

Projektnummer: 40-11-1513-23-001

Vergabenummer: 055-24-00527

Bestellnummer:

Anlage 2: Vorgaben des BLB NRW für die zu planende Maßnahme

Anlage 02: Vorgaben des BLB - Baubeschreibung

Projektnummer	40-11-1513-23-001 40-11-1513-23-003
Projekte	Instandhaltung Gebäudehülle Abdichtung Sektion

01: Allgemeines

Definition: Was ist das CVUA?

Das Chemische und Veterinäruntersuchungsamt Ostwestfalen-Lippe (CVUA-OWL) ist eine Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) mit Sitz in Detmold.

Als amtliche Untersuchungseinrichtung im Bereich des gesundheitlichen Verbraucher-, Tier- und Umweltschutzes untersucht das CVUA mit rund 160 Beschäftigten Lebensmittel, Bedarfsgegenstände und Tabakerzeugnisse sowie Proben im Rahmen der Tiergesundheit und der Tierseuchenbekämpfung.

Eigentümerverhältnisse

Das CVUA ist Mieter des Gebäudekomplexes.

Betreiber und Eigentümer ist der BLB NRW.

Lage in OWL

Das CVUA befindet sich an der Westerfeldstraße, in direkter Nähe zur Bundesstraße 239. Der Autobahnanschluss erfolgt über die B 66 an die A 2.

Adresse: Westerfeldstraße 1, 32758 Detmold

Beschreibung der Außenanlagen

Es befinden sich ca. 95 Parkplätze auf dem Gelände. Die Fläche ist zu einem großen Teil versiegelt. Die Hausmeisterhäuser finden sich auch auf dem Grundstück sind aber im abgängigen Leerstand und nicht Teil der Maßnahme. Zwischen den Parkplätzen und im Innenhof zwischen Alt- und Neubau befinden sich angelegte Grünflächen. Die Zufahrt erfolgt über die Westerfeldstraße.

Gebäudeteile

Das Chemische Veterinär- und Untersuchungsamt besteht aus den Gebäuden "Altbau" (1993), den Hausmeisterwohnungen (1992) sowie dem "Neubau" (2011). Der Neubau ist über einen Gang mit dem Altbau verbunden.

Der Altbau hat eine BGF von ca. 9.700m². Der Neubau hat eine BGF von ca. 4.700m².

Gebäudeabmessungen Altbau: ca. 91m x ca. 66,5 m

Der Altbau besteht aus den Bauteilen A-F (siehe Lageplan). Der Haupteingang befindet sich im Süden zwischen Bauteil A und B.

Bauteil A beinhaltet folgende Funktionen und Räumlichkeiten:

- Verwaltung mit ca. 25 Büros
- 1 WC Anlagen
- 1Treppenhaus etc.
- Büro und Besprechungsräume

Bauteil B und C beinhalten folgende Funktionen und Räumlichkeiten :

- Bakteriologie mit ca. 16 Laboren und Kühlräumen
- 2 WC Anlagen
- 2 Treppenhäusern
- Labore, Kühlräume und Geräteräume

Bauteil D beinhaltet folgende Funktionen und Räumlichkeiten:

- Sektion/ Pathologie mit Sektionsraum und Kühlräumen
- 1 WC Anlage
- Sektionsraum und Kühlräume

Bauteil E beinhaltet folgende Funktionen und Räumlichkeiten:

- Serologie mit ca. 22 Laboren
- 1Treppenhaus
- Labore, Kühlräume und Geräteräume

Bauteil F beinhaltet folgende Funktionen und Räumlichkeiten:

- Virologie mit ca. 21 Laboren
- 1 Treppenhaus
- Labore, Geräteräume und Spülküchen

