

Römische Bäder im Park Sanssouci

Sanierung Gesamtanlage (Maßnahme 2023-2028)

Allgemeine Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis

0 Angaben zum Gebäude, Seite 2

1 Angaben zur Baustelle nach DIN 18299, Seite 4

2 Angaben zur Ausführung nach DIN 18299, Seite 8

3 Angaben zu Baudurchführung und Dokumentation, Seite 12

Für die im Folgenden Verzeichnis beschriebenen Leistungen wird die VOB Teil B und C als Vertragsgrundlage vereinbart. Insbesondere gelten die DIN 18299 bis 18459 und alle darin zitierten Normen und Regelungen als Allgemeine Technische Vertragsbedingungen (ATV).

Regelwerke müssen in den folgenden Leistungsbeschreibungen entsprechend nur ausdrücklich zitiert sein, sofern eine Abweichung oder Ergänzung zu den ATV explizit erwünscht ist. Der AN hat auf Widersprüche der Leistungsbeschreibungen zur ATV, die nicht ausdrücklich gekennzeichnet sind, hinzuweisen. Bei Widersprüchen der ATV untereinander ist die Bauüberwachung zu konsultieren, nach welchem Regelwerk die Ausführung zu erfolgen hat.

Kurzbeschreibung Bauvorhaben

Die Baugruppe der Römischen Bäder befindet sich im südlichen Bereich des Parks Sanssouci und wurde zwischen 1829 und 1840 als errichtet. Es ist Bestandteil des UNESCO-Welterbes „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ und als solches ein Kultur- und Baudenkmal von höchstem Rang mit überregionaler Bedeutung.

Veränderungen oder Beschädigungen der Bausubstanz sowie der umgebenden Parkanlage, welche über die im Rahmen der Bauarbeiten erforderlichen Eingriffe hinaus gehen, sind grundsätzlich zu vermeiden.

Das Objekt setzt sich zusammen aus mehreren Gebäudeteilen: dem Gärtnerhaus, dem sich im Süden anschließenden Pavillon, dem im Norden ergänzten Gehilfenhaus nebst Remise sowie den Thermen. Die einzelnen Bauten werden durch Treppen, Pergolen, Lauben und Gärten harmonisch miteinander verbunden.

Die Anlage befindet sich an einem Wasserlauf (Schafgraben und Maschinenteich) mit teilweise instabilem Baugrund. Hieraus folgende Setzungsschäden an der Bausubstanz, machen neben der Behebung des allgemeinen Sanierungsstaus den Hauptteil der Instandsetzungsarbeiten aus.

Die bevorstehende Gesamtanierung Anlage soll daher eine Instandsetzung der Gebäudehüllen, Ertüchtigung von Teilen der Bauwerksgründung, die grundlegende Erneuerung aller haustechnischen Anlagen sowie die Überarbeitung der Freianlagen im Umfeld des Gebäudes beinhalten. Für die Besucher soll ein zeitgemäßer Museumsbetrieb mit angemessener Infrastruktur und barrierefreiem Zugang ermöglicht werden.

Weiterhin sollen die derzeit zu Wohnzwecken genutzten Obergeschosse des Gärtnerhauses zukünftig für Büroräume genutzt werden. Im Obergeschoss des Gehilfenhauses verbleibt eine bestehende Wohneinheit.

Besichtigung des Objektes

Dem Bieter wird dringend empfohlen vor Abgabe des Angebotes durch Besichtigung der gegebenen Örtlichkeiten, der Platzverhältnisse, der Lager- und Transportmöglichkeiten ein klares Bild von dem Vorhaben und den ausgeschriebenen Arbeiten zu verschaffen.

Nachforderungen, die aus mangelnder Information oder aufgrund einer nicht erfolgten Baustellenbesichtigung vor Angebotsabgabe resultieren, werden nicht anerkannt. Besichtigungstermine können unter folgender Adresse vereinbart werden:

über den Vergabemarktplatz Brandenburg

0 ANGABEN ZUM GEBÄUDE

0.1 Grundflächen / Rauminhalte

- BF (bebaute Fläche): ca. 1.190 m²
- NRF (Netto-Raumfläche): ca. 1.631 m²,
- BGF (Brutto-Grundfläche): ca. 2.141 m²
- BRI (Brutto-Rauminhalt): ca. 7.721 m³

0.2 Höhenlagen

- OK Gelände: 31,23 m üNNH (lokaler Nullpunkt in der Bogenlaube)
- Wasserspiegel Schafgraben (ca. Höhe Grundwasser): 30,00 m üNNH
- OKFF Erdgeschoss: 32,91 m üNNH = +1,68 m (Flur Gärtnerhaus); +1,19 m (Pavillon); sonst ebenerdig
- max. Geschosshöhen: 3,0 m (Gärtnerhaus, Gehilfenhaus); 3,6 m (Thermen); 5,5 m (Pavillon)
- Bauwerkshöhen (OK Dachraum Gärtnerhaus): bis +7,60 m = 38,83 m üNNH; Firstpunk Turm +14,24 m

0.3 Gebäudeorganisation/ Nutzungskonzept

Das Ensemble umfasst fünf Gebäudeteile:

Gärtnerhaus (Kürzel GÄ)

Das dreigeschossige Gärtnerhaus wurde im Erdgeschoss bislang für Wechselausstellungen genutzt. In den Obergeschossen befinden sich zwei Wohnungen, für Büronutzung umgestaltet werden. Im Kellergeschoss sind Heizung, Lüftungsanlagen und Abstellflächen untergebracht.

