

6102
Bürger- und Kulturhaus,
Bruckmühl

ERLÄUTERUNG DER BAUMAßNAHME

- 1. Beschreibung des Geländes und des Bestandes**
- 2. Beschreibung der Baumaßnahme**
- 3. Bauausführung – Bauphasen**
- 4. Baustelleneinrichtung**
- 5. Baustellenverordnung**
- 6. Ausführungsfristen**
- 7. Allgemeine Hinweise**
- 8. Abrechnungshinweise und Abnahme**
- 9. Hinweise zur Leistungsbeschreibung**

1. Beschreibung des Geländes und des Bestandes

1.1 Grundstück

Das Baugrundstück befindet sich nördlich der Bahnhofstraße mit der Flurnummer 4224/20.

1.2 Topographie

+ 0,00 ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Sie liegt auf einer Höhe von ca. 512 m über NN. An der Nord- und Westseite fällt das Gebäude zum Nordwesteck um ca. 1,8 m ab.

2. Beschreibung der Maßnahme:

2.1 Lage auf dem Grundstück, Erschließung der Gebäudeteile.

Das Baugrundstück ist erreichbar über die Bahnhofstraße im Ortskern des Markes Bruckmühl.

Der Platz zur Baustelleneinrichtung, Kranstellung Parkplatzfläche ist sehr begrenzt (siehe hierzu Punkt 3 Bauausführung und Baustelleneinrichtungsplan).

2.2 Altbau- und Sanierungsmaßnahmen

Das bestehende Gebäude wird generalsaniert.

Im Obergeschoss wird über zwei Geschosse der neue Gemeindesaal angeordnet.

Im Erdgeschoss und Kellergeschoss wird die Bücherei eingebaut.

Die Außenmauern des Gebäudes trauf- und giebelseitig werden bis zur Decke über 1. OG abgetragen.

Der best. Dachstuhl sowie die Holzbalkendecken über 2. OG, 1. OG und EG werden komplett ausgebaut.

Die Decke über UG als gemauerten Kappendecke wird in Teilbereichen ausgebaut.

Über UG, EG und OG in Teilbereichen wird eine neue Stahlbetondecke eingezogen.

Die Außenwände werden durch Stahlbetonstützen von EG bis Dach ausgesteift.

2.3 Neubau

UG: Das Untergeschoss dehnt sich auf das komplette Baufeld aus.
An der Ostseite entstehen Räume für Musikvereine. Im Norden sind WC-Anlagen sowie Schießstände mit Nebenräumen angeordnet.
Im West wird die gesamte Lüftung und Heizungstechnik eingebaut.

EG: Im Nord-Westen sind Räume für die Volkshochschule eingeplant.
Die Erschließung erfolgt über die Südseite mit Informations-Eingangshalle.
Im Süd-Osten ist eine Informatshalle geplant.

OG: Auf der Nordseite sind Nebenräume, Umkleiden und Garderoben für den Saal Geplant.

Die Erschließung UG, EG, 1. OG erfolgt über das Treppenhaus in Foyerbereich sowie einen Behindertengerechten Fahrstuhl.

2.4 Einzelne Bauteile

Baugrube: Durch die beengte Grundstückssituation ist im Süden-Osten und Westen ein Verbau nötig. Im Norden wird frei geböscht.

Gründung

Neubau: Unterseitig gedämmte Stahlbetonbodenplatte WU-Ausführung, da teilweise im Hochwasserbereich. Bodengutachten liegt bei.

