

Bauvorhaben: Neubau APH Bad Harzburg, Ilseburger Straße
Bauherr: DSR Seniorenzentrum Bad Harzburg GmbH, Mohrenstraße 34, 10117 Berlin
Betreiber:

ANLAGE ZUM PACTHVERTRAG VOM XX.XX.201X

BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben:
Neubau APH Bad Harzburg, Ilseburger Straße

Bauherr:
DSR Seniorenzentrum Bad Harzburg GmbH, Mohrenstraße 34, 10117 Berlin

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Inhaltsverzeichnis	2
1.0 ALLGEMEINES	4
1.1 Vorbemerkung	4
1.2 Toleranzen in der Ausführung	4
1.3 Bauphysikalische Erfordernisse	5
1.4 Vorschriften	5
2.0 ROHBAUARBEITEN	6
2.1 Baustelleneinrichtung	6
2.2 Erdarbeiten	6
2.3 Entwässerungskanalarbeiten	6
2.1 Gründung	6
2.2 Tragwerk	6
2.3 Bodenplatten	6
2.4 Außenwände	7
2.5 Innenwände	7
2.6 Nichttragende Wände	7
2.7 Treppenhaus- und Aufzugsschachtwände	8
2.8 Geschossdecken	8
2.9 Treppen- und Podeste	8
2.10 Dächer und Dacheinschritte	8
2.11 Gauben und Aufzugsüberfahrten:	8
2.12 RWA Anlagen	8
3.0 ALLGEMEINER BAULICHER AUSBAU	10
3.1 Fenster und Türen in Außenwänden	10
3.2 Sonnenschutz	10
3.3 Metallbau-Schlosserarbeiten	10
3.4 Estricharbeiten	11
3.5 Trockenbau	12
3.6 Tischlerarbeiten	12
3.7 Innentüren	13
3.8 Fliesenarbeiten	13
3.9 Maler- u. Tapezierarbeiten	14
3.10 Bodenbeläge	15
4.0 TECHNISCHE ANLAGEN	17
4.1 Heizung	17
4.1.1 Heizzentrale u. Kessel	17
4.1.2 Gasleitungen	17
4.1.3 Wärmeverteilanlagen	18
4.1.4 Wärmemengenzählung	18
4.1.5 Wärmeverbraucher und Heizgruppen	18
4.1.6 Heizflächen	18
4.1.7 Wärmedämmung	19
4.2 Lüftung	19
4.2.1 Leitbeschreibung	19
4.2.2 Ungeregelte Abluftanlagen	19
4.2.3 Geregelte Zu- und Abluftanlagen	19
4.2.4 Wärmerückgewinnung	20
4.2.5 Kühlung	20
4.3 Sanitär	20
4.3.1 Leitbeschreibung	20
4.3.2 Pflegebäder	21
4.3.3 Sonstige Sanitärausstattung -Gebäude-	21

4.3.4	Sonstige Sanitärausstattung -Außenanlagen-	21
4.4	Elektro	22
4.4.1	Leitbeschreibung	22
4.4.2	Installationsgeräte	22
4.4.3	Beleuchtungsanlagen	22
4.4.4	Sicherheitsbeleuchtung	23
4.4.5	USV-Versorgung	23
4.4.6	Potenzialausgleich	23
4.4.7	Blitzschutz	24
4.5	Information, Kommunikation u. Sicherheit	24
4.5.1	Telefonanlage	24
4.5.2	Kabelnetz	24
4.5.3	Aufzugsnotruf und -störmeldung	24
4.5.4	Klingelanlage	24
4.5.5	Beschallungsanlage (ELA-Anlage)	25
4.5.6	Satellitenanlage	25
4.6	EDV	25
4.6.1	Leitbeschreibung	25
4.6.2	Verwaltungs-, Arbeits- und Funktionsbereiche	25
4.6.3	Serverraum	25
4.6.4	Kabelnetz	26
5.0	Außenanlagen	27
5.1	Gartenflächen	27
5.1.1	Bepflanzte Flächen	27
5.1.2	Befestigte Flächen	27
5.2	Zuwegungen	27
5.3	Möblierung in Außenanlagen	28
5.4	Abstellflächen	28

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Vorbemerkung

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit; sie will die Funktions- und Bauqualität nach den Vorstellungen der Betreiberin beschreiben. Mit dieser Baubeschreibung kann da- her ausdrücklich kein Bauwerk technisch vollständig geplant und kalkuliert werden - dafür bedarf es umfassender Planungsleistungen und -erkundungen (Baugrund etc.), die die Betreiberin nicht er- bringt.

Das gesamte Bauvorhaben -ausgenommen reine Technikräume- ist entsprechend der DIN 18040 Teil 2 zu realisieren, ausgenommen folgende Punkte:

- Höhe der Bedienungsvorrichtungen — diese werden nach örtlichen Gegebenheiten angeordnet
- Höhe der Heizkörperventile — diese werden als obenliegende Ventile nach örtlichen Gegebenheiten und den im allgemeinen Heimordnung üblichen Maßen angeordnet

Für bestimmte Bereiche kann nach örtlichen Bauvorschriften die Erstellung von Bewohnerzimmern etc. nach DIN 18 040 T2-R gefordert werden.

Markenbezeichnungen und Materialien:

Die Marken- und Titelbezeichnungen dieser Beschreibung sind, soweit nicht ausdrücklich anders beschrieben, Funktions- und Qualitätsbeschreibungen. Alternativen sind, soweit Qualität und Funktion mindestens gleichwertig sind, nach vorherigem Vorschlag und bestätigter Abstimmung eines schriftlichen Bemusterungsprotokolls durch die Betreiberin möglich.

Die Materialien müssen uneingeschränkt dem „Stand der Technik“ zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung entsprechen und sämtliche Auflagen aus Brand-, Arbeitsschutz und Hygiene uneingeschränkt erfüllen.

Im Zuge der Bemusterung getroffene Festlegungen sind bei der Ausführung aller übrigen Bauteile vom Auftragnehmer zu berücksichtigen. Sie sind schriftlich zu dokumentieren und der Betreiberin zur schriftlichen Zustimmung vorzulegen.

Unmittelbar nach Abschluss der Rohbauarbeiten (Einbau d. Fenster, Dacheindeckung) ist zum Zweck der ständigen Bemusterung bis Fertigstellung sowohl ein Mustereinzel- und ein Musterdoppelzimmer herzustellen und zu unterhalten, und zwar einschließlich Bad, Flur und anteiliger Flurfläche im Pflegebereich.

Die verwendeten Materialien müssen frei von Formaldehyd, FCKW, Dioxin, Asbest und PCB sein. Sie müssen recyclingfähig, hygienisch, physiologisch unbedenklich und witterungsbeständig sein; die Materialien müssen uneingeschränkt den „Stand der Technik“ zum Zeitpunkt der Abnahme entsprechen und sämtliche Auflagen aus Brand-, Arbeitsschutz und Hygiene uneingeschränkt erfüllen.

Abweichungen von dieser Baubeschreibung werden nur dann verbindlich, wenn sie ausdrücklich wechselseitig vereinbart und schriftlich bestätigt worden sind und darüber hinaus in einer „Abweichungsliste“ gegenübergestellt werden.

1.2 Toleranzen in der Ausführung

Bei der Ausführung wird grundsätzlich von einem höchsten Grad an Genauigkeit bei Grundrissen, Öffnungen und Aufrissen etc. ausgegangen. Abweichungen dürfen sich bei Grenzmaßen, Winkel- und Ebenheitstoleranzen nicht außerhalb der DIN 18202 bewegen, bei den Ebenheitstoleranzen gilt Tabelle 3, Zeile 3 und 6.

1.3 Bauphysikalische Erfordernisse

Alle bauphysikalischen Erfordernisse sind einzuhalten.

Änderungen sind möglich, bedürfen jedoch der Zustimmung des Pächters und des verantwortlichen Bauphysikers. Es gilt die EnEV (neuester Stand).

Der Schallschutz hat mindestens den Anforderungen der DIN 4109 zu entsprechen.

1.4 Vorschriften

Alle einschlägigen und dem Gewerk zugeordneten DIN-Vorschriften und technische Vorschriften sind bei der Ausführung einzuhalten. Die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

2.0 ROHBAUARBEITEN

2.1 Baustelleneinrichtung

Baustelleneinrichtung ist Sache der mit der Ausführung beauftragten Firmen oder des beauftragten Generalunternehmers/-übernehmers.

Die Baustelleneinrichtung steht der Betreiberin im Rahmen der eigenen oder beauftragten Aktivitäten (Ausstattung, Einrichtung) vor Abnahme nach Verfügbarkeit unentgeltlich mit zur Verfügung.

Die Einrichtung der Baustelle ist so vorzunehmen, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen der Baumaßnahme rechtzeitig und ohne Behinderung verlegt werden können und ein gefahrloser An- und Abtransport (Um- und Einzug) möglich ist.

Auftraggeber u. Betreiber sind über den beabsichtigten Abbau der Baustelleneinrichtung oder von wesentlichen Teilen zu informieren. Nicht mehr benötigte Teile der Baustelleneinrichtung sind unverzüglich zu entfernen, spätestens jedoch vor Übergabe an die Betreiberin.

Es ist ein Bauschild, Gestaltung nach den Vorgaben des Betreibers, Größe der Werbetafel bis 2,00x4,00 m vorzusehen, aufzu stellen, vorzuhalten und nach Übergabe wieder abzubauen.

2.2 Erdarbeiten

Ausführung und Detaillierung richtet sich nach den Vorgaben und Hinweisen des Baugrundgutachten und der Höhenplanung des Architekten, nicht nach Vorgaben der Betreiberin.

2.3 Entwässerungskanalarbeiten

Ausführung und Detaillierung richtet sich nach den Vorgaben und Hinweisen des Sanitär- bzw. Werkplanung des Architekten und der Fachplaner, nicht nach Vorgaben der Betreiberin.

Alle Erdarbeiten mit Rohrgraben — und Schachtaushub, Verbau und Wasserhaltung, fachgerechter Hinterfüllung mit geeignetem Material, sowie Druck- und Funktionsprüfung einschl. Abnahme durch die zuständigen Behörden mit Abnahme- und Prüfgebühren. Von den Arbeiten sind Bestandspläne zu erstellen.

Im Gebäude sind sämtliche Bodenabläufe, Rinnen und Entwässerungsanschlüsse an Schmutz- und Mischwasserkanäle mit Geruchsverschluss auszubilden.

2.1 Gründung Baubeschreibung

Die Gründung erfolgt gemäß statischer Berechnung in Beton bzw. Stahlbeton.

2.2 Tragwerk

Tragende Innen- und Außenwände sowie Pfeiler und Stützen gemäß den statischen Erfordernissen und entsprechend den Anforderungen des Energie-, Schall- und Brandschutzes.

2.3 Bodenplatten

Die Bodenplatte wird nach statischen- und bauphysikalischen Erfordernissen aus Stahlbeton errichtet. Die Abdichtung und eine eventuelle Wärme- oder Perimeterdämmung erfolgt nach Vorgabe des ENEV-Nachweises.

2.4 Außenwände

Die Außenwände werden nach Planung gemäß den statisch, konstruktivem, brandschutztechnischen und bauphysikalischen Erfordernissen in Mauerwerk (z. B. KS-Mauerwerk oder Stahlbeton) hergestellt.

Die Fassadenausführung erfolgt als WDVS nach den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes mit nichtbrennbarer Mineralwolle (Baustoffklasse A).

