

5.) Orientierende Baubeschreibung zum Neubau (Schwerpunkt bildet die KG 300 / Bauwerk - Baukonstruktion)

Die kostenseitig nicht erfassten Kostengruppen werden z.T. kurz mit behandelt / erläutert, die Ausführungen der DIN 276; 2018-12 sind im Detail zu berücksichtigen.

KG 100 / Grundstück

Die Grundstücke befindet sich in Eigentum des ZAS und werden als lastenfrei betrachtet. Die ggf. ergänzend notwendigen Untersuchungen sind zu beachten (siehe bitte auch 3.).

KG 200 / Vorbereitende Maßnahmen

Herrichten

- Schutz und Sicherung der zu erhaltenden Bausubstanz
- Schutz und Sicherung der zu erhaltenden Medienstränge
- notwendige Abbruch- / Rückbaumaßnahmen

Öffentliche Erschließung

- Erschließung grundsätzlich gegeben = Nutzung der bestehenden Medientrassen für Ver- und Entsorgung
- entsprechend Erfordernis Neuverlegung und Umverlegung mit Anschluss an die Bestandsstränge
- Ggf. Anpassung der bestehenden Kapazitäten an neue Maßgaben

KG 300 / Bauwerk - Baukonstruktionen

Baugrube / Erdbau

- Bodenabtrag und Bodensicherung sowie Aushub der Baugrube
- Absicherung Bauwerk 3 im Zuge Aushub Baugrube, ggf. Unterfangung notwendig für Bauphase; bei Notwendigkeit Verbau o. Spritzbetonsicherung / Verankerung
- Auffangen und Beseitigung von Grund- und Schichtenwasser in Bauphase (siehe Baugrundgutachten); Sicherung vor Eintrag Oberflächenwasser

Gründung / Unterbau

- Erstellung von Streifen- u. Köcherfundamenten gemäß Statik unter Beachtung der Ergebnisse Baugrundgutachten; ggf. höhenmäßige Staffelung der Streifenfundamente entsprechend Topographie
- Entsprechend gedämmte und bewehrte Bodenplatte über verdichtetem / tragfähigem Grund sowie kapillarbrechender Schicht (mind. 16cm) einschließlich erforderlicher Trennlagen; zusätzlich Stützwand in Richtung Hang im Verbund mit Bodenplatte

- Aufgrund der Lage (Radonvorsorgegebiet) sind entsprechende Maßnahmen (ggf. Abdichtungsarbeiten) zu treffen
- Abdichtungsarbeiten entsprechend DIN 18533 unter Beachtung des konkreten Lastfalls Wasser; horizontale (Bereich Bodenplatte) und vertikale Abdichtung mit Berücksichtigung aller anliegenden Durchdringungen; Einbau eines schwimmenden Estrichs / Vermeidung Trittschall
- Hangseitig Liniendrainage; unter Souterrainebene Einbau Flächendrainage (ab Flächen > 200m² empfohlen), in Abhängigkeit Baugrundgutachten / Aushubarbeiten
- Nutzsichten: *Bürobereiche* mit robusten, rollenfesten und ableitfähigen Textilbelägen (ggf. segmentiert / Textilfliesen für leichteren Austausch <https://www.interface.com>) oder PVC-Planken; *einfache Pausenräume und Verkehrsflächen* ebenfalls mit PV-Planken für einfache Reinigung; *wertigere Besprechungsräume* mit robustem Textilbelag; *Nassbereiche* mit großformatigen Fliesen über Verbundabdichtung nach DIN 18534; Nebenbereiche Rollenware PVC; Farbgebung entsprechend noch zu erstellender Gesamtkonzeption

Außenwände/Vertikale Baukonstruktion, außen

- Weitgehend klassisches Fensterband, Alu-Glas-Verbundkonstruktion mit Isolierverglasung gem. gültiger EnEV / U-Wert mind. 1,1 W/m²K; Integration von Dreh-Kipp-Flügeln (Option: selbstreinigendes Glas); Verglasungen z.B. in den beiden Besprechungsräumen + Erschließungsgängen in Richtung Innenhof
- tragende Wände aus Mauerwerk gem. statischen Erfordernissen (Ansatz KS-Planstein); Teilbereiche ggf. aus SB-Wänden; ggf. Vorfertigung von Wandelementen im Bereich modularer Ausbildung
- Einsatz WDVS entsprechend Erfordernis Wärmeschutznachweis (noch offen) abgestimmt auf Bauweise, sommerlicher Wärmeschutz ist zu beachten = Einsatz Sonnenschutzglas und in den Büros fassadenintegrierter Sonnenschutz (Außenjalousien / Raffstoren in WDVS integriert mit möglicher Lichtlenkung, stabile Ausführung incl. Windmelder <https://www.roma.de/produkte/raffstoren>)
- Fensterbänke aus farblich angepassten MSH-Platten beschichtet, sonst Einbau System Werzalith (<https://www.werzalit.com/produkt-kategorie/fensterbaenke>)
- Außentür(en) als hochbeanspruchbare Alu-Glas-Verbundkonstruktion mit 3-fach-Aufhängung, Sicherungsmechanismen / Mehrfachverriegelung und Einbau Panikschloss im Zuge von Flucht- und Rettungswegen
- Ggf. Teilflächen Innenhof mit Fassadenbegrünung / Vorrüsten mit Rankgitter o.ä.; Farbgebung entsprechend noch zu erstellender Gesamtkonzeption im Zuge der weiteren Planung

