

BAUBESCHREIBUNG

Neubau eines Ärztehauses

Promenade 15, 27318 Hoya

PLANUNG

Auf dem ca. 4.615 m² großen Baugrundstück in der Grafschaft Hoya ist die Erstellung eines Ärztehauses geplant.

Die Planung sieht einen Baukörper über insgesamt 3 Geschosse mit ca. 1.650 m² Praxisfläche und einem Staffelgeschoss mit Wohnungen vor.

Großzügige Parkmöglichkeiten und die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sorgen für optimale Anfahrts- und Parkmöglichkeiten. Feste Parkplätze für Ärzte werden mit den Mietern abgestimmt.

BAUWERK

1.) Tragkonstruktion / Schallschutz

Die aufgehenden Geschosse bestehen aus einem Mauerwerksbau mit Stahlbetonstützen sowie notwendigen tragenden Innenwänden aus Stahlbeton gemäß Statik. DIN 1990 – 1999 und Einhaltung Schallschutz gemäß VDI 4100 Schallschutzstufe SSt II

- lichte Raumhöhe Erdgeschoss: ca. 2,70 m,
- lichte Raumhöhe 1. OG + 2. OG: ca. 2,70 m,
- lichte Raumhöhe Dachgeschoss: ca. 2,60 m.

2.) Wände / Fassade

Die Außenwand des Hauptbaukörpers besteht im Erd-, 1. + 2. Obergeschoss aus zweischaligem Klinker-Verblendmauerwerk, im Staffelgeschoss aus Putz.

- Außensohlbänke aus eloxiertem oder pulverbeschichtetem Aluminium.

3.) Fensterelemente / Verglasung / Sonnenschutz / Beschattungsanlage

Fensterelemente aus Kunststoff, innen weiß mit Stahlkern, außen in weiß oder farbig, nach Angabe des Architekten, mit Einhand-Dreh-Kippbeschlag nach Bemusterung und Wärmeschutz-isolierverglasung gemäß neuester EnEV.

Schlagrichtung, Aufteilung und Flügelanordnung der Fenster gemäß Architekten-Werkplanung in Abstimmung mit den Mietern. Farbe innen weiß und außen weiß oder farbig, nach Angabe des Architekten.

Erdgeschoss mit Pilzkopfverriegelung, max. RC2N und abschließbare Oliven. Die WC-Fenster erhalten eine Ornament-Isolierverglasung und im EG abschließbare Fensteroliven. Die Fenster erhalten Außenraffstores (Lamellen) mit Motorantrieb in Farbe der Fenster oder nach Wahl des Architekten.

Als Material für die Innenfensterbänke ist in allen Geschossen Agglo Marmor vorgesehen. Bemusterung nach Absprache mit den Nutzern.

4.) Hauseingangstürelemente (Alle Hauseingänge behindertengerecht und barrierefrei!)

Hauseingangstür Haupteingang elektrisch öffnend aus Leichtmetall mit Stahlver-stärkungsprofil, Hauseingänge als Automatiktüren mit Antrieb (nicht der Nebeneingang), als Rahmenglastüren mit Sicherheitsglas verglast, Seitenfelder fest verglast, Obertürschließer, Drückergarnitur (außen fester Stoßgriff bzw. Knopf, innen Drücker), regelbare Falle (Tür zu, auf, Automatik zu/auf) mit elektrischem Türöffner, Schloss vorgerichtet für Profilzylinder-Lochung.

In oder neben dem Eingangselement wird die Klingelanlage und die Briefkastenanlage DIN A4 (mit Entnahme-sicherung) integriert.

Alle Gebäudeeingangstüren sowie alle Türen zu den Mieteinheiten sind einbruchhemmend ausgeführt, gemäß RC2N nach Versicherungsvorgaben bzgl. Einbruchs.

