

## **Kommentar zum Gebäudezustand - Kreisberufsschulzentrum Schwäbisch Gmünd - Hauptgebäude**

Das Areal des Kreisberufsschulzentrums Schwäbisch Gmünd hat eine Größe von ca. 123.000 m<sup>2</sup>. In den Jahren 1974 bis 1976 wurde das Gebäude mit den Werkstätten und vier Jahre danach die Sporthalle erstellt. In den Jahren 1997 und 2002 wurde es um zwei Gebäude (Bauabschnitt I und Bauabschnitt II) erweitert. Der Anbau des Bäckerei-/Metzgereibereichs nördlich der Werkstätten erfolgte in den Jahren 2008 und 2009.

Die Gesamtschulfläche des Kreisberufsschulzentrums Schwäbisch Gmünd (einschließlich Sporthalle) beträgt ca. 35.000 m<sup>2</sup>.

### **Hauptgebäude:**

Die Konstruktion des Hauptgebäudes besteht aus Betonfertigteilen, Stahlbetonstützen und Betonfertigteildecken. Die Dächer sind als Flachdächer mit verschiedenen Oberlicht- und Lichtkuppeln ausgeführt.

Im Jahr 2000 - 2002 erfolgte unter Berücksichtigung des damals maßgeblichen energetischen Standards erstmals eine Sanierung der Flachdächer.

Im Zuge der von 2009 - 2010 durchgeführten "Konjunkturpaket II"-Maßnahme erfolgte eine energetische und technische Verbesserung der Shed-Verglasung über den Werkstätten und der Oberlichtverglasung des Hauptgebäudes. Es wird eine deutliche Reduzierung des Transmissionswärmeverlustes erzielt.

Die abgehängten Decken des Hauptgebäudes und in den Klassenräumen sind teilweise beschädigt. Ein Austausch bzw. eine Erneuerung ist im Zuge künftiger Sanierungsmaßnahmen abschnittsweise angedacht. Die abgehängten Deckenelemente in den Flurbereichen mit einer integrierten Beleuchtung befinden sich in einem technisch schlechten Zustand.

Die Bodenbeläge im Verkehrsbereich bestehen größtenteils aus Parkett. In den Klassenzimmern befinden sich Teppichböden (Nadelfilz). Nach 35-jährigem Betrieb ist bei einem Großteil der Teppichböden der Oberboden abgelaufen. Ein Ersatz ist in den nächsten Jahren abschnittsweise vorzunehmen.

Die Sanitärbereiche sind technisch veraltet und erfordern bereits heute einen erhöhten Reparaturaufwand.

Die haustechnischen Anlagen sind altersbedingt reparaturanfällig und weisen schlechte Wirkungsgrade auf. Insbesondere steht alters- und verschleißbedingt eine Erneuerung der Wärmeversorgungsanlage an. Bei der Konzeption für die künftige Heizanlage wird sich der reduzierte Heizwärmebedarf durch die energetisch verbesserten Dachflächen über den Werkstätten und über dem Eingangsbereich des Hauptgebäudes kostenmäßig begünstigend auswirken.

Der künftige Betrieb der Heizanlage mit erneuerbaren Energien wie z. B. Holzhackschnitzeln sollte unter Klimaschutzaspekten und einer erheblichen Reduzierung der Heizenergiekosten realisiert werden. Beim Betrieb der alten Heizanlage ist mit steigenden Reparaturkosten sowie mit technischen Schwierigkeiten zu rechnen, weshalb die Gewährleistung der Versorgungssicherheit gefährdet ist. Die Brenner der drei kombinierten Heizöl-/Erdgaskessel sind 25 Jahre alt.

In einem ersten Bauabschnitt der neuen Wärmeversorgung ist deshalb im Jahr 2012 der Austausch von zwei Erdgaskesseln, die Installation eines Blockheizkraftwerkes sowie die Sanierung der Wärmeverteilung mit einem Aufwand von rund 550.000 € vorgesehen. Zu einem späteren Zeitpunkt soll in einem zweiten Bauabschnitt eine Holzhackschnitzelheizung angebaut werden.

