



Aktenzeichen	Datum		
	12.06.2026		
Abteilung/Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Sachgebiet 42	Herr Staude		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Schulausschuss	30.06.2026	öffentlich	Vorberatung
Kreisausschuss	14.07.2026	öffentlich	Vorberatung
Kreistag	30.07.2026	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Werdenfels-Gymnasium; Weiterbeauftragung Generalsanierung			

Vorschlag zum Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt die Planungsleistungen (Leistungsphasen 5 bis 9) für die Generalsanierung des Werdenfels-Gymnasiums auf Grundlage der vorgestellten Planungen zu vergeben. Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt die Bauleistungen auszuschreiben und zu vergeben. Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt eine Interimslösung für die Schule zu schaffen. Über den Projektverlauf wird in den Schulausschusssitzungen informiert.

I. Grund (Anlass) der Behandlung

Das Werdenfels-Gymnasium ist mit ca. 700 Schülern ein wichtiger Baustein in der Schullandschaft des Landkreises Garmisch-Partenkirchen.

Die unterschiedlichen Gebäudeteile wurden im Zuge von Bauunterhaltsmaßnahmen regelmäßig instandgehalten, jedoch liegen größere Sanierungsmaßnahmen schon viele Jahre zurück.

Daher wurde die Notwendigkeit einer Generalsanierung bereits seit 2022 in den Kreisgremien diskutiert und eine Voruntersuchung über den Sanierungsumfang durchgeführt. Die Untersuchung wurde am 15.11.2023 vorgestellt, woraufhin der Grundsatzbeschluss zur Generalsanierung, zur Durchführung eines VgV-Verfahrens und der Vergabe der Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 bis 4 erteilt wurde.

Während des Jahres 2024 wurde das VgV-Verfahren als europaweite Ausschreibung der wichtigsten Planungsleistungen durchgeführt und die Honorarverträge im Mai 2025 geschlossen.

Seitdem schreiten die Planungen intensiv voran, so dass bereits die Unterlagen zur Einreichung des Bauantrags vorliegen.

Herr Kreisbaumeister Staude wird einen Überblick über die geplanten Maßnahmen, den Zeitrahmen und die zu erwartenden Kosten geben.

II. Sach- und Rechtslage

1. Gebäudestruktur

Das naturwissenschaftlich-technologische und sprachliche Werdenfels-Gymnasium kann auf eine einhundertjährige Tradition zurückblicken.

In einem zusammenhängenden Gebäudekomplex werden auf ca. 13.000 m² Nutzfläche und ca. 21.000 m² Bruttogrundfläche ca. 700 Schüler unterrichtet. Die einzelnen Gebäudeteile stammen aus unterschiedlichen zeitlichen Epochen. Die historischen Bauten an der Wettersteinstraße und Enzianstraße mit Haupt- und Nebentrakt sowie einer Aula (Gebäudeteile A und D) wurden mit Unterbrechungen zwischen 1939 bis 1954 errichtet und stehen unter Denkmalschutz (durchgeführte Sanierung im Jahr 1990).

Die Schule wurde 1974 durch einen Fachklassentrakt (Gebäudeteil B) im Westen am Mühlbach (Brandschutzsanierung 2009) und durch den sog. „Musikpavillon“ im Schulhof, einem Raum für kleinere Veranstaltungen ergänzt (Sanierung 2012).

Im Jahr 1989 folgte die Erweiterung durch eine Sporthalle.

Die Ladenzeile (Gebäudeteil D), errichtet im Jahr 2000, begrenzt den Gebäudekomplex im Süden und beherbergt u.a. 2 Klassenzimmer sowie eine kleine Bibliothek. Durch Umverteilung von Nutzungen und einer optimierten Raumausnutzung bei der Neuplanung können diese Räume in den Hauptgebäuden des Werdenfels-Gymnasiums untergebracht werden, so dass die Ladenzeile nicht Teil der Planungen ist. Die frei gewordenen Räume stehen für neue Nutzungen zur Verfügung.

2. Geplante Maßnahmen Generalsanierung

2.1. Funktionale Anpassungen

Prinzipiell ist die Schulleitung mit den Gebäudegrundrissen zufrieden, es bestehen keine funktionellen Defizite, jedoch sind an einigen Stellen strukturelle Veränderungen zur Verbesserung der schulischen Nutzungen erforderlich.

Nach intensiver Zusammenarbeit mit der Schule wurden folgende funktionale Planungsziele definiert und in den Planungen umgesetzt.

