

RENAFAN GmbH

Ausbau- und Ausstattungsbeschreibung

für

Mitarbeiterwohnungen

Inhaltsverzeichnis

1	Konzept der Mitarbeiterwohnungen	4
1.1	Vorbemerkungen	4
1.2	Bemusterungen	5
2	Innenwände	5
3	Decken	6
4	Treppenhäuser und Flure	6
5	Sonnenschutz	6
6	Fenster	7
7	Türen	7
7.1	Außentüren	7
7.2	Innentüren	7
7.3	Brandschutztüren	8
8	Schließanlage	8
9	Briefkastenanlage / Klingelanlage	8
10	Technische Gebäude Ausrüstung	8
10.1	Allgemein	8
10.2	Elektroinstallation	8
10.3	Heizungsanlage	11
10.4	Sanitärinstallationen	11
11	Fliesenarbeiten	12
11.1	Bad	12
11.2	Flure und Treppenhäuser	13
11.3	Küchenzeile	13
12	Fußbodenbelagsarbeiten	13
13	Malerarbeiten	13
13.1	Decken	14
13.2	Wände	14

14	<i>Außenanlage</i>	14
15	<i>Allgemeines</i>	14

1 Konzept der Mitarbeiterwohnungen

Die Bewohner werden Mitarbeiter sein, die bei der RENAFAN angestellt sind.

Die Wohneinheiten bestehen aus Apartments mit jeweils 1-2 Räumen, je nach Abstimmung.

Die Einrichtung für die Mitarbeiter besteht aus in sich abgeschlossenen Apartments mit einem eigenen Bad sowie einer Küchenzeile im Wohnraum und mit ggf. angrenzendem Balkon oder einer Terrasse. Ein zugehöriger Lager-/Abstellraum befindet sich innerhalb des Objektes. Für alle Mitarbeiterwohnungen gibt es einen gemeinschaftlich zu nutzenden Wasch-/Trockenraum.

1.1 Vorbemerkungen

Diese Ausbau- und Ausstattungsbeschreibung beschreibt Anforderungen, die die RENAFAN GmbH (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 der Mitarbeiterwohnungen unterliegt den gültigen Normen und Vorschriften wie der jeweiligen Landesbauordnung, DIN-Vorschriften, den anerkannten Regeln der Technik, Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) sowie der Wärmeschutzverordnung (EnEV) und der Schallschutz DIN 4109.

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.

1.2 Bemusterungen

Bemusterungen sind vorzunehmen für sämtliche geplante:

- Bodenbeläge, Fußleisten
- Fliesen-, Naturstein- und Plattenbeläge
- Tapeten, Anstriche
- Türen inkl. Beschläge und Drückergarnitur
- Akustik- bzw. Elementdecken
- Heizkörper
- Sanitärobjekte einschl. Armaturen und Ausstattung
- Beleuchtungskörper, sichtbare Teile der Elektroinstallation (Schalter, Steckdosen, etc.)
- Briefkasten, Gegensprechanlage
- Markisen
- Küchen

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

2 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 +1,40 m OKFF. Als Alternative können Ablagemöglichkeiten mit Regalen geschaffen werden.

3 Decken

Die Flure zwischen den Apartments 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 zwingend notwendigen Bereichen ist eine abgehängte Gipskartondecke bzw. Abkofferung, wo erforderlich 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 in Q2 Qualität

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 angehängt werden müssen, dürfen bis auf eine Höhe von 2,30 m abgehängt werden. Diese Änderung bedarf der Freigabe durch die Mieterin.

4 Treppenhäuser und Flure

Die notwendigen Geschosstreppen im Gebäude sind aus Stahlbeton. 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.

5 Sonnenschutz

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

6 Fenster

Isolierverglaste Kunststofffenster, mit einem U_G -Wert von mind. 1,1 W/m²K gem. ENEC, mindestens ein Fenster je Apartment ist mit einem Dreh-/Kippbeschlag ausgestattet. Als Beschläge kommen Aluminiumbeschläge für Einhandbedienung zur Ausführung.

