

SITZUNGSVORLAGE



| | |
|---|-------------------|
| Referat: Referat 6 - Liegenschaftsreferat | Datum: 10.06.2026 |
| Referent/in: Referatsleitung | |

| Gremium | Termin | Zuständigkeit / Öffentlichkeitsstatus |
|------------------------|------------|--|
| Liegenschaftsausschuss | 25.06.2026 | beschließend öffentlich |

TOP: 3

**Thema: Landwirtschaftliche Lehranstalten Triesdorf;
Sanierung und Umnutzung Alter Ochsenstall für die
Abteilung 4, Pflanzenbau (Saatzucht und
Saatgutaufbereitung)
Vorstellung der Vorentwurfsplanung
Genehmigung der HU-Bau-Planung**

- Anlagen**
20260625 LLA Ochsenstall Plan
- Beteiligte Referate**
Referat 3 - Finanzreferat
Referat 4 - Bildungs- und Umweltreferat
- Kosten – Finanzierung**
Vorentwurf Kostenschätzung
Entwurf HU-Bau Planung Kostenberechnung 1.200.000 €
HSt. 1.2553.9456.600
- Beschlussvorschlag**

- Der Liegenschaftsausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und stimmt der vorgestellten Vorentwurfsplanung für die Sanierung und Umnutzung des Alten Ochsenstalls für die Abteilung 4, Pflanzenbau (Saatzucht und Saatgutaufbereitung) an den Landwirtschaftlichen Lehranstalten des Bezirks Mittelfranken in Triesdorf mit einer Kostenschätzung in Höhe von gerundet 1.200.000 € zu.

2. Der Liegenschaftsausschuss genehmigt aufgrund der bereits in Qualität der HU-Bau weitergeführten Planung die HU-Bau Planung mit Kostenberechnung in Höhe von gerundet 1.200.000 € und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Maßnahme.

**Landwirtschaftliche Lehranstalten Triesdorf;
Sanierung und Umnutzung Alter Ochsenstall
Für die Abteilung 4, Pflanzenbau (Saatzucht und Saatgutaufbereitung)
Vorstellung der Vorentwurfsplanung
Genehmigung der HU-Bau**

Hintergrund

Der Bedarf für die Maßnahme steht im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept für die Mensa mit Begegnungszentrum am Standort Triesdorf und wurde nach Antragstellung (17.06.2024) durch die LLA Triesdorf vom Bildungs- und Umweltsreferat als bedarfstragendes Fachreferat geprüft. Im Liegenschaftsausschuss vom 31.05.2025 wurde das Raum- und Funktionsprogramm für den Bau einer Mensa mit Begegnungszentrum genehmigt. Der Liegenschaftsausschuss hat am 26.02.2026 mit Ausnahme des Begegnungszentrums die Zustimmung zur vorgestellten Vorentwurfsplanung für die einzelnen Baumaßnahmen für den Neubau der Mensa erteilt und dem vorzeitigen Baubeginn für die Baufeldfreimachung (Rückbau Alter Kuhstall/Haus 10) und die Verlegung der Erschließung zugestimmt.

Die o.g. Antragstellung beinhaltete die Flächenbedarfsplanung. Auf dem vorgesehenen Baufeld sind in dem L-förmigen Alten Kuhstall verschiedene Nutzungen untergebracht, die verlagert werden müssen. Hierzu sind verschiedene Maßnahmen notwendig, die teilweise bereits erfolgt sind bzw. derzeit erfolgen.

Mit dem Projekt „Lagerhalle mit Waschplatz“ wird der Bedarf der Lager umgesetzt. Mit Fertigstellung des 60-Bettenhauses werden die Wohnnutzungen von Haus 10 ersetzt.

Die Fläche, die derzeit durch die Abteilung 4 (Saatgutlager und Aufbereitung) genutzt wird, soll nun in den Alten Ochsenstall umgesiedelt werden, der bereits im Westteil Nutzungen der Abteilung enthält und im Zuge der Maßnahme modernisiert und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht wird. Um Synergien zu nutzen und die Arbeitsabläufe zukünftig so effizient wie möglich zu gestalten, soll der Ostteil des Gebäudes umgenutzt werden, der als frühere Nutzung die Kraffutterzentrale beinhaltete und derzeit Lagerraum für Gartengeräte ist.

Städtebau

Der Alte Ochsenstall befindet sich nördlich des Betriebsgebäudes und bildet zusammen mit der Hofscheune den südlichen Abschluss zum zentralen Campus mit seinem autofreien Innenhof.

