Förderschulzentrum Bielefeld - Ersatzneubauten Albatros- und Opticus Schule

Baubeschreibung

Baugrundstück	Westkampweg 79-85, 33659 Bielefeld
Liegenschaft	Gemarkung: Senne 1, Flur: 8, Flurstück: 2137

Maßnahme

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) plant am Standort Westkampweg in Bielefeld-Senne Ersatzneubauten für die Albatros-Schule (Förderschwerpunkt körperliche und motorische Entwicklung) sowie die Opticus Schule (Förderschwerpunkt Sehen).
Südlich des geplanten Neubaus befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt noch das bestehende Schulgebäude der Albatros-Schule; dieses soll nach Fertigstellung des neuen Schulgebäudes vollständig zurückgebaut werden. Die ebenso auf dem Grundstück befindliche Westkampschule sowie die frühkindliche Fördergruppe und die zwei Turnhallen bleiben erhalten und sind während der Bauzeit in Nutzung.
Gegenstand der Maßnahme ist der Neubau eines gemeinsamen Schulgebäudes für beide Förderschulen einschließlich zugehöriger Außenanlagen, mit dem Ziel einer campusartigen Gesamtanlage am Standort Westkampweg.
Das Gebäude wird als Clusterschule konzipiert und soll so flexible Nutzungen, zukunftsfähige pädagogische Konzepte sowie eine hohe funktionale Qualität für den Förderschulbetrieb ermöglichen.
Eine möglichst große Minimierung des Energiebedarfs und eine CO2-Reduzierung sind als Ziele für das Förderschulzentrum gesetzt. Als Energiestandard wird das Effizienzhaus 40 NH nach BEG umgesetzt. Hierzu wird die Gebäudehülle an den Passivhausstandard angelehnt. Es wird eine DGNB-Zertifizierung in der Kategorie Gold (Erfüllungsgrad mind. 65%) angestrebt.
Die Umsetzung des Förderschulzentrums erfolgt im Rahmen eines BIM-Projektes; gleichzeitig handelt es sich um das BIM-Pilotprojekt des LWL- Bau- und Liegenschaftsbetriebs.



Visualisierung von Westen

Gebäudestruktur, Nutzung und Erschließung

Baukörper und Geschossigkeit

Das Schulgebäude besteht aus vier Gebäudeteilen (Flügel A-D), die über einen zentralen eingeschossigen Flügel E miteinander verbunden werden und jeweils über einen Innenhof verfügen.

- Flügel A, B und D sind zweigeschossig
- Flügel C erhält ein zusätzliches 2. Obergeschoss
- In den Bereichen Flügel B und C ist eine Teilunterkellerung vorgesehen.

Erschließung und Eingänge
Beide Schulen erhalten separate Eingänge, die jeweils in Eingangshallen (Foyers) führen. Von dort erfolgt die vertikale Erschließung über offene Treppen sowie barrierefrei über Aufzüge; ergänzend sind notwendige Treppenräume vorgesehen.
Das Gebäude verfügt über zahlreiche Zugänge im Erdgeschoss, u. a. zur Gymnastikhalle, zur Produktionsküche, dem Zugang zur LWL-Verwaltung sowie dem Therapiebereich.

Nutzungsverteilung und Raumprogramm (Auszug)
Die Erdgeschosse umfassen überwiegend gemeinschaftlich genutzte Bereiche, die Obergeschosse die Lernbereiche. Die Innenhöfe dienen der Belichtung und bieten zusätzliche Aufenthaltsqualität.
Im zentralen eingeschossigen Flügel E ist eine Aula für ca. 457 Personen angeordnet.
Weitere Nutzungen verteilen sich - gemäß Planungsstand - u. a. wie folgt:

- Opticus Schule: Lernbereiche im Flügel B; Verwaltung Opticus im 1. OG Flügel A
- Albatros-Schule: im dreigeschossigen Flügel C und zweigeschossigen Flügel D; Verwaltung im EG Flügel C
- Gymnastikhalle: EG Flügel A inkl. Mehrzweckräumen und Umkleidebereichen
- Produktionsküche: EG Flügel A, Umkleiden für Personal im UG von Flügel A
- LWL-Verwaltung: 1. OG Flügel A
- Therapiebereich: EG Flügel D, inkl. eines Bewegungsbads
- Aula: EG Flügel E, Versammlungsstätte, 457 Personen (2 Personen je m²)
- Teilunterkellerung: Technikräume


Visualisierung aus dem Anger

Baukonstruktion
Das Förderschulzentrum wird in Holz-Beton-Hybridbauweise errichtet. Die Untergeschosse bis einschließlich zu den Bodenplatten des EGs werden in WU-Bauweise errichtet. Wesentliche Anteile der Außenwände werden als tragende, geschosshohe, vorgefertigte Holztafelbauwände errichtet. Außenwände vor massiven Gebäudeteilen werden als nicht tragende Holztafelbauwände ausgeführt.
Die Ausführung der Konstruktionsdetails erfordert eine Ausführung mit höchsten Anforderungen hinsichtlich der Luftdichtheit. Diese werden u.a. mit Blower-Door-Tests überprüft.
Die Fassadenbekleidung ist als vorvergraute Holzschalung vorgesehen und wird durch vertikale Lisenen strukturiert. Fassadenbereiche, welche nicht brennbar auszuführen sind, werden mit Faserzementplatten oder in den Innenhöfen mit Steinwollfaser-Fassadenplatten, versehen.

Die Aula sowie die zurückspringenden Bereiche auf der Gebäuderückseite in denen die Zugänge zu den Schulhöfen angeordnet sind, erhalten Pfosten-Riegel-Fassaden.
Die Decken werden neben Stahlbetondecken im Wesentlichen als Holz-Beton-Verbunddecken als Rippendecken (HBV-Rippendecken) erstellt. Die Betondeckenbereiche sind nahezu vollständig mit Holzwolleleichtbauplatten abgehängt, um die Anforderungen an die Raumakustik umzusetzen. Die Holzrippen bleiben sichtbar. Massive Wände und Decken bleiben bis auf wenige konkret benannte Ausnahmen unverputzt. Gipsputz ist aufgrund der Nachhaltigkeitsanforderungen nicht vorgesehen.

Die Gebäudestruktur beruht in Außenwänden und Decken auf einem 1,20 m Raster.

Die tragenden Mittelachsen sind aus Gründen der Flexibilität der Gebäudestruktur in unverkleidete Holzstützen mit Betonfertigteil Unterzügen aufgelöst. Es dürfen keine zusätzlichen Durchbrüche ohne Abstimmung mit der Statik ausgeführt werden.
Der Innenausbau wird in Trockenbauweise ausgeführt, sodass die Grundrissanordnung weitestgehend unabhängig von der Tragkonstruktion bleibt und eine größtmögliche Flexibilität für eine spätere Umnutzung gegeben ist. Die nichttragenden Innenwände werden, ebenfalls zur Sicherung der Flexibilität, auf den Estrich gestellt, sofern keine erhöhten Schallschutzanforderungen oder Brandschutzanforderungen dagegensprechen.

Für den Bodenaufbau ist grundsätzlich ein Zementestrich vorgesehen, größtenteils als Heizestrich, mit wechselnden Bodenbelägen wie Betonwerkstein, Kautschuk, Nadelflies, Parkett und Fliesen.
Im Inneren des Gebäudes sind Holztürblätter mit HPL-Oberflächen und lackierten Stahlblechzargen geplant. Die Ausführungen erfolgen gemäß den erforderlichen Anforderungen, insbesondere an Schall- und Brandschutz sowie Nachhaltigkeit. Außentüren sowie Innentüren in den repräsentativen Bereichen und Hauptverkehrswegen sind als Rohrrahmentüren aus Aluminium mit großflächigen Verglasungen vorgesehen.

