

Neubaumaßnahmen	
Nutzerbedarfsprogramm (NBP)	
Bauvorhaben Bezeichnung / Standort Sanierung des städtischen Campingplatzes Thalkirchen / Zentralländstraße 49 Projekt Nr. (PS/POM) : 4851	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Erweiterung <input checked="" type="checkbox"/> Sanierung
Nutzerreferat / Sachbearbeiterin / Telefon Kommunalreferat - IM-FS /	Datum 21.09.2015

Gliederung des Nutzerbedarfsprogrammes

1. Bedarfsbegründung
 - 1.1. Anlass und Art der Maßnahme
 - 1.2. Gebäudezustand
 - 1.3. Alternative Lösungsmöglichkeiten
2. Bedarfsdarstellung
 - 2.1. Bautechnischer Bedarf
 - 2.2. Nutzungsbedingter Bedarf
 - 2.3. Ganzjahresbetrieb
 - 2.4. Ökologische Betrachtung
3. Zeitliche Dringlichkeit
4. Planungskonzept

Anlagen

1. Bedarfsbegründung

1.1 Anlass und Art der Maßnahme

Der Campingplatz München-Thalkirchen liegt im Landschaftsschutzgebiet des Isartals ca. 4 km vom Stadtzentrum entfernt und ist einer der landschaftlich attraktivsten Stadtcampingplätze Deutschlands. Es besteht guter Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel (Bus, U-Bahn). Das Areal ist ca. 4,9 ha groß und bietet Platz für ca. 100 Zelte, 150 Wohnwagen- und 150 Wohnmobile. Der Platz ist derzeit von Mitte März bis Ende Oktober geöffnet und wird pro Saison durchschnittlich von 60.000 Gästen für 130.000 Übernachtungen genutzt. Der Anteil ausländischer Gäste beträgt ca. 55 %.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 17.12.2014 dem Verbleib des Campingplatzes am derzeitigen Standort zugestimmt und das Kommunalreferat beauftragt, ein schlüssiges Gesamtkonzept für den künftigen Betrieb zu entwickeln und hierfür ein Nutzerbedarfsprogramm zu erstellen.

Das Kommunalreferat hat darauf hin ein Fachgutachten eingeholt, dessen Schlüsse und Ergebnisse zu großen Teilen in dieses Nutzerbedarfsprogramm eingeflossen sind.

1.1 Gebäudezustand:

Der seit 1953 bestehende Campingplatz entspricht in seiner jetzigen Ausstattung nicht mehr den heutigen Erfordernissen an einen modernen Stadtcampingplatz, auf dem die Aufenthaltsdauer der Nutzer im Schnitt 2 bis 3 Tage beträgt. Der Großteil der Gebäude wurde in den 1960er Jahren errichtet und weist nach einer Nutzungsdauer von mittlerweile mehr als 50 Jahren starke Abnutzungserscheinungen auf. Auf Grund des für lange Zeit ungeklärten planungsrechtlichen Status des Platzes wurden die Gebäude seit ihrer Errichtung nicht mehr grundlegend saniert und müssen sowohl bautechnisch als auch energetisch modernisiert werden. Es besteht mittlerweile ein erheblicher Sanierungsrückstau, sowohl bei den Gebäuden als auch den technischen Anlagen und den Freiflächen.

Auch der 1980 gebaute Wohnbungalow für den unter Residenzpflicht stehenden Campingplatzpächter genügt nicht mehr heutigen Anforderungen an ein Wohngebäude. Auch bei ihm besteht erheblicher Sanierungsbedarf.

Eingangs- und Versorgungsgebäude:

Das Eingangs- und Versorgungsgebäude besteht aus mehreren Bauteilen: Empfangs- und Bürobereich, Küchentrakt, Supermarkt und Gastwirtschaft. Sein Erscheinungsbild wird innen und außen von den 1960er Jahren bestimmt. Das Büro des Pächters ist ohne Tageslicht, Aufenthaltsraum sowie Dusche und WC für Mitarbeiter sind vorhanden, entsprechen aber nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Der Versorgungsbereich umfasst einen kleinen Supermarkt sowie eine Küche mit zugehörigen Lagerräumen. Die Gastwirtschaft kann derzeit wegen des nicht vorhandenen

Fettabscheiders nicht in vollem Umfang betrieben werden. Der bestehende Küchentrakt ist ausreichend für eine angemessene Ausweitung der Wirtschaft

Der Gastraum mit Glasfenstern und voll überdachter Terrasse vor dem Außenausschank ist ausreichend bemessen. Die Böden innen sind entweder mit einfachen grauen Fliesen oder mit Linoleumbelag ausgestattet.

Für die Abwicklung des Zeltplatzbetriebes durch den Pächter ist lediglich analoge Servicetechnik vorhanden.

Wohnbungalow für Pächter:

Auf der linken Seite des Eingangsbereichs, direkt hinter einem Technik-Gebäude (u.a. Trafostation) befindet sich der Wohnbungalow für den Pächter des Campingplatzes. Er ist eingeschossig und nicht unterkellert. Es sind fünf kleinere bzw. mittelgroße Räume vorhanden, sowie Küche, Bad, WC und ein Heizungsraum. Er ist in einfacher Weise als Flachdachbau ausgeführt und entspricht auch unter dem Aspekt der Wärmedämmung nicht mehr heutigen Standards.