Durch bauordnungsrechtliche Auflagen geforderte Brand-/Rauchschutztüren in Treppenhaus- und Flurbereichen bestehen soweit wie möglich aus Holzwerkstoffen oder Alukonstruktion nach Wahl der Firma Kuhlmann, mit großem Lichtausschnitt, mit Türschließer, schweren Beschlägen, sowie mit Rauchmelder gesteuerten Gleitschienen-Türschließern.

Sämtliche Rauch- und Brandschutztüren erhalten Stahlzargen.

5.) Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion wird in Stahlbeton gemäß Statik, inklusive harter Bedachung ausgeführt.

Die Dachüberstände werden entsprechend der Detailplanung des Architekten ausgeführt. Für die Entwässerung sind Attikaabläufe mit Wasserfangkästen, bzw. Dachgullys mit Regenfallrohren aus Zinkblech vorgesehen, einschließlich Loro-Standrohren aus verzinktem Stahl mit Anschluss an das Entwässerungssystem.

6.) Trennwände zwischen den Praxisflächen / Erschließungstrakt / Treppenhaus

Ausführung als Stahlbeton-Massivwand bzw. Massivmauerwerk, bemessen nach Statik, beidseitig verputzt. Foyer-, allgemeine Erschließungsflur- und Treppenhauswände erhalten eine Glasfasertapete mit Latexanstrich NAKL2.

7.) Trennwände innerhalb der Praxisflächen

Die Ausführung erfolgt im Normalfall als Gipskartonwand (GK), beidseitig zweifach beplankt, 2 x 12,5 mm, mit Metallständerwerk und Dämmeinlage F 30, Wanddicke 12,5 cm (47dB RwR laut Knauftabelle, wo erforderlich bzw. erwünscht bei den Sprechzimmern 56 dB, RwR laut Knauftabelle), gemäß DIN 4109 erhöhter Schallschutz, malerfertig gespachtelt mit Raufasertapete, mit Mineralfarbanstrich NAKL3 nach Absprache mit den Nutzern.

Nassräume werden mit einer GK-Feuchtraumplatte 1 x 12,5 mm + 1 x 12,5 mm GKB beplankt, gemäß DIN 18180, ggf. Beplankung mit zementgebundenem „Aquapanel“ von Knauf Perlite, in den Nassbereichen von Duschen).

8.) Innentüren

Innentüren aus Holzwerkstoffen, Oberflächen kunststoffbeschichtet, Wohnungseingangstüren 2. OG inkl. Holzumfassungszarge mit HPL-Oberfläche, z. B. Getalit 0,8 mm, jeweils im Standardfarbton nach Wahl des Mieters, h= ca. 2,11 m, Innentüren der Gewerbemietungen und Wohnung Portalitoberfläche, jeweils im Standardfarbton nach Wahl des Mieters, Türblatthöhe ca. 2,11 m, Stahlumfassungszarge mit Dichtung, Türdrückergarnitur Edelstahl, Fabrikat Hoppe Amsterdam, mit Rosetten (ohne Schallschutzanforderungen).

Die Innentüren der Gewerbemietungen erhalten zusätzlich Oberlichter über den Türen, wo erforderlich bzw. gewünscht.

Türen zu den Sprechzimmern / Behandlungsräumen wie vor, jedoch mit Schallschutz nach DIN 4109, Rw, P 42 dB. (SK37), nach Bemusterung mit den Nutzern.

Türen mit Brand- und / oder Rauchschutzanforderungen nach DIN 4102-5 aus Holzwerkstoffen mit HPL-Oberflächen mit Stahlumfassungszargen.

Aluminium-Brandschutztüranlage T30/RS, Fabrikat: Heroal oder Schüco, oder ähnlich, (Standard RAL-Farbton nach Wahl der Firma Kuhlmann), Höhe ca. 2,30 m als Übergang Eingang bzw. Treppenhaus zu den Fluren/Einheiten, laut Planvorgabe/Brandschutznachweis.