Die Dächer der Flügel A-D sind als Warmdächer ausgeführt und erhalten eine extensive Begrünung in Kombination mit einer PV-Anlage.
Das Dach von Flügel E wird nur in Teilen begrünt und im Übrigen bekiest und erhält keine PV-Anlage.
Das Vordach sowie das Technikgebäude werden ebenfalls begrünt.

Das Gebäude ist aufgrund Größe und Nutzung als 'Bauliche Anlage besonderer Art oder Nutzung' (Großer Sonderbau) einzuordnen und wird baurechtlich in Gebäudeklasse 5 eingestuft.
In Abstimmung mit dem Brandschutz kann, auf Basis Schulbaurichtlinie bei Einhaltung einer Clustergröße von 600 m², für tragende Bauteile eine Ausführung nach Anforderungen der Gebäudeklasse 4 (hochfeuerhemmend, F60) vorgesehen werden.

Zur frühzeitigen Alarmierung ist eine Brandmeldeanlage Kategorie 1 (Vollschutz) vorgesehen. Das Konzept berücksichtigt die Zielsetzung, eine horizontale Evakuierung innerhalb des Gebäudes in angrenzende Brandabschnitte zu ermöglichen. Ein detailliertes gebäudespezifisches Brandschutzkonzept wurde in Anlehnung an die MusterHolzBau-Richtlinie erstellt.

Separates Technikgebäude im Anger
Zusätzlich zum Schulgebäude ist ein separates eingeschossiges Technikgebäude in Massivbauweise vorgesehen, das im späteren Anger angeordnet wird. Das Technikgebäude wird in Massivbauweise errichtet und erhält ebenfalls ein extensiv begrüntes Dach, jedoch ohne PV-Anlage. Sämtliche Hausanschlüsse des Neubaus laufen über das Technikgebäude. Dieses wird gemeinsam mit dem Untergeschoss des Neubaus errichtet, um die Hausanschlüsse frühestmöglich herstellen zu können.
Neben den Technikräumen ist ein Fahrradabstellraum mit Zugang über den Anger vorgesehen.

Kenndaten Technikgebäude:

BGF:	203 m²
NRF:	169 m²
BRI:	803 m³

Gebäudekenndaten Schulgebäude (Neubau)

BGF:	20.350 m²
NRF:	17.825 m²
BRI:	88.990 m³
Geschossigkeit:	1-4 Geschosse inkl. Unterkellerung; 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	OKF 2. OG = 8,32 m
	Max. Höhe über Gelände: ca. 13,76 m (OK Geländer Dach)
Abmessungen:	Länge ca. 144 m, Breite ca. 126 m

Das Schulgebäude wird von ca. 330 Schülerinnen und Schülern besucht; ca. 310 Personen stellen das Personal dar. Daraus ergibt sich eine Gesamtpersonenzahl von ca. 640 Personen.

Technische Anlagen
Das Gebäude wird wasser- und abwasserseitig vom Westkampweg erschlossen. Die Warmwasserbereitung erfolgt im Zentrum der Schule sowie der Küche zentral. In den einzelnen Sanitärräumen erfolgt nur eine Kaltwasserversorgung und eine dezentrale Warmwasserbereitung.
Zur Beheizung der Gebäude wird ein Erdsondenfeld im nördlichen Bereich des Gebäudes errichtet, welches eine Kaskade aus Sole/Wasser-Wärmepumpen speist. Die Wärmeübergabe in den Räumen findet über Fußbodenheizung und Heizkörper statt. Im Sommer wird eine passive Kühlung über das Erdsondenfeld gewährleistet.

Im Bereich der Lüftungstechnik werden die Sanitärräume sowie die Großteile der Schule mit zentralen Lüftungsgeräten in den Untergeschossen be- und entlüftet. Die Zuluft wird entsprechend den Raumvorgaben vorkonditioniert.
Das Gebäude wird mit einer GLT ausgestattet, dass die gesamten Systeme der Gebäudetechnik verbindet und alle Stör- sowie Betriebsmeldungen der Anlagen der Haustechnik überwacht.

