

Stadt Wermelskirchen

Der Bürgermeister



Projektdaten:

Projektbezeichnung: Sanierung der Schulgebäude und Neubau für die Fachräume der Gesamtschule

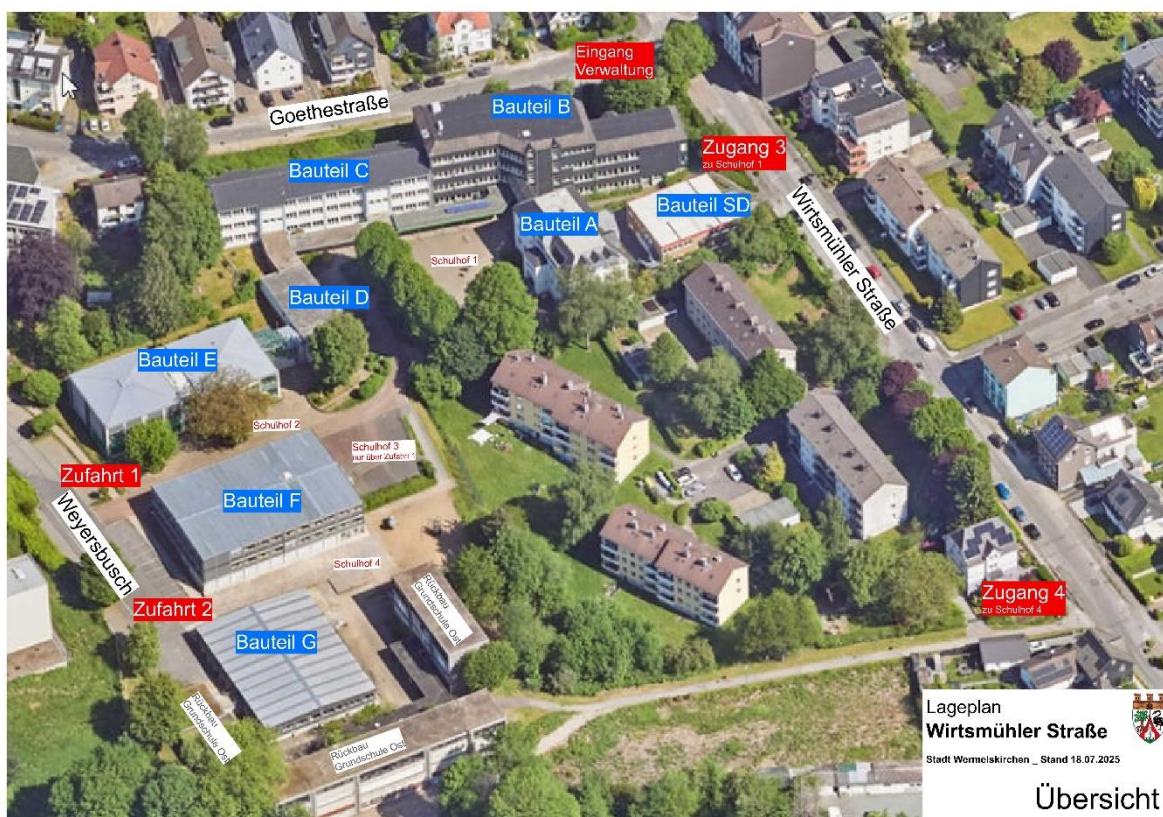
PLZ: 42929

Ort: Wermelskirchen Straße:

Straße: Wirtsmühler Straße 12 / Weyersbusch 13

Grundlage für die Bau- und Maßnahmenbeschreibung des Vorhabens

Die Stadt Wermelskirchen beabsichtigt Generalplanerleistungen für die Sanierung und den Neubau am Standort der Gesamtschule Wirtsmühler Straße 12 / Weyersbusch 13 in Wermelskirchen zu vergeben.



Zur Maßnahme „Ertüchtigung der Wirtsmühlerstraße“, Gesamtschule und Sekundarschule, gehören zum einen die Planung und Umsetzung eines neuen Schulgebäudes für die Mensa und die neuen Fachräume der Gesamtschule sowie die Sanierung der Gebäudeteile B bis F der Gesamtschule und der Sekundarschule.

Das Gebäude G wird nach der Umsetzung der Gesamtmaßnahme zurückgebaut. Ebenso das Schuldorf wird weiter keine Verwendung finden und ebenfalls abgebrochen.