Gehilfenhaus (GE)

Das zweigeschossige Gehilfenhaus wurde im Obergeschoss zu Wohnzwecken genutzt. Im Erdgeschoss können Besucher die ehemaligen Ställe einsehen. Außerdem entstehen ein Lagerraum und für den Hausmeister eine Werkstatt. Ein Keller ist nicht vorhanden.

Remise (RE)

Die Remise ist ein eingeschossiger Verbindungsbau in dem ein Teil der für die Museums- und Veranstaltungsnutzung notwendigen Nebenräume (Besucher-WCs, Cateringküche) sowie haustechnische Anlagen untergebracht werden.

Thermen (TH)

Die eingeschossigen Thermen werden museal genutzt. Es besteht eine teilweise Unterkellerung (sog. Substruktion) mit geringer Raumhöhe bis 1,50 m.

Pavillon (PA)

Der eingeschossige Pavillon wird zukünftig Bestandteil des Museums.

0.4 Konstruktion und bauliche Merkmale

Das Gebäudeensemble erscheint als stark zergliederter Komplex mit einer Vielzahl an Höhenniveaus, Vor- und Rücksprüngen, unterschiedlichen Dachformen, Traufhöhen und Türmen.

Die Gebäude bestehen im wesentlichen aus Ziegelmauerwerkswänden und Holzbalkendecken. Die Decken der Substruktion sowie über dem Keller des Gärtnerhauses bestehen aus Ziegelgewölben.

Die Gründung besteht im wesentlichen aus Streifenfundamenten aus Kalkstein. Im Zuge der Maßnahme werden die nicht unterkellerten Bereiche von Thermen, Remise und Pavillon mit neuen Bodenplatten auf

Mikropfahlgründung erneuert.

Ausgewählte Bauteile, insbesondere Stützen und Säulen bestehen aus Naturstein. Die Gebäudesockel sind überwiegend mit Kalksteinen verblendet.

Die Dächer sind überwiegend flach geneigt. Die Eindeckung von Gärtnerhaus und Gehilfenhaus wird mit Imbrex-Tegula-Ziegeln erneuert, die Kupferblecheindeckungen der Thermen werden durch Zinkblech ersetzt. Das Flachdach der Remise wird mit einer Bitumenschweißbahn neu abgedichtet. Das Dach des Pavillons mit Zinkblecheindeckung wird nur punktuell ausgebessert.

Fenster und Türen aus Holz bleiben überwiegend erhalten und werden aufgearbeitet.

Angrenzend an den Maschinenteich befindet sich eine stark geschädigte Ufermauer aus Ziegelmauerwerk mit Kalksteinverblendung, deren Instandsetzung mit Mikrobohrpfählen erfolgt.

0.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen im unmittelbaren Gebäudeumfeld werden im Rahmen der Maßnahme erneuert (Bereich der Baustelleneinrichtungsfläche). Bereiche außerhalb der BE-Fläche dürfen nicht befahren, für Lagerzwecke oder die Abstellung von Fahrzeugen genutzt werden.

Der Park wird täglich durch Passanten frequentiert, bei Benutzung der Baustellenzufahrt ist auf die Parkbesucher unbedingt Rücksicht zu nehmen.

Weiterhin befinden sich kleinere bauliche Anlagen im Außenbereich, die Teil der Baumaßnahme sind:

Gedächtnisgarten - Anlage hinter dem Pavillon mit zwei Gedenktempeln (Ädikula), Brunnen und halbrunder Sitzbank (Exedra).

Brunnen im Haupthof - Wasserspiel aus Naturstein, wird im Rahmen der Maßnahme komplett abgebaut und wieder errichtet.

Albanisches Gitter - 1,00 m hohe Einfriedung bestehend aus Natursteinelementen mit Ziegelausfachung.

Bogenlaube - Weinberanktes, bogenförmiges Metallgestell über den Schafgraben.

Laubengang - Bogenförmiges, berankte Konstruktion aus Holz und Metall westlich des Ensembles.

0.6 Denkmalschutz

Das Objekt ist ein Einzeldenkmal, es befindet sich im Satzungsgebiet des UNESCO-Welterbes „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ und ist in allen Bestandteilen unter Schutz gestellt.

Für die umgebenden Freianlagen besteht ebenfalls Denkmalschutz.

Von Auftragnehmern wird ein angemessenes Verhalten im Park und Rücksichtnahme im Umgang mit der wertvollen Bausubstanz erwartet, Mitarbeiter sind entsprechend einzuweisen.

