

Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm

für das

neue Rathaus mit geförderten Wohnungen

in Bavendorf, Ravensburg

Inhalt

Vorbemerkung und Hinweise	5
A. Allgemeine Angaben zum Objekt.....	5
1. Objektbeschreibung	5
2. Planungsleistungen.....	6
3. Erschließungsmaßnahmen / Baufeldfreimachung	6
4. Bauantrag / Baugenehmigung.....	6
B. Raumprogramm.....	7
B. 1. Raumprogramm Verwaltung mit Saal (Rathaus).....	7
B. 2. Geförderte Wohnungen ab 2. Obergeschoss.....	8
B. 3. Stellplätze für Rathaus und geförderte Wohnungen.....	9
C. ROHBAUARBEITEN.....	10
1. Gründung	10
2. Abdichtung	10
3. Drainage	10
4. Entwässerung	10
5. Kellergeschoss.....	10
6. Erdgeschoss und Obergeschosse.....	10
7. Treppenhäuser und Fahrstuhlschacht	11
8. Personenaufzug	11
9. Geschossdecken.....	11
10. Dach	12
11. Fenster.....	12
12. Rollläden /Jalousien	12
13. Balkone.....	13
D. AUSBAUARBEITEN.....	13
1. Estricharbeiten	13
2. Innenwände	13
3. Fliesen- und Plattenarbeiten.....	14

1. Wände Teeküche(n).....	14
2. Treppenhaus.....	14
3. Bodenbeläge Saal / Verwaltung	14
4. Malerarbeiten	14
5. Türen	15
6. Metallbauarbeiten.....	15
7. Schließanlage	16
1. Fliesen	16
2. Treppenhaus (<i>nur bei getrennter Erschließung</i>)	17
3. Bodenbeläge.....	17
4. Malerarbeiten	17
5. Türen	17
6. Metallbauarbeiten.....	18
7. Schließanlage	19
E. HAUSTECHNIK.....	19
E. 1. Rathaus und Wohnen.....	19
1. Sanitäreinrichtungen	19
2. Rohrführung	19
3. Abflußleitungen	19
4. Kalt- und Warmwasserleitungen.....	19
5. Küchenanschlüsse	20
6. Verbrauchsmessung	20
7. Heizung.....	20
8. Warmwasserbereitung	20
9. Rohrführung Heizung, Warmwasser.....	20
10. Mechanische Be- und Entlüftung.....	21
11. Elektro.....	21
12. Elektrohauptverteilung.....	21

13. Elektrounterverteilung	21
14. IT- Netzwerkanschlüsse	22
E. 2. Rathaus	22
1. Einrichtungsgegenstände	22
2. Lüftung	23
3. Heizflächen / Heizungssteuerung	23
4. Leistungsumfang der Elektroausstattung:	23
5. Türsprech- und Klingelanlage	24
6. Treppenhaus / Hauseingang	24
E. 3. Wohnungen	24
1. Heizflächen	24
2. Zählereinrichtung	24
3. Fernseh- und Radioempfangsnetz	24
4. Türsprech- und Klingelanlage	25
5. Leistungsumfang der Elektroausstattung in den Wohnungen	25
6. Treppenhaus / Hauseingang	25
7. Balkon- und Terrassen	25
F. Fahrradstellplätze, Abstellräume, Gemeinschaftsflächen	25

Vorbemerkung und Hinweise

Die Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm beschreibt das städtische Gebäude, bestehend aus dem neuen Rathaus und darüber geförderten (Sozial-) Wohnungen. Für die Wohnungen sollen nach dem Programm Mietwohnungsfinanzierung BW – Neubau MW10-/MW15-/MW25-/MW30 - Darlehen abgerufen werden. Die dort vorgegebenen Kostenrahmen sollen für die Wohnungen unterschritten werden. Daran orientiert sich die qualitative Beschreibung, soweit es nur die Wohnungsbereiche betrifft.

Der Auftragnehmer kann, um das Kosten-/ Leistungsverhältnis zu optimieren, von den Vorgaben in mehreren Positionen abweichen. Gefordert werden auch an mehreren Positionen Angaben zu den einzubauenden Materialien, Geräten usw.. Mit diesen Angaben werden die Qualität und Nachhaltigkeit bewertet.

**Das vom Bieter ausgefüllte Formular ist mit dem Angebot abzugeben.
Ergänzt der Bieter die offenen Felder nicht, gelten die Vorgaben in diesem
Formular als angeboten.**

A. Allgemeine Angaben zum Objekt

1. Objektbeschreibung

Gegenstand der Funktional-Leistungsbeschreibung ist der schlüsselfertige Neubau eines mehrgeschossigen Gebäudes in einer vom Auftragnehmer zu wählenden Bauweise für

a) das neue Rathaus der Ortsverwaltung Taldorf. Das bestehende Rathaus wird für die Umnutzung zum Wohnen, *insbesondere für Senioren-Wohnen*, abgegeben.

Die Flächen des Rathauses sollen auf zwei Ebenen, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss hergestellt werden; untergeordnete Nutzungen sind auch im Untergeschoss möglich. Alle Räume des Rathauses müssen barrierefrei nach LBO erreichbar sein.

Die Stadt wird die Rathaus-Flächen langfristig anmieten und sich ein Ankaufs- und Vorkaufsrecht zu einem im Rahmen dieses Verfahrens vereinbarten Kaufpreis einräumen lassen.

b) geförderte Wohnungen der Stadt (siehe Vorbemerkungen).

Daran ausgerichtet sind die nachfolgenden Beschreibungen für die Materialangaben / Ausstattungen der Wohnungen.

Die Stadt wird ausschließlicher Besitzer / Eigentümer dieses Gebäudes Rathaus mit Wohnungen und wohl mittel- bis langfristig ausschließlicher Eigentümer. Daher wird mit der Angebotsplanung auch ein Vorschlag einer Grundstücksabgrenzung für eine Realteilung erwartet.

