

Ausbaubeschreibung Dienstleistungszentrum Stadt Giengen

Stand: 23.11.2023

1. Vorbemerkung

Die Ausbaubeschreibung (kurz: ABB) ist in Umfang und Art verbindlich für die Leistungen, die der/die Bieter*in der Auftraggeberin zur Verfügung stellt, sofern im Kaufvertrag oder seinen Anlagen einschließlich dieser ABB nichts anderes geregelt ist. Diese ABB soll daher Anlage zum Kaufvertrag werden und den Ausbauzustand beschreiben.

Der/Die Bieter*in ist bestrebt, der Auftraggeberin ein Wahlrecht für den Teil der Leistung zu geben, die die Optik des Kaufobjektes betreffen (etwa Bodenbeläge, Wandoberflächen etc.). Diese Positionen sind in der ABB durchgängig mit „Musterauswahl Bieter*in“ bezeichnet, wobei der/die Bieter*in der Auftraggeberin Muster zur Auswahl vorlegt. Es wird ein sogenanntes Open-Book-Verfahren vereinbart. Bedeutet: Der/Die Bieter*in bezieht die Auftraggeberin in der Form ein dass diese, sofern im Zuge der Bemusterung Änderungen in der preisbildenden Qualität zur Entscheidung stehen, hierzu eine Entscheidungsvorlage der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt wird. Diese wird in Form einer Plus-Minus-Liste ergänzt und fortgeschrieben, sodass die Auftraggeberin bei jeder Entscheidung selbsterklärend erkennen kann, ob und wie sich diese monetär, zeitlich und qualitativ auf die Gesamtkosten betrachtet, für diese auswirkt.

1.1 Allgemeines

Alle Bauleistungen im Sinne dieser Bauleistungsbeschreibung und deren Planung sind nach den „anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Mindestens müssen die Leistungen aber den Vorgaben der einschlägigen DIN-Vorschriften und Fachrichtlinien entsprechen.

Als Beschaffenheit wird vereinbart, dass das Gebäude frei von gesundheitsgefährdenden Stoffen ist, und die Vorschriften, Verordnungen und einzuhaltenden Grenzwerte zum Zeitpunkt der Errichtung berücksichtigt wurden.

Der Zugang zur Baustelle muss für die Auftraggeberin 24 Stunden, 7 Tage die Woche gewährleistet sein. Der Zugang zu einer ausreichenden Anzahl an Parkplätzen muss ebenfalls 24 Stunden gewährleistet sein. Des Weiteren muss auch die Zu- und Ausfahrt zu den Parkplätzen 24 Stunden gewährleistet sein.

Umgehend nach Kaufvertragsabschluss werden die geplanten Termine zwischen Bieter*in und Auftraggeberin in einem Terminplan dargestellt. Der/Die Bieter*in wird der Auftraggeberin im regelmäßigen, und dem Projekt erforderlichen Maße, über den Projektfortschritt informieren.

Baulärm, sofern weiterer nach Nutzungsaufnahme durch die Auftraggeberin zu erwarten ist, ist während der Geschäftszeiten der Auftraggeberin zu minimieren. Lärmintensive Arbeiten dürfen nur außerhalb der Öffnungszeiten durchgeführt werden. Abfälle dürfen nicht im Außenbereich gelagert werden; Verschmutzungen sind umgehend zu entfernen.

Bei Übergabe findet eine gemeinsame und protokollierte Begehung statt. Für Beanstandungen oder Baumängel vereinbaren die Vertragspartner eine angemessene Frist zur Beseitigung.

Für die Übergabe müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Vertragsgemäßer Zustand des Objekts,
- freie Anlieferung und Zuwegung zum Objekt,
- alle Anlagen und sonstigen Versorgungseinrichtungen, die von dem/der Bieter*in gestellt werden, sind betriebsbereit.

1.2 Zusätzliche Vereinbarungen

Für die einzelnen Planungsstufen und Abläufe wird acht Wochen nach Vertragsabschluss durch den/die Bieter*in ein Terminplan der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt, der neben den baulichen Abläufen auch erforderliche Planungszeiten und Freigabetermine (Planung der Planung) beinhaltet.

Sämtliche Planungsunterlagen zu Baugenehmigung, Brandschutz sowie die Antragsunterlagen und Genehmigungen werden der Auftraggeberin unaufgefordert mit aktuellem Index und Datum zugänglich gemacht.

1.2 Nutzungsmöglichkeiten

Die Nutzungseinheit dient ausschließlich der Büro- und Verwaltungsnutzung.

Die Nutzlasten der Rohdecken werden mit 10 kN/m² im Erdgeschoss (EG) (Kat. B3) und 5,0 kN/m² (Kat. B3) ab dem 1. OG festgelegt. Ein Trennwandzuschlag für leichte Wandkonstruktionen ist in den o. g. Lastannahmen miteingefasst.

1.3 Energiekonzept

Die Energie- und Technikkonzeption soll zukunftsweisend sein. Zur geplanten Gebäudefertigstellung müssen öffentliche Neubauten gemäß EU-Gebäuderichtlinie Fast-Nullenergie-Gebäude sein. Vereinbart wird daher:

- EH-40-Standard gemäß der ab Januar 2025 geltenden 3. Neufassung des Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) bzw. der KfW-40-Standard und der damit verbundenen Gesetze, Normen und Richtlinien,
- die ab Januar 2024 geltende Änderung des GEG zur Umsetzung der sogenannten 65-Prozent-EE-Vorgabe,
- sommerlicher Wärmeschutz nach DIN 4108-2:2013.