Das Kellergeschoss wird gemäß ENEV-Nachweis mit einer bauaufsichtlich zugelassenen Perimeterdämmung als Wärmedämmung versehen. Am Übergang der Perimeter- bzw. Mineralfaserdämmung ist ein Sockelprofil einzubauen.

Auszuführenden Arbeiten sind durchgängig mit Werkstoffen u. Materialien eines System-Herstellers zu verarbeiten. Systembezogene Werkvorschriften u. Verarbeitungsrichtlinien dieses Herstellers sind maßgebend. Sogenannte "Mischsysteme" sind nicht zulässig. Insbesondere sind die Herstellerangaben für Detailanschlüsse und deren Übereinstimmung mit den Detailplänen der Architekten zu berücksichtigen.

Mineralfaser-Fassadendämmung ist an den in der Fassade liegenden Fenstern und Türen allseitig mit mindestens ca. 3 cm Überstand bezogen auf Außenkante Blendrahmen nach Herstellervorschrift aufzubringen.

Aluminium-Systemfensterbänke, außen an allen Fenstern, Oberfläche Alu natureloxiert, mit Endkappen aus Aluminium, natureloxiert. Putz in der Fensterleibung soll mit der Innenkante der seitlichen Endkappen abschließen. Bei Anbringung der Wärmedämmung u. Putzauftrag ist zu berücksichtigen, dass an Fenstern sturzseitig ausfahrbare Sonnenschutzanlagen befestigt werden müssen. Diese werden elektrisch betätigt.

2.5 Innenwände

Alle tragenden Innenwände werden nach den statischen, bauphysikalischen-, brandschutztechnischen und eventuellen ausbautechnischen Erfordernissen in Mauerwerk (z. B. KS-Mauerwerk) bzw. in Stahlbeton errichtet.

Zur Unterteilung des Gebäudes in Brandabschnitte sind ggf. Brandwände nach Angaben des Brandschutzkonzeptes vom 26.07.2018 u. d. Vorgaben der Baugenehmigung erforderlich. Durchbrüche in diesen Wänden sind nach dem Einbau von Leitungstrassen, Brandschutzklappen und dergl. mit Brandschutzmörtel zu schließen.

2.6 Nichttragende Wände

Nichttragende Innenwände werden nach den statischen, bauphysikalischen- und eventuellen ausbautechnischen Erfordernissen in Mauerwerk (z. B. KS-Mauerwerk) errichtet, können aber unter Beachtung der Schall- und Brandschutzanforderungen sowie der eventuellen Ausbaulasten auch in Trockenbauweise errichtet werden.

2.7 Treppenhaus- und Aufzugsschachtwände

Die Treppenhaus- und Aufzugswände werden im Gebäudeinneren und auch teilweise im Gebäudeäußeren nach statischen- und bauphysikalischen sowie brandschutztechnischen Erfordernissen aus Mauerwerk (z. B. KS-Mauerwerk) bzw. in Stahlbeton errichtet. Die Treppenhauswände erhalten in Teilbereichen eine den spez. Anforderungen entsprechende PR-Fassade und/ oder WDVS- Fassade mit Öffnungselementen gemäß Planung.

2.8 Geschossdecken

Geschossdecken können als Verbunddeckenplatten, gem. Statik bestehend aus bewehrten Fertigteilplatten mit nachträglich ergänzter Ortbetondeckung oder vollständige Ortbetondecke errichtet werden. Plattendicke nach Statik.

Die Ausführung der Geschossdecken zu dem nicht ausgebauten Spitzboden erfolgt gemäß statischen- und bauphysikalischen und brandschutztechnischen Erfordernissen als Stahlbetonkonstruktion oder Holzkonstruktion mit entsprechender GK- Unterhangdecke ggf. mit Revisionseinschubtreppe.

2.9 Treppen- und Podeste

Läufe und Podeste von Innentreppen werden i.d.R. als Stahlbetonfertigteile gem. Statik montiert oder in Ortbeton ausgeführt. Auflagerbereiche sind mit Einbauteilen zur schalltechnischen Trennung auszubilden. Zwischenpodeste und Podeste erhalten Werksteinbeläge auf Zementestrich und Trittschalldämmung. Die Treppenläufe (Tritt- und Setzstufenflächen) sind - wie der Zementestrich der Podeste - für einen Belag aus Betonwerkstein vorzusehen.

2.10 Dächer und Dacheinschritte

Die Dachkonstruktion der Sattel und Pultdächer wird in Holz (imprägniert) gemäß Planung, Statik und Brandschutz mit Zwischensparrendämmung gemäß EnEV-Nachweis ausgeführt.

Die Dachflächen erhalten eine Ziegel- bzw. Betondachsteineindeckung oder auch in Teilbereichen eine Titanzink- Doppelstehfalzdeckung gemäß Planung incl. aller Einbauteile.

Die Klempnerarbeiten erfolgen in der Regel mit Titan-Zinkblech ggf. mit Aluminium in Teilbereichen.

Es erfolgt der Einbau von Kunststoff-Dachflächenfenster und sofern geplant einem Dachausstieg.

2.11 Gauben und Aufzugsüberfahrten:

Dachgauben werden in ihrer Gestaltung und dem Material gemäß Planung, dem Schall- und Wärmeschutz und in Abhängigkeit der konstruktiven Ausbildung der Dachfläche ausgeführt.

2.12 RWA Anlagen

Gemäß Brandschutzkonzept und den behördlichen Auflagen werden in den Treppenhäusern RWA Anlagen eingebaut.

Es sind je Bauteil oberhalb jedes Treppenhausabschluss zusätzlich zu notwendigen RWA eine
Baubeschreibung

xx.xx.201x

Bauvorhaben: Neubau APH Bad Harzburg, Ilseburger Straße
Bauherr: DSR Seniorenzentrum Bad Harzburg GmbH, Mohrenstraße 34, 10117 Berlin
Betreiber:

Öffnung für Dachausstiege, Größe und Angaben nach Ausführungsplanung, ca. 1,25 m * 2,00 m, mindestens jedoch nach den Vorschriften der LBO an Brandschutz, mit je einer fest montierten Anstalleiter und Aufsatzkranz für Flachdacheindeckung herzustellen.

3.0 ALLGEMEINER BAULICHER AUSBAU

3.1 Fenster und Türen in Außenwänden

Alle Fensterelemente sind als Kunststoffkonstruktionen und Isolierverglasung herzustellen, zu liefern und funktionsbereit zu montieren. In Teilen können Fassaden (z.B. Speisesaal, Terrassenausgänge, Haupt- u. Nebeneingänge) als Alu- Fassaden errichtet werden

Verglasungen sind als Isolierverglasung gemäß ENEC-Nachweis auszuführen. Verglasungen in Brüstungsbereichen erhalten in Obergeschossen einseitig innen VSG. Die in der neuen DIN 18008 formulierten Anforderungen an Sicherheitsverglasungen werden umgesetzt. In Stationsbädern und WC sind Fenster mit Ornamentglas nach Bemusterung auszuführen.

Die Ausführung der Fenster erfolgt gemäß den Vorgaben des Schallschutzgutachtens. Als Schallschutzanforderung gelten die Auflagen der DIN 4109 bzw. den Auflagen der Baugenehmigung, mindestens jedoch für alle Fenster im funktionsfähig eingebauten Zustand erf. Rw,R k 30 dB (Schallschutzklasse II) oder besser. Achtung: Standorte an Haupteinfahrstraßen 1. u. 2. Ordnung erhalten Schallschutzklasse III.

Alle Fenster im Keller-, Erd- und sämtlichen Obergeschossen erhalten Drehsperrn. Die Funktion „Kippen“ muss möglich sein. An Fenstern in Küchen- u. Speisezubereitungs-/Lagerbereichen sowie in der Wäscherei müssen a.d. Außenseite bewegliche Fliegengitter nach Auflage d. Fachämter ausgestattet sein. Die Lüftung darf nicht beschränkt sein.

Fassadenseitig erhalten alle Fenster Aluminium-System-Fensterbänke. Raumseitig Fensterbänke aus AggloMarmor white nach Bemusterung, dreiseitig dauerelastisch verputzt. Sämtliche Fensterelemente der Bewohnerzimmer sind mit in die Fensterprofile eingearbeitete Zwangsbelüftung zu versehen. Diese dienen auch der nachströmenden Luft für Bad- u. Flurbereiche und sind daher zwingend.

Haupteingangsfassaden erhalten eine 2-flügelige, selbstöffnende und automatisch gesteuerte Schiebetüranlage mit Fluchtwegfunktion, angeschlossen an die zentrale Brandmeldeanlage u. mit Aufschaltung a.d. DECT-Telefonanlage. Hinter der Eingangstür ist die Anlage eines Windfangs mit automatischer Schiebetüranlage vorzusehen. Die Grundfläche ist für Liegendtransporte auszulegen. Als Eingangstüranlage ist ein Windfang ca. 3,00 x 4,00 m groß, mit seitlichen Umfassungswänden in P/R-Konstruktion, raumhoch, vorzusehen. Wände verglast in ESG mit eingehängter Decke aus Alu-Profilen mit integrierter Beleuchtung, sowie mit automatisch gesteuerter 2-flügeligen Schiebetüranlage, schwellenlos, mit Fluchtwegfunktion u. Alarmmeldung.

3.2 Sonnenschutz

Die Fenster u. Fassaden der Süd- u. Westseite sind als Sonnenschutzglas auszuführen. Zusätzlich erhalten alle Fenster im Erdgeschoss elektrische Rollläden. Fenster der Bewohnerzimmer sowie der regulären Aufenthaltsbereiche und Dienstzimmer an Ost-, Süd- und Westseite erhalten manuelle Rollläden. Im Bereich der Terrasse der Cafeteria wird eine Markise montiert.

Innenliegender Sonnenschutz –neben Vorhängen u. Dekoration- würde der Betreiber liefern.

3.3 Metallbau-Schlosserarbeiten

Die in der DIN 1055 festgelegten Sicherheitsanforderungen an tragende Bauteile einschl. Brüstungs- und Treppengeländer sind zu beachten und einzuhalten. Die Tragfähigkeit und Standsicherheit aller

Baubeschreibung Stahlbauteile, Geländersysteme und dergl. und deren Verankerungen ist in prüffähiger Form xx.xx.201x

nachzuweisen. Das gilt besonders für angebrachte Absturzsicherungen an Fenstern und Balkonen.

Stahlteile im Außenbereich sind aus St.37.2 in feuerverzinkter Ausführung herzustellen. Die verzinkten Flächen erhalten keinen zusätzlichen Oberflächenschutz. Montage der verzinkten Stahlteile im Außenbereich ausschließlich durch Verschrauben. Im Innenbereich sind alle Stahlteile mit einem Grundanstrich für die weitere Bearbeitung zu versehen.

Brüstungsgitter vor z. B. Kunststofffenstern in Obergeschossen, als zwei parallele Rundrohre, d= ca. 40 mm, mit Abstand auf senkrechten Blendrahmenkämpfer der Fenster montiert, sofern statisch möglich und zulässig; die Verankerung muss absturzsicher kraftschlüssig erfolgen! Alternativ: Montage in den Leibungszwischenräumen.

Sonstige Brüstungen u. Geländer als Flachstahlkonstruktion in optisch zeitgemäß gestalteter Ausführung mit Riegeln und Füllstäben. Der Umfang richtet sich nach den gewählten Ausführung u. der LBO. Überklettern der Riegel muss verhindert werden.

Zuluftgitter u. Öffnungen sollen als verzinkte Gitter vandalismussicher verschraubt werden. Der Lochabstand und die Verzinkung richten sich nach dem Einsatzzweck.

