



|                                                                                            |                             |            |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|---------------|
| Aktenzeichen                                                                               | Datum                       |            |               |
|                                                                                            | 02.05.2023                  |            |               |
| Abteilung/Sachgebiet                                                                       | Sachbearbeiter              |            |               |
| Sachgebiet 42                                                                              | Kreisbaumeister Herr Zenger |            |               |
| Beratung                                                                                   | Datum                       | Behandlung | Zuständigkeit |
| Kreistag                                                                                   | 17.05.2023                  | öffentlich | Kenntnisnahme |
| Betreff                                                                                    |                             |            |               |
| Zugspitz-Realschule Garmisch-Partenkirchen;<br>Sachstandsbericht zu aktuellen Baumaßnahmen |                             |            |               |

## **I. Grund (Anlass) der Behandlung**

In der Sitzung des Kreistags am 23.07.2020 wurde ein Teilabbruch und Teilneubau (sog. Hybridlösung) beschlossen, der die Vorteile von Sanierung und Neubau vereint.

In der letzten Sitzung des Schulausschusses am 15.11.2022 wurde der Stand der Planungen das letzte Mal in einem Kreisgremium vorgestellt.

Nach der Unterbrechung der Baumaßnahme für den G7-Gipfel haben seit August 2022 die Abbrucharbeiten für die nicht statischen Bauteile begonnen. Mittlerweile sind auch die weiteren Planungen weiter fortgeschritten. Die Genehmigung für die Gesamtmaßnahme wurde im Februar 2023 erteilt. Für die bauteilbezogene Kostenberechnung liegt eine Aktualisierung vor.

Kreisbaumeister Herr Zenger wird den Stand der Planungen und der Rückbaumaßnahmen erläutern.

**Sachverhalt:****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 im Rahmen der veranschlagten Haushaltsmittel 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 Vertragsverlängerung zur Nutzung des Grundstücks und zur Nutzung der Container aufgenommen. Die Verträge konnten mit einer Laufzeit bis max. Ende 2026 mit einem Nachtrag am 13.01.2023 verlängert werden.

## 2. Planung

Sämtliche Nutzungen im zukünftigen Gebäude wurden neu organisiert und an die Anforderungen einer zeitgemäßen Beschulung angepasst. Alle Klassenräume, Fachklassenräume, Ruheräume, Büros der Schulverwaltung, Technikräume, Eingangshalle usw. sowie deren Raumgrößen entsprechen nun den aktuellen Bedürfnissen. Durch Einbau eines weiteren Treppenhauses konnten die Probleme des Brandschutzes gelöst werden, auf die Fluchtbalkone kann nun verzichtet werden.

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 mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Durch die Grundkonzeption der Hybridlösung und Ergänzung in Holzbauweise kann eine nachhaltige, CO<sub>2</sub>-sparende Bauweise erreicht werden.

## 3. Technik und Gestaltung

Sämtliche (Fach-)Klassenräume und die Verwaltung werden mit dezentralen Lüftungsgeräten ausgestattet. Damit kann eine optimale Raumluftqualität sowie ein sehr hoher Grad an Wärmerückgewinnung sichergestellt werden.

Die Fassade wird mit Holzkassetten verkleidet, die in unterschiedlichen Farbtönen einer umweltverträglichen vorvergrauenden Farbe gestrichen sind.

In der Innenraumgestaltung werden – wo möglich und sinnvoll – natürliche Holzoberflächen und darüber hinaus weiße Wände das Erscheinungsbild bestimmen. Für die Böden der Obergeschosse ist Linoleum geplant, welches durch die in jedem Stockwerk leicht unterschiedliche Farbigkeit bei der Orientierung hilft. Im Erdgeschoss ist ein sehr robuster Gussasphaltboden vorgesehen. Die Gestaltung wurde in enger Abstimmung mit der Schulleitung entwickelt.

#### **4. Kosten**

Im Vergleich zur letzten differenzierten Kostenschätzung liegen jetzt neue Erkenntnisse vor. Demnach werden die Baukosten derzeit mit 28,8 Mio. € veranschlagt.

Die Kostensteigerung ist im Wesentlichen durch gestiegene Baukosten (nach Baupreisindex) verursacht. Das Planungsteam wurde deshalb im Zuge der Erstellung der Kostenberechnung aufgefordert, Einsparpotentiale zu ermitteln.

Durch Umsetzung dieser Einsparpotentiale konnten Kostensteigerungen aus dem immer mehr detaillierten Planungsfortschritt weitgehend kompensiert werden, jedoch nicht die allgemein gestiegenen Baukosten. Unter anderem wurden bei den Decken und im Bodenbelag, bei den Einbaumöbeln und im Ausbau der Tiefgarage Kosten eingespart.

Reduzierungen bei der Nachhaltigkeit wie Energiestandard, PV-Anlage und Lüftungsgeräten wurden vermieden.

Die bisherigen Ausschreibungsergebnisse für Abbruch und Baumeister als großer Anteil (ca. 25% der Baukosten) liegen im Rahmen der aktuellen Kostenberechnung. Auch die neueste Ausschreibung liegt mit dem (durch die Architekten) vorverpreisten Leistungsverzeichnis noch im Rahmen der Kostenberechnung.

Die Baumaßnahme wird über das Finanzausgleichsgesetz (FAG) gefördert. Als Ausgleich für Mehraufwand und bauliche Verzögerungen durch den G7-Gipfel wurde die Förderzusage auf 60,01% Förderquote erhöht, was einer Zuweisung von 11.960.000 € entspricht. Hinzu kommen ca. 4,7 Mio. € KFW-Förderung, womit der Landkreis in Summe etwa 16,65 Mio. € Förderung für diese Maßnahme erwarten kann.

Die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn wurde bereits im Frühjahr 2022 erteilt.

## **5. Bauablauf und Zeitplan**

Wie bereits in den früheren Sitzungen erwähnt, kann die Sporthalle nach eingehender Prüfung vor allem aus Gründen der Eingriffstiefe und des Brandschutzes nicht weiter betrieben werden.

Bedingt durch den G7-Gipfel hat sich der aktuelle Bauzeitenplan gegenüber den ursprünglichen Planungen um ca. 9 Monate nach hinten verschoben.

Bis Ende letzten Jahres wurde der nicht-statische Rückbau abgeschlossen. Ab Februar 2023 erfolgte dann der Abbruch des mittleren Bauteils.

Da offenbar das Bestandsgebäude 1980 teilweise nicht nach den freigegebenen Statikplänen gebaut worden ist, sind umfangreiche Abstützungsmaßnahmen gegenüber der 2014 sanierten Turnhalle notwendig. Das war in den Bestandsuntersuchungen nicht erkennbar und führt momentan zu Bauverzögerungen. Derzeit wird ein neuer Bauablaufplan erarbeitet, welcher die aktuellen Erkenntnisse aus der Baustelle berücksichtigt.

Momentan werden die letzten Abbruchmaßnahmen an der Schnittstelle zum Bestand durchgeführt und die Sicherung der Baugrube im Bereich des Mittelteils hergestellt.

Im Anschluss sollen dann der Rohbau des Untergeschosses und der Treppenhäuser und voraussichtlich im kommenden Winter der konstruktive Holzbau des Mittelteils erfolgen.

Die Baufertigstellung und der Einzug der Schule in das neue Gebäude ist für Frühjahr 2026 vorgesehen.