

Baubeschreibung

Projekt: Hotel Phoenix Projekt

**Adresse: Schleussnerstraße 42,
63263 Neu-Isenburg**

Datum: 14.03.2022

Aufgestellt;

architektur  finkler

stephan finkler

dipl.-ing. (fh) - architekt.äks
geprüfter sachverständiger für
vorbeugenden brandschutz (EiPOS)



saarbrücker straße 26
66625 türkismühle
tel. +49 (0)6852 - 9029-0
mobil 0171-2148559
info@architektur-finkler.de
www.architektur-finkler.de

Inhalt

1 Objektbeschreibung	4
1.1 Allgemeine Beschreibung	4
1.2 Energieausweis	4
1.3 Vorbeugender Brandschutz	4
2 Unsere Leistungen	5
2.1 Bauleitung	5
2.2 Baubeschreibung zu Bauausführung / Baubestand	5
2.2.1 Abbrucharbeiten	5
2.2.2 Beton- und Stahlbetonarbeiten Wände / Geschossdecken	5
2.2.3 Maurerarbeiten / Trennwände	5
2.2.4 Abdichtungsarbeiten	5
2.2.5 Entwässerungsarbeiten	5
2.2.6 Flachdächer	6
2.2.7 Klempnerarbeiten	6
2.2.8 Außenfassade	6
2.2.9 Hausanschluss	6
2.2.10 Fenster	6
2.3 Innenausbau	8
2.3.1 Heizungsinstallation	8
2.3.2 Sanitärinstallation	8
2.3.3 Elektroinstallation	9
2.3.4 Innenputzarbeiten	11
2.3.5 Estricharbeiten	12
2.3.6 Trockenbauarbeiten	12
2.3.6.1 Decken	12
2.3.6.2 Innenwände	12
2.3.6.3 Unterdecken als Akustikdecken	13
2.3.7 Schreinerarbeiten – Innentüren	14
2.3.7.1 Gästezimmertüren	14
2.3.7.2 Zugangstüren zur Betreiberwohnung	15
2.3.7.3 Badezimmertüren	16
2.3.7.4 Türen innerhalb der Betreiberwohnung	16
2.3.7.5 Türen zur Frühstücksvorbereitung und Rezeption	16
2.3.7.6 Türen zu Wäschelagern, sonstigen Lagerräumen und zum Serverraum	17
2.3.8 Tapezierarbeiten	17

2.3.9 Malerarbeiten und Lackierarbeiten	18
2.3.10 Fenster- und Verglasungsarbeiten, Rollladenarbeiten	19
2.3.11 Fliesenarbeiten	19
2.3.11.1 Bodenfliesen	19
2.3.11.2 Wandfliesen	20
2.3.12 Natursteinarbeiten	21
2.3.13 Bodenbelagsarbeiten	21
2.3.14 Schlosserarbeiten	23
2.3.15 Briefkastenanlage	23
2.3.16 Hoftoranlage	23
2.3.17 Aufzugsanlage	23
2.3.18 Baureinigung	23
2.3.19 Möblierung	24

1 Objektbeschreibung

1.1 Allgemeine Beschreibung

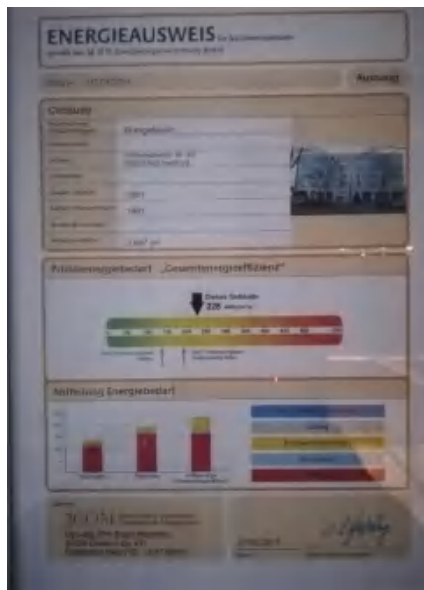
Bei dem nachfolgend beschriebenen Bestandsgebäude in der Schleussner - Straße in Neu-Isenburg handelt es sich um ein Geschäftshaus. Das Gebäude wurde 1990 nach den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Bauvorschriften und erteilten Baugenehmigung errichtet.

Dabei wurden die damals gelten Richtlinien und Vorschriften sowie die a.a.R.d.T angewendet.

Das Gebäude ist ein Stahlskelettbaukonstruktion. Durch die geplante Umnutzungs- und Umbaumaßnahme wird die Tragstruktur nicht angetastet. Die Umbaumaßnahmen betreffen leichte innere Trennwände in Form von Trockenbauständerwänden. Alle Anforderungen werden gemäß den Brandschutz- und Schallschutzanforderungen gemäß Baugenehmigung und Auflagen im Bauschein AZ.: 63-03328-21-28 umgesetzt.

1.2 Energieausweis

Für das Gebäude existiert ein Energieausweis vom März 2011.



1.3 Vorbeugender Brandschutz

Das Gebäude erfüllt alle die zum Zeitpunkt der Errichtung geforderten Brandschutzanforderungen. Die für die Umnutzungs- und Umbaumaßnahme zusätzlich erforderlichen Brandschutzmaßnahmen werden entsprechend den Auflagen im Bauschein und nach dem Brandschutzkonzept des IB Schulz vom 10.08.2021 berücksichtigt und umgesetzt. Die Ausführung wird durch das AB Büchele, M. Eng. für Vorbeugender Brandschutz überwacht und dokumentiert.

2 Unsere Leistungen

2.1 Bauleitung

Mit der Planung und Bauüberwachung wird seitens des AG ein Architekturbüro und für die Planung des technischen Ausbaues ein Fachbüro für TGA beauftragt. Für die Überwachung zur Durchführung von Brandschutzmaßnahmen aus den Auflagen der Baugenehmigung wird ein Sachverständiger für vorbeugenden Brandschutzes beauftragt.

2.2 Baubeschreibung zu Bauausführung / Baubestand

2.2.1 Abbrucharbeiten

Für die Umbaumaßnahme erforderliche Bauteile wie Trockenbauwände, Bodenbeläge und Teilbereiche der abgehängten Akustikdecken werden zurückgebaut. (Siehe Ausführungs- / Abrisspläne 1. – 4.OG AB Finkler vom 25.11.2019).

2.2.2 Beton- und Stahlbetonarbeiten Wände / Geschossdecken

Die Geschossdecken des Gebäudes wurden als Stahlbetondecken in der Brandschutzqualität F90-A errichtet. An den Geschossdecken werden keine Umbauarbeiten ausgeführt.

Für die Ausführung der neuen Installation von Ver- und Entsorgungsleitungen Elektro und Sanitär werden Deckendurchbrüche hergestellt. Diese werden nach Abschluss der Installationsarbeiten nach den Forderungen des Brandschutzes feuerbeständig F90 mit zugelassenen Brandschottungen verschlossen.

Die Wände von Treppenhaus, Aufzugsschachtwände wurden als Stahlbetonwände in der Brandschutzqualität F90-A nach DIN 4102 errichtet.

2.2.3 Maurerarbeiten / Trennwände

Tragende Innenwände sind als 24er KS-Mauerwerk nach DIN 4102 in F90-A hergestellt. In Achse C/4-5 wird ein Teilstück der bestehenden Wand zurückgebaut, für die neue Grundrissanordnung.

2.2.4 Abdichtungsarbeiten

Die Abdichtungsarbeiten von erdberührten Bauteilen im Kellergeschoss wurden nach DIN 18533 Abdichtung von erdberührten Bauteilen ausgeführt.

