

FACHARZTZENTRUM PUSCHKINPLATZ 2-3, GERA

Allgemeine Baubeschreibung

Der Vermieter realisiert zu seinen Lasten nachfolgend beschriebene Leistungen zur Herstellung eines schlüsselfertigen Gesamtwerkes.

Der Vermieter sichert zu, dass alle Leistungen gemäß gültigen Vorschriften und nach Maßgabe der beteiligten Genehmigungsbehörden ausgeführt werden.

Alle Abweichungen insbesondere im Hinblick auf Schallschutz, Wärmeschutz, Toleranzen, Bauwerksabdichtungen und sonstige Bestimmungen, die nur bei Neubauten konstruktionsbedingt eingehalten werden können oder die sie sich aus der Verbindung von Alt- und Neuteilen ergeben, sind davon ausgeschlossen.

Die Baubeschreibung ist allgemein gehalten. Es bleibt dem Bauträger vorbehalten, Bauänderungen vorzunehmen, soweit damit keine Wertminderungen verbunden sind.

Die Bauausführung bzw. die Maße können geringfügig von den Zeichnungen abweichen. Maße für Einrichtungen, z.B. Paxiseinrichtungen, Küchen usw., sind aus diesem Grund am Bau zu nehmen, und zwar nachdem der Ausbau fertig gestellt ist.

Höhenunterschiede bei den Fußböden im Bereich der Türschwellen sind möglich. Altbauten können Unebenheiten und Schiefwinkligkeiten über die DIN 18202 hinaus aufweisen.

Schächte für Installationsleitungen werden geplant, können jedoch entsprechend der örtlichen Situation angepasst und erweitert werden. Falls Leitungsführungen unterhalb der Decken erforderlich sind, werden Unterhangdecken oder Verkleidungen eingebaut. Somit können sich Raumhöhen geringfügig verändern.

Die Schallschutzanforderungen, die an heutige Neubauten gestellt werden, können bei der Sanierung nicht garantiert werden, da bauzeitbedingte Materialien und Werkstoffe eingesetzt wurden, die andere Eigenschaften aufweisen, als nach heutigen Regeln der Technik üblich.

Bauzeittypische Feuchtigkeitsbildungen, die nicht mit vertretbarem Aufwand beseitigt werden können, sind hinzunehmen. Massive Schäden z.B. ursächlich aus defekten Dachentwässerungsanlagen, werden grundlegend saniert.

Für das Objekt wird gemäß der Landesbauordnung ein umfangreiches Brandschutzgutachten erstellt. Die Planung und Bauausführung basieren hierauf.

Die Treppenhäuser werden als Sicherheitstreppenhäuser ausgebildet und mit einer Sicherheits- und Notbeleuchtung sowie Feuerlöscher ausgerüstet.

Die Aufzüge sind im Brandfall nicht zu benutzen.

Nach Beendigung der Sanierung wird eine Abnahme erfolgen.

1. Gebäudeumfassungswände

Projektgemäßer Abbruch von Gebäudeteilen sowie nachträgliche Herstellung von Fassadenöffnungen für Fenster, Türen u.dgl. gemäß Planung.

Aufarbeiten der hochwertigen Sandstein-Naturstein-Fassade durch Reinigung und Ausbesserungsarbeiten gemäß Planung.

In Anbetracht der denkmalpflegerischen Relevanz des Gebäudes wird für das Gesamtobjekt eine Befreiung von der Energie-Einspar-Verordnung 2007 gem. §24 beantragt.

Farb- und sonstige Gestaltung nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

Vorhandene Kastenfenster bleiben teilweise in Bestand und werden nach den Vorgaben der Denkmalbehörde aufgearbeitet.

Neue Fenster erhalten Isolierverglasungen, weiße Rahmen aus Holz straßenseitig, oder Kunststofffenster im Hofbereich.

Fensterteilungen gemäß Abstimmung mit Denkmalschutzbehörde in Anlehnung an historisches Vorbild.

Äußere Fensterbänke aus Naturstein und/oder aus Titanzinkblech.