Die Fenster in den Bädern erhalten eine Ornament- oder Satinierverglasung.

Die Innenfensterbänke bestehen aus Betonwerkstein oder alternativ aus einer weißen, verleimten Spanplatte, Fabrikat Werzalit oder gleichwertig.

7 Türen

7.1 Außentüren

Alle bodentiefen Elemente erhalten eine max. 20 mm hohe Haustürschiene.

7.2 Innentüren

Die Türelemente erhalten Stahlumfassungszargen, Farbe nach Angabe der Mieterin. Als Richtfabrikat der Innentüren wird die Fa. Herholz oder gleichwertig vorgegeben. Die Beschläge von 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 werden mit WC – Garnituren ausgestattet und können im Notfall von außen geöffnet werden. Als Öffnungsbegrenzung werden geschraubte Boden- oder Wandstopper eingebaut.

Rohbau-Öffnungsmaße:

- Hauseingangstüren: 1,01 / 2,135 m
- Wohnungstüren: 1,01 / 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.

7.3 Brandschutztüren

Brandschutztüren werden 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.

8 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.

9 Briefkastenanlage / Klingelanlage

Die im Eingangsbereich angeordnete Briefkastenanlage enthält ein Fach für jedes Apartment. Pro Fach erhält die Mieterin zwei Schlüssel. Klingel- /Gegensprechanlage für jedes Apartment. Automatische Türöffnung über die Gegensprechanlage.

10 Technische Gebäude Ausrüstung

10.1 Allgemein

Die Planungen von Haustechnischen Anlagen sind im Vorfeld mit der Mieterin abzustimmen.

Es ist darauf zu achten, dass die einzelnen Wohneinheiten verbrauchsmäßig getrennt abgerechnet werden können (Gas, Wasser, Strom und Heizung).

10.2 Elektroinstallation

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

Rauminstallation

Als Geräteprogramm 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 der Höhe von 105 cm über dem Fußboden angebracht.

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

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

Die komplette Beleuchtung wird in Absprache mit der Mieterin erstellt. 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.

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

Wohnraum

- Deckenauslässe nach Bedarf
- Leuchten nach Bedarf
- 1 Doppelsteckdose im Bettbereich
- 1 Doppelsteckdose im Bereich Schreibtisch
- 1 Doppelsteckdose im Sitzbereich
- 2 Doppelsteckdosen im Bereich Fernseher
- 1 Antennendose
- 1 TAE Dose mit entsprechender Verkabelung / Glasfaser-Anschluss
- 1 Gegensprechstelle mit automatischem Türöffner im Flur

Bad

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

Küchenzeile

Als Installation in der Trockenbauwand für:

- 1 Küchenzeile mit Geräten und dazugehörigen Anschlüssen für Herd, Backofen, Kühlschrank mit integriertem TK Fach, Dunstabzugshaube, Geschirrspülmaschine
- 4 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte

Terrasse / Balkon

- 1 Wandauslass
- 1 Wandleuchte
- 1 Steckdose mit Abdeckung

Wasch-/ Trockenraum

- Deckenauslässe nach Bedarf
- Wannenleuchten nach Bedarf
- 2 Stck. / 10 Wohneinheiten
- 2 Stck. / 10 Wohneinheiten
- 4 Doppelsteckdosen

Flur

- Decken- und Wandauslässe mit Schalter gem. Elt.-Planung
- Reinigungssteckdosen nach Bedarf

Abstellraum / Keller

- 1 Deckenauslass je Lagereinheit
- 1 Wannenleuchte je Lagereinheit
- 1 Doppelsteckdose je Lagereinheit

10.3 Heizungsanlage

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

Die Innentemperatur wird wie folgt festgelegt:

Wohnraum	22° C
Bäder	24° 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, 600 x 1.100 mm, Fabrikat KERMI Basic 50 oder gleichwertig, in der Farbe weiß.