Das Gebäude ist grundsätzlich nach der bei Ausführung geltenden EnEV Neubaustandard, bzw. soweit dann in Kraft, nach den Vorgaben des "Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kältebereitstellung in Gebäuden" zu errichten. *Es muss mindestens der Standard eines "KfW-Effizienzhaus 55" erreichen. Eine nachhaltige Bauweise sollte angestrebt werden.*

Vom Auftragnehmer gewählte Bauweise:

2. Planungsleistungen

Der Auftragnehmer hat die kompletten Planungsleistungen zu erbringen:

- Gebäudeplanungen, mit allen notwendigen Leistungsphasen
- Tragwerksplanungen, mit allen notwendigen Leistungsphasen
- Brandschutzplanung in allen notwendigen Leistungsphasen
- Komplette Wärmeschutzberechnung inkl. KfW-Nachweis (*mindestens KfW-Effizienzhaus 55*)
- EnEV-Nachweis für das Gebäude
- Planung Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro
- Erstellung notwendiger Gutachten, z. B für den Schallschutznachweis
- Bauantrag (*einschließlich 2 – 3 Bestuhlungspläne für den Saal*)
- Baugenehmigungsverfahren
- Abnahmegebühren,
- Kosten Prüfstatik,
- Kosten Brandschutzprüfung und der Rauchmelder

Grundlage für die Planung ist die mit dem Angebot abzugebende Planung für das städtische Gebäude mit Rathaus und Wohnen. In der Bearbeitung zum Entwurf, Genehmigungs- und Ausführungsplanung können in Abstimmung zwischen dem Auftragnehmer und der Stadt Änderungen, z. B. zur Optimierung im Grundriss, vorgenommen werden. Bei Materialänderungen sollen sie in den Werterahmen des Angebots bleiben.

3. Erschließungsmaßnahmen / Baufeldfreimachung

Die Bereitstellung der erforderlichen Versorgungsleitungen auf dem Grundstück ab dem Übergabepunkt der Versorgungsunternehmer sowie eventuell erforderliche Umverlegungen bestehender Versorgungsleitungen auf dem Grundstück erfolgen durch den Auftragnehmer. Kosten eines eventuellen Spezialtiefbaus sind im Kaufpreis der Wohnungen und Rathaus enthalten.

4. Bauantrag / Baugenehmigung

Der Bauantrag im Rahmen der Planung wird durch den Auftragnehmer erstellt. Der Auftragnehmer reicht die Unterlagen ein. Im Angebot enthalten sind Auflagen aus der Baugenehmigung.

B. Raumprogramm

Gegenstand der Bauleistung ist ein Gebäude für die Ortsverwaltung Taldorf mit Sitzungs-/ Bürgersaal - keine Versammlungsstätte - (Rathaus), geförderten Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss und einer Unterkellerung.

B. 1. Raumprogramm Verwaltung mit Saal (Rathaus)

vorl. Raum Nr.		Soll
Bürofläche		86 m²
1	Ortsvorsteher	20 m ²
2	Sekretariat	16 m ²
3	Stellvertreter/Sachgebietsplanung	18 m ²
4	Standesamt	16 m ²
5	Bürgeramt	16 m ²
Netzwerkflächen		57 m²
6	Pausenraum / Sozialraum, abhängig von Lage ggf. mit kleiner Teeküche	10 m ²
7	Teeküche für den Saal, abhängig von Lage ggf. auch Küche für Pausenraum	14 m ²
8	Kombizone/Flur	20 m ²
9	Bürotechnik mit EDV (auch in Kombination mit Raum 10 möglich <i>oder auch im Untergeschoss</i>) <i>Es wird ein IT-Rack mit 80 cm Breite, 1 m Tiefe und 2 m Höhe mit Vorrichtung für integrierte Deckenlüftung aufgestellt. Freier Arbeitsraum seitlich mindestens einmal 60 cm, vor dem Schrank 80 cm</i>	10 m ²
10	Büromaterial (auch in Kombination mit Raum 9 möglich, <i>soweit dieser nicht im Untergeschoss ist</i>)	5 m ²
Allgemeinflächen		200 m²
11	Eingang mit Wartebereich für Besucher in Kombi mit Vorbereich Saal	30 m ²
12	Besprechungsraum in Kombi mit Trauzimmer	20 m ²
13	Sitzungs- und Bürgersaal 20 Personen plus Besucher (keine Versammlungsstätte)	150 m ²

Nebennutzfläche		90 m²
	Toiletten:	
	<i>Erdgeschoss:</i>	
	Damen, Herren,	
14	1 Behinderten-WC mit Wickeltisch (eventuell auch als "Toilette für alle" www.toiletten-fuer-alle-bw.de)	
	<i>1. Obergeschoss:</i>	
	je 1 Damen-WC und 1 Herren-WC	25 m ²
15	Stuhllager, Getränke in der Nähe des Saals	15 m ²
16	Zentral Archiv, teilweise Rollregal (auch im UG möglich)	40 m ²
17	Lager	10 m ²
18	Putzraum	5 m ²
19	Müllraum	5 m ²
Summe Nutz-Flächen		445 m²
20	Verkehrsflächen nach Bedarf	

B. 2. Geförderte Wohnungen ab 2. Obergeschoss

Die Größe und Anzahl der Wohnungen ergeben sich aus dem Gesamtbaukörper, abhängig von der Ausbildung der Rathausgeschosse. Das zweite Dachgeschoss muss nicht unbedingt ausgebaut werden. Die Stadt geht von einer nutzbaren Wohnfläche von rund 400 m² aus. Die möglichen Wohnungsgrößen müssen den Bestimmungen der "Mietwohnungsfinanzierung BW - Neubau - MW10-/MW15-/MW25-/MW30-Darlehen" entsprechen. Dort sind für die Sozialmietwohnungen vorgegeben (siehe auch Merkblatt der L-Bank Baden-Württemberg, das den Vergabeunterlagen als Anlage beigelegt ist):

Größe der Wohnungen

Die Wohnungsgröße muss im Verhältnis zur Anzahl der Räume angemessen sein. Folgende Wohnungsgrößen sind regelmäßig zulässig:

- bis zu 45 m² Wohnfläche mit bis zu zwei Wohnräumen,
- bis zu 60 m² Wohnfläche mit mindestens zwei und höchstens drei Wohnräumen,
- bis zu 75 m² Wohnfläche mit mindestens drei und höchstens vier Wohnräumen,
- bis zu 90 m² Wohnfläche mit mindestens vier und höchstens fünf Wohnräumen.