Außentüren bleiben nach den Maßgaben des Denkmalschutzes erhalten und werden ertüchtigt. Untergeordnete Eingangselemente werden erneuert, soweit dies den Vorgaben der Denkmalbehörde entspricht. Haupteingänge werden mit automatischen Türöffnern versehen. Nebeneingangstüren ggf. als wärme gedämmte Stahltüren.

2. Dachflächen

Erneuerung aller schadhafte Dachtragwerke unter weitestgehender Beibehaltung der vorhandenen Dachformen.

Ergänzung vorhandener oder Neueindeckung mit Tondachziegeln, z. T. als Biberschwanz-Deckung. Eindeckung von Kleinflächen, Verwahrungen, Kehlen, Anschlüsse, Rinnen usw. überwiegend aus Titanzinkblech oder Aluminium.

Flachdacheindeckung erfolgt mit Bitumen-, oder Kunststoffbahnen.

Zusätzliche Fenster im Dachgeschoß als Dachflächenfenster zur Belichtung der darunter liegenden Räume.

Dämmung aller geeigneten Dachflächen gemäß ENEC 2007 mit geeigneten Dämm-Materialien.

3. Fußböden

Wenn hochwertiger Parkettböden vorhanden ist, so wird dieser in Absprache mit den Fachämtern neu aufgearbeitet, ansonst PVC oder Linoleum Belag in allen anderen Räumen auf fachgerecht errichteten Unterböden.

Nassräume erhalten einen Estrich als Unterboden, auf dem Fliesen verlegt werden.

4. Innenwände

Teilweise Nutzung vorhandener Massivwände, wo erforderlich neu verputzt.

Neu errichtete Innenwände überwiegend aus Trockenbau- Ständerwänden, teilweise massiv und verputzt, mit jeweils erforderlicher Eignung hinsichtlich des Brandschutzes.

Toilettentrennwände aus beschichteten Werkstoffplatten.

Aufgrund der historischen Bausubstanz können nicht alle Maßgaben der DIN 4109 Schallschutz eingehalten werden. Es erfolgt für die wichtigen Bauteile (Trennwände, Eingangstüren u.a.) eine gesonderte Betrachtung.

Neue Bauteile werden entsprechend den gültigen Schallschutzanforderungen hergestellt.

Strahlenschutz kann optional angeboten werden, ist aber keine Vermieterleistung.

5. Innentüren

Türen zu den Nutzungseinheiten sowie innerhalb der Nutzungseinheiten siehe gesonderte Beschreibungen.

Historische Türen zwischen allgemeinen Fluren, Gängen, Treppenträumen werden überwiegend im Bestand saniert.

Speziell bei historischen Türen, welche unter den Denkmalschutz fallen, ist keine DIN-gerechte Schallschutzverbesserung möglich.

Neue Türen aus Metallprofilen mit Füllungen sowie mit bauordnungsrechtlich erforderlicher Eignung hinsichtlich Brand-, Schall- und Rauchschutz.

Türen ohne besondere Eignungsanforderungen als oberflächenfertig beschichtete (HPL) Holztüren mit Stahlzargen.

Türen in Toilettentrennwänden aus beschichteten Werkstoffplatten.

Türen im Kellergeschoß sowie sonstige Nebentüren überwiegend als Stahltüren.

6. Decken

Hochwertige Stuckdecken in den Geschossen 1-3 bleiben nach den Vorgaben der Fachbehörden erhalten und werden überwiegend aufgearbeitet.

Neue Decken werden als abgehängte Decken in allgemeinen Fluren, Gängen und Räumen mit Rastermaß 62,5 x 62,5 cm, Fabrikat OWAacoustic oder gleichwertig, als sichtbares System montiert, d. h. mit sichtbarem, umlaufendem Wandprofil und mit sichtbaren Trag-/ Verbindungsprofilen.

Neu abgehängte Decken werden unter Einhaltung der schallschutztechnischen Forderungen für diese Bauteile fachgerecht isoliert.

