1) ABBRUCH

Abbruch aller relevanten Teile, welche ersetzt oder erneuert werden, hier im Einzelnen:

- Bodenbeläge in den Fluren und Büroräumen, nicht im TRH (Belag verbleibt)
- nicht mehr genutzte TGA Einrichtungen, nicht mehr benötigte Bäder und Küchen
- Elektroinstallationen wo diese nicht mehr weiterverwendet werden können
- Wände laut Grundrissplanung
- Tapeten werden von Wänden abgelöst

---

2) ROHBAU

a) Erstellung von Baustrom und Bauwasseranschlüssen mit separater Zählung für Baustellenbetrieb

b) Errichtung eines Baubüros zur Nutzung für die Bauleitung (keine Handwerkerunterkünfte) im zu bearbeitenden Bauabschnitt

c) Allgemeine Maurerarbeiten nach abgestimmter Planung für Schließung alte Türöffnungen, neue Türöffnungen und Durchbrüche, sowie Anpassung der Fensteröffnungen.

---

3) AUSBAU

a) Trockenbau

- Erstellen von Trockenbauwänden nach Vorgaben Planung Architekt
- Erstellen von Akustikdecken nach Vorgabe Architekt und Bemusterung mit Mieter
- Erstellen von Brandschutztrockenbaueinrichtungen, wo notwendig

b) Decken

- Decken in Räumen, die keinen Schallschutz erfordern bleiben im Bestand erhalten und werden neu verputzt und gestrichen
- Wo notwendig werden Verkabelungen auf Putz im Einzelrohr geführt um Beleuchtungen neu zu versorgen.

c) Leitungstrassen

- Verkleidungen von Leitungstrassen brandschutztechnisch, wo entsprechend notwendig, übrige Trassen verbleiben weiterhin sichtbar im Bestand (bzw. auch Neuverlegungen bleiben sichtbar)
- für Neuverlegungen werden entsprechende Verlegesysteme nach Wahl des Vermieters gewählt, Ausführung hier jeweils als Kabelkanal unter der Fensterbrüstung.

d) Boden

- Erneuerung der Bodenbeläge in den Büros und den Fluren, einschließlich der erforderlichen Maßnahmen an der Untergrundvorbereitung
- Büro Nadelfilz z.B. Finett Select (oder gleichwertiger PVC ca. 13 €/m² netto Materialpreis)

- Flure Linoleum z.B. Marmorette (ca. 18 €/m² Materialpreis); Bodenbeläge nach vorheriger Bemusterung in Absprache mit dem Mieter
- Sockelleisten in allen Bereichen nur als PVC-Weichsockelleiste

e) Türen

- Die Türen werden komplett erneuert und nach Bemusterung mit dem Mieter ausgesucht
- Zugangstüren zu der Mieteinheit, die in die zukünftige Planung passen, können erhalten bleiben und müssen nur überarbeitet werden.
- Türen mit Brandschutzanforderungen werden entsprechend hergestellt

f) Schließanlage

Für den Kindergarten wird eine Schließanlage durch den Vermieter gestellt.

g) Fenster / Fensterbänke

- alle bestehenden Fenster bleiben erhalten und werden auf Ihre Funktion geprüft, wo nötig instandgesetzt und fachmännisch grundgereinigt
- Fensterbänke innen verbleiben, wenn sie den Anforderungen an eine KiTa entsprechen
- Neue Fenster werden zum Bestand passen neu errichtet.

h) Malerarbeiten

- Alle Wände werden in Q2 hergestellt und überwiegend weiß gestrichen. Farbakzente unter 10 % der Gesamtfläche in hellen Farben sind nach Absprache mit dem Mieter möglich.
- Anstrich und Überarbeitung der kompletten Fassade nach Entwurf Architekt in Abstimmung mit dem Denkmalschutz

i) WC-Anlage

WC-Anlagen werden nach dem abgestimmten Grundriss hergestellt. Der Boden wird nach Bemusterung gefliest, die Wände bis zu einer Höhe von 1,2 m ebenfalls.

j) Baufeinreinigung

es erfolgt eine laufende Baureinigung wöchentlich, sowie eine abschließende Grob- und Feinreinigung vor Übergabe, die Endreinigung nach Einzug ist durch den Mieter zu erbringen

k) Lager

Lagerflächen können in einem geringeren Standard hergestellt werden.

l) Sonnenschutz

- Alle Fenster sind mit manuellen Außenrollos versehen, die im Bestand erhalten bleiben und nur auf deren Funktion überprüft und gereinigt werden