2.2.5 Entwässerungsarbeiten

Die bestehenden Abwasserleitungen im Gebäude wurden nach DIN 1986-30 als SML- Gussrohre installiert. Die für die Errichtung der neuen Wohneinheiten erforderlichen Abwasserleitungen werden als SML – oder PP-Silent schalloptimierte Installation eingebaut und an die vorhandene Entwässerung angeschlossen.

2.2.6 Flachdächer

Die Flachdächer auf dem Gebäude wurde nach DIN 18531 mit Abdichtungsbahnen auf einer Dämmschicht abgedichtet und einer Kieslage beschwert.

Für zusätzliche Strangentlüftungen über Dach für die neuen Sanitärzellen der Wohneinheiten wird die Dachfläche an Einzelstellen geöffnet, und DIN gerecht neu abgedichtet.

2.2.7 Klempnerarbeiten

Die Klempnerarbeiten, hierzu zählen u.a. die Attikaabdeckungen an der Flachdachabdichtung wurden als ALU-Kantabdeckungen ausgeführt und sind funktionsfähig. Eine Ergänzung der vorhandenen Abwasserrohre der Dachentwässerung ist bedingt durch die Umbaumaßnahme nicht erforderlich.

2.2.8 Außenfassade

Das Gebäude hat eine intakte Natursteinfassade, die für die Umbaumaßnahme unverändert bleibt.

2.2.9 Hausanschluss

Die vorhandenen Hausanschlüsse für Wasser und Strom sowie Telefon werden geprüft und entsprechend dem Energiebedarf für die neuen 111 Wohneinheiten an das Versorgungsnetz der örtliche Versorger angeschlossen. Die Hausanschlüsse sind grundsätzlich im Kellergeschoss eingebaut. Der vorhandene Kanalanschluss ist im Bestand und bleibt unverändert erhalten. Die Hebeanlage wird geprüft, ob sie auch den erweiterten Leistungsansprüchen genügt und wird ggf. für die neue Abwassermenge vergrößert.

2.2.10 Fenster

Gemäß der von der Firma ARCenergie e.K. durchgeführten Schallschutzmessung, müssen die Fenster auf der Vorder- und Rückseite des Gebäudes durch neue Fenster ersetzt werden.

Die Farbe der Fensterrahmen- und -flügelprofile ist außen anthrazitgrau glatt (RAL 7016) und innen weiß (bicolor).

Mit Ausnahme der großflächigen Erdgeschossfenster sind grundsätzlich alle Fenster offenbar (dreh/kipp). Die Fenster erhalten einen Öffnungsbegrenzer unter Beachtung der Flucht- und Rettungsplanung. Absturzsicherungen bei bodentiefen Fenstern oder bei Fenstern mit zu niedriger Brüstungshöhe sind als festverglaste Brüstungsriegel oder als Geländer auszuführen.

Alle Fenster der Gästezimmer und der Betreiberwohnung sind mindestens in Schallschutzklasse 3 herzustellen.

Bei allen Gästezimmerfenstern, den Fenstern der Betreiberwohnung, des Büros, der Flure und der Frühstücksvorbereitung sind in das obere Blendrahmenprofil selbstregulierende membrangesteuerte Zuluftelemente der Fa. ALDES Lufttechnik GmbH, Typ Elliao 30, einzubauen, sofern die

vorgeschriebenen Schallschutzwerte damit eingehalten werden können. Sollte dies wegen besonderen Bedingungen am konkreten Standort nicht möglich sein, ist in Absprache mit dem AG bzw. dem Betreiber Hotels eine Alternative zu wählen, die den Schallschutz und den notwendigen Luftwechsel in den Gästezimmern gewährleistet (Wand- oder Laibungslüfter).

Die Blendrahmenhöhen müssen bei allen Kunststofffenstern dementsprechend ausgebildet werden. Das Zuluftelement muss einen Luftdurchgang von 30m³/h bei 20 Pa haben und geräuschlos arbeiten. Das Zuluftelement muss eine automatische Begrenzung des Volumenstromes bei Differenzdrücken ab ca. 15 Pa (obere Volumenstrombegrenzung nach DIN 1946 Teil 6) haben, bestehend aus folgenden Teilen:

- manuelle Reguliermöglichkeit, die im geschlossenen Zustand die nach der WSVO zulässige maximale Luftdurchlässigkeit aufweist und damit eine Minimallüftung gewährleistet
- automatische Reguliereinheit mit integriertem Dämmmaterial und richtungsverstellbaren Luftleitgittern oder Umlenkschiene zur zugfreien Luftführung
- separate Teleskop-Durchführung für den Fenstereinbau
- äußere Wetterschutzabdeckung mit Insektenschutzgitter in Fensterfarbe.

Die bewertete Normschallpegeldifferenz nach DIN 52210 muss für das Zuluftelement mind.

40 dB betragen. Das Zuluftelement ist in der Farbe weiß auszuführen. Die äußere Abdeckung muss jedoch anthrazitgrau glatt, passend zu den Fensterprofilen, ausgeführt werden. Zuluftelemente mit mechanisch bewegten Teilen, die Lagerstellen aufweisen und/oder in Führungen laufen, werden nicht zugelassen.

Sollte das hier beschriebene Zuluftelement den Forderungen des Schallschutznachweises hinsichtlich des notwendigen Schallschutzes nicht entsprechen, ist eine passende Alternative mit dem AG bzw. dem Betreiber Hotels abzusprechen und kostenneutral einzubauen.

Zur Fensterkonstruktion gehören Außenfensterbänke aus Aluminium mit seitlichen Aufkantungen und Anti-Dröhn-Schutz, anthrazitgrau glatt (RAL 7016) pulverbeschichtet oder einbrennlackiert ggf. mit Konsolenverstärkungen gem. Herstellerrichtlinien. Die Breite der Fensterbänke ist auf die Stärke der Wärmedämmung (auch in Bezug auf die Laibungen) abzustellen. Die Länge richtet sich nach der Fassadenaufteilung und läuft zwischen den angedeuteten Fensterbändern (Fassadenaufteilung beachten) durch. Die Neigung der Oberfläche der Fensterbänke muss ca. 20% betragen, damit das Abstellen von Gegenständen verhindert wird.

Fensterinnenseitig sind für alle Fenster in den entspr. Einzellängen beschichtete Fensterbänke aus Spanplatte E 1 fachgerecht ohne Konsolen einzubauen, Sichtseite hochabriebfest, glatt, seidenmatt, mit Dekorbeschichtung, komplett mit passenden Seitenabschlusskappen.

Ausladung bzw. Breite: ca. 150 mm bzw. gepl. Laibungstiefe (Überstand raumseitig 4 cm) Fabrikat:
Werzalit Fensterbank exklusiv E 34 / 6
Farbe und Dekor: glatt; Farbe weiß RAL 9016

2.3 Innenausbau

2.3.1 Heizungsinstallation

Im Objekt ist eine Gasheizung vorhanden. Die Beheizung erfolgt über Heizkörper, die sich im Brüstungsbereich vor dem Fenster befinden. Ein Austausch der Heizkörper ist nicht erforderlich. Die Thermostatventile und Rücklaufabsperungen werden bei Defekt erneuert. Das gesamte Rohrleitungssystem wird geprüft.

2.3.2 Sanitärinstallation

Im Gebäude werden die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Keller, ab der Hauseinführung inkl. den jeweiligen Stegleitungen einschließlich der Dämmung, bei Bedarf, wie folgt erneuert:

- Leitungen im Hausanschlussraum (sichtbar) in Cu-Rohr (Sanco) oder Kunststoff-Stabilrohr
- Steigleitungen in Kunststoff-, Edelstahl- oder Kupferrohr
- Objektanschlussleitung in Kunststoffrohr (Rohr in Rohr)

Die Verlegung der Warm- und Kaltwasserleitungen erfolgt in Kupferrohr (sichtbarer Bereich) bzw. unter Putz in Kunststoff.

