



Sachgebiet
SG 62

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Schule, Kultur und Sport	18.06.2026	öffentlich	Vorberatung
Kreisausschuss	23.07.2026	öffentlich	Vorberatung
Kreistag	30.07.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff
Fachoberschule Freising; Sanierung der Sanitäranlagen, Maßnahmenbeschluss

Sachverhalt:

1. Historie/Chronologie

Die staatliche Fach- und Berufsoberschule in Freising wurde in den 1980er Jahren errichtet und 2018/2019 brandschutztechnisch ertüchtigt. Die bestehenden Sanitäranlagen stammen jedoch noch aus der Bauzeit und befinden sich inzwischen in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Im Rahmen des Bauunterhalts müssen mittlerweile regelmäßig Toilettenanlagen repariert oder erneuert werden, was zu erhöhtem Unterhaltsaufwand führt. Neben den optischen Mängeln steigt zudem das Risiko von Leckagen an den bestehenden Installationsleitungen für Frisch- und Schmutzwasser, die ein sofortiges Handeln erzwingen. Die stockwerksübergreifenden WC-Stränge im Hauptgebäude sollen daher vollständig entkernt sowie technisch und optisch erneuert werden. Für den WC-Strang im Nebengebäude (Baujahr 2001/2002) sind hingegen lediglich kleinere Ausbesserungsmaßnahmen vorgesehen.

In seiner Sitzung am 16.12.2021 hat der Kreistag einstimmig die Sanierung der Sanitäranlagen der FOS/BOS beschlossen. Es wurde von Gesamtkosten in Höhe von 1.520.000 € einschließlich Puffer ausgegangen. Die Verwaltung erhielt den Auftrag, die erforderlichen Baumaßnahmen durchzuführen.

Ursprünglich sollte die Sanierung im Jahr 2022 starten, war jedoch auf Grund fehlender Personalressourcen nicht realisierbar.

Der geplante Umfang der Maßnahme umfasste die Sanierung der Sanitärbereiche im Haupt- und Nebengebäude sowie des Sanitärbereiches in der Hausmeisterwohnung. Inzwischen ertüchtigten die Mitarbeiter des Bauunterhalts jedoch auf Grund eines Mieterwechsels bereits vorab den Hausmeisterbereich. Die restlichen Maßnahmen wurden vorerst zurückgestellt; es waren bis dahin keine weiteren Kosten entstanden.

Im dritten Quartal 2023 konnte das Projekt auf Grund vorhandener Personalressourcen wieder aufgegriffen werden. Für die Umsetzung wurden Fachplaner beauftragt, um mit der Planung zu beginnen. Die Planer haben bereits in den Leistungsphasen 1 und 2 gearbeitet und erste Ergebnisse vorgelegt. Die Vorbereitung der Ausschreibungen wäre ursprünglich für Ende des Jahres 2024 geplant gewesen, mit Baubeginn ca. im zweiten Quartal 2025 (nach dem Prüfungszeitraum) in vernünftig planbaren Bauabschnitten.

Im Ausschuss für Schule, Kultur und Sport am 12.09.2024 wurde aufgrund des angespannten Haushaltes und der Haushaltsklausur des Kreisausschusses jedoch beschlossen, dass die Maßnahme überplant und in der Sanierungstiefe – soweit möglich – reduziert werden solle. Die Verwaltung sah zu diesem Zeitpunkt die Chance, die Leitungen in den Wänden zu erhalten und nur die WC-Anlagen zu sanieren. Das Gesamtbudget wurde auf eine Höhe von 650.000 € gekürzt.

Zusatz: Dieser Betrag kann sich im Zuge der weiteren Detailplanungen noch verändern. Die Gremien werden diesbezüglich entsprechend eingebunden.

2. Weiterer Planungsfortschritt

Im Zuge der Grundlagenermittlung und zur Verifizierung der Möglichkeit, die Sanierungstiefe zu reduzieren, wurden Anfang des Jahres 2025 die aus der Bauzeit stammenden Leitungen in den Wänden sowie auch die Grundleitungen mittels Kamerabefahrung überprüft. Dabei zeigte sich, dass sich insbesondere die Grundleitungen, in einem sanierungsbedürftigen Zustand befinden. Zwar wurden bislang keine Einsturzstellen festgestellt, jedoch erhöht sich das Risiko struktureller Schäden je länger die Sanierung hinausgezögert wird. Besonders problematisch und dringlich ist die Lage der Grundleitungen an der Fachoberschule deshalb, weil diese komplett unterhalb des Gebäudes verlaufen. Sollte es zu Einstürzen kommen, wäre eine Öffnung der Bodenplatte sowie des gesamten Fußbodenaufbaus notwendig, um Reparaturen durchführen zu können. Dies würde einen deutlich höheren finanziellen und baulichen Aufwand - noch dazu womöglich bei laufendem Schulbetrieb - verursachen.

