

# Mieterbaubeschreibung

## Inhalt

- I**            **Allgemeine Angaben/Ausführungsgrundlagen**
- II**           **Beton- und Stahlbetonarbeiten/Maurerarbeiten**
- III**          **Vollwärmeschutz/Innenputzarbeiten**
- IV**          **Estricharbeiten**
- V**           **Zimmerer-/Dachdecker-/Spengler-/Flachdachabdichtungsarbeiten**
- VI**          **Trockenbauarbeiten/Abgehängte Decken**
- VII**         **Elektroarbeiten**
  - 1. Allgemein
  - 2. Installation
  - 3. Schwachstrominstallation
    - a) Telefonanlage / Schwesterruf
    - b) DECT-System
    - c) EDV-Anlage
  - 4. Sicherheitsrelevante Einrichtungen
    - a) Brandmeldeanlage
    - b) Türüberwachungen
    - c) Störmeldung
    - d) Sicherheitsbeleuchtung
  - 5. Beleuchtung
  - 6. Antenne bzw. Breitbandkabelanschluss
  - 7. Blitzschutz
  - 8. Sprechanlage
- VIII**        **Heizung/Sanitär/Lüftung**
  - 1. Heizungsinstallation
  - 2. Lüftung
  - 3. Sanitär
    - 3.1. Nasszellen Bewohner
    - 3.2. Pflegebad
    - 3.3. WC Rollstuhlfahrer
    - 3.4. Stationsküchen
    - 3.5. Teeküche
    - 3.6. WT Dienstzimmer/Personalraum
    - 3.7. Nasszellen Umkleide Damen / Herren
    - 3.8. Fäkalienraum
    - 3.9. HWR / Lager unrein

<b>IX</b>	<b>Aufzüge</b>
<b>X</b>	<b>Fenster/Außenverglasung/Innenverglasung</b>
<b>XI</b>	<b>Außentüren/Innentüren</b>
<b>XII</b>	<b>Bodenbeläge</b>
<b>XIII</b>	<b>Fliesenarbeiten</b>
<b>XIV</b>	<b>Malerarbeiten</b>
<b>XV</b>	<b>Sonnenschutz/Beschattung</b>
<b>XVI</b>	<b>Schlosserarbeiten</b>
<b>XVII</b>	<b>Schließanlage/Klingelanlage</b>
<b>XVIII</b>	<b>Außenanlagen</b>
<b>XIX</b>	<b>Handläufe/Fensterbänke/Türeffassungen Aufzüge/Faltwand/Diverses</b>
<b>XX</b>	<b>Reinigung</b>
<b>XXI</b>	<b>Stationsküche</b>
<b>XXII</b>	<b>Teeküche</b>

# I

## Allgemeine Angaben/Ausführungsgrundlagen

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Neubau eines Wohnheimes für behinderte Erwachsene mit 46 Einzelzimmer mit Bad. Grundlage sind die beigefügten Pläne, erstellt auf der Basis der Baueingabeplanung. Die Baubeschreibung gilt jedoch vor den Plänen. Der Baukörper ist in massiver Bauweise unter Verwendung normgerechter, dem Stand der Regeln der Technik entsprechender Technologien, Baustoffen und Bauelementen zu errichten. Alle zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen und für das Bauvorhaben relevanten technischen Vorschriften (DIN-Vorschriften, VDE-Vorschriften usw.) sind zu beachten. Insbesondere die Vorschriften

- der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz
- der EneV (2014)
- der DIN 18025 auch hinsichtlich untere Türanschläge und Türschwellen
- der Arbeitsstättenverordnung
- der Planungshilfe „Barrierefreies Bauen“ des Ministeriums für Arbeit, Soziales und Gesundheit des Landes Rheinland-Pfalz
- des Rundschreibens des Ministerium der Finanzen vom 16. April 2012 (13 214-4535; zu den „Brandschutztechnische Anforderungen an Einrichtungen zum Zwecke der Pflege oder Betreuung nach dem Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe (LWTG)“
- Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001)

Die Erfüllung und die Einhaltung der gesamten Baugenehmigung bzw. der darin enthaltenen Auflagen und Bestimmungen sind im Umfang der Bauausführung enthalten. Anforderungen bezüglich des beigefügten Boden- sowie Brandschutzgutachten sind zu beachten.

Unabhängig von den Einzeichnungen in den Bauplänen sind nur diejenige Möblierungen und Einrichtungsgegenstände im Leistungsumfang enthalten, die ausdrücklich beschrieben sind.

Sollten einzelne in der Baubeschreibung definierten Materialien oder Gegenstände nicht mehr in der definierten Form lieferbar sein oder der Einbau aus technischen oder statischen Gründen oder aus Auflagen der Baugenehmigung oder aus anderen Gründen nicht möglich oder sinnvoll sein, so muss unter Abstimmung mit dem Auftraggeber mindestens ein Material, bzw. ein Modell gleicher Qualität und Güte verwendet werden. Für Abweichungen von den beschriebenen Fabrikaten bzw. Qualitäten ist die Zustimmung des Auftraggebers erforderlich. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass eine „gesamte Leistung“ geschuldet wird, auch wenn in der Baubeschreibung einzelne Details nicht oder nicht ausreichend beschrieben sind. Leistungsmehrungen oder Leistungsminderungen werden unter Offenlegung der jeweiligen Angebotspreise gesondert in Rechnung gestellt, bzw. gutgeschrieben.

