

SITZUNGSVORLAGE



Referat: Referat 6 - Liegenschaftsreferat	Datum: 16.02.2026
Referent/in: Referatsleitung	

Gremium	Termin	Zuständigkeit / Öffentlichkeitsstatus
Liegenschaftsausschuss	26.02.2026	vorberatend öffentlich

TOP: 5

**Thema: Landwirtschaftliche Lehranstalten Triesdorf
Neubau Mensa mit Begegnungszentrum
Umbau Marstall zum Veranstaltungsraum für 150 Personen
Vorstellung Vorentwurf Lph. 2**

- Anlagen**
20260226 LLA Neubau Mensa Lph.2
- Beteiligte Referate**
Referat 3 - Finanzreferat
Referat 4 - Bildungs- und Umweltreferat
Referat 7 - IT-Referat
- Kosten – Finanzierung**
Vorentwurf Kostenschätzung 29.700.000 €
HSt. 2951.9421
IP-Bau 2026 Planungs- und Rückbaukosten 1.700.000 €
- Beschlussvorschlag**

- Der Liegenschaftsausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und stimmt der vorgestellten Vorentwurfsplanung (Lph. 2) für die einzelnen Baumaßnahmen mit anteilig jeweils geschätzten Kosten für
 - Neubau der Mensa mit 18.098.821 €
 - Neubau des Begegnungszentrums mit 6.327.739 €
 - Umbau Marstall als Speisesaal und Veranstaltungsraum mit 5.225.791 €an den Landwirtschaftlichen Lehranstalten Triesdorf mit geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 29.700.000 € zu und beauftragt die Verwaltung, bis zur Vorstellung der Entwurfsplanung

(Lph. 3 - HU-Bau) Refinanzierungsmöglichkeiten zu prüfen und mit Varianten für eine zeitlich gestreckte Abwicklung in Baumaßnahmen den Mittelabfluss darzustellen, damit bis zur Haushaltssitzung im Dezember 2026 vom Bezirkstag eine Entscheidung über die weitere Projektabwicklung getroffen werden kann.

2. Der Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Bezirksausschuss, der vorgestellten Vorentwurfsplanung ebenfalls zuzustimmen und dem Bezirkstag, die Vorentwurfsplanung für den Neubau Mensa mit Begegnungszentrum an den Landwirtschaftlichen Lehranstalten Triesdorf zu genehmigen und die Verwaltung mit der Weiterführung der Planungsleistungen der Lph. 3 - Entwurfsplanung - unmittelbar weiter zu beauftragen, um eine Erstellung der HU-Bau bis Herbst 2026 zu ermöglichen, damit die Maßnahme in das IP-Bau 2027 aufgenommen werden kann.
3. Der Liegenschaftsausschuss stimmt dem vorzeitigen Baubeginn für die Baufeldfreimachung (Rückbau Alter Kuhstall/Haus 10) und die Umverlegung der Erschließung in Höhe von 1.350.000 € zu.

Landwirtschaftliche Lehranstalten Triesdorf Neubau Mensa mit Begegnungszentrum Umbau Marstall zum Veranstaltungsraum für 150 Personen Vorstellung Vorentwurf LPH 2

Bedarfsplanung

Der Bedarf für die Maßnahme wurde nach Antragstellung für beide Maßnahmen durch die LLA Triesdorf vom Bildungs- und Umweltsreferat als bedarfstragendes Fachreferat geprüft.

Die Verwaltung wurde im Wirtschafts- und Umweltausschuss am 24.06.2020 mit der Erstellung eines Raum- und Funktionsprogramms für den Neubau einer Mensa mit Begegnungszentrum an den LLA Triesdorf beauftragt. Nach Erstellung des Raum- und Funktionsprogramms durch das Bildungs- und Umweltsreferat wurde das Liegenschaftsreferat am 14.02.2023 gebeten, die weiteren Planungsschritte vorzunehmen. Das der Planung zugrunde liegende Raum und Funktionsprogramm wurde am 31.03.2025 vom Bildungs- und Umweltsreferat und am 31.05.2025 vom Liegenschaftsausschuss genehmigt.