| | |
|------------------------|---|
| Altbau: | Unterseitig gedämmte Stahlbetonbodenplatte zwischen den alten Mauerwerkswänden zur Aussteifung. |
| Außenwände | |
| Neubau: | Stahlbeton/Mauerwerk Mischkonstruktion mit Wärmedämmverbundsystem (Mineralwolle) im Betonbereich. Außen verputzt und gestrichen. Innen verputzt und gestrichen oder Gipskarton Vorsatzschalen gestrichen. (Bei HLS Installationen). |
| Altbau: | Bestehendes Mauerwerk belassen und innenseitig Stützen betonieren wo statisch nötig. Bestandsputz erneuern oder ergänzen. Optisch ansprechendes Mauerwerk im Keller offenlassen, säubern und versiegeln. (Sichtmauerwerk Vollziegel). |
| Außentüren und Fenster | |
| Neubau: | Fenster: Holz- Alu Konstruktion. Fensterbänke außen Aluminiumbleche. Fensterbänke innen: Werzalit oder Multiplex. Fassade: Pfosten-Riegel Fassade im Foyerbereich Innentüren: Rohrrahmen verglast oder Resopaloberfläche. Technikräume, Nebenräume: Stahlblech Außentüren: Rohrrahmen verglas in Pfostenriegelsystem, Nebeneingänge: Aluminium |
| Altbau: | Holzkonstruktion in der Optik der alten Fenster. Fensterbänke Aluminiumbleche. Innenfensterbänke: Werzalit oder Vollholz, bzw Schichtholz |
| Sonnenschutz | |
| Neubau: | Sonnenschutzsystem über die gesamte Südfassade (Lamellen oder Markisen. Einzelfenster mit Textilmarkisen. Keine Vorhänge. |
| Altbau: | Verdunklungssystem innenliegend im Saal. Kein Außensonnenschutz um die Optik der alten Fenster zu erhalten. Sonnenschutzglas. |
| Innenwände | |
| Neubau: | Stahlbeton/Mauerwerk Mischkonstruktion. Verputzt und gestrichen. In hochinstallierten Bereichen Gipskarton gestrichen. Fliesen normaler Standard in den WC und Küchenbereichen. |
| Altbau: | Bestehendes Mauerwerk wo möglich belassen oder ergänzen Bestandsputz wo nötig erneuern oder ergänzen und streichen. Optisch ansprechendes Mauerwerk im Keller offenlassen, säubern und versiegeln. |
| Decken | |
| Neubau: | Stahlbetondecken mit Trittschalldämmung Estrich, Fußbodenheizung und Industrieparkett oder Fliesen. Im Foyer Natursteinbelag |
| Altbau: | Neue Stahlbetondecken mit Trittschalldämmung Estrich, Fußbodenheizung und Industrieparkett oder Fliesen. |
| Treppen: | |
| | Stahlbetontreppen innen mit Fliesen oder Holzbelag und Flachstab-Stahlgeländer mit Holzhandlauf. Stahlwagentreppen innen mit Massivholzstufen und Flachstab-Stahlgeländer mit Holzhandlauf (Treppe zur Galerie). |

Dächer

Neubau: Im östlichen und nördlichen Teil Holzkonstruktion mit Zwischensparrendämmung und Ziegel bzw. Blechdeckung. Unterseitig GK-Verkleidung gestrichen.

Altbau: Neuer Sichtdachstuhl im großen Saal. Binder sind sichtbar. Fläche unterseitig mit GK-Akustikdecke verkleidet. Zwischensparrendämmung. Deckung mit Tondachziegeln.

Baukonstruktive Einbauten:

Kleinere Küchenmöbel (Lagermöglichkeiten) und Einbauschränke

Scherenbühne im Saal

Hebelift bei der Anlieferung

Gerüste:

Standardgerüst um das gesamte Gebäude. Alt und Neubau. Und entsprechende. Innengerüste / Fahrgerüste. Für Bauarbeiten nötig.

Abbruchmaßnahmen:

Abbruch mit entsprechendem Schadstoffanteil im Altbau.

Besonderheiten Brandschutz:

Automatische Brandschutzvorhänge zu Neubau-Foyer.

2.5 Bauwerk - technische Anlagen

Die technischen Anlagen im Altbau werden komplett erneuert.

2.6 Außenanlagen

Für die Gestaltung der Außenanlagen stehen rd. 430 m² Außenfläche zur Verfügung.

Es ist geplant, die Gehweg- und Platzflächen großzügig aus einem Belagsmaterial auszuführen.

Hier ist gesägtes Granitkleinsteinpflaster geplant, welches dem historisch geprägten Bestandsgebäude und dem modern gestalteten Anbau gerecht wird.

Die erdgeschossigen Zugänge werden behindertengerecht, schwellenlos ausgeführt.

