



Aktenzeichen	Datum		
	30.10.2023		
Abteilung/Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Sachgebiet 42	Kreisbaumeister Herr Zenger		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Schulausschuss	15.11.2023	öffentlich	Vorberatung
Kreisausschuss	29.11.2023	öffentlich	Vorberatung
Kreistag	12.12.2023	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Werdenfels-Gymnasium Garmisch-Partenkirchen; Grundsatzbeschluss zur Generalsanierung, Durchführung der VgV-Verfahren für die Vergabe von Planungsleistungen			

Vorschlag zum Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, auf Grundlage der Voruntersuchung VgV-Verfahren für Architekten und Fachplaner die Planungsleistungen durchzuführen und vorbehaltlich der Bereitstellung der Mittel im Gesamthaushalt die Leistungsphasen 1-4 zu vergeben.

I. Grund (Anlass) der Behandlung

Das Werdenfels-Gymnasium ist mit ca. 700 Schülern ein wichtiger Baustein in der Schullandschaft des Landkreises Garmisch-Partenkirchen. Einige Bereiche des Gymnasiums sind nicht mehr auf dem neuesten baulichen und technischen Stand. Es wird überlegt, in welchem Umfang und in welchen Bereichen eine Sanierung ansteht und erforderlich ist.

Daher wurde die weitere Entwicklung des Werdenfels-Gymnasiums schon mehrfach im Schulausschuss behandelt. In der Sitzung am 11.11.2021 wurden durchgeführte Maßnahmen vorgestellt und ein Ausblick auf geplante Maßnahmen gegeben. In der letzten Sitzung am 08.02.2022 vor Ort in der Aula mit anschließendem Rundgang durch alle Bauteile konnten sich die Mitglieder des Schulausschusses über den Bauzustand der Schule informieren. Zuletzt wurden genau vor einem Jahr, am 15.11.2022 erste Zwischenergebnisse der Voruntersuchung vorgestellt, die zu diesem Zeitpunkt aber noch nicht vollständig abgeschlossen war, jetzt ist die Voruntersuchung abgeschlossen.

Herr Kreisbaumeister Zenger und der Projektleiter Herr Fehse werden einen Überblick über den Stand der Planungen und der Überlegungen zur Generalsanierung geben.

II. Sach- und Rechtslage

1. Baustruktur

Das Werdenfels-Gymnasium stammt aus unterschiedlichen zeitlichen Epochen. Die historischen Bauten an der Wettersteinstraße und Enzianstraße mit Klassentrakt und Aula stammen von 1939 und 1955 und stehen unter Denkmalschutz.

Die Schule wurde im Jahr 1974 durch einen Fachklassentrakt im Westen am Mühlbach (Sanierung 2009) und durch den sog. „Musikpavillon“ im Schulhof, einem Raum für kleinere Veranstaltungen ergänzt (Sanierung 2012). Im Jahr 1989 folgte die Erweiterung durch eine Turnhalle mit Tiefgarage.

2. durchgeführte Maßnahmen der letzten Jahre

In den letzten Jahren wurden nur dringend notwendige Arbeiten durchgeführt, dazu gehörten u.a.:

Das undichte Dach im Eingangsbereich von Schule und Aula wurde umfangreich saniert.

Die WC-Anlagen im Altbau wurden renoviert. Dabei wurden die Sanitärobjekte ausgetauscht, die Beleuchtung erneuert und Decken und Wände neu gestrichen.

Die Gefahrenmeldeanlage (ELA) wurde wegen erheblicher Mängel erneuert.

Aufgrund von festgestellten Mängeln fanden Anpassungsarbeiten an der Brandmeldeanlage (BMA) statt und für die Sprinkleranlage in der Tiefgarage wurde ein neues Sprinklernetz installiert.

Die Datenverkabelung in den Klassenzimmern wurde erweitert.

Durch die IT-Abteilung des Landratsamtes wurde der Einbau von 50 digitalen Tafeln geplant. Hierfür mussten weitere elektrotechnische Installationen durchgeführt werden, so dass im Anschluss alle Tafeln in 50 Klassenzimmern ausgetauscht werden konnten.

