

Projektbeschreibung

FÜRSTENHOF KLINIK Bad Pyrmont

Brandschutz-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Stand: 24. August 2026

1. Niedersächsisches Staatsbad Pyrmont

Bauherr der Maßnahme ist die Niedersächsische Staatsbad Pyrmont Betriebsgesellschaft mbH. Das Niedersächsische Staatsbad Pyrmont ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des Landes Niedersachsen und blickt auf eine mehr als 70-jährige Tradition zurück. Als traditionsbewusstes und zugleich zukunftsorientiertes Unternehmen versteht es sich als Partner für Gesundheit und Lebensfreude. Diesem Leitgedanken folgend verbindet das Staatsbad medizinische Rehabilitation und Gesundheitsangebote mit Erholung, Prävention, Kultur und touristischen Angeboten.

Zum Leistungsspektrum des Staatsbades gehören unter anderem die FÜRSTENHOF KLINIK in Bad Pyrmont, die LANDGRAFEN KLINIK in Bad Nenndorf, die HUFELAND Therme, der Kurpark sowie weitere Einrichtungen und Angebote. Die geplante Baumaßnahme unterstützt den Anspruch des Staatsbades, seine Einrichtungen dauerhaft sicher, leistungsfähig, qualitätsorientiert und zeitgemäß weiterzuentwickeln.

Weitere Informationen zum Bauherrn sind auf der offiziellen Homepage des Niedersächsischen Staatsbads Pyrmont abrufbar: [Das Unternehmen – Staatsbad Pyrmont](#).

2. Allgemeine Beschreibung der Klinik

Die Klinik verfügt derzeit über 143 Zimmer zuzüglich 12 Zimmer im PARKPALAIS, welches der Klinik angegliedert ist.

Die FÜRSTENHOF KLINIK ist eine Rehabilitations- und Fachklinik mit einem spezialisierten medizinischen Leistungsprofil. Der Schwerpunkt der Klinik liegt auf der Behandlung osteologischer, rheumatologischer, orthopädischer sowie onkologisch-gynäkologischer Erkrankungen. Damit verbindet die Klinik medizinische Rehabilitation, fachärztliche Betreuung, diagnostische Leistungen und ein breit gefächertes Therapieangebot in einem auf die Bedürfnisse der Patientinnen und Patienten ausgerichteten Gebäudekomplex.

Die Klinik ist ein wichtiger Bestandteil des Gesundheits- und Rehabilitationsstandortes Bad Pyrmont. Ihre zentrale Lage, die Einbindung in die historischen und touristisch geprägten Strukturen des Staatsbades sowie die unmittelbare Nähe zum Kurpark schaffen besondere

Qualitäten für den Aufenthalt und die Genesung der Patientinnen und Patienten. Die bauliche Weiterentwicklung soll diese Qualitäten sichern und zugleich die Anforderungen an Brandschutz, Sicherheit, Energieeffizienz, technische Gebäudeausrüstung, Komfort und einen zeitgemäßen Klinikbetrieb erfüllen.

Die offizielle Klinikdarstellung ist unter folgendem Link abrufbar: [FÜRSTENHOF KLINIK – Die Klinik](#).

3. Anlass und Ziel der Baumaßnahme

Durch gezielte Umstrukturierungen, angepasste Nutzungs- und Raumkonzeptionen, Raumverdichtungen sowie die Überlagerung von Nutzungen soll die Anzahl der Patientenzimmer einschließlich dem angegliederten PARKPALAIS auf 160–165 erhöht werden. Die hierfür erforderlichen räumlichen, funktionalen, technischen, brandschutztechnischen und betrieblichen Voraussetzungen sind im Rahmen der weiteren Planung zu untersuchen und in einem abgestimmten Gesamtkonzept nachzuweisen.