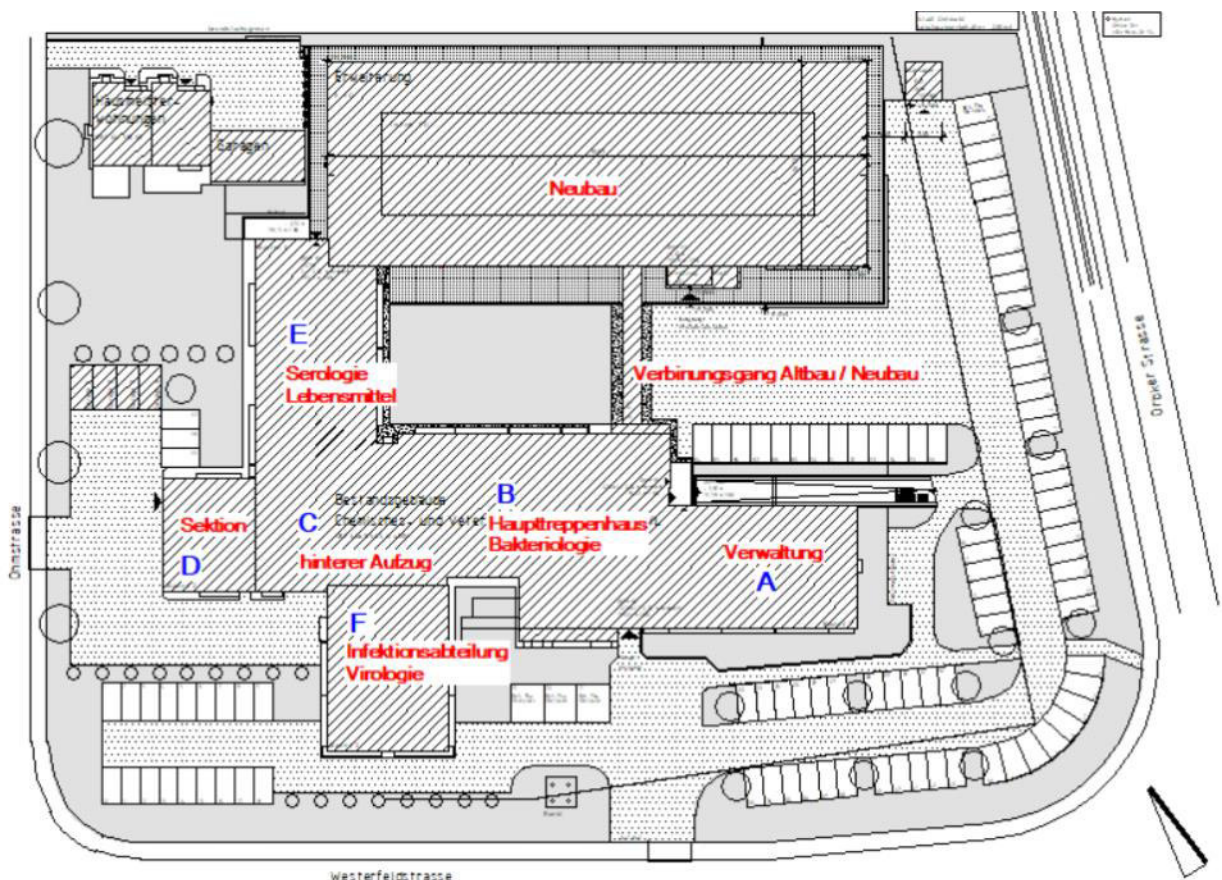


Bild 1: Lageplan mit Gebäudeteilen

Baukonstruktiver Aufbau Altbau-Gebäude (GE0001)

Der Altbau besteht aus 2 Geschossen sowie einem Technikgeschoss und einer Unterkellerung.

Die Dächer sind teils als Flachdächer mit Kiesschüttung, teils als Schrägdächer mit Kal-Zip-Verkleidung ausgebildet.

Die Wandkonstruktion ist 2-schalig. Der Regelaufbau ist circa folgendermaßen:

- 24cm Stahlbeton
- 8cm Wärmedämmung
- 5,5cm Luftschicht
- 11,5cm Klinker ZDF / Alu-Element (Technikgeschoss)

Die bestehenden Fensterelemente sind in Holz mit Aludeckschale ausgeführt.

