

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

Der Auftraggeber ist die Stadt Regensburg, Amt für Hochbau, Dr.-Martin-Luther-Straße 1, 93047 Regensburg, nachfolgend als Auftraggeber, AG oder Bauherr bezeichnet.

Auftragnehmer sind die jeweiligen Gewerke, nachfolgend als Auftragnehmer, AN, Firmen oder Gewerke bezeichnet.

Bei dem zu sanierenden Gebäudekomplex handelt es sich um ein Verwaltungsgebäude der Stadt Regensburg im beengten Altstadtbereich von Regensburg.

Adresse: Minoritenweg 8 (im Folgenden auch als Haus 8 bezeichnet) und 10 (im Folgenden auch als Haus 10 bezeichnet), 93047 Regensburg

Lage: Flurnummer 1540, Gemarkung Regensburg

Die beiden zu sanierende Gebäude sind Bestandteil des Verwaltungskomplexes Neues Rathaus, der sich als Blockrandbebauung von der Dr.-Martin-Luther Straße, über den Minoritenweg in das Kirschgässchen fortsetzt. Im Westen an den Minoritenweg 8 angrenzend befindet sich daher ein weiteres Verwaltungsgebäude, mit Übergängen in jedem Stockwerk. Diese werden während der Baumaßnahme vollständig verschlossen und das zu sanierende Gebäude abgegrenzt. Im Süden angrenzend befindet sich eine Wohnbebauung, hier besteht keine räumliche Verbindung.

Die beiden Gebäudeteile sind während der gesamten Baumaßnahme nicht in Betrieb, die Sanierung wird daher in einem Bauabschnitt ausgeführt.

Beim Haus 8 handelt es sich um einen vollständig unterkellerten Massivbau mit vier vollausgebauten überirdischen Geschossen (EG+3) und einem nicht ausgebauten Dachraum. Die Kelleraußenwände bestehen aus bauzeitlichem Beton, die überirdischen Geschosse aus Mauerwerk. Die Innenräume bestehen teilweise aus Mauerwerk sowie teilweise aus Trockenbauwänden, die Zwischendecken aus Hohlkörperrippendecken, Stahlbetondecken und Holzbalkendecken. Beim Dachstuhl handelt es sich um einen Holzdachstuhl. Das Gebäude wurde 1955 erbaut. Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich ein für die Stadtverwaltung sensibler Bereich aus mehreren Räumen, der während den Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zu betreten ist. In diesem Bereich finden keine Abbrucharbeiten statt. Arbeiten durch weitere Gewerke finden nur in geringem Umfang und enger Abstimmung mit dem AG statt.

Beim Haus 10 handelt es sich ebenfalls um einen vollständig unterkellerten Massivbau mit vier vollausgebauten überirdischen Geschossen (EG+3) und einem nicht ausgebauten Dachraum. Die Kelleraußenwände bestehen aus bauzeitlichem Beton, die überirdischen Geschosse aus Mauerwerk. Die Innenräume bestehen teilweise aus Mauerwerk sowie teilweise aus Trockenbauwänden, die Zwischendecken aus Stahlbetondecken und Holzbalkendecken. Beim Dachstuhl handelt es sich um einen Holzdachstuhl. Das Gebäude wurde um 1938 erbaut, beim südlichen Anbau mit der Durchfahrt zum Kirschgässchen

handelt es sich um das Baujahr 1973, hier bestehen alle Zwischendecken aus Stahlbeton. Der Gebäudeteil steht als Bestandteil des Ensembles „Altstadt Regensburg mit Stadtamhof“ (E-3-62-000-1) unter Ensembleschutz.

Wie in den beigefügten Anlagen ersichtlich ist, sind die Gebäude in allen Geschossen in den Flurbereichen miteinander verbunden und stellen eine zusammenhängende Einheit dar.

Bei den Bauarbeiten handelt es sich im wesentlichen um eine Kernsanierung zum Zwecke der Energetischen Sanierung und Modernisierung des Gebäudes. Es findet eine nahezu vollständige Sanierung der Haustechnischen Installationen mit Erneuerung des Aufzugs im Haus 8 statt.

