

Toilettensanierung P + R Fröttmaning

Erläuterungsbericht Leistungsphasen 1- 3 HOAI

Stand Januar 2018

Bauvorhaben

Erneuerung der Toilettenanlagen West im P + R Parkhaus Fröttmaning
Werner-Heisenberg-Allee 21
80939 München

Bauherr

P + R Park & Ride GmbH
Garmischer Straße 19
81373 München

Architekt

Bohn Architekten GbR
Julia Mang-Bohn Dipl.-Ing. Univ. Architektin BDA DWB
Tristan Franke Dipl.-Ing. Univ.Architekt
Dachauer Straße 14
80335 München

Bearbeitet von

Martina Bodinka
B. Eng. Landschaftsarchitektur

LEISTUNGSPHASE 1

Bericht zur Grundlagenermittlung

Aufgabenstellung

Der U-Bahnhof Fröttmaning wurde 1994 in Betrieb genommen, die Toilettenanlagen im P + R Parkhaus sind noch aus der Bauzeit vorhanden. Mit der Eröffnung der nahegelegenen Allianzarena 2005 stiegen die Nutzerzahlen stark an und die pulkartigen Nutzungsspitzen nahmen zu. Durch die gestiegene Inanspruchnahme sowie das Ende der Lebensdauer der technischen Bauteile sind eine Vielzahl von Mängeln festzustellen.

Zur Schaffung zeitgemäßer Verhältnisse ist daher eine Erneuerung der Toilettenanlagen im Parkhaus erforderlich.

Folgende Schwerpunkt sind zu berücksichtigen

Böden

- teilweise undicht, Bodenflächen verschlissen

Sanitärinstallation

- stark verschlissen, entsprechen nicht mehr der allgemeinen Anforderungen, Feuchtigkeitsschäden

Abwasserrohre

- Verstopfungen führen regelmäßig zu Überflutungen in den Toilettenanlagen, Rohrstöbe werden undicht, Abwasserleitung sind korrodiert

Lüftungsanlagen

- Luftmengenaustausch entspricht nur noch einem Teil der Nennleistung, daraus entstehend Geruchsprobleme

Um die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und einen besseren Hygienestandard bieten zu können, hat die P + R Park & Ride GbmH einen externen Betreiber beauftragt. Die Standards des Betreibers sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Vorhandene Grundlagen

Konzeptentwurf vom 13.12.2016
der P+R Park & Ride GmbH

Plangrundlagen

Rohbaupläne:

Grundrissausschnitt Ebene 2 M 1:50

Schnitt B - B M 1:50

Schnitt C - C M 1:50

Schnitt D - D M 1:50

Haustechnikpläne:

Wasserver- und Entsorgungsanlage Grundriss Ebene 2 Westbereich M 1:100

Be- und Entlüftungsanlage West M 1:50

Be- und Entlüftungsanlage Ost M 1:50

Raumlufttechnik Ost

Erarbeitete Grundlagen

G 01 Bestand Grundriss M 1:100

G 02 Bestand Schnitt A-A', Schnitt B-B' M 1:100

Für die weitere Planung werden von der P + R Park & Ride GmbH die benötigten Planer beauftragt.

Bohn Architekten GbR
Julia Mang-Bohn Dipl.-Ing. Univ. Architektin BDA DWB
Tristan Franke Dipl.-Ing. Univ. Architekt
Dachauer Straße 14 D-80335 München
Telefon 089/4599418-0 Fax 089/4599418-8
info@bohnarchitekten.de www.bohnarchitekten.de