Alle sichtbaren Profile sowie die Deckenplatten in weiß.

Einzelne neue Deckenabschnitte nach Festlegung des Vermieters als abgehängte Gipskartondecke, Oberfläche glatt, weiß.

7. Bodenbeläge

Alle nicht sonstig belegten Böden von allgemeinen Fluren, Gängen und Räumen werden je nach Untergrund aufgearbeitet oder mit PVC- oder Linoleumbelägen mit passenden Sockelleisten und Nahtverschluß versehen.

8. Wandbeschichtungen

Alle Wandoberflächen von allgemeinen Fluren, Gängen und Räumen, außer Keller und Dachspitz, generell mit Dispersionsanstrichen auf Trockenbau- bzw. geputzten Massivwänden, nach Einzelfestlegung des Vermieters ggf. mit vorherig aufgebrachtem strukturiertem Vlies, Glasfasertapete o.ä. Farbgestaltung nach Festlegung des Vermieters.

9. Wand- und Bodenfliesen bzw. -platten

Wand- und Bodenfliesen in allen Allgemeintoiletten.

(Wandfliesen ca. 15/20 cm, türhoch gefliest, Mat.-Preis bis 15.--€/m²; Bodenfliesen ca. 20/20 cm, Mat.-Preis bis 15.--€/m² - jeweils Bruttolistenpreise des Herstellers).

Boden aus Granit und Marmorbelag in den Haupteingangsbereichen werden fachgerecht überarbeitet und bleiben erhalten. Flure und Bereiche in denen neuer Belag notwendig ist, erhalten einen strapazierfähigen Belag aus Kunststoff oder Linoleum. Nach Mustervorlage durch den AG.

Die gleiche Vorgehensweise wird in allen Fluren und Gängen des Erdgeschosses, den Obergeschossen sowie in Treppenhäusern und Fluren der anderen Geschosse umgesetzt.

10. Heizung / Sanitär / Lüftung / Klimatisierung

Die gesamte Gebäudebeheizung erfolgt durch Fernwärme.

Allgemeine Flure, Gänge und Räume mit Flachheizkörpern aus Stahl Farbe weiß in der rechnerisch erforderlichen Zahl und Dimension.

Die Erfassung der jeweiligen Wärmemenge erfolgt durch Wärmemengenzähler pro Gewerbeinheit bzw. Arztpraxis.

Warmwasserbereitung generell dezentral im Bereich der Entnahmestellen durch Untertischspeicher bzw. Durchlauferhitzer.

Die Erfassung des Wassers erfolgt ebenfalls durch Wasserzähler in den jeweiligen Einheiten.

Allgemeine Toiletten mit folgenden Merkmalen (jeweilige Anzahl gemäß Projekt):

- WC-Becken als Tiefspülklosetts in Standardoberfläche weiß, jeweils mit Sitz und Deckel aus Kunststoff weiß, WC- Rollenhalter und WC- Bürste, in Damen-WC zusätzlich mit Abfallkorb/-behälter.
- Urinale in weiß, wo erforderlich mit Schamwand.
- Waschtische in weiß, jeweils mit Niederdruck- Einhebelmischer, Seifenspender, Spender für Einwegtücher.
- 1 Abfallkorb/-behälter
- Je Geschoß (außer Keller) mindestens ein Behinderten-WC mit entsprechenden Besonderheiten.

Allgemeine Flure, Gänge und Räume werden bei Bedarf mechanisch be- und entlüftet, z.B. wenn bauordnungsrechtliche Erfordernisse vorliegen.

Klimatisierung und Kühlung allgemeiner Flure, Gänge und Räume sind bauseitig nicht vorgesehen. Da aus diesem Grund ein Anstieg der Innentemperaturen über 26°C im Sommer vom Vermieter nicht generell ausgeschlossen werden kann, treffen Vermieter und Mieter einzelvertraglich technische und/oder wirtschaftliche Detailregelungen.