Alle auf dem Bau verwendeten Verfahren und Materialien unterliegen der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Temporäre Schutzmaßnahmen und Abklebungen auf endbehandelten Flächen müssen versehrungsfrei rückbaubar sein.

Unmittelbar bei Funden oder Freilegungen von Schichten unterhalb der vorher sichtbaren Oberfläche oder dem Verdacht auf Denkmalrelevanz ist umgehend die Bauüberwachung (BÜ) hinzuzuziehen.

Verschlüsse von nach Fertigstellung nicht mehr einsehbaren Flächen sind vor Beginn durch die BÜ freigeben zu lassen.

1 ANGABEN ZUR BAUSTELLE nach DIN 18299

1.1 Lage der Baustelle

Anschrift: Park Sanssouci, Lennéstr. 32a, 14471 Potsdam

Gemarkung Potsdam, Flur 022,

Flurstück 1124, Fläche ca. 34 ha, Lage im südliche Teil des Parks Sanssouci, Verlauf entlang des Schafgrabens im Osten bis zur Geschwister-Scholl-Straße im Süden, umfasst weiträumige Anteile des Parkareals. Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

1.2 Besondere Belastungen

Das Parkgelände, insbesondere die Zufahrtswege zur Baustelle, wird stark von Passanten frequentiert. Mit Rücksichtnahme auf die Parkbesucher ist Lärm weitestgehend zu vermeiden, insbesondere der Betrieb von Rundfunkgeräten oder das Abspielen von Musik aus anderen Tonträgern sind untersagt. Die Auflagen der SPSG sind zu beachten (siehe Anhang).

1.3 Art und Lage der baulichen Anlage

Das Objekt befindet sich innerhalb des Park Sanssouci. Es handelt sich um hauptsächlich museal genutztes ein Gebäudeensemble.

1.4 Verkehrsverhältnisse auf der Baustelle, Stellplätze

Die Zufahrt zum Objekt erfolgt von der Straße Am Neuen Palais über die vorhandenen Parkwege. Das Zufahrtstor hat eine lichte Durchfahrtsbreite von 4,0 m, die Entfernung der Baustelle vom Eingangstor beträgt ca. 1,2 km.

Zur Befahrung der Parkwege gelten die Regelungen der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten (SPSG) siehe Anlage 6 zu den Ausschreibungsunterlagen. Eine Anfahrtsskizze liegt den Ausschreibungsunterlagen bei.

Der Einsatz von Fahrzeugen über 7,5 t Eigengewicht ist aufgrund der Wegbeschaffenheit nur in Ausnahmefällen möglich und vor deren Einsatz unbedingt mit der Auftraggeberin abzustimmen. Eine Befahrung mit Sattelzügen bzw. LKW mit Anhänger ist aufgrund eingeschränkter Wendemöglichkeiten nicht möglich.

Für Materiallieferungen ist an der Straße Am Neuen Palais eine eingezäunte Ladezone von etwa 300 m² eingerichtet, die von Spediteuren unabhängig beliefert werden kann. Für den weiteren Materialtransport zur Baustelle ist der AN verantwortlich. Lieferverkehr bis zur Baustelle mit LKW über 7,5 t ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Im Baustellenbereich sind für Baufahrzeuge Stellplätze ausgewiesen. Das Abstellen von Firmen- und Privatfahrzeugen außerhalb der BE-Fläche ist strengstens untersagt.

Für die Befahrung des Parkgeländes ist für die Dauer der Baustellentätigkeit eine firmen- bzw. fahrzeugspezifische Erlaubnis bei der SPSG einzuholen.

1.5 Für den Verkehr freizuhaltende Flächen

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge darf nicht durch Fahrzeuge des AN, Baustelleneinrichtung oder Materiallagerungen eingeschränkt werden. Auf die Parkbesucher (Fußgänger und Radfahrer) ist Rücksicht zu nehmen.

1.6 Transporteinrichtungen

Es werden keine Transportmittel durch den AG vorgehalten.

1.7 Anschlüsse Wasser, Strom, Abwasser

Wasser- und Stromanschlüsse werden bauseits gestellt. Die Vergütung erfolgt über einen Einbehalt des Netto-Abrechnungsbetrages. Näheres dazu ist den besonderen Vertragsbedingungen zu entnehmen.

Ein Abwasseranschluss wird ebenfalls bauseits gestellt. Bei Bauarbeiten anfallende Abwässer, die einer gesonderten Schadstoffentsorgung bedürfen, sind vom AN zu sammeln und werden bauseits entsorgt. Nähere Regelungen zur Schadstoffbehandlung sind den Leistungsbeschreibungen zu entnehmen.

1.8 Flächen und Räume zur Mitbenutzung, Lagerflächen

Lagermöglichkeiten für Material sind auf dem Baustellengelände gegeben. Ort und Ausmaße sind dem BE-Plan zu entnehmen und mit der Bauüberwachung abzustimmen. Gleiches gilt für die Aufstellung von firmeneigenen abschließbaren Materialcontainern o.ä.

