

Komfort Vermietungsgesellschaft mbH

# Ausbau- und Ausstattungsbeschreibung

für

die Wohngemeinschaft Demenz

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Konzept der Wohngruppe Demenz .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Bemusterungen .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Innenwände .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Decken .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Treppenhäuser und Flure.....</b>	<b>6</b>
<b>6. Sonnenschutz .....</b>	<b>6</b>
<b>7. Fenster.....</b>	<b>7</b>
<b>8. Türen.....</b>	<b>7</b>
<b>8.1 Außentüren.....</b>	<b>7</b>
<b>8.2 Innentüren .....</b>	<b>7</b>
<b>8.3 Brandschutztüren .....</b>	<b>8</b>
<b>9. Schließanlage.....</b>	<b>8</b>
<b>10. Briefkastenanlage / Klingelanlage .....</b>	<b>8</b>
<b>11. Technische Gebäude Ausrüstung .....</b>	<b>8</b>
<b>11.1 Allgemein .....</b>	<b>8</b>
<b>11.2 Elektroinstallation.....</b>	<b>9</b>
<b>11.3 Brandmeldeanlage.....</b>	<b>11</b>
<b>11.4 Sicherheitsbeleuchtung .....</b>	<b>12</b>
<b>11.5 Aufzugsanlage .....</b>	<b>12</b>
<b>11.6 Heizungsanlage .....</b>	<b>12</b>
<b>11.7 Sanitärinstallationen.....</b>	<b>13</b>
<b>12. Fliesenarbeiten .....</b>	<b>15</b>
<b>12.1 Bäder in den Apartments .....</b>	<b>15</b>
<b>12.2 Flure und Treppenhäuser.....</b>	<b>15</b>
<b>12.4 Küche.....</b>	<b>16</b>
<b>13. Fußbodenbelagsarbeiten.....</b>	<b>16</b>
<b>14. Malerarbeiten .....</b>	<b>16</b>

<b>14.1</b>	<b>Decken</b> .....	<b>16</b>
<b>14.2</b>	<b>Wände</b> .....	<b>16</b>
<b>15.</b>	<b>Außenanlage</b> .....	<b>17</b>
<b>16.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>17</b>

## **1. Konzept der Wohngruppe Demenz**

Die Wohneinrichtung besteht aus 10-12 Zimmern mit jeweils eigenem Bad. Ob die Einrichtung als eine Wohngemeinschaft oder ein Betreutes Wohnen konzipiert wird, hängt von der geltenden Heimgesetzgebung des Bundeslandes ab und ist im Vorfeld mit der Heimaufsicht abzusprechen. Es gibt gemeinschaftlich genutzte Räume wie ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Pflegebad sowie diverse Nebenräume. Sämtliche von den Mietern genutzten Räume entsprechen der DIN 18040 Teil 2 und sind barrierefrei.

Die Nutzer der Wohneinrichtung werden Menschen mit einem umfangreichen Pflegebedarf sein, die in der eigenen Häuslichkeit nicht mehr versorgt werden können.

## **2. Vorbemerkungen**

Diese Ausbau- und Ausstattungsbeschreibung beschreibt Anforderungen, die die Komfort Vermietungsgesellschaft (nachstehend Mieterin genannt), an das Mietobjekt stellt.

Alle weiteren Anforderungen an das Objekt (Tragwerk, Wärmeschutz, etc.) liegen in der Verantwortung des Herstellers / Vermieters. Die Herstellung des Gebäudes für das Betreute Wohnen unterliegt den gültigen Normen und Vorschriften wie der Landesbauordnung, DIN-Vorschriften, den anerkannten Regeln der Technik, Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) sowie der Wärmeschutzverordnung.(EnEV) Schallschutz gemäß DIN 4109 und der DIN 18040 Teil 2. Diese Vorschriften können jedoch je nach zuständigem Bundesland variieren.

Grundlage der Ausbaubeschreibung ist die von der Mieterin freigegebene Planung des jeweiligen Architekten nach dem neuesten Datum. Ein abgestimmtes Brandschutzkonzept ist der Mieterin vorzulegen.