---

4) TGA

a) Baustrom und Bauwasser separat zählbar

b) Elektro

- Es wird versucht Teile der aktuellen Elektroinstallation weiter zu verwenden, wo das möglich ist.
- Nach Absprache mit dem Mieter wird die genaue Lage und Anzahl der Steck- und Datendosen festgelegt. Es wird von einer üblichen Anzahl und Ausstattung ausgegangen.
- Im EDV Bereich werden durch den Vermieter keine aktiven Komponenten geschuldet.
- Erneuerungen der Elektro-Unterverteilungen wo nötig
- bestehende Kabelwege bleiben erhalten, werden teilweise ergänzt, Kabelverlegesysteme werden für neue Kabelwege verwendet, bestehende Kabelwege verbleiben,
- neue Verkabelungen werden teilweise sichtbar verlegt, dann mit geeigneten Verlegesystemen (Rohr, Pritsche, Sammelhalter, nur teilweise in Kanälen)

c) Küche

Der Vermieter stellt in der Küche nur die baulichen Anschlüsse und Zuleitungen bereit. Die Elektrogeräte und Möbel sind vom Mieter zu erbringen.

d) WC-Anlagen

- Herstellung der WC Anlagen inklusive aller dafür notwendigen Anschlüsse

e) Bei den WC´s für die Kinder handelt es sich teilweise um Sondergrößen, die kindergerecht sein müssen. Das Design und die Ausstattung werden mit dem Mieter festgelegt. Die Einrichtungsgegenstände entsprechen mittlerer Qualität und Güte.

f) An Einrichtungsgegenständen werden die Sanitärgegenstände, Trennwände und Klorollenhalter geliefert, keine weiteren Gegenstände.

g) Wasserversorgung / Entwässerung

- Zu- und Abwasserleitungen werden nur teilweise erneuert, Bestandsleitungen können verbleiben,

h) Heizkörper

- alle Heizkörper Bestand und neue Heizkörper (wo erforderlich) erhalten Behördenthermostate
- Heizkörper werden generell belassen, ggfs. versetzt,
- bestehende HK werden nach Möglichkeit im Bestand gestrichen

i) Heizung

- Wärmeerzeugung wird technisch überarbeitet, verbleibt aber grundsätzlich,
- In beheizten Bereichen verbleiben die Heizleitungen unverändert, werden nur gestrichen,

j) Lüftung/Klima

- Innenliegende Räume werden belüftet.
- Eine Klimatisierung ist nicht vorgesehen

---

5) PLANUNG / NEBENKOSTEN

a) Betreuung des Bauablaufes durch einen SiGeko, einschließlich Unterlage und SiGeKo-Plan

b) Bauleitungen, Steuerungen, Qualitätskontrollen der Bauleistungen

c) Erstellung der Brandschutzordnungen Teil A

6) AUßENANLAGEN

Die Gestaltung der Außenanlagen wird in Abstimmung auf das pädagogische Konzept mit dem Mieter und der Stadt Fürth gemeinsam im Nachgang erarbeitet. Es wird dabei die im Folgenden erläuterten drei unterschiedlichen Gestaltungsbereiche geben. Ein Barrierefreier Zugang zur Dachterrasse muss durch die zentrale Erschließung des Hauses erfolgen.

a) Innenhof

Der Bereich des Innenhofs wird als zentraler Außenbereich mit altersgruppengerechten Spielgeräten, Sand- und Matschflächen ausgestattet. Über eine Stahltreppe wird ein direkter Zugang zu dem Außenbereich auf der Dachterrasse geschaffen.

b) Dachterrasse

Der Bereich der Dachterrasse soll wegen seiner sensiblen Lage zu den umliegenden Nutzungen hauptsächlich als Außenbereich für verschiedene pädagogische Themenbereiche genutzt werden, die ruhige und weniger bewegungsintensive Nutzungen berücksichtigen. So soll dieser Bereich mit Flächen Pflanztrögen für die Einrichtung von Nasch- und Kräutergärten ausgestattet werden und auch mit reichlich Sitzgelegenheiten für z.B. Vorlesestunden. Auf ausreichend Sonnen- und Sichtschutz ist zu achten. Die Abtrennung zu den restlichen Nutzungsbereichen erfolgt über einen Zaun.

c) Sportfläche

Die ehemalige Garagenfläche soll als Gegenstück zur Dachterrasse überwiegend für Bewegungs- und Sportangebote genutzt werden. Je nach Konzeptionierung und Abstimmung mit dem Mieter und der Stadt Fürth wird der Bodenbelag festgelegt. Aktuell ist der Platz gepflastert, es sind aber auch Asphalt-, oder Sportböden denkbar. Die vorhandenen Stützen sind entsprechend zu verkleiden.
Die Ausstattung der Sportflächen fällt nicht in den Leistungsbereich des Vermieters.