An Neben- u. Lagerräumen sowie im gesamten Küchenbereich nebst zugehörigen Flurzonen sowie Anlieferung werden Eckschutzprofile an allen Ecken und Türleibungen, h ca. 2 m als CNS-Profil eingebaut.

Wandflächenschutz in Flurzonen des Küchenbereichs u. Anlieferung durch gehobelt und geschliffene Hartholzpaneele.

Im gesamten Objekt sind in allen den Bewohnern zugänglichen Bereichen - Flure, Stichflure u. Gemeinschaftsräume - Handläufe mit Edelstahlhalterung zu montieren. Vor der Montage Bemusterung der Oberflächen der Holzteile. Handläufe aus Buche, d ca. 40 mm, zweimalig feingeschliffen u. beschichtet, z. B. System Duplex—WP-200 H 40 o. glw. unterstützt von Handlaufstützen aus Rundstahl d 10 mm mit runden Wandankerplatten. An allen Endungen mit 90°-Krümmungen aus Buche, Radius ca. 100 mm, und runden Wandankerplatten und einschl. aller Innen- und Außenecken.

Handläufe an Flucht- u. Nottreppenhäusern aus Metallrundrohr, auch über Läufen und Podesten - und jeweils beidseitig d max 40 mm, zu fertigen. Handlaufstützen und Krümmlinge (Stahl) wie vor beschrieben.

3.4 Estricharbeiten

Es gelten die Anforderungen nach DIN 18 202 für nutzfertigen Oberflächen und Beläge. Ferner sind die Angaben der Ausführungsplanung und des Raumbuches zu den unterschiedlichen Materialdicken von Oberbelägen zu beachten. Estriche, die notwendigen Anschlusshöhen u. notwendige Feuchteschutzmaßnahmen nach DIN 18 195 sind sorgsam zu planen, besonders bei

- Wäscherei
- Küche m. Kühlzellen
- Pflege- u. Bewohnerbäder

In der Regel werden Nassestriche als zweilagig schwimmende Estriche eingebaut. Sonderausführungen -z.B. aus Termingründen o.ä.- sind durch glw. Einbau von Gussasphaltestrich mit Unterbau, indes nur vor Einbau der Fenster- u. Türverglasungen möglich.

Lieferung und Einbau aller erforderlichen Estrichtrennfugen einschl. Profileleisten sowie Estrichabschlussprofile an allen Belägen. Lage u. Anordnung von Trennfugen, die auch in den Oberbelägen erforderlich sind, sind mit der Betreiberin abzusprechen u. festzulegen. Trennfugen dürfen in Bewohnerbereichen keine optische oder mechanische Barriere darstellen.

Innerhalb des Fußbodenaufbaus im Keller, Erd- und den Obergeschossen liegen auf Rohdecken Haustechnikverteilungsleitungen, die in die Wärmedämmschicht einzubauen sind. In Estrichflächen, auf die ein Fliesenbelag aufgebracht wird, ist eine Bewehrung einzubauen. Anlegen und Einarbeiten von Einlaufrinnen, Bodeneinläufen und dergl. im Bereich der Küchenräume im Erdgeschoss ist Bestandteil der Leistung Estrichbau.

Schwimmender Zementestrich ZE 20 in den lt. DIN erforderlichen Dicken im Keller-, Erd- u. Obergeschoss, einschl. erforderlicher Bewehrungsgitter in Teilbereichen wo erforderlich u. Randdämmstreifen an allen aufgehenden Wänden einschl. Oberflächenbehandlung zur Aufnahme von Vinyl, Teppich-, Epoxidharz- o. Fliesenbelägen nach Detailplanung d. Bodenbeläge.

Im Bereich der Zugangstüren zum Außenbereich (L = 100 cm), im Bereich des Windfanges (L = 300 cm) und vor den Fluchttüren in der Hauptfassade sind Schmutzfangwannen aus Polymerbeton mit Eingangsmatte, nach späterer Bemusterung u. in Breite der Türöffnungen liefern u. einzubauen

3.5 Trockenbau

Es gelten die Anforderungen nach DIN 18202 für nutzfertige Oberflächen und Beläge! Ferner sind die Angaben der Ausführungsplanung u.d. Raumbuches zu den unterschiedlichen Materialdicken von Oberbelägen zu beachten. Schutzlagen, die notwendigen Anschlusshöhen in Nassräumen u. notwendige Feuchteschutzmaßnahmen nach DIN 18 195 sind sorgsam zu planen, besonders bei

- Wäscherei
- Küche m. Kühlzellen
- Pflege- u. Bewohnerbäder

Alle Oberflächen malerfertig gespachtelt mit Binde oder Faserspachtel und geschliffen für Anstrich bzw. für Fliesenbeläge unterhalb eines Dichtungssystems. Alle freien Außenecken sind horizontal und vertikal von Wänden und Vorsatzschalen mit eingespachtelten Alu- Kantenschutzschienen "Protector" oder glw. auszustatten. Trockenbaustoffe werden an verschiedenen Bauteilen eingesetzt. Grundsätzlich können sämtliche Wände, Bekleidungen u. Vorsatzschalen aus GK-Konstruktionen ausgebildet werden, wo entweder keine tragenden und keine höherwertigen Anforderungen an Wände gestellt werden. Somit kommen auch GK-Wände als Trennwände zwischen Wohnzimmer in Frage, sofern die Schall- u. Brandschutzanforderungen erfüllt werden.

Alle Anschlüsse an Massivbauteile, Türzargen und dergl. sind dauerelastisch zu versiegeln. Türöffnungen in Montagewänden sind 213,5 cm hoch u. in den entspr. Breiten anzulegen und beidseitig sowie im Sturz mit verstärkten Ständerprofilen auszubilden. Montierte Sanblock-Elemente, Tragkonsohlen für Waschtische und dergl. sind einzuarbeiten und bekleidungsrückseitig mit Verstärkungsprofilen zu versehen.

An Konstruktionen mit vorgesehenen Stützgriffen (WC, Bäder!) sind rückseits ausreichend zug- u. schersichere Wandhalteverstärkungen vorzusehen.

Vorsatzschalen vor den Installationsschächten im Flur aus GK und der Übergang GK auf massive Bauteile ist mit einer Schattenfuge herzustellen.

WC-Trennwandelemente aus wasserfesten Vollkern-Platten, raumhoch, Oberflächen u. Farbe nach bestätigter Bemusterung. Türeinfassung u.-zarge m. Alu-Schlagschiene, Türen, Material wie Trennwände, 600 mm breit, absolut flächenbündig, Türanschlag mittels doppelseitigem PVC-Profil weiß. Klemmschutz entsprechend der gültigen Sicherheitsbestimmungen. Beschläge mittels Zungenverschlußhebel auf Firmenschild festdrehbar gelagert mit Begrenzungsaufgesteg, bis 180 Grad schwenkbar. Außenschild mit "rot/weiß-Anzeige" und Notöffnungsdorn. Elementhöhe 200 cm + 15 cm Bodenabstand. Elementbreiten nach Ausführungsplanung.

Deckenbekleidungen u. abgehängte Decken unterschiedlicher Ausführung i. Bereich Mehrzweckraum, Speisesaal, EG u. Foyer aus GK-, Trockenbau. Deckenspiegel u. Vouten für indirekte Beleuchtung n. Ausführungs- und Detailplanung in Abstimmung mit der Betreiberin.

3.6 Tischlerarbeiten

Flurbereiche von Aufenthaltsbereichen und Wohnzimmer erhalten an Wänden unterhalb der Handläufe einen Rammschutz. Dieser hat eine Höhe von mind. 600 mm und kann aus HPDL-

Schichtstoff oder Materialien der Anforderung B 1 ausgeführt werden. Das Dekor -nach erfolgter Bemusterung- entspricht i.d.R. dem Dekor der Türblätter oder des Handlaufs.

3.7 Innentüren

Alle Außentüren im Keller-, Erd- und Obergeschoss 213,5 cm hoch (Rohbaurichtmaß). Anzahl, Türbreiten und Maulweiten nach den Ausführungsplanung Architekten in Abstimmung mit Betreiberin.

Bewohnerzimmer u. Türen Veranstaltungsbereiche, Andacht, EDV u. übrige Türen EG ohne Arbeitsräume: Wohnungsabschluss-Türelemente schalldämmend. Dämmwert $R_{w,P} = 37$ dB in Stahlumfassungszarge für ca. 42 mm dicke, gefälzte Türblätter. Zarge 2,0 mm, verzinkt und grundiert mit Bandtaschen für Dreirollenbänder u. Verstärkung am Schließblechbereich, Spiegelbreiten 30/15 mm. Dichtung für Bodeneinstand 30 mm (absenkbare Bodendichtung).

Türblatt $d = 42$ mm mit dreiseitig umfld. Falz, Oberfläche nach Bemusterung, Material HPL. Schließ- u. Bedienfunktion m. Dreirollenbänder, Einsteckwechselschloss, Stulp Niro PZ-vorgerichtet, von innen mit PZ-Drehknopf zu verschließen. Beschlag CNS nach Bemusterung.

Brandschutz-Türelemente mit T 30-Anforderung als Abschluss unterschiedlicher Räume gem. Ausführungsplanung, für Rohbaurichtmaß $880 * 2125$ mm bzw. $1000 * 2125$ mm, Schalldämmwert $R_{w,P} = 32$ dB mit Stahlumfassungszarge für überfälzte Türblätter. Blechstärke 2,0 mm, 3D-Bänder, Schließkasten mit Verstärkung im Schließblechbereich, Spiegelbreiten 30/30 mm, Bodeneinstand 30 mm mit 3-seitig umfld. schalldämpfender APTK-Dichtung.

Übrige Türen: Holztürblatt, überfälzt, Klassifizierung nach RAL: H/S mit Bänder- und Schloßkastenfräsung. Oberfläche:HPL-Schichtstoff, Kanten: 3-seitiger Massivholz-Einleimer mit Sperrholzstabilisator.

Türen in feuchtebelasteten Bereichen (Wäscherei, Pflegebäder, Fäkalspüle sind mit zusätzlich feuchteresistenten Vollkernplatten auszuführen. Festlegung nach bestätigter Türenliste.

Sonstige Stahltüren in Massivwänden, z. B. zu Technikräumen, eingebaut mit Stahlumfassungszargen in Massivwände Schalldämmwert $R_{w,P} = 30$ dB, auch ohne T30- bzw. RS-Anforderungen, bestehend aus Stahlumfassungszarge und Stahltürblatt überfälzt, $d = 42$ mm, ohne absenkbare Bodendichtung.

Bewohnerbäder m. Schiebetüranlage $214 * 98,5$ mm als Badzellen-Schiebtür aus Türblatt u. Stahlfertigzarge -außenlaufend-: Röhrenspanplatte, 40 mm, stumpf mit HPL- Buchedekor wie Bewohnerzimmeringangstür, mit Führungsnut in Unterseite des Türblattes (Bodenführung); Schiebetürbeschlag CNS, d ca. 20 mm, Länge ca. 140 mm nach Bemusterung Abschließbar mit R/W-Rosette u. Außenöffnung.

Sämtliche Innentüren als Dreh- u. Schiebetüren -mit Ausnahme der Nasszellen in Bewohnerzimmern- sind mit PZ nach Angaben der Betreiberin für eine Zentral-/Haupt- 0. Gruppenschließanlage auszustatten.

3.8 Fliesenarbeiten

Fliesenbeläge - Wände u. Böden - sind entsprechend den Anforderungen nach jeweiligen DIN-Vorschriften, Ausführungsplanung sowie nach späterer Bemusterung u. Farbauswahl durch die Betreiberin auszuführen, d. h. Oberflächen und Farben dürfen nur nach bestätigter Betreiberfreigabe ausgeführt werden. Die Anforderungen an Fliesen u. Dichtschichten (Fußboden) ist bestimmt als gewerbliche Nutzung. Dadurch gelten besonders in Küchen, Lagern u. Bädern erhöhte Anforderungen a.d. Ausführung.

