Beschlussvorlage

Bauausschuss
am 29.10.2026
TOP öffentlich

Kreiseigener Hoch- und Tiefbau
Referat 13

Aktenzeichen: 13-2

30.10.2026

Gebäude Münchner Strasse 29, Fürstenfeldbruck - Grundsatzbeschluss - Wiederherstellung eines betriebsbereiten Zustandes für die künftige Nutzung als Büroräume

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Kreistag, die Verwaltung mit der **energetischen Sanierung** und Umbauarbeiten der Räumlichkeiten in der Münchner Str. 29 – ehemalige ILS – zu einer Büronutzung zu beauftragen.

Kurze Problembeschreibung und Begründung:

Die Liegenschaft in der Münchner Str. 29, FFB wurde im Juli 1994 bezugsfertig gestellt und vom Landkreis als Bürogebäude genutzt.

In den Jahren 2005 bis 2007 wurden die Räume für den Betrieb der Integrierten Leitstelle (ILS) umgebaut und dienten bis Ende Juli 2026 als Einsatzzentrale für den Landkreis Fürstenfeldbruck. Die erforderliche Einrichtung und Technik erfolgten durch die ILS.

Mit dem Neubau der ILS in Maisach bekommt die Leitstelle Landkreis Fürstenfeldbruck einen neuen Standort.

Nach Auszug der ILS aus der Münchner Str. 29 sollen die freiwerdenden Flächen (NGF ca. 550 m²) in dem dreigeschossigen, unterkellerten Gebäude zur Büronutzung saniert und umgebaut werden und künftig der Kreisverwaltung des Landratsamtes zur Verfügung stehen.

Die nutzerspezifische Anlagentechnik im Gebäude Münchner Str. 29 muss rückgebaut werden, die Kosten hierfür sind in den geschätzten Herstellkosten für den Umbau / der Sanierung der Räumlichkeiten nicht enthalten und werden von der ILS als ehemaliger Mieter des Objekts getragen.

Die geschätzten Herstellkosten für die geplante Maßnahme wurden ermittelt für die Kostengruppen Bauwerk und Baukonstruktion (KG 300) und die der technischen Anlagen (KG 400) und stellen sich wie folgt dar:

Variante 1: für eine **Standardsanierung**, unter Berücksichtigung einer langlebigen und

nachhaltigen Ausstattung und Funktionalität, ca. 2,2 Mio € brutto.

Variante 2: für eine **energetische Sanierung**, unter Berücksichtigung der staatlichen Vorbildfunktion, ihren Gebäudebestand energetisch zu optimieren, um den Primärenergieverbrauch und den CO_2-Ausstoß zu senken, ca. 2,7 Mio € brutto.

Das BMWA (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie) fördert Einzelmaßnahmen einer energieeffizienten Sanierung an Bestandsgebäuden,
wie Ein-, Umbau- und Optimierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle und raumlufttechnischer Anlagen inkl. Wärme- und Kälterückgewinnung (Stand 07/2026).

Wir erwarten auf Basis der aktuellen Kostenschätzung für die Maßnahme eine Förderung von rund 232.800€ für die energetische Sanierung, das entspricht 30% der förderfähigen Kosten.

Energieeinsparung an den kreiseigenen Liegenschaften und eine damit einhergehende Reduktion von CO2-Emissionen wurde im Rahmen des CO2-Aktionsplans für den Landkreis beschlossen.
Des Weiteren schreiben die aktuell geltenden Gesetze den Pfad in Richtung Treibhausgasneutralität vor, weshalb bauliche Maßnahmen generell als mögliche Einsparpotentiale wahrgenommen werden sollten.

