

## HOCHBAU UND GEBÄUDEWIRTSCHAFT

Der Geschäftsbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft ist für alle Aufgaben des Hochbaus sowie für die Bewirtschaftung von kreiseigenen und angemieteten Liegenschaften zuständig.

Zum Gebäudeportfolio des Ostalbkreises gehören die drei großen Beruflichen Schulzentren, die vier Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren (SBBZ) sowie Verwaltungsgebäude, Straßenmeistereien und Schülerwohnheime sowie Flüchtlingsunterkünfte.

### Gebäudezustandsbericht als Grundlage für ein Modernisierungskonzept

Im Oktober 2019 wurde dem Kreistag ein umfassender Gebäudezustandsbericht präsentiert. Der Gebäudezustandsbericht soll als Grundlage für die künftigen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen bei den kreiseigenen Liegenschaften dienen. Im Gebäudezustandsbericht werden alle im Eigentum des Ostalbkreises stehenden oder durch ihn zu unterhaltenden Gebäude systematisch erfasst und bewertet. Außerdem erfolgt eine Darstellung des Mitteleinsatzes zur baulichen und technischen Unterhaltung der Gebäude und ein Vergleich mit den empfohlenen Richtwerten zur Bemessung dieser Mittel. Für jedes Objekt wird ein Investitionsfahrplan für die nächsten Jahre aufgestellt, der als Grundlage für die Mittelbereitstellung im Rahmen der Haushaltsplanung dienen soll.

### Energiebericht der Landkreisverwaltung

Mit dem jährlichen Energiebericht informiert die Landkreisverwaltung umfassend über den Energieverbrauch der Liegenschaften des Ostalbkreises. Außerdem werden durchgeführte Energieeinsparmaßnahmen (z. B. LED-Beleuchtung) und der Einsatz erneuerbarer Energien (Photovoltaik-Eigenverbrauchsanlagen) dargestellt. Mit einem Anteil von 40 Prozent an erneuerbaren Energien bei der Wärmeversorgung und eines Ökostromanteils von 100 Prozent beim externen Strombezug verfügt der Ostalbkreis bereits über eine vorbildliche und nachhaltige Energieversorgung.

### Vergabe der Strom- und Erdgaslieferung

Der Geschäftsbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft verantwortet die wirtschaftliche Energiebeschaffung für die Kreisgebäude (Verwaltungs- und Schulgebäude, Haus der Gesundheit, Gemeinschaftsunterkünfte). Dies beinhaltet die Belieferung der Abnahmestellen mit Strom und Erdgas. Um günstigere Preise auf Grund höherer Beschaffungsmengen zu erzielen, wurde die Ausschreibung im Sommer 2019 erstmalig zusammen mit den Kliniken Ostalb gkAöR durchgeführt. Die Ausschreibung erfolgte im EU-weiten offenen Verfahren.

Auf Grundlage der Ausschreibung erfolgt die Stromlieferung ab dem Jahr 2020 durch die EnBW ODR AG, Ellwangen. Die Kosten werden sich auf rund 855.000 Euro pro Jahr belaufen. Die Erdgaslieferung wird durch die Stadtwerke Ellwangen GmbH erfolgen. Die jährlichen Kosten werden rund 460.000 Euro betragen.

### Neubau eines Zweiten Verwaltungsstandortes in Aalen auf dem Union-Gelände

Der Ostalbkreis beabsichtigt die Errichtung eines zweiten Verwaltungsstandortes der Landkreisverwaltung in Aalen auf dem Gelände der ehemaligen UNION-Werke in der Wilhelm-Merz-Straße 20. Dort sollen die bisher im Stadtgebiet von Aalen bestehenden vier Außenstellen der Landkreisverwaltung (Agentur für Arbeit (Julius-Bausch-Straße 12), Quadrat I und III (Gartenstraße 97 und 105) sowie Jobcenter (Hopfenstraße 65 und 67)) zusammengefasst werden.

Die Stadt Aalen und der Ostalbkreis haben im Juli 2017 durch Beschlüsse des Gemeinderats der Stadt Aalen und des Kreistags des Ostalbkreises die Durchführung des gemeinsamen Ideen- und Realisierungswettbewerbs „Aalen-Süden/UNION-Areal“ vereinbart.

Durch den gemeinsamen Wettbewerb konnten sowohl städtebauliche Ideen für das Entwicklungsgebiet „Aalen-Süd“ wie auch Realisierungsvorschläge für den Neubau gesammelt und durch



Blick auf Union-Areal, Stand September 2019



Blick auf Union-Areal, Stand Mai 2019



Blick auf Union-Areal, Stand Dezember 2019



das gemeinsame Preisgericht am 25.09.2018 in der Festhalle in Aalen-Unterkochen bewertet werden. Anschließend wurden die Preisträger den Gremien und der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt.

Am 12.03.2019 wurde das Büro Hirner und Riehl Architekten und Stadtplaner BDA PartG mbB aus München durch den Kreistag als erster Preisträger mit der Planung für den zweiten Verwaltungsstandort der Landkreisverwaltung, zunächst bis Leistungsphase 3 als Grundlage für einen Baufreigabebeschluss, beauftragt.