1.4 Qualitäten Ausbau

Für die zu verarbeitenden Materialien wird eine mittlere Art und Güte mit vorgeschalteter Bemusterung vereinbart.

Stand: 23.11.2023		
	Beschreibung/Qualität	Anmerkung
*Die nachstehende Ausbaubeschreibung (ABB) beschreibt den Ausbaustandard. Änderungen (Fabrikat, Ausführungsdetails) erfordern einer gegenseitiges zustimmen.		
Ausbaubeschreibung (ABB)		

1 Außenwände		
1.1 Wände / Stützen		
Allgemein	Außenwandkonstruktion entwurfsbedingt z.B. als Mauerwerk- oder Betonkonstruktionen nach statischer Erfordernis	
1.2 Oberflächen außen		
Allgemein	Nachhaltige, wartungsarme, mineralische, nicht elementierte Aussenfassade, Wärmedämmverbundsystem nicht geeignet	
1.3 Fenster / Glasfassade		
Allgemein	Fenster und Glasfassade entwurfsabhängig als Alu- oder Holz-Alu Fensterlelemente oder Pfosten-Riegelfassaden.	
Fensterausstattung	Absturzhöhen sind einzuhalten. Entwurfsbeding sind zusätzliche, außenliegende Absturzsicherungen z.B. Ganzglasbrüstungen zulässig. Fenstergriffe - auch abschließbare - sind aus gleicher Serie der Türgriffe in Objektqualität vorzusehen. Öffnungsbegrenzer sind vorgesehen.	
1.4 Außentüren		
Allgemein	Außentüren entwurfsabhängig als Alu- oder Holz-Alu Türelemente. Im Bereich des Hauptzuganges sind auch Drehtüren wie auch Schiebetüren denkbar.	
Glasfüllung / Glasseitenteil	Alle Außentüren zu den Nutzungseinheiten, den Vorräumen in den Tiefgeschossen und in den Schleusen zur Tiefgarage werden mit Glasfüllungen mindestens jedoch einem Glasseitenteil ausgeführt.	
Türantriebe	Drehtürantriebe sind entwurfsabhängig zur Erreichung der barrierefreien Zugänglichkeit vorzusehen. Mindestens jedoch sind die Hauptzugangstüren; doppelt, also als Windfang ausgebildet. Die Türantriebe sind allesamt Zeitgesteuert für die unterschiedlichen Nutzungs- und Schließzeiten ausgebildet.	
Türausstattung	Panikschlösser auch selbstverriegelnde, E-Öffner, Obentürschließer oder Türantrieb, Beschläge und Griffstange sind in Objektqualität an allen Außentüren vorgesehen. Im Bereich Türen mit Antrieben sind Motorschlösser vorgesehen	
Zugangskontrolle	Der Zugang erfolgt entweder als Freigabe durch eine elektronische Leseeinheit, welche die Karte oder den Transponder eines Zugangsberechtigten des allgemeinen elektronischen Zugangskontrollsystems liest, oder durch das Öffnungssignal des Haustüröffners für den klingelnden Gast aus der Büroeinheit. Die Türen sind nicht verkabelt. Sprich, diese haben batteriebetriebene Leseeinheiten. Mit Ausnahme der Hauptzugänge, diese sind zwecks Fernprogrammierung verkabelt und verfügen über Lese- und Schreibereinheiten, sodass Änderungen der Zutrittsrechte direkt beim Gebäudeeintritt auf die Transponder überschrieben werden.	
Briefkasten- / Klingelanlage	Die Postzustellanlagen werden in den Eingangsbereich integriert. Die Haustürstation mit Klingel, Gegensprechanlage und elektronischem Zugangskontrollsystem je Amt wird barrierefrei integriert. An dieser Stelle sind auch Türöffner-Taster der Türantriebe integriert	
1.5 Sonnenschutz		
Allgemein	Außenliegender Sonnenschutz entwurfsabhängig als Lamellenraffstores oder textiler Senkrechtmarkiese	

2 Innenwände		
2.1 Wände / Stützen		
Allgemein	Innenwandkonstruktion entwurfsbedingt z.B. als Mauerwerk- oder Betonkonstruktionen nach statischer Erfordernis und entsprechend den Anforderungen aus dem Schall-, Brand- und Wärmeschutzgutachten errichtet. Bürotrennwände, sofern nichttragend, sind aus Trockenbau oder Systemtrennwänden für eine möglichst hoch Flexibilität herzustellen. Wände des Waffenlagers und Kellerwände sind grundsätzlich gemauert herzustellen. Wichtig: Erhöhter Schallschutz an den Besprechungsräumen und bei Räumen für vertrauliche Gespräche.	
2.2 Oberflächen innen		
Allgemein	Alle Oberflächen innen, auch die innenflächen der Außenwände sind, sofern entwurfliche Punkte nicht dagegensprechen, gespachtelt oder verputzt in Oberflächenqualität Q3 glatt gespachtelt, mit Malervlies und gestrichen herzustellen.	
Besprechungsräume	Jeweils eine Wand der Besprechungsräume als Akzent und Akustikmaßnahme mit einer akustisch wirksamen Holzwandverkleidung bestehen.	
Verkehrsflächen Flure / Eingangshalle	Flurtrennwände oder Wände in die Eingangshalle entwurfsabhängig als Akzent aus Sichtbeton, Sichtmauerwerk oder zusätzlicher Bekleidung aus Stein oder Holz.	
Sanitärbereiche	In Sanitärbereichen sind rein die beanspruchten Flächen, raumhoch mit Feinsteinzeugfliesen z.B. als Mosaikfliesen zu Fliesen (WC-Rückwand, Waschbecken-Rückwand, Dusche)	
Tiefgarage / Fahrradabstellraum / Müllraum	Sämtliche Oberflächen sind als robuste Sichtbeton- oder Sichtmauerwerksflächen herzustellen. Beides ist mittels Oberflächenschutz Hydro- und Oleophob zu beschichten Müllraum zusätzlich mit Anprallschutz, 2-fach umlaufend auf Höhe Mülleimer und Müllcontainer	
2.3 Türen		
Allgemein	Die Türen werden entsprechend den Anforderungen aus dem Schall-, Brand- und Wärmeschutzgutachten errichtet.	
Oberflächen	Metallelemente Zargen- und Rahmentteile sind farbig beschichtet... Holzelemente Zargen sind Holzstichtig - Vollholz und furniert... Holztürblätter / Rahmentüren sind Holzstichtig - Vollholz und furniert... ...vorgesehen. Entwurfsbedingt sind auch HPL Türblätter	