Zum Zeitpunkt des Baubeginns (Abbrucharbeiten, Tiefbauarbeiten, Gerüstbauarbeiten) ist das Gebäude, mit Ausnahme der im folgenden genannten Baumedienanschlüsse und deren Zuleitungen, als Medienfrei zu betrachten. Dies betrifft Telekom, Wasser, Strom, Gas und Nahwärme.

Das gesamte Gebäude wird Innen- bzw. Außenseitig gedämmt, die vorhandenen Dachgauben werden zurückgebaut und gegen neue ersetzt. Zwei bauzeitliche Gauben sind zu erhalten.

Für die Baumaßnahme steht im Wesentlichen der Innenhof als Baustelleneinrichtungsfläche zur Verfügung. Eingriffe in den Boden des Innenhofes (Erdarbeiten, Schürfen, u. dgl.) sind nur nach vorheriger Abstimmung und unter Beachtung der Vorgaben der Bauherrenschaft zulässig, im Innenhof befinden sich eingetragene Bodendenkmäler (D-3-6938-0882 und D-3-6938-0901).

Die Anforderungen zu Erkundungs- und gegebenenfalls Räumungsmaßnahmen hinsichtlich Kampfmittel werden durch den AG erfüllt. Durch den AG wird vor Beginn der Maßnahme ein Beweissicherungsverfahren im und um das Baufeld durchgeführt.

Der Innenhofbereich ist in den Verkehrsflächen vollflächig mit Kopfsteinpflaster bzw. Betonsteinpflaster mit Rasenfugen gepflastert.

Die Anmerkungen und Abgrenzungen zum Baumschutz sind einzuhalten und dürfen nicht eigenmächtig verschoben werden. Abgesperrte Bereiche dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden. Eine durch den AG beauftragte Umweltbaubegleitung wird die Maßnahme im Bezug auf den Baumschutz begleiten.

Die Zwischenlagerung von Materialien für die straßenseitigen Fassadenarbeiten kann in begrenztem Umfang in ausgewiesenen und vom öffentlichen Raum mittels Bauzaun abgegrenzten Bereichen entlang der Fassade erfolgen. Aufgrund der innerstädtischen Situation und Lage der Baustelle sind vor Ort nur in sehr begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten vorhanden die der AG zur Verfügung stellt, Parkplätze innerhalb der Baustelle können somit nicht garantiert werden. Es besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit bei der Stadt Regensburg einen kostenpflichtigen Handwerkerparkschein zu beantragen. Der Abtransport und die Einbringung von Materialien aus/in das Gebäudeinnere

erfolgt ausschließlich über die Baustellenzugänge vom Innenhof aus. Hierzu werden bei der Gerüststellung in jedem Geschoss zwei Gebäudezugänge (Untergeschoss ein Gebäudezugang über den Lichthof an der Südfassade) hergestellt, diese sind über außenliegende Gerüsttreppentürme und Gerüstaufzüge zu erreichen. An den straßenseitigen Fassaden findet der Transport nur für Material von/für die beiden straßenseitigen Außenfassaden statt.

Die Zufahrt zum Innenhof kann zu Beginn über die „Zufahrt Minoritenweg“ als auch die „Zufahrt Kirschgässchen“ erfolgen, mit dem Beginn der Baumeisterarbeiten kann nur noch die „Zufahrt Minoritenweg“ genutzt werden.

Zufahrt Minoritenweg:

Die Zufahrt erfolgt vom öffentlichen Straßenraum aus über den Gehwegbereich, es handelt sich um eine überbaute Durchfahrt. Die Zufahrtskontrolle erfolgt mittels einer Schrankenanlage, die auch während der Baumaßnahme teilweise in Betrieb ist. Diese Zufahrt wird während der Baumaßnahme durchgehend und in mittlerer Frequenz auch von Bediensteten des AG verwendet, um die im Innenhof befindliche Tiefgarage zu befahren. Zudem handelt es sich um eine Feuerwehrezufahrt. Das Blockieren der Zufahrt durch Halten, Parken, Be- oder Entladearbeiten, Lagerung und dergleichen ist in diesem Bereich in keiner Weise (auch nicht kurzzeitig) zulässig. Anfahrende PKW und LKW sind hierüber vom entsprechenden AN frühzeitig zu informieren.

