

Nebensaison sinnvoll nutzen

**Minimalinvasiv modernisieren
- statt improvisieren**



**Rohrinnensanierung mit
pipeprinting**

Inhalt

03

Einführung

04

Technische Vorteile

05

Organisation & Planung

06

Verfahren: pipeprinting

07

Erfahrung & Referenz

08

Präventive Sanierung

09

Was kostet Nichts-Tun?

10

Hotel Selbst-Check

11

Nachhaltigkeit des pipeprintings

12

Fazit & Nächste Schritte





Einführung

In Hotels bleibt die technische Infrastruktur meist unsichtbar, ist für den reibungslosen Betrieb jedoch essenziell. Funktionierende Rohrleitungen und Abwasserstränge sichern Zimmerverfügbarkeit, Servicequalität und positive Gästewahrnehmung. Störungen führen schnell zu gesperrten Zimmern, zusätzlichem Personalaufwand und im schlimmsten Fall zu Wasserschäden mit hohen Folgekosten. Häufig ist der Sanierungsbedarf bekannt, wird aber aus Rücksicht auf den laufenden Betrieb verschoben. Daher stellt sich weniger die Frage, ob saniert werden muss, sondern wann sich der Eingriff technisch, organisatorisch und wirtschaftlich am besten integrieren lässt.

Die **Nebensaison** bietet dafür besonders günstige Bedingungen: geringere Auslastung, planbare Sperrzeiten und weniger Belastung der Leitungen. Moderne, minimalinvasive Verfahren wie pipeprinting erlauben Eingriffe ohne großflächiges Öffnen der Bausubstanz – lösungsmittel- und styrolfrei. So lassen sich Risiken reduzieren, Abläufe zuverlässig planen und der Betrieb weitgehend aufrechterhalten.



Technische Vorteile der Nebensaison

Höhere Planbarkeit, geringere Störungen und bessere Kontrolle technischer Risiken.

In der Nebensaison stehen in vielen Hotels mehr Zimmer leer, und Sanitärbereiche werden insgesamt weniger genutzt. Das ermöglicht eine abschnittsweise Planung entlang konkreter Leitungsstränge, klare Zugänge zu Schächten und Arbeitszonen sowie das temporäre Sperren einzelner Bereiche. Durch die entzerrte Belegung sinkt der Bedarf an spontanen Umplanungen, wodurch die Umsetzung technisch stabiler und vorhersehbarer wird.

Gleichzeitig ist die Belastung der Rohrsysteme geringer: Abwassermengen und Nutzungszyklen nehmen ab, was Reinigung, Trocknung und Sanierungsschritte erleichtert und die Qualität der Maßnahme unterstützt.

Für Haustechnik und Management entsteht so zusätzlicher Handlungsspielraum, etwa um Verkehrsflächen gezielt umzuleiten und Schnittstellen mit Dienstleistern sicher zu koordinieren.

Organisation zählt

In der Hochsaison erschweren hohe Auslastung und kurzfristige Buchungen feste Zeitfenster für Eingriffe. In der Nebensaison ist die Nachfrage planbarer, wodurch Sperrzeiten, Bauabschnitte und Zugänge klar definiert werden können. So sinkt der Druck, ad hoc umzusteuern.

Eine frühzeitige Abstimmung zwischen Hotel, Haustechnik und Auftragnehmern ermöglicht realistische Terminpläne und stabile Abläufe. Damit bleibt der Betrieb weitgehend erhalten, während definierte Bereiche zeitweise gezielt entkoppelt werden.

