

ROH | Nedderend 41 | 26121 Oldenburg

Möller +Penning
Herr Penning
Nordseestraße 1
26131 Oldenburg

23.06.2017

**Sanierungsmaßnahmen
Sportplatzanlagen am Station in Dinklage
Stellungnahme zu der Sporthalle und deren Nebenräume mit Hausmeisterwohnung**

Sehr geehrter Herr Penning,

anbei meine Stellungnahme zur Sanierungsfähigkeit der Sporthalle und deren Nebenräume mit Hausmeisterwohnung.

Nach eingehender Untersuchungen, der baulichen Substanz, der Gebäudetechnik, der funktionellen Qualität und unter energetischen Gesichtspunkten, halten wir diese Gebäudeteile aus wirtschaftlicher Sicht für deutlich nicht sanierungsfähig.

Begründung hierzu in Kurzform:

Energetisch:

Bei einer Sanierung ist die komplette Außenhülle (Außenwände, Fenster, Türen, Dachflächen) energetisch zu erneuern.

Gebäudetechnik:

In Hinsicht auf das vorzuweisende Alter der technischen und sanitären Ausstattung ist eine Komplettsanierung der vorhandenen Haustechnik vorzunehmen.

Die Anlage muss dann unter Beachtung der aktuellsten DIN- und Normvorschriften auf den neuesten Stand der Technik hergestellt werden.

Funktional:

Behindertengerechtigkeit ist nicht gegeben
Wichtige Funktionsbereiche fehlen.
Geräteräume sind zu klein
Flurbreiten zu gering.
Das lichte Hallenmaß entspricht nicht der DIN 18035

Sicherheitstechnisch:

Die Sicherheitsvorschriften des GUV's sind größtenteils nicht eingehalten.
Fluchtwegesituation aus der Halle ist nicht ausreichend.

Keine Flächenbündigkeit der Wandflächen im unteren 2m Bereich gegeben.
Die Hallenstützen ragen in den Sicherheitsbereich hinein
Heizkörper befinden sich im 2m Sicherheitsbereich vor der Hallenwand.
Hauptfensterfläche an der Hallenlängsseite weist eine Brüstungshöhe von ca. 1,00m auf.
(2,00m wären hier vorschiftengerecht)
Feste Sportgeräte, wie z.B die Sprossen, sind fest im 2 m Sicherheitsbereich montiert
Metallhalterungen sind im 2 m Sicherheitsbereich ungeschützt auf der Hallenwand montiert

Ausstattung:

Die Ausstattung ist insgesamt in die Jahre gekommen und komplett zu erneuern.

Zusammenfassung:

Die Durchführung aller zuvor genannten Maßnahmen würde praktisch zu einem teilweisen kompletten Rückbau bis auf die Sohle führen.

Die Vielzahl der notwendigen Sanierungsmaßnahmen, um diese Gebäudeteile wieder auf einen vorschiftengerechten Neubaustand zu bringen, würde kostenmäßig deutlich einer Neuerrichtung dieses Gebäudeteile entgegenstehen.

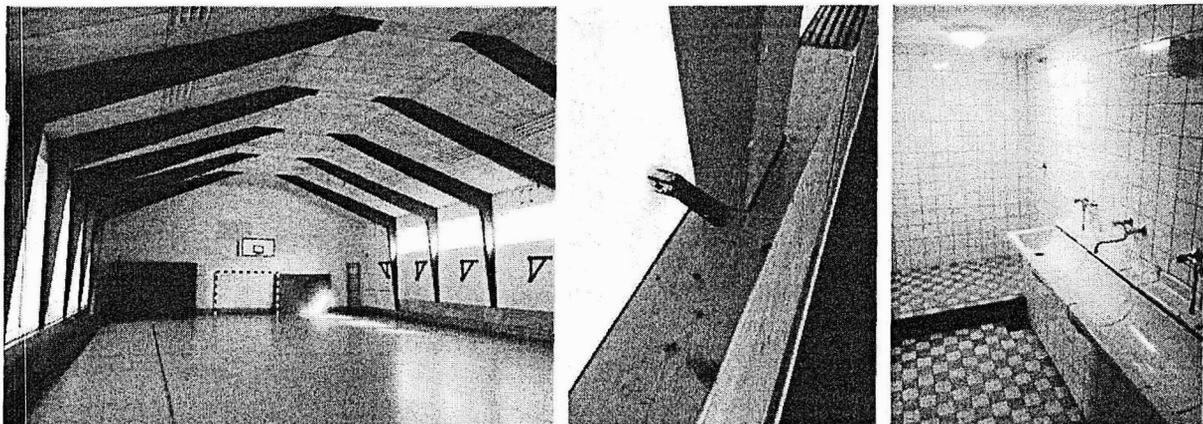
Ein Rückbau dieser Gebäudeteile ist daher aus fachlicher Sicht zu empfehlen.

mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. Architekt
Bernd Rohlf

Fotodokumentation:





Zusammenfassende Stellungnahme

Das vorliegende Sanierungskonzept soll der Stadt Dinklage förderfähige Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz der geplanten Sanierung des Vereinsheim in Dinklage aufzeigen.

Das Bestandsgebäude weist nur sehr geringe und teilweise keine Dämmstoffdicken auf. Die Gebäudehülle ist als energetisch schlecht zu bezeichnen. Die Heizungstechnik entspricht als Niedertemperaturkessel nicht dem Stand der Technik. Vermutlich nicht oder nur sehr gering gedämmte Verteilleitungen bedingen hohe Energieverluste. Eine Sanierung würde neben der Möglichkeit Energiekosten zu reduzieren auch den Ausstoß schädlicher CO²-Emissionen senken und zur Behaglichkeit im Gebäude beitragen. Es ist zu beachten, dass der tatsächliche Verbrauch aktuell deutlich unter dem rechnerischen Bedarf liegt. Dies kann z.B. aus abweichender Nutzung, Innentemperatur, Klima etc. resultieren.

Eine Sanierung auf den Förderstandard KfW 100 ist im Wesentlichen durch eine Sanierung der Außenwände, der Fenster, des Daches und der Fußbodenaufbauten möglich. Ohne Erneuerung der Fußböden kann in diesem Fall kein Effizienzhausstandard erreicht werden, jedoch eine Förderung von Einzelmaßnahmen.

Der Förderstandard KfW 70 kann darüber hinaus durch den Einsatz eines BHKW oder Wärmepumpe in der Heiztechnik für Warmwasser und Raumwärme erreicht werden.

Dem Verfasser dieses Sanierungskonzepts erscheint eine Sanierung des Vereinsheims in einem Zuge zu einem Effizienzhaus 70 aufgrund recht hoher Investitionskosten bedingt sinnvoll. Der Sanierungsaufwand sollte auch einem Ersatzneubau gegenübergestellt werden. Zu Empfehlen wäre eine Sanierung in Schritten mittels Einzelmaßnahmen als eine vertretbare Variante.

Angegebene Reduktion von Energie und Energiekosten ist in Form des Bedarfs und des Verbrauchs als Ober- und Untergrenze zu verstehen. Keinesfalls kann aufgrund der hohen Abweichung zwischen diesen beiden Werten im Bestand, eine verlässliche Prognose nach der Sanierung erstellt werden. Eine geringe Sanierung ohne Umstellung des Energieträgers nähert sich vermutlich eher der Verbrauchsprognose, eine umfassende Sanierung eher der Bedarfsprognose!