Die BE-Fläche ist wie dem Baustelleneinrichtungsplan zu entnehmen, mit einem Bauzauntor vom restlichen Innenhofbereich und der Tiefgaragenzufahrt abgegrenzt. Dieses Tor ist nach jeder Durchfahrt zwingend wieder zu schließen. Flächen außerhalb der gekennzeichneten Baustelleneinrichtungsflächen sind durch den AN nicht zu nutzen.

Höhenbeschränkung: 4,10m; Gewichtsbeschränkung: 30t, Achslast 13t

Zufahrt Kirschgässchen:

Aufgrund des Baufortschritts wird diese Zufahrt bei der Ausführung nicht mehr zur Verfügung stehen.

Durch den AG wird an allen bestehenden Gebäudezugängen, durch das Gewerk Baustelleneinrichtung an allen Bauzauntoren- und Türen, je ein gleichschließender Satz Schlösser installiert. Zusätzlich wird im Bereich der Zufahrt Minoritenweg ein Schlüsseltresor montiert, nach Rücksprache mit der Bauleitung können hieraus in Einzelfällen ebenfalls Transponder und Schlüssel zum Zugang entnommen werden.

Je ein Satz Zugangstransponder und Schlüssel werden jedem Gewerk durch den Bauherrn nach Aufforderung bereitgestellt. Das Ausgeben und die Rücknahme werden durch den Bauherrn dokumentiert, Ausgabe und Rücknahme erfolgen nur persönlich. Eine Nutzung der Einrichtungsflächen im Innenhof ist nur zu Zwecken der Baumaßnahme und nur werktags während der üblichen Arbeitszeiten gestattet. Zugangstransponder und Schlüssel sind nach Abschluss der Arbeiten oder bei längeren Aussetzzeiten dem Bauherrn unaufgefordert zurückzugeben.

Zudem sind alle Hinweise des Baustelleneinrichtungsplanes zu beachten. Dieser wird dem AN vor Ausführungsbeginn zur Verfügung gestellt.

Es ist nicht zulässig eigenmächtig Firmenwerbung am Gelände (z.B. Werbeplane am Fassadengerüst) ohne Abstimmung mit dem AG anzubringen.

Es wird für jede Firma aber ein Firmenschild an der allgemeinen Bautafel platziert. Die Bestellung der Schilder erfolgt koordiniert über die Bauleitung und dem Baumeister. Die Kosten für das Firmenschild trägt jede Firma selbst, die Abrechnung erfolgt über Abzug bei der Schlussrechnung. Die Höhe der Kosten kann beim AG erfragt werden. Sollte keine Platzierung auf der allgemeinen Bautafel gewünscht sein, so ist dies dem AG eigenverantwortlich und in Schriftform innerhalb von 14 Tagen nach Auftragserteilung mitzuteilen.

ALLGEMEINE AUSFÜHRUNGSHINWEISE ZUM BAUABLAUF:

Aufgrund der Komplexität und Größe der Baumaßnahme sowie den einzuhaltenden Terminalschieben ist damit zu rechnen, dass parallel mehrere Gewerke auf der Baustelle Ihre Arbeiten ausführen. Sofern in Bezug auf die zu erledigenden Arbeiten und den Baustellenablauf möglich, werden diese durch die Bauleitung örtlich getrennt angewiesen.

BAUMEDIEN

Bauwasser, Abwasser: Der Bauwasseranschluss wird bauseits durch den Bauherrn gestellt, die Kosten für den Verbrauch trägt der Bauherr. Für hiervon abgehende Leitungen sind die entsprechenden Gewerke selbst verantwortlich, sofern notwendig auch im Hinblick auf eine gedämmte oder beheizte Ausführung der Leitungen ab dem gestellten Bauwasseranschluss. Gleiches gilt für den Abwasseranschluss, die Kosten für die Ableitung trägt der Bauherr.

Baustrom und Baubeleuchtung: Zudem stellt der Bauherr an einer Stelle Anschlussmöglichkeit für Baustellenverteiler zur Verfügung. Die Kosten für den Verbrauch trägt der Bauherr. Dieser befindet sich im Untergeschoss Minoritenweg 8.