9.) Bodenbeläge

Sämtliche Räume (außer WC, Bäder und andere Nassräume) werden in Nadelfilzbelag verlegt, alternativ mit Vinylbelag oder PVC (Materialpreis 20,00 €/m², inklusive Mehrwertsteuer). Bäder, Wasch- und WC-Einrichtungen werden mit Fliesen versehen (Materialpreis 20,00 €/m², inklusive Mehrwertsteuer), nach Bemusterung mit den Mietern.

In allen Geschossen wird schwimmender Estrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung verlegt. Die Dachterrasse im Staffelgeschoss erhält Betonsteinplatten (ca. 50/50/4 cm), die nicht begehbare Flächen einen Kiesbelag.

10.) Bodenbeläge Foyer, Treppen und Podeste

Das Foyer, die Treppen und Podeste erhalten einen Fliesenbelag oder Naturstein in Jura grau nach Wahl der Firma Kuhlmann, schallgedämmt im Mörtelbett verlegt.

Im Eingangsbereich des Empfangs (EG) und vor evtl. auch hinter den Nutzereingängen ist eine Schmutzfangmatte vorgesehen (Lage und Größe nach Absprache).

11.) Wandbeläge der Bäder, WC-Räume, und Putzräume

Die Wandflächen werden in den WC-Räumen Gewerbe 1,20 m umlaufend, in den Wohnungen 1,20 m hinter den Objekten, in den Putzmittlräumen und hinter evtl. freihängenden Waschbecken (Vorwandinstallation) der Untersuchungszimmer ca. 1,20 m hoch gefliest. In den Wohnungsbädern des 2. OG umlaufend 1,20 m hoch, im Duschbereich zargenhoch gefliest (Materialpreis Fliesen 20,00 €/m², inklusive Mehrwertsteuer).

12.) Technikräume auf den Fluren

Unverputzte KS-Wände und ggf. Estrich auf Trennlage erhalten eine endfertige Oberfläche mit Farbanstrich sowie eine Be- und Entlüftung.

13.) Abgehängte Decken

Die Geschossdecken der Gewerbemietungen erhalten abgehängte Rasterdecken mit Mineralfaserplatten, in den WC-Bereichen ggf. wenn gewünscht mit GK-Platten als geschlossene GK-Decke, die Nassbereiche mit imprägnierten Platten.

Gegebenenfalls sichtbare Stahlbetondecken werden streichfähig gespachtelt und weiß gestrichen, NAKL 3.

TECHNISCHER AUSBAU

Alle Installationsleitungen für Heizung, Wasser, Elektro, Schwachstrom, Telefon usw. werden unter dem Estrich schall- und wärmedämmend verlegt.

14.) Aufzug

Das Haus erhält einen barrierefreien Aufzug (Krankentragengerecht) mit einem rückwärtigem Innenspiegel und seitlichem Haltegriff, mit Haltestellen in allen Geschossen. Die zugehörige Notrufschaltung wird einschließlich eines 24-stündigen Überwachungsdienstes zur Verfügung gestellt.

15.) Elektroinstallation

Fundamenterder gemäß DIN 18015-1, einschließlich Anschlussfahnen und Haupterdungs-schienen aus verzinktem Bandstahl, Querschnitt mindestens 30 mm x 1,5 mm , bzw. Erdungs-anlage nach DIN EN 62305-3 (VDE 0185-305-3).

Die elektrische Versorgung des Gebäudes erfolgt über einen Anschluss an das Netz des örtlichen Energieversorgers.

Grundlage für die lichttechnische Planung sind nachfolgende Normen und Verordnungen:

- EN 1246-14 Beleuchtung von Arbeitsstätten,
- EN 1838 Sicherheitsbeleuchtung,
- Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung - ArbStättV),
- Arbeitsstätten-Richtlinie (ASR).

