

Ledigenhaus Hamburg

Allgemeine Vorbemerkungen

Allgemeine Baubeschreibung/ Angaben zur Baustelle:

Das Ledigenhaus liegt in der Rehhoffstraße 1 / Herrengraben 62/63 in 20459 Hamburg. Es wurde 1912 errichtet und besteht bis heute als Wohnhaus für alleinlebende Männer und als Kulturort.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist in der Liste der Hamburger Denkmäler eingetragen.

Nach vielen Jahren der Vernachlässigung und Verwahrlosung soll das Gebäude nun in seinem Bestand erhalten, ertüchtigt und verbessert werden. Es ist geplant, das Ledigenhaus denkmalgerecht zu sanieren und auf die ursprüngliche Höhe aufzustocken. Straßenseitig soll das Gebäude dabei in seiner historischen Form mit Mansarddach wieder hergestellt werden. Die Aufstockung des Daches erfolgt über eine Stahlrahmenkonstruktion und Holzsparren. Die Dachdeckung soll der historischen Dachdeckung in Form und Farbe nachempfunden werden. Hofseitig wird das neue Dach, als flach bis steil geneigtes Kupferdach errichtet, straßenseitig als ziegelgedecktes Mansarddach mit kupfergedeckten Gauben.

Für die Wiederherstellung des Dachs soll das 4. OG und die darüber befindliche Dachspitze abgebrochen werden. Im Anschluss werden das 4., 5. und 6. OG (DG) ab der Traufe in Höhe von ca. 12,70 m bis zum neuen First in Höhe von 22,07 m über 0,00 m neu errichtet. Die Höhe 0,00 m bezieht sich auf die Höhe des Eingangspodestes.

Das Bauvorhaben umfasst das Eckgebäude eines in sich geschlossenen größeren Gebäudekomplexes. Es hat im Grundriss eine V-Form und erstreckt sich auf der geraden Herrengrabenseite auf ca. 27 m Länge und auf der bogenförmigen Rehhoffstraßenseite auf ca. 30 m Länge, verbunden durch einen ca. 7 m breiten Giebel. Im Innenbereich der V-Form liegt der Innenhof mit einem derzeitigen Niveau von ca. - 0,60 m in Bezug zum Eingangspodest.

Die im Rahmen der Sanierung durchzuführenden Arbeiten umfassen insbesondere:

- Gerüstarbeiten
- Stabilisierung altes Dach im 4.OG
- Abbrüche im 4.OG
- Abbruch der Decke über 3. OG nach Befund

- Stb.-Decke über 3. OG
- Witterungsschutz auf neuer Decke
- Abbruch des alten Daches und der Stabilisierung

- Stb.-Decke über 4. und 5. OG
- Stahlrahmen 4. bis 6. OG
- Dachtragkonstruktion als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion

· Dach

- Dacheindeckung straßenseitig mit Doppelfalzziegel / Geradschnitt
Farbe: anthrazit nach historischem Vorbild
Dachneigungen: 82,5°, 53°
- Dachfläche hofseitig
Kupferblechdach in Stehfalzdeckung
Dachneigung: 69°
- Flachdachfläche
Kupferblechdach in Stehfalzdeckung
Dachneigung: 3°
- Regenrinnen, Fallrohre, Einhangbleche, Schneefanggitter, Sicherungshaken etc. in Kupfer
- Dachflächenfenster hof- und straßenseitig

- Neue tragende Wände als Mauerwerkswände
- Neue nichttragende Wände als Gipskartonwände
- Tür- und Fensterdurchbrüche in Mauerwerkswänden für entsprechende Änderungen mit erforderlichen Stürzen
- Putze innen als Kalkputz bzw. Kalkleichtputz/ Kalkdämmputz
- Putz außen als Kalkputz bzw. Kalkleichtputz/ Kalkdämmputz innenhofseitig
- Neue Treppen u. Podeste im 4. und 5. OG im Treppenhaus incl. Kunstschlossergeländer nach Bestand
- Lifteinbau im Treppenhaus mit erf. Deckendurchbrüchen
- Schwimmender Estrich, Verbundestrich
- Terrazzo neu bzw. Sanierung
- Wand- und Bodenfliesen in Küchen u. Bädern
- Linoleum in Zimmern, Wohn-, Büro- und Gemeinschaftsraumbereichen
- Brandschutztürelemente auf Fluren
- Fenster und Außentüren
- Malerarbeiten nach Farbkonzept
- Innenausbau komplett

· Innenhof

- Zusammenlegung der Bestandskasematten und Neugestaltung des Innenhofes auf Kellerniveau
- Stahltreppe vom KG/ EG bis 6. OG als 2. Fluchtweg mit Laufstegen

