

Allgemeine Beschreibung der Maßnahmen:

Situation:

Die in den Etagen vorhandenen Sanitäreinheiten befinden sich nahezu im bauzeitlichen Urzustand des Gebäudes aus 1989-1990. Sie sind prinzipiell in einem gepflegten Zustand, zeigen jedoch alterungsbedingte Gebrauchsspuren auf. Es handelt sich um ca. 50 Einheiten.

Die vorhandenen raumhohen Fliesenbeläge weisen nur in Kleinstflächen Hohlstellen auf und sind in der Regel fest mit dem Untergrund verbunden. Sie können insofern als tragfähiger Untergrund für neue Wandbeläge u. Oberflächen genutzt werden.

Die Bodenfliesen sind der Regel auch fest mit dem Untergrund verbunden. Sie lassen jedoch keinen zstl. Aufbau mittels Fliesen zu, ohne am weiteren Gebäudebestand wie Türen und Schwellenbereichen zstl. Anpassungsarbeiten zu bewirken. Daher soll hier eine Bodenbeschichtung aufgebracht werden vgl. Muster WC-Anlagen.

In den jeweiligen WC-Vorräumen befinden sich aufgrund von Nachinstallationen Metallrasterdecken mit umlaufenden GK-Friesen, die im Rahmen der Umbaumaßnahmen 2008-2009 eingebaut worden sind. Im Zuge der Muster WC-Installationen mussten diese durch eine neue Deckenkonstruktion im Zuge der Beleuchtungsanpassung ertüchtigt werden.

In den eigentlichen WC-Räumen befinden sich GK-Decken mit verschiedenen Einbauten und Revisionsöffnungen, um an Installationen und Leitungsverläufe unterhalb der jeweiligen Rohdecke zu gelangen. Im Rahmen der geplanten Strangsanierung sind die GK-Decken jedoch vollständig zurückzubauen, um eine Neuinstallation zu ermöglichen. Es wird vorgeschlagen dabei die Unterkonstruktion soweit möglich zu erhalten. Alternativ könnten die Decken gegen flächig reversible Rasterdecken ausgetauscht werden.

Die WC-Trennwände befinden sich alterungsbedingt in keinem optisch zeitgemäßen bzw. noch ansprechenden Zustand, wenn auch technisch akzeptabel. Es wird im Rahmen der Rückbaumaßnahmen von Abbruch und Entsorgung ausgegangen, auch um notwendige Arbeitsräume für Neuinstallation und Oberflächen zu gewährleisten.

Umfang der Sanierung:

Neben den Sanitäreinheiten vom Erdgeschoß bis einschl. 6.Obergeschoß sind die angrenzenden Teeküchen im Rahmen der Strangerneuerung an das neue Leitungsnetz anzuschließen. Die Eingriffe hierfür sollen nach Möglichkeit von Seite der Sanitäreinheiten aus erfolgen. Das Mobiliar und die Ausstattung in den Teeküchen soll durchweg erhalten werden.

Im Zusammenhang werden die ebenfalls angrenzenden Löschwasser-Hydranten technisch erneuert. Die Einbaukästen sollen möglichst erhalten werden.

Neben der Küche, der Cafeteria und den WC-Anlage im Casino im EG, werden die in den Untergeschossen von 2008 - 2009 errichteten WC und Duschbereiche nur an die neuen Stränge angeschlossen, aber nicht umgebaut. Hochbauseitige Maßnahmen sind hierfür auf das Notwendige zu begrenzen und zu berücksichtigen.

Vereinzelte vorhandene Handwaschbecken in den Büroeinheiten in den Obergeschosse (Westseite) sollen aufgrund fehlender Zirkulationsleitungen stillgelegt und zurückgebaut werden. Hochbauseitige Maßnahmen sind hierfür auf das Notwendige zu begrenzen und zu berücksichtigen.

Neben den reinen Sanitäreinheiten werden auch die Dusch- und Umkleidebereiche für „Bike & Business“ im 1.Obergeschoss Bauteil C in die Gesamtmaßnahme mit eingebunden.

