



AL/SG:	SG 50 - Hochbau
Aktenzeichen:	621-3/1.1.2

Aichach, den 08.10.2025

Sitzungsvorlage

Drucksache:	50/235/2025	- öffentlich -
-------------	-------------	----------------

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Bauausschuss	27.10.2025	

Betreff:

Landratsamt Aichach, Erweiterung und Sanierung;
Sachstandsbericht erweiterte Schadstoffuntersuchung

Anlagen

--

Hinweis auf frühere Beratungen und Beschlüsse:

Sitzung des Kreistages am 07.06.2021
Sitzung des Bauausschusses am 23.05.2022, 27.02.2023

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten:	
☒ Mittel stehen zur Verfügung	☐ Verwaltungshaushalt
☒ Mittel stehen nicht zur Verfügung	☒ Vermögenshaushalt
2. Deckungsvorschlag:	
3. Folgekosten:	
☐ Personalkosten:	
☐ Sach- und Unterhaltskosten:	
☐ Finanzierungskosten:	
☐ Sonstiges:	

Sachverhalt:

Der Kreistag hat am 07.06.2021 für das Bestandsgebäude des Landratsamtes nachstehende Sanierungsmaßnahmen beschlossen: Brandschutztechnik, Sanitärkerne, Austausch bestehender Lüftungsanlagen, Leuchtenaustausch in Fluren und Sitzungssaal, notwendige Schadstoffentsorgung, Erweiterung der PV-Anlage sowie Baurecht für Nutzungsänderungen erlangen.

Die Erweiterung der PV-Anlage wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 22.04.2024 auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Im Kreistag am 22.07.2024 wurden geschossweise Sanierungsabschnitte und ein erweiterter Sanierungsumfang zur Abarbeitung von Instandhaltungsrückständen für die Jahre 2025 bis 2028 beschlossen.

Im Kreistag am 04.11.2024 wurde der Ausführung der abschnittswisen energetischen Optimierung des Bestandsbaus des Landratsamtes im Zuge der durchzuführenden Sanierungsmaßnahme zugestimmt. Die unter dem Begriff der 'energetischen Optimierung' geführten wesentlichen Inhalte sind die Erneuerung der Fassade einschließlich Sonnenschutz, der Einbau von dezentralen Lüftungselementen in der neuen Fassade für eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung, die Neuinstallation von Heizkörpern und Leitungen gemäß neuem Wärmebedarf sowie die Umlegung von Elektro- und Datenkabeln entlang der Fassade als auch Einbindung der neuen Datenpunkte in die Gebäudeleittechnik. Bei dieser Konzeptionierung war geplant, die Innentrennwände (Systemtrennwände) aus Wirtschaftlichkeitsgründen zu soweit wie möglich zu belassen.

Im Zuge der Realisierung einer für den Nutzer notwendigen Vorabmaßnahme für die Interimsnutzung (Errichtung von Drei-Raster-Büros in den Bereichen, die vorher Großraumbüros waren, wie etwa die Zulassungsstelle oder das ehemalige Landratsbüro) mussten bestehende Trennwände teilweise demontiert und versetzt werden. Eine geringe unbedenkliche Asbestbelastung in den Anschlussfugen wurde im Vorfeld für möglich gehalten. Um den Aufwand beim Versetzen der Wände möglichst gering zu halten, wurde auf Empfehlung und unter der Leitung der Sachverständigen Frau Dr. Oehmichen Anfang Mai 2025 in den obengenannten Teilbereichen eine sog. Probesanierung zur Findung eines emissionsarmen Rückbauverfahrens gemäß den Technischen Regeln für Gefahrstoffe bei Asbest-, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) durch eine Fachfirma durchgeführt. Bei einer erfolgreichen Durchführung wäre das Versetzen von einzelnen Wänden mit minimalen Schutzmaßnahmen möglich gewesen. Im Rahmen dieser Probesanierung zeigte sich jedoch, dass die geöffneten Systemtrennwände teilweise eine schwachgebundene asbesthaltige Platte mit hohem Asbestfaserfreisetzungspotential im Inneren enthalten. Dieser Befund wurde im Folgenden sowohl im Bereich der Vorabmaßnahme im 1. und 2. Obergeschoss als auch im Erdgeschoss bestätigt.

Bei der Verteilung von diesen asbesthaltigen Platten lässt sich keine Regelmäßigkeit bzw. keine Systematik feststellen, was vermutlich auf nicht dokumentierte frühere Um- und Ausbauphasen zurückzuführen ist. Eine systematische Eruiierung verbietet sich aufgrund der Nutzung des Altbaus, da bei jeder Blendenöffnung Asbestfasern freigesetzt werden können, was für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Gesundheitsgefährdungen verbunden wäre. Aufgrund der zwischenzeitlich novellierten Gefahrstoffverordnung vom Dezember 2024 ist davon auszugehen, dass alle Bau-Gewerke auf das Thema Bauschadstoffe sensibilisiert sind, so dass anzunehmen ist, dass die Frage nach einer Schadstoffbelastung im Rahmen des Bauprojektes regelmäßig und kritisch gestellt werden wird. Dies

würde zu erheblichen Verzögerungen und Mehrkosten führen, falls dieser Aspekt nicht bereits jetzt vollständig berücksichtigt wird.

Aufgrund der jetzt vorliegenden aktuellen Erkenntnisse aus der erweiterten Schadstoffuntersuchung wird durch die Fachgutachterin ein vollständiger Ausbau der Systemtrennwände dringend empfohlen, da bei jedem baulichen Eingriff in die asbesthaltigen Systemtrennwände, nicht nur beim Versetzen, sondern z.B. auch beim Neuverlegen von Elektroinstallationen, Kabeln, etc. eine hohe Faserfreisetzung und somit eine gesundheitliche Gefährdung von ausführenden Gewerken und später auch von Nutzern zu erwarten ist. Daher ist der Ausbau im Schwarzbereich nach den TRGS 519 auszuführen.

Wegen dieser zusätzlichen, nicht vorhersehbaren und somit bisher nicht geplanten Leistungen ist die Planung entsprechend anzupassen bzw. fortzuschreiben, wobei weiterhin von der abschnittsweisen Bearbeitung je Stockwerk ausgegangen wird, um den Betrieb des Landratsamtes aufrecht erhalten zu können. Gegebenenfalls ergeben sich u.a. unter Verwendung von konventioneller, wirtschaftlicher Trockenbautechnik (anstatt von Systemtrennwänden) durch die vollständig durchgängige Sanierung der Geschosse Synergien, welche die Mehraufwendung zum Teil kompensieren.

Die Asbestbelastung überrascht mit Blick auf den Erstellungszeitpunkt des Gebäudes und die damals eingesetzten Materialien und angewandten Techniken nicht wirklich, wohl aber die jetzige Feststellung einer inhomogenen, sich über den gesamten Altbau verteilende. Wäre bereits früher eine Sanierung des mittlerweile vor mehr als 47 Jahren bezogenen Landratsamtes erfolgt, hätte dies nichts am aktuell festgestellten Umfang geändert, die Kosten allerdings wären mutmaßlich geringer gewesen.

Das Planungsteam wurde beauftragt, die bisherige Planung auf Grundlage der jetzt aktuell gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich der Schadstoffproblematik entsprechend anzupassen bzw. fortzuschreiben. Sobald diese Planungsergebnisse vorliegen, voraussichtlich bis zum Jahreswechsel 2025/2026, wird der Bauausschuss bzw. der Kreistag entsprechend in Kenntnis gesetzt.

Beschlussvorschlag:

Manuel Hitzler