Innenwände/Vertikale Baukonstruktion, außen

- Wände / tragend aus Mauerwerk (wie AW bzw. einheitliche Materialwahl / gleiche Eigenschaften) entsprechend statischen Erfordernissen sowie gem. Erfordernissen Schallschutz, sensible Teilbereiche absehbar mit erhöhtem Schallschutz (Hinweis: Norm DIN 4109-1 nur Mindestschallschutz, ggf. Notwendigkeit erhöhter Schallschutz prüfen!)
- Nichttragende Wände u.a. zwischen den Büromodulen als Leichtbauwände / Trockenbau aus Gipskartonplatten (Ausbildung gem. Schallschutzanforderungen) =

Möglichkeit flexibler Raumzuschnitte; Leichtbauwände Nassbereiche mit Faserzementplatten / Nassraumgeeignetem Material, z.B. Siniat lahydro (<https://www.siniat.de/de-de/deutschland/lahydro>)

- Weitgehend Einsatz von robusten Objektüren mit integrierten Lichtausschnitten und Kunststoffoberfläche sowie Drückergarnituren aus Edelstahl gebürstet; innenliegende Teilbereiche teilweise mit Glastrennwänden (bei Erfordernis Schallschutz beachten) mit integrieren Glastüren; ggf. kritische Räume Türen mit Brandschutzanforderungen (z.B. Serverraum) entsprechend erstellen
- Wandflächen MW oberflächenfertig verputzt (Qualität Q4) mit passendem Anstrichsystem; sichtbare Leichtbauflächen in gleicher Qualität = keine Tapeten; Farbgebung entsprechend noch zu erstellender Gesamtkonzeption; Nassbereiche mind. türhoch gefliest, Teilbereiche raumhoch jeweils mit großformatigen Fliesen; Sanitärtrennwände belastbar + leicht zu reinigen, farblich auf Gesamtkonzept abgestellt, ggf. mit individuellen Motiven versehen (<https://www.kemmlit.de/de/sanitaereinrichtungen/wc-trennwaende>)

Decken / horizontale Baukonstruktionen

- Deckenkonstruktion = massive Konstruktion als Filigrandeckenkonstruktion mit ergänzender oberer Bewehrungslage und Aufbeton gem. Statik; Integration ggf. erforderlicher Unter- oder Überzüge, Installationsöffnungen etc.

Dächer /

- weitgehend vollständige Ausbildung der Dachebene aus SB; Teilbereich nach Norden (Besprechungsraum) aus Stahlträgern mit Trapezblech
- Flachdach mit Mindestgefälle 2% (Gefälledämmung, druckfest, begehrbar) nach Flachdachrichtlinie (einlagige Kunststoffbahn/BROOF als Dachabdichtung, beheizte Dacheinläufe, Notüberlauf); Gehweg- und Schutzbahn auf Basis flexibler Polyolefine (FPO) für Wartungswege
- Integration der erforderlichen Securanten zu Wartungszwecken sowie des benötigten Blitzschutzes; ggf. Oberlichter (z.B. <https://www.lamilux.de/tageslichtsysteme/produkte/lichtkuppel>) zur Belichtung innenliegender Teilbereiche / Räume
- Überdachung Innenhof als Stufenlichtband mit Aufsetzkranz, durchsturzsicher und lüftbar
- Attika- und Ortgang- sowie Traufbleche + Dachrinnen mit Fallrohren aus Alublech mit Pulverbeschichtung
- Absorberfunktion berücksichtigen wg. Raumakustik (Nachweis offen); im Deckenbereich können Medienstränge (Be- und Entlüftung) verzogen werden

Sonstiges

- In die Bauwerke teilintegrierte Fläche / Innenhof (mit Betonplatten oder gepflastert) / Nutzung als erweiterter Pausenraum
- Werbeanlage bzw. Logo des ZAS nach Osten / Integration in Fassadengestaltung

- Siehe Fachplanung HLS / Ingenieurbüro Michael Förster vom 24.05.2024; sowie Fachplanung ELT / Ingenieurbüro Elt-Projekt vom 28.05.2024

KG 500 / Außenanlagen

- aktuell nicht relevant, teilweise Überarbeitung und Anpassung der bestehenden Anlagen notwendig