Anlage 802 – Leistungsbeschreibung
Version 1.0 – Stand 03.11.2026

Ersatzneubau und Umstrukturierung der Pfarrer-Kneipp Grund- und Mittelschule in Bad Wörishofen

Beschreibung der Maßnahme:

Die Pfarrer-Kneipp Grund- und Mittelschule soll als Ganztagsbildungseinrichtung weiterentwickelt und die Flächen an die prognostizierten Zahlen der Schulkinder angepasst werden.

Machbarkeitsstudie

Hierzu wurde im Vorfeld eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Dabei wurde untersucht, ob der jetzige Schulstandort für eine Erweiterung in Frage kommt, oder evtl. ein zweiter Schulstandort für die Grundschule benötigt wird. Nach Rücksprache mit den diversen Fachstellen wie Schulamt, Regierung von Schwaben usw., wurde festgelegt, dass der jetzige Schulstandort für die prognostizierte Anzahl an Schülern ausreichend ist. Auch um Kosten zu sparen, wurde von der Stadt Bad Wörishofen auf einen zweiten Schulstandort verzichtet.

Leistungsphase 1 + 2

Danach wurde für das weitere Vorgehen die Leistungsphase 1 und 2 in Auftrag gegeben. Hierbei wurden folgende Kriterien festgelegt:

<u>Angaben zum Umfang der Planungsarbeiten:</u>

Ersatzneubau
- EG: Foyer, Aula, Mensa, Küche, Mehrzweckraum
- 1. + 2. OG: Lerncluster mit je 5 Lehrräumen pro Geschoss

Planerische Ausarbeitung mit Augenmerk auf den Ersatzneubau.
Anbindungsmöglichkeiten an bestehende Dreifachsporthalle im Untergeschoss, im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss an den Verwaltungstrakt sowie vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss im nördlichen Bereich des Osttrakts.
Umbaumaßnahmen im gesamten Erdgeschoss des Verwaltungstrakts und im nördlichen Bereich des Osttrakts vom EG bis ins 2. OG.
Umstrukturierung als Ganztagsschule nach Bauprogramm der RvS am Bestandsstandort mit 28 Klassen Grundschule und 11 Klassen Mittelschule.

<u>Angaben zur Qualität:</u>

Mittlere Qualität, für Schulbau geeignete Materialien

<u>Angaben zur Gestaltung:</u>

Nachhaltige Bauweise unter Berücksichtigung von ökologischen Ansätzen, z. B. Dachbegrünung, Holz- bzw. Holz-Beton-Hybridbauweise, Holzfassade

Angaben zur Funktionalität:
Synergetische Nutzung der Klassen- und offenen Lernflächen für ganztägigen Unterricht, synergetische Nutzung von Aula, Mensa, und Mehrzweckraum.
Herstellung der Barrierefreiheit soweit technisch und wirtschaftlich möglich, Konzeption für Erweiterungsmöglichkeiten am Bestandsstandort.
Integration der Musikschule in die Grund- und Mittelschule, synergetische Nutzung der Räumlichkeiten auch für den Musikunterricht im Rahmen des Lehrplans.

Angaben zur Technik und zur technischen Ausstattung:
Ersatzneubau in konventioneller Bauart oder Elementbauweise, Holz- bzw. Holz-Stahlbeton-Hybridbauweise. Deckenoberflächen akustisch wirksam, vorgefertigte Bauweise zur Realisierung einer kurzen Bauzeit.

Angaben zum energetischen Standard:
Ersatzneubau möglichst als KfW-Effizienzhaus 40, Einsatz von Passivhauskomponenten falls baulich und wirtschaftlich sinnvoll.

Vorläufiger wirtschaftlicher Rahmen der Gesamtmaßnahme:
Bauabschnitt 1: (siehe markierten Umgriffsbereich in den Plänen)
Kostenbudget für die Kostengruppen 200 bis 700
ca. 16,9 Mio. Euro brutto

Bauabschnitt 2: (nur zur Info, vorab im Brandschutz nicht zu berücksichtigen)
Kostenbudget für die Kostengruppen 300, 400, 500, 600, 700
ca. 4,46 Mio. Euro brutto
(Ausführung vermutlich erst ab 2030 oder später)

Beschreibung der Bauabschnitte:
Bei dem Bauabschnitt 1 handelt es sich um den Abbruch der „Alten Turnhalle“, den Ersatzneubau an dieser Stelle, die Anbindungsmöglichkeiten und Umbaumaßnahmen wie in „Angaben zum Umfang der Planungsarbeiten“ beschrieben. Der Bauteil 1 der Außenanlagen ist hier auch beinhaltet. Der Bauabschnitt 1 ist auch in den beigefügten Plänen eingezeichnet.
Der Bauabschnitt 2 beinhaltet den Umbau im Verwaltungstrakt 1. OG, den Osttrakt EG sowie den Westtrakt 1. + 2 OG zur Lernlandschaft. Der Umbau der Aula der Mittelschule und der Neubau eines Ateliers ist hier ebenfalls beinhaltet. Außerdem sind hier die Freianlagen Bauteile 2 bis 6 und die restlichen Flächen aus Bauteil 1 beinhaltet.