Fotodokumentation Bestand

WC-Damen



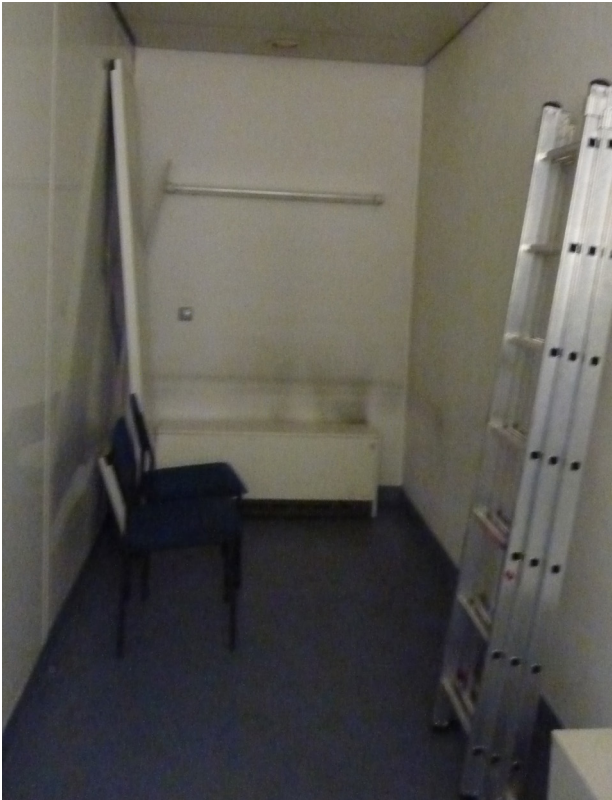
Bohn Architekten GbR
Julia Mang-Bohn Dipl.-Ing. Univ. Architektin BDA DWB
Tristan Franke Dipl.-Ing. Univ. Architekt
Dachauer Straße 14 D-80335 München
Telefon 089/4599418-0 Fax 089/4599418-8
info@bohnarchitekten.de www.bohnarchitekten.de

WC-Herren

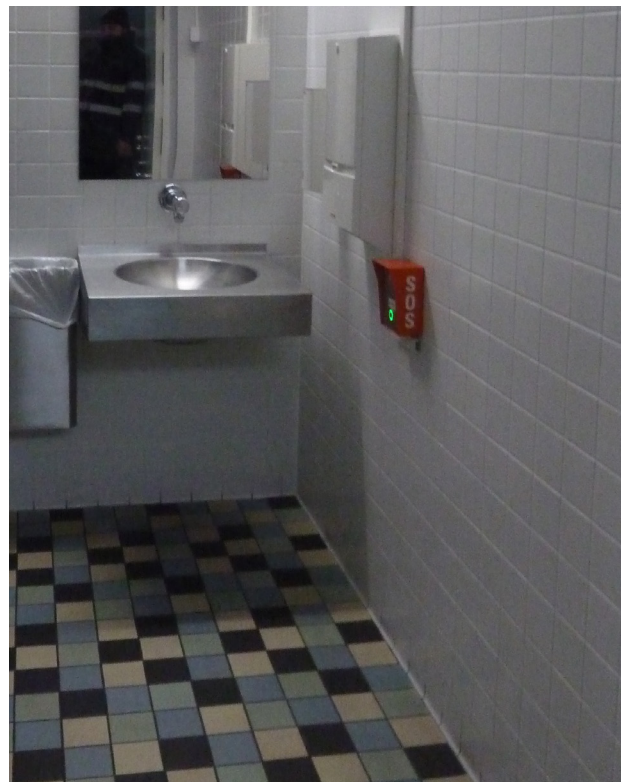


Bohn Architekten GbR
Julia Mang-Bohn Dipl.-Ing. Univ. Architektin BDA DWB
Tristan Franke Dipl.-Ing. Univ. Architekt
Dachauer Straße 14 D-80335 München
Telefon 089/4599418-0 Fax 089/4599418-8
info@bohnarchitekten.de www.bohnarchitekten.de

Eltern-Kind-Raum



Behinderten-WC 1



Bohn Architekten GbR
Julia Mang-Bohn Dipl.-Ing. Univ. Architektin BDA DWB
Tristan Franke Dipl.-Ing. Univ. Architekt
Dachauer Straße 14 D-80335 München
Telefon 089/4599418-0 Fax 089/4599418-8
info@bohnarchitekten.de www.bohnarchitekten.de

LEISTUNGSPHASE 2

Bericht zur Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)

Es werden wahrscheinlich 6 Toiletten bei den Damen und 3 Toiletten bei den Herren vorgesehen werden (noch zu prüfen). Dem Herren WC soll der als im Moment genutzte Eltern-Kind-Raum zugeschlagen werden. Das Behinderten WC 1 soll auch erneuert werden, das Behinderten WC 2 soll rückgebaut werden und als Putzkammer genutzt werden.

Alles soll bis auf den Rohbau abgebrochen werden, die abgehängte Decke aus Alupaneelen soll komplett in den WC Räumen abgebrochen und durch eine Gipskartondecke ersetzt werden. Im Zuge des Umbaus muss im Flur die abgehängte Decke auch erneuert bzw. gereinigt werden.