Bei weiterer Erhöhung der Wohnungsgrößen um jeweils bis zu 15 m², erhöht sich die Zahl der Wohnräume um jeweils einen. Diese Wohnflächengrenzen können generell um bis zu 5 % über- oder unterschritten werden.

Abweichend von Teil 3 Nummer 1.2 DH-LWoFG kann die Wohnfläche einer Wohnung 30 m² unterschreiten. Sie darf jedoch nicht weniger als 23 m² betragen.
Wenn es der Zuschnitt des Gebäudes zulässt, würde die Ausweisung von bis zu zwei solcher Klein-Appartements begrüßt.

B. 3. Stellplätze für Rathaus und geförderte Wohnungen

Baurechtlich sind in der Ortschaft Taldorf für Wohnungen über 55 m² 1,5 und für Wohnungen über 100 m² 2 Kfz-Stellplätze herzustellen. Bei einer angenommenen Wohnfläche von rund 400 m² wären das ca. 8 Stellplätze. Geschützte Fahrradstellplätze werden voraussichtlich 12 nachzuweisen sein.

Für den Verwaltungsteil des Rathauses werden rund 3 Kfz-Stellplätze nachzuweisen sein.

Parken

Kfz-Stellplätze in Tiefgarage für Rathaus und Wohnen	10
--	----

Fahrräder unter Dach mind.	15
----------------------------	----

Die Stellplätze (Pkw und Fahrräder) für den Saalanteil des Rathauses werden auf der öffentlichen Fläche hergestellt.

weiter auf Seite 10

C. ROHBAUARBEITEN

1. Gründung

Die Art der Gründung ist vom Auftragnehmer in geeigneter Weise entsprechend der gewählten Bauweise auszubilden.

Bei den Wohnungen im "Rathaus" sollten Balkonanlagen nur zum Innenhof, nicht zur Markdorfer oder Oberzeller Straße, wenn es das Gebäude und Grundstück zulassen, ausgerichtet sein. Diese können auf Streifenfundamenten gegründet werden, Abtragung der Lasten gemäß Statik.

2. Abdichtung

Die Ausführung der massiven Kelleraußenwände erfolgt als WU Beton. Perimeterdämmung bzw. Kellerdeckendämmung gemäß Wärmeschutzberechnung.

Abweichende Ausführung:

3. Drainage

Eine Drainage ist nur vorzusehen, wenn kein versickerungsfähiger Baugrund gegeben ist.

4. Entwässerung

Anfallendes Schmutzwasser und Regenwasser wird im Gebäude gesammelt und aus dem Gebäude herausgeführt und in einen neu zur errichtenden Sammelschacht (Mischsystem) auf dem Grundstück eingeleitet.

5. Kellergeschoss

Die Außenwände des Kellergeschosses werden als Stahlbetonwände und die Innenwände nach Wahl des Auftragnehmers z. B. als KS-Mauerwerkswände bzw. Stahlbetonwände hergestellt. Innerhalb der Kellerräume in Industriesichtqualität Mörtelfugen glatt abgezogen ohne weitere Oberflächenbehandlung. Als Kellergeschossdecke wird eine Massivbetondecke eingebaut entsprechend Statik für Sitzungs-/Bürgersaal.

Abweichende Ausführung:

Im Rohbau müssen Hauseinführungen für alle Spartenzugänge, einschließlich IT-Anbindung, berücksichtigt werden.

Es sind ausreichend revidierbare Mauerdurchführungen an den entsprechenden Stellen im Rohbau mit einbetonieren. An diesen Mauerdurchführungen sind außen am Gebäude unbedingt genügend große Revisions-Schächte anzubringen.

6. Erdgeschoss und Obergeschosse

Die Konstruktion der Außenwände und der Fassade entscheidet der Auftragnehmer. Er hat die Angaben zum Aufbau der Außenwände mit dem Angebot abzugeben. Entscheidet ist, dass mit diesem Aufbau der vorgegebene Energiestandard (*mindestens KfW-Effizienzhaus 55*) und die Lärmwerte (siehe Schallgutachten) eingehalten werden können.

Wichtig ist, dass die Funktionen des Gebäudes, Rathaus im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss einerseits und das Wohnen ab dem 2. Obergeschoss auch in der Fassade ablesbar ist.

Konstruktion Außenwände und Fassaden:

7. Treppenhäuser und Fahrstuhlschacht

Treppenhauswände, -podeste und Treppenläufe sowie die Fahrstuhlwände, soweit erforderlich, sind in Stahlbeton auszuführen.

Das Rathaus und die Wohnungen *können durch ein gemeinsames Erschließungselement (Treppenanlage und Aufzug) erschlossen werden. Von Vorteil wäre es dabei, wenn die Türen des Fahrstuhls direkt in die Saal- und Verwaltungsebene öffnen würden.*

Möglich ist auch, Rathaus und Wohnungen getrennt voneinander zu erschließen.

Die öffentlich geförderten Wohnungen müssen nicht zwingend über einen Fahrstuhl erschlossen werden (ohne Fahrstuhl geringere Betriebskosten). *Bei einem gemeinsamen Erschließungselement kann es sich anbieten, Wohnungen, zumindest teilweise, auch mit dem Fahrstuhl zu erschließen.*

Es ist auf jeden Fall auszuschließen, dass die öffentlichen Räume außerhalb der Dienstzeiten von den Erschließungsflächen (Treppenhaus oder Fahrstuhl) von Dritten betreten werden können. *Dieser Ausschluss gilt nicht für eine eventuelle "Toilette für alle", wenn der weitere Zugang zu den öffentlichen Flächen wirksam unterbunden werden kann.*

8. Personenaufzug

Behindertengerechte Ausstattung der Aufzugsanlage

Maschinenraumloser Seilaufzug, getriebelose Antriebstechnik

Tragkraft: 630 kg/ 8 Personen

Abweichende Ausführung:

9. Geschossdecken

Decken sind grundsätzlich in Stahlbeton - Elementedecken oder vergleichbar einzubauen.

