



Aktenzeichen	Datum		
	30.10.2023		
Abteilung/Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Sachgebiet 42	Kreisbaumeister Herr Zenger		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Schulausschuss	15.11.2023	öffentlich	Kenntnisnahme
Betreff			
Zugspitz-Realschule Garmisch-Partenkirchen; Sachstandsbericht zu aktuellen Baumaßnahmen			

I. Grund (Anlass) der Behandlung

In der letzten Sitzung des Schulausschusses am 15.11.2022 und im Kreistag am 17.05.2023 wurde der Stand der Planungen 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 Abbruch- und Baumaßnahmen fortgeschritten. Die Genehmigung für die Gesamtmaßnahme wurde im Februar 2023 erteilt. Für die bauteilbezogene Kostenberechnung liegt eine Aktualisierung vor.

Der Kreisbaumeister wird zusammen mit dem Projektleiter den Stand der Planungen erläutern.

II. 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 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, 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 Farbigeit wird noch abschließend mit der Schulleitung abgestimmt.

3. Kosten

Die bisherigen Ausschreibungsergebnisse für Abbruch und Baumeister als großer Anteil lagen noch im Rahmen der Kostenberechnung. Im Vergleich zur letzten Kostenberechnung liegen jetzt weitere neue Erkenntnisse vor. Die Ausschreibung für den Holzbau, der zunächst mit 1,6 Mio € veranschlagt war, hat als Ergebnis eine Auftragssumme von 4 Mio € ergeben. Nachdem 3 Firmen abgegeben haben, waren entsprechende Vergleichsangebote vorhanden. Eine Neuausschreibung hätte kein besseres Ergebnis eingebracht, im Gegenteil wären weitere Bauverzögerungen und Kostensteigerungen zu erwarten.

Nach dieser Ausschreibung und durch Unvorhergesehenes im Rohbau liegt der Zwischenstand der Baukosten bei derzeit 31,2 Mio €. Wie sich die Baupreise in den nächsten Jahren während der Bauzeit entwickeln, ist nicht vorherzusagen, es muss aber bis Fertigstellung mit einer Bausumme von ca. 35 Mio. € gerechnet werden.

Wie schon bekannt gegeben, wird die Baumaßnahme 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.

4. Bauablauf und Zeitplan

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 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 1980 teilweise nicht nach den freigegebenen Statikplänen gebaut worden ist, sind umfangreiche Plananpassungen Sicherheits- und Abstützungsmaßnahmen gegenüber der 2014 sanierten Turnhalle notwendig. Das war in den Bestandsuntersuchungen nicht erkennbar und führt momentan zu Bauverzögerungen von derzeit etwa 12 Wochen.

Die Gründe sind 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

Die Sicherung der Baugrube durch eine Bohrpfahlgründung im Bereich des Mittelteils ist abgeschlossen, die Bodenplatte ist fertig gestellt, derzeit werden die aufgehenden Wände im Untergeschoss errichtet. Um die Bauverzögerungen aufzuholen soll über die Wintermonate der Rohbau des Untergeschosses und der Treppenhäuser in Massivbauweise weiter geführt werden damit voraussichtlich im Frühjahr der konstruktive Holzbau des Mittelteils erfolgen kann.

Die Baufertigstellung und der Einzug der Schule in das neue Gebäude ist zum Schuljahreswechsel 2026/27, also im Herbst 2026 vorgesehen. Die Verträge mit Grundstückseigentümer, mit Containerfirma sind entsprechend verlängert.