

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 1. SITZUNG DES SCHUL- UND KULTURAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 22.06.2026
Beginn: 15:00 Uhr
Ende: 16:06 Uhr
Ort: in der Realschule Zwiesel, Hochstr. 1, 94227
Zwiesel

ANWESENHEITSLISTE

Landrat

Raith, Ronny, Dr.

stellv. Landrat

Plenk, Helmut

Ausschussmitglieder

Birnböck, Edwin
Brücklmayer, Stefan, Dr.
Gierl, Moritz
Gruber, Richard
Kapfhammer, Thomas
Kaufmann, Melanie
Lambürger-Treml, Carolin
Müller, Johann, MdL
Oswald, Ilse
Probst, Egon

Stellvertreter

Hilz, Simone

Stellvertreterin für Herrn Schreder

Schriftführerin

Koelbl, Lena

Verwaltung

Fauser, Frederick
Frisch, Thomas
Gehard, Iris
Hutter, Hans
Kraus, Alexander

Schreder, Robert

Referenten

Brunner, Robert

Presse

Langer, Heiko
PNP-Vertreter

Gäste

Kopp, Michael
Kraus, Jasmin
Meindl, Markus

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Schreder, Fritz
Wittmann, Franz

entschuldigt
entschuldigt

TAGESORDNUNG

- 1 Genehmigung der letzten öffentlichen Niederschrift vom 10.12.2025
- 2 Generalsanierung Staatliche Realschule Zwiesel
Vorstellung verschiedener Sanierungsvarianten mit Einsparpotential

Landrat Dr. Ronny Raith eröffnet um 15:00 Uhr die 1. Sitzung des Schul- und Kulturausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Schul- und Kulturausschusses fest.

TOP 1 Genehmigung der letzten öffentlichen Niederschrift vom 10.12.2025

Gemäß Artikel 48 Abs. 2 LKrO ist die Niederschrift durch den Kreistag zu genehmigen. Dies gilt entsprechend für die beschließenden Ausschüsse (Artikel 40 Abs. 2 Satz 2 LKrO).

Protokollnotiz:

Kreisrätin Oswald nimmt ab kurz nach 15 Uhr an der Sitzung teil und ist zur Abstimmung über TOP 1 bereits anwesend.

Der Schul- und Kulturausschuss fasst folgenden Beschluss:

Der Ausschuss genehmigt die öffentliche Niederschrift der letzten Sitzung vom 10.12.2025.

einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

TOP 2 Generalsanierung Staatliche Realschule Zwiesel Vorstellung verschiedener Sanierungsvarianten mit Einsparpotential

In Anbetracht der angespannten Haushaltslage wurde im Herbst 2025 die beim Fördergeber eingereichte Entwurfsplanung bzw. die bereits genehmigte Eingabeplanung in Bezug auf Einsparmöglichkeiten hinterfragt.

Als Planungsgrundlage wurde 2021 in Abstimmung mit der Regierung von Niederbayern ein Raumprogramm für eine 2,5-Zügigkeit festgelegt, wodurch an der vorhandenen Gebädekubatur festgehalten werden konnte. Die anschließenden Planungen basieren auf den allgemein anerkannten Regeln der Technik, um den Mindeststandard für Planung und Bau zu erreichen. Somit gibt der aktuelle Planungsstand wenig bis keine Einsparmöglichkeiten her.

Neben möglichen Einsparmöglichkeiten wurde in Abstimmung mit einem Energieberater nach den maximalen Fördermöglichkeiten für die Generalsanierung gesucht, um die Eigenmittel des Landkreises möglichst gering zu halten.

Die Brunner Architekten haben dann im Januar 2026 eine Variante vorgeschlagen, bei der durch einen Teilabbruch des östlichen zweigeschossigen Gebäudeteiles eine Einsparung erzielt werden kann. Demzufolge müssten aber Minimierungen und Anpassungen an Funktionsbereichen vorgenommen werden, ohne möglichst wenig förderfähige Flächen zu verlieren.

In der Fraktionsführersitzung am 10.02.2026 stellten die Brunner Architekten diese Möglichkeit der Einsparung vor, daraufhin sollten die Architekten mögliche Varianten in Abstimmung mit dem Sachaufwandsträger und der Schule erarbeiten.

Folgende mögliche Varianten werden in der heutigen Sitzung vorgestellt:

- Variante 1: Stand Förderantrag
- Variante 2: Teilabbruch – Erdgeschoss Achse 6-7, Untergeschoss bleibt erhalten
- Variante 3: Komplettabbruch Achse 6-7 (EG u. UG) zzgl. Bau von Parkplätzen
- Variante 4: Komplettabbruch Achse 6-7 (EG u. UG) ohne Bau von Parkplätzen
- Variante 5: Teilabbruch – Erdgeschoss Achse 6-7, Untergeschoss Garage u. Waschplatz Achse 6 bleibt erhalten, Rest wird abgebrochen. Fehlende Funktionsflächen werden neu errichtet

Variante 1: Stand Förderantrag

Mit Kreistagsbeschluss vom 17.11.2021 wurde der Förderantrag zur Generalsanierung für das Schulgebäude (Dreifachturnhalle wurde zurückgestellt) am 30.10.2023 bei der Regierung von Niederbayern eingereicht. Anschließend wurde mit der Genehmigungsplanung begonnen, die Baugenehmigung wurde am 28.05.2025 erteilt.