Die Ausführung erfolgt nach der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung. Vor Inbetriebnahme werden die Trinkwasserleitungen auf Legionellen und Verkeimung beprobt und zur Nutzung freigegeben.

Objekte Apartments:

Porzellan: Ausführungslinie: Standard, weiß

Armaturen: Ausführungslinie: Standard, weiß

Bad: 1 Duschwanne (80/80) oder (90/90 nach Planung), flach/bodengleich geflieste Wände türhoch mit Duschvorhang am Zugang, nach Konzept des Verkäufers, mit Einhebel-AP-Batterie, 90 cm Wandstange, Handbrause mit Seifenschale, Flexschlauch 160 cm, Standrohrablaufventil mit Siphon, 1 Waschtisch Marke aus Porzellan 65 cm breit, mit WT-Batterie, verchromt als 1-Handhebelausführung; 1 Wandtiefspül-WC, spülrandlos mit Energiespartaste, WC-Sitz mit Deckel inkl. Absenkautomatik in weiß, ggf. abweichend je nach Plandarstellung.

Kochnische: 1 Anschluss für Spüle (Kalt-Warmwasseranschluss) und Spülmaschine (Kaltwasseranschluss)

Objektfarben: Standardsanitärfarbe (weiß)

Armaturen:	verchromt und "auf Putz"
Lager 02:	6 Anschlüsse (Kaltwasseranschluss) für die Waschmaschinen und 6 Anschlüsse für Trockner, Bodenablauf
Lager 03:	3 Anschlüsse (Kaltwasseranschluss) für die Waschmaschinen und 3 Anschlüsse für Trockner, 1 Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss, Bodenablauf, 2 Spülmaschinenanschlüsse
Allgemein	1 Kaltwasserzapfstelle für Allgemeinwasser mit Ausgussbecken mit Boiler oder Warmwasseranschluss

Hinweis:

Keramische sowie emaillierte Objekte (z.B. Acrylwanne) werden mit unterschiedlichen Herstellungsverfahren bearbeitet. Es können daher trotz gleicher Farbnennung geringe Farbabweichungen auftreten und stellen daher keinen Mangel dar. Die Dunstabzugshauben der Küchen werden als Umluftanlagen betrieben und nicht nach außen ausgeführt.

2.3.3 Elektroinstallation

Bestehende Zuleitungen der vorhandenen Elektroinstallation werden überprüft und bleiben im Bestand erhalten. Die Abdeckungen (Blenden) der im Bestand vorhandenen Steckdosen, Schalter usw. werden erneuert. Die neu zu ergänzenden Zuleitungen und deren Abdeckungen für die Elektroinstallation werden nach gültiger DIN sowie den jeweils gültigen VDE-Richtlinien und den Forderungen der Stromlieferanten ausgeführt.

Mindestens an jeder Wand eine Doppelsteckdose, unter Lichtschalter ebenfalls eine Steckdose.

Hausanschlusskasten:

Anschlüsse im Hausanschlussraum im Keller

Leitungsführung:

In allen Geschossen im Gebäude werden die neuen Leitungen nach Möglichkeit im Trockenbau mit Putz verlegt. Installationsleitungen der Heizungsanlage und Installationen im Kellergeschoss bzw. nicht ausgebauten Räumen erfolgen auf Putz.

Lüftungsinstallation:

Die Entlüftung der innenliegenden Bäder, Duschen und WC's erfolgt durch mechanische Luftabsaugung (mit Nachlaufsteuerung) über Dach, Zuluft über Türgitter oder Türblattabstand zum Boden.

Zur Entfeuchtung der Wohnräume werden in Bad oder WC die Entlüfter 2-stufig eingebaut. Die Nachströmung der erforderlichen Luft erfolgt über Zuluftelemente im Fensterfalz. Die Badlüfter bekommen eine lange Nachlaufzeit, ggf. Zeitschaltuhr für gesonderte Nachlaufzeit.

Flure alle mit Bewegungssensoren und 1 Steckdose alle 5 Meter im Flur und Treppenhaus

Schwachstromanlage:

Komplette Klingel-, Türsprech- und Türöffneranlage ausgelegt für 80 Apartments, Büro

TV-Anlage:

Internetanschluss über CAT 7 Verkabelung mit jeweils zwei Anschlüssen als Doppeldose. 1 Fernsehanschluss pro Apartment, Empfang über Sat.-Anlage.

Ausstattung der einzelnen Räume:

Beleuchtungskörper: Deckenleuchten werden bauseits Standardleuchte erstellt.

Schaltermaterial: Standard, Farbe: reinweiß

Apartment inkl. Kochnische: 1 Deckenauslass in Wechselschaltung

1 Deckenauslass in Ausschaltung

1 Doppelsteckdosen je Wand, TV-Wand, Lichtschalter mit Steckdose im Eingangsbereich

1 Anschluss für Dunstabzugshaube

1 Herdanschlussdose 220 V

1 Spülmaschinenanschluss auch an der Pantry 2 Steckdosen oben im Spritzschutz

Bad: 1 Wandauslässe für Spiegelschrank inkl. LED Lichtband nach Auswahl des Verkäufers, separat schaltbar, 2 Downlights in Ausschaltung, 2 Steckdosen

Kellerräume: 1 Deckenauslass in Ausschaltung

1 Steckdose

Allgemein:

Lager 01: Deckenauslass mit 2 Brennstellen mit Bewegungsmelder inkl. Feuchtraumleuchte 1x58 W
4 Steckdosen

Lager 02:	Deckenauslass mit 2 Brennstellen mit Bewegungsmelder inkl. Feuchtraumleuchte 1x58 W 6 Waschmaschinenanschlüsse für Münzgeräte 6 Trockneranschlüsse für Münzgeräte
Lager 03:	Deckenauslass mit 2 Brennstellen mit Bewegungsmelder inkl. Feuchtraumleuchte mit 1x58 W 1 Steckdose 3 Waschmaschinenanschlüsse 3 Trockneranschlüsse
WC 1:	1 Deckenauslass in Ausschaltung auf Putz
WC 2:	1 Deckenauslass in Ausschaltung auf Putz

Beleuchtung der Keller, Flure, des Treppenhauses und Außenbeleuchtung:

Art und Anzahl wird vom Architekten und dem Elektriker festgelegt mit Bewegungsmodul. Rauchmelder eigenständig mit 10 Jahres-Batterie

Technik 1:	Deckenauslässe, Ausschaltungen und Beleuchtungskörper 1 Steckdose auf Putz
Technik 2:	Deckenauslässe, Ausschaltungen und Beleuchtungskörper 1 Steckdose auf Putz
Technik 3:	Deckenauslässe, Ausschaltungen und Beleuchtungskörper 1 Steckdose auf Putz
Treppenhaus:	Decken-bzw. Wandauslässe inkl. Ausschaltungen und Beleuchtungskörper nach DIN-Vorschriften
Hauseingänge:	Wandauslass in Ausschaltung inkl. Wandleuchte mit Bewegungsmelder
Flure:	Deckenauslässe in Ausschaltung mit Bewegungsmodul
Bad:	Deckenauslässe in Ausschaltung mit Bewegungsmodul, Anschluss für Spiegelschrank

2.3.4 Innenputzarbeiten

Die massiven Innen- und Außenwände sind mit einem Gipsputz mit Rauhfaserputz und Anstrich versehen. Der Innenputz bleibt als Bestand unverändert erhalten. Schlitz, Fehlstellen o.ä. werden ausgebessert, neu beigeputzt und geglättet.

Im Treppenhaus werden die vorhandenen Wandoberflächen auf Fehlstellen überprüft und falls notwendig ausgebessert und neu gestrichen.

