



► Nr. VO/2024/13023
öffentlich

Lübeck, 18.03.2024

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Kathrin Brammer (E-Mail: kathrin.brammer@luebeck.de Telefon: 122 - 6548)

Statusbericht: "WC Sanierungsprogramm an Lübecker Schulen"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.04.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.05.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
16.05.2024	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.05.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
30.05.2024	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

In Trägerschaft der Hansestadt Lübeck befinden sich 59 Schulen (28 Grundschulen, 9 Grund- und Gemeinschaftsschulen, 2 Gemeinschaftsschulen, 2 Grund- und Gemeinschaftsschulen mit Oberstufe, 1 Gemeinschaftsschule mit Oberstufe, 7 Gymnasien, 5 Förderzentren, 5 Berufsschulen). Diese verteilen sich auf 68 Standorte, für welche das Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck die Eigentümer- und Betreiberverantwortung wahrnimmt.

Die hier vorhandenen, insgesamt 592 WC-Anlagen sind durch weitreichende Mängel gekennzeichnet. Dies führte 2014 dazu, die Instandsetzung der Anlagen als gesondertes Projekt im GMHL aufzunehmen und kontinuierlich an einer Instandsetzung zu arbeiten. Im Zuge einer Sitzung des Schul- und Sportausschusses am 24.03.2022 berichtete das GMHL über den aktuellen Stand der Sanierung.

Mit nachfolgendem Bericht werden der aktuelle Sachstand sowie die weitergehenden Planungen zur Überführung der Schultoiletten einschließlich der für den Schulsport genutzten Umkleidebereiche in einen anforderungsgemäßen Zustand dargestellt.

Bericht:

1. Gesamtbestand, Status der Bearbeitung und Ziel

Das WC Sanierungsprogramm ist unabhängig von dem Masterplan Schulbau zu sehen und befasst sich ausschließlich mit der Sanierung der WC-Anlagen der Lübecker Schulen. Dieses Thema ist bewusst nicht in den Masterplan Schulbau integriert, um eine schnellere Sanierung der Anlagen zu ermöglichen.

Die Sanierung der schulischen WC-Anlagen ist wie folgt gekennzeichnet:

- Das Gebäudemanagement beschäftigt sich seit 2014 intensiv mit der umfassenden Sanierung von WC-Anlagen an Lübecker Schulen.

- Seitdem wurden an 17 Schulstandorten sämtliche WC-Anlagen einer Grundinstandsetzung unterzogen (siehe Anlage 2).
- An 9 Schulstandorten wurden die WC-Anlagen in Teilen instandgesetzt (siehe Anlage 2).
- Darüber hinaus werden aktuell im Rahmen einer ganzheitlichen Grundinstandsetzung an 14 Schulstandorten auch die Toilettenanlagen im Zuge der Projektbearbeitung grundhaft einer Instandsetzung unterzogen (siehe Anlage 5).
- Für die noch ausstehenden WC-Sanierungsmaßnahmen an weiteren 28 Standorten werden derzeit die Vorbereitungen getroffen und Maßnahmenpakete gebündelt (siehe Anlage 5).
- Ziele der Instandsetzung:
 - Sanierung mit einem einheitlichen, technischen Standard zur Reduzierung der Aufwendungen in Bauunterhaltung und Reinigung,
 - Nach aller Möglichkeit barrierefreie Ausführung,
 - Planung von gendergerechten WCs in weiterführenden Schulen und Berufsschulen
 - Berücksichtigung einer baulichen „Robustheit“ gegenüber Vandalismus,
 - Sicherstellung einer zukünftigen, anforderungsgemäßen und wiederkehrenden Instandhaltung und bedarfsweisen Instandsetzung.

2. Bisheriger zeitlicher Ablauf des „Sonderprogrammes WC-Sanierungen“

- 2013 – 2018:
Erste Bestandsaufnahme und Erstellung eines Schadenskatasters, Bewertung der Standorte nach Zustand und Ableitung einer Prioritätenliste, Umsetzung der Sanierung nach Reihenfolge in Prioritätenliste.
- 2015:
Vorstellung des Programms zur Sanierung städtischer WC-Anlagen in den Fachausschüssen (Bauausschuss und Schulausschuss).
- 2017 / 2018:
Umsetzung des „IMPULS / Landesprogramm zur Sanierung sanitärer Räume in öffentl. Schulen“: Programm „SANI I“ mit 9 Schulstandorten und „SANI II“ mit 3 Schulstandorten, eine Nutzung des kurzfristig aufgelegten Förderprogrammes „SANI III“ in 2018 war aufgrund unzureichender Kapazitäten innerhalb des GMHL und wegen kurzem Fördermittelzeitraum nicht möglich.
- 2021:
Erzielter Umsetzungsstand bis 2021: 125 sanierte WC-Anlagen, Mittelverausgabung ca. 7 Mio Euro.
- 2020 bis 2022:
Einschränkungen in der Umsetzung durch u. a. Pandemie sowie notwendige Fokussierung des Einsatzes der technischen Mitarbeitenden in verkehrssicherheitsrelevante Aufgaben.
- 2022:
Stellenbesetzung für 2 MA zur „Sonderprojektbearbeitung“.
- 2023 – 2024:
Aktualisierung von Bestandsaufnahme und Prioritätenliste, Vorbereitung der strukturierten Abarbeitung der Sanierungen (siehe Anlagen).