Die Baunebenkosten, Honorar für Architekten- und Ingenieurleistungen (KG 700), sind mit 30% der geschätzten Herstellkosten angesetzt. Zusätzlich sind Kosten für Fachplanerleistungen wie Brandschutzberatung, Tragwerksplanung sowie, falls erforderlich, Schadstoff-Gutachten /-beprobung in der Kostenschätzung berücksichtigt:

Variante 1: Standardsanierung: ca. 641.250 € brutto (Baunebenkosten KG 700)

Variante 2: Energetische Sanierung zzgl. Energieberatung (förderfähig): ca. 796.350 € brutto (Baunebenkosten KG 700)

Notstromversorgung und die allgemeine, nicht festverbaute Ausstattung im Gebäude (KG 600) für ca. 16 – 18 Arbeitsplätze ist in der Kostenermittlung nicht enthalten. Auch IT-Geräte wie Telefonie und elektronische Ausstattung der Arbeitsplätze und Besprechungsräume sind in der Kostenaufstellung unberücksichtigt.

Die geschätzten Gesamtkosten (Herstellkosten zzgl. Baunebenkosten) belaufen sich auf

Variante 1: Standardsanierung: ca. 2,8 Mio € brutto

Variante 2: Energetische Sanierung: ca. 3,5 Mio € brutto

An die Gebäudeversorgung ist zudem noch das kreiseigene Nebengebäude Münchner Str. 33 (vermietet an den Abfallwirtschaftsbetrieb) und die Eigentümergemeinschaft Münchner Str. 31 angeschlossen. Der Austausch / die Optimierungsmaßnahmen technischer Versorgungsanlagen bedarf einer gemeinschaftlichen Abstimmung und Vereinbarung.

Aus Sicht der Hauptverwaltung ist im Rahmen der Raumbedarfsplanungen / -prognosen zu ergänzen: Es ist beabsichtigt, den Mietvertrag für die Liegenschaft in der Münchner Str. 41 (ÖM, KR/SR) nach Ablauf im August 2027 nicht erneut zu verlängern. Die jährlichen Mietkosten würden eingespart. Aus heutiger Sicht in nicht sicher davon auszugehen, dass die in der Münchner Str. 41 untergebrachten Organisationseinheiten im Rahmen des Desk-Sharings im Haupthaus untergebracht werden können. Allein aus diesem Grund ist die Sanierung des ILS-Gebäudes erforderlich, um Bedarfe an Büroräumen decken zu können. Hinzu kommt, dass Teile des Obergeschosses an den AWB vermietet werden, da seitens des AWB Bedarf angemeldet wurde.

Ein ganz wesentlicher Faktor ist die Tatsache, dass das ehem. ILS-Gebäude notstromversorgt ist. Im Rahmen unserer Planungen in Sachen Zivile Verteidigung und den Alarmkalendermaßnahmen wurden durch eine Kritikalitätsanalyse die Kernaufgaben identifiziert, für deren Ausführung die notstromversorgten Arbeitsplätze im Haupthaus nicht ausreichen würden.

Bisherige Beschlüsse wurden zu dieser Sache gefasst:

Vermerk: Kreistagsreferent(in) zur Kenntnis gegeben:

Finanzielle Auswirkungen:

Die Mittel sind bei
Kostenstelle: 1121110
Kostenträger: 1117217
Kostenart: 0960102
Investitions-Nr.: 2612111041
vorhanden

Für das Jahr 2026 sind Mittel i. H. von EUR 750.000,00 veranschlagt.
Mit Stand vom 20.09.2026 stehen noch Mittel i. H. von EUR 31.722,68 zur Verfügung.

Da sich der Auszug aus dem Gebäude der ehemaligen ILS verzögerte und somit die Planungen erst später beginnen können, wurden die veranschlagten Mittel für andere Baumaßnahmen zur Verfügung gestellt.

Für das Jahr 2027 sind Mittel i. H. von EUR 400.000,00 veranschlagt.
Für das Jahr 2028 sind Mittel i. H. von EUR 2.500.000,00 veranschlagt.
Für das Jahr 2029 sind Mittel i. H. von EUR 600.000,00 veranschlagt.

Personelle Auswirkungen:

keine

Beratungsergebnis: Mit _____ Stimmen für den Beschlussvorschlag

Mit _____ Stimmen für folgenden geänderten Beschlussvorschlag