

## Moderne Flächen im Herzen von Beelitz-Heilstätten



### Neubau eines Ärztehauses

Bau- und Leistungsbeschreibung für die Standardausstattung des Mieterausbaus

## Inhaltsübersicht

1	PROJEKTÜBERSICHT .....	1
1.1	Allgemein .....	1
1.2	Erschließung .....	1
2	BAUKONSTRUKTION .....	1
2.1	Erd-, Obergeschosse .....	1
3	INNENAUSBAU .....	2
3.1	Maler- und Innenputzarbeiten .....	2
3.2	Wand- und Bodenbeläge .....	2
3.3	Sonnenschutz .....	2
3.4	Innentüren .....	2
3.5	Schlosser/ Metallbau.....	2
3.6	Einbauten und Einrichtungen .....	2
4	TECHNIK .....	3
4.1	Sanitär-Installation .....	3
4.2	Lüftung .....	3
4.3	Heizung/ Fernwärme .....	3
4.4	Elektroinstallationen .....	4
4.4.1	Allgemein .....	4
4.4.2	Elektroausstattung.....	4
5	ANMERKUNGEN.....	6

## 1 PROJEKTÜBERSICHT

### 1.1 Allgemein

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Ärztehaus mit vier Vollgeschossen. Die SKAJ Immobilien GmbH errichtet auf dem Grundstück ein Gebäude ohne Tiefgeschoss. Während die Planung in den 3 Obergeschossen Praxisflächen vorsieht, soll im Erdgeschoss des Gebäudes Platz für eine Apotheke, ein Sanitätshaus und einen Reha/Fitnessbereich geschaffen werden mit den zugehörigen Lager-, Technik-, Sanitär- und Büroflächen.

Das Gebäude wird nach den Kriterien der Energie-Einsparverordnung EnEV 2014 sowie unter Einhaltung des EE-WärmeG erstellt. Dies bedeutet, dass in die Wärmeschutz - Berechnung neben den Dämmeigenschaften der Gebäudehülle auch die moderne, energiesparende Haustechnik einbezogen wird. Darüber hinaus wird das Gebäude nach den Kriterien des KfW 55 Programms auf Basis der EnEV 2014 geplant, wobei der energetische Standard KfW 55 nach Möglichkeit ohne kontrollierte Be- und Entlüftung realisiert wird.

Der Schallschutz der einzelnen Nutzungseinheiten untereinander wird unter Einhaltung der Tabellenwerte der DIN 4109 Beiblatt 1 und 2 sichergestellt.

Weiterhin gelten die anerkannten Regeln der Bautechnik und die VOB.

Es gilt für die Dimensionierung aller tragenden Bauteile die statische Berechnung (nach EC2) und das Baugrundgutachten.

### 1.2 Erschließung

Das Grundstück liegt abgehend von der Straße nach Fichtenwalde, 14547 Beelitz an der Straße am Bahnhof.

Sämtliche, für die Ver- und Entsorgung notwendigen Erschließungsleistungen werden erbracht. Das Gebäude erhält Hausanschlüsse für Fernwärme, Strom, Telefon, Breitbandkabel, Abwasser und Trinkwasser. Die verkehrstechnische Erschließung gehört ebenso zum Leistungsumfang. Die für die Müllsammlung notwendigen Plätze werden errichtet. Die Anschlussmöglichkeit jeder Nutzungseinheit für den TV- und Internet-Empfang wird über Breitbandkabel sichergestellt und richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Die Abrechnung erfolgt zentral über die Verwaltung der Gemeinschaft.

## 2 BAUKONSTRUKTION

### 2.1 Erd-, Obergeschosse

Wände: Tragende Innen- und sämtliche Außenwände der aufgehenden Geschosse aus Kalksandstein-Mauerwerk oder Stahlbeton nach statischen und konstruktiven Erfordernissen.

Trennwände: Kalksandstein-Mauerwerk bzw. Stahlbetonwände mit einer Dicke nach Erfordernis Schallschutz und Statik.

Nichttragende Innenwände: als doppelt beplankte GK-Metallständerwände mit einer Dicke nach Erfordernis Schallschutz.

Decken: Stahlbetondecken mit einer Dicke nach Erfordernis der Statik. Die Abhängedecken in den Sanitärbereichen und in Bereichen wo es die technische Installation erfordert werden als revisionierbare OWA-Einlegedecke ausgeführt.

### 3 INNENAUSBAU

#### 3.1 Maler- und Innenputzarbeiten

EG / OGs: Alle Wand- und Deckenflächen werden mit Malerflies tapeziert und weiß gestrichen bzw. gespritzt. Materialübergänge werden nach technischen Erfordernissen ausgeführt.