Sonstige Angaben:
Neben der FAG-Förderung sollen die aktuellen Förderungen für den Ganztagsausbau möglichst umfassend genutzt werden können. Daneben stehen zusätzlich auch die Säulen 1 und 2 aus dem schulischen Start-Chancen-Programm zur Verfügung.

Ergebnis LPH 1 + 2
Die Vorentwurfsplanung sieht vor, dass der Ersatzneubau an Stelle der sogenannten „Alten Turnhalle“ zur Ausführung kommt. Diese ist im Zuge der Baumaßnahme abzubrechen. Die vorgegebenen Kriterien für die LPH 1 + 2 wurden in der Vorentwurfsplanung berücksichtigt und umgesetzt.
Das Ergebnis der Leistungsphasen 1 + 2 wurde dem Stadtrat der Stadt Bad Wörishofen vorgestellt. Der Stadtrat hat die Planung als Grundlage für die Erweiterung und Umstrukturierung freigegeben.

Architektenleistung der Leistungsphasen 3 - 9
Die Entwurfsplanung ist auf Grundlage der Vorentwurfsplanung weiter zu bearbeiten. Es sollen konzeptionell keine Änderungen an dem Vorentwurf vorgenommen werden. Es sei denn, dass aus baulichen Gegebenheiten bzw. aus wirtschaftlichen Gründen etwas dagegenspricht. Die bereits in den LPH 1 + 2 festgelegten Kriterien sind auch bei der weiteren Bearbeitung vorgegeben.
Die Leistungsphasen 3 – 9 sind gemäß der HOAI, Grundleistungen im Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Anlage 10 abzuarbeiten.

Im Zuge der Leistungsphase 3 ist zu untersuchen, ob die Möglichkeit besteht den Neubau (1. + 2. Obergeschoss) in Modulbauweise herzustellen. Hierbei ist zu beachten, dass das Konzept der Vorentwurfsplanung beibehalten wird. Für diese Variante soll auch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt werden. Eine erste Grobskizze für die Ausführung in Modulbauweise liegt den Unterlagen bei.

Termine:
- Abbruch der „Alten Turnhalle“ im IV. Quartal / 2027
- Beginn der Neu- und Umbaumaßnahmen ab dem I. Quartal / 2028
- Fertigstellung der kompletten Baumaßnahme bis spätestens 31.12.2029. Bis zu diesem Zeitpunkt muss das Gebäude bezogen bzw. in Benutzung sein, damit die beantragten Fördermittel in Anspruch genommen werden können.

Grundlagen für das Leistungsbild Brandschutz:

Die Stadt Bad Wörishofen benötigt für das Baugenehmigungsverfahren einen prüffähigen Nachweis für den Vorbeugenden Brandschutz. Der Nachweis muss auf Grundlage der aktuell gültigen Fassung der Bayerischen Bauordnung erfolgen.
Die Ausarbeitung der genannten Unterlagen erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber, dem mit der Objektplanung beauftragten Architekturbüro, dem Tragwerksplaner, dem Elektroplaner sowie mit dem Ingenieurbüro für HLS-Planung.
Der zu erstellende Brandschutznachweis wird durch die Genehmigungsbehörde oder einen Prüfsachverständigen für Brandschutz geprüft. Die Kosten bzw. Honorare für die Prüfung des Brandschutznachweises werden durch den Auftraggeber beglichen.

Gegenstand des Auftrags sind die Grundleistungen der **Leistungsphasen (LPH) 1, 2, 3, 4, 5 und 8** des Leistungsbildes nach AHO Heft Nr. 17 „Leistungen für den bauordnungsrechtlichen Brandschutz“ (Stand Dezember 2022).
Das Honorarangebot soll als Zu- bzw. Abschlagsangebot auf Basis der AHO Heft Nr. 17 angeboten werden.

