

## **ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN**

### **1. Baukörper und Nutzung**

Die WID Dresden GmbH Co. KG plant an der Schönaer Straße 23 in Dresden die Errichtung eines 6-geschossigen Wohngebäudes mit 28 Wohneinheiten und Kellergeschoss.

Das Gebäude wird als Stahlbeton-Fertigteilbau mit WDVS errichtet, nach KfW-Standard 55.

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb eines in den 1980er Jahren realisierten Wohngebietes.

Das Gebäude hat eine rechteckige Grundfläche und ein Flachdach. Die Balkone sind vor das Gebäude gesetzt. Das Haus erhält einen Aufzug vom Keller bis zum 5. Obergeschoss. Die Gründung erfolgt mit Streifenfundamenten und Bodenplatte.

### **2. Gebäudekennzahlen**

Gebäudeklasse:	5
Brutto-Rauminhalt:	8.944 m <sup>3</sup>
Grundfläche:	422 m <sup>2</sup>
Brutto-Geschossfläche:	3.145 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	680 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	1.866 m <sup>2</sup>
Gebäudehöhe:	17,50 m

### **3. Baugenehmigung**

Die Baugenehmigung mit Aktenzeichen 63/6/BV/04320/21 vom 09.03.2022 liegt vor.

Die Hinweise und Auflagen aus der Baugenehmigung sind bei der Bauausführung vollumfänglich zu beachten.

### **4. Angaben zur Baustelle**

Adresse:	Schönaer Straße 23, 01259 Dresden
Gemarkung:	Großzschachwitz (0218)
Flurstück:	184
Grundstücksgröße:	7.629 m <sup>2</sup> (Baufeld: 2.764 m <sup>2</sup> )
B-Plan:	-

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb eines in den 1980er Jahren realisierten Wohngebietes. Das Grundstück ist unbebaut und nahezu eben.

Auf dem Baugrundstück befinden sich zahlreiche Bäume und Sträucher, die erhalten werden sollen. Gehölzfällungen werden aufgrund des Gebäudes und Feuerwehrezufahrt notwendig. Baumfällungen und Rodungen erfolgen vor dem eigentlichen Baubeginn.

Auflagen der Ersatzpflanzungen sind in der Baugenehmigung enthalten.

Ein Baugrundgutachten vom 03.04.2020, sowie ein Nachtrag vom 06.07.2022, des Büros für Geotechnik Ivanics & Neumann PartGmbH (vorher Büro für Geotechnik Nasdal & Neumann PartGmbH) liegt vor.

Das Grundstück ist medientechnisch erschlossen. Medienleitungen (Bestand und geplant) sind dem Lageplan zu entnehmen.

### **5. Zufahrt / Baustellenverkehr / Baustelleneinrichtung**

Die Zufahrt zur Baustelle ist aus südwestlicher Richtung von der Schönaer Str. aus möglich. An der Schönaer Straße wird eine Parkverbotszone für die Anwohner errichtet.

Baustelle liegt inmitten eines Wohngebietes.

Hinter der Baustelle befindet sich eine Kindertagesstätte.

Die Zufahrt zur KITA ist freizuhalten für die Anlieferung.

Früh und nachmittags ist mit erhöhtem Personenaufkommen durch Hol- und Bringezeiten der Kinder zu rechnen.

Für die Montage des Rohbaus aus Stahlbetonfertigteilen ist geplant, durch die Rohbaufirma ein Kran aufzustellen.  
Sofern andere Gewerke ebenfalls einen Kran aufstellen wollen, ist dies rechtzeitig mit der Bauleitung abzustimmen.

Ein Gerüst, Lastklasse 3, wird während der Erstellung des Rohbaus aufgestellt und erst nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten (WDVS) abgebaut. Das Gerüst wird mit Dachfangeinrichtung vorgesehen.

