



FACHBEREICH 13 HOCH- UND TIEFBAU

Baumaßnahme

Sanierung der denkmalgeschützten Bürogebäude LRA-MB, Haus B und C – Bauabschnitt 1

Sanierung des Bürogebäudes LRA-MB, Haus D – Bauabschnitt 2

Landratsamt Miesbach

Rosenheimer Str. 1-3, 83714 Miesbach

Erläuterungsbericht zur Sanierung der beiden denkmalgeschützten Gebäude – Bauabschnitt 1



Rosenheimer Str. 3 – HAUS B (ehemals Haus A)



Rosenheimer Str. 1 – HAUS C (ehemals Haus F)



Münchner Straße 3 – Haus D

Projektziele / Leistungsbeschreibung

Inhaltsverzeichnis

Häuser B und C – Bauabschnitt 1:

1. Historie der Gebäude Haus B+C, BA1
2. Beschreibung der Baumaßnahme, BA1
 - 2.1 Innenraumgestaltung
 - 2.2 Sanierung der WC- Anlagen
 - 2.3 Brandschutz
 - 2.4 Malerarbeiten
 - 2.5 Bodenbeläge
 - 2.6 Sanierung Gebäudetechnik
 - Heizungsanlage mit Leitungen
 - Sanierung der elektrischen Installationen

Haus D – Bauabschnitt 2:

3. Historie des Gebäudes Haus D, BA2
4. Beschreibung der Baumaßnahmen BA2
 - 4.1 Innenraumgestaltung
 - 4.2 Sanierung der WC- Anlagen
 - 4.3 Brandschutz
 - 4.4 Malerarbeiten
 - 4.5 Bodenbeläge
 - 4.6 Sanierung Gebäudetechnik
 - Heizungsanlage mit Leitungen
 - Sanierung der elektrischen Installationen
5. Baukosten / Kostenschätzung, Häuser B, C, D
6. Bauablauf, Häuser B, C, D



1. Historie des Gebäudes Haus B und C – Bauabschnitt 1

Ein ursprüngliches Gebäude wurde 1611 als Schloss erbaut.

1862 wurde das Bezirksamt Miesbach durch den Zusammenschluss der Landgerichte Miesbach und Tegernsee gebildet, 1938 in die Bezeichnung „Landratsamt“ umgewandelt.

1914 erbaute Lorenz Grün die denkmalgeschützten Gebäude mit Haus C (Rosenheimer Str. 1) und Haus B (Rosenheimer Str. 3) mit zweigeschossigen Walmdachbauten und einem eingeschossigen Zwischenbau.

1977 wurde das Gebäude Haus B nach Osten hin verlängert.

2017/18 wurden Brandschutzertüchtigung durch Abschlüsse in den Fluren, einer neuen BMA und Brandschottungen durchgeführt.

2011 wurde das Dach mit Dachgauben saniert und 2021 folgten die Fassaden. Die geplante Baumaßnahme umfasst daher ausschließlich die Innenräume.



Empfang im EG Haus B



Büro im OG Haus B (exemplarisch)

Das denkmalgeschützte Bürogebäude, jeweils ein dreigeschossiger verputzter Steinbau mit eingeschossigem Zwischenbau besteht aus historischen Hauptbaukörper und einem nördlich angefügten Anbau.

Das Gebäude ist in seiner tragenden Konstruktion und der inneren Trennwände in Massivbauweise / Mauerwerk errichtet. Die Kellerdecke im Hauptbau ist eine Stahlrippendecke, die Decken über EG bis über 2. OG sind historische Holzbalkendecken. Der Dachstuhl besteht aus einer klassischen Zimmermannskonstruktion in Holzbauweise, das Dach mit Gauben sind mit Kupferblech eingedeckt.

Objektdaten:

Bruttogrundfläche: ca. 746 qm (Gebäude ohne befestigte Flächen im Außenbereich)

Haupt-Nutzfläche: EG-OG-DG 1.261 qm

Gesamtfläche: UG-EG-OG-DG 2.193 qm

2. Beschreibung der Baumaßnahmen

Nach Errichtung und Fertigstellung des neuen Hauptgebäudes im Norden Mitte 2026 und die damit verbundene Neuausrichtung in ein moderne, digitale Verwaltungsstruktur soll auch in den weiterhin als Landratsamt genutzten Bestandsgebäuden Haus B, C und D umgesetzt werden. Die Veränderung der Arbeitswelt durch möglichst rein digitale Medien und Homeoffice sowie die Notwendigkeit einer Sanierung durch zeitbedingte Abnutzung beider Gebäude sind Gründe für die Projektumsetzung. Für den Zeitraum der Baumaßnahme sind beide Gebäude geräumt und unterliegen keiner Nutzung durch Mitarbeiter.

