



<b>Aktenzeichen</b>	<b>Datum</b>		
	12.08.2025		
<b>Abteilung/Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>		
Sachgebiet 42	Herr Staude		
<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Schulausschuss	30.09.2025	öffentlich	Kenntnisnahme
Kreistag	21.10.2025	öffentlich	Kenntnisnahme
<b>Betreff</b>			
<b>Hochbau und Gebäudewirtschaft; Sachstand Zugspitz-Realschule zum Herbst 2025 - Kreistagsvorlage -</b>			
<b>Anlagen:</b>			
260909_SAS_ZUG_cs			

### **Grund (Anlass) der Behandlung:**

Die Verwaltung wurde gebeten im Ausschuss über den aktuellen Stand der Arbeiten an der Zugspitz-Realschule zu informieren. Dem kommen wir gerne heute und in der kommenden Kreistagsitzung nach.

### **Sachverhalt:**

Die Bauarbeiten bei der Generalsanierung der Zugspitz-Realschule schreiten voran. Die Gewerke Abbruch, Rohbauarbeiten, statischer Holzbau und Zimmererarbeiten am Dach sind abgeschlossen. Davon konnten sich die Besucher des Richtfestes kurz vor den Sommerferien bereits überzeugen. Das Farb- und Materialkonzept wurde eng mit der Schule abgestimmt und abgeschlossen.

Die folgenden Gewerke sind vergeben und befinden sich in der Ausführung:

- Innenputz
- Holz-Außenwände, Holzfassade
- Estrich
- Gussasphaltboden
- Blechdach
- Elektroinstallation
- Heizungs- / Lüftungs- / Sanitärinstallation
- Sprinkleranlage
- Trockenbau
- abgehängte Decken
- Stahl-Glasfassade, Oberlichter
- Naturwissenschaftliche Einrichtungen
- Aufzugsanlage
- Mobile Trennwände

Aktuell befinden sich die folgenden Gewerke in der Ausschreibung:

- Innentüren
- Schlosserarbeiten
- Bodenbeschichtung Technikräume
- Tiefgaragensanierung
- Beschichtung Küchenboden

## 1. Rückblick

In der Kreistagssitzung am 25.07.2019 wurde die Verwaltung zur Vergabe der Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 bis 3 zur Generalsanierung bzw. zum Neubau der Zugspitz-Realschule Garmisch-Partenkirchen ermächtigt. Nach mehreren Sitzungen des Kreistags im Frühjahr und im Sommer 2020 wurde eine „Hybridlösung mit einem Teilabbruch und Teilneubau unter Erhaltung und Sanierung der nördlichen und südlichen Gebäudeflügel (Klassentrakte) beschlossen. Dieser zunächst nur für Planungsleistungen geltende Beschluss wurde in der Sitzung des Kreistags vom 28.07.2021 auf Bauleistungen erweitert, so dass im Herbst 2022 nach dem G7- Gipfel mit vorbereitenden Arbeiten und den Rückbaumaßnahmen für nicht statische Bauteile begonnen werden konnte. Die schulaufsichtliche Genehmigung des Raumprogramms erfolgte am 05.01.2022. Die bauaufsichtliche Genehmigung folgte dann am 09.02.2023. Da sich wegen des G7-Gipfels die Baumaßnahme um fast ein Jahr verzögerte, wurden Verhandlungen über eine Vertragsverlängerung zur Nutzung des Grundstücks und der Container an der Bahnhofstraße aufgenommen. Die Verträge konnten mit einem Nachtrag am 13.01.2023 verlängert werden auf eine Laufzeit bis Ende 2026.

## 2. Planung, Technik, Gestaltung

Sämtliche Nutzungen im zukünftigen Gebäude wurden neu organisiert und an die Anforderungen einer zeitgemäßen Beschulung angepasst. Dass das Gebäude auch energetisch auf den neuesten Stand gebracht wird, ist vor dem Hintergrund der Bemühungen um eine Klimaneutralität des Landkreises Garmisch-Partenkirchen bis 2030 selbstverständlich. Die Dachflächen sollen in wirtschaftlicher und sinnvoller Weise mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Sämtliche Klassenräume und die Verwaltung werden mit dezentralen Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Fassade wird mit Holzkassetten verkleidet, die in unterschiedlichen Farbtönen einer umweltverträglichen vorvergrauenden Farbe gestrichen sind. Die endgültige Innenraumgestaltung mit natürlichen Holzoberflächen und leicht unterschiedlicher Farbigkeit über die verschiedenen Geschosse, ist wie schon gesagt, mit der Schule abgestimmt.

