

<b>Vorhaben:</b>	<b>Umbau und Sanierung Kindertagesstätte „Abenteuerland“ Bauabschnitt 3 (2025 – 2026) Arbeiten OG, EG, TH, Rest UG Gellertstraße 5, 08280 Aue – Bad Schlema</b>
<b>Baubeschreibung</b>	

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Allgemeine Beschreibung der Leistung
  - 1.1 Auszuführende Leistungen
    - 1.1.1 Art und Umfang der Arbeiten
    - 1.1.2 Gebäude Ansichten
  - 1.2 Parallel laufende Bauarbeiten
  
- 2 Angaben zur Baustelle
  - 2.1 Lage der Baustelle
  - 2.2 Vorhandene öffentliche Verkehrswege / Zufahrten und Zugänge
  - 2.3 Anschlussmöglichkeiten für Ver- und Entsorgung
  - 2.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungsleistungen
  - 2.5 Lager- und Arbeitsplätze
  - 2.6 Schutzbereiche und Schutzobjekte
  - 2.7 Öffentlicher Verkehr im Bereich der Baustelle
  
- 3 Angaben zur Ausführung
  - 3.1 Verkehrsführung und Verkehrssicherung
  - 3.2 Bauablauf
  - 3.3 Ausführung
  - 3.4 Unterbrechungen aufgrund Witterung / Winterbau
  - 3.5 Beweissicherung
  - 3.6 Sicherungsmaßnahmen
  - 3.7 Eignungs- und Gütenachweise

# 1 Allgemeine Beschreibung der Leistung

## 1.1 Auszuführende Leistungen

### 1.1.1 Art und Umfang der Arbeiten

Gegenstand der Arbeiten ist der Umbau und Sanierung der Kindertagesstätte „Abenteuerland“ in der Gellertstraße 5, 08280 Aue – Bad Schlema.

Im Rahmen des Bauabschnittes 3 (2025 – 2026) werden aller erforderlichen Arbeiten für die Instandsetzung des Ober- und Erdgeschosses, des Treppenhauses sowie Teilleistungen des Untergeschosses durchgeführt.

### 1.1.2 Gebäude Gellertstraße 5

#### Ansicht Südseite



#### Ansicht Nordseite



## 1.2 Parallel laufende Bauarbeiten

Im Rahmen der Baumaßnahme sind die folgenden Gewerke auf der Baustelle tätig, Baumeisterarbeiten, Tischlerarbeiten, Malerarbeiten, Fliesenarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Stahlbauarbeiten, Elektroinstallation, HLS-Installation, Baureinigung.

Es sind keine weiteren Arbeiten bekannt, die zeitgleich mit der Baumaßnahme auf dem Grundstück bzw. im unmittelbaren Umfeld der Baumaßnahme ausgeführt werden.

## 2 Angaben zur Baustelle

### 2.1 Lage der Baustelle

Das Gebäude befindet sich in Aue unmittelbar an der Gellertstraße 5.

Das Gebäude befindet sich unmittelbar an öffentlichen Straßen, die Zufahrt ist uneingeschränkt über die Gellertstraße aus nördlicher und südlicher Richtung möglich.

Die Zugänglichkeit des Objektes von öffentlichen Straßen ist gegeben.

Im Grundstücksbereich befinden sich befestigte Wege (Betonsteinpflaster).

Im Osten wird das Grundstück durch den Gehweg der Gellertstraße, im Süden und Norden von Wohnbebauung und im Westen von Laubwald begrenzt.

Im weiteren Umfeld des Grundstückes befindet sich überwiegend Wohnbebauung.

### 2.2 Vorhandene öffentliche Verkehrswege / Zufahrten und Zugänge

**Benutzte Straßen und Wege sind ständig sauber zu halten und ständig, mindestens täglich von Verschmutzungen infolge Baumaßnahme zu reinigen.**

Transportwege sind so zu organisieren, dass der Anliegerverkehr nicht mehr als unvermeidbar behindert wird, wobei darauf zu achten ist, dass Einfahrten und Eingänge freizuhalten sind.

Die Zufahrtsmöglichkeit für Krankenwagen und Feuerwehr muss ständig gewährleistet sein.

Bestehende Hydranten und Absperrorgane sind ständig freizuhalten.