Ein dezidiert geführtes Bautagebuch muss geführt werden.

Alle einzubauenden Teile, wie z.B. Bodenbelag, Lampen, Sanitärgegenstände etc. sind vor Einbau zu bemustern und zur Ausführung von dem Mieter freizugeben.

Eine Bemusterungsliste und ein Terminplan sind zum Baubeginn vorzulegen.

Anlage 2 zu Mietvertrag Lebenshilfe Kusel

## **II Beton- und Stahlbetonarbeiten/Maurerarbeiten**

Gründung nach Gründungsvorschlag Bodengutachten, bzw. Angabe des Tragwerkplaners in der erforderlichen Dimension mit Bewehrung.  
Fundamente für inneren und äußeren Blitzschutz.

Bodenplatte aus Stahlbeton, Dicke und Bewehrung gemäß statischer Erfordernis.

Pumpensumpf soweit erforderlich.

Fachgerechte Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser nach Angabe Bodengutachten, bzw. Statik.

Geschossdecken als Stahlbetondecken; Halbfertigteildecken (Filigrandecke) mit Aufbeton. Alternativ Erstellung in Fertigteilen. Bewehrung gemäß statischer Erfordernis. Leerrohre und Aussparungen gemäß haustechnischer Erfordernis.

Geschosstreppen schallentkoppelt, Bewehrung gemäß statischer Erfordernis, Treppenläufe vollkommen abgefugt auf Neoprenlager, Kragplatten mit Bewehrung gemäß statischer Erfordernis und wärmetechnischer Trennung, Aufzugsschächte in Stahlbeton und Bewehrung gemäß Statik und Halfeneisen gemäß Vorschrift Aufzugshersteller und TÜV.

Sämtliche erforderlichen Unterzüge mit Bewehrung gemäß statischem Erfordernis, Außenwände nach statischem Erfordernis und Angabe nach EnEV, monolithisch oder als WDVS. Tragende Innenwände nach Statik. Herstellung der erforderlichen Trennfugen.

Die Zimmer sind als Einzelzimmer mit Toiletten- und Sanitärbereich nach Plan auszuführen.

## **III Vollwärmeschutz/Innenputzarbeiten**

Die gesamte Außenfassade mit Außenputz als Silikonharzputz nach DIN 18550 eingefärbt gemäß Wunsch Auftraggeber, auf Wunsch verschiedene Bauteile mit unterschiedlichen Farben. Falls Egalisationsanstrich notwendig, wird dieser aufgebracht. Zusätzlich einmaliger Anstrich mit Silikonfarbe.

Sollte ein Vollwärmeschutz als WDVS zum Tragen kommen wird dies als Gesamtsystem mit Silikonharzputz nach Vorgabe EnEV ausgeführt.

Das gesamte WDVS wird verarbeitet entsprechend den DIN Normen sowie den Verarbeitungsrichtlinien des Systemherstellers.

Im Sockelbereich Sockelplatten nach EnEV.

Profile nicht sichtbar mit Gewebe, Putz und Farbe überdeckt.

Innenputz einlagig als Kalkgipsputz; in den Sanitärbereichen Kalkzementputz. Decken unverputzt als malerfertig gespachtelte Betonfeinschichtflächen.

#### **IV Estricharbeiten**

Im gesamten Gebäude schwimmender Zementestrich.

Aufbau circa 10 cm ohne Oberbodenbelag, im EG nach Angabe EnEV  
Feuchtigkeitssperre nach DIN 18195, 1 Lage Trittschalldämmung, WLG n. ENEV  
d=35/30 mm, PE-Randstreifen 08/100 mm, PE-Folie 0,2 mm; 50 – 60 mm Zement-  
estrich CT 20 schwimmend verlegt.

Aufbau OG wie vor beschrieben jedoch ohne Feuchtigkeitssperre.

Erforderliche Estrichbewehrung im Bereich keramischer Hartsteinbeläge.

#### **V Zimmerer-/Dachdecker-/Spengler-/Flachdachabdichtungsarbeiten**

Flachdach mit extensiver Dachbegrünung soweit gem. Baugenehmigung erforderlich

Flachdachabdichtung:

Dampfsperre, 0,25 mm, Stöße mit Nahtband dampfdicht verklebt. Gefälleisolierung  
aus Styropordämmplatten gemäß EnEV, Trennlage aus Rohglasvlies/Abdichtung mit  
Dachbahn, mit Glasvlieseinlage, 1,5 mm dick, Nähte verschweißt, geprüft (durch Ver-  
legefirma) und mit Flüssigfolie versiegelt. Sämtliche erforderlichen Notüberläufe,  
Durchführungen für Entlüftungsrohr sowie Flachdachgullys im Bereich der Attika  
(Decken/Wandanschluss) V 60 Abdichtung unter der Gefälleisolierung. Gewährlei-  
stung für Dichtigkeit des Flachdaches 10 Jahre.

#### **VI Trockenbauarbeiten/Abgehängte Decken**

Alle nichttragenden Wände:

Gipskartonständerwände nach DIN 4103 - 1; Wanddicke 125 mm; bewertetes  
Schalldämmmaß  $R_w = 49$  db; beidseitig mit je 2 Lagen Gipskartonbauplatten be-  
plankt. In Feuchträumen Feuchtraumplatten; wo erforderlich gleitende Deckenfugen

Alle Feuchträume mit Feuchtraumplatten einschließlich Schallschluckauflage, Rast-  
ermaß 62,5cm/62,5cm.