11. Elektroinstallationen

Die Elektroarbeiten werden gemäß DIN/VDE 0100 und DIN/VDE 0107 in der Anwendungsgruppe 0 und 1 (ohne Notstromversorgung) ausgeführt.

Für das Schalter- und Steckdosenprogramm ist das Standard-Flächenprogramm von ELSO oder gleichwertig nach Mustervorlage in weiß vorgesehen. Position und Anzahl von Schaltern, Dosen usw. wird vom Vermieter nach üblichen Kriterien in der Anlage 3 zur Funktionalbeschreibung festgelegt.

Beleuchtungskörper in allgemeinen Fluren, Gängen und Räumen werden in üblicher und vorschriftengerechter Art und Anzahl installiert.

12.Brandmeldeanlage

Das gesamte Gebäude wird mit einer flächendeckenden Brandmeldeanlage ausgestattet, die bei der verantwortlichen Feuerwehr aufgeschaltet wird.

13. Aufzugstechnik

Installiert werden zwei Mehrzweckaufzüge. Alle Geschosse können durch mindestens einen der Aufzüge erreicht werden.

Die Aufzüge werden behindertengerecht ausgestattet.

14. Sonstige bauliche Maßnahmen für Behinderte

Behinderte können alle zum Besucherverkehr vorgesehenen Flächen des Gebäudes erreichen. Entsprechende Einbauten werden bei Notwendigkeit vorgenommen (z.B. Rampen oder Hubeinrichtungen).

In jedem Geschoß (außer im Keller) befindet sich ein behindertengerechtes WC.

Behindertengerechte Parkplätze befinden sich auf dem Hof und 2 Stück direkt neben dem Eingang in der Clara-Zetkin Straße außerhalb des Grundstückes.

15. Keller

Dem Investor und dem Mietern ist bekannt, dass der bestehende Keller im jetzigen Ausbauzustand entkernt und gereinigt wird. Es handelt sich dabei um einen

Natur,-/ Klinkersteinkeller, teilweise Stampfbetonwände mit einem offenen klimatischen System in einem Einzeldenkmal. Wände und Fußböden werden nicht isoliert und können nicht mit Wohnraum verglichen werden. Es liegt hier nur eine bedingte Eignung als Lagerraum vor. Beide Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die gemeinsam festgestellte Raumfeuchte in den Räumlichkeiten als Eigenschaft des Kellers als vereinbarte Beschaffenheit gilt.

16. Sonstiges

- Zufahrten und Zuwegungen auf dem Grundstück als Betonsteinpflaster, ggf. asphaltiert.
 - Grünflächen mit Ansaat und/oder Bepflanzungen gemäß behördlicher Vorgaben.
 - Außenbeleuchtungen und -beschilderungen in ausreichender Art und Anzahl.
 - Installation eines mit allen Mietern abgestimmten Besucherleitsystems.
 - Ausstattung des Gebäudes mit den erforderlichen Sicherheitsbeschilderungen und Sicherheitsbeleuchtungen sowie mit Feuerlöschgeräten.
 - Stellplätze auf dem Hof bzw. vor dem Gebäude (Anzahl Stellplätze siehe Zeichnung).
-

Funktionalbeschreibung für Arztpraxen in Ergänzung zur Allgemeinen Baubeschreibung

Der Vermieter realisiert zu seinen Lasten folgende Leistungen für den weiteren Innenausbau und die Ausstattung. Die Praxen werden als schlüsselfertige Leistung durch den Vermieter angeboten. Der Vermieter sichert zu, dass alle Leistungen gemäß den gültigen DIN-Vorschriften ausgeführt werden. Alle darüber hinausgehenden Ausstattungswünsche sind zwischen dem Mieter und dem Vermieter gesondert zu vereinbaren.

1. Tischlerarbeiten

Einbruchhemmende Praxiseingangstür als rauchdichte Tür, (einflügelig), ca. 113,5 X 213,5.

Eingangs- und Verbindungstüren zu den Räumen Sprech-, Behandlungs-, ärztlichen Funktionsräumen und WC-Türen werden entsprechend den Erfordernissen für Arztpraxen hergestellt.

