



Planungsbüro Rohling AG
Architekten und Ingenieure

Postfach 35 47
49025 Osnabrück

Rheiner Landstraße 9
49078 Osnabrück
Telefon 0541 9412-0
Telefax 0541 9412-345
E-Mail info@pbr.de
Internet www.pbr.de

Bremer Bäder GmbH
Herrn Michael Brockmann
Beim Ohlenhof 14
28239 Bremen

28.10.2013 - sb
Ihnen schreibt: Herr Schlörb, Durchwahl 160

BV 2013 8 281 Gutachten Sanierung UNI-Hallenbad, Bremen

Stellungnahme zum Schreiben des Landesschwimmverbandes Bremen vom 24.10.13

Sehr geehrter Herr Brockmann,

mit Schreiben vom 24.10.2013 werden durch den Landesschwimmverband Bremen Fragen zum Sanierungsgutachten gestellt. Diese möchten wir nachfolgend aufklären.

1. **Sanierungsaufwand Technische Gebäudeausrüstung:**

Die Sanierungsnotwendigkeit ist in der Anlage 1 des Gutachtens beschrieben. Da diese dem Landesschwimmverband offenbar nicht vorlagen, sind zur den angefragten entsprechende Textauszüge beigefügt.

- **Erneuerung der Verkabelung:**

Textauszug aus dem Gutachten zur Erläuterung
(Anlage 1 Punkt 2.2.5):

„*Verlegesysteme:*

Die Leitungsführung in allen Bereichen erfolgt in den Technikbereichen auf Putz, ansonsten, soweit dies ersichtlich ist, unter Putz oder auf Kabelrinnen und an Steigeleitern. Viele der Kabeltrassen sind überbelegt teils nicht fachgerecht befestigt. Aufgrund des Alters sind die Trassen abgängig und müssen ersetzt werden.

Verkabelung:

Im Bestand wurden PVC-Kabel verwendet. Einige der Kabel weisen Beschädigungen an der Isolierung auf und stellen somit eine Unfallgefahr dar. Durch die Überbelegung auf den Kabeltrassen ist die richtige Wärmeabfuhr nicht mehr gewährleistet. Die Verkabelung muss somit bei einer Sanierung vollständig erneuert werden.“

Architektur
Bauingenieurwesen
Technische Ausrüstung
Projektmanagement
Gesamtplanung

Osnabrück
Berlin
Braunschweig
Düsseldorf
Frankfurt a. M.
Hamburg
Jena
Magdeburg
Stuttgart

Amtsgericht Osnabrück
HRB 18010
Vorstand
Dipl.-Ing. Heinrich Eustrup,
Vorstandsvorsitzender
Dipl.-Ing. Erik-Reinhard Fiedler
Dipl.-Ing. Dietmar Hesse
Dr.-Ing. Peter Kaiping
Dipl.-Ing. Martin Rohling

Aufsichtsratsvorsitzender
Dipl.-Ing. Lutz Diedrich

**- Erneuerung des Wasser- und Abwassernetzes,
inkl. der Sanitärelemente**

Textauszug aus dem Gutachten zur Erläuterung
(Anlage 1 Punkt 2.2.2):

„Die komplette Sanitärtechnik stammt aus dem Jahre 1976. Sie entspricht in großen Teilen nicht mehr den aktuellen Normen und Vorschriften und sollte erneuert werden. Von den drei vorhandenen Warmwasserspeichern mit je 10 m³ Inhalt sind zwei bereits außer Betrieb. Zudem ist die Größe der vorhandenen Warmwasserbevorratung aus hygienischen und technischen Gründen heute nicht mehr erforderlich. Eine thermische Desinfektion ist nur bei den Speichern möglich. Eine thermische Desinfektion der Anschlussleitungen einschl. Duschanlagen ist nicht möglich. Weiterhin ist davon auszugehen, dass durch Änderungen und/oder Reparaturen an der Wasseranlage auch Stränge mit stagnierendem Wasser entstanden sind sowie Leitungsabschnitte keinen bestimmungsgemäßen Betrieb aufweisen und so ein gewisses Gesundheits-Gefährdungspotential nicht auszuschließen ist. Die Anlage für die Flächendesinfektion ist bereits nicht mehr vorhanden. Im Rahmen einer Sanierung für den Badebereich muss die Sanitärtechnik zwischen Sport- und Badbereich komplett getrennt werden. Die Gesamt-sanitäranlage ist auf Grund der größtenteils veralteten Anlagentechnik als abgängig zu bewerten.“

Ergänzend ist hinzuzufügen, dass bei Erneuerung des Leitungsnetzes auch die Objekte getauscht werden müssen.

