



Aktenzeichen	Datum		
21.1.20.10	31.01.2021		
Abteilung/Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Sachgebiet 42	Kreisbaumeister Herr Zenger		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Schulausschuss	09.02.2021	öffentlich	Kenntnisnahme
Betreff			
Zugspitz-Realschule Garmisch-Partenkirchen - Sachstandsbericht			
Anlagen:			
Praesentation_ZSR			

Anlass der Behandlung:

Im letzten Jahr wurde viel über die Sanierung der Zugspitz-Realschule diskutiert. Gefunden wurde schließlich ein Kompromiss, der sich auch baulich zum Ausdruck bringt. Beschlossen wurde am 23.07.2020 eine Hybridlösung mit Teilabbruch und Teilneubau. Die baulich intakten Seitenflügel bleiben erhalten und werden saniert, der problematische Eingangsbereich, der die versetzten Geschosse mit den vielen Treppen verursacht, wird abgebrochen und um ein Geschoss erweitert.

Doch zunächst muss der Umzug in die Interimscontainer organisiert werden. Dabei kommt dem Landkreis Garmisch-Partenkirchen zugute, dass der vorherige Nutzer, die St.-Irmengard-Schulen am 31.12.2020 ausgezogen sind und die Container fast unverändert übernommen werden können. Die Vorteile wurden in der gemeinsamen Sitzung des Schul- und Kreisausschusses am 07.07.2020 eingehend erläutert.

Derzeit laufen intensive Verhandlungen über die Anmietung des Grundstücks der Herimo-Grundstücksgesellschaft sowie über die Anmietung der Container. Gleichzeitig werden die Planungen zur Generalsanierung mit Teilabbruch und Teilneubau weiter vorangebracht.

Herr Kreisbaumeister Zenger wird Sie kurz über den Stand der Verhandlungen und der Planungen informieren.

Sachverhalt:

Am 23.07.2020 fasste der Kreistag folgenden richtungsweisenden Beschluss:
„Das Gremium empfiehlt einen Teilabbruch und Teilneubau (= Hybridlösung) der Zugspitz-Realschule unter Erhaltung und Sanierung der nördlichen und südlichen Gebäudeflügel (Klassentrakte), Abbruch, Neubau und Aufstockung des Eingangsbaus sowie Erhaltung und Sanierung der Tiefgarage.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die weiteren Planungsleistungen im Rahmen der veranschlagten Haushaltsmittel zu vergeben und Verhandlungen mit den Gemeindefunktionen Garmisch-Partenkirchen zur Verlagerung oder Verbleib des

Blockheizkraftwerks (ein außerordentliches Kündigungsrecht ist zu prüfen) sowie Verhandlungen mit allen Beteiligten zur Übernahme der Container an der Bahnhofstraße zu führen. Diese Beschlussfassung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass mit der Vergabestelle der Regierung von Oberbayern geklärt ist, dass kein neues Vergabeverfahren für die Planungsleistungen durchzuführen ist. Im nächsten Kreisausschuss wird ein entsprechender Finanzierungsplan vorgelegt“

1. weitere Planungen

Derzeit besteht ein intensiver Austausch zwischen Architekten, Schulleitung und Bauherren. Die Nutzungswünsche der Schule müssen mit einem schlüssigen, funktionierenden Raumkonzept, mit dem förderfähigen Raumprogramm der Regierung von Oberbayern und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit öffentlichen Geldern und Haushaltsmitteln unter einen Hut gebracht werden. Der Vorentwurf soll bis zum Frühjahr abgeschlossen werden und in einem Bauantrag münden, der die schulaufsichtliche Genehmigung beinhaltet.

2. Blockheizkraftwerk

Bezüglich des Blockheizkraftwerks wurden die Verträge Ende letzten Jahres schriftlich gekündigt.

In den nächsten Wochen werden intensive Verhandlungen mit den Gemeindewerken zu den genauen Konditionen für den Ausbau folgen. Die Gemeindewerke hatten im Sommer 2021 mit ca. 483.000 € veranschlagt.

3. Verhandlungen zur Übernahme der Container

3.1 Grundstücksmietvertrag

Der Vertrag zur Anmietung des Grundstücks mit der Herimo Immobilien GmbH wurde am 23.12.2020 unterzeichnet. Das Mietverhältnis läuft vom 01.01.2021 bis 31.12.2024 mit Verlängerungsoptionen von zweimal 3 Monaten.

3.2 öffentlich-rechtlicher Vertrag

Der öffentlich-rechtliche Vertrag mit dem Markt Garmisch-Partenkirchen hat dieselbe Laufzeit wie der Grundstücksmietvertrag. Hier werden die baurechtlichen Grundlagen, Durchführung des Vorhabens, Rückbauverpflichtung sowie sicherheits- und haftungsrechtliche Fragen geklärt. Der Vertrag liegt unterschriftsreif den Vertragsparteien vor.

3.3 Containermietvertrag

Der Vertrag mit der Fa. Fagsi, die die Container zur Verfügung stellt, regelt Mietpreis, Umbaumaßnahmen und -kosten, Mietzeit, Mietzins und am Ende der Vertragslaufzeit Demontagekosten und Abtransport. Der Mietvertrag soll bis März 2021

unterzeichnet werden.

3.4 Untermietvertrag

Der kurze, östliche Schenkel der Containeranlage an der Wettersteinstraße soll vom Markt Garmisch-Partenkirchen genutzt werden. Der Markt mietet die Räumlichkeiten für Zwecke der Kinderbetreuung und ebenfalls für schulische Zwecke an. Der Untermietvertrag wird derzeit verhandelt, regelt insbesondere die Aufteilung des Grundstücks und der Gebäude sowie die Kosten und soll bis März unterschriftsreif sein. Er muss dem Grundstückseigentümer zur Zustimmung vorgelegt werden.

3.5 Vertrag zur Überlassung der Möblierung

Mit der Erzdiözese München und Freising wird ein Vertrag zur Übernahme der Einrichtungsgegenstände geschlossen, die vom Vormieter nach dem Auszug nicht mehr benötigt werden. Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen übernimmt u.a. die Möblierung der Klassenräume, Fachklassenräume, Ausstattung der Verwaltungsräume, Datentechnik und die damals errichteten Außenanlagen.

4. Zeitplan

Der Zeitplan sieht weiterhin vor, dass bis zum Sommer 2021 notwendige Umbau- und Anpassungsmaßnahmen für die Bedürfnisse der Zugspitz-Realschule vorgenommen werden. Zum Schuljahreswechsel 2021/22 sollen im September die Container bezogen werden. Bis dahin ist eine „Stilllegungsmiete“ vereinbart.

Nach Planungs- und Kostensicherheit durch Schulaufsichtliche Genehmigung, Baugenehmigung und Kostenberechnung könnte der Rückbau und der Teilabbruch der Gebäude im September 2021 beginnen. Die Baumaßnahme soll bis spätestens Ende 2024 abgeschlossen sein.