Bodenbeläge sind einschl. einer wasserdichten Flächenabdichtung i.d.R. auf schwimmenden Estrichen z.T. mit eingearbeitetem Gefälle zu Bodeneinläufen im Dünnbettverfahren wasserdicht für hohe

Beanspruchung (Küchen) zu verlegen und zu verfugen. In Küchen muss stehendes Wasser in allen Bereichen vermieden werden.

Wandbeläge sind im Dünnbettverfahren mit erhöhter Haftungsanforderung anzusetzen auf Massiv- u. Trockenbauwänden aus Gipskarton. Alle Eckanschluß- und Bewegungsfugen in den Fliesenbelägen und im Bereich von Sanitär/Küchenobjekten und Türzargen, sind dauerelastisch zu versiegeln. Die vorgeschriebene Rutschsicherheit für die unterschiedlichen Einsatzgebiete ist bei der Auswahl der Fliesen zu berücksichtigen. Die Anforderung R 9 bis R 12 in WC, Bädern, Küchen, u. Lagerräumen richtet sich nach der maßgeblichen DIN .

Alle Boden- und Wandflächen sind vor dem Verlegen mit einer wasserdichten Flächenabdichtung für stark- (Küche, Läger) bzw. mäßig beanspruchte Bereiche (Bäder, WC) nach DIN 18534 T3 abzudichten. Alle Übergänge von Wand zu Boden und alle Ecken u. Rohrdurchlässe sind entsprechend den Herstellervorschriften zusätzlich abzudichten u. nach Herstellervorschrift anzuarbeiten.

Keller- u. Erdgeschoss (Nebenräume einschließlich TK):S. Bodenfliesen Format 10 * 10 bis 20 * 20 cm, Steinzeug glasiert, rutschhemmend R 9 mit ca. 1,5 % Gefälle zu den Bodeneinläufen verlegt. Sockel, 10 cm hoch, abgefast, zur Bodenfliese passend, an aufgehenden Wänden, mit umfld, dauerelastischer Verfugung zwischen Boden und Sockel.

Im Keller- u. Erdgeschoss (übrige Nebenräume): Wandfliesen 15 * 15 cm bis 30x60 cm aus Steingut glasiert, 150 cm hoch verlegt, uni glänzend weiß, Verlegung liegend im wilden Verband

In Foyer u. EG-Zugänge zum Treppenhaus u. Treppenbeläge Feinsteinzeug oder Naturstein als Großformat bis 30 * 60 cm nach Bemusterung. An Aufzugsportalen gleichformatiges Feinsteinzeug als Gewände links und rechts der Tür, ca. 5 m².

Vorflur Kühlraum sowie Warm-/Kalküche u. Lagerflächen: Bodenfliesen im Format 10 * 10 bis 15 * 15, Steinzeug unglasiert, rutschhemmend R 12/V 4 entspr. DIN, mit ca. 1,5 % Gefälle zum Bodeneinlauf verlegt und säure- und scheuerbeständig gefugt. Umlfd. Sockel, abgefast, zur Wandfliese passend an allen aufgehenden Wänden und umlaufend dauerelastischer Verfugung. Wandfliesen 15 * 15 cm, aus Steingut glasiert, ca. 2,55 cm hoch (deckenhoch). Anarbeiten an Ablaufrinnen u. Siebroste. Im Küchenbereich gelten erhöhte Anforderungen an Boden- u. Rostenanschlüssen im Bereich der Kochkessel etc.

Obergeschoß u. Funktionsräume: Nur Bodenfliesen im Format 10 * 10 cm, Steinzeug glasiert, rutschhemmend R 9. mit ca. 1,5 % Gefälle zu den Bodeneinläufen verlegt und verfugt. Umlfd. Sockel, max. 10 cm hoch, abgefast, zur Bodenfliese passend. an allen aufgehenden Wänden, mit umfld. dauerelastischer Verfugung zwischen Boden und Sockel.

Wandfliesen aus Steingut glasiert, im Duschbereich Personal, ca. 30x60 cm und ca. 210 cm hoch, Bewohnerbäder deckenhoch bis UK Putz bzw. Deckenbekleidung. Pflegebäder erhalten abgetreppte, gestaltete Wandfliesen. Fliesenhöhe i.M. 1,40 m

Wandfliesen erhalten eine farbig abgesetzte Bordüre oder farbige Einleger bis Format 10 * 10 cm, im Bereich der Pflegebäder mit gestalterisch erhöhten Anforderungen durch z.B. eingelegte Ornamentfliesen aus Mosaik

3.9 Maler- u. Tapezierarbeiten

Die Endbehandlung wird hinsichtlich Oberflächen u. Farbton bemustert u. durch die Betreiberin nach Bemusterung bestätigt.

Zum Leistungsumfang gehört auch das Ansetzen von Farbmustern in beurteilungsfähiger Größe, das Abkleben und Abdecken von Beschlagen, Treppenbelägen, Bauteilen und sonstigen farbempfindlichen Baukörpern, das Aus- und Wiedereinbauen von Dichtungsprofilen in Türzargen und dergl., sowie das scharfe Trennen von Anstrichen verschiedener Farbe bzw. Farbtöne

Die Anstricharbeiten sind bis zur Abnahme u. Inbetriebnahme vor Beschädigung und Verunreinigung zu schützen. Beschlags- und Bauteile aller Art, deren Oberflächen nicht gestrichen werden sollen, sind vor in irrümlichem Überstreichen oder Verschmutzen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Die Art des Farbauftrags an Wand- u. Deckenflächen kann als Streich- oder Sprühanstrich erfolgen. Der Umfang der Arbeiten bestimmt sich raumweise nach dem Bemusterungsprotokoll der Betreiberin. Folgende Angaben dienen der Orientierung (Glasvlies immer mit Anstrichen):

1. Böden i. Nebenräumen (nur im Kellergeschoss): Anstrich
2. Böden i. Nebenräumen (übrige Geschosse): PVC
3. Wände Eingang Verwaltung, Flure, Treppenhäuser: Glasvlies
4. Wände Pflegebereich: Glasvlies u. Dekortapeten, tw. Bordüren
5. Wände Nebenräume u. Läger: Anstrich
6. Wände u. Decken Bäder u. Nasszellen: Anstrich in Wischtechnik
7. Decken: Anstrich
8. Stahlteile, Stahltürzargen u. -türen: Anstrich
9. Betonstützen, Außenbauteile: Anstrich, wetterschützend

3.10 Bodenbeläge

Bodenbeläge in Pflegeeinrichtungen der Betreiberin sind als kombinierte Beläge auszuführen. Bei der Wahl der Materialien müssen die länderspezifischen Anforderungen an Brandschutz und TB beachtet werden. Alle Fußleisten werden als PVC – weiß/hellgrau mit eingelegtem Teppich o. Hartbelägen ausgeführt.

Es gelten als Orientierung:

- a) In Eingangsbereichen, Verkehrswegen, Sanitär- u. Küchenbereichen u. EDV-/TK-Raum: Keramische Plattenbeläge (s. Fliesenarbeiten)
- b) In Neben- u. Technikräumen (ohne Pflege): Anstrich auf Estrich
- c) Pflegefunktionsräume, Speisesaal und Cafeteria sowie Friseur: PVC- Beläge in Holzoptik, Nuttschicht 0,55 mm
- d) Flure u. Aufenthaltsbereiche -reguläre Pflegebereiche-: Textiler Belag, -in Demenzbereichen-: bahnenförmige Vinyl-Beläge
- e) Dienstzimmer sowie Pflegelager- u. Arbeitsbereichen: PVC- Beläge
- f) Bewohnerzimmer, Bewohnerflure und Aufenthaltsbereiche: PVC in Holzoptik (Streifenware)

Der Untergrund für die zu verlegenden Bodenbeläge ist i. d. R. schwimmender Zementestrich. Beim Wechsel des Bodenbelages von Raum zu Raum ist der Wechsel mittig unter das Türblatt zu legen. Am Übergang ist eine Edelstahlabschlusschiene einzubauen.

In die Weichbelagsflächen ist die Farbwahl und der Farbverlauf gesonderter Bestandteil des Farb- u. Lichtkonzepts, welches durch die Betreiberin erstellt wird und im Rahmen der Bemusterung mit den übrigen Oberflächen bestätigt wird.

Als textiler Belag ist Leitfabrikat ANKER, TYP „Galaxis“ mit Klinikrückenausstattung, Farbton nach Bemusterung, vorzusehen. Die Verlegung erfolgt stets als Bahnenware verklebend verlegt. Maßgebend sind die Herstellervorschriften.

Als PVC-Belag ist Bahnen- und Streifenware Leitfabrikat Tarkett, Typ „ID55 vorzusehen. PVC-Beläge müssen werksseitig mit PU-Versiegelung ausgestattet werden. Farbton nach Bemusterung

Der Umfang d. Bodenbeläge, die Verlegerichtung u. die Abbildung der Rohbauhöhen soll in einer mit der Betreiberin abgestimmten Ausführungs- u. Bemusterungsliste abgestimmt und freigegeben werden.

3.11 Schließanlage

Alle Sicherheitsschlösser, 5-stufig, in den Gebäudeeingangs- und Ausgangstüren sind als zentrale Schließanlage mit Sicherungskarte auszubilden. Der Schließplan ist vor dem Einbau der Schlösser mit dem Betreiber abzustimmen.

PZ - Generalhauptschlüsselanlage mit Gefahrenrichtung für alle Innen- und Außentüren, Zylinder beidseitig zu sperren. Sicherheitsschlösser sind auch schließbar, wenn beidseitig ein Schlüssel (Ausführung als Wendeschlüssel) steckt, Gruppenschlüssel nach Bedarf, 3 Generalhauptschlüssel, z. B. Firma EVVA. Sicherungsgruppe VdS-anerkannt. Die Schlösser in den Türen müssen zum Teil mit Panikfunktion ausgebildet werden (Fluchtwege). Selbstverriegelnde Antipanikschlösser teilweise Schließfunktion, Außentüren (Verbindungsflur – Fluchttüren) werden mit Panikschlössern eingebaut. In Abstimmung mit dem Betreiber ist ein Schließplan aufzustellen. Dieser ist min. 12 Wochen vor Einbau mit dem Betreiber abzustimmen. Für die Koordination und Abstimmung mit der Betreiberschaft ist der GU zuständig und verantwortlich.

Außer für WC's und Bäder sind bei allen Türen Profilzylinder einzubauen. Die Zylinder sind in den Bewohnerzimmern raumseitig als Knaufzylinder ausgestattet. Bad und WC-Türen erhalten eine Verrieglungsfunktion, welche von außen zu öffnen ist. Öffentliche WC – Türen sowie die Bewohnerbäder im Bereich der Doppelzimmer erhalten ein WC-Schloss mit Schauscheibe rot-weiß (frei / besetzt).

Technikräume sind mit einer Knauf / Drückergarnitur inkl. Panikschloß auszustatten. Abstimmung mit dem Betreiber.

Die Schlüssel sind bei der Abnahme vom GU zu übergeben. Schlüsselzahl pro Tür = 3 Stück und 10 Stück Generalschlüssel.

Nach Rücksprache mit dem Betreiber / Pächter werden insgesamt bis zu 20 unterschiedliche Gruppenschlüssel (Reinigungskräfte, Pflegepersonal in den einzelnen Gruppen) benötigt. Dieser Leistungsumfang ist im GU – Angebot enthalten.