Für die Gewerke Abbruch, Baustelleneinrichtung, Gerüstbauarbeiten, Geothermie und Tiefbauarbeiten: Hier sind die erforderlichen Elektroanschlüsse und Baustellenbeleuchtungen von jedem Gewerk ab diesem Übergabepunkt eigenverantwortlich für die notwendigen Leistungen herzustellen, in standzuhalten, zu prüfen und vorzuhalten. Dies ist in der Baustelleneinrichtung entsprechend einzukalkulieren.

Für alle weiteren Gewerke: Nach Ende der Abbrucharbeiten wird für die Nutzung aller weiteren Gewerke im Rohbau eine Baustromversorgung und Grundbeleuchtung im Gebäude durch das Gewerk Baumeisterarbeiten erstellt. Hierzu werden je Stockwerk zwei Baustromverteiler gleichmäßig verteilt.

Diese werden bei Fertigstellung der Baumeisterarbeiten zurückgebaut, und durch die am Bau anwesende Elektrofirma in gleicher Art für die Nutzung durch alle weiteren Gewerke wiederhergestellt. Dies ist in der Baustelleneinrichtung entsprechend einzukalkulieren.

KRANSTELLUNGEN

Bei Gewerken mit erforderlicher Kranstellung: Stellung an im Baustelleneinrichtungsplan festgelegter Position, Abweichungen nur nach Zustimmung des AG. Im Vorfeld von Kranstellungen ist zur Sicherstellung der Standsicherheit ein Gründungskonzept mit dem AG abzustimmen.

Die beengten Zufahrtsverhältnisse zum Innenhof sind bei der Wahl des Kranmodells und der Einbringungsart zu berücksichtigen, ebenso die vorhandenen Bäume bezüglich der maximalen Baumhöhe und Kronenausladung. Im Kronenbereich ist zwar eine Lagerung von Material, jedoch kein direkter Kranhub nach oben möglich.

Sollten verbindliche Einzelfristen zur Ausführung festgelegt werden, sind diese den Vertragsunterlagen zu entnehmen.

FESTLEGUNGEN ZUM BAUSTELLENBETRIEB

Es findet ein regelmäßiger, wöchentlicher Abstimmungstermin auf der Baustelle statt. Der Termin wird durch den AG festgelegt. Der AN hat während der Ausführung seiner Arbeiten, und sofern zur Koordination erforderlich vor Beginn seiner Arbeiten, einen geeigneten bevollmächtigten Vertreter zu entsenden.

Der Auftragnehmer ist ohne besondere Aufforderung verpflichtet, Ordnung auf der Baustelle zu halten und ständig, mindestens 1 x wöchentlich, den durch seine Leistungen entstandenen Schutt und Schmutz von der Baustelle zu entfernen. Dies gilt ebenso für Abfälle von Mahlzeiten. Für die ordnungsgemäße Schuttbeseitigung und Baureinigung ist der Auftragnehmer beweispflichtig. Nach Beendigung der Vertragsleistung sind sowohl die Lager- und Arbeitsplätze als auch die Baustelle selbst zu räumen und in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Falls der Auftragnehmer dieser Verpflichtung trotz Aufforderung nicht in der gesetzten Frist nachkommt, ist der AG berechtigt, die Beseitigung selbst vorzunehmen bzw. durchführen zu lassen und dem Auftragnehmer zu berechnen.

Während der Ausführung seiner Leistungen hat der Auftragnehmer dafür zu sorgen, dass ständig eine Person auf der Baustelle anwesend ist, der es erlaubt und die befugt ist in deutscher Sprache zu verhandeln. Kommt der Auftragnehmer dieser Forderung nicht nach, so ist der AG nach einmaliger fruchtloser Aufforderung berechtigt, auf Kosten des Auftragnehmers einen Dolmetscher zu beauftragen. Die „Vertragssprache“ ist deutsch.

Die dem Auftragnehmer zur Ausführung seiner Leistungen überlassenen Planunterlagen werden kostenfrei zur Verfügung gestellt:

- bei Auftragserhalt 1 Plansatz
- bei geändertem Index 1 Plansatz

Sämtliche zusätzlich angeforderten Planexemplare sind kostenpflichtig. Die Erstattungskosten setzen sich aus Vervielfältigungskosten auf Nachweis und den Bearbeitungs- und Versandkosten zusammen.