3. Projektorganisation

Für die Aufgaben der Bestandserfassung und –auswertung sowie zur Umsetzung der Instandsetzungen nach Priorisierung sind im GMHL im Team „Instandhaltungsmanagement“ zwei Ingenieurstellen („Sonderprojektleitungen“) eingerichtet. Die Sonderprojektleitungen sind zentrale Ansprechpartner:innen für die technischen Mitarbeitenden in den Hausmeisterdiensten, im Objektservice sowie bei den Gesamtprojektleitungen und beraten diese. Zur Maximierung des Umsetzungsgrades bearbeiten die Sonderprojektleitungen die „WC-Sanierungsprojekte“ nach einem weitreichend standardisiertem Vorgehen mit lediglich objektbezogenen Anpassungen.

Im Zuge von grundhaften Gesamtsanierungen von Gebäuden, Erweiterungsbauten oder Ersatzbauten durch die Projektleiter:innen im Team „Planung und Baudurchführung / Technische Gebäudeausstattung“ des GMHL erfolgen zudem auch die Sanierungen von WC-Anlagen.

4. Methodik der Planung und Umsetzung von WC-Sanierungsmaßnahmen

Die Sonderprojektleitungen wenden wiederkehrend folgende Methodik im Rahmen der WC-Instandsetzung an:

- Flächendeckende Zustandserfassung aller WC-Anlagen der Lübecker Schulen einschließlich der für den Schulsport genutzten Umkleibereiche zur lfd. Aktualisierung der Prioritätenliste,
- Anpassung der Bewertungskriterien an aktuelle Normen und Richtlinien unter Einbindung des Infrastrukturellen Gebäudemanagements (Hausmeisterdienste / Reinigungsdienste),
- Individuelle Prüfung der einzelnen Schulstandorte auf ausreichende Anzahl an WC-Anlagen für Schüler und Lehrer, ausreichende Anzahl an Unisextoiletten und ausreichende Anzahl an Barrierefreien WCs
- Priorisierung der Standort-Abarbeitung nach baufachlichen Notwendigkeiten,
- feste Vorgaben zur Ausführung durch festgelegte und mit den Reinigungs- und Hausmeisterdiensten, der Bauunterhaltung sowie dem Bereich Schule und Sport abgestimmten Baustandards,
- Durchführung von Instandsetzungen im möglichen Umfang auf Grundlage von Rahmenverträgen,
- Fortschreibung von Bestandsaufnahme und -bewertung

5. Gebäudebewirtschaftung der WC-Anlagen in Bauunterhaltung und Reinigung

- Technisch
 - Regelmäßige Begehungen durch die verantwortlichen Hausmeister:innen sowie im Zuge der wiederkehrenden Verkehrssicherheitsbegehungen der Liegenschaften durch die Techniker / Meister,
 - Abstellung von kleineren Schäden und Mängeln durch den Hausmeisterdienst bzw. durch die Betriebshandwerker des GMHL,
 - Prüfung und bedarfsweise Aktualisierung der bereits bestehenden Planungsstandards der WC-Anlagen in Hinblick auf Innovationen / Schulformen / Vandalismus- Prävention / Hygiene – Reinigung,
 - Vorbeugung von Vandalismus durch eine nutzergerechte und ansprechende Gestaltung der WC-Anlagen,
 - Wiederkehrende Bestandsaufnahmen im 5-Jahresturnus durch die als „Soll-/Istabgleich“ des baulichen Zustandes, der technischen Ausstattung und der generellen Nutzbarkeit der sanitären Anlagen, Prüfung auf Übereinstimmung mit ggf. aktualisierten Vorschriften und Richtlinien
- Organisatorisch
 - Fachbereichs- und teamübergreifende Abstimmungen u.a. mit „Schule und Sport“, „Infrastrukturellem Gebäudemanagement“/ Team „Reinigung“ und Team „Hausmeisterdienste“ zu Nutzerverhalten und -bedarfen, Reinigungsintervalle, Instandhaltung,
 - Anlassbezogen bei wiederkehrenden Schäden durch Vandalismus: In enger Abstimmung mit und durch den Bereich Schule und Sport: Einforderung pädagogischer Maßnahmen gegenüber den Schulleitungen

Ein fester Zeitraum für erneute Grundinstandsetzungen aller WC-Anlagen an den Schulen kann nicht pauschal festgelegt werden.

Die Notwendigkeit einer wiederholten Grundinstandsetzung bzw. umfassenden Sanierung der WC-Anlagen in einigen Jahren ergibt sich aus dem Ergebnis von regelmäßigen Begehungen und ist von mehreren Faktoren abhängig, z.B. Beanspruchungs- und Vandalismusgrad, plötzliches Auftreten schwerwiegender baulicher Mängel am Schulbau (Schimmel, Schadstoffe etc.), überholter technischer Standard in den WC-Anlagen.