Herstellung der Vierzügigkeit

Durch Umstrukturierungen in der Raumverteilung und den Dachausbau im Altbau werden zusätzliche Klassenzimmer geschaffen. Mit dann 36 Regelklassenzimmern und Kursräumen kann so die Vierzügigkeit des Gymnasiums hergestellt werden.

Vergrößerung und Verlegung der OGTS ins Dachgeschoss

Hierfür wird der bisher nicht ausgebaute Teil des Dachgeschosses im Altbau ausgebaut und eine hochwertige Nutzung ermöglicht. Ein weiterer Teil der OGTS ist im Souterrain untergebracht um einen Außenbezug zu ermöglichen.

Umstrukturierung der Sanitäranlagen

Im Altbau werden die Sanitäranlagen in den bestehenden Räumen neu angeordnet und dadurch in Geschlechterzuordnung und Anzahl optimiert. Im Altbau und im Vorbereich der Aula wird jeweils ein barrierefreies WC realisiert.

Verbesserung der Flursituation

Die langen, momentan nüchtern wirkenden Flure erhalten durch Sitznischen und verbesserte Ausstellungsmöglichkeiten mehr Aufenthaltsqualität.

Barrierefreiheit

Bisher ist das Gymnasium nicht barrierefrei erreichbar, da sich an allen Eingängen Stufen befinden und die unterschiedlichen Höhenniveaus innerhalb der Gebäudestruktur nicht durchgehend stufenlos erreichbar sind.

Daher wird neben dem Haupteingang ein barrierefreier Zugang geschaffen, der direkt an einen neuen Aufzug angebunden ist, welcher Keller- und Erdgeschoss des Altbaus verbindet. Der veraltete Aufzug im westlichen Treppenhaus des Altbaus wird erneuert und bis in das neu ausgebaute Dachgeschoss verlängert. Dadurch sind alle Räume barrierefrei erreichbar.

Neugestaltung Mensa

Während der Essensausgaben stößt der Mensabereich regelmäßig an seine räumlichen Grenzen. Daher wurden die Abläufe umstrukturiert, Essensausgabe und Spülküche zusammengefasst und der Aufenthaltsbereich erweitert.

Neuer Personalbereich

In den Räumen der ehemaligen Kinderbetreuung wird der Aufenthaltsbereich für Lehrer und Personal neu verortet. Dadurch können der Keller neu strukturiert und durch Werkraum und Schülerspinde weitere Nutzungen ermöglicht werden.

Sanierung Fachklassen

Die Fachklassenräume im Gebäudeteil B wurden teilweise neu verteilt, so dass im Untergeschoss die Computerlehrräume untergebracht werden konnten und die Flächen im Dachgeschoss des Altbaus für die OGTS frei wurden. Im 2. Obergeschoss des Fachklassentrakts werden durch die Verlegung der Bibliothek neben die neue OGTS weitere Flächen für neue Klassenzimmer geschaffen.

2.2. Bauliche Maßnahmen

Über die funktionalen Anpassungen hinaus sind folgende Maßnahmen für den Erhalt des Gebäudebestands und die Herstellung des heutigen Stands der Technik geplant.

- Thermische Verbesserung der Gebäudehülle
- Sanierung der Oberflächen der Innenräume
- Akustische Verbesserungen in den Klassenzimmern und Fluren
- Sanierung überalterter Baukonstruktionen und maroder Bausubstanz
- Erneuerung der Haustechnik
- Erneuerung Brandschutz
- Sanierung Sportanlagen

Folgende Planungskonzepte liegen den aufgeführten Maßnahmen zugrunde.

Planungskonzept Haustechnik

Das Werdenfels-Gymnasium wurde 2016 an das Fernwärmenetz der Gemeindewerke angeschlossen. Die umfangreiche Prüfung anderer, regenerativer Energieerzeugungen (Wärmepumpe mit verschiedenen Wärmequellen, Hackschnitzel/Pellets etc.) ergab, dass aufgrund technischer Zwänge und mangelnder Verfügbarkeiten keine alternative Lösung möglich ist. Das Leitungsnetz sowie die Heizkörper werden großflächig ausgetauscht. Auch die Wasser- und Abwasserleitungen werden erneuert, das Warmwasser wird zurückgebaut. Die bestehenden Lüftungsanlagen werden durch neue, effiziente und energiesparende Anlagen ersetzt, dieser Schritt wäre auch ohne Generalsanierung erforderlich. Ebenso werden alle Elektroinstallationen ausgetauscht. Die Beleuchtung wird durch LED-Leuchten ersetzt. Diese Maßnahmen führen zu deutlichen Energieeinsparungen. Zusätzlich wird die regenerative Stromerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen weiter ausgebaut.