Wichtig: Wände und Decke des Saals sind schalltechnisch so auszurüsten, dass direkte Schallübertragungen, auch Körperschall, in die darüber liegenden Wohnungen unterbunden werden.

Abweichende Ausführung:

10. Dach

Satteldach gemäß Planung mit Dämmung, Dicke entsprechend Wärmeschutznachweis.

Dacheindeckung:

Nach Mustervorlage und Absprache mit der Stadt sind diverse Dacheindeckungen möglich, z.B. Tegalit Betondachsteine, Flachdachziegel oder Biberschwanzdeckung.

Spenglerarbeiten:

Dachrinnen, Fallrohre, Kehl- und Ortgangbleche, Wand- und Dachanschlüsse nach Ensembleabsprache in Titanzink oder Kupfer.

Konstruktion des Daches, Dacheindeckung und Spenglerarbeiten:

11. Fenster

Ausführung nach Ensemblegestaltung und Vorgabe in Kunststoff, Aluminium- oder Holz-Aluminium Ausführung. Farben entsprechend Farbkonzept in Abstimmung mit der Stadt.

3-fach Verglasung als Wärmeschutzverglasung:

mindestens $U_g = 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$, entsprechend Wärmeschutznachweis *bzw. um den KfW-Effizienzhaus 55 – Standard zu erreichen.*

Montage der Fenster erfolgt nach den Richtlinien der RAL.

Ausführung als Dreh-Kippfenster oder Dreh-Dreh-/Kippfenster gemäß Planung

Schallschutzklasse: entsprechend den Anforderungen aus dem Schallschutzgutachten

Außenfensterbänke: Aluminium eloxiert – Alternativ: Naturstein/Granit

Innenfensterbänke: Naturstein – Jura Marmor oder Granit.

Gewählte Ausführung:

12. Rollläden /Jalousien

Rathausgeschosse:

Beschattung erfolgt nach Absprache mittels Vorbau- oder Einbaurolläden / Mauerwerks-Rollladenkästen oder mit elektr. betriebenen Aluminium-Lamellen-Raffstores inkl. Wind und Sonnenwächter bzw. in Kombination mit der baulichen Beschattung, je nach Planung.

Wohnungen:

Vorbau- oder Einbaurolläden/Mauerwerks-Rollladenkästen nach Wahl des Auftragnehmers an allen Fenstern der Wohnungen; PVC-Kunststofflamelle, abgestimmt auf Rathausgeschosse. Bedienung über Rollladengurt mit Minischwenkwickler bzw. Kurbelstange je nach Größe des Rollladenbehangs. Farben entscheidet der Auftragnehmer.

Gewählte Ausführung:

13. Balkone

Das Gebäude – Rathaus mit Wohnungen muss als Einheit wirken. Balkone sind daher grundsätzlich als in die Fassade eingezogene Loggien auszubilden oder eine ev. Balkonanlage zum Innenhof vor den Wohnungen anzubauen.

Folgender Aufbau ist möglich:

Anbau von Balkonanlagen als pulverbeschichtete Aluminium Balkonkonstruktion:

Geländer Aluminium pulverbeschichtet, Füllung mit Zementfaser- oder Glasplatten oder vergleichbar, Farbe bzw. Beschichtung nach Farbkonzept.

Ausführung mit jeweils 4 Stützen an der äußeren Ecke

Balkonboden als geschliffene Betonwerksteinplatten auf Stelzlager in Wanne mit umlaufender Aufkantung. Freie Entwässerung über Rinne und Fallrohr

Größe der Balkone gemäß Planung. Ausführung ohne Balkonüberdachung.

Ausführung der Balkone:

D. AUSBAUARBEITEN

D. 1. Rathaus und Wohnungen

1. Estricharbeiten

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung gemäß den Berechnungen der ENEV- Anforderungen und der Herstellervorschriften. Richtwerte:

Trittschalldämmung TS 035, d = 30mm

Ausgleichsdämmung TS 035, d = 50 mm

Zementestrich als schwimmender Estrich, d = 50 mm

Gewählte Ausführung:

2. Innenwände

Tragende Wände, Kommun- und Trennwände in massiver Bauweise, z. B. Ziegelbauweise, Stärke und Material nach statischen und schallschutztechnischen Anforderungen.

Nichttragende Wände in Ziegel oder in Leichtbauweise mit Glasanteilen.

Gewählte Ausführung für Innenwände

Sonstige Innen- und Schachtwände können in Trockenbauweise gebaut werden, Beplankung je Seite 2 x 12,5 mm mit GK-Bauplatten. Wandstärken und Dämmungen nach Erfordernis gemäß Grundriss.

Gewähltes Material für sonstige Innen- und Schachtwände:

3. Fliesen- und Plattenarbeiten

Die Verlegung der Fliesen erfolgt jeweils im Dünnbettverfahren.

Abweichende Ausführung:

D. 2. Rathaus

1. Wände Teeküche(n)

In den Teeküchen ist an den Wänden ein Fliesenspiegel, Höhe ca. 60 cm oberhalb der Küchenarbeitsplatte gemäß Planung anzubringen. Geflieste Fläche bis 10 m²; Materialpreis der Fliesen rund 20,00 €/m² brutto.

Abweichende Ausführung:

2. Treppenhaus

Beton-Fertigteil-Treppen mit Natursteinbelag (Granit etc.). *Gilt für das gesamte Treppenhaus bei einem gemeinsamen Erschließungselement Rathaus/Wohnen.*

Abweichende Ausführung:

3. Bodenbeläge Saal / Verwaltung

Der Boden im Saal erhält ein Vollholz Eiche-Stabparkett, min. 20 mm Stärke.

Die Verwaltungsräume einschließlich zugeordneter Flure:
Kugelnar-Boden, Fabrikat Fabromont oder gleichwertig.

Bodenbelag Verwaltung:

Materialpreis des angebotenen Bodenbelags: €/m²

Verlegung der Beläge in Saal und Verwaltung, sind laut EN 14041 und VDE 0100 anti-statisch bzw. elektrisch ableitfähig zu verlegen.

Flure beim Saal, die Teeküche und Toiletten erhalten als Bodenbelag großflächige Fliesen oder Feinsteinzeug (nach Mustervorlage). Ebenso werden die Wände in den Toiletten ca. 2,20 m hoch gefliest.