Sanitäranlagen:

Die Sanitäranlagen haben in der jüngeren Vergangenheit vielfach Anlass zu Nutzerbeschwerden gegeben. Dabei ging es einerseits um die mangelnde Qualität bzw. starke Abnutzung der vorhandenen Infrastruktur, aber auch um die teilweise beengten räumlichen Verhältnisse. Drei der vorhandenen fünf Waschhäuser (Nr. 2 bis 4) werden nur während der Zeit des Oktoberfestes genutzt. Diese Häuser sind nicht beheizbar. Die Waschhäuser 1 und 5 verfügen jeweils über eigene Heizungen und decken den sanitären Hauptbedarf ab, weisen allerdings ebenfalls starken Sanierungsbedarf auf. Waschhaus 1 verfügt nicht über Isolierglasfenster, was zu starkem Wärmeverlust führt. Ein Kleinkinder- bzw. Mutter-Kind-Bereich ist in keinem der Waschhäuser vorhanden.

Insgesamt sind 78 einfache Waschplätze, für Männer und Frauen getrennt, vorhanden. I.d.R. sind diese mit Steckdosen ausgestattet. Sie haben jeweils nur Kaltwasseranschluss. Die Waschbeckenbreite von 60cm entspricht dem allgemeinen Standard, die Abstände von Becken zu Becken betragen bei 36 von ihnen nur 23,5 cm.

Es sind 16 Waschkabinen vorhanden. Davon haben nur 4 einen Warmwasserzulauf mit Münzautomat. Die Kabinengröße beträgt hier 90cm x 160cm oder 100cm x 160cm. Weiterhin sind 30 Duschkabinen mit Warmwasseranschluss (Münzautomat) vorhanden. Die Kabinen sind mit Spritzschutz und Ablagen ausgestattet und haben eine Größe von 90cm x 160cm oder 110cm x 160cm.

In den Männerbereichen sind 23 Toilettenkabinen und 21 Urinale vorhanden; in den Frauenbereichen 31 Toilettenkabinen. Die Kabinengröße liegt zwischen 90cm x 152cm und 107cm x 160cm. Es ist eine Behindertentoilette nach DIN-Norm vorhanden.

Der Campingplatz verfügt über 2 Entsorgungsmöglichkeiten für Chemietoiletten und 1 Grauwassergully für Wohnmobile.

Insgesamt sind 10 Geschirrspülbecken und 10 Wäschewaschbecken jeweils mit Warmwasserautomat vorhanden. In Waschhaus 1 gibt es 4 Kochplätze.

Ein Großteil der Sanitäranlagen (Waschhaus 2, 3, und 4) ist nicht beheizbar, da baulich offen. Die Böden sind in allen Waschküchen gefliest. In Waschhaus 1 besteht die Innenabtrennung der Räume nur aus Stellwänden mit Kunststoffoberfläche. In diesem Haus ist die Decke auf Grund der andauernden Kondensatbildung schimmelbefallen. In einigen Anlagen sind Duschen und Toiletten nicht separiert.

Waschmaschinen- und Trockenraum:

Direkt im Eingangsbereich befindet sich ein Waschmaschinen- und Trockenraum. Es sind 4 Waschmaschinen und 2 Trockner vorhanden.

Unterkunftsgebäude (Bettenlager):

Die Unterkunftshütte für „Camper“ ohne eigene Ausrüstung besteht aus zwei Schlafräumen mit je drei Stockbetten. Wasser und WC sind hier nicht vorhanden.

6 Kammern mit je 2 Doppelstockbetten, je ca. 8 m²,
1 Kammer mit 5 Doppelstockbetten ca. 16 m²;
Boden gefliest, Spinde vorhanden, kein Wasser, keine Heizung.

Möglicherweise aufgrund des niedrigen Komfortniveaus ist die Nachfrage nach dieser Übernachtungsmöglichkeit in den letzten Jahren deutlich zurück gegangen.

Sonstige Funktionsgebäude:

Auf dem Platz befinden sich mehrere Funktionshütten, darunter ein Lagerschuppen, eine Werkstatt sowie eine Unterkunft für Mitarbeiter:

1 Betriebshof (Werkstatt), Betonwände, als Werkstatt nutzbar, Wasserzufuhr nur im Sommerhalbjahr, ca. 8 m x 17 m.
1 Lagerschuppen mit Holzwänden, ca. 6 m x 22 m.
1 Funktionshütte für 3 Einzelunterkunftskammern ca. 8 m² sowie eine baulich separierte Doppelunterkunft ca. 10 m²,
Nur Außenwasserhahn, keine Toilette, keine Heizung vorhanden.

Der in Holz ausgeführte Lagerschuppen (Remise) ist möglicher Rückzugsort von Vögeln und Fledermäusen und daher erhaltenswert.

Da sich auch in den Unterkunftskammern der Mitarbeiter das Komfortniveau eher niedrig darstellt, war es in den letzten Jahren üblich, die Mitarbeiter in eigens dafür aufgestellten Wohnwagen unterzubringen.

PKW-Parkplätze:

An der privaten Zufahrtsstraße außerhalb des Campingplatzes befinden sich ca. 30 nicht gekennzeichnete Parkplätze; innerhalb des Campingplatzes befinden sich 8 ausgewiesene Parkplätze vor dem Versorgungstrakt. Die PKW der Wohnwagen- und Zeltbesitzer werden derzeit direkt an der jeweils genutzten Parzelle abgestellt.