Im Sinne des Agilen Prozessmanagements gelang es in einem iterativen Planungsprozess bei der Präzisierung der Grundlagenermittlung und Abwägung alternativer Lösungsansätze in enger Abstimmung mit dem Nutzer die vorliegende Lösung als kompakte, auf das Wesentliche reduzierte, jedoch zugleich den Funktionsansprüchen vollumfänglich entsprechende Planungskonzept zu entwickeln.

Das Bildungszentrum Triesdorf umfasst zehn Schulen, zwei Fakultäten der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, verschiedene Versuchseinrichtungen und ein großes Lehrgut. Derzeit besuchen ca. 3.200 Schülerinnen und Schüler bzw. Studentinnen und Studenten die Bildungseinrichtung. Zudem nutzen außerdem aktuell rund 17.000 Lehrgangsteilnehmer/-innen jährlich das Triesdorfer Aus- und Fortbildungsangebot (Tendenz steigend).

Für Schüler und Seminarteilnehmer werden 360 Betten zur Übernachtung angeboten.

Aufgrund der gestiegenen Essenszahlen und der veralteten Lüftungsanlagen besteht für die Sanierung der Mensa und aller dazugehörigen Infrastrukturen dringender Handlungsbedarf.

Die heutige Mensaküche wurde Mitte der 1990-er Jahren für ca. 450 Mittagessen ausgelegt. Derzeit werden durchschnittlich 650 Essen, an einzelnen Tagen sogar mehr als 1.000 Essen am Tag produziert. Ein dreischichtiger Betrieb findet bereits statt und kann aufgrund der von den einzelnen Schulen vorgegebenen Unterrichtsplänen nicht mehr ausgeweitet werden.

Die steigenden Essenszahlen in Triesdorf sind vor allem auf das Wachstum der Schüler- und Studierendenzahlen und die Einführung neuer Angebote bei der Erwachsenenbildung zurückzuführen, die z.B. im Fachzentrum für Energie und Landtechnik stattfindet.

Darüber hinaus werden Frühstück, Abendessen, Seminarverpflegung sowie Catering für Veranstaltungen in den verschiedenen Veranstaltungsräumen am Bildungszentrum Triesdorf und den anderen Bezirkseinrichtungen über die Mensa angeboten.

Die Lüftungsanlage hat die rechnerische Nutzungsdauer nach VDI (Richtlinie des Vereins Deutscher Ingenieure) bereits deutlich überschritten. Von der Stabsstelle Sicherheit- und Gesundheitsschutz wurde bereits mehrfach eine Verbesserung der klimatischen Arbeitsbedingungen angemahnt, da aufgrund der sehr hohen Raumtemperaturen die Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinie nach Austausch der Spülmaschine nicht mehr eingehalten werden können. Ein Ausfall der Lüftungsanlage hätte gravierende logistische und finanzielle Folgen. Ein Aufschub ist nicht mehr vertretbar.

Städtebau

Die Mensa ist derzeit mit Küche, Speisesaal und Trockenlager im historischen Marstall untergebracht. Zentral gelegen ist die Mensa von allen am Standort ansässigen Bildungseinrichtungen sehr gut fußläufig erreichbar.

Da am Ort keine alternativen Versorgungsmöglichkeiten für Schüler und Studierende vorhanden sind, muss während der Umbaumaßnahmen die vorhandene Küche zunächst in Betrieb bleiben. Der neue Küchenstandort musste also unabhängig entwickelt werden.

Aus städtebaulichen und betrieblichen Gesichtspunkten sieht das Konzept den Neubau südlich des bestehenden Mensagebäudes vor. Der neue Baukörper nimmt die neue Mensaküche mit Bistro und Mehrzweckraum auf. Die Baustelle ermöglicht den Weiterbetrieb der bestehenden Mensa.

Der neue Baukörper nimmt in seiner Länge die Raumkante des nördlichen Baukörpers des historischen Marstalls auf. Ein schmales Verbindungsglied schließt an den historischen Bestandsbau an. Das Satteldach mit Biberschwanzdeckung führt zu einer harmonischen Gesamtlösung.

Das Begegnungszentrum ist bewusst vom Hauptbaukörper getrennt und durch die städtebauliche Anordnung besonders situiert, indem durch seine Drehung die beiden bereits in der Markgrafenzeit ausgebildeten städtebaulichen Achsen aufgenommen werden. Die bauliche Trennung von Mensa und Begegnungszentrum ist wegen unterschiedlicher Funktionen und der unterschiedlichen Öffnungszeiten sinnvoll und notwendig.

