

MIETER BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben: Umbau des Baudenkmals „Hotel Zehnpfund“ in ein Seniorenzentrum

Bauort: Theodor-Nolte-Str. 1
D-06502 Thale

Vermieter: Health Care Thale
Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG
Hermann-Graf-Straße 5, 67304 Eisenberg

Mieter:

Ausführungszeitraum:

Stand: 22.08.2022

1. Inhaltsverzeichnis

1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Beschreibung des Bauvorhabens	3
3.	Vorbemerkungen zur Ausführung	4
4.	Bauwerk / Baukonstruktion	6
4.1.	Außenwände / Fassade / Dachkonstruktion.....	6
4.2.	Innenwände	7
4.3.	Decken.....	9
4.4.	Dächer	11
4.5.	Fußböden und Fliesenarbeiten (Bodenbeläge).....	11
4.6.	Fliesenarbeiten (Wand Beläge).....	12
4.7.	Malerarbeiten	12
4.8.	Metallbauarbeiten	13
4.9.	Sonstige Maßnahmen.....	14
5.	Bauwerk - Technische Anlagen	14
5.1.	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	14
5.2.	Sanitärausstattung.....	15
5.3.	Wärmeversorgungsanlagen.....	19
5.4.	Lufttechnische Anlagen.....	20
5.5.	Stromversorgung	20
5.6.	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	21
5.7.	Elektroinstallation und Beleuchtung	23
5.8.	Aufzugsanlagen	28
5.9.	Blitzschutzanlage - Überspannungsschutz	29
5.10.	Nutzungsspezifische Anlagen.....	29
5.11.	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	29
6.	Außenanlagen.....	30
6.1.	Geländeflächen.....	30
6.2.	Befestigte Flächen	31
7.	Technische Anlagen in Außenanlagen	31
8.	Sonstiges	32
9.	Abgrenzungsliste	33
	Anlage 1 Revisionsunterlagen	
	Anlage 2 Leistungsverzeichnis Kühlzellen	
	Anlage 3 Schließplankonzept - wird nachgereicht	
	Anlage 4 Konzeption Netzwerk	
	Anlage 5 Konzeption Telefon - und Rufanlage	

2. Beschreibung des Bauvorhabens

Neubau eines AZURIT Seniorenzentrums mit 124 Pflegebetten, Nebengebäude, Freiflächen und 29 PKW-Stellplätzen mit einer Grundstücksgröße 3731 qm.

Gemarkung: Thale; Flur 11; Flurstück 3763

Anschrift: Theodor Nolte Straße 1

Die korrekte Anschrift des Seniorenzentrums ist mit allen beteiligten Ämtern und Gemeinden rechtzeitig abzustimmen und spätestens mit Erteilung der Baugenehmigung an den Mieter zu übersenden.

Ab dem Zeitpunkt der korrekten Namensgebung der Einrichtung, sind die Revisionspläne mit dem vergebenen Namen zu übernehmen.

Kennziffern (aus Genehmigungsplanung entnommen):

Netto-Raumfläche:	ca. 7.387 m ²
Brutto-Grundfläche:	ca. 8.855 m ²
Umbauter Raum:	ca. 34.945 m ³
Stellplätze	29 Stück
Anzahl Pflegebetten inkl. ZBV:	124 Stück
Einzelzimmer:	100 Stück
Doppelzimmer:	12 Stück

Besonderheiten:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. Vorbemerkungen zur Ausführung

Es ist ein voll funktionsfähiges Gebäude zu übergeben, auch wenn nicht alle Leistungen in den beigefügten Unterlagen bis in die Einzelheiten beschrieben oder dargestellt sind. Der Vermieter kann sich auf keinen Fall auf unvollständige, widersprüchliche oder fehlende Angaben berufen und daraus einen Anspruch ableiten. Der Vermieter hat die beigefügten Unterlagen auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen und falls erforderlich, mit dem Mieter Rücksprache zu halten, die Unterlagen zu ergänzen oder zu korrigieren.

Das Bauwerk und die Außenanlagen werden gemäß den gesetzlichen Richtlinien, und Vorschriften in den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassungen, soweit nicht ausdrücklich andere Festlegungen getroffen werden, sowie den Vorgaben des Mieters erstellt.

Unter anderem:

- alle in Frage kommenden DIN-Vorschriften, Herstellervorschriften und die technischen Vorschriften sowie die anerkannten Regeln der Technik.
- Technische Regeln für Arbeitsstätten und ArbStättV
- DIN 18040 Teil 1 und Teil 2
- Heimmindestbauverordnung bzw. länderspezifische Heimgesetzgebungen
- SGB XI
- Baugenehmigung mit allen Auflagen
- Brandschutzkonzept
- der Möblierungsplanung des Mieters
- das Raumprogramm des Mieters
- Projektablaufplan des Mieters
- Küchenplanung des Mieters

Für das zu errichtende Gebäude sind durch den Vermieter alle für die Inbetriebnahme der Einrichtung notwendigen Planungsleistungen zu erbringen.

Unter anderem:

1. Grundlagenermittlung
2. Entwurfsplanung
3. Entwässerungsplanung
4. Genehmigungsplanung
5. Ausführungsplanung Gebäude
6. Ausführungsplanung Haustechnik
7. Außenanlagen- und Grünflächenplan
8. Fassadenplan mit Farbkonzept
9. Tragwerksplanung
10. Bodengutachten und geologisches Gutachten
11. Nachweis Schallschutz
12. Nachweis nach Energieeinsparverordnung
13. Brandschutzkonzept
14. Brandschutzordnung mit Räumungskonzept
15. Beweissicherungsverfahren bei Notwendigkeit
16. Nachweis der Gebäude Einmessung nach Fertigstellung
17. Bauzeitenplan
18. Bemusterungsübersicht

Alle Planungsunterlagen, insbesondere 1 – 8, 12, 13, 16 und 17, sind dem Mieter digital zur Durchsicht und ggf. Freigabe im Maßstab mindestens 1:100 vorzulegen. Sofern eine Freigabe durch den Mieter notwendig ist, erfolgt diese digital.

Abstimmungen mit den Behörden sind durch den Vermieter, soweit keine Zustimmung durch den Mieter erfolgen muss, eigenverantwortlich durchzuführen.

Eine Abstimmung mit Heimaufsicht und Sozialamt wird gemeinsam mit dem Mieter durchgeführt.

Nach Fertigstellung sind die kompletten Revisionsunterlagen gemäß Anlage 1 in 2-facher Papier-Ausfertigung, 2-fach in digitalem PDF-Format, sowie Planunterlagen im DWG-Format, auf einer Daten-CD dem Mieter am Abnahmetermin vollständig zu übergeben. Alle Unterlagen sind zusätzlich als Download bereitzustellen, beispielsweise per Wettransfer. Die Revisionsunterlagen gelten erst dann als ordnungsgemäß übergeben, wenn sich nach einer angemessenen Prüfungsfrist von 4 Wochen, die Vollständigkeit dieser Unterlagen erwiesen hat. Sollte sich bei dieser Prüfung herausstellen, dass einzelne Unterlagen fehlen, so sind diese nach Aufforderung durch den Mieter unverzüglich von dem Vermieter nachzureichen.

Im Zuge der Ausführungsplanung, der Erstellung der Tragwerksplanung und aufgrund von Wünschen des Mieters kann es noch zu Änderungen sowohl in der Materialauswahl als auch hinsichtlich der Raumaufteilung kommen.

Baustoffe und Bauteile, Farben und Materialien, die Einfluss auf die Gestaltung des Bauwerks haben, werden nach Abstimmung mit der zuständigen Baubehörde (Denkmalschutz), dem Mieter zur Entscheidung vorgelegt. Alle zugehörigen Datenblätter und Zulassungen sind digital zu übersenden.

Insbesondere die Ausbaumaterialien werden in verschiedenen Mustern, Designs, und Farben zur Entscheidung dem Mieter vorgelegt. Alle zugehörigen Datenblätter und Zulassungen sind digital zu übersenden.

Werden für technische Anlagen Wartungsverträge erforderlich, so werden diese vor Auftragsvergabe und in Abstimmung mit dem Mieter ausgehandelt. Der Vermieter übergibt dem Mieter vor Fertigstellung die Angebote über Wartungsverträge der ausführenden Firmen.

Abweichungen seitens des Mieters von den nachfolgend aufgeführten Beschreibungen aufgrund von Änderungen der Konzeption und Planung sind bei technisch und wirtschaftlich gleichwertiger Ausführung möglich und zulässig.

Auflagen, welche aus der Baugenehmigung, aus Prüfungen der Statik und des Brandschutzes hervorgehen oder zusätzlich während der Planungs- und Bauphase entstehen, sind zu berücksichtigen und bei der weiteren Ausführung zu integrieren.

Die gemäß der länderspezifischen Prüfverordnung geforderten Sachverständigen Prüfungen der gebäudetechnischen Anlagen sind dem Mieter bei der Gebäudeabnahme mangelfrei zu übergeben.

Widerspricht sich diese Baubeschreibung mit baurechtlichen Anforderungen, Normen, anerkannten Regeln der Technik bzw. in sich, so gilt die höherwertige Ausführung.

4. Bauwerk / Baukonstruktion

4.1. Außenwände / Fassade / Dachkonstruktion

Ausführung gemäß Planung, sowie Abstimmung mit Mieter und Denkmalschutz

Außentüren, -fenster und Fensteranlagen

Fenster- und Fenstertürelemente aus thermisch getrennten Kunststoffprofilen oder Holz, Aufteilung und Gestaltung nach Ausführungsplanung und Forderung des Denkmalschutzes. Je nach Fensterelement ist mind. ein Flügel als Drehkippflügel auszubilden.

Geschossübergreifende Fensteranlagen sind aus thermisch getrennten Leichtmetallprofilen, Farbe: RAL. Aufteilung, Gestaltung und Öffnungsflügel nach Ausführungsplanung zu liefern, Fenstergriffe aus Kunststoff. Für den Demenzbereich sind abschließbare Fenstergriffe zu montieren.

Bei sämtlichen Türen sind die Übergänge barrierefrei/rollstuhlgerecht auszubilden.

U-Wert: Glas + Rahmen entsprechend dem Energieeinsparnachweis nach EnEV.

Schallschutz: Schallschutzklasse 2, soweit durch Schallschutzgutachten nicht ein höherer Schallschutz verlangt wird.

Die Fenster und Balkontüren sind mit einer Pilzkopfverriegelung auszuführen. Fenster und Türen die ohne Hilfsmittel von außen zugänglich sind müssen mindestens die Widerstandsklasse RC 2 N aufweisen.

Brüstungselemente durchlaufender bzw. Geschoss hoher Fensterelemente sind mit VSG-Verglasungen zu versehen. Heizkörper in diesen Bereichen sind auf ein Mindestmaß, insbesondere in der Höhe (mindestens 45 cm), zu reduzieren.

Außenfensterbänke aus Aluminium blank oder nach Vorgabe des Denkmalschutzes.

Einschließlich Anti-Dröhn Beschichtung. Die Fensterbänke in der Fassade des Bestandsgebäudes werden überarbeitet und ggf. durch Fensterbänke aus Titanzink ersetzt, sofern der Denkmalschutz dies zulässt und in das Fassadenkonzept passt.

