SITZUNGSVORLAGE

Referat:	Referat 6 - Liegenschaftsreferat	Datum:	04.11.2026
Referent/in:	Referatsleitung		

Gremium	Termin	Zuständigkeit / Öffentlichkeitsstatus
Liegenschaftsausschuss	19.11.2026	beschließend öffentlich

TOP: 3

Thema: Landwirtschaftliche Lehranstalten Triesdorf; Technische Infrastrukturmaßnahme: Umbau und Erneuerung Nahwärmenetz Nord und West, Freistellung techn. Infrastruktur Haus A „Alte Meierei" Vorstellung Entwurfsplanung – HU-Bau (LPH 3)

1. Anlagen
20261119 LLA Infrastrukturmaßnahme Übersicht Trassen

2. Beteiligte Referate
Referat 3 - Finanzreferat
Referat 4 - Bildungs- und Umweltreferat

3. Kosten – Finanzierung
Vorentwurf Kostenschätzung gesamt 1.780.000 €
IP-Bau 2026 Allgemeine Planungsmittel
IP-Bau 2027 ff. Hst. 2000.9502 und 2000.9503

4. Beschlussvorschlag

1. Der Liegenschaftsausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und stimmt der vorgestellten HU-Bau Entwurfsplanung (LPH 3) für die Technische Infrastrukturmaßnahme mit Erneuerung des Nahwärmenetzes Nord und West sowie der Freistellung der für den Bezirk anteiligen technischen Infrastruktur von Haus A „Alte Meierei“ an den Landwirtschaftlichen Lehranstalten des Bezirks Mittelfranken in Triesdorf zu mit einer Kostenberechnung in Höhe von 1.780.000 € zu.
2. Der Liegenschaftsausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung des Projektes.

Landwirtschaftliche Lehranstalten Triesdorf;
Technische Infrastrukturmaßnahme:
Umbau und Erneuerung Nahwärmenetz Nord und West,
Freistellung techn. Infrastruktur Hau A „Alte Meierei“
Vorstellung Entwurfsplanung – HU-Bau (LPH 3)

Hintergrund

Das rund 50 Jahre alte Nahwärmenetz im nördlichen Bereich der Landwirtschaftlichen Lehranstalten ist über Jahrzehnte gewachsen und wiederholt an neue Anforderungen angepasst worden. Die heutige Netzstruktur führt inzwischen zu hydraulischen Engpässen, erschwert die Regelung und verursacht einen zunehmenden betrieblichen Aufwand. Eine grundlegende Neuordnung ist deshalb notwendig, um die Wärmeversorgung dauerhaft sicherzustellen und die Infrastruktur an die weitere Entwicklung des Standorts anzupassen.

Mit den anstehenden Baumaßnahmen „Neubau Mensa“ und „Umbau Marstall“ sind ohnehin größere Eingriffe in die bestehende Leitungsinfrastruktur verbunden. Dieses Zeitfenster soll genutzt werden, um das Nahwärmenetz technisch zu erneuern und in die Bereiche Nord und West aufzuteilen. Dadurch werden die hydraulischen Verhältnisse verbessert, die Regelbarkeit des Netzes erhöht und die Versorgungssicherheit langfristig gestärkt.

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Haus A an den Freistaat Bayern ist zusätzlich eine technische Entflechtung erforderlich. Betroffen sind insbesondere Wärme-, Strom-, Daten- und Steuerleitungen, die derzeit durch das Gebäude bzw. Grundstück verlaufen. Diese Leitungen müssen neu geordnet oder verlegt werden. Die Kosten werden entsprechend dem Verursacherprinzip aufgeteilt. Da der Freistaat auf Rückfrage durch das Liegenschaftsreferat derzeit noch keine Aussage über die genaue Art und Größe seiner zukünftigen baulichen Maßnahmen am Haus A treffen kann, wird eine Umverlegung der Leitungen im Außenbereich zum jetzigen Zeitpunkt vom Freistaat nicht verfolgt. Die vertraglich optional vorgesehene mögliche Leitungsverlegung auf Kosten des Freistaats wird nach Rückmeldung der IMBY im Rahmen der zukünftigen detaillierten konzeptionellen Überlegungen und späteren Planungen der Hochschulbaumaßnahme seitens des Freistaats auch wirtschaftlich nochmals berücksichtigt werden müssen, insbesondere ob auf die Leitungsverlegung im Außenbereich verzichtet werden kann.

