Beschlussvorlage

Bauausschuss
am 26.11.2026
TOP öffentlich

Kreiseigener Hoch- und Tiefbau
Referat 13

Aktenzeichen: 13-2

12.11.2026

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

Anlage(n):
20261105_KoSchMuenchnerStr29_Anlage_BV
KG_MünchnStr29_Sütfels_2005
EG_MünchnStr29_Sütfels_2005
1.OG_MünchnStr29_Sütfels_2005
DG_MünchnStr29_Sütfels_2005
Schnitt_quer_MünchnStr29_Sütfels_2005

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt, 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 bekam die Leitstelle Landkreis Fürstenfeldbruck einen neuen Standort.

Nach Auszug der ILS aus der Münchner Str. 29 sollen die freiwerdenden Flächen EG, 1. OG und DG (BGF 540 m²) zzgl. KG (minimaler baulicher Eingriff BGF 100 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 wie vereinbart von der ILS als ehemaliger Mieter des Objekts getragen.

Die geschätzten Herstellkosten wurden für die geplante Maßnahme angepasst. Es wurde keine Risikoreserve für Unvorhergesehenes im Bestand angesetzt. Durch Berechnung der Flächenanteile konnten Pauschalpositionen der KG 300 für die Gewerke Fassadensanierung, -dämmung, Gerüst und Außenfenster gegenüber der BV für den BAUS 29.10.2026 präziser in der Kostenschätzung dargestellt werden. Beim Innenausbau hat dies Auswirkungen größtenteils auf die Gewerke Trockenbau, Estrich und Schließanlage. Zudem wurden in Einzelpositionen die Einheitspreise eingehender kalkuliert.
In der KG 400 entfällt die Erneuerung der Aufzugsanlage sowie der Anschluss an die Fernwärme, dieser ist nicht erforderlich, da vorhandene Heizleitungen funktionsfähig sind und nicht getauscht werden müssen.
Die ELT- Installation ist mit der Notstromversorgung und der USV in einer Position zusammengefasst in der Kostenschätzung enthalten.
Medientechnik und IT- Ausstattung für ca. 30-32 Arbeitsplätze sowie allgemeine nicht festverbaute Einrichtungen bleiben unberücksichtigt, da hier keine Neuanschaffungen getätigt werden.

Variante 1: für eine **Standardsanierung**, unter Berücksichtigung einer langlebigen und nachhaltigen Ausstattung und Funktionalität, **ca. 1,2 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. 1,7 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 143.700 €** für die energetische Sanierung aus dem BAFA-Förderprogramm Einzelmaßnahme an der Gebäudehülle und Anlagentechnik (Lüftung), 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 geplante Baumaßnahme lässt durchschnittliche konstruktive und technische Anforderungen in der Planung und Umsetzung erwarten.
Die Baunebenkosten, Honorar für Architekten- und Ingenieurleistungen (KG 700), sind mit 20 % der Herstellkosten realistisch angesetzt.
Zusätzlich sind Kosten für Fachplanerleistungen wie Brandschutzberatung, Tragwerksplanung sowie förderfähiger Energieberatung in der Kostenschätzung berücksichtigt:

Variante 1: Standardsanierung: **ca. 247.900 € brutto** (Baunebenkosten KG 700)

Variante 2: Energetische Sanierung zzgl. Energieberatung (förderfähig): **ca. 345.200 € brutto** (Baunebenkosten KG 700)

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

Variante 1: Standardsanierung: ca. 1,5 Mio. € brutto

Variante 2: Energetische Sanierung: ca. 2 Mio. € brutto

Eine Risikoreserve ist im Gesamtkostenansatz nicht mehr enthalten.

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.

Ein ganz wesentlicher Faktor ist die Tatsache, dass das Gebäude Münchner Str. 29 notstromversorgt ist. Im Rahmen unserer Planungen bzgl. der Zivilen Verteidigung und den Alarmkalendermaßnahmen wurden durch eine Kritikalitätsanalyse die Kernaufgaben identifiziert, für deren Ausführung die notstromversorgten Arbeitsplätze im Haupthaus nicht ausreichen würden.

Zudem nimmt das Gebäude an der Münchner Straße 29 aus Sicht der Hauptverwaltung bei der mittel- und langfristigen Raumbedarfsplanung sowie der Raumvergabe eine Schlüsselstellung ein.