Es wird bauseits mindestens ein Container als Aufenthaltsraum sowie zwei Werkstattcontainer für die witterungsgeschützte Bearbeitung von Bauteilen aufgestellt.

Bauseits wird im Rahmen der Baustelleneinrichtung ein Baustellen-WC sowie ein Schwarz-Weiß-Container vorgehalten. Das Baustellenpersonal ist vom AN auf die Sauberhaltung des WCs hinzuweisen.

1.9 Bodenverhältnisse

Ein Baugrundgutachten liegt vor und ist auf Nachfrage einsehbar. Keine archäologische Begleitung vorgesehen.

1.10 Hydrologische Werte

Untersuchungen liegen vor und sind auf Nachfrage einsehbar. Der Grundwasserspiegel (ca. 30,00 ü NHN) liegt relativ nahe unter der Kellersohle (ca. 30,56 ü NHN).

1.11 Besondere umweltrechtliche Vorgaben

Der Parkbereich gehört zum Wasserschutzgebiet Wildpark. Jegliche ungeschützte Lagerung von giftigen Stoffen ist auf dem Gelände (insbesondere angebrochene Gebinde von Bauchemikalien) strengstens untersagt. Dies gilt in gleicher Weise auch für Abbruchmaterialien u.ä. von denen chemische oder mechanische Gefahren ausgehen. Dem AN obliegt daher besondere Sorgfaltspflicht bezüglich der Reinhaltung der Außenanlage und des Gebäudes von solchen Gefahren während der Baumaßnahme.

1.12 Besondere Vorgaben für Entsorgung

Die Baustelle ist von den Auftragnehmern sauber und ordentlich zu halten, Bauabfälle und Verpackungsmaterial sind unmittelbar zu entfernen und zu entsorgen. Die Verteilung von Bauabfällen auf der Baustelle oder in das Parkgelände ist in jedem Fall zu unterbinden.

Für dem Gebäude entnommene Schadstoffe gelten die in den Leistungsbeschreibungen genannten Entsorgungsverfahren. Entsorgungskosten gem. DIN 18299, 4.1.12 sind in die EP einzukalkulieren sofern nicht anderweitig beschrieben.

Abbruchmaterial wird grundsätzlich Eigentum des AN, sofern dies nicht durch den Hinweis „und im Gebäude einlagern“ o.ä. explizit anders geregelt ist. Entsorgungskosten sind auch hierfür in die EP einzukalkulieren (Besondere Leistung gem. DIN 18299, 4.2.13 wird somit Teil der Einheitspreise!). Verpackungsmaterialien und Reststoffe sind gem. DIN 18299, 4.1.11 durch den AN als Nebenleistung zu entsorgen. Die vom AG oder von anderen AN für andere Zwecke bereit gestellten Container dürfen hierfür nicht verwendet werden.

Die fachgerechte Entsorgung ist nachzuweisen.

1.13 Schutzgebiete

Das Gebäude befindet sich in einem Schutzgebiet nach Wasserrecht (Wasserwerk Wildpark). Es ist darauf zu achten, keine wassergefährdenden Substanzen auf dem Gelände zu hinterlassen oder versickern zu lassen.

1.14 Schutz von Bäumen oder Schutzzeiten

Die Bestimmungen, Normen und Richtlinien zum Gehölzschutz nach DIN 18290 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind einzuhalten. Für gefährdete Bäume wird bauseits ein Baumschutz erstellt.

Auf die Tier- und Pflanzenbestände im Park ist Rücksicht zu nehmen. Am Objekt befindliche Weinstöcke und Rankpflanzen bleiben während der Baumaßnahme erhalten und dürfen nicht beschädigt werden.

Bei Auffinden von Brutvögeln oder anderen geschützten Tierarten sind die Bauarbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und die Bauüberwachung zu informieren.

Nicht auf dem Baustellengelände befindliche Flächen dürfen nicht befahren, betreten oder zur Materialablagerung verwendet werden. Bei Zuwiderhandlungen werden die Schäden auf Kosten des Verursachers behoben.

1.15 Sicherheit und öffentlicher Verkehr

Die Sicherheit der Passanten ist durch Tätigkeiten des AN nicht zu gefährden. Bei der Parkbefahrung ist Schritttempo einzuhalten.

1.16 Im Bereich der Baustelle vorhandene Anlagen

Im Umfeld der Baustelle befindliche Pflanzen und Gartenbauwerke dürfen nicht beschädigt werden.

1.17 Bekannte oder vermutete Hindernisse

Im Gebäudeumfeld befinden sich Grundleitungen und Kanalschächte, welche bei Erdarbeiten zu berücksichtigen sind.

Eine archäologische Baubegleitung ist nicht erforderlich.

