

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 12.09.2023/DA

<b>Nummer</b> GR 96/2023	<b>Verfasser</b> Herr Tisch	<b>Az. des Betreffs</b> 022.30	<b>Vorgänge</b> TUPV 19.09.2023
-----------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

---

**TOP-Nr.: 9..**

**BETREFF**

**Schulzentrum Walldorf - Sanierung WC-Kerne: Baubeschluss**

---

**HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN**

Mittel für die Maßnahme sind im Haushalt 2024 angemeldet.

---

**HINZUZIEHUNG EXTERNER**

./.

---

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Gemeinderat beschließt die Umsetzung der WC-Kernsanierung im Schulzentrum mit Baukosten in Höhe von ca. 2.530.000 €.

---

**SACHVERHALT**

Die sanitären Anlagen am Schulzentrum Walldorf sind in die Jahre gekommen und weisen immer wieder technische Störungen auf, sodass die Sanierung dieser Bereiche mit einer entsprechenden



Neuaufstellung der Sanitärkerne angegangen werden muss. Daher wurden erste Planungen aufgenommen, um diese Thematik angehen zu können.

Im Hauptgebäude des Schulzentrums sind auf jeder Schulseite, Realschule und Gymnasium, jeweils zwei vom Untergeschoss bis 3. Obergeschoss durchgehend geführte Sanitärkerne in Betonbauweise angeordnet, welche die WC-Anlagen aufnehmen. Je Kern ist eine WC-Einheit je Geschoss vorhanden. Dabei handelt sich bisher jeweils um ein Mädchen- bzw. Jungen-WC auf jedem Geschoss und jeder Schulseite. Das Gebäude, in seiner Grundstruktur etwa aus dem Jahre 1970, hat im Laufe der Zeit mehrere Umbauten erfahren. Durch die Umbauten und Sanierungen wurden die technischen Anlagen des Gebäudes jeweils in Teilbereichen ständig erweitert und angepasst. Das bestehende Leitungssystem innerhalb der genannten WC-Kerne jedoch besteht teilweise noch aus den Alt-Leitungen der Entstehungszeit. Die Entwässerungsleitungen haben ihre technische Lebensdauer überschritten und zeigen sich augenscheinlich in einem mäßigen bis schlechten Zustand.

Immer häufiger auftretende Wasserrohrbrüche mit nur akut dürftig instandzusetzenden Teilbereichen machen auch wegen der schwierigen Zugänglichkeit eine grundsätzliche Sanierung nötig. Auch seitens der Gebäudeversicherung gab es bereits Hinweise zu einem Sanierungsbedarf hinsichtlich der steigenden Anzahl von Wasserrohrbrüchen. Zuletzt gab es im Juli 2023 ein Problem mit zu geringem Wasserdruck, sodass ein kompletter WC-Kern im Gymnasium durchgängig (von EG - 3.OG) temporär gesperrt werden musste. Dies konnte jedoch nur provisorisch wieder in Betrieb genommen werden.

Die Planung der Maßnahmen bezieht sich dabei auf die durchgängigen Sanitärkerne, welche das Hauptangebot an sanitären Anlagen in Gebäude darstellen. Kleinere, weitere in Nutzung befindliche WC-Anlagen im Gebäude sollen in weiteren Schritten saniert werden, können jedoch nicht im Zuge dieser schon relativ umfangreichen Maßnahme mit umgesetzt werden.

Die Planung erfolgt durch das Architekturbüro Werkgemeinschaft Karlsruhe für die baulichen Maßnahmen, das Ingenieurbüro Vioplan, Heidelberg für die TGA-Planung und sbi, Walldorf, für die elektrischen Anlagen. Mit dem Planungsteam wurde die entsprechende Vorplanung entwickelt. Diese wurde auch mit den Schulen abgestimmt und besprochen.

#### **Planung:**

Im Zuge der Sanierung wird die komplette Leitungsinfrastruktur neu aufgebaut. Dazu werden in den WC-Räumen auch die Rückwände entnommen, um an die Schächte heranzukommen und hier umfangreich neu installieren zu können und auch Alt-Installationen rückzubauen. Die Rückwände und die WC-Einteilung werden dann neu aufgebaut.