Zur Kalkulation der Transportwege sind die örtlichen Gegebenheiten sowie Fahrmöglichkeiten durch den AN zu beachten.

Zugänge zur Baustelle sind entsprechend der Bauabschnitte über den Haupteingang bzw. über die Nottreppe zu realisieren

Der Baustellenbereich ist von der Kindertagesstätte mit Staubschutzwänden und Bautüren bzw. vorhandenen Raumabschlusstüren zu trennen. Diese Zugänge zu den Baustellenbereichen sind **ständig** verschlossen zu halten.

### 2.3 Anschlussmöglichkeiten für Ver- und Entsorgung

Hausanschlussleitungen sind vorhanden, Hauptzähleinrichtung befinden sich im Gebäude.

Anschlussmöglichkeit für Bauwasser und Baustrom wird durch die Gewerke HLS-Installation und Elektroinstallation errichtet und unterhalten.

Eventuell erforderliche Straßenquerungen sind in die Einheitspreise einzukalkulieren und werden nicht gesondert vergütet.

Eventuelle Beantragung und Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern ist im Leistungsumfang des AN enthalten und wird nicht gesondert vergütet.

## **2.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen**

Der Auftragnehmer hat vor Beginn Maßnahmen zum Feststellen des Zustandes der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie zur Feststellung der Lage dieser Anlagen und weiterer Hindernisse wie Leitungen, Kanäle, Kabel und dgl. zu treffen und die zur Sicherung dieser Anlagen notwendigen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen einzuleiten und vorzuhalten.

Die erforderlichen Schachtscheine sind durch den AN einzuholen.  
Die Leistung ist mit den Einheitspreisen abgegolten und werden nicht gesondert vergütet.

Es ist möglich, dass nicht bekannte Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind.  
Sollten im Rahmen der Arbeiten Ver- und Entsorgungsleitungen vorgefunden werden, ist umgehend die Bauleitung zu informieren.

Bei Beschädigungen von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist die Bauleitung umgehend zu informieren.  
Kosten infolge Beschädigungen und daraus resultierenden Folgekosten gehen zu Lasten des AN.

## **2.5 Lager- und Arbeitsplätze**

Für das Betreiben der Baustelle stehen nur begrenzt die Flächen auf dem Grundstück zur Verfügung.  
Vorhandene Straßen, Plätze und befestigte Flächen verbleiben im Bestand und sind gegen Beschädigungen ausreichend zu schützen.  
Erforderliche Flächen für Baustelleneinrichtung, Ablagerungen usw. sind mit der Bauleitung abzustimmen.

Lagerräume für Material im Gebäude stehen nur im eingeschränkten Umfang im Baustellenbereich zur Verfügung.

## **2.6 Schutzbereiche und Schutzobjekte**

Die Maßnahme befindet sich nicht innerhalb eines Natur- und Landschaftsschutzgebietes oder eines Schutzgebietes für die öffentliche Trinkwasserversorgung.

Die Grenzen zu benachbarten Grundstücken sind zu beachten und während der Baumaßnahme zu erhalten.  
Verbleibende Straßen, Wege, Vegetationsflächen, Bauteile, Grenzsteine u.ä. im Bereich der Baustelle sind gegen Beschädigungen jeder Art zu schützen.

Grenz- und Polygonsteine, soweit sie im Zuge der Baumaßnahmen entfernt werden müssen, sind wieder herzustellen gem. § 14 Abs. 3 Sächs. Vermessungsgesetz, versetzt und eingemessen von einem zugelassenen Vermessungsbüro. Die Aufwendungen sind mit den Einheitspreisen des LV abgegolten. Eine gesonderte Vergütung erfolgt darüber hinaus nicht.

## **2.7 Öffentlicher Verkehr im Bereich der Baustelle**

Die Baustelle grenzt unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum.

Verkehrsfährdende Verschmutzungen auf angrenzenden Straßen und Wegen die durch den Baustellenverkehr entstehen, sind laufend zu beseitigen.  
Hierdurch entstehende Kosten sind in den Einheitspreisen einzukalkulieren und werden nicht gesondert vergütet.

Der AN hat während der gesamten Bauzeit für den verkehrssicheren Zustand der genutzten Wege und Straßen zu sorgen.

Die Baustelle ist grundsätzlich so einzurichten, dass der öffentliche Verkehr nicht mehr als notwendig behindert wird.