Es sollen automatische Schiebetüren an den Eingängen vorgesehen werden. Eingangszonen mit jeweils zwei Drehkreuzen werden entstehen.

Die „Trennwände“ sollen aus Leichtbauwänden bestehen und verfliesen werden.

Nach dem Standard des Betreibers sollen zum Beispiel selbstreinigende Klobrillen eingebaut werden, sowie berührungslose Seifenspender.

Im Rahmen der Vorplanung wurden folgende Grundlagen erarbeitet:

V 01 Vorentwurf Abbruch Grundrissausschnitte M.1:100

V 02 Vorentwurf Grundriss M 1:100

LEISTUNGSPHASE 3

Bericht zur Entwurfsplanung

Im weiteren Verlauf der Entwurfsplanung wurde der Vorentwurf in seinen Grundzügen übernommen und weiter entwickelt. Die Entwurfsplanung wurde mit dem Betreiber abgestimmt und die Änderungswünsche wurden in die vorliegende Entwurfsplanung eingearbeitet.

Die generelle Raumaufteilung von Damen, Herren und Behinderten WC bleibt bestehen. Der Bereich des Herren WCs wird um den derzeitigen Eltern-Kind-Raum erweitert.

Im Damen WC werden 8 Toiletten, 4 Waschbecken (Waschtisch mit integrierten Wickeltisch) und ein Eingangsbereich zur Zugangskontrolle mit 2 Drehkreuzen vorgesehen.

Die Wand zur Putzkammer wird abgerissen und neu gesetzt.

Im Herren WC werden 4 Toiletten, 7 Urinale, 4 Waschbecken (Waschtisch mit integrierten Wickeltisch) und wie im Damenbereich ein Eingangsbereich zur Zugangskontrolle mit 2 Drehkreuzen entstehen.

Aus den beiden Behindertentoiletten werden eine behindertengerechte Toilette sowie eine Putzkammer.

Folgende Gewerke werden für die Umsetzung der Planung benötigt:
(Siehe Kostenberechnung zum Entwurf.)

Baustelleneinrichtung, Abbrucharbeiten, Estricharbeiten, Trockenbauarbeiten, Fliesenarbeiten, Malerarbeiten, Sanitärinstallationen, Lüftungs- und Heizungsinstallationen, Elektroinstallationen, Zulieferungen des Betreibers und Baufeinreinigung.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden folgende Grundlagen erarbeitet:

E 01 Entwurf Übersicht M 1:100

E 02 Entwurf Grundriss M 1:50

E 03 Schnittansichten A-A', B-B' M 1:50

E 04 Schnittansichten C-C', D-D' M 1:50

Vergabeverfahren:

Objektplanung ein LV, aber gewerkeweise in Losen, sodass auch ein Anbieter mehrere Gewerke zusammen anbieten kann

HLS ein LV Sanitär WC (inkl. Dämmung der Leitungen), ein LV Lüftung

ELT ein LV Elektroarbeiten WC, Direktvergabe für Gebäude+Sicherungsleittechnik

Termine:

ggf. Objektplanung LPH 5 ab Januar 2018

Ausschreibung Ende März bis Ende April 2018

Baubeginn: Oktober 2018

Zur Klärung des Brandschutzes fand am 08.12.2017 eine Besprechung in der Branddirektion München statt. In einer Aktennotiz wurde festgehalten, dass entweder die neuen Schiebetüren zu den WCs dichtschießend sein müssen oder ein Antrag bei der LBK auf eine isolierte Abweichung gestellt werden müsste. Nach einer Recherche zu den Türen, die erbracht hat, dass rauchdichte Schiebetüren nur in T30 Qualität und sehr viel teurer zu bekommen sind, hat sich der Bauherr für die Einreichung einer Abweichung entschieden.

Der Antrag auf Abweichung wurde noch vor Weihnachten 2017 bei der LBK eingereicht.

Die Projekte von HLS und ELT wurden auf den neuesten Stand gebracht und dem Bauherrn als jeweils getrennte Konvolute übergeben. Die angepassten Kosten wurden in die Kostenberechnung zum Entwurf mit Datum vom 31.01.2018 nachgetragen.

Damit ist die Leistungsphase 3 abgeschlossen.