Innenfensterbänke: Kunststoffverbundplatten, z.B. Werzalit, d= 3,0 cm mit abgerundeter Vorderkante und 3 cm Überstand gegenüber den fertig geputzten Wandflächen.

An den Fenstern der Großküche ist ein Insektenschutzgitter einzubauen.

Haupteingangs- bzw. Windfangtüranlage als thermisch getrenntes Metallprofil/ Glaskonstruktion mit Querriegel. Die Haupteingangstür ist mit 2 zweiflügligen Automatik-Schiebetüren auszuführen. Verglasung SF in 20mm ISO-VSG, RAL Farbe nach Wahl des Mieters, Aluprofilsystem. Ausführung redundant mit 2-Motoren-Technik, ohne anfälliges Gummiseil, mit redundanter Mikroprozessor-Steuerung und Programmschalter mit Schlüsselschalter für die unterschiedlichsten Bedienprogramme. Eine Fernöffnungsmöglichkeit über die Telefonanlage ist zu realisieren. In der Nacht-Ausgangsschaltung darf die Schiebetür nicht von außen manuell per Hand zu öffnen sein (d.h. mind. RC2N – „Ladenschlusssteuerung“).

Die Haupteingangstür erhält eine Gegensprechanlage (z.Bsp.: Fabrikat Behnke), welche auf die Telefonanlage aufgeschaltet ist.

Nebeneingangstüren in Aluminium, Querriegel, oberes und unteres Feld verglast, RAL-Farbe nach Wahl des Mieters, Ausführung als wärmedämmtes Profil. Außen mit Stoßgriff in Edelstahl, Länge mindestens 600 mm.

Türen zur Küchenanlieferung werden wie vor hergestellt, jedoch erhält das untere Feld eine wärmedämmte Sandwichplatte. Außen Edelstahl - Stoßgriff, innen Standarddrückergarnitur, PZ vorgerichtet. Bei Öffnungen größer 1,26 m als 2-flüglige Tür mit Geh- und Bedarfsflügel.

	HOPPE, Rosettengarnitur Alu Natur, Typ Marseille oder gleichwertig
Rohbaumaß:	in allen Räumen, die auch von Bewohnern betreten werden 1,01 m
Bäder:	Feuchtraumtür als Schiebetür oder Drehtür gem. Planung
Oberfläche:	HPL Getalit 0,8 mm oder gleichwertig
Einlage:	Röhrenspan
Klimaklasse:	I
Beanspruchungsgruppe:	S
Schiebetüren:	Alle Bewohnerbäder erhalten Schiebetüren oder Drehtüren gem. Planung nach DIN 18040 Teil 1. Das lichte Durchgangsmaß von mindestens 87 cm ist einzuhalten.
Drückergarnitur:	HOPPE, Rosettengarnitur Alu Natur, Typ Marseille oder gleichwertig mit „Frei + Besetzt“ Anzeige sowie Notöffnungsart „Münze“
Küchenbereich:	Nassraumtür
Oberfläche:	HPL Getalit oder gleichwertig, 0,8 / 1,2 mm
Einlage:	Röhrenspan
Klimaklasse:	I
Beanspruchungsgruppe:	S
Anleimer:	Schlagfester Kunststoff-Anleimer
Zarge:	Edelstahl
Drückergarnitur:	HOPPE, Rosettengarnitur Alu Natur, Typ Marseille oder gleichwertig

Alle Türen zu Aufenthaltsräumen, Behinderten WC´s und Fäkalienspülen, welche nach Anforderung des Brandschutzes selbstschließend sein müssen, sind mit Freilauftürschließern zu versehen.

Treppenhaustüren erhalten einen Standard - Oben - Türschließer.

Die Schließzylinder der Pflegezimmertüren und der Pflegebäder müssen beidseitig gleichzeitig mit einem Schlüssel bedient werden können (Notöffnungsfunktion).

Alle Rohrrahmentüren aus Aluminium und Kunststoff erhalten einen Querriegel.

Lichtausschnitte

Türen im Verwaltungsbereich, den Stationszimmern und Gemeinschaftsräumen erhalten einen Lichtausschnitt (LA-DIN) nach Absprache mit dem Mieter.

Tür-Stopper bzw. Öffnungsbegrenzer

Sollten die baulichen Gegebenheiten es nach Ansicht des Mieters erforderlich machen, so sind Tür-Stopper bzw. Öffnungsbegrenzer nach Wahl des Mieters zu montieren.

Rauchschutz- bzw. Brandschutztüren

Rauchschutz- und Brandschutztüren im Foyerbereich, in Fluren und zu Aufenthaltsräumen werden als Aluminiumtüren mit Querriegel und Glasfüllung einschließlich Schloss für Profilzylinder ausgeführt. Die Ausführung der Flurzugangstür zum Demenzbereich kann als Stahltür (Vollblatt) erfolgen.

Alle sonstigen Rauchschutz- und Brandschutztüren können in Abstimmung mit dem Mieter als Stahltüren (Vollblatt), mit Freilauftürschließer bzw. Feststellanlagen ausgeführt werden.

Alle Rauch- und Brandschutztüren sind mit einem Aufkleber „Brandschutztür verkeilen, verstellen, festbinden, o.ä. verboten!“ zu bekleben.

Folgende Türen können, wenn erforderlich, mit einem Standard Oben Türschließer ausgestattet werden:

- Heizungsraum
- Server / Telefonanlage
- Batterieraum
- Hausanschlussraum
- Raumluftechnik
- Elektrounterverteilung

Innenwandbekleidung

Innenwandflächen aus Mauerwerk oder Beton, Ausnahme Sichtbeton, erhalten einen Gipsmaschinen- bzw. Kalkzementputz. Schalungsrauh Decken werden gespachtelt. Sämtliche vorspringende Kanten werden mit Putzeckschutzschienen versehen.

Innenwandflächen aus Mauerwerk erhalten einen Kalkzement- oder Kalkputz rapportiert.

Ortbetondeckenflächen erhalten eine Spachtelung, innere Sichtbetonflächen erhalten an Stellen, die nicht malerfertig sind, eine anstrichfähige Spachtelung. Stöße und Fugen sind vorher fachgerecht zu schließen.

Elementierte Innenwände

WC-Trennwände in Besucher- und Personaltoiletten als aufgeständerte Elemente aus beschichteten Spanplatten im Alu-Rahmen mit Systemtüren oder als Trockenbauwände zu erstellen. Systemhöhe 2,15m, Alu-Drückergarnitur, Frei/Besetzt-Garnitur

Innenwände, Sonstiges

In den Fluren sind beidseitig Handläufe aus Holz, d=40 bis 45 mm
Farbton: gebeizt, nach Bemusterung durch Mieter. Ausführung mit Bögen an allen Enden, Befestigung mit Edelstahlwandkonsolen und Abdeckrosetten.
Die Anordnung erfolgt nach Vorgabe des Mieters.

Innerhalb des Küchenbereichs erhalten alle vorspringenden Wand-, Stütz- und Laibungskanten ein mit dem Fliesenbelag flächenbündig eingearbeitetes V2A Kantenschutzprofil ohne Anker, flächenbündig mit dem Fliesenbelag raumhoch einzuarbeiten.

An allen vorspringenden Ecken und Kanten innerhalb von Fluren ist ein Kantenschutz aus Kunststoffprofil (Schenkellänge ca. 50 mm x 50 mm), ca. 85 cm hoch anzuordnen.

4.3. Decken

Balkone und Terrassen

Balkone und Dachterrassen sind so herzustellen, dass sowohl eine behindertengerechte, schwellenfreie Begehung möglich ist, als auch die Gewähr einer wasserdichten Übergangssituation zwischen Balkon Belag und Türprofil gegeben ist.

Deckenbekleidungen

Abgehängte Decken und die Verkleidung von Installationskanälen und -schächten sind aus glatten Gipskartonplatten herzustellen. Oberflächen und Stöße flächeneben und malerfertig glatt gespachtelt. Die Verwendung von Deckensystemen z.Bsp.: OWA – Deckensysteme, halbverdeckt ist nach Freigabe durch den Mieter möglich. Dem Mieter ist zur Abstimmung ein Deckenplan zu übersenden.

Anschlüsse zur umlaufenden Wand sind nur bei der Verwendung von Deckensystemen (z.B. OWA-Deckensystem) mit einer Schattennut (Z-Profil) auszuführen. Die brandschutztechnischen Anforderungen sind zu beachten.

Bei Gipskartondecken sind die Fugen zu bewehren.

Abgehängte Decken im Großküchenbereich als Rasterdecke nach geltenden Hygienevorschriften in Farbton nach Vorgabe des Mieters und nach Bemusterung

In den Pflegebädern ist im Bereich der Pflegewanne eine abgehängte Gipskartondecke für den Einbau von Deckenspots in Abstimmung mit den Mietern vorzusehen.

4.4. Dächer

Dachterrassen erhalten einen Plattenbelag aus Betonplatten 40 x 40 cm, d= mindestens 35mm, auf Feinkiesbett oder glw. Der Plattenbelag ist vorher mit dem Mieter zu bemustern.

Dachrinnen und Fallrohre werden aus mindestens 0,7 mm Titanzinkblech ausgeführt. Attikaabdeckungen, Blenden, Traufbleche etc. aus Titanzinkblech bzw. Aluminium sowie nach Vorgaben des Denkmalschutzes.

Das Bestandsgebäude und das Nebengebäude werden mit einer Bitumenbahn oder nach Vorgaben des Denkmalschutzes neu abgedichtet/ eingedeckt.

4.5. Fußböden und Fliesenarbeiten (Bodenbeläge)

Estriche werden als schwimmender Estrich hergestellt.

In Räumen mit Bodeneinläufen ist der Estrich mit einem Gefälle von ≥ 1.00 m um den Ablauf herzustellen.

In der Küche ist ein Gefällestrich in Abstimmung mit dem Mieter herzustellen.

Allgemein

Sämtliche Räume ohne Fliesenbelag erhalten einen hochwertigen Bodenbelag aus:

Material:	PVC
Fabrikat:	Gerflor Creation 55 CALDWELL 0488, 15 cm breite Planken
Brandverhalten.:	B 1
Rutschhemmung:	R 9

Der Sockel erfolgt aus PVC – Planken wie der Bodenbelag.

Die Fugen im Anschlussbereich Sockel/Bodenbelag erhalten eine Silikonabdichtung.

In den Räumen mit Fliesenbelag ist an den Wänden ein umlaufender Sockel aus Sockelfliesen passend zum Bodenbelag vorzusehen. Die Verfugung zwischen Bodenbelag und Sockelfliesen in der Großküche erfolgt mittels Großküchensilikon im Farbton nach Bemusterung des Mieters.

In allen weiteren Ecken und Wandecken mit Fliesenbelag eine dauerelastische Verfugung mit Sanitärsilikon im Farbton nach Bemusterung des Mieters.