2.3.5 Estricharbeiten

In allen Geschossen wurde ein ca. 50-60 mm starker Zementestrich auf einer Trittschalldämmung eingebaut.

2.3.6 Trockenbauarbeiten

Es wird sich in der Beschreibung an den Trockenbausystemen der Fa. Knauf orientiert. Die einschlägigen Herstellerrichtlinien sind zu den Anforderungen der DIN zu berücksichtigen. Eine Ausführung gleichwertiger Art, eines anderen Herstellers, ist möglich.

Alle Öffnungen für den Einbau der Installationen in den Wänden sind vom AN herzustellen.

2.3.6.1 Decken

Unterdecken sind nach DIN 18 168-1 herzustellen.

Die abgehängten Decken in den Eingangsbereichen der Gästezimmer, bis ca. 1,50 m vor die Eingangstür (Vorderkante Gips = Türzarge Bad), sind gemäß der Konstruktion D 112 System KNAUF auszuführen und mit 15 mm dicken GKB-Platten zu bekleiden, einschl. der freien Stirnseite zum Zimmer hin, Abhängehöhe ca. 38 cm.

Im Rezeptionsbereich, im Bereich der Frühstücksvorbereitung und teilweise in den Bereichen Empfang/Lobby, Frühstücksraum und Managerwohnung sind abgehängte Decken gemäß der Konstruktion D 113 System KNAUF auszuführen und mit 2 x 12,5 mm dicken GKF-Platten zu bekleiden. Die Abhängehöhe beträgt ca. 35 cm – 50 cm (je nach TGA Planung).

Im Bad ist eine GK-Plattendecke (D 113 Knauf), einfach beplankt, bis zur Vorderkante der Dusche einzubauen. Die Rohdecke über der Dusche ist zu spachteln. GK-Bauplatten und gespachtelte Rohdecke werden weiß mit Dispersion gestrichen.

Alle Unterdecken sind QIII „malerfertig“ zu verspachteln (die Decken werden nicht tapeziert sondern nur gestrichen).

2.3.6.2 Innenwände

Die nichttragenden Innenwände (ohne Schallschutzanforderungen) in der Betreiberwohnung zwischen der Empfangshalle und dem Frühstücksraum und im Bereich der Frühstücksvorbereitung, der Lagerräume, des Büros, des Serverraums und der Rezeption sollen als Gipskarton-Metallständerwände W 112 System Knauf oder gleichwertiger Art ausgeführt werden, bei Bädern mit entsprechend imprägnierter Beplankung. Die nichttragenden Wände der Gästezimmerbäder sollen als Gipskarton-Metallständerwände D=75mm (innen zweilagig, außen einlagig beplankt) Knauf oder gleichwertiger Art ausgeführt werden, in den Bädern mit entsprechender imprägnierter Beplankung. Teilweise sind

diese Wände im Grundriss kurvenartig.

Die Wandstärke, die Kerndämmung und der Art der Beplankung der Wände richtet sich nach den Anforderungen des Brandschutzes und der Ausführungsplanung.

Im Bereich der Aufhängepunkte der Bettkopfpaneele, Garderoben und Fernseher sind die Trockenbauwände zu verstärken.

Im Bad werden Teilflächen der Wände gefliest. Die UK und oder Beplankung der Wände muss hierfür entsprechend vorgesehen werden.

Am Waschtisch ist eine Wandvorlage gemäß Zeichnung als W 112, l=24cm, herzustellen, Oberseite mit Gipskartonplatte geschlossen. Revisionsklappe aus verzinktem Stahlblech 150 mm x 150 mm im Farbton der Wand lackiert.

Im Bereich der Ablage über den WC-Sitz muss vom Trockenbau eine Unterkonstruktion (Gipskartonplatte geschlossen, bündig mit Fliesenoberkante) für die Montage der späteren Ablage vorgesehen werden.

Trockenbauverkleidungen von Bauteilen und Installationen:

Verkleidungen von Stützen, Unterzügen, Pfetten und Leitungsführungen sind analog den Systemen der Fa. Knauf und deren Herstellerrichtlinien gemäß auszuführen. Die Forderungen des baulichen Brandschutzes, des Wärme- und Schallschutzes sind bindend. Werden die beschr. Verkleidungen in Bädern oder anderen feuchtigkeitserzeugenden Räumen eingebaut, sind entsprechend imprägnierte Beplankungen zu verwenden.

Alle sichtbaren Wandflächen der Metallständerwände und Flächen von Trockenbauverkleidungen sind tapezierfähig zu verspachteln!

Installationsschächte in Metallständerbauweise sind in der Brandschutzqualität gem. dem Brandschutzkonzept herzustellen (in der Regel F0). Alle Revisionsklappen in den Schächten oder Verkofferungen sind dann ebenfalls entsprechend den Brandschutzanforderungen auszuführen.

Verkofferungen von Leitungsführungen (auch innerhalb von Unterdecken), die die max. zulässige Brandlast überschritten haben müssen entsprechend brandschutztechnisch abgetrennt werden (EI30 oder EI90).

2.3.6.3 Unterdecken als Akustikdecken

In allen Fluren EG – DG sind abgehängte Decken nach DIN 18168 Teil 1, mit sichtbarer Unterkonstruktion als freigespanntes System, alle sichtbaren Teile weiß beschichtet, und Mineralwollelangfeldplatten, System S6b, der Fa. OWA oder gleichwertiger Art einzubauen. Wandprofile als Stufen-Wandprofile Nr. 50/22 für System 6b, ca. 1 mm dick, vorgelocht. Freigespannte T-Profil-Tragschienen Nr.

40, weiß. OWAcooustic-Langfeldplatten (Contura- Platten), Baustoffklasse A2 nach DIN 4102, Breite 312,5 mm, Länge wie Flurbreite, Plattendicke 20 mm, Design: Sternbild, Platten müssen einzeln demontierbar nach Herstellervorschrift montiert werden. In den Fluren vor dem Aufzugsschacht sind zusätzliche, weiße Bandrasterprofile mit 100 mm Sichtbreite einzubauen.

2.3.7 Schreinerarbeiten – Innentüren

Alle Türen sind oberflächenendbehandelt einzubauen. Generell sind alle Türen mit einem 90°-Wandanschluss an der Bandseite mit Türstopperrn zu versehen. Die Badezimmertüren der Gästezimmerbäder erhalten keine Türstopper. Es sind runde Türstopper Fabrikat Hoppe oder gleichw. zum Anschrauben zu verwenden, keine Klebe-Türstopper.

Sämtliche Obentürschließer sind so einzustellen, dass die Türen geräuscharm schließen. Die Schließfunktion aller Obentürschließer ist 4 Wochen nach Inbetriebnahme des Hotels zu überprüfen und erneut zu justieren.

2.3.7.1 Gästezimmertüren

Die Gästezimmertüren (Lichtes Rohbaumaß: 0,88⁵ x 2,13⁵ m, für behindertengerechte Zimmer beträgt die Türbreite 1,01 m) werden als dichtschießende, selbstschließende, vollwandige Türen mit Schallschutzfunktion, mit einem Dämm-Maß $R_{w,p} = 42$ dB nach DIN 52 210 eingebaut. Die Beschreibung orientiert sich an dem Schallschutz-Türen 5N SD 42 der Fa. Schörghuber und den nicht im Detail aufgeführten aber produktimmanenten Qualitätsmerkmalen. Produkte gleichwertiger Art können angeboten und eingebaut werden, wenn die Qualitätsmerkmale nachweislich erbracht werden. Das Element besteht aus einer Stahlumfassungszarge, seidenglänzend lackiert in einen RAL-Farbtönen nach Vorgabe Hotels mit dreiseitig umlaufender Spezialdichtung und einem ca. 43 mm dicken, gefalzten, glatten Volltürblatt, Kantenausbildung mit Massivholz-Einleimer mit Schichtstoffoberfläche passend zur Türoberfläche, Klimakategorie II, Beanspruchungsgruppe S, Oberflächen mit HPL Schichtstoff, Farbe: Eiche naturhell quer, Hersteller EGGER, H 834 ST 9, Dreirollenbänder mit Bandunterkonstruktion 3-dimensionalverstellbar, Band-Oberflächen matt vernickelt, mit absenkbarer, rauchdichter Bodendichtung Schallex-S, einschl. Bodenschiene aus Edelstahl beim Einbau auf Teppichboden, PVC oder Fliesen.