Der gegenüber der ursprünglichen Planung entstandene Mehraufwand für den Rückbau der Oberflurhydranten sowie der bestehenden Standleitung zur Löschwasserversorgung konnte bereits im Jahr 2025 erledigt werden. Der Rückbau war notwendig, da Stichleitungen zur Versorgung der Oberflurhydranten nicht mehr zulässig sind. Grund dafür ist das erhöhte Risiko, dass sich Legionellen bilden und ins Trinkwasser gelangen könnten. Die hierfür angefallenen Kosten waren durch den aktuellen Haushalt gedeckt.

Ende des Jahres 2025 wurden die dringlichen Arbeiten zur Sanierung der Grundleitungen im Inlay Verfahren ausgeschrieben und Anfang des Jahres 2026 vergeben. Mit der Ausführung der Maßnahmen wurde in den Osterferien 2026 begonnen. Teil 1 der Sanierung der Grundleitungen konnte in den Osterferien 2026 bereits erfolgreich abgeschlossen werden. Die Sanierung der Grundleitungen Teil 2 und 3 ist für die Pfingstferien 2026 vorgesehen. Parallel dazu laufen derzeit die Ausschreibungen und Vergaben für den WC-Strang 2, dessen Umsetzung in den Sommerferien 2026 geplant ist.

3. Vorgeschlagenes Umsetzungskonzept

Im Rahmen der weitergeführten Planungen wurde im Jahr 2025 ein detailliertes Umsetzungskonzept erstellt. Dieses sieht vor, die Gesamtmaßnahme in drei Bauabschnitten über drei Jahre - unter Berücksichtigung des steigenden Baupreisindex - durchzuführen.

Im Vorfeld war durch die Planungsbüros geprüft worden, ob und wie weniger tiefgreifende Sanierungsmaßnahmen entsprechend des Beschlusses aus dem Jahr 2024 möglich wären. Bereits auf Grund der oben beschriebenen schlechten Situation der Grundleitungen wurde ersichtlich, dass weitergehende bauliche Eingriffe zwingend erforderlich sind.

Auf Grundlage der Untersuchungen des Bestands ist eine Umsetzung der Maßnahme mit einer reduzierten Sanierungstiefe nicht zu empfehlen. Die in den Grundleitungen identifizierten tieferliegenden strukturellen Probleme müssen zuerst und jetzt vollständig behoben werden, um künftige Folgeschäden und damit deutlich höhere Kosten zu vermeiden.

Eine Verzögerung der Sanierung würde Mehrkosten verursachen, da sich der bauliche Zustand der Leitungen (Gefahr von Leitungsbrüchen) weiter verschlechtert und spätere Eingriffe – insbesondere aufgrund ihrer Lage unter dem Gebäude – erheblich aufwändiger würden.

Vor diesem Hintergrund sowie auf Grundlage der entsprechenden Kostenabschätzungen ist eine Umsetzung der Maßnahme mit dem nunmehr veranschlagten Budget in Höhe von 650.000 € nicht realisierbar.

Die Verwaltung empfiehlt stattdessen die Umsetzung der „Gesamtsanierung Sanitär“ jedoch über mehrere Abschnitte verteilt.