In die Beläge im Bereich von Eingangstüren sowie zwischen den Türen der Windfanganlage im Haupteingangsbereich sind Sauberlaufzonen mit Rahmen aus V2A Stahl und mit Gummigliedermatten einzubauen nach Bemusterung des Mieters

Räume mit Fliesenbelag haben folgenden Eigenschaften zu erfüllen:

a) Bewohner- und Pflegebäder, WC -Räume incl. Vorräume und Fäkalienspülen

Material:	Steinzeug Fliesen
Beanspruchungsklasse:	K 5, EN 685, Klassen 34,43
Nutzschichtdicke:	0,55 mm
Rutschhemmung:	R 10B im Nassbereich, sonst R10A
Verlegeart:	Kreuzverband oder nach Bemusterung

b) Treppenhäuser (innenliegend)

Material:	Steinzeug Fliesen
Beanspruchungsklasse:	K 5, EN 685, Klassen 34,43
Nutzschichtdicke:	0,55 mm
Rutschhemmung:	R 10
Verlegeart:	Kreuzverband oder nach Bemusterung

Treppenstufen sind mit rillierten Treppenfliesen zu verlegen. Die notwendige Markierung der An- und Austrittsstufen nach DIN 18040 ist mit dem Mieter abzustimmen

An den Wänden ist ein umlaufender Sockel zu montieren.

Im Treppenhaus T 1 werden die vorhandenen Granitstufen gereinigt. Die Plattenbeläge der Zwischenpodeste werden gereinigt und aufgearbeitet. Die Hauptpodeste im Haupttreppenhaus werden analog dem historischen Bestand mit Platten gleicher Form und Farbe belegt. Die Rutschfestigkeit muss nachgewiesen werden.

c) Großküche,

Es wird eine Acrylharzbeschichtung ausgeführt.

d) Flurbereich Großküche

Es wird eine Acrylharzbeschichtung ausgeführt.

e) Technikräume (außer Heizungs- und Boilerraum-Fußbodenanstrich)

wie vor, jedoch im Format 30/30 und Rutschsicherheits-Bewertungsgruppe: R10

4.6. Fliesenarbeiten (Wand Beläge)

Bewohnerbäder, Pflegebäder, WC-Räume mit Vorräumen:

Die Wände werden im Duschbereich und ca. 2,35 m hoch, sonst ca. 1,50 m hoch gefliest, Fabrikat nach Bemusterung. Der Spiegel wird flächenbündig mit den Fliesen montiert.

An vorspringenden Ecken und Wandbelagswechsel sind Fliesenabschlussprofile farblich zur Fliese passend einzubauen.

Fäkalienspülen

Die Wände sind ca. 2,00 m hoch ab OK FFB zu fliesen.

Stationszimmer, Abschiedsraum, Technik- und Nebenräume

Anordnung eines Fliesenspiegels im Bereich von Einzelwaschbecken von ca. 1,00 m Höhe. Es erfolgt eine Abstimmung mit dem Mieter.

Großküche

Die Wände sind raumhoch mit säurefesten Fliesen und säurefester Verfugung zu fliesen.

Lagerräume werden türhoch gefliest (nicht säurefest). Kühl- und Tiefkühlräume werden nicht gefliest.

Sonstiges

In allen Ecken und Übergängen dauerelastische Verfugung mit Sanitärsilicon im Farbton nach Bemusterung des Mieters.

Foyer

Bis zu zwei Wandflächen erhalten Riemchen-Klinker in Abstimmung mit dem Mieter, soweit der Denkmalschutz das zulässt.

4.7. Malerarbeiten

Allgemein

Eine Änderung des Farbtons von Teilflächen zwischen 5-25 m² sind durch den Mieter vor Ort nachträglich noch zu ermöglichen. Dies gilt besonders im Foyer, Speisesaal und den Wohn- und Essräumen der Wohnbereiche oder nach Vorgaben des Denkmalschutzes.

Bewohnerzimmer, Stations-, Sozial- und Verwaltungsräume

Deckenflächen erhalten ein Malervlies mit Dispersionsanstrich (Farbe Weiß). Der Deckenanstrich ist ca. 3 cm an den Wänden herunterzuführen.

Wandflächen erhalten eine Spritzraufaser (mittlere Struktur), mit scheuerbeständigem Dispersionsanstrich (Farbe nach Vorgabe des Mieters).

Bewohnerbäder, Pflegebäder, WC-Räume einschl. Vorräume, Fäkalienspüle

Deckenflächen und Wandflächen werden oberhalb des Fliesenbelags gespachtelt und erhalten einen Dispersionsanstrich (Farbe nach Vorgabe des Mieters, seidenmatt, fungizid eingestellt).

Speisesaal, Flure und Gemeinschaftsräume

Deckenflächen erhalten ein Malervlies mit Dispersionsanstrich (Farbe Weiß). Der Deckenanstrich ist ca. 3 cm an den Wänden herunterzuführen.

Dies gilt nur, falls keine Rasterdecken gem. Planung vorgesehen sind (Regelfall).

Wandflächen (außer Flächen mit Fliesenbelag) erhalten einen Gips Putz in Q3 Qualität, sowie eine Vinyl-Wandbekleidung (Typ: Vinyl 01 Color Choice der Marke Vescom Wallcovering) Farbe (hell) nach Vorgabe des Mieters.

Der Mieter legt einen besonderen Wert auf die fachgerechte Ausführung gemäß Hersteller.

Foyer, Windfang, Treppenhäuser, sonstige Verkehrsflächen

Deckenflächen und Treppenläufe erhalten eine gespachtelte Oberfläche einschl. scheuerbeständigem Dispersionsanstrich (Farbe Weiß). Der Deckenanstrich ist ca. 3cm an den Wänden herunterzuführen.

Wandflächen erhalten eine gespachtelte Oberfläche einschließlich scheuerbeständigen Dispersionsanstrich (Farbe nach Vorgabe des Mieters).

Die Treppenhäuser werden mit Glasvliesgewebe einschl. scheuerbeständigen Dispersionsanstrich versehen.

Putzmittel-, Technik- und Nebenräume

Deckenflächen werden gespachtelt und erhalten einen wischfesten Silikat Anstrich (Farbe Weiß).

Wandflächen werden gespachtelt und erhalten einen wischfesten Silikatanstrich (Farbe Weiß), fungizid eingestellt.

Stahlteile (Zargen, Stahltüren, Treppengeländer usw.)

Sämtliche Oberflächen von Stahlteilen (innen) sind zu grundieren und mit Zwischenanstrich mit Vorstreichfarbe und Schlussanstrich in Seidenmattlack zu versehen. (Farbe nach Vorgabe des Mieters oder nach denkmalschutzrechtlichen Vorgaben).

4.8. Metallbauarbeiten

Die vorhandenen Treppengeländer im Treppenhaus werden nach Vorgabe der Denkmalschutzbehörde gereinigt und mit neuem Anstrich versehen. Es wird an der Innenseite ein zusätzlicher Handlauf zur Sicherung der notwendigen Geländerhöhe, nach Abstimmung/ Vorgabe des Denkmalschutzes, montiert.

Bei der Geländer Höhe sind die jeweilige Bauordnung und die technischen Regeln der Arbeitsstätten zu beachten.

Im Verlauf der Treppe sind wandseitig durchgehende Handläufe zu montieren.

Ausführung mit geschlossenen Bögen an allen Enden. Material wie vor. Nach Vorgaben des Denkmalschutzes.

Alle Materialteile, die im Freien und der Witterung ausgesetzt sind, werden feuerverzinkt.

Die Umwehrungen und Brüstungen der außenliegenden Treppen werden aus einheitlich gestalteten, geschweißten und feuerverzinkten Stahlgeländern, bestehend aus Ober- und Untergurt, Flachstahl oder Rundstahl und senkrechten Füllstäben in Abständen von max. 12 cm hergestellt. Die Geländer Konstruktionen sind im Bereich der Treppenaugen durchlaufend anzubringen. Die Handläufe sind ebenfalls feuerverzinkt in geschlossener Bauform mit geschlossenen Bögen zu montieren.

4.9. Sonstige Maßnahmen

Schließanlage

Als General-Schließanlage (mit Schließkarte) sind Profil-Doppelzylinder Messing matt vernickelt und beidseitig je 6 Stiftzuhalterungen mit Sperr-Rippenprofil (Fabrikat Zeiss Ikon System SK 6 oder gleichwertig) einzubauen.

Alle Türen des Hauses, die verschlossen werden sollen, erhalten Profilzylinder mit Schließungen nach Generalhaupt- und Gruppenschließplan gemäß dem Standard Schließplan des Mieters.

Es ist bauseits ein verschließbarer Metallschlüsselschrank mit ausreichend Schlüsselhaken zu liefern.

Die Schließzylinder der Pflegezimmereingangstüren sind als beidseitig schließbare Zylinder (BSZ) mit Not- und Gefahrenfunktion auszustatten.

Reinigungsarbeiten

Es haben während der Bauzeit laufende Baureinigungen und vor Übergabe des Objektes eine bezugsfertige Feinreinigung des Gebäudes und der Außenanlagen zu erfolgen.

5. Bauwerk - Technische Anlagen

Alle Maßnahmen sind gem. Auflagen der Behörden bzw. in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen auszuführen.

Bei Notwendigkeit ist eine ausreichende Zahl von Leerrohren von der Grundstücksgrenze bis in das Gebäude vorzusehen. Es ist grundsätzlich ein Leerrohr für einen nachträglichen Telefonanschluss in Abstimmung mit dem Mieter zu verlegen.

Gleiches gilt für die Verbindung von separaten Bauteilen auf dem Grundstück.

Der Vermieter hat die Hausanschlüsse für Abwasser, Gas, Wasser, Strom und Telefon herzustellen. Die damit verbundenen Kosten der Beantragung und der Verlegung durch die Versorger werden durch den Vermieter übernommen.

Werden Leitungen, Kanäle usw. durch Bauteile mit brandschutztechnischen Anforderungen geführt, so ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schotts, Klappen) eine Übertragung von Rauch und Feuer zu verhindern.

Als Grundlage für die Fachplanung HLSE ist die Möblierungsplanung und Küchenplanung des Mieters zu berücksichtigen.

5.1. Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen

Abwasseranlagen

Verlegen der Kanalanschlussleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude (Hausanschluss).

Grundleitungen werden in den, vom Fachplaner bestimmten Nennweiten und Qualität, in KG-Rohr verlegt. Revisionsschächte und Bodeneinläufe nach Ausführungsplanung. Sämtliche Abwasserleitungen im Gebäude sind in schallgedämmten Kunststoff-Rohr, einschl. Dämmung und Reinigungsöffnungen, auszuführen. Die Entlüftung erfolgt über Dach. Objektanschlussleitungen in HT-Rohr.

Alle Grundleitungen sind nach Gebäudefertigstellung mit einer Kamera zu befahren. Die Befahrung ist zu dokumentieren und dem Mieter zu übergeben.

Trinkwasseranlagen

Herstellung der gesamten Trinkwasserinstallation innerhalb des Gebäudes ab Hausanschluss bis zu den einzelnen Entnahmestellen, einschl. Absperr- und Entleerungsmöglichkeiten aller Steige Stränge, einschl. Dämmung.

Kalt- und Warmwasserleitungen nach DIN; Warmwasserleitung als Zirkulationsleitung bis an die Entnahmearmatur herangeführt.