Die Sanierung umfasst lediglich den Innenausbau, Sanierungen im Fassaden- und Außenbereich wurden im Vorfeld vollständig abgeschlossen.

Das Büro CSMM, zuständig für Planung von Büronutzungen, hat umfangreiche Analysen der Raumbelagungen, Raumkonzepte sowie eine Kostenschätzung entwickelt welche als Grundlage für die angestrebte Sanierung gilt. Zugehörige Unterlagen liegen umfassend als Anlagen bei.

2.1 Innenraumgestaltung:

Es besteht ein Arbeits- und Möblierungskonzept. Bürotische, Stühle und Stehtische werden einheitlich zum Neubau durch das Landratsamt beauftragt.

Teeküchen, Besprechungsräume, Büroausstattung Bodenbeläge, innenliegender Sonnenschutz, Detailplanungen wie Wand- oder Kabelverkleidungen, Pinnwände, etc. sind Bestandteil der Innenraumplanung und Ausschreibung.



Historische Fenster Haus B

Treppenanlage

Die Geländer der Treppenanlagen liegen in historischer baulicher Ausführung im Bestand vor und sollen aus Gründen des Denkmalschutzes erhalten bleiben. Eine Erhöhung der Handläufe ist in Abstimmung zum Denkmalschutz einzuplanen.

Der Treppenlauf in Haus C, OG-DG steht nicht unter Denkmalschutz und soll aufgrund des unguten Steigungsverhältnisses erneuert werden.



Treppenhaus Haus B (entspr. Haus C)

Denkmalgeschützte Innentüren

Die historischen, denkmalgeschützten Türen sollen möglichst erhalten bleiben. Soweit sie nicht das baurechtliche Schutzziel erfüllen, wäre eine Sanierungslösung in die historische Bausubstanz mit den Denkmalbehörden abzuklären. Die Innentüren sollen mit Profilzylindern einer neuen Schließanlage ausgestattet werden.



Historische Innentür OG Haus C

Rettungswegführung im Gebäude

Die Forderung der BayBO für zwei Rettungswege im Brandfall liefert in den bestehenden LRA-Gebäuden jeweils eine notwendige Treppenhauanlage, ein zweiter Fluchtweg ist durch Anleiterbarkeit und Personenrettung durch die Feuerwehr zu gewährleisten, wobei Bypasslösungen durch den überarbeiteten Brandschutznachweis zu berücksichtigen sind.

Sicherheitsbeleuchtung:

Flure und Treppenanlagen sind mit einer Sicherheitsbeleuchtung auszustatten. Hinterleuchtete Rettungsweg- und Brandschutzzeichen sind einzubauen.

Klimaanlage

Im Gebäude Haus B befindet sich im ehemaligen Besprechungsraum Landrat eine nachträglich eingebaute Klimaanlage welche nach Prüfung erhalten bleiben soll.

2.2 Sanierung der WC-Anlagen

Die Toilettenanlagen im Erd-, Ober- und Dachgeschoßen sind aufgrund ihres altersbedingten Zustandes sanierungsbedürftig. Ausnahme hierzu wäre das 2025 sanierte Damen-WC im OG Haus C. Toiletten und Handwaschbecken, Armaturen und weiteres Mobiliar wie WC-Trennwände sind zu erneuern. Für die Unterbringung von Reinigungsgeräten und Putzmittel sind neue Schränke in der Architektenplanung vorgesehen.

Wasser- und Abflussleitungen sind zu überprüfen und gegebenenfalls zu erneuern.



WC Damen OG Haus C

2.3 Brandschutz:

Das Ingenieurbüro Dipl. Ing. Architekt Thomas Prenntzell, Sachverständiger für vorbeugenden Brandschutz ist mit der Begutachtung / Bestandsbewertung des Baukomplexes und brandschutztechnische Neubewertung für die Sanierung beauftragt. Ein Konzept eventuell erforderlicher zusätzlicher Maßnahmen zu den Belangen des vorbeugenden Brandschutzes liegt noch nicht vor, wobei 2018 bereits eine Brandschutzertüchtigung beider Gebäude durchgeführt wurde.

Es besteht in den Gebäuden eine an die Feuerwehrleitstelle angeschaltete Brandmeldeanlage.