Die Installation eines Kruse – Feuerwehr - Schlüsseldepots Typ FSD 3 (Klasse 3), bzw. nach Freigabe des Brandschutzprüfers / Genehmigungsbehörde ist durch den GU zu liefern und einzubauen und mit den Behörden zu koordinieren / abzustimmen.

Die Schließzylinder für die Außenanlagen (Tore, Türen, Mülleinhausung usw.) sind im Auftrag des GU enthalten. Diese sind ebenfalls im Schließplan aufzunehmen und mit dem Betreiber abzustimmen.

4.0 TECHNISCHE ANLAGEN

Die Baubeschreibung der technischen Anlagen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit; sie will die Funktionalität und die Bauqualität nach den Vorstellungen der Betreiberin beschreiben. Mit dieser Baubeschreibung kann daher ausdrücklich kein Bauwerk technisch vollständig geplant und kalkuliert werden - dafür bedarf es umfassender Planungsleistungen und -berechnungen (bauphysikalische Leistungen, Wärmebedarf etc.), die die Betreiberin nicht erbringt.

Nicht besonders erwähnte Leistungen im Sinne einer Vollständigkeit sind daher im Standard dieser Baubeschreibung zu planen und auszuführen. In der Regel übernimmt diese Leistung der Generalübernehmer; von ihm wird eine Leistung für ein schlüsselfertiges, gebrauchsfertiges Bauwerk ein- schließlich Außenanlagen verlangt.

4.1 Heizung

Die technische Ausrüstung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik u. einschlägigen Vorschriften auf Verantwortung des GU. Die Betreiberin stellt an die technische Ausstattung keine Einzelforderungen. Zu beachten ist, dass die wesentlichen Versorgungs- u. Verteilungselemente in der Verantwortung d. Eigentümers verbleiben.

Die Energieversorgung des Gebäudes erfolgt über einen Anschluss an das Gasversorgungsnetz eines Energieversorgungsunternehmens. Die Versorgung mit Heizenergie ist unter dem Primat der Wirtschaftlichkeit des Anlagenbetriebes, der laufenden Unterhaltung der technischen Ausstattung und der Möglichkeit der Erweiterung des bestehenden Systems zu planen und auszuführen.

Alternative o. ergänzende Energieversorgungen müssen durch die Betreiberin vor Ausführung geprüft werden. Ohne Zustimmung der Betreiberin dürfen Anlagen entsprechend nicht umgerüstet geplant werden.

4.1.1 Heizzentrale u. Kessel

Das Gebäude muss in der Heizungszentrale sämtliche heizungstechnischen und sicherheitstechnischen Komponenten aufnehmen. Nebengebäude dürfen hierzu nicht errichtet werden. Das Gebäude wird über die Heizzentrale erschlossen. Die Heizungszentrale ist Keller-, Erd- o. Dachgeschoss der Einrichtung angeordnet und beinhaltet den Heizkessel und alle sicherheitstechnischen Einrichtungen, alle Verteiler, Sammler, Pumpenanlagen, Regelanlagen sowie die entsprechend ausgelegten Schaltschränke.

Die Kesselsteuerung erfolgt vollautomatisch witterungsgeführt. Die durchführende Regelung der Kesselwasservorlauftemperatur erfolgt witterungsabhängig über die Kesselkreisregelung. Die Vorlauftemperatur darf jedoch einen konstanten Mindestwert nicht unterschreiten. Dieser muss so hoch liegen, dass in den Übergangszeiten an den Wärmeverbrauchern entsprechend ihrer Auslegung eine ausreichende Vorlauftemperatur ansteht. Die Steuerung muss über potenzialfreie Kontakte an die Telefonanlage DECT-Apparate zum Absetzen von Störmeldungen angeschlossen werden können, ebenso Fernwartung u. -steuerung.

Der Kessel ist über Handdrosselklappen abzusperrbar. Die Anforderungen an die Wasserbeschaffenheit, entsprechend VDI-Richtlinie 2035, müssen über eine Wasseraufbereitungsanlage erfüllt werden.

4.1.2 Gasleitungen

Gasleitungen sind mit allen erforderlichen Absperr-, Regel- und Sicherheitsarmaturen auszustatten und müssen den Forderungen des zuständigen GUV und den Vorschriften des DVGW entsprechen. Maßgeblich ist die Anforderung des Versorgers; die technischen Einzelheiten sind mit diesem abzustimmen.

Gasversorgungsleitungen aus Stahlrohr sind mit Grund- und Deckanstrich in der geeigneten Medienkennzeichnung („Gelb“) zu versehen. Die Gasleitung erhält alle erforderlichen Absperr-, Regel- und Sicherheitsarmaturen. Die Forderungen des Gasversorgungsunternehmens müssen uneingeschränkt erfüllt werden.

4.1.3 Wärmeverteilanlagen

Alle Heizgruppen müssen einzeln absperrbar u. entleerbar installiert und mit Entlüftungsstationen versehen werden. Jede einzelne Heizgruppe erhält eine Rohreinbaupumpe sowie entsprechende Absperr- und Regelventile. Als Heizgruppe ist jedes Geschoss definiert.

Die Umwälzpumpen für die statischen Heizflächen erhalten Pumpen, Schaltgeräte, die einen stufenlosen, drehzahlgeregelten Betrieb der Pumpen erlauben. Die Schaltung erfolgt differenzdruckabhängig.

Absperrorgane der Heiz- und Lüftungszentrale sind als wartungsfreie Flanschenabsperrventile einzubauen. Sämtliche Rohrleitungen sind entsprechend gesetzlicher Vorschriften und eingeführt Technischer Baubestimmungen gedämmt auszuführen.

Steigsträngen abgehenden Geschoss-Verteilungen erhalten in Vorlauf u. Rücklauf automatische Differenzdruckregler für variablen Volumenstrom einschließlich Absperrungen. Die Geschossverteilungen sind im Estrich bzw. in den Schächten der jeweiligen Geschosse verlegt.

4.1.4 Wärmemengenzählung

Die Gesamtwärmemengen am Erzeuger werden über Wärmemengenzähler mit Impulsgebung erfasst.

Es müssen der gesamte Küchenbereich und der Friseur sowie sonstige Fremdmietungen messtechnisch separat erfasst werden können. Ausgabe optisch o. zum Auslesen über Schnittstelle EDV mit Aufschaltung des Meßsignals im EDV-Raum.

4.1.5 Wärmeverbraucher und Heizgruppen

Entsprechend der Größe und der Form des Gebäudes werden mehrere Heiz- bzw. Regelkreise erforderlich:

- a) statische Heizung
- b) dynamische Heizung (RLT-Anlagen)
- c) Warmwasserbereitung
- d) Küche u. Fremdvermietung

Die genaue Festlegung der Heiz- u. Regelkreise, deren hydraulische Anbindung und die gebäude-spezifischen Anforderungen ergeben sich aus den Anforderungen der Fachplanung.

4.1.6 Heizflächen

In den einzelnen Etagen sind Standard-Kompaktheizkörper, Farbe weiß vorzusehen. Foyer und Gemeinschaftsräume werden mit Plan-Ventil-Heizkörpern bzw. Röhrenradiatoren ausgestattet. Alle Heizflächen erhalten thermostatische Heizkörperventile sowie Rücklaufverschraubungen mit den Funktionen: absperren, regulieren und entleeren. Ebenfalls erhalten alle Heizflächen Entlüftungsventile. Bemusterung vor Ausführung in Abstimmung mit dem Betreiber. Wohnernasszellen erhalten Handtuchheizkörper ohne zusätzlich elektrische Aufheizung.

4.1.7 Wärmedämmung

Alle wärmeführenden Rohrleitungen sind einzeln gegen Wärmeverlust zu dämmen. Die Dämmstärken müssen den z. Zt. der Abnahme gültigen Vorgaben Heizungsanlagenverordnung bzw. den eingeführten

Technischen Baubestimmungen bzw. der EnEV entsprechen. Alle Armaturen erhalten abnehmbare Kappen. Auf der Wärmedämmung wird als Oberflächenschutz ein Schutzmantel entsprechend der auftretenden mechanischen Belastung angebracht. Die Wärmedämmungen sind mit Medienkennzeichnungsringen zu versehen und mit zusätzlichen Bezeichnungen auszustatten

4.2 Lüftung

4.2.1 Leitbeschreibung

Der Einbau v. Lüftungseinrichtungen erfolgt zum Zweck der Zu- u. Abluft in den Funktionsbereichen Küche und Wäscherei Server-Raum bei innen liegender Anordnung oder Südlage. Die technische Ausrüstung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik u. einschlägigen Vorschriften auf Verantwortung des GU. Die Betreiberin stellt an die technische Ausstattung keine Einzelforderungen. Zu beachten ist, dass die wesentlichen Versorgungs- u. Verteilungselemente in der Verantwortung d. Eigentümers verbleiben.

Bewohnerzimmer u. Aufenthaltsräumen der Pflegebereiche werden natürlich be- u. entlüftet, Flure d. Pflegebereiche werden über die Abluft der Nasszellen der Pflegezimmer und den stationsweise innenliegenden Funktionsräumen mittels Rohrstrangentlüftung entlüftet.

Fäkalspüle, Pflegehilfsmittellager u. Wäschelager können daher innenliegend angeordnet werden. Die Luftnachströmung erfolgt über Falzlüfter in den Bewohnerzimmerfensterkonstruktionen je

Bewohnerzimmer. Ein weiterer Anteil strömt über die Zimmertür - Undichtigkeiten aus dem Flurbereich nach.

Es bestehen folgende Lüftungskreise:

- Entlüftung -ungeregelt-: Nasszellen, Flure, Nebenräume (Nebenräume werden nur bei innen liegender Anordnung entlüftet)
- Be- u. Entlüftung -geregelt-: Küche, , Wäscherei, EDV

4.2.2 Ungeregelte Abluftanlagen

Innenliegende WC-Anlagen erhalten in Anlehnung an DIN 18017, Blatt 3 "Lüftung von Bädern ohne Außenfenster" Einzellüftungsanlagen mit gemeinsamer Abluftleitung. Jeder baulich abgetrennte Bereich erhält ein Einzellüftungsgerät mit einem Nennvolumenstrom vom 60 m³/h. Die Einschaltung erfolgt über Lichtschalter mit Nachlaufrelais oder über eine interne Intervallschaltung. Nachströmung der Luft über Türschlitz.

Für Nasszellen u. Flure erfolgt der Anschluss über eine gemeinsame Strangentlüftung u. elektr. betriebene Rohrmotoren. Die Ansteuerung erfolgt über Nachlaufrelais der Nasszellen bzw. manuelle Zuschaltung vom Stationszimmer.

Die Anlagenplanung muss Bestandteil einer gesonderten Auslegung nach DIN 1946 u. DIN 18 017 sein. Die Anlagenplanung ist mit der Auslegung der Heizungsanlage hinsichtlich Leistung und Lastanfall aufeinander abzustimmen; Teillastbetrieb ist ausreichend vorzusehen. Auf geräuscharme Auslegung der Lüftungsanlage ist zu achten.

4.2.3 Geregelt Zu- und Abluftanlagen

Der Küchenbereich wird mit leichtem Unterdruck betrieben, um Geruchsübertragung in die angrenzenden Räumlichkeiten zu vermeiden. Die Küche erhält folgende Wrasenabsaughauben, die entsprechend VDI 2052 auszulegen sind. Ablufthauben sind jeweils an einen separaten Aussenventilator angeschlossen, um eine bedarfsgerechte Absaugung zu ermöglichen. Die Aussenventilatoren

sind mit außerhalb des Luftstroms liegenden Antrieb zu versehen. Jeder der Ventilatoren ist mehrstufig schaltbar ausgeführt. Die Ableitung erfolgt so, dass keine Geruchs- und Schadstoffbelastigung durch unzureichende Abstände zu möglichen Wiedereintrittsöffnungen bzw. zu Ansaugöffnungen anderer Lüftungsanlagen entsteht.