Pläne der neuen Raumplanung in Gebäude B - F



Pläne der neuen Raumplanung in Gebäude B - F





**Ertüchtigung
Wirtsmühler Straße**

Stadt Wermelskirchen _ Stand 18.07.2025



Ebene 2









**Ertüchtigung
Wirtsmühler Straße**

Stadt Wermelskirchen _ Stand 18.07.2025



Ebene 6

Informationen zu den bestehenden Gebäudeteilen der Gesamt- und Sekundarschule

Die zwei Schulformen Sekundar-, und Gesamtschule sind am Standort untergebracht. Die Volkshochschule ist bereits ausgezogen, um Platz für die Gesamtschule 6 Züge in der SEK I und 3 Züge in der SEK II zu schaffen.

Die Sekundarschule läuft im Schuljahr 2028/2029 aus. Im kommenden Schuljahr 2025/26 sind noch

12 Klassen unterzubringen. Die Gesamtschule und die Sekundarschule müssen an diesem Standort auslaufen. Es gibt einen kleinen Auslagerungspuffer an einem weiteren Schulstandort. Sollten die Baumaßnahmen und Abläufe eine Auslagerung von einem Jahrgang notwendig erscheinen lassen, wäre dies jedoch nur als temporäre Lösung möglich und nicht über ein ganzes Schuljahr zu ziehen. Gleiche Option gilt auch für die Maßnahmen am Gymnasium Stockhauser Straße. Auch hier wäre eine optionale Auslagerung nach Absprache möglich. Achtung es stehen 7 Klassenräume zur Verfügung 1 dient dann als Lehrerzimmer.

Fotodokumentation der Bestandsgebäude von außen vorhanden.

Das Gesamtgelände besteht aus mehreren Bauteilen.

Bauteil A ca. 1900 errichtet wird aktuell von der Sekundarschule als Verwaltungs- und Klassentrakt.

Der Ausbau des Dachgeschosses fand 2002 im Zuge der KP II Fördermaßnahme statt.

Bauteil B ca. 1980 mit Brückenbau zum Bauteil A wird aktuell von der Sekundarschule genutzt und ab Sommer 2025/26 durch die Gesamtschule übernommen. Eine klare Trennung im Gebäude kann nicht erfolgen, da hier die Fachräume untergebracht sind.

Bauteil C ca. 1968 ist ein reiner Klassentrakt mit zwei Treppenhäusern und jeweils einem Klassenraum an jeder Seite. Im Erdgeschoss befindet sich ein kleiner Verwaltungsbereich und ein Klassenraum wurde als Mensaerweiterung bereitgestellt.

Bauteil D wurde 1993 mit einer Erweiterung 1999/2000 erbaut und beinhaltet die Gesamtschule mit einem Jahrgang und der Verwaltungseinheit. Im kommenden Schuljahr werden hier die 12 Klassen der Sekundarschule untergebracht.

Bauteil E 1968 errichtet, ist der WC Trakt mit den Schüler WC's. Dieser Baukörper bleibt vorerst in der Nutzung ohne Änderung.

Bauteil F und G wurden 2019 in Modulbauweise errichtet mit einer Genehmigung der temporären Nutzung für 10 Jahre. Hier wäre jedoch das Bauteil F zweigeschossiger Baukörper nun langfristig in der Planung beizubehalten und das Bauteil G würde für die Vergrößerung des Schulhofes demontiert werden müssen, sobald alle Jahrgänge klassentechnische untergebracht werden können.

Bauteil SD (Schuldorf) wurde 2013/14 gehört ebenfalls zur temporären Zwischennutzung bis zum vollständigen Ausbau als Notfallplan. Der Baukörper wird danach abgebrochen. Die Grundschule Ost wird aktuell schadstoffsaniert und zurückgebaut. Die freigemachte Fläche wird ein Teil der Schulhoffläche.

Sekundarschule ab 2025/26 12 Klassen auslaufend / Gesamtschule 18 Klassen aufbauend
Siehe Aufstellung Planungsbüro Biregio

Die insgesamt zu bearbeitende BGF beträgt:

- ca. 11.000 qm Sanierung/Modernisierung/Umbau (aufgeteilt auf 5 Bauteile).
- ca. 800 qm Rückbau
- ca. 2.200 qm Neubau

Die zu bearbeitenden Freianlagen belaufen sich auf ca. 12.000 qm AF (Parkplatz und Schulhofgestaltung).

Der Neubau soll spätestens zum Schuljahresbeginn 2028/29 in Betrieb genommen worden sein, die Umbaumaßnahmen sollten bis 2030 abgeschlossen sein.

Die Umnutzung der Fachräume (BT B) kann erst nach Auszug erfolgen. Einzug der Oberstufe

ab dem Schuljahr 2028/29 mit dem ersten Jahrgang ins Bauteil A.

Die Schulhofgestaltung sollte schon eher fertig gestellt werden (Inklusive einer Überarbeitung

der Fläche vom BT G, wenn dieser entfernt ist).

Die Gesamt-Fertigstellung hat daher bis 30.06.2030 zu erfolgen.