Alternativ sind Gipsdielen mit denselben Kennzahlen zulässig.

#### **VII Elektroarbeiten**

##### **1. Allgemein**

Den Leistungen liegen im Wesentlichen die folgend aufgeführten Vorschriften in der  
aktuellen Fassung zugrunde.

- DIN VDE 0100 + 0101 für Starkstromanlagen
- DIN VDE 0108: Für Menschenansammlungsstätten – DIN VDE 0800 Teil 1 – 3  
für Fernmeldeanlagen

- DIN VDE 0833 für Brandmeldeanlagen
- DIN VDE V 185 2002-11 für Blitzschutz
- Die technischen Anschlußbedingungen (TAB) – Die technischen Vorschriften der Telekom
- DIN EN 12464 Licht und Beleuchtung
- DIN 5035 Beleuchtung mit künstlichem Licht – ArbStättV Arbeitsstätten-Verordnung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz der VG Kusel über eine Messung im HAR. Für die allgemeine Stromversorgung wird eine Hauptverteilung mit nachgeschalteten Unterverteilern in den Etagen aufgebaut

Alle Fabrikate sind handelsübliche Standardmaterialien.

## 2. Installation

Die Elektroinstallation wird entsprechend der jeweiligen Raumnutzung bzw. Möblierung mit den Mietern abgestimmt und errichtet.

Die Kabel- und Leitungsanlagen werden bezüglich der Schutzmaßnahme und den gültigen Vorschriften ausgeführt. Die Verlegung erfolgt im Wandbereich größtenteils unter Putz; in Bereichen von Betondecken- und -wänden, sowie Betonfertigteilen wird die Leitungsführung in Leerrohr eingebracht. Im Verwaltungsbereich Installation in Brüstungskanälen soweit erforderlich.

*Die Sicherheitsbeleuchtung wird mit Einzelbatterieleuchten und einem zugehörigen Überwachungsgerät ausgeführt. Die Nennbetriebsdauer beträgt 3 Stunden. Als Sicherheitsleuchten werden separate Leuchten installiert.*

Sofern sich in Fluren und Rettungswegen Brandlasten nicht vermeiden lassen, werden diese F30 abgekoffert.

Bei der Querung einzelner Brandabschnitte mit Kabeltrassen, werden die hierfür erforderlichen Wanddurchbrüche nach Installation mit zugelassenen Brandschottmaterialien verschlossen.

Installationsgeräte, Schaltgeräte und Steckdosen werden unter Putz, in rechteckiger Standard-Ausführung geplant, z.B. Fabrikat: Busch-Jäger System Reflex SI alpinweiß, SV-Steckdosen ordnungsgemäß beschriftet.

In Bereichen mit erhöhten Anforderungen an den Schutz gegen Spritzwasser (Pflegeraum, Außen, etc.) wird bei "Unter-Putz-Installation" ein wassergeschütztes UP Schalter Programm eingebaut, z.B. Fabrikat: Busch-Jäger Allwetter 44.

Installation in sämtlichen Räumen wie folgt (die genaue Anzahl der Steckdosen ist abhängig von der Einrichtung. Die nachstehende Aufstellung sind ca. Angaben und gelten als Obergrenze):

- Terrassen: 8 Steckdosen, geeignet für Außenbereich, abschließbar
- Bewohnerzimmer: 4 Lichtschalter, 10 Steckdosen
- Bewohnerbäder, 1 Lichtschalter, 4 Steckdosen
- Lager/Fäkalienraum: 1 Lichtschalter, 4 Steckdosen
- Gruppenräume/Speiseräume: 7 Lichtschalter, 10-20 Steckdosen
- Flure: Bewegungsmelder, 8 Steckdosen
- Abstellräume: 1 Lichtschalter, 2 Steckdosen
- Lager: 1 Lichtschalter, 6 Steckdosen
- Personalbüro: 2 Lichtschalter, 15 Steckdosen & Telefon-/Fax-/Internet-Anschluss
- Behinderten WC: 1 Lichtschalter, 2 Steckdosen
- Eingangsbereich: 2 Bewegungsmelder, 2 Steckdosen je Stockwerk
- Technik, HA: 1 Lichtschalter, 4 Steckdosen
- Pflegebad: 2 Lichtschalter, 6 Steckdosen
- Tagesstruktur: 5 Lichtschalter, 20 Steckdosen
- Umkleiden: 2 Lichtschalter, 4 Steckdosen
- Leitung: 1 Lichtschalter, 15 Steckdosen & Telefon-/Fax-/Internet-Anschluss
- Dienstzimmer: 1 Lichtschalter, 15 Steckdosen
- Personal WC: 1 Lichtschalter, 2 Steckdosen
- TV-Anschluss und Datenanschluss (2xRJ45) pro Bewohnerzimmer und im Aufenthaltsbereich
- Büro Hauswirtschaft: 1 Lichtschalter, 15 Steckdosen & Telefon-/Fax-/Internet-Anschluss
- Personal – Medikamente: 2 Lichtschalter, 10 Steckdosen
- Sonstige Bereiche: gemäß Erfordernis

### **3. Schwachstrominstallation**

Für die Schwachstrominstallation werden Kabel und Leitungen verlegt. Die Vorhaltung von Leerrohren ist nicht vorgesehen.

