDU-Fraktion vom 01.12.2003 wird die Verwaltung aufgefordert, in der ersten Jahreshälfte 2004 eine systematische Erfassung des baulichen Zustandes aller Eschweiler Schulen zu veranlassen mit der Darstellung des notwendigen Sanierungsbedarfs; eine Berichterstattung sollte in der 2. Jahreshälfte erfolgen (Antrag: Anlage 1).

Über die systematische Erfassung eines Teils der kommunalen Infrastrukturausstattung kann der Einstieg in eine kommunale Gebäudewirtschaft gelingen. In Zeiten leerer öffentlicher Kassen und steigendem Kostendruck haben Sparmaßnahmen oberste Priorität. Der zweitgrößte Kostenblock von Städten ist die Gebäudeinstandhaltung und -bewirtschaftung. Hier gibt es Raum für erhebliche Einsparungen.

Schon in Vorbereitung auf das „Neue Kommunale Finanzwesen“ ist das komplette Vermögen der Kommune auch oder gerade in ihrer Infrastrukturausstattung zu erfassen. Dies bietet eine einmalige Chance, im Rahmen dieser Erhebung ein Immobilienmanagement für die selbstbetreuten Objekte aufzubauen. Hier ist eine Objekt-Datenbank zu erstellen mit dem Design einer selbstpflegbaren Datenbasis. Neben der ohnehin notwendigen Erfassung der Objektdaten, wie Lage, Grundstück, Größe, umbauter Raum, Wert, Wohn- und Nutzfläche, Fensterflächen, ist es auch möglich, Verbräuche (Heizöl, Strom, Gas, Wasser etc.) zu erheben.

Neben dem Abgleich mit dem Bedarf und der Erfassung der Liegenschafts- und Gebäudedaten sowie den Bauunterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten, wird es hier zum ersten Mal möglich, wirtschaftliche Aussagen über die Instandhaltung, den Standard der Instandhaltung, den Kostenaufwand, die Priorität der Maßnahmen wie auch ggf. den erforderlichen Neubau zu treffen.

Technische Voraussetzungen und Abwicklung der Aufgabenstellung

Zunächst sind vom Fachamt zur Erfassung der wesentlichen Grunddaten Gebäudedatenblätter entwickelt worden. Hierbei wurde das Augenmerk auf eine umfangreiche Aussage über die Qualität und die Quantität der Daten gelegt, die auch für eine angemessene Gebäudeunterhaltung relevant sind.

Durch die Vielzahl der Objekte und Anzahl der Datenblätter stellt sich die erstellte Vorlage als sehr umfangreich dar.

Deshalb wurde das Versandexemplar beispielhaft und mit den Datenblättern von einer Schule versehen; hier liegen die Datenblätter der KGS Röhe bei (Anlage 5).

Die Vorlage mit der kompletten Anzahl der Anlagen wird vor Sitzungsbeginn je 1 x jeder Fraktion zur Verfügung gestellt.

Bei Bedarf kann auch dieses Exemplar bei der Verwaltung in der Hochbauabteilung, Zimmer 311, eingesehen werden.

Aus den beiliegenden Datenblättern ist unschwer erkennbar, dass die Ermittlung und das Zusammentragen der Daten mit einem erheblichen Zeitaufwand verbunden war und ist.

Die Erarbeitung der Datenblätter in der beiliegenden ausführlichen Form konnte ohne größere Vernachlässigung der lfd. Tätigkeiten im Fachamt durchgeführt werden. Dies ist dem Umstand zu verdanken, dass eine Dipl.-Ingenieurin in der Stadtverwaltung kostenneutral in der 1. Jahreshälfte 2004 ein Praktikum absolviert hat und sich für 6 Monate ausschließlich dieser Aufgabe annehmen konnte.

In diesen 6 Monaten hat die Mitarbeiterin von 12 Schulen/Gebäudekomplexen die kompletten Gebäudedatenblätter erarbeitet.

Hierzu wurde ein zeitlicher Arbeitsaufwand von 120 Arbeitstagen (960 Std.) benötigt, d.h. für 1 Gebäudedatenblatt durchschnittlich 2 Wochen (80 Std.).

Bei einem Stundenlohn im Durchschnitt von 60,00 € netto entspricht die Ingenieurleistung einer Kostenersparnis von 57.600,00 €.

Aus zeitlichen Gründen konnten von der Mitarbeiterin in der vorgenannten Form folgende Gebäude nicht erfasst werden:

- KGS Dürwiß
- GHS Dürwiß
- Sonderschule, Martin-Luther-Straße
- Gymnasium, Peter-Paul-Straße
Hauptgebäude Peter-Paul-Straße
Nebengebäude Gartenstraße
- Gesamtschule Waldschule

Eine reduzierte Datenerfassung musste durch die Mitarbeiter des Fachamtes durchgeführt werden.

Hierfür wurden zeitlich und personell bedingt zur Vervollständigung und Erzielung einer Gesamtausgabe zum Sanierungsbedarf die Formblätter 10 und 11 grob erarbeitet, ohne auf die übrigen Kenndaten und Informationen zurückgreifen zu können.

Die vorgenannte Erfassung beschränkte sich lt. politischem Antrag auf 17 Schulen einschl. zugehöriger Hausmeisterwohnungen und evtl. im Gebäude vorhandener Turnhallen, jedoch nicht separat ausgegliederte Turnhallen, wie z.B. in Dürwiß die Zweifachsporthalle Nagelschmiedstraße.

Zum Gebäude der Sonderschule Martin-Luther-Straße ist anzumerken, dass die Verwaltung es für sinnvoll erachtet, für diesen Komplex eine Wirtschaftlichkeitsstudie erstellen zu lassen. Hier sollte zunächst aufgrund erheblicher baulicher Mängel u.a. starker Setzungsrisse und Grundwasserprobleme unter Einbeziehung externer Fachplaner der genaue Sanierungsbedarf ermittelt und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten der Kostenaufwand erfasst werden.

Eine Erfassung der übrigen städt. Gebäude (insgesamt werden in der Hochbauabteilung ca. 100 Gebäude/Gebäudekomplexe unterhalten) wäre für die Zukunft wünschenswert. Bei einer Bewirtschaftung im Rahmen eines Gebäudemanagements gehören solche Daten mit zur Grundlage.

Inhalte der Datenblätter und zusammenfassende Aussage zum Sanierungsbedarf

In den Anlagen 3 bis 19 sind die erstellten Gebäudedatenblätter der Schulgebäude aufgeführt. Die ersten 3 Seiten dienen als Inhaltsverzeichnis der ermittelten Grunddaten, die nicht nur auf den Sanierungsbedarf abzielen. Wichtig ist vor allem, eine Übersicht darüber zu erhalten, in welchem Zustand sich die gesamte Baukonstruktion und die technischen Anlagen befinden, wie vollständig die Bestandspläne sind, wie z.B. der Sachstand im vorbeugenden Brandschutz ist oder wo im Einzelnen die Defizite liegen, die es gilt, kurz-, mittel- oder langfristig aufzugreifen und abzustellen.

Ein Teil der Aufgabenerfüllung war die Zusammenstellung der Bestandspläne, soweit diese vorhanden sind, sowie die Erstellung einer umfangreichen Fotodokumentation als Ergebnis von ausgiebigen Ortsbegehungen. Die vorgenannten Unterlagen liegen wegen ihres Umfangs nicht als Anlage bei; beispielhaft liegen bei der KGS Röhe nur die Bestandsfotos bei.

Die auf den Seiten 10 und 11 der Gebäudedatenblätter aufgeführten Kosten für Neubau, Sanierungs- und Energieeinsparmaßnahmen wurden in der Anlage 2 zusammenfassend dargestellt, soweit sie derzeit ermittelt werden konnten.

In vielen Fällen stellen diese Zahlen Schätzsummen dar und sind das Ergebnis von ersten Grundlagentermittlungen. Zur Aussage eines genaueren oder generellen Ansatzes bedarf es dann noch weiterer durchzuführender Planungsleistungen, wie z. B. bei Maßnahmen im vorbeugenden Brandschutz oder auch - wie erwähnt - für die Sonderschule Martin-Luther-Straße die Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsstudie.

Über die Ausgaben im Schulbereich der vergangenen Jahre von 1999 bis 2003 gibt die folgende Aufstellung Aufschluss (SN = Sammelnachweis/Bauunterhaltung, VHH = Vermögenshaushalt):

Gebäude		1999	2000	2001	2002	2003
Grundschule	SN	390.627,00	233.530,31	325.907,86	190.002,14	196.978,94
	VHH	20.752,97	483.030,04	1.827.799,28	2.749.657,03	872.818,16
Hauptschule	SN	34.512,20	62.624,39	116.694,40	99.156,07	97.363,98
	VHH	0,00	0,00	0,00	105.000,00	20.091,45
Realschule	SN	18.917,80	56.760,73	40.671,29	66.440,85	48.211,59
	VHH	151.769,61	132.424,60	0,00	0,00	70.128,78
Gymnasium	SN	134.725,41	55.795,94	139.560,13	91.455,05	109.417,58
	VHH	76.038,97	306.775,13	0,00	0,00	91.886,80
Sonderschule	SN	27.098,47	35.791,17	32.539,29	34.331,68	37.856,98
	VHH	0,00	0,00	0,00	0,00	3.770,00
Gesamtschule	SN	44.226,75	104.125,52	128.907,77	92.733,15	111.180,36
	VHH	0,00	0,00	0,00	0,00	13.418,67
Ausgaben gesamt		898.669,18	1.470.857,83	2.612.080,02	3.428.775,97	1.673.123,29
Ausgaben insgesamt:		10.083.506,29 €				

Zum Bauunterhaltungs- und Sanierungsvolumen des Haushalts 2004 können zum Kostenanteil der Schulgebäude folgende Zahlen mitgeteilt werden:

Anzahl der Liegenschaften insgesamt: ca. 100 Stck.
Anzahl der Schulgebäude: 17 Stck.

Haushaltsansatz 2004 Bauunterhaltungsprogramm

gesamt: **1.138.500,00 €**

Anteil Schulen (Ansatz)

Grundschulen	135.150,00 €	
Hauptschulen	125.000,00 €	
Realschule	36.000,00 €	
Gymnasium	94.000,00 €	
Sonderschule	38.500,00 €	
Gesamtschule	69.000,00 €	
gesamt:	499.650,00 €	= ca. die Hälfte des Gesamtansatzes

Erfahrungsgemäß werden zum Jahresende die Ansätze für Unvorherzusehendes überschritten (auftragsmäßig).

Haushaltsansätze im Vermögenshaushalt 2004

gesamt: **3.951.000,00 €**

Anteil Schulen (Ansatz)

Grundschulen	1.776.750,00 €	
Hauptschulen	40.600,00 €	
Gymnasium	570.400,00 €	
Sonderschule	4.950,00 €	
Gesamtschule	<u>308.520,00 €</u>	
gesamt:	<u>2.701.220,00 €</u>	= zwei Drittel des Gesamtvolumens

Die vorgenannten Zahlen verdeutlichen, dass trotz der allgemein knappen Haushaltsmittel das Unterhaltungs- und Investitionsvolumen in 2004 beträchtlich ist und die Tendenz der letzten Jahre fortgeführt wird.

Hier sind als durchgeführte und zurzeit in Bearbeitung befindliche Schwerpunkte zu nennen:

- Durchgeführte Maßnahmen im PCB-Bereich
(Überprüfungen, Messungen, Sanierungen einschl. Turnhallenneubau)
Aufwand ca. **3,30 Mio. €**

- In den letzten Jahren durchgeführte oder begonnene Maßnahmen im Neubaubereich

Anbau Realschule	1,34 Mio. €	
Aufstockung Gymnasium	1,00 Mio. €	
Neubau Turnhalle KGS Bergrath	1,97 Mio. €	
Schulhof Bergrath	0,22 Mio. €	
Anbau KGS Stich	1,35 Mio. €	
Schulhof Stich	0,35 Mio. €	
Errichtung Ganztagschule an der KGS Bohl	1,48 Mio. €	
Errichtung Ganztagschule an der KGS Eduard-Mörrike-Straße	1,66 Mio. €	

Aufwand gesamt: **9,37 Mio. €**

- Durchführung von Maßnahmen im vorbeugenden Brandschutz, Anmeldung für 2005.
ca. **1,3 Mio. €**

Finanzielle Betrachtung:

Bei der Aufstellung der Haushaltsvoranschläge für das Haushaltsjahr 2005 und Folgejahre wird der Sanierungsbedarf mit berücksichtigt.

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Eschweiler - Rathausplatz 1 - 52249 Eschweiler

**CDU-FRAKTION
IM RAT DER STADT ESCHWEILE**

Herrn
Bürgermeister Bertram
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

Fraktionsbüro
Rathausplatz 1, 52249 Eschweiler
Tel. 02403 71404
Fax 02403 71515
Email: CDU-Fraktion.Eschweiler@mail.Aachen.de

Stadt Eschweiler
Eing. - 2. DEZ. 2003
[Signature]

01.12.03

Sanierungsmaßnahmen an Eschweiler Schulen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

auf Grund der derzeitigen Diskussion zum Umbau der Eduard-Mörke-Schule wurde dem Schulausschuss am 12.11.03 eine Ergänzungsvorlage bezüglich des baulichen Zustandes der Eschweiler Schulen zur Kenntnis gegeben.

Ich möchte diese Thematik aufgreifen und beantragen, in der ersten Jahreshälfte 2004 eine systematische Erfassung des baulichen Zustandes aller Eschweiler Schulen zu veranlassen mit der Darstellung der Dringlichkeit des notwendigen Sanierungsbedarfs.