Von der Leistungsbeschreibung abweichende Ausführungen bleiben vorbehalten, sofern damit technische Verbesserungen verbunden sind und/oder der Wert des Objektes nicht wesentlich verändert wird. Änderungen und Verbesserungen, die sich durch technische Weiterentwicklungen oder durch amtliche Bauauflagen ergeben, bleiben vorbehalten.

Die folgend aufgeführten Produkte und Hersteller sind Richtfabrikate, gleichwertige Alternativen, die zur Kostenminderung beitragen, können nach Absprache und Freigabe durch die Mieterin verwendet werden.

## 2.1 Bemusterungen

Bemusterungen sind vorzunehmen für sämtliche geplanten:

- Fliesen- und Plattenbeläge
- Natursteinbeläge
- Bodenbeläge, Fußleisten
- Handläufe
- Tapeten, Anstriche
- Türen inkl. Beschläge und Drückergarnitur
- Akustikdecken
- Heizkörper
- Sanitärobjekte einschl. Armaturen
- Sanitäre Ausstattung, Seifenspender, Papierkörbe etc
- Beleuchtungskörper, sichtbare Teile der Elektroinstallation (Schalter, Steckdosen, etc.)
- Briefkastenanlage, Gegensprechanlage

Die Materialien sind der Mieterin zwei Wochen vor dem Bemusterungstermin in einem Bemusterungskatalog vorzulegen. Gleichwertige Alternativen können ebenfalls mit aufgeführt werden.

## 3. Innenwände

Die tragenden Innenwände sind gemäß Zeichnung und Statik herzustellen. Dabei sind die Vorgaben des Schallschutzes nachweislich einzuhalten. Die nichttragenden Wände werden, soweit möglich, in Trockenbauweise erstellt.

Alle Innenwände genügen den erhöhten Anforderungen gemäß DIN 4109. Alle Oberflächen werden geputzt/gespachtelt in Q3 Qualität, in Nebenräumen in Q2 Qualität.

In den Bädern ist die Vorwandinstallation hinter dem Waschtisch und dem WC als Ablage herzustellen. Die Höhe hinter dem Waschtisch beträgt +0,90 m OKFF und hinter dem WC +1,20 m OKFF.

## 4. Decken

Die Flure werden, soweit notwendig, mit abgehängten Decken versehen. Es kommen glatte Gipskartondecken zur Ausführung. Alternativ Akustikdecken Fabrikat Ecophon Master o.

gleichwertig, sichtbares Weiß, einbrennlackiertes T-Schienenraster mit Wandwinkelprofil, Raster nach Bemusterung, mit lose eingelegten Akustikplatten, Oberfläche weiß.

In den Wohnungen ist, soweit notwendig, eine Gipskartondecke vorgesehen. In den zwingend notwendigen Bereichen ist eine abgehängte Gipskartondecke bzw. Abkofferung, feuchtraumgeeignet, mit der jeweiligen Wandoberfläche vorgesehen.

Alle abgehängten Decken sind unter Beachtung des Brandschutzes als Installationsebene auszuführen. Es wird generell jede Gipskartonlage verspachtelt. Bei der Verspachtelung wird generell eine Qualitätsstufe Q3 gefordert in den Nebenräumen Q2.

**Decken sind unter der Berücksichtigung des Brandschutzkonzeptes herzustellen.**

**Lichte Raumhöhen:**

- Wohnungen 2,50 m
- Flure 2,50 m
- Untergeordnete Bereiche, die aus technischen Gründen notwendigerweise abgehängt werden müssen, dürfen dies bis auf eine Höhe von 2,30 m. Diese Änderung bedarf der Freigabe durch die Mieterin.

**5. Treppenhäuser und Flure**

Die notwendigen Geschosstreppen im Gebäude sind aus Stahlbeton. Die Ausführung der Treppen muss mit der Feuerwehr / dem Bauamt hinsichtlich der jeweiligen Auflagen bzgl. der Rettung schutzbedürftiger Menschen abgestimmt werden. Sämtliche Handläufe in den Fluren und im Treppenhaus sind aus Holz herzustellen. Treppengeländer werden aus Stahl, grundiert und gestrichen hergestellt. Farbe gemäß Bemusterung mit der Mieterin. Handläufe in den Fluren einseitig.