Das Dach ist als Flachdach ausgeführt. Der Regelaufbau ist circa folgendermaßen:

- 5,0 cm Kies
- 1,5 cm Bitumenabdichtung
- 12 cm Wärmedämmung
- Dampfbremse
- Trapezblech

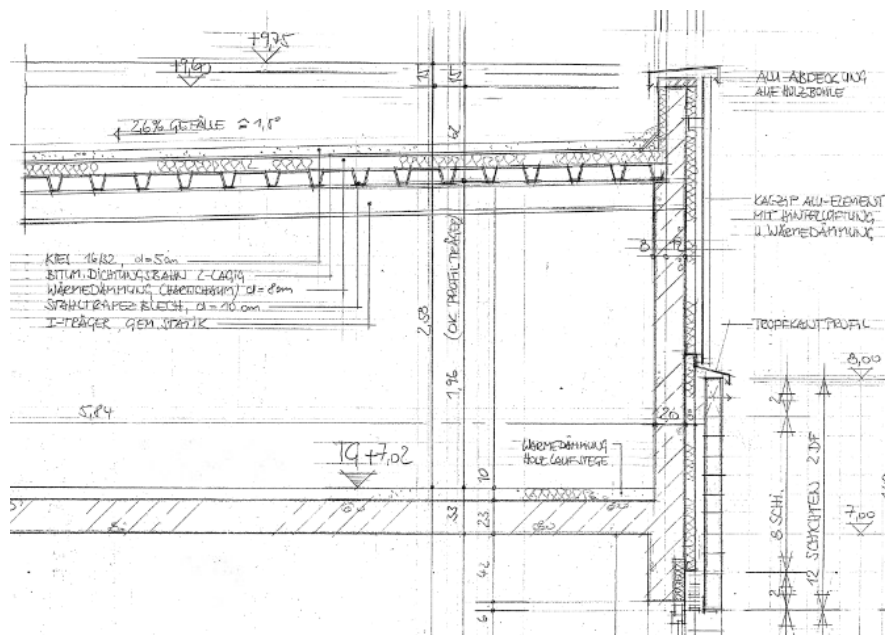


Bild 2: Auszug Fassadendetail Regelaufbau mit Übergang ins Technikgeschoss

02: Aufgabenbeschreibung

Die Maßnahme besteht aus zwei Teilprojekten

- Instandhaltung der Gebäudehülle (ca. 89% Kostenanteil)
- Abdichtung der Sektion (ca. 11% Kostenanteil)

Projektziele

- Gebäudeerhalt für die nächsten 25 Jahre
- GEG 55 Standard: Für Bestandsgebäude wurden vom Bau- und Liegenschaftsbetriebe NRW der Standard Effizienzgebäude 55 festgesetzt Gemäß "Kabinettsbeschluss vom 29.06.2021 zur Umsetzung der Klimaneutralen Landesverwaltung Nordrhein-Westfalen ". Nur unter besonderen wirtschaftlichen Aspekten kann davon abgewichen werden, die hier nach aktuellen Erkenntnissen nicht gegeben sind.
- Minimale Störung des laufenden Labor- sowie Verwaltungsbetriebes insb. Beim Sonderfall Sektion
- Wirtschaftlich sinnvolle Ausarbeitung der Sanierungsmaßnahme / Kosten-Nutzen-Abwägung
- Gestalterisch ansprechende Fassadengestaltung unter Berücksichtigung des Kriteriums Nachhaltigkeit
 - o Kreative, nachhaltige, innovative Entwürfe zur Fassadengestaltung in Varianten (LPH 2) u.A. mit teilweiser Fassadenbegrünung sind gefordert.
- Optimierung der Dachfläche zur Aufnahme der PV-Anlage
- Es ist keine BNB-Zertifizierung vorgesehen.
- Abdichtung und Anpassung der Gebäudehülle für den Laborbetrieb (Gebäudeteil D)

Hierzu wurden im Rahmen der LPH 0 externe Machbarkeitsstudien sowie Gutachten durchgeführt, die als Grundlage des Projektes dienen.