Ich erwarte hierzu eine detaillierte Verwaltungsvorlage zu Beginn der zweiten Jahreshälfte 2004.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Manfred Groß
Vorsitzender des Schulausschusses
und stellv. Bürgermeister

f.d.R. *[Signature]*

Vorsitzender
Franz-Josef Dittrich
Grabenstraße 25
52249 Eschweiler
Tel. 02403-4619

Geschäftszellen
Mo. 15.00 - 18.00 Uhr
Di. - Do. 8.00 - 13.00 Uhr
Do. 15.00 - 18.00 Uhr

Bankverbindung:
Sparkasse Aachen
BIZ 390 500 00
Konto Nr. 3 501 103

**Zusammenfassung des Sanierungsbedarfs in Euro
der Seiten 10 und 11 der Datenblätter Anlage 3 - 19**

Anlage	Liegenschaft (einschl. Außenanlagen)	S. 10 Sanierung/ Neubau	Schätzkosten	
			S. 11 Energieeinspar- maßnahmen	Gesamt
3	GGs Weisweiler Gebäudekomplex mit Turnhalle und Hausmeisterwohnung	410.160,00	459.500,00	869.660,00
4	KGS Kinzweiler Gebäudekomplex mit Turnhalle und Hausmeisterwohnung	250.110,00	354.500,00	604.610,00
5	KGS Röhe Gebäudekomplex mit Turnhalle	369.360,00	193.200,00	562.560,00
6	Schulzentrum Stadtmitte, Jahn- straße Grund- und Hauptschulgebäudekom- plex mit Hausmeisterwohnung und Pavillonklassen	917.070,00	85.600,00	1.002.670,00
7	KGS Röhgen Gebäudekomplex mit Pavillonklassen	2.483.660,00	5.750,00	2.489.410,00
8	KGS Bergrath Gebäudekomplex mit Hausmeister- wohnung, Pavillonklasse ohne Turn- halle	402.760,00	231.800,00	634.560,00
9	KGS Bohl Gebäudekomplex mit Pavillonklassen	1.831.160,00	210.800,00	2.041.960,00
10	KGS Stich Gebäudekomplex ohne Berücksichti- gung der im Komplex vorhandenen Wohnungen	215.060,00	7.000,00	222.060,00
11	KGS Stadtmitte, Grüner Weg Gebäudekomplex mit Hausmeisterwohnung	64.760,00	0,00	64.760,00
12	KGS Dürwiß Gebäudekomplex ohne Hausmeister- wohnung	337.500,00	15.000,00	352.500,00
13	KGS Eduard-Mörke-Str. Gebäudekomplex mit Pavillonklassen und Hausmeisterwohnung	2.059.360,00	285.600,00	2.344.960,00
14	GHS Dürwiß Gebäudekomplex mit Hausmeister- wohnung und Turnhalle	598.000,00	105.000,00	703.000,00
15	Realschule Patternhof Gebäudekomplex mit Hausmeister- wohnung und Turnhalle	405.350,00	72.000,00	477.350,00
16	Städt. Gymnasium - Hauptgebäudekomplex Peter-Paul-Straße mit Turnhalle und Hausmeisterwohnung	402.000,00	0,00	402.000,00
17	- Nebengebäudekomplex Preyerstraße	223.000,00	190.000,00	413.000,00
18	Gesamtschule Waldschule Gebäude mit Hausmeisterwohnung und Turnhalle	1.177.500,00	101.000,00	1.278.500,00
19	Sonderschule Martin-Luther-Straße Gebäude mit Hausmeisterwohnung	182.000,00	45.000,00	227.000,00
Schätzkosten gesamt:		12.328.810,00	2.361.750,00	14.690.560,00

Bauunterhaltungsobjekte der Hochbauabteilung

Anlage 05

Legenschaft:

Kath. Grundschule Röhe
Erfstr. 38

mit Turnhalle

Bauunterhaltungsobjekte der Eigenbaubehörde
Gebäudedatenblatt

Liegenschaft

Grundschule Röhe, Eschweiler

Inhaltsverzeichnis

Pos.	Inhalt	Seite
1	Allgemeine Grunddaten	1
1.1.	Liegenschaft, Standort des Gebäudes, Anschrift	1
	Katasterauszug	1
1.1.1.	Anprechpartner vor Ort	2
1.2.	Denkmalschutz	2
1.3.	Art und Umfang des Gebäudekomplexes	2
1.4.	Baujahr / Ersterrichtung	2
1.5.	Baujahr / Erweiterungsgebäude	2
1.6.	Gemarkung	3
1.7.	Flur	3
1.8.	Flurstück	3
1.9.	Größe des Grundstücks	3
1.10.	Maß der baulichen Nutzung	3
1.11.	Brutto-Rauminhalt nach DIN	3
1.12.	Nutzfläche nach DIN	3
1.13.	Anzahl der Vollgeschosse	3
1.14.	Raumprogramm, Nutzung des Gebäudes	4
1.15.	Vorhandene Unterkellerung	4
1.16.	Dachgeschiß-Nutzung	4
1.17.	Entwässerung	4
1.18.	Fotos	4
1.19.	Bestandspläne	5
1.20.	Schadstoffe	6
1.21.	Vorbeugender Brandschutz	7
1.22.	Brandschutzmaßnahmen	7
1.23.	Wiederkehrende Prüfungen	8
1.23.1.	Verschiedene Prüfungen	8
1.23.2.	Prüfungen nach TPrüfVo	8
	Vorgeschriebene Prüfungen nach TPrüfVo	9
1.24.	Baubeguhungen durch A650	10
1.25.	Kosten der Unterhaltung	10
1.26.	Sanierungsbedarf	10
1.27.	Energieeinsparmaßnahmen	11
1.28.	Zusammenfassende Gesamteinschätzung zu	11
	Sanierungsmaßnahmen	

Bauunterhaltungsobjekte der Arbeitgeberleistung
Gebäudedatenblatt

Inhaltsverzeichnis

Pos.	Inhalt	Seite
2	Baukonstruktion	12
2.1.	Gebäudeteile außen	12
2.1.1.	Gründung	12
2.1.2.	Dach	12
2.1.3.	Kelleraußenwände	12
2.1.4.	Außenwände	12
2.1.5.	Fassade	13
2.1.6.	Außentüren	13
2.1.7.	Sonnen- / Sichtschutz	13
2.1.8.	Außentreppe / Zugänge	13
2.1.9.	Fenster / Verglasung	14
2.1.10.	Rampen	14
2.1.11.	Besondere Bauteile	14
2.2.	Gebäudeteile innen	15
2.2.1.	Decken	15
2.2.2.	Innenwände, tragend	15
2.2.3.	Innenwände, nicht tragend	15
2.2.4.	Treppen	15
2.2.5.	Bodenbelag Räume / Flure	16
2.2.6.	Bodenbelag Treppen	16
2.2.7.	Innentüren / Zargen	16
2.2.8.	Wandbehandlung	16
2.2.9.	Sonnenschutz innen	17
2.2.10.	Festeinrichtungen	17
2.2.11.	Besondere Bauteile	17
2.3.	Außenanlagen	18
2.3.1.	Befestigte Flächen, Bauteile, Außenanlagen, Schulhof, Stellplätze, Zuwegungen, Treppen, Geländer	18
2.3.2.	Nicht befestigte Flächen, Bäume, Sträucher	18
2.3.3.	Beleuchtung	18
2.3.4.	Einfriedungen	18
2.3.5.	Spiel- / Festgeräte	19
2.3.6.	Ver- und Entsorgungsleitungen	19
2.3.7.	Sonstige Anlagen	19

Bauunterhaltungsobjekte der Hochbauabteilung
Gebäudedatenblatt

Inhaltsverzeichnis

Pos.	Inhalt	Seite
3	Haustechnische Anlagen	20
3.1.	Technische Ausstattung	20
3.1.1.	Heizungsanlagen	20
3.1.2.	Warmwasseranlagen	20
3.1.3.	Lüftungsanlage	20
3.1.4.	Sanitäranlage	20
3.1.5.	Elektro- / Starkstromanlage	21
3.1.6.	Abwasserhebeanlage	21
3.1.7.	Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien	21
3.1.8.	Telekommunikation / Informationstechnik	21
3.1.9.	Chlordosierungsanlagen	22
3.1.10.	Heizöltanks	22
3.1.11.	Sonstige Anlagen	22
3.1.12.	CO-Warnanlagen in Garagen	23
3.1.13.	Sicherheitsbeleuchtung	23
3.1.14.	Sicherheitsstromversorgung	23
3.1.15.	Brandmeldeanlagen	23
3.1.16.	Alarmierungseinrichtung	24
3.1.17.	Rauchabzugsanlagen	24
3.1.18.	Selbsttätige Feuerlöschanlagen	24
3.1.19.	Nicht selbsttätige Feuerlöschanlagen	24
3.1.20.	Tragbare Feuerlöscher	25
3.1.21.	Automatische Schiebetüren in Rettungswegen	25
3.1.22.	Einrichtungen zum selbsttätigen Schließen von Feuerschutzabschlüssen	25
3.1.23.	Kraftbetätigte Tore	25
3.1.24.	Elektrische Verriegelung von Türen in Rettungswegen	26
3.1.25.	Schutzvorhänge	26
3.1.26.	Blitzschutzanlagen	26
3.1.27.	Aufzüge	26
3.1.28.	Druckbehälteranlagen	27
3.1.29.	Schlauchpflegeanlagen	27
3.1.30.	Abwasserbehandlungsanlagen	27
3.1.31.	Festgeräte, z.B. in Turnhallen	27
3.1.32.	Sonstige Anlagen	28
4	Gesamtresümee	29
5	Erläuterungen zu den Kosten	30 ff

Bauunternehmensobjekte der Hochbauabteilung Gebäudedatenblatt

Datum der Bauaufnahme
13.1.2004

Erstaufnahme

Wiederholungsaufnahme

1. Allgemeine Grunddaten

Liegenschaft, Standort des Gebäudes, Anschrift	Liegenschaftsnummer
KGS Röhe, Erfstraße 38, 52249 Eschweiler Sporthalle, Erfstraße 38, 52249 Eschweiler	65 210 04 65 210 84



Katastrerauszug, Stand: APRIL 2004

Ansprechpartner (n):		
Hausmeister, Pächter, Hallenwart, etc.	Anschrift:	Herr Fröhlich Steinstraße 52 52249 Eschweiler
	Tel. / Fax	0160 / 47 13 926 02403 / 801872

Denkmalschutz		
Unterschutzstellung liegt vor	<input type="checkbox"/>	ja
	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
	<input type="checkbox"/>	in Aussicht

Wesentliche bauliche Änderungen des Gebäudekomplexes	
	(Hinweis auf Erweiterungsbauten, Hausmeisterwohnungen, Pavillonklassen, Nutzungseinheiten, etc.)
a)	Schulgebäude: 2-geschossig mit Satteldach (DN 35°), Ziegelmauerwerk, Hauptfront zur Straße rot gestrichen, zur Erfstraße Aluminium Fenster, schulhof- und giebelseitig Holzfenster, eine Giebelseite (Westen) zum Feuerwehrhaus mit Faserzementplatten verkleidet.
b)	Anbau Toilettenanlage: Bimshohlblockmauerwerk verblendet mit holl. Klinkern mit Flachdach (doppelte Dachpappendeckung); 1-geschossig, Holzfenster, einfach verglast
c)	Turnhalle: Flaches Satteldach, Sichtbetonstützen, Putzfassade, Westgiebel: schwarze Faserzementplatten, Nebenräume Halle: 1-geschossig, zweistufiges, versetztes Satteldach mit einseitigem Fensterband als Oberlicht
d)	Anbau Abstellräume (Karnevalsverein), 1-geschossig, Pultdach Betonplatte, Putzfassade als Oberlicht
	Nutzung siehe Punkt 1.14.

Baujahr: Ersterrichtung:	
Schulgebäude:	~1900

Baujahr: Erweiterungsbauten	
wesentliche bauliche Änderungen; Art der baulichen Anlage	
Toilettenanlage:	1959
Turnhalle:	1959
Anbau Turnhalle:	1990

Bemerkung:	Eschweiler
-------------------	------------

Für:	7
-------------	---

Für:	345
-------------	-----

GRZ des Gebäudes:	3153 qm
--------------------------	---------

GRZ der bauleitenden Nutzung:	GRZ, vorh.	GFZ, vorh.
Daten liegen nicht vor, müssen bei Bedarf ermittelt werden.		

Summe der Summenwerte (GRZ, GFZ) gesamt:		
getrennt nach Gebäudeteile zu Bemerkungen unter Pkt. 1.3.		
Schulgebäude inkl. Toilettenanlage:	4703,56 m ³	
Turnhalle inkl. Nebenräume u. Anbau	3662,00 m ³	

Nutzfläche nach DIN:	/, qm
getrennt nach Gebäudeteile zu Bemerkungen unter Pkt. 1.3.	
Daten liegen nicht vor, müssen bei Bedarf ermittelt werden.	

Bemerkungen

J.