#### **Entwässerung:**

Die Schmutzwasserleitungen innerhalb der WC-Kerne sind aus alten Muffenguss-Rohren und in den unteren Etagen noch aus dem ursprünglichen Baujahr des Gebäudes. Bei der Neuinstallation sind moderne Kunststoff-Rohrleitungssysteme vorgesehen. Bei der Leitungsführung im Bestand

erfolgt die Anbindung der einzelnen Sanitärobjekte von der darunterliegenden Ebene aus. Dies ist in Bezug auf den Schall- und Brandschutz nicht wirklich sinnvoll. Daher ist geplant, die neue Schmutzwassersammelleitung weitestgehend innerhalb der jeweiligen Ebene in der Installationsvorwand zu verziehen. Sämtliche Rohrleitungen werden bei der Durchdringung von Bauteilen wie den Geschossdecken aufgrund der Brandschutzanforderungen künftig mit zugelassenen Rohrschotts ausgestattet. Die neuen Schmutzwasserleitungen schließen im Kellergeschoss (Kriechkeller) an die bestehenden Entwässerungsleitungen an. Die Fallleitung ist in der jeweiligen Dachzentrale über dem 3. OG an die vorhandene Dachentlüftung anzuschließen. Das Regenwasserleitungssystem, welches in diesen Bereich geführt wird, bleibt im Grundsatz weitestgehend wie im Bestand erhalten. Lediglich die Regenwasserleitungen im Bereich der WC-Räume werden als Fallleitungen innerhalb der Vorwände erneuert. Im Dachgeschoss bzw. im Kellergeschoss werden die Regenwasserleitungen an den Bestand angeschlossen.

#### Wasser-Installation:

Im Zuge der Sanierung der WC-Räume werden die Trinkwasserrohrleitungen vollständig erneuert. Im Untergeschoss (Kriechkeller) wird dann an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz angeschlossen. Für jede WC-Einheit wird eine Unterputz-Absperrvorrichtung vorgesehen, sodass künftig die einzelnen WC-Räume unabhängig voneinander abgesperrt werden können. Dies ist insbesondere bei künftigen Havariefällen, Wartungs- oder Renovierungsarbeiten sinnvoll.

#### Ausstattung / Aufteilung:

Die vorhandene räumliche Situation lässt nur sehr bedingt eine andere grundsätzliche räumliche Organisation zu. Daher bleiben die Grundstruktur und Anordnung der Anlagen erhalten. Die Größe des Vorräume und des WC-Bereiches ist dabei beizubehalten. Die WC-Räume sollen eine zeitgemäße Gestaltung erhalten und mit langlebigen Materialien ausgestattet werden. Damit ist durch die Planung ein wertiger Ausbau vorgesehen, um die Anlagen langlebig zu nutzen und auch Vandalismus vorzubeugen. Die Armaturen in den Vorräumen der WCs sind als elektronische berührungslose Wasserhähne vorgesehen. Selbstschlussarmaturen sind aus Erfahrung der Schulen in der Nutzung nicht wirklich praktikabel. Im Vorraum soll auch ein breiter Spiegel über dem Waschtisch angebracht werden. Im WC-Raum selbst sollen die Trennwände zwischen den Sanitär-Gegenständen nicht mit Sanitär-Trennwänden abgegrenzt werden, sondern raumhoch und teilweise gefliest ausgeführt werden. Die Türelemente sollen zum verbesserten Schutz ca. 2,50 m hoch sein.

Dies ermöglicht noch einen entsprechenden Luftaustausch und kommt auch den individuellen Schutzbedürfnissen nach. Damit soll insgesamt ein besserer Schutz der Intimsphäre gewährleistet werden.

Die Anzahl der WC-Becken kann dabei in der Aufteilung beibehalten werden, sodass in den Mädchen-WCs weiterhin fünf WC-Kabinen möglich sind.

Die Anzahl der Urinale soll von fünf bzw. vier auf drei Stück je WC-Anlage reduziert werden. Dabei haben sich die Schulen dafür ausgesprochen, auch bei den Urinalen künftig Kabinen mit Trennwänden vorzusehen, auch wenn damit die Anzahl der Sanitärgegenstände gegenüber dem Bestand etwas reduziert wird. Damit soll den Schülern mehr „Aufenthaltsqualität“ ermöglicht wer-

den, ohne missbräuchliche Nutzung zu unterstützen. Die Privatsphäre jedes Einzelnen soll in die einzelnen Kabinen verlagert werden.

Die Gestaltung der Wandflächen sollte sich an der bestehenden Gestaltung des Gebäudes orientieren, jedoch auch neue moderne Elemente aufgreifen. Die Wände im Bereich der WC-Kabinen sollen nur türhoch gefliest werden. Die Wand an der Gangseite ist wandhoch mit farbigen Fliesen vorgesehen, um den Räumen einen farblichen Akzent zu geben. Die Decken werden mit Gipskarton-Platten abgehängt und hell gestrichen. Revisionsklappen sollen in der Decke in einem höhergesetzten Teil oberhalb der WCs gelegt werden, sodass der Hauptteil der Decke frei von Einbauten bleiben kann und lediglich die Beleuchtung enthält. Für den Boden wurden großformatige Fliesen vorgesehen, was auch den Fugenanteil reduziert. Im Zugangsbereich soll der vorhandene Ausbau wieder über Schreinerarbeiten zusammen mit den Zugangstüren neu gefasst werden. Hierbei soll auch ein neuer farblicher Akzent gesetzt werden. Die Zugangstür wird etwas zurückgesetzt, um das Einschlagen in den Flurbereich zu reduzieren.