### 3 Angaben zur Ausführung

#### 3.1 Verkehrsführung und Verkehrssicherung

Während der Arbeiten ist eine Sperrung der Anliegerstraßen nicht erforderlich.

Werden sich jedoch im Zuge der Leistungsausführung Einschränkungen ergeben, sind diese mit dem Ordnungsamt der Stadt Aue – Bad Schlema abzustimmen.

Die notwendige Beantragung der Straßensperrung, Vorlage von Beschilderungs- und Umleitungsplänen erfolgt vor Beginn der Arbeiten durch den zu beauftragenden Unternehmer.

Die notwendigen Verkehrssicherungsmaßnahmen, Sperrungen und Umleitungen erfolgen unter Beachtung der geltenden Richtlinien und Vorschriften.

#### 3.2 Bauablauf

Der von der Bauleitung vorgelegte Rahmenbauzeitenplan ist einzuhalten.

Die Arbeiten müssen zur Gewährleistung der Ausführungstermine mit ausreichend personeller Besetzung erfolgen.

Der AN ist aufgefordert eventuell erforderliche Mehraufwendungen die sich aus dem beiliegenden Rahmenzeitplan (Baustellenunterbrechungen, Arbeitszeitverlagerung, Mehrschichtarbeiten usw.) ergeben in die Einheitspreise einzukalkulieren.

Die Arbeiten müssen zur Gewährleistung der Ausführungstermine mit ausreichend personeller Besetzung erfolgen.

**Das mehrschichtige Arbeiten (Früh- und Spätschicht) sowie Arbeiten an Samstagen ist einzukalkulieren.**

**Die Mittagsruhe ist zwingend zu beachten. Während der Mittagsruhe von ca. 11:30 - 14:00 Uhr dürfen keine lärmintensiven Arbeiten ausgeführt werden. Lärmintensive Arbeiten sind mit der Bauleitung und dem Nutzer abzustimmen und erst nach 15:00 Uhr möglich.**

Der AN ist aufgefordert eventuell erforderliche Mehraufwendungen die sich aus den beschriebenen Bedingungen (Baustellenunterbrechungen, Arbeitszeitverlagerung, Mehrschichtarbeiten usw.) ergeben, in die Einheitspreise einzukalkulieren.

Der Auftragnehmer legt vor Beginn der Arbeiten, spätestens 3 Kalendertage nach Auftragserteilung, einen detaillierten Ablaufplan auf Grundlage von der Bauleitung erstellten Bauzeitenplanes vor, aus dem der genaue Arbeitsablauf der einzelnen Baustrecken hervorgeht. Dieser detaillierte Bauzeitenplan wird Vertragsbestandteil.

Im Rahmen der Baumaßnahme sind folgenden Gewerke auf der Baustelle tätig: Baumeisterarbeiten, Tischlerarbeiten, Malerarbeiten, Fliesenarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Stahlbauarbeiten, Elektroinstallation, HLS-Installation, Baureinigung.

#### 3.3 Ausführung

Bei abweichenden Bodenklassen, Eintritt von Grundwasser in die Baugruben, kreuzende oder parallel verlaufende Kabel oder Leitungen usw. ist unverzüglich der Bauleitung zu informieren. Eine nachträgliche Anerkennung evtl. erbrachter Leistungen bei Nichtbeachtung dieser Forderung erfolgt nicht.

##### Bauleiter, Baustellenverantwortliche des AN

Für die Dauer der Maßnahme hat der AN einen Bauleiter, welcher sich ständig auf der Baustelle aufzuhalten hat, zu stellen. Er muss mit den anfallenden Arbeiten vertraut sein und für solche nachweisbar qualifiziert sein.

##### Betreuung der Baustelle durch den AN

Die Baustelle ist ständig mit eingearbeiteten und ausreichend qualifizierten Arbeitskräften des AN zu besetzen.

Die Arbeitskräfte müssen die notwendigen Erfahrungen auf dem in Frage kommenden Arbeitsgebiet besitzen. Für die Überwachung und Sicherung der Baustelle auch außerhalb der Arbeitszeiten hat der AN zu sorgen. Die Leistung ist in die Einheitspreise einzukalkulieren und wird nicht gesondert vergütet.