Planung und Realisierung über drei Jahre

Bauabschnitt 1: Grundleitungen sowie WC Anlagen Strang 2

Grundleitungen (GL): zwingend erforderliche Sanierung, Oster-/Pfingstferien 2026

Bepreistes LV	192.804,34€	(brutto)
Vergabeergebnis	150.161,63€	(brutto)

Sanierung der WC Anlagen Strang 2/2026

Strang 2: Lehrer Herren	121.101,41€	(brutto)
-------------------------	-------------	----------

Geplante Ausführung Sommerferien 2026

Baukosten Strang 2	121.101,41€	(brutto)
Baukosten GL Sanierung	150.161,63€	(brutto, Auftrag)
Honoraranteil Architekt	63.147,74€	(brutto)
Honoraranteil HLS-Planung	72.711,24€	(brutto)

<u>Gesamtkosten 2026 (inklusive GL-Sanierung)</u>	<u>407.122,02€</u>	<u>(brutto)</u>
---	--------------------	-----------------

Bauabschnitt 2: Sanierung der WC Anlagen Strang 3 und 4/2027

Strang 3: Schüler Damen	
Strang 4: Schüler Damen / Lehrer Damen	

Geplante Ausführung Sommerferien 2027

Baukosten Strang 3	122.663,20€	(brutto)
Baukosten Strang 4	248.750,48€	(brutto)
Enthärtung	33.686,51€	(brutto)
Honoraranteil Architekt	26.542,37€	(brutto)
Honoraranteil HLS-Planung	33.594,69€	(brutto)
Gesamt 2027	465.237,25€	(brutto)
Zzgl. Baupreisindex 5 % (Ausführung 2027)	23.261,86€	(brutto)
<u>Gesamtkosten 2027 inklusive Baupreisindex</u>	<u>488.499,11€</u>	<u>(brutto)</u>

Bauabschnitt 3: Sanierung der WC Anlagen Strang 1/2028

Strang 1: Schüler Herren	
--------------------------	--

Geplante Ausführung Sommerferien 2028

Baukosten Strang 1	394.381,40€	(brutto)
Honoraranteil Architekt	31.946,54€	(brutto)
Honoraranteil HLS-Planung	30.366,40€	(brutto)
Gesamt 2028	456.694,34€	(brutto)
Zzgl. Baupreisindex 5 % (Ausführung 2028)	22.834,72€	(brutto)
<u>Gesamtkosten 2028 inklusive Baupreisindex</u>	<u>479.529,06€</u>	<u>(brutto)</u>

<u>GESAMTKOSTEN 2026 bis 2029 ohne Index</u>	<u>1.329.053,56€</u>	<u>(brutto)</u>
<u>GESAMTKOSTEN einschl. Baupreisindex 2027-2029, 5 %</u>	<u>1.375.150,19€</u>	<u>(brutto)</u>

Auf Grund der bereits im Jahr 2026 erforderlichen Planungsleistungen für die weiteren Bauabschnitte ist es erforderlich, den für das Jahr 2026 ursprünglich geplanten Budgetanteil in Höhe von 350.000 € um 60.000 € auf insgesamt 410.000 € überplanmäßig zu erhöhen.

Die Sachaufwandsträgerschaft der staatlichen Fach- und Berufsoberschule ist eine Pflichtaufgabe des Landkreises Freising.

Personalbedarf:

Keiner.

Finanzierung:

Für die Durchführung weiterer Planungsleistungen im Jahr 2026 werden überplanmäßige Mittel in Höhe von 60.000,00 € beantragt, die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel 2026 erhöhen sich damit auf 410.000 €. Die zusätzlichen Mittel 2026 können über die Kostenstelle 954162, AIB-Nr. AIB000137, Erweiterung Gymnasium Moosburg bereitgestellt werden.

Der neue Kostenansatz für die zukünftigen Haushaltsjahre beläuft sich nun wie folgt:

Bezeichnung	K-Stelle K-Träger	Investitionsnr. AIB-Nr.	2025	2026	2027	2028
Investitionshaushalt	954170 95100	15007012 AIB000153	50 TEUR	410 TEUR	490 TEUR	480 TEUR

Kosten in TEUR brutto

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss für Schule, Kultur und Sport empfiehlt dem Kreisausschuss und dem Kreistag folgende Beschlussfassung:

Die Landkreisverwaltung wird beauftragt, die Maßnahme umzusetzen.

Die Amtsvorständin wird ermächtigt, die erforderlichen Planungsleistungen weiterzuführen und die folgenden Planungsstufen abzurufen. Die Sanierung der Grundleitungen ist bereits in der Ausführung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Mittel für die Haushaltsplanung 2027 und Folgejahre einzustellen.

Die Amtsvorständin wird nach Durchführung der entsprechenden Vergabeverfahren ermächtigt, die erforderlichen Planungs-, Bau- und Dienstleistungen sowie mögliche Nachträge bis zur Höhe der genehmigten Mittel an den jeweiligen wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.