Anzahl der Vollgeschosse:	3 Vollgeschosse, siehe Berechnung Anlage
----------------------------------	--

Raumprogramm / Nutzung des Gebäudes:

Schulgebäude:

KG: Heizraum, Öltanklager, z.T. Stuhllager, sonst keine Nutzung
 EG: Fremdnutzung als Lehrerseminar, Schulungsräume, Verwaltung, Besprechungsräume, Büro
 1.OG: Grundschule Röhe, 4 Klassenräume und Lehrerzimmer
 DG: Kids Klub (Kinderbetreuung, ehemals HM-Wohnung), Sonderpädagogig, Filmvorführung / Möbellager, geplante zukünftige Nutzung als Computerraum
 Nebenräume Lehrmittel, Hausmeisterpausenraum, Abstellräume,
 Spitzboden: keine Nutzung, keine Bodentreppe, nur Luke

Toilettenanlage:

Mädchen- und Jungen WC's, Putzmittelraum, Lehrer WC, Abstellraum (umgenutztes WC)

Turnhalle inkl. Nebenanlagen:

Turnhalle inkl. Geräteräume, Umkleiden-, Wasch- und Duschräume, Toilettenräume, Lehrerumkleide, Lehrer-WC, Heizraum, Karnevalsverein - Abstellräume, Turnhalle wird für Veranstaltungen genutzt.

andere Unterkellerung:

ja

nein

Bemerkungen

Es handelt sich um einen Kriechkeller in Ziegelmauerwerk, er ist in einer Höhe von ca. 50 cm feucht, Farbe ist abgeblättert. Als Ursache kommt der hohe Grundwasserspiegel und eine mangelnde Feuchtigkeitsabdichtung in Betracht. Die Kellerwände stehen zeitweise, nach Aussage des Hausmeisters, Herrn Fröhlich, unter Wasser. Aus diesem Grund wurden im Keller Bodeneinläufe eingebaut.

Lehrerzimmer/Nutzung:

Kids Klub (ehemals HM-Wohnung), Sonderpädagogig, Rektorenzimmer, Filmvorführung / Möbellager (geplante zukünftige Nutzung als Computerraum) Nebenräume Lehrmittel, Hausmeisterpausenraum, Abstellräume,

Entwässerung:

Mischsystem

Trennsystem

Baubestands-Fotos legen als Anlage bei:

 ja

Datum der Aufnahme

13.1.2004

Bestandspläne

Umfang und Qualität der vorh. Bestandspläne, Revisionspläne, liegen Unterlagen SiGeKo für Unterhaltungsarbeiten vor

Lageplan	vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
	aktuell	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
	Art		Lageplan		

Anmerkung: Von den o.g. Plänen liegen aufgrund des Alters der Gebäude nicht alle o.g. Pläne vor.

Bauzeichnungen

Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Sonstige

vorhanden	z.T.	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
aktuell		<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein

Bemerkungen

Bestandspläne unvollständig, müßten angefertigt werden,
Grundrisse liegen vor, jedoch nicht von allen Geschossen in der aktuellen Fassung,

Schnitte und Ansichten liegen nur von der Toilettenanlage vor

Turnhalle Grundriss und Bestuhlungsplan

Extrablatt, Ölfeuerungsanlage von 1969 in Schulkeller

Baubeschreibung

vorhanden	z.T.	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
aktuell		<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein

Bautechn. Nachweise (Statik, Wärme, Schall)

vorhanden	z.T.	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
aktuell		<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein

Bemerkungen

Statik liegt vor von den Toilettenräumen und Anbau Geräteraum

keine Statik der Schule

Schall- und Wärmeschutznachweise liegen aufgrund des Alters des Gebäudes nicht vor.
Fehlende Unterlagen müßten ergänzt werden.

Brandschutznachweise, Entwässerungsgesuch				
vorhanden	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
aktuell	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
<p>Bemerkungen</p> <p>a) Es liegt kein Brandschutzkonzept vor. Abweichungen der vorhandenen Grundrißpläne mit der Örtlichkeit wurden festgestellt. Die Genehmigungsfähigkeit ist zu überprüfen. In Hinblick hierauf und in Hinblick auf die Abweichungen der vorhandenen Grundrißpläne zu den eingebauten Brandschutzelementen im EG und im DG und der vorhandenen Holzterrasse ist mittelfristig die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes anzustreben.</p> <p>b) Es liegt aufgrund des Alters des Gebäudes kein Entwässerungsgesuch vor.</p>				
Sicherheits- und Gesundheitsplan, Unterlagen für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten				
vorhanden	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
aktuell	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
<p>Bemerkungen</p>				

Schadstoffe	<p>Ergebnisse der Überprüfung auf Schadstoffe z.B. Schimmel, PCB (Raumluft), Asbest, Formaldehyd, PCB (Gefahrstoffverordnung)</p> <p>PCB (Raumluftüberprüfung) erfolgt, keine Auffälligkeiten PCB (Gefahrstoffverordnung) erfolgt und erledigt</p> <p>Asbest Formaldehyd Schimmel</p> <div style="margin-left: 100px;"> </div>
--------------------	---

Verbleibender Brandschutz

letzte durchgeführte Prüfung, Brandschau

Datum 29.8.2002

Prüfbericht laut beil. Anlage

Stand der Mängelbeseitigung

siehe Anlage "Folgearbeiten nach Begehung"

alle Punkte sind von A 650 bearbeitet, bzw. in Bearbeitung oder vom Schulamt -40- umzusetzen

umgesetzt:

siehe Anlage und oben

Brandschutzmaßnahmen

Stand der durchzuführenden Brandschutzmaßnahmen (baulich und organisatorisch)

z.B. Flucht- und Rettungswegepläne, Feuerwehrpläne, Brandschutzordnungen, etc.)

- a) Es liegt kein Brandschutzkonzept vor, wird aber mittelfristig empfohlen (siehe Pkt. 1.19)
- b) Für die Schule hängt kein Rettungswegplan aus.
Im Rahmen Brandschutzkonzeptes mittelfristig zu erstellen.
- e) in Turnhalle hängt Rettungswegplan an der Wand
- f) In dem Schulgebäude befindet sich eine hausinterne Alarmierungsanlage, die nicht zur Feuerwehr geschaltet ist.

Bemerkungen:

Im gesamten Schulgebäude befinden sich diverse Brandschutztüren, zwischen den Fluren und den beiden Treppenhäusern befinden sich Gipskartontrennwände (lt. Planstand in F 90), im Dachgeschoss ist auf Schulhofseite in dem Hausmeisteraufenthaltsraum ein Velux-Notausstiegfenster eingebaut.

Die räumlich getrennten Treppenhäuser bieten zwar zwei voneinander getrennte Rettungswege, jedoch ist jeweils nur der Lauf vom Erdgeschoss zum 1. Obergeschoss in Stahlbeton ausgeführt. In beiden Treppenhäusern sind die Treppenläufe vom 1. Obergeschoss in das Dachgeschoss in Holz ausgeführt. Auch diese Problematik sollte in einem Brandschutzkonzept beachtet werden.

Die Frage nach der Notwendigkeit einer Brandmeldeanlage und einer Notbeleuchtung für die Schule sollte ebenfalls in einem Brandschutzkonzept untersucht und festgelegt werden.

Wiederkehrende Prüfungen

	verschiedene Prüfungen	notwendig	letzte durchgeführt am:
	VStättVo	<input type="checkbox"/>	
	SchulBauR	<input checked="" type="checkbox"/>	29.8.2002
	GarVo	<input type="checkbox"/>	
Bemerkungen:			
a) Ergebnisse siehe Pkt. 1.21.			
b) Bei der Turnhalle handelt es sich um eine Mehrzweckhalle, sie wird zur Karnevalszeit von einem Verein genutzt. Es handelt sich aber nicht um eine Versammlungsstätte. Es sind 199 Sitzplätze vorhanden.			

Prüfung der Anlagen

Vorhandene Anlagen / durchgeführte Prüfungen

	vorb.	letzte Prüfung am:		Wartungsvertr.
		Sachverst.	Sachkund.	
Lüftungsanlagen	/			
CO-Warmanlagen in Garagen	/			
elektrische Anlagen	ortsfeste		6.11.2004	nein
Sicherheitsbeleuchtung,	Turnhalle		26.1.2004	nein
Sicherheitsstromversorgung	/			
Brandmeldeanlage,	/			
Alarmierungseinrichtung	Schule	(s. Pkt. 3.1.16.)	16.10.2002	nein
Rauchabzugsanlagen	/			
selbsttätige Feuerlöschanlagen	/			
nicht selbsttätige Feuerlösch-einrichtungen	/			
tragbare Feuerlöscher	ja		Okt 02	ja
autom. Schiebetüren in Rettungswegen	/			
Einrichtungen zum selbst-tätigen Schließen von Feuerschutzabschlüssen				
kraftbetätigte Tore	/			
elektr. Verriegelung von Türen in Rettungswegen	/			
Schutzvorhänge	/			
Blitzschutzanlagen	Turnhalle		11.9.2003	nein
Aufzüge	/			
Druckbehälteranlagen	/			
Heizungsräume	ja Schule KG	siehe Pkt.	3.1.1. +3.1.10.	nein

Bemerkungen / Defizite
 Die Alarmierungsanlage ist ausschließlich eine Hausmeldeanlage für die Schule, sie ist nicht zur Feuerwehr aufgeschaltet.
 Die Grundschule verfügt nicht über eine Blitzschutzanlage, die laut Schulbaurichtlinie gefordert wird.

Vorgeschriebene Prüfungen nach TPrüfVo

Prüfung durch staatlich anerkannte Sachverständige	Prüfungen		Prüffrist (in Jahren)
	Erstabnahme	wiederkehrend	
Lüftungstechnische Anlagen	X	X	3
maschinelle Lüftungsanlagen in geschlossenen Mittel- und Großgaragen	X	X	2
CO-Warmanlagen in geschloss. Großgaragen	X	X	1
elektrische Anlagen in Schulen nur... in Garagen nur...	X		3
Sicherheitsbeleuchtung	X	X	3
Sicherheitsstromversorgung	X	X	3
Brandmeldeanlage	X		3
Alarmierungseinrichtung	X		3
Rauchabzugsanlagen und Überdruckanlagen zur Rauchfreihaltung von Rettungswegen	X		3
ortsfeste, selbsttätige Feuerlöscheinrichtungen	X	X	1

Prüfung durch Sachkundige	Prüfungen		Prüffrist (in Jahren)
	Erstabnahme	wiederkehrend	
elektrische Anlagen in Schulen nur... in Garagen nur...		X	3
Brandmeldeanlage		X	3
Alarmierungseinrichtung		X	3
Rauchabzugsanlagen und Überdruckanlagen zur Rauchfreihaltung von Rettungswegen		X	3
ortsfeste, nicht selbsttätige Feuerlöscheinrichtungen	X	X	3
tragbare Feuerlöscher	X	X	2
autom. Schiebetüren in Rettungswegen	X	X	1
Einrichtungen zum selbsttätigen Schließen von Feuerschutzabschlüssen	X	X	3
kraftbetätigte Tore	X	X	1
elektr. Verriegelung von Türen in Rettungswegen	X	X	1
Schutzvorhänge	X	X	1
Blitzschutzanlagen	X	X	3
Rauchabzüge in Treppenträumen gemäß § 37 BauONW	X	X	3

Gebäudebegehungen durch 1650	
regelmäßige Begehung	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>
letzte Begehung am:	13.1.2004
regelmäßige Begehung Haustechnik	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>
letzte Begehung am:	7.1.2004

Kosten der Unterhaltung	
Jährliche Sanierungs- bzw. Unterhaltskosten des Grundstücks, der baulichen Anlage und der technischen Einrichtungen aus dem Vorjahr	
ca.	15.500,00 €

Sanierungsbedarf					
Derzeit geschätzter Mittel- und Sanierungsbedarf gesamt, Sanierungszeitraum					
	Maßnahmen	Kosten Euro	Vorgeschlagener Zeitraum		
			kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig
<i>Positionen aus Haushaltsplan:</i>					
1.26.1.	Erneuerung Treppnwände, Türen etc. WC's	34.500 €		x	
1.26.2.	Reparaturarbeiten u. Instandsetzung p.a.	10.060 €	x	x	x
1.26.3.	Überprüfung technischer Anlagen p.a.	1.500 €	x	x	x
<i>zusätzliche Positionen nach Begehung:</i>					
1.26.4.	Erstellung eines Brandschutzkonzeptes	3.500 €	x		
1.26.5.	Blitzschutzanlage für die Schule	5.000 €	x		
1.26.6.	Anstreicherarbeiten in 2 Klassen (Wände)	1.500 €		x	
1.26.7.	Anstreicherarbeiten der Nebenräume und Flur der Turnhalle	3.900 €		x	
1.26.8.	Bodenschacht Wasseruhr an Turnhalle	900 €		x	
1.26.9.	Abhangdecke Turnhalle	32.200 €			x
1.26.10.	Erneuerung der Türen in der Turnhalle	5.000 €		x	
1.26.11.	Neueindeckung der Schuldaches	47.500 €			x
1.26.12.	Überarbeitung der Elektroleitungen Schule zwecks gesteigerter Computernutzung	10.000 €		x	
1.26.13.	Lackieren der Außentüren	2.000 €		x	
1.26.14.	Erneuerung der WC-Trennwände Turnhalle	2.000 €		x	
1.26.15.	Dachflächenfenster Schule	2.100 €			x
1.26.16.	Flucht- u. Rettungswegplan (Schule u. Halle)	2.500 €		x	
1.26.17.	Feuerwehrplan (Schule u. Halle)	1.500 €		x	
1.26.18.	Schulhofsanierung	180.000 €			x
1.26.19.	Erneuerung Zaun 3 Meter an Turnhalle	500 €	x		
1.26.20.	Prallschutz an Stirnseiten Turnhalle	12.000 €	x		
1.26.21.	Brandschutzmaßnahmen 1. Abschnitt	11.200 €		x	
1.26.22.	Trockenlegung des Kellers	./.			x
	Gesamtkosten derzeit absehbar:	369.360 €			

**Energiesparmaßnahmen**

Derzeit geschätzte Kosten, Ausführungszeitraum

Maßnahmen	Kosten	Vorgeschlagener Zeitraum		
		kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig
<i>Positionen aus Haushaltsplan:</i>				
1.27.1. Sanierung/ Dämmung Turnhallenfassade	29.900 €			x
1.27.2. Erneuerung der Fenster Schulhofseite (Alu)	29.900 €		x	
1.27.3. Sanierung/ Dämmung Schulfassade	70.000 €		x	
1.27.4. Erneuerung Glasbausteine in Alu, Turnhalle	29.000 €		x	
1.27.5. Neue Glasanlage Eingang Turnhalle	11.000 €		x	
1.27.6. Erneuerung der Deckenbeleuchtung	13.000 €		x	
<i>zusätzliche Positionen nach Begehung:</i>				
1.27.7. Erneuerung d. Fenster Nebenräume Halle	2.500 €		x	
1.27.8. Dämmung der Decke d. nicht ausgebauten Dachraumes, Dämmung der Dachschräge	6.500 €		x	
1.27.9. Faserzementplatten entfernen an Giebelseite	1.400 €		x	
Gesamtkosten derzeit absehbar:	193.200 €			

Zusammenfassende Gesamtschätzung zu Sanierungsmaßnahmen**Bemerkungen**

Nähere Erläuterungen zu den einzelnen Sanierungsmaßnahmen siehe Abschnitt 5. ab Seite 30.