1.18 Kampfmittel

keine vorhanden, Luftbildauswertung liegt vor

1.19 Baustellenordnung

Die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination wird durch den AG beauftragt, die Baustellenordnung liegt den Ausschreibungsunterlagen bei. Die jeweiligen Auftragnehmer sind im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die Sicherheit und den Gesundheitsschutz ihrer Mitarbeitenden verantwortlich.

Unabhängig von der Baustellenordnung haben die auf der Baustelle tätigen für Sauberkeit in den Arbeitsbereichen zu sorgen. Verpackungs- und Bauabfälle sind umgehend zu beseitigen und durch den AN zu entsorgen.

1.20 Besondere Anordnungen von Leitungen etc.

Vorhandene Grundleitungen im Gebäudebereich sind bei Tiefbauarbeiten zu beachten, siehe Plan. Im Gebäude vorhandene Leitungen und Kabel werden vor Baubeginn stillgelegt und gesondert rückgebaut.

1.21 Schadstoffbelastungen Boden, Luft und Bauteile

Schadstoffe am Gebäude sind bekannt und werden vor Maßnahmenbeginn weitestgehend rückgebaut bzw. ist der Rückbau in gesonderten Positionen beschrieben.

Der Umgang mit im Gebäude verbleibenden Schadstoffen (Holzschutzmittel, Bleihaltige Anstriche) ist gewerkespezifisch gesondert beschrieben.

1.22 Vorarbeiten des AG

Die am Haus anliegenden Medien (Strom, Wasser, Gas) werden vor Beginn der Maßnahme deaktiviert. Ein Rückschnitt der umgebenden Vegetation wird vorgenommen.

1.23 Arbeiten anderer Unternehmer auf der Baustelle

Es sind mehrere Baufirmen auf der Baustelle tätig, die Arbeiten der unterschiedlichen Gewerke sind aufeinander abzustimmen.

1.24 Bauschild / Werbeverbot

Die Anbringung von Werbung am Objekt, Gerüsten, Bauzaun etc. durch den AN ist nicht gestattet.

1.25 Brandschutzmaßnahmen

Die Auflagen der SPSG – hier: feuergefährliche Arbeiten – sind zu beachten. Folgende brandschutzrelevante Maßnahmen sind während der Bauarbeiten umzusetzen, Regelverstöße werden im Schadensfall geahndet:

- Sicherheitsregeln der Berufsgenossenschaft zum Brandschutz auf Baustellen sind einzuhalten, einschl. Minimierung der Brandlasten durch Entfernen brennbarer Bauabfälle auf der gesamten Baustelle,
- das Rauchen sowie der Gebrauch offener Feuer sind innerhalb der Gebäude sowie auf deren Dächern untersagt. Zigarettenreste sind fachgerecht über die firmeneigene Struktur zu entsorgen,
- Elektrische Geräte sind vor Verlassen des Arbeitsplatzes vom Stromnetz zu trennen, dies gilt insbesondere für Akku-Ladestationen,
- Türen sind soweit wie möglich geschlossen zu halten,
- Baumaßnahmen zur Abschottung von Bereichen sind vorrangig auszuführen, ggf. sind provisorische Schotte einzusetzen,
- Flächen, Zugänge für die Feuerwehr sind freizuhalten (siehe Baustelleneinrichtungsplan),
- Flucht-+Rettungswege sind während der gesamten Baumaßnahme freizuhalten
- Heißenarbeiten sind grundsätzlich untersagt. Bei alternativlosem Bedarf sind die Arbeiten 1 KW vorher anzumelden und durch die BÜ freigeben zu lassen. Bei Heißenarbeiten sind Handfeuerlöscher vorzuhalten und entsprechende Heißenlaubnisscheine der Bauüberwachung vorzulegen,
- es sind die Hinweise des brandschutzverantwortlichen Bauleiters bzw. des SiGe-Koordinators zu beachten,
- der Einsatz von Winkelschleifern (Flex) ist im Gebäude nicht zulässig, Metallteile müssen per Abscherung oder mit langsam laufenden Sägen geteilt oder geschnitten werden

1.26 Einmessarbeiten

Sofern nicht im LV gesondert beschrieben, sind erforderliche Einmessarbeiten vom AN im Rahmen des Auftrags zu erbringen.

Als Markierungsfarbe ist ausschließlich wasserlösliche Kreide zu verwenden. Markierungen auf verbleibenden Oberflächen sind strengstens untersagt!

1.27 Genehmigungen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurden bauordnungs-, umwelt- und wasserrechtliche Genehmigungen für die Baumaßnahme eingeholt. Für die eigene Baustelleneinrichtung oder die Durchführung bestimmter Arbeiten ggf. erforderliche Genehmigungen sind vom selbst AN einzuholen.

1.28 Zeitzeugnisse

Im Rahmen der Arbeiten freigelegte oder gefundene Zeugnisse der Vergangenheit sind zu dokumentieren und der Bauüberwachung anzuzeigen bzw. zu übergeben. Dies gilt insbesondere für Schriftstücke und Druckerzeugnisse aus der Zeit vor 1990.

