

# Neubau Landratsamt Esslingen

Zirkuläres Bauen –  
ressourcenschonend  
und nachhaltig

Die Erweiterung des Landratsamts Esslingen in Baden-Württemberg setzt Maßstäbe für kreislaufgerechtes und nachhaltiges Bauen. Federführend plant und errichtet die STRABAG-Tochter ZÜBLIN im Auftrag der Kreisbehörde schlüsselfertig ein modernes Verwaltungsgebäude am Ufer des Neckars, das das benachbarte elfstöckige Hochhaus des Landratsamts ergänzen wird. Das zweiteilige, vier- bzw. fünfgeschossige Bürogebäude in Form einer liegenden Acht folgt dem Entwurf von BFK Architekten. Es wird den an gleicher Stelle bestehenden, stark sanierungsbedürftigen und vor allem zu klein gewordenen Altbau aus dem Jahr 1978 ersetzen.

1 Visualisierung neues Landratsamt Esslingen, Gebäudeansicht Neckar-Seite © Entwurf: BFK Architekten



**ZÜBLIN**  
WORK ON PROGRESS

Das Bauprojekt folgt einem eigens erstellten Konzept zum kreislaufgerechten Bauen. Beim Rückbau des bestehenden Gebäudes durch den Recycling-Spezialisten Heinrich Feeß GmbH aus Kirchheim unter Teck werden die Baustoffe getrennt und für die Wiederverwendung aufbereitet (Stichwort „Urban Mining“).

Beim Neubau wiederum kommen gezielt Recycling-Baustoffe zum Einsatz: So soll der Rohbau beispielsweise in wesentlichen Teilen aus ressourcenschonendem Beton (R-Beton) gegossen werden. ZÜBLIN strebt für die Bauausführung des Projekts eine DGNB-Zertifizierung Nachhaltige Baustelle an; ein entsprechendes Vorzertifikat wurde bereits ausgestellt. Mit der Auszeichnung honoriert die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsqualität nach umfassenden Regeln: von der Baustellenorganisation und dem Ressourcenschutz über Aspekte wie Gesundheit, Soziales und Kommunikation mit der Öffentlichkeit bis zur Qualität der Bauausführung.

Das neue Landratsamtsgebäude, bei dessen Ausstattung ZÜBLIN gezielt Cradle-to-Cradle-zertifizierte Produkte einsetzt, wird nach dem KfW-Effizienzhaus-Standard 40 gebaut. Das Gebäude erfüllt zudem die Kriterien für das Gold-Zertifikat der DGNB. ZÜBLIN erstellt für den Neubau federführend einen materialökologischen Bauteil-Katalog und ein Rückbau-Konzept.

1 Der Altbau des Landratsamts Esslingen wird systematisch entkernt und zurückgebaut.  
© Landratsamt Esslingen, Andrea Wangner



## Urban Mining im Altbau: Wiederverwertungsquote von gut 90 %

Seit Mai 2022 entkernt und demontiert die ZÜBLIN-Partnerfirma Heinrich Feeß den sechsgeschossigen Altbau des Landratsamts Esslingen systematisch. Die rückgebauten Materialien werden dabei so weit wie möglich getrennt, um einen möglichst hohen Anteil der eingesetzten Baumaterialien wiederverwerten bzw. -verwenden zu können. Dazu hat ZÜBLIN gemeinsam mit der Heinrich Feeß GmbH im Vorfeld eine Materialstrom-Bilanz aufgestellt, die detailliert und nach Baustoffen getrennt die rückzubauenden Mengen sowie deren Verwertungs- bzw. Entsorgungspfade aufzeigt. Ergebnis: Mehr als 90 % der aus dem Altbau gewonnenen Materialien werden wieder in den Kreislauf zurückgeführt.

### Beispiele:

- Die verbauten gut 31.500 t Beton werden direkt auf der Baustelle gebrochen und gesiebt (bis zu 1.800 t/Tag). Das erzeugte Betongranulat wird dann in der Nassklassierungsanlage der Firma Feeß in Kirchheim als Zuschlagsstoff (R-Splitt) für ressourcenschonenden Beton (R-Beton) wiederaufbereitet und an nahegelegene Betonwerke geliefert.
- Im benachbarten Plochingen bereitet der Metall-Verarbeitungsbetrieb Kaatsch insgesamt mehr als 1.220 t Metalle aus dem Altbau – vom Bewehrungsstahl über Aluminiumfenster bis hin zu Kupferkabeln – zur Wiederverwendung auf.
- Die Firma Remondis in Zweibrücken recycelt rd. 400 t Gipsdielen und -karton zur weiteren Nutzung im Hochbau.