10.4 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.

Duschbereiche sind bodengleich ausgeführt. Ablage im Bad herstellen.

Materialausfertigung der Waschtische und WCs aus Sanitärporzellan, Fabrikat Keramag Renova Nr.1 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.

Die Ausstattung im Einzelnen:

Bad gemäß oben genannter Richtfabrikate

- Tiefspül WC
- WC-Bürstengarnitur wandhängend
- Toilettenpapierrollenhalter wandhängend
- Duscharmatur
- Bodengleiche Dusche mit Abflussrinne
- Waschtisch
- Einhebel-Mischbatterie inkl. Verbrühschutz
- Wandspiegel (Anbringhöhe zargenhoch)
- 4 Handtuchhaken

Wasch-/Trockenraum

- Ausgussbecken mit Einhebel-Mischbatterie
- Anschlüsse für 2 Waschmaschinen und 2 Wäschetrockner je 10 Wohneinheiten

11 Fliesenarbeiten

Alle Fliesenarbeiten werden nach den anerkannten Regeln der Technik und den gültigen DIN-Normen hergestellt. Alle Kanten erhalten Edelstahlprofile. Ablagen über dem WT und den WCs werden gefliest.

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

11.1 Bad

Bodenfliesen Fabrikat W&B X-plane in ZM60 oder glw., Format 30 x 60 cm. Im Duschbereich Format 2,5 x 15 cm, grau verfugt.

Wandfliesen Fabrikat Boizenburger Fliesen, Futura weiß glänzend soft gewellt oder glw., Format 30 x 60 cm, grau verfugt. Kristallspiegel Format 80 x 100 cm, fachgerecht fliesenbündig in die Wandfläche über dem WT eingearbeitet.

11.2 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.

11.3 Küchenzeile

Die Küche erhält einen Fliesenspiegel über der Arbeitsplatte, ca. 70 cm hoch, aus hellen Keramikfliesen, grau verfugt oder ein Paneel (wischfest).

12 Fußbodenbelagsarbeiten

Alle Fußböden (außer Fliesenbereiche) erhalten einen rutschfesten PVC-Planken-Belag mit Holzoptik (Richtfabrikat: Objektfloor Expona).

Als Wandanschluss kommen Einlegesockelleisten, Fabrikat Schock-Color oder glw. zur Ausführung.

13 Malerarbeiten

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

Nebenräume erhalten einen zweifachen Anstrich mit Dispersionsfarbe. Im Vorfeld ist ein Farbkonzept in Absprache mit der Mieterin durchzuführen.

13.1 Decken

Alle sichtbaren Deckenflächen sowie Gipskartondeckenflächen in den Wohnungen sind in Q3-Qualität zu spachteln, mit Raufaser abzukleben und deckend zu streichen. In den Nebenräumen genügt Q2-Qualität mit Raufaser abzukleben und deckend zu streichen.

13.2 Wände

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

14 Außenanlage

Für die gemeinsame Müllentsorgung wird ein gepflasterter Bereich mit Sichtschutz vorgesehen. Ausreichende Fahrradstellplätze und Autostellplätze sind vorzusehen.

15 Allgemeines

Diese Aufstellung der Ausbaubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern dient lediglich zur Feststellung wichtiger Ausstattungsmerkmale.

Soweit Behörden im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundbesitzes Auflagen für die Errichtung, Nutzung oder Gestaltung machen sollten, gehen diese der vorliegenden Beschreibung vor und werden umgehend der Mieterin mitgeteilt.

Die Führung und Gestaltung der technischen Anlagen und Leitungen für die Versorgung sowie die konstruktiven Vorgaben für die Gewerke unterliegen allein den Bestimmungen der planenden Fachingenieure und Architekten.