Investitionskosten bei Baubeginn Frühjahr 2028 (in KFW 40EE-Ausführung): 27,6 Mio.

Angenommene mögliche Förderung: FAG (55%) \Rightarrow 13,8 Mio. + KFW 40 EE \Rightarrow 4 Mio.

Voraussichtliche Eigenmittel Landkreis Regen: 9,8 Mio.

Variante 2: Teilabbruch – Erdgeschoss Achse 6-7, Untergeschoss bleibt erhalten

Bei dieser Variante wird im EG auf eine Brutto-Grundfläche von 470 m² verzichtet. Anpassungen von Funktionen werden minimiert (z.B. Standort WC-Anlagen belassen, Eingriffe Verwaltungsbereich minimieren, Reduzierung IT-Räume). Die daraus folgenden Anpassungen am Raumprogramm wurden bereits mit dem Fördergeber und mit der Schule erfolgreich abgeklärt.

Der Stahlbetonbau des Untergeschosses befindet sich nach wie vor in einem sehr soliden Zustand, ohne größere Sanierungsmaßnahmen könnten diese Flächen neben schulischen Zwecken auch für zukünftige Landkreisbelange genutzt werden. Um das Untergeschoss komplett zu erhalten, ist ein größerer Aufwand bei den Abbrucharbeiten des Erdgeschosses notwendig.

Die notwendigen Flächen für das Reinigungspersonal bzw. die Reinigungsmaschinen sind bei Variante 2 in den Bestandsräumen des Untergeschosses ohne große Umbaumaßnahmen leichter unterzubringen.

Mit einem Abbruch des Untergeschosses ab Achse 6-7 (wie in Variante 3+4 vorgesehen) müssen die Technikflächen für HLS und ELT bis zum Maximum komprimiert werden, aufwendige Installationsarbeiten bei der Sanierung und wenig bis keine Erweiterungsmöglichkeiten wären die Folge. Außerdem könnten die Funktionsflächen für Haustechnik/Hausmeister (Werkstatt, Geräte-raum, Garage für Traktor, Garage für Anbaugeräte, Lagerflächen, Waschplatz für Traktor und

Geräte) nicht mehr vollumfänglich untergebracht werden, für einen Teil müsste ein Ersatzbau geschaffen werden.

Einen wesentlichen Mehrwert würde der Erhalt des kompletten Untergeschosses für den Landkreis in Sachen Lagerflächen für Landkreisbelange darstellen. 235 - 260 m² an hochwertigen Lagerflächen (*im Bereich der alten Hausmeisterwohnung auch temperierter Bereich möglich*) könnten dem Landkreis mit ebenerdiger Zufahrtsmöglichkeit zur Verfügung gestellt werden. Mit Blick auf die angedachten Veräußerungen von Landkreisliegenschaften wie z.B. dem alten Gesundheitsamt in Regen und der alten Berufsschule Regen mit Flächen für die Landkreiskgärtner, aber auch den Nachverdichtungen am Landratsamt Regen sowie der VHS Regen mit Schülerinternat verliert der Landkreis in naher Zukunft wertvolle Flächen, die in der Vergangenheit als Lagerflächen (*z.B. für Schulmobiliar, Verwaltungsmobiliar, Feldbetten, Maschinen und Geräte für LK-Hausmeister, usw.*) oder auch als Ausweichflächen genutzt wurden. Gerade im Katastrophenfall zeigte sich dieses Raumangebot als unbedingt notwendig, um schnell und flexibel reagieren zu können. Sollten auch in der Realschule Zwiesel zukünftig keine Lagerflächen für den Landkreis zur Verfügung stehen, müssten zeitnah externe Lagerflächen angemietet werden. Bei einem angenommenen Mietpreis von 5 €/m² Lagerfläche (kalt) entstehen dem Landkreis für 235 m² Kosten in Höhe von 14.100 €/Jahr.

Investitionskosten bei Baubeginn Frühjahr 2028 (in KFW 40EE-Ausführung): 26,5 Mio.

Angenommene mögliche Förderung: FAG (55%) ⇒ 13,4 Mio. + KFW 40 EE ⇒ 4 Mio.

Voraussichtliche Eigenmittel Landkreis Regen: 9,1 Mio.