Nach Analyse des Baugrundgutachtens und alternativen Berechnungen entschied man sich, wegen des dazu notwendigen hohen Kostenaufwands keine Untergeschosse zu planen.

In dem neu geschaffenen autofreien Freiraum zwischen Mensaneubau und Marstall wird eine Außenbestuhlung für die Mensa und andere Nutzungen und Veranstaltungen wie z.B. für kulturelle Zwecke vorgesehen. Der Erhalt des historischen Pflasters wird berücksichtigt. Zwischen dem Mensaneubau und dem Begegnungszentrum ist eine Grünfläche vorgesehen, um schattige Bereiche zu schaffen und die Aufenthaltsqualität im Zentrum zu erhöhen.

Die Ver- und Entsorgung der neuen Mensaküche erfolgt von Süden über die Steingruberstraße, um eine Überschneidung von Wegen zu vermeiden. Hier werden auch die Parkplätze für das Mensapersonal vorgesehen.

Diesen Baumaßnahmen werden vorab zur Freimachung des Baufeldes der alte Kuhstall abgebrochen und die im Baufeld liegenden Versorgungsleitungen umgelegt.

Architektur - Baukonstruktion

Mensaneubau

Der Mensaneubau ist als eingeschossiger Sockelbau in Massivbauweise und steilem Satteldach mit Ziegeleindeckung geplant und nimmt damit die Typologie des Marstalls auf. Die Firsthöhe des Neubaus überschreitet den Bestand geringfügig und die Trauflinie des

Denkmals wird annähernd fortgeführt. Das Dachgeschoss wird zur Hälfte mit Nutzflächen, zur anderen Hälfte mit der hochinstallierten Technikzentrale belegt.

Vom Innenhof aus betritt man im Erdgeschoss das Foyer und den gläsernen Verbindungsgang an der Nordseite, der nach Westen zur Speisenausgabe und weiter zum Speisesaal führt. Die Essensausgabe wird mit einem Free-Flow-System, freier Komponentenauswahl und zwei Ausgabelinien zeitgemäß gestaltet. Damit werden die langen Wartezeiten reduziert.

Das Bistro an der Nordost-Ecke mit überdachtem Außenbereich, wird davon unabhängig erschlossen und kann dadurch mit abweichenden Öffnungszeiten betrieben werden.

Die Mensaküche mit Nebenräumen im Erdgeschoss wird von Süden erschlossen, damit wird die notwendige Trennung der Bereiche in rein/unrein klar definiert.

Vom Foyer aus gelangt man über Haupttreppe und Aufzug zum Mehrzweckraum und den Technikflächen im Dachgeschoss. Der Mehrzweckraum erhält einen Ausgang auf eine Dachterrasse. Auf der Ostseite ist mit einer Treppe der zweite bauliche Rettungsweg hergestellt.

Die Fassadenkonstruktion besteht an der Nordseite des Verbindungsgangs aus einer geschlossenen Pfosten-Riegel-Fassade, an den restlichen Fassaden entsteht eine verputzte Lochfassade. In den Putzflächen sind Fensterbänder mit Öffnungsflügeln und Jalousien vorgesehen.

Der Anlieferbereich ist aufgrund des nach Süden fallenden Geländes höher als das Erdgeschoss der Hofscheune. Über Zufahrtsrampen auf den höher gelegenen Bereich erfolgt der Warenfluss für die Mensa. Die Auslieferung für externe Veranstaltungen erfolgt ebenfalls über diesen Bereich, die Geschirrrückgabe erfolgt direkt im Bereich der Spülküche im Westen.

Die Zufahrt zu den dahinterliegenden Gebäuden ist weiterhin möglich und für Rettungsfahrzeuge sowie für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert.

Begegnungszentrum

Die Heimaufsicht der Regierung von Mittelfranken beanstandete im Rahmen der Erteilung der Betriebserlaubnis bereits mehrfach, dass zentrale Aufenthalts- und Freizeiträumlichkeiten für alle minderjährigen Wohnheimbewohner am Campus fehlen. Vereinbart wurde, dass diese zentral mit einer eigenen Baumaßnahme nachgewiesen werden. Mit dem Begegnungszentrum wird das nun realisiert. Es entstehen barrierefreie Räume für Gruppenveranstaltungen, Fitness, Workshops, die Schülermitverwaltung und Besprechungen.