Alle Einheiten wie Duschen, WC-Anlagen, Waschbecken etc. sind einzeln über Unterputzventile absperrbar zu installieren.

Alle Trinkwasserwarmleitungen sind an den Eckventilen mit einem Thermostatventil als Verbrühschutz zu installieren. Ausgenommen hiervon sind Technikräume, Hausmeisterwerkstatt, Dienstzimmer, Putzmittelräume und Fäkalienräume.

Einbau von frostsicheren Außenzapfstellen in Außenwand eingebaut, an zentralen Positionen an Gebäudeaußenwänden in Abstimmung mit dem Mieter.

Ab einer Wasserhärte $\geq 10^\circ\text{dH}$ ist für das gesamte Gebäude eine Wasserenthärtungsanlage einzubauen.

Für die Großküche ist für die Spülmaschine, die Kaffeemaschine und die Kombidämpfer eine zentrale Wasserenthärtungsanlage in einem benachbarten Nebenraum der Großküche zu planen. Von hier erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser mit einer Wasserhärte von 3°dH vorzusehen.

Das Anschließen von Wasser und Abwasser an den vom Mieter gelieferten Kleinküchenzeilen, sonstigen Einrichtungsgegenständen, etc. ist durch den Vermieter auszuführen.

Stromversorgung

Hauptverteilungen, Unterverteilungen, Zuleitungen gemäß Ausführungsplanung und VDE-Richtlinien. Alle Räume erhalten Deckenbrennstellen, Schalter und Steckdosen in üblicher und ausreichender Anzahl gemäß VDE. Die Anzahl, Art und Platzierung der Anschlüsse erfolgt in Absprache zwischen dem Vermieter, dem Fachplaner und dem Mieter.

5.2. Sanitärausstattung

Bewohnerbäder

Alle Bewohnerbäder erhalten komplett ausgestattete Duscbäder, Ausstattung und Ausführung, seniorengerecht, gemäß DIN 18040 Teil 2. Die notwendige Anzahl der Bewohnerbäder, rollstuhlgerecht, nach DIN 18040 Teil erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Behörde.

Tiefspül-WC (Ideal Standard Eurovit Wand-Tiefspül WC ohne Spülrand, Art.-Nr.: K284401), weiß, Höhe WC- ohne Sitz 45 cm v. OKFFB an der Vorderkante, einschl. Tragegestell und Unterputzspülkästen mit Spartaste.

Wandhalte- und Stützklappgriffe Fabrikat HEWI Serie 801 bzw. gleichwertig laut, Ausladung 60 cm Ausführungsplanung in Abstimmung mit Mieter.

WC-Rollenhalter Fabrikat HEWI bzw. gleichwertig

WC-Bürste Fabrikat HEWI bzw. gleichwertig

Waschtisch Fabr. IdealStandard Contur 21 mit Griffmulden, 60 cm, weiß, mit Wandsiphon, mit Rollstuhl unterfahrbar, Fliesenspiegel nach Abstimmung mit Mieter, mit integrierten Haltegriffen. Das Waschbecken ist zu bemustern.

Einhebelmischbatterie Fabrikat Hans Grohe mit Eckventilthermostat als Verbrühschutz Spiegel ca. 60 x 90 cm, UK 15 cm ab OK Waschbecken in Abhängigkeit der Fliesenformate je Bewohner 1 Ablage b=60 cm, 4 Wandhaken als Einzelhaken für Handtücher und Waschlappen Fabrikat HEWI bzw. gleichwertig.

Dusche, bodengleicher Ablauf mit Edelstahlrost.

Einstellbare Thermostat-Brausearmatur Aufputz Fabrikat Hans Grohe.

Duschbrause mit 1,50 m langem Schlauch Fabrikat Hans Grohe.

Waagerechter Duschhandlauf 70 x 70 cm mit senkrechter Stange und Brausehalter Fabrikat HEWI bzw. gleichwertig.

Ausstattung mit Duschhocker (Typ Swift mit Armlehne und Rückenlehne, Firma ETAC), erfolgt durch den Mieter.

Eckseifenkorb Fabrikat HEWI

Pflegebad

Flachspül-WC (Ideal Standard Contour Wand-Flachspül WC ohne Spülrand), Höhe WC ohne Sitz 45 cm von OKFFB an der Vorderkante, Ausladung 70 cm, einschl. Tragegestell und Unterputzspülkästen mit Spartaste.

2 Stück Stützklappgriffe, Ausladung 80 cm, HEWI bzw. gleichwertig

WC-Rollenhalter Fabrikat HEWI bzw. gleichwertig

WC-Bürste Fabrikat HEWI bzw. gleichwertig

Waschtisch Fabr. Ideal Standard Contour 21 mit Griffmulden, 60cm, mit Rollstuhl unterfahrbar, mit Fliesenspiegel ca. 1,50 m hoch

Einhebelmischbatterie mit Eckventilthermostat als Verbrühschutz

Ablage

Festinstallierter Wandspiegel 60 x 90 cm UK 6 cm ab OK Waschbecken

4 Wandhaken oder 2 Doppelhaken für Handtücher und Waschlappen.

Dusche, bodengleicher Ablauf mit Edelstahlrost.

Einstellbare Thermostat-Brausearmatur Fabrikat Hans Grohe und Duschbrause mit 1,50 m langem Schlauch Fabrikat Hans Grohe.

waagerechter Duschhandlauf 70 x 70 cm mit Brausehalter

Eckseifenkorb Fabrikat HEWI bzw. gleichwertig

Bodenablauf im Bereich der Pflegebadewanne

Anschlüsse für bauseits gestellte Pflegewanne lt. Angabe des Mieters.

Rollstuhlgerechtes WC

Tiefspül-WC (Ideal Standard Contur 21 Wand-Tiefspül WC ohne Spülrand), Höhe WC ohne Sitz 45 cm v. OKFFB an der Vorderkante, Ausladung 70 cm, einschl. Tragegestell und Unterputzspülkästen mit Spartaste,

2 Stück Stützklappgriffe, Ausladung 80 cm Fabrikat HEWI bzw. gleichwertig

WC-Rollenhalter Fabrikat HEWI bzw. gleichwertig

WC-Bürste Fabrikat HEWI bzw. gleichwertig

Waschtisch Fabr. IdealStandard Contour 21 mit Griffmulden, 60cm, mit Rollstuhl unterfahrbar, mit Fliesenspiegel ca. 1,50 m hoch

Einhebelmischbatterie Fabrikat Hans Grohe mit Eckventilthermostat als Verbrühschutz
Ablage

Kippspiegel Fabrikat HEWI bzw. gleichwertig oder festinstallierter Wandspiegel 60 x 100 cm
UK 6 cm ab OK Waschbecken

2 Wandhaken Fabrikat HEWI

Personal Toiletten

Tiefspül-WC (Ideal Standard Eurovit Wand-Tiefspül WC ohne Spülrand, Art.-Nr.: K284401),
Höhe WC ohne Sitz 45 cm von OKFFB an der Vorderkante, Ausladung 50cm einschl.
Tragegestell und Unterputzspülkästen mit Spartaste

WC-Rollenhalter Fabrikat HEWI bzw. gleichwertig

WC-Bürste Fabrikat HEWI bzw. gleichwertig

Urinal, einschl. Tragegestell und Unterputzspülkasten mit Spartaste.

Waschtisch Fabr. Duravit– D-Code, 60cm, mit Fliesenspiegel ca. 1,50 m hoch

Einhebelmischbatterie Fabrikat Hans Grohe mit Eckventilthermostat als Verbrühschutz

1 Spiegelablage pro Waschtisch

Pro Waschtisch 1 Spiegel ca; Spiegel ca. 60 x 90 cm, UK 15 cm ab OK Waschbecken in
Abhängigkeit der Fliesenformate

2 Wandhaken Fabrikat HEWI bzw. gleichwertig

Besucher Toiletten

Tiefspül-WC (Ideal Standard Eurovit Wand-Tiefspül WC ohne Spülrand, Art.-Nr.: K284401),
Höhe WC ohne Sitz 45 cm von OKFFB an der Vorderkante, Ausladung 50cm einschl.
Tragegestell und Unterputzspülkästen mit Spartaste

WC-Rollenhalter Fabrikat HEWI bzw. gleichwertig

WC-Bürste Fabrikat HEWI bzw. gleichwertig

Urinal Fabrikat Eurovit, einschl. Tragegestell und Unterputzspülkasten mit Spartaste.

Waschtisch Fabr. Duravit D-Code

Einhebelmischbatterie Fabrikat Hans Grohe mit Eckventilthermostat als Verbrühschutz

Spiegel 100 x 80 cm, UK 15 cm ab OK Waschbecken in Abhängigkeit der Fliesenformate

Ablage als Vorwand ausgeführt und gefliest

2 Wandhaken Fabrikat HEWI bzw. gleichwertig

Personal Umkleide

Dusche, bodengleicher Ablauf mit Edelstahlrost

Einhebelmischbatterie Fabrikat Hans Grohe

Duschbrause mit 1,50 m langem Schlauch, Fabrikat Hans Grohe

Senkrechte Brausestange, Fabrikat HEWI

2 Wandhaken pro Dusche Fabrikat HEWI bzw. gleichwertig

Waschtisch Fabr. Duravit D-Code, 60 cm, mit Fliesenspiegel ca. 1,50 m hoch

Pro Waschtisch eine Ablage und ein Spiegel ca. 40 x 60 cm

Stationszimmer

Waschtisch Fabr. Duravit D-Code, 60cm, mit Fliesenspiegel ca. 1,50 m hoch

Einhebelmischbatterie Fabrikat Hans Grohe

Ablage

Spiegel ca. 40 x 60 cm

2 Wandhaken Fabrikat HEWI bzw. gleichwertig

In Absprache mit dem Mieter können vorgenannte Dinge im Stationszimmer entfallen bzw. nur vorgerichtet werden.

Hausmeister

Waschtisch Fabr. Duravit D-Code, 60cm mit Fliesenspiegel ca. 1,50 m hoch

Ausgussbecken Kunststoff weiß mit Eimerrost und Zweigriff-Wandbatterie mit Schwenkauslauf für Kalt- und Warmwasser

Ablage

Spiegel ca. 40 x 60 cm

2 Wandhaken Fabrikat HEWI bzw. gleichwertig

Fäkalienspülen

Waschtisch Fabr. Duravit D-Code , 60cm

Einhebelmischbatterie Fabrikat Hans Grohe

Ausgussbecken Edelstahl mit Eimerrost und Wand-Mischbatterie für Kalt- und Warmwasser

Anschlüsse für bauseits gestellte Fäkalienspüle gemäß Anschlussdetail des Mieters
(Die Fäkalienspüle wird durch den Mieter angeschlossen)

Waschmaschinenraum

Waschtisch Fabr. Duravit D-Code, 60cm,

Einhebelmischbatterie Fabrikat Hans Grohe

Ausgussbecken Edelstahl mit Eimerrost und Zweigriff-Wandbatterie mit Schwenkauslauf für Kalt- und Warmwasser

Anschlüsse für 2 x Industriewaschmaschinen, 2 x Haushalts-Waschmaschinen und 2 x Haushalts-Trockner nach Vorgabe des Mieters

Friseur

Installation nach gesonderter Planung des Mieters. Die notwendigen Anschlüsse gemäß Planung des Mieters sind durch den Vermieter herzustellen.