#### 3.2 Wand- und Bodenbeläge

Bodenfliesen: Die WC-Einheiten erhalten Fußböden aus Feinsteinzeug im Format ca. 30x60 cm, Farbe und Design nach Bemusterung, im Drittelverband verlegt. In den Bereichen ohne Wandfliesen wird ein Fliesensockel ausgeführt (Höhe = ca. 6 cm).

Bodenbelag: Die Praxis- Einheiten der Obergeschosse und deren Flure erhalten Fußböden aus Linoleum oder Teppich. Die Gewerbeeinheiten des Erdgeschosses erhalten einen Bodenbelag aus Fliesen. In den Teeküchen und Serverräumen wird entsprechender Linoleumbelag verlegt.

Farbe und Design nach Bemusterung.

Wandfliesen: Wandfliesen in den WC-Einheiten aus Feinsteinzeug ca. 30x60 cm, Farbe und Design nach Bemusterung, im Kreuzverband verlegt. Die Wandfliesen werden nur im Bereich der Objekte ca. 1,20 m hoch ausgeführt. Bei Vorwandinstallationen sind die Ablagen gefliest.

#### 3.3 Sonnenschutz

Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz (Markisen, elektrisch betrieben, Bedienung über Einzelschalter neben den Fenstern) nach Erfordernis des sommerlichen Wärmeschutzes.

#### 3.4 Innentüren

Röhrenspantürblätter (Rohbauhöhe 2,135 m), Türbreiten gemäß Ausführungsplanung, mit Stahlumfassungszarge, Türblätter weiß matt beschichtet. Umfassungszargen werden weiß lackiert. Die Türen erhalten Standardtürbeschläge, Fabrikat Hoppe Amsterdam mit Bundbartschlössern. WC-Türen erhalten WC-Beschläge. Wo erforderlich, mit Unterschnitt für die Nachströmung der Luft.

#### 3.5 Schlosser/ Metallbau

Zugangstüren der Praxisflächen: Türanlagen wird als pulverbeschichtete Leichtmetallkonstruktion mit VSG-Verglasung, dreiseitiger Dichtung ausgeführt. Die untere Schallabdichtung wird durch eine Absenk-Dichtung gewährleistet (Widerstandsklasse analog WK2).

#### 3.6 Einbauten und Einrichtungen

Küchen und sonstige Einbauten werden nicht vorgesehen (Mieterleistung).

## 4 TECHNIK

### 4.1 Sanitär-Installation

Zählung: Für die Ermittlung des Kaltwasserverbrauchs je Nutzungseinheit laufen sämtliche Entnahmestellen über betreiberseitige Funk-Wasserzähler. Die Warmwasserbereitung in den WC's erfolgt zentral, sämtliche Nebenentnahmestellen (bspw. in den Behandlungsräumen) erhalten eine dezentrale Warmwasserbereitung über Speicher oder Durchlauferhitzer.

Einrichtungsgegenstände: Die Anzahl und Ausführung der Ausstattungsgegenstände der Sanitärräume ist aus den Plänen ersichtlich. Sämtliche Sanitärgegenstände werden in weiß geliefert. Die Armaturen und Zubehörteile sind aus verchromtem Messing.

Armaturen: OPTIMA S oder gleichwertig

Sanitärporzellan: Optima S oder gleichwertig,

Folgende Einrichtungen sind vorgesehen:

Waschtischanlage: Breite von ca. 60 cm bzw. gemäß Ausführungsplanung. Einhebel-Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur, Eckventil und Siphon verchromt.

Tiefspül-WC: wandhängendes WC mit passendem Sitz und Deckel im Farbton weiß, Montage unter Putz.

Kristallglas-Spiegel: Kanten gefast, unsichtbar befestigt (geklebt), mit den Maßen 60 x 80cm.

#### **Erstausrüstung Bad-Accessoires:**

öffentliche behinderten WC's: Klopapierhalter, Klobürste mit Halter, Papierspender, Mülleimer, Haltegriffe, Seifenspender, Desinfektionsspender

Kücheninstallation: In den Teeküchen kommen eine Abflussleitung sowie ein Kaltwasseranschluss mit Eckventil auf der Wand montiert zur Ausführung (gemäß Mieterplanung).

### 4.2 Lüftung

Innenliegende WC's werden nach DIN EN 13779/15251 dezentral über Einzelraumlüfter entlüftet. Die Nachströmung erfolgt über Unterschnitte der Türen bzw. Fensterfalzlüfter.

### 4.3 Heizung/ Fernwärme

Das Haus wird mittels Fernwärme beheizt. Die Übergabestation befindet sich im Technikraum im Erdgeschoss.

Heizungsflächen: Die Wärmeverteilung erfolgt über Flächen-Heizkörper. Maßgebend für die Größe, Anzahl und Anordnung der Heizflächen ist die Wärmebedarfsberechnung. Die Auslegung und Bemessung der Heizkörper in allen Aufenthaltsräumen und Nutzungsbereichen erfolgt nach VDI 6030 und DIN EN 12831.