Die Umbauten im Dachgeschoss Haus B bedingen eine Änderung der als zweiten Rettungsweg erforderlichen Gaubenzuweisungen mit Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr.

Brandüberschlag von Geschoss zu Geschoss vermeiden / WC-Anlagen:

Um einem möglichen Brandüberschlag von Geschoss zu Geschoss hinreichend vorzubeugen sind die Deckenöffnungen brandschutztechnisch wirksam auszubilden.



Rauchschutztüren Flure im Bestand

2.4 Baumeisterarbeiten

Im Zuge der geänderten Nutzungsanforderungen entfallen einige Innenwände, Bypassüren werden geschlossen. Die jeweiligen Änderungen sind den beiliegenden Grundrissplänen des Büros CSMM zu entnehmen.

Ein Ing.-Büro für Statik wird die geplanten Abbrucharbeiten im Vorfeld prüfen und begleiten.

2.5 Malerarbeiten / Innenanstrich

Nach Durchführung der baulichen Maßnahmen als modernes Bürogebäude ist ein Neuanstrich für Flure, Treppenträume, Teeküchen, Büro- und Besprechungsräume sowie sämtliche Nebenräume notwendig.

Farbe und Farbgebung nach Angaben und Freigabe der Unteren Denkmalschutzbehörden, eventuell nach Befunduntersuchung durch einen Restaurator.

Die historischen Zimmertüren sind ebenfalls neu zu streichen, die Drückergarnituren sind zu erneuern.



Büro OG Haus C

2.6 Bodenbeläge

Die Holztreppe mit Belag / Treppenhaus sind zu überarbeiten. Sämtliche Räume mit Linoleum erhalten einen Neubelag.

2.7 Sanierungsmaßnahmen Gebäudetechnik

Aufgrund des Alters und der Beschaffenheit der vorhandenen Installationen und technischen Anlagen besteht auch hier Handlungsbedarf.

Sanierung der elektrischen Anlagen:

Im Zuge der Sanierung ist eine Erneuerung der elektrischen Anlagen vorgesehen, sowie ein Ausbau der EDV-Verkabelung um den Vorgaben der erweiterten Digitalisierung auf einen modernen und zukunftsorientierten Standard zu setzen.

Dafür wäre geplant, die elektrische Grundinstallation und EDV-Installation in einem Steigschacht durch die Geschoße zu führen in für den Brandschutz entsprechender Ausbildung. Die Leitungsführung / Anschlüsse der Räume erfolgt durch Kanäle. Abgehängte Decken sind im Bestand nicht vorhanden.

Austausch der Beleuchtung:

Die Beleuchtung in den Büroräumen bedarf der in der Norm EN 12464-1 „Beleuchtung von Arbeitsstätten in Innenräumen“ geforderten Beleuchtungsstärken. Für Kostenreduzierung, sowie auch für Ressourcen-Einsparung und Klimaschutz ist der Einbau einer Beleuchtungsanlage mit LED-Leuchtmitteln in allen Räumen geplant.

Die Leuchtenwahl und Planung soll zielgesetzt einer modernen, nachhaltigen Beleuchtung entsprechen.

Heizungsanlage

Die Gebäude werden über Fernwärme beheizt. Die Zentrale hierzu befindet sich im Untergeschoss Haus B. Die Heizkörper in den Räumen sind historische Gliederheizkörper. Hier gilt es zu untersuchen, wie mit dem Bestand umzugehen ist.



Fernheizung UG Haus B

3. Historie des Gebäudes Haus D – Bauabschnitt 2

1875 wurde ein erster Gebäudeabschnitt entlang der Münchener Straße als „Königliches Rentamt Miesbach“ errichtet, steht jedoch nicht unter Denkmalschutz. Das Gebäude wurde in mehreren Abschnitten nach Süden und Westen hin in L-Form erweitert. Der Altbestand ist entgegen den Anbauten nicht unterkellert. Büros befinden sich im EG sowie im OG.

Das Gebäude ist in seiner tragenden Konstruktion und der inneren Trennwände in Massivbauweise / Mauerwerk errichtet. Im Westen bestand ehemals ein großer Raum mit Gußeisenstützen, welcher später durch GK-Wände in kleinere Büroeinheiten unterteilt wurde. Im Eckbereich zum Innenhof bietet ein Stahl-Glas-Aufzug, welcher zu erhalten ist, einen barrierefreien Zugang in das OG. Der nicht ausgebaute Dachstuhl besteht aus einer klassischen Zimmermannskonstruktion in Holzbauweise mit Ziegeleindeckung. Seit 2011 wurde eine PV-Anlage auf dem Gebäude installiert.

