

MVZ Thomasium BAUBESCHREIBUNG – Mietwohnungen



Baubeschreibung
Projekt Thomasium - Das Ärztekompetenzzentrum
Wohnungen
Stand 15.02.2016

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

| | |
|---|----|
| 1. Vorbemerkungen | 3 |
| 2. Lage und Größe der Mieteinheit | 4 |
| 3. Kurzbeschreibung | 4 |
| 4. Ausbauarbeiten..... | 5 |
| 4.1. Leistungen des Vermieters..... | 5 |
| 4.2. Leistungen des Mieters | 10 |

1. Vorbemerkungen

Die nachfolgende Baubeschreibung/Leistungsabgrenzung dient der Abgrenzung der Leistungen Vermieter / Mieter, der Fixierung der Anforderungen an die durch den Bauherrn zu erstellenden Bauteile und damit die Basis für die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Parteien. Der Vermieter beschafft die baurechtlichen Genehmigungen.

Bei dem Projekt Thomasium handelt es sich um den Neubau eines Medizinischen Versorgungszentrums an der Ecke Käthe-Kollwitz-Straße/Thomasiusstraße in Leipzig. Das Medizinische Versorgungszentrum ist ein Neubau mit einem Erdgeschoss, fünf Obergeschossen und einem zurückgesetztem sechsten Ober-/Staffelgeschoss.

Im Erdgeschoss sind Technikräume sowie Gewerbeflächen für den Einzelhandel untergebracht. Die Obergeschosse 1-4 werden in verschiedene Nutzungseinheiten unterteilt (vorwiegend Arzt- und Behandlungspraxen). In den Obergeschossen 5 und 6 entstehen qualitativ hochwertige Mietwohnungen.

Das oberirdische Parkhaus umfasst 13 Parkebenen. Im Parkhaus befinden sich 357 Stellplätze, davon 14 als behindertengerechte Stellplätze (Breite 3,50 m). Die letzten beiden Parkebenen 12 und 13 sind offen / ohne Überdachung. Der Anschluss an den Gebäudeteil MVZ erfolgt über das Treppenhaus des Parkhauses mit zwei Aufzügen und führt grundsätzlich über das Erdgeschoss und von dort aus wieder in die einzelnen Ebenen des Gebäudes.

Mögliche Auflagen der Stadt Leipzig im Rahmen der Genehmigung des Projektes haben Vorrang vor der Baubeschreibung. Dies betrifft u. a. die Rohbaukonstruktion sowie die äußere Gestaltung (Fassade, Dach und Außen- sowie Parkanlagen ebenso wie Anlieferzonen, Müllplätze, Eingangsbereiche und von außen sichtbare Werbeanlagen).

Das gesamte Gebäude wird über eine zentrale Wärmeversorgung (Fernwärmeversorgung) angedient.