**6. Sonnenschutz**

Sämtliche Wohnzimmer und Gemeinschaftsräume erhalten Fenstermarkisen, alternativ Aluraffstoreanlagen, als Sonnenschutz. Fabrikat Warema oder gleichwertig. Alle Fenstermarkisen / Raffstores erhalten Elektro-/ Motorantriebe einschl. Einklemmschutz und Drehmomentabschaltung. Es kommen nur Wippschalter zur Ausführung.

## **7. Fenster**

Isolierverglaste Kunststofffenster, mit einem U-Wert von mind. 1,1 W/m<sup>2</sup>K gem. ENEC, mindestens ein Fenster je Zimmer ist mit einem Dreh-/Kippbeschlag ausgestattet. Als Beschläge kommen Aluminiumbeschläge für Einhandbedienung zur Ausführung.

Ausgänge zu Terrassen und Balkonen werden als barrierefreie Ausgänge gem. DIN 18040 Teil 2 ausgeführt.

Die Fenster zu den Räumen HWR, Lager, WC und Pflegebad erhalten eine Ornament- oder Satinierverglasung. Die Innenfensterbänke bestehen aus Betonwerkstein oder alternativ aus einer weißen, verleimten Spanplatte, Fabrikat Werzalit oder gleichwertig.

## **8. Türen**

### **8.1 Außentüren**

Hauseingangstüren erhalten einen elektrisch betriebenen Antrieb mit einem Schalter für Rollstuhlfahrer. Alle bodentiefen Elemente erhalten eine max. 20 mm hohe Haustürschiene.

### **8.2 Innentüren**

Die Türelemente erhalten Stahlumfassungszargen, Farbe nach der Angabe von der Mieterin. Als Richtfabrikat der Innentüren wird die Fa. Herholz oder gleichwertig vorgegeben. Die Beschläge der Fa. Häfele oder gleichwertig. Die Türelemente zu den Bädern sind als Türen mit einem Unterschnitt auszuführen.

Alle Elemente erhalten eine Edelstahlrosettgarnitur in PZ – Ausführung. Die Bäder und WC´s werden mit WC – Garnituren ausgestattet und können im Notfall von außen geöffnet werden. Als Öffnungsbegrenzung werden geschraubte Boden- oder Wandstopper eingebaut.

Rohbau-Öffnungsmaße:

- Hauseingangstüren: 1,135/2,135 m
- Wohnungstüren: 1,135/2,135 m
- Untergeordnete Räume 1,01/2,135 m

Sollten abweichende Öffnungen, z.B. durch behördliche Auflagen gefordert sein, sind diese entsprechend anzupassen. Es ist darauf zu achten, dass nur gleich hohe Türelemente nebeneinander verbaut werden.

Die Wohnungseingangstüren werden gemäß den anerkannten Regeln der Technik und den gültigen DIN-Vorschriften eingebaut.

### **8.3 Brandschutztüren**

Brandschutztüren werden in der Wohngemeinschaft als Holz/Glastüren ausgeführt. Die Türen zu den Treppenhäusern erhalten einen Lichtausschnitt. Brandschutztüren in den Fluren können nach Absprache mit der Mieterin als Stahltüren, Farbe angeglichen an die angrenzende Wandfarbe, ausgeführt werden.

## **9. Schließanlage**

Das Objekt erhält eine Schließanlage, Fabrikat Abus oder gleichwertig, mit Sicherungskarte. Pro Zylinder erhält die Mieterin drei Schlüssel. Im Vorfeld ist der Schließplan mit der Mieterin abzustimmen.

## **10. Briefkastenanlage / Klingelanlage**

Die im Eingangsbereich angeordnete Briefkastenanlage enthält ein Fach für die WG. Dafür erhält die Mieterin drei Schlüssel. Vor der Briefkastenanlage ist auf die Barrierefreiheit zu achten. Die Wohngemeinschaft erhält eine gemeinsame Türgegensprechanlage im Gemeinschaftsraum.

## **11. Technische Gebäude Ausrüstung**

### **11.1 Allgemein**

Die Planungen von Haustechnischen Anlagen sind im Vorfeld mit der Mieterin abzustimmen. Es ist drauf zu achten, dass die einzelnen Wohngruppen (Gas, Wasser, Strom und Heizung) verbrauchsmäßig getrennt abgerechnet werden können, sofern mehrere Wohngruppen in einem Gebäude untergebracht werden.