Objektdaten:

Bruttogrundfläche: ca. 733 qm

Haupt-Nutzfläche: EG-OG 1.448 qm

Gesamtfläche: UG-EG-OG 1.905 qm (DG nicht ausgebaut)



Flur Westflügel EG



Treppenhaus EG-OG



Beispiel Büroeinheit OG



WC-Anlage EG



Flur Südflügel OG

4. Beschreibung der Baumaßnahme

Im Wesentlichen beinhaltet die Sanierung von Haus D eine gleichartig angestrebte Ausstattung und Büronutzung mit moderner Technik entsprechend den Gebäuden Haus B und C.

4.1 Innenraumgestaltung

Auch hier besteht als Grundlage die Planung durch Fa. CSMM als Arbeits- und Möblierungskonzept. Gleichmaßen der Beschreibung von Haus B und C umfasst die Sanierung Teeküchen, Besprechungsräume, Büroausstattung, Bodenbeläge, innenliegenden Sonnenschutz, Detailplanungen wie Wand- oder Kabelverkleidungen, Pinnwände, Malerarbeiten, etc.

Treppenanlage

Die Geländerhöhe der Treppenanlage ist zu prüfen und die Treppe gesamtheitlich zu sanieren.

Innentüren

Eine Erneuerung der Innentüren ist zu prüfen.

Rettungswegführung

Ein zweiter Rettungsweg ist über Anleiterbarkeit und Personenrettung durch die Feuerwehr gegeben. Es besteht im Brandfall nur ein baulicher Rettungsweg.

Sicherheitsbeleuchtung

Flure und Treppenanlagen sind mit einer Sicherheitsbeleuchtung auszustatten.

4.2 Sanierung der WC-Anlagen

Siehe analog Punkt 2.2 Haus B-C.

4.2 Brandschutz

Es besteht keine Brandmeldeanlage. Die Räume werden über Rauchwarnmelder überwacht. In dem noch zu erstellenden Brandschutzkonzept wird hierzu eine Aussage getroffen.

4.3 Malerarbeiten

Siehe analog Punkt 4.4 Haus B-C, jedoch ohne denkmalschutzrechtliche Auflagen.

4.4 Bodenbeläge

Siehe analog Punkt 4.5 Haus B-C zu Linoleumböden. Fliesenbeläge in den Fluren sind zu planen. Holzböden wie in Häusern B-C sind bis auf die Treppenanlage nicht vorhanden.

4.5 Fassadensanierung

Entgegen der bereits sanierten Fassade Haus B, C steht für Haus D eine Fassadensanierung mit Maler- und Gerüstarbeiten an.

4.6 Sanierung Gebäudetechnik

Elektrische Anlagen und ein Austausch der Beleuchtung soll analog zu den Gebäuden Haus B-C geschehen..

Die Heizung in Haus D wird ebenfalls über eine Fernwärme betrieben. Die Anlage sowie Heizungsrohre und Heizkörper sind im Austausch zu prüfen.

5. Baukosten / Kostenschätzung

Bei der Grobkostenschätzung (LPH 2) durch das Planungsbüro CSMM wurden Baukosten für die Häuser B und C (KG 300, 400, 600 und 700) von 3,2 Mio.€ ermittelt. Für das Gebäude Haus D wurde in der Grobkostenschätzung 2,25 Mio.€ ermittelt. Die Leistungsermittlung erfolgt gemäß HOAI nach Baukostenberechnung am Ende der LPH 3.

6. Bauablauf

Es ist geplant, die Sanierungsarbeiten in Haus B und C als Bauabschnitt 1 über einen Zeitraum von maximal zwei Jahren (2027/28) durchzuführen. Durch die Auslagerung der Mitarbeiter besteht durchgehend die Möglichkeit Bauarbeiten in beiden Gebäuden gleichzeitig auszuführen.

Die Planungen und Ausschreibungen von Haus D als Bauabschnitt 2 sollen parallel während des 1. Sanierungsgeschehens durchgeführt werden, so dass die Sanierung im Anschluss nach Fertigstellung und Rückumzug in die Bürogebäude Haus B und C sowie nach Nutzerauszug aus Haus D im Jahr 2028/2029 fortgesetzt werden.

Miesbach, 19.05.2026

LRA Miesbach, FB 13 Hoch- und Tiefbau

Ursula Lasslop

Dipl. Ing. (FH)