Die Liegenschaft erhält eine neue 10kV Ortsnetzstation im Bereich der Zufahrt. Von dort aus wird die 10kV Anlage in dem neuen Technikgebäude im Anger des Neubaus versorgt. Der Neubau wird mit Niederspannung aus dem neuen Technikgebäude versorgt.

Auf dem Gründach des Förderschulzentrums wird eine Photovoltaikanlage in Süd-Ost und in Süd-West-Ausrichtung in Einzelaufstellung mit 30° Neigung installiert. Die PV-Anlage hat eine Leistung von 460 kWp.
Für die Steuerung von Beleuchtung und Verschattung wird eine Gebäudesystemsteuerung in Form eines KNX-Bussystems eingesetzt.

Eine batteriegestützte Sicherheitsbeleuchtungsanlage versorgt die Flucht- und Rettungswege mit einer Notbeleuchtung, beim Ausfall der Allgemeinbeleuchtung. Die Zentrale Sicherheitsbeleuchtungsanlage ist in dem Raum E_01_04 Batterieraum vorgesehen.
Es ist eine Blitzschutzanlage der Klasse 3 mit hochspannungsfesten Ableitungen hinter der Fassade vorgesehen. Unter der Bodenplatte ist ein Ringerder vorzusehen. In der Bodenplatte ist ein Fundamenterder vorgesehen.
Die Baustromversorgung und Baubeleuchtung erfolgt über eine 10kV Trafostation (630kVA).
Der Neubau erhält eine flächendeckende Alarmierung gemäß Schulbaurichtlinie über Lautsprecher.
Es wird eine Brandmeldeanlage mit flächendeckender Überwachung und akustische Alarmierung mit automatischen und nicht automatischen Brandmeldern errichtet. Überwachung erfolgt nach Kategorie 1 Vollschutz.

Die Netzwerkinfrastruktur des Neubaus erfolgt aus dem Campus über das neue Technikgebäude mit einer LWL-Leitung.
Es werden 4 Aufzugsanlagen als Personenaufzüge als Seilaufzüge errichtet.
Die Förderpflegeräume und das Bewegungsbad erhalten elektrisch angetrieben und fest installierte Deckenlifte.

Außenanlagen
Das Förderschulzentrum wird über den zentral angeordneten begrünten Anger erschlossen. Hier wird künftig der Schülerspezialverkehr organisiert. Die endgültige Realisierung in kompletter Ausdehnung erfolgt erst nach Abriss des jetzigen für die Albatros-Schule genutzten Gebäudeteils.
Die Schulhofflächen orientieren sich zur Rückseite des Gebäudes und werden in 3 Bereiche aufgeteilt. So erhalten jeweils die Opticus Schule sowie die Albatros-Schule einen eigenen Schulhof. Diese werden über einen gemeinsam genutzten Gemeinschaftsschulhof verbunden.

Im Sinne einer nachhaltigen, klimaresilienten Campusentwicklung wird überschüssiges Regenwasser der Dach- und teilversiegelten Flächen auf den verbleibenden Freiflächen über flache Retentionsmulden eingeleitet. Im Bereich der Schulhofflächen sind größere Füllkörperrigolen geplant.