Großküche

Installation nach gesonderter Planung des Küchenlieferanten des Mieters. Für das Küchenabwasser ist ein Fettabscheider nach DIN 4040/4041 mit vorgeschaltetem Schlammfang vorzusehen.

Der Anschluss der durch den Mieter gelieferten Geräte hat durch den Vermieter zu erfolgen.

Einbauteile, wie Bodenrinnen, Bodeneinläufe sind aus Edelstahl nach Vorgaben des Küchenlieferanten des Mieters durch den Mieter zu liefern und durch den Vermieter einzubauen.

Für den Wärmewagenwaschplatz in der Spülküche ist eine Einhebelarmatur k/w mit untergebautem Rückflussverhinderer und Schlauchanschluss zu liefern und zu montieren. (Sache des Mieters)

Die Lieferung und Montage der Kühlzellen hat vor der Übergabe zu erfolgen. Der Zeitpunkt der Montage wird im Projektablauf angegeben.

Kleinküche

Installation nach gesonderter Planung des Küchenlieferanten des Mieters.

Putzmittelraum – Unterhaltsreinigung UR

Ausgussbecken Edelstahl mit Eimerrost und Zweigriff-Wandbatterie mit Schwenkauslauf für Kalt- und Warmwasser

5.3. Wärmeversorgungsanlagen

Wärmeerzeugungsanlagen

Die Heizungsanlage muss den geltenden DIN-Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Die Projektierung der Anlage sowie deren Dimensionierung werden durch einen Fachplaner des Vermieters erstellt.

Heizungsanlage der neuesten Bauart gem. EnEV und Abstimmung mit dem Mieter und Auslegung durch die Entwurfsplanung (z.B. BHKW).

Dimensionierung und Anordnung der Heizflächen nach Wärmebedarfsberechnung DIN 4701, basierend auf nachfolgend aufgeführte Raumtemperaturen

Pflegezimmer	+22 °C
Pflegebäder	+24 °C
Aufenthaltsräume	+22 °C
Dienstzimmer	+21 °C

Witterungsabhängige Regelanlage mit Synchronuhr und Gangreserve.

Brauchwasserspeicher in zylindrischer Ausführung, gedämmt, Verkleidung aus Stahlblech, einschl. Brauchwasser- und heizungsseitige Sammelleitung.

Zwecks Legionellen Bekämpfung ist eine automatische Brauchwassererhitzung vorzusehen.

Die Vorschriften zur Vermeidung/Verminderung des Legionellen Risikos sind zu beachten.

Trinkwasserprobeentnahmestellen sind nach Vorgabe des Gesundheitsamtes zu erstellen.

Raumheizflächen

In besonderen Räumen, z.B. Windfang, Speisesaal, Foyer sind Planheizkörper nach Bemusterung durch den Mieter zu installieren.

In allen anderen Räumen werden Plattenheizkörper installiert. Regelung jeweils durch Thermostatventil. Ausführung der Radiatoren und Heizkörper in Standardfarbton weiß, endlackiert.

5.4. Lufttechnische Anlagen

Lüftungsanlagen

Innenliegende Räume erhalten ein Einrohr-Lüftungs-System (ELS) mit Grundlaststufe, Nachströmöffnungen bzw. Überströmöffnung und Erhöhungsstufe gekoppelt mit Lichtschaltung und Nachlaufauffunktion.

In Waschmaschinen- und Fäkalienräumen ist die Erhöhungsstufe gekoppelt mit Lichtschaltung, Nachlaufauffunktion und Hygrostat.

EDV – und Telefonanlagen Räume erhalten eine Klimaanlage mit Thermostatsteuerung und Zuluft Führung.(Split – Geräte) Die Forderung < 25 Grad C Raumtemperatur ist ganzjährig zu gewährleisten bei Betrieb der Anlagentechnik. Die Dimensionierung der Anlage muss gemäß der Hitzeentwicklung der Geräte erfolgen. Angabe durch den Mieter, welche Hitzeentwicklung durch die Anlage entsteht.

Zu- und Abluftanlage sind in der Großküche mit verzinkten Lüftungskanälen unter der Decke auszuführen. Über dem Herdblock und über der Spülmaschine wird eine Dunstabzugshaube mit verdeckter Beleuchtung und Flammenschutzfilter spätestens einen Monat vor der Übergabe vom Mieter geliefert und montiert. Der Anschluss an die Lüftungskanäle ist bauseits herzustellen. Der Zeitpunkt der Montage wird im Projektablaufplan angegeben.

Die Sozialräume im Kellergeschoss sind mit Einzelraumlüftern mit Hygrostat als Abluftgerät auszustatten, wenn keine Fenster in den Räumen zur natürlichen Lüftung vorhanden sind. Die natürliche Zuluft erfolgt über Türunterschnitt. Die Anforderungen des Brandschutzes sind zu beachten.

Die Projektierung der Anlage sowie deren Dimensionierung ist durch einen Fachplaner des Vermieters zu erstellen.

5.5. Stromversorgung

Eigenstromversorgungsanlagen

Installation einer batteriegestützten Rauchableitungsanlage, Brandfallsteuerung der Aufzüge, Brandmelde-, Alarmierungs- und Warnanlagen nach DIN VDE 0100 Teil 718, ASR 7/4, und DIN 4844 für Notstromversorgung bei Netzausfall.

Notbeleuchtung und Sicherheitsbeleuchtung (Fluchtwegpiktogramme) über eine zentrale Batterieanlage Fabrikat Ceag oder glw. zu planen. Eine Montage von Fluchtwegleuchten mit Eigenakkus ist möglich. Die Fluchtwegpiktogramme sind als LED Scheibenleuchten auszuführen. Die Anforderungen aus der Baugenehmigung und den Abstimmungen mit der Brandschutzdienststelle sind zu erfüllen. Eine Abstimmung ist mit dem Mieter vorzunehmen.

Niederspannungsschaltanlagen

Installation der Niederspannungs-Hauptverteilung sowie Anordnung des Hausanschlusses und der Zähleranlage an zentraler Stelle im Gebäude.

Installation der Unterverteilungen geschossweise und bauteilbezogen. Abschließbare Einbau-Verteilerschränke.

Beleuchtungsanlagen

Auslegung der Beleuchtung des gesamten Gebäudes nach den einschlägigen Vorschriften der DIN/VDE 0100, DIN 12464 sowie den ASR. Ausstattung aller Räume mit Decken- und /oder Wandauslässen, Großflächen-Schalterprogramm in weißer Ausführung, Leitungsverlegung unter Putz. Zur Verwendung kommen ebenfalls LED-Leuchten. Eine Bemusterung der Leuchten ist mit dem Mieter abzustimmen.

5.6. Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Telefon- und Rufanlage

Zentraler Telefonanschluss im Hausanschlussraum. Der Hausanschluss und der APL (=Abschlusspunkt Linientechnik) mit APL – Nummer ist 6 Monate vor Übergabe der Einrichtung fertigzustellen. Dem Mieter sind die Anschlussdaten zu übersenden.

Zwischen dem zentralen Telefonanschluss und dem Raum der EDV/Telefonzentrale ist eine Glasfaserverbindung mit einer Anschlussdose zu schaffen.

In folgenden Bereichen ist die Verkabelung für Telefon- und Faxanschlüsse vorzusehen:

Sämtliche Verwaltungs- und Pflegezimmer, Stationszimmer, Therapieraum, Speisesaal, Rezeption, Besprechungsräume, Küchenbereich (zwei Anschlüsse), Gemeinschaftsräume und Hausmeisterraum, sowie in Abstimmung mit dem Mieter vor Beginn der Elektroinstallation. Der Zeitpunkt wird im Projektablaufplan angegeben

In folgenden Bereichen ist die Verkabelung für Zugtaster, Ruf- und Rufabsteltaster vorzusehen:

Bewohnerbad vom Pflegezimmer, Pflegebad, Therapieraum, Speisesaal, Gemeinschaftsräume, Aufenthaltsbereiche und Behinderten WCs, sowie in Abstimmung mit dem Mieter vor Beginn der Elektroinstallation. Der Zeitpunkt wird im Projektablaufplan angegeben

Die Telefon- und Rufanlage ohne Verkabelung und ohne Telefon- und Faxanschlussdosen ist vom Mieter 1 Monat vor Fertigstellung zu liefern und zu installieren.

Hierzu müssen folgende Voraussetzungen durch den Vermieter sichergestellt sein, bevor die Montage des Serverschrank 2 durch den Mieter geliefert und montiert werden kann:

- Fertigstellung EDV/Telefonzentrale incl. aller Wand-, Decken- und Bodenbelagsarbeiten
- Eingebauter Zugangstür mit Schließzylinder und Schlüsselübergabe an Verantwortlichen vor Ort
- Übergabe eines Zweitschlüssels an den Mieter für die Zeit der Montage
- Abgeschlossene Montage des Serverschrank 1 durch den Vermieter
- alle Kabel aufgelegt auf LSA+ - Leisten incl. Klemmplan
- Hauptverteilung und Unterverteilungen fertiggestellt incl. Klemmplan
- Leitungsprüfungen mit Prüfprotokolle
- Weitergabe der technischen Unterlagen 2 Wochen vor Fertigstellung der Einrichtung.

Telefon- und Faxanschlussdosen werden als Einzeldosen mit Abdeckrahmen durch den Vermieter geliefert. Deren Montage erfolgt durch den Mieter

Die Zugtaster, Ruf- und Rufabsteltaster für den Notruf sind vom Mieter zu liefern und zu installieren.

An jedem Dienstzimmer ist ein beschrifteter Klingeltaster mit Anschaltung auf die Telefonanlage zu installieren.

Genauere Angabe zur Verkabelung wird durch den Mieter geliefert.

Die technischen Vorbereitungen sind durch den Vermieter auszuführen:

- Liefern und Montage von Unterverteiler, Hauptverteiler, Verteilerleisten (LSA Plusleisten)
- jegliche Verkabelungen und Leitungsverlegungen
- Das Anschließen von Zuleitungen auf die Haupt- und Unterverteiler
- Prüfung, Störungssuche und Dokumentation des bauseitigen Leitungsnetzes

- Erdung und Potentialausgleich der Leitungsnetze und des Serverschranks 1 19“ (800 x 2000 mm) mit 2 verschließbaren Türen und abnehmbaren Seitenteilen und 19 Zoll
- Lieferung und Montage des Serverschrank 2 zur Aufnahme der Telefonanlage, Rufanlage, USV erfolgt durch den Mieter Steckdosenleiste 1HE mit 8 Stück 230V Steckdosen,
- Erstellen eines Messprotokolls
- Lieferung und Montage von Blindabdeckungen im Schalterprogramm, keine Verwendung für Federdeckel für nicht benötigte Schalterdosen
- Die Angabe der benötigten Schnittstellen (Aufschaltung von Störmeldungen, etc.) für die Telefonanlage erfolgt durch den Mieter und ist mit dem Fachplaner abzustimmen.
- ESPA Schnittstelle mit Übertragungseinheit für die Anbindung der BMZ an die Telefon- und Notrufanlage ist durch den Vermieter vorzusehen.
- Lieferung, Installation und Programmierung einer Türsprechstelle am Haupteingang und Lieferanteneingang. Diese sind auf die Telefonanlage aufzuschalten.