Maßnahmenkatalog analog der Prioritätenliste für die Sanierung:

Sanierung der Fachräume zu Schulklassen in den Bauteilen B und C der Gesamtschule, im Anschluss an die Fertigstellung des Neubaus und dem Umzug der Fachräume.

alle Bauteile

Erstellung eines neuen Brandschutzkonzeptes	zur Überarbeitung der baulichen und technischen Anlagen
Sanierung der Brandschutzklappen / Lüftungsanlage	nach den Umbaumaßnahmen
Aktualisierung Flucht- und Rettungspläne	allgemeine BS Vorgaben prüfen
Austausch der Drahtglastüren - Anforderungen BSK und Unfallkasse 2	
Beschilderung der Amokalarmierung	im diesem Zuge der Ergänzung der Bestandsbeschilderung
Beschilderung/ Leitsysteme der BT (Leitsystem)	Beschriftung Amok, Beschilderung
Energetische Ertüchtigung der Bauteile	Dacherneuerung, Dachrinnen vergrößern Fenster und Fassaden Decken - Zwischen- und Kellerdecken, falls sinnvoll
Sonnenschutzanlagen prüfen und ggf. weitere Maßnahmen 1	
Öffnungsbegrenzungen Fensteranlagen	Fenster im Rettungs- / Laufweg - Anforderung Unfallkasse
Treppenhandläufe beidseitig Anforderungen Unfallkasse	
Bestandsaufnahme Inventarisierung	
Bestandsaufnahme elektronische Schließung	
Bestandsaufnahme Schadstoffe und Bausubstanz	
Umzugskosten	
Entrümpelungskosten	
Reinigungskosten nach Baumaßnahmen	
Ausstattungskosten für einen Klassensatz	Austausch im laufenden Betrieb- Anzahl der Klassen unbekannt
Bodenbeläge aufarbeiten oder austauschen	bei Bedarf in den kommenden Jahren notwendig in Teilen
Malerarbeiten in diversen Räumen	bei Bedarf in den kommenden Jahren notwendig in Teilen
Überarbeitung der kleinen internen WC Anlagen	BT B, C und D
Schallschutzmaßnahmen	bei Bedarf in den Fluren und Klassenräumen

Raumakustische Maßnahmen, Hörgeschädigte Schüler/-in
notwendig

noch aktuelle Maßnahmen

Demontagen BT SD und G

technische Anlagen

Aufzugsanlage(n) Montage
eingeplant

Hier nur 1 Aufzugsanlage

Beleuchtungsanlagen umstellen auf LED

energetische Einsparungspotenzial

Blitzschutzanlage überarbeiten

EDV, STROM, ELA / SAA / NRGS / Hausalarmierung
2.0

wie beim Digitalpakt Schule nur

Bestandsaufnahme elektronische Schließanlage

Regelung der
Zugangsberechtigungen (zentral)

Heizungs- und Lüftungsanlagen inklusive Heizkörper

PV Anlage inklusive Steuerung prüfen, Instand setzen

Rauchabzugsanlagen TH 1

Sicherheitsbeleuchtungen/-beschilderung

Telefonanlage auf IP umstellen

Sonnenschutzanlagen überarbeiten

Sonnenschutzfolie bei
vorhandener Verschattungsanlage
sinnvoll

Bauteil A

Ertüchtigung

Bodenbeläge
Wände streichen

Sanierung

Energetische Sanierung (Dachausbau)
Decken und Beleuchtung alle anzupassen
Treppenzugang DG Ebene
ggf. Kellersanierung modrig und leicht feucht
Zugang Dachgeschoss sicherstellen

Laut Biregio:

Umbaumaßnahmen für Oberstufe nach Auszug VHS

Bauteil B

Ertüchtigung

Bodenbeläge
Wandfarbe Brandwand herstellen - eine Fensteranlage muss geschlossen
werden oder in F90 ausgetauscht werden

Sanierung

vollständige Überarbeitung der Technik/ Werkräume

Einbau einer zweiten Lehrküche

Rückbau Fachräume nach Errichtung des Neubaus Umwandlung in Klassenräume

energetische Ertüchtigung Fassade, Dach, Fenster

Überlegung des Ausbaus der Dachgeschossflächen

Anbau eines Aufzugs

Erschließung Bauteil B Verwaltungsbereich möglich

Einbau von Brandschutztüren in der Brandwand zwischen BT B und C 1

Laut Biregio:

Ertüchtigung der NW Räume, Technik, 2. Lehrküche bis zum Neubau

Bauteil C

Ertüchtigung

Überarbeitung der Schrankanlagen (Einbaumöblierung)

Sanierung

Kellersanierung Trocknung / Abdichtung

Kriechkeller feucht, zieht in ausgebauten Kellerbereich!