Alle Innentüren sind oberflächenfertig weiß. Türen zu den Toiletten erhalten eine Frei/Besetzt Garnitur.

Alle Türöffnungen mit Stahlumfassungszargen (BOS- Stahlzargen oder gleichwertig). Die Türen werden mit HEWI-, oder Hoppe- Garnituren ausgestattet.

Türen zu innenliegenden Räumen, die mechanisch entlüftet werden, erhalten eine entsprechende Nachströmöffnung im Türblatt.

Die Fensterbänke in allen Räumen sind aus Werzalit (weiß marmoriert).

2. Trockenbauarbeiten

Alle nicht tragenden Innenwände aus leichten Gipskarton-Wänden mit Metallständerkonstruktion 10 cm; 12 cm bzw. 15 cm, werden je nach Schallschutzanforderung (zwischen den Flur/Warte- und Empfangsbereichen und den Räumen Sprech-, Behandlungs-, ärztlichen Funktionsräumen, WC's-Pat. und WC-Pers. sowie den genannten Sprech-, Behandlungs- und ärztlichen Funktionsräumen) untereinander ausgeführt.

Als Wandfüllung ist Mineralfüllstoff vorgesehen.

Für notwendige Wandbefestigungen z.B. Hängeschränke, Lichtkästen u. ä. werden nach Bedarf des Nutzers Wandverstärkungen eingebaut.

Die abgehängten Decken werden in einem Rastermaß 62,5 x 62,5 cm, Fabrikat OWAcooustic Cosmos 68/0, als sichtbares System montiert, d. h. mit sichtbarem umlaufendem Wandprofil und mit sichtbaren

Trag-/ Verbindungsprofilen, alle sichtbaren Profile sowie die Deckenplatten in weiß, entsprechende Rasteraufteilung wird vor Ort angegeben.

3. Fliesenarbeiten

In den Toiletten werden die Wandfliesen 15/20 raumhoch gefliest, Mat.-Preis 15.--€/m² (Bruttolistenpreis des Herstellers).

Die Bodenfliesen, Mat.-Preis 15.--€/m² (Bruttolistenpreis des Herstellers), haben eine Größe von 20/20 cm.

Die Fliesen werden mit dem Mieter bemustert.

Im Bereich von Arbeitsplatten in die Spülen eingebaut sind, werden Fliesenspiegel angebracht. Im Bereich von freihängenden Waschtischen werden Fliesenspiegel, Höhe von OK Fertigfußboden bis OK Türzarge, 80 cm breit, angebracht.

4. Sanitärinstallation / Lüftung

Die Toiletten erhalten weiße WC-Becken und ein Waschbecken mit Mischbatterie. Sprech-, Behandlungs- und Funktionsräume erhalten Waschbecken (z.B. Keramag oder gleichw.) mit Mischbatterie bzw. wo Spültische eingezeichnet einen Wasser- und Abwasseranschluß sowie eine Auslaufgarnitur, Einhebel-Niederdruck. Putzraum mit Ausgussbecken und Wandarmatur.

Unter jedem Waschtisch sind Eckventile vorgesehen.

Für Waschbecken und Spül- bzw. Ausgussbecken, die in Möbel eingebaut werden, werden Einhandmischer und die Anschlüsse vorgesehen, die Objekte werden durch den Mieter geliefert.

Die Praxen besitzen keine zentrale Warmwasserversorgung. Die Warmwasserbereitung für die Waschtische sowie Spültische wird über 5-ltr. Untertischspeicher geregelt.

Innenliegende Räume erhalten eine Be- und Entlüftung, Zuluft durch eine Nachströmöffnung bei Einhaltung entsprechender Schallschutzklasse.

In den Mietbereichen ist jeweils der Abluft-Anschluss eines Damen-WC, eines Herren-WC und einer Teeküche nach Planung TGA, vorgesehen, soweit dies erforderlich ist.