HINWEIS:

Nähere Angaben sind der Anlage 5: „Konzeption Telefon- und Rufanlage“ zu entnehmen

Satellitenanlage / Fernsehempfang

Es ist eine digitale SAT-Anlage mit durchgehendem SAT-Signal (SAT-ZF) ohne Aufbereitung in einer Kopfstation einzubauen. Hiermit ist der Empfang von allen TV- und HD - Programmen der aufgeschalteten Satelliten für ASTRA 19,2°OST gegeben und alle deutschsprachigen digitalen Radioprogramme des öffentlich rechtlichen Rundfunks.

Ebenso ist die Freischaltung von Pay-TV-Paketen (z.Bsp. Sky oder HD+ Pakete) mittels eines Ci+ Modul's und der Chipkarte durch den zugehörigen Dienstleister möglich. Die Anlage muss zur Durchschaltung von DAB+ Radio-Programmen bereits genutzt werden können, unabhängig vom Zeitpunkt der Abschaltung analoger Radiosignale.

Jeweils 1 Anschlussdose ist in folgenden Räumen vorzusehen:

- Sämtliche Pflegezimmer, Therapieraum, Speisesaal, Besprechungsräume, Foyer, Gemeinschaftsräume, Aufenthaltsbereiche und Hausmeisterraum.

EDV – Verkabelung

Sämtliche Dienstzimmer, Gemeinschafts- und Therapieräume, Speisesaal und Speiseräume, Besprechungsräume, Büros, Hausmeisterraum, Textilausgabeschrank und Empfang sind mit CAT7 Kabel in Twinausführung sternförmig zu verkabeln. Die Kabel sind zum Standort der EDV/Telefonzentrale Serverschrank 1 zu führen. Zwischen EDV Server und Server 2 Telefonanlage muss eine Verbindung in ausreichender Anzahl in CAT7 ausgeführt werden. Des Weiteren ist zwischen dem zentralen Telefonanschluss und der EDV/Telefonzentrale eine Kabelverbindung in CAT7 und Glasfaserverbindung zu schaffen. Für die Bewohner ist der Zugriff auf das Internet über eine WLAN Verbindung mit ausreichenden DECT-Sendern auf den Fluren herzustellen.

Zum Leistungsumfang des Vermieters gehören:

- Lieferung und Montage des Serverschranks 1 19“ (2000 x 800 mm) mit 2 verschließbaren Türen und abnehmbaren Seitenteilen und 19 Zoll Steckdosenleiste 1HE mit 8 Stück 230V Steckdosen, mindestens 10 Haupteinschübe frei mit Lüftungseinheit.
 - Erstellen eines Messprotokolls
- Beschriftung der Netzwerkdosen (Netzwerkdosen sind mit Beschriftungsfeld zu liefern) und Patchfeldern, Erstellung einer Legende

HINWEIS:

Nähere Angaben sind der Anlage 4: „Konzeption Netzwerk“ zu entnehmen.

Störungsmeldungen

Störungsmeldungen aller technischen Einrichtungen wie Heizung, Kühlanlagen, Aufzugsanlagen, Brandmeldeanlage, Fettabscheider, Hebeanlagen, Lüftungsanlagen, Sicherheits- und Notbeleuchtung, etc. sind jeweils mit einem potenzialfreien Kontakt auf die Telefon- und Rufanlage aufzuschalten.

Brandmeldeanlage

Entsprechend den bauaufsichtlichen Forderungen und dem vorliegenden Brandschutzkonzeptes ist eine flächendeckende Brandmeldeanlage (Kategorie 1: Vollschutz, Betriebsart TM) gem. den aktuellen DIN- und VDE Vorschriften sowie den Vorschriften des Verbandes der Sachversicherer (VdS) zu installieren. Die Brandmeldeanlage ist mit allen dazu gehörigen Teilen, einschl. der erforderlichen Installation von Brandmeldern (2-Kriterien Rauchmelder) in allen Räumen, im Küchenbereich mit 3-Kriterien Meldern zu errichten, incl. der Aufschaltung zur Feuerwehr. Weiterhin sind Handfeuermelder laut Brandschutzkonzept zu installieren.

Die Anlage beinhaltet unter anderem die Brandmeldezentrale, Fabrikat Esser (mit Laufkarten, Feuerwehr-Anzeige-Tableau, Feuerwehrbedienfeld), Feuerwehrschränke, Alarmierungseinrichtungen (stiller Alarm), Blitzleuchte.

Die Planung und die technische Umsetzung durch den Vermieter sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Sonstiges

Briefkastenanlage im Windfang als Wandanlage, Ausstattung mit Türklingel, Schlüsselschalter für Automatik Schiebetüranlage und Sprechanlage. Oberfläche nach Vorgaben des Mieters. Geeignet für DIN A 4 Querformat. Der Schlüsselschalter ist am Tresen anzuordnen.

Türöffner/Türsprechstelle am Zugang der Anlieferung.

Die Türsprechstellen sind auf die Telefon- und Rufanlage aufzuschalten.

5.7. Elektroinstallation und Beleuchtung

Alle Räume erhalten Deckenbrennstellen, Schalter und Steckdosen in üblicher und ausreichender Anzahl gemäß VDE. Die Anzahl, Art und Platzierung der Anschlüsse erfolgt in Absprache zwischen dem Fachplaner und dem Mieter.

Die Wasch- und Trockenautomaten, Fäkalienspülen sowie die Pflegewannen werden vom Mieter gestellt und angeschlossen.

Das Anschließen der Elektrik der vom Mieter gelieferten Kleinküchenzeilen, Empfangstresen, sonstigen Einrichtungsgegenständen, etc. ist durch den Vermieter auszuführen.

Allgemeine Beleuchtungskörper

In allen Bereichen werden Leuchten in erforderlicher Anzahl installiert. Die Beleuchtungsstärke und Farbtemperatur richten sich nach:

DIN EN 12464-1	Beleuchtung von Arbeitsstätten
VDI - Richtlinie 6008	Barrierefreie und behindertengerechte Lebensräume
DIN 5035-3	Beleuchtung mit künstlichem Licht - Beleuchtung im Gesundheitswesen

und nach Vorgaben des Mieters

Alle Leuchten sind als LED-Leuchten zu planen und dem Mieter in einer Bemusterung zur Freigabe vorzulegen.

Behütete Station (Demenzbereich)

Wenn im Gebäude eine Demenzstation geplant wird, ist eine Beleuchtung mit einer Beleuchtungsstärke von mind. 500 Lux, gemessen in 80cm Höhe, zu installieren.

Elektroausstattung

Die folgende Auflistung dient zur Orientierung. Die Ausstattung ist an die örtlichen Gegebenheiten und Vorschriften durch den Fachplaner anzupassen. Die Angaben aus dem TK/EDV Konzept (Anlage 4+5 sind vollständig zu berücksichtigen (diese wurden nur teilweise in der Auflistung übernommen). Die Planunterlagen sind vor Ausführung mit dem Mieter abzustimmen.

Bewohnereinzelmzimmer

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung neben Eingangstür
- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung am Bett und neben der Eingangstür
- 2 Einfachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Antennensteckdose
- 1 Western Telefonanschluss (Telefon-Notrufanlage)

Bewohnerdoppelzimmer

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung neben Eingangstür
- 2 Deckenbrennstellen mit separierter Wechselschaltung jeweils im Bereich der Betten und neben der Eingangstür (je Bett ein Schalter/ pro Leuchte)
- 2 Einfachsteckdosen
- 3 Doppelsteckdosen
- 2 Dreifachsteckdosen
- 1 Antennensteckdose
- 2 Western Telefonanschlussdosen (Telefon-Notrufanlage)

Nasszelle Bewohnerzimmer

- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter und Kontrollleuchte (Licht an = Kontrollleuchte an) im Zimmer
- 1 Spiegelleuchte im Waschbeckenbereich (Devin Double mit LED-Leuchte o.glw.)
Bei Erfordernis von IP 44 dann SLV Leuchte Devin Double o.glw.
- 1 Einfachsteckdose im Waschbeckenbereich kombiniert mit Schalter für Spiegelleuchte oder Doppelsteckdose und Schalter für Spiegelleuchte außen, kombiniert mit Deckenbeleuchtung
- 1 Anschluss Raumentlüftung
- 1 Anschluss für Notruf-Zugtaster zwischen Dusche und Toilette
- 1 Verkabelung für Rufabsteltaster mit Blindabdeckung im Schalterprogramm

Pflegebad

- 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung im Eingangsbereich mit Schalter-Steckdosenkombination

1 Individualbeleuchtung mit Ausschaltung im Eingangsbereich nach Bemusterung des Mieters vorzugsweise als indirekte Beleuchtung im Deckenfries

1 Spiegelleuchte im Waschbeckenbereich (Devin Double mit LED-Leuchte o.glw.)

Bei Erfordernis von IP 44 dann SLV Leuchte Devin Double o.glw.

1 Festanschluss für (230V) für Pflegebadewanne

1 Erdungsleitung in Geräteanschlussdose bei Pflegebadewanne

1 Anschluss Notruf-Zugtaster zwischen Dusche und WC

1 Anschluss Pneumatiktaster für Pflegewanne

1 Anschluss Raumentlüftung (nur bei innen liegenden Bädern)

2 Einzelsteckdosen

1 Anschluss für Rufabsteltaster

Behinderten-WC

1 Deckenbrennstelle mit Schalter und Kontrollleuchte (Licht an = Kontrollleuchte an) im Zimmer

1 Spiegelleuchte (Devin-Double mit LED-Leuchte o.glw.)

Bei Erfordernis von IP 44 dann SLV Leuchte Devin Double o.glw.

1 Steckdose am Handwaschbecken

1 Anschluss für Notruf-Zugtaster zwischen Waschbecken und WC

1 Anschluss Raumentlüftung (nur bei innenliegenden Bädern)

1 Anschluss für Rufabsteltaster

1 Anschluss für Spülauslösetaster am Stützklappgriff für die WC - Spülung

Umkleiden

je nach Größe ausreichend Deckenbrennstellen mit Ausschaltung

1 Schalter-Steckdosenkombination

1 Anschluss Raumentlüftung

2 Einfachsteckdosen

1 Steckdose für Textilausgabeschränk

1 LAN - Anschluss für Textilausgabeschränk

Nasszellen Umkleiden

je nach Größe ausreichend Deckenbrennstellen mit Ausschaltung

je nach Anzahl pro Waschbecken

1 Spiegelleuchte (Devin-Double mit LED-Leuchte o.glw.) mit Schalter im Waschbeckenbereich

Bei Erfordernis von IP 44 dann SLV Leuchte Devin Double o.glw..