Hotels liefert für alle T-0 Gästezimmertüren die im Drücker integrierte Zugangskontrolle (Fabrikat dormakaba) inkl. PZ-vorgerichtetes, mittelschweres Einsteckschloss der Klasse 3 (mit Falle und Riegel aus Metall, kein Kunststoff), Stulp-Oberfläche aus Edelstahl. Vom AN sind hierfür die entsprechenden Bohrungen im Türblatt / Schlosstasche zu liefern.

Alle notwendigen Informationen für die werkseitigen Bohrungen des Türblattes müssen vom AN rechtzeitig bei Hotels eingeholt werden. Im Behindertenzimmer ist die Höhe der Klinke behindertengerecht

auf 85 cm einzubauen.

Bei T-30 Gästezimmertüren wird die Zugangskontrolle neben die Tür montiert (Lieferung durch Hotels, Einbau und Verkabelung durch AN). Hierfür ist dann ein entsprechenderelektrischer- Türöffner sowie folgende Beschläge vom AN vorzusehen: Mit PZ- vorgerichtetes, mittelschweren Einsteckschloss der Klasse 3 (mit Falle und Riegel aus Metall, kein Kunststoff), Stulp-Oberfläche aus Edelstahl. Wechselgarnitur für Brandschutztüren, mit feststehendem Knopf, Fabrikat HOPPE, Modell: Amsterdam, mit Rundrosetten für Drücker und PZ, aus Aluminium.

Alle Gästezimmertüren erhalten einen Obentürschließer, Fabrikat GEZE TS 3000 V oder gleichwertiger Art.

2.3.7.2 Zugangstüren zur Betreiberwohnung

Die beiden Türen zur Betreiberwohnung werden als Brandschutz-Türen EI230-C (alt: T 30 nach DIN 4102) mit Rauchschutzfunktion nach DIN 18095 und Schallschutzfunktion mit einem Dämm-Maß $R_{w,p} = 42$ dB nach DIN 52 210 eingebaut. Die Beschreibung orientiert sich an den Brandschutz-Türen 5N T30-1 RS der Fa. Schörghuber und den nicht im Detail aufgeführten, aber produktimmanenten Qualitätsmerkmalen. Produkte gleichwertiger Art können angeboten und eingebaut werden, wenn die Qualitätsmerkmale nachweislich erbracht werden.

Das Element besteht aus einer Stahlumfassungszarge, seidenglänzend lackiert in einen RAL-Farbton nach Vorgabe Hotels, mit dreiseitig umlaufender Spezialdichtung und einem ca. 43 mm dicken, gefalzten, glatten Volltürblatt, Kantenausbildung mit Massivholz- Einleimer mit Schichtstoffoberfläche passend zur Türoberfläche, Klimakategorie II, Beanspruchungsgruppe S, Oberflächen mit HPL Schichtstoff Farbe: Eiche naturhell quer, Hersteller EGGER, Art.-Nr. H 834 ST 9, Dreirollenbänder mit Bandunterkonstruktion 3- dimensional verstellbar, Band-Oberflächen matt vernickelt, mit absenkbarer, rauchdichter Bodendichtung, einschl. Bodenschiene aus Edelstahl beim Einbau auf Teppichboden, PVCoder Fliesen.

Mit PZ-vorgerichtetes, mittelschweren Einsteckschloss der Klasse 3 (mit Falle und Riegel aus Metall, kein Kunststoff), Stulp-Oberfläche aus Edelstahl. Wechselgarnitur für Brandschutztüren, mit feststehendem Knopf, Fabrikat HOPPE, Modell: Amsterdam, mit Rundrosetten für Drücker und PZ, aus Aluminium.

Zugangstüren der Betreiberwohnung sind innenseitig zusätzlich mit einem Panzerriegel abzusichern: ABUS Panzerriegel PR 1.400, Art.-Nr. 10254.

Obentürschließer, GEZE TS 3000 V oder gleichwertiger Art.

2.3.7.3 Badezimmertüren

Alle Badezimmertüren der Gästezimmerbäder sind gefalzte, glatte Türblätter mit Stegeinlage, bzw. engmaschiger Hohlzellenkonstruktion, Kantenausbildung Einleimer mit Schichtstoffoberfläche wie Türoberfläche, Oberflächen mit HPL Schichtstoff Farbe: Eiche naturhell quer, Hersteller EGGER, mit Stahlumfassungszargen als Falzzarge mit dreiseitiger Gummidichtung, seidenglänzend lackiert in einen RAL-Farbton nach Vorgabe Hotels einzubauen. Die Türen erhalten einen geraden Unterschnitt (ca. 25 mm) zur Sicherstellung der Zuluft für den Einzellüfter im Bad. Bänder matt vernickelt. Die Türen erhalten ein Einsteckschloss Klasse 3 als WC-Schloss mit Türdrückergarnitur (WC-Garnitur), Fabrikat HOPPE, Modell: Amsterdam, mit Rundrosetten und Badrosetten (Drehknauf und Frei-/Besetzt-Anzeige, aus Aluminium, Abmessungen (lichtes Rohbaumaß): 0,76 x 2,13⁵ bzw. beim Behindertenbad 1,01 x 2,13⁵ m.

2.3.7.4 Türen innerhalb der Betreiberwohnung

Analog den vorbeschriebenen Badezimmertüren. Den Unterschnitt erhält nur die Badezimmertür. Anstelle der WC-Garnitur erhalten die beiden Zimmertüren eine Türdrückergarnitur, Fabrikat HOPPE, Modell: Amsterdam, mit Rundrosetten und ein Einsteckschloss, mit Buntbartschließung (einschl. zwei Rundrosetten).

2.3.7.5 Türen zur Frühstücksvorbereitung und Rezeption

Vollwandige Türen mit Schallschutzfunktion, mit einem Dämm-Maß $R_{w,p} = 32$ dB nach DIN 52 21⁴ eingebaut. Die Beschreibung orientiert sich an dem Schallschutz-Türen 3N SD 32 der Fa. Schörghuber und den nicht im Detail aufgeführten, aber produktimmanenten Qualitätsmerkmalen. Produkte gleichwertiger Art können angeboten und eingebaut werden, wenn die Qualitätsmerkmale nachweislich erbracht werden.

Das Element besteht aus einer Stahlumfassungszarge, seidenglänzend lackiert in einen RAL-Farbton nach Vorgabe Hotels mit dreiseitig umlaufender Spezialdichtung und einem ca. 47 mm dicken, gefalzten, glatten Volltürblatt, Kantenausbildung mit Massivholz- Einleimer mit Schichtstoffoberfläche passend zur Türoberfläche, Klimakategorie II, Beanspruchungsgruppe S, Oberflächen mit HPL Schichtstoff Farbe: Eiche naturhell quer, Hersteller EGGER, Dreirollenbänder mit Bandunterkonstruktion dreidimensional verstellbar, Band-Oberflächen matt vernickelt, mit absenkbarer, rauchdichter Bodendichtung Schallex-S, einschl. Bodenschiene aus Edelstahl beim Einbau auf Teppichboden, PVC oder Fliesen.