Die Anschlüsse für Strom und Wasser werden vom Bauherrn zur Verfügung gestellt. Sie sind im Losen Elt. Und Rohbau berücksichtigt und werden für die gesamte Bauzeit für alle AN vorgehalten. Die Standorte sind im BE-Plan dargestellt.

Die allgemeine Baustelleneinrichtung wird durch das Los 1 – Herrichten Baufeld/  
Baugrubenherstellung - errichtet.  
Es werden Sanitär- und Aufenthalts-/ Besprechungs- Container aufgestellt.

Platz für die Baustelleneinrichtung ist auf dem Grundstück vorhanden. Benötigt der Bieter zusätzliche Flächen, so hat er sich eigenverantwortlich darum zu kümmern. Eine zusätzliche Vergütung erfolgt dafür nicht.

Das Baugrundstück ist durch einen Bauzaun mit Bautoren abgegrenzt. Der AN hat Sorge zu tragen, dass das Objekt täglich zum Arbeitsschluss verschlossen wird.

Die Zufahrt zum Grundstück ist nur zu Lieferzwecken zum Be- und Entladen statthaft.

## **6. Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination**

Die DEKRA wird durch den AG als SiGeKo beauftragt.

Die vom SiGeKo erstellte Sicherheits- und Gesundheitsschutzdokumentation ist Vertragsbestandteil und gilt für diese Baustelle. Sie kann auf der Baustelle eingesehen werden.  
Für alle, sich aus der Sicherheits- und Gesundheitsschutzdokumentation ergebenden Leistungen des Unternehmers und deren Umsetzung während der gesamten Bauzeit, erfolgt keine gesonderte Vergütung.

Der AN hat alle zur Sicherung der Baustelle nach den gesetzlichen Unfallverhütungsvorschriften erforderlichen Maßnahmen unter eigener Verantwortung auszuführen oder zu veranlassen. Den Anordnungen des verantwortlichen Bauleiters im Sinne der LBO sowie des verantwortlichen SiGeKo ist auch in Bezug auf die Sicherheit auf der Baustelle Folge zu leisten. Der AN hat zur Verhütung von Arbeitsunfällen im Zusammenhang mit einer Leistung alle erforderlichen Maßnahmen, Anordnungen und Vorleistungen zu treffen, die den Bestimmungen der UVV "Allgemeine Vorschriften" und den für ihn sonstigen geltenden UVV- Vorschriften und den allgemein anerkannten sicherheitstechnischen und arbeitsmedizinischen Regeln entsprechen. Dies gilt insbesondere auch für die vom AN eingesetzten Arbeitskräfte.

Schutzausrüstung ist in ausreichender Anzahl auf der Baustelle vorzuhalten. Arbeitskräfte des AN, welche dieser Verpflichtung nicht nachkommen, können von der Baustelle verwiesen werden. Vorhandene Schutzabdeckungen, Geländer oder Ähnliches, die zu Durchführung der Arbeiten vorübergehend entfernt werden müssen, sind wieder ordnungsgemäß herzustellen. Für die Dauer der Entfernung müssen alle Gefahrenstellen durch geeignete Maßnahmen unfallsicher abgesperrt und beschildert werden.

Der AN wird unmittelbar nach Auftragserteilung die für seine Ausführungsleistung erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Auftreten von Schadstoffkonzentrationen und die von ihm geplanten Maßnahmen zur Schadstoffvermeidung dem AG bekannt geben und mit dem SiGe-Koordinator abstimmen. Der abgestimmte Maßnahmenkatalog wird dann in den SiGe-Plan der Baustelle integriert und an alle Projektbeteiligten zur Kenntnisnahme verteilt.

Jeder Unfall ist dem SiGe-Koordinator und der Bauleitung sofort zu melden. Unbenommen davon verbleibt die im Sozialgesetzbuch VII verankerte Rechtspflicht des Unternehmers zur Unfallanzeige an die Arbeitsschutzbehörde und den zuständigen Unfallversicherungsträger.