#### Trinkwasserspender:

Im Zuge der veränderten Anforderungen wurde mit den Schulen auch die Thematik Trinkwasserspender besprochen. Im Bestand waren an den Außenseiten der WC-Kerne auch Waschbecken eingebaut. Durch die neue Wasserinstallation dürfte es auch möglich sein, Trinkwasserspender anzubieten. Diese sollen in die Fronten der Zugangsbereiche eingebaut werden. Hierzu bewährt sich für einen hygienischen Gebrauch ein Wasserspender zum Auffüllen von Flaschen. Über Knopfdruck wird dabei das Wasser in Gang gesetzt und nach Loslassen des Knopfes das Wasser gestoppt. Hierzu gibt es entsprechende geeignete Produkte. Wasserhähne sind aus hygienischen Gründen für diese Nutzung nicht sinnvoll. Beide Schulen sprechen sich für einen Wasserspender je Geschoss und Schulseite aus. Dabei handelt es sich um Spender für Trinkwasser ohne zusätzliche Aufbereitung. Je Schule und Geschoss soll daher ein Wasserspender umgesetzt werden. Das Gymnasium möchte zum Benetzen der Schwämme für Kreidetafeln am WC-Kern Jungen je Geschoss auch ein Waschbecken umgesetzt haben. Diese abgestimmte ergänzende Ausstattung soll im Zuge der Planung und Umsetzung realisiert werden.

#### Genderneutrale WC-Anlagen:

Im Zuge der zunehmenden Anforderungen für genderneutrale WC-Anlagen wurde mit den Schulen auch diese Thematik besprochen. Es wurde überlegt, wie der herkömmliche WC-Standard hinsichtlich verschiedener geschlechtlichen Identitäten sensibler gestaltet werden kann. Zum klassischen Zweigespann Herren- / Damen-Toilette zuzüglich barrierefreier Toiletten sollen auch diverse Menschen Berücksichtigung finden. Dabei wurden verschiedene Szenarien mit den Schulen diskutiert. Künftig sollen ergänzend zur klassischen Mädchen- / Jungen-Aufteilung Unisex-Toiletten angeboten werden. Im Bereich Gymnasium wird hierfür im Erdgeschoss das WC-Mädchen als Unisex-Toilette ausgewiesen. Auf Realschulseite werden hierfür ein WC im Erdgeschoss an der kleinen Aula und ein WC im Untergeschoss zunächst angeboten. Diese WC-Bereiche außerhalb der Kernsanierung werden dann verändert gekennzeichnet. Die Schulen behalten sich vor, die weitere Entwicklung zu beobachten und ggf. noch weitere Anlagen als Unisex-Toilette auszuweisen. Die Umsetzung der Planung wird durch die Schulen mitgetragen.

**Kosten:**

Auf Basis der genannten Planung wurden die Kosten durch das Planungsteam über eine Kostenberechnung ermittelt. Zu der grundständigen Sanierung der WC-Kerne im Hauptgebäude des Schulzentrums kommt es zu folgenden Baukosten:

Baukosten (KG 300)	880.000 EUR
Baukosten HLS (KG 400)	960.000 EUR
Baukosten Elektro (KG 400)	180.000 EUR
Nebenkosten (KG 700)	510.000 EUR
<b>Summe</b>	<b>2.530.000 EUR</b>

Für die Maßnahmen sind für die Kostengruppen ca. 2.530.000 € brutto zu erwarten. Für die Maßnahme wurden bei der Haushaltsmittelanmeldung für das Jahr 2024 entsprechend Mittel beantragt.

**Baublauf:**

Es ist geplant, die Sanierung strangweise umzusetzen, d. h. alle übereinanderliegenden WC-Anlagen in einem Strang werden rückgebaut und sind für diesen Bauabschnitt dann temporär nicht nutzbar. Die Stränge werden dann insgesamt neu von unten nach oben neu installiert und ausgebaut. Je Strang wird von einer Bauzeit von ca. drei Monaten ausgegangen, sodass die Maßnahmen ca. ein Jahr insgesamt dauern dürften. Die bisherige Planung sieht nach dem Start mit einem Bauabschnitt vor, dann reihum einen WC-Kern nach dem anderen zu sanieren.

Die Sanierungsmaßnahme WC-Kerne sollen nach der Beschlussfassung durch die Gremien umgehend fertig geplant und die Leistungen für die entsprechenden Gewerke ausgeschrieben werden, um schnellstmöglich eine Umsetzung der Maßnahme zu ermöglichen. Für den Maßnahmenstart ist der Beginn des nächsten Jahres angedacht. Über das Ergebnis der Vorberatung im Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr wird berichtet. Mit der Sanierung der WC-Kerne im Hauptgebäude des Schulzentrums werden die wesentlichen sanitären Anlagen der beiden Schulen ertüchtigt und für die nächsten Jahre neu aufgestellt.

Matthias Renschler  
Bürgermeister

Anlage