Laut Biregio:

Keine Anmerkungen

Bauteil D

Ertüchtigung

Im TH Fliesen lose

Sanierung

Aufzugsanlage

Bodenfugen

Betonsanierung 2. Notausgang + außenliegendes Treppenhaus

Laut Biregio:

Umbau rückgängig machen

Rückbau Wände, Malerarbeiten, Bodenbeläge, Beschilderung

Bauteil E

Ertüchtigung

Ersatz der Ausstattung WC Anlagen

komplette Überarbeitung WC Anlagen inkl. VHS Anlagenausbau

Sanierung

WC Anlagen

Schimmel WC Anlage "VHS" mit Austausch der Glasbausteine

Fallrohranlage defekt

Laut Biregio:

Keine Anmerkungen

Bauteil F

Ertüchtigung

Reparatur Windwächter 1

Überarbeitung Jalousien (innen)	Halterungen zum Teil herausgerissen oder abgeschnitten
HAR Wasserschaden	Abdichtungslippe Außenbereich oder Injektionsverfahren
Türstopper	nachzurüsten in Bauteil G zum Schutz der Wände wie in BT F
Gebrochenes Geländer	
Sanierung	
Demontage BT G bepreist oben	
Laut Biregio:	
Keine Anmerkungen	

Neubau für die Erweiterung der Gesamtschule

Bauteil Neubau

Neubau	Neubau insgesamt 2.180 qm
Mensa	
8 x Naturwissenschaft	
Darstellendes Spiel	
2 x Musik	
2 x Kunst	
Lager, Technik, Putzmittel, Treppenanlage, Aufzug, Stuhllager, Bühnenbereich / Technik, Flurflächen	

Außenanlagen

Ertüchtigung	
Kellerlichtschächte und Treppenabgänge	
Ausstattung der Außenanlagen (Sitzgelegenheiten, Mülleinhausung, Spielgeräte)	
Notausstiege	
Sanierung	
Herstellung neuer Schulhofbereich	nach Rückbau der Gebäude Schuldorf und Bauteil G
Außenanlagen ehemaliges Schuldorf	
Außenanlagen ehemalige Grundschule Ost	
Außenanlagen ehemaliges BT G	
Grundleitungen	
Außentreppen BT A, B, C	
	Zuwegung
Feuerwehruzufahrt (Bodensenke inklusive Bodeneinläufe)	Betontreppen und zum Schulhof
Fluchtwegbeschilderung /-beleuchtung / Außen	
Hofeinlaufpunkte, Rinnen	
Begrünung, Gestaltung der Schulhofflächen	

Der Auftrag umfasst freiberufliche Planungsleistungen.

Folgende Leistungen sollen vergeben werden:

Der Umfang der einzelnen Leistungsbereiche kann sich je nach Los unterscheiden.

Gebäude und Innenräume (Leistungsphasen 1 – 9 gem. HOAI § 34 i. V. m. Anlage 10);

- Freianlagenplanung (Leistungsphasen 1 – 9 gem. HOAI § 39 i.V.m. Anlage 11);
- Tragwerksplanung Hochbau (Leistungsphasen 1 – 6 gem. HOAI § 51 i. V. m. Anlage 14, inkl. Konstruktiver Brandschutz);
- Technische Ausrüstung (Leistungsphasen 1 – 9 gem. HOAI § 55 i. V. m. Anlage 15, Anlagengruppen 1 – 8 [ALG 7: Fachraumplanung und Küchenplanung]);
- Bauphysik – Wärmeschutz und Energiebilanzierung gem. HOAI;
- Bauphysik - Bauakustik / Schallschutz gem. HOAI;
- Bauphysik - Raumakustik gem. HOAI;
- Brandschutz gem. AHO;
- Barrierefreikonzept gem. AHO;
- SiGeKo;
- optional: Ingenieurbauwerke - (Leistungsphasen 1 – 9 gem. HOAI § 43 i. V. m. Anlage 12) sowie örtliche Bauüberwachung (Besondere Leistung)
- optional: Tragwerksplanung Ingenieurbau (Leistungsphasen 1 – 6 gem. HOAI § 51 i. V. m. Anlage 14);

Alle Leistungsbilder inkl. Planung der „Interimslösungen“ sowie der erforderlichen Umzüge. Interimslösungen sind nur in begrenztem Rahmen und in Abstimmung mit Los 2 möglich, da lediglich Ausweichmöglichkeiten für 7 Klassen bestehen.

Die geforderten Leistungen orientieren sich an den Leistungsbildern der HOAI bzw. des AHO.

Der Auftraggeber behält sich eine stufenweise und ggf. bauabschnittsweise Beauftragung vor.