Ablufthauben Küchenbereich:

Es sind folgende Anlagenteile vorzusehen:

- a) 1 Stck. Abluft-Wandhaube über dem Kombidämpfer
- b) 1 Stck. Abluft-Wandhaube über dem Geschirrspülautomat
- c) 1 Stck. Deckenhaube-Wandhaube über dem Kochblock

Der genaue Umfang u. die Lage richten sich nach der Detailplanung.

Speisesaal, Foyer und Empfangsbereich:

Die Wäscherei des Hauses erhält eine Be- und Entlüftungsanlage mit den Funktionen filtern u. heizen. Die Leistungssteuerung ist über mindestens 2-stufige Ventilatoren realisiert. Die Zu- und Abluft wird über einregulierbare Lüftungsgitter in die Räume eingebracht, bzw. entnommen. Aufgrund einer geringen Geschosshöhe kann die Zuluft einbringung innerhalb eines höherliegenden abgehängten Deckenfeldes o. aussenseitig realisiert werden. Die Abluft wird dabei innerhalb des Zwischendeckenraumes abgesaugt u. über Schattenfugen innerhalb der abgehängten Decke dem Raum entnommen.

4.2.4 Wärmerückgewinnung

Die RLT-Anlage und die Heizungsanlage sind so auszulegen, dass die Wärmerückgewinnung von Abluft aus Fluren und Bewohnerbereichen realisiert werden kann. Die Auslegung u. Anrechnung d. entsprechenden Passivgewinne erfolgt durch das Gewerk Lüftung.

4.2.5 Kühlung

Innen liegende Räume mit zentralen EDV-Komponenten (Aufstellplatz Server etc.) müssen mit einer fest verbaut außenluftgeführten und regelbaren Kühlung ausgestattet werden, z.B. durch Klima-Splitgeräte mit Heiz- u. Kühlbetrieb oder zentrale Klimaanlage.

4.3 Sanitär

4.3.1 Leitbeschreibung

Sanitärbereiche sind die in der Einrichtung vorzusehenden Nasszellen i. Pflegezimmern, Pflegebäder a. d. Stationen, Besucher- u. Personal-WC sowie Personalwaschräume u. lokale Waschgelegenheiten (Handwaschbecken, Ausgüsse, Zapfstellen). In Nasszellen und Personal-Waschräumen sind Duschen vorzusehen, im Bereich der Pflegebäder Aufstellflächen für Pflegebadewannen.

Die technische Ausrüstung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik u. einschlägigen Vorschriften auf Verantwortung des GU. Die Betreiberin stellt an die technische Ausstattung keine Einzelforderungen. Zu beachten ist, dass die wesentlichen Versorgungs- u. Verteilungselemente in der Verantwortung d. Eigentümers verbleiben.

Die Pflegebäder u. die Nasszellen d. Bewohnerzimmer sowie die Besucher-WC im Foyer müssen gestalterisch ansprechend und hotelähnlichen Charakter haben. Auswahl u. Ausstattung erfolgt daher nach bestätigter Bemusterung. Die Ausstattung d. Sanitärbereiche erfolgt unter dem Primat einer hohen Gebrauchstauglichkeit u. -sicherheit, einem wirtschaftlichen Betrieb (z. B. Füll- u. Durchflussmengen, Materialwechsel u. einem gestalterisch anspruchsvollem Gesamtbild. Objekte u. Bedieneinrichtungen sollen aus industrieller Massenproduktion deutscher Herkunft kommen. Individualanfertigungen werden in Nutz- u. Funktionsbereichen nicht eingesetzt.

Der Küchenbereich u. Läger sind mit Fußbodenabläufen u. Geruchsverschlüssen nach den Auflagen der Fachämter auszustatten.

Wasserzapfstellen sind grundsätzlich als Einhebelmischarmaturen mit verlängertem Bedienhebel auszuführen. Zapfstellen in Pflegebädern erhalten Sonderarmaturen mit Armhebel. Sämtliche Oberflächen von Zapfstellen, Ausstattung und Ablaufgarnituren -mit Ausnahme d. Sonderbereiche- in verchromter Oberfläche, glänzend.

Temperierbare Wasserauslässe in Bewohnerbädern u. Pflegebad sowie sonstigen bewohnerzugänglichen Bereichen müssen mit Verbrühschutz ausgestattet sein. Das betrifft auch Etagenküchen.

Das Trinkwassernetz, bestehend aus Kalt- und Warmwasser- sowie; Zirkulationsleitungen wird nach DIN 1988 bemessen u. ausgeführt.

Sanitärobjekte sind grundsätzlich aus Sanitärporzellan nach den Anforderungen DIN 1386, 18024-2 u. 18025-2 als unterfahrbare bzw. wandhängende Objekte auszuführen. Ablaufgarnituren brauchen nicht für Wandeinbau vorgesehen zu werden. Waschtische sind in min. 65 cm Breite vorzusehen, in zweifach genutzten Nasszellen als Doppelwaschtischanlage.

Unterfahrbare Waschbecken i. Stationsbad u. in Bewohnerzimmern mit Nasszellen nach DIN 18040 Teil 2-R sowie Toilettenbecken in Stationsbädern und behindertengerechten WC-Räumen müssen nach DIN 18 040 Teil 2-R eine Ausladung von 700 mm haben bzw. ausreichend unterfahrbar nach einzelfallweiser Anforderung sein.

Folgende Leitfabrikate dienen der Orientierung:

- a) Armaturen: Fa. GROHE, Typ "Eurodisc"
- b) Objekte: Fa. KERAMAG, Modell "Vitalis", mit Überlauf
- c) Ausstattung: Fa. ERLAU o. PWG, Typ nach Leitbildbemusterung

Sanitäreinheiten sind vollständig mit Papierrollenhalter, Ersatzrollenhalter, je Waschplatz zwei Wandhakenpaare, beheizbarer Handtuchtrockner als Handtuchheizkörper ohne E-Patrone, fest wandmontierte Handtuchstange je Waschplatz, Spiegel mit Spiegelleuchte -über Doppelwaschtischen als zusammenhängende Spiegelfläche-, Seifenhalter, Toilettenbürste bodenstehend, je Waschplatz ein Ablagefach und ein Zahnputzbecher mit flachem Boden in eigener

Bauvorhaben: Neubau APH Bad Harzburg, Ilsenburger Straße
Bauherr: DSR Seniorenzentrum Bad Harzburg GmbH, Mohrenstraße 34, 10117 Berlin
Betreiber:

Wandhalterung sowie Stützgriffe im WC- u. Duschbereich, am WC Klappgriffe, in Duschanlagen Eckhaltestangen, auszuführen.

Zusatzausstattung in Lager Wäsche unrein, Putzmittelräumen, Ausgussbeckenräumen, Wäscherei, Schwesterndienstzimmern und in Bereichen mit Essensausgaben (auch Aufenthaltsräume!) sowie in Pflegebädern u. Fäkalspülen sowie in besucherzugänglichen WC-Anlagen: Papierspender, Abfallkorb wandhängend, Desinfektionsspender, Seifenspender.

Soweit das Wasser des örtlichen Wassernetzes einen Härtegrad von 15° d.H. übersteigt, ist eine zentrale Wasserenthärtung für die Warmwasserbereitung vorzusehen, die aber noch nicht Bestandteil der mit dem GU-Auftrag erteilten Grundleistung ist (Bedarfsposition).

4.3.2 Pflegebäder

Die Anzahl der Bäder bestimmt sich a. d. Anforderungen d. HeimMInd-BauVO sowie den weitergehenden Forderungen der örtlichen Heimaufsicht. Die Pflegebäder erhalten einen Wellness-Charakter mit dekorativer Ausstattung. Für die vom Betreiber zu stellenden Pflegewannen und -lifter (Leitfabrikat ARJO) sind alle erforderlichen Anschlüsse vorzusehen.

4.3.3 Sonstige Sanitärausstattung -Gebäude-

Im Anlieferbereich, Hausmeister-, Heizungs- u. Hausanschlussraum sind je ein einfaches Handwaschbecken und je ein abgesetzter Ausguss anzuordnen. In Personalaufenthaltsräumen, im Küchenleiterbüro, Andachtsraum -Leichenaufbahrung- u. in Stationsküchen ist je ein Handwaschbecken aus Keramik vorzusehen. Waschbeckenplätze erhalten je einen Papierhandtuchspender, wandhängenden Papierkorb, Seifenspender und Desinfektionsspender. In Personalumkleiden u. Waschräumen sind Reihenwaschanlagen unzulässig, notwendig sind Einzelwaschtische. Wasch- u. Duscheinrichtungen sollen mit Trennwandsystemen abgetrennt werden. Je Funktionsbereich ein Bodenablauf m. Rückstausicherung.

4.3.4 Sonstige Sanitärausstattung -Außenanlagen-

Im Außenbereich sind frostsichere Wasserzapfstellen m. Absperrmöglichkeit und innenseitiger Entleerung 1 1/2" sowie Messkapsel für Schlauchverschraubung GEKA vorzusehen. Abstand < 60 m. Am Müllplatz eine frostsichere Wasserzapfstelle m. Absperrmöglichkeit u. innenseitiger Entleerung 1" sowie Messkapsel für Schlauchverschraubung GEKA.

Unterirdisch frostsichere Wasserzapfstelle m. Absperrmöglichkeit u. Entleerung 1 1/2". Anordnung nach Grundstücksgröße u. Pflanzplan Orientierung: je 2.000 m² Fläche eine Zapfstelle.

4.4 Elektro

4.4.1 Leitbeschreibung

Die elektrische Versorgung erfolgt aus dem Mittelspannungsnetz des zuständigen EVU. Es ist bedarfsweise eine EVU—Übergabe Kompaktstation mit niederspannungsseitiger Messung aufzustellen, welche aber nicht vom Leistungsumfang des GU umfasst wäre.

Ab Übergabestation ist eine Hauptverteilung, ab der Hauptverteilung sind Unterverteilungen vorzusehen. Der Netzanschluss erfolgt zu Lasten d. Eigentümers.

Die Abrechnung der Elektroenergie gegenüber den Konzessionären erfolgt über Wandlermessung für Küche und zwei Untermeßeinrichtungen für Friseur u. Kiosk (falls vorhanden), jeweils eingebaut in die NSHV. Der Abgang Küche ist über einen Wandler zu erfassen. Es müssen geeichte Energiezähler mit Impulsausgang eingebaut werden. Zähleranlage komplett mit allem Zubehör in einer mit der EVU abgestimmten Ausstattung.

Die Niederspannungshauptverteilung erfolgt als stahlblechgekapselte NS-Schaltanlage in Schrankbauform als Standverteiler, Innenausbau im Grundraster nach DIN EN und Behrührungsschutz. Verteilung komplett auf wartungsfreie (schraublose) Nulleitertrenn- und Reihenklemmen verdrahtet mit

20 % Platzreserve und vollständiger Beschriftung innen und außen.