Die Kosten der Telefonanlage/Anzeige im Personalbüro – Leitungsbüro - Nachtbereitschaft/DECT System werden bis zu einer Höhe von € 25.000 brutto vom Vermieter getragen. Während der Vertragslaufzeit ist ein zweimaliger Austausch zu gleichem Kostenansatz vorgesehen.

### **4. Sicherheitsrelevante Einrichtungen**

#### **a) Brandmeldeanlage**

Es wird eine Brandmeldeanlage installiert.

Eine komplette Beschilderung des Zuweges zur BMZ gemäß den behördlichen Auflagen ist geplant bzw. berücksichtigt.

Die komplette Brandmeldeanlage nebst zugehöriger Melder, Signalgeber, Auslöse- und Steuervorrichtungen, Schlüsselkasten, Hauptmelder, Anzeige- und Hinweiseinrichtungen wird nach Angabe Brandschutzkonzept ausgeführt.

## b) Türüberwachungen

Alle Brandabschnittstüren erhalten automatische und integrierte Rauchmelder (nicht im Leistungsumfang Elektro), welche betriebsmäßig offen gehalten werden und im Gefahrenfall selbsttätig schließen. Ein Öffnen von Hand ist grundsätzlich möglich. Ausführung nach Vorgabe Brandschutzkonzept. Die Türen an den Stirnseiten des Gebäudes werden mit Magnetkontakten auf "offen" überwacht. Die Meldung erfolgt an das DECT-System.

## c) Störmeldung (Mieterausbau)

Es wird eine Störmeldeanlage für Aufzüge, BMZ und haustechnische Anlagen etc. eingebaut.

## d) Sicherheitsbeleuchtung

Die Sicherheitsbeleuchtung mit Bereitschaftsleuchten und Rettungszeichenleuchten sowie Fluchtwegleuchten (mit Piktogramm) wird einschließlich Verkabelung errichtet. Die Sicherheitsbeleuchtung wird mit Einzelbatterieleuchten ausgeführt. Zur Überwachung der Funktion der Leuchten wird ein zentrales Überwachungsgerät installiert. Als Beleuchtungskörper für die Bereitschaftsbeleuchtung dienen die Leuchten der Allgemeinbeleuchtung. Diese werden über die Bereichs-SVUV eingespeist und mit der Allgemeinbeleuchtung geschaltet.

## 5. Beleuchtung

In Fluren, Treppenträumen, den Bewohnerzimmern, Aufenthaltsräumen sowie allgemeinen Bereichen werden Leuchten unterschiedlicher Größe und Watt montiert. Siehe Tabelle in dieser Baubeschreibung.

In allen Räumen mit PC-Arbeitsplätzen kommen bildschirmarbeitsplatztaugliche Deckenan- bzw. Einbauleuchten zur Ausführung.

In Sonderräumen werden den Charakter des Raumes nach unterstreichende Deckenan- bzw. Aufbauleuchten installiert. In Einzelfällen werden, wo notwendig, Pendelleuchten eingesetzt.

In allen Technik-, Lager-, und Abstellräumlichkeiten werden Langfeldleuchten mit LED in der jeweils erforderlichen Schutzart eingeplant. Es kommen verschiedene Abdeckungen und Haubenausführungen zum Einsatz.

Im Außenbereich bekommen die Terrassen je eine Leuchte, Poller-, sowie Mastleuchten im Bereich Parkplatz/Zufahrt nach Beleuchtungskonzept. Qualität: Standard Bega oder gleichwertig.

In der Regel werden die Leuchten als Deckenanbauleuchten installiert. Spiegelleuchten als Wandleuchten.

Die Beleuchtungskörper werden in Energiesparteknik bzw. mit EVG's ausgeführt.

Die Schaltung der Beleuchtung in den Fluren und Treppenhäusern erfolgt über Bewegungsmelder.



Die Anzahl der Beleuchtungskörper ergibt sich aus den Angaben im Abschnitt Elektro dieser Baubeschreibung; der Rückvergütungsbetrag (inkl. MwSt./inkl. Montage) wird dann zugrunde gelegt, wenn auftraggeberseitig andere Leuchten als die vorgelegten Muster gewünscht sind oder selbst angeschafft werden.

Räume	Richtpreis incl. MwSt. und Montage in €
Wandleuchte Wohnzimmer (1), Deckenleuchte Sanitärzelle (1) Deckenleuchte Ankleide (1), WC-Bereiche Personal (2)	50,00
Wandleuchte Flure (6), Treppenraum, Wand- bzw. Deckenleuchte Aufenthaltsräume (6 Wand, 4 Decke), Pflegebad	60,00
Wandleuchte	80,00
Spiegelwandleuchte Sanitärzelle (1)	40,00
Spiegelwandleuchte Eingangsbereich EG und OG (4)	100,00
Deckenanbauleuchte für die Bereiche Verwaltung (2), Leitung (3), Personal (2)	200,00
Deckenanbauleuchte für Umkleiden (3), Gruppenraum (3), Deckenanbauleuchte Wohnzimmer (2)	90,00

## 6. Antenne bzw. Breitbandkabelanschluss

Im Zuge der Errichtung des Gebäudes wird ein sternförmiges Leitungsnetz einschließlich Verteiler, Verstärker, Antennenleitungen im Leerrohr und Anschlussdosen aufgebaut.

Jedes Zimmer und allgemeine Aufenthaltsbereiche, sowie Gruppen- und Dienstzimmer erhalten einen Anschluss.