Kostenaussagen zum Aufwand der Kellerwandtrockenlegung können erst nach Durchführung der entsprechenden Untersuchung der Konstruktion und der entsprechenden Planungsleistungen ermittelt und genannt werden.

Detaillierte Kostenaussagen zum Sanierungsaufwand der elektrischen Installationen können erst nach Durchführung der entsprechenden Planungsleistungen ermittelt und genannt werden.

Weitere Kostenaussagen zum Bedarf der Brandschutzmaßnahmen für den Altbau können erst nach der Erstellung des Brandschutzkonzeptes und nach Durchführung der entsprechenden Planungsleistungen ermittelt und genannt werden.

Die derzeit absehbaren Gesamtsanierungskosten aus den Pos. 1.26. Und 1.27. werden auf ca. 562.560,- € geschätzt.

2. Baukonstruktion

Legende		
A		altersgemäß / voll funktionstüchtig, keine Reparaturen
B	10%	Geringfügig eingeschränkt / teilw. Instandhaft.-Reparat.
C	20%	Teilw. eingeschränkt / teilweise Instandsetzung
D	30%	umfassend eingeschränkt / Erneuerung in Verbindung mit anderen Maßnahmen
E	40%	nicht gesichert / Erneuerung
F		kurzfristige Erneuerung

Pos.	Bauteil	Baustoff	baulicher Zustand						Bemerkungen
			A	B	C	D	E	F	
	Fassade								
	Schule	Ziegel			x				Anstrich straßenseitig, Giebel und Hofseite Ziegel
	Giebel west	Faserzementplatten		x					ggf. asbesthaltig
	Turnhalle	Putz / Beton		x					Risse, ggf. Wärmedämmung
	Außentüren								
	Schule								
	Straßenseite	weiss/Alu	x						Einbaujahr 1995
	Hofseite	Stahl/Glas		x					benötigt Lackierung
	Abst. WC	Stahl / Glas				x			Rost, neue WC Anlage, Sanierung
	Abst. Halle	Stahltüre		x					benötigt neue Lackierung
	Notausgang	Stahl / Doppel-							
	Turnhalle	flügel		x					benötigt neue Lackierung innen
	Sonnen- u. Sichtschutz								
	/.								
	Außentreppe Zugänge								
	Schule								
	Straßenseite	Betontreppe	x						altersbedingte Abnutzung
	Handlauf	Stahl		x					benötigt Lackierung, Rost
	Hofseite	Ziegel	x						altersbedingte Abnutzung
	Turnhalle								
	Podest	Beton			x				an Seiten z.T. Abplatzungen
									Gelände muss aufgefüllt werden
	WC's	Ziegel	x						altersbedingte Abnutzung

2. Baukonstruktion

Legende:	
A	altersgemäß / voll funktionsfähig, keine Reparaturen
B	10% Geringfügig eingeschränkt / teilw. Instandhaft.-Reparat.
C	20% Teilw. eingeschränkt / teilweise Instandsetzung
D	30% umfassend eingeschränkt / Erneuerung in Verbindung mit anderen Maßnahmen
E	40% nicht gesichert / Erneuerung
F	kurzfristige Erneuerung

Pos.	Bauteil	Baustoff	baulicher Zustand						Bemerkungen
			A	B	C	D	E	F	
	Bodenbelag								
	Räume/Flure								
	Schulklassen	PVC	x						
	Flure	Werkstein	x						
	DG	PVC	x						
	Lehrseminar								leichte Beschädigung (Durchgang)
	Verwaltung	PVC		x					Keine Schienen an den Durchgängen
	WC's	Keramik		x					Anlage soll saniert werden
	Turnhalle	Schwingboden	x						
	Bodenbelag								
	Treppen								
	EG zu OG	Werkstein	x						
	OG zu 1. OG	Holz	x						im Rahmen BSK zu bewerten
	Innentüren / Zargen								
	Schule EG und 1.OG	z.T. BS-Türen	x						
		z.T. Holz		x					ggf. Lackierung aus optischen Gründen
	DG	z.T. BS-Türen	x						
		z.T. Holz		x					ggf. Lackierung aus optischen Gründen
		z.T. Holz Lack				x			noch funktionstüchtig, aber sehr alt und abgenutzt, jedoch nur im Abstellbereich
	WC's	Holz				x			Türblätter an Boden sehr angegriffen d. feucht Wischen, Löcher, Sanierung
	WC's	Stahlzarge						x	Stahlzarge unbedingt erneuern, durchgerostet
	Turnhalle	Holz / Stahl				x			sollten erneuert werden
	Wandbekleidung								
	EG	Putz/ Anstrich		x					neuer Anstrich notwendig
	Flure	Putz/ Anstrich		x					2004 wurden Flächen, wo Pinnwände montiert waren gestrichen
	DG	Tapete, Holz			x				im Rahmen BSK zu bewerten
	WC's	Fliese/ Anstr.		x					Fliesenspiegel ~2.00m okay,
	Turnhalle	Putz/ Anstrich				x			Anstrich notwendig
	Nebenträume	Fliese/ Anstr.				x			Anstrich notwendig

3. Haustechn. Anlagen

Technische Ausstattung

Legende:	
A	altersgemäß / voll funktionsfähig, keine Reparaturen
B	10% Genügend eingeschränkt / teilw. Instandhalt.-Reparat.
C	20% Teilw. eingeschränkt / teilweise Instandsetzung
D	30% umfassend eingeschränkt / Erneuerung in Verbindung mit anderen Maßnahmen
E	40% nicht gesichert / Erneuerung
F	kurzfristige Erneuerung

Stand: 13.1.2004

Pos.	Anlage / Bauteil	Erläuterungen / techn. Daten	Wart-Vertr.	Zustand						
				A	B	C	D	E	F	
Heizungsanlagen										
	Schule und Turnhalle									
	Ölheizung von 2002	Wärmeleistung: 140 - 175 KW	nein	x						
	Aufstellort:									
	Schule Keller	Feuerungswärmeleistung: 154 - 192 KW								
Warmwasseranlage										
	Schule keine Warmwasserbereitung									
	Turnhalle: von 1980		nein	x						
Lüftungsanlage										
	J.									
Sanitäranlage										
	Schule:									
	Sanierung ist vorgesehen	Toiletten z.T. alter Zustand			x					
		Trennwände abgenutzt, Fliesen ~2,00m h., weiß, in Ordnung, Putz z.T. Risse, Anstrich nötig			x					
	Urinale: Jungen WC	starke Geruchsbildung, durch Urin in den Fugen zw. den einzelnen Urinalelementen.					x			
		Spülung Urinale schaltet nicht regelmäßig ab. Spülung ist zu prüfen.						x		
	Turnhalle	Spülkästen neuwertig, Ausstattung Keramik + Trennwände alt, aber funktionstüchtig		x						
					x					
						x				

3. Haustechn. Anlagen

Technische Ausstattung

Legende	
A	altersgemäß / voll funktionsfähig, keine Reparaturen
B	10% Geringfügig eingeschränkt / teilw. Instandhalt.-Reparat.
C	20% Teilw. eingeschränkt / teilweise Instandsetzung
D	30% umfassend eingeschränkt / Erneuerung in Verbindung mit anderen Maßnahmen
E	40% nicht gesichert / Erneuerung
F	kurzfristige Erneuerung

Pos.	Anlage / Bauteil	Erläuterungen / techn. Daten	Wart.- Vertr.	Zustand						
				A	B	C	D	E	F	
	Elektroanlage / Starkstromanlage									
a)	Anschluß in EG an Eingang von Hof (Starkstrom)	CEE - Schalter		x						
b)	Stromversorgung Haus	alterungsbedingt für die heutige Nutzung problematisch, → Anlage Teil 5, ab S. 30				x				
c)	Turnhalle	diverse Installationen durch Karnevalsverein installiert		x						
	Abwasserhebeanlage									
	Pumpensumpf			x						
	Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien									
	/.									
	Telekommunikation Informationstechnik									
	Computer	z.Z. pro Klassenraum ein PC, geplant 2 weitere pro Klasse → siehe Anlage T.5 ab S. 30	nein		x					
	Telefonanlage	Schule	nein	x						



4. Gesamtresümee

Die **Schule** wurde im Jahr 1900 errichtet. Der Gesamtzustand ist altersgemäß. Als **wichtigste Instandhaltungsmaßnahme** ist die Erneuerung der Fenster der schulhofseitigen Fassade der Schule zu nennen. Hier handelt es sich um einfachverglaste Holzfenster. Die Ausführung soll in einer Aluminiumrahmenbauweise mit Isolierverglasung ausgeführt werden.

Durch die unterschiedliche Nutzung der Räume, einmal als Lehrerseminar im Erdgeschoss als Grundschule im Obergeschoss und als Kindermittagsbetreuung (Kids-Klub) im Obergeschoss ist eine Klärung der **notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen** kurzfristig durchzuführen.

Die **Außenfassade** der Schule weist in Teilen Sanierungsbedarf der vorhandenen Ziegel auf. Im Besonderen in den Fugen. Die Hauptfassade ist rot gestrichen, die Giebelseite zum Feuerwehrhaus mit Faserzementplatten verkleidet. Es ist eine Dämmung der Außenfassade angedacht. Bei dieser Ausführung könnte auf die aufwendige Fugensanierung verzichtet werden. Für die Außenwanddämmung der Schulhofseite und der Giebel könnte ein kostengünstiges Wärmedämmverbundsystem gewählt werden. Die Hauptfassade ist im vorhandenen Zustand ansprechend und durch eine Außenwanddämmung würde das Gebäude seinen charakteristischen Wert verlieren. Das Aufbringen einer Innendämmung wäre hier eine Alternative, wobei die bauphysikalische Problematik unbedingt genauer untersucht werden müsste. Ein Neuanstrich der Hauptfassade ist vorzunehmen.

Die **Dämmung von nicht ausgebauten, aber begehbaren Spitzböden** ist laut ENEC bis Ende 2006 durchzuführen.

Für die Schule ist die Installation einer **Blitzschutzanlage** vorzunehmen. Die Leuchtungskörper sind mittelfristig zu erneuern.

Die im Jahre 1959 angebauten **Toilettenanlagen** ist eine umfassende Sanierung vorgesehen. An den Außenwänden muß eine Fassadensanierung durchgeführt werden. Die Fenster sind, wenn mittelfristig kein Austausch erfolgen kann, mit einem Neuanstrich zu versehen.

Die **Turnhalle** stammt aus dem Jahr 1959, ein Anbau, der vom Karnevalsverein genutzt wird von 1990. Die **Fenster** wurden in den 90-er Jahren zum Teil ausgetauscht. Die übrigen Fenster müssen mittelfristig ebenfalls erneuert werden. Eine **Erneuerung der Eingangssituation** ist im Haushalt vorgesehen. Dies ist mittelfristig umzusetzen, da der Erhalt der jetzigen Anlage langfristig nicht gesichert ist. Die **Innenräume** der Halle bedürfen eines Neuanstrichs. Die Innentüren sollten ausgetauscht werden, da lediglich ein Neuanstrich sich langfristig gesehen nicht rechnet. In der Halle sind an den Stirnseiten **Prallschuttmatten** aufzubringen. Die **Abhangdecke** sollte aus optischen Gründen langfristig Austausch finden, da die Elemente stark verschmutzt sind. Ggf. ist ein Anstrich möglich, hierbei ist darauf zu achten, dass eine Deckenheizung vorhanden ist.

Für die Außenwände ist eine Wärmedämmung vorgesehen. Der Sockelbereich der Fassade ist auf jeden Fall in Stand zu setzen. Das betrifft auch die Tropfkanten der Oberlichter der Fassade an der Werdenstraße.

Die **elektrischen Installationen** müssen im Hinblick auf den zukünftig steigenden Bedarf an Computerarbeitsplätzen untersucht werden.

Eine **Schulhofsanierung** ist mittelfristig einzuplanen.

Es befindet sich **kein Hausmeisterwohnhaus** auf dem Gelände.

Die derzeit abzusehenden **Gesamtsanierungskosten** werden auf **562.560,- €** geschätzt.