Der straßen-, bzw. gehwegbegleitende Hoch-/Tiefbordzweizeiler wird erneuert.

Einhergeht eine notwendige Asphaltierung entlang des Zeilers.

Die Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist aufgrund der bebauten Fläche nicht möglich, diese wird über Zweizeiler Rinne in den Regenwasserkanal abgeleitet.

Der Innenhof ist über Schiebetüren zugänglich und dient der natürlichen Belichtung der angrenzenden Räume. Hier sind einfache Betonplatten vorgesehen. Entlang der Fassaden kommen Fassadenrinnen zur Ableitung des anfallenden Regenwassers zum Einsatz.

3. Bauausführung

3.1 Zugänge

Die Zugänge der Baustelle werden entsprechend der Bauabschnitte festgelegt und sind einzuhalten. Die Zufahrt hat über die Bahnhofstraße zu erfolgen.

3.2 Arbeitsunterbrechungen

Die zeitliche Trennung von Leistungen ist zu beachten und in die Einheitspreise einzurechnen. Nach Arbeitsunterbrechungen ist die Wiederaufnahme der Leistungen – entsprechend dem Baufortschritt – nach Aufforderung durch die Bauleitung unverzüglich aufzunehmen.

3.3 Bauablauf

Sämtliche bauliche Leistungen und Leistungen der technischen Gebäudeausrüstung sind nach einem Bauzeitenplan zum Teil gleichzeitig auszuführen. Der AN übernimmt die Gewähr eines reibungslosen Bauablaufes, die hieraus entstehenden Behinderungen sind einzurechnen.

3.4 Lieferfristen

Der AN verpflichtet sich, die notwendigen Bestellungen entsprechend der Baufortschritte vorzunehmen, sodass der Einbau der Bauteile gemäß Ausführungsplan erfolgen kann. Für Verzögerungen, auch bei Nachfolgegewerken infolge verspäteter Bestellungen, haftet der AN alleinverantwortlich.

4.0 Baustelleneinrichtung

4.1 Erschließung

Der Transport aller Baustoffe, Bauteile, usw. (ebenso der Abtransport ausgebauter Bauteile) erfolgt über die Bahnhofstraße. Diese Zufahrt ist die einzige Zufahrt für sämtliche Lieferungen. Feuerwehruzufahrten sind freizuhalten!

Behinderungen der Nutzer dieser Zufahrten müssen ausgeschlossen werden.

Die Zufahrten dürfen nur für den Transport in Anspruch genommen werden.

Die Transporte sind zeitlich zu koordinieren, Mehrfachtransporte zu gleicher Zeit dürfen nicht auftreten wegen Standzeiten.

4.2 Sicherheitseinrichtungen

Alle Sicherheitseinrichtungen nach den Forderungen der ständigen Behörden sind vorzunehmen; hierzu gehören insbesondere Schutzvorrichtungen, z.B. Schutz des öffentlichen Verkehrs, usw., alle damit verbundenen Kosten sind in die Baustelleneinrichtung einzurechnen.

4.3 Parken auf dem Baustellengelände

Parkplätze sind auf der Baustelle nicht vorhanden.

4.4 Lagerflächen

Bedingt durch die Grundstückssituation stehen nur begrenzte Flächen für die Baustelleneinrichtung zur Verfügung.

Die benötigte Baustelleneinrichtung darf nur innerhalb des umzäunten Baugeländes vorgenommen werden.

Evtl. notwendige Umlagerungen oder Erschwernisse werden nicht gesondert vergütet.

Die Büro-Container und der Sanitärwagen sind ebenfalls im umzäunten Baugelände zu erstellen. Die Anzahl sowie die Anordnung der Schutt-Container sind in Absprache mit der örtlichen Bauleitung festzulegen.

4.5 Kräne

Die Kranstellung hat im Norden des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück zu erfolgen (siehe Baustelleneinrichtungsplan).

4.7 Gerüste und Gebäudezugang

Entlang den Fassadenflächen wird ein Gerüst mit Belagsbreite von 90 cm aufgestellt. Dieses Gerüst ist für alle Ausbaugewerke des Neu- und Umbaureiches ausgelegt.