## Baustellenbesprechungen

Durch die Bauleitung werden wöchentlich Baustellenbesprechungen einberufen. Erforderlichenfalls behält sich die Bauleitung die Einberufung weiterer Beratungen vor. Der Auftragnehmer hat zu diesen Besprechungen einen geeigneten, bevollmächtigten Vertreter zu entsenden.

## Bautagebuch

Der AN ist verpflichtet ein Bautagebuch zu führen. Insbesondere müssen in den Bautagesberichten Angaben enthalten sein über

- Wetterbedingungen/Temperaturen
- Zahl der auf der Baustelle beschäftigten Arbeitskräfte
- Zahl und Typ der eingesetzten Geräte
- den wesentlichen Baufortschritt (Beginn und Ende von Leistungen größeren Umfanges).

Außerdem sind festzuhalten:

- besondere Abnahmen/Unterbrechungen
- Unfälle
- Behinderungen
- und sonstige Vorkommnisse.

Das Original des Bautagebuches ist der Bauleitung wöchentlich zu übergeben.

### **3.4 Unterbrechungen aufgrund Witterung / Winterbau**

Will der AN Behinderungen durch Witterungseinflüsse geltend machen, so hat er den Nachweis zu erbringen, dass die behindernden Witterungseinflüsse über das amtlich festgestellte, langjährige Mittel hinausgehen. Die festgelegte Ausführungsfrist wird entsprechend verlängert, wenn die Witterungsgrenzwerte überschritten wurden und dies zur Unterbrechung der Arbeiten zwingt.

Erforderliche Einstellungen der Arbeiten aufgrund der Witterungsbedingungen sind dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

### **3.5 Beweissicherung**

Der AN (Baumeisterarbeiten) hat vor Beginn der Arbeiten eigenverantwortlich ein Beweissicherungsverfahren zur Feststellung des Zustandes von durch die Baudurchführung potentiell gefährdeten Objekten, z.B. Straßen, Gehwege, Nachbargebäude usw. durchzuführen.

Die notwendigen Beweissicherungsbelege (Fotodokumentation, Beschreibung, Abstimmungsvermerke usw.) gegen Ansprüche Dritter hat der AN selbständig zu erstellen und wird separat vergütet.

Der Zustand benutzter Wege und Straßen vor und nach der Bauausführung ist insbesondere zu dokumentieren.

Die Dokumentation ist dem Bauherrn bei Abnahme der Leistung in 2-facher Ausfertigung zu übergeben.

### **3.6 Sicherungsmaßnahmen**

Es sind sämtliche rechtliche Regelungen und Vorschriften zum Arbeits-, Gesundheits- und Umweltschutz einzuhalten.

Alle erforderlichen Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen sind einzukalkulieren und werden nicht gesondert vergütet.

Durch den AN sind alle erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Baustelle zu ergreifen.

Der AN haftet für alle aus der Unterlassung solcher Maßnahmen dem AG erwachsenden unmittelbaren und mittelbaren Schäden und verpflichtet sich, den AG von allen gegen diesen etwa erhobenen Ansprüchen, die auf der ungenügenden Sicherung der Baustelle beruhen, in vollem Umfang freizustellen. Den AG trifft im Verhältnis gegenüber dem AN keinerlei eigene Sicherungspflicht und zwar unbeschadet der ihm im Übrigen und im baupolizeilichen Sinne vorbehaltenen BÜ. Der AG behält sich vor, bei Nichteinhaltung der Sicherheitsmaßnahmen die Arbeiten unverzüglich einzustellen.

Der Bauherr ist unverzüglich schriftlich über Beanstandungen des Landesamtes für Arbeitsschutz bzw. der zuständigen Berufsgenossenschaften zu informieren.

Unfälle mit Verletzungen von Personen sind dem AG unverzüglich zu melden.

### **3.7 Eignungs- und Gütenachweise**

Für die eingebauten Baustoffe ist der Verwendbarkeits- bzw. Anwendbarkeitsnachweis entsprechend Paragraph 17 SächsBO und ein Übereinstimmungsnachweis entsprechend Paragraph 22 SächsBO vorzulegen. Im Falle geregelter Bauprodukte mit wesentlichen Abweichungen und unregelter Bauprodukte sind entsprechend Bauregelliste die erforderlichen Nachweise, wie z.B. allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen, allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis bzw. Zustimmung im Einzelfall vorzulegen.