## 11.2 Elektroinstallation

Die Elektroinstallationsarbeiten sind nach den anerkannten Regeln der Technik und den gültigen DIN VDE Vorschriften sowie der TAB des Versorgungsunternehmens zu erstellen.

Eine Telefonanlage ist nach den Vorgaben der Mieterin zu planen und auszuführen.

### Rauminstallation

Als Geräteprogramm für Schalter und Steckdosen kommt das Fabrikat Gira oder gleichwertig, System 55 in reinweiß glänzend, zur Ausführung. Die Leitungen werden unter Putz verlegt. Die Schalter und Bedienelemente sind in den Gemeinschaftsräumen und Nebenräumen der Höhe von 105 cm über dem Fußboden angebracht. In den Wohnungen gemäß der DIN 18040

Die Telefonanlage sowie die aktiven EDV-Anlagenteile werden von der Mieterin gestellt. Anschlüsse und Leitungen für die Anlage sind nach Erfordernis vorzusehen. Jedes Apartment erhält einen eigenen Telefon-Anschluss.

In jedem Bewohnerzimmer ist einen TAE Dose incl. Telefonverkabelung vorzusehen.

Die Verkabelung schießt im Technikraum auf einem Komfort eigenen Etagenverteiler ab. Es sind genügend LSA-Leisten vorzusehen.

Vom Etagenverteiler ist eine Steigleitung zum APL der Telekom in ausreichender Dimension vorzuhalten

Ausgehend vom EDV-/Serverraum wird eine strukturierte Verkabelung (UGV) erstellt. Netzwerkkabel in CAT 7.

Die komplette Beleuchtung wird in Absprache mit der Mieterin erstellt. Dazu wird ein Beleuchtungskonzept erstellt und der Mieterin zur Freigabe vorgelegt. Alle Leuchten sind mit Elektronischen Vorschaltgeräten zu liefern. Bei abgehängten Decken kommen Downlights zur Ausführung. Anzahl der Leuchten und Beleuchtungsstärke sind auf die jeweilige Nutzung abzustimmen, die Anzahl der Leuchten in der nachstehenden Aufzählung dient nur als Richtwert. Richtfabrikat sind die Leuchten des Herstellers RZB

Bei der Beleuchtung der Flure ist zudem eine Vorrichtung vorzusehen und mit aufzuschalten, so dass während der Nacht die Flurbeleuchtung auf ca. 30 % herabgesenkt wird/werden kann („ca. jede 3 Lampe leuchtet“).

Die Räume, die nicht näher beschrieben sind, werden nach der entsprechenden Nutzung ausgeführt. Die Ausstattung in den Zimmern erfolgt in folgender Ausfertigung und Anzahl:

### **Apartment**

- 2 Deckenauslässe
- 2 Wannenleuchten
- 4 Steckdosen (rechts und links vom Bettstandort verteilt)
- 1 Doppelsteckdose im Bereich Schreibtisch
- 1 Doppelsteckdose im Sitzbereich
- 1 Antennendose
- 1 TAE Dose mit entsprechender Verkabelung

### **Bad**

- 1 Wandauslass Spiegelleuchte
- 1 Spiegelleuchte
- 1 Downlight
- 1 Steckdose am Waschtisch
- 1 Deckenauslass

### **Gemeinschaftsraum**

- 4 Deckenauslässe
- 4 Aufbauleuchten
- 8 Doppelsteckdosen
- 1 Netzwerkdose
- 1 Antennendose
- 1 Gegensprechstelle mit automatischem Türöffner

### **Küche**

- 1 Deckenauslass
- 1 Aufbauleuchte
- 1 Küchenzeile mit Anschlüssen für Herd, Backofen, Geschirrspülmaschine, Ablufthaube, Oberschränklucht, 1 Gefrierschrank, 2 Kühlschränke, 1 Mikrowelle
- 2 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte
- 3 Doppelsteckdosen

## **HWR**

- 1 Deckenauslass
- 1 Wannenleuchte
- 2 400 V Waschmaschinenanschlüsse
- 2 400 V Wäschetrockneranschlüsse
- 1 Doppelsteckdose