So kann durchaus nur in einigen Anlagen einer Schule eine wiederholte Grundinstandsetzung notwendig werden.

Ziel ist es, durch regelmäßige Bauunterhaltung, die WC-Anlagen durchgängig auf einen optimalen Stand zu halten. Dies zu erreichen sowie hierfür eine Strategie zu entwickeln, ist ebenfalls Ziel des Sanierungsprogramms.

6. Termine / Meilensteine

- Q1/2024:
Bericht an Fachausschüsse und Bürgerschaft über insbesondere Status, aktualisierte Prioritätenliste und weitere Vorgehensweise,
- 2024:
Prüfung und bedarfsweise Überarbeitung der WC-Sanierungsmaßnahme im Berufsschulzentrum Emil-Possehl und der Friedrich-List-Schule in 2024
- 2024 ff:
Prüfung und bedarfsweise Aktualisierung der WC-Baustandards
Nach Auslaufen bestehender Rahmenverträge Ausschreibung und Vergabe neuer Rahmenverträge mit Anpassung an die aktualisierten Baustandards.
Fortsetzung der Bearbeitungen von WC-Sanierungen an den noch ausstehenden 28 Schulstandorten.

7. Kosten

- Die durchschnittlichen Kosten für die ganzheitliche Sanierung von WC-Anlagen betrug umgerechnet je „WC-Einheit“ ca. 18.800,- Euro / brutto (Baukostenindex für 2024 ist berücksichtigt).
- Eine „WC-Einheit“ beinhaltet dabei ein WC / Urinal und anteilig Handwaschbecken inkl. Arbeits- und Stoffkosten für Installation für alle notwendigen Gewerke wie Fliesenarbeiten, Trockenbau, Maler und Haustechnik (Wasser / Abwasser, Lüftung, Beleuchtung, Grundleitungen mit ggf. Trennsystem usw.)
- Je nach Größe einer WC-Anlage lassen sich mit diesem „Pauschalpreis“ einer WC-Einheit“, die prognostizierten Gesamtkosten abschätzen.
- Die angegebenen Kosten stellen einen Durchschnitt dar aus Minimalinstandsetzung (Austausch von Fliesen und Sanitäröbekten) und einer umfassenden WC-Sanierungsmaßnahme mit sich zusätzlich ergebenden, zwingend notwendigen Maßnahmen, wie beispielsweise einer Sanierung der Grundleitungen.
- Einen entscheidenden Einfluss auf die Kosten haben ebenfalls Faktoren wie ggf. Denkmalschutz, mögliche Schadstoffe, Bauen im Betrieb sowie das Schaffen von Interimslösungen (Vorhalten von Sanitärcontainern usw.).
- Eine valide Kostenschätzung für alle noch anstehenden WC- Sanierungen kann nach abschließender, baufachlicher Bewertung aller Schulen erfolgen.

8. Finanzierung

- Bis 2018 konnten für die Sanierung an 12 Schulstandorten Fördermittel generiert werden.
- Aktuell liegen keine Förderprogramme vor.
- Die derzeitige Finanzierung erfolgt durch konsumtive Mittel des städtischen Haushaltes.

9. Zusammenfassung / Ausblick

Der Zustand von WC-Anlagen an Schulgebäuden war, und ist in Teilen weiterhin, Anlass für Beschwerden der Nutzenden. Seit 2014 setzt das Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck grundlegende Instandsetzungen, in Teilen unter Verwendung von Fördermitteln, durch. Insgesamt sind an 28 Schulstandort noch WC-Sanierungen ausstehend. Nach Aktualisierung der Bestandsaufnahme und Priorisierung nach Zustandsbewertung ergibt sich die Reihenfolge der anstehenden Bearbeitung.

Für die Sanierung der WC-Anlagen werden momentan Grundlagen (Schließung von Rahmenverträgen, Konkretisierung von Standardausstattung etc.) erarbeitet, mit dem Ziel eine Sanierung aller Schultoiletten noch schneller voranzubringen. Die Grundlagenerarbeitung wird voraussichtlich in 2024 abgeschlossen werden, so dass auf dieser Basis mit der Abarbeitung der Prioritätenliste in 2025 begonnen werden kann.

- die die baulichen Voraussetzungen für hygienische und saubere Bedingungen sicherstellen,
- die ein Entstehen von Schäden durch Vandalismus hemmen,
- für Schüler:innen als angstfreier Ort wahrgenommen werden,
- durch moderne Gestaltung Wertschätzung auslösen, wodurch weniger Vandalismus durch die Schüler:innen vorkommt
- keine Geruchsbelästigung aufweisen

Bericht:

Anlagen:

- Anlage 1: Bewertungstabelle Muster
- Anlage 2: Fotos sanierte WC-Anlagen
- Anlage 3: Fotos unsanierte WC-Anlagen
- Anlage 4: Bewertungsmatrix
- Anlage 5: Gesamtstandortbewertung

Senatorin Joanna Hagen