2 ANGABEN ZUR AUSFÜHRUNG nach DIN 18299

2.1 Arbeitsabschnitte

Die Maßnahme soll in einem Zuge durchgeführt werden. Die voraussichtliche Dauer der Gesamtmaßnahme umfasst den Zeitraum 1. Quartal 2024 bis 4. Quartal 2027. Die Vertragslaufzeit des AN kann davon abweichen. Durch das Ineinandergreifen verschiedener Gewerke entstehende, unvermeidbare Arbeitsunterbrechungen werden nicht gesondert vergütet.

2.2 Besondere Erschwernisse während der Ausführung

Die Konstruktionshölzer in den Dachräumen sind teilweise Holzschutzmittelbelastet (DDT) während Arbeiten in diesem Bereich ist Persönliche Schutzausrüstung (PSA) zu tragen, welche gewerkespezifisch näher beschrieben wird.

Für die Bearbeitung von Ufermauern und Fassaden am Wasserlauf sind Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich, welche gesondert beauftragt werden.

Auf Parkbesucher ist insbesondere bei der Anfahrt zur Baustelle Rücksicht zu nehmen, Die Parkordnung ist zu beachten.

2.3 Vorgaben zum Arbeitsschutz

Es gelten die einschlägigen Regelwerke (hier insbesondere ArbSchG, ArbStättV, ASR, DGUV-Informationen etc.). SiGe-Plan und A+S-Plan sind zu beachten, diese liegen bei.

Im Zusammenhang mit schadstoffhaltigen Bauteilen gelten besondere Anforderungen, diese sind im LV beschrieben.

2.4 Art und Umfang von Leistungen zur Unfallverhütung

Der AN ist zur Einhaltung der gültigen Unfallverhütungsvorschriften verpflichtet. Dies gilt insbesondere für Gefährdungsbereiche, welche durch den AN im Rahmen seiner Aufgaben entstehen (Öffnungen mit Absturzgefährdung sicher abzudecken etc.)

2.5 Arbeiten in kontaminierten Bereichen

Der Rückbau von Schadstoffen erfolgt größtenteils vor Maßnahmenbeginn. Es sind Holzschutzmittel am Dachwerk des Gärtnerhauses und in Teilbereichen der Thermen vorhanden, daher sind bei Arbeiten in diesen Bereichen, besonders bei Sägearbeiten etc. die vorgeschriebenen persönlichen Schutzausrüstungen (PSA) zu verwenden (siehe auch Entsorgungskonzept des Fachplaners).

2.6 Besondere Anforderungen an die Baustelleneinrichtung Entsorgung

Die vorschriftsgemäße Zwischenlagerung und Abtransport von ggf. kontaminierten Baustoffen (z.B. belastete Dachabdichtungen, Dämmstoffe etc.) übernimmt der Auftraggeber, Transportgebinde (Deckelcontainer, Sammel tanks) werden bauseits bereitgestellt, einzelne Sammelgebinde (BigBags, Eimer etc.) sind vom AN zu stellen.

2.7 Besondere Anforderungen Gerüste

Der Unterbau ist eigenverantwortlich durch den AN zu prüfen und zu bewerten. Besonderen Anforderungen bestehen bei der Gerüststellung im Bereich der Wasserläufe (Stellung im Wasser auf unbekanntem Grund). Es ist vorgesehen mehrere Wetterschutzdächer (Spannweite bis 26 m) zu errichten. Zusätzliche Absteifungen innerhalb des Gebäudes und abschnittweiser Aufbau werden in gesonderten Positionen beschrieben.

2.8 Mitbenutzung fremder Gerüste, Hebezeuge etc.

Durch das Gewerk Gerüstbau wird ein Fassadengerüst errichtet, das durch die Folgewerke genutzt

werden kann.

Das Gerüst ist durch die tätigen Firmen unmittelbar nach Ende von verschmutzenden Arbeiten, mindestens jedoch täglich durch den Verursacher zu reinigen.

Bei Putz- und Malerarbeiten ist das Gerüst durch den entsprechenden AN vor Verschmutzung zu schützen bzw. zu reinigen. Nach Abschluss der Putzarbeiten ist das Gerüst durch den entsprechenden AN zu ohne gesonderte Aufforderung zu reinigen. Diese Leistung ist in die Kalkulation der Einheitspreise einzubeziehen und wird nicht gesondert vergütet.

Schadensanmeldungen durch die Gerüstbaufirma gehen in jedem Falle zu Lasten des Verursachers.

Hebezeuge sind von jedem AN für den eigenen Bedarf vorzuhalten.

2.9 Dauer Gerüst- und Hebezeugnutzung

Das Gerüst steht in der vorgesehenen Vorhaltezeit allen Gewerken zur Verfügung.

2.10 Verwendung Recycling-Stoffe

Verwendung von Recyclingstoffen bzw. am Objekt gewonnenen Baustoffen (Ziegel, Steinmaterial, Hölzer) wird begrüßt, die Verwendbarkeit ist nachzuweisen und im einzelnen mit der Bauüberwachung abzustimmen.