Die Freistellung des Gebäudes Haus A wird mit dem vertraglich vorgesehenen Umfang durch den Bezirk im Zuge dieser Infrastrukturmaßnahme durchgeführt.

Sollte die Trassenumverlegung für die im Außenbereich vorhandenen Leitungen durch die Baumaßnahme des Freistaats Bayern notwendig werden, kann die Umverlegung der im Außenbereich befindlichen Leitungen in einer neu zu schaffenden Trasse östlich des böhmischen Gewölbes, auf den für die Abstandsflächenübernahme vorgesehenen bezirkseigenen Flächen auf Kosten des Freistaates ermöglicht werden. Dies vermeidet ein erneutes Öffnen der fertiggestellten Flächen im Bereich der Mensa Außenanlage.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtmaßnahme umfasst ein Investitionsvolumen von rund 1.780.000 Euro. Darin sind mehrere notwendige Infrastrukturmaßnahmen enthalten, die innerhalb eines gemeinsamen Bauzeitfensters umgesetzt werden. Die Planung und Koordinierung der Maßnahme wird zusammengefasst, die Kosten werden dem jeweiligen Projekt zugeschrieben.

Die Umsetzung im Zuge des Mensaprojektes ist wirtschaftlich sinnvoll, weil Leitungsbau und Tiefbau gebündelt und spätere Einzelmaßnahmen vermieden werden. Die Investition dient damit nicht nur der technischen Entflechtung von Haus A, sondern vor allem der langfristigen Sicherung und Neuordnung der zentralen Infrastruktur am Standort Triesdorf.

Die Mehrkosten in Höhe von 235.000 € für die Umverlegung der Infrastruktur Haus A und den Umbau Nahwärme Nord + West gegenüber der Kostenschätzung ergeben sich aus dem

detaillierteren Planungsstand und dem Wegfall der Beteiligung des Freistaats Bayern.

Davon liegen die anteiligen Kosten durch den höheren Detaillierungsgrad bei 86.000 €, die Kostensteigerung durch den Wegfall der Beteiligung des Freistaats Bayern liegt bei 149.000 € für beide Maßnahmen.

Fazit

Mit der Maßnahme wird die über Jahrzehnte gewachsene technische Infrastruktur im Bereich Nord und West grundlegend neu geordnet und für die weitere Entwicklung des Standorts ertüchtigt. Im Mittelpunkt stehen die langfristige Sicherung der Wärmeversorgung, die Beseitigung hydraulischer Engpässe und eine bessere Regelbarkeit des Netzes.

Die anstehenden Baumaßnahmen für Mensa und Marstall schaffen ein geeignetes Bauzeitfenster, um die notwendigen Leitungs- und Tiefbauarbeiten gemeinsam auszuführen. Dadurch werden Mehrfachaufgrabungen und zusätzliche Kosten einer späteren Umsetzung vermieden.

Kostenschätzung nach Kostengruppen

KG 100 Grundstück	0 €
KG 200 Herrichten Erschließung	0 €
KG 300 Bauwerk Baukonstruktionen	0 €
KG 400 Bauwerk technische Anlagen	401.000 €
KG 500 Außenanlagen	1.090.000 €
KG 600 Ausstattung	0 €
KG 700 Baunebenkosten	289.000 €
Gesamtkosten	**1.780.000 €**

Davon entfallen auf:		
Umbau Nahwärme Nord+West	gerundet	770.000 €
Freistellung Haus A (Bezirk)	gerundet	1.010.000 €

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 Baupreisindexveränderungen gerechnet werden.

Zeitplan

Für die weitere Planung und Ausführung der Baumaßnahme wird folgender Terminablauf angezielt:

Q 4 2026	Genehmigung der HU-Bau im Liegenschaftsausschuss
Q 4 2026	Werkplanung und Ausschreibung
Q 1 2027	Baubeginn
Q 3 2027	Fertigstellung und Inbetriebnahme