Entscheidend dabei ist, dass die Büroflächen in der Münchner Straße 29 nicht für zusätz-liches, sondern für bereits vorhandenes Personal benötigt werden. Unser übergeordnetes Ziel ist die Reduzierung angemieteter Verwaltungs-Liegenschaften, für die jährliche Mietkosten in Höhe von insgesamt rund 1,4 Mio. EUR anfallen.
Der Erweiterungsbau des Landratsamts-Hauptgebäudes wurde im Jahr 2020 bezogen. Seit diesem Zeitpunkt sind dort alle Räume vollständig belegt. Für das ab dem Jahr 2020 neu eingestellte Personal wurden keine zusätzlichen Arbeitsplätze geschaffen, sondern Lösungen im Rahmen von Desk-Sharing und Mehrfachbelegungen realisiert.

Die aktuelle Planung sieht konkret folgende Maßnahmen zur Optimierung der Raumauslastung vor, die zur Reduzierung der Mietausgaben um rd. 170.000 EUR p. a. beitragen:

Auflösung einer Außenstelle gegenüber dem Landratsamt: Der Mietvertrag für dieses Verwaltungsgebäude läuft im August 2028 aus. Die dort untergebrachten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen durch einen verstärkten Ausbau von Desk-Sharing im Haupthaus integriert werden.

Auflösung einer weiteren Außenstelle in FFB: Der Mietvertrag für diese Liegenschaft, der ursprünglich bis Februar 2026 lief, wurde um weitere fünf Jahre verlängert (mit Option auf eine weitere Verlängerung um denselben Zeitraum). Geplant ist, die dort untergebrachten 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nach der Sanierung des Ostflügels im ersten Obergeschoss des Hauptgebäudes dorthin zurückzuführen. Dies setzt voraus, dass der Ostflügel bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung nicht anderweitig belegt ist.

Hier kommt das Gebäude Münchner Str. 29 als entscheidender Baustein ins Spiel. Die derzeit im Ostflügel des Hauptgebäudes untergebrachten 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter würden in das Erdgeschoss des sanierten Gebäudes Münchner Str. 29 umziehen. Dies schafft die notwendige Kapazität für den Umzug der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus der o. g. aufgelösten Liegenschaft. Auch für eine perspektivische, derzeit noch nicht konkrete Reduzierung weiterer Außenstellen, insbesondere in Verbindung mit der Intensivierung von Desk-Sharing-Lösungen, ist das Gebäude Münchner Straße 31 von erheblicher Bedeutung.

Zusätzlich hat der Abfallwirtschaftsbetrieb, der sein Verwaltungsgebäude in der direkt benachbarten Liegenschaft an der Münchner Straße 33 betreibt, sein Interesse an weiteren Büroräumen für

mindestens acht Arbeitsplätze im ersten Obergeschoss des Gebäudes Münchner Str. 29 bekundet. An den üblichen Marktmieten orientiert könnte mit Mieteinnahmen in Höhe von rund 15.000 EUR bis 20.000 EUR p. a. – je nach Größe der Büroräume - gerechnet werden.
Die Entscheidung, das Gebäude Münchner Str. 29 im Bestand des Landkreises zu behalten und einer Büronutzung zuzuführen, berücksichtigt somit nicht nur die Raumplanungen der Hauptverwaltung, sondern auch die Interessen unseres Eigenbetriebs.

Gegen eine Veräußerung des Gebäudes sprechen zudem folgende wesentliche Faktoren:

Die Kellerräume der Liegenschaft sind Teil unseres Archivs. Dort sind aktuell unter anderem aufzubewahrende Personalaktenbestände untergebracht. Geplant ist zudem, das Archiv einer o. g. Außenstelle (nach deren Auflösung im August 2028) dorthin zu verlagern. Im Falle einer Veräußerung der Liegenschaft bestünde die Notwendigkeit, den gesamten Aktenbestand zu digitalisieren (geschätzte Kosten von ca. 100.000 EUR) oder alternativ neue, jedoch nicht in unmittelbarer Nähe befindliche Archivräume, anzumieten. Beides würde mit erheblichen zusätzlichen Kosten und logistischem Aufwand verbunden sein.

Außerdem besteht bei den aktuell angemieteten Außenstellen keine Garantie dafür, dass die Mietverträge nach Ablauf der vertraglichen Laufzeiten und Verlängerungsoptionen durch die Vermieter erneut und endlos verlängert werden. Ein gewisses Risiko, in Zukunft die Nutzungsrechte zu verlieren und keine geeigneten Ersatzflächen zu finden, bleibt bestehen. Der Erhalt des Gebäudes Münchner Str. 29 dient somit auch der langfristigen Sicherung unserer Infrastruktur und der Vermeidung unkalkulierbarer Risiken in dieser Hinsicht.

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 04.11.2026 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

Auswirkungen auf das Klima:

zu erwarten: ☐ positiv ☐ negativ

Beratungsergebnis: Mit _____ Stimmen für den Beschlussvorschlag

Mit _____ Stimmen für folgenden geänderten Beschlussvorschlag