Eine Kühlung ist bauseitig nicht vorgesehen. Wünsche zur Kühlung der Räume sind mit dem Bauherren separat zu regeln.

Durch den Vermieter sind keine Einrichtungen zur Kühlung der Mietflächen vorgesehen. Ein Anstieg der Innentemperaturen über 26°C im Sommer ist nicht auszuschließen; insoweit wird keine Gewähr geleistet und keine Abhilfe durch den Vermieter geschuldet.

5. Malerarbeiten

Alle Praxisräume, die nicht gefliest werden, werden mit Malervlies tapeziert. Das Malervlies erhält einen entsprechenden Anstrich, scheuerbeständig, mindestens 2x gestrichen, im Farbton nach Wahl des Mieters.

6. Bodenbelagsarbeiten

Alle übrigen Bereiche, die nicht gefliest werden, erhalten nach Wahl des Nutzers einen PVC - oder Linoleum – Belag, Forbo Marmorette, 2,5 mm oder gleichwertig.

Alle Bodenbeläge werden vor Bestellung zur Bemusterung vorgelegt.

Entsprechend den Materialien werden passend Sockelleisten angebracht.

Die Beläge haben eine hohe Beanspruchungsklasse und sind stuhlrolleneeignet, antistatisch, recyclingfähig, homogen, die PVC- Beläge sind an den Stoßstellen verschleißt.

Bei Übergängen zu anderen Belägen werden Übergangsprofile verwendet.

7. Elektroarbeiten

Die Elektroarbeiten werden gemäß der gültigen Vorschriften in der Anwendungsgruppe 0 und 1 (ohne Notstromversorgung) ausgeführt.

Für das Schalter- und Steckdosenprogramm ist das System ELSO oder gleichwertig in weiß vorgesehen. Ein- und Ausschalter werden in jedem Raum neben jeder Tür installiert. Im Flurbereich nach Bedarf.

Bauseitig erfolgt die Ausstattung für normale Stromversorgung 400V/230V/50Hz mit Schutzleiter N/PE. Die Lagen der Unterverteilungen werden mit dem Mieter abgestimmt. Für die Kommunikationsinstallation wird ein Leerrohr pro Raum vorgesehen, von der Dose bis in den Deckenbereich.

Beleuchtungskörper werden nur in den Toilettenräumen installiert.
Eine Türsprechstelle sowie ein elektr. Türöffner (Summer) von der Hauseingangstür bis zum Empfang wird vorgesehen.

Die Elektroplanung in den Praxisräumen erfolgt auf der Basis der Geräteangaben der Mieter.

Bestückung

Raum	Steckdosen	Deckenauslässe	Bemerkungen
Empfang und Flure ,			
Putz			
Warten			
Arzt 1 u. 2, je.			
Sono/Laufband			
Angio			
WC-Pat. / Pers je			
Labor			
Personal			
Dusche			

8. Schließanlage

Für alle Innentüren in der Praxis werden PZ-Vorrichtungen eingebaut.
Die Praxiseingangstür erhält eine objektspezifische Schließanlage mit 10 Schlüsseln je Nutzungsbereich.

9. Sonstiges

Eine Beschilderung der Räume der Mieteinheit ist auf Kosten des Mieters möglich.

Der Vermieter koordiniert sämtliche Leistungen, die ausgeführt werden, er ist alleiniger AN des Mieters.

Vor Ausbaubeginn wird durch den Vermieter nach den Angaben des Mieters bzw. im Ergebnis der Bemusterung ein Raumbuch erstellt, das Vertragsbestandteil wird.

Ein Besucherleitsystem wird mit allen Mietern abgestimmt und durch den Vermieter realisiert.

Der kostenmäßige Anteil von Besonderheiten, die über den Standard hinausgehen, wird vom Mieter übernommen.

Vertiefende Planungen, statische Erfordernisse, Maßgaben von Genehmigungsbehörden und Versorgern u. dgl. können sich unter Umständen auf die Inhalte dieser Baubeschreibung auswirken.