Nennbeleuchtungsstärken in Abstimmung mit den Mietern, welche Beleuchtung tatsächlich benötigt wird, aber maximal:

Büros / Praxen	500 lx
Empfang/ Foyer	300 lx
Teeküchen/ Pausenräume	200 lx
Technikräume	200 lx
Garderoben/ Waschräume	200 lx
Treppenhäuser	150 lx
Flure	100 lx
Nebenräume/ Lager	100 lx

Die Beleuchtung wird weitgehend in LED-Technik durch Anbau- und Einbauleuchten mit direkt strahlender Charakteristik ausgeführt oder in die abgehängte Decke integriert, nach Absprache und Bemusterung mit den Nutzern. Wo erforderlich Einbauleuchten mit geringer Höhe (ca. 20-35 mm) zu verwenden.

In den Dusch- und WC-Räumen werden Leuchten mit entsprechendem Schutzgrad eingebaut.

Alle Räume, Nebenräume und Lager sind direkt mit Schalter vor Ort zu bedienen. Dabei sind in den Praxisräumen Serienschaltungen zur individuellen Schaltung eingesetzt. Die Flure, Treppen sowie die Umkleide-, Dusch- und WC-Räume werden über Bewegungsschalter nutzungsabhängig gesteuert. Die Montage erfolgt als Deckenanbaumontage oder in den Betondecken integriert.

Die Leuchten werden mit auswechselbaren und brummfesten elektronischen Vorschaltgeräten (EVG) mit VDE-Zeichen und entsprechenden Kompensationsmaßnahmen ausgestattet, je nach Leuchtentyp.

Alle Leuchten werden inklusive Leuchtmittel mit 3-Banden-Leuchtstofflampen der Lichtfarbe neutralweiß montiert.

Die Kabelverlegung in den Praxisräumen erfolgt über Brüstungskanäle oder nach direkter Planung. Steckdosen und EDV-Anschlussdosen für die Arbeitsplätze werden in Brüstungskanäle eingebaut, nach Absprache mit dem Mieter.

Es wird ein Flächen-Schalterprogramm eines namhaften deutschen Herstellers eingesetzt. Außenleuchten und Anschlüsse siehe Außenanlagen.

16.) Schwachstromanlagen

Das Telefon- und EDV-Netz wird als Datennetz in CAT-7-Qualität ausgeführt. Der EDV-Raum ist als klimatisierter Raum geplant. Die Datenkabel werden auf Datenverteilerschränke (vom Mieter geliefert) vom Elektriker aufgelegt und mit Messprotokoll zur weiteren Installation an den Mieter übergeben. Die EDV-Verkabelung innerhalb des „Units“ erfolgt in CAT-7-Qualität. Der Lieferumfang enthält nur das strukturierte passive Datennetz. Aktive Komponenten sind nicht enthalten.

Jede Praxis bekommt eine Gegensprechanlage in der Briefkasten- und Klingelanlage in Haupteingangsnähe und Einzeltelefon neben der Gewerbeeingangstür, wobei diese auch mit auf die Telefonanlage geschaltet werden kann oder über eine zusätzliche Telefonleitung in jeden Arbeitsraum.

17.) Leitungsführung

Die Kabellegung erfolgt vorwiegend nicht sichtbar unter Putz bzw. in Leitungsführungssystemen, wie z. B. Brüstungskanälen, nach Absprache bzw. Planung mit den Nutzern.

18.) Wasser / Abwasser

Die zu entsorgenden Abwässer werden in Trennsystemen dem öffentlichen Kanal zugeführt und vor Einleitung zum Mischwasser zusammengefasst, bzw. getrennt angeschlossen. Zur Installation werden dezentrale Schächte genutzt.

19.) Sanitärausstattung

Allgemein

Grundlage der Planung der Gebäude-Bewässerungsanlagen sind die gültigen DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN EN 1988.

Trinkwasser

Das Gebäude erhält eine neue Trinkwassereinspeisung, die zur Versorgung der Toiletten, Putzmittelräume und Teeküchen dient. Eine Druckerhöhungsanlage ist nicht vorgesehen. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral elektrisch über Durchlauferhitzer an jeder Entnahmestelle.

Die Verbrauchserfassung erfolgt im Hausanschlussraum oder jeweils in den Gewerbeeinheiten.