5. Erläuterungen zu den Kosten

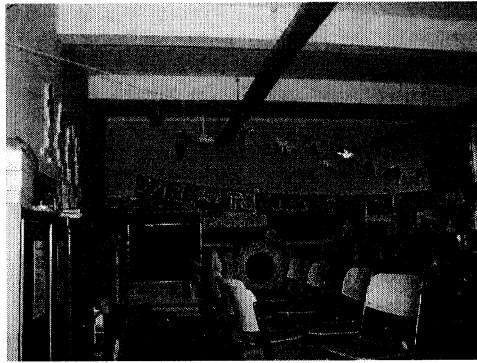
Sanierungsbedarf aus den Kosten Pos. 1.26.		
1.26.1.	Sanierung der Pausen-WC-Anlage	Für die Toilettenanlage ist eine umfassende Sanierung vorgesehen. Die Kosten werden derzeit auf ca. 34.500,- € geschätzt.
1.26.2.	Reparaturarbeiten Instandhaltung pro Jahr	Reparaturarbeiten und Instandsetzung betriebstechnischer Anlagen sowie erforderliche, im vorhinein nicht erkennbare Bauunterhaltungsarbeiten für die Schule und Wartungsverträge. Die Kosten werden derzeit auf ~ 10.060,- € p.a. geschätzt.
1.26.3.	Überprüfung technischer Anlagen	Überprüfung von technischen Anlagen in Schulen gem. Richtlinien, Beauftragung von Sachverständigen, z.B. TÜV, und Mängelbeseitigung an Feuerlöscheinrichtungen, Lüftungsanlagen, elektr. Anlagen und Blitzschutzanlagen. Die Kosten werden derzeit auf ~ 1.500,- € p.a. geschätzt.
1.26.4.	Brandschutzkonzept	Die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes ist aus folgenden Gründen empfehlenswert: 1.) Holztreppe aus dem 1.OG zum DG. 2.) Nutzung des Dachgeschosses als Kids Klub 3.) Sonderpädagogignutzung im Dachgeschoss 4.) Wunsch der Schulleitung im DG den Filmraum ggf. als Computerraum zu nutzen Die Kosten werden derzeit auf ca. 3.500,- € geschätzt.
1.26.5.	Blitzschutzanlage	Die Schule verfügt nicht über eine Blitzschutzanlage, ist lt. SchulBauR aber gefordert. Die Kosten werden derzeit auf ca. 5.000,- € geschätzt.
1.26.6.	Anstreicharbeiten Klassen	Für zwei Klassenräume sind Anstreicharbeiten der Wandflächen vorzunehmen. Die Kosten werden derzeit auf ca. 1.500,- € geschätzt.
1.26.7.	Anstreicharbeiten Turnhalle	Die Nebenräume und der Flur der Turnhalle müssen mittelfristig einen Neuanstrich erhalten. Die Kosten werden derzeit auf ca. 3.900,- € geschätzt.
1.26.8.	Bodenschacht Wasseruhr	Der Bodenschacht, in dem sich die Wasseruhr für die Turnhalle befindet läuft voll Wasser. Hier ist ein geneigter Betonkranz auf die vorhandene ebene Ausführung aufzubringen. Die Kosten werden derzeit auf ca. 900,- € geschätzt.
1.26.9.	Abhangdecke Turnhalle	Die in der Turnhalle befindliche Akustikabhangdecke ist stark verschmutzt. Darüber befindet sich die Deckenheizung. Ein Neuanstrich ist ggf. möglich, jedoch ist abzuklären, ob die schallschluckende Wirkung dadurch gemindert würde. Bei einem Austausch der Deckenplatten, unter der Annahme, die vorhandenen Platten sind schadstoffbelastet, werden die Kosten derzeit auf ca. 32.200,- € geschätzt. Sind die vorhandenen Platten nicht belastet und bedürfen keiner Spezialentsorgung, mindert sich der Betrag um 6.500,- €.
1.26.10.	Erneuerung der Türen in der Turnhalle	Alle Innentüren in der Turnhalle bedürfen einer Erneuerung. Das Aufbringen einer Neulackierung der Blätter und Zargen ist langfristig gesehen nicht ausreichend. Die Kosten werden derzeit auf ca. 5.000,- € geschätzt.
1.26.11.	Neueindeckung des Schuldachs	Das Dach der Schule besteht aus diversen Dachpfannenarten und Farben. Nach Aussage des Nutzers sind einige Dachpfannen lose. Eine Neueindeckung ist langfristig gesehen durchzuführen. Folgender Umfang ist für die Sanierung vorgesehen: Lattung, Unterspannbahn und neue Dachpfannen, Die Kosten werden derzeit auf ca. 47.150,- € geschätzt.

<p>1.26.12. Elektroleitungen</p>	<p>Die Ausführung der elektrischen Leitungen ist für den heutigen, vermehrten Bedarf an PC- Arbeitsplätzen nicht ausreichend. Langfristig ist eine Aufstockung der Anzahl von PC's pro Klasse anzunehmen. Die Kosten werden derzeit auf ca. 10.000,- € geschätzt</p>
<p>1.26.13. Lackieren der Aussentüren</p>	<p>Bei alle Außentüren der Schule, bis auf die der Eingangsseite Erfstraße, handelt es sich um Stahl- bzw. Stahl - Glas - Konstruktionen. Die Lackierungen sind schadhaft und korrodiert. Eine Neulackierung ist zur Erhaltung der Bauteile notwendig. Die Kosten werden derzeit auf ca. 1.700,-€ geschätzt. Alternativ und als Energieeinsparmaßnahme könnten die Türen des Schulgebäudes zeitgleich mit den Fenstern erneuert werden. Die Kosten werden derzeit auf ca. 6.000,- € geschätzt.</p>
<p>1.26.14. Erneuerung der WC-Trennwände</p>	<p>Die WC- Trennwände in der Turnhalle sollten langfristig gesehen, ausgetauscht werden. Die Kosten werden derzeit auf ca. 2.000,- € geschätzt</p>
<p>1.26.15. Erneuerung der Dachflächenfenster</p>	<p>In der Schule befinden sich im Dachgeschoss drei alte Aufstell- (einfachverglaste) Dachflächenfenster. Ein Austausch mit neuwertigen Fenstern ist anzustreben. Die Kosten werden derzeit auf ca. 2.100,- € geschätzt.</p>
<p>1.26.16. Flucht- und Rettungswegplan</p>	<p>Für die Schule und die Turnhalle ist ein Flucht- und Rettungswegplan zu erstellen. Der in der Turnhalle ausgehängte Plan ist auf Aktualität zu prüfen. Die Kosten werden derzeit auf ca. 2.500,- € geschätzt.</p>
<p>1.26.17. Feuerwehrplan</p>	<p>Für die Schule und die Turnhalle ist ein Feuerwehrplan zu erstellen. Die Kosten werden derzeit auf ca. 1.500,- € geschätzt.</p>
<p>1.26.18. Schulhofsanierung</p>	<p>Die vorhandene Asphaltierung ist optisch in keinem guten Zustand, der schotter ist sichtbar. Der Unterbau war zum Zeitpunkt der Herstellung nicht für das heute notwendige Befahren mit Feuerwehrfahrzeugen für Brandschutzübungen ausgelegt. Die Kosten werden derzeit auf ca. 180.000,- € geschätzt.</p>
<p>1.26.19. Erneuerung Zaun</p>	<p>Der ca. drei Meter lange Jägerzaun neben der Turnhalle muß erneuert werden. Die Kosten werden derzeit auf ca. 500,- € geschätzt.</p>
<p>1.26.20. Prallschutz Stirnwände Turnhalle</p>	<p>Die Stirnwände der Turnhalle sollen im Jahr 2004 mit einem Prallschutz versehen werden. Die Kosten werden derzeit auf ca. 12.000,- € geschätzt.</p>
<p>1.26.21. Brandschutzmaßnahmen</p>	<p>Für die Durchführung von Erstmaßnahmen in Sachen Brandschutz sind Kosten vorgesehen. Die Kosten werden derzeit auf ca. 11.200,- € geschätzt.</p>
<p>1.26.22. Trockenlegung des Kellers</p>	<p>Kostenaussagen zum Aufwand der Kellerwandtrockenlegung können erst nach Durchführung der entsprechenden Untersuchungen der Konstruktion und der entsprechenden Planungsleistungen ermittelt und genannt werden.</p>

Sanierungsbedarf aus den Kosten Pos. 1.27.	
1.27.1. Sanierung Dämmung Turnhalle	Die Außenwände der Turnhalle sollen eine Außenwandwärmee-dämmung erhalten. Die Kosten werden derzeit auf ca. 29.900,- € geschätzt.
1.27.2. Erneuerung Fenster Schulhofseite	Die Fenster der schulhofseitigen Fassade sollen erneuert werden. Die Ausführung ist in Aluminiumrahmenbauweise mit Isolierverglasung angedacht. Die Kosten werden derzeit auf ca. 29.900,- € geschätzt.
1.27.3. Sanierung bzw. Dämmung Schul-fassade	Die Außenwände der Schule sollen eine Außenwandwärmee-dämmung erhalten. (siehe Gesamtresümee) Die Kosten werden derzeit auf ca. 70.000,- € geschätzt.
1.27.4. Erneuerung Glas-bausteine in Alu, Turnhalle	Die Glasbausteinflächen der Turnhalle sollen herausgenommen werden, stattdessen sollen dort Aluminiumfenster mit Isolierverglasung eingebaut werden. Die Kosten werden derzeit auf ca. 29.000,- € geschätzt.
1.27.5. Glasanlage Eingang Turnhalle	Die Glasanlage am Eingang der Turnhalle muß erneuert werden. Die Kosten werden derzeit auf ca. 11.000,- € geschätzt.
1.27.6. Erneuerung Deckenbeleuchtung	Die Erneuerung der Deckenbeleuchtung der Schule ist geplant. Die Kosten werden derzeit auf ca. 13.000,- € geschätzt.
1.27.7. Erneuerung Fenster Turnhalle	Die Fenster der Nebenräume der Turnhalle sollten mittelfristig erneuert werden. Die Kosten werden derzeit auf ca. 2.500,- € geschätzt.
1.27.8. Dämmung des nicht ausgebauten Daches	Der Spitzboden soll eine lose aufgelegte Dämmung erhalten, die Dachschrägen im genutzten Dachgeschoss eine Dachdämmung. Die Kosten werden derzeit auf ca. 6.500,- € geschätzt.
1.27.9. Faserzementplatten entfernen	Die Faserzementplatten an der Giebelseite müssen im Falle einer Außenwanddämmung entfernt und entsorgt werden. Die Kosten werden derzeit auf ca. 1.400,- € geschätzt.