Zudem wird ein Raum für die Erwachsenenbildung geschaffen, in dem Koch-/Backkurse zu unterschiedlichen Ernährungsthemen angeboten werden können.

Betreten wird das Begegnungszentrum an der Nordwestecke in direkter Sichtachse zum Eingang der Mensa. Das Erdgeschoss des Begegnungszentrums liegt aufgrund der Topografie etwas niedriger als die Mensa. Alle vier Ebenen (UG bis 2. OG) sind in derselben hochflexiblen Typologie aufgebaut, die vielfältige Nutzungen erlaubt. Das zentrale Treppenhaus im Norden und ein Technik-Kern mit Aufzug bilden die einzigen festen Grundrisselemente, das weitere Raumvolumen der Ebenen ist frei gestaltbar. Der zweite bauliche Rettungsweg wird über eine außenliegende Spindeltreppe ermöglicht.

Durch die zentrale Lage des Punkthauses und städtebauliche Lösung entsteht ein neuer Mittelpunkt für den Campus.

Energetische Betrachtung

Die Wärmeversorgung erfolgt über das Nahwärmenetz. Eine PV-Anlage ist derzeit nicht geplant, da die vom Netzbetreiber maximal freigegebenen Anschlusswerte bereits ausgeschöpft wurden.

Die Gebäudekonstruktion entspricht in der momentanen Planungsphase einem mit KfW 40

Plus vergleichbaren energetischen Standard. Eine detaillierte energetische Betrachtung erfolgt in Leistungsphase (Lph.) 3, bei der ein Vergleich zwischen den gesetzlichen Vorgaben (GEG), KfW 40 Plus und dem Energiestandard des Bezirks berechnet und wirtschaftlich verglichen wird. Die Ergebnisse werden mit der HU-Bau vorgestellt.

Umbau Marstall

Im historischen Marstallgebäude von 1762 sollen zukünftig zwei Nutzungen untergebracht werden. Zum einen wird die bestehende Mensaküche nach Inbetriebnahme der neuen Küche rückgebaut und die Flächen dem Speisesaal zugeordnet. Damit können die Sitzplätze dem vorhandenen Bedarf von 300 Sitzplätzen angepasst werden.

Zum anderen werden die Flächen des derzeitigen Trockenlagers und der Kühlräume zum Veranstaltungssaal umgebaut. Der ehemalige Pferdestall wird dadurch in seinem ursprünglichen Volumen wieder hergestellt und einer repräsentativen Nutzung zugeführt. Um Tageslicht in den Veranstaltungsraum zu bringen, erhalten die historischen Toröffnungen Glaselemente, zwei Fenster werden wie beim Infozentrum vergrößert. Die Zugänge sind so angeordnet, dass ein Teil des Innenhofs direkt zugeordnet und für Außenveranstaltungen genutzt werden kann. Putzfassade, Fenster, Dachausbildung und Traufelemente werden denkmalgerecht saniert und ergänzt.

Flächen Neu-/Umbau

	Nutzflächen (NUF)	Bruttogeschossflächen (BGF)
Neubau Mensa	1.245 m ²	2.455 m ²
Umbau Marstall	890 m ²	1.935 m ²
Neubau Begegnungszentrum	565 m ²	980 m ²

Insgesamt entstehen:

- ca. 2.700 m² Nutzflächen
- ca. 5.370 m² Bruttogeschossflächen
- ca. 25.320 m³ umbauter Raum

Kosten und Finanzierung

Auf Basis des genehmigten Raumprogramms entwickelte das Liegenschaftsreferat gemeinsam mit dem Architekten verschiedene städtebauliche Varianten.

Die beiden favorisierten städtebaulichen Varianten einschließlich der Grobkostenschätzung in Höhe von 36.600.000 € wurden am 29.09.2025 der Leitung des Bezirks vorgestellt.

Durch weitere Optimierungen des Entwurfes, die vom Liegenschaftsreferat in Zusammenarbeit mit dem Nutzer und dem Architekten umgesetzt wurden, hat man noch einmal Kosten in Höhe von 6.600.000 € eingespart. Dabei wurde das gesamte Bauvolumen verringert und auf die für die Nutzung notwendigen Mindestmaße optimiert.