Abbruchmaßnahmen:

- Baustelleneinrichtung / Schutzmaßnahmen
- Abbruch der Mauerwerksvorwände
- Nach Möglichkeit nur Teilabbruch Schachtwände in Streifen über volle Raumhöhe, um die Zugänglichkeit an die Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Schächte zu gewährleisten. Für den Beginn der Strangerneuerung auch immer im 7.OG, den Technikzentralen.
- Kleinteilige Wandöffnung (im Regelfall Mauerwerk) zu angrenzenden Räumen, wie Teeküchen, zur Anbindung an die neuen Versorgungsleitungen nach Vorgabe TGA.
- Kleinteiliger Abbruch Bodenaufbau gesamt, im Bereich von Bodenabläufen.
- Teilabbruch geschlossene GK-Decke um die Zugänglichkeit an die Leitungsverläufe der Ver- und Entsorgungsleitungen unterhalb der Rohdecke, der jeweils darüberliegenden Etage zu ermöglichen.
- Demontage Metallrasterdecken und Erneuerung der Decken in den WC-Vorräumen
- Abbruch WC-Trennwände
- Ansatz für Sonstiges / Unvorhergesehenes

Hinweis: Die definierten Abbruchleistungen beinhalten immer als incl. Transport und Entsorgung. Lärmintensive Arbeiten sind außerhalb der Arbeitszeiten und in Abstimmung mit der Bauleitung durchzuführen.

Wiederherstellungsmaßnahmen:

- Verschluss von Mauerwerksöffnungen, bis an brandschutzrelevante Leitungsdurchführungen HLS od. Elektro
- Herstellen neuer Vorwandkonstruktionen in Trockenbau nach Vorgabe HLS
- Neue Deckenkonstruktion WC-Räume (Vorraum und Hauptraum)
- In Teilflächen neue Fliesenbeläge f. Wand, incl. Untergrundvorbereitung auf Altbelag
- In Teilflächen fugenlose Beschichtung f. Wände anstelle Fliesen auf Altbelag
- In Vorräumen neue Spiegelflächen, incl. Untergrundvorbereitung über volle Raumbreite u. Höhe ab OK Vorwand
- Malerarbeiten, Erstbeschichtung / Überholungsanstrich Decken, Ausbesserung Zargen
- Reparatur Bodenaufbau Kleinfläche im Bereich Bodeneinlauf
- Neue Bodenbeschichtung auf bestehende Fliesenbeläge einschl. Untergrundvorbereitung ab OK Fliesenbelag
- Montage neue WC-Trennwände aus HPL, schwebende Optik, Alternative in Ganz-Glas farblich beschichtet
- Ansatz für Sonstiges / Reparaturen / Brandschutzertüchtigung und Unvorhergesehenes
Hinweis zur Leistungsabgrenzung:
- Montage / Komplettierung: Objekte, Armaturen, Auslässe über HLS
- Montage / Komplettierung: Brandschutz, Beleuchtung u. E-tech.-Ausstattung über Elektro
- Kostenansatz für Beleuchtung ohne Montage und Leitungsverlegung

Hinweis: Lärmintensive Arbeiten sind außerhalb der Arbeitszeiten und in Abstimmung mit der Bauleitung durchzuführen.

Ausführungsstart der Gesamtmaßnahme sollte nach Möglichkeit im **1.Quartal 2027** erfolgen, dann fortlaufend in **Abschnitten bis spätestens Ende 2028**.

Gem. den Abstimmungen mit der TGA-Planung ist die Sanierung im Rahmen der Gesamtmaßnahme nur strangweise über alle Etagen und von oben nach unten, sinnvoll. Die Einschränkung für die Umsetzung im laufenden Betrieb sind damit je Etage räumlich eingegrenzt.

Die Wegführung der Neuinstallationen ist über den Gebäudebestand vorgegeben, geänderte od. alternative Leitungswege sind nicht vorgesehen.

Für die Umsetzung der Maßnahme wird für die aktive Gebäudenutzung und die Aufrechterhaltung des baulichen Brandschutzes, die Begleitung durch einen Brandschutzsachverständigen durch die Stadtwerke sichergestellt.