LPH 0 - Inhalt der Machbarkeitsstudie und Gutachten zur Instandhaltung der Gebäudehülle

Ausgangssituation

Folgendes Schadensbild ist an der Fassade vorzufinden:

- Undichtigkeiten, Feuchteintrag, Kondensatbildung an Fensterelementen
- Salzausblühungen, Risse, aussandende Fugen im Klinker-Mauerwerk
- Durchfeuchtung der Zwischendämmung

Des Weiteren entsprechen Fassade und Dach nicht den heutigen Ansprüchen aus energetischer Sicht. Fassade und Dach sind größtenteils bauzeitlich. Es fanden bisher keine großen Sanierungsmaßnahmen sondern nur punktuelle Instandhaltungen statt.

Es wurden für die Fassadensanierung 5 Varianten untersucht:

Variante 1 : Einblasdämmung

Variante 2 : Einblasdämmung + Innendämmung

Variante 3 : Außendämmung auf bestehender Fassade

Variante 4: Neues WDVS mit Abbruch der Bestandsfassade

Variante 5 : neues zweischaliges Mauerwerk mit Abbruch der Bestandsfassade

Die Empfehlung der Machbarkeitsstudie ist Variante 5 neue Fassade 2-schaliges Mauerwerk und Dachsanierung. Wobei das Mauerwerk im weiteren Planungsverlauf nur als Platzhalter für eine höher wertige Fassadengestaltung dient.

Die vorhandenen Flach- und Schrägdächer sollen saniert, die bestehenden Lichtkuppeln ausgetauscht und die alte Solarthermieanlage soll demontiert werden. Zudem soll eine PV-Anlage und ein Gründach (extensiv) realisiert werden.

LPH 0 - Inhalt der Machbarkeitsstudie zur Abdichtung der Sektion

Ausgangssituation

Die Anlieferung der Tierkadaver erfolgt aktuell über den Zufahrtsbereich an der Westseite des Grundstücks. Mit Hilfe der bestehenden Krahnbahn werden die toten Tiere anschließend ins Gebäude befördert, wo sie weiter untersucht werden. Speziell die Drehtüren im Bereich der Krahnbahn stellen ein wesentliches Problem dar. Aufgrund ihrer Drehfunktion können sie den Luftspalt zwischen Träger und Türblatt nicht ausreichend abdichten, sodass es seit geraumer Zeit zu Luftdruckproblemen und im Winter zu massiven Wärmeverlusten kommt.

Lüftung | Die Öffnung der Anlieferung winddicht verschließen.

- Ziel: Stabilisierung des Luftdrucks, Vermeidung von Wärmeverlusten
- Lösung: Für die Anlieferung wird eine Einhausung empfohlen. Sie sollte an mind. eine Zugmaschine (z.B. Traktor) mit Anhänger angepasst werden. Die Einhausung soll konstante Druckverhältnisse schaffen.

Abdichtung | Die Wasseransammlung auf der Anlieferfläche verhindern, zum Schutz der Fassade.

Problem: Durch Muldenbildung und teilweise Gefälle zum Gebäude auf der betonierten Anlieferfläche sammelt sich Wasser an und läuft nicht in Richtung des vorhandenen Hofablaufs, sondern in Richtung Fassade. Dies führt langfristig zu Verwitterung, Feuchte- und Frostschäden. Erste Anzeichen sind bereits zu sehen.

- Ziel: Schutz der Fassade (Feuchte-Eintritt, Entwässerung)

Hygiene | im Außenbereich

- Problem: Die Anlieferung & Abholung der Tierkadaver findet bislang auf einer definierten offenen Fläche im Außenbereich statt, die im Anschluss desinfiziert wird. Bei einer Erkrankung z.B. mit Infektionserregern werden diese ggf. schon vor dem Gebäude freigesetzt.
- Ziel: hygienische Anlieferung & Abholung (Erschließung)

Sichtschutz | Datenschutz

Problem: In den letzten Jahren ist das Thema Tierschutz / Tiertod zunehmend in den Fokus gerückt.

