

## **Mieterbaubeschreibung**

Diese Baubeschreibung ist als Anlage verbindlicher Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages, als auch des Mietvertrages.

Die ..... wird im Folgenden Vermieter und Erbbauberechtigter genannt.

Die Kirchengemeinde St. Petri, Ratzeburg, im Folgenden Erbbaurechtsausgeber und Träger genannt.

Grundlage ist die Planung und der zu erstellender Bauantrag und alle darin enthaltende Anlagen.

Alle Auflagen aus den zu erstellenden Baugenehmigungen und deren möglichen Nachtrags-Baugenehmigung sind auf Kosten des Vermieters vollumfänglich zu erfüllen.

Im Rahmen der Baudurchführung und baurechtlicher und Sachverständigen- sowie Sachkundigenabnahmen, sind alle Nachweise und Prüfungen durch den Vermieter zu erbringen, die für den Betrieb einer Kindertagesstätte (Betreuung von Kindern von 0 – 6 Jahren) erforderlich sind.

Das zu erstellende Gebäude muss energetisch und anlagentechnisch nach den aktuellen rechtlichen Erfordernissen ausgeführt werden und zudem in allen Geschossen barrierefrei nutzbar und zu erreichen sein. Dabei sollen ausdrücklich die Belange von Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.

### **1. Allgemeine Planungsgrundlagen:**

- die bundes- bzw. landesrechtlichen Gesetze, Vorschriften und Verordnungen, die Unfallverhütungsvorschriften, Richtlinien und Merkblätter, DIN-Normen als Stand der Technik, DVGB-, VDE-, Bestimmungen, EVU Anschlussbedingungen
- aktuelle Ausführungen der Unfallkasse Nord
- aktuelle Bestimmungen der GUV

### **2. Städtebauliches:**

- Der aktuell bestehenden B-Planung Nr.81, Teil A+B der Stadt Ratzeburg ist zu folgen
- Der Baukörper sollte die maximale, zur Verfügung stehende Grundstücksbreite/-tiefe nutzen.
- Der Baukörper ist 2-geschossig auszuführen um die maximale Fläche für eine 7-Gruppige Einrichtung realisieren zu können. Nach Norden, Richtung Friedhof müssen die gestaffelten Abstände EG= 6m/ OG= 9m) zur Grenze lt. B-Plan eingehalten werden.

### **3. Grundstück:**

- Der Grenzverlauf muss im Vorwege eindeutig durch ein entsprechendes Büro hergestellt und dokumentiert werden.

### **4. Allgemeines:**

#### **4.1 Fußboden**

- Kleber und Belag müssen umweltverträglich sein und für die Verwendung in Kindergärten zugelassen sein.
- Die Bodenflächen sollen mit Vinylplanken, Linoleum oder Kautschuk in unterschiedlichen Farben und Dekoren belegt werden. Raumweise sollen

unterschiedliche Farben möglich sein. Die Farb-und Dekorwahl erfolgt nach Trägerangaben.

- Die Sockelleisten in den Gruppen- und Nebenräumen und den Bewegungsräumen sollten aus Holzwerkstoff/MDF, ca. 6cm, bestehen
- In allen untergeordneten Räumen dürfen Hartkernsockelleisten – Farbe nach Absprache mit dem Träger verwendet werden.
- In den Mehrzweck-/ Bewegungsräumen ist der Boden auf einer Korkunterlage (o.ä.) aufzubringen. Nach Absprache mit dem Träger! Hierbei sind die Angaben der Unfallkasse Nord zu beachten.
- Der Eingangsbereich EG sollte mit einer großen (T: mind. 2,50m), integrierten Sauberlaufzone ausgestattet werden, und in einem entsprechend belastbaren Bodenbelag (z.B. Vinyl-Dielen, Fliesen oder Parkett) ausgestattet werden, alles nach Absprache mit dem Träger. Der Übergang zum Mehrzweckraum sollte fließend gestaltet sein

#### **4.2 Wände**

- Die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau ist einzuhalten.
- Wandfarben müssen lösungsmittel-, konservierungsmittel- und weichmittelfrei, scheuerbeständig, raumlufthygienisch unbedenklich, für Allergiker geeignet und hochdiffusionsfähig sein. Sie müssen für die Verwendung in Kindergärten und Schulen zugelassen sein. Eine Bemusterung für alle Räume ist vorzunehmen.
- Es ist Innensilikatfarbe bzw. Latex zu verwenden.
- Leichte Trennwände sind mit einem bewerteten Schalldämmmaß erf. RW,R von mind. 47 dB in z.B. Kalksandstein auszuführen.
- Trennwänden zwischen sensiblen Bereichen (z.B. Büro/ Mitarbeiterräumen/ Elternbesprechungsräumen) sind mit einem bewerteten Schalldämmmaß erf. RW,R von mind. 52 dB z.B. in Kalksandstein auszuführen.
- Flurwände, Gruppenraumwände und Bewegungsraumwände sind mit Latexanstrich (glänzend) oder einer sogenannten „Elefantenhaut“ mind. 1,0 m hoch zu versehen.
- Alle Wände sind entsprechend einem Brandschutzkonzept auszuführen.
- Oberflächenqualität aller gestrichenen Wände Q3.
- Je Gruppen-, Neben- und Personalraum, Büro, Flur sind ca. 5 – 6 m<sup>2</sup> Wandfläche in Vollfarbton anzulegen, nach Absprache mit dem Träger

#### **4.3 Decken**

- DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau ist einzuhalten.
- Die Deckenoberflächen sollten Q3- Qualität aufweisen.
- Alle Gruppen-, Neben-, Personal-, Büro- und Therapieräume sind mit für den Kitabereich empfohlene Akustikdecken auszuführen und dem Träger zur Bemusterung vorzulegen.
- Alle Decken im Flurbereich sowie eines Bewegungs-/ Mehrzweckraum sind als Akustik-Decke, Ballwurfsicher auszuführen und dem Träger zur Bemusterung vorzulegen.
- Alle anderen Räume, sowie die Sanitär- und Küchenbereiche sind mit Akustik Rasterdecken auszuführen und dem Mieter zur Bemusterung vorzulegen. Im Küchenbereich vorrangig als abwaschbare Decke z.B. OWA Hygienedecke.
- Die Mehrzweck-/ Bewegungsräume sind mit mehreren Deckenhaken (Lastaufnahme 450 kg), Positionen in Abstimmung mit dem Träger.
- Die Krippengruppenräume sind mit je 2 Befestigungshaken (150kg Lastaufnahme) an der Decke auszustatten.

#### **4.4 Fenster/Fassade**

- Z.B. Kunststoff-Fenster, innen weiß, außen in einem RAL Ton foliert, nach Absprache mit dem Träger
- Alle verglasten Flächen sind mind. bis auf 1,50 m mit Sicherheitsglas, oder besonders im EG komplett in Sicherheitsglas auszuführen. Der nachweis ist zu erbringen.
- Alle Fensterflügel sind mit einer Fehlbedienungssperre auszustatten. Fensterflügel in den von Kindern zugänglichen Bereichen sind mit einem Öffnungsregime „Kipp vor Dreh“ und mit abschließbaren Oliven, in Abstimmung mit dem Brandschutz, auszustatten
- Fensterbänke in allen Gruppen und Nebengruppenräumen 50 cm tief aus Holz oder Kunststoff mit abgerundeten Ecken auszuführen. Die Höhe sollte bei max. ca.30cm (Krippenbereich) und ca.50cm (Elementarbereich) liegen.

#### **4.5 Sonnenschutz**

- Sonnenschutz erfolgt grundsätzlich laut zu erstellenden Wärmeschutznachweis
- Sonnenschutz außenliegend im OG und EG im Bereich der Fenster und Türen, die nach Süden, Süd-Ost und Süd-West liegen, elektrisch von innen bedienbar, nach Absprache. Besonders ist hier die Lage/ Position der Schlafräume zu berücksichtigen, die vollständig abgedunkelt werden müssen.
- In allen Räumen ist nach Abstimmung ein zusätzlicher Innenliegender Sonnenschutz Rollos/ Plissees zu berücksichtigen und mit dem Träger im Einzelfall abzustimmen

#### **4.6 Türanlagen**

- Türanlagen im Zugänglichkeitsbereich der Kinder sind mit einem Fingerklemmschutz bestehend aus bandseitigem Schutzprofil und Fingerschutz für die Nebenschließkante (Fabr. Athmer Typ BU und Typ Nr. 25 oder gleichwertig) auszustatten.
- Sämtliche Außentüranlagen/ Fenstertüranlagen (nach außen öffnend mit Türfeststeller) sind mit PZ vorgerichtetem Schloss zu versehen. Drücker- und Bediengarnituren sollen in Normalhöhe mit einem Türwächter (z.B. Gfs Schwenk-Türwächter mit Zylinderschloss inkl. Batterie) ausgestattet werden, nach Absprache
- Türen zur Abtrennung von Brand-/ Rauchabschnitten sowie von Treppenträumen müssen mit einer Feststellanlage und beidseitigem Klemmschutz (Fabrikat Athmer Typ BU und Typ 25) in Verbindung mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet sein
- DIN 18040 aus 2010/2011 (Schwellenlose Durchgänge) ist zu berücksichtigen und einzuhalten
- Alle Außentüren sind mit einem im Detail mit dem Träger zu besprechenden Schließsystem auszustatten. Hierzu gehören auch Toranlagen, Brandabschnittstüren, wenn diese dazu dienen, Bereiche nur für eine bestimmte Gruppe zugänglich zu machen (z.B. Versammlungen im Foyer/ Mehrzweckraum) und sensible Bereiche (Leitungszimmer, Mitarbeiteräume, PuMi, Atelierräume, Abstellräume)

##### **4.6.1 Türen/Tore**

- Alle Türen, die die Kinder benutzen, sind mit Anschlagpuffer und beidseitigem Klemmschutz vorzusehen (Fabrikat Athmer Typ BU und Typ 25).

- Türen, die nicht in den eingezäunten Kindergartenbereich führen, erhalten einen Türalarm / Türwächter (z.B. Gfs Schwenk-Türwächter mit Zylinderschloss inkl. Batterie) sofern sie nicht abschließbar sind und dies mit dem Brandschutz abgesprochen ist.

#### **4.6.2 Innentüren**

- DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau ist einhalten
- Für alle Innentüren gilt die Ausführung mit Edelstahlbändern, 1 Paar Türdrücker und Schilder Edelstahl, mechanische Beanspruchung S, Türblattstärke ca. 40 mm, PZ-Schlossaufnahme (im Schließsystem zu berücksichtigen)
- Zargen als Umfassungszargen, lackiert in RAL Farbe nach Wahl des Trägers
- Holztüren mit Verstärkungseinlagen für Schloss und Bänder, Normalfalz, Kern Vollspan, HPL- beschichtet, RAL Farbton nach Wahl des Trägers. Standardfarben des Herstellers.
- Alle Innentüren zu Räumen, die die Kinder benutzen, sind mit Anschlagpuffer und beidseitigem Klemmschutz vorzusehen (Fabrikat Athmer Typ BU und Typ 25).
- Alle Türen erhalten Glasausschnitte mit VSG-Glas, außer Türen zu Personalraum, Abstell-, HWR-, Putzmittel-, Technikräumen, Personal- und Behinderten WC; Größe und Form ist mit dem Träger abzustimmen. Standardform und Größe.
- Für den Glasausschnitt ist jeweils ein Plissee vorzusehen, um eine temporäre Sicht-Abgeschlossenheit zu ermöglichen.
- Türen zu Personal- und Behinderten WC erhalten Drücker mit WC-Garnitur.
- Die farbige Gestaltung der Türen hat in RAL-Tönen und nach Absprache zu erfolgen
- Türen zwischen nebeneinanderliegenden Gruppenräumen sind als Flügeltüren auszubilden, um eine gruppenübergreifende Arbeit zu ermöglichen.

#### **4.6.3 Türbeschläge**

- Beanspruchungsklasse 3 (S) in Edelstahl oder gleichwertig, mit abgekröpften Enden, um ein Hängenbleiben zu verhindern.

#### **4.7 Sanitäre Einrichtungen**

- Alle von Kindern erreichbaren Wasseranschlüsse sind mit einem Verbrühschutz vor der Zapfstelle auszurüsten.
- Einholen einer Trinkwasserqualitätsprüfung (mikrobiologischer Untersuchung, Legionellenprüfung durch öffentlich zugelassene Prüfstelle) nach Abschluss aller Arbeiten, ist vorzulegen
- Es ist ein von außen (Spielplatz) zugängliches WC für Kinder vorzusehen
- Die Sanitärbereiche sowie Küche inkl. Küchenlager und Spülküche erhalten rutschfeste Bodenfliesen mit Bodeneinläufen.
- Wasserinstallation (Warm-Kalt-Zirkulation) mit Absperr- und Regelarmaturen.
- Papierrollenhalter, WC-Bürsten und fest montierte Bürstenhalter in allen Toiletten (z.B. von Hewi oder gleichwertig) sind vorzusehen und zu montieren, ebenso wie Papierhandtuchspender nebst darunter montierten Abfallkörben.
- Hygieneeimer und Garderobenhaken zusätzlich nur in Behinderten- und Personal- WC's, nach Absprache
- Seifen-, Desinfektionsmittel- und Hautschutzmittelsender sowie Einmalhandtuchspender sind entsprechend des gültigen Hygieneplanes (vom Betreiber zu erstellen) anzubringen. Diese müssen auf jeden Fall im Kleinkindpflegebereich (Wickeltisch), in der Küche und der Spülküche sowie im Personal-, Behinderten- und Besucher WC angebracht werden.

- Die Spiegel über den Waschtischen sind flächenbündig ein zu fliesen und entsprechend zu verfugen.
- Es sind 2 Waschmaschinenanschlüsse und ein Anschluss für einen Trockner vorzusehen. Für den Trockner muss ein Anschluss an die Entwässerung/ Ausgussbecken vorgesehen werden. Aufstellort nach Absprache.
- In den Waschräumen sind Waschtisch/Spülbecken (Kreativbecken, z.B. Geberit 4Bambini Spiel- und Waschlandschaft mit 4 Waschplätzen, oder gleichwertig) vorzusehen. Oberkante Spüle/Waschtisch wird bei 55 – 60 cm liegen. Bei Verwendung einzelner Waschtische ist eine Anbringung in unterschiedliche Höhen zu beachten.
- In jedem Geschoss ist ein Ausgussbecken mit Zapfstelle zur Unterhaltsreinigung vorzusehen - nach Absprache mit dem Träger
- Sowohl für Krippenwaschräume, als auch für Elementarwaschräume ist jeweils mindestens eine Wickeleinheit/ Gruppe für Kinder vorzusehen, die eigenständig von den Kindern begangen werden kann (Treppe), aber die die unerlaubte selbstständige Benutzung unterbindet (Tür vor Treppe). Weitere Bestandteile des Wickeltisches sollten ein Handwaschbecken mit fester Armatur, Seifen- und Desinfektionslösungsspender+ Handtuchspender, Wickelauflage in entsprechender Größe und Schubladen für Hygienematerialien sein. Alles nach konkreter Absprache. Der Wickeltisch muss eine Tiefe von 1,10m haben.

#### **4.8 Elektroinstallation**

- Alle Elektroinstallationen werden VDE-gerecht gemäß anzufertigender Elektroplanung vollständig betriebsbereit ausgeführt. Die Elektroplanung ist gesondert mit dem Träger abzusprechen
- Grundausrüstung (Steckdosen, Lichtschalter als u.P.-Installation)
- In den Gruppenräumen sind mind. 4 Doppelsteckdosen in den Raumecken + 2 zusätzliche an den Wänden (nach Absprache der jeweiligen Raumkonzepte mit dem Träger) zu installieren. Zusätzlich an den Türanlagen eine Steckdose für Reinigungsarbeiten und im Bereich der Fenster je eine Steckdose für Dekorationszwecke (auf Sturzhöhe)
- Steckdosen in Deckennähe gesondert schaltbar (im Flurbereich vor jedem Gruppenhauptraum und je Gruppen- und Gruppennebenraum (je 1 Stk., im Bereich der zu platzierenden Infowand), nach Absprache
- Der Hauptzugang ist mit einer Klingel- und Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner sowie Aufschaltung auf die Telefonanlage (z.B. TK Adapter für MFV-Wahl über analogen a/b Port) nach Absprache auszustatten.
- Telefonanlage wird durch den Betreiber installiert. Die Klingelanlage wird mit einer Codetastatur mit Timerfunktion, oder einer entsprechend gleichwertigen Lösung ausgestattet.
- EDV-Datendosen sind im Büro, Mitarbeiterräumen, Mehrzweck/Bewegungsräumen, Therapieräumen/ Nebenräumen, Gruppenräumen und in den Fluren an zentraler Stelle vorzusehen, mit dem Träger abzustimmen. Ggf. sind entsprechende Verstärker zu berücksichtigen.
- Beleuchtungskörper (bitte Nachweis erbringen) in Mehrzweck/ Bewegungsräumen in ballwurfsicherer Ausführung
- Die Krippen erhalten- nach Absprache mit dem Träger- eine Teeküchenzeile, die mit Hauptschalter, in Höhe für Kinder nicht erreichbar bzw. Schlüsselschalter („Tot-Mann“-Schalter) vom Netz getrennt werden kann, Steckdosen im Arbeitsbereich, Anschluss für Kühlschrank und Mikrowelle, alles gesondert abgesichert und entsprechenden Geräten ausgestattet ist.
- Es sind entsprechende Stromauslässe für die 2 Waschmaschinen und 1 Trockner vorzusehen

##### **4.8.1 Schalter/Steckdosen**

- Alle Steckdosen sind mit Kindersicherung vorzusehen. Dosen und Schalter, Delta weiß, nach Bemusterung.
- In den Fluren, in den Gruppen- und Gruppennebenräumen und dem Mehrzweck-/ Bewegungsraum sind in Deckennähe schaltbare Steckdosen einzuplanen (Anschluss für digitalen Bilderrahmen, Lichterketten, etc.) s.Pkt 4.8
- Bewegungsmelder in allen WC's und Waschräumen und auch in den Fluren, wo dies nach Planabstimmung sinnvoll ist.
- Im Verwaltungsbereich (Büro, Mitarbeiteraum) ist ein Brüstungskanal mit eingebauten, separat abgesicherten Daten und EDV-Stromsteckdosen, pro AP 1x Datendoppeldose und 4x230V Steckdose vorzusehen.
- In einem Kopierraum, ist ebenfalls ein Brüstungskanal mit eingebauten, separat abgesicherten Daten und EDV-Stromsteckdosen zu berücksichtigen.
- Über den Wickelbereichen ist eine Steckdose für den Gebrauch einer Wärmelampe vorzusehen

#### **4.8.2 Beleuchtung**

- Das Beleuchtungskonzept ist durch einen Planer zu erstellen und mit dem Träger abzustimmen.
- Die Grundbeleuchtung erfolgt mit blendfreien Deckenlampen, die in die Decken integriert sind. Hier sind ebenfalls die Wickelbereiche besonders zu berücksichtigen und blendfrei auszustatten.
- In den Gruppen- und Gruppennebenräumen und den Mehrzweck-/ Bewegungsräumen ist die Beleuchtung dimmbar auszuführen.
- Schlafräume erhalten separat schaltbare Wandlampenauslässe 2 Stück. pro Raum mit Wandleuchte nach Bemusterung.

#### **4.9 Brandschutz- und Brandmeldeanlage**

- Als hausinterne Gefahrenmeldeanlage ohne Aufschaltung zur Feuerwehr
- Lieferung und Einbau der Rauch-/ Brandmelder in allen Räumen, gekoppelte batteriegepufferte Rauchwarnmelder, Zentrale im Büro, bzw. gemäß Brandschutzkonzept/ Angaben der Behörden. Handfeuermelder nach Erfordernis Betreiber bzw. Vorgaben Brandschutz.
- Fluchtweg- und Sicherheitsbeleuchtung entsprechend dem zu erstellenden und in Wechselrahmen gut sichtbar zu platzierendem Flucht- und Rettungswegeplan. (gem. Brandschutzkonzept)

#### **4.10 Beheizung**

- Die Beheizung erfolgt entsprechend den gültigen gesetzlichen Vorgaben. Hierbei sind entsprechend ressourcenschonende Verfahren zu bevorzugen.
- Es ist in den Gruppen- und Gruppennebenräumen eine Fußbodenheizung einzubauen.
- Bei Verwendung von Heizkörpern in untergeordneten Bereichen ist die Vorlauftemperatur der Heizungsleitungen auch bei höchstem Wärmebedarf 65°C nicht übersteigen. Sollte dies nicht sichergestellt werden können, so sind die Heizungsleitungen geeignet zu verkleiden.
- Bei Aufforderung durch die Heimaufsicht und/ oder Unfallkasse sind die Heizkörper fachgerecht zu verkleiden, die Heizleistung darf dadurch nicht eingeschränkt werden.
- Im Sanitärbereich werden Anschlüsse (keine Steckdosen) für beheizte Handtuchhalter vorgesehen, wenn diese nur durch eine Fußbodenheizung beheizt werden

#### **4.11 Treppen und Treppenräume:**

- Alle Treppen sind zusätzlich mit einem beidseitigen Kinderhandlauf 60cm über Laufebene zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss auszustatten.
- Abstand der vertikalen Geländerstäbe max. 8,90 cm.
- Der Kinderhandlauf (Durchmesser 3,3 cm) muss für Kinder leicht umfassbar sein und ist so zu gestalten, dass ein Hängenbleiben und Einfädeln verhindert wird (Abkröpfung der Enden zur Wand).
- Die Stufenkanten sind entsprechend farblich zu markieren

#### **4.8 Aufzug**

- Barrierefrei gemäß EN 81-70 vom 1.UG- 1.OG, Aufzugstyp 2, 630kg, Fahrkorbbreite 1100mm, Fahrkorbtiefe 1400mm.
- Zugang muss auch für elektrisch angetriebene Rollstühle (Klasse A+B nach EN 121840) möglich sein.
- Vor den Aufzugstüren muß eine Bewegungsfläche von 150x150cm frei sein.
- Lichte Zugangsbreite des Aufzugs muß 90cm betragen
- Barrierefreie Planung gemäß DIN 18040-2

#### **4.9 Schallschutz**

- In den Räumen: Büro, Mitarbeiteraum, Elternbesprechungsraum, Gruppenräume und Nebenräume muss ein besonderes Augenmerk auf hochwertigen Schallschutz sowohl an Decke, als auch ggf. an den Wänden gelegt werden. Dieser ist im Zweifelsfall nachzuweisen.

#### **4.14 Einrichtung**

- Fest eingebaute Einrichtungen wie Wickeleinheiten, Garderoben mit Einbauschränken, Einbauschränke in den Gruppenräumen und Küche sind Leistung des Vermieters und werden laut Mietvertrag § ..., Abs.... in einer gesonderten Liste (z.B. Anlage 2 (Einrichtung)+ Anlage 3 (Küche)) erfasst.
- Bewegliches Inventar (z.B. Tische, Stühle, kleine Regale und Schränke, Raumteiler) ist eine Leistung des Mieters
- Lieferung und Einbau eines Briefkastens in ausreichender Größe, (keine integrierte Anlage in der Türanlage)

#### **4.15 Sonstiges**

- Vor Inbetriebnahme der Einrichtung erfolgt die Ausstattung mit Feuerlöschgeräten gemäß BGR 133 Ausrüstung von Arbeitsstätten mit Feuerlöschern – nach Löscheneinheiten und Löschmittel (gem. Brandschutzgutachten).
- Gemäß Brandschutzkonzept sind vor Inbetriebnahme eine Flucht und Rettungswegeplan, Feuerwehrlaufkarten, Feuerwehrubersichtspläne sowie die Brandschutzordnungen A, B und C zu erarbeiten und gemäß Auflagen im Gebäude zu verteilen.
- Alle innenliegenden Räume, besonders Sanitärräume und Wickelbereiche, erhalten eine mechanische Lüftungsanlage bzw. Sanitärtaumlüfter mit Bewegungsmelder und Nachlaufeigenschaft.
- Vor Übernahme des Gebäudes, werden dem Nutzer eine Zusammenstellung aller relevanten Wartungsverträge übergeben, die der Nutzer abschließen sollte.

- Ebenfalls werden dem Träger eine Firmenliste, sämtliche Zeichnungssätze, TÜV-Belege, externe Abnahmen, Betriebserlaubnisse usw. der Kostengruppen 300 und 400 übergeben.

## **5. Detaillierte Darstellungen**

### **5.1. WC-Elementar**

#### **Ausstattung:**

- Mind 2 Kinderklosett / Gruppeneinheit, wandhängend (Fabr. Keramag/ Gerbarit Modell: Kind oder gleichwertig) mit u.P. Vorwandinstallation, Anzahl gem. Plan
- 1 Baby Tiefspül-WC bodenstehen, Fabr. Keramag mit u.P. Vorwandinstallation o. glw., gem. Plan
- Spiel- und Waschlandschaft, z.B. Fabr. Keramag Gerbarit, Modell 4 Bambini, 180x41,5cm o. glw., Oberkante hoher Teil max. 55 cm üFFB
- WC-Trennwände, 15 cm Bodenfreiheit, Höhe 1,35 m aus einer 28mm V20 verleimter Vollspanplatte, melaminharzbeschichtet, mit Türanlagen und Kindergartenbeschlägen sowie Klemmschutz, Standfüße und Beschläge nach Farbangaben des Betreibers, Standardfarben des Herstellers
- Einhebel-Mischbatterien an den Spiel- und Waschlandschaft, mit dezentralem thermischem Verbrühungsschutz an Kinder-Waschtischen
- Eingeflieste, flächenbündige Wandspiegel über die Breite der Spiel- und Waschlandschaft bzw. Waschtischen bis zu einer Höhe von 1,30 m
- Duscharmatur an der Wand, mit Bodeneinlauf
- Wickeltisch, ggf. für mehrere Gruppen nutzbar, Tiefe 1,10m, Handwaschbecken, Treppe, Schubladen für Hygieneausstattung für 20 Kinder

#### **Fliesen:**

- Vorlage eines Fliesenspiegels durch den Planer.
- Spiegel vollverklebt und bündig eingefließt
- Wandfliesen Höhe 1,50 m, restl. Wandfläche als Q3-Verspachtelung mit geeignetem Endanstrich
- Wandfliesen: z.B. weiß 25/40 cm Oberfläche matt (z.B. V+B, Unit Two), im Dünnbett
- Wandfliesen: farbig, matt (z.B. Fabr. Jasba Mosaik) gemäß Farbangaben des Trägers
- Bodenfliesen: z.B. Farb. Kermos Plano, hellgrau Feinsteinzeug 15/15 cm, R 10 B im Dünnbett
- Oberfläche matt, mit Bodeneinlauf

#### **Decke:**

- z.B. OWA 62,5x62,5cm Sternbild, feuchtigkeitsbeständige Ausführung

### **5.2. WC-Krippe**

#### **Ausstattung:**

- Mind. 2 Baby Tiefspül-WC bodenstehen, Fabr. Keramag mit u.P. Vorwandinstallation o. glw., gem. noch zu erstellender Planung
- 1 Kinderklosett wandhängend (Fabr. Keramag/ Gerbarit Modell: Kind o. glw.) mit u.P. Vorwandinstallation, Anzahl gem. Plan
- Spiel- und Waschlandschaft, z.B. Fabr. Keramag, Modell 4 Bambini, 180x41,5cm o. glw., Oberkante, hoher Teil max. 55 cm üFFB
- Flächenbündige Wandspiegel über die Breite der Spiel- und Waschlandschaft bzw. Waschtischen bis zu einer Höhe von 1,30 m



- WC-Trennwände, 15 cm Bodenfreiheit, Höhe 1,35 m aus einer 28mm V20 verleimter Vollspanplatte, melaminharzbeschichtet, mit Türanlagen und Kindergartenbeschlägen sowie Klemmschutz, Standfüße und Beschläge nach Farbangaben des Betreibers, Bemusterung aus Standardfarben des Herstellers
- Einhebel-Mischbatterien in unterschiedlichen Ausführungen an den Spiel- und Waschlanschaft, mit dezentralem thermischem Verbrühungsschutz an Kinder-Waschtischen
- Wickeltisch je Gruppe, Tiefe 1,10m, Handwaschbecken, Treppe, Schubladen für Hygieneausstattung für je 10 Kinder

#### **Fliesen:**

- Vorlage eines Fliesenspiegels/ Fliesenplans durch den Planer.
- Spiegel vollverklebt und bündig eingefließt
- Wandfliesen Höhe 1,50 m restl. Wandfläche als Q3-Verspachtelung mit geeignetem Endanstrich
- Wandfliesen: weiß 25/40 cm Oberfläche matt (z.B.V+B, Unit Two), im Dünnbett
- Wandfliesen: farbig, matt (z.B. Fabr. Jasba Mosaik), gemäß Farbangaben
- Bodenfliesen: Farb. Kermos Plano, hellgrau Feinsteinzeug 15/15 cm, R 10 B im Dünnbett, Oberfläche matt, mit Bodeneinlauf

#### **Decke:**

- z.B. OWA 62,5x62,5cm Sternbild, feuchtigkeitsbeständige Ausführung

### **5.3. WC Personal**

#### **Ausstattung:**

- z.B. Fabr. Keramag Renova Nr. 1, oder gleichwertig, wandhängendem WC und Waschtisch mind. 55 cm breit, Spiegel 45 x 80 cm (bündig eingefliest), Spiegel- und Deckenleuchte
- Alle innenliegenden Räume, besonders Sanitärräume, erhalten eine mechanische Lüftungsanlage bzw. Sanitärtaumlüfter mit Bewegungsmelder und Nachlaufzeitfunktion.

#### **Boden:**

- Z.B. Farb. Kermos Plano, hellgrau Feinsteinzeug 15/15 cm, R 10 B im Dünnbett Oberfläche matt, in der Umkleide mit 15 cm Sockelfliese

#### **Wand WC-Räume:**

- Wandfliesen: weiß 25/40 cm Oberfläche matt (z.B.V+B, Unit Two), im Dünnbett, 1,50 m hoch
- Spiegel vollverklebt und bündig eingefließt

### **5.4. Behindertengerechtes WC**

- Die Behindertengerechten WC's = Besucher-WC's (EG/ OG) werden mit den entsprechenden Objekten und Accessoires gemäß dem vorgenannten Standard ausgestattet (Sitzklappgriffe am Behinderten-WC, Waschtisch (z.B.Keramag Vitalis oder gleichwertig) ohne Griffe, Kippspiegel, Notrufanlage)

#### **Boden:**

- Z.B. Farb. Kermos Plano, hellgrau Feinsteinzeug 15/15 cm, R 10 B im Dünnbett Oberfläche matt, in der Umkleide mit 15 cm Sockelfliese

#### **Wand WC-Räume:**

- Wandfliesen: weiß 25/40 cm Oberfläche matt (z.B.V+B, Unit Two),, im Dünnbett, 1,50 m hoch
- Spiegel vollverklebt und bündig eingefließt

### 5.5 Außen WC

- 1 Kinderklosett wandhängend (Fabr. Keramag/ Gerbarit Modell: Kind o.glw.) mit u.P. Vorwandinstallation
- Wand und Bodenfliesen (Rutschfest, R10) nach Absprache
- Spiegel vollverklebt und bündig eingefließt

### 5.6. Küche

- Eine Küchenplanung für eine Ausgabeküche ist mit dem Träger abzustimmen.
- Ausstattung EG: mind. 2 Kühlschränke, je 2 Waschbecken, Herd (Induktion, 90x60cm), Küchenentlüftung mit Wärmerückgewinnung, Industriespülmaschine, Mikrowelle, Oberschränke, Unterschränke, Arbeitsplatte Edelstahl, Anschlüsse für Thermoport, Durchreiche, nach Absprache
- Im gesamten Küchenbereich sind Insektenschutzgitter so einzubauen bzw. anzubringen, dass die Fenster zu Lüftungszwecken ungehindert geöffnet werden können.
- Sanitär- und Elektroinstallation gemäß Angaben des Küchenausstatters (Starkstromversorgung)
- Hebeanlage für fetthaltiges Wasser und Fettabscheider im Erdgeschoss inkl. Sammelleitung für fetthaltige Medien (KML oder PE-Leitungen) ggf. mit Rohrbegleitheizung

#### Wände:

- Wände umlaufend bis 2,00 m Höhe gefliest, z.B. weiß 15/15 cm Oberfläche glänzend, im Dünnbett, Bitte hohen Lastaufnahmebedarf im Bereich der Hängeschränke beachten!
- Alle notwendigen Maurer-/Deckendurchbrüche für die Küchenlüftungsanlage sind nach Angaben Küchenplanung fachgerecht auszuführen und vorzurichten.

#### Boden:

- Gefälleestrich, Bodenfliese 15/ 15, R12, V4 mit Hohlkehlfliesten im Sockelbereich liegend im Gefälle verlegt
- Industrie-Bodeneinlauf in der Spülküche, ggf. Bodenkastenrinne, gemäß Küchenplanung.
- Wände und Böden im Bereich der Fliesen mit Streichisolierung. Verfugen mit Epoxidharzvergütung

### 5.7. Garderoben

- Es sind Garderoben nach Angaben des Trägers anzufertigen, die eine Mindestbreite von ca.30cm/ Platz aufweisen.
- Oberhalb der Haken (Hewi, 3 Fach) sind 2 geschlossene Regalschränke mit Griffloch anzuordnen (z.B.für Wechselwäsche), darunter eine durchgehende Bankanlage mit darunter angeordnetem Regal für Hausschuhe und Straßenschuhe, gemäß zu treffender Absprache (siehe auch Anlage 2.1)

### 5.8. Einbauschränke

- geschlossene Front, teilweise abschließbar (Mitarbeiterschränke), gerne im Bereich des Flur in Verbindung mit den Garderoben, Dekor und Farbe nach Absprache
- In den Gruppenräumen gemäß noch zu erfolgender Absprache
- Abschließbare Schränke für 32 Mitarbeiter im Mitarbeiteraum

### 5.09. Schließanlage

- Der Einbau einer Schließanlage ist Sache des Vermieters.
- Z.B.Code- System an der Eingangstür mit Timerfunktion (Zahlencodefeld mit zeitl. Begrenzung) oder gleichwertig
- Ein Summer von innen zum Öffnen der Außentür, behindertengerecht, ist vorzusehen, dieser ist mit einer Zeitschaltuhr zu belegen.
- Schließanlage wie folgt für:
  - o Alle Türen mit 1/1 PZ GHS.
  - o Es sind gleichschließende Schlösser nach folgender Schließkategorie einzubringen:
    - § Gruppe 1: alle Türen am und im Gebäude sowie alle Außentore (GHS)
    - § Gruppe 2: wie oben, jedoch ohne Leitungs-, und Putzraum sowie Außentore, mit je 2 GS pro Gruppe
    - § Gruppe 3: nur Außentore und ggf. außenliegende Technikräume mit 2 GS (Hausmeister/ GaLa)
- Die Anzahl der jeweiligen Schlüssel wird in Absprache mit dem Betreiber im Einzelfall festgelegt. max. 100 Schlüssel

### 6. Detaillierte Darstellungen – Außenanlagen

- Ausführung der Außenanlage gemäß einer zu erstellenden Außenraumgestaltung
- Bestehend aus Vegetations- und befestigten Flächen gemäß Freiflächenplanung mit Spielgeräten und entsprechende statische Notwendigkeiten zur Befestigung der Geräte (z. B. Fundamente etc.). nach Absprache
- Terrassenbelag: z.B. Betonstein, Rutschfest
- Es sind mindestens 2 frostfreie Außenzapfstellen für Wasser, eine inkl. Außenwaschbecken, herzustellen
- mindestens 4 Elektroanschlüsse (Steckdosen abschließbar) nach Absprache auszuführen
- Die Herrichtung der Außenanlagen erfolgt nach Absprache mit dem Träger unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und Richtlinien der gesetzlichen Unfallversicherung. Für die erwähnten DIN-Normen ist die jeweils aktuelle Fassung verbindlich!
- Die Gestaltung des Außengeländes umfasst das Modellieren des Geländes, die Bepflanzung, das Anlegen von Rasen-, Sand- und befestigten Flächen, sowie das Aufstellen von noch zu benennenden Spielgeräten (lt zu erstellender Planung und Absprache mit dem Träger)
- Krippen- und Elementarspielflächen sind voneinander abzugrenzen, aber eine Zugänglichkeit durch Tore ist zu gewährleisten
- spezielle Einrichtung sowie die Einfriedung inkl. zweier Toranlagen des gesamten Geländes durch einen mindestens 1,50 m hohen Stabgitterzaun oben und unten ohne Spitzen. Die Toranlagen sollten 2-flügelig mit einer Mindestbreite von 2,00m betragen, zwecks möglicher Befahrbarkeit des Geländes z.B. zum Sandaustausch.
- Die Möglichkeit einer Regenwasserversickerung ist nach Absprache mit der unteren Wasserbehörde in die Außenanlagenplanung zu integrieren, bzw. der Baugenehmigung anzupassen.
- Die anzulegenden Sandflächen sind so zu gestalten, dass ein Sandaustausch im Rahmen der Unterhaltung der Außenanlage problemlos möglich ist. Eine entsprechende Versorgungszufahrt zum Außengelände ist vorzusehen.

#### 6.1. Sandspielflächen (Aufbau)

- 5 cm Rollkies mit Filtervlies abgedeckt, darauf
- 40-60 cm Sandschicht aus stein- und lehmfreiem Sand, Körnung 0/2 cm,

- es ist eine wirksame Drainage gemäß den Vorgaben der unteren Wasserbehörde vorzusehen

## **6.2. Sandspielflächen (Einfassung)**

- Sandflächen und umgebende Pflasterflächen sollen nicht niveaugleich hergestellt werden.
- Die Einfassung ist aus Betonpalisaden und/ oder Feldsteinen/ Baumstämmen (z.B. Robinie) herzustellen. Die Höhe der Elemente über Geländeoberkante soll mindestens 10 cm, höchsten 15 cm betragen

## **6.3. Rasen / Pflanzen /Pflege**

- Die Bepflanzung und Pflanzarbeiten sind unter Einhaltung der DIN 18916 durchzuführen.
- Die Herstellung der Rasenflächen erfolgt gemäß DIN 18917. Mit Erfüllung dieser DIN ist ein übernahmefähiger Zustand der Rasenflächen erreicht.
- Weiterhin ist eine einjährige Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gemäß DIN 18919 durchzuführen. Diese DIN schließt an die Fertigstellungspflege an und dient der „Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes“ (Entwicklungspflege) bzw. der „Erhaltung eines funktionsfähigen Zustandes“ (Unterhaltungspflege) von Rasen- und Gehölzflächen.
- Pflanzenauswahl nach Absprache mit dem Betreiber + Produktvorschlag, es ist sicherzustellen, dass keine giftigen und für Kinderspielflächen unbedenkliche Pflanzen verwendet werden. Diese dürfen weder giftige Pflanzenteile noch Früchte hervorbringen.

## **6.4. Außengelände- Spielplatzgestaltung**

- Ist im Detail noch mit dem Betreiber abzusprechen
- Richtwert 10m<sup>2</sup>/ Kind (105-115 Kinder= 7 Gruppen), eine Nutzung der Dachfläche als zusätzlicher Spielraum ist zu berücksichtigen und entsprechend herzustellen.

## **6.5. Regenwasserversickerung**

- Für alle versiegelten Flächen der Außenanlage ist ggf. eine wirksame Drainage gemäß den Vorgaben der unteren Wasserbehörde vorzusehen. Die entsprechende Fachbauleitererklärung ist zur Übernahme vorzulegen. Es ist zu gewährleisten, dass Oberflächenwasser in geeigneter Form versickert oder abgeführt wird z.B. über eine Rohrrigolenversickerung mit Kanalanschluss. Nachweis ist zu erbringen!

## **6.6. Plattierungen**

- Bei Plattierungen und Pflasterflächen ist darauf zu achten, dass die Oberflächen möglichst rutschfest gestaltet sind. Entsprechende Materialien sind mit dem Träger zu bemustern.

## **6.7. Gerätehaus / Außengeräteraum (Kinderspiel+ Fahrzeuge)**

- Es ist je ein Gerätehaus/ Werkstattbereich (Hausmeister)+ Außengeräteraum (Kinderspielzeuge+ Fahrzeuge) vorzusehen, Zugang stufenfrei, abschließbar, nach Abstimmung mit dem Betreiber

## **6.8. Fahrradständer**

- Mindestens 2 Ständer für Mitarbeiter je Gruppe; im Zugangsbereich, von der Außenspielfläche unzugänglich, ist in Absprache mit dem Betreiber eine gepflasterte Stellfläche für die einzubringenden Fahrradbügel vorzusehen. Der Standort ist ebenfalls mit dem Träger abzustimmen.

## **6.9. Müllcontainer + Unterstand für Kinderfahrzeuge und Kinderwagen**

- Der Standort ist nach Abstimmung mit dem Träger je vor dem Eingangsbereich der Kita vorzusehen. Die beiden Standorte müssen aber voneinander getrennt ausgeführt werden.
- Die Beantragung der Müllgefäße erfolgt durch den Träger.
- Für die Müllgefäße ist ein plattierter Standort mit verschließbarer Mülleinhausung und Sichtschutz anzulegen.
- Begehbare, verschließbare Einhausung zum Unterstellen z.B. für Kinderwagen, Buggys und Krippenwagen, Regen- und Schneedicht, lichte Türbreite mind.1m.

Lübeck, den 09.03.2026 KB