Standplätze für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile:

Die Standplätze für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile sind auf mehrere Felder verteilt und derzeit nur teilweise gekennzeichnet. Die derzeitige Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

150 Standplätze für Wohnwagen

150 Standplätze für Wohnmobile

100 Standplätze für Zelte

Bei den Wohnwagenstandplätzen ist jeweils zwei Standplätzen ein Wasseranschluss bzw. Ablauf zugeordnet. Eine Stromversorgungssäule versorgt ca. 4-5 Stellplätze. Die Parzellierung ist durchgängig: Standplatzfläche 50 m² – 60 m²

Von den Wohnmobilstandplätzen sind ca. 35 nicht parzelliert und ohne Strom und ohne Wasser; ca. 100 verfügen über Strom, 11 verfügen über Strom- und Wasserversorgung. Die Standardfläche beträgt ebenfalls 50 m² – 60 m². Es sind ca. 15 Plätze für extralange Wohnmobile vorhanden.

Die Flächen für Zelte sind nicht parzelliert. Sie haben i.d.R. keine Wasser- bzw. Stromversorgung. An den umlaufenden Begrenzungen der Flächen befinden sich die Parkplätze für die Zeltgäste. Die größeren Stellflächen zwischen den Wegen sind durch Schilder ausgewiesen, die einzelnen Parzellen sind jedoch nicht sichtbar durchnummeriert oder gekennzeichnet. Die Zufahrtswege sind asphaltiert.

Spielplatz:

1 Kinderkarussell, 1 Doppelschaukel, 1 Wippe, 2 betonierte

Tischtennisplatten; Sitzgelegenheiten für betreuende Erwachsene sind nicht vorhanden.

Müllcontainer:

Am nördlichen Ende des Campingplatzes sind Müllcontainer vorhanden, die von der Müllabfuhr über eine eigene Zufahrt geleert werden können.

Wintercamping:

Es sind keine frostsicheren Anschlüsse für die Wasserversorgung vorhanden. Wintercamping kann daher derzeit nicht angeboten werden. Der Campingplatz ist in der Zeit vom 1.11. bis 15.03. geschlossen.

1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Auf Grund sehr knappen Flächenressourcen im Ballungsraum München stehen keine alternativen Flächen für einen Stadtcampingplatz zur Verfügung. Die Sanierung des Campingplatzes ist daher alternativlos. Der Standort ist mit seiner landschaftlich überragenden Lage und der günstigen Verkehrsanbindung ideal für eine Campingplatznutzung und mittlerweile auch planungsrechtlich gesichert. Die baulichen Mängel als Gründe für in letzter Zeit häufiger werdende und den touristisch vorbildlichen Ruf Münchens schädigende Kritiken am Campingplatz sind nur durch eine Grundsanierung zu beheben.

2. Bestandsaufnahme

2.1 Bautechnischer Bedarf

Eingangs- und Versorgungsgebäude:

Das Eingangs- und Verwaltungsgebäude stammt aus dem Jahr 1965. Das gesamte Gebäude ist ungedämmt und nur in den Sommermonaten nutzbar, also nicht für einen Ganzjahresbetrieb geeignet. Das Gebäude wurde niemals grundlegend saniert und befindet sich im wesentlichen in einem Bauzustand aus den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts. Die verglaste Holzrahmenkonstruktion des Terrassengebäudes erfüllt die normalen Anforderungen an den Wärmeschutz nicht und weist von der Bausubstanz her einen schlechten Zustand auf.

Die Elektro-Verteilung in der Küche entspricht nicht mehr dem Stand der Technik und muss erneuert werden. Die Gastwirtschaft kann derzeit wegen des nicht vorhandenen Fettabscheiders nur als Aufwärmküche betrieben werden.

Es ist zu prüfen, ob eine Modernisierung des Gebäudes u.a. auch für eine Ganzjahresnutzung wirtschaftlich vertretbar ist, oder ob ein Ersatzneubau die wirtschaftlichere Alternative darstellt.

Bei einem Neubau des Empfangs- und Gastronomiegebäudes ist zum Schutz der Vögel zu beachten:

Übereckverglasungen, großflächige Verglasungen (besonders in der Nähe von Bäumen und Sträuchern) und großflächige Spiegelungen durch Glas (z.B. Wasser) sind zu vermeiden. Es werden Brechungen bzw. Musterungen von Glasflächen evtl. mit anderen Werkstoffen empfohlen. Zur Wärmedämmung sollten Fenster 3-fach-verglast sein. Die Isolierung sollte aus Naturfasern bestehen.

Wohnbungalow (Pächter):

Der Wohnbungalow des unter Residenzpflicht stehenden Campingplatzpächters genügt nicht heutigen Standards eines Wohngebäudes. Besonderer Erneuerungs- bzw. Sanierungsbedarf besteht bei der Elektrik, der Heizungsanlage, der Instandsetzung des Flachdaches, der Erneuerung der Fenster und eventuell bei der Wärmedämmung. Die Kosten dafür sind im aktuellsten Gebäudezustandsbericht mit 855.000.- € insgesamt veranschlagt.