Funktionalbeschreibung für Gewerbeflächen in Ergänzung zur Allgemeinen Baubeschreibung

Der Vermieter realisiert zu seinen Lasten folgende Leistungen als Grundausstattung für den weiteren Innenausbau und die Ausstattung. Der Vermieter sichert zu, dass alle Leistungen gemäß gültiger Vorschriften und nach Maßgabe der beteiligten Genehmigungsbehörden ausgeführt werden. Alle darüber hinausgehenden Ausstattungswünsche sind zwischen dem Mieter und dem Vermieter gesondert zu vereinbaren.

1. Innentüren

Alle Innentüren sind Drehflügeltüren, oberflächenfertig weiß. Türen zu den Toiletten erhalten eine Frei/Besetzt Garnitur.

Türen von den Hausfluren zu den Nutzungseinheiten nach Schallschutzklasse, wenn nicht verglast. Alle Türen mit Stahlumfassungs- oder -eckzargen (BOS- Stahlzargen oder gleichwertig). Die Türen werden mit HEWI-, oder Hoppe- Garnituren ausgestattet.

Türen zu innenliegenden Räumen, die mechanisch entlüftet werden, erhalten eine entsprechende Nachströmöffnung im Türblatt.

Alle Innentüren (außer zu WCs) werden für Profilzylinder (PZ) vorgerichtet.

Glasflächen in Gipskartonwänden (falls geplant) aus Sicherheitsglas (H= ca. 200cm).

Raumabschluss zum Flur z.T. aus Glaswänden mit ca. 50 % Anteil an verschiebbaren Elementen (wenn ohne Schall-, Brand- und Wärmeschutzanforderungen).

2. Wände (Trockenbau) innerhalb der Nutzungseinheit

Alle nicht tragenden Innenwände aus leichten Gipskarton-Wänden mit Metallständerkonstruktion, Wandstärke bis 17,5 cm, je nach Schallschutzanforderung.

Als Wandfüllung ist Mineraldämmstoff vorgesehen. Für notwendige Wandbefestigungen z.B. Hängeschränke, Lichtkästen u. ä. werden nach Bedarf und Angabe des Nutzers Wandverstärkungen eingebaut.

3. Decken

Die abgehängten Decken werden in einem Rastermaß von ca. 62,5 x 62,5 cm, Fabrikat OWA-coustic Cosmos 68/0 oder gleichwertig, als sichtbares System montiert, d. h. mit sichtbarem umlaufenden Wandprofil und mit sichtbaren Trag-/ Verbindungsprofilen. Alle sichtbaren Profile sowie die Deckenplatten in weiß. Entsprechende Rasteraufteilung wird vor Ort festgelegt.

4. Maler- und Lackierarbeiten

Alle nicht gefliesten Wandoberflächen werden deckend mit Dispersionsanstrichen auf Trockenbau- bzw. geputzten Massivwänden (nach Einzelfestlegung des Vermieters ggf. mit vorherig aufgebrachtem Vlies) versehen.

5. Fliesen- und Plattenarbeiten

In den Toiletten werden Wandfliesen (Format ca. 15/20 cm) türhoch gefliest, Mat.-Preis 15.--€/m² (Bruttolistenpreis des Herstellers).
Im Bereich von Arbeitsplatten, in denen Spülen eingebaut sind, werden Fliesenspiegel angebracht (Höhe 60 cm/Breite je nach Zeilenlänge).
Die Bodenfliesen, Mat.-Preis 18.--€/m² (Bruttolistenpreis des Herstellers), haben eine Größe von ca. 20/20 cm.
Die Fliesen werden mit dem Mieter bemustert.

6. Bodenbelagsarbeiten

Sämtliche Flur- und Foyerbereiche im EG, sowie der Gästebereich des Bistros sind mit Werksteinplatten belegt. Fehlende Beläge werden den vorhandenen Belägen angepasst.
Alle nicht gefliesten Bereiche erhalten einen PVC- oder Linoleumbelag, bis 2,5mm stark, Bahnenware, fugenlos verschweißt. Sockelleisten materialgleich belegt. Auf Wunsch textile Auslegware mit ebensolchem Belag auf den Sockelleisten. Die Beläge sind rollstuhl- sowie stuhllängeneeignet, antistatisch, homogen.