Sanitär – Einrichtungsgegenstände, siehe abgestimmtes Exposé der Firma Kuhlmann

Waschtisanlage,
Einhandmischarmatur,
Waschtisch Fabrikat Keramag Renova Nr.1, oder gleichwertig,
Waschtischarmatur Fabrikat Ideal Standard, oder gleichwertig,
Waschtisch-Röhrensyphon,
Spiegel 60x40 cm,
Seifenspender Fabrikat CWS 5002, oder gleichwertig,
Handtuchspender Fabrikat CWS 5622, oder gleichwertig,
Papierkorb Fabrikat CWS 300x180x360, oder gleichwertig,
Klein-Durchlauferhitzer Fabrikat Clage MDH 7, oder gleichwertig.

Toilettenanlage

Tiefspül-WC, wandhängend, Fabrikat Keramag Renova Nr.1, oder gleichwertig,
WC-Bürste Fabrikat Hewi Serie 477, oder gleichwertig,
Papierrollenhalter Fabrikat Hewi Serie 477, oder gleichwertig,
Reservepapierrollenhalter Fabrikat Hewi Serie 477, oder gleichwertig,
Betätigungsplatte Fabrikat Geberit Twist, oder gleichwertig.
Die Lage und Höhen der Objekte wird mit den Nutzern abgestimmt.

Urinalanlage

Urinal Fabrikat Keramag Renova Nr. 1, oder gleichwertig,
Drucktaster Fabrikat Geberit, oder gleichwertig.

Behinderten-WC

Es wird eine WC-Anlage gemäß DIN 18024/25 berücksichtigt.

Untersuchungsräume

Handwaschbecken mit Untertischspeicher und Spiegel.

Teeküchen

Vorhaltung eines Kalt- und Abwasseranschlusses, Standort nach Vorgabe der Einrichtungsplanung.

Außenbereich

Für die Bewässerung wird eine frostsichere Wandzapfstelle vorgesehen.

Putzmittelräume (soweit vorhanden)

Ausgussbecken aus emailliertem Stahlblech und Kaltwasseranschluss Übertisch-Speicher (5 Liter), Fabrikat Clage S5-0, oder gleichwertig, inklusive einer Zweigriffarmatur.

Wärme- und Schallschutz

Kaltwasserleitungen sowie Kaltwasserarmaturen werden gemäß Vorschrift gegen Schwitzwasser isoliert. Zum Schutz gegen Geräuschausbreitung erhalten sämtliche Rohrhalterungen körperschallgedämmte Packungen.

20.) Heizung

Heizungsrohre in den Einheiten in Verbundrohr mit Wärmedämmung. Die Einheiten erhalten eine Fußbodenheizung mit AP-Raumthermostaten.

Das Heizungsnetz wird als Pumpenwasserheizung als geschlossenes System nach DIN 4751 sowie mit max. Vorlauf-/Rücklauftemperatur gemäß Wärmeschutznachweis ausgeführt. Installiert wird ein Gas-Brennwertgerät Fabrikat Brötje oder glw. Dieses versorgt die Hauptgruppe Fußbodenheizung und Warmwasserbereitung.

Die Innentemperatur wird gemäß DIN und nach Absprache mit den Mietern für die jeweiligen Nutzungen festgelegt.

Die Erfassung der verbrauchten Wärmeenergie erfolgt über geleaste Wärmemengenzähler.

Wärme- und Schallschutz

Die Leitungen und Armaturen werden entsprechend der ENEC gegen Wärmeverlust isoliert. Zum Schutz der Geräuschverteilung erhalten alle Rohrhalterungen körperschallgedämmte Packungen.

21.) Lüftung / Klima

Die Praxen/Gewerbemietungen bekommen eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Die Lüftungswerte werden individuell für jeden Nutzer mit seinen Anforderungen vom Fachplaner nach DIN und Absprache mit den Nutzern errechnet. Die Kosten für spezielle Lüftungsanlagen, z. B. für OP-Räume, sind vom Mieter selbst zu tragen. Die Planung, Regieführung und Einbau erfolgen über den Vermieter.