Mit der Unterbringung der Saatzucht im Alten Ochsenstall werden die Funktionen „Arbeiten und Wirtschaften“ sowie „Mensabetrieb und Gäste“ klar strukturiert und sinnvoll getrennt. Die Anlieferung bzw. Bestückung der Lagerflächen im Dachgeschoss des Alten Ochsenstalls soll von Süden erfolgen, die Anlieferung für die Saatgutaufbereitung von Westen.

Mit dem Projekt wird ein historisches Bestandsgebäude nachhaltig für eine neue Nutzung instandgesetzt.

Architektur - Baukonstruktion

Alter Ochsenstall

Der Alte Ochsenstall wird in seiner Struktur und Bauweise soweit wie möglich erhalten. Wo notwendig, werden Fenster und Türen ausgetauscht. Der bestehende Grundriss wird in seiner vorhandenen Einteilung in vier verschiedenen Zonen genutzt. Diese reihen sich entsprechend der Reinheitsanforderungen von West nach Ost aneinander auf. Im derzeit leerstehenden Dachgeschoss können die für die Abteilung 4 erforderlichen Lagerflächen geschaffen werden. Der Zugang für die Paletten wird über eine Stahlbühne gewährleistet,

die mit einem Stapler gehoben werden.

Das bautypische Satteldach mit seiner Ziegeleindeckung und die historische Fassade mit den sichtbaren roten Klinkern und den Putzflächen werden erhalten.

Die Zugänglichkeit von der Südseite wird mit dem Einbau eines Pfosten-Riegel-Elementes gewährleistet, in dem eine Zugangstür eingesetzt wird. Die bestehende Toröffnung ermöglicht den substanzschonenden Einbau. Die Maßnahme ist bereits mit dem Landesamt für Denkmalpflege einvernehmlich abgestimmt. Die Zufahrt zu den umliegenden Gebäuden ist weiterhin möglich und für Rettungsfahrzeuge sowie für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert.

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 bestehende Gebäudekonstruktion wird mit Hilfe von energetischen Maßnahmen wie einem Innendämmputz, der Dämmung der obersten Geschossdecke sowie der Decke über dem Kellergeschoss (von unten) und einer kleinen Lüftungsanlage verbessert.

Die beschriebenen Maßnahmen führen zu einem deutlich reduzierten Heizwärmebedarf. Die Mindestanforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden erfüllt.

Die Vorentwurfsplanung wird in der Sitzung des Liegenschaftsausschusses vorgestellt.

Der Planungsstand erfüllt bereits die Detailschärfe der HU-Bau, so dass bei Akzeptanz der Planung die Genehmigung der HU-Bau durch den Liegenschaftsausschuss erteilt werden kann.

Kosten und Finanzierung

Auf Basis des M4 Antrages vom 02.07.2024 und den damit beantragten Flächen entwickelte das Liegenschaftsreferat die vorliegende Entwurfsplanung sowie die dazugehörigen Kosten.

Kosten und Finanzierung

Kostengruppen

| | | |
|--------|----------------------------|--------------|
| KG 100 | Grundstück | 0 Euro |
| KG 200 | Herrichten Erschließung | 40.000 Euro |
| KG 300 | Bauwerk Baukonstruktionen | 742.000 Euro |
| KG 400 | Bauwerk technische Anlagen | 263.000 Euro |
| KG 500 | Außenanlagen | 0 Euro |
| KG 600 | Ausstattung | 0 Euro |
| KG 700 | Baunebenkosten | 100.000 Euro |

Gesamtkosten 1.145.000 Euro

Gesamtkosten gerundet 1.200.000 Euro

Die Maßnahme wird in vier Bauabschnitten durchgeführt, wobei jeder Bauabschnitt jeweils ca. 300.000 € beinhaltet.

Gemäß §10 Komm HV beträgt die zulässige Abweichung dieser Kostenprognose bei der Kostenberechnung (HOAI Lph 3) zu den endgültigen Kosten nach der Rechtsprechung bis zu 20 %.

Bei terminlich verschobenen Ausführungen muss mit weiteren Kostentoleranzen aufgrund von Baupreisindexsteigerungen gerechnet werden.

Fördermöglichkeiten stehen bei Beantragung im Rahmen der Modernisierung einzelner Bauteile nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Aussicht.

Zeitplan (Planungs- und Bauablauf)

Folgende Termine sind nach derzeitigem Stand geplant:

| | |
|--------|------------------------|
| 2026 6 | Genehmigung der HU-Bau |
| 2026 9 | Baugenehmigung |
| 2027 | 1. Bauabschnitt |
| 2028 | 2. Bauabschnitt |
| 2029 | 3. Bauabschnitt |
| 2030 | 4. Bauabschnitt |