



Baumaßnahme
Sanierung
der denkmalgeschützten Bürogebäude
Landratsamt Miesbach, Haus B, C und D
Rosenheimer Str. 1-3 (Haus B, C), Münchner Str. 3 (Haus D)
83714 Miesbach
Leistungsbeschreibung ELT



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



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



Münchner Str. 3 – HAUS D

Projektziele / Leistungsbeschreibung Elektroplanung ELT

Generalsanierung der denkmalgeschützten Bürogebäude, LRA Miesbach, Haus B und C (1.BA), Rosenheimer Str. 1-3, Miesbach und Haus D (2.BA), Münchner Str. 3.

Gebäudeplanung / Elektrotechnik

Nach Fertigstellung des neuen Hauptgebäudes des Landratsamtes Miesbach Mitte 2026 ist weiterführend eine Generalsanierung der beiden denkmalgeschützten Gebäude Haus B und C geplant, nach Fertigstellung und im Anschluss erfolgt die Sanierung von Haus D.

Informationen zu den Gebäuden ist dem beigefügten Erläuterungsbericht zu entnehmen. Grundrisse der geplanten Sanierung zu den folgenden Erklärungen liegen ebenfalls als Anlagen bei.

Die Sanierung des Bürogebäudes ist im Zeitraum 2027/2028 bzw. 2028/2029 in geräumten Gebäuden geplant.

Die als Anlage beigefügten Grundrisse liefert die Grundlage der Raumplanung mit Möbelaufstellung und Nutzungen. Diese bilden die Vorgabe der Innenraumsanierung und Planung der Gebäude.

Ein genaues, auf den Bestand abgestimmtes ELT-Konzept besteht noch nicht. Die folgenden Sanierungsziele sind in den Einzelpunkten zu prüfen und ein Sanierungsvorschlag gilt es von Seiten AN zu erarbeiten.

Als allgemeinen Sanierungsziele ELT sind zu prüfen:

- Einhaltung des vorgelegten Brandschutztechnischen Konzeptes.
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Erweiterung Strom- und Netzwerk für volldigitale Büronutzung
- Neue LED-Beleuchtung in sämtlichen Räumen wie Flure, Büros, Besprechungsräume, WC-Räume, Teeküchen, Registraturen im UG
- Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, soweit denkmalrechtlich möglich
- Maßnahmen mit Rücksichtnahme auf den Erhalt der historischen Bausubstanz

Vorüberlegungen zur Sanierung bzw. Erneuerung der Elektroinstallation:

1. Denkmalschutz Haus B und C

Alle Maßnahmen sind in Abwägung zum Denkmal und im Zweifelsfall unter Absprache bzw. einzuholender Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde auszuführen.

2. Brandschutzgutachten

Sämtliche Arbeiten müssen unter Berücksichtigung der bestehenden, nach Neukonzept noch zu überarbeitenden Brandschutznachweises getätigt werden. Nachweise über Maßnahmen der Brandschutzabschlüsse, etc. sind nach Beendigung der Arbeiten digital dem AG zu übergeben.

3. Elektroinstallation / Leitungen

Im Zuge der Sanierung ist eine Erneuerung der elektrischen Anlagen wie Schaltschränke und Strom- und EDV-Leitungen sollen mit Schwerpunkt einer volldigitalisierten Arbeitswelt und mit Einbeziehung auf eine spätere Flexibilität einer möglichen Umgestaltung der Büroschreibtische / Nutzerzahl in den Räumen umgesetzt werden.

4. Beleuchtung:

Die neuen Leuchten sollen eine moderne Arbeitsumgebung im Kontext zum historischen Bestand der denkmalgeschützten Umgebung bilden.

Die Beleuchtungsstärken müssen mindestens den aktuellen Arbeitsschutzrichtlinien entsprechen. Beleuchtung von WC-Räume und ggf. Teeküchen sind über Bewegungsmelder zu aktivieren. Bedienung der Flure sind Ressourcen schonend zu planen.

5. WC-Räume

Die Wasserversorgung läuft über Kaltwasserleitungen In Damen-WCs werden Wasch- und Spülbecken per Elektroboiler mit Warmwasser versorgt. Über Spiegel in den Vorräumen sind Wandleuchten vorgesehen.

6. Teeküchen:

Teeküchen erhalten ein Spülbecken mit Zu- und Ablauf. Die Warmwasserbereitstellung erfolgt ebenfalls über Elektroboiler. Ggf. werden die Teeküchen mit Spülmaschinen ausgestattet.

7. PV-Anlage zur Eigenstromgewinnung:

Auf dem Dach Haus B (Bauabschnitt 1) soll neu eine PV-Anlage errichtet werden. Eine statische Prüfung der Machbarkeit liegt hierzu noch nicht vor.

Hinweis: Heizung:

Die Wärmeerzeugung über Fernwärme.

Die Leitungen der Heizungsversorgung bestehen aus schwarzen Eisenrohren.

Teilweise bestehen Heizkörper aus älteren Gliederheizkörpern. Hier ist ein Austausch in Flachheizkörper mit Prüfung der Heizflächengrößen vorgesehen um ggf. eine mögliche Reduzierung der Vorlauftemperatur zu erzielen. Elektroarbeiten sind hier nicht ersichtlich.

Sonstige Hinweise:

2026 ist vorgesehen mit der Planung für die Sanierung Haus B-C zu starten. Beginn der Bauarbeiten in diesen Gebäuden erfolgt ab April 2027 und soll 2028 abgeschlossen sein. Ein genauer Zeitplan wird im Zuge der Planungsinhalte gemeinsam ermittelt. Unter Berücksichtigung der Zeiten für Rückumzüge Haus B, C sowie Leerung des Gebäudes Haus D soll ohne Unterbrechung die Sanierung in Haus D weitergeführt werden.

Im derzeitigen Besprechungsraum Landrat, im OG Haus B, besteht eine Klimaanlage über Dach geführt. Diese soll im Bestand verbleiben und ist in seiner Funktion mit der künftigen Nutzung zu prüfen.

Miesbach, 24.06.2026

LRA Miesbach, FB 13, Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau

Ursula Lasslop

Dipl. Ing. (FH)