Für den Transport der Baustoffe und Bauteile sind Vorrichtungen für Hebezeuge vorzuhalten. Die Hebezeuge sind vom AN zu stellen. Die Kosten sind in die Einheitspreise einzurechnen.

5.0 Baustellenverordnung

5.1 Sicherheits- und Gesundheitskoordination

Laut Gesetz muss für dieses Bauvorhaben die EU-Baustellensicherheitsrichtlinie: "Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen" eingehalten werden.

Der Bauherr hat für diese Leistung einen Sicherheitsbeauftragten verpflichtet. Der Sicherheitskoordinator ist für die Erstellung und Einhaltung des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes verantwortlich.

"Die Hinweise des Sicherheitskoordinators (SiGe-Koordinator) sind von allen am Bau Beteiligten zu beachten und einzuhalten."

Der SiGe-Plan hängt aussen am Baubüro aus.

5.2 Geltungsbereich

Die Größe der Baustelle erfordert die Einhaltung der Baustellenverordnung.

Der AN wird darauf hingewiesen, dass die hierfür notwendigen Sicherheits- und Sicherungsmaßnahmen in den Einheitspreisen zu berechnen sind, soweit hierfür nicht eigene Titel oder EP vorgesehen sind. Für die Einhaltung der geltenden Vorschriften ist der jeweilige Auftragnehmer eigenverantwortlich (UVV). Die Koordinierung von Arbeiten des AN muss nach VBG1 § 6 erfolgen. Die Überleitung bzw. Koordination für weiter beauftragte, auf der Baustelle tätige Firmen, hat in Abstimmung mit dem SiGe-Koordinator zu erfolgen. In der Praxis hat dies so auszusehen, dass der Unternehmer erkennbare Schwachstellen an diesen sogenannten Schnittstellen sofort dem SiGe-Koordinator und der Architektenbauleitung mitteilt, soweit dies aus dem Bereich Arbeitssicherung nicht vom AN selbst gelöst wird. Die Mitteilung hat in Schriftform zu erfolgen. Der AN kann sich nicht darauf berufen, dass eine übergeordnete Kontrolle die Einhaltung des betrieblichen Arbeitsschutzes in seinem Bereich ersetzt.

Für den Fall, dass auf Seite des Auftragnehmers einzelne Punkte nicht bekannt sind, können folgende Unterlagen auch beim Architekten eingesehen, bzw. angefordert werden:

1. Erläuterungen über Koordination für mehr Sicherheit am Bau.
2. Übersichtstabellen über Organisation und Aufgaben im betrieblichen Arbeitsschutz.
3. Übersicht über sogenannte BG-Regeln, Richtlinien, Merkblätter.
4. Übersicht über sogenannte Bausteine = Sicherheitshinweise.

5.3 Unbedenklichkeitsbescheinigung eingebauter Baustoffe:

Für die Schadstoff-Freiheit sämtlicher Materialien ist den AN verantwortlich.

Auf Verlangen sind entgeltlos eindeutige Nachweise der anerkannten Industrie vorzulegen.

5.4 Gefährdungsbeurteilung:

Der Auftragnehmer hat auf Grund verschiedener gesetzlicher Regelungen

| | |
|--------------|---|
| §3 ArbStättV | Gefährdungsbeurteilung |
| §5 ArbSchG | Beurteilung der Arbeitsbedingungen |
| §6GefStoffV | Informationsermittlung + Gefährdungsbeurteilung |
| §8 BioStoffV | Durchführung der Gefährdungsbeurteilung |

die Verpflichtung zur Erstellung, Durchführung und Dokumentation einer Gefährdungsbeurteilung.

Bei maßgeblichen Veränderungen ist sie zu aktualisieren.

Sie kann individuell erarbeitet sein oder sich an den Arbeitshilfen der Bau Berufsgenossenschaften orientieren (www.bgbau.de).

Die Gefährdungsbeurteilung ist vor Beginn der Arbeiten dem Bauherrn bzw. der Bauleitung vorzulegen. Der Aufwand hierfür ist in die Einheitspreise einzukalkulieren.