Variante 3: Komplettabbruch Erdgeschoss Achse 6-7 – zzgl. Bau von Parkplätzen

Eingriffe im EG wie bei Variante 2. Im UG wird auf eine Brutto-Grundfläche von 490 m² verzichtet. Es werden im Abbruchbereich 15 Stellplätze mit neuer Zufahrt und notwendigen Geländeanpassungen geschaffen. In der verbleibenden Fläche des UG können die benötigten Funktionsbereiche für den Hausmeister nicht vollumfänglich integriert werden, die fehlenden Flächen müssten neu geschaffen werden.

Investitionskosten bei Baubeginn Frühjahr 2028 (in KFW 40EE-Ausführung): 26,2 Mio.

Angenommene mögliche Förderung: FAG (55%) ⇒ 13,4 Mio. + KFW 40 EE ⇒ 4 Mio.

Voraussichtliche Eigenmittel Landkreis Regen: 8,8 Mio.

Variante 4: Komplettabbruch Erdgeschoss Achse 6-7 – ohne Bau von Parkplätzen

Eingriffe im EG wie bei Variante 2. Im UG wird auf eine Brutto-Grundfläche von 490 m² verzichtet. In der verbleibenden Fläche des UG können die benötigten Funktionsbereiche für den Hausmeister nicht vollumfänglich integriert werden, die fehlenden Flächen müssten neu geschaffen werden.

Investitionskosten bei Baubeginn Frühjahr 2028 (in KFW 40EE-Ausführung): 26,0 Mio.

Angenommene mögliche Förderung: FAG (55%) ⇒ 13,4 Mio. + KFW 40 EE ⇒ 4 Mio.

Voraussichtliche Eigenmittel Landkreis Regen: 8,38 Mio.

Variante 5: Teilabbruch – Erdgeschoss Achse 6-7, Untergeschoss Garage und Waschplatz Achse 6 bleibt erhalten, Rest wird abgebrochen. Fehlende Funktionsflächen werden neu errichtet

Garage und Waschplatz bleiben im Bestand des Untergeschosses erhalten, um den notwendigen temperierten Bereich für Hausmeisterwerkstatt, Gerätelager, Waschplatz und Trockengarage für den Traktor (*notwendig für Pflege Winterdienst*) nicht neu errichten zu müssen. Die weiteren notwendigen Lagerbereiche würden in gleicher Gebäudetiefe als einfache Kalthalle neu errichtet werden. Nur die wirklich benötigte Fläche im weiteren Kellerbereich zu erhalten (*Abbruchachse verschieben*), ist aus statischen Gründen keine Option.

Investitionskosten bei Baubeginn Frühjahr 2028 (in KFW 40EE-Ausführung): 26,5 Mio.

Angenommene mögliche Förderung: FAG (55%) \Rightarrow 13,4 Mio. + KFW 40 EE \Rightarrow 4 Mio.

Voraussichtliche Eigenmittel Landkreis Regen: 9,1 Mio.

Das Gebäudemanagement sieht die Variante 2 als nachhaltigste und langfristig gesehen wirtschaftlichste Variante für den Landkreis Regen, da mit diesem Platzangebot im UG weiterhin ein flexibles Handeln mit den Landkreisressourcen möglich ist.

Protokollnotiz:

Kreisrat Müller spricht sich für Variante 1 aus.

Daher stimmt der Schul- und Kulturausschuss zuerst über Variante 1 ab.

Variante 1 wird mit 2:10 Stimmen mehrheitlich abgelehnt.

Als Nächstes stimmt der Schul- und Kulturausschuss über Variante 2 ab.

Der Variante 2 wird mit 10:2 Stimmen mehrheitlich zugestimmt.

Der Schul- und Kulturausschuss fasst folgenden Empfehlungsbeschluss:

Der Schul- und Kulturausschuss nimmt nach vorheriger Begehung der Realschule Zwiesel Kenntnis von den Erläuterungen der Verwaltung und der Brunner Architekten bezüglich der möglichen Varianten zu Einsparmöglichkeiten bei der Generalsanierung des Schulgebäudes.

Der Schul- und Kulturausschuss empfiehlt dem Kreistag zu beschließen:

1. Der Kreistag nimmt Kenntnis von den Erläuterungen der Verwaltung und der Brunner Architekten bezüglich der möglichen Varianten zu Einsparmöglichkeiten bei der Generalsanierung der Realschule Zwiesel.
2. Der Kreistag entscheidet sich für die Umsetzung der folgenden Variante: **Variante 2**

3. Die Verwaltung wird beauftragt, das zum Vollzug dieses Beschlusses Erforderliche zu veranlassen.

Mehrfachbeschluss

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Landrat Dr. Ronny Raith die öffentliche 1. Sitzung des Schul- und Kulturausschusses. Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Dr. Ronny Raith
Landrat

Lena Koelbl
Schriftführer/in