7. Heizungs- und Sanitärinstallation / Lüftungsanlagen

Die gesamte Gebäudebeheizung erfolgt durch Fernwärme. Einbrennlackierte Flachheizkörper aus Stahl in der rechnerisch erforderlichen Zahl und Dimension befinden sich in den Mieträumen.
Jede Mieteinheit erhält eine Toilettenanlage, ausgestattet mit je einem WC-Becken in weiß sowie einem Waschtisch in weiß mit Niederdruck- Einhebelmischer.
Personalraum mit Anschlussmöglichkeit für Pantry sowie mit einem weißen Waschtisch mit Wasser- und Abwasseranschluß, sowie Niederdruck- Einhebelmischer.
Für Waschbecken und Spül- bzw. Ausgussbecken, die in Möbel eingebaut werden, werden die Anschlüsse für Niederdruck- Einhebelmischer vorgesehen, die Objekte werden durch den Mieter geliefert.
Die Warmwasserbereitung für die Waschtische sowie für Spültische erfolgt über 5-ltr. Untertischspeicher.
In den Mietbereichen ist soweit erforderlich, jeweils der Abluft-Anschluss von 1 WC- Raum und einer Teeküche/Pantry vorgesehen, Zuluft durch eine Nachströmöffnung im Türblatt.
Klimatisierung und Kühlung der Mieträume sind bauseitig nicht vorgesehen. Da aus diesem Grund ein Anstieg der Innentemperaturen über 26°C im Sommer vom Vermieter nicht generell ausgeschlossen werden kann, treffen Vermieter und Mieter einzelvertraglich technische und/oder wirtschaftliche Detailregelungen.

8. Elektroinstallation

Die Elektroarbeiten werden gemäß DIN / VDE 0100 - 710 8 in den Anwendungsgruppen 0 und 1 ausgeführt (ohne Notstromversorgung). Für das Schalter- und Steckdosenprogramm ist das Merten Standardprogramm von ELSO, Merten oder gleichwertig vorgesehen. Bauseitig erfolgt die Ausstattung für normale Stromversorgung 230V / 50 Hz mit Schutzleiter N / PE mit unter [A] stehender Bestückung. Ebenso bauseitig wird die Tür-Sprechanlage mit Klingelanlage und Türöffner geliefert und montiert. Für die Geräte der Telekommunikation und PCs werden Leerrohre vorgesehen.
Ein- und Ausschalter werden in jedem Raum neben den Türen installiert. Je nach Anzahl der Türen Aus-/Wechsel- oder Tasterschaltung.
In den WC's werden die Beleuchtungskörper bauseitig geliefert und montiert. Ansonsten werden in den Mieteinheiten keine weiteren Leuchten geliefert und auch nicht montiert. Die Teeküchen erhalten 4 Steckdosen, die weitere Anzahl der Steckdosen wird auf 2 Steckdosen je 10 qm Mietfläche festgelegt.

9. Sonstiges

Die Zugangstüren zu den Mieteinheiten erhalten einen Zylinder aus der objektspezifischen Schließanlage (mit 5 Schlüsseln).
Behinderten-WC's befinden sich 1x zentral auf jeder Etage (außer im Kellergeschoß). Maßnahmen welche über die vorstehende Beschreibung hinausgehen, sind durch den/die Nutzer finanziell

auszugleichen (nach vorherigem Angebot des Vermieters) oder durch die Zahlung eines höheren Mietzinses pro qm abzugelten.

Vorbehalt

Diese Baubeschreibung entspricht dem Planungs- und Erkenntnisstand des Vermieters per 09.07.2009. Vertiefende Planungen, statische Erfordernisse, Maßgaben von Genehmigungsbehörden und Versorgern u. dgl. können sich unter Umständen auf die Inhalte dieser Baubeschreibung auswirken.