3. Generalsanierung

Als Vorbereitung auf die anstehende Generalsanierung wurde ein koordinierendes Architekturbüro, sowie verschiedene Ingenieurbüros aus den Bereichen Altlasten, Haustechnik, Elektrotechnik und Bauphysik beauftragt.

Die Ergebnisse der Voruntersuchung werden nachfolgend erläutert.

Nutzung, Raumaufteilung:

Prinzipiell ist die Schulleitung mit den Gebäudegrundrissen zufrieden, es bestehen keine funktionellen Defizite. Im Altbau gibt es allerdings Klassenzimmer mit unterschiedlichen Größen, wobei die kleineren Klassenzimmer nur bedingt den Anforderungen der Schule genügen.

Eine Erweiterung und Zusammenfassung des Verwaltungsbereichs sind gewünscht. In einigen Teilen, z.B. der ehemaligen Hausmeisterwohnung, soll über eine Umnutzung nachgedacht werden, jedoch ist keine komplette Neustrukturierung der Schulgebäude notwendig.

Ein Ausbau der zweiten Dachraumhälfte im Altbau ist grundsätzlich für eine geeignete Nutzung möglich.

Die Barrierefreiheit ist nicht in allen Gebäudeteilen gegeben, soll aber mit der Sanierung weitestgehend erreicht werden.

Bausubstanz

Haupt- und Nebentrakt (Gebäudeteile A und B)

- Bestehender Aufzug ist noch funktionsfähig, aber veraltet.
- Erneuerung des Daches auf der Rotunde (zwischen Hauptgebäude und Sporthalle) ist notwendig.
- Sonnenschutz ist teilweise nicht mehr funktionsfähig und technisch überholt.
- Fenster haben thermische Defizite und müssen ausgetauscht werden.
- Innentüren sind denkmalgeschützt.
- Heizkörpernischen sollen im Rahmen der Sanierung geschlossen werden.

- Es liegt kein Brandschutznachweis/-konzept für diese Gebäudeteile vor (Als Grundlage für den bisherigen Betrieb dient der Bestandsschutz der Ursprungsgenehmigung)

Fachklassentrakt (Gebäudeteil C)

- Im Fachklassentrakt ist trotz jüngeren Baujahres und 2013 durchgeführter Brandschutzsanierung ein größerer Sanierungsumfang zu erwarten.
- Die technische Ausstattung und Möblierung der Fachklassenräume sind abgenutzt und teilweise nicht mehr benutzbar. Diese Räume müssen grundlegend saniert werden.
- Wärmebrücken in der Außenhaut müssen geschlossen werden.
- Da die Dachhaut längerfristig nicht mehr dicht sein wird, müssen sämtliche Dachaufbauten saniert werden.

Aula und Pavillon (Gebäudeteil E)

- Der Brandschutz ist zu überprüfen und muss auf den neuesten Stand gebracht werden.

Sporthalle

- Die Lamellendecke im Stiefelgang mit offen liegender Mineralwolle (KMF) ist sanierungsbedürftig.
- Die Umkleieräume und Duschen sind grundsätzlich sanierungsbedürftig, der optische Zustand ist schlecht, Funktion und Gefälleführung für Wasserablauf in den Duschen ist mangelhaft.
- Die Trennvorhänge sind nicht mehr sanierungsfähig und müssen erneuert werden.
- Der Belag des Sportbodens ist sanierungsbedürftig, da nicht mehr griffig.

Freianlagen

- Die Entwässerung im Pausenhof Süd stellt sich im Bestand teilweise problematisch dar.

Schadstoffanalyse

Nach den vorliegenden Ergebnissen der Bauteilbeprobungen besteht im Moment grundsätzlich keine gesundheitliche Gefährdung während des Schulbetriebs, da keine Schadstoffe in Form von Flugfasern offen liegen und keine Ausdünstungen bestehen.

Bei Sanierungsarbeiten sind die analysierten Schadstoffbelastungen, wie asbesthaltige Fassadenplatten am Fachklassentrakt oder KMF-Füllungen in Decken etc. bei Abbruch und Entsorgung belasteter Bauteile zu beachten.

Elektroinstallationen

Sämtliche Elektroinstallationen, inkl. Beleuchtung, haben ihre Lebensdauer erreicht bzw. bereits überschritten. Daher sind bei einer Generalsanierung umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen an allen Installationen notwendig.