Eine Einspeisung von hausinternen Kanälen wird vorgesehen (z. B. Gottesdienstübertragung)

Eine CAT 7 Verkabelung erfolgt im Dienstzimmer und in den Bewohnerzimmern.

Die Kosten für die CAT 7 Verkabelung werden bis zu einer Höhe von € 15.000 brutto vom Vermieter getragen.

## 7. Blitzschutz

Beim inneren Blitzschutz ist der Grobschutz in den Hauptverteilungen sowie der Mittelschutz in den jeweiligen Unterverteilungen vorgesehen. Feinschutzmaßnahmen sind nicht geplant.

Für den äußeren Blitzschutz wird eine komplette Anlage mit Fangeinrichtungen und Ableitvorrichtungen aufgebaut. Der Anschluss erfolgt an den Fundamentanker des Gebäudes. Soweit notwendig, werden Dachaufbauten der haustechnischen Gewerke an die äußere Blitzschutzanlage angeschlossen.

## **8. Sprechanlage**

Gegensprechanlage im Bereich Empfang (Verglasung und Wand F30) → gilt für die Verwaltung.

Gegensprechanlage im Bereich Wohnheim: Leitungs- und Personalbüro

Die Sprechanlage wird als Freisprechtelefon mit a/b-Schnittstelle ausgeführt. Die Sprechstelle wird in eine Briefkastenanlage integriert.

## **VIII Heizung/Sanitär/Lüftung**

### **1. Heizungs- und Warmwasserinstallation**

Heizungsanlage als Gas-Zentralheizung, Dimensionierung der Anlage und Auslegung der Heizkörper entsprechend der Wärmebedarfsberechnung und Angabe der Haustechnik. Die Kesselanlage wird als Brennwertkessel mit integrierter, elektrischer Zündung geliefert und im Heizraum, bzw. Speicher montiert. Kesselpodest, nur bei Standgeräten, schallabsorbierend.

Sofern ein übergeordnetes Blockheizkraftwerk errichtet wird, entfällt der Brennwertkessel.

Warmwasserbereiter nach Angabe Haustechnik, UV Entkeimung im Zirkulationssystem zur Legionellen-Prophylaxe, Boilertemperatur >60°C entsprechend neuester DVGW, Verbrühungsschutz durch Heißwassersperre in allen Armaturen. Eventuelle Forderungen des Gesundheitsamtes bezüglich der Trinkwasserverordnung und Trinkwasseruntersuchung vor Inbetriebnahme sind zu erfüllen.

Entnahmestelle für mikrobiologische Untersuchungen, wenn gefordert. Messeinrichtungen (Uhren) als Wärmemengenzähler.

Heizungsverteilungsleitungen mit Stahlrohren bis zu den Etagenverteilen, Heizkörperanbindung mit Kupferrohren über Fußboden.

Witterungsgeführte Kessel- und Heizkreisregelung, Außenfühler, Nachtabsenkung gemäß Heizanlagenverordnung, Vorrangschalter für Brauchwasserbereiter, Kesseltemperaturregler, Sicherheitstemperaturbegrenzer, Strömungswächter, Wasserdrukschalter.

Fabrikate für Heizungsanlage: Buderus, Viessmann, Wolff oder gleichwertig.

Heizflächen:

Bewohner und allgemein: Fertigheizkörper (Profilheizkörper) Bäder:HK als Handtuchtrockner oder mit Badetuchstange. Flur: Röhrenradiatoren, vor verglasten Flächen Radiavektoren. Sämtliche Heizkörper mit Thermostatventil

### **2. Lüftung**

Innenliegende Bäder und Räume: Einzelraumlüfter

Stationsküchen: Dunstabzug über Dach

### 3. Sanitär

Alle in Sanitär aufgeführten Fabrikate können auch als anderes Fabrikat aber gleichwertig angeboten werden.

Abwasserleitungen in SML-Ausführung entsprechend Brand- und Schallschutz

Anschlußleitungen in heißwasserbeständigem Kunststoff

Kalt- und Warmwasserleitungen mit Edelstahlrohren und Pressfittingsystem, UV-Entkeimung zur Legionellen-Prophylaxe

Absperrmöglichkeit für jeden Nassraum separat

Sanitäre Ausstattung siehe nachfolgende Baubeschreibung nach Räumen.

#### 3.1. Nasszellen Bewohner (Rollstuhlgerecht nach DIN 18025, Teil 1):

Waschtisanlage/WC-Anlage sollen höhenverstellbar sein/Brauseanlage

##### Waschtisanlage:

Waschtisch Fab: Omnia Wandeinbausyphon Geberit

Einhandmischer Fab: Derby Top mit Heißwassersperre

2 St. Wandgriffe Fab: Lehnen incl. Zubehör oder gleichwertig

##### WC-Anlage:

Traggestell Geberit für Trocken- oder Nasseinbau mit Betätigungsplatte

Tiefspülklosett 700 mm Ausladung Fab: Omnia

WC-Sitz mit Deckel dazu passend mit Edelstahlscharniere

Papierhalter Fab: Derby Top

Bürsten Garnitur: Fab: Derby Top

2 St. Wandstütze – Klappgriff Fab: Lehnen incl. Zubehör oder gleichwertig

##### Brauseanlage:

Bodenablauf Gusseisen / PVC mit Edelstahlrost

Unterputz Einhandmischer Derby Top mit Temperaturbegrenzer Wandanschlussbogen Grohe