Sanitäranlagen:

Waschhaus 1:

Das Waschhaus 1 wurde 1965 errichtet. Das bestehende Flachdach ist undicht und muss grundlegend erneuert werden. Es sind keine Sekuranten zur Absturzsicherung vorhanden. Die Bausubstanz wurde niemals grundlegend saniert und befindet sich nach 50 Jahren intensiver Nutzung in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Sie entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen bzw. den Erfordernissen eines Campingplatzes in der heutigen Zeit. Die komplette Installation (Sanitär und Raumluftechnik) ist zu ersetzen. Das Waschhaus 1 ist beheizt, entspricht jedoch bei weitem nicht den heutigen Anforderungen zur Energieeinsparung (EnEV) und muss energetisch saniert werden.

Waschhäuser 2, 3, 4:

Die Waschhäuser sind ebenfalls aus dem Jahre 1965. Bis auf das Waschhaus 4, bei dem 2002 das undichte Flachdach durch ein Pultdach ersetzt wurde, sind alle Flachdächer undicht. Die Waschhäuser sind alle unbeheizt, erfüllen die Anforderungen an den Wärmeschutz nicht und weisen von der Bausubstanz her einen schlechten Zustand auf. Beim Waschhaus 2 und 3 sind keine Sekuranten zur Absturzsicherung vorhanden.

Da der Bedarf für die Waschhäuser 2, 3 und 4 nach derzeitiger Kenntnis nicht gegeben ist, erscheint eine Modernisierung der Gebäude für eine Ganzjahresnutzung wirtschaftlich nicht vertretbar. Es ist daher ein Abbruch der Gebäude und ggf. die Errichtung eines neuen Waschhauses zu planen.

Waschhaus 5:

Das Waschhaus aus dem Jahr 1989 ist beheizt, aber ungedämmt und entspricht daher bei weitem nicht den heutigen Anforderungen zur Energieeinsparung (EnEV), ist also ebenfalls nicht für einen Ganzjahresbetrieb geeignet.

Die Trinkwassererwärmung für alle Waschhäuser erfolgt durch drei 1500-Liter-Warmwasserspeicher, Baujahr 1985. Die Anlagenbetriebsgrenze ist erreicht und aus hygienischen Gründen (Legionellengefahr) neu zu konzeptionieren, um die derzeitigen erhöhten Energie- und Wartungsaufwendungen zur Desinfizierung des erwärmten Trinkwassers zu vermeiden. Auf Grund des Alters der Anlage ist in den kommenden Jahren vermehrt mit Störungen und Ausfällen zu rechnen, was zu deutlich erhöhten Betriebs- und Wartungskosten führen wird. Die unterstützende Warmwassererzeugung durch thermische Solar Kollektoren ist aufgrund der defekten Kollektoren außer Betrieb. Die Kollektoren sind komplett zu erneuern.

Die RLT-Anlagen (Raumluftechnik) entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und Erfordernissen. Sie sind energieintensiv und entsprechende Ersatzteile sind immer schwerer zu erhalten. Eine Entfeuchtung der Räumlichkeiten (Duschen bzw. Waschräume) ist nicht möglich. Ein Austausch wäre innerhalb der nächsten Jahre unbedingt notwendig.

Die Heizung der Gebäude erfolgt durch einen 120 kW Gaskessel, Baujahr 1992. Auf Grund des hohen Alters der Anlage ist diese dringend zu sanieren, da die Anlagenbetriebsgrenze erreicht ist und in den kommenden Jahren vermehrt mit Störungen und somit erhöhten Betriebs- und Wartungskosten zu rechnen ist.

Die Behinderten-WC in den Sanitärhäusern müssen per Kabel mit dem Empfangsgebäude verbunden werden, um dort Notrufe empfangen zu können. Des Weiteren muss hier eine Sirene für die Zeit installiert werden, in der das Empfangsgebäude unbesetzt ist.

Waschmaschinen- und Trockenraum:

Gegenüber dem Eingangsgebäude befindet sich der Wasch- und Trockenraum aus dem Jahre 1980. Dort befindet sich auch der elektrische Betriebsraum des Campingplatzes. Der Leitungsanschluss der Haupt- und Unterverteilungen ist nicht mehr ausreichend und ist zu erhöhen. (3x400A=276kVA)

Unterkunftsgebäude (Bettenlager):

Das Unterkunftsgebäude ist aus dem Jahr 1950. Es wurde als reiner Holzbau konzipiert. Er ist ungedämmt und nicht beheizbar, ohne Wasserversorgung, WC oder Kochgelegenheit.

Sonstige Funktionsgebäude:

Die Funktionsgebäude wurden als reine Holzbauten konzipiert. Eine Überprüfung der Tragwerke durch den Statiker ist notwendig.

Betriebshof:

Das KFZ-Gerätehaus, zum Betriebshof gehörig, ist aus dem Jahr 1990. Das Gebäude wurde aus Sichtbeton erstellt. Es wird derzeit als Werkstatt genutzt. Das Gebäude ist nicht wärme gedämmt und nicht beheizt. In den Lagerschuppen muss Elektrik verlegt werden.

Bei den Außenanlagen ist der Asphaltbelag zu erneuern:

Standplätze für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile:

Im Fall einer Erweiterung müssten zusätzliche Anschluss-Säulen für Strom bzw. Wasser geschaffen werden. Auf dem gesamten Gelände ist die Beleuchtung auf Verkehrssicherheit zu überprüfen und auf den aktuellen technischen Stand zu bringen.

Trinkwasserleitungen und Entwässerung:

Die gesamte Trinkwasser-Anlage des Campingplatzes ist überaltert und in schlechtem baulichen Zustand. Sie ist nicht frostsicher verlegt. Jährliche Leckagen sind eine Gefahr der Gesundheit für die Gäste und verursachen einen hohen Betriebsaufwand.

