



---

<b>Aktenzeichen</b>	<b>Datum</b>		
	15.09.2020		
<b>Abteilung/Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>		
Sachgebiet 42	Kreisbaumeister Herr Zenger		
<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Kreisausschuss	30.09.2020	öffentlich	Kenntnisnahme
<b>Betreff</b>			
<b>Investitionsübersicht Baumaßnahmen des Landkreises bis 2025</b>			
<b>Anlagen:</b>			
Präsentation Investitionsübersicht			

---

### Grund der Behandlung

Aus der Mitte des Kreistags kam in einer der letzten Sitzungen die Anregung, eine Investitionsübersicht über die anstehenden Bau- und Sanierungsmaßnahmen der kreiseigenen Liegenschaften zu erstellen. Hintergrund sind vor allem die erheblichen Investitionen, die für die Schulen notwendig sind. Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen hat in den letzten Jahren erhebliche Summen in die Schulen investiert.

Im Hinblick auf die Haushaltssituation der nächsten Jahre und die Ungewissheit durch die Corona-Pandemie stellt Herr Kreisbaumeister Zenger die anstehenden Maßnahmen kurz vor.

### Sachverhalt:

Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen besitzt insgesamt 15 Liegenschaften. Darunter fallen Liegenschaften aus dem eigenen Wirkungskreis für die Kommunalverwaltung wie die Gebäude an der Olympiastraße und das Veterinäramt. Der Landkreis ist auch Sachaufwands-träger für die Schulen, das heißt verantwortlich für Gebäude, Einrichtung und Ausstattung. Dies betrifft die weiterführenden Schulen wie Realschulen, Gymnasien und die berufsbilden-den Schulen wie Berufsschule, Instrumentenbauschule, Schule für Holzbildhauer in Oberammergau oder auch die Förderschule in Farchant für die Erwachsenenbildung wie die Volkshochschule.

Die Gebäude kommen aus ganz unterschiedlichen Bauzeiten, sind unterschiedlich groß, haben je nach Baualter und zwischenzeitlich bereits erfolgter Instandhaltungsmaßnahmen unterschiedliche Anforderungen an Eingriffe in die Bausubstanz.

Die nachfolgende Auflistung in chronologischer Reihenfolge soll einen ungefähren Überblick über die notwendigen Maßnahmen geben, die in den nächsten 5 Jahren im Vermögenshaushalt wirksam werden.

#### **1. Realschule im Blauen Land 3. BA (Container)**

Die Maßnahme wird heuer noch abgeschlossen, im nächsten Jahr fällt die Restabwicklung von Schlussrechnungen an.

## **2. Landratsamt Olympiastraße**

Die Tiefgarage wurde im März dieses Jahres freigegeben. Das denkmalgeschützte Gebäude A soll im Herbst bezogen werden. Die Freianlagen sollen was den baulichen Teil betrifft noch heuer abgeschlossen werden, die Bepflanzung wird im Frühjahr 2021 ergänzt. Insofern sind im nächsten Jahr die Bauarbeiten auf dem Gelände Olympiastraße abgeschlossen.

## **3. Berufsschule Garmisch-Partenkirchen**

Bei der Berufsschule sind die Fassadenarbeiten und der Innenausbau in vollem Gang. Die Baumaßnahme soll 2021 abgeschlossen werden, für 2022 und Folgejahr ist die Restabwicklung von Abrechnungen zu erwarten.

## **4. Zugspitz-Realschule**

Die Planungen für die Zugspitz-Realschule werden intensiv weiter betrieben. Derzeit wird entsprechen der Beschlussfassung des Kreistags das Vergabeverfahren überprüft. Geplant ist nach wie vor, 2021 mit den Baumaßnahmen zu beginnen. Die Maßnahme wird bis 2023 laufen, in den Folgejahren erfolgt die Endabrechnung. Während der Bauzeit ist eine Auslagerung in Container erforderlich.

## **5. Veterinäramt**

Vor knapp zwei Jahren wurde die Sanierung des Veterinäramtes beschlossen. Zwischenzeitlich wurde das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt, so dass die Planungen überarbeitet werden mussten. Die Planungen werden derzeit wieder aufgenommen, im Winter soll mit den ersten Rückbaumaßnahmen begonnen werden und im nächsten Jahr die Sanierung durchgeführt und 2022 abgeschlossen sein.

Die Maßnahme wird in einer der nächsten Sitzungen detailliert vorgestellt.

## **6. Gesundheitsamt**

Im Jahr 2018 hat der Landkreis das Gebäude in sein Eigentum übernommen. Das Gebäude ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand und muss auch funktionell für die gestiegenen Anforderungen des Gesundheitsamtes angepasst werden. Daher erscheint ein Abbruch und Neubau des Gesundheitsamtes am selben Standort wahrscheinlich. Eine Vorplanung soll bis 2021 erfolgen, die Baumaßnahme ist für 2023 bis 2024 angedacht.