HLS- Installationen

Die Haustechnik wurde vorbildlich gewartet und instandgehalten, weshalb der momentane Betrieb ohne Einschränkung möglich ist, jedoch haben sämtliche Anlagen ihre Lebensdauer erreicht bzw. bereits überschritten oder entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik, z.B. Lüftungsanlagen ohne Wärmerückgewinnung.

Die Brandschutzklappen der Lüftungsanlagen sind aufgrund ihres Baujahres asbesthaltig und können nur im Zuge einer großflächigen Gebäudesanierung ausgetauscht werden.

Das Trinkwasserleitungsnetz besteht aus verzinkten Stahlrohren. An diesen Rohren kann es in den kommenden Jahren zu Lochfraß kommen. Auch sind diese Leitungen kritisch im Hinblick auf die Trinkwasserhygiene zu sehen.

Bauphysik / Energetische Untersuchung

Anhand von Gebäudeteilelisten, Thermographie und Detailuntersuchungen wurde der Bestand analysiert. Hierbei zeigt sich, dass durch Anpassung des Nutzungsverhaltens, intelligenter Anlagensteuerung und Schwachstellenbeseitigung ein Potenzial für Energieeinsparungen von ca. 25% besteht.

Auszug empfohlene Maßnahmen:

- Dämmung Heizkörpernischen Altbau
- Austausch Fenster Altbau
- Erneuerung Dachaufbau Fachklassentrakt
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Warmwasserbereitung Turnhalle abtrennen (Legionellenproblematik, Reduzierung Vorlauftemperatur Heizung möglich)
- Energieeinsparung durch moderne Lüftungsanlage

Bauablauf

Eine Sanierung des gesamten Schulkomplexes in einzelnen Bauabschnitten ist aus zahlreichen Gründen nicht durchführbar bzw. unwirtschaftlich:

- Eine Auslagerung von Teilbereichen ist organisatorisch im Schulbetrieb schwer umsetzbar.
- Die Lärmentwicklung der Baustelle ist mit dem Schulbetrieb nicht vereinbar, da die Koordination von Baustelleneinrichtung, Pausenfreiflächen, Feuerwehrzufahrt und Rettungswegen unmöglich erscheint.
- Die technischen Anlagen sind in der Regel mit allen Gebäudeteilen verbunden. Dadurch ergeben sich erhebliche Mehrkosten für Abschnittsbildungen und teilweise einzelne Inbetriebnahmen.
- Durch die Umsetzung in Bauabschnitten verlängert sich die Bauzeit, was Mehrkosten für längere Baustelleneinrichtung, Preissteigerungen und eine längere Vorhaltung einer Ausweich-Containerschule bedeutet.

Kosten

Die Baukosten betragen nach heutigem Stand schätzungsweise 50 Mio. €, wobei sich die Kosten auf eine Planungs- und Bauzeit von ca. 6 Jahren verteilen. Hinzu kommen Mietkosten für die Auslagerung der Schule in Container für die Dauer der Bauzeit von ca. 4 Jahren.

weiterer Ausblick, zeitlicher Horizont:

Im Jahr 2024 sollen mehrere VgV-Verfahren durchgeführt werden um ein Planungsteam zusammenstellen zu können.

Die Planungen erfolgen von 2025 bis 2026. In 2026 werden die Vergaben vorbereitet damit 2027 mit den Arbeiten zur Sanierung begonnen werden kann. 2027 erfolgt somit auch die Auslagerung der Schule in Container.

Die Baumaßnahmen sollten 2031 abgeschlossen werden.

III. Zuständigkeit/Vorbehandlung in Ausschüssen

Nach GeschO KT ist zunächst der Schulausschuss für die Vorberatung zuständig.

Der Kreistag beschließt die Maßnahme im Rahmen seiner Haushaltskompetenz.

Finanzielle Auswirkungen? Ja

1	2	3	
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten) 50.000.000 €	Jährliche Folgekosten/-lasten Bauunterhalt	Projektbezogene Einnahmen FAG Förderung wird geprüft	
<input type="checkbox"/> Im Verwaltungshaushalt	<input type="checkbox"/> Im Vermögenshaushalt		