Die Entwässerungsanlage entspricht ebenfalls nicht mehr dem Stand der Technik. Auf Grund der mittelfristig zu erwartenden umfangreichen Undichtigkeiten der Anlage besteht eine Gefahr für Verunreinigungen des Grundwassers im Bereich der Isar. Der Einbau eines Fettabscheiders mit Hebeanlage ist unbedingt erforderlich.

Elektroversorgung:

Die Niederspannungshauptverteilung muss erneuert werden. Dem Campingplatz müssen künftig 3 x 400 A = 276 kVA zur Verfügung stehen:

Wintercamping:

Der Campingplatz ist derzeit nur für Sommernutzung ausgelegt. Für eine Ganzjahresnutzung müssen sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen frostsicher verlegt werden. Es müssen alle Gebäude energetisch modernisiert oder neu errichtet werden, falls eine Modernisierung wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Des Weiteren ist die Statik der Gebäude in Bezug auf Schneelasten zu überprüfen bzw. auszurichten.

Technische Gebäudedokumentation:

Nach Abschluss der Sanierung ist die Hinterlegung der technischen Gebäudedokumentation (z.B. Wirkschaltpläne) durch den Generalauftragsnehmer erforderlich.

2.2 Nutzungsbedingter Bedarf

Auf Grund des Alters von mehr als 50 Jahren entsprechen viele Bereiche des Campingplatzes nicht mehr den heutigen funktionalen Anforderungen und sind daher zu erneuern.

Durch die geplante Sanierung sollen die benannten Defizite behoben werden und Gebäude und Platz auf einen zeitgemäßen Standard für Stadtcamping gebracht werden. Dieser Standard soll gemäß dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates entsprechend der aktuellen BCVD-Klassifizierung im 3- bis 4-Sterne-Bereich liegen. Weiterhin wünscht der Stadtrat die Prüfung des Wechsels in den Ganzjahresbetrieb.

Zur Umsetzung des beschriebenen Sollkonzeptes sind folgende Kriterien zu erreichen:

Eingangs- und Versorgungsgebäude (Rezeption, Gastronomie)

Aufgrund des energetischen Zustands und der eher geringen Restnutzungsdauer (höchstens fünf Jahre) erscheint ein Neubau des Rezeptions- und Gastronomietraktes sinnvoll. Auch ließe sich die funktionelle Aufteilung der Räume durch einen Neubau zweckmäßiger gestalten. Die Rezeption sollte begehbar sein und in einen Kiosk/Drugstorebereich übergehen. Dadurch würde ein gastfreundlicheres Empfangsambiente entstehen. Zudem würde sich die Betreuung in Schwachlastzeiten weniger personalintensiv gestalten.

Die Gastronomie sollte zeitgemäß in drei Sparten gegliedert werden: Imbiss, Biergarten sowie gehobener Innenbereich. Sie sollte auch für externe Besucher zugänglich sein. Dies ist vor allem durch die hervorragend reizvolle landschaftliche Lage direkt an der Isarfloßlande indiziert.

Der Kiosk-/Gastronomiebereich sollte Backofficeräume und Personalräume umfassen. Ein Fettabscheider ist neu zu errichten. Die Festeinbauten der Küche werden vom Verpächter eingebracht.

Das neue Empfangsgebäude muss über genügend Toiletten für den Imbiss-/Biergartenbereich und inneren Gastrobereich sowie für an- bzw. abreisende Gäste verfügen.

Sanitäranlagen:

Nach der Sanierung des Campingplatzes sollten den Gästen drei Sanitärhäuser zur Verfügung stehen. Waschhaus 1 (anstelle der Waschkabinen 2-4) längs der Zentral- ländstraße, mit Bettenlager im Obergeschoss und in der Nähe der Hütten-Stellfläche; Waschhaus 2 und 3 (anstelle von Waschhaus 1 und 5) näher am Zeltgelände. Während der Sanierungsphase sollten zwei wiederverkäufliche Nacht-Toiletten aufgestellt werden.

Die Waschkabinen sollten mit einer wesentlich größeren Zahl an Duschkabinen ausgestattet sein, dafür könnte sich die Zahl der Waschbecken verringern. Beide sollten jedoch Warmwasser bereit halten. Da es nachts auch im Frühherbst bzw. Frühjahr zu sehr niedrigen Temperaturen kommen kann, sollten alle drei zumindest bis zu einem gewissen Grad beheizbar sein.

Ausgehend von der angestrebten künftigen Standplatzzahl von 500 Plätzen und der damit einhergehenden maximalen Besucherzahl von 2000 Gästen werden entsprechend der o.g. Klassifizierungsrichtlinien des Bundesverbandes der Campingwirtschaft in Deutschland e.V. (BVCD) benötigt:

	BVCD****
Duschen (Warmwasser):	32
Waschbecken (Warmwasser):	50-60
Waschkabinen:	10
WC Damen:	30
WC Herren:	18
Urinale:	15
Kleinkinder-/Wickelbereich:	1

Die quantitative Ausstattung der Sanitäranlagen (insbesondere Duschen, Toiletten) sollte hoch angesetzt werden im Hinblick auf Spitzenauslastungszeiten, die für den Campingplatz Thalkirchen besonders relevant sind. Es ist dabei bei einem Berechnungsschlüssel: Duschen/Standplatz auch zu berücksichtigen, dass zu Spitzenzeiten das Verhältnis Personen/Standplatz deutlich erhöht sein kann.