## **7. Werdenfels-Gymnasium**

Das Werdenfels-Gymnasium besteht aus zwei Bauteilen, einem denkmalgeschützten Bereich an der Wettersteinstraße und einem Fachklassentrakt am Mühlbach. Die Schule wird durch einzelne kleinere Maßnahmen im laufenden Bauunterhalt instandgehalten. Der denkmalgeschützte Bereich weist weniger bauliche Mängel als vielmehr technische Mängel durch veralteten Brandschutz auf. Dagegen sind die Fachklassenräume in den nächsten Jahren sanierungsbedürftig.

Die erforderlichen Baumaßnahmen sind noch nicht in Planung, eine Durchführung wird ab

2024 möglich sein.

### 8. Martinswinkelstraße 11a

Im Gebäude Martinswinkelstraße 11a ist derzeit das Sachgebiet 33 (Kommunalaufsicht) untergebracht. Das Sachgebiet soll nach Bezug des Gebäudes A an der Olympiastraße untergebracht werden, so dass das Gebäude für andere Nutzungen zur Verfügung steht. Das Gebäude ist in einem schlechten baulichen Zustand, soll jedoch im Besitz des Landkreises bleiben. Langfristig ist eine Erneuerung notwendig, die ab dem Jahr 2024 möglich ist.

### 9. laufende Maßnahmen (Bauunterhalt)

Alle übrigen Maßnahmen, wie z.B. derzeit laufende Instandhaltungsmaßnahmen zur Dachsanierung der Christophorus-Schule in Farchant, Sanierung des Blechdachs im Staffelsee-Gymnasium in Murnau oder Baumaßnahmen in der Schnitzschule Oberammergau oder Volkshochschule Garmisch-Partenkirchen werden über Bauunterhaltsmaßnahmen im Verwaltungshaushalt finanziert und fallen nicht in den Vermögenshaushalt.

### Ausblick auf die Finanzierung der oben genannten Investitionen

Für die Planung der zukünftigen Jahre hat die Finanzverwaltung zusammen mit der Bauverwaltung und weiterer Dienststellen den Bedarf des Vermögenshaushaltes bis 2024 in groben Zügen ermittelt.

### Bedarf des Vermögenshaushaltes (OHNE Tilgungsleistungen und ohne Zuführung):

2020	2021	2022	2023	2024
16.225.800 €	12.143.100 €	10.898.100 €	7.413.200 €	928.200 €

Hinzu kommen die Tilgungsleistungen entsprechend den derzeitigen Tilgungsplänen ergänzt um Tilgungsleistungen für ggf. notwendige Kreditaufnahmen.

Diese liegen derzeit bei rd. 1,4 Mio. Euro jährlich und erhöhen sich, wenn Kredite aufgenommen werden müssen. Bei einem Absinken der Zuführung in den Vermögenshaushalt auf das rechtliche Minimum könnten sich diese bis 2024 auf rd. 3 Mio. Euro jährlich erhöhen.

Dazu hinzuzurechnen ist noch der Tilgungszuschuss an das Klinikum mit derzeit 1,5 Mio. Euro. pro Jahr.

Ferner besteht in den Jahren 2022 bis 2024 durch das Auslaufen der Zinsbindung alter Kreditverträge mit teils Zinssätzen von über 2 Prozent, die Möglichkeit diese umzuschulden. In 2022 müssen hier 0,81 Mio. Euro, in 2023 4,6 Mio. und in 2024 4,1 Mio. Euro umgeschuldet werden.

Die aktuelle Lage am Finanzmarkt ist für den Landkreis derzeit sehr günstig. Die üblichen Kreditzinsen für Kredite liegen derzeit zwischen 0,1 und 0,6 Prozent (je nach Laufzeit). Hinzu kommen weitere Vergünstigungen im Bereich der Tilgung. Hier sei beispielsweise der Energiekredit Kommunal Bayern der BayernLaBo genannt. Diese gewährt derzeit, je nach Energieeffizienzklasse der damit verbundenen Bauinvestition, bis zu 17,5 % Tilgungszuschuss

auf den Kreditbetrag.

Die Finanzverwaltung erwartet derzeit keinen spürbaren Anstieg der Kreditkonditionen. Angesichts der derzeitigen Lage innerhalb des Euroraums und in Anbetracht der wirtschaftlichen Folgen durch die Corona-Krise ist ein spürbares Anheben des Leitzinses wenig wahrscheinlich. Gleichzeitig ist jedoch auch ein noch stärkerer Negativzins unwahrscheinlich, da damit der Finanzmarkt zu sehr unter Druck geraten könnte. Die Kreisfinanzverwaltung rechnet daher derzeit mit einer im Wesentlichen stagnierenden Lage am Zinsmarkt.

Aus den oben genannten Gründen plant die Kreisfinanzverwaltung daher die Kosten für die Zugspitz-Realschule im größtmöglichen Umfang über den Kreditmarkt zu finanzieren.

Die obigen Ausführungen sind als Momentaufnahme zu betrachten. Aus der gegenwärtigen Sicht ist eine Finanzierung der Maßnahmen an der Zugspitz-Realschule jedoch haushaltsrechtlich gut darstellbar. Dies bedingt jedoch auch, dass weitere zusätzliche größere Maßnahmen (möglicherweise im Hinblick auf das Werdenfels- oder Staffelsee-Gymnasium) erstmals nicht begonnen werden.