2.3.7.6 Türen zu Wäschelagern, sonstigen Lagerräumen und zum Serverraum

Lichtes Rohbaumaß: 1,01 x 2,13⁵ m. Die Türen der Wäschelager, sonstigen Lagerräumen und zum Serverraum werden als Brandschutz-Türen T 30EI230-C (alt: T30) nach DIN 4102 mit Rauchschutzfunktion nach DIN 18095 eingebaut. Die Beschreibung orientiert sich an den Brandschutz-Türen 3N T30-1 RS der Fa. Schörghuber und den nicht im Detailaufgeführten, aber produktimmanenten Qualitätsmerkmalen. Produkte gleichwertiger Art können angeboten und eingebaut werden, wenn die Qualitätsmerkmale nachweislich erbracht werden.

Das Element besteht aus einer Stahlumfassungszarge, seidenglänzend lackiert in einem RAL-Farbtönen nach Vorgabe Hotels mit dreiseitig umlaufender Spezialdichtung und einem ca. 47 mm dicken, gefalzten, glatten Volltürblatt, Kantenausbildung mit Massivholz-Einleimer mit Schichtstoffoberfläche passend zur Türoberfläche, Klimakategorie II, Beanspruchungsgruppe S, Oberflächen mit HPL Schichtstoff Farbe: Eiche naturhell quer, Hersteller EGGER, Dreirollenbänder mit Bandunterkonstruktion 3-dimensional verstellbar, Band-Oberflächen matt vernickelt, mit absenkbarer, rauchdichter Bodendichtung, einschl. Bodenschiene aus Edelstahl beim Einbau auf Teppichboden, PVC oder Fliesen.

Mit PZ-vorgerichtetes, mittelschweres Einsteckschloss der Klasse 3 (mit Falle und Riegel aus Metall, kein Kunststoff), Stulp-Oberfläche aus Edelstahl. Wechselgarnitur für Brandschutztüren, mit feststehendem Knauf, Fabrikat HOPPE, Modell: Amsterdam, mit Rundrosetten für Drücker und PZ, aus Aluminium. Die Tür erhält einen Profilzylinder mit innenseitigem Drehknauf (siehe Schließanlage).

Obentürschließer mit Schließverzögerung, Fabrikat GEZE TS 4000 S oder gleichwertig

2.3.8 Tapezierarbeiten

In den Gästezimmern sind die Wände mit dem ERFURT-Variovlies der Fa. Erfurt & Sohn KG aus Wuppertal zu tapezieren. Die Decken erhalten nur einen Anstrich, siehe Malerarbeiten.

Flurdecken aus Gipskarton- bzw. Promat-Plattendecken erhalten nur einen Anstrich.

Die Treppenlaufuntersichten und die Treppenhausdecke werden gespachtelt und gestrichen.

Alle Wandflächen im Windfang, Empfangsbereich, Frühstücksraum, Frühstücksvorbereitung, Rezeption und Büro werden mit Glasgewebetapete tapeziert und gestrichen. In den allgemein zugänglichen Gäste-WCs erhalten alle Wände, an denen keine Sanitärobjekte hängen, eine Glasgewebetapete mit Anstrich.

Alle Glasgewebetapeten Fabrikat CAPAROL, Typ Capaver 1152 K oder gleichwertig.

Die Wände der Betreiberwohnung werden mit einer Raufasertapete, Mittelkorn, tapeziert. Die Decken der vorgenannten Räume erhalten nur einen Anstrich, siehe Malerarbeiten.

Generell gilt, dass alle Außenecken (konkav) der tapezierten Wände mit Schutzprofilen zu versehen sind und alle Kanten (z.B. an Umfassungszargen oder Fliesensockeln) in Wandfarbe dauerelastische abzuspritzen sind.

2.3.9 Malerarbeiten und Lackierarbeiten

Die Wandoberflächen der Treppenhäuser, sowie alle Flurwände werden neu gestrichen (Farbe nach Konzept des Verkäufers). Die Geländer im Treppenhaus bestehen aus einem Edelstahlhandlauf mit Stahlpfosten. Die Füllung besteht aus einer Sicherheitsglasscheibe. Eine Lackierung ist nicht erforderlich.

Die Gästezimmerwände, die mit dem ERFURT-Variovlies tapeziert wurden, erhalten einen Anstrich mit Latexfarbe, seidenglänzend, Farbangabe gemäß Raumbuch Einrichtungsplanung (Innenarchitekt). Die Decken in den Gästezimmern werden mit Dispersionsfarbe, matt, Farbe gemäß Raumbuch Einrichtungsplanung (Innenarchitekt) gestrichen.

Die mit Glasfasertapete tapezierten Wände in den Gästekorridoren, im EG - Flur und im Treppenhaus erhalten einen Latex-Anstrich, seidenglänzend, Farbe gemäß Raumbuch Einrichtungsplanung (Innenarchitekt). Eine Längswand in den Gästezimmerfluren wird mit vorbeschr. Latex-Anstrich, seidenglänzend voll getönt gestrichen. Die Flurdecken mit Gipskarton- bzw. Promat-Plattenverkleidungen werden mit Dispersion weiß gestrichen. Die Treppenlaufuntersichten und die Treppenhausdecke werden gespachtelt und mit Latex- Anstrich, seidenglänzend, Farbe gemäß Raumbuch Einrichtungsplanung (Innenarchitekt) gestrichen.

Alle Wände im Windfang, Empfangsbereich, Frühstücksraum, Frühstücksvorbereitung, Rezeption und Büro, die mit Glasfasertapete, Hersteller: CAPAROL, Typ: C1152 tapeziert wurden, erhalten einen Anstrich mit Latexfarbe, seidenglänzend, Farbe gemäß Raumbuch Einrichtungsplanung (Innenarchitekt). Die gespachtelten Betondecken und die abgeh. Gipskartonplattendecken werden gemäß Raumbuch Einrichtungsplanung (Innenarchitekt) gestrichen.

Die mit Glasfasertapete tapezierten Wände im Gäste-WC erhalten einen Latex-Anstrich, seidenglänzend, Farbe gemäß Raumbuch Einrichtungsplanung (Innenarchitekt). Die Decken werden hier mit Dispersion weiß gestrichen.

Die mit Raufaser tapezierten Wände der Betreiberwohnung erhalten einen Latex-Anstrich, seidenglänzend, Farbe nach Vorgabe Hotels und einen Dispersionsanstrich, weiß, auf den Decken.

Abstell-, Wäsche-, Lager- und Technikräume werden mit Dispersion weiß gestrichen (Wände und Decken). Fabrikat der Farben: BRILLUX, CAPAROL oder SIKKENS.

Alle Stahltürzargen, im UG bis DG sind zu grundieren, zu schleifen, und mind. zweimal mit dem Lack, Hersteller/Typ: Caparol 3D, seidenmatt zu beschichten, Farbangeabe gemäß Raumbuch Einrichtungsplanung (Innenarchitekt).

Andere Metallbauteile (Geländer, Stahlblechtürblätter, Türzargen, Abdeckungen, Gitteretc.), unverzinkt, sind entsprechend zu grundieren und zwei- bzw. dreifach gut deckend zulackieren. Farbe nach Vorgabe Hotels (RAL-Farbe, bzw. Standardfarbe des Herstellers). Verzinkte Metallteile sind vor dem Lackieren mit einem entsprechenden Haftgrund (Zinkhaftfarbe) zu behandeln. Fabrikat des Lackes: BRILLUX, CAPAROL oder SIKKENS.

Malerarbeiten in den Gästezimmerbädern:

Die Decken werden mit einem Dispersionsanstrich weiß gut deckend beschichtet.