Stand: 23.11.2023		
	Beschreibung/Qualität	Anmerkung
*Die nachstehende Ausbaubeschreibung (ABB) beschreibt den Ausbaustandard. Änderungen (Fabrikat, Ausführungsdetails) erfordern einer gegenseitiges zustimmen.		
Ausbaubeschreibung (ABB)		
Rahmentüren mit Glasfüllung	Innentüren zu den Nutzungseinheiten (Flurtrennungen) und zur Tiefgarage werden als Rahmentüren mit Glasfüllungen ausgeführt. Ausführung entwurfsbeding als Vollholz- Stahl- oder Aluminiumelementen. Ein eventuell erforderlicher Sicht- und Durchlaufschutz ist z. B. durch Folierung herzustellen.	
Volltürblätter mit und ohne Glasfüllung	Innentüren sind durchgängig als stumpfeinschlagende Objektüren in entsprechender Qualität für eine öffentliche Nutzung vorgesehen. Zargen sind entwurfsbeding als Vollholz-Stock- oder Holz-Umfassungszagen vorgesehen. Innentüren zu den Büro und Besprechungsräumen sind entwurfsbeding mit Glasfüllungen mindestens jedoch einem Glasseiteanteil ausgeführt. Ein eventuell erforderlicher Sicht- und Durchlaufschutz ist z. B. durch Folierung herzustellen.	
Stahltüren	Innentüren zu Keller-Räumen, z. B. Technik-, Müllentsorgungs-, Abstell- und Lagerräume werden entwurfsbeding als lackierte Stahltüren ausgeführt, sofern sie außerhalb öffentlich zugänglicher Bereiche liegen.	
Obentürschließer / Türantriebe	Obentürschließer sind gemäß ihrer Forderung aus dem Brandschutz vorgesehen. Drehtürantriebe sind entwurfsabhängig zur Erreichung der barrierefreien Zugänglichkeit vorzusehen. Die Türantriebe sind allesamt Zeitgesteuert für die unterschiedlichen Nutzungs- und Schließzeiten ausgebildet.	
Türausstattung	Panikschlösser auch selbstverriegelnde, E-Öffner, Obentürschließer oder Türantrieb, etc. sind entwurfsbedingt vorzusehen und sind in Objektqualität vorgesehen. Bänder und Beschläge und sind in Objektqualität vorgesehen. Beschläge - sind aus gleicher Serie wie die Fenstergriffe vorzusehen. Alle gängigen Beschlagskombinationen sind vorhanden Drücker / Drücker, Drücker / Kanuf, WC Garnitur, jeweils in Ausführung rechts oder links.	
Zugangskontrolle	Schützenswerte Räume z.B. EDV / Serverräume, Waffenlager etc. sowie Türen zu den Nutzungseinheiten sind mittels Zugangskontrollsysteme zu sichern. Der Zugang erfolgt entweder als Freigabe durch eine elektronische Leseinheit, welche die Karte oder den Transponder eines Zugangsberechtigten des allgemeinen elektronischen Zugangskontrollsystems liest, oder durch das Öffnungssignal des E-Öffners für den klingelnden Gast aus der Büroeinheit. Die Innentüren sind nicht verkabelt. Sprich, diese haben batteriebetriebene Leseinheiten.	
Türen mit Sicherheitsanforderung	Türen zum Waffenlager und zum Einwohnermeldeamt sind als Sicherheitstüren mit Einbruchschutz mindestens in RC4 vorzusehen. Die Türen zum Einwohnermeldeamt sind zusätzlich mit transparenten Glasfüllungen vorzusehen. Die Türen mit Einbruchschutz sind dabei dreifach und beidseitig verzapft und mit Obertürschließern zuversehen. Der Zutritt erfolgt einzig mit eigenen Profilzylindern der Auftraggeberin; keine Transponder.	
2.4 Innenverglasungen		
Allgemein	Die Innenverglasungen werden entsprechend den Anforderungen aus dem Schall-, Brand- und Wärmeschutzgutachten errichtet. Die Verglasungen sind entsprechend passen zu den Türen als Metall- oder Holzelemente auszuführen. Beratungsbereiche wie Bürgerservice / Ausländeramt etc. sind mittels mobilen Lösung abzugrenzen (Glaselement / Rollläden / Schiebewänden / etc.)	
2.5 Elementierte Innenwände		
Allgemein	Elementierte Innenwände kommen in Form von Sanitärtrennwände und mobiler Trennwand zum Einsatz. Sanitärtrennwände erhalten die selben Beschläge wie übrige Türen. Oberfläche HPL Beschichtet ggf. passend zu den Türen in schwebender, glattflächiger Optik, ohne Sichtbare Profile. Urinal-Schamwände sind in gleicher Oberfläche herzustellen. Mobile Trennwandsysteme kommen im Bereich der Besprecher zum Einsatz und bieten einen erhöhten Schallschutz für vertrauliche Gespräche. Oberfläche wie die Türen entwurfsbedingt furniert oder HPL beschichtet. Die Anlage ist nahezu unsichtbar in einer Wandnische manuell zu parken.	
3 Decken		
3.1 Decke		
Allgemein	Die Decken werden entsprechend den Anforderungen aus der Statik, Schall-, Brand- und Wärmeschutzgutachten errichtet.	
3.2 Deckenbelag (Bodenbelag)		
Allgemein / Estrich	Bodenbeläge sind mit Ausnahme von Tiefgarage, Registratur und ggf. Fahrradabstellflächen und Technikflächen im UG mit einem schwimmenden Estrich auszuführen. Lastfall ist gemäß DIN zu ermitteln. Es sind mindestens Estriche mit 3kN Punktlast vorzusehen. Die Registratur ist mit einem Verbundestrich, ausgelegt auf eine Belastung mit 10 kN/m²; Nutzung für Rollregistratur auf Schienen (Bestand) vorgesehen.	