Brauseschlauch Handbrause Grohe Schwammkorb

Duschhandlauf Fab: Lehnen zur Senkrechstütze und Brauseaufsteckschieber incl. Zubehör

#### 3.2. Pflegebad „Wassernasszellen“ (Rollstuhlgerecht nach DIN 18025, Teil 1):

##### Waschtisanlage:

Waschtisch Fab: Omnia Wandeinbausyphon Geberit

Einhandmischer Fab: Derby Top mit Heißwassersperre

2 St. Wandgriffe Fab: Lehnen incl. Zubehör oder gleichwertig

##### WC-Anlage:

Traggestell Geberit für Trocken- oder Nasseinbau mit Betätigungsplatte

Tiefspülklosett 700 mm Ausladung Fab: Omnia

WC-Sitz mit Deckel dazu passend mit Edelstahlscharniere

Papierhalter Fab: Derby Top

Bürsten Garnitur: Fab: Derby Top

2 St. Wandstütze – Klappgriff Fab: Lehnen incl. Zubehör oder gleichwertig

#### Brauseanlage:

Bodenablauf Gusseisen / PVC mit Edelstahlrost

Unterputz Einhandmischer Derby Top mit Temperaturbegrenzer Wandanschlussbogen Grohe

Brauseschlauch Handbrause Grohe Schwammkorb

Duschhandlauf Fab: Lehnen zur Senkrechtstütze und Brauseaufsteckschieber incl. Zubehör

#### Hubwannenanlage

Die Kosten für die Hubwannenanlage werden bis zu einer Höhe von € 5.000 brutto vom Vermieter getragen. Während der Vertragslaufzeit ist ein einmaliger Austausch zu gleichen Konditionen vorgesehen. Fabrikat: Model etc. werden vom Mieter mitgeteilt.

### **3.3. Behinderten WC (Rollstuhlgerecht nach DIN 18025, Teil 1):**

Waschtischanlage/WC-Anlage wie 3.1. Nasszellen Bewohner

### **3.4. Anrichte**

Einrichtung durch Mieter, lediglich Anschlüsse für Spülmaschine, Kühlschrank, Herd vorsehen.

Küchenanschluß: Eckventile und Spülmaschinenanschlußhahn, Fertigablauf

### **3.5. Teeküche im Personalraum**

Einrichtung durch Mieter, Anschlüsse für Spüle, Spülmaschine, (Herdplatten) und Kühlschrank vorsehen.

Küchenanschluß: Eckventile und Spülmaschinenanschlußhahn, Fertigablauf

### **3.6. WT-Verwaltungsräume**

#### Waschtischanlage:

Waschtisch Fab: Omnia Wandeinbausyphon Geberit

Einhandmischer Fab: Derby Top mit Heißwassersperre incl. Zubehör

### **3.7. Nasszelle Personal / Leitung**

Waschtischanlage/WC-Anlage/Brauseanlage (mit Duschtrennung)

#### Waschtischanlage:

Waschtisch Fab: Omnia Wandeinbausyphon Geberit

Einhandmischer Fab: Derby Top mit Heißwassersperre incl. Zubehör

2 St. Wandgriffe Fab: Lehnen incl. Zubehör oder gleichwertig

#### WC-Anlage:

Traggestell Geberit für Trocken- oder Nasseinbau mit Betätigungsplatte

Tiefspülklosett 700 mm Ausladung Fab: Omnia

WC-Sitz mit Deckel dazu passend mit Edelstahlscharniere

Papierhalter Fab: Derby Top  
Bürsten Garnitur: Fab: Derby Top

Brauseanlage:

Duschwanne 800 x 800 x 15 mm  
Eingriffhebelmischer mit Heißwassersperre Fab: HANS  
Wandstange und Brausegarnitur  
Duschabtrennung Fab: KERMI Gitterschwimmkorb incl. Zubehör

### **3.8. Waschtisch Umkleide Damen / Umkleide Herren**

Waschtisch Fab: Omnia Wandeinbausyphon Geberit  
Einhandmischer Fab: Derby Top mit Heißwassersperre

### **3.9. Fäkalienräume**

Waschtisanlage:

Waschtisch Fab: Omnia Wandeinbausyphon Geberit  
Einhandmischer Fab: Derby Top mit Heißwassersperre

#### **Fäkalienspüle**

Die Kosten für die Fäkalienspüle werden bis zu einer Höhe von € 5.500 brutto vom Vermieter getragen. Während der Vertragslaufzeit ist ein einmaliger Austausch zu gleichen Konditionen vorgesehen. Fabrikat: Model etc. werden vom Mieter mitgeteilt.

### **3.10. HWR**

Waschtisanlage:

Waschtisch Fab: Omnia Wandeinbausyphon Geberit  
Einhandmischer Fab: Derby Top mit Heißwassersperre incl. Zubehör

Ausgussanlage:

Ausgussanlage mit Klapprost (Edelfeuerton), Wandarmatur, Papierspender, Seifenspender, Desinfektionsmittelspender und Papierkorb incl. Zubehör

## **IX Aufzüge**

1 Aufzug als Betten- und Personenaufzug

Ausführung als Personenaufzug nach EN 81-1 ohne Maschinenraum mit vollautomatischen Teleskop-Schachttüren.