Alle stoßgefährdeten Ecken im Bereich der Zulieferflure erhalten Eckschutzleisten aus Edelstahl 40/40 mm, Höhe 1,20 m.

2.3.10 Fenster- und Verglasungsarbeiten, Rollladenarbeiten

Im Gebäude wurden Alu-Fenster, mit 2fach-Wärmeschutzglas 4/16/4 mm mit einem Uw-Wert von 2,6 – 2,8 W/m² K eingebaut, die alle intakt sind. Es wurden keine defekten oder blinde Glasscheiben festgestellt. Die Fenster einschließlich den Stoff- Markisen bleiben unverändert.

Defekte Markisen werden instandgesetzt.

Fenster: Die Fensteranlagen in allen Geschossen sind bereits vorhanden und bleiben als Bestand unverändert erhalten.

Haustüre: Die bestehenden Haustüranlagen bleiben im Bestand unverändert vorhanden.

2.3.11 Fliesenarbeiten

2.3.11.1 Bodenfliesen

Der Windfang, die Lobby bis einschl. des Bereiches vor dem Aufzug, der Bereich vor der Frühstücksausgabe, die Frühstücksvorbereitung und Lager der Frühstücksvorbereitung, das Gäste-WC sowie der Aufzug erhalten einen Fliesenbelag aus Feinsteinzeugfliesen gemäß DIN EN 176, mit den entsprechend geringeren Prozentwerten für die Wasseraufnahme, Format 60 x 30 cm, Fabrikat: „Florim“, R9, Farben: 1 = 747130 beige, Farbe 2 = 747131 light-grey mit den entsprechenden Treppenstufenfliesen mit rutschhemmenden Vorderkanten. Die Fliesen sind im Dünnbettverfahren, orthogonal im Farbmix zu verlegen (Ausnahme Treppenhaus, Frühstücksraum, Lager: hier nur ein Farbton = 747130 beige). Verlegung im Verband, Fugenbreite 3 mm, Fugenfarbe Sopro „Sandgrau 18“ (Muster sind anzulegen). Sockel aus dem vorbeschriebenen Bodenmaterial (die obere, sichtbare Kante darf

nicht geschnitten sein!), Sockelhöhe 8 cm. Alle Innenecken sind DIN-gerecht dauerelastisch zu verfugen (Farbe Sopro „Pergamon 27“ passend zum Fugenmörtel).

Die Böden der Gästezimmerbäder, des behindertengerechten Badezimmers, des Bads in der Betreiberwohnung und die Böden der Gäste-WCs sind mit Steinzeugfliesen, 600 x 150mm, rutschhemmend R 10 bzw. zugelassen für den Barfuß-Bereich, Bewertungsgruppe B, zu fliesen, Fabrikat Florim, „BBH WHITE 15 x 60“, Fugenmörtel und dauerelastische Abdichtung hellgrau. Der Bodenbelag ist im Verband zu verlegen. Fugenbreite 3 mm, Fugenfarbe Sopro „Sandgrau 18“ (Muster sind anzulegen). Alle Innenecken sind DIN-gerecht dauerelastisch zu verfugen (Farbe Sopro „Pergamon 27“ passend zum Fugenmörtel). Wandbereiche ohne Wandfliesen erhalten einen Sockel aus dem vorbeschriebenen Material (die obere, sichtbare Kante darf nicht geschnitten sein!), Sockelhöhe 8 cm.

Vor der Duschwanne ist eine weiße Duschblende (Schürze) aus wasserbeständigem Material, trittfest einzubauen. (Duschwanne Kaldewei Modell Hotels). Die Verfügung der Duschwanne hat fachgerecht dauerelastisch zu erfolgen. Hier ist zusätzlich ein Dichtungsband einzulegen.

Die Bodenfläche der behindertengerechten Dusche (1,50 m x 1,50 m) ist ohne Versatz zum Raum mit einem Gefälle (2 %) zum diagonalen Schnittpunkt im Format 150 mm x 150 mm auszubilden. Dort ist ein Bodenablauf mit Edelstahlabdeckung einzubauen. Es ist besonders darauf zu achten, dass keine Verletzungsmöglichkeiten durch geschnittene Fliesenkanten entstehen. Der komplette Duschbereich (Wände und Boden) ist entsprechend fachgerecht abzudichten. Sonderfliesen wie Hohlkehlssockel o.ä. sind nicht vorgesehen.

Die Wände und Böden der Duschbereiche sowie die kompletten Böden aller Gästebäder sind entsprechend fachgerecht abzudichten. Auf die fachgerechte Abdichtung der Boden- / Wandanschlüsse ist zu achten.

2.3.11.2 Wandfliesen

Außer den Wandbereichen oberhalb der WC-Spülkästen und unterhalb der Waschtische in den Gästezimmerbädern werden alle übrigen Wände der Gästezimmerbäder, alle Wände des behindertengerechten Badezimmers, und des Badezimmers in der Betreiberwohnung raumhoch gefliest. In den Gäste-WCs des öffentlichen Bereichs werden nur die Wandbereiche hinter den Sanitärobjekten raumhoch gefliest. Der horizontale Deckel der Installationswand unterhalb des Waschtischs erhält ebenfalls einen Fliesenbelag.

Fabrikat Florim, „BBH WHITE 15 x 60“, Verlegung Hochformat im Verband, Fugenbreite 3 mm, Fugenfarbe Sopro „Sandgrau 18“ (Muster sind anzulegen).

Der komplette Duschbereich (Wand und Boden) ist entsprechend fachgerecht abzudichten. Auf die fachgerechte Abdichtung der Boden- / Wandanschlüsse ist zu achten. Die Verfügung der Duschwanne hat fachgerecht dauerelastisch zu erfolgen. Hier ist zusätzlich ein Dichtungsband einzulegen.

Die Ablageflächen der WC-Vorwandinstallation werden nicht gefliest. Diese erhalten eine Corian-Abdeckplatte analog der Waschtischplatte, in 5 mm Stärke.

An dem Wandbereich oberhalb des Waschtischs, ist vom AN auf die Fliesen, in vorgegebener Höhe, ein rechteckiger Kristallspiegel, Stärke 4 mm mit ausgerundeten Ecken und gefasteten Kanten fachgerecht und dauerhaft geklebt anzubringen, Größe 80 x 110 cm, Radius Eckausrundung: 4 cm.

In der Frühstücksvorbereitung und im Küchenbereich der Managerwohnung ist ein Fliesenspiegel von OK Arbeitsfläche bis auf Höhe UK Fenstersturz bzw. UK Oberschränke einzubauen. Die Länge des Fliesenspiegels ergibt sich aus der eingezeichneten Arbeitsfläche im Grundriss. Material: Steinzeugfliesen Fabrikat Mosa oder gleichwertig, 150 x 150 mm, Farbe: weiß, Fugenfarbe weiß.

Die Fliesenarbeiten verstehen sich einschl. der dauerelastischen Fugen in den Wandecken, an den Wandenden und am Deckenanschluss (Farbe weiß).

Ggf. notwendige Fugen im Belag als Bewegungs- oder Trennfugen sind mit entsprechenden Profilen, Fabrikat Schlüter oder gleichwertig auszuführen. An den Außenecken der Wandfliesen sind passende Schlüter Jolly-Profile aus Kunststoff einzubauen (Farbe nach Wahl des AG).

2.3.12 Natursteinarbeiten

Der Natursteinbelag inkl. Sockel im Treppenhaus ist bereits vorhanden und bleibt als Bestand unverändert erhalten. Die Innenfensterbänke sind aus Granit, ca. 2 cm stark, geschliffen oder poliert, ca. 2-4 cm vor dem Putz stehend. Das Bad und die Küche erhalten keine Fensterbank.