## **7. Abfallbeseitigung**

Die Arbeitsstelle ist täglich zum Feierabend aufzuräumen und in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Der Auftragnehmer hat alle Abfälle täglich selbst und entsprechend dem Entsorgungskonzept zu entsorgen. Verschmutzungen sind umgehend zu beseitigen, die Verbrennung von Abfällen ist verboten. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, bei Abbrucharbeiten entsprechende Staubschutzmaßnahmen vorzunehmen.

## **8. Kampfmittelauskunft**

Es liegt eine Kampfmittelauskunft des Brand- und Katastrophenschutzamtes vom 24.04.2018 vor. Das Baugelände wurde mittels Kampfmitteldokumentation auf eine mögliche Kampfmittelbelastung überprüft. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Bauausführung Kampfmittel gefunden werden können. Die Kampfmittelfreiheit kann aber nicht mit absoluter Sicherheit garantiert werden.

## **9. Radonauskunft**

Ein Gutachten zur Radonbelastung vom 30.03.2020 des Büros für Geotechnik Ivanics & Neumann PartGmbH liegt vor.

Anhand der Messwerte kann das Grundstück in die Radonvorsorgeklasse RVK II eingeteilt werden. Eine erhöhte Strahlenbelastung besteht nicht.

Die Bodenplatte wird mit einer radondichten Elastomerbitumen-Schweißbahn abgedichtet.

## **10. Archäologische Grabungen**

Gemäß Auskunft des Landesamtes für Archäologie Sachsen vom 04.06.2020 ist anhand des Baugrundgutachtens mit keinen archäologisch relevanten Strukturen zu rechnen. Archäologische Grabungen sind demnach nicht notwendig.

## **11. Altlasten**

Gemäß Altlastenauskunft des Umweltamtes der Landeshauptstadt Dresden vom 16.08.2018 ist das Baugrundstück im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) nicht registriert. Es liegen keine aktuellen Hinweise auf Altlastenverdacht i. S. d. § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG1 vor.

Da Altlasten und schädliche Bodenveränderungen nicht generell auszuschließen sind, ist bei Abbruch-, Aushub- oder Baumaßnahmen darauf zu achten, ob sich Abriss- oder Bodenaushubmaterial in Aussehen, Geruch oder Beschaffenheit auffällig vom Normalzustand unterscheiden. In diesem Fall ist die Bauleitung bzw. der AG zu informieren.

## **12. Baulasten**

Gemäß Auskunft des Bauaufsichtsamtes der Landeshauptstadt Dresden vom 03.05.2018 liegen keine Eintragungen über Baulasten gemäß § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vor.

## **13. Arbeiten anderer Unternehmen auf der Baustelle**

Der AN hat dem AG und durch den AG beauftragten Dritten den Zugang zur Baustelle jederzeit zu ermöglichen. Andere auf der Baustelle tätige Firmen müssen in Teilen auf durch den AN zu erbringenden, noch nicht abgenommene Leistungen aufsetzen. Der AN hat dafür Sorge zu tragen, dass seine eigene Leistung dadurch keinen Schaden nimmt und abnahmefähig bleibt. Gegebenenfalls sind Leistungsfeststellungen mit der Bauüberwachung vorzunehmen, wenn die eigene Leistung dadurch verdeckt wird. Alle beteiligten Unternehmen sind verpflichtet, das gleichzeitige Zusammenwirken mehrerer Gewerke so untereinander zu koordinieren, dass ein reibungsloser und rascher Ablauf der Gesamtmaßnahme gewährleistet wird.

## **14. Bauablauf**

Ein Terminplan des AG liegt dem Leistungsverzeichnis bei.

Der Auftragnehmer hat sofort, jedoch spätestens zwei Wochen nach Auftragserteilung, einen Feinterminplan mit Kapazitätsuntersetzung auf Grundlage des Generalterminplanes und unter Beachtung der Vertragsfrist zu erstellen und dem Auftraggeber zu übergeben. Der Auftragnehmer hat diesen Feinterminplan koordinierend mit dem Auftraggeber und der örtlichen Bauleitung abzustimmen.