Tragkraft 1.600 kg oder 21 Personen/Fördergeschwindigkeit 1,0 m pro Sekunde

Kabinengröße 1,4 m x 2,4 m

Edelstahlkorn 220 geschliffen

Decke Edelstahlkorn weiß RAL 9010

Kabinenboden mit Bodenbelag wie WF ein Edelstahlhandlauf seitlich, eine Ramm-schutzleiste, Nussholz an den Seitenwänden

Rollstuhlfahrertableau; Klappsitz; Notrufsystem

Anzahl der Haltestellen gemäß Planung: 2

## **X Fenster/Außenverglasung/Innenverglasung**

Fenster- und Fenstertürelemente Außenwände, wenn nicht anders erwähnt, sowie Elemente gemäß Darstellung in Plänen in Alu-Ausführung oder Kunststoff nach Wahl des Vermieters in RAL nach Wahl AG

Oberfläche: Grundierung sowie Dickschichtlasur nach Farbkarte (Alternativ Naturöl offenporig)

Verglasung 1.1 bzw. nach EnEV; Schallschutzklasse 2;

Beanspruchungsgruppe C, U-Wert gemäß DIN 1 42 für das gesamte Element bzw. nach EnEV

Elementgröße und Aufteilung gemäß Darstellung in Plänen;

Schwelle zum Balkon bzw. zur Terrasse max. 2 cm hoch (gemäß DIN 18025) als thermisch getrennte Schwelle gemäß EnEV.

Fenster im Wohnzimmer: Brüstung (ca. 60 cm), durchsturzsaicheres Unterlicht, oben zwei Dreh-kipp-flügel

Griffe jeweils in Titan bzw. Edelstahloptik

## **XI Außentüren/Innentüren**

### Haupteingang:

eine 2-flügelige Automatikschiebetür in Metallbaukonstruktion oder Kunststoff nach Wahl des Vermieters, verglast mit 2 Radarmeldern, nach Anforderung Brandschutzkonzept (Rettungsweg).

### Nebeneingangstüren:

Metallbaukonstruktion oder Kunststoff nach Wahl des Vermieters als Notausgang lt. Brandschutzkonzept, Farbe RAL nach Wahl AG

Brandschutztüren (welche betriebsmäßig offen gehalten werden und im Gefahrenfall selbsttätig schließen) lt. Brandschutzkonzept und Plänen.

1-flügelige Glastürelemente mit feststehenden Seitenteilen und Oberlicht; Obentürschließer, integrierte Rauchmelder und Feststeller

### Innentüren (Fab: WIRUS) oder gleichwertig:

Türelement mit Stahlumfassungszarge und Türblatt (Schalldämmwert  $R_w = 42$  db, wenn möglich 39 db): Laminatoberfläche Esche weiß, Buche oder Ahorn; 2 Bänder Simons VN 7939/160 vernickelt; Behördeneinsteckschloss PZ, Schallex Bodendichtung; Beschlag Hoppe Modell Verona mit PZ Rosetten Alu F1, Wandtürpuffer weiß, Türblätter mit Rundkante, Brandschutzanforderungen nach Konzept

### Innentüren (Fab: WIRUS) oder gleichwertig

Wie vor, jedoch mit Oberlicht (Türen zwischen Vorraum und Wohnzimmer)

## **XII Bodenbeläge**

Alle Beläge incl. Fußbodenleisten

Achse 4-6 (Eingangsbereich, Speiseräume) Feinsteinzeug

Alle übrigen Räume

Linoleum nach Wahl des Vermieters 2,5 mm stark; nach DIN 4102 schwer entflammbar

Beanspruchungsklasse K5, verklebt, Nähte gefräst und verschmolzen

Umlaufender Sockel/Eckschutz

Produktwahl nach Bemusterung

### **XIII Fliesenarbeiten**

Alle Beläge wie folgt

Bäder, Sanitärräume, Fäkalienräume, Pflegebad:

Im Duschbereich 10 cm x 10 cm farblich abgesetzt

Wandfliesen 20 cm x 25 cm raumhoch

Bordüren 3 cm x 20 cm

Wedi-Schienen (PVC weiß) wo erforderlich

Materialpreis bis 20,00 €/m<sup>2</sup> incl. MwSt.

Produktwahl und -farbe nach Bemusterung

Boden-/Wandabdichtung

Grundierung und Abdichtung der Estrichflächen mit ASO-Unigrund GE sowie flüssige Dichtfolie Saniflex, Firma Schonburg, Dichtbänder für Boden- und Wandanschluss wo erforderlich mit ASO-Dichtbank KU 10, Lastogum Wandanstrich im Bereich der Nasszellen sämtliche erforderlichen Dichtmanschetten für Wandarmaturen.

Balkon, Freisitz

Boden 20 cm x 20 cm, erforderliche Rutschfestigkeit und Abriebsklasse, erforderliche Abdichtung nach DIN

Materialpreis bis 20,00 €/m<sup>2</sup> incl. MwSt.

Produktwahl und -farbe nach Bemusterung

Eingangsbereich, Verteiler OG, Treppe, Aufenthalt, Essen, Küche

Achse 4-6 (Eingangsbereich, Speiseräume); Fliesenbelag nach Wahl des Vermieters

Materialpreis bis 50,00 €/m<sup>2</sup> incl. MwSt.

Belagsystem Treppe passend zu oben Produktwahl und -farbe nach Bemusterung

Im Eingangsbereich eingelassene Fußmatte ca. 5.00 m x 1.50 m

### **XIV Malerarbeiten**

Sämtliche sichtbaren verputzten Wandflächen mit Glasfasertapete. Anstrich mit Latexfarbe, waschfest nach DIN, matt, bis zur völligen Deckung gestrichen oder gerollt. Farbton nach Wahl Mieter.