Diese Einrichtungen müssen folgende Qualität bzw. Mindestgrößen besitzen:

BVCD****

Duschen (Warmwasser) und Einzelwaschkabinen (WW)

90 cm x 180 cm
Spritzschutz
Ablage, Sitzgelegenheit

Waschbecken

zusätzlich
Abstände >30

WC Damen
WC Herren
Urinale:

Kabine 90 cm x 150 cm
Kabine 90 cm x 150 cm
Schamblenden
automatische Spülung/ wasserlos

Kleinkinderabteil:

WC, Waschbecken, zusätzlich
Spiegel, Babybadewanne, Dusche

Darüber hinaus benötigen die Sanitärbereiche folgende Ausstattung:

BVCD****

Erstklassiger Zustand
Boden gefliest
Wandbefliesung mind. 160 cm

Waschmaschinen- und Trockenraum (für 500 Standplätze):

BVCD****

Wäschewaschbecken:
Waschmaschinen:
Wäschetrockner:

mind. 6
mind. 6
mind. 4

Unterkunftsgebäude (Bettenlager):

Da die Nachfrage nach dieser Übernachtungsmöglichkeit stark zurückgegangen ist, muss über einen Rückbau bzw. Umbau (Platz für Schlecht-Wetter-Aufenthaltsräume mit Kochplätzen für Gruppenzelte) nachgedacht werden.
Durch einen Rückbau ließe sich das Areal für Wohnmobilstandplätze (evtl. für Megaliner) erweitern. Bettenlager bzw. Mehrbettzimmer ließen sich im Dachgeschoss des neu zu bauenden Sanitärgebäudes einrichten. Seitens der Bauplanung ist dabei der Aspekt der Barrierefreiheit zu beachten.

Sonstige Funktionsgebäude:

Da die Unterbringung der Mitarbeiter problemlos anders organisiert werden kann, ist auch hier über einen Rückbau nachzudenken, um so Raum für weitere Standplatzflächen (evtl. Premiumstandplätze) frei werden zu lassen.

Die Gebäude des Betriebshofes sind funktionell und sollten erhalten bleiben. Der Betriebshof sollte aber aus Gründen der Sicherheit und Optik durch eine geeignete Wand o.ä. vom übrigen Campingplatz abgetrennt werden. Innerhalb dieses Betriebshofes sollten sich dann auch die vom Pächter mobil bereitgestellten Unterkünfte der Mitarbeiter mit befinden. Ebenso die vom Verpächter neu zu errichtenden Sanitäranlagen für Mitarbeiter.

Standplätze für Zelte, Wohnwagen und Campmobile:

Die derzeitige Stellplatzanzahl soll erhalten bleiben. Die notwendige Vergrößerung einiger Einzelplätze entsprechend der unten genannten Vorgaben kann wohl nur über eine Optimierung der Platzausnutzung möglich gemacht werden.

Die Standplätze, die sich direkt entlang der Floßlände befinden, sind teilweise zu vergrößern und auch Campmobilen zugänglich zu machen. Sie könnten dann als Premium-Standplätze mit entsprechend angehobenen Platzgebühren ausgewiesen werden.

Etwa 90% der Standplätze sollten Zugang zu einer Stromversorgung haben. Dies gilt auch für die Zeltwiese. Der Campingplatz ist daher mit etwa 200 FI-Steckdosen (Steckdosen mit Fehlerstrom-Schutzschalter) und dementsprechend rund 17 Verteilerkästen nachzurüsten.

Die derzeitige Situation, PKW-Parkplätze für Zelter umlaufend am Rand der Zeltwiesen zur Verfügung zu stellen, wird auch für die Zukunft als sinnvoll angesehen. Dies insbesondere auch im Hinblick auf das sichere Verwahren von Wertgegenständen. Für Letzteres sollten aber zusätzlich Schließfächer (z.B. im neu zu errichtenden Sanitärgebäude) installiert werden.

Für Wohnwägen und Campmobile bestehen folgende Empfehlungen:

Standplätze:

BVCD****

Parzellierung zu 90% (ausgenommen Zeltwiese)
ca. 80 m²

Stromanschluss (16 A) für jeden Standplatz

Wasseranschluss für 50% der Standplätze

Je eine Frischwasser-Zuleitungssäule (mit zwei Hähnen) und ein Ablauf könnte hierfür je zwei Standplätzen zugeordnet werden.

Für Gruppen-Zeltwiesen bestehen folgende Empfehlungen:

BVCD****

Stromanschlüsse, Grill, Sitzbänke
Schlecht-Wetter-Aufenthaltsraum
mit Kochgelegenheit

Standflächen für Gästebungalows:

Mietunterkünfte werden auf Campingplätzen immer öfter nachgefragt. Neben einem Bettenlager sollten daher auch Mietunterkünfte in kleineren Einheiten angeboten werden. Es wird ein Bedarf von ca. 100 Betten gesehen. Diese könnten in 20 Einheiten mit bis zu zwei Betten und 15 Einheiten mit bis zu vier Betten aufgeteilt sein. Mögliche Ausführungen wären Hütten, Schlafröhren oder ansprechend gestaltete Container - sog. PODs (portable on demand). Sie sollten beheizbar sein, aber ohne Wasserversorgung. Eine Konkurrenz zur örtlichen Hotellerie würde somit vermieden werden.