Das Bauwerk muss derart ausgeführt werden, dass die Hygiene und die Gesundheit der Bewohner und Anwohner, insbesondere durch folgende Einwirkungen nicht gefährdet werden:

- Freisetzung giftiger Gase
- Vorhandensein gefährlicher Teilchen oder Gase in der Luft
- Emission gefährlicher Strahlungen

- Wasser- oder Bodenverunreinigungen bzw. -vergiftungen
- Einbau von Gefahrstoffen und solchen Materialien, die mit Gefahren behaftet sind
- Feuchtigkeitsansammlung in Bauteilen und Oberflächen von Bauteilen und Innenräumen.

Ferner dürfen umweltgefährdende Inhaltsstoffe nicht verwendet werden. Gemäß Baustellenverordnung 1998 hat der Auftraggeber einen Koordinator für Sicherheit und Gesundheitsschutz bestimmt. Die hinsichtlich der Arbeitssicherheit und dem Gesundheitsschutz vorgesehenen Maßnahmen, sowie die Vorgaben des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes (SiGePlan) sind vom Auftragnehmer einzuhalten. Sämtliche Verpflichtungen des Auftragnehmers bleiben hiervon unberührt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Auftragnehmer die Bestimmungen des Arbeitsschutzgesetzes vom 07. August 1996 eigenverantwortlich einzuhalten hat.

Baubüros und Tagesunterkünfte sind nach Absprache mit der Objektüberwachung in begrenztem Umfang vom Auftragnehmer in eigener Regie und auf eigene Kosten aufzustellen und termingerecht zu entfernen. Die Aufstellung von Wohncontainern sowie das Übernachten auf dem Baustellengelände ist nicht erlaubt.

Der Beginn der Arbeitsaufnahme ist durch den Auftragnehmer der örtlichen Bauleitung anzuzeigen.

Sind zur Erbringung der vertraglichen Leistungen Montage- und Hebezeuge, Kräne, Hubbühnen, Schuttrutschen etc. erforderlich, so sind diese in den Einheitspreisen einzukalkulieren und in eigener Regie vorzuhalten.

Wird aus Terminsicherungsgründen Wochenend- und Feiertagsarbeit erforderlich und von der Bauleitung genehmigt, so hat der Auftragnehmer die erforderlichen behördlichen Genehmigungen zu erwirken.

Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber den Nachweis der Überwachung (Güteüberwachung) der zu liefernde Stoffe und Bauteile entsprechend den betreffenden DIN-Normen zu erbringen.

Diese Forderung gilt für nichtgenormte Stoffe und Bauteile als erfüllt, wenn ein gültiges Prüfzeugnis/Prüfzeichen einer anerkannten Prüfanstalt vorliegt.

Die Zwischenlagerung von Baustoffen im Gebäude erfolgt nur durch Zuweisung durch die Bauleitung. Baufortschrittsbedingte Umlagerungen sind unverzüglich und ohne Beanstandungen durchzuführen.

Ein Anspruch auf Lagerflächen im Gebäude besteht nicht. In der Baustelleneinrichtung sind in ausreichendem Umfang Magazine mit einzukalkulieren.

Der Auftragnehmer hat die Verpflichtung ein Bautagebuch zu führen. Hierin sind Tagesberichte mit folgendem Inhalt zu erstellen:

- a) arbeitstäglich mindestens bei Arbeitsbeginn und –Schluss, das Wetter und die Temperaturen, dazu die höchsten und die niedrigsten Tagestemperaturen, ggf. die Niederschlagsmengen;
- b) täglich die Uhrzeiten von Arbeitsbeginn und –ende, ggf. Beginn und Ende von Unterbrechungen der Ausführung;
- c) Beginn und Beendigung der einzelnen Bauarbeiten und der Bauabschnitte (Gründung, Abnahme der Baugrube, aufgehendes Mauerwerk, Lehrgerüst, Schalungsfristen, Erdarbeiten; Oberbauarbeiten usw.) auch für Leistungen, deren Überwachung nicht der örtlichen Bauaufsicht, sondern Bediensteten anderer Fachgebiete (Sparten) obliegt;
- d) Unterbrechung und Verzögerung der Arbeiten und ihre Ursachen;
- e) außergewöhnliche Ereignisse (Unfälle, Rutschungen u. dgl.);
- f) Eingang von Ausführungszeichnungen, Änderungs- und Berichtigungsblättern und Aushändigung an den Auftragnehmer;
- g) Notwendigkeit etwaiger Abweichungen von den genehmigten Bauzeichnungen einschl. ihrer Begründung, Beantragung und Genehmigung solcher Änderungen;
- h) Hinweise auf Anordnungen der Bauüberwachung nach § 4 Nr. 1 VOB/B und auf wichtige Vereinbarungen mit einem Auftragnehmer oder seinem Vertreter;
- i) mündliche Weisungen von Vorgesetzten an die örtl. Bauaufsicht;
- j) Angaben über die Beschaffenheit des Baugrundes;
- k) Erledigung vorgeschriebener Baustoff-, Boden- und Wasserprüfungen;
- l) bei Bauten, die durch den Wasserstand offener Gewässer beeinflusst werden, die Wasserstände täglich einmal oder – wenn notwendig – mehrmals täglich;
- m) falls angeordnet, die täglichen Grundwasserstände;
- n) Verkehrsfreigaben, Bauübergaben;
- o) Name des Bauleiters des Auftragnehmers und etwaiger Wechsel.;
- p) Anzahl der anwesenden Mitarbeiter auf der Baustelle;

Die Seiten des Bautagebuches müssen laufend nummeriert sein.

Das Bautagebuch ist der örtlichen Bauleitung unaufgefordert wöchentlich zur Durchsicht und Gegenzeichnung vorzulegen. Der AN erhält einen Durchschlag, die örtliche Bauleitung das Original zur weiteren Dokumentation.

Sofern vorhanden, sind gewerkespezifische, ergänzenden Baubeschreibungen zu beachten.

Ende der allgemeinen Baubeschreibung.

FÖRDERHINWEISE

Der AG erhält für das Bauvorhaben Fördermittel von öffentlichen Stellen, für deren Zuteilung Vorgaben einzuhalten sind. Um die Einhaltung der Vorgaben und somit die Förderfähigkeit des Projekts sicherzustellen, sind daher folgende Punkte zu beachten und anzuwenden:

-Aufgrund der Vorgaben sind identische Positionen teilweise förderfähig und teilweise nicht förderfähig.

Um hier eine korrekte Trennung sicherzustellen, sind förderfähige Positionen bereits im Folgenden unter separaten Leistungsverzeichnisbereichen (Gekennzeichnet mit "EFRE FÖRDER") ausgewiesen. Für die Bauausführung ergeben sich hierbei keine Änderungen.

Bei Aufmaßen und Abrechnungen sind die Arbeiten entsprechend den in den Positionen vermerkten Ausführungsangaben (überwiegend Ausführungsortsangaben) getrennt, in separaten Rechnungen, abzurechnen. Durch diese getrennte Abrechnung von förderfähigen und nicht förderfähigen Leistungen entstehende Mehraufwendungen, auch bei Aufmaßen, sind bei der Kalkulation entsprechend in den Positionen einzurechnen, es erfolgt darüber hinaus für Mehraufwände zu diesem Zweck keine weitere Vergütung.

Das heißt: Rechnungen und Aufmaße sind getrennt zu erstellen. Förderfähige Leistungen sind getrennt von den übrigen (nicht förderfähigen) Leistungen abzurechnen.

-Bei jeder Rechnungsstellung für förderfähige Leistungen (Abschlags- und Schlusszahlungen) ist durch den AN zwingend im Rechnungstitel folgende Angabe mit aufzunehmen: "Projekt: Energetische Sanierung Neues Rathaus, Aktenzeichen 4654.1-7-5"

Sollten sich im Zuge der Bauausführung, ungeachtet des Auslösers, Nachträge ergeben, so sind auch diese analog zur vorstehenden Beschreibung, nach Vorgabe des AG, in Ihren Positionen nach förderfähigen bzw. nicht förderfähigen Positionen aufzuteilen, und auch so abzurechnen.

Ende der Förderhinweise.