Stand: 23.11.2023		
	Beschreibung/Qualität	Anmerkung
*Die nachstehende Ausbaubeschreibung (ABB) beschreibt den Ausbaustandard. Änderungen (Fabrikat, Ausführungsdetails) erfordern einer gegenseitiges zustimmen.		
Ausbaubeschreibung (ABB)		
Foyer / Empfang Bürgerdienste / Verkehrsflächen Flure / Eingangshalle / Treppen	Diese Bereiche wie auch Stufen repräsentativer Treppen erhalten einen Betonwerkstein / Terrazzo oder Natursteinbelag. Die Oberflächen sind zusätzlich mit einem Oberflächenschutz zu beschichten. Im Anschluss an Wände ohne Wandfliesen ist der Belag als Sockel an der Wand hochgezogen. Im Bereich der Zugänge sind Sauberlaufzonen in ausreichender Größe eingelassen.	
Besprechungsräume / Trauzimmer	Besprechungsräume sind mit einem Hartholzparkett mit einer mindestens 6mm hohen Deckschicht vorgesehen. Parkettdielen mit min. 20cm Dielenbreite ist ohne Fasen, flächig zu verlegen, zu schleifen und zu Ölen. Die Sockelleisten sind als passende Hartholz-Sockelleisten vorgesehen.	
Büro- und allgemeindienliche Räume	Büroräume und allgemeindienliche Räume wie Lager- und Archivräume, Kopierräume, Registratur, Waffenaufbewahrungsraum, Teeküchen, Ruheraum, Erste-Hilfe-Raum, etc. sind mit einem Linoleum als Bahnware und mit farbig passendem Schmelzdraht vorgesehen. Die Sockelleisten sind als Hartholz-Sockelleisten vorgesehen. Die Fuge zwischen Sockel und Lino ist farbig, passend abgedichtet.	
EDV- Räume	In EDV Räumen ist ein Linoleum, ableitfähig vorgesehen	
Sanitärbereiche / Putzräume	Sanitärräume und Putzräume sind mit glattflächigen, unifarbene und großformatigen Feinsteinzeugfliesen, min. 60x60cm zu fliesen. Der Fliesenspiegel / Fugenschnitt ist Symmetrisch und passend zur Wand herzustellen. Im Anschluss an Wände ohne Wandfliesen ist die Bodenfliese als Sockel an der Wand hochgezogen.	
Tiefgarage	Die Tiefgarage, wie auch die Zufahrt und ggf. entwurfsabhängig anschließende Räume wie Fahrradstellflächen, etc. sind mit Gefälle hergestellte Beton- oder Aufbetonflächen, welche mittels OS Beschichtung nach dem entsprechenden Lastfall zu beschichten ist. Die Beschichtung ist als Sockel an der Wand hochgezogen. Die einzelnen Stellplätze sind mittels Parkplatz-Markierung abzutrennen.	
Fahrradabstellraum / Müllraum / Technikräume	Sämtliche Oberflächen sind mit einer hochwertigen PU- oder Epoxidharzbeschichtung, farbig zu beschichten, sofern diese sind nicht mittels OS Beschichtung der Tiefgarage beschichtet sind. Die Beschichtung ist als Sockel an der Wand hochgezogen. Räume sind getrennt nach öffentlich / interne Bereich zu unterteilen. Interne Bereiche für städtische Mitarbeiter abschließbar, Zugang über Transponder	
3.3 Deckenbekleidung Allgemein	Deckenbekleidungen sind entwurfsabhängig. Wichtiger Aspekt sind hier die Raumakustischen Anforderungen. Deckenflächen in Sichtbeton z.B. mit Bauteilaktivierung sind vorstellbar. Räume und Flure mit Installation erhalten eine GK Abhangdecke glatt Q3, feuchtraumgeeignet oder gelocht und gestrichen, nach jeweiliger Erfordernis. Andere Deckenbekleidungen wie z.B. Holzwohle-Leichtbauplatten sind vorstellbar. Rasterdecke sind jedoch nicht gewünscht. Technikbereiche, wie Lüftungszentralen, EDV Räume, etc. benötigen keine Abhangdecke Die Tiefgarage ist mit einer Tiefgaragendämmung mit Holzwohle-Leichtbauplatten zu gemäß Wärmeschutznachweis zu dämmen.	
3.4 Treppen Allgemein	Treppen sind im allgemeinen aus Stahlbetonfertigteilen herzustellen. Entwurfsabhängig, können frei im Raum positionierte Treppen auch als Stahlterreasse vorgesehen werden. Reine Fluchttreppen sowie deren Zwischenpodeste können als Sichtbetontreppen belassen werden. Die Oberfläche ist Oleo- und Hydrophob zu beschichten. Repräsentative Treppen und frei im Raum positionierte Treppen erhalten einen Belag passend zu den umliegenden Oberflächen.	
3.5 Umwehungen / Geländer / Brüstungen Allgemein	Umwehungen bzw. Geländer von Treppen und Galerien sind entwurfsabhängig aus massiven gemauerten oder betonierten Brüstungen oder aus lackiertem Stahl herzustellen. Massive Brüstungen sind mittel Abdeckung aus lackiertem Stahlblech, Holz oder Stein zu belegen. Stahlgeländer sind entwurfsabhängig aus lackiertem Stahlblech z.B. Flachstahlbrüstung oder Stabgittern vorzusehen.	
Handlauf	Die Treppenräume und alle frei im Haus positionierten Treppen erhalten beidseitig Handläufe und eine Umwehung. Die Ausstattung ist barrierefrei vorgesehen. Handläufe sind als Hartholz-Massivholzhandläufe vorgesehen, können entwurfsabhängig aber auch aus Edelstahl / lackiertem Stahl vorgesehen werden.	
4 Dächer		
4.1 Dachkonstruktion Allgemein	Als Dachkonstruktionen sind entwurfsabhängig verschiedene Ausführungen denkbar. Hier sind die Städtebaulichen Beschreibungen zur Gestaltung des Quartiers zwingen zu beachten. Holzdachühle wie auch Beton-Flachdachbereich in nicht einsehbaren Bereichen sind denkbar	
4.2 Dachbeläge		