Als Vorbereitung für den Neubau wurden im Zeitraum Mai bis Dezember 2019 die Abbrucharbeiten der ehemaligen UNION-Werke durchgeführt. Hierzu wurde zunächst der ehemalige Triebwerks-

kanal verfüllt und eine Flutmulde als interimweise Hochwasserschutzmaßnahme angelegt.

Im Jahr 2020 werden auf dem UNION-Gelände Ausweichparkplätze zur Verfügung stehen, um die Sanierung der Fahrbahnflächen und Parkplätze am Ostalbkreishaus zu ermöglichen.

Der weitere Projektverlauf sieht vor, dass die Stadt Aalen den Kocher umgestaltet und renaturiert. Dabei wird der durch den ehemaligen Triebwerkskanal vorhandene Knick im Flusslauf entfernt und der Kocherverlauf in Richtung des neuen Radwegs verschwenkt.

Mit der Planung für den Verwaltungsneubau wird im Januar 2020 begonnen, sodass der Kreistag im Jahr 2021 einen Baufreigabebeschluss fassen könnte.

**Landratsamt Stuttgarter Straße 41 in Aalen:**

**Modernisierung der KFZ-Zulassungsstelle/Führerscheinstelle**

Die Kfz-Zulassungsstelle und die Führerscheinstelle im Ostalbkreishaus haben eine Großraumbürostruktur mit Kundentresen und Wartebereich.

Zur Verbesserung der Akustik und Beleuchtung wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Umsetzung erfolgte in der sitzungsfreien Zeit von August bis September 2018, da der Große Sitzungssaal und der Dzu-Raum als Ausweichquartiere benötigt wurden.

Durch die Umbaumaßnahme sind die Zulassungsstelle und die Führerscheinstelle modern und hell ausgestattet. Der Einbau eines leistungsfähigeren Kundenaufbausystems hat die Kundenfreundlichkeit zusätzlich verbessert.

Oben: Die neue und moderne Zulassungsstelle  
Unten: Entkernung der Zulassungsstelle



**Landratsamt Haussmannstraße 29 in Schwäbisch Gmünd:**

**Abschluss der Parkettbodensanierung**

Die Parkettböden aus dem Baujahr 1956 wiesen fortgeschrittene Alterungs- und Mangelerscheinungen auf. Bei insgesamt rund 1.400 m<sup>2</sup> Büroflächen wurden daher die Böden ausgetauscht. Mit dem ersten Bauabschnitt (3. Obergeschoss, 250 m<sup>2</sup> Fläche) wurde im Zeitraum September/Oktober 2017 begonnen. Der letzte Bauabschnitt wurde im Oktober 2019 beendet. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden für die Zeit der Sanierungsmaßnahme im gleichen Gebäude an Ausweicharbeitsplätzen in Besprechungszimmern untergebracht. In jedem Bauabschnitt konnten rund zehn bis zwölf Arbeitsplätze verlegt werden, um die jeweiligen Räume zu sanieren. Parallel wurde die Beleuchtung in den Büros auf LED-Technik umgerüstet und die Räume frisch gestrichen.



Parkettboden vor Sanierung



Neues Parkett und gestrichene Wände



Sanierung des Parkettbodens

## Kreisberufsschulzentrum Schwäbisch Gmünd

### Generalsanierung des Hauptgebäudes

Das Hauptgebäude des im Bauzeitraum 1972 bis 1975 errichteten Beruflichen Schulzentrums Schwäbisch Gmünd bedarf einer umfassenden Generalsanierung.

Ursprünglich bezog sich der Sanierungsumfang primär auf den vorbeugenden Brandschutz und die Ertüchtigung der Elektroverteilung. Die Planung sah vor, dass die Bereitstellung von Ausweichräumen innerhalb des Schulgebäudes sowie mit der Herstellung von Erweiterungsräumen im Erdgeschoss organisiert hätte werden können.

Durch das Vorhandensein von Schadstoffen und die erforderlichen Schutzvorkehrungen bei den Sanierungsarbeiten mussten für das Sanierungs-

konzept größere Bauabschnitte entwickelt werden. Letztendlich wird die Sanierung nun in vier Bauabschnitten in Übereinstimmung mit den vier Lüftungszentralen durchgeführt.

Durch diese größeren Bauabschnitte musste eine Ausweichfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> für 31 Klassenzimmer, fünf Fachräume sowie Lehrerzimmer und Räume für die Verwaltung geschaffen werden. Da im Schulgebäude selbst kein Platz für Ausweichklassenzimmer vorhanden war, musste der Platzbedarf anderweitig gedeckt werden. Bei der Recherche nach geeigneten Ausweichräumen hatte sich der glückliche Umstand ergeben, dass in Schwäbisch Gmünd eine für den Raumbedarf sehr gut passende, dreigeschossige Gebäudemodulanlage existierte.