## **Gäste WC**

- 1 Wandauslass Spiegelleuchte
- 1 Spiegelleuchte
- 1 Downlight
- 1 Steckdose Waschtisch
- 1 Deckenauslass

## **Flur**

- Decken- und Wandauslässe nach Elt.-Planung

## **Abstellraum**

- 1 Deckenauslass
- 1 Wannenleuchte
- 1 Doppelsteckdose

## **Serverraum**

- UV Elt.
- UV EDV Patchfeld, auf das die Netzwerkverkabelung aufgelegt wird (19" Schrank stellt die Mieterin)
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Wannenleuchte
- 1 Deckenauslass

### **11.3 Brandmeldeanlage**

Der Schutzzumfang ist als Kategorie 1 „Vollschutz“ gemäß Ziffer 5.3 der DIN 14675 festgelegt. Hinsichtlich der Vermeidung von Falschalarm muss die Brandmelde- und Alarmierungsanlage in der Betriebsart TM, Brandmeldeanlage mit technischen Maßnahmen zur Vermeidung von Fal-

schalarm gemäß Abschnitt 6.4.2 der DIN VDE 0833-2, ausgeführt und betrieben werden. Aus gutachterlicher Sicht wird hierzu die Verwendung von Mehrfachsensorenmeldern empfohlen.

Als Planungs- und Projektierungsgrundlage für die Brandmeldeanlage ist es nach Ziffer 6 der DIN 14675 erforderlich, ergänzend zu diesem brandschutztechnischen Konzept, eine Fachplanung bzw. Konzeption für die Brandmeldung und Alarmierungseinrichtung zu erstellen. Insbesondere wird auf die zu erstellende Dokumentation nach Ziffer 6.3 der DIN 14675 in Verbindung mit Ziffer 5.6 der DIN VDE 0833-2 verwiesen.

Der gesamte Überwachungsumfang ist in Meldebereiche gemäß Ziffer 6.2.2 der VDE 0833-2 zu unterteilen. Die Brandmeldeanlage ist als sicherheitstechnische Anlagentechnik vor der ersten Inbetriebnahme durch einen behördlich zugelassenen Sachverständigen für Brandmeldeanlagen zu überprüfen und abzunehmen.

Daher sollte der Sachverständige bereits zu Beginn der Konzepterstellung mit einbezogen werden. Grundsätzlich ist für den Betrieb der Brandmelde- und Alarmierungsanlage ein Wartungs- und Instandhaltungsvertrag erforderlich.

#### **11.4 Sicherheitsbeleuchtung**

Für die Notausgänge und Rettungswege wird eine von der allgemeinen Beleuchtung unabhängige Sicherheitsbeleuchtung nach DIN VDE 0108, DIN EN 1838, DIN EN 50272 in kombinierter Dauer- und Bereitschaftsschaltung installiert. Die Sicherheitsbeleuchtung muss sich nach einer einstellbaren Zeit selbstständig wieder ausschalten, wenn sie aus der Ersatzstromquelle versorgt wird.

#### **11.5 Aufzugsanlage**

Sofern die Wohnung nicht im Erdgeschoss (barrierefrei) liegt, oder sich über mehrere Geschosse verteilt, wird ein Aufzug nach DIN 18040 Teil 2 errichtet. Der Aufzugschacht wird in zweischaliger schallentkoppelter Bauweise hergestellt. Die Mindest-Innenmaße der Kabine müssen 1,10m b x 2,10m l betragen, um ggf. einen Liegendtransport zu gewährleisten. Die Ausstattung der Aufzugskabine erfolgt nach Angaben des Architekten in Abstimmung mit der Mieterin.

#### **11.6 Heizungsanlage**

Die Heizungsanlage wird nach den anerkannten Regeln der Technik und den gültigen DIN Normen gebaut.

Die Innentemperatur wird wie folgt festgelegt:

Wohnzimmer	22 °C
Bäder	24 °C
Gemeinschaftsraum	22 °C
Flur	18 °C
Nebenräume	18 °C

Es werden Flachheizkörper mit profilierter Vorderfront Fabrikat KERMI oder gleichwertig eingebaut, einschließlich oberer und seitlicher Abdeckung. Alle Heizkörper sind grundiert und endlackiert in der Farbe weiß.