Planungskonzept zur Verbesserung der thermischen Gebäudehüllen

Auf Grundlage der vertieften Untersuchungen, Studien und Simulationen in der Planungsphase wurden für jeden Gebäudeteil Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Gebäudehülle ausgearbeitet, Hierbei mussten unter anderem Aspekte von Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Energieeinsparung gegeneinander abgewogen werden. Die umfassendsten energetischen Sanierungsmaßnahmen werden am Fachklassentrakt vorgenommen. An der Gebäudehülle des Pavillons und der Sporthalle werden lediglich Schadstellen ausgebessert. Die Gebäudehüllen des Altbaus und der Aula werden denkmalgerecht energetisch verbessert.

Nachfolgend wird auf die baulichen Maßnahmen der einzelnen Gebäudeteile näher eingegangen.

Altbau (Gebäude A) Denkmalschutz

Um eine thermische Verbesserung zu erzielen wird ein Wärmedämmputz aufgetragen und der neu ausgebaute Teil des Dachgeschosses gedämmt. Die bestehenden Fenster wurden eingehend untersucht. Dabei hat sich herausgestellt, dass sie immer noch in einem sehr guten Zustand sind und erhalten werden können. Der Sonnenschutz wird erneuert.

Fachklassentrakt (Gebäude B)

Die bestehenden Fluchtbalkone werden zurückgebaut und auch die Fassade, welche die größten thermischen Defizite aufweist wird vollständig erneuert. Aufgrund von statischen Defiziten und baulichen Alterungserscheinungen wird die Dachdeckung inkl. Dämmung und Dachkonstruktion erneuert.

Aula (Gebäude D) Denkmalschutz

Da die Bühnentechnik regelmäßig erneuert wird beschränkt sich der Sanierungsaufwand auf die Dämmung des ungedämmten Dachbereichs, die Erneuerung der Sprinkler- sowie der Lüftungsanlage.

Musikpavillon (Gebäude E)

Im Wesentlichen sind lediglich Instandsetzungsarbeiten an der Gebäudehülle, Konstruktion und Lüftungsanlage erforderlich.

Sporthalle (Gebäude F)

Hier wird das Augenmerk auf die Erneuerung des Sportbodens, der Trennvorhänge und die Verbesserung der Akustik gelegt. Auch die Sanitär- und Umkleidebereiche im Untergeschoss werden vollständig saniert.

Tiefgarage (Gebäude F)

Nach eingehender Untersuchung wurde festgestellt, dass die Tragstruktur der Tiefgarage durch Tausalzeinswirkungen so stark geschädigt wurde, dass sie ohnehin innerhalb der nächsten Jahre saniert werden muss. Diese Sanierung bedeutet einen erheblichen Kostenaufwand, der jedoch notwendig ist, um die Standsicherheit nicht nur der Tiefgarage, sondern auch der darüberliegenden Sporthalle zu gewährleisten. Das Ausmaß des Sanierungsbedarfs wurde in der Voruntersuchung von 2023 noch nicht erkannt, sondern erst durch Bauteilöffnungen und spezielle Materialuntersuchungen, die im Zuge der weiteren Planungen durchgeführt wurden.

Außenanlagen

Durch die Neugestaltung der Außenanlagen wird die Aufenthaltsqualität in den Pausenhöfen verbessert. Außerdem werden die Sportbereiche saniert und durch Bewegungsangebote auch während der Pausen ergänzt.

Termine

Voraussichtlich wird die Schule in den Sommerferien 2027 in die bis dahin frei gewordene Containerschule auf der gegenüberliegenden Straßenseite umziehen. Danach beginnen Vorabmaßnahmen und die Vorbereitungen für den Start der Baumaßnahme zum Jahresbeginn 2028. Mit einer Fertigstellung wird im Sommer 2031 gerechnet, so dass die Schüler zum Schuljahresbeginn 2031/32 in die sanierten Gebäude einziehen können.

Kosten

In der Voruntersuchung von 2023 wurde eine Kostenannahme getroffen, welche auf Grundlage der als notwendig erachteten Sanierungsmaßnahmen beruht. Die Kostenannahme beläuft sich auf 50 Mio. €.