Gipskartonwände und Gipskartondecken: wie beschrieben, jedoch mit Grundierung

Sämtliche Deckenflächen: (nicht bei abgehängte Decke)

Beschichtung mit Flüssigraufaser: gebrochen weiß oder nach Wahl AG

Stahlzargen der Türen mit Vor- und Schlussanstrich auf Alcydharzbasis. Farbe nach Wahl AG (RAL)

Treppengeländer (Haupttreppe) mit Vor- und Schlussanstrich. Farbe nach Wahl AG (RAL)

## **XV            Sonnenschutz/Beschattung**

Sämtliche Räume erhalten Rollläden mit manueller Betätigung.

## **XVI            Schlosserarbeiten**

Treppengeländer (Fluchttreppen und Außentreppe) sowie Geländer Balkon und Behinderten Rampe (wo erforderlich) in feuerverzinkter Ausführung; Handlauf sowie Ober- und Untergurt und Senkrechtstäbe.

Treppengeländer Haupttreppe wie oben, jedoch nicht feuerverzinkt, sondern grundiert (siehe XVII) Holzhandlauf Buche oder Edelstahl, nach Wahl des Vermieters.

Fluchttreppen als Stahlwagentreppen mit Gitterroststufen, feuerverzinkt, nach Statik, wie in Plänen dargestellt.

Glasvordach, Tragkonstruktion aus feuerverzinkt, nach Angabe Statik, ca. 4.00 m x 2.00 m, wie in Plänen dargestellt. Bemusterung Ausführung.

## **XVII            Schließanlage/Klingelanlage**

Zentral-Schließanlage entsprechend Erfordernis; KABA Digitalzylinder gemäß DIN 18254. (muss mit dem Betreiber festgelegt werden. Derzeit noch nicht kalkulierbar)

Klingelanlage inkl. Sprechanlage in Verbindung mit Telefonanlage.

Gemeinsamer Briefkasten im Außenbereich.

Die Kosten der Schließ- und Klingelanlage werden bis zu einer Höhe von € 12.000 brutto vom Vermieter getragen.

## **XVIII            Außenanlagen**

Außenanlagen inkl. Zufahrtsstraße mit allen Nebenarbeiten, wie z.B. Bordsteinabsenkung, gemäß beiliegendem Plan unter Berücksichtigung der folgenden Beschreibung.

Aufbau und Mächtigkeit der Tragschichten nach Bodengutachten.

Erstellung und Planie der erforderlichen Kiestragschichten; als Feuerwehrzufahrt geeignet. Ökopflaster Quadratsstein 16/16 oder Rechteck 20/10, Farbe nach Wahl AG, Dicke 8 cm. Rasengitterpflaster 60/40/10 im Bereich der Stellplätze inkl. Verfüllen mit Humus und Ansaat (alternativ: Rasenfugenpflanzpflaster).

Betonleistensteine im gesamten Zufahrtsbereich sowie Betonrandkeile im gesamten Pflasterbereich.

Traufstreifen aus Filterkies rund um das Gebäude. Granitkleinsteinpflaster im Bereich Sitzplatz. Schotterrasen für Feuerwehrzufahrt soweit erforderlich.

Terrassen: erforderlicher Unterbau, Betonplatten im Splitt Bett, Randeinfassung, Entwässerungsrinnen vor Öffnungen falls erforderlich. Alternativ geeigneter Holzoberbelag. Sichtschutz aus Holz. Gemäß Darstellung in Plänen.



Heimische Bäume. Solitärsträucher, Bodendecker diverse Sorten, Rasen-, Wiesenfeinplanie und Ansaat nach Landschaftsplanung.

Anzahl bitte prüfen Stück Fahrradständer im Eingangsbereich;  
Bäume gem. Anforderungen der Baugenehmigung, Müllplatz  
Zaunanlage an den Längsseiten des Grundstücks. Maschendrahtzaun grün  
Einhausung Müllplatz, Zufahrtsrampe PKW, Rollstuhlgerechte Rampe, 4 Außenzapfstellen.

#### **XIX Handläufe/Fensterbänke/Türefassungen Aufzüge/Faltwand/Diverses**

Handläufe in Buche oder Edelstahl nach Wahl des Vermieters; rund. Durchmesser 40 mm, an sämtlichen Flurwänden sowie Handlauf Haupttreppe

Wo erforderlich, innen Fensterbänke Werzalit.

Türefassungen Aufzüge: Laminat 8 mm Buche mit Abdeckleisten Buche

Handelsübliches Beschilderungssystem (Mieterausbau)

#### **XX Reinigung**

Das gesamte Objekt wird feingereinigt übergeben.

#### **XXI Stationsküche**

Die Planung der Stationsküche wird vom Mieter erstellt.

Die Kosten der Stationsküche werden bis zu einer Höhe von € 25.000 brutto vom Vermieter übernommen. Während der Vertragslaufzeit ist ein einmaliger Austausch zu gleichem Kostenansatz vorgesehen.

#### **XXII Teeküche**

Die Planung der Teeküche wird vom Mieter erstellt.

Die Kosten der Teeküche werden bis zu einer Höhe von € 6.000 brutto vom Vermieter übernommen. Während der Vertragslaufzeit ist ein einmaliger Austausch zu gleichem Kostenansatz vorgesehen.