Diverse Abluftventilatoren

- Abluft WC
- Abluft innen liegende Räume

Toilettenanlagen

vorgeschriebener Luftwechsel, jedoch mindestens 30 m³/h für WC und Urinale. Putzmittelraum und Lager soweit erforderlich mit Luftwechsel laut Vorschrift.

Die Abluft wird über Tellerabluftventile abgesaugt, die in den abgehängten Decken der Toiletten und Teeküchen installiert sind.

Die notwendige Zuluft strömt aus dem Flur frei nach. Eine Überströmöffnung wird in den Türen vorgehalten.

Die Abluft wird mit Dachventilatoren über Dach verbracht.

Fabrikat Abluftventilator TLT, oder gleichwertig.

Fabrikat der Lüftungselemente Trox, oder gleichwertig.

Klimaanlage

Die Praxen erhalten eine auf die Nutzung abgestimmte Klimatisierung. Im Regelfall 1 Außengerät mit maximal 5 Innenwand- oder Deckengeräten. Die Lage der Geräte wird planerisch mit dem Mieter abgestimmt.

22.) Schließanlage

Schließanlage mit Sicherungskarte, für die Eingangs-/Zugangstüren der Mieteinheiten sowie der Haupteingänge. Schließanlage gemäß DIN EN ISO 9001 zertifiziert, Fabrikat: ZEISS IKON oder ähnlich.

Die Anlage wird nach einem Schließplan für die Eingangs-, Gemeinschafts- und Bürotür eingebaut.

23.) Beschilderung / Feuerlöscher

Eine Flucht- und Rettungswegbeschreibung und eine ausreichende Anzahl von Feuerlöschern nach Forderung der Feuerwehr bzw. laut Baugenehmigung werden gestellt (falls in der Genehmigung gefordert).

24.) Außenanlagen

Die Außenanlagen werden entsprechend der Architektenplanung ausgeführt. Es sind Fahrradständer, Besucherparkplätze und ein Müllplatz vorgesehen.

Die Stellplätze werden mit Beton-Rechteckpflaster in grau oder ähnlich erstellt. Die Zuwegung wird ggf. (falls laut Baugenehmigung gefordert) mit wasserdurchlässigen Materialien nach Wahl des Bauherrn befestigt.

Entlang des Gebäudes wird im unbefestigten Bereich ein Rasenbord mit Kiesstreifen bzw. Gehwegplatten als Spritzschutz, ca. 40 cm breit, eingebaut.

Die elektrischen Anschlüsse zur Beleuchtung (inkl. Zeit- und Dämmerungsschalter) eines Werbepylons werden vorgehalten.

Die elektrischen Anschlüsse zur Parkplatzbeleuchtung, äußere Abstellräume (Müll- /Fahrradräume) sowie Zuwegungen (inkl. Zeit- und Dämmerungsschalter) werden vorgehalten.

Die Leuchten für Parkplatz, Fahrrad- und Müllräume, Zuwegungen sowie Außenleuchten am Gebäude (Hauseingänge, Balkone/Loggien 2. OG, Fluchttreppe außen usw.) liefert das Gewerk Elektro.

Der Bauherr behält sich Abweichungen und Änderungen vor, die behördlich, baupolizeilich, konstruktiv, technisch, gestalterisch, organisatorisch oder aus Lieferungsgründen bedingt sind, jedoch immer in Absprache mit den Nutzern. Sofern Ausführungen der Gestaltung nicht näher beschrieben sind, werden diese vom Bauherrn bestimmt.

Die in den Planunterlagen dargestellten Einrichtungs- und Möblierungsvorschläge gehören nicht zum Lieferumfang.

Sonderwünsche können gegen Aufpreis berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig schriftlich vereinbart werden und den Baubetrieb nicht behindern!

Die Auflagen der Baugenehmigung sind noch zu berücksichtigen.

Planungsstand:12.06.2020