

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 28.05.2024

Nummer GR 75/2024	Verfasser Herr Bäßler	Az. des Betreffs 022.30	Vorgänge TUPV 04.06.2024 TUPV 06.02.2024
-----------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---

TOP-Nr.: 12

BETREFF

Rathaus WC-Kerne-Sanierung: Baubeschluss

HAUSHALTAUSWIRKUNGEN

Mittel für die Maßnahme sind im Haushalt 2024 angemeldet.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt die Umsetzung der Sanierung des WC-Kerns Besucher im Rathaus mit Baukosten in Höhe von 770.000 € brutto.



SACHVERHALT

Der ältere WC-Kern im Rathaus steht schon länger zur Sanierung an und soll nun angegangen werden. Entsprechende Haushaltsmittel sind schon länger im Haushalt vorgesehen. Die WC-Kerne im Altbauteil des Rathauses sind in Bezug auf die technische Infrastruktur teilweise noch aus der Entstehungszeit. In den letzten Jahren kam es immer wieder zu technischen Störungen, was auch in Zusammenhang mit den erneuerungsbedürftigen Leitungen und der Gesamtinstallation zu sehen ist. Daher ist eine umfängliche technische Sanierung des WC-Kerns umzusetzen. Die Sanierung dieses Bereiches mit einer entsprechenden Neuaufstellung des Sanitärkerns muss angegangen werden. Daher wurden erste Planungen aufgenommen, um diese Umsetzung angehen zu können.

Im Altbau des Rathauses befindet sich durchgehend vom Keller bis ins 3. Obergeschoss ein Sanitärkern in Betonbauweise, welcher die WC-Anlagen und eine Dusche im Untergeschoss für Mitarbeiter aufnimmt. Vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss ist je Etage ein Herren- und ein Damen-WC-Raum angeordnet. Im Untergeschoss befindet sich die Dusche für Mitarbeiter und der elektrische Betriebsraum. Im 3. Obergeschoss werden die Räumlichkeiten derzeit als Lagerräume verwendet.

Das Gebäude, in seiner Grundstruktur 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 angepasst. Das bestehende Leitungssystem innerhalb des genannten WC-Kerns besteht jedoch hauptsächlich 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 können nur noch akut notdürftig instandgesetzt werden, auch die schwierige Zugänglichkeit macht eine grundsätzliche Sanierung nötig. Die Planung erfolgt durch das Architekturbüro Bechtold GmbH, Walldorf für die baulichen Maßnahmen, das Ingenieurbüro Engineering Consult, Karlsruhe für die TGA-Planung und sbi, Walldorf, für die elektrischen Anlagen. Mit dem beauftragten Planungsteam wurde die entsprechende Planung entwickelt.

Planung:

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

-Entwässerung:

Die Schmutzwasserleitungen innerhalb der WC-Kerne bestehen teilweise aus Faserzement-Werkstoffen, teilweise aus Guss-Rohren und stammen 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. Die neuen Schmutzwasserleitungen schließen in einem kleinen vertieften Keller unter dem Strang im Untergeschoss an die bestehenden Entwässerungsleitungen an. Die Fallleitung ist über das 3. OG an die vorhandene Dachentlüftung anzuschließen.

-Wasser-Installation:

Im Zuge der Sanierung der WC-Räume werden die Trinkwasserrohrleitungen vollständig erneuert. Im Untergeschoss wird dann an den vorhandenen Trinkwasserverteiler angeschlossen. Alle Leitungen sollen geschleift werden, damit keine Toteleitungen entstehen und somit Stagnation verhindert wird. Im 3. Obergeschoss soll eine automatische Spülstation für die Hygienespülungen verbaut werden.

-Lüftung:

Auch auf Basis der Anforderungen des Brandschutzes wird eine kontrollierte Be- und Entlüftung und ein neuer Standort für ein Lüftungsgerät erforderlich. Das Gerät soll im Dachgeschoss untergebracht werden.

- Aufteilung / Ausstattung:

Die vorhandene räumliche Situation lässt grundsätzlich eine andere räumliche Organisation nicht zu. Daher bleiben die Grundstruktur und Anordnung der Anlagen erhalten. Die WC-Räume sollen eine zeitgemäße Gestaltung über die Geräte und Oberflächen erhalten und mit langlebigen Materialien ausgestattet werden. Durch die Planung ist ein wertiger Ausbau vorgesehen, um die Anlagen langlebig nutzen zu können. Die Armaturen der Waschtische sind als elektronische, berührungslose Wasserhähne vorgesehen. Die WC-Trennwände sollen zum besserer Schutz der Intimsphäre bodentief ausgeführt werden.

Kostenzusammenstellung:

Auf Basis der dargestellten Planung wurden die Kosten durch das Planungsteam über eine Kostenberechnung ermittelt. Für die grundständige Sanierung der WC-Kerne im alten Teil des Rathauses kommt es zu folgenden Kosten:

KG 300-Bauwerk		305.000 €
KG 400-Technik	Summe KG 400	
	HLS	253.000 €
	Elektro	26.000 €
KG 700- Nebenkosten		175.000 €
Summe Baukosten		759.000 €
WC-Mietcontainer		11.000 €
Summe gesamt		770.000 €

Für die Maßnahmen sind für die Kostengruppen ca. 759.000 € brutto zu erwarten. Mit der für die Bauzeit vorgesehenen Miet-WC-Anlage entstehen Gesamtkosten von 770.000 € brutto für die Gesamtmaßnahme. Für die Maßnahme wurden bei der Haushaltsmittelanmeldung für das Jahr 2024 Mittel beantragt und ergänzend für den Haushalt 2025 angemeldet.

Bauablauf:

Für die Sanierung steht während der Bauzeit der komplette WC-Kern nicht für eine Nutzung zur Verfügung. Die Leitungsstränge werden dann insgesamt neu von unten nach oben erst demontiert und neu installiert. Es wird von einer Bauzeit von mindestens vier Monaten ausgegangen. Für die Bauzeit soll ersatzweise ein Sanitärcontainer im Außenbereich des Rathausgeländes vorgesehen werden. Dieser soll während der Öffnungszeiten des Rathauses für Besucher zugänglich sein.

Die Sanierungsmaßnahme WC-Kern Besucher soll 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 Oktober dieses Jahres angedacht.

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr berät den Sachverhalt in seiner Sitzung vom 04.06.2024. Über das Ergebnis der Vorberatung und die Empfehlung an den Gemeinderat wird in der Sitzung berichtet. Mit der Sanierung des WC-Kerns Besucher im Rathaus werden die wesentlichen sanitären Anlagen im Gebäude ertüchtigt und für die künftige Nutzung neu aufgestellt.

Matthias Renschler
Bürgermeister