· Kellerwände außen straßenseitig

- Freilegung
- Instandsetzung, Zementputz, Isolierung
- Neue Kasematten (Lichtschächte)

· Elektrik/ EDV

- Erweiterung der bestehenden Heizungsverteilung, Sanierung und Neuaufteilung der bestehenden Anlage
- Sanitäreinrichtungen, inkl. aller Zu- und Abwasserleitungen
- Lüftung für die Küche im Gemeinschaftsraum im EG, inkl. Verlegung des Abluftrohres im Schornstein

Sanierung bei laufendem Betrieb:

Sämtliche Baumaßnahmen finden in der Zeit statt, in der das Ledigenhaus ungefähr zur Hälfte weiter belegt/ bewohnt bleibt. Die Baumaßnahme muss auf die Nutzung Rücksicht nehmen. Auf eine bestmögliche Erhaltung der Lebensqualität der Bewohner und Nutzerinnen und Nutzer während der Bauphase ist dabei zu achten. Die als Flucht- und Rettungswege vorgesehenen Verkehrswege sind zu beachten und freizuhalten.

Die Umsetzung der Arbeiten erfolgt abschnittsweise. Begonnen wird dabei zunächst mit den oberen Etagen sowie mit dem KG und EG. Die übrigen Etagen sind währenddessen weiter in Betrieb.

Nach Fertigstellung des 3. und 4. OGs sowie des Daches erfolgt der begleitete Umzug der zumeist älteren Bewohner in die fertigen Etagen, damit die Sanierung des 1. und 2. OGs erfolgen kann. Die Sanierung des KGs und des EGs sowie die gesamte Erneuerung der technischen Ausstattung finden parallel statt.

Bei der Kalkulation ist zu berücksichtigen, daß die Arbeiten nicht alle in einem durchlaufenden Prozess abgewickelt werden können.

Wegen der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Nachbar-Wohngebäude und der Umsetzung der Baumaßnahme im laufenden, bewohnten Betrieb ist ein besonderes Augenmerk auf eine lärm-, staub- und erschütterungsarme Ausführung zu legen.

Auf die Sauberkeit der Baustelle ist zu achten.

Erschließung/ Baustellenzufahrt:

Das Gebäude liegt in einer Wohngegend. Die enge Bebauung ist zu beachten. Es wird dringend empfohlen, dass jeder Anbieter vor Abgabe eines Angebotes die Örtlichkeit und die Lage des Bauvorhabens besichtigt. Mehrkosten, die auf Grund der Unkenntnis der örtlichen Gegebenheiten nach Angebotsabgabe angemeldet werden, werden nicht vergütet.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die Rehhoffstraße und den Herrengraben. Der Innenhof ist lediglich über das Nachbargrundstück über eine schmale Einfahrt am Herrengraben und einen schmalen Durchgang (Durchgangsbreite ca. 1,80 m) erreichbar. Es ist zu beachten, dass der Durchgang hier sehr beengt ist.

Baustelleneinrichtung/ Lagerflächen:

Durch den Auftraggeber bzw. die zuständigen Gewerke (Rohbauer, Sanitär, Elektro, etc.) wird eine allgemeine Baustelleninfrastruktur zur Mitnutzung durch die einzelnen Gewerke zur Verfügung gestellt. Diese beinhaltet:

- Bauzäune für die Absicherung des Geländes
- Bauwasser und Baustrom vom Hauptanschluss bis zu dezidierten Übergabepunkten
- WC-Kabine

- Aufenthalts- und Besprechungsraum
- Zentrale Lagerflächen (flächenmäßig begrenzt)
- Containeraufstellflächen (flächenmäßig begrenzt)
- Kleiner Werkzeugcontainer ca. 15 m³

Diese können während der gesamten Bauzeit durch den AN kostenfrei mit genutzt werden.

Da die bereitgestellte Infrastruktur und Fläche begrenzt ist, ist die Nutzung mit dem zuständigen Gewerk und der AG abzustimmen bzw. zu koordinieren (s. Skizze Baustelleneinrichtung).

Ein bauseitiger Kran sowie ein Baulift bis 500 kg Traglast sind bauseits geplant.

Der durch den Rohbauunternehmer gestellte Kran inkl. Kranführer kann vom AN nach Absprache zu einem Stundensatz von 94,58€ netto mitgenutzt werden. Diese Kosten sind ggf. in den Einheitspreisen zu berücksichtigen.

Die Abrechnung der Krannutzung erfolgt durch den AN direkt mit dem Rohbauer zum Nachweis pro Stunde.