Materialpreis der Fliesen: €/m²

4. Malerarbeiten

Im Treppenhaus sind die Wände sowie die Untersichten der Podeste und Treppenläufe in Sichtbeton herzustellen bzw. mit einem 2-maligen Anstrich mit mineralischer, gesundheitlich unbedenklicher Wandfarbe, Farbe deckend weiß, gestrichen.

Gilt für das gesamte Treppenhaus bei einem gemeinsamen Erschließungselement Rathaus / Wohnen.

Alle Wände erhalten innen einen 2-maligen Anstrich mit mineralischer, gesundheitlich unbedenklicher Wandfarbe auf Raufasertapeten, Malervlies oder vergleichbar in Abstimmung zwischen Auftragnehmer und Stadt. Das Farbkonzept wird zwischen Stadt und Auftragnehmer abgestimmt.

Alle sichtbaren Holzteile (innen) sind mit einer gesundheitlich unbedenklichen Holzlasur auf Öl-Wachs-Basis zu behandeln

Abweichende Ausführung:

5. Türen

Eingangstüren

Eingangstüren werden (wenn technisch möglich) in der gleichen Qualität und Ausführung wie die Fenster und die verwendeten Verglasungselemente ausgeführt.

Obertürschließer (z.B. Dorma oder gleichwertig) mit integriertem Türstopper, Schloss, elektrische Türöffner, verbunden mit Telefonanlage.

Die Eingangstüren sind mit einer 5-fachen Sicherheitsverriegelung ausgestattet.

Eingebaute Tür / Schließung:

Oberfläche / Beschlag / Klimazone:

Innentüren

Lichte Türhöhe standardmäßig 2,10 m, Türbreite ca. 1,00 m (Behindertengerecht).

Es sind hochwertige Weißlack- oder echtholzfurnierte Türen einzubauen; Möglich auch Glastüren; jeweils Schallschutzklasse 2.

Saalzugangstür: zweiflügelig, insgesamt mindestens 2 m lichte Breite; Farbe angepasst an Farbe der anderen Innentüren bzw. Farbkonzeption.

Eingebaute Türen, Abweichungen zu vorstehenden Beschrieb:

Beschlag:

Zarge:

6. Metallbauarbeiten

Briefkästen / Klingelanlage

Einbau einer wandhängenden oder freistehenden Briefkastenanlage am Hauseingang aus verzinktem Stahlblech, farbig nach RAL beschichtet, passend zum Farbkonzept der Außenfassade.

Integrierte Klingelanlage mit Gegensprechfunktion. Die Sprechanlagen vom Eingang Rathaus und Zugängen zu der Saal- und Verwaltungsebene müssen auf die Telefonanlage anbindbar und von der IT-Abteilung programmierbar sein:

Behnke Sprechanlagen.

Abweichende Ausführung:

Treppenhausgeländer

Geländer in farblich gestaltetem Stahl oder nach Abstimmung in Edelstahl-Ausführung mit Ober- und Untergurt, Füllstäbe mit Abstand < 12 cm sowie Handlauf. Das Geländer erhält einen Stahl-/Holzhandlauf. *Gilt für das gesamte Treppenhaus bei einem gemeinsamen Erschließungselement Rathaus/Wohnen.*

Abweichende Ausführung:**Kellertrennwände**

Sofern für das Rathaus Räume im Keller vorgesehen werden, sind diese Trennwände in Gas-Beton, Kalksandstein oder vergleichbar festem Material auszuführen.

Abweichende Ausführung:**Stahltüren**

Im Kellergeschoss Einbau von Stahltüren. Farbe in Abstimmung mit Auftraggeber. Ausführung als T30 RS, T 30 oder ohne Anforderungen zum Brandschutz.

Abweichende Ausführung:**7. Schließanlage**

Die Schließanlage wird von der Stadt eingebaut.

D. 3. Wohnungen**1. Fliesen****Bad**

Auf den Fußböden der Bäder ist die Streichisolierung mindestens 10 cm an den Wänden hochzuziehen, im Bereich Badewanne und Duschen sind die Wände bis 2,20 m Höhe raumhoch zu fliesen.

Im Bereich von Rohrdurchführungen sind zur Abdichtung Spezialmanschetten einzusetzen.

Materialpreis der Fliesen für die Fußböden rund 20,00 €/m².

Die Bäder sind in Teilbereichen raumhoch (Duschen/Wannen) bzw. ca. 1,20 m (Waschtisch/WC) zu fliesen. Die restlichen Wände mit Sockelfliese können mit Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen werden.

Materialpreis der Fliesen rund 20,00 €/m² brutto.

Abweichende Ausführung:**Wände Küche**

In den Küchen ist an den Wänden ein Fliesenspiegel, Höhe ca. 60 cm oberhalb der Küchenarbeitsplatte gemäß Planung angebracht. Geflieste Fläche bis 4 m²; Materialpreis der Fliesen rund 20,00 €/m² brutto.

Abweichende Ausführung:**2. Treppenhaus (nur bei getrennter Erschließung)**

Die Podeste und Treppenläufe des Treppenhauses sind mit strapazierfähigem Feinsteinzeug - nach Bemusterung - zu belegen. Im Hauseingangsbereich ist ein Rahmen mit Sauberlaufmatte einzubauen.

Materialpreis Feinsteinzeug rund 25,00 €/m².

Abweichende Ausführung:**3. Bodenbeläge**

In den Wohnungen sind alle Räume (außer Bad) mit einem Vinyl-Belag zu belegen.

- Fabrikat: Joka Design oder gleichwertig
- Sockelleiste: PVC/Vinyl – Sockelleiste farblich passend zum Belag
- Design nach Bemusterung

Gewählter Belag:

Materialpreis €/m².

4. Malerarbeiten**Treppenhaus (nur bei getrennter Erschließung)**

Wände sowie die Untersichten der Podeste und Treppenläufe sind in Sichtbeton herzustellen bzw. mit Dispersionsfarbe, Farbe deckend weiß gestrichen.

Abweichende Ausführung:**Wohnungen**

In den Wohnungen sind die Wände und Decken mit Raufaser zu tapezieren und deckend weiß zu streichen.