Gegenstand der Baumaßnahme sind umfassende Brandschutz-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Ziel ist es, das Gebäude unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen und technischen Strukturen zukunftsfähig weiterzuentwickeln, die brandschutztechnische Sicherheit nachhaltig zu verbessern sowie wesentliche Bauteile und Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung zu erneuern oder zu ertüchtigen. Darüber hinaus sollen energetische Verbesserungen, funktionale Anpassungen und eine zeitgemäße Gestaltung der öffentlichen und therapeutischen Bereiche sowie der Patientenzimmer umgesetzt werden.

Die Maßnahmen sind so zu planen, dass die Klinik ihren Betrieb möglichst weitgehend aufrechterhalten kann und die Belastungen für Patientinnen, Patienten, Beschäftigte und Besucherinnen und Besucher auf das technisch und organisatorisch mögliche Maß begrenzt werden.

4. Bestands- und Gebäudedaten

Merkmal	Angabe
Objekt	Fürstenhof-Klinik Bad Pyrmont
Standort	Am Hylligen Born 7, 31812 Bad Pyrmont
Baujahr	1989/1990
Bauart	Massivbauweise in Stahlbeton und Mauerwerk
Baurechtliche Einordnung	Gebäudeklasse 5; Sonderbau – Beherbergungsstätte
Flächenangabe gesamt	ca. 9.950 m ²
Patientenzimmer	ca. 3.100 m ²

Merkmal	Angabe
Verwaltung / Ärzte	ca. 1.250 m ²
Therapieflächen	ca. 1.800 m ²
Technikflächen	ca. 1.500 m ²

5. Orts- und Lagebeschreibung

Das Grundstück und das Gebäude der FÜRSTENHOF KLINIK befinden sich im Eigentum des Landes Niedersachsen und liegen direkt im Zentrum von Bad Pyrmont. Die zentrale Lage ist durch eine enge Verbindung von Klinik, Kur- und Freiraum sowie historisch und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden geprägt.

Im Westen grenzt der Kurpark an das Grundstück an. Er stellt einen unmittelbar benachbarten, hochwertig gestalteten Freiraum und eine besondere städtebauliche sowie landschaftliche Qualität dar. Im Osten befindet sich der Brunnenplatz mit der Wandelhalle, dem Wahrzeichen von Bad Pyrmont. Die umliegenden Gebäude und Freiräume prägen die Wahrnehmung des Klinikstandortes und sind bei allen baulichen Eingriffen angemessen zu berücksichtigen.

Die Fürstenhof-Klinik bildet gemeinsam mit dem Hotel Fürstenhof und dem Grand Hotel Bad Pyrmont ein städtebaulich und funktional zusammengehöriges Gebäudeensemble, das einen geschützten Innenhof umschließt.

Diese städtebauliche Situation ist sowohl für die Orientierung innerhalb des Grundstücks als auch für die Belichtung, Belüftung und Aufenthaltsqualität der angrenzenden Bereiche von Bedeutung.

Die Planung soll deshalb neben den technischen und funktionalen Anforderungen auch die Einfügung in das bestehende Umfeld und die besondere Bedeutung des Standortes im Zentrum von Bad Pyrmont berücksichtigen.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von Norden über die Straße Am Hylligen Born. Die nördliche Erschließungsseite übernimmt damit eine wesentliche Funktion für die Anfahrt, die Ver- und Entsorgung, die Anlieferung sowie für die Baustellenlogistik während der abschnittswisen Umsetzung. Die Belange des Klinikbetriebs, der Rettungswege, der Feuerwehrezufahrt und der sicheren Trennung des Patienten-, Besucher- und Baustellenverkehrs sind in der weiteren Planung besonders zu berücksichtigen.

6. Heilquellenschutz

Das Gebäude der FÜRSTENHOF KLINIK befindet sich innerhalb der qualitativen Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Pyrmont. Bei der Planung und Umsetzung der vorgesehenen Baumaßnahme sind daher die Anforderungen der geltenden Heilquellenschutzgebietsverordnung einschließlich der maßgeblichen Genehmigungs- und Verbotstatbestände zu beachten.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und Zustimmungen sind vor Beginn der jeweiligen Maßnahmen einzuholen. Zudem ist die Baumaßnahme frühzeitig und fortlaufend mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont sowie mit dem Staatsbad Pyrmont abzustimmen.