Stand: 23.11.2023		
	Beschreibung/Qualität	Anmerkung
*Die nachstehende Ausbaubeschreibung (ABB) beschreibt den Ausbaustandard. Änderungen (Fabrikat, Ausführungsdetails) erfordern einer gegenseitiges zustimmen.		
Ausbaubeschreibung (ABB)		
Allgemein	Ziegeldächer, mit Ortsüblichen Bieberschwanzziegel als Doppeldeckung sowie extensiv begrünte Flachdächer sind vorgesehen	
4.3 Dachverglasungen		
Allgemein	Entwurfsabhängig sind die Dachgeschossbereiche mit Schrägdachverglasungen ausgestattet. Die Flachdachebereiche sind ebenfalls mittels Oberlichtverglasungen bzw. Glasdächern - vor allem im Bereich der Eingangshalle vorgesehen. Der Sommerliche Wärmeschutz ist entsprechend zu berücksichtigen	
5 Sonstige Baukonstruktion / Ausstattung		
5.1 Lose Möblierung / Aktive Komponenten		
Allgemein	Lose Möblierung und aktive Komponenten sind Sache der Auftraggeberin. Stellenweise sind Möbel im Bestand vorhanden und werden durch die Auftraggeberin umgezogen. In der Planungsphase sind diese Möbel durch den/die Bieter*in mit einzuplanen.	
5.2 Baukonstruktive Einbauten		
Teeküche / Küche	In den Teeküchen ist eine Festeingebaute Küchenzeile vorgesehen. Ober- und Unterschränke, , inkl. Spritzschutz wie Arbeitsplatte, Korpen und Fronten furniert oder HPL-beschichtet, Arbeitsplatte HPL mit Postformingkante. Ausstattung: # Edelstahl Einbauwaschbecken mit Abtropffläche # Einhandhebelmischbatterie mit hochgezogenem Auslauf # 60cm Vollintegrierte Spülmaschine # Einbaumikrowelle im Oberschrank # Einbau-Unterbaukühlschrank mit Gefrierfach # Müllauszug unter der Spüle min. 3x15 Liter # Integrierte LED Linienleuchte unter Oberschrank, Steuerung über Raumtaster Mindestens eine Teeküche mit zusätzlicher Ausstattung: # Induktionsherd- Backofenkombination # Dunstabzugshaube als Abluftanlage # Einbau Kühlschrank mit getrenntem Gefrierschrank, ca. 190cm	
Waschtischeinbauten / Sanitärbereiche	Entwurfsabhängig als Einfach- oder Mehrfachwaschtischanlage. Einfachwaschtischanlagen als Waschtischunterschrank unter einem Wandhängendem Waschtisch. Oberfläche Korpen und Fronten wie die Küche. Unterschrank mit einer Klappe und Einwurfföfnung für Papiermülleimer. Mehrfachwaschtischanlage Wandhängend für Blech-Einbauwaschbecken, Oberfläche Korpen, Fronten und Arbeitsplatte wie die Küche. Unterschrank mit Klappen und Einwurfföfnungen für Papiermülleimer. Spiegelschränke für eingebaute Ausstattung in Waschtischbreite oder Breite der Mehrfachwaschtischanlage, Oberfläche wie Unterschrank. Ausstattung: # Papierhandtuchmülleimer als Drahtgitterkorb # Seifenspender für Schrankeinbau - Tank, wiederbrfüllbar # Papierhandtuschspender für Schrankeinbau # Desinfektionsspender für Schrankeinbau - Tank, wiederbrfüllbar # Spiegel als Kristallspiegel # Ausstattung aus selber Serie eines Herstellers komplett in Edelstahl Barrierefreie WCs ohne Schrankeinbauten, jedoch Wandspiegel in Waschtischbreite, UK= OK Waschtisch, mit identischer Ausstattung jedoch nicht für Schrankeinbau - Montage sichtbar. Seife und Desinfektion auf Spiegel über WT befestigt, Handtuchspender über Wandhängendem geschlossenem Papierkorb - kein Drahtgitter. Sämtliche Sanitäranlagen sind mit mind. 2 Garderobenhaken auszustatten	
Sitzbänke / Wartebereiche	Entwurfsabhängig sind Sitzbänke z.B. in Wandnischen als Einbaumöbel denkbar. Sitzmöbel in eigenständigen Warteräumen werden als lose Möblierung durch den Erwärber mitgebracht	
Sideboards / Einbauschränke / Wandverkleidung	Einbauschränke oder Sideboards sind bis auf Besprechungsräume nicht vorgesehen. Sonstige Schränke werden als lose Möblierung durch den Erwärber mitgebracht. Die Besprechungsräume sollen jeweils eine Wand als Einbauschränk / Wandverkleidung erhalten. Die Schränke sind analog zu den Küchen und Türen furniert oder in HPL Oberfläche auszuführen.	
Bürgerschalter / Bürgerdienste	Entwurfsabhängig können hier Tisch-, Schreibtisch-, Aktenschrank-, oder Akustik-Sichtschutzeinbauten notwendig sein. Diese sind analog zu den übrigen Möbeleinbauten / Türen vorzusehen	
Infopunkte Theke	Der Infopunkt bildet ein Sonderobjekt in der Eingangshalle aus und ist als erste Anlaufstelle der Bürger besonders zu gestalten. Auf eine barrierefreie Erreichbarkeit ist besonders zu achten. Die Thekenumschließung kann massiv mittels Stein, Beton, Holz oder einer Kombination hergestellt werden. Das Thekenmöbel hinter der Umschließung kann sich an den übrigen Möbeln orientieren und beherbergt neben den Arbeitsflächen für bis zu 2 Mitarbeiter, abschließbare Schränke, Platz zur Auslage von Prospekten, Lagermöglichkeiten für Kleinanlieferungen (Post / Paket), Platz für Bedientagbleaus, Telefon, etc. und muss klar von der übrigen Eingangshalle abgegrenzt sein. Die Theke hat Höhen für Rollstuhlfahrer und stehende Besucher aufzunehmen.	