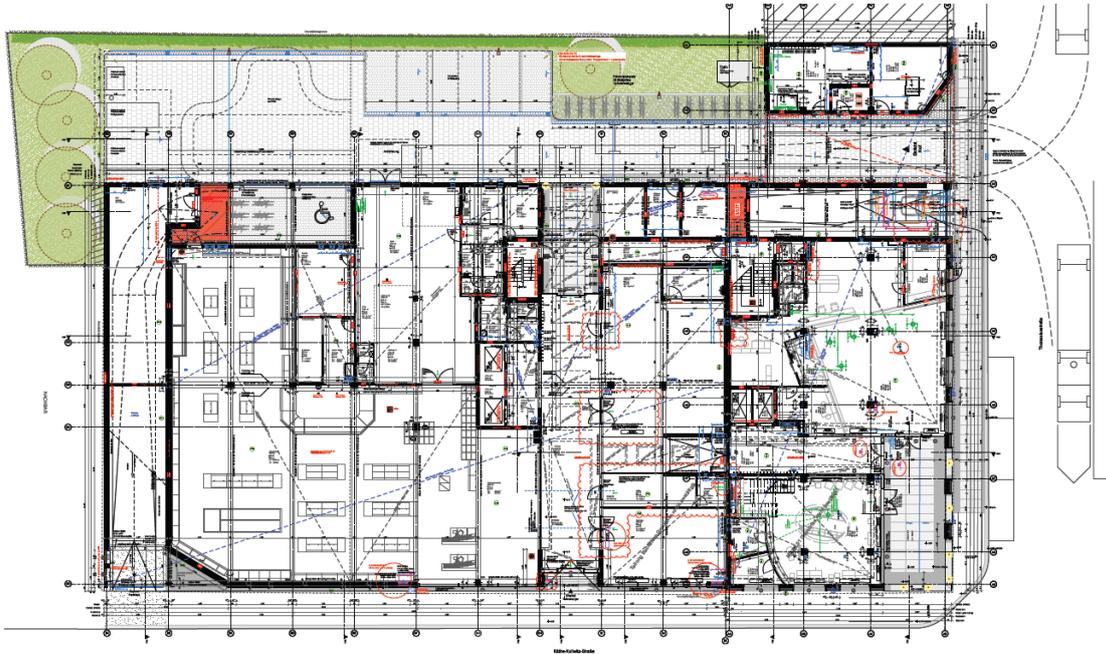


Abbildung 1 Ausschnitt aus Grundriss EG / Lageplan

2. Lage und Größe der Mieteinheit

Die Mieteinheiten befinden sich im 5. und 6.OG des Gebäudes. Die freien Mieteinheiten haben eine Größe zwischen m².

Flächenaufstellung - Veronika

3. Kurzbeschreibung

Die Räumlichkeiten vom EG – 4.OG werden als Praxiseinheit und Einzelhandelsflächen genutzt. Im 5. und 6.OG befinden sich ausschließlich hochwertige Mietwohnungen mit Panoramablick.

Das äußere Erscheinungsbild besticht durch schlichte und elegante Architektur.

Materialien und Farben am Gebäude

- Parkhaus in Streckmetall Alu natur
- Sockel Parkhaus in Eternit Fassadentafel Natura Pro NU 251
- Abschluss Parkhaus über EG in Blech RAL 7037
- Sockel MVZ bis Brüstung 1.OG, Naturstein Sto-Fossil SKL C60
- MVZ über Naturstein WDVS Putz-Farbe Keim „Exklusiv“ 9554
- Staffelgeschoß WDVS Putz in gleicher Farbe
- Fenster in RAL 7037 staubgrau
- Blindverglasung in Schwarz-Glas
- Treppenhauskopf Parkhaus in WDVS Putz in gleicher Farbe
- Einhausung Technik über dem Parkhaus in Streckmetall Alu natur (kleinere Masche als die Fassade Parkhaus)

- Die maximale Bodenbelastung beträgt 3 kN/m².

Boden

Im gesamten Mietbereich: Zementestrich als Heizestrich auf Trennlage mit Trittschalldämmung (Fußbodenheizung siehe unten).

Im gesamten Mietbereich außer Sanitärräume: Fertigparkett Parat 15

Maße: 2190x182x14mm, Eiche, Fußbodenheizung geeignet, Dicke 14mm, Sockelleisten Holz 10 x 50 mm in Farbe des Bodens.

Sanitärräume: Feinsteinzeugbelag, Dicke 11mm, R9 (Fabrikat RAK Serie Gems Lounge Matt, Maße 15x60cm, 30x60cm und 60x60cm, Farbe nach Wahl Vermieter)

Abstellräume: Feinsteinzeugbelag, Dicke 11mm, (Fabrikat RAK Serie Gems Lounge Matt, Maße 15x60cm, 30x60cm und 60x60cm, Farbe nach Wahl Vermieter)

Decke

Im gesamten Mietbereich außer Sanitärräume: UHD aus Gipskarton, Oberfläche gespachtelt, Qualitätsstufe Q3, inkl. Revisionsöffnungen, Dispersions-Silikatfarbanstrich (max. 3% Dispersionsfarbanteil), diffusionsoffen, CO₂-bremsend, Nassabriebklasse 2 gem. DIN EN 13300 weiß

Sanitärräume: UHD aus Gipskarton, Feuchtraum geeignet, Oberfläche gespachtelt, Qualitätsstufe Q3, inkl. Revisionsöffnungen, Dispersions-Silikatfarbanstrich (max. 3% Dispersionsfarbanteil), diffusionsoffen, CO₂-bremsend, Nassabriebklasse 2 gem. DIN EN 13300 weiß