- Ziel: mehr Sicht- und Datenschutz

Geplante Sanierungsmaßnahmen am Altbau

- Austausch aller Fenster (Fläche ca. 830 m²) und Außentüren (Fläche ca. 56 m²) gem. technischen und brandschutztechnischen Anforderungen und nach GEG 55
- Abbruch der alten Klinker-Schale, Neuaufbau Fassadendämmung je nach Erfordernis im Verhältnis zum Fensteraustausch, Neuaufbau der Außenhülle in wirtschaftlicher sinnvoller, nachhaltiger, architektonisch ansprechender Materialität (Fläche ca 2.250 m²) nach GEG 55
- Abdichtung der Lichtschächte : beidseitige Seitenwanddämmungen und obere Sohlendämmung
- Innenarbeiten im Anschlussbereich der Fenster und Außentüren
- Sanierung aller Flach- und Schräg-Dächer (ca. 2.300m²) inkl. Austausch der Lichtkuppeln, Erneuerung von Absturzsicherungen, Demontage der alten Solarthermieanlage etc. -> zur Aufnahme einer neuen PV-Anlage nach GEG 55
- Nebenarbeiten: Gerüstbau, Wiederherstellung Außenanlagen im Bereich der Fassade, Baustelleneinrichtung, Umzug, Baureinigung etc.

Nach Abschluss der Maßnahme soll möglichst auf dem gesamten Dach eine PV-Anlage errichtet werden (durch den BLB).

Geplante Sanierungsmaßnahmen und Umbaumaßnahmen Sektion - Abdichtung der Sektion als S3-Labor

- Arbeiten an der Außenhülle wie vor
- Errichtung eines Vorbaus / Windfangs (ca. 6,0 x 7,0 x 15,0m) um Anlieferungstür abzudichten und zur Aufnahme entsprechender Tierkadaver erstellen inkl. Entwässerung und Abdichtung des Bodens
- Besondere Abdichtung des Gebäudeteils D (Sektion/Pathologie) zum Betrieb eines S3 Labores



ANSICHT SÜDWEST | M1:200

Bild 3: Auszug aus der Machbarkeitsstudie - Vorbau Sektion

Bauteilöffnungen

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden diverse Bauteilöffnungen durchgeführt, um die Bestandskonstruktion zu begutachten.

Zur Überprüfung der bestehenden Tragschale soll im Laufe der LPH 1-2 pro Fassadenseite eine Öffnung von ca. 1m² erstellt werden. Weitere Sondierungen können nach Anforderung der Planung eingeplant und durchgeführt werden.



Bild 4: Öffnung der Wandkonstruktion



X

Bild 5: Öffnung der Dachkonstruktion

Schadstoffe

Im Schadstoffgutachten vom 15.06.2023 wurde verifiziert, dass es sich im gesamten Gebäude bei der Dämmung um Künstliche Mineralfaser (KMF) handelt. Ein Ausbau dieser Dämmung ist entsprechend nach TRGS 521 einzuplanen.

Weitere Schadstoffe sind nicht bekannt bzw. wurden nicht vorgefunden. - Es wurde stichprobenhaft auf Asbest untersucht.

Brandschutz

Das Gebäude wird in die Gebäudeklasse 3 eingestuft. Es sind keine erheblichen Brandschutzmängel im Rahmen einer Bestandsaufnahme 2024 bekannt geworden.

Denkmalschutz

Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt.

Genehmigungsstand

Die beschriebenen Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle sind nach jetzigem Stand (LPH 0) genehmigungsfrei. Dies ist aber im Rahmen der respektiven Leistungsphasen (LPH 2 und LPH 3) zu überprüfen.

Der Anbau an die Sektion ist genehmigungspflichtig.