Da aber im Rahmen der Gesamtsanierung das Angebot der Sanitäranlagen verbessert wird, würde einem gewissen Komfortanspruch Rechnung getragen werden. Fundamente oder Flächenversiegelungen würden nicht benötigt werden, lediglich einen Stromanschluss. Durch die dadurch geschaffene elektrische Beheizbarkeit wären diese Objekte auch als Übernachtungsgelegenheiten im Winter, etwa für Monteure oder Gruppen, geeignet.

Die Unterkunftshütten sollen aus heimischen Hölzern hergestellt sein (keinesfalls aus Hölzern tropischer Regenwälder!).

Außenbeleuchtung:

Im Rahmen eines Beleuchtungskonzepts sollte die Beleuchtung besonders der Wege überprüft werden. Notwendige Neuinstallationen von Beleuchtungen und ihren Versorgungsleitungen sind im Zuge der Erdarbeiten für Strom und Wasser zu erstellen.

Lampen (z.B. zur Beleuchtung der Wege) sollten aus Gründen des Vogelschutzes nach oben abstrahlungsfrei sein und sich etwa in Kniehöhe befinden. Zum Schutz der Insekten sollten sie ein warmes Lichtspektrum (z.B. orange) haben.

Eine überfahrbare Pflasterbeleuchtung als Alternative wäre ebenfalls unter dem Aspekt des Natur- und Artenschutzes zu prüfen.

Freizeiteinrichtungen/Spielplatz:

Aufgrund der situativen Gegebenheiten sind die Möglichkeiten zum Ausbau von Freizeiteinrichtungen auf dem Campingplatz sehr beschränkt.

Die Möglichkeiten zur Schaffung eines Badezugangs an der Floßlande sind zu prüfen.

Internetzugang

Die Bereitstellung von WLAN auf Campingplätzen ist mittlerweile Standard. Den Besuchern des Campingplatzes Thalkirchen soll nach der Sanierung kostenlos WLAN angeboten werden. Hierbei ist auf eine entsprechende Filtersicherung zu achten, die dem Jugendschutz Rechnung trägt und Downloads sowie weitere kostenpflichtige Nutzungen

zum Schaden der Stadt verhindert. Es ist zu prüfen, ob eine WLAN Versorgung für das gesamte Gelände notwendig ist, oder ein WLAN Angebot für die Versorgungsgebäude (Empfang, Gaststätte, Terrasse) ausreichend ist.

2.3 Ganzjahresbetrieb (Wintercamping):

Vom Stadtrat wurde das Kommunalreferat mit der Prüfung der Möglichkeit eines Ganzjahresbetrieb beauftragt. Der Ganzjahresbetrieb zumindest eines Teils der Anlage wird vom Referat für Arbeit und Wirtschaft als ein Aspekt der Zukunftsfähigkeit des Campingplatzes angesehen. Traditionelle Zeitmuster in der Nutzung von Campingplätzen lösen sich auf: Die meisten Freizeitfahrzeuge sind heute wintertauglich. Selbst Zeitgäste beginnen die Campingsaison immer früher und beenden sie eher später im Winter. Darüber hinaus ist die derzeitige Wintersicherung der derzeit nur für den Sommerbetrieb tauglichen Versorgungsleitungen mit einem erheblichen Personalaufwand verbunden.

Für den Ganzjahresbetrieb müssten die Wasserversorgungsleitungen (u.a. auch für Chemietoiletten und für Grauwassergullys) frostsicher verlegt werden. Die derzeitige energetische Situation lässt einen Winterbetrieb für das Gastronomie- und Rezeptionsgebäude keinesfalls zu. Auch unter dem Aspekt einer geschätzten Restnutzungsdauer des Gebäudes von drei bis fünf Jahren scheint ein Neubau kostengünstiger.

Bei der Konzipierung eines Ganzjahresbetriebes ist besonders auf die Wohnmobilfreundlichkeit (räumliche Nähe der Standplätze zum Versorgungsgebäude, Rangierflächen etc.) zu achten.

Die Wirtschaftlichkeit eines (teilweisen) Ganzjahresbetrieb ist zu prüfen.

2.4 Ökologische Betriebsführung

Im Beschluss vom 17.12.2014 beauftragte der Stadtrat das Kommunalreferat durch die Sanierung „einen späteren Betrieb nach den Richtlinien von ECOCAMPING e.V. zu ermöglichen“. Da das Management-System von ECOCAMPING e.V. keine konkreten Richtlinien bzw. Richtwerte ausweist, erscheint die Ausrichtung an den ökologischen Richtlinien der Landeshauptstadt München für den Hochbau sinnvoller.

Die in die Rahmenplanung eingebundenen Vertreter des BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz e.V.) regten an, über die ökologischen und energetischen Standards und Baurichtlinien der Landeshauptstadt München hinauszugehen und eine Anlage mit ökologischer Vorbildwirkung für andere Plätze zu errichten.

Bei Gebäuden sollte das Plusenergiehaus Standard sein, d.h. die Gebäude produzieren durch thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen mehr Energie als sie von au-

ßen (z.B. durch Pellets) beziehen. Fenster sollten 3-fach-verglast sein, die Isolierung sollte aus Naturfaser bestehen.