## 3. Kosten

Unter Berücksichtigung der Baupreissteigerungen muss bis Fertigstellung der Baumaßnahme mit einer Bausumme von ca. 35,4 Mio. € gerechnet werden. Die Baumaßnahme wird über das Finanzausgleichsgesetz (FAG) gefördert. Als Ausgleich für Mehraufwand und bauliche Verzögerungen durch den G7-Gipfel wurde die Förderzusage um rund 1 Mio. € erhöht, was einer Zuweisung von 11.960.000 € entspricht. Hinzu kommen ca. 4,7 Mio. € KFW-Förderung, womit der Landkreis in Summe etwa 16,67 Mio. € Förderung für diese Maßnahme erwarten kann.

Insgesamt sind bisher Aufträge im Wert von 31,9 Mio € vergeben und zum Teil abgerechnet worden. Insgesamt wurden bisher ca. 15 Mio. € abgerechnet. Der Baufortschritt würde eine deutlich höhere Abrechnungssumme vermuten lassen. Im Jahr 2025 wurden bisher nur Rechnungen in Höhe von aktuell 3,44 Mio € gestellt. Hier ergibt sich eine deutliche Differenz zu der im Haushalt bisher veranschlagten Summe von 10,5 Mio. € (7,9 Mio. € Ansatz 2025 + 2,6 Mio. € Haushaltsrest aus dem Vorjahr). Wir gehen davon aus, dass dieses Jahr noch

Rechnungen in Höhe von ca. 7,5 Mio. € gestellt werden können, weil die dazugehörigen Arbeiten entweder bereits abgeschlossen sind, oder aber bis Jahresende noch erbracht werden. Darum wird die Verwaltung weiter auf zeitnahe Rechnungsstellung durch die betroffenen Firmen in diesem Jahr hinzuwirken versuchen. Allerdings ergibt sich auch eine Differenz zwischen der durch den Freistaat Bayern für dieses Jahr gemäß geplantem Baufortschritt erwarteten Abschlagszahlungen der Förderung von 3,5 Mio. € und der tatsächlich ausbezahlten Summe von 252.000.- €, da dem Freistaat selbst Mittel dafür im Haushalt fehlen.

#### **4. Bauablauf und Zeitplan**

Bedingt durch den G7-Gipfel hatte sich der aktuelle Bauzeitenplan gegenüber den ursprünglichen Planungen um ca. 9 Monate nach hinten verschoben. Bis Ende 2022 wurde der nicht-statische Rückbau abgeschlossen. Ab Februar 2023 bis über den Sommer 2023 hinweg erfolgte dann der Abbruch des mittleren Bauteils. Da offenbar das Bestandsgebäude von 1980 teilweise nicht nach den freigegebenen Statikplänen gebaut worden ist, sind umfangreiche Plananpassungen, Sicherungs- und Abstützungsmaßnahmen gegenüber der 2014 sanierten Turnhalle notwendig gewesen. Das war in den Bestandsuntersuchungen nicht erkennbar und führte zu Bauverzögerungen von etwa 12 Wochen. Die Gründe waren im Einzelnen: - weitere Erkenntnisse aus dem Bestand, die erst im Rahmen der Rückbaumaßnahmen erkennbar wurden (insbesondere Konstruktion der Turnhallenwand, Bestandsfundamente, Umstellung der Gründung Bohrpfähle): Dauer ca. 6 Wochen - allgemein große Komplexität und lange Abstimmungsläufe, dadurch längere Bearbeitungszeiten und Erfordernis von Planungsfortschreibungen (Brandschutz, Elektro, Hochbau, Tragwerksplanung): Dauer ca. 6 Wochen. Weitere Verzögerungen sind durch die notwendig gewordene erneute Ausschreibung der Holzfassade und Konflikte mit ausführenden Firmen entstanden.

Es wurden und werden große Anstrengungen unternommen, um die Bauverzögerungen aufzuholen und den Fertigstellungstermin halten zu können.

#### **5. aktueller Baufortschritt**

Im Frühjahr wurden die Rohbauarbeiten abgeschlossen, die Zimmermannsarbeiten am Dach durchgeführt und die Oberlichter eingebaut.

Im Sommer wurden die Innenwände errichtet und mit der Rohinstallation der Elektro- und Netzwerktechnik sowie der Heizungs- und Sanitärerwerke begonnen. Parallel wurde der Innenputz aufgebracht. Die Installation der Sprinkleranlage ist weitgehend abgeschlossen.

Die Außenwände inklusive der Fenster sind in der werkseitigen Vormontage und werden ab Anfang Oktober eingebaut. Zeitgleich wird das Blechdach montiert.

Als nächstes soll diesen Spätherbst der Estrich verlegt und die Holzfassade montiert werden.

Bis Jahresende folgt der Gussasphalt.

Mit der Fertigstellung rechnen wir im Winter 2026/27.