6.0 Ausführungsfristen

Die Ausführung der Bauleistungen sind dem beiliegenden Bauzeitplan zu entnehmen. Die Ausführungsfristen werden im Bauvertrag festgeschrieben. Hierbei werden auch Einzelfristen vorgegeben, die als Vertragsfristen Gültigkeit haben.

Zur Einhaltung der Ausführungsfristen, auch der Einzelfristen, hat der AN die Arbeitskräfte ggf. zu verstärken bzw. durch Mehrarbeit (Überstunden, Samstagsarbeit) die Fertigstellung zu gewährleisten.

Die Urlaubsplanung des AN ist so zu gestalten, dass alle Bauleistungen entsprechend den Vertragsfristen ausgeführt und fertig gestellt werden.

Ein Verzug der Leistungen wird nicht hingenommen.

Diese vor beschriebenen Konditionen sind bei der Ermittlung der Einheitspreise zu berücksichtigen; Nachforderungen werden nicht anerkannt.

7.0 Allgemeine Hinweise

- 7.1 Die Hinweise und Bestimmungen dieser Vorbemerkungen sind bei der Preiskalkulation zu berücksichtigen.
- 7.2 Sämtliche Positionen beziehen sich auf Liefern und Einbauen der Materialien, wenn nicht anders beschrieben.
- 7.3 **Besichtigung Baustelle**
Im Zusammenhang mit den nötigen Demontage- und Abbrucharbeiten im vorhandenen Gebäude bzw. aufgrund der beengten Verhältnisse im Außenbereich wird dem Bieter empfohlen, vor Angebotsabgabe eine Ortsbesichtigung vorzunehmen, bei der sich der Bieter von den örtlichen Gegebenheiten und Erschwernissen überzeugen kann.
- 7.4 **Unklarheiten in den Vergabeunterlagen**
Der Bieter ist gehalten, die im Leistungsverzeichnis beschriebenen Details und Arbeitsschritte auf Vollständigkeit, fachgerechte Ausführung und Eignung für den vorgesehenen Verwendungszweck zu überprüfen.
Etwaige Unklarheiten sind vor Angebotsabgabe mit der ausschreibenden Stelle zu klären!
- 7.5 **Bautagebuch / Baustellenbesprechungen / Zugang Baustelle:**
Die Firma hat die Bauleistungen durch ein Bautagebuch zu dokumentieren. Das Bautagebuch ist der örtlichen Bauleitung (ÖBL) wöchentlich zur Unterschrift vorzulegen. Das Original bleibt bei der ÖBL. Die Durchschrift erhält der AN.
Die Aufwendungen hierfür sind mit den nachfolgenden Einheitspreisen abgegolten.
- 7.6 **Muster**
Auf Verlangen des AG, der Architekten oder der Bauleitung, sind kostenlos Muster zu erstellen. Erst nach Freigabe dieser Muster darf mit der Ausführung der Leistungen begonnen werden. Etwaige bereits getroffene Materialdispositionen haben darauf keinen Einfluss. Muster können Vertragsbestandteil werden.
- 7.7 **Bauschutt**
Abraum, Schuttmassen, Verpackungsmaterial u.ä., soweit nichts anderes vermerkt, werden Eigentum des AN und sind, soweit möglich, zur Wiederverwertung zu bringen bzw. umweltgerecht zu entsorgen. Der AG behält sich die Forderung entsprechend der Nachweise vor.
- 7.8 **Ausführungsunterlagen:**
Dem Auftragnehmer werden die Ausführungspläne (Werkpläne, Details, usw.) unentgeltlich in 2-facher Ausfertigung übergeben.
Zusätzliche Ausführungspläne können vom Auftragnehmer gegen Unkostenerstattung bei den planenden Architekten und Fachingenieuren bezogen werden.
Änderungen, Ergänzungen, usw. in den Ausführungsplänen werden nur als Planabschnitt (A4/A3-Format) in 2-facher Fertigung übergeben!
- 7.9 Des Weiteren sind die Aufwendungen für die Teilnahme des Bauleiters der Auftragnehmerfirma an den wöchentlichen Baustellenbesprechungen nach Erfordernis mit nachfolgenden Einheitspreisen abgegolten.