Abweichende Ausführung:**5. Türen****Wohnungseingangstüre**

- Die Wohnungseingangstüren sind als dichtschießende Türen auszuführen. OTS Dorma TS 89 F oder gleichwertig.
- Oberfläche CPL-Schichtstoff, Dekor uni weiß, Spion, Türbeschlag Fabrikat Hoppe Alu natur F1 oder gleichwertig.
- Klimaklasse III im Erdgeschoss, ansonsten Klimaklasse II.

Eingebaute Tür / Schließung:

Oberfläche / Beschlag / Klimazone:**Innentüren**

- 1-flügelige Innentüren, Blattstärke ca. 40 mm, Mittellage mit Röhrenspansteg, Rahmen vierseitig als Doppelrahmen, eckige Kanten, Oberfläche CPL-Schichtstoff, Dekor uni weiß, Klimaklasse 1, Beanspruchungsklasse
- Türbeschlag Fabrikat Hoppe Aluminium natur F1 mit Rosette
- Umfassungszargen, Oberfläche aus CPL-Schichtstoff, Farbe wie Türblatt

Eingebaute Tür, Abweichungen zu vorstehenden Beschrieb:**Beschlag:****Zarge:****6. Metallbauarbeiten****Haustür**

Alu-Eingangstürelement, Tür einflügelig, Gliederung durch Querfries und Sprossen, Füllung mit gedämmter Paneelefüllung, komplett mit Zarge, außen Stoßgriff, ca. 30x300mm, innen Drücker und Rosetten, Obertürschließer (z.B. Dorma oder gleichwertig) mit integriertem Türstopper, Schloss und Vorbereitung für elektrische Türöffner.

Abweichende Ausführung:**Briefkästen**

Einbau einer wandhängenden oder freistehenden Briefkastenanlage am Hauseingang aus verzinktem Stahlblech, farbig nach RAL beschichtet, passend zum Farbkonzept der Außenfassade.

Integrierte Klingelanlage mit Gegensprechfunktion.

Abweichende Ausführung:**Stahltüren**

Im Kellergeschoss Einbau von Stahltüren. Farbe in Abstimmung mit Auftraggeber. Ausführung als T30 RS, T 30 oder ohne Anforderungen zum Brandschutz.

Abweichende Ausführung:**Treppenhausgeländer**

Metall- Treppenhausgeländer mit Ober - und Untergurt, Füllstäbe mit Abstand < 12 cm sowie Handlauf aus Edelstahl.

Abweichende Ausführung:**Kellertrennwände**

Einbau von Kellertrennwänden als feuerverzinktes Stahl- bzw. Holz-Gitter-Trennwandsystem.

Abweichende Ausführung:

7. Schließanlage

Hauseingangstür, Wohnungseingangstür, Waschen/Trocknen, Fahrradraum, ohne Briefkastenanlage, gleich schließend mit Profilzylindern, Schließung teilweise mit Gefahrschutzfunktion. Patentschutz mindestens 10 Jahre.

Abweichende Ausführung:

E. HAUSTECHNIK

E. 1. Rathaus und Wohnen

1. Sanitäreinrichtungen

Die Hausanschlusskosten sind vom Auftragnehmer zu tragen und in die Miet-/ Kaufpreise einzurechnen. Es erfolgt ein Anschluss an das öffentliche Trinkwasserrohrnetz, Feinfilter und Armaturen gern. DIN EN 806.

2. Rohrführung

Verteilung unter Decke im Untergeschoss, Steigleitungen im Installationsschacht, in den Wohnungen in der Vorwand bzw. unter dem Estrich mit entsprechender Wärmedämmung gem. der gültigen EnEV - DIN 1988-200.

Abweichende Ausführung:

3. Abflußleitungen

Falleleitungen aus schallgedämmten Kunststoffrohren, Anschluss- und Strangentlüftungen aus Kunststoffrohren.

Abweichende Ausführung:

4. Kalt- und Warmwasserleitungen

Edelstahlrohre für die Verteil- und Steigleitungen und Kunststoffverbundrohre DVGW zugelassen für die Leitungen in den Wohnungen gegen Schwitzwasser und Wärmeverlust.

Abweichende Ausführung:

5. Küchenanschlüsse

Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventilen sowie Abfluss für Anschluss Küchenspüle und Geschirrspüler, am Installationsschacht bzw. der Installationswand wird bündig abgestopft. Kaltwassereckventil mit einem Geräteanschluss.

Abweichende Ausführung:

6. Verbrauchsmessung

Die Verbrauchsmessung aller

a) zu den Wohnungen gehörenden Abnahmestellen erfolgt über separate Unterputz – Wohnungszähler für Kalt- und Warmwasser.

b) zum Rathaus (Saal- und Verwaltungsebene) gehörenden Abnahmestellen erfolgt über separate Unterputzzähler für Kalt- und Warmwasser.

Abweichende Verbrauchsmessung:

7. Heizung

Die gesamte Wohnanlage Bavendorf Mitte einschließlich Rathaus wird von einer zentralen Heizungsanlage beheizt. Ein Contracting ist möglich, allerdings sind die Investitionskosten vom Auftragnehmer zu tragen. Diese Investitionskosten dürfen **nicht** in den Wärmepreis der künftigen Wohnungsmieter und für das Rathaus einkalkuliert werden. Sie sind mit der Kaltmiete bzw. den Kaufpreisen abzudecken.

Die zentrale Heizungsanlage kann auch im Untergeschoss des Gebäudes sein.

Ausgeschlossen wird eine Beheizung mit Öl oder festen Brennstoffen. Erwartet wird ein zukunftssträchtiges Energiekonzept für das ganze Quartier.

Für die Nachbargrundstücke (Flurstücke 1544 und 1546/1) wird erwartet, dass dort ebenfalls in Bälde eine neue bauliche Entwicklung ansteht. Eventuell kann eine gemeinsame Heizzentrale auch für diese Bebauung angestrebt werden.

8. Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserbereitung für die Wohnanlage Bavendorf Mitte in der Heizungszentrale der Wohnanlage mit nachgeschalteten, temperaturgesteuerten Warmwasserspeicher mit Schichtladesystem.