Bauablauf /Bauzeiten/ Baustelle
Die Fertigstellung des Förderschulzentrums ist dem Bauzeitenplan zu entnehmen. Im Einzelnen gesetzte Zwischen- und Vertragsfristen stehen in einem unmittelbaren Zusammenhang zu dem Endtermin. Der Bieter/ Auftragnehmer hat seine Kapazitäten entsprechend den im Bauzeitenplan aufgezeigten Abläufen zu planen.
Die Erschließung der Baustelle erfolgt über die Baustraße. Der Baustellenverkehr ist vom Schulverkehr streng getrennt, um den laufenden Schulbetrieb nicht zu gefährden und möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Hinweis Zertifizierung Nachhaltigkeit
Für die nachhaltige Ausführung des Förderschulzentrums Bielefeld ist eine DGNB-Zertifizierung mit Goldstandard nach Fertigstellung vorgesehen.
Die Umweltverträglichkeit der Bauprodukte, die Qualität der Ausführung, der Verzicht auf Schadstoffe, die Rückbaufähigkeit sowie die Minimierung der Umweltbelastungen durch die Baustelle sind hierbei besonders wichtig. Die in den Vertragsbedingungen und im Leistungsverzeichnis definierten Vorgaben und Einschränkungen zu Bauprodukten und Bauarten sind daher zwingend einzuhalten. Im Rahmen der Ver-/Anwendbarkeitsnachweise sind hierzu vor Ausführung durch den Auftragnehmer aussagefähige Angaben zu allen eingesetzten Produkten zu machen, diese Angaben werden durch ein Fachbüro gesondert geprüft und die Produkte zur Verwendung freigegeben.

Hinweis lärmarme, staubarme, abfallarme Baustelle sowie Boden- und Grundwasserschutz
Zur Nachhaltigkeit zählt auch die Einhaltung der den Ausschreibungsunterlagen beigefügten Konzepte

- Lärmarme Baustelle;
- Staubarme Baustelle;
- Abfallarme Baustelle;
- Boden- und Grundwasserschutz auf der Baustelle.

Kurz nach Auftragserteilung findet hierzu ein Einweisungstermin statt; der Auftragnehmer ist mit entsprechend qualifizierten und für die Tätigkeiten vorgesehenen Mitarbeitern zur Teilnahme verpflichtet.

Bauleitung des Auftraggebers (Objektüberwachung)
Wird in den Leistungsbeschreibungen zum besseren Verständnis der Begriff "Bauleitung des Auftraggebers" verwendet, so sind immer das Leistungsbild "Objektüberwachung" nach HOAI sowie die Vorgaben aus der jeweiligen Landesbauordnung zur Überwachung auf öffentlich-rechtliche Anforderungen gemeint. Darüber hinausgehende, im engeren Sinne "bauleitende" Tätigkeiten für die Leistungen des Auftragnehmers oder zwischen Auftragnehmern gehören nicht zum typischen Aufgabenbereich der Objektüberwachung.
Der Begriff "Bauleitung des Auftraggebers" verdeutlicht in Leistungsbeschreibungen auch die Abgrenzung zum (planenden) "Architekt" bzw. "Fachplaner" als vom Auftragnehmer zu wählende Ansprechpartner für anzufragende Entscheidungen, die Übergabe von Unterlagen oder vergleichbarer Themen. Vertraglicher Ansprechpartner bleibt in allen Fällen der Auftraggeber selbst.

ZTV Allgemeine Regelungen für die Baustelle
Zusätzliche technische Vertragsbedingungen

Baustelleneinrichtung für alle Gewerke / Leistungsgrenzen
Der Auftraggeber stellt eine allgemeine Baustelleneinrichtung für alle Gewerke wie nachfolgend zur Verfügung.

Abgrenzung des Baustellenbereichs
Der Auftraggeber veranlasst die Abgrenzung des Baustellenbereichs durch Bauzäune mit Baustellentoren und ggf. den Einbau von Bautüren in der Gebäudehülle. Türen und Tore sind außerhalb der Arbeitszeiten verschlossen zu halten. Der Auftragnehmer hat sich zu vergewissern, ob er als letzter die Baustelle verlässt. Er hat in diesem Fall alle noch ungesicherten Türen und Tore zu verschließen.

Versorgungsanschlüsse, Sanitärräume, Erste-Hilfe-Raum
Toiletten-/Waschräume gemäß ArbStättV sowie Baustromverteiler, Bauwasseranschlüsse sowie eine provisorische Baubeleuchtung der Fluchtwege und Treppen werden durch den Auftraggeber unentgeltlich bereitgestellt. Ein Erste-Hilfe-Raum nach §6 ArbStättV bzw. ein entsprechend nutzbarerer Bereich wird durch den Auftraggeber in unmittelbarer Nähe zum Baustellenbereich zur Verfügung gestellt. Die Abrechnung von Verbrauchskosten regeln die vertraglichen Vereinbarungen des Auftraggebers ("Umlagen").