Stand: 23.11.2023		
	Beschreibung/Qualität	Anmerkung
*Die nachstehende Ausbaubeschreibung (ABB) beschreibt den Ausbaustandard. Änderungen (Fabrikat, Ausführungsdetails) erfordern einer gegenseitiges zustimmen.		
Ausbaubeschreibung (ABB)		
Ausstattung Fahrradabstellflächen	Neben Fahrradbügeln zum anschließen der Fahrräder ist in diesem Bereich ein Fächerschrank in Anzahl der Stellplätze, Schließfach mit Steckdose als Lademöglichkeit von E-Bikeakkus vorzusehen	
5.3 Beschilderung Allgemein	<p>Sämtliche Türen sind mit einer Türbeschriftung in Form von Beklebung und Türschilder-Wechselrahmen auszustatten. Ein Besucherleitsystem ist durch den/die Bieter*in zu erstellen und mit der Auftraggeberin abzustimmen.</p> <p>Sämtliche Sicherheitsrelevanten Beschilderungen wie Sicherheitsstreifen als Verglasungs-Durchlaufschutz wie auch Rettungswegepläne etc. obliegen dem/der Bieter*in</p>	
6 Technische Gebäudeausstattung		
6.1 Sanitär		
Wasser Allgemein	<p>Der/die Bieter*in beantragt beim örtlichen Versorgungsunternehmen die Lieferung und Montage der Wasserzähler für jede Nutzungseinheit. Die Auftraggeberin schließt mit dem Versorgungsunternehmen einen Liefervertrag ab, der mit der Auftraggeberin die Verbrauchskosten direkt abrechnet. Die Zähler sind jederzeit zum Ablesen zugänglich zu halten.</p> <p>Im Hausanschlussraum wird eine Kalkschutzanlage nach DIN 1988-200, Prinzip Biomineralisierung ohne chemische Zusätze oder elektrolytischer Wasserzersetzung, vorgesehen.</p> <p>Das Warmwasser in den Teeküchen, den Putzräumen und den Sanitärräumen wird vor Ort durch Durchlauferhitzer erzeugt.</p>	
Sanitärausstattung Allgemein	<p>Jedes Geschoss ist mit getrennten WCs für Herren und Damen, mit separaten Vorräumen mit Waschbecken ausgestattet; die Herren-WCs mit zusätzlichem Urinal Becken. Sämtliche Sanitärkeramik ist aus weißem Marken-Porzellan mit "Easy to clean" Oberfläche ausgeführt.</p> <p>Sämtliche Ausstattung ist in mittlerer Art und Güte vorzusehen und ist mit der Auftraggeberin zu bemustern</p>	
Sanitärausstattung	<p># Waschtische und Waschbecken; freihängende Waschtische, eckige Außenform für Waschtischunterbau. In Mehrfach-Waschtisanlagen kommen emaillierte Stahlbecken in runder oder eckiger Form zur Ausführung.</p> <p># Armaturen sind als berührungslose Automatikarmaturen auszuführen. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer unter den Waschtischen</p> <p># WC-Keramik sind Spülrandlos mit einem abnehmbaren WC Sitz mit Deckel und Absenkautomatik versehen. Drückerplatte mit langlebiger Glasoberfläche</p> <p># Urinal-Keramik wie oben beschrieben ist mit einer zu den WC-Drückerplatten passenden Spülautomatik ausgestattet</p> <p># Sämtliche WCs sind mit einer Wandhängenden Bürstengarnitur, WC-Rollenhalter und Reserverollenhalter in Edelstahl vorgesehen. An allen Damen WCs sind Hygienemülleimerkombinationen vorgesehen</p> <p># Barrierefreie WCs sind mit Unterfahrbarem Waschtisch, tief ausladender WC Keramik mit aller benötigter Ausstattung wie Stützklappgriffen, Notruf, etc. vorgesehen</p> <p># Putzmittelräume sind mit Emaillebecken mit Eimeraufsatzgitter vorgesehen, Warmwasser dezentral mit Durchlauferhitzer, Einhebelmischarmatur mit Schwenkauslass</p>	
6.2 Heizung / Kühlung Allgemein		
	<p>Die Wärmeerzeugung erfolgt durch die Fernwärmeversorgung. Die Übergabestation ist im Gesamtobjekt. Für die Nutzeinheit wird ein eigener Regelkreis mit separatem Zähler zur Nutzungseinheit vorgesehen. Der Zähler liegt im Bereich der Nutzungseinheit. Vorwiegend soll das Haus über Flächenheizsysteme wie Fußbodenheizung / Bauteilaktivierung beheizt werden. In Treppenträumen oder Nebenraumflächen sind glattflächige Plattenheizkörper möglich.</p> <p>Besprechungsräume sollen gekühlt werden.</p> <p>Die EDV-Räume erhalten Umluftkühler in VRF-Technik.</p>	
6.3 Lüftung		