8.0 Abrechnungshinweise und Abnahme:

8.1 Aufmasspläne

Die Abrechnung der Leistungen erfolgt grundsätzlich nach den Maßen der Werkpläne des Architekten.

Maßabweichungen sind in Planauszügen einzutragen und den Rechnungen 1-fach beizulegen.

Die zum Nachweis von Art und Umfang der Leistung erforderlichen Mengenberechnungen, Zeichnungen und anderen Belege müssen den Rechnungen beiliegen.

Erst nach vollständiger Vorlage der Nachweise erfolgt die Prüfung und Freigabe der Rechnungen.

Ein gemeinsames Aufmaß vor Ort mit der Bauleitung erfolgt nur für Leistungen, die bei Weiterführung der Arbeiten nur schwer feststellbar sind. Die gemeinsamen Feststellungen für die abzurechnenden, betroffenen Teilleistungen hat der Auftragnehmer rechtzeitig zu beantragen.

8.2 Abnahme

Die Abnahme muss von der örtlichen Bauleitung schriftlich anerkannt werden.

Eine stillschweigende Abnahme wird ausgeschlossen.

8.3 Abnahme Brandschutz – Übereinstimmungserklärung

Die ‚Bestätigung‘ der baulichen Umsetzung dieses Brandschutznachweises erfolgt durch einen Prüfsachverständigen.

Hierfür ist vom Auftragnehmer eine Übereinstimmungserklärung zu erbringen.

Während für Bauprodukte der Hersteller haftet, der sie in den Verkehr bringt, ist für „Bauarten“ z.B. Trockenbausysteme (z.B. Ständerwände, Deckensysteme oder Trockenestriche) der ausführende Auftragnehmer verantwortlich („Hersteller“ im baurechtlichen Sinne).

8.4 In der „Übereinstimmungserklärung“ bescheinigt der Auftragnehmer dem Bauherrn, dass die von ihm erstellte Bauart mit den relevanten technischen Regeln (DIN-Normen, Zulassung, Prüfzeugnis oder Zustimmung im Einzelfall) übereinstimmt. Diese Übereinstimmungserklärung kann formlos auf dem Firmenbriefbogen erfolgen.

Die Übereinstimmungserklärung muss folgende Angaben enthalten:

- Name und Anschrift der Firma; - Baustelle, Bauabschnitt bzw. Gebäude;
- Datum des Einbaus;
- Lieferschein und Zulassungsbescheid des brandschutztechnischen Bauteils (Tür, Fenster, Brandschutzklappe, usw.)
- Bestätigung, dass das Bauteil entsprechend seiner Zulassung bzw. Verwendbarkeitsnachweises eingebaut wurde und voll funktionsfähig ist;
- notwendige Angaben zur Wartung;

8.5 Die Übereinstimmungserklärung ist spätestens zur förmlichen Abnahme des Gewerks vorzulegen.

Bei Nichtvorlage wird von der Schlussrechnung 500,- Euro netto einbehalten.

9.0 Hinweise zur Leistungsbeschreibung

- 9.1 Bei der Ausführung der Leistungen sind VOB/C, sämtliche einschlägige DIN-Normen mit den dazugehörigen Prüfnormen, Technische Merkblätter, Ausführungsrichtlinien des Handwerks und technischen Angaben, Richtlinien und Empfehlungen der Materialhersteller zu beachten.
- 9.2 Besonders hingewiesen wird auf die erforderliche Einhaltung der
- Regeln für Gefahrenstoffe
 - Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, inkl. dessen untergesetzliches Regelwerk
 - Stoff-, verfahrens- und länderspezifische Regelungen
 - die Bauberufsgenossenschaftlichen Vorschriften UVV
 - Gelbe Mappe - Bausteine
 - Straßenverkehrsordnung
- 9.3 Die Baustelleneinrichtung erfolgt nach Abstimmung und Vereinbarung mit der Objektüberwachung. Lagerflächen und Aufstellflächen können nur sehr begrenzt zur Verfügung gestellt werden. Eine gute Kooperation und Abstimmung bezüglich Baustelleneinrichtungen der am Bau beteiligten Firmen wird vorausgesetzt.