

Dr.-Hermann-Neubauer-Ring 40  
63500 Seligenstadt  
☎ 0 61 82 / 89 58 33  
✉ info@cinar-massivhaus.de  
🌐 www.cinar-massivhaus.de



**CINAR MASSIVHAUS GMBH**



## **Büro am Westring**

**Franz-Hell-Straße  
in Seligenstadt**

**Errichtung nach EnEV**

**Vorbehaltlich mit Erteilung  
der Baugenehmigung**



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Lage</b> .....	<b>03</b>
Informationen über die Stadt Seligenstadt.....	03
Lageplan.....	04
<b>2. Erscheinungsbild des Bürogebäudes</b> .....	<b>05</b>
Ansichten.....	05-06
<b>3. Grundrisse der Büros und/oder Arztpraxen</b> .....	<b>07</b>
Einheit 1.....	08
Einheit 2.....	09
Einheit 3.....	10
Einheit 4.....	11
Einheit 5.....	12
Einheit 6.....	13
Einheit 7.....	14
Einheit 8.....	15
Freiflächenplan.....	16
Einheit 9.....	17
Einheit 10.....	18
Einheit 11.....	19
Einheit 12.....	20
<b>4. Baubeschreibung</b> .....	<b>21</b>
Baubeschreibung.....	22-40
<b>5. Googlebilder</b> .....	<b>41</b>



## Informationen über die Stadt Seligenstadt



Kleine Gassen, malerische Winkel, farbenprächtige Fachwerkhäuser und eindrucksvolle Sehenswürdigkeiten aus verschiedenen Epochen dokumentieren unsere über 1900 jährige Stadtgeschichte.

Diese beginnt mit den Römern, die hier um 100 n. Chr. ein Kastell errichteten.

Nach dem Fall des Limes im Jahr 260 siedelten sich Alemannen an.

„Obermühlheim“, wie Seligenstadt zur Karolingerzeit hieß, wurde am 11. Januar 815 zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Einhard, der Biograph Karls des Großen, begann um 830 mit dem Bau der nach ihm benannten Basilika, die bis heute das Wahrzeichen der Stadt ist. In der dazugehörigen, im Barock erneuerten Abteianlage lebten bis 1803 Benediktinermönche.

Im Jahr 1175 erhielt die Ortschaft durch Kaiser Friedrich Barbarossa Stadtrechte und durfte sich bis 1309 „freie Reichsstadt“ nennen. Nach dem Untergang des Stauferreiches fiel Seligenstadt an das Erzbistum Mainz, dessen lange Herrschaft noch heute in unserem Wappen zu erkennen ist.

Handwerk und Handel ließen Seligenstadt im Mittelalter erblühen.

Es entstand eine liebenswerte historische Altstadt, der zahlreiche, umsichtig restaurierte Fachwerkhäuser ein ganz besonderes Gepräge geben.

Nehmen Sie sich Zeit, folgen Sie den Spuren der wechselvollen Geschichte, überzeugen Sie sich vom Reiz und der Stimmung in Seligenstadt, der heil- und trostbringenden Stätte am Main. Sie werden verstehen, warum man hier „Geschichte hautnah erleben“ kann.



# Luftbild





## Ansichten



Ansicht Nord-West



Ansicht Norden



## Ansichten



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süden

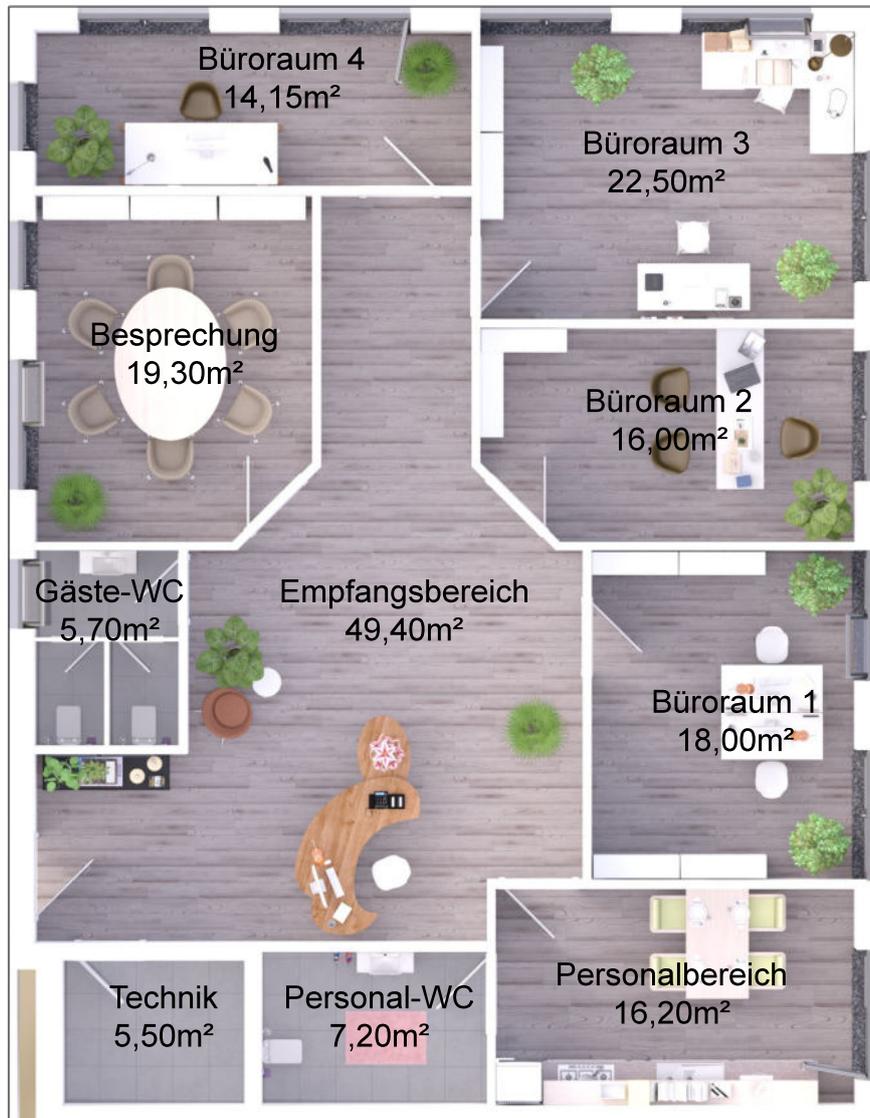


CINAR MASSIVHAUS GMBH

# Grundrisse



# Einheit 1



Einheit 1, Erdgeschoss  
ca. 168,45 m<sup>2</sup>  
zzgl. 5,50m<sup>2</sup> Technikraum

Miete 1.937,00 € / Monat

## Einheit 2



Einheit 2, Erdgeschoss  
ca. 168,45 m<sup>2</sup>  
zzgl. 5,50m<sup>2</sup> Technikraum

Miete 1.937,00 € / Monat



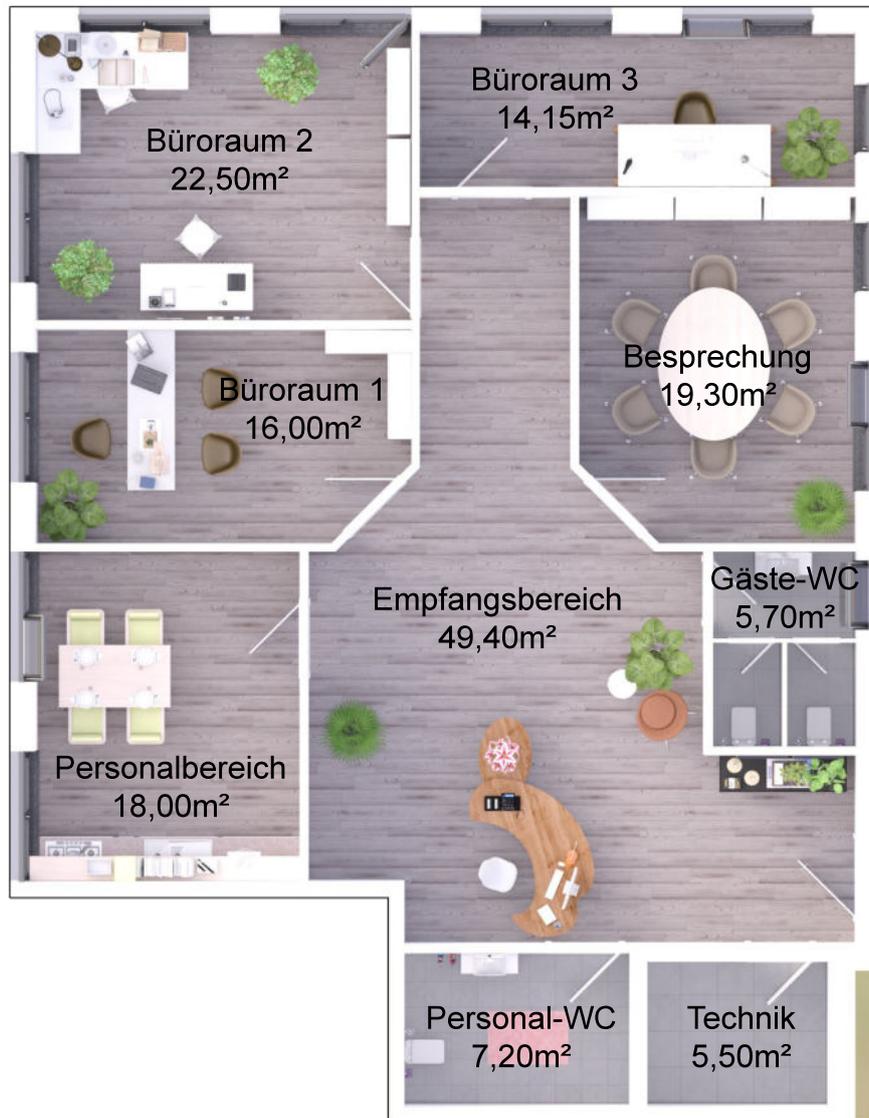
## Einheit 3



Einheit 3, Erdgeschoss  
ca. 152,25 m<sup>2</sup>  
zzgl. 5,50m<sup>2</sup> Technikraum

Miete 1.751,00 € / Monat

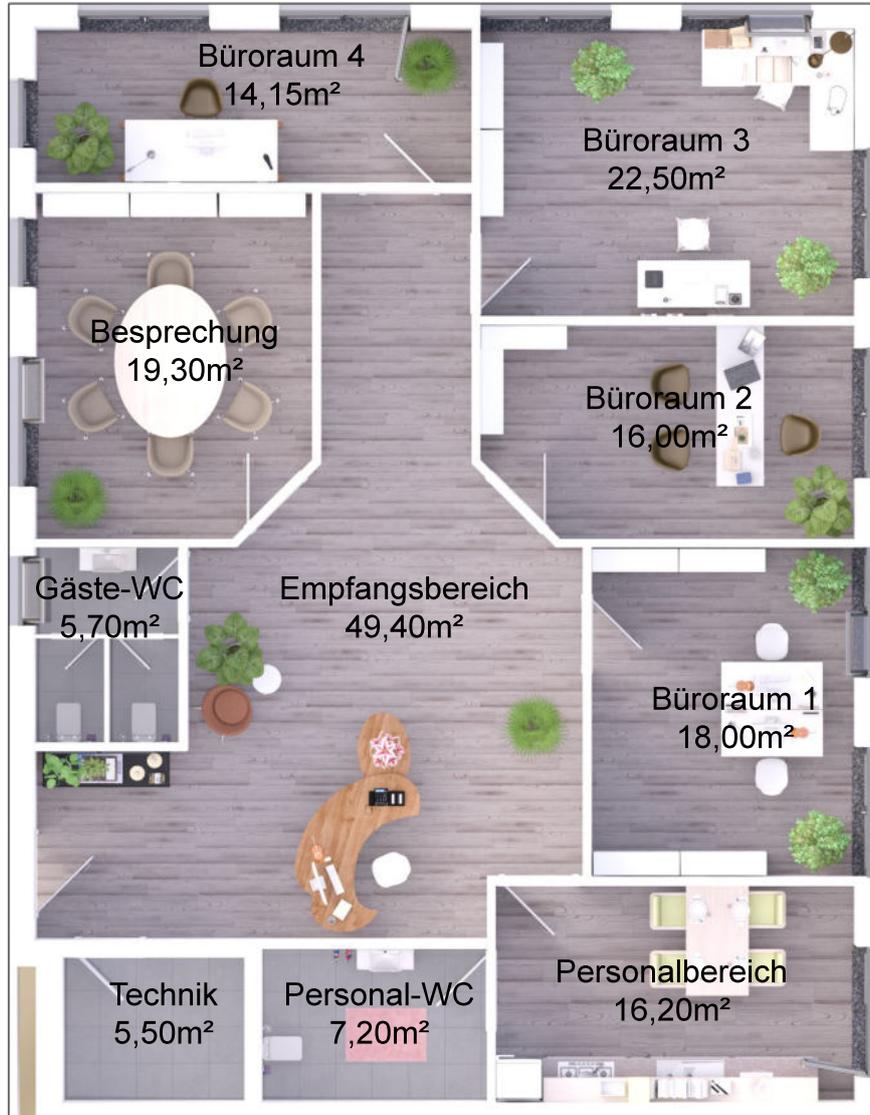
## Einheit 4



Einheit 4, Erdgeschoss  
ca. 152,25 m<sup>2</sup>  
zzgl. 5,50m<sup>2</sup> Technikraum

Miete 1.751,00 € / Monat

## Einheit 5



Einheit 5, 1.Obergeschoss  
ca. 168,45 m<sup>2</sup>  
zzgl. 5,50m<sup>2</sup> Technikraum

Miete 1.937,00 € / Monat

## Einheit 6



Einheit 6, 1.Obergeschoss  
ca. 168,45 m<sup>2</sup>  
zzgl. 5,50m<sup>2</sup> Technikraum

Miete 1.937,00 € / Monat

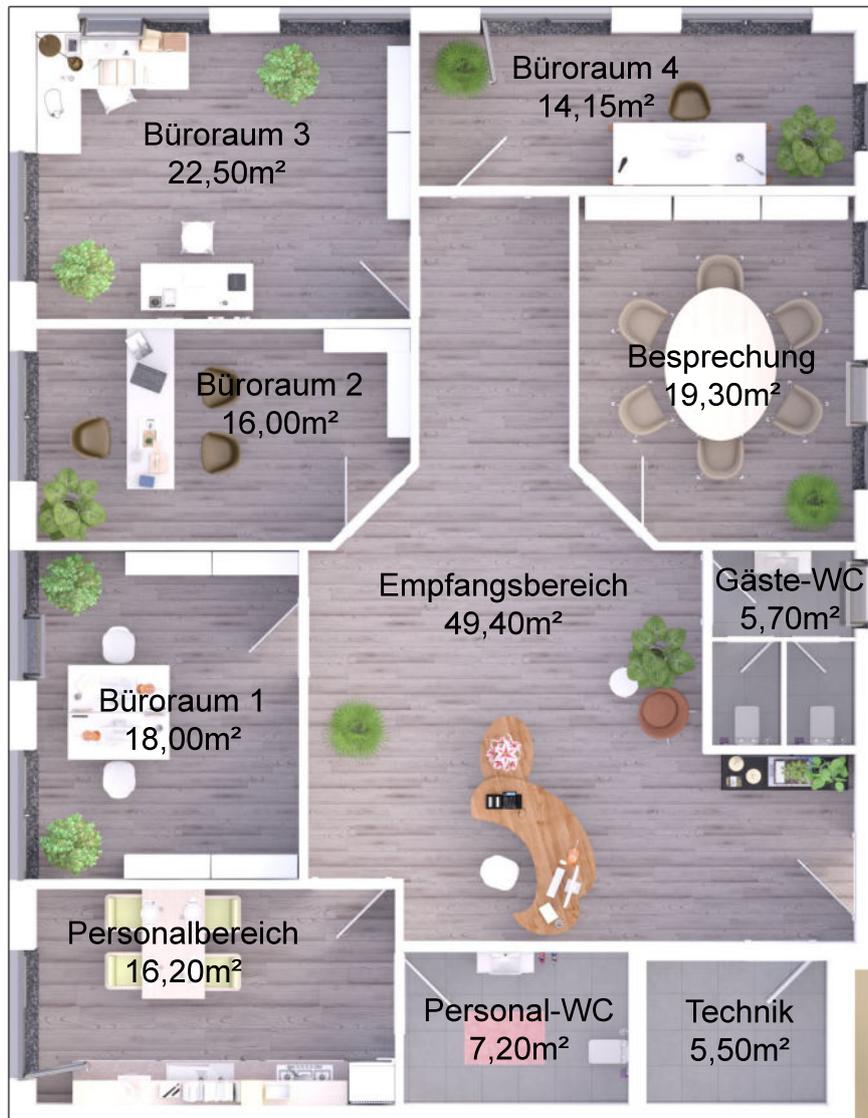
# Einheit 7



Einheit 7, 1.Obergeschoss  
ca. 168,45 m<sup>2</sup>  
zzgl. 5,50m<sup>2</sup> Technikraum

Miete 1.937,00 € / Monat

## Einheit 8



Einheit 8, 1.Obergeschoss  
ca. 168,45 m<sup>2</sup>  
zzgl. 5,50m<sup>2</sup> Technikraum

Miete 1.937,00 € / Monat



# Freiflächenplan



## Einheit 9



Einheit 9, Dachgeschoss  
ca. 148,80 m<sup>2</sup>  
zzgl. 5,50m<sup>2</sup> Technikraum

Miete 1.711,00 € / Monat

## Einheit 10



Einheit 10, Dachgeschoss  
ca. 148,80 m<sup>2</sup>  
zzgl. 5,50m<sup>2</sup> Technikraum

Miete 1.711,00 € / Monat

## Einheit 11

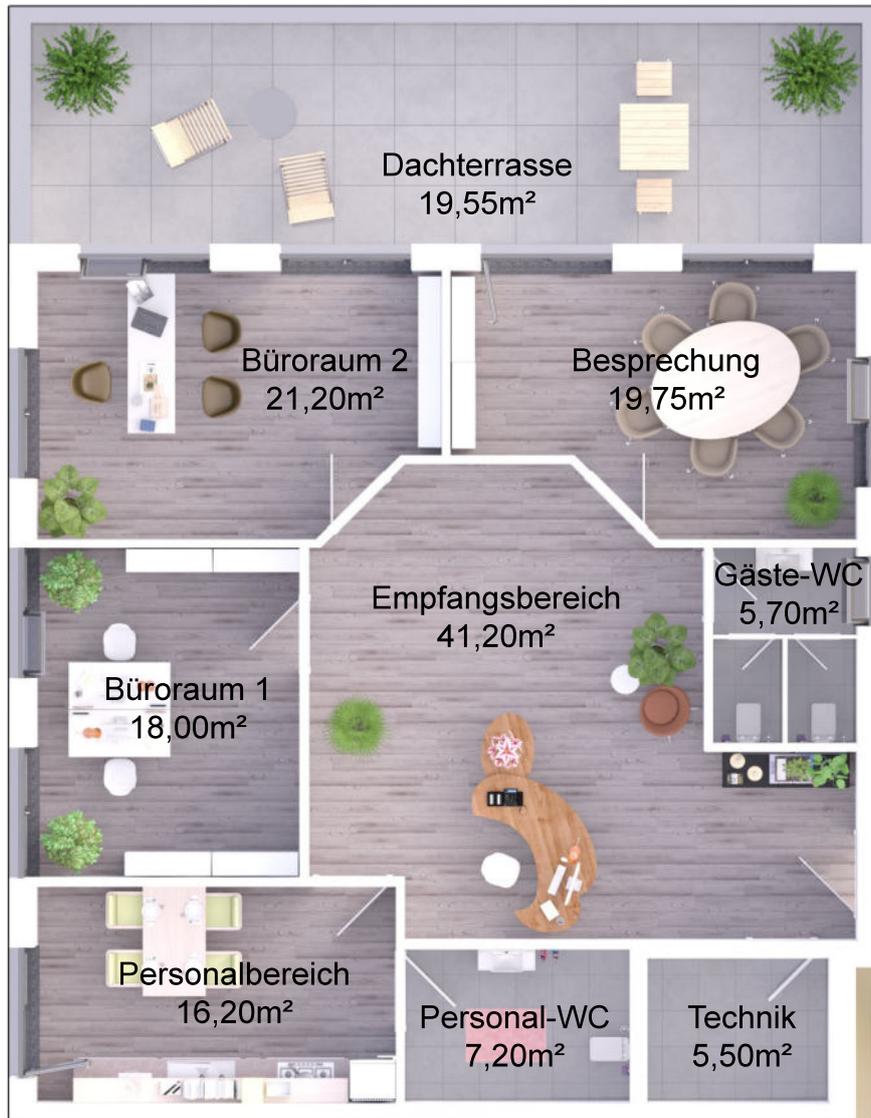


Einheit 11, Dachgeschoss  
ca. 148,80 m<sup>2</sup>  
zzgl. 5,50m<sup>2</sup> Technikraum

Miete 1.711,00 € / Monat



## Einheit 12



Einheit 12, Dachgeschoss  
ca. 148,80 m<sup>2</sup>  
zzgl. 5,50m<sup>2</sup> Technikraum

Miete 1.711,00 € / Monat





CINAR MASSIVHAUS GMBH

# Baubeschreibung





# Baubeschreibung

In bester Lage von Seligenstadt errichten wir für Sie in zentraler Lage ein modernes Bürogebäude mit 12 variablen Einheiten und allem Komfort.

Das Projekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Asklepios Klinik Seligenstadt und ist durch die direkte Nähe zum Bahnhof, der Anschlussstelle Seligenstadt (Autobahn A3), im Knotenpunkt von Ortseinfahrt Dudenhöfer Straße, Kreisquerverbindung und Umgehungsstraße, verkehrsgünstig, ideal angebunden.

Auf insgesamt 3 Etagen können Sie Ihre Büro- oder Praxisfläche nahezu frei einteilen - und die Ausstattung bestimmen. Ihrer Kreativität sind dabei (fast) keine Grenzen gesetzt! Selbstverständlich können Ihre Räume, nach Wunsch, gemeinsam mit unserem Innenarchitekten gestaltet werden.

Ein modernes Ambiente, in energetischer und behindertengerechter Bauweise (für Arztpraxen), steht Ihnen dabei ebenso, wie eine große Anzahl freier Parkplätze zur Verfügung - und gewährleistet so, den optimalen, wirtschaftlichen Betrieb Ihres Büros oder Ihrer Praxis. für Sie und Ihre Kunden.

**Überzeugen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten und kontaktieren Sie uns!**



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rohbauarbeiten.....</b>	<b>26</b>
1.1 Erdarbeiten .....	26
1.2 Kanalarbeiten .....	26
1.3 Rohbau .....	26
1.4 Gewährleistung .....	26
1.5 Mauer- und Betonarbeiten (siehe Rohbau) .....	27
1.6 Decken (Filigranplatten) .....	27
1.7 Treppen .....	27
1.8 Aufzug .....	27
1.9 Dach/Spengler .....	27
1.10 Dachgeschossterrassen .....	27
<b>2. Sanitärinstallation .....</b>	<b>28</b>
2.1. Allgemeines (Änderungen vorbehalten) .....	28
2.2. Sanitärräume (allgemein) .....	29
2.3. Küche (allgemein) .....	29
2.4. Außenbewässerung .....	29
<b>3. Heizungs-/Kühlungsanlage .....</b>	<b>29</b>
<b>4. Lüftung .....</b>	<b>30</b>
<b>5. Kalt- und Warmwasser .....</b>	<b>30</b>
<b>6. Elektroinstallation .....</b>	<b>31</b>
6.1. Allgemeines laut DIN .....	31
6.2. Video-Türsprechanlage .....	31
6.3. Netzwerkanschluss .....	31
6.4. Treppenhaus (EG bis DG) .....	31
6.5. Telekommunikation .....	32
6.6. Flure/Eingangsbereiche .....	32
6.7. Aufenthaltsräume/Küche .....	33
6.8. Sanitärraum .....	33
6.9. Technikraum Nutzungseinheit .....	33



6.10. Praxis- und Büroräume .....	34
6.11. Allgemeine Räume .....	34
<b>7. Außenbereich .....</b>	<b>34</b>
7.1. Außenbeleuchtung.....	34
7.2. Außenfensterbänke .....	35
7.3. Innenfensterbänke .....	35
<b>8. Fenster (EG bis DG) .....</b>	<b>35</b>
<b>9. Jalousien (EG bis DG) .....</b>	<b>35</b>
<b>10. Innenputz (EG bis DG) .....</b>	<b>35</b>
<b>11. Estrich (EG bis DG) .....</b>	<b>36</b>
<b>12. Fliesenarbeiten/Werksteinarbeiten .....</b>	<b>36</b>
12.1. Sanitärräume (EG bis DG) .....	36
12.2. Küche .....	36
<b>13. Schreiner- und Metallarbeiten .....</b>	<b>36</b>
13.1. Hauseingangs-/Praxis- und Büroeingangstür .....	36
13.2. Innentüren (EG bis DG) .....	37
<b>14. Schlosserarbeiten (Treppengeländer EG bis DG) .....</b>	<b>37</b>
<b>15. Maler- und Tapezierarbeiten .....</b>	<b>37</b>
<b>16. Fassade und Außenputz .....</b>	<b>38</b>
<b>17. Außenanlage .....</b>	<b>38</b>
17.1. Stellplätze .....	38
17.2. Wege und Freiflächen .....	38
17.3. Fahrradabstellplatz .....	38



17.4. Mülltonnenplatz/Müllbox .....	38
17.5. Weitere Außenanlage .....	39
<b>18. Baureinigung .....</b>	<b>39</b>
<b>19. Vorrangregelung .....</b>	<b>39</b>
<b>20. Aussparungen und Ver- oder entsorgungsschächte .....</b>	<b>39</b>
<b>21. Sonderwünsche .....</b>	<b>39</b>
<b>22. Änderungen .....</b>	<b>39</b>
<b>23. Sonstiges .....</b>	<b>40</b>
23.1. Rauchmelder.....	40
23.2. Energieeinsparverordnung .....	40
23.3. Raumgestaltung .....	40
23.4. Raumhöhe .....	40
23.5. Zugang .....	40
<b>24. Fertigstellung .....</b>	<b>40</b>



## **1. Rohbauarbeiten**

### **1.1. Erdarbeiten**

Aushub der Baugrube in der erforderlichen Tiefe, einschließlich eines Arbeitsraumes und seitliche Lagerung des Materials.

Abtransport des überschüssigen Materials, einschließlich Kippgebühren.

Beifüllen der Arbeitsräume mit dem vorhandenem Material und Herstellen des Grobplanums mit Radlader.

Erdaushub für Kanalgräben im Bereich des Grundstücks sowie für den Anschluss an den Straßenkanal bis zur Grundstücksgrenze.

### **1.2. Kanalarbeiten**

Anschluss an den Straßenkanal mit Revisionsschacht bis zur Grundstücksgrenze.

PVC-Rohrleitungen in den erforderlichen Dimensionen gemäß Entwässerungszeichnungen bzw. der DIN 1986.

### **1.3. Rohbau**

Stahlbetonskelettbau mit Stützen und Unterzügen.

Geschossdecken in Stahlbeton, ca. 25cm stark.

Praxis- und Bürotrennwände, einschalig 24cm stark (bzw. nach Schallschutzberechnung).

Tragende und nichttragende Wände gemäß statischem Erfordernis in massiver Bauweise (Mauerwerk oder Beton), siehe auch Trockenbaubeschreibung.

### **1.4. Gewährleistung**

Siehe Kaufvertrag. Mindestens 5 Jahre.



### 1.5. Mauer- und Betonarbeiten (siehe Rohbau)

Außenwände der Geschosse ca. 36,5cm stark mit Hochlochziegel, geklebt (Wärmeleitfähigkeit nach EnEV).

Praxis- und Bürotrennwände ca. 24cm stark mit Schallschutzziegel (Rohdichte gemäß Statik), geklebt.

### 1.6. Decken (Filigranplatten)

Die Decken über Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden aus Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung ausgeführt.

### 1.7. Treppen

Stahlbetontreppen von EG – DG (Haupttreppenhaus, gemeinsame Treppen).

### 1.8. Aufzug

Es ist ein Aufzug für 6 Personen vorgesehen. Haltestellen von dem Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss. Firma Schindler oder gleichwertige Firma, Fabrikat OTIS.

Der Aufzug ist behindertengerecht.

### 1.9. Dach/Spengler

Dach in Zimmermannkonstruktion gemäß statischer Berechnung. Wärmedämmung gemäß Energieeinsparverordnung.

Eindeckung