Der Eingangsbereich wird ggf. noch überarbeitet. Nach Wahl des Verkäufers wird der Eingangsbereich mit einer eingelassenen Fußmatte, wenn nicht schon ein Schmutzsystem vorhanden ist, versehen.

2.3.13 Bodenbelagsarbeiten

Neben den vorbeschriebenen keramischen Bodenbelägen kommen Teppichboden und Kunststoffbeläge zum Einbau. Der Untergrund ist vor den Verlegearbeiten auf seine Eignung hin zu überprüfen.

Teppichboden:

In den Gästezimmern und in den Hotelfluren wird ein Teppichboden (Nadelvlies) des Herstellers „Forbo“, Typ Markant Graphic City nach Angabe Raumbuch Einrichtungsplanung (Innenarchitekt), als Bahnware verklebt. Als Kleber ist die Herstellerempfehlung zu verwenden. Die Teppichsockel aus gleichem Material, jedoch einfarbig ohne Muster, sind gekettelt, dauerhaft gut haftend direkt aufzukleben (ohne Kunststoffschale), h = 8cm.

Teppichmerkmale: Strapazierwert: stark

Komfortwert: hoch (nach DIN 66095)

Rollstuhlgeeignet und antistatisch, ohne geschäumten Rücken

Es ist zu berücksichtigen, dass die Obergeschosse ggf. ohne Estrich ausgeführt werden können und der Teppich direkt auf der gespachtelten Geschossdecke verklebt wird. Ggf. aufgetretene Unebenheiten, die den zulässigen Maßtoleranzen nicht mehr entsprechen, sind vor dem Aufkleben des Teppichbodens auszugleichen.

Es ist dringend darauf zu achten, dass der einzubauende Teppichboden mind. ein Trittschallverbesserungsmaß von 20 dB gemäß Schallschutznachweis aufweisen muss.

Der Loungebereich der Lobby erhält einen Teppichboden des Herstellers „Interface“, Typ HN840 nach Angabe Raumbuch Einrichtungsplanung (Innenarchitekt), Farb-Nr. 308075 als Teppichfliese verklebt. Als Kleber ist die Herstellerempfehlung zu verwenden. Als Sockel kommt das der Lounge angrenzende Sockelmaterial (Fliese oder PVC) in gleicher Höhe und Ausführungsart zum Einsatz.

Nach Verlegung sind alle Teppichböden vollflächig vor Verschmutzung und vor möglichen Beschädigungen zu schützen. Die Schutzabdeckung ist vor Übergabe bzw. vor Möbelmontage zu entfernen.

Vinylbeläge und Kautschukbeläge:

Alle Bodenbeläge müssen mind. B1 „schwerentflammbar“ nach DIN 4102 sein.

Im Frühstücksraum, Rezeption, Büro und in der Betreiberwohnung (außer im Bad) wird ein Vinylbelag mit Holzplankenoptik, Fabrikat: AMTICO Pale Ash SS5W2518 eingebaut. Hierzu sind passende Kunststoffsockelleisten mit Holzdekor, ca. 20 x 80 mm, einzubauen.

Bezugsquelle Sockelleisten:

Döllken Profiles GmbH, Industriestraße 1, 59199 Bönen Tel.
+49 3643 4170711; www.doelken-profiles.com

In den Abstell- und Wäschelagerräumen sowie im Serverraum ist ein Kautschuk- Bodenbelag (Bahnenware), Fabrikat/Typ: nora, noraplan, stone, Farbe Grau gem. Farbkonzept Einrichtungsplanung (Innenarchitekt) einzubauen.

Als Kleber ist die Empfehlung des Herstellers zu verwenden. Der Untergrund ist vorher mit geeignetem Material zu spachteln und Unebenheiten auszugleichen.

Kopfstöße im Belag sind nicht zulässig. Alle Belagnähte/-stöße sind auszufräsen und mit entsprechenden Dichtungsschnüren zu schließen.

Als Wandsockel sind die vorbeschriebenen Materialien zu verwenden, eingearbeitet in einer entsprechenden Kunststoff-/Holzsockelleiste, Höhe ca. 7 cm. Die Sockelstreifen sind in den Raumecken (konkav oder konvex) aufzuschneiden, auf keinen Fall zu biegen.

Im Übergang zu anderen Bodenbelagsmaterialien sind Edelstahlschienen einzubauen.

2.3.14 Schlosserarbeiten

Die bestehende Innengeländer des Treppenhauses sind bereits vorhanden und bleiben als Bestand unverändert erhalten.

2.3.15 Briefkastenanlage

Es wird eine Briefkastenanlage nach Wahl des Verkäufers, mit jeweils 1 Briefkasten pro Apartment inkl. Klingelmodul und Freisprechmodul aufgestellt.

2.3.16 Hoftoranlage

Die Hoftoranlage ist bereits vorhanden und bleibt als Bestand unverändert erhalten.

2.3.17 Aufzugsanlage

Die vorhandenen Aufzugsanlagen sind voll funktionsfähig und bleiben im Bestand unverändert erhalten. Die Anlagen werden nach dem Umbau gereinigt und farblich modernisiert. Die Aufzüge sind gemäß den Richtlinien über ein Service-Gerät an eine 24 Stunden Notrufzentrale angeschlossen. Automatische Personen-Evakuierung im Falle eines Strom-, Steuerungs- oder Antriebsausfalles. Die TÜV-Prüfung erfolgt turnusgemäß.

2.3.18 Baureinigung

Das Hotel und die Freiflächen sind von allem baubedingtem Bauschutt und den angefallenen Abfällen (aus AN-Leistung) staub- und schlierenfrei zu reinigen.

Die Reinigungsarbeiten sind auf der Grundlage der Richtlinien und Empfehlungen des Gebäudereiniger-Handwerks durchzuführen.

Nachfolgend aufgeführte Reinigungsarbeiten sind vor Übergabe des Hotels durchzuführen: Innen (alle

Oberflächen mit entsprechend geeigneten Reinigungsmitteln):

- Reinigen aller Bodenbeläge und Sockel von Flecken und groben Verunreinigungen, saugen der Teppichböden und aufwischen der harten Beläge.
- Reinigen aller Wandfliesen, Spiegel, Sanitäröbekte, Armaturen etc. und der abwaschbaren Wandbeläge (in den Bädern) von Flecken und groben Verunreinigungen, sowie streifenfreies Abwaschen. Dasselbe gilt für Einbauteile wie: Leuchten, Möbel, Geländer, Türblätter, -drücker und -zargen, Schilder, Wandhydrantkästen etc.
- Alle Fenster und Außentüren (Glasflächen und Profile), sowie Innen- und

Außenfensterbänke sind in gleicher Weise von Verunreinigungen zu reinigen und streifenfrei zu putzen.

ACHTUNG!!

Nach dem Verlegen der Teppichböden dürfen in den entsprechenden Räumen keine schmutzverursachenden Handwerksarbeiten mehr ausgeführt werden. Sollten derartige Arbeiten aus irgendwelchen Gründen unabdingbar sein, so sind die Teppichböden vorher sauber abzudecken bzw. abzukleben.

Außen:

- Reinigen aller Verwahrungen, Abdeckungen und sonstiger Flächen aus Metall und Leichtmetall am Gebäude von Flecken und groben Verunreinigungen, soweit es über den Umfang der Nebenleistungen nach VOB hinausgeht.
- Abkehren aller befestigten Flächen und Reinigung von Flecken und groben Verunreinigungen. Dasselbe gilt für Einbauteile, die der AN geliefert und eingebaut hat, wie: Leuchten, Zäune, Tore, Hydranten, Zapfstellen etc.

2.3.19 Möblierung

Nach Variante und Größe des Apartments (Aufpreis, gemäß Modelliste)