Wände

Nicht tragende Wandelemente werden in Gipskarton-Ständerkonstruktion erstellt. Stahlbeton und Mauerwerkswände werden glatt verputzt. GK-Wände werden malerfertig gespachtelt. Im gesamten Mietbereich außer Sanitärräume: Dispersions-Silikatfarbanstrich (max. 3% Dispersionsfarbanteil), diffusionsoffen, CO₂-bremsend, Nassabriebklasse 2 gem. DIN EN 13300 weiß

Sanitärräume:

Feinsteinzeugbelag raumhoch im Bereich der Dusche/Badewannen,

Feinsteinzeugbelag 1,20m hoch im Bereich WC / Bidet

Feinsteinzeugbelag 1,40m hoch im Bereich der Waschbecken

Rest mit Sockel 7,5cm hoch

Dicke 11mm, (Fabrikat RAK Serie Gems Lounge Matt, Maße 15x60cm, 30x60cm und 60x60cm, Farbe nach Wahl AG)

Abstellräume:

Sockel 7,5cm hoch

Dicke 11mm, (Fabrikat RAK Serie Gems Lounge Matt, Maße 15x60cm, 30x60cm und 60x60cm, Farbe nach Wahl AG)

Türen

Wohnungseingangstüren mit Schließzylinder, angeschlossen an die Hauptschließanlage, RC2, Klimaklasse II, Durchgangsmaße 1,00x2,26m, Stahlzarge weiß beschichtet, 3seitige umlaufende Dichtung, dichtschießend (siehe Brandschutzkonzept), absenkbare Bodendichtung (Schallex), Trennschiene im Boden aus Edelstahl, Türbeschlag: Edelstahl gebürstet, Wechselgarnitur mit Drückern innen, feststehendem Knauf außen, glattes Türblatt, Farbe: Schleiflack weiss

Innentüren als glattes Türblatt in Holzzarge ohne Schließzylinder, Türblatt/Zarge flächenbündig, Kantenausbildung eckig, Einlage Röhrenspan, Farbe: Schleiflack weiss, Bänder verdeckt 3D

Beschläge: Drücker/Drücker als Rosettengarnitur „natur“ Beschläge

Rosettengarnitur wird noch definiert

Klassifizierung nach DIN EN 1906

Benutzerkategorie 3 (Objektbeschlag)

Dauerhaftigkeit: Klasse 7

Korrosionsbeständigkeit: Klasse 3

Einbruchsicherheit: Klasse 0 (Innentüren)

Ausführungsart: Typ B (mit Federvorspannung aufschraubbare Abdeckrosetten, verdeckte, lockerungssichere Verschraubung mit durchgehenden Gewindeschrauben M4.

Rosettengarnitur für Zylinderschloss

WC mit passender WC Garnitur Hersteller karcher design -Bad mit Verriegelung rot weiß, Notöffnung von außen bei WC anlagen nach DIN 18024-1

Ausstattung Sanitär

Ausstattung Küche: Anschluss Kalt- und Warmwasser

Ausstattung Abstellraum: Waschmaschinenanschluss

Ausstattung Masterbad: Waschtisch, Badewanne, WC, Bidet, Bodenablauf, 2 x Armatur Waschtisch (ausg. TOP 5 – nur Dusche).

Ausstattung 2. Bad: Waschtisch, Dusche, WC, Bodenablauf, 1 x Armatur Waschtisch

Ausstattung WC: Handwaschbecken, WC, Armatur Waschtisch

Ausstattungsdetails:

Armatur Waschtisch, (wird noch definiert) Einhand-Waschtischbatterie, DN 15;
Waschtisch, EN 14688 CL 25, EN 32 aus Keralith, mit 2 Hahnlöchern, durchgehendes
Becken mit einem Überlauf, Fa. Keramag, Badserie iCon,
Handwaschbecken, EN 14688 - CL 00, EN 111 aus Keralith, mit Hahnloch rechts,
ohne Überlauf, Fa. KERAMAG, Modell: iCon
Tiefspül-WC, 6 l, CE, EN 997-CL1- 5 A + 6 A/C, EN 38 aus Sanitärkeramik,
wandhängend, inkl. verdeckter Wandbefestigung von oben für
Wandeinbauspülkasten, nicht für den Einbau mit Druckspülern, Fa. Keramag,
Badserie iCon
Bidet, Fa. Keramag, Badserie iCon
Badewanne, Symmetrisch gestaltet, Material: Sanitär-Acryl, Größe: 1800 x 800 mm,
Tiefe: 450 mm, Nutzinhalt: 188 Ltr., Ablauf in der Mitte, Fa. Keramag, Badserie iCon
Bodenablauf, Fa. DALLMER, CeraDrain 48 K10 nach DIN EN 1253, Edelstahl, 95 x 95
mm