2.11 Anforderungen Recycling-Stoffe

Die Anforderungen müssen den entsprechenden Nicht-Recycling-Stoffen entsprechen und sind mit der Bauüberwachung abzustimmen

2.12 Besondere Anforderungen an Art, Güte und Umweltverträglichkeit

Verwendete Baustoffe und Materialien müssen den jeweiligen Zulassungen entsprechen.
Umweltverträglichkeit wird vorausgesetzt.

Bei Arbeiten am Mauerwerk und Betonbauteilen ist die Verwendung von Gipsmörtel untersagt. Sofern im LV nicht anders beschrieben, ist Trass-Kalk-Mörtel zu verwenden.

2.13 Eignungs- und Gütenachweise

Eignungs- und Gütenachweise sind vor Einbau sowie im Rahmen der Dokumentation vom AN vorzulegen

2.14 Verwendung auf der Baustelle gewonnener Stoffe

siehe 2.10

2.15 Entsorgungskosten

Die Entsorgungskosten schadstofffreier Abfälle sind, sofern sie nicht in gesonderter Position erwähnt werden, in die entsprechenden Positionen einzukalkulieren, ohne dass es einer besonderen Erwähnung bedarf. Dies gilt insbesondere für den Abtransport und die Kosten, die bei den zuständigen Entsorgungsunternehmen entstehen.

DIN 18299 Ziffer 4.1.12 bleibt als Nebenleistung hiervon unberührt. Die Menge von 1m³ zählt je Vergabeeinheit.

Schadstoffhaltige Abfälle sind in geeigneten Behältnissen auf der Baustelle zu lagern und werden bauseits entsorgt.

2.16 Bereitstellung Materialien durch den AG

Für Steinmetzarbeiten werden beim Rückbau geborgene Natursteinelemente für die weitere Verwendung auf der Baustelle gelagert. Teilweise werden eingelagerte Türen und Fenster für die Wiederverwendung herangezogen. Näheres ist den Leistungsbeschreibungen zu entnehmen.

Darüber hinaus werden keine Materialien und Baustoffe durch den AG bereitgestellt.

2.17 Laden, Lagern und Transport

Für die Materialanlieferung ist eine an den öffentlichen Straßenraum angrenzende Ladezone eingerichtet. Baumaterial ist dort auf kleinere Fahrzeuge bis 7,5 t umzuladen und durch den Park zur Baustelle zu transportieren. Die Befahrung der Parkwege mit Anhängern ist nicht gestattet.

Die im Gebäude vorhandenen Decken sind für eine Verkehrslast von 2 kN/m² ausgelegt, falls erforderlich, ist für lagerndes Material eine entsprechende Lastverteilung vorzusehen.

Der AG übernimmt in keinem Fall Abladen, Lagern und Transport von Stoffen und Bauteilen. Alle entsprechenden Leistungen werden als Nebenleistungen im Sinne der DIN 18299 betrachtet. Die örtliche Bauüberwachung nimmt keine Lieferungen an.

2.18 Leistungen für andere Unternehmen

Leistungen für andere Unternehmen sind nicht vorgesehen.

2.19 Einstellen von Anlagenteilen

Mitwirken beim Einstellen von Anlagenteilen ist nur für die haustechnischen Gewerke Teil der Leistung.

2.20 Benutzung von Teilen der Leistung vor der Abnahme

Teilabnahmen sind nicht vorgesehen. Sollten Teilabnahmen erforderlich werden, ist dies mit der Bauüberwachung und dem AG abzustimmen.

2.21 Wartung während der Verjährungsfrist

Wartungsleistungen sind bei Erfordernis als gesonderte Position im LV beschrieben.

2.22 Abrechnung, Aufmaße

a) Rechnungsform

- Rechnungsadressat ist die Auftraggeberin.
- 1 x Original ist an die Bauüberwachung zur Prüfung in Papierform zu senden.
- Zur Kenntnisnahme ist die Rechnung zugleich im PDF-Format an AG und Bauüberwachung zu senden.
- Die Rechnungsprüfung erfolgt ausschließlich anhand der in Papierform vorliegenden Rechnungen, das Eingangsdatum in Papierform (bei der Bauüberwachung) gilt als Beginn der Prüffrist.
- Rechnungen sind kumulativ als Abschlagsrechnungen zu erstellen und müssen im Aufbau der Nummerierung des LV entsprechen. Abweichend gegliederte Rechnungen werden als nicht prüffähig zurückgewiesen.

b) Aufmaßform

Die Abrechnung erfolgt aufgrund vom AN zu erstellender Aufmaße. Die Abrechnung nach Zeichnung des Planungsbüros ist mit Zustimmung der Bauüberwachung möglich.

Bei der Abrechnung der Leistung ist insbesondere auf die Nachvollziehbarkeit des Aufmaßergebnisses zu achten.

