



AL/SG:	SG 50 - Hochbau
Aktenzeichen:	621-3/1.1.3

Aichach, den 04.03.2026

Sitzungsvorlage

Drucksache:	50/244/2026	- öffentlich -
-------------	-------------	----------------

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Bauausschuss	23.03.2026	

Betreff:

Landratsamt Aichach, Sanierung;
Sachstandsbericht Schadstoffsanierung

Anlagen

Präsentation Schadstoffsanierung

Hinweis auf frühere Beratungen und Beschlüsse:

Sitzung des Kreistages am 07.06.2021
Sitzung des Bauausschusses am 23.05.2022, 27.02.2023, 27.10.2025

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 Erlangung des Baurechts für Nutzungsänderungen. Die Erweiterung der PV-Anlage wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 22.04.2024 auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Der Kreistag am 22.07.2024 beschloss geschossweise Sanierungsabschnitte und einen erweiterten Sanierungsumfang zur Abarbeitung von Instandhaltungsrückständen für die Jahre 2025 bis 2028.

Im Kreistag am 04.11.2024 wurde der Ausführung der abschnittsweisen 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 die Einbindung der neuen Datenpunkte in die Gebäudeleittechnik. Bei dieser Konzeptionierung war geplant, die Innentrennwände (Systemtrennwände) aus Wirtschaftlichkeitsgründen soweit wie möglich zu belassen.

Im Zuge der Realisierung der für den Nutzer notwendigen Anpassungsarbeiten für die Interimsnutzung (Errichtung von Drei-Raster-Büros in den Bereichen, die vorher Großraumbüros waren, wie etwa die Zulassungsstelle oder das ehemalige Landratsbüro) zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs 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 oben genannten Teilbereichen eine sogenannte 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 Drei-Raster-Büro-Maßnahmen 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 könnten, was für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Gesundheitsgefährdungen verbunden sein könnte.

Wie bereits im Bauausschuss am 27.10.2025 berichtet, ist ein vollständiger Ausbau der Systemtrennwände dringend notwendig, 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, was

durch die verschärften Vorschriften der Novellierung der Gefahrenstoffverordnung vom Dezember 2024 noch untermauert wird.

Vom Planungsteam, insbesondere durch Frau Dr. Oehmichen, wurde der konkrete Ausführungsumfang für die gesamte Schadstoffentsorgung eruiert und mit entsprechenden Kosten belegt. Im heutigem Bauausschuss werden die Architekten zusammen mit Frau Dr. Oehmichen im Rahmen eines Sachstandsberichts detaillierte Informationen zu dieser Schadstoffproblematik darstellen und unter anderem genauer auf die geplante Vorgehensweise bei der entsprechenden Entsorgung eingehen. Parallel dazu ist das Planungsteam bereits damit beauftragt, die bisherige Planung auf Grundlage der aktuell gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich der Schadstoffproblematik entsprechend anzupassen bzw. fortzuschreiben. Sobald diese Planungsergebnisse einschließlich der dazugehörigen Kosten vorliegen, voraussichtlich bis Sommer 2026, werden die zuständigen Gremien entsprechend in Kenntnis gesetzt.

Beschlussvorschlag:

Manuel Hitzler