Das Baugrundstück befindet sich in einem Wohngebiet, in direkter Nachbarschaft eine Kindertageseinrichtung.

Die Lärm- und Staubbelastung der Baustellenumgebung ist auf ein unvermeidliches Minimum zu begrenzen.

Als reguläre Arbeitstage für die auszuführenden Bauleistungen werden die Wochentage Montag bis Samstag vereinbart. Mit Angebotsabgabe verpflichtet sich der Bieter im Auftragsfall zu folgenden regulären Arbeitszeiten und im Rahmen der angebotenen Einheitspreise ohne Zuschläge die Leistungen ausführen zu lassen:

Montag bis Samstag vereinbart, 7:00 Uhr - 20:00 Uhr.

Des Weiteren gilt das Merkblatt der Stadt Dresden „Schutz vor Baulärm und Luftverunreinigung“.

#### **15. Bautagebücher**

Der AN hat Bautagesberichte nach dem Formblatt 411 VHB-Bautagebuch arbeitstäglich zu führen und dem AG wöchentlich zur Baubesprechung zu übergeben. Die Tagesberichte müssen Angaben enthalten über das Kalenderdatum, Anzahl und Art der auf der Baustelle beschäftigten Arbeitskräfte, Anzahl und Art der eingesetzten Geräte, den wesentlichen Baufortgang größerer Teilabschnitte, Wetterverhältnisse, von der Bauüberwachung erhaltene Unterlagen, größere Lieferungen und Transporte, und Anordnungen und besondere Vorkommnisse.

#### **16. Besondere Erschwernisse**

Der Bieter hat in seiner Kalkulation davon auszugehen, dass die Arbeiten zeitversetzt, abschnitts- und geschossweise auszuführen sind und der Kooperation mit anderen Gewerken bedürfen. Daraus resultierende mehrfache Anfahrten zur Baustelle werden nicht gesondert vergütet.

#### **17. Bauberatungen**

Zur fachlichen und terminlichen Koordinierung aller am Bau Beteiligten werden wöchentlich bzw. nach Festlegung der Bauüberwachung Bauberatungen durchgeführt. Der Auftragnehmer hat durch seinen Fachbauleiter oder einen kompetenten Vertreter regelmäßig an den Bauberatungen teilzunehmen. Die Teilnahme an den Bauberatungen wird nicht gesondert vergütet.“

#### **18. Firmenangehörige**

Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass sich seine auf der Baustelle eingesetzten Arbeitnehmer jederzeit als Firmenangehörige ausweisen können. Der Auftraggeber behält sich vor, durch seinen bevollmächtigten Vertreter Stichproben zur Einhaltung dieser Maßnahmen auf der Baustelle durchzuführen.

Bei Einsatz von ausländischen Beschäftigten mit den entsprechenden arbeitsrechtlichen Zulassungen ist für Übersetzungen von Sicherheitsanweisungen ein nachweisbar die jeweilige Landessprache der ausländischen Beschäftigten beherrschender Mitarbeiter des AN vorzuhalten bzw. auf Wunsch des Bauleiters oder des SiGe-Koordinators unverzüglich einen Dolmetscher bereitzustellen. Dies trifft insbesondere für die Grundunterweisungen und Anlaufberatungen zu. Darüber hinaus sichert der AN verbindlich zu, dass von ihm beschäftigte ausländische Mitarbeiter die Baustellenordnung in ihrer Muttersprache übersetzt zur Kenntnisnahme und Einhaltung vorgelegt erhalten haben. Fremdsprachige Mitarbeiter, die Informationen über Sicherheit und Gesundheit nicht verstehen können, verlieren die Berechtigung zum Betreten der Baustelle.

#### **19. Baustellensprache**

Die Baustellensprache ist Deutsch.