Eine weitere Reduzierung der Kosten ist bei Einhaltung des anerkannten Raum- und Funktionsprogramms nicht möglich.

Kostenschätzung nach Kostengruppen

KG 100 Grundstück	0 €
KG 200 Herrichten Erschließung	1.304.925 €
KG 300 Bauwerk Baukonstruktionen	11.573.248 €
KG 400 Bauwerk technische Anlagen	5.751.436 €
Küchentechnik	2.100.840 €
KG 500 Außenanlagen	2.920.614 €
KG 600 Ausstattung	654.143 €
KG 700 Baunebenkosten	5.347.145 €
Gesamtkosten	29.652.351 €
Gesamtkosten gerundet	29.700.000 €

Davon entfallen auf den:

Neubau Mensa	18.098.821 €
Umbau Marstall	5.225.791 €
Neubau Begegnungszentrum	6.327.739 €

In der Kostengruppe 200 Herrichten/Erschließung ist die Verlegung der Infrastruktur (Fernwärme, Ab-/Wasser, Elektro, IT) vom Marstall zum Kesselhaus enthalten. Aufgrund der grundsätzlich notwendigen Infrastrukturmaßnahmen am Standort könnten diese Maßnahmen zusammen mit anderen Gebäuden erfolgen und somit aus der Summe insgesamt ca. 600.000 € herausgenommen werden.

Anteilig wären das beim Neubau Mensa ca. 366.000 €, beim Umbau Marstall 20.000 € und beim Neubau Begegnungszentrum 214.000 €.

Gemäß §10 Komm HV beträgt die zulässige Abweichung dieser Kostenprognose bei der Kostenschätzung (HOAI Lph. 2) zu den endgültigen Kosten nach der Rechtsprechung bis zu 30 %. Bei terminlich verschobenen Ausführungen muss mit weiteren Kostentoleranzen aufgrund von Baupreisindexsteigerungen gerechnet werden.

Zum Vergleich der geplanten Kosten pro Bruttogeschossfläche (BGF) wurden die Kostengruppen 300/400 mit den Durchschnittskosten aus grob vergleichbaren, bereits abgerechneten Projekten des Baukosteninformationszentrum für Architekten (BKI) gegenübergestellt. Der Baukostenindex wurde auf die Bauzeit indiziert.

Die Gegenüberstellung ergab eine dem Kostenstand (Kostenschätzung Lph. 2) geschuldete minimale Abweichung von +4% beim Mensaneubau und +14% beim Begegnungszentrum.

Förder- und Refinanzierungsmöglichkeiten (Anpassung des Gebührenverzeichnisses der LLA) werden derzeit durch das Referat 4 geprüft.

Planungs- und Bauablauf

Die Gesamtmaßnahme erfordert eine Abwicklung in verschiedenen Bauabschnitten, die als wirtschaftlichste Lösung in einem Zuge durchgeführt werden.

Nach Rückbau des bestehenden alten Kuhstalls können die Neubauten Mensa und Begegnungshaus zusammen erstellt werden. Daraufhin zieht die jetzige Küche in den fertiggestellten Neubau Mensa. Es folgt der Umbau des Marstalls, die jetzigen Küchenflächen und Nebenräume werden dem Speisesaal zugeschlagen, die Flächen für Lager, Ver- und Entsorgung werden zu dem Veranstaltungssaal ausgebaut.

Folgende Termine sind bei absolut optimalem Ablauf nach derzeitigem Stand für diese bauabschnittsweise Abwicklung in einem Zuge vorgesehen:

09 2026	Entwurfsplanung Lph. 3
11 2026	Genehmigung HU-Bau im Liegenschaftsausschuss und Bezirkstag
11 2026	Beginn Rückbau „Alter Kuhstall/Haus 10“
10 2027	Baubeginn Mensa
02 2028	Baubeginn Begegnungszentrum
08 2030	Baubeginn Speisesaal / Veranstaltung
08 2030	Fertigstellung Mensa
12 2030	Fertigstellung Begegnungszentrum
12 2031	Fertigstellung Speisesaal / Veranstaltung