Lagerflächen
Flächen für Materiallagerung, Geräte- und Baucontaineraufstellung innerhalb des Baustellenbereichs stehen dem Auftragnehmer nach den begrenzten Möglichkeiten unentgeltlich zur Verfügung. Der Auftragnehmer hat keinen Anspruch auf Lagerflächen. Gerüste dürfen generell nicht als Lagerflächen benutzt werden. Lage und Abmessungen von Lagerflächen bedürfen der Zustimmung der örtlichen Bauleitung des Auftraggebers in Textform. Lagerflächen befinden sich auf befestigtem und teilweise auch unbefestigtem Untergrund (siehe Baustelleneinrichtungsplan). Informationen über maximal zulässige Nutzlasten von Lagerflächen und deren Zufahrten sind durch den Auftragnehmer eigenständig einzuholen. Baustoffe oder Bauteile, die ohne Absprache mit der Bauleitung des Auftraggebers gelagert wurden, sind auf Anordnung umgehend und ohne Kosten für den Auftraggeber umzulagern.

Gerüste, Kräne etc.
Durch den Auftraggeber für alle Gewerke zur Verfügung gestellte Gerüste können durch den Auftragnehmer unentgeltlich benutzt werden. Gerüststandorte bzw. vergleichbare bauseitige Maßnahmen sind im Baustelleneinrichtungsplan dargestellt oder in den Beschreibungen der einzelnen Leistungen oder Gewerke ausdrücklich enthalten. Eigenmächtige Veränderungen oder Umbauten jeglicher Art am Gerüst sind dem Auftragnehmer untersagt und dürfen ausschließlich vom Gewerk Gerüstbau durchgeführt werden. Der Auftragnehmer hat sich mit dem Gewerk Gerüstbau eigenverantwortlich abzustimmen. Die Abstimmung ist zu dokumentieren und der Bauleitung des Auftraggebers zur Freigabe vorzulegen.
Von anderen Gewerken gestellte weitere Gerüste, Kräne, Bauaufzüge u.ä. sind von den jeweiligen Gewerken zur Mitbenutzung, teilweise gegen Entgelt, zur Verfügung zu stellen. Eine Gewähr für die Nutzung wird vom Auftraggeber nicht übernommen.

Meterrisse und weitere Messpunkte
Der Auftraggeber veranlasst die Anbringung von einem Meterriss im Erdgeschoss in jedem Gebäudeteil und im Obergeschoss an einer allgemein zugänglichen Stelle als +1,00m über OKFF (nicht Rohdecke) sowie von weiteren Messpunkten für zwei Hauptachsen je Geschoss (längs/quer). Jeder Auftragnehmer hat im Zuge seiner Leistungserbringung diese Messpunkte des Auftraggebers zu schützen und jeden Verlust oder Beschädigungen daran umgehend der Bauleitung des Auftraggebers mitzuteilen.
Alle weiteren für die Leistungserbringung des Auftragnehmers an zusätzlichen Stellen erforderliche Messpunkte hat der Auftragnehmer mit Bezug ausschließlich auf die Messpunkte des Auftraggebers eigenverantwortlich anzubringen und nach Aufforderung durch die Bauleitung des Auftraggebers später umgehend wieder zu entfernen. Ein Bezug auf Messpunkte anderer Gewerke ist ausdrücklich untersagt.

Genehmigung für Bauvorhaben und Baustellenbetrieb
Die Genehmigung für das Bauvorhaben selbst sowie für den Baustellenbetrieb innerhalb der dafür im Baustelleneinrichtungsplan ausgewiesenen Flächen veranlasst der Auftraggeber.

Baustelleneinrichtung des Auftragnehmers / Pflichten während der Bauausführung
Der Auftragnehmer hat alle Einrichtungen, Werkzeuge, Sicherheitsmaßnahmen und dergleichen, die für die vertragsgemäße Erbringung seiner Leistungen erforderlich sind, in die Einheitspreise einzurechnen, insbesondere auch die nachbeschriebenen Leistungen.