Die Unterverteilungen je Geschoss erfolgen als stahlblechgekapselte Aufputz-Wandverteiler mit PE- und N-Schiene, Einführungen von oben/unten, mit Tür und Schließung und Plantasche, für mindestens 8x12 Teilungseinheiten. Hauptschalter 63 A, 3-polig. Verteilung, komplett auf wartungsfreie (schraublose) Nulleitertrenn- und Reihen klemmen verdrahten mit 30 % Platzreserve

Baubeschreibung und vollständiger Beschriftung innen und außen und nachstehender Mindestausstattung 12.11.2018

Alle weiteren Unterverteilungen werden jeweils den gegebenen Anforderungen der Funktionsbereiche bestückt.

Ausgehend von der Zähleranlage wird das komplette Leitungsnetz zu den einzelnen Schaltschränken und Verteilungen u. weiter zu den Verbrauchern sternförmig und ungeschnitten verlegt. Die Leitungsquerschnitte und Leitungsarten sind entsprechend der Größe der nachgeschalteten Schaltschränke, Verteilungen und Verbraucher festgelegt. Die vorgeschriebenen Mindestquerschnitte sind in jedem Fall zu verlegen; Spannungsabfall ist entsprechend zu berücksichtigen.

Versorgungen, die den Forderungen des Funktionserhalts genügen müssen, sind in die entsprechenden Brandschutzverkleidungen einzubauen

4.4.2 Installationsgeräte

Einbau- u. Installationsgeräte Fabrikat JUNG, Modell "LS 990", Oberflächen "WW" (Reinweiß), in Funktions-, Arbeits-, u. Außenbereichen "Edelstahl". Alternativfabrikat: BUSCH-JAEGER, Modell "Reflex SI Linear", Oberfläche Reinweiß, Sonderbereich Oberflächen w.v.

Montagehöhe ist unter Berücksichtigung DIN 18 040 T 2 sowie der heimaufsichtlichen Anforderungen:

- Steckdosen + 30 cm OKFF
- Schalterkombinationen + 105 cm OKFF
- Einbauten i. Küchen u. Bädern nach Nutzungsfunktionalität und Musteranordnung

Schalter-Schalter - und Schalter-Steckdosenkombinationen sind senkrecht zu montieren, Steckdosenkombinationen sind waagrecht zu montieren. Bewegungsschalter werden so montiert, dass manueller Eingriff ohne Steighilfen nicht möglich ist. Befestigung an den Schalterdosen nur mit Schrauben, nicht mit Krallen. Im Rahmen d. Malerarbeiten dürfen Einbauten u. Schutzleiter nicht m. Farbe überstrichen werden.

4.4.3 Beleuchtungsanlagen

Die Beleuchtung (Anordnung der Auslässe, Stärke) ist eine wesentliche Anforderung vor Ausführung der Installationsarbeiten. Grundlage für Entwurf und Ausführung ist VDI-Richtlinie 6008 und die DIN

EN § 12464-1 (Barrierefreie und behindertengerechte Lebensräume) Der Elektroplaner muss mit den Anschlussplänen eine Lichtplanung erstellen und zur Freigabe vorlegen.

Die Auswahl d. Beleuchtungskörper wird in betreiberseitiger Festlegung definiert. Die nachstehenden Angaben sind daher nur orientierende Rahmenvorgaben. Sämtliche Leuchten werden mit Leuchtmitteln eines Herstellers und der Lichtfarbe warmweiss ausgerüstet.

Folgende Bereiche werden installiert:

Bewohnerzimmer erhalten zwei Deckenleuchten und eine schaltbare Orientierungsleuchte (Pantoffellicht) für Wandeinbau (fußbodennah) mit Energiesparlampe. Bettleuchten werden am Bett variabel montiert (Serien-/Wechselschaltungen). Nasszellen erhalten je eine Deckenleuchte und eine Spiegelleuchte.

Im Eingangsbereich, Foyer, Mehrzweckraum, Infotresen, Speisesaal und Warte- u. Sitzzonen werden Downlights mit Deko-Glasscheibe in Trockenbaukonstruktionen eingebaut.

Der Speisesaal erhält zusätzlich Pendel- und Wandleuchten und eine indirekte Deckenbeleuchtung mittels freistrahrender Leuchten im Randbereich der höhergelegenen Deckenfläche (Voutenbeleuchtung).

Allgemeine Flure u. Treppenhäuser erhalten Aufbauleuchten, geschaltet als Tasterschaltung „Dauernd/Zeit“. Flure in Pflegewohnbereichen werden mit Wand- und Deckenleuchten ausgestattet und müssen mit einer Notbeleuchtung ausgestattet werden.

Die Schaltung erfolgt als zweistufige Beleuchtung für Tag- u. Nachtbetrieb in unterschiedlichen Lichtstärken. Schaltungen als Taster- oder Wechselschaltungen vom Schwesterndienstzimmer aus. In den Fäkalspülräumen u. Wäschelagern Schaltung der Beleuchtung über Bewegungsmelder, in übrigen Lager- u. Funktionsräumen als Wechsel- oder Ausschaltungen. Technikräume erhalten freistrahrende Lichtleisten (Ausschaltung).

Bauvorhaben: Neubau APH Bad Harzburg, Ilsenburger Straße
Bauherr: DSR Seniorenzentrum Bad Harzburg GmbH, Mohrenstraße 34, 10117 Berlin
Betreiber:

Verwaltungsbereiche u. Schwesterndienstzimmer erhalten Leuchten für bildschirmunterstützte Arbeitsplätze.

Als Außenbeleuchtung kommen Mastleuchten sowie Wand- u. Pollerleuchten zum Einsatz. Zugehörige Fundamente und Erdarbeiten gehören mit zum Leistungsumfang. Schaltungen als Taster-
/Wechselschaltungen u. Dämmerungsschalter, zusätzlich Bewegungsmelder (nach Abstimmung).

4.4.4 Sicherheitsbeleuchtung

Flucht- u. Rettungswege werden gemäß Vorgabe des Brandschutzkonzeptes mit einer Sicherheitsbeleuchtungsanlage ausgestattet. In Fluren sind Beleuchtungskörper mit integrierter Notbeleuchtung vorzusehen.

Die Kennzeichnung der Fluchtwege erfolgt mit Fluchtwegkennzeichen. Die Spannungsversorgung muss mit Zentralbatteriesystem mit automatischer Prüfeinrichtung, Einzelleuchtenüberwachung, frei programmierbaren Notlichtstromkreisen u. Phasenauswahlschaltung für einen Zeitraum von 3 Stunden gewährleistet sein.

4.4.5 USV-Versorgung

Unterbrechungsfreie Spannungsversorgung (USV) zur Abpufferung von Stromausfällen. Relaismodul zur Steuerung von 8 potentialfreien Kontakten zur Aufschaltung auf die DECT-Handys der Telefonanlage. Nachträglich hausbezogene Programmierung der Software nach Verwaltungs- und Betreibervorgaben muss möglich sein.

Versorgungsumfang: Alle flucht- u. rettungswegrelevanten Ausstattungen u. Bedieneinrichtungen. Die Aufschaltung ist nachzuweisen

4.4.6 Potenzialausgleich

Es ist eine Fundamenterderanlage mit Potentialausgleich für alle leitenden, fest eingebauten Gegenstände des Gebäudes vorgesehen.

In den Potentialausgleich sind neben den Elektroverteilungen alle Anlagenteile der Haus- und Betriebstechnik einzubeziehen. In alle Technikräume werden Anschlussfahnen vom Fundamenterder herausgeführt. Gleiches gilt für die Aufzugsschächte.

4.4.7 Blitzschutz

Das Gebäude, sämtliche Anbauten u. abgesetzte Gebäudeteile sind mit einer Blitzschutzanlage nach VDE auszurüsten. Die Anlage muss bei Übergabe komplett mit Prüfbericht nach DIN 48 E 831 eingemessen u. dokumentiert sein.

4.5 Information, Kommunikation u. Sicherheit

4.5.1 Telefonanlage

In der Einrichtung wird eine digitale Telefonanlage installiert. Die Anlagenkomponenten sind für Mehrfachdienste ausgelegt, so dass Verdrahtung u. Anlage sowohl Daten- wie auch Sprach- u. Notruffunktionen abdecken.

Durch den Einsatz von DECT-Handys wird der Schwesternruf realisiert; eine gesonderte Schwestern- u. Lichtrufanlage kann so entfallen. Die Verwendung v. DECT—Handys macht auch in Flurbereichen den Einsatz sog. Repeater erforderlich. Umfang u. Lage richten sich nach der durchzuführenden Funkfeldmessung. Das Ergebnis dieser Prüfung wird wesentlich von den konstruktiven Begleitumständen bestimmt.

4.5.2 Kabelnetz

Die Kabeltrassen u. -systeme sind in Abstimmung rechtzeitig mit dem Anlagenlieferanten zu planen und zu installieren. Zur Verwendung kommen übliche Kabeltypen in sternförmiger Verteilung. Installiert werden sämtliche Bereiche der Einrichtung, und zwar auch Küchen- u. Technikräume. In Bewohnerzimmern sind in Einzel- u. Doppelzimmern Aderpaare für je zwei Sprechstellen

vorzuhalten.

Sämtliche Installationen an Endpunkten sind in uP-Dose abzuschließen. Alle sternförmigen Kabeltrassen enden bauseits eingemessen und aufgelegt auf einem Patchfeld im Serverschrank des EDV- Raums.

Zur Verkabelung der Komponenten ist ausnahmslos Kabel der Kategorie „Cat. 7“ zu verwenden.

Steigleitungen müssen mit mindestens 30% Überschuss zu den benötigten Doppeladern geplant werden.

In Fluren, Nebenräumen, Lagen und Aufenthaltsräumen dürfen keine Switches oder Verteiler montiert werden!

4.5.3 Aufzugsnotruf und -störmeldung

Die Aufzugsanlagen müssen Notruf- und Störmeldungen nach den Auflagen der Fachämter und Behörden absetzen können. Es werden daher Kabelverbindungen von den Aufzügen bzw. Aufzugsmaschinenräumen -soweit vorhanden- zum 24-h-Dienstzimmer u. zur Telefonanlage für die Notrufsignalisierung u. Störmeldungsanzeige auf den DECT-Handys verlegt. Die Anlagensteuerung muss mit einer a/b Schnittstelle für die Aufschaltung extern hilfeleistender Stellen betriebsfähig sein.

4.5.4 Klingelanlage

Haupt- u. Nebenzugang sowie Anlieferung Küche sind mit einem Türlautsprechermodul mit den Funktionen „Sprechen/Rufen“ auszustatten. Die Aufschaltung erfolgt auf die Telefonanlage und zusätzlich an den 24h-Dienstplatz im Schwesterndienstzimmer.

In der Küche ist ein Notrufsystem für den Tiefkühlraum mit Aufschaltung a.d. Telefonanlage vorzusehen. Die Außenklingel der Anlieferzone muss mit einer zusätzlich optisch/akustischen Benachrichtigung -abschaltbar- versehen werden.

4.5.5 Beschallungsanlage (ELA-Anlage)

Die ELA-Anlage dient der Benachrichtigung u. Unterhaltung. Beschallungsbereiche sind: Mehrzweckraum, Foyer und Speisesaal (Deckenlautsprecher in abgehängten Decken). Lautsprecherleitungen werden zum Technik- u. EDV-Raum geführt u. auf ein Patchfeld in einem Serverschrank aufgelegt. Zusätzliche Anschlussmöglichkeiten für CD-Player/Radio sowie „Audio/Line-In u -Out“-Anschluss ist zu ermöglichen.

4.5.6 Satellitenanlage

Es ist eine digitale Satellitenempfangsanlage mit Kanalaufbereitung für 25 Kanäle aufzubauen. Die Verkabelung erfolgt in Baumstruktur im Leerrohr. Empfangsleitungen werden bauseits sowohl zum Technik- wie auch zum EDV-Raum geführt, jeweils bauseits auf ein Patchfeld aufgelegt und eingemessen.