# Kubischer Gebäudekomplex mit flexiblem Flächenkonzept

In einer Arbeitsgemeinschaft werden die ZÜBLIN-Direktion Stuttgart und die ZÜBLIN-Tochter Wolfer & Goebel Bau GmbH den schlüsselfertigen Verwaltungsneubau zwischen Merkelpark und Neckarufer realisieren: Zwei polygonale Baukörper mit großzügigen Innenhöfen vereinen sich über ein lichtetes, zweigeschossiges Foyer und einen Verbindungssteg im 1. Stock zu einem kubischen Gebäudekomplex mit rd. 33.000 m<sup>2</sup> Netto-Raumfläche, die sich auf vier bzw. fünf Ober- und zwei Untergeschosse verteilen. Nach Abschluss des Rückbaus ist der Baustart für Ende Februar 2023 vorgesehen; bis September 2025 soll der Neubau fertiggestellt sein. Er wird auf zwei Ebenen an das bestehende Verwaltungshochhaus angebunden und Raum bieten für insgesamt 675 Arbeitsplätze – für die Verwaltungsspitze und Verwaltungsmitarbeitende aus elf Ämtern. Hinter der großzügig verglasten Fassade finden zum Beispiel Platz: die Kfz-Zulassungsstelle, der Große und der Kleine Sitzungssaal, eine Kindertagesstätte und eine Kantine. Das multifunktionale Raumsystem des Neubaus gliedert sich nach einem Drei-Zonen-Prinzip in einen öffentlichen Bereich, eine halb-öffentliche Zone für Personen mit Terminvereinbarung und einen internen Bereich nur für Beschäftigte der Behörde. Mit seinem modularen, flexiblen Flächenkonzept wird das neue Landratsamt zukunftsfähig geplant.



**2** Der zweiteilige Neubau des Landratsamts vereint zwei polygonale Baukörper zu einem Gebäudekomplex in Form einer liegenden Acht. © Entwurf: BFK Architekten / **3** Visualisierung neues Landratsamt Esslingen, Zufahrt zum Gebäude © Entwurf: BFK Architekten / **4** Mehr als 90 % der Baumaterialien aus dem Rückbau des Bestandsgebäudes von 1978 werden wiederverwertet. © Landratsamt Esslingen, Andrea Wangner.



## Nachhaltigkeit auf einen Blick

- Konzept zum kreislaufgerechten Bauen
- Materialstrom-Bilanz für systematisches Baustoff-Recycling („Urban Mining“) beim Rückbau des Bestandsgebäudes
- DGNB-Zertifizierung Nachhaltige Baustelle
- Neubau vorrangig aus ressourcenschonendem Beton
- Einsatz von Cradle-to-Cradle-Produkten
- Neckar-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Kühlung
- Photovoltaik-Anlagen, fassadenintegriert und auf dem Dach
- Ladestationen für E-Mobilität
- KfW-Effizienzhaus-Stand 40
- DGNB-Gold-Zertifikat für Neubauten
- Materialökologischer Bauteil-Katalog
- Rückbau-Konzept

# Ressourcenschonung und Energieeffizienz beim Neubau im Fokus

Nachhaltiges und kreislaufgerechtes Planen und Bauen haben bei der Realisierung des Verwaltungsneubaus für das Landratsamt höchste Priorität.

- Grundsätzlich kommen für das Gebäude schadstoffarme Baumaterialien zum Einsatz, die nach AgBB-Prüfschema gesundheitlich unbedenklich sind und / oder mindestens die Qualitätsstufe 3 des DGNB-Kriteriums NBV 2018 ENV 1.2 „Risiken für die lokale Umwelt“ erfüllen.
- Nach dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft errichtet ZÜBLIN den Neubau mit einem möglichst hohen Anteil an recycelten Baustoffen, d.h. das aus dem Bestandsgebäude zurückgewonnene Material wird so weit wie möglich wiederverwendet. So soll der Rohbau überwiegend aus ressourcenschonendem Beton hergestellt werden.
- Die energietechnische Ausstattung des neuen Landratsamts trägt dem angestrebten KfW-Effizienzhaus-Stand 40 Rechnung, heißt: der Primärenergiebedarf liegt bei höchstens 40 % des Neubaustandards. Dafür sorgen unter anderem der Einsatz einer mit Neckar-Wassergespeisten Wärmepumpe für die Heizung und Kühlung des Gebäudes über Deckensegel sowie der großflächige Einsatz von Photovoltaik zur Eigenstromerzeugung. Eine PV-Anlage mit ca. 375 kWp Leistung auf den ansonsten begrünten Dächern und weitere fassadenintegrierte PV-Module mit ca. 75 kWp versorgen den Neubau und die geplanten E-Ladestationen für Pkw und Pedelecs mit Energie.
- Ressourcenschonung ist auch wesentliches Leitmotiv für den Innenausbau. Verbaut werden unter anderem Cradle-to-Cradle-zertifizierte Produkte wie Büro-Systemtrennwände und Holzbeläge mit FSC-/PEFC-Zertifikat.



1 Visualisierung neues Landratsamt Esslingen, Blick auf die Neckar-Seite © Entwurf: BFK Architekten / 2 Visualisierung neues Landratsamt Esslingen, Blick von den Pulverwiesen © Entwurf: BFK Architekten

## Ansprechpersonen

### Gesamtprojektleitung:

**Christian Bittner**

Oberbauleiter ZÜBLIN-  
Direktion Stuttgart, Bereich  
Schlüsselfertiges Bauen 3

### Nachhaltigkeit:

**Ulrich Schweig**

Ed. Züblin AG, Experte für  
Nachhaltiges Bauen (DGNB,  
Kreislaufwirtschaft,  
Ökobilanzierung)