Besonderheit: Bauen im laufenden Betrieb

Ein Auszug der Mitarbeiter in ein Interim o.Ä. ist nicht vorgesehen. Teilweises Arbeiten im Homeoffice ist denkbar, sodass Teil-Auszüge machbar sind. Der laufende Betrieb muss grundsätzlich gewährt sein. Nur temporäre Störungen sind einplanbar. Ein Vorgehen in Bauabschnitten ist denkbar.

Der Betrieb der Sektion / Pathologie darf nur minimal durch die Bautätigkeiten eingeschränkt werden. Lange Schließzeiten können nicht umgesetzt werden. Die Bautätigkeit muss in enger Abstimmung mit dem Betrieb vor Ort und dem BLB erfolgen. Schließzeiten müssen klar abgegrenzt und mit Vorlauf kommuniziert werden.



Bild 6: Südansicht Haupteingang

Folgende Fachplanungen werden Bestandteil der Maßnahme sein:

- Hochbau
- TGA
- Bauphysik
- Tragwerksplanung
- Brandschutz - beratend
- Die PV-Anlagen-Planung übernimmt der BLB in Eigenleistung.

Art der VOB-Leistungen

Der AG beabsichtigt die Baugewerke in Einzelvergaben mit Leistungsverzeichnis auszuschreiben. Je nach Höhe der Leistung werden die Bauleistungen beschränkt oder öffentlich ausgeschrieben.

03 Arbeitsweise mit dem BLB

Unterlagenmanagement:

- Alle Unterlagen werden über den internetbasierten Projektraum "conclude CDE" ausgetauscht (siehe zusätzliche Vertragsanlage)
- Zeichnungen müssen dem Standard des BLB NRW entsprechen (siehe zusätzliche Vertragsanlage). Der Einsatz von BIM ist nicht gefordert.
- Alle Bestandszeichnungen sind vom AN zu verifizieren und auf Richtigkeit zu überprüfen.
- Im Rahmen der LPH 1 sind die zu Grunde liegenden Machbarkeitsstudien und Gutachten zu überprüfen. Der AN hat auf einen weiteren Bedarf auf Untersuchungen hinzuweisen.

Abschluss der Leistungsphasen:

- Nach jeder Fertigstellung einer Leistungsphase wird ein Erläuterungsbericht erstellt, der durch den AG geprüft und freigegeben wird. Erst nach erfolgter Freigabe wird in die nächste LPH übergegangen.
- Auftakttermine der einzelnen LPH finden gemeinsam statt. Projektziele werden gemeinsam definiert.

Projektbesprechungen:

- Neben dem KickOff sind Projektbesprechungen mindestens zu Beginn jeder Leistungsphase durchzuführen - per VIKO oder in der Niederlassung Bielefeld.
- Diese sind für alle Beteiligten verpflichtend.

Protokolle:

- Durch die Verteilung der Protokolle werden die Projektbeteiligten über den Stand des Projektes unterrichtet und darüber hinaus erinnert, welche Arbeitsleistungen in welchen Schritten zu erbringen sind.
- Die Verteilung der Protokolle erfolgt über den internetbasierten Projektraum conclude.

Kommunikation:

- Zu Beginn der Maßnahme werden die internen Ansprechpartner definiert. Diese Ansprechpartner sind in E-Mail-Verteilern (und Verteilern des Projektraums) immer alle anzusprechen.
- Kommunikation mit dem Mieter ist ausschließlich über den BLB zu führen

Ortsbesichtigungen:

- Sind immer in Absprache mit dem BLB anzukündigen und durchzuführen.

Monatliche Updates:

Die externen Fachplaner müssen mindestens monatliche Updates zum aktuellen Stand der Planung abgeben. Dies beinhaltet Daten zu Kosten, Terminen, Qualitäten, Risiken.



Bild 7: Dachaufsicht (Norden ist unten)

aufgestellt, 29.07.2024

i.A. Michelle Neunast, Maggy Wachtmann

BLB NRW NL Bielefeld

Immobilienmanagement Finanzen und Ressorts