Zusätzliche Ausstattung Badezimmer

- Spiegel
- Bürstengarnitur
- Papierrollenhalter
- Reserverollenhalter
- Duschabtrennung

Zusätzliche Ausstattung WC

- Spiegel
- Bürstengarnitur
- Papierrollenhalter
- Reserverollenhalter

Heizung

Die Beheizung der Mietfläche erfolgt über Fußbodenheizung mit separater raumweiser Steuerung im Schalterprogramm Berker K1, polarweiss. Die Verbrauchserfassung erfolgt WE-weise mittels Wärmemengenzähler. Ein Anschluss je Badezimmer für einen Handtuchheizkörper wird vorgesehen.

Lüftung

Die Mindestbelüftung der innenliegenden Bäder erfolgt über Einzellüfter. Darüber hinausgehende Anlagen werden je nach haustechnischen und bauphysikalischen Vorgaben installiert. Sonstige Lüftungsanlagen sind nicht vorgesehen.

Ausstattung Elektro

Im gesamten Mietbereich: Elt. Installation Ausstattungswert 2 RAL-RG678; Schalterprogramm Berker K1, polarweiss

Klingelanlage: Im Bereich des Wohnungseingangs wird das Hausteleson angeordnet.

Beleuchtung: In den Mietbereichen werden Leuchtenauslässe und Schaltstellen hergestellt. Die Leuchten selber sind Mieterleistung und nicht Bestandteil der Vermieterleistung.

Sicherheitsbeleuchtung:

Im Gebäude werden folgende Bereiche mit einer Sicherheitsbeleuchtung und Kennzeichnung der Flucht- und Rettungswege ausgestattet:

- notwendige Treppenräume
- Vorräume zum notwendigen Treppenraum in allen Geschossen
- notwendige Flure in allen Geschossen
- Ladenstraße und Schleuse im Erdgeschoss
- Technikräume von anlagen- und sicherheitstechnischen Anlagen, die eine Sicherheitsbeleuchtung erfordern (z. B. Brandmeldezentrale etc.),
- Arztpraxen

Telekommunikationsanlagen

Grundinstallation Telekommunikationsanlage (TK)

Ausgehend vom Hauptübergabepunkt (HÜP) im Niederspannungsversorgungsraum im EG des Versorgers ist in jeden Mietbereich ein Leerrohr (min. M40) mit Fädeldraht bis zum vorgesehenen Standort des Datenschranks bzw. bis zur Starkstromunterverteilung zu verlegen. Die notwendigen Kabel werden später vom jeweiligen TK-Anbieter in dieses Rohr eingezogen.

Die Versorgung mit Glasfaserkabel zu den Mietbereichen ist mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und zu verlegen.

Such- und Signalanlagen

Für das Gebäude wird eine Video-Wechselsprechanlage mit Türöffnerfunktion installiert. Am Hauptzugang wird eine Video-Wechsel-Sprechstelle bzw. Tableau installiert. Jeder Mietbereich erhält ein Video-Wohntelefon und einen Etagenklingeltaster.

Fernseh- und Antennenanlage

Grundinstallation Breitbandkabelnetz (BK)

Jeder Mietbereich erhält einen Medienverteiler in der Nähe der Elektrounterverteilung. Ausgehend vom Hauptübergabepunkt (HÜP) des BK-Versorgers ist in jeden Mietbereich ein Leerrohr (min. M40) mit Fädeldraht bis zum

angedachten Standort des Medienverteilers zu verlegen. Die spätere Verkabelung erfolgt durch den Mieter.

4.2. Leistungen des Mieters

- Beantragung E-Zähler
- Beantragung Telefon
- Sicherheitseinrichtungen, Sicherheitstechnik, Schließtechnik
- Einbringen und Befestigung der Einrichtung
- Anschluss der Einrichtung
- Elektroausstattung und Installation