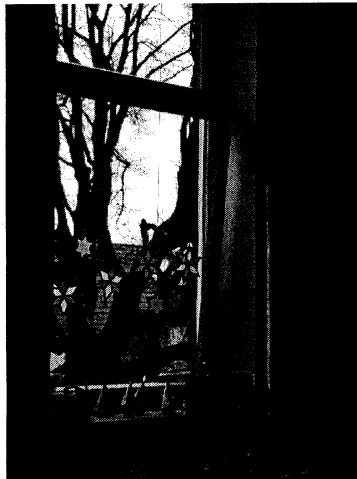
P1010109.JPG
15.1.2004



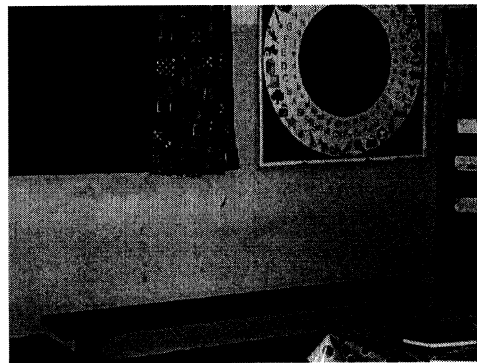
P1010003.JPG



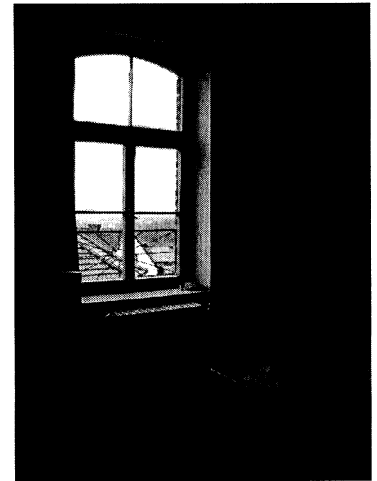
P1010004.JPG



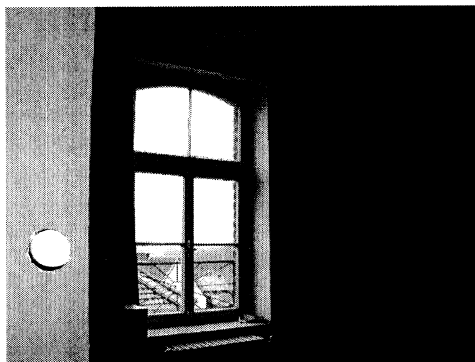
P1010005.JPG
25.1.2005



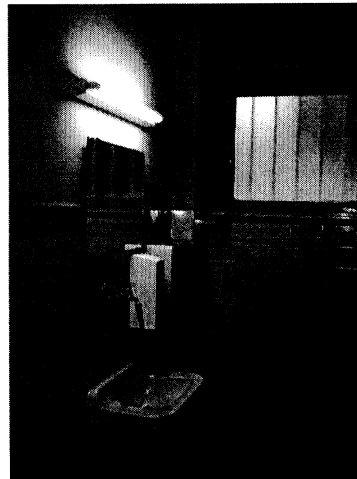
P1010006.JPG



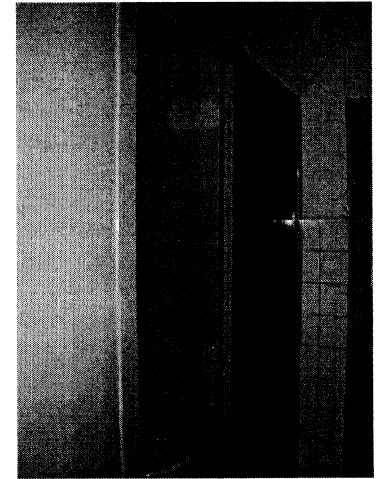
P1010007.JPG
25.1.2005



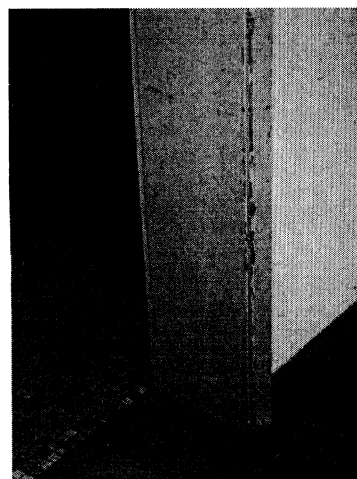
P1010008.JPG



P1010009.JPG
25.1.2005



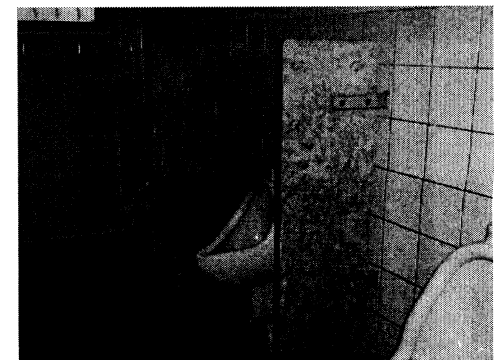
P1010010.JPG
25.1.2005



P1010011.JPG
25.1.2005



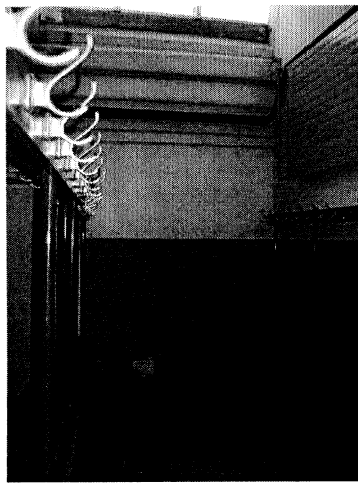
P1010012.JPG
25.1.2005
Seiten 1



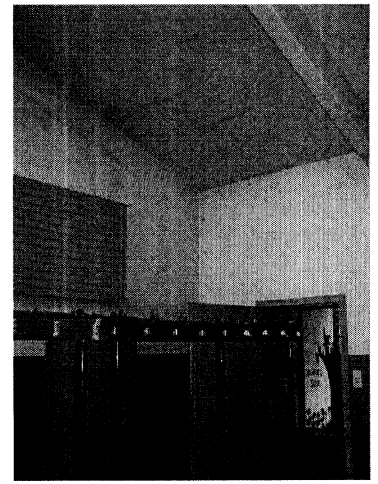
P1010013.JPG



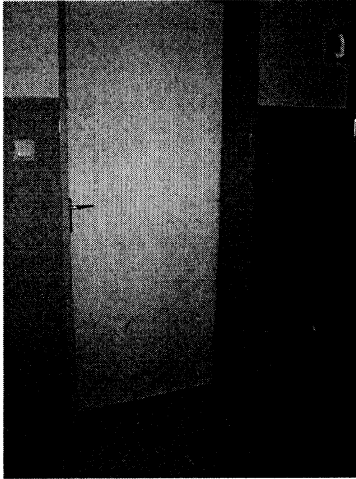
P1010014.JPG



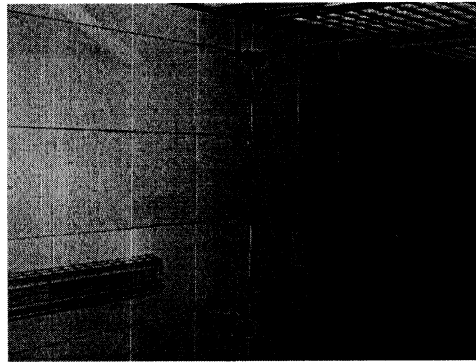
P1010015.JPG
25.1.2005



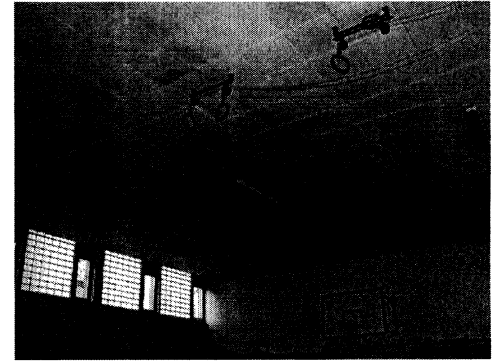
P1010016.JPG
25.1.2005



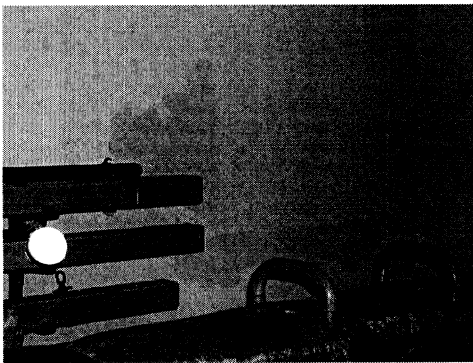
P1010017.JPG
25.1.2005



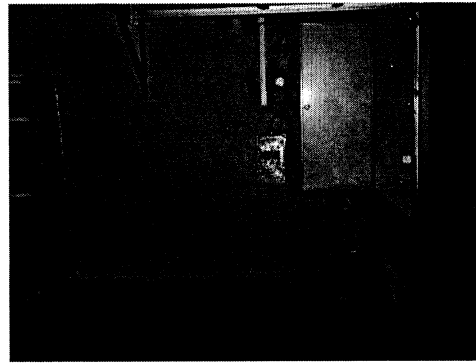
P1010018.JPG



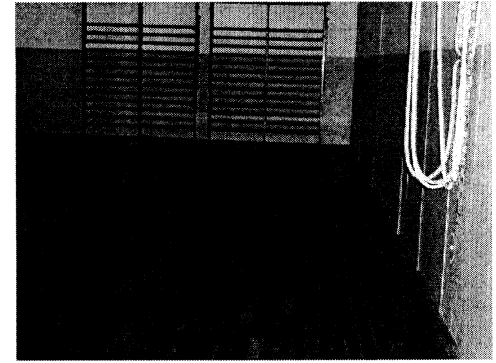
P1010019.JPG



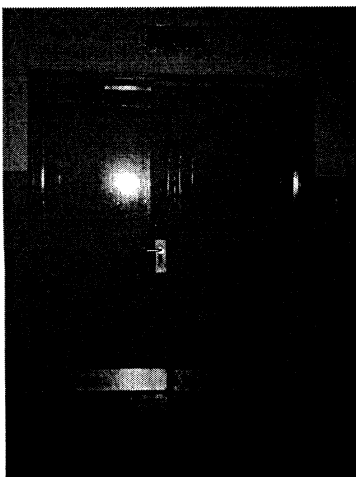
P1010020.JPG



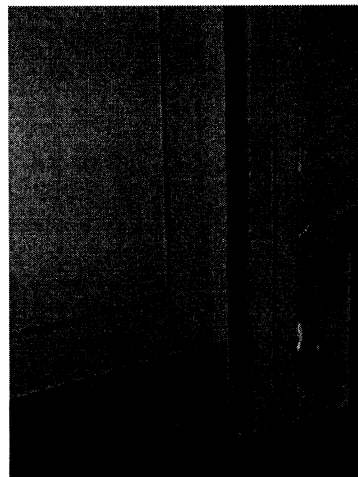
P1010021.JPG



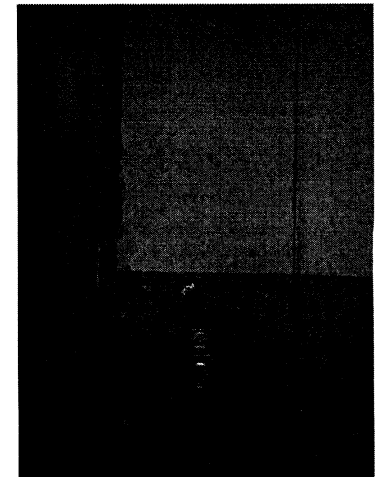
P1010022.JPG



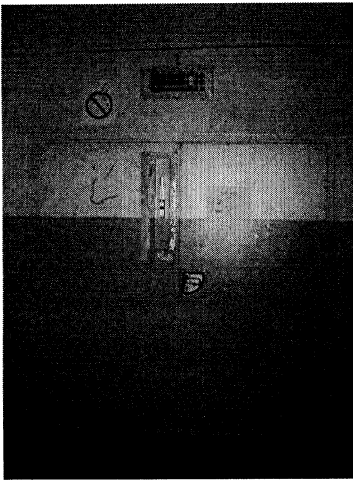
P1010023.JPG
25.1.2005



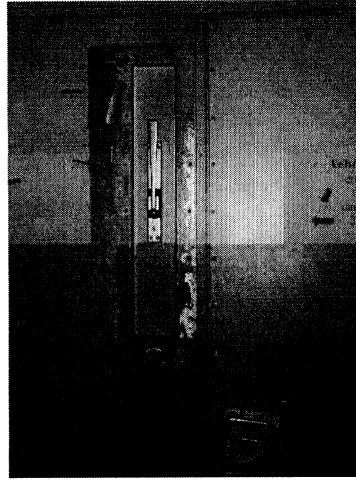
P1010024.JPG
25.1.2005
Seiten 2



P1010025.JPG
25.1.2005



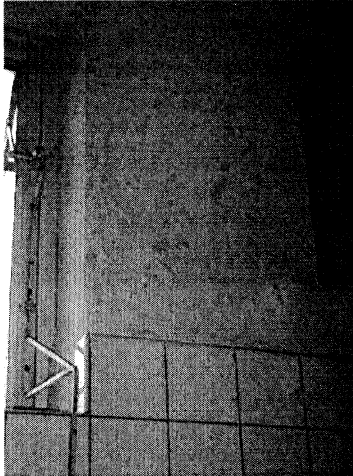
P1010026.JPG
25.1.2005



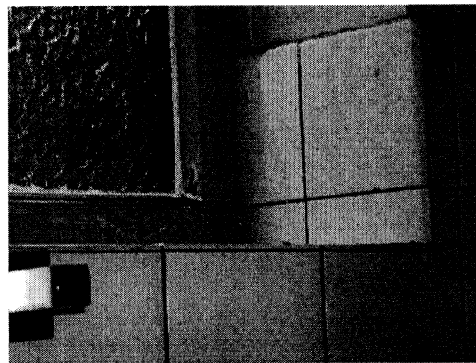
P1010027.JPG
25.1.2005



P1010028.JPG



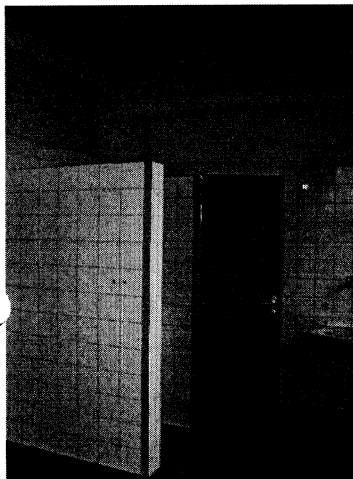
P1010029.JPG
25.1.2005



P1010030.JPG



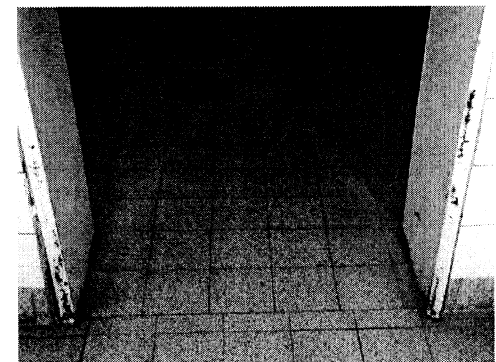
