



Aus Alt mach Neu

Neubau des Landratsamts Esslingen fertiggestellt

Im Herbst 2025 wurde der Neubau des Landratsamts Esslingen am Neckarufer fertiggestellt. Die offizielle Eröffnung erfolgte am 20. März 2026. Das von Züblin errichtete Gebäude erfüllt hohe Anforderungen an Nachhaltigkeit und bietet zeitgemäße Arbeitswelten für die Verwaltung. Der sanierungsbedürftige und zu klein gewordene Altbau wurde zunächst systematisch zurückgebaut und anschließend am selben Standort durch ein modernes, zweiteiliges Bürogebäude ersetzt.

Rückbau und Neubau im Zeichen der Kreislaufwirtschaft

Sowohl beim Rückbau als auch beim Neubau lag ein besonderer Schwerpunkt auf Recycling und Ressourcenschonung. Grundlage bildete ein eigens entwickeltes Konzept für kreislaufgerechtes Bauen, das bereits in einer frühen Projektphase definiert wurde und als Leitlinie für Planung und Ausführung diente. Ziel war es, Stoffkreisläufe möglichst zu schließen und den Einsatz von Primärrohstoffen zu reduzieren.



Beim systematischen Rückbau des Bestandsgebäudes wurden die vorhandenen Baumaterialien weitgehend sortenrein getrennt und im Sinne des Urban Mining für eine Wiederverwendung aufbereitet. Die selektive Demontage ermöglichte es, wertvolle Rohstoffe gezielt zurückzugewinnen und

einer weiteren Nutzung zuzuführen. In der anschließenden schlüsselfertigen Errichtung des Neubaus wurde gezielt auf Recycling-Baustoffe zurückgegriffen. Der Rohbau entstand zu einem erheblichen Anteil aus ressourcenschonendem Recycling-Beton (R-Beton), wodurch der Bedarf an natürli-

chen Gesteinskörnungen deutlich reduziert werden konnte.

Ergänzend wird für das neue Verwaltungsgebäude ein materialökologischer Bauteilkatalog erstellt, der alle wesentlichen Bauteile systematisch dokumentiert. Neben den eingesetzten Materialien werden auch deren baubiologische Eigenschaften erfasst. Der Katalog schafft damit Transparenz über die Materialzusammensetzung des Gebäudes und bildet eine Grundlage für zukünftige Rückbau- und Weiterverwertungsprozesse.

Materialbilanz und Wiederverwertung

Mehr als 90 Prozent des beim Rückbau anfallenden Materials konnten recycelt werden. Im Einzelnen ergibt sich folgende Materialbilanz:

- Rund **31.500 Tonnen Beton** wurden direkt auf der Baustelle gebrochen und gesiebt und anschließend als Betongranulat für Recycling-Beton an nahegelegene Betonwerke geliefert.
- Über **1.220 Tonnen Metalle**, darunter Bewehrungsstahl, Aluminiumfenster und Kupferkabel, wurden zur Wiederverwendung aufbereitet.
- Etwa **400 Tonnen Gipsdielen und Gipskarton** fanden nach dem Rückbau erneut Verwendung im Hochbau.

Es zeigt sich deutlich, dass durch eine gezielte Trennung und Aufbereitung eine hochwertige Weiterverwendung möglich ist.

Brandschutzkonzept für offene Strukturen

Besondere brandschutztechnische Anforderungen ergaben sich aus der multifunktionalen Nutzung des Sitzungssaals als Versammlungsstätte sowie aus dem zweige-



schossigen Foyer. Gleichzeitig stellte die geplante Umsetzung großflächiger, offener Bürostrukturen ohne klassische Flursysteme erhöhte Anforderungen an die sichere Führung von Rettungswegen. Die Brandschutzingenieure von Sinfiro begleiteten das Projekt mit einem umfassenden Leistungsspektrum. Dazu gehörten ein objektbezogenes Brandschutzgutachten, brandschutztechnische Stellungnahmen, die Erstellung von Feuerwehr- und Rettungsplänen sowie die Ausarbeitung der Brandschutzordnung. Die brandschutztechnische Planung wurde dabei frühzeitig in den Planungsprozess integriert und kontinuierlich fortgeschrieben.

Gebäudestruktur und Rettungswege

Ein zentrales architektonisches Merkmal ist die Ausbildung großflächiger, offener Büro-

einheiten, die um eine zentral angeordnete Mittelzone organisiert sind. Diese räumliche Struktur ermöglicht flexible Arbeitsformen und fördert die interne Kommunikation, ohne auf eine klare Orientierung innerhalb des Gebäudes zu verzichten.

Durch die Gebäudegeometrie in Form einer „liegenden Acht“ konnten durchgehend umlaufende Rettungswege realisiert werden. Die Geometrie unterstützt eine eindeutige Wegeführung und ermöglicht redundante Fluchtmöglichkeiten, wodurch sowohl funktionale als auch sicherheitstechnische Anforderungen erfüllt werden. Auf diese Weise werden architektonische Qualität, Nutzungsflexibilität und brandschutztechnische Anforderungen in einem integralen Konzept zusammengeführt.

