

GEBÄUDEZUSTANDSBERICHT - Gesamtbeurteilung

11 24 02 40	Landratsamt Ostalbkreis, Stuttgarter Straße 41, Aalen (Ostalbkreishaus)
-------------	---

1	Verwaltungsgebäude	
Anschrift	Stuttgarter Straße 41, 73430 Aalen	
Flurstück	198/3	11.976 m ²
Baujahr	1984	
Nutzung	Verwaltungsgebäude	



Das Gebäude wurde im Jahr 1984 in Betrieb genommen. Die hochwertige Qualität der Materialien und die sorgfältige Bewirtschaftung lassen das Gebäude in einem optisch guten Zustand erscheinen. Auf der Grundlage eines Modernisierungskonzeptes werden in den nächsten Jahren Bereiche der haustechnischen Anlage, der Bodenbeläge usw. instandgesetzt.

Über die Sanierung des Flachdaches, welche im Jahr 2015 abgeschlossen wird, wurde die Undichtigkeit beseitigt und das Dach nach den geltenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung energetisch verbessert.

Die notwendige Instandsetzung der Tiefgaragenrampe ist abgeschlossen. In den folgenden Jahren ist eine Betonsanierung der Wände und Stützen in den beiden Tiefgaragenebenen vorgesehen.

Im laufenden Haushaltsjahr wird die hintere Zugangstür ausgetauscht und die Windfangsituation neu gestaltet.

Die 30 Jahre alten Bodenbeläge werden in den nächsten Jahren abschnittsweise erneuert. Weitere Sanierungsmaßnahmen sind im Jahr 2015 noch zu prüfen.

Mit Ausnahme der im Jahr 2009 neu installierten Heizungsanlage sind die übrigen technischen Anlagen aus dem Baujahr des Gebäudes und inzwischen sehr reparaturanfällig geworden. Diese sollten in den nächsten Jahren erneuert werden. Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen sollen die Eingänge barrierefrei umgestaltet werden. Durch witterungs- und nutzungsbedingte Einflüsse sind die befestigten Verkehrs- und Nutzungsflächen durch Setzungen schadhaf und werden in den nächsten Jahren abschnittsweise saniert.

Erforderliche Maßnahmen für:	Finanzplanung (geschätzte Kosten)				
	2015	2016	2017	2018	2019
Außenwände					
Innenwände	10.000 €				
Bodenbeläge	120.000 €	180.000 €	180.000 €	75.000 €	300.000 €
Decke (Betonsanierung Tiefgarage: Boden, Decke, Wände)	50.000 €	450.000 €	450.000 €		
Brandschutztüren					
Fenster (Austausch defekter Scheiben, Ersatzteile)	10.000 €				
Heizung					
Lüftung		260.000 €			
Elektro (Niederspannungshauptverteilung, Verteilerschränke)	230.000 €		150.000 €		
Dach (Großer Sitzungssaal)	170.000 €				
Fassade (Reinigung von Fenstern und Teilen der Fassade)		55.000 €			
Außenflächen	50.000 €	250.000 €	250.000 €		
Medientechnik Sitzungssaal	250.000 €				
Weiterer Sanierungsbedarf		305.000 €	470.000 €	1.425.000 €	
Summe im Jahr	890.000 €	1.500.000 €	1.500.000 €	1.500.000 €	300.000 €