Dies gilt insbesondere für Maßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, die Entwässerung oder Grundwasserverhältnisse beeinflussen oder den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen betreffen.

7. Grundsätze der Planung und Durchführung

Die Maßnahmen sollen abschnittsweise in mehreren Bauabschnitten und während des laufenden Klinikbetriebs umgesetzt werden. Hierfür ist eine detaillierte Bauabschnitts- und Interimsplanung erforderlich. Diese soll unter Berücksichtigung der technisch, baurechtlich und organisatorisch möglichen Lösungen insbesondere darauf ausgerichtet sein, Einschränkungen des Klinikbetriebs sowie Störungen und Belastungen für Patientinnen und Patienten möglichst gering zu halten.

In der Planung sind insbesondere folgende Aspekte frühzeitig zu berücksichtigen:

- Aufrechterhaltung sicherer Flucht- und Rettungswege während sämtlicher Bauzustände
- Sicherstellung der brandschutztechnischen Funktion auch in Zwischen- und Interimszuständen
- Trennung von Baustellen- und Klinikbereichen
- Schutz vor Lärm, Staub und Erschütterungen
- Sicherstellung der hygienischen Anforderungen
- Aufrechterhaltung der notwendigen technischen und medizinisch relevanten Versorgung
- Abstimmung der Arbeiten mit den Betriebs- und Belegungsabläufen der Klinik
- frühzeitige Koordination mit Betreiber, Nutzern, Behörden, Feuerwehr und den beteiligten Fachplanungen

Die Planung ist modular und abschnittsweise aufzubauen. Dabei sind zwingend umzusetzende Teilmaßnahmen von optionalen oder zu einem späteren Zeitpunkt umsetzbaren Maßnahmen zu unterscheiden. Verschiedene technisch und wirtschaftlich sinnvolle Umsetzungsvarianten sind zu untersuchen, damit auf veränderte betriebliche und

finanzielle Rahmenbedingungen flexibel reagiert werden kann. Die Gesamtstrategie für das Gebäude muss dabei jederzeit nachvollziehbar bleiben.

Das im Landesbereich geltende Vergaberecht ist einzuhalten. Hierzu gehören insbesondere das Niedersächsische Tariftreue- und Vergabegesetz (NTVergG), die Unterschwellenvergabeordnung (UVgO), die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) sowie das Vergabehandbuch (VHB).

Die Verfahren und Vorgaben der Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RBBau) beziehungsweise der im Land geltenden Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben (RLBau) sind zu beachten.

Die baurechtlichen Belange nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), dem einschlägigen Baunebenrecht und den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind in allen Planungsphasen zu berücksichtigen.

Die jeweils geltenden energetischen Anforderungen und Vorschriften sind einzuhalten.

Soweit erforderlich, ist eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

Der Aufsichtsrat ist regelmäßig in das Projekt einzubinden.

Zur Unterstützung der Projektsteuerung und Qualitätssicherung wird ein externes Unternehmen für das Baucontrolling eingebunden.

8. Sanierungs- und Modernisierungsumfang

8.1 Brandschutzmaßnahmen

Vor Beginn der konkreten Entwurfs- und Ausführungsplanung ist eine fundierte Bestandsaufnahme der vorhandenen Brandschutzmängel und brandschutzrelevanten Bauteile durchzuführen. Auf dieser Grundlage ist eine Vorkonzeptionierung des Brandschutzes zu erstellen. Aus dieser Vorkonzeptionierung sollen sich die weiteren baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Maßnahmen nachvollziehbar ableiten lassen. Die brandschutztechnische Planung ist mit den bauordnungsrechtlichen Anforderungen, den Anforderungen an Sonderbauten und den Belangen des laufenden Klinikbetriebs abzustimmen.