- Austausch der kompletten Lüftungstechnik:

Textauszug aus dem Gutachten zur Erläuterung
(Anlage 1 Punkt 2.2.4):

„Im Technikkeller und auf den Dächern befinden sich mehrere Lüftungsanlagen für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche. Die Lüftungsgeräte im Technikkeller für den Sport- und Schwimmbereich haben eine gemeinsame Außenluftansaugung und Fortluftkammer mit Wärmerückgewinnung (KVS-System). Die Geräte auf dem Dach besitzen keine Wärmerückgewinnung und versorgen lediglich den Bereich Wettkampfbecken. Bei einer Sanierung sollen die Bereiche Sport und Schwimmen voneinander getrennt werden. Die zugehörigen Schaltanlagen sind nicht auf dem Stand der Technik und lassen sich auch nicht modernisieren. Der zentrale Dampferzeuger für verschiedene Lüftungsgeräte zur Luftbefeuchtung ist nicht mehr in Betrieb.“

„Um vollständig die Bereiche zwischen Sport- und Schwimmbereich trennen zu können, muss die vorhandene Wärmerückgewinnungsanlage (KVS-System) aufgegeben werden. Die gemeinsame Ansaugkammer kann weiter genutzt werden. Die zentrale Abluftkammer kann allerdings nicht mehr von Geräten, die nicht zum Bereich Schwimmen gehören, genutzt werden. Auf den noch freien Flächen im Technikkeller können Kompaktlüftungsgeräte mit integrierter hocheffizienter Wärmerückgewinnung installiert werden. Auch die Dachgeräte auf der

Seite 3 von 3, an Bremer Bäder GmbH, Herrn Michael Brockmann, vom
28.10.2013

*großen Schwimmhalle müssen ersetzt werden.“
„Die Anlagentechnik der Lüftung befindet sich in einem allgemein
schlechten Zustand. Aus wirtschaftlichen und energetischen Gründen
sind die Anlagen als abgängig einzustufen und im Rahmen einer Sanie-
rung in ihrer Gesamtheit zu erneuern.“*

2. **Erschließung des Studiobades über das Foyer.**

Die Erschließung des Studiobades über das Foyer ist aus unserer Sicht für den optimierten Betriebsablauf empfehlenswert. Dieser erfordert allerdings im Bereich der derzeitigen Sauna einen entsprechenden Umstrukturierungsaufwand, welcher in der Variante „Sanierung und Teilumbau“ enthalten ist.

3. **Baunebenkosten**

Die angenommenen Baunebenkosten sind im üblichen Maß angesetzt. Weite Teile hiervon sind durch die HOAI gesetzlich geregelt und für den öffentlichen Auftraggeber zwingend. Ebenso sind die Gebührenordnungen für Prüfgebühren nicht verhandelbar.

4. **„Aufstellung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen, LSB 01/2012“**

Die aus Sicht des Landesschwimmverbandes aufgezeigten notwendigen Maßnahmen (Anlage von Januar 2012) sind innerhalb der Sanierungsmaßnahme berücksichtigt und umsetzbar.
Für die Punkte „21 Ausreichende Bestuhlung für das Kampfgericht“, „22 Ausreichende Sitzgelegenheiten für Aktive“ und „26 Lagerbedarf“ dieser Aufstellung ist der notwendige Platzbedarf in der Variante „Sanierung und Teilumbau“ geschaffen.

5. **Bauabschnitte**

Die Zeiträume für eine bauabschnittsweise Sanierung wurden im Gutachten aufgezeigt. Die jeweiligen Maßnahmen sind als so umfangreich zu bewerten, dass der Wunsch des Landesschwimmverbandes Abschnitte nur in den Sommermonaten auszuführen technisch und wirtschaftlich nicht umsetzbar ist. Die Gebäudeteile müssen, um diese zu sanieren, weitestgehend in den Rohbauzustand zurückgebaut und wieder aufgebaut werden.

Mit freundlichen Grüßen

pbr Planungsbüro Rohling AG
Architekten und Ingenieure

i. V. Boris Schlörb