Stand: 23.11.2023		
	Beschreibung/Qualität	Anmerkung
*Die nachstehende Ausbaubeschreibung (ABB) beschreibt den Ausbaustandard. Änderungen (Fabrikat, Ausführungsdetails) erfordern einer gegenseitiges zustimmen.		
Ausbaubeschreibung (ABB)		
Allgemein	<p>Die Büroflächen sollen allesamt natürlich über Fensterlüftung belüftet werden.</p> <p>Die Grundlüftung der weiteren Bereiche (vor allem innenliegender Räume) aber auch ggf. an Fassade liegender Besprechungsräume und Servicebereiche erfolgt durch eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung; Zu- und Abluft raumweise. Es werden hocheffiziente Geräte mit entsprechend geringen Verbrauchswerten und hohen Wärmerückgewinnungsgraden vorgesehen. Müllräume sowie Tiefgarage sind besonders zu betrachten.</p> <p>Die Ausführung erfolgt nach tatsächlicher Berechnung eines zertifizierten Fachplaners (Luftmengen, Außenluftanteil, Regelung etc.).</p> <p>Die Regelung erfolgt über eine Grundlast; keine individuelle Steuerung.</p> <p>Die Planung der Lüftungsanlage einschließlich Auslegung der Luftmengen, Wärme- und ggf. Kälteleistung etc. ist in Rücksprache zu führen. Eine Ausführung der raumlufttechnischen Anlagen kann erst nach Freigabe der Planunterlagen durch die Auftraggeberin erfolgen.</p>	
6.4 Elektro Allgemein	<p>Pro Etage ist min. 1 Elektro Unterverteilerraum und EDV Raum- auch als Kombination - vorgesehen. Entwurfsabhängig sind verschiedene Sicherheitseinrichtungen notwendig. Eine Einbruchmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtungsanlage, Zutrittskontrollanlage und ELA- Anlage sind mindestens vorgesehen. Für Teilbereiche so zumindest für die Serverbereiche ist eine USV Anlage vorgesehen.</p> <p>In der Tiefgarage sind mindesten 40% der PKW Stellplätze als E-Ladestationen vorgesehen.</p> <p>Die Klingelanlage sämtlicher Zugänge ist auf die Telefonanlage zu schlaten.</p> <p>Die Auftraggeberin liefert die DECT-Telefonanlage (Zentrale und Nebenstellen).</p> <p>Passive Komponenten für Telefon / EDV sind durch den/die Bieter*in zu erstellen. Aktive Komponenten werden durch die Auftraggeberin geliefert</p>	
Beleuchtung	<p>Die gesamte Beleuchtung soll in aktuellster LED Technologie ausgeführt werden. Folgende Beleuchtungsarten sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> # Aufbau Feuchtraumwanneleuchten in Technikbereiche # Aufbau Langfeldleuchten in Langer- und Archivräume, EDV Räume # Einbau Downlights in Teeküchen, Putz-, Kopier-, Aufenthaltsräume # Lichtvouten in Abhangdecke mit Linienleuchten in Sanitärbereiche als Spiegel- und Raumbeleuchtung über die gesamte Raumbreite # Ggf. zusätzliche Einbau Downlights in Sanitärbereiche # Einbau Linienleuchten in Flure und Verkehrsflächen # Ggf. zusätzliche Einbau Downlights in Verkehrsflächen # Zusätzliche Pendelleuchten im Bereich Infopoint # Pendellinienleuchten über Besprechungstische direkt /indirekt # Zusätzliche Einbau Downlights in Besprecher # Abgependelte Arbeitsleuchten direkt / indirekt in allen Büroarbeitsplatzbereichen # Bürgermeister zusätzlich eine Standleuchte Direkt-/Indirektanteil, Schaltung (ELT-Dose) über Raumtaster 	
Notstrom	<p>Vorhaltung mindestens einer Schnittstelle für die Notstromversorgung als Inselösung, inklusive Vorhaltung einer Anbindung mittels Leerrohren an das bestehende Rathaus. Das bedeutet, die Notstromversorgung muss mindestens beide städtischen Nutzflächen, also den Neubau und das bestehende Rathaus, versorgen können.</p>	
6.5 Förderanlagen Allgemein	<p>Die Aufzugskabinen haben eine Mindestgröße von 1,10 m x 1,40 m. Mindestens ein Aufzug ist für den Liegendtransport mit einem Kabinenmaß von 1,10m x 2,10m vorgesehen. Entwurfsabhängig auch als Durchlader möglich. Kombinationen Durchladeraufzug / Eckaufzug sind nicht gewünscht.</p>	
Kabinenoberflächen	<p>Die Kabinen sind mit einem raumhohen Spiegel ausgestattet. Die übrigen Wände sind mit einem rückseitig lackiertem Glas ausgestattet.</p> <p>Der Bodenbelag der Flure / des Foyers ist in die Kabine mit ca. 50mm vorgesehen.</p> <p>Die Kabinendecke ist aus lackiertem Stahlblech in weiß vorgesehen mit einer großflächigen Lichtdecke vorgesehen</p>	
Kabinen und Schachttüren	<p>Kabintüren wie auch Schachttüren sind in Edelstahl gebürstet alternativ farbig lackiert auszuführen</p>	
Ausstattung	<p>Ausstattung der Aufzüge prinzipiell barrierefrei, Handlauf, Ruftableau und digitaler Fahrstandsanzeige im Mauerkasten, ist vorgesehen</p>	
7 Sonstiges		
7.1 Werbung Außenwerbeanlagen	<p>Sämtliche Außenzugänge sind mit einer aufgesetzten Beschriftung aus Metallischen leuchtenden oder hinterleuchteten Einzelbuchstaben zu kennzeichnen. So z.B. Rathaus / Touristik / Eingang Mitarbeiter / Tiefgarage / etc.</p>	
Verkabelung	<p>Vorhaltung zwei Stromleitungen, schaltbar und Timer</p>	
7.2 Behördliche Genehmigungen		