P1010031.JPG



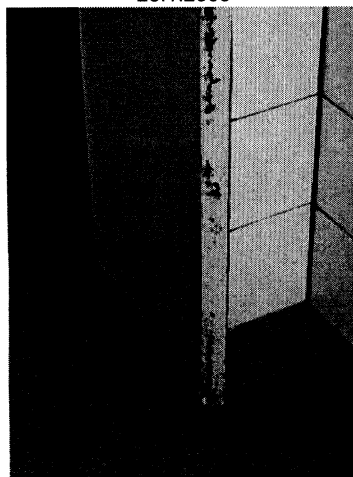
P1010032.JPG
25.1.2005



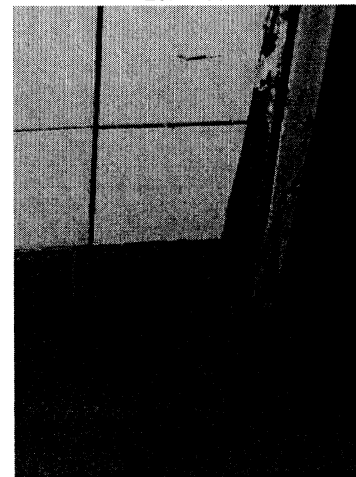
P1010033.JPG
25.1.2005



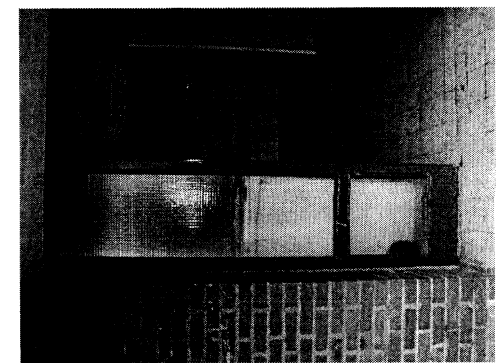
P1010034.JPG



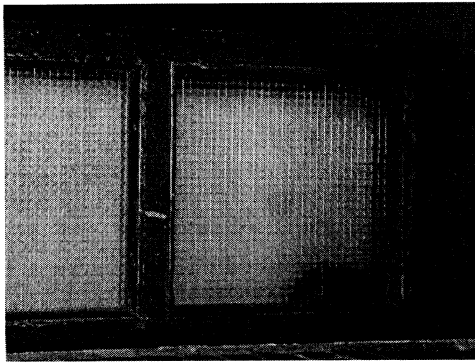
P1010035.JPG
15.1.2004



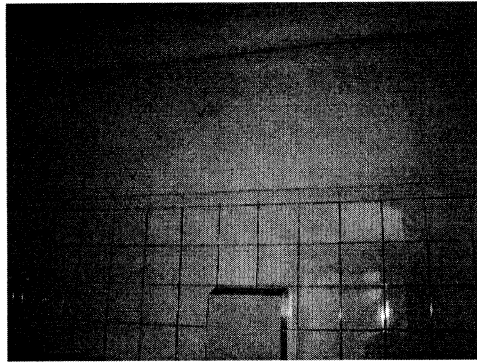
P1010036.JPG
15.1.2004
Seiten 3



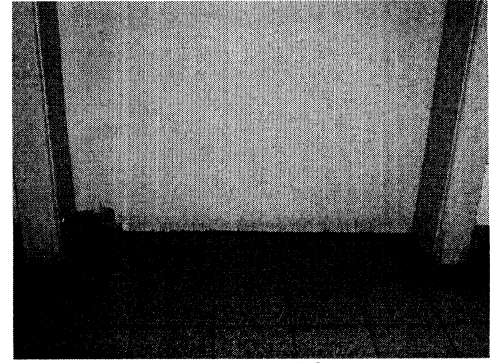
P1010037.JPG



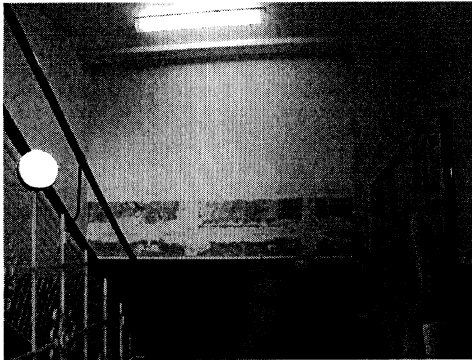
P1010038.JPG



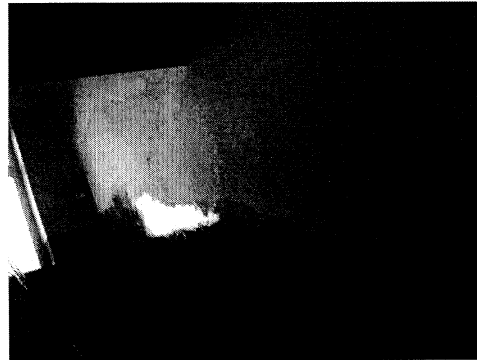
P1010039.JPG



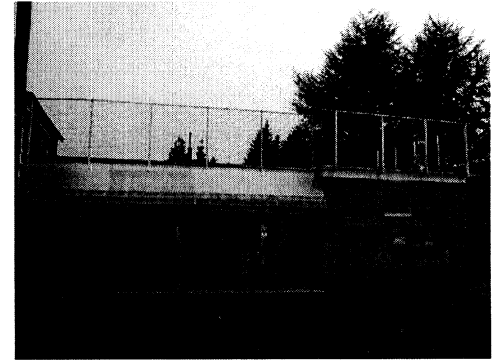
P1010040.JPG



P1010041.JPG



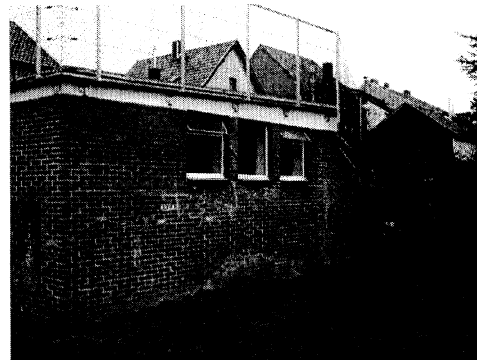
P1010042.JPG



P1010043.JPG



P1010044.JPG



P1010045.JPG



P1010046.JPG



P1010047.JPG



P1010048.JPG



P1010049.JPG



P1010050.JPG



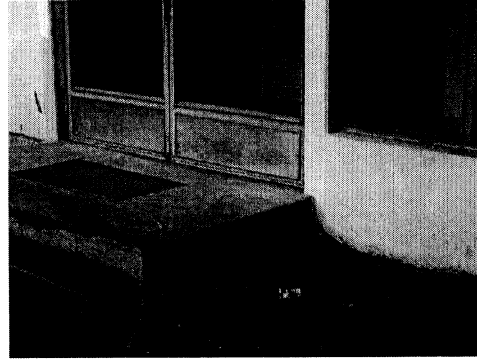
P1010051.JPG



P1010052.JPG



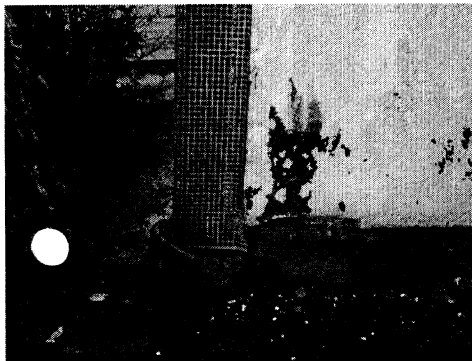
P1010053.JPG



P1010054.JPG



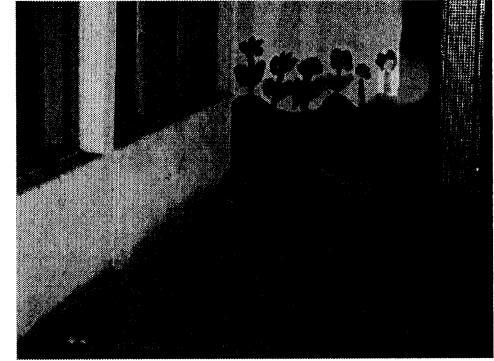
P1010055.JPG



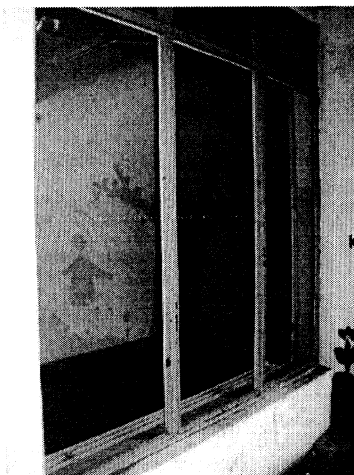
P1010056.JPG



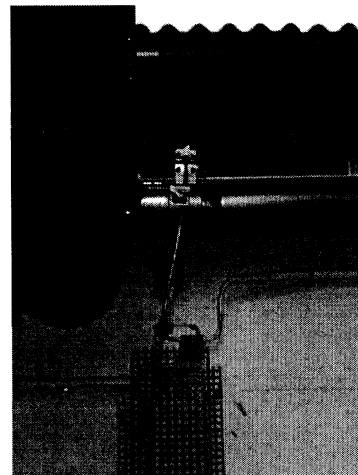
P1010057.JPG
25.1.2005



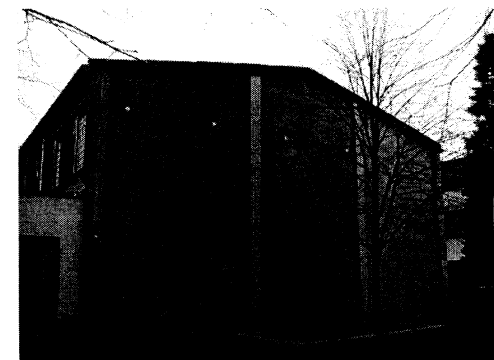
P1010058.JPG



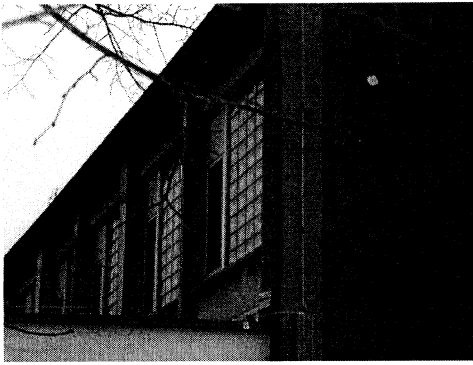
P1010059.JPG
25.1.2005



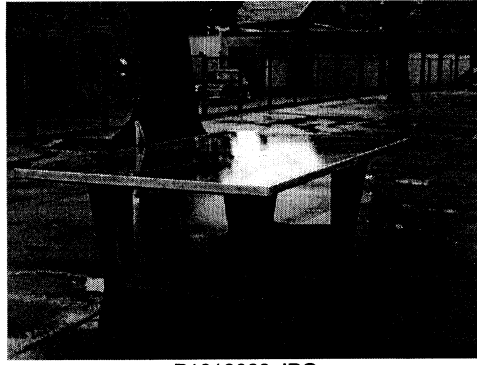
P1010060.JPG
25.1.2005
Seiten 5



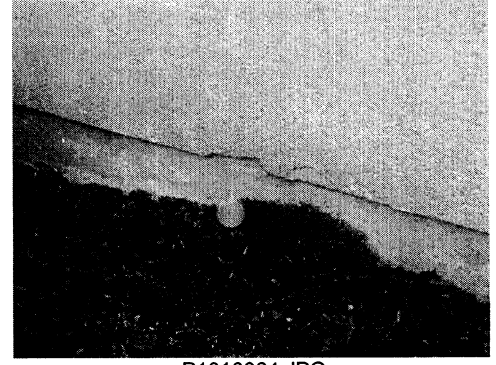
P1010061.JPG



P1010062.JPG



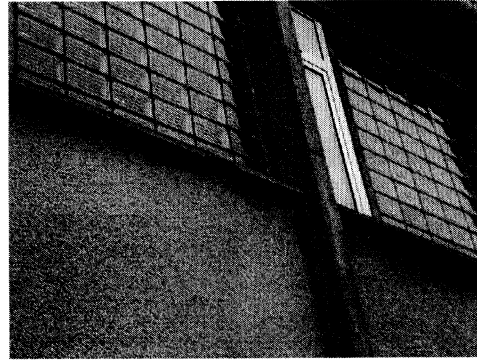
P1010063.JPG



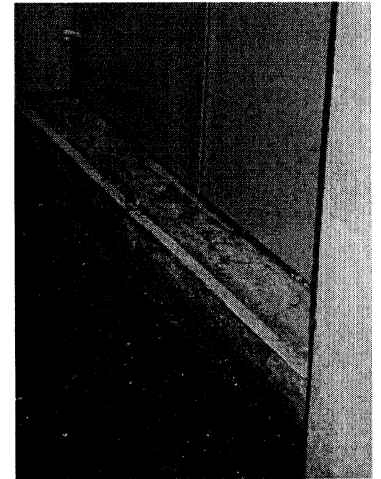
P1010064.JPG



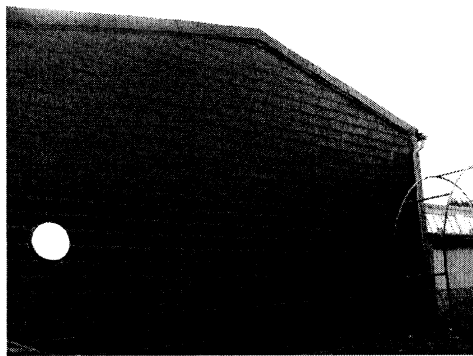
P1010065.JPG



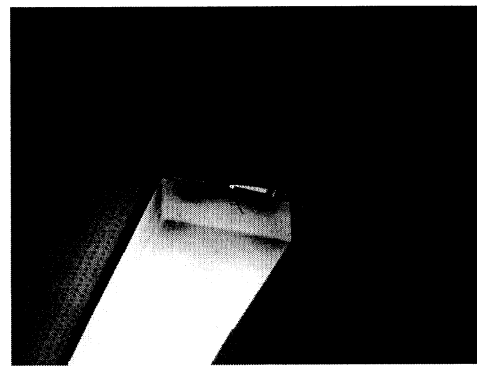
P1010066.JPG



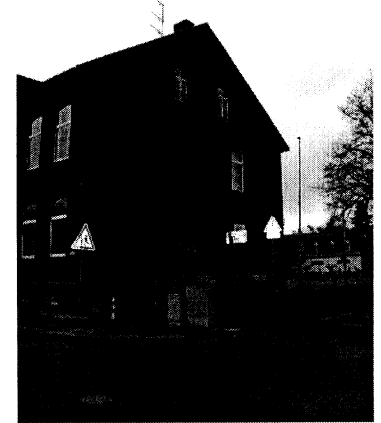