Gegenüber der Kostenannahme vom April 2023 sind die Baukosten in der Zwischenzeit gemäß Baukostenindex um ca. 8% gestiegen, so dass die 50 Mio. € der Kostenannahme heute ca. 54 Mio. € entsprechen.

Bei den umfangreichen Planungen des letzten Jahres wurde ein großes Augenmerk auf die Einhaltung des Kostenrahmens gelegt, so dass die nun vorliegende Kostenschätzung mit ca. 57 Mio. € die Umsetzung aller unverzichtbaren und im Gesamtzusammenhang sinnvollen Maßnahmen ermöglicht.

Die zukünftige Preisentwicklung lässt sich nur schwer vorhersagen, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass es weiterhin durch anhaltend hohe Energiepreise, eventuelle Lieferkettenprobleme und steigende Personalkosten zu einer Steigerung der Baupreise kommen wird.

Da die Bauleistungen mit der Baumaßnahme fortlaufend ausgeschrieben werden und die letzten Leistungen erst in 5 Jahren erbracht werden gehen wir bis 2031 von einer Steigerung der Baupreise in Höhe von mindestens 10% aus. Das entspricht einer Steigerung von 2% pro Jahr was die übliche Inflationsrate widerspiegelt.

Hiermit ergeben sich zum Abschluss der Baumaßnahme Gesamtkosten in Höhe von ca. 60 - 65 Mio. €. Eine höhere als die angesetzte Baupreissteigerung ist aufgrund der unsicheren weltpolitischen Lage weder auszuschließen noch seriös abzuschätzen.

Dadurch, dass die Aufträge nach und nach abgearbeitet werden erstreckt sich die Ausgabe der Kosten über mindestens 6 Jahre (inkl. nachlaufende Restzahlungen über 8 bis 10 Jahre), so dass sich die Belastung des Kreishaushalts auf mehrere Jahre verteilt.

Für die Generalsanierung wird eine Schulbauförderung beim Bayerischen Staatsministerium für Unterricht und Kultus beantragt. Die Förderquote richtet sich nach Flächenbandbreiten, die für ein Gymnasium dieser Größenordnung als notwendig erachtet werden und beträgt in der Regel ca. 35% der Gesamtbaukosten. Dem Fördersatz liegt die Baukostenberechnung aus der Planungsphase zugrunde. Der Prozentsatz der Förderung steigt nicht mit den Baupreissteigerungen mit. Deshalb wird der Anteil der förderfähigen Kosten bei Abschluss der Baumaßnahme niedriger sein.

Darüber hinaus werden alle weiteren Fördermöglichkeiten, wie z.B. die Förderung des Austauschs der Bestandsbeleuchtung durch LED-Leuchten oder BEG-Förderungen für energetische Maßnahmen, geprüft und soweit die Fördervoraussetzungen erfüllt sind beantragt.

Damit die Gebäude saniert werden können muss die Schule in ein Interimsquartier ausgelagert werden. Hierfür bietet sich die Containerschule auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Bahnhofstraße an. Die Container wurden bereits von den St. Irmengard Schulen genutzt und sind momentan durch die Zugspitz-Realschule belegt. Sobald die Zugspitz-Realschule fertiggestellt und die Schüler umgezogen sind ist geplant, dass das Werdenfels-Gymnasium in die frei gewordenen Container einzieht.

Nach momentanem Stand der Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern werden sich die Mietkosten für die Containerschule auf ca. 6,5 Mio. € bei einer Mietdauer von 55 Monaten belaufen. Zuzüglich der Kosten für den Umbau der Container, den Umzug und notwendige Unterhaltsmaßnahmen in Höhe von geschätzt 800.000 € werden Gesamtkosten in Höhe von ca. 7,3 Mio. € für die Auslagerung der Schule angenommen.

III. Zuständigkeit/Vorbehandlung in Ausschüssen

Entsprechend der GeschO KT beraten Schulausschuss und Kreisausschuss vor.

Der Kreistag entscheidet.

Finanzielle Auswirkungen? Ja

1	2	3		
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten) € 60 - 65 Mio + 7,3 Mio.	Jährliche Folgekosten/-lasten € keine	Projektbezogene Einnahmen (Förderung, Zuschüsse) €		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Im Verwaltungshaushalt	Im Vermögenshaushalt			