Stand: 23.11.2023	Beschreibung/Qualität	Anmerkung
*Die nachstehende Ausbaubeschreibung (ABB) beschreibt den Ausbaustandard. Änderungen (Fabrikat, Ausführungsdetails) erfordern einer gegenseitiges zustimmen.		
Ausbaubeschreibung (ABB)		
Schallschutz-/Emissionsgutachten (falls gefordert)	Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung (Lärmschutz) gemäß Empfehlung eines Sachverständigen/Fachplaners. Soweit nicht baurechtlich gefordert, obliegt die Entscheidung bezüglich der Ausführung dem/der Bieter*in.	
Durchführung einer Trittschallmessung	(0-Messung) vor Übergabe an die Auftraggeberin zur Überprüfung des Istzustandes. Die Durchführung der Messung ist der Auftraggeberin schriftlich anzuzeigen, der Messbericht ist der Auftraggeberin in Kopie zu übergeben.	
Forderungen aus Brandschutzgutachten	<p>Nachweis aller Abnahmen z.B. TÜV-/VDI-Abnahmen der Notbeleuchtung, SAA, BMA und der Funktion der Brandfallsteuerungsmatrix.</p> <p>Erstellen von Feuerwehrpläne, Erstellung und Aufhängen aller Flucht- und Rettungspläne obliegt dem/der Bieter*in.</p> <p>Die Erstausrüstung der Nutzungseinheiten mit der entsprechenden Anzahl von Feuerlöschern gemäß den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem/der Bieter*in. Die Auftraggeberin ist zur Einhaltung der gesetzlichen Prüfpflicht der von ihm in den Nutzungseinheiten installierten Feuerlöschern verpflichtet.</p>	
Nachweis Trinkwasserqualitätsmessung	<p>Vor Übergabe der Anlage ist durch dem/der Bieter*in an der Übergabestation eine Trinkwasserqualitätsmessung nach VDI 6023 durchzuführen (Hygienebewusste Planung, Ausführung, Betrieb und Instandhaltung von Trinkwasseranlagen "Kat. A").</p> <p>Die Durchführung und das Ergebnis der Messung sind in einem Protokoll zu dokumentieren. Das Protokoll ist der Auftraggeberin spätestens 14 Tage vor der Übergabe zu übergeben.</p>	
Nachweis Zustand Entwässerungsleitungen	Die Leitungen (Hauptkanal) sind in fachgerechtem und funktionstüchtigem Zustand zu übergeben. Die Prüfung des Hauptkanals (Spülprotokoll) ist der Auftraggeberin schriftlich nachzuweisen.	