



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 HLS



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



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



Münchner Str. 3 – HAUS D

Projektziele / Leistungsbeschreibung HLS

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 / Haustechnik HLS

Nach Fertigstellung des neuen Hauptgebäudes des Landratsamtes Miesbach Mitte 2026 ist weiterführend eine Generalsanierung der beiden denkmalgeschützten Gebäude Haus B und C geplant,

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

Die Gebäude werden durch Fernwärme beheizt.

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

Ein genaues, auf den Bestand abgestimmtes HLS-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 HLS sind zu prüfen:

- Einhaltung des vorgelegten Brandschutztechnischen Konzeptes.
- Sanierung der WC- Anlagen
- Erneuerung Kaltwassernetz
- Bedarfsprüfung raumluftechnischen Anlagen / Einzelraumlösungen
- Erneuerung von Heizkörper / Leitungen
- Gartenwasserleitungen
- Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, soweit denkmalrechtlich möglich
- Maßnahmen zum Erhalt der historischen Bausubstanz

Leistungen Fachplanung HLS:

Vorüberlegungen zur Sanierung bzw. Erneuerung der Infrastruktur der Haustechnik

1. Sanierung der WC - Anlagen

Die Toilettenanlagen im Erd-, Ober- und Dachgeschoßen in Haus B sind komplett sanierungsbedürftig. In Haus C EG und OG wurden zwei WC-Räume bereits saniert. Dennoch sind hier die Wasser- und Abflussleitungen zu erneuern, die neuen Keramikeinbauten und Armaturen sind wiederzuverwenden.

Die Lüftung in den Räumen besteht über natürlichen Austausch per Fensteröffnung.

Toiletten und Handwaschbecken, Urinale, Armaturen und weiteres Mobiliar sind auszutauschen, bauseitig werden Böden, Wandfliesen und die WC-Trennwände erneuert.

Kaltwasserleitungen sind in Edelstahl zu erneuern.

Abflussleitungen sind zu prüfen und vermutlich zu erneuern. In diesem Zuge ist auch die Lüftungsanlage zu sanieren bzw. eine neue Lüftungsanlage einzubauen.

2. Ablaufleitungen der WC-Anlagen:

Die Abläufe aus Gussleitungen sollen im Bestand durch eine Kamerabefahrung geprüft werden. Neue WC-Kerne mit Ablaufleitungen durch Änderungen der bestehenden Stand-WCs in Wand-WCs sind in Kunststoff auszuführen. Hierzu wären Vorwandinstallationen planbar.

3. Teeküchen:

Teeküchen erhalten ein Spülbecken mit Zu- und Ablauf. Die Warmwasserbereitstellung erfolgt über Elektroboiler, ggf. „Quooker“ o.ä. Wasserhähne mit Kochendwasser. Nach erfolgter Planung werden die Teeküchen evtl. mit Spülmaschinen ausgestattet.

4. Heizkörper:

Die Wärmeerzeugung über Fernwärme.

Die Leitungen der Heizungsversorgung bestehen aus schwarzen Eisenrohren. Hier sind zur Klärung der Leitungsqualität stichpunktartig Probestücke zu entnehmen. Resultierend wäre ein Einbau neuer Heizungsleitungen in Montageschächten möglich.

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.

Thermostatventile sind zu überprüfen und ggf. zu erneuern.

5. Enthärtungsanlage:

2024 wurde im UG Haus B für Brauchwasser eine Enthärtungsanlage mit Nachdosierung eingebaut. Eine Zusatzmaßnahme zur Wasserenthärtung sollte daher nicht erforderlich sein. Bei kompletter Neuinstallation der Trinkwasserleitungen ist ein Wechsel des Dosiermittels erforderlich. Ein neuer Standort der Enthärtungsanlage ist zu prüfen.

6. Kaltwasserversorgung:

Eine Erneuerung des Kaltwassernetzes mit Leitungen aus Edelstahl ist zu planen. Sollten verzinkte Leitungen aus dem Bestand verbleiben, sind hierzu Probestücke für die Untersuchung der Leitungsqualität zu entnehmen.

Bestehende Totleitungen der Wasserversorgung sind zu eliminieren.

Wasserspender und Kaffeemaschinen benötigen eigene Zuläufe, die Möglichkeit von Wasserabläufen ist im Einzelfall zu prüfen.

7. Warmwasserversorgung:

In wenigen Bereichen befinden sich noch Warmwasserleitungen. Diese können ggf. in den Wänden verbleiben, oder sind rückzubauen. Der bestehende 120 Liter Boiler entfällt damit und ist zu entsorgen.

8. Warmwasserboiler:

In Teeküchen, Damen-WCs und bei Putzausgüssen ist eine Warmwasserversorgung durch einzelne 230 V Elektroboiler oder Durchlauferhitzer unter den Waschbecken vorgesehen.

9. Klimaanlage:

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.

10. Lüftungsanlagen in Besprechungsräumen:

Das Neukonzept sieht vermehrt Besprechungsräume vor. Hier ist im Einzelfall der Personenanzahl zu Raumgröße eine Lüftung als Einzelraumlösung mit Wärmetauscher zu prüfen.

11. Gartenwasser:

Im Haus B bestehen nord- und südseitig ein Gartenwasseranschluss, im Haus C ein Anschluss.

Die Leitungen sind durchzuschleifen, die Außenarmaturen frostsicher und mit Absperrungen zu versehen.

12. Denkmalschutz

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

Miesbach, 24.06.2026

LRA Miesbach, FB 13, Hoch- und Tiefbau

Ursula Lasslop

Dipl. Ing. (FH)