Im März 2019 wurde die Gebäudemodulanlage von ihrem ursprünglichen Standort im Gmünder Gewerbegebiet „In der Krähe“ abgebaut, mit Tiefladern an das Berufliche Schulzentrum Schwäbisch Gmünd transportiert und dort wieder aufgebaut.

Ab April 2019 erfolgte der Innenausbau für den Schulbetrieb. Die Klassenräume des 1. Sanierungsabschnitts wurden in den Pfingstferien 2019 verlagert, sodass im Anschluss der Schulbetrieb in der Gebäudemodulanlage starten konnte.

Mit dem Stellen von luftdichten Staubwänden begann ab dem 11.06.2019 die Schadstoffsanierung des ersten Bauabschnitts, die mit der Freimesung (Nachweis, dass alle Schadstoffe beseitigt wurden) am 18.10.2019 zum Abschluss gebracht werden konnte.

Parallel wurde an der Nord- und Ostseite des Hauptgebäudes mit den Arbeiten zur Herstellung der zusätzlichen Klassenräume begonnen.

Die Gesamtkosten der Generalsanierungsmaßnahme inklusive der digitalen Netzwerkinfrastruktur betragen 40.858.000 Euro. Durch Zuschüsse von Bund und Land in Höhe von 12.000.000 Euro trägt der Ostalbkreis einen Anteil von 28.858.000 Euro.



Blick in den ersten Bauabschnitt nach erfolgreicher Schadstoffbeseitigung und Entkernung



Blick auf die Gebäudemodulanlage als Ausweichquartier während der Generalsanierung

### Digitalisierung der Kreisberufsschulzentren

Um die bestmöglichen Bedingungen für die Schülerinnen und Schüler zu schaffen, befindet sich der Aufbau bzw. Ausbau einer leistungsfähigen IT-Infrastruktur, mit der die kommenden Anforderungen der Schule von Morgen gewährleistet werden können, bereits im vollem Gange. Eine wesentliche Grundlage für die Digitalisierung der drei Kreisberufsschulzentren in Aalen, Ellwangen und Schwäbisch Gmünd ist die Schaffung eines flächendeckenden WLANs auf dem gesamten Bildungscampus. Am Kreisberufsschulzentrum Ellwangen konnten die Arbeiten zur Herstellung dieser WLAN-Infrastruktur bereits in den Sommerferien 2019 abgeschlossen werden. Beim Kreisberufsschulzentrum Schwäbisch Gmünd erfolgt die WLAN-Verkabelung sukzessive im Rahmen der Generalsanierungsmaßnahmen. Die Umsetzung der Arbeiten zur WLAN-Verkabelung am Kreisberufsschulzentrum Aalen ist bereits gestartet und soll bis zum Sommer 2020 abgeschlossen sein.

Das Kreisberufsschulzentrum Aalen besteht aus dem Hauptgebäude (Kaufmännische Schule, Technische Schule), der Justus-von-Liebig-Schule (Haus- und Landwirtschaftliche Schule), der Weidenfeldhalle und dem Mensagebäude.

### Neue Wärmeversorgung des Kreisberufsschulzentrums Aalen

Seit seiner Einweihung war das Kreisberufsschulzentrum Aalen an das Nahwärmenetz des Ostalb-Klinikums angeschlossen. In keinem Gebäude befand sich jemals eine Wärmeerzeugungsanlage. Seit dem 01.01.2004 erfolgt die Wärmeversorgung des Schulzentrums durch das Wärmenetz der Stadtwerke Aalen GmbH. In dem Wärmewerk sind ein großer Holzhackschnittkessel, mehrere erdgasbetriebene Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (Blockheizkraftwerke – BHKWs) und reine Erdgaskessel installiert.

Analysen haben gezeigt, dass vor allem die deutliche Verteuerung des Strompreises zum bestimm-

menden Faktor der Energiekosten am Kreisberufsschulzentrum Aalen geworden war.

Nach der Prüfung mehrerer Alternativen zur Kostenreduzierung erwies sich die Installation und der Betrieb von zwei Erdgas-Blockheizkraftwerken als die wirtschaftlichste Variante. Mit diesen BHKWs wird das Hauptgebäude beheizt, die weiteren Gebäuden verbleiben am Nahwärmenetz.

Zukünftig können am Kreisberufsschulzentrum Aalen 44 Prozent des gesamten Wärmeverbrauchs und 53 Prozent des gesamten Stromerbrauchs selbstständig bereitgestellt werden. Hierdurch werden rund 80.000 Euro Energiekosten jährlich eingespart.

Die Kombination aus effizienten Erdgas-Blockheizkraftwerken mit hoher Eigenstromnutzung und einer umweltfreundlichen Nahwärme auf Holzhackschnittzelbasis stellt sowohl aus ökonomischen als auch aus ökologischen Gründen die beste Gesamtlösung für das Kreisberufsschulzentrum Aalen dar.



Der erneuerte Heizverteiler im Hauptgebäude des KBSZ Aalen



Installiertes BHKW im KBSZ Aalen