Abweichende Ausführung:

9. Rohrführung Heizung, Warmwasser

Verteilung unter Decke Untergeschoss, Steigleitungen im Installationsschacht, Zweirohrsystem unter dem Estrich zu den einzelnen Heizkörpern zw. der Fußbodenheizung im Rathaus mit Wärmedämmung gemäß gültiger EnEV.

Abweichende Ausführung:

10. Mechanische Be- und Entlüftung

Die Lärmwerte, insbesondere auf der Seite zur Markdorfer Straße sind sehr hoch – siehe auch Schallgutachten, das den Vergabeunterlagen beiliegt. Es ist davon auszugehen, dass in Aufenthaltsräumen (Büros, Saal und Wohnungen), soweit sie den schallintensiven Straßen zugewandt sind, die geforderten Schallwerte im Inneren nur mit einer Zwangslüftung zu erreichen sind. Es sind daher mechanischen Be- und Entlüftungen für diese Räume vorzusehen und einzukalkulieren, soweit der Schallschutz im Innern nicht anderweitig geschaffen und nachgewiesen werden kann.

11. Elektro

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz des kommunalen Stromversorgers bis zum Übergabepunkt des Stromversorgers im Untergeschoß der Gebäude.

Der Hausanschluss mit Sicherungen sowie die Lage des Messplatzes sind in Abstimmung mit dem örtlichen Stromanbieter festzulegen.

Die Hausanschlusskosten sind vom Auftragnehmer zu tragen und sind in die Miet-/Kaufpreise inkludiert.

Der Anschluss des Gebäudes an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom oder eines anderen Versorgers für vergleichbare leitungsgebundene Telekommunikationsleistungen ist vorzusehen. Die einzelnen Verträge mit dem Versorger haben grundsätzlich die Mieter abzuschließen.

12. Elektrohauptverteilung

Sämtliche Steig- und Versorgungsleitungen werden gemäß VDE-Vorschriften inkl. Potentialausgleichsleitungen an Wasser und Heizungsrohren sowie Fundamenterdung gemäß VDE-Vorschrift verlegt. Die Leitungsverlegung erfolgt mit Ausnahme des Kellers in Leerrohren.

Die Steigschächte im Rathauseteil müssen mit Revisionszugängen ausgestattet werden.

Die Hauptverteilung mit den jeweiligen Meßeinrichtungen für das Rathaus, die Wohnungen sowie Allgemeinstrom ist möglichst im Untergeschoss nach den dann gültigen Technischen Anschlussbedingungen des Versorgers unter zu bringen.

Die notwendigen Sicherungen und Schutzeinrichtungen für Allgemeinanlagen, Kellerräume, Allgemeine Beleuchtungsanlagen usw. sind ebenfalls in der Hauptverteilung einzubauen. Zählerschränke werden in erforderlicher Zahl inkl. aller Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern eingebaut.

Abweichende Ausführung:

13. Elektrounterverteilung

a) Rathaus

Die Unterverteiler Rathaus können für Veraltungsebene und Saalebene in einem Schrank (Unterputzeinbau) oder in getrennten Unterverteilern je Ebene eingebaut werden. Es sind ausreichend vorzusehen:

- FI-Schutzschaltern
- Bemessungsstrom 63 A, Schutzklasse II, Schutzart IP 30
- Verteilerdimension nach Bestückung,

- 7-polige plombierbare Steuerleiterklemme gern. VDE –Richtlinien

b) Wohnungen

Die Unterverteiler Wohnung im Unterputzeinbau sind mit mindestens zwei FI-Schutzschaltern zu versehen. Ansonsten gilt die TAB-EVU.

- Bemessungsstrom 63 A, Schutzklasse II, Schutzart IP 30
- Verteilerdimension nach Bestückung, mindestens jedoch 24 Plätze, 2-reihig
- 7-polige plombierbare Steuerleiterklemme gern. VDE –Richtlinien

14. IT- Netzwerkanschlüsse

Bei allen Zählern (Strom, Gas, Wasser etc.) sind entsprechende IT-Netzwerkanschlüsse vorzusehen (Smart-Metering).

Für Notruf-Anschlüsse im Aufzugsbetriebsraum und im Behinderten-WC sind entsprechende IT-Netzwerkanschlüsse vorzusehen.

E. 2. Rathaus

1. Einrichtungsgegenstände

Waschtische aus Sanitärporzellan, weiß, Größe 50 cm, für Einlochbatterie, mit Überlauf.

- Fabrikat Villeroy und Boch, Keramag, Duravit oder gleichwertig, einschließlich allem notwendigen Zubehör wie z. B. Hahnverlängerungen, Dichtungsmaterial, dauerelastische Fugen, Montagestreifen zum Ausgleichen von Unebenheiten, Waschtischbefestigung, Schallschutz-Set, Eckventile und Siphon verchromt.
- Eingriff-Waschtischbatterie
- Tragelement für Waschtische mit Einlocharmatur

Abweichende Ausführung:

Wand-Tiefspül-WC in weiß

- Fabrikat Villeroy und Boch, Keramag, Duravit oder gleichwertig,, einschließlich Ringsitz mit Deckel, eingebautem Spülkasten mit Betätigungsplatte für Zweimengenspülung.

Abweichende Ausführung:

Behinderten WC, auszustatten nach

DIN 18040-1: Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude mit WC, Waschtisch, Dusch- und Pflegeliege und zusätzlich Wickeltisch. Fabrikat angepasst an Ausstattung für übrige Toiletten.

2. Lüftung

Bei Notwendigkeit zentrale Lüftungsanlage nach DIN 18017 Teil 3 in Toiletten und in Teeküchen. Nachströmung der Außenluft über bei Winddruck selbstregelnden Zuluftelementen in den Fenstern.

In Raum für das IT-Rack ist eine Zwangsentlüftung einzubauen.

Abweichende Ausführung:

3. Heizflächen / Heizungssteuerung

Alle Räume im Rathaus werden über einen getrennten Heizungskreis mit einer Fußbodenheizung und einem Raumthermostat ausgestattet (Einzelraumsteuerung). Automatische, witterungsabhängig geführte zentrale Regelung.