Wesentliche Planungsschritte



Sperrzeiten



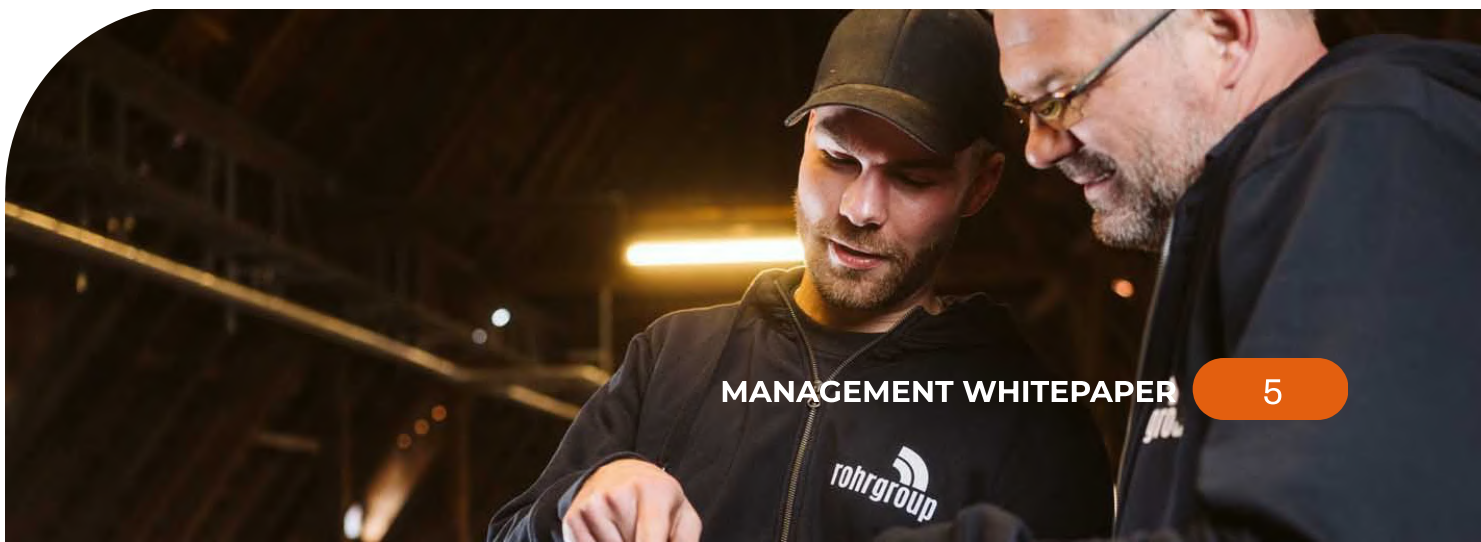
Gewerke



Reservierung



Kommunikation





Minimalinvasive Verfahren im Geschäftsbetrieb

Planbare Abläufe, kurze
Beeinträchtigungen
eine qualitativ
hochwertige Sanierung.

Viele Hotels setzen auf minimalinvasive Methoden, um Eingriffe im laufenden Betrieb zu reduzieren. Beim pipeprinting bleiben bestehende Leitungen erhalten: Nach Reinigung und Kamerainspektion wird das Rohr von innen schichtweise neu aufgebaut – ohne Wände, Schächte oder Decken großflächig zu öffnen.

Für Häuser mit Gästen ist die Materialwahl entscheidend:
Beim pipeprinting von rohrgroup kommen lösungsmittel- und styrolfreie Materialien zum Einsatz; typische Farb- oder Chemiegerüche entstehen nicht. Das mindert Störungen zusätzlich.

Gleichzeitig erlaubt das Verfahren eine präzise, abschnittsweise Sanierung entlang definierter Stränge und Zugänge, wodurch Zeitfenster eingehalten und Verkehrswege sicher geführt werden können.



DÄMERITZSEEHOTEL BERLIN

Aus zahlreichen Hotelprojekten liegen belastbare Erfahrungen der rohrgroup zur Sanierung im laufenden Betrieb vor. So auch im DämeritzSee-hotel Berlin, wo es durch stark geschädigte Abwasserleitungen zu massiven Geruchsbelästigungen kam und mehrere Zimmer zeitweise nicht vermietbar waren.

Unter folgendem QR Code finden Sie unsere Referenzvideos zum Projekt:



Die Arbeiten wurden abschnittsweise organisiert, sodass der Hotelbetrieb weiterlaufen konnte. Zugänglichkeiten, Fluchtwege und betriebliche Abläufe wurden in die Planung integriert und vor Ort überwacht.

Herausforderungen:

- Stark angegriffene Rohrabschnitte ohne sanierungsfähige Restsubstanz
- Teilweise notwendiger Austausch einzelner Segmente
- Umsetzung im laufenden Hotelbetrieb
- Keine Beeinträchtigung von Gästen und Personal

Lösung:

- Gezielter Teilaustausch kritischer Abschnitte
- Sanierung mit dem pipeprinting-Verfahren
- Geruchsneutrale, schnelle Umsetzung
- Hotelbetrieb lief mit minimalen Einschränkungen weiter



Präventive Sanierung senkt Risiken

Prävention schützt
Gästezufriedenheit
und Erlöse.

Rohrleitungen altern durch Nutzung, Betriebsbedingungen und Zeit. Korrosion, Materialermüdung und Ablagerungen entwickeln sich schleichend – besonders kritisch bei hoher Auslastung. Werden bekannte Schwachstellen nicht rechtzeitig bearbeitet, steigt das Risiko für Rohrbrüche, Rückstau und Wasserschäden.

Die Nebensaison ermöglicht es, diese Risiken präventiv anzugehen: Sanierungen können vorausschauend geplant und in klar definierten Abschnitten umgesetzt werden. Das reduziert Ausfälle in umsatzstarken Zeiten und erhöht die Planungssicherheit für Zimmerverfügbarkeit, Servicequalität und Personaldisposition. Gleichzeitig lassen sich Budget und Ressourcen verlässlicher steuern, da Bauzeiten planbar und Eingriffe begrenzt bleiben.



Was kostet Nichts-Tun?