Messung: Die Abrechnung des Wärme- und Energieverbrauchs erfolgt über angemietete Funk - Heizkostenverteiler.

## 4.4 Elektroinstallationen

### 4.4.1 Allgemein

Installation: Der Zählerschrank befindet sich zentral im Erdgeschoss des Gebäudes. Für den Allgemeinstrom (Treppe, Flure, allgemeine Außenbeleuchtung, etc.) wird ein Gemeinschaftszähler eingebaut. Die Versorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des zuständigen Versorgers. Die Installation erfolgt entsprechend den VDE - Vorschriften und den Richtlinien des zuständigen Versorgers. Personenschutz über FI – Schalter je Praxis- und Gewerbeeinheit.

Zählung: Jede Mieteinheit erhält einen separaten Zähler. Überspannungsschutz als Grob- und Mittelschutz.

Leitungen: Die Verlegung der Elektroinstallation erfolgt in den Praxis- und Gewerbeeinheiten unter Putz und im Estrich. Im Erdgeschoss erfolgt die Installation in den Technikräumen und Lagern auf Putz. Die Serverräume, wenn vorhanden, werden an einen eigenen Stromkreis angeschlossen.

Verteilung: Die Unterverteilungen befinden sich innerhalb der Einheiten.

Schalterprogramm: Schalter und Steckdosen im reinweißen Großflächenschalterprogramm in der Preisgruppe der Firma GIRA Standard 55, seidenmatt oder gleichwertig.

Breitband: Anschluss an die Kabelfernsehversorgung. In den Nutzungseinheiten ist jeweils eine fertig installierte BK-Dose vorgesehen. Abschluss der Verträge erfolgt durch den Mieter selbst.

Datendosen: Die Verkabelung pro Nutzungseinheit und Steigstrang erfolgt mit einem Cat 7 Kabel, RJ45-Stecker. Anzahl der Datendosen pro Nutzungseinheit, gem. Elektroausstattung Praxiseinheiten.

Türsprechanlage: Der Hauptzugang wird mit einer Audio-Sprechanlage ausgestattet sein mit den Funktionen Sprechen, Rufen und Türöffner ausgestattet. In den Empfangsbereichen jeder Nutzungseinheit wird jeweils eine Innensprechstelle installiert.

### 4.4.2 Elektroausstattung

#### Empfangs-/ Wartebereich

- 1 Deckenauslass je ca. 7 m<sup>2</sup> in Wechselschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Datendose (2-fach)
- 1 Sprechstelle

#### Behandlungszimmer

- 1 Deckenauslass je ca. 7 m<sup>2</sup> in Wechselschaltung
- 1 Einfachsteckdose Nähe der Tür
- 1 Einfachsteckdose je ca. 10 m<sup>2</sup>
- 1 Doppelsteckdose je ca. 10 m<sup>2</sup>
- 1 Datendose (2-fach) je ca. 10 m<sup>2</sup>

#### **Flur**

- 1 Deckenauslass je ca. 7 m<sup>2</sup> in Wechselschaltung
- 1 Einfachsteckdose je ca. 10 m<sup>2</sup>

#### **Abstellraum, wenn vorhanden**

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose nahe der Tür

#### **Laborzimmer, wenn vorhanden**

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Steckdose (mit separater Absicherung)
- 2 Einfachsteckdosen

#### **Personal-/ Pausenraum, wenn vorhanden**

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose nahe der Tür
- 2 Doppelsteckdosen

#### **Teeküche**

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Spülmaschinenanschlussdose
- 1 Kühlschranksteckdose
- 1 Steckdose pro Durchlauferhitzer (Anzahl Durchlauferhitzer nach Vorgabe Haustechnik)

#### **WC-Einheit**

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Wandauslass über Waschtisch in Ausschaltung
- 1 Steckdose pro Durchlauferhitzer (Anzahl der Durchlauferhitzer nach Vorgabe Haustechnik)

#### **Archiv/Lager**

- 1 Deckenauslass je ca. 7 m<sup>2</sup> in Wechselschaltung
- 1 Einfachsteckdose nahe der Tür

**Laden/ Verkaufsfläche**

1 Deckenauslass je ca. 7 m<sup>2</sup> in Wechselschaltung

4 Einfachsteckdosen

6 Zweifachsteckdosen

**5 ANMERKUNGEN**

Die Baubeschreibung beinhaltet die wesentlichen Qualitätsmerkmale für das geplante Bauvorhaben. Die in den Plänen eingezeichneten Möbel und Ausstattungen dienen lediglich der besseren Erläuterung einer möglichen Raumaufteilung und gehören nicht zum Lieferumfang. Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse, einer Weiterentwicklung o. ä. sowie aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Das Gebäude wird nach einer ordentlichen Feinreinigung übergeben.

Stand 14.07.2023