Der Empfang terrestrischer und digitaler Dienste muss uneingeschränkt an handelsüblichen Endgeräten möglich sein, ohne dass es hierfür eines gesonderten Decoders je Empfangsgerät bedarf.

4.6 EDV

4.6.1 Leitbeschreibung

Die Verkabelung (uP) sämtlicher Anschlüsse u. Endgeräte erfolgt durch den GU. Die Aufschaltung u. Inbetriebnahme ab Dose (endgeräteseitig) erfolgt betreiberseitig. Die Aufschaltung auf dem Patchfeld muss bauseits erfolgen.

Die Netzstruktur mit Kabeln der Kategorie 7 ist sternförmig vorzusehen. Die Anordnung der Komponenten erfolgt zentral im EDV-/Serverraum.

Serverräume sind kontrolliert zu be- und entlüften sowie zu kühlen. Dezentrale Kleinklimageräte sind zulässig. W-LAN-Netze sind vorerst nicht geplant.

Zweckmäßig sind strukturierte Mehrdienstverkabelungen des gesamten Objektes (Telefon, Daten, Fax, ISDN/DSL, Zeiterfassung, Notruf etc. auf einem IP-basierten Verkabelungssystem).

~~Abweichende Verkabelung oder Funknetze sind gegenwärtig noch nicht geplant. Wenn~~
Baubeschreibung 12.11.2018

diesbezüglich alternative Ausführungsarten erfolgen sollen, sind diese mit der Betreibern frühzeitig abzustimmen.

4.6.2 Verwaltungs-, Arbeits- und Funktionsbereiche

Sämtliche Verwaltungsarbeitsplätze u. der Rezeptionsbereich sind komplett zu verkabeln. Je Arbeitsplatz muss eine doppelte Datendose RJ 45 realisiert werden. Alle Schwesterndienstzimmer, je des Dienst- u. Personalaufenthaltszimmer, Büros der Pflegedienstleitung u. d. Sozialdienstes sowie die Büros der Küchenleitung, des Betriebsrats u. d. Haustechnik müssen in das EDV-Netz mit Doppeldosen eingebunden werden. Des Weiteren sind der Speisssaal, Besprechungsräume und der Bewohneraufenthaltsbereich mit je zwei Datendosen (zwei Ports) RJ 45 auszustatten. Am Tresen d. Speisesaals sowie im Therapieraum ist je eine Datendose RJ 45 anzuschließen.

4.6.3 Serverraum

Der Mittelpunkt des sternförmigen Netzes muss im Serverraum -Lage EG oder UG- installiert werden. Im Serverraum sind drei (3 Stück) 19"-Serverschränke (19" Einbauraster) als Doppeltürschrank m. Glastüren, h ca. 2 m, installiert zur Aufnahme der Patchpanels, der Switches, der Server, des Routers, der USV sowie der Telefonanlage einschl. Rangierfeld und bei Bedarf weiterer Komponenten bauseits vorzuhalten. Es sind folgende Belegungen geplant:

1. Schrank: Rangierfeld Telefonanlage u. ELA-Komponenten
2. Schrank: TK-/SRA—Anlage
3. Schrank: EDV (Panel, aktive Komp., DSL u. ISDN-Ports)

Die Serverschränke sind damit der technische Knoten des EDV-Netzes sowie der kombinierten Telefon- u. Schwesternrufanlage und beinhalten alle zentralen Komponenten. Lage in Arbeitsräumen oder verwaltungsnahen Bereichen wird nicht akzeptiert. Alle Schränke müssen mit interner Mehrfachsteckdosenleiste geliefert werden (zehn Stück). Diese sollte je an einer separat abgesicherten mind. 16 A Steckdose angeschlossen werden. Für den Server wird EDV-seitig eine batteriegepufferte USV beige gestellt.

In dem Serverschrank EDV muss mindestens ein Port eines EURO-ISDN S0-/Multiplex-Anschlusses auf ein Panel aufgelegt werden. Des Weiteren ist der Übergabepunkt des öffentlichen Telefonnetzes als analoger Anschluss mit DSL-Signal im EDV-Schrank als TAE-Dose aufzulegen; dieser Anschluss ist separat von der TK-Anlage auszuführen. Über Router und DSL werden die Einbindung in das EDV-System der Betreiberin, der Internetzugang und die Datenfernübertragung realisiert.

4.6.4 Kabelnetz

Für die Datenverkabelung werden Kabel vom Typ Kategorie 7, RJ 45 (Twisted Pair) verwendet. Das Auflegen der Kabel erfolgt nach EIA/TIA- Norm 568. Die Verkabelung muss kontinuierlich eine Übertragungsrate von mind. 100 MBit zulassen. Die Messprotokolle müssen vor Übergabe und Montage der aktiven Komponenten übergeben werden.

Zweckmäßig ist eine strukturierte Mehrdiensteverkabelung des gesamten Objektes (Telefon, Daten, Fax, ISDN-S0, Schwesternruf, Zeiterfassung, Notruf, etc. auf einem Verkabelungssystem).

Dosenports und Panelports sind nach den Vorgaben des Betreibers zu beschriften. Die Belegung und der Kabelverlauf sind in einer Übersicht zu dokumentieren u. dem Betreiber zu übergeben.

Die Kabellänge zwischen Serverschränken und PC entscheidet über die Notwendigkeit von Netzverstärkern. Bei Kabellängen über 80 m werden Verstärker benötigt. Diese dürfen nicht in Nebenräumen wie Wäschelager etc. untergebracht sein.

In Fluren, Nebenräumen, Lagern und Aufenthaltsräumen dürfen keine Switches oder Verteiler montiert werden!

5.0 Außenanlagen

5.1 Gartenflächen

5.1.1 Bepflanzte Flächen

Die Gartengestaltung erfolgt als Ziergartenfläche mit Rasen-, Pflanz- u. Gehölzflächen sowie wegebegleitenden Sitzmöglichkeiten auf Bänken (0,2 Sitzplätze/Pl.) und Rundwegen. Auf Pflanzflächen sollen nur Pflanzen mit essbaren Früchten gepflanzt werden; giftige Pflanzen u. Gehölze dürfen nicht gesetzt werden. An Sitzflächen sollen befestigte Hochbeete angelegt werden.

Für demenzielle Bewohner ist ein abgeschlossener Demenzgarten mit Hochbeet u. Bewuchs aus essbaren Gehölzen u. Sträuchern (Stachel- u. Johannisbeeren etc.) zu errichten.

Die Gartenanlage muss hausnah und idealerweise am Eingangs-, Cafeteria- u. Restaurantbereich mit befestigten Terrassenflächen, an übrigen Flächen mit befestigten Wegen versehen werden (ca. 1,5 m²/Pl.); eine Aufteilung der Fläche auf mehrere Terrassen- oder Sitzbereiche ist möglich.

Die Grundstücksgrenzen und Sitzflächen sollen partiell windgeschützt abgepflanzt werden. Sichtmöglichkeit zu Eingang, Cafeteria u. Aufenthaltsbereichen soll von Zufahrt, befestigten Flächen und den Hauptzuwegungen möglich sein. Der Charakter der Anlage zur Umgebung muss trotzdem einladend und offen wirken. Massiver „Sichtschutz“ aus Spalieren etc. ist unerwünscht.

Am Eingang, an Zufahrten, Parkplätzen und restaurantnah sollen kronige Laubbäume als Solitäre gepflanzt werden (Stammdurchmesser mind. 10 cm). Nadelbäume und -gehölze sind zu vermeiden.

5.1.2 Befestigte Flächen

Wegeflächen sollen geh- u. rollstuhlsicher genutzt werden können, Mindestbreite 1,50 m. Gepflasterte oder asphaltierte Wege sind möglich. Wegeeinfassungen können mit Stahlbändern o. Borden erfolgen.

Terrassen- u. Sitzflächen müssen eben, frei von breiten Fugen und groben Materialwechsellinien sowie wartungsarm ausgeführt werden. Treppen und Abstufungen sind zu vermeiden; Gefälle können angelegt werden. In den Aufenthaltsflächen sind vom Betreiber beizustellende Verankerungen und Rohrhülsen für betreiberseitige Sonnenschirme u. -segel sowie für insgesamt zwei Weihnachtsbäume (Lage ist abzustimmen) einzulassen.

Terrassen und Wege müssen entwässert werden. Eine Flächen- und Linienentwässerung ist vorzusehen. Auf befestigten Flächen dürfen keine Fallrohre entwässert werden. Gullys dürfen mit engen Rosten eingebaut werden.

Die Terrassen müssen niveaugleich von Innenräumen erreichbar sein.

Terrassen und Wege sind bodennah und blendfrei zu beleuchten.

Evtl. geplante Teichanlagen -als Zierfläche oder Oberflächenwasserversickerung- müssen gesichert werden, z.B. durch Schwellen o. Geländer. Es sind geringe Tiefen und seichte Randzonen auszubilden. Bewuchs ist erwünscht.

Wege im Garten sollen als Rundwege in geschlossenen Zonen ausgeführt werden. Rundwege sollen nicht um das Haus oder wenig einsehbare Ecken herumgeführt werden. Rundwege an Kfz-Stellplätzen sind ungeeignet.

5.2 Zuwegungen

Zuwegungen von öffentlichen Straßen u. Wegen zu Vorfahrts- u. Parkplatzflächen sowie Eingang müssen bis 35 t zul. Gesamtgewicht befahrbar sein. Die Anforderungen der Feuerwehr (Umfahrt, Aufstellflächen) müssen erfüllt werden und sind vorherrschend vor sonstigen Wegeführungen.

Gehweg- und Fahrflächen müssen voneinander getrennt, d.h. abgesetzt geführt werden. Kreuzungspunkte sind zu sichern u. Kanten abzusenken.

Anlieferzonen und Stellplatzzufahrten sollen der Vorfahrt des Haupteingangs abgewandt liegen. Für Müll- und Anlieferfahrzeuge müssen ausreichend Wenderadien und Schleppkurven berücksichtigt werden.

Wege in Außenanlagen zur Erholung u. Gebäudezuwegungen sollen voneinander getrennt sein. Aufenthaltsbereiche in Außenanlagen sollen indes für die Bewohner u. Nutzer eine Beobachtungsmöglichkeit für Eingang u. Erschließung der Anlage erhalten.

5.3 Möblierung in Außenanlagen

An Wegen, Ausgängen und Terrassen sowie Haupt- und Nebeneingängen sind Papierkörbe in ausreichender Anzahl (Abstände max. 50 m) in Abstimmung mit der Betreiberin vorzusehen.

Sitzgelegenheiten -Bänke mit und ohne Armlehnen- müssen entlang der Wege und Plätze vorgesehen werden. Je 100 Bewohner der Einrichtung sind sechs (6) Bänke mit l mind. 2,40 m einzuplanen. Sitzgelegenheiten und die begleitende Wegebeleuchtung müssen abgestimmt sein; die Beleuchtung führt zu den Sitzmöglichkeiten lenkend hin.

5.4 Abstellflächen

Müllboxen u. Gartengroß- u. Kleingerät sollen in einem Kleinnebengebäude untergebracht und diebstahl- sowie vandalismussicher untergestellt werden können. Absetzbare Großmüllcontainer und Abstellpaletten müssen auf Betonpflaster mit Unterbau abgesetzt werden.

Alle Wege u. Stellplatz- sowie Abstellflächen müssen mit Poller- u. Mastleuchten differenziert ausgeleuchtet werden können. Die Anschaltung erfolgt über Dämmerungsschalter.