Berechnungen von Einzelmengen sind mathematisch korrekt darzustellen und als Gesamtmenge der Einzelleistung zu addieren.

Die Abrechnung erfolgt ausschließlich nach steigendem Aufmaß. Allen Rechnungen ist das komplette Aufmaß der bis zum Rechnungsstand erbrachten Leistungen, ggf. ergänzt um erläuternde Zeichnungen oder Skizzen, beizufügen. Nicht nachvollziehbare Aufmaße können nicht anerkannt werden.

2.23 Umlagen / Nutzungskonditionen

Von der Bruttoabrechnungssumme der Abschlags- und Schlussrechnung werden grundsätzlich einbehalten:

- 0,3 % für den Verbrauch von Baustrom,
- 0,3 % für den Verbrauch von Bauwasser,
- 0,15 % für die Baustellen-Toiletten.

2.24 Hinweis zum LV

Innerhalb der Leistungsbeschreibung sind ggf. Abbildungen (fotografische Aufnahmen und Auszüge aus Bauzeichnungen) enthalten. Sollten diese nicht dargestellt werden, ist die Leistungsbeschreibung im PDF-Format (Blankett) der Kalkulation hinzuzuziehen.

2.25 Schlitz-, Stemm- und Bohrarbeiten

Eingriffe in die bestehende Bausubstanz sind grundsätzlich auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren und im Einzelfall von der Bauüberwachung und dem Auftraggeber freizugeben.

3 ANGABEN ZU BAUDURCHFÜHRUNG & DOKUMENTATION

3.1 Bauwesenversicherung

Der AG schließt keine Bauwesenversicherung ab.

3.2 Planunterlagen

Mit der Ausschreibung zur Verfügung gestellte Planunterlagen werden Vertragsbestandteil und gelten als Grundlage der Ausführung. Änderungen der Planunterlagen im Bauverlauf sind ausdrücklich vorbehalten.

Ausführungszeichnungen werden digital übergeben und liegen im Baubüro auf der Baustelle maßstäblich ausgedruckt in der jeweils gültigen Fassung vor. Die Art der Ausführung ist mit dem Architekten abzustimmen.

Alle in die Ausführungszeichnung eingeschriebenen Maße sind vor Beginn der Fertigung zu prüfen. Widersprüche zwischen Leistungsbeschreibung und Planzeichnungen sind der Bauüberwachung anzuzeigen und im einzelnen abzustimmen.

3.3 Bauzeitenplan / Terminplan

Ein Bauzeitenplan wird mit Baubeginn übergeben. In Baubesprechungen vereinbarte Termine und Einzelfristen werden als vertragsrelevant gewertet.

3.4 Muster und Bemusterungen

Für sichtbar verbleibende Bauteile ist in der Regel eine Bemusterung vorzunehmen, weiteres ist in gesonderten LV-Positionen geregelt.

3.5 Bauprodukte / Prüfzeugnisse / Technische Merkblätter

Für die verwendeten Bauprodukte sind die bauaufsichtlichen Zulassungen und technischen Merkblätter im Rahmen der Dokumentation vom AN zur Verfügung zu stellen. Dies gilt insbesondere für brandschutzrelevante Bauteile und Produkte,

3.6 Bauleiter AN / Baustellenbesetzung

Vom Auftragnehmer ist ein deutschsprachiger Bauleiter zu benennen. Die Baustelle ist durchgehend mit Personal besetzt zu halten sofern keine fremdverschuldete Baubehinderung vorliegt.

3.7 Bautagesberichte

Bautagesberichte sind vom AN zu führen und monatlich der Bauüberwachung vorzulegen.

3.8 Baubesprechungen

Baubesprechungstermine erfolgen in wöchentlichem Rhythmus an einem noch festzulegenden Termin. Für den AN gilt grundsätzlich die Teilnahmepflicht, die Abwesenheit ist nur in Abstimmung mit der Bauüberwachung statthaft. Diese Leistung ist in die Einheitspreise einzukalkulieren und wird nicht gesondert vergütet. Ein Besprechungsraum wird auf der Baustelle zur Verfügung gestellt.

3.9 Abnahmen durch Behörden

Der AN hat behördlichen oder prüfsachverständlichen Abnahmen beizuwohnen sofern dies im Rahmen der Abnahme erforderlich ist.

3.10 Dokumentationsunterlagen

Die mit Abnahme der Bauleistung vom AN zu übergebenden Dokumentationsunterlagen umfassen, sofern nicht näher im LV spezifiziert:

- bauaufsichtliche Zulassungen und technische Merkblätter verwendeter Produkte

- Messprotokolle
- Lieferscheine
- Prüfbescheinigungen
- Installationsschemata
- Werkplanungen / Werkstattzeichnungen
- Materialangaben verwendeter Produkte
- Pflegeanleitungen
- Bestellnummern
- Produktdatenblätter

Die Übergabe erfolgt digital 3 KW vor Schlussabnahmen zur Prüfung auf Vollständigkeit sowie 1-fach in Papierform.