P1010067.JPG
25.1.2005



P1010068.JPG



P1010069.JPG



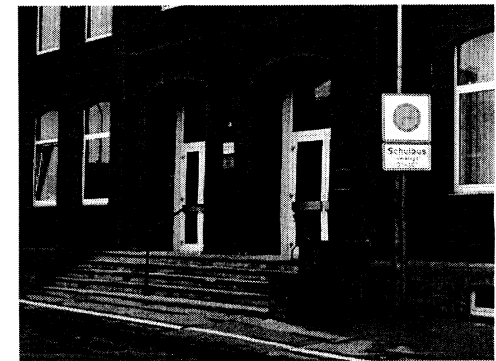
P1010070.JPG
25.1.2005



P1010071.JPG



P1010072.JPG



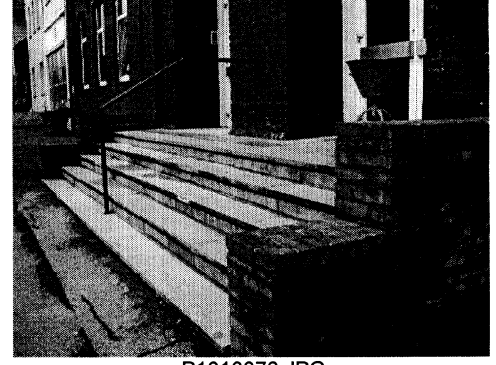
P1010073.JPG



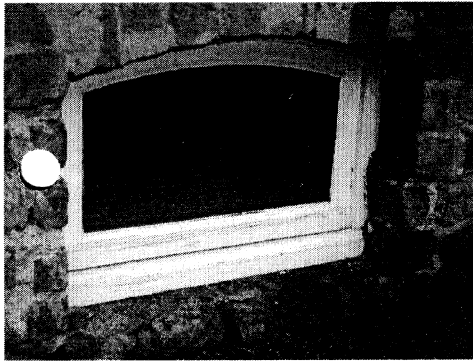
P1010074.JPG



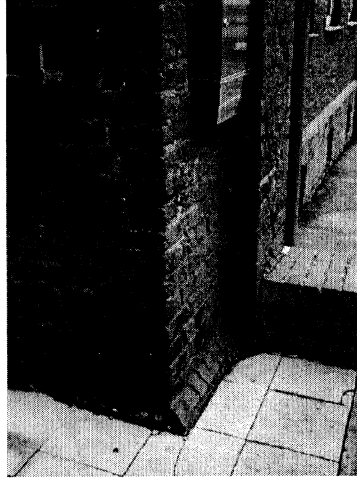
P1010075.JPG



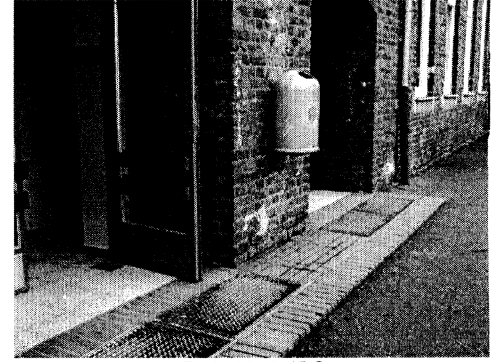
P1010076.JPG



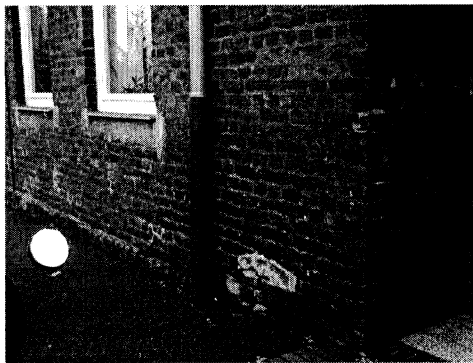
P1010077.JPG



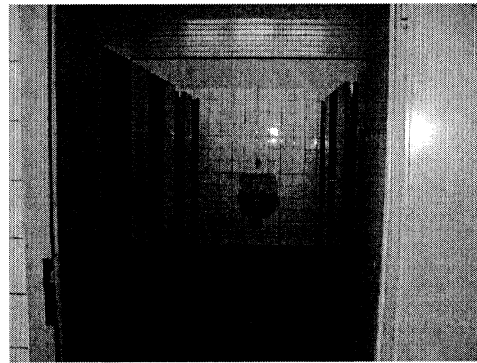
P1010078.JPG
15.1.2004



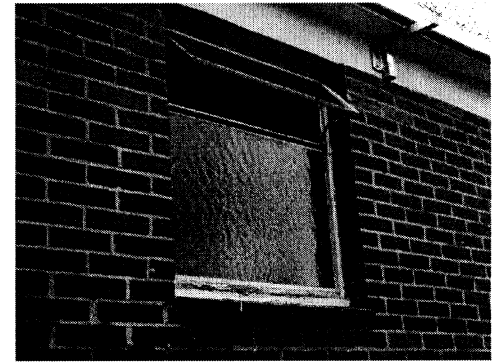
P1010079.JPG



P1010080.JPG



P1010081.JPG



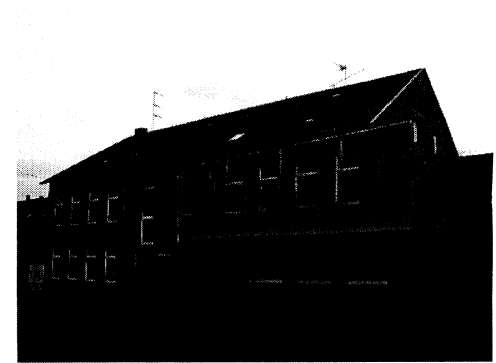
P1010082.JPG



P1010083.JPG



P1010084.JPG



P1010085.JPG



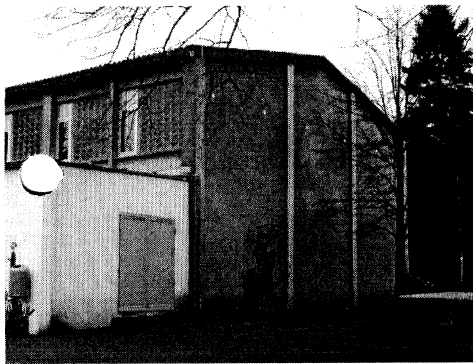
P1010086.JPG



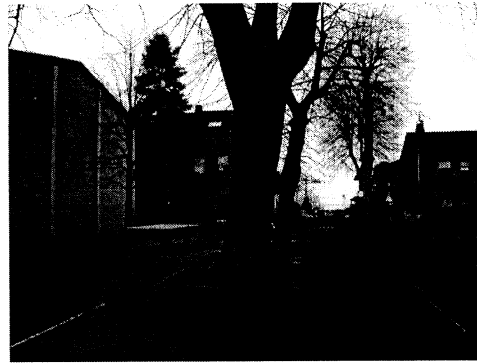
P1010087.JPG



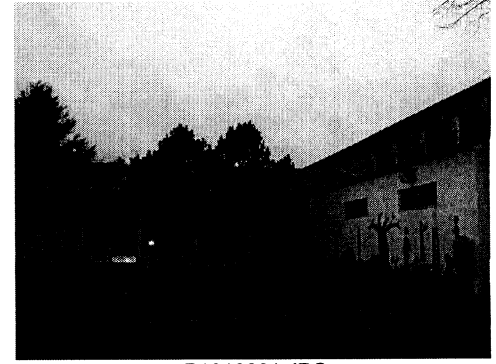
P1010088.JPG



P1010089.JPG



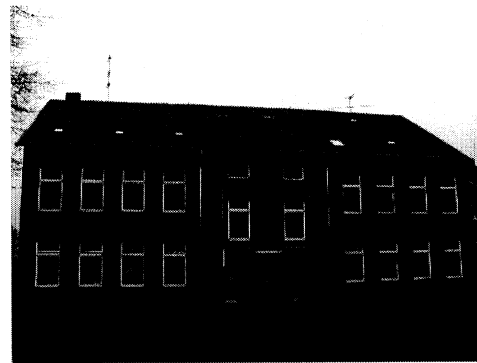
P1010090.JPG



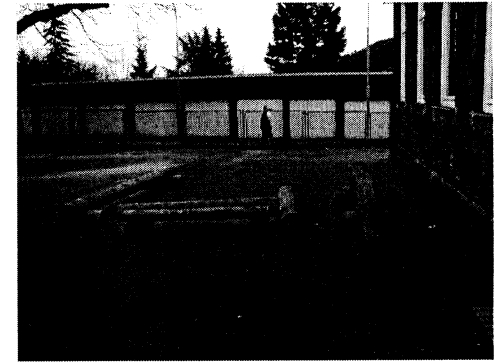
P1010091.JPG



P1010092.JPG



P1010093.JPG



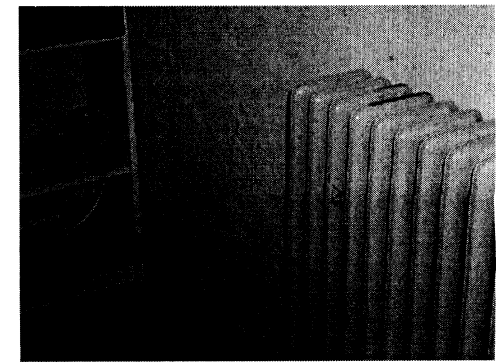
P1010094.JPG



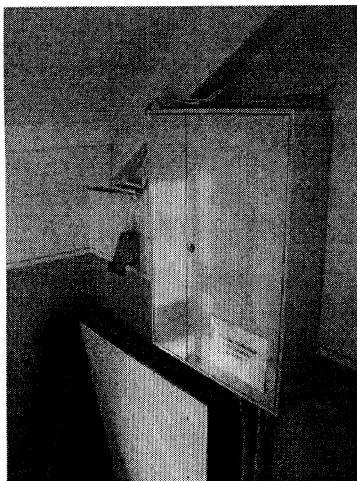
P1010095.JPG



P1010096.JPG
15.1.2004
Seiten 8



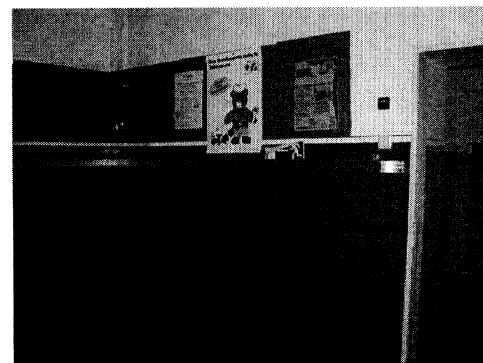
P1010097.JPG



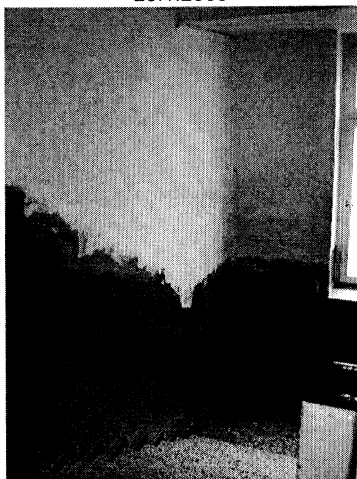
P1010098.JPG
25.1.2005



P1010099.JPG



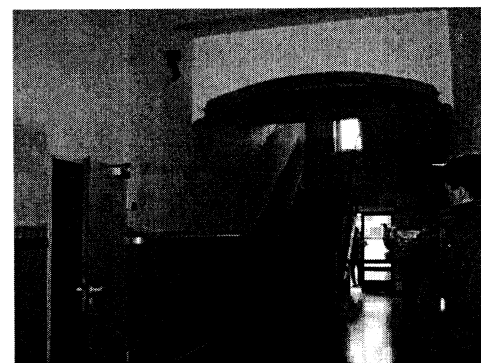
P1010100.JPG



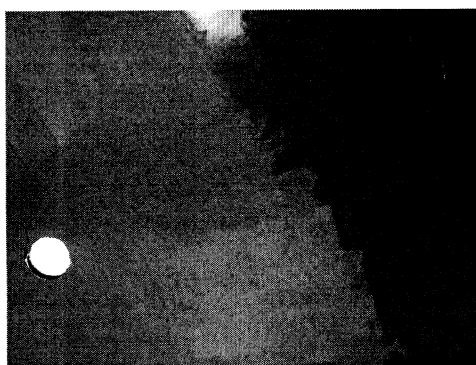
P1010101.JPG
25.1.2005



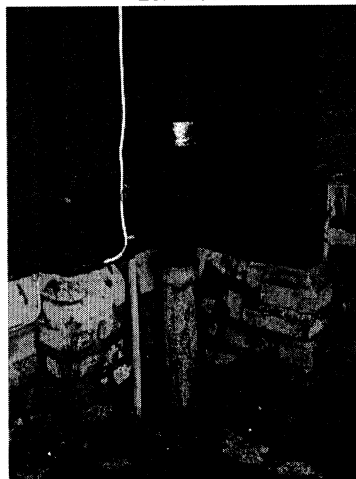
P1010102.JPG
25.1.2005



P1010103.JPG



P1010104.JPG



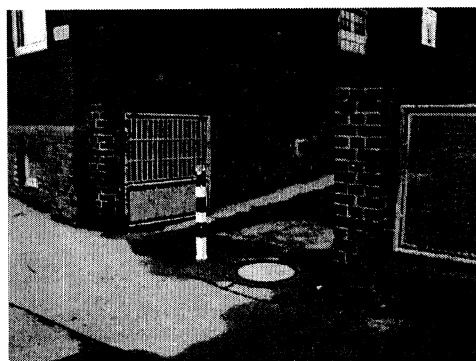
P1010105.JPG
15.1.2004



P1010106.JPG



P1010107.JPG



P1010108.JPG