Mit der Umsetzung der geltenden brandschutztechnischen Anforderungen im Hauptgebäude - u. a. Klassenräume und Flure - ist in den nächsten Jahren eine sehr komplexe Baumaßnahme zu bewältigen. Mit diesem Vorhaben werden teilweise mehrere Eingriffe in die Räume des Gebäudes vorgenommen.

Die bauliche Maßnahme ist in mehreren Bauabschnitten und im laufenden Schulbetrieb umzusetzen. Die Sanierung hängt in äußerst komplexer Weise mit der Erneuerung der veralteten Haustechnik (Elektro, Lüftung, Heizung) zusammen und bedarf einer aufwändigen Konzeption. Zur Planung und Umsetzung werden externe Fachbüros hinzugezogen.

Es zeichnet sich ab, dass ein hoher siebenstelliger Kostenbetrag für die Umsetzung der Baumaßnahme erforderlich wird.

Dem Kreistag wird zu gegebener Zeit eine Konzeption zur Ausführung dieser umfangreichen Brandschutz- und Sanierungsmaßnahme zur Entscheidung vorgelegt.

**Kommentar zum Gebäudezustand -  
Kreisberufsschulzentrum Schwäbisch Gmünd - Erweiterungsbauten**

**Bauabschnitt 1:**

Im Bauabschnitt 1, der im Jahr 1999 erstellt wurde, besteht auf Grund von Baumängeln ein Sanierungsaufwand an der Fassade. Das gesamte Schadensbild hat sich erst im vergangenen Jahr herausgestellt. Ein Rechtsverfahren dazu ist schon seit Jahren im Gange. Der geschätzte Sanierungsaufwand beläuft sich derzeit auf rd. 850.000 €.

Die übrige Gebäudesubstanz befindet sich in einem guten Zustand. Die Parkettböden in den Verkehrsflächen sollten durch Instandhaltungsmaßnahmen in den nächsten Jahren wertmäßig erhalten werden.

**Bauabschnitt 2:**

Auch hier stehen aufgrund von Mängeln bei der Bauausführung Instandsetzungsarbeiten an der Außenfassade in Höhe von rd. 100.000 €. Die ausführende Fassadenbau-firma ging kurz vor der Fertigstellung insolvent und hat verschiedene Restarbeiten und Mängel nicht mehr beseitigt. Aus Kosten- und Effizienzgründen sind diese im Zusammenhang mit den erforderlichen Maßnahmen im Bauabschnitt 1 vorgesehen.

**Bauabschnitt 3 - Bäckerei/Metzgerei:**

Der Anbau der Bäckerei/Metzgerei wurde im Jahr 2009 fertig gestellt. Bei diesem Gebäude sind mittelfristig keine Investitionen im Hinblick auf Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich.

**Kommentar zum Gebäudezustand -  
Kreisberufsschulzentrum Schwäbisch Gmünd - Sporthalle**

Die Dreifachsporthalle wurde im Jahr 1980 erbaut. Sie besteht aus einer Stahlbeton-konstruktion mit Betonfertigteilen. Der technische Zustand der Halle ist in Ordnung. Das Dach wurde zusammen mit den Dachflächen des Hauptgebäudes im Jahr 2002 instandgesetzt. Dabei wurden auch die Oberlichter des Daches erneuert, so dass die gesamte Dachfläche die energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 erfüllt. Die Außenfassade (nur Teilflächen) der Sporthalle wurde bereits damals wärmegeklämmt und mit einer Metallfassade verkleidet. Im Inneren der Sport-halle wurde der Sportboden in den letzten Jahren erneuert. Die Fenster und die Ober-lichter sind in einem technisch guten Zustand.

Die Elektroinstallation entspricht dem Standard. Daher ist eine Erneuerung nicht erforderlich. Der Sanitärbereich ist in Ordnung, ebenso die Lüftungsanlage in der Sporthalle. Die Außenanlagen sind im gesamten Areal in einem optisch und technisch guten Zustand.