Abweichende Ausführung:

4. Leistungsumfang der Elektroausstattung:

Die der IT erfolgt mittels KAT-7-Kabel.

Die Verkabelung, Ausstattung und Anzahl der Steckdosen, Schalter, Lichtauslässe, Telefon und Multimediadosen sind dem Standard in den Verwaltungsräumen der Stadt entsprechend auszuführen.

Von einer IT-Versorgung über Bodentanks ist unbedingt abzusehen! Die IT-Versorgung soll über Standard-Brüstungskanäle erfolgen.

Zur Orientierung den voraussichtlichen Bedarf nachfolgend Richtangaben, Details werden in der endgültigen Planung abgestimmt:

Verkabelung IT mit Kat – 7 Kabel.

rund 15 Arbeitsplätze mit jeweils mit je 3 Netzwerksteckdosen (6xRJ45) und 3 Stromsteckdosen (insbesondere in den Räumen 1 bis 5 und 6)

3 bis 4 Flatscrenn – Anschlüsse (u. a. für Raum 12 und 13) mit je 1 Netzwerksteckdose und 2 Stromsteckdosen

3 bis 4 Sonderanschlüsse direkt unter der Decke mit 1 Netzwerksteckdose (2xRJ 45) und 3 Stromsteckdosen

2 bis 3 Sonderanschlüsse direkt über dem Boden mit je 1 Netzwerksteckdose (2 x RJ45) und 3 Stromsteckdosen

2 Anschlüsse Multifunktionsdrucker mit je 1 Netzwerksteckdose (2 x RJ45) und 3 Stromsteckdosen

Anschluss für Interflexterminal (1 Cat – Kabel und 1 Stromkabel, in rund 1 m Höhe aus der Wand

IT-Rack, geschlossen, 2,0 m Höhe mit Vorrichtung für integrierte Deckenlüftung in den Raum, Tiefe 1,2 m und Breite 80 cm.

Breitbandanschlussdose im IT-Raum (Raum 9 des Raumprogramms).

Erdung der Fußböden in den Verwaltungsräumen und im Saal.

Einzelrauchmelder (miteinander vernetzt) werden in allen Räumen angebracht; alternativ eine Brandmeldeanlage.

Alarmanlagen und Lüftungsanlagen zur Erhaltung einer bestimmten Raumklimatisierung sollten auf Sonderwunsch eingebaut werden können.

5. Türsprech- und Klingelanlage

Siehe Briefkastenanlage.

6. Treppenhaus / Hauseingang

Leuchten mit LED, geschaltet über Bewegungsmelder, aufgeschaltet auf Unterverteiler Rathaus.

Abweichende Ausführung:

E. 3. Wohnungen

1. Heizflächen

In den einzelnen Räumen der Wohnungen sind Ventil-Kompakt-Heizkörper des Fabrikats Buderus oder gleichwertig, mit profilierter Front, fertig lackiert in Farbe Weiß, RAL 9016, komplett mit Wand- bzw. Standkonsolen, Befestigungs-Material, Rosetten, Entlüfter, Stopfen sowie Hahnblöcke zum Absperren einzubauen.

In den Treppenhäusern werden ebenfalls Ventil-Kompakt-Heizkörper installiert; beim Thermostat-Kopf wird Behördenmodell eingebaut.

Abweichende Ausführung:

2. Zählereinrichtung

Alle Heizkörper erhalten Verdunstungsmesser. Die Erstausrüstung erfolgt durch den Auftragnehmer.

Abweichende Ausführung:

3. Fernseh- und Radioempfangsnetz

In den Wohnungen ist in jeden Wohnraum eine Multimedia-Breitbanddose für Ton- und Fernsehrundfunk - als Einzelstichdose oder als Durchgangsdose einzubauen. Die Dosen werden durch den Provider angeschlossen. Die Kabelwege sind mit dem Provider abzustimmen.

Beim einem Kabelanschluss ist ein Sammeltarif vom Auftragnehmer abzuschließen.

Abweichende Ausführung:

4. Türsprech- und Klingelanlage

Jede Wohnung ist mit einer Haussprechstelle, mithörgesperrt und mit Rufunterscheidung sowie Türöffner auszustatten. Vor jeder Wohnung ist ein Klingeltaster mit großer abtastbarer Symbolik (Klingel) und Bezeichnungsschild einschließlich Erst- Beschriftung eingebaut. Siehe auch Briefkastenanlage.

Abweichende Ausführung:

5. Leistungsumfang der Elektroausstattung in den Wohnungen

- Ausstattung der Wohnungen nach DIN 18015-02;
Ausstattungs Wert 1: *
Mindestausstattung gemäß DIN 18015-2:2010-11
oder
Ausstattungs Wert 2: **
Standardausstattung gemäß RAL-RG 678
- Leitfabrikat: Busch-Jäger SI Balance, Farbe: alpinweiß oder gleichwertig.

Abweichende Ausführung:

6. Treppenhaus / Hauseingang

Leuchten mit LED, geschaltet über Bewegungsmelder auf Allgemeinzähler.

Abweichende Ausführung:

7. Balkon- und Terrassen

Sofern gegeben, Leuchten mit LED eine Schaltstelle je Wohnung und eine schaltbare Steckdose je Wohnung.

Abweichende Ausführung:

F. Fahrradstellplätze, Abstellräume, Gemeinschaftsflächen

- Für jede Wohnung sind zwei geeignete wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze herzustellen.
- Für jede Wohnung muss ein Abstellraum zur Verfügung stehen. Zu planen sind zur gemeinschaftlichen Nutzung
 - möglichst ebenerdig zugängliche oder durch Rampen oder Aufzüge leicht erreichbare Flächen zum Abstellen von Kinderwagen und Gehhilfen,
 - Flächen zum Wäschetrocknen. Alternativ kann in den Bädern Platz für einen Wäschetrockner ausgewiesen werden.
 - Abstellflächen für Müllbehälter in einem ausreichend belüfteten Raum, ev. auch mit Zwangslüftung. Mieter von städtische Wohnungen werden jeweils mit eigenen Müllbehältern ausgestattet, d. h. pro Wohnung derzeit 3 Müllbehälter (Nass-, Papier- und Biomüll).