1 Einfachsteckdose im Waschbeckenbereich pro Waschtisch

1 Anschluss Raumentlüftung

Gruppen-, Gemeinschafts-, Aufenthaltsräume

- je nach Größe ausreichend Deckenbrennstellen mit Serienschalter
- je nach Größe ausreichend Wandleuchten mit Serienschalter damit nicht alle Wandleuchten gleichzeitig geschaltet werden
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit den Lichtschaltern
- 6 Doppelsteckdosen im Raum
- 1 Antennensteckdose
- 1 Anschluss für Notruf- und Rufabstelltaster

Kleinküchen

- 2 geschaltete Steckdosen im Oberschranksbereich
- 3 Zweifachsteckdosen als Arbeitssteckdosen
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Mikrowelle
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Anschluss für Backofen
- 1 Schlüsselschaltung für Elektroherd und Backofen vorbereitet zur Aufnahme eines Halbzylinders der Schließanlage

Fäkalienspüle

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit dem Lichtschalter
- 1 Doppelsteckdose im Raum
- 1 Anschluss für Steckbeckenspüle 400 V gemäß Datenblatt
- 1 Erdungsanschluss für Anschluss Steckbeckenspüle
- 1 Anschluss Raumentlüftung

Stationszimmer

- Deckenbrennstellen in erforderlicher Anzahl mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit dem Lichtschalter
- 1 Steckdose für Medikamentenkühlschrank
- 4 Doppelsteckdosen im Raum

Installation je Arbeitsplatz:

- 1 EDV-Anschluss Doppeldose für WLAN Pflegedokumentation (Medifox)
 - 6 vollaufgelegte, gigabitfähige Netzwerkanschlüsse
 - 6 EDV-Steckdosen 230V
 - 2 Steckdosen 230V
- Die Montage der Dosen erfolgt in einem Brüstungskanal unterhalb der Arbeitsplatte. Die Anzahl der Arbeitsplätze und Montagehöhen sind der Möbelplanung zu entnehmen bzw. mit dem Mieter abzustimmen.

Büroräume der Verwaltung

- 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit dem Lichtschalter
- 3 Doppelsteckdosen im Raum

Installation je Arbeitsplatz:

- 6 vollaufgelegte, gigabitfähige Netzwerkanschlüsse (3 Doppeldosen)
 - 6 EDV - Steckdosen 230V
 - 2 Steckdosen 230V
- Die Montage der Dosen erfolgt in zwei Brüstungskanälen(1xSchwach- und 1xStarkstrom) unterhalb der Arbeitsplatte.
Die Anzahl der Arbeitsplätze(mindestens 2 Arbeitsplätze) und Montagehöhen sind der Möbelplanung zu entnehmen.

Besprechungsraum

- 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit dem Lichtschalter
- 3 Doppelsteckdosen im Raum
- 3 Steckdosen am Arbeitsplatz
- 1 Western Telefonanschlussdosen (Telefon-Notrufanlage)
- 2 Steckdosen 230V mit rotem Blendrahmen ist erforderlich am Arbeitsplatz
- 1 Antennensteckdose
- 2 vollaufgelegte, gigabitfähige Netzwerkanschlüsse

Kopierraum

- 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit dem Lichtschalter
- 1 Doppelsteckdose im Raum
- 1 Western Telefonanschlussdose für Fax Gerät
- 2 Steckdose 230V mit rotem Blendrahmen
- 2 vollaufgelegte, gigabitfähige Netzwerkanschlüsse

Elektrounterverteilung (=EUV) in den Geschossen

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
 - 1 Einfachsteckdose in Kombination mit dem Lichtschalter
 - 2 Doppelsteckdosen im Raum
- #### Installation des EDV-Etagenverteilers:
- 1 Steckdose 230V bzw. Festanschluss auf 19“ Steckdosenleiste
 - 1 USV Zuleitung 230 V von der Zentralen USV im Raum „Server / Telefonanlage“ mit 19“ Steckdosenleiste
 - 1 Netzkleitung (Glasfaserleitung) vom Raum „Server / Telefonanlage“

Nähere Angaben siehe Anlage 4+5 „Konzeption Telefon- und Rufanlage“

Putzmittel-, Abstell- und Lagerräume

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit Lichtschalter
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Anschluss Raumentlüftung (nur bei innenliegenden Räumen)

Waschmaschinenraum

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit Lichtschalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Starkstromsteckdose 32 A / 400 V für Industriewaschmaschinen
- 4 Steckdosen für Trockner und Waschmaschinen 230 V
- 1 Anschluss Raumentlüftung (nur bei innenliegenden Räumen)

Lager Unterhaltsreinigung

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit Lichtschalter
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Anschluss Raumentlüftung (nur bei innenliegenden Räumen)

Flure

Deckenbrennstellen in ausreichender Stückzahl gemäß DIN VDE und ASR mit manueller Nachtfunktion und manueller Schaltung im Stationszimmer des jeweiligen Wohnbereichs. Sicherheitsbeleuchtung in allen notwendigen Rettungswegen und an Notausgängen, Steckdosen für Gebäudereinigung in ausreichender Anzahl (Steckdosen sind im Abstand von ca. 8 - 10 m) vorzusehen, Anschlüsse für Feststellanlagen der Rauchschutztüren.

Notwendige Anschlüsse für rollstuhlgerechte Türöffnerfunktionen für Rauchschutztüren sind mit dem Mieter abzustimmen.

Signalleuchten für Rufanlage sind gemäß TK-Konzept und Fachplanung zu berücksichtigen.

Treppenräume

Deckenbrennstellen in ausreichender Stückzahl gemäß DIN VDE und ASR mit Treppenhausautomat mit Zeitfunktion. Sicherheitsbeleuchtung an allen Notausgängen. Steckdosen für Gebäudereinigung im Treppenraum auf jeder Ebene.

5.8. Aufzugsanlagen

Aufzugsanlagen

2 Personenaufzüge Fabrikat Kone oder glw., Liegendtransport (Kabinenbreite ein Aufzug 1,20 m und ein Aufzug 1,40 m)

Die Aufzugsschächte müssen an oberster Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung erhalten. Die Aufzüge sind mit einer dynamischen Brandfallsteuerung auszustatten, welche durch die BMA ausgelöst wird.

Die Anmeldung der Aufzugsanlagen beim Gewerbeaufsichtsamt gemäß §15 der Betriebssicherheitsverordnung wird vom Vermieter durchgeführt.

Aufzugsausstattung

Behindertengerechte Kabinenausstattung, einschl. Spiegel an Rückwand, umlaufende Edelstahl - Handläufe, Edelstahl-Bedientableau mit Großflächentaster, behindertengerecht und Klappsitz.

Gegensprechanlage, Aufschaltung auf Telefon- und Schwesterrufanlage, Notruf und Störungsmeldung auf Telefon- und Schwesterrufanlage

Kabinenauskleidung in Dekorpaneelen nach Wahl des Mieters, Türen und Zargen Edelstahl, incl. Anfahrerschutz, Decke mit integrierter Beleuchtung. Die Aufzugsportale außen können in Edelstahl oder grundiert mit Farbanstrich nach Bemusterung ausgeführt werden.

Bei Aufzügen in behütenden Wohnbereichen / Demenzstation sind die Türen der Aufzüge mit einem Zahlencode nach Vorgaben des Mieters zu versehen.

5.9. Blitzschutzanlage - Überspannungsschutz

Es ist eine äußere und innere Blitzschutzanlage (Potentialausgleich) gemäß VDE Richtlinien zu errichten.

Es ist ein Überspannungsschutz für die Telefon- und Schwesterrufanlage vorzurichten.

5.10. Nutzungsspezifische Anlagen

Küchentechnische Anlagen

Hauptküche:

Installation aller Ver- und Entsorgungsanschlüsse für alle Küchengeräte der Hauptküche liegen beim Vermieter. Die Lieferung und Montage aller Küchengeräte erfolgt durch den Mieter. Der Anschluss Sanitär und Elektro der Küchengeräte erfolgt durch den Vermieter.

Für den Küchenbereich sind Kühlzellen incl. Kühltechnik durch den Mieter zu liefern und zu montieren. Die Ausführung des Fussbodenaufbaus im Bereich des Bodenausschnitts der Kühlzellen erfolgt durch den Vermieter. Die Höhenangaben werden vom Mieter gemeldet.

Fabrikat Viessmann gemäß Anlage 2 und Küchenplanung des Mieters.

5.11. Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen

Behüteter Wohnbereich / Demenzbereich

Die zur Station gehörenden Abschluss-, Eingangs- und Terrassentüren sind mit einem Türkontaktschalter ausgestattet und mit einem potenzialfreien Kontakt auf die Telefon- und Schwesterrufanlage aufzuschalten.

Die Alarmierungseinrichtungen an Treppenhaustüren und Flurtüren sind mit einem Zahlencodeschloss zur Alarmunterdrückung zu versehen. Eine Alarmierung des Pflegepersonals erfolgt, wenn kein Zahlencode eingegeben wurde. Da die Fluchttreppenhäuser nur im Notfall genutzt werden sollen, sind nur die Türen zum Haupttreppenhaus durch ein Zahlencodeschloss geschützt.

Alle Revisionsöffnungen sind abschließbar herzustellen. Feuerlöscher mit Schutzschrank sind zu montieren.

6. Außenanlagen

Zur Herstellung der Außenanlagen ist eine Planung vom Vermieter in Abstimmung mit dem Mieter zu erstellen. Dieser Plan ist dem Mieter zur Freigabe vorzulegen. Der Zeitpunkt wird im Projektablaufplan angegeben.

Das Gelände ist so zu profilieren, dass alle Eingänge ebenerdig (stufenlos) sind.

Zu- und Umfahrten sind für Schwerlastverkehr auszubilden.

Sollten größere Wege- und Pflasterflächen zusätzlich entwässert werden, so sind diese über Straßeneinläufe oder Rinnensysteme mit Schlammfang vorzusehen.

6.1. Geländeflächen

Grünflächenplan – und Pflanzarbeiten

Zur Herstellung der Anpflanzung ist ein Grünflächenplan (mit Grundbepflanzung, Rank Gewächsen und Bäumen) vom Vermieter in Abstimmung mit dem Mieter zu erstellen.

Dieser Plan ist dem Mieter vor Baubeginn zur Freigabe vorzulegen.

Der Zeitpunkt wird im Projektablaufplan angegeben.

Ein 1-jähriger Pflegevertrag mit Anwuchsgarantie ist vom Vermieter zu beauftragen.

Entsorgungsgebäude

Es ist ein Entsorgungsgebäude oder geeignete Räumlichkeiten mit Abstellplatz für Müllcontainer, einen geschlossenen Raum für Schmutzwäsche mit Lüftung, einen Raum für Gartengeräte, Kleintraktor und Terrassenmobiliar, einen Raum für Konfiskatbehälter zu schaffen.

Größe der Müllcontainer nach Angabe des Mieters bzw. des örtlichen Entsorgers.

Ausstattung

Schmutzwäsche

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit Lichtschalter
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Anschluss Raumentlüftung

Gartengeräte

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit Lichtschalter
- 1 Doppelsteckdose

Konfiskatraum

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit Lichtschalter
- 1 Festanschluss 400V für Konfiskatkühler
- 1 Anschluss Raumentlüftung
- 1 Wasserzapfstelle frostsicher

Müllcontainerraum

- 3 Deckenbrennstellen
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit Lichtschalter
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Starkstromsteckdose 32 A / 400 V
- 1 Außenleuchte

Demenzgarten bzw. Demenzterrasse

Ein Demenzgarten ist in Abstimmung mit dem Mieter zu planen und auszuführen. Eine Einfriedung des Demenzgartens erfolgt mit einem Stabgitterzaun, Höhe ca. 1,40 m und Tür, Durchgangsbreite 1,20 m mit Profilzylinder abschließbar nach Schließplankonzept. Anordnung von 2 Pflanz-Hochbeeten mit je ca. 3 m² Pflanzfläche.