### **Bäder**

Die Bäder erhalten einen Handtuchwärmekörper 600x1100 mm Fabrikat KERMI Basic 50 oder gleichwertig in der Farbe weiß.

### **Gemeinschaftsräume**

In den Gemeinschaftsraum werden Röhrenradiatoren Fabrikat Arbonia oder gleichwertig eingebaut. Alle Heizkörper sind grundiert und endlackiert in der Farbe weiß. Alle Heizkörper erhalten zur individuellen Regelung Heizkörper-Thermostatventile mit festem Fühler.

## **11.7 Sanitärinstallationen**

Diese Ausbaubeschreibung beschreibt nur die sichtbaren Sanitärobjekte und das Zubehör. Alle Arbeiten müssen fachgerecht und nach den anerkannten Regeln der Technik sowie den gültigen DIN Normen erfolgen. Vor der Übergabe ist das Trinkwasser auf Keime und Wasserhärte zu prüfen. Dieses ist auf Kosten des Vermieters zu veranlassen.

Alle Waschtische sollen nach Möglichkeit auf eine ca. 0,90 m hohe Vorwandinstallation verbaut werden, um eine 20 cm tiefe Ablage über dem Waschtisch zu schaffen. Alle Bäder werden für eine bequeme und für Hilfestellung geeignete Nutzung geplant. Duschbereiche sind bodengleich ausgeführt und erhalten bauseits einen Duschhandlauf. Am Waschtisch und WC werden Unterkonstruktionen für die Montage von Stütz- und Stützklappgriffe vorgerüstet. Bei Bedarf kann der Stützklappgriff später durch die Mieterin montiert werden. Im Gemeinschaftsbad ist die Pflegewanne stets so anzuordnen, dass sie von drei Seiten barrierefrei zugänglich ist.

Materialausfertigung der Waschtische und WC's aus Sanitärporzellan, Fabrikat Keramag Renova Nr. 1 comfort oder gleichwertig. Armaturen als verchromte Waschtisch-Einhebelmischer mit Verbrühschutz, Fabrikat Grohe Euroeco Special Grande oder gleichwertig Duscharmatur als

Aufputz Mischbatterie mit Verbrühschutz, inkl. Brauseschlauch und Handbrause. Fabrikat Grohe Grohtherm 2000 Special oder gleichwertig.

Ausstattungs-elemente wie Stützgriffe, Papier- und Seifenspender, Toilettenpapierrollenhalter, Spiegel etc. werden mit dem Leitfabrikat Normbau Caverre ausgeführt. Bemusterungen sind vorab mit der Mieterin durchzuführen.

Die Ausstattung im Einzelnen gemäß obiger Leitfabrikate:

### **Wohnungsbad**

- Tiefspül WC.
- WC-Bürstengarnitur wandhängend
- Toilettenpapierrollenhalter
- Toilettenpapier Ersatzrollenhalter
- Stützklappgriff (vorbereitet) und Wandgriff (montiert)
- Duscharmatur
- Duschhandlauf mit Aufnahme für Duschkopf, Duschschauch
- Bodengleiche Dusche
- Waschtisch
- Einhebel-Mischbatterie inkl. Verbrühschutz
- Wandspiegel
- 4 Handtuchhaken

Es ist drauf zu achten, dass min 10 % der Bäder nach DIN 18040-2R ausgestattet werden oder ggfls. nach den jeweiligen Vorschriften.

### **Gäste WC**

- Tiefspül WC
- WC-Bürstengarnitur wandhängend
- Toilettenpapierrollenhalter
- Toilettenpapier Ersatzrollenhalter
- Waschtisch
- Einhebel-Mischbatterie inkl. Verbrühschutz
- Wandspiegel
- Papierspender

- Seifenspender
- Desinfektionsspender
- Papierkorb

### **Hauswirtschaftsraum**

- Ausgussbecken mit Einhebel Mischbatterie
- Zwei Waschmaschinen und zwei Wäschetrockner

### **Küchenbereich**

- Wasserzu- und ablauf gemäß Küchenplanung

## **12. Fliesenarbeiten**

Alle Fliesenarbeiten werden nach den anerkannten Regeln der Technik und den gültigen DIN Normen hergestellt. Alle Kanten erhalten Edelstahlprofile. Ablagen über den WT und den WC's werden gefliest.