Beispielhaft (nicht abschließend) können folgende Brandschutzmaßnahmen erforderlich werden:

- **Bildung von Technikzentralen und Technikräumen** in den Technikbereichen der Untergeschosse, einschließlich der hierfür erforderlichen baulichen Abtrennungen, Zugänge, Leitungsführungen und brandschutztechnischen Abschottungen.
- **Austausch von Deckensystemen** in den notwendigen Fluren der Patientenzimmergeschosse gegen Systeme, die im Brandschutzkonzept oder in der

Brandschutzbetrachtung zugelassen, nachgewiesen und für die jeweilige Einbausituation geeignet sind.

- **Austausch und brandschutztechnische Anpassung der Türen zu den Patientenzimmern** entsprechend den Anforderungen des Brandschutzkonzeptes, den einschlägigen Vorgaben für Beherbergungsstätten und den erforderlichen Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich Rauchschutz, Dichtheit und Selbstschließung, soweit dies im Einzelfall erforderlich ist.
- **Neubildung und Überplanung der Brandabschnitte**, einschließlich des Einbaus der erforderlichen Brandschutztüren, Rauchschutzabschlüsse und sonstigen brandschutztechnischen Abschlüsse.
- **Herstellung und Ertüchtigung von Brandschutzabschottungen** an Schächten, Versorgungsschächten und Leitungsdurchführungen, insbesondere im Bereich der Zimmer- und Geschossversorgung.
- **Herstellung bzw. Ertüchtigung von Bauteilen mit brandschutztechnischen Anforderungen**, insbesondere von Wänden, Decken und Installationsbereichen mit der jeweils erforderlichen Feuerwiderstandsfähigkeit.
- **Einbau einer dynamischen Brandfallsteuerung für die Personenaufzüge**, einschließlich der erforderlichen Schnittstellen zur Brandmeldeanlage, zur Aufzugsteuerung und zu weiteren sicherheitsrelevanten Anlagen.
- **Installation einer neuen Brandmeldeanlage der Kategorie 1 (Vollschutz)** einschließlich automatischer Brandmelder, Handfeuermelder, Alarmierung, Überwachung der relevanten Bereiche und Aufschaltung bzw. Weiterleitung gemäß der genehmigungs- und betriebstechnischen Anforderungen.
- **Installation einer Sicherheitsbeleuchtungsanlage** mit Zentralbatterieanlage und erforderlichen Unterstationen, einschließlich der Beleuchtung und Kennzeichnung der Flucht- und Rettungswege.
- **Installation bzw. Erneuerung einer elektroakustischen Anlage (ELA-Anlage)** nach dem Stand der Technik zur gezielten Information und Alarmierung im Gebäude.
- **Ergänzung und Ertüchtigung der Blitzschutzanlage** einschließlich der Prüfung und Anpassung an die neu geplanten technischen Anlagen und baulichen Veränderungen.

Die genannten Maßnahmen sind im Zuge der Bestandsaufnahme zu konkretisieren, hinsichtlich ihrer gegenseitigen Abhängigkeiten zu ordnen und in ein abgestimmtes Brandschutz- und Bauablaufkonzept zu überführen.

8.2 Technische, energetische und baukonstruktive Maßnahmen

Das Gebäude soll energetisch saniert und technisch zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu gehören insbesondere folgende Maßnahmen:

Gebäudehülle und energetische Verbesserung

- Austausch der Fenster und Fenstertüren
- Erneuerung bzw. Verbesserung der Fassadendämmung

- Erneuerung bzw. Austausch der Dach- und Deckendämmung im 3. Obergeschoss
- energetische Ertüchtigung der Bereiche am Mansarddach
- Verbesserung der Dämmung von Außenwänden
- Verbesserung der Dämmung der Decken zum Dach- und Technikbereich

Die Maßnahmen an der Gebäudehülle sind unter Berücksichtigung der bauphysikalischen Anforderungen, des sommerlichen Wärmeschutzes, des Feuchteschutzes, des Schallschutzes, der Anschlussdetails sowie der städtebaulichen und gestalterischen Einbindung in das Gebäudeensemble zu planen.