Inanspruchnahme öffentlicher und fremder Grundstücke durch den Auftragnehmer
Nimmt der Auftragnehmer öffentliche oder fremde Grundstücke außerhalb des im Baustelleneinrichtungsplan ausgewiesenen Bereichs für eigene Lagerflächen, Kranstellflächen, besondere Zufahren o.ä. in Anspruch, hat er hierfür erforderliche Genehmigungen eigenständig einzuholen und alle anfallenden Genehmigungs-, Nutzungsgebühren etc. sowie die eventuelle Beseitigung von durch die Benutzung entstandenen Schäden in die Einheitspreise einzurechnen. Ausnahmen hiervon sind ausdrücklich im Baustelleneinrichtungsplan dargestellt oder in den Leistungstexten beschrieben.

Genehmigungen, Prüfungen, Zertifizierungen u.ä.
Alle für die Leistungen des Auftragnehmers erforderlichen Genehmigungen durch Genehmigungs- oder Aufsichtsbehörden, externe Prüf-, Überwachungs- oder Zertifizierungsstellen o.ä. sind, soweit sie nicht im Leistungsverzeichnis ausdrücklich als bereits vorliegend aufgeführt werden, durch den Auftragnehmer eigenverantwortlich herbeizuführen. Dafür anfallende Gebühren, Honorare und dergleichen sind in die Einheitspreise einzurechnen.

Baucontainer / Lagerflächen
Mit dem Übereinanderstellen von Baucontainern für Baubüro, Aufenthalt, Material etc. muss gerechnet werden, für Zugänglichkeit mit Treppen o.ä. hat der Auftragnehmer selbst zu sorgen. Soweit Baucontainer auf vorhandenen gepflasterten bzw. asphaltierten Flächen positioniert werden, ist ein Schutz des Untergrundes gegen Beschädigungen einzukalkulieren. Gleiches gilt für die Nutzung solcher Flächen für die Lagerung von Materialien.

Gerüste / Geräte / Werkzeuge
Der Auftragnehmer hat selbstständig für eine ausreichende Beleuchtung seiner Arbeitsbereiche zu sorgen. Das Umsetzen der vom Auftragnehmer eingesetzten Geräte, Gerüste und Maschinen, bedingt durch den Baufortschritt auch anderer Auftragnehmer, ist einzurechnen.
Gerüste des Auftragnehmers für Arbeitshöhen über 3,50 m sind während der eigenen Nutzungszeiträume des Auftragnehmers auch anderen Gewerken zur Mitbenutzung entgeltfrei zur Verfügung zu stellen. Kräne bzw. Bauaufzüge des Auftragnehmers sind in gleicher Weise den anderen Gewerken zur Verfügung zu stellen; hierfür eventuell anfallende Vergütungen sind zwischen den Auftragnehmern zu vereinbaren und gegenseitig abzurechnen.

Räumen der Baustelleneinrichtung und der Lagerflächen
Nach Abschluss der Baumaßnahme sind alle o.g. Einrichtungen einschließlich aller Anschlüsse zu beräumen. Die Bauleitung des Auftraggebers kann für einzelne, nicht mehr benötigte Einrichtungen eine frühere Räumung verlangen. Noch erforderliche durch den Auftragnehmer hergestellte temporäre Schutzmaßnahmen sind erst auf Anweisung der Bauleitung des Auftraggebers rückzubauen.

Arbeitstägliche Reinigung der Baubereiche
Die Baubereiche sind arbeitstäglich zu reinigen. Auf Anordnung der Bauleitung des Auftraggebers sind Verunreinigungen auch vor Beendigung eines entsprechenden Arbeitsabschnittes zu beseitigen.

Rauchverbot
Das Rauchen im Gebäude und in Bereichen der allgemeinen Baustelleneinrichtung ist verboten.