In Bereichen, in denen keine aufgehenden Wandfliesen geplant werden, erhalten alle Fußbodenfliesen Sockelleisten passend zum Fußbodenmaterial.

Gefliest wird nach freigegeben Fliesenplänen, im Duschbereich zargenhoch, die Restfläche wird 1,20 m hoch gefliest. Alle Fliesen werden im Dünnbett verlegt. In den Räumen ist auf die entsprechende Rutschhemmung zu achten.

### **12.1 Bäder in den Apartments**

Bodenfliesen: Fabrikat V&B X-plane in Farbton ZM60 oder glw, Format 30 x 60 cm, R10. Im Duschbereich farbgleich Format 7,5 x 7,5 cm, r10/B. Verfugung: grau.

Wandfliesen: Fabrikat Boizenburger Fliesen, Futura weiß glänzend soft gewellt oder glw, Format 30 x 60 cm. Verfugung: grau.

Kristallspiegel: Format 80 x 100 cm, fachgerecht fliesenbündig in die Wandfläche über dem WT eingearbeitet.

### **12.2 Flure und Treppenhäuser**

Die Treppentritt- und Setzstufen sowie die Podeste und Treppenflure erhalten einen pflegeleichten und strapazierfähigen Fliesenbelag. In die Trittstufen ist eine gummierte Abrutschsicherung

einzuarbeiten. Die Treppen erhalten Sockelfliesen, ca. 6 cm hoch, aus gleichem Material. Die Treppenwange wird mit einer Wischkante vorgesehen.

#### **12.4 Küche**

Die Küche erhält einen Fliesenspiegel über der Arbeitsplatte, ca. 70 cm hoch, aus hellen Keramikfliesen, grau verfugt

### **13. Fußbodenbelagsarbeiten**

Alle Fußböden (außer Fliesenbereiche) erhalten einen rutschhemmender PVC-Planken-Belag, R10, mit Holzoptik, die einer täglich maximalen Wischdesinfektion (z.B. der Firma Desomed) standhalten müssen. (Richtfabrikat: Objektfloor Expona Design Honey Ash). Als Wandanschluss kommen Einlegesockelleisten, Fabrikat Schock-Color, farblich zum Bodenbelag passend, oder glw. zur Ausführung.

### **14. Malerarbeiten**

Wände der Flure und Treppenhäuser werden mit einer grobstrukturierten Glasfasertapete sowie einem Latexfarbanstrich abwaschbar ausgeführt.

Einzelne Wände im Gemeinschaftsbereich (Gemeinschaftsraum, Küche) erhalten eine Mustertapete. Alle eingesetzten Farbtöne und Mustertapeten werden vorher mit der Mieterin abgestimmt. Nebenräume erhalten einen zweifachen Anstrich mit Dispersionsfarbe.

#### **14.1 Decken**

Alle sichtbaren Deckenflächen sowie Gipskartondeckenflächen in der Wohnbereichen sind in Q3 Qualität zu spachteln, mit Malervlies abzukleben und deckend zu streichen. In den Nebenräumen genügt die Spachtelung in Q2 Qualität.

#### **14.2 Wände**

Alle Innenwände in Q3 Qualität werden mit einer glatten Glasvliestapete und Latexfarbe versehen. Das Farbkonzept ist vorher mit der Mieterin abzustimmen. Alle übrigen Wände werden mit einer Raufasertapete und Latexfarbe, deckend, versehen.



## **15. Außenanlage**

Die Außenanlage soll ein parkähnlichen Charakter haben. Es ist darauf zu achten, dass die Außenanlage nach der DIN 18040-3 geplant ist. Zu gemeinsamer Müllentsorgung wird ein gepflasterter Bereich mit Sichtschutz vorgesehen.

## **16. Allgemeines**

Bei Bedarf übergibt der Vermieter Visualisierungen und Pläne speziell für Vermarktungszwecke. Diese Aufstellung der Ausbaubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern dient lediglich zur Feststellung wichtiger Ausstattungsmerkmale.