

Jans Thomas
Klingler Heribert
Ladel Frank
Munz Axel

J K L M · Büro für Architektur
Rammingerstr. 32 · 88400 Biberach

Stadt Biberach
Amt für Gebäudemanagement
z. Hdn. Herrn Walz
Zeppelinring 50

88400 Biberach

Freie Architekten
Rammingerstraße 32
88400 Biberach/Riß
Telefon 07351/3494-0
Telefax 07351/3494-10

buero@JKLM-Architekten.de
www.JKLM-Architekten.de

Den 09.06.08

Maßnahme: Umbau + Modernisierung der öffentl. WC-Anlage der Stadt Biberach
Bauherr: Stadt Biberach Amt für Gebäudemanagement

Maßnahmenkatalog

1. Grundlagen

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude der öffentlichen WC-Anlage der Stadt Biberach auf dem Kirchplatz soll modernisiert und umgebaut werden.

Die Möglichkeiten der Umgestaltung der WC-Anlagen im Innenbereich werden in den beiliegenden Planunterlagen dargestellt.

Auf technischer Seite (Sanitär, Heizung, Lüftung) werden sämtliche Abwasser- und Wasserleitungen erneuert. Vorwandinstallationen werden in den WC-Bereichen eingesetzt. Hier werden vandalensichere Einrichtungsgegenstände aus Edelstahl eingebaut.

Das Gebäude soll durch eine Gastherme beheizt und mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet werden.

Die Gebäudehülle darf nach einem Sondierungsgespräch mit dem Denkmalschutz im dargestellten Umfang verändert werden (Damen WC Tür nach außen aufschlagend/Ansaugung und Ausblasung der Luft für die Lüftung durch die Fenster in den Giebeln)

2. Maßnahmenkatalog

2.1 Bau

Rückbau sämtlicher Boden- und Wandbeläge und der zugehörigen Bodenaufbauten

Rückbau von einzelnen Wänden und erstellen von neuen Trennwänden zur Optimierung der Nutzung. Die Maßnahmen beinhalten auch den Austausch bzw. Erneuerung einzelner Türen sowie die notwendige Neugestaltung der WC-Kabinen im Bereich der Damen Toiletten.

Die Erneuerung der Fenster ist im Konzept nicht enthalten. Dies gilt ebenso für die Instandhaltungsmaßnahmen des Daches (Erneuerung der Eindeckung/Dichtung/Dämmung).

Bedingt durch die genannten baulichen Maßnahmen wird die Elektroinstallation ebenfalls erneuert.

Die notwendige Neuansbindung der Abwassergrundleitungen an das öffentliche Kanalnetz wird durch das Öffnen der Böden und Neuverlegung der Leitungen in den Gewölbekeller realisiert.

Eine Schornsteinsanierung wird vorgesehen.

Nach erfolgtem Rückbau und **Neuinstallation** der gesamten Technik werden sämtliche Boden- und Wandflächen neu hergestellt. Die Oberflächenmaterialauswahl wird nach den Gesichtspunkten der öffentlichen Nutzung (Stichwort Vandalismus) getätigt.

Im Moment wird das 1.OG des Gebäudes als vermieteter Wohnraum genutzt. Vermieter ist die Stadt Biberach.

Für den nachfolgend beschriebenen technischen Ausbau wird eine relativ große Fläche horizontal sowie Installationsmöglichkeiten für die Leitungsführung vertikal benötigt.

Diese Anforderung kollidiert nunmehr mit der weiteren Nutzung der Wohnung. Eine Empfehlung hierzu wird im Weiteren ausgesprochen.

2.2 Raumluftechnische Anlage

Die WC-Bereiche sind mittels eines Zu- und Abluftgerätes mit Wärmerückgewinnung maschinell zu be- und entlüften.

Dies bedingt die Montage eines Lüftungs-Kanalnetzes.

Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten im EG (lichte Raumhöhe 2,00 – 2,10m) raten wir von einer Kanalmontage im Erdgeschoss ab. Die sich ergebende lichte Höhe, vom Fußboden bis UK-Lüftungskanal, würde teilweise nur noch 1,85 m betragen. Des Weiteren wären die waagrecht montierten Lüftungskanäle oder –rohre direkt dem Vandalismus ausgesetzt.

Um die Platzverhältnisse im EG nicht noch mehr einzuschränken und um langfristig Beschädigungen am Kanalnetz vorzubeugen, empfehlen wir das Lüftungskanalnetz im 1.OG zu montieren.

D.h. in Außenwand/Brüstungsbereich verlaufen waagrecht montierte Lüftungskanäle. Einzelne kurze vertikale Lüftungsrohre führen ins EG zu den entsprechenden Räumen. Im Erdgeschoss sind somit nur Lüftungsauslassgitter sichtbar.

Die Aufstellung des Lüftungsgerätes erfolgt im Obergeschoss, da die Wohnung aus den vor genannten Gründen der Kanalmontage nicht mehr als solche nutzbar ist.

2.3 Sanitärtechnische Anlage

Sämtliche Abwasserleitungen sowie die Schmutzwasser-Grundleitungen werden erneuert. Durch das Öffnen der Böden ist eine Neuverlegung von Grundleitungen bis in den Gewölbekeller möglich.

In den WC-Bereichen werden Installationswände (z.B. Geberit/Gis) eingesetzt.

Als Sanitäreinrichtungsgegenstände werden vandalensichere Einbauten aus Edelstahl eingesetzt. Die Trinkwasserleitungen werden zwecks Zugänglichkeit ebenfalls im Obergeschoss als Verteilleitungen montiert.

2.4 Heizungsinstallation

Zur Beheizung des Gebäudes über die Lüftungsanlage und einzelnen kleinen statischen Heizflächen in den WC Bereichen wird eine Gastherme eingebaut.

Die Aufstellungen der Gastherme erfolgt ebenfalls im Obergeschoss im ehemaligem Bad.

3. Zusammenfassung

Die technischen Anlagen müssen zur Wartung und bei Störungen jederzeit zugänglich sein. Bei Anordnung des Lüftungsgerätes sowie der Gastherme im DG und Beibehaltung der Wohnung im OG muss dem Service-Personal jederzeit der Zutritt durch die Wohnung ermöglicht werden.

Dies ist nur durch eine bauliche Abtrennung der vorhandenen Treppenanlage von der Wohnung möglich (brandschutz- und mietvertragliche Notwendigkeit). Die Trennung der Bereiche WC und Wohnung muss in F30 Qualität ausgeführt werden. Dies gilt für Decken und Leitungsführungen. Der Treppenraum muss ebenfalls in F30 Qualität vom WC Bereich abgetrennt werden. Hierdurch wäre die Nutzung der Wohnung nur noch sehr eingeschränkt möglich.

Wie vor dargelegt ist die Installation der notwendigen Kanäle und Leitungen bei der Beibehaltung der Wohnung nicht machbar.

Daher ist die Auflösung der Wohnung im OG und die Nutzung derselben als Technikbereich die anzustrebende und für das Gesamtkonzept die wirtschaftlichste Lösung.

In die Nutzung des Obergeschosses können auch Abstell- und Lagerräume integriert werden. Eine Möglichkeit des temporären Aufenthalts auch über Nacht für Servicepersonal kann im Bereich der Treppe angeordnet werden.

Aufgestellt:

Biberach, den 09. Juni 2008 fl

JKLM Büro für Architektur