Die Planung ist mit dem Mieter abzustimmen

6.2. Befestigte Flächen

Fußwege

Fußwege aus Betonsteinpflaster (d=8cm, ohne Fase) -grau (rollstuhlgeeignet) auf Unterbau, einschließlich Hochbord-Einfassung mit Rückenstütze, Ausführung mit Gefälle in die seitlichen Beet- oder Rasenflächen.

Straßen / Zufahrten

Die Zufahrt ist aus Betonpflaster oder Asphaltbelag herzustellen. Farbe nach Bemusterung mit max. 2 cm breiten Fugen im Split Bett, auf Unterbau einschl. Tief Bord mit Rückenstütze, Ausführung der Ver- und Entsorgungswege (Bauklasse IV) sowie von Feuerwehzufahrten (Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t oder Schwerlastverkehr) mit entsprechend tragfähigem Unterbau. Ausführung mit Gefälle in die seitlichen Beet- oder Rasenflächen. Alternativ kann eine Ausführung mit Asphalt gewählt werden.

Stellplätze

Stellplatzflächen aus Betonsteinpflaster (d=8cm, ohne Fase, Farbe nach Bemusterung) in Split Bett auf Unterbau, einschl. Hochbord zu Beeten hin mit Rückenstütze und Parkplatzmarkierungen aus anthrazit eingefärbten Betonsteinen (d=8cm, ohne Fase, Farbe nach Bemusterung), Ausführung mit Gefälle in die seitlichen Beet- oder Rasenflächen.

Terrassenflächen

Terrassen aus Betonplatten (40 x 40 cm, d=50mm, Farbe nach Bemusterung), rollstuhlgeeignet, in Split Bett auf Unterbau, einschl. Hochbord Einfassung mit Rückenstütze, Ausführung mit Gefälle in die seitlichen Beet- oder Rasenflächen.

Sonstiges

Kiesstreifen als Spritzwasserschutz rund um das Gebäude, Ausführung einschließlich Einfassung mit Rasenkantenstein in Magerbeton gesetzt.

7. Technische Anlagen in Außenanlagen

Abwasseranlagen

Komplette Schmutz- und Regenentwässerung von Gebäudeaußenkante bis zur öffentlichen Anschlussstelle, einschließlich aller erforderlichen Leitungen und Schächte.

Stromanlagen

Mast- und Pollerleuchten nach Bemusterung mit dem Mieter, für die Wege-, Hof- und Gartenbeleuchtung zur ausreichenden Ausleuchtung der Freiflächen und Zuwegungen einschließlich Leistungsnetz. 2 abschließbare Außen-Stromverteiler mit jeweils 6 Steckdosen für Veranstaltungen.

An sämtlichen Eingängen sind Wandleuchten in ausreichender Beleuchtungsstärke vorzusehen. Die Außenbeleuchtung ist über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr zu steuern.

Eine Bemusterung erfolgt mit dem Mieter.

Für die Werbeanlagen sind je nach Wegeführung zum Gebäude Außen - Stromanschlüsse vorzubereiten einschl. Fundamentierung laut Vorgaben des Mieters.

Es sind zwei Schnellladesäulen bei den Parkplätzen vorzurichten, d.h. es sind zwei Fundament mit den Abmessungen 50cmx50cmx80cm(L x B x H) zu betonieren. Weiterhin ist ein Leerrohr von der Elektrohauptverteilung bzw. Elektroanschlussraum zu den Ladesäulen-Fundamenten vorzusehen. Das Leerrohr ist mittig durch das Fundament zu führen. Die genaue Positionierung und Ausführung erfolgt in Absprache mit dem Mieter.

8. Sonstiges

Brandschutzordnung

Durch den Vermieter sind für die bauliche Anlage eine Brandschutzordnung Teil A bis C nach DIN 14096 Teil 1-3 sowie in ausreichender Zahl Flucht- und Rettungswegpläne gem. DIN 4844-3 in jedem Geschoss, an gut sichtbaren und zentralen Stellen anzubringen. Die Pläne sind in A2 Format mit einem Aluklapprahmen anzufertigen.

Die inhaltlichen Angaben werden von dem Mieter erstellt.

Hierzu sind die Flucht- und Rettungswegpläne, sowie der Feuerwehrplan 6 Monate vor Fertigstellung durch den Vermieter an den Mieter zu übersenden. Der Zeitpunkt wird im Projektablaufplan angegeben

Feuerwehrplan

Durch den Vermieter ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 aufzustellen und nach Abstimmung mit der zuständigen Dienststelle und dem Mieter an diese zu übergeben. Die im Feuerwehrplan aufgestellten Festlegungen sind durch den Vermieter umzusetzen.

Beschilderung

Die Innen - Beschilderung des Objektes (Wegweiser und Zimmernummerierung) in Form von Türschildern, wird durch den Mieter erbracht. Die Technikräume sind durch den Vermieter zusätzlich mit Sicherheitskennzeichen zu beschildern. Die Technische Beschilderung erfolgt durch den Vermieter. Die Aussen-Beschilderung erfolgt durch den Mieter.

Baustellenfeste

Dem Mieter wird es in Abstimmung mit dem Vermieter gestattet, im Rohbau 1 Baustellenfeste zwecks Öffentlichkeitsarbeit in einem abgesperrten Bereich durchzuführen.

Lichtes Raummaß

Im Gebäude sind folgende lichte Raumhöhen im Fertigmaß einzuhalten:

Flure und öffentliche Bereiche $\geq 2,60$ m

Pflegezimmer, Büros, Gemeinschaftsräume $\geq 2,50$ m

Bemusterung

Die Bemusterung erfolgt 8 Wochen nach Baubeginn durch den Vermieter. Zur Bemusterung sind mindestens 3 Fabrikate vorzulegen. Die komplette Bemusterung ist in einem Termin durchzuführen und dieser wird mit dem Mieter abgestimmt. Alle zugehörigen Datenblätter und Zulassungen sind digital zu übersenden.

Flurbreiten

Die Flure müssen mindestens Rohbaubreite von 2,00 m haben.

Musterbüro / Musterpflegezimmer

Spätestens 3 Monate vor Übergabe des Gebäudes an den Mieter werden 1 Musterbüro und 1 Musterpflegezimmer komplett fertig gestellt. Diese werden durch den Mieter inventarisiert und dürfen während der Restbauzeit durch den Mieter für die Öffentlichkeitsarbeit genutzt werden. Der Zeitpunkt der Übergabe wird im Projektablauf angegeben

Flächenberechnung Glasflächen

3 Monate vor Gebäudeübergabe ist dem Mieter eine mengenmäßige Berechnung aller Glasflächen im Innen- und Außenbereich zu übergeben. Der Zeitpunkt der Übergabe wird im Projektablauf angegeben

9. Abgrenzungsliste

Erschließung

Leistung	Vermieter	Mieter
Abwasser- und Frischwasser-Hausanschlüsse	X	
BHKW – bzw. Gasanschluss	X	
Stromanschluss incl. evtl. notwendiger Trafostation	X	
Telefonhausanschluss	X	
Aufschaltung der Brandmeldeanlage	x	

Elektro, Lüftung und Sanitär

Leistung	Vermieter	Mieter
Anschlüsse für Wasch- und Trockenautomaten, Fäkalienspülen, Pflegewannen incl. Abflussleitungen	X	
Lieferung, Anschließen und Inbetriebnahme der Wasch-, Trockenautomaten, Fäkalienspülen, Pflegewannen		X
Komplette Sanitärausstattung einschl. Halte- u. Stützgriffen (ohne Duschhocker, Papierhandtuchspender).	X	
Wasserenthärtungsanlage, falls notwendig	X	
Elektrische Lüftung innen liegender Räume, WCs, Bäder, Fäkalienspülen etc.	X	
Sämtliche Beleuchtungskörper einschließlich Leuchtmittel	X	
Notbeleuchtung	X	
Serverschrank 1 mit Anschlusspaneels und Lüftung bzw. Klimatisierung für EDV- und Telefonanlage	X	

Großküche

Leistung	Vermieter	Mieter
Anschlüsse für Elektro, Sanitär und evtl. Gas	X	
Lieferung und Montage der Küchengeräte		X

Anschluss Sanitär und Elektro der Küchengeräte	X	
Zu- und Abluftanlage Großküche	X	
Lieferung und Montage der Abzugshauben für Herd, Kombidämpfer und Spülmaschine		X
Anschluss der Abzugshauben für Herd, Kombidämpfer und Spülmaschine an Lüftungsanlage	X	
Lieferung der Bodenrinnen und Bodenabläufe aus Edelstahl		X
Montage der Bodenrinnen und Bodenabläufe aus Edelstahl	X	
Kühlzellenanlage incl. Kühltechnik		X

Technische Anlagen

Leistung	Vermieter	Mieter
Schließanlage als General-Hauptschlüsselanlage	X	
Verkabelung für Telefon- und Schwesterrufanlage, EDV, Pflegedokumentation, Telefon, Fax und Kopierer	X	
Lieferung und Anschließen der Telefon- und Schwesterrufanlage, EDV, Fax und Kopierer		X
Brandmeldeanlage komplett, einschl. aller Installationsarbeiten	X	
Rauchabzugsanlagen	X	
Blitzschutzanlagen	X	
Feststelleinrichtungen an Brandschutztüren	X	
Fluchttürsicherungen und Codeschlösser	X	
Feuerlöscher und Schutzschränke Demenzbereich	X	
Evakuierungstücher (pro Pflegebett ein Rettungstuch), Rettungstragen		X

Außenanlagen

Leistung	Vermieter	Mieter
Erstbepflanzung gemäß genehmigtem Außenanlagen- und Pflanzplan (mit Grundbepflanzung, Rank Gewächsen und Bäumen), Bodenlockerung und ggf. Aufbringung von Mutterboden, ggf. Stützmauern Einjähriger Pflegevertrag mit Anwuchs Garantie.	X	
Anlage von Hofflächen, Zugangswegen und Stellplätzen	X	
Gartenwasseranschlüsse	X	
Entwässerungsanlagen und Anschluss an Übergabepunkt	X	

Sonstige Leistungen

Leistung	Vermieter	Mieter
Vollständige Ausstattung mit Mobiliar		X
Ausstattung mit Seifenspender, Desinfektionsmittelspender Mülleimer und Papierkörbe		X
Liefern und Montieren von Kleinküchen		X
Anschluss Sanitär und Elektro der Kleinküchen	X	
Betriebliche Beschriftungen und Beschilderungen (ohne Zimmernummern und Wegweiser)	X	
Dekorationen, Bilder, etc.		X
Liefern und Montage der Werbepylone in der Außenanlage		X

Eisenberg,

.....
Vermieter

.....
Mieter