Die Möglichkeiten einer ökologischen Nachrüstung der Energieversorgung sind besonders bei einem Neubau des Sanitärgebäudes (anstelle der Waschküchen 2,3,4) zu prüfen: z.B. durch Einbau eines Blockheizkraftwerkes für Hackschnitzel, welches auch die Wärmeversorgung der anderen Gebäude und die Stromgrundlast übernimmt. Darüber hinaus gehende Möglichkeiten für die Gewinnung von Heizwärme und Warmwasser durch Solarzellen o.Ä. sind zu prüfen, entsprechend auch die Möglichkeiten zur Gewinnung von Brauchwasser durch Grund- und Regenwasser. Dabei sind Möglichkeiten der Bezuschussung durch Bund und Freistaat abzuklären.

Bei Bau von Flachdächern wird eine Dachbegrünung empfohlen.

3. Zeitliche Dringlichkeit

Der derzeitige Pachtvertrag läuft bis zum 31.12.2019. Ohne Kündigung verlängert er sich um 1 Jahr. Die Neuvergabe soll erst nach endgültigem Abschluss der Sanierung erfolgen.

4. Planungskonzept

Das Planungskonzept muss darauf Rücksicht nehmen, dass eine Vollschießung des Platzes aus touristischer Sicht während der Hauptsaison nicht akzeptabel ist. Die notwendigen Arbeiten sollten daher in die besucherarme Perioden gelegt werden und bei Bedarf in Abschnitten ausgeführt werden. Der Bedarf von Interimsmaßnahmen ist zu untersuchen und ggf. zu berücksichtigen.

Die nachfolgend ausgeführten Baustufen sind so geplant, dass in der gesamten Bauzeit von ca. vier Jahren der Campingbetrieb aufrecht erhalten werden kann.

Im Hinblick auf den Natur- und Artenschutz sind Gebäude bzw. Gebäudeteile, in denen sich Sommerquartiere von Fledermäusen befinden, im Winter abzureißen.

Baustufe I, Oktober bis Juli und Oktober bis März des Folgejahres.

1. Abriss Waschküche 3, nach Oktoberfest Abriss Waschküche 2 und 4, sowohl Personalunterkunft an der Isarflößlande.
2. Neubau Hauptsanitärgebäude entlang Zentralländstraße (ungefähr im Bereich des derzeitigen Waschküches 3) mit Schließfächern für Zelter, Spül- und Kochküche und Bettenlager im Obergeschoss mit eigener Sanitärversorgung. Im Erdgeschoss Raum für Waschmaschinen und Trockner.

3. Abtrennung des Bau- und Wirtschaftshofes und Errichtung von Personalduschen und Personaltoiletten in diesem Bereich.
4. Restrukturierung Stellplatzangebot. Schaffung von Komfort-Standplätzen entlang der Isarfloßlände. Auch Neueinteilung der anderen Stellflächen.
5. Verlegung von Leitungen, Verbau von Steckdosen und Verteilerkästen, WLAN-Installation.
6. Installation der Nachttoiletten für den Vollastbetrieb.
7. Errichtung einer überfahrbaren Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile.
8. Neuerrichtung der Geländenachtbeleuchtung: insektenfreundliche Leuchtmittel, ca. 20 Masten mit Leuchtkörpern, evtl. Pflasterbeleuchtung.
9. Vorinstallation der Elektrik für die aufzustellenden Hütten.

Baustufe II, Oktober des Folgejahrs aus Baustufe I bis Juli des darauffolgenden Jahres:

1. Abriss des Empfangsgebäudes mit Rezeption, Gastronomie etc. Provisorischer Rezeptionsbetrieb aus Containern ab Frühjahr.
2. Abriss des Bettenlagers (eventuell in diesem Bereich neue Ver- und Entsorgungsstation für Campmobile oder der befestigte Stellplatz für Megaliner).

Baustufe IIIa, Oktober des Jahres, in dem Baustufe II vollendet wurde, bis April des darauffolgenden Jahres:

1. Renovierung und energetische Ertüchtigung der Waschhäuser 1 und 5.

Baustufe IIIb alternativ, entsprechend bis Juli des darauffolgenden Jahres:

1. Abriss Waschhäuser 1 und 5 und Herrichtung des Geländes.
2. eventuell Erstellung Klein-WC-Anlage für Biergarten.
3. Neubau zweier Sanitärgebäude anstatt der Waschhäuser 1 und 5, näher an Zeltgelände. Eventuell Anschluss an Nahwärmenetz aus dem neuen Sanitärgebäude 3 (längs der Zentralländstraße).

Notwendige bzw. mögliche Sofortmaßnahmen aus Gründen der Sicherheit, der Komfort-
erhöhung oder der Ergebnissteigerung:

Folgende Maßnahmen sollen bzw. können aus Baustufe I vorgezogen werden:

1. Abtrennung des Bau- und Wirtschaftshofes aus Sicherheitsgründen.
Einrichtung von Personalduschen und Personaltoiletten in diesem Bereich.
Abriss der bisherigen Personalwohnungen zur Schaffung von Komfort-Standplätzen
entlang der Isarfloßlände. Nach Prüfung evtl. Rückbau des Zaunes zur Isarfloßlände.
2. Aufstellen der Nachttoiletten für den Vollastbetrieb.
3. Restrukturierung des Stellplatzangebots.
4. Soweit technisch möglich und nicht günstiger in Verbindung mit späteren Baumaß-
nahmen, frostsichere Verlegung einer Trinkwasserhauptleitung bzw. Teilverlegung zur
größeren Flexibilität bei den Saisonöffnungszeiten.