<u>Stufenweise Beauftragung:</u>
Leistungsstufe 1 (Beauftragung in 2026)
Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung)
Leistungsphase 2 (Vorplanung)
Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung)
Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung)

Leistungsstufe 2 (voraussichtliche Beauftragung in 2027)
Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung)

Leistungsstufe 3 (voraussichtliche Beauftragung in 2028)
Leistungsphase 8 (Objektüberwachung)

Die beiliegende Vorentwurfsplanung sieht folgendes vor:

Kellergeschoss:
Bruttogrundfläche KG gesamt = 826,00 m^2
Nutzung Technik und Nebenräume = 476,00 m^2
Nutzung Aula laut = 350,00 m^2

Erdgeschoss:

Bruttogrundfläche EG gesamt = 1.490,00 m^2
Nutzung Aula, Mensa, offene Küche, Lager, Garderoben = 835,00 m^2
Nutzung Verwaltung und WC im Bestand = 655,00 m^2

1. Obergeschoss:
Bruttogrundfläche 1. OG gesamt = 868,00 m^2
Nutzung Schule = 788,00 m^2
Nutzung Schule Bestand = 80,00 m^2

2. Obergeschoss
Bruttogrundfläche 2. OG gesamt = 846,00 m^2
Nutzung Schule = 766,00 m^2
Nutzung Schule Bestand = 80,00 m^2

Technisches Konzept:

Da die bestehende „Alte Turnhalle“ abgebrochen wird, um Platz für den Ersatzneubau zu bekommen, ist zu berücksichtigen, dass die Versorgung der bestehenden Dreifachsporthalle derzeit über eine Trasse bzw. einem Technikraum im Abbruchbereich erfolgt.

Für den Zeitraum, während der Abbruch- bzw. Neubauarbeiten ist folgender Ablauf geplant:

- Abbruch der bestehenden Turnhalle im Herbst / Winter 2027
- Der bestehende Technikraum (Heizungsverteilung) im KG der „alten“ Turnhalle bleibt noch erhalten und wird über den Winter gegen Kälte und Wasser geschützt. Während dieser Zeit muss die Heizungsverteilung mit einer Leitung aus der bestehenden Heizzentrale der Schule oder mit einer externen Heizung versorgt werden.
- Im Frühjahr 2028 wird auch der best. restliche Technikraum abgebrochen. Zuvor müssen jedoch die vorhandenen Heizungskomponenten / -bauteile inkl. WW-Bereitung und Kühlung ausgebaut und zwischengelagert werden.
- Die neue Heizungsunterstation im Bereich des Neubaus wird baulich vorgezogen, damit im September 2028 der Wiedereinbau der zwischengelagerten Heizungskomponenten /-bauteile inkl. WW-Bereitung und die wieder Inbetriebnahme erfolgen kann.
- Die weiteren Installationsarbeiten für den Neubau erfolgen nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten.

Beschreibung der Anlagengruppen:

- **KG 410 / 550:**
  - Grundleitungen unter Bodenplatte UG mit Hebeanlage im Gebäude
  - Sanitärinstallation Konvention gemäß Planung

- **KG 420:**
  - Wärmeerzeugung mittels Luft-Wärmepumpe mit Pufferspeicher
  - Wärmeversorgung für Heizflächen und Lüftungsgeräte
  - Wärmeübertragung mittels Niedertemperaturheizkörpern (WP-Heizkörper)

- **KG 430:**
  Folgende RLT-Teilanlagen sind angedacht:
  - Neubau - UG – Nebenräume
  - Neubau - UG - Aula (Reduzierung auf 120 statt 240 P)
  - Neubau - EG - Aula (Anteil doppelte Verrohrung)
  - Neubau - EG - Küche als Verteilerküche (Leistung <= 25 kW)
  - Neubau - EG - Küche - Abluftdecke
  - Neubau - EG - Garderobe Neubau - EG - WC
  - Neubau – 1.OG - 5 Gruppen (à 28+2)
  - Neubau - 1.OG – WC
  - Neubau – 2.OG - 5 Gruppen (à 28+2)
  - Neubau - 2.OG - WC
  - Grundschule – EG (Ebene 1) – Lüftung Kopierraum

Erforderliche Provisorien / Änderungen Bestand:

- **KG 410 / 550:**
  - Umverlegung öffentlicher Schmutzwasserkanal nördlich des Bestandsgebäudes
  - Umverlegung Trinkwasseranschlusses in die bestehende Heizzentrale
  - Umverlegung des Erdgasanschlusses in die bestehende Heizzentrale

- **KG 420:**
  - Temporäre Trennung der Versorgung neue Turnhalle mit Rückbau Leitung
  - Ausbau und Zwischenlagern der Heizungskomponenten / -bauteile inkl. WW-Bereitung + Kühlung aus der Unterzentrale Turnhalle im Bereich des Neubaus (zirka Mai)
  - Anschluss des neuen Technikraumes TH im Neubau über außenliegende Fernwärmeleitung
  - Wiedereinbau der Heizungsunterstation Turnhalle inkl. WW-Bereitung + Kühlung (zirka September) und wieder Inbetriebnahme

- Umbauarbeiten in Heizzentrale

- Umbauarbeiten in angrenzenden Grundschulbereichen.