Was auf den ersten Blick wie ein handwerkliches Thema wirkt, ist in Wahrheit eine betriebswirtschaftliche Frage. Jeder ungeplante Ausfall bedeutet gesperrte Zimmer, operative Störungen und potenziell negative Gästebewertungen. Die folgende Kalkulation zeigt anhand eines 40-Zimmer-Hotels, welche wirtschaftlichen Auswirkungen unterschiedliche Strategien haben – vom Reparieren über das Abwarten bis zur planbaren Sanierung. Rohrschäden sind kein technisches Problem. Sie sind ein betriebswirtschaftliches Risiko.

	Reparieren	Warten + Austausch	Sofort sanieren
Investition	niedrig	sehr hoch	planbar
Gesamtkosten	6.600 €	169.000 €*	86.600 €
Betriebsrisiko	hoch	sehr hoch	gering
Zimmerausfall	wahrscheinlich	sehr wahrscheinlich	minimal
Planbarkeit	keine	eher keine	hoch
Ergebnis	Dauerproblem	teuerste Lösung	wirtschaftlichste Lösung

*Zzgl. Ausfallkosten für gesperrte Zimmer

Warten kostet
zusätzlich

83K Euro
in 3 Jahren

Hotel Selbstcheck

Schäden im Abwassersystem entstehen selten plötzlich. Verstopfungen, Gerüche oder Feuchtigkeit sind klare Warnzeichen – besonders in älteren oder stark genutzten Hotels. Wer früh reagiert, verhindert teure Folgeschäden und Betriebsausfälle.

SICHTBARE ANZEICHEN

- ☐ Verstopfungen in Abflüssen, Toiletten oder Bodenabläufen
- ☐ Gerüche aus Abflüssen oder Sanitärräumen
- ☐ Feuchte Wände, Schimmelflecken oder Wasserflecken
- ☐ Gurgelnde Geräusche in Abflüssen
- ☐ Langsam ablaufendes Wasser in mehreren Sanitäranlagen

ALTER & BAUSUBSTANZ

- ☐ Gebäude vor 1980 erbaut, Rohre unverändert
- ☐ Rohre aus SML, Grauguss oder altem Bitumen
- ☐ Hotel mit mehreren Umbauten oder Erweiterungen
- ☐ Unbekannte Inspektionshistorie der Rohre

BETRIEBLICHE HINWEISE

- ☐ Externe Rohrreiniger mehrfach beauftragt
- ☐ Gästebeschwerden zu Geruch oder Abfluss
- ☐ Frühere Wasserschäden am Abwassersystem
- ☐ Mitarbeiter melden Bedenken zum Rohrzustand

BESONDERE RISIKOBEREICHE

- ☐ Große Küche, Restaurant oder Catering-Betrieb
- ☐ Wellness/Spa, Pool oder Dampfbad
- ☐ Hotel mit 50+ Zimmern und hoher Auslastung
- ☐ Denkmalgeschütztes oder historisches Gebäude

Sichtbare Probleme, alte Rohrsysteme, wiederholte Einsätze von Rohrreinigern und stark beanspruchte Bereiche erhöhen das Risiko deutlich. Je höher die Auslastung und je älter die Substanz, desto dringender sollte geprüft werden. Frühzeitiges Handeln schützt Gebäude, Gästezufriedenheit und Budget.



Nachhaltigkeit des pipeprintings

Minimalinvasive Sanierungsverfahren vermeiden großflächiges Öffnen von Wänden, Böden und Decken. Dadurch entsteht deutlich weniger Bauschutt als bei konventionellen Bauweisen. Beim pipeprinting reduziert sich das Abfallaufkommen je nach Projekt um bis zu 49 kg pro Meter saniertem Rohr, was zugleich den CO₂-Ausstoß um etwa 19 kg pro Meter senkt.

Da die Arbeiten innerhalb der bestehenden Struktur erfolgen, bleibt die Bausubstanz geschont, und betriebliche Störungen fallen kürzer und gezielter aus. Für Hotels mit klaren Nachhaltigkeitszielen ist dies ein relevanter Entscheidungsfaktor – intern für ESG-Programme sowie extern für Kommunikation, Zertifizierungen und Reporting.



1) Weniger Bauschutt durch Vermeidung großflächiger Öffnungen.



2) Geringerer CO₂-Fußabdruck dank reduzierter Abfallmengen.



3) Schonung der Bausubstanz und kürzere Beeinträchtigungen.

Fazit

Die Nebensaison bietet die sichersten technischen und organisatorischen Bedingungen für Rohrsanierungen im Hotel. Geringere Auslastung schafft planbare Zeitfenster, reduziert Betriebsrisiken und unterstützt minimalinvasive, lösungsmittel- und styrolfreie Verfahren wie pipeprinting.

Empfehlung: Lassen Sie Ihre Rohrleitungen frühzeitig prüfen und planen Sie notwendige Maßnahmen gezielt für die Nebensaison – abgestimmt auf Struktur und Anforderungen Ihres Hauses. Vereinbaren Sie eine Bestandsaufnahme und entwickeln Sie darauf aufbauend Ihren Sanierungsplan:

info@rohrgroup.de