Innenbereiche und öffentliche Räume

Die öffentlichen Bereiche der Klinik sollen funktional und gestalterisch neu geordnet beziehungsweise überarbeitet werden. Dies betrifft insbesondere:

- das Foyer
- die Flure
- den Speisesaal
- weitere für die Orientierung, Begegnung und den Aufenthalt relevante Bereiche

Die Oberflächen sollen überholt und erneuert werden. Ziel ist eine freundliche, klare, moderne und ansprechende Gestaltung, die den besonderen Anforderungen eines Klinikbetriebs entspricht und Patientinnen, Patienten sowie Besucherinnen und Besuchern eine angenehme Orientierung und einen positiven Aufenthalt ermöglicht.

Für den Speisesaal ist eine akustisch wirksame Decke vorgesehen. Ergänzend können akustisch wirksame Wandpaneele eingesetzt werden, um die Raumakustik zu verbessern, die Sprachverständlichkeit zu erhöhen und eine angenehme, ruhige Atmosphäre zu schaffen.

Patientenzimmer und Bäder

Die Patientenzimmer sollen funktional und qualitativ verbessert werden. Vorgesehen sind insbesondere:

- neue Bäder / Nasszellen
- Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge
- Überarbeitung bzw. Erneuerung der Deckenanstriche / Abhangdecken
- Anpassung der erforderlichen technischen und brandschutztechnischen Einbauten

Die Ausführung ist so zu planen, dass die Anforderungen an Hygiene, Barrierearmut, Dauerhaftigkeit, Reinigungsfähigkeit und einen wirtschaftlichen Betrieb erfüllt werden.

Trinkwasserhygiene

Es sind technische Maßnahmen zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene zu planen und umzusetzen. Dabei sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung sowie die

allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen. Die Planung soll insbesondere die hygienisch sichere Betriebsweise, die Vermeidung von Stagnation, die erforderlichen Temperaturbedingungen und eine geeignete Wartungs- und Überwachungsstrategie berücksichtigen.

Klimatisierung

Der Speisesaal und das Foyer sollen mit einer Klimatisierung ausgestattet werden. Die Klimatisierung der Patientenzimmer und Patientenflure soll zunächst infrastrukturell für einen eventuell späteren Endausbau vorbereitet werden. Hierzu sind die erforderlichen Trassen, Anschlussmöglichkeiten, Platzbedarfe, Durchdringungen und Schnittstellen bereits in den frühen Planungsphasen zu berücksichtigen, ohne den späteren Ausbau vorwegzunehmen.

Therapie- und Bewegungsbereiche

Die Therapieflächen im 1. und 2. Untergeschoss sollen konzeptionell und räumlich strukturell überarbeitet werden. Die Raumaufteilung und die funktionalen Beziehungen der Räume sind an die betrieblichen Anforderungen der Klinik anzupassen. Vorgesehen sind insbesondere:

- räumliche und funktionale Anpassungen
- Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge
- Überarbeitung der Deckenanstriche bzw. Einbau neuer Abhangdecken
- Anpassung der technischen Gebäudeausrüstung
- Verbesserung der Orientierung und Nutzungsqualität

Lüftungs- und Gebäudeleittechnik

Die 18 Zentralgeräte der Lüftungstechnik sollen durch energieeffiziente Geräte mit Wärmerückgewinnung ersetzt werden. Die neuen Anlagen sollen über eine automatisierte Steuerung in die Gebäudeleittechnik eingebunden werden. Dabei sind insbesondere die hygienischen Anforderungen, die erforderlichen Luftmengen, die thermische Behaglichkeit, die Energieeffizienz, die Wartungszugänglichkeit und die betrieblichen Anforderungen der Klinik zu berücksichtigen.

Therapie- und Bewegungsbad

Sanierung bzw. Teilsanierung des Therapie- und Bewegungsbeckens, soweit sich aus der Bestandsaufnahme, der technischen Bewertung und der weiteren Planung die Erforderlichkeit und der konkrete Umfang ergeben.

9. Bauabschnittsplanung und Bauen im laufenden Betrieb

Die Durchführung der Baumaßnahmen soll abschnittsweise in mehreren Bauabschnitten im laufenden Betrieb der Klinik erfolgen. Eine belastbare Bauabschnittsplanung ist daher ein wesentlicher Bestandteil der Planungsaufgabe.

Für jeden Bauabschnitt sind mindestens folgende Inhalte zu untersuchen und darzustellen:

- räumliche Abgrenzung des Bauabschnitts
- betroffene Nutzungen und Patientenzimmer
- erforderliche Umzüge, Ausweich- und Interimsflächen
- Baustellenzugänge und Materialtransporte
- Schutzmaßnahmen gegen Lärm, Staub und Erschütterungen
- Aufrechterhaltung beziehungsweise temporäre Führung von Flucht- und Rettungswegen
- erforderliche provisorische technische Versorgungen
- Abschaltungen und Umschlusskonzepte
- Auswirkungen auf den Klinikbetrieb
- zeitliche Abfolge und Abhängigkeiten der Gewerke
- Anforderungen an Hygiene und Betriebssicherheit
- Maßnahmen zur Information und Koordination von Betreiber, Nutzern und ausführenden Unternehmen

Die Bauabschnitte sind so zu wählen, dass die Eingriffe möglichst konzentriert erfolgen und unnötige wiederholte Beeinträchtigungen vermieden werden. Gleichzeitig muss gewährleistet sein, dass die brandschutztechnischen Schutzziele in jedem Bauzustand eingehalten werden.

10. Beauftragung und Planungsumfang

Zunächst sollen die Leistungsphasen 1 bis 3 nach HOAI beauftragt werden. Ziel der ersten Beauftragungsstufe ist die Erarbeitung einer belastbaren Planungs- und Entscheidungsgrundlage mit den insbesondere folgenden Ergebnissen:

- strukturierte Bestandsaufnahme und Bewertung des Gebäudes
- Erfassung und Bewertung der vorhandenen Brandschutzmängel
- Vorkonzeptionierung des Brandschutzes
- Entwicklung einer übergeordneten Sanierungs- und Modernisierungsstrategie
- Untersuchung der technischen, energetischen und baukonstruktiven Maßnahmen
- Entwicklung einer modularen und abschnittswisen Umsetzung
- Abstimmung der wesentlichen Anforderungen mit Betreiber, Nutzern und zuständigen Stellen
- Prüfung und Bewertung von Varianten

- Ermittlung der wesentlichen Abhängigkeiten und Risiken
- Erstellung einer Bauabschnitts- und Interimsstrategie
- Vorlage einer Kostenschätzung einschließlich einer baufachlichen Beratungsunterlage gemäß den Vorgaben des Landes Niedersachsen

Die Ergebnisse der Leistungsphasen 1 bis 3 sollen eine belastbare Grundlage für die weitere Entscheidung über die Umsetzung, Priorisierung und Finanzierung der Maßnahmen bilden.

Zu einem späteren Zeitpunkt können gegebenenfalls die weiteren Leistungsphasen bis hin zur Fertigstellung, der abschließenden Dokumentation und der Übergabe des Gebäudes beauftragt werden. Die Planung der ersten Beauftragungsstufe ist daher so anzulegen, dass eine spätere Weiterbearbeitung ohne Brüche möglich ist und die bereits erarbeiteten Grundlagen effizient fortgeschrieben werden können.

11. Zusammenfassung und Projektziel

Mit der geplanten Baumaßnahme soll die FÜRSTENHOF KLINIK brandschutztechnisch ertüchtigt, energetisch optimiert, technisch modernisiert und funktional weiterentwickelt werden. Die konkrete Umsetzung und Priorisierung der Maßnahmen erfolgt auf Grundlage der Bestandsaufnahme, der Brandschutzvorkonzeption sowie der Bauabschnitts- und Interimsplanung. Die Modernisierung soll die Leistungsfähigkeit der Klinik langfristig sichern und eine zukunftsfähige, flexible Nutzung ermöglichen.