



Aktenzeichen	Datum		
	12.06.2026		
Abteilung/Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Sachgebiet 42	Herr Staude		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Schulausschuss	30.06.2026	öffentlich	Kenntnisnahme
Betreff			
Zugspitz-Realschule; Sachstand			
Anlagen:			
Zugspitz-Realschule_Erlaeuterung_Kostensituation			

Grund (Anlass) der Behandlung:

Gegenstand der Behandlung ist die Information des Gremiums über den aktuellen Stand der Arbeiten sowie die Baukosten bei der Generalsanierung der Zugspitz-Realschule.

Sachverhalt:

Die Bauarbeiten bei der Generalsanierung der Zugspitz-Realschule schreiten voran. Der Innenausbau ist im vollen Gange. Allerdings sind leider deutliche Baukostensteigerungen zu verzeichnen.

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

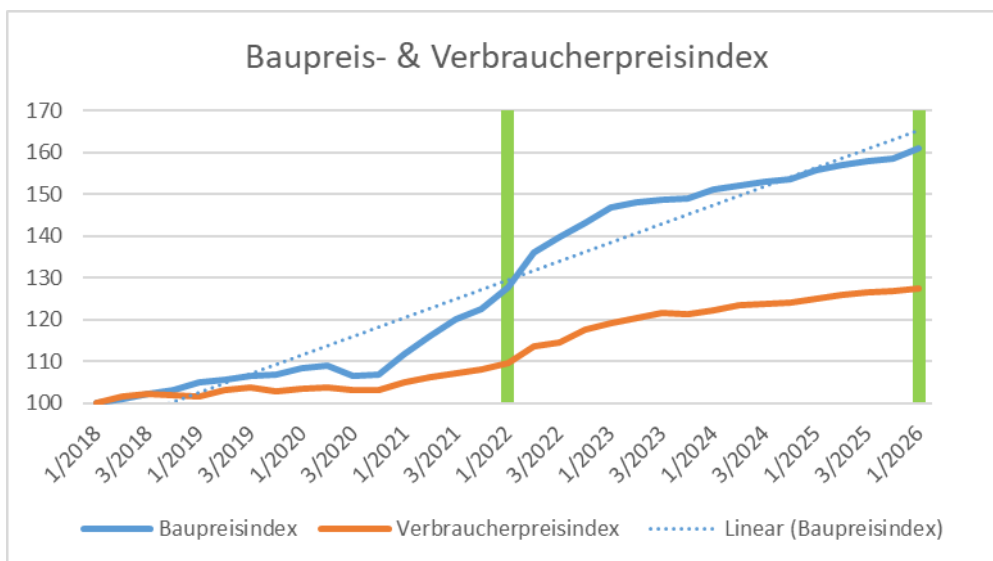
Sämtliche Nutzungen im zukünftigen Gebäude wurden neu organisiert und an die Anforderungen einer zeitgemäßen Beschulung angepasst. Dass das Gebäude auch energetisch auf den neuesten Stand gebracht wird, ist vor dem Hintergrund der Bemühungen um eine Klimaneutralität des Landkreises Garmisch-Partenkirchen bis 2030 selbstverständlich. Die Dachflächen werden in wirtschaftlicher und sinnvoller Weise mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Sämtliche Klassenräume und die Verwaltung werden mit dezentralen Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Holzfassade des Schulgebäudes wird mit Kassetten verkleidet, die in unterschiedlichen Farbtönen einer umweltverträglichen vorvergrauenden Farbe gestrichen sind.

Die endgültige Innenraumgestaltung mit natürlichen Holzoberflächen und leicht unterschiedlicher Farbigkeit von Einbaumöbeln und Fußböden über die verschiedenen Geschosse ist mit der Schule abgestimmt.

3. Kosten

Nach der aktuellen Kostenprognose muss mit Gesamtbaukosten von bis zu 43,6 Mio. Euro gerechnet werden. Diese Kosten liegen leider weit über den ursprünglich veranschlagten Kosten gem. Kostenberechnung vom März 2022 in Höhe von 28,8 Mio. Euro. Dafür gibt es vielfältige Ursachen, die nicht zuletzt in massiv gestiegenen allgemeinen Baupreisen liegen. Eine detaillierte Begründung des Architekten ist der Vorlage angehängt.

Die Baupreise haben sich in den Jahren des Projekts deutlich und deutlich mehr nach oben verändert, als dies in den Jahren davor der Fall war. Die folgende Graphik stellt die Entwicklung der Bau- und Verbraucherpreise in den letzten Jahren dar.



Die Baupreise sind im Projektzeitraum zwischen der Kostenberechnung nach Quartal 1/22 bis zum heutigen Tage um 33% gestiegen. Die Preissteigerung wirkt sich zwar nicht für alle Vergaben gleich aus, jedoch wurden die ersten großen Angebote (Rohbau, Holzbau, Fassade) auch erst Ende 2022 bis Mitte 2024 eingeholt.

Allerdings liegen die Baukosten der Schule trotz dieser Baukostensteigerung pro m² Nutzfläche immer noch im guten Mittelfeld bezogen auf vergleichbare, in den letzten Jahren fertiggestellte Schulbauprojekte. Es wurde also nicht besonders teuer gebaut, sondern es konnten die sehr niedrig angesetzten Schätzkosten nicht gehalten werden.

Angesichts dieser Zahlen hat die Liegenschaftsverwaltung die laufenden Bemühungen um Kosteneinsparung zusammen mit allen Planern nochmals intensiviert. Leider können die Kostensteigerungen damit - aufgrund des Baufortschrittes sowie rechtlicher und technischer Vorgaben - nicht in nennenswertem Umfang kompensiert 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. Die Kämmerei hat die neu geschaffene Möglichkeit genutzt, eine nachträgliche Erhöhung der zuwendungsfähigen Kosten zu beantragen. Eine Rückantwort der Förderstelle liegt der Kämmerei bis dato nicht vor.

Insgesamt sind bisher Aufträge im Wert von 38,2 Mio. € vergeben worden. Bis zum heutigen Tage wurden ca. 24,6 Mio. € abgerechnet. Allerdings läuft der Abrechnungsstand dem Baufortschritt noch deutlich hinterher.

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 sich herausstellte, dass das Bestandsgebäude von 1980 teilweise nicht nach den freigegebenen Statikplänen gebaut worden ist, waren umfangreiche Plananpassungen, Sicherungs- und Abstützungsmaßnahmen gegenüber der 2014 sanierten Turnhalle notwendig. Dies führte zu Bauverzögerungen von etwa 12 Wochen.

Weitere Verzögerungen sind durch die notwendig gewordene erneute Ausschreibung der Holzfassade, eine extrem komplizierte Statik für die Befestigung der Fassade am Bestandsgebäude Erweiterungsbau Süd (Anbau) und daraus folgender Konflikte mit ausführenden Firmen entstanden.

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

Die folgenden Gewerke befinden sich im Moment in der Ausführung:

- Holz-Außenwände, Holzfassade
- Elektroinstallation
- Heizungs- / Lüftungs- / Sanitärinstallation
- abgehängte Decken
- Fachraumausstattung für Naturwissenschaften, Werkräume und Lehrküche
- Einbaumöbel
- Wandbekleidungen
- Schlosserarbeiten
- Aufzugsanlage
- Mobile Trennwände
- Innentüren
- Tiefgaragensanierung
- Beschichtung Küchenboden
- Abdichtung Tiefgaragendecke
- Malerarbeiten
- Außenanlagen

Folgende Gewerke sind in der Ausschreibung oder stehen kurz davor:

- Medientechnik
- Baufeinreinigung
- technische Außenanlagen
- lose Möblierung

- Brandmeldeanlage
- MSR-Technik

5. aktueller Baufortschritt

Der Innenausbau ist in vollem Gange. Gleichzeitig läuft die Montage der Holzfassade. Im Juli wird die PV-Anlage auf dem Dach installiert. Im August wird die Decke über der Tiefgarage abgedichtet, damit im Anschluss mit den Außenanlagen begonnen werden kann. Die Fertigstellung ist weiterhin für Ende 2026 geplant, auch wenn nicht mehr ausgeschlossen werden kann, dass Restarbeiten oder Mängelbehebungen nach Nutzungsaufnahme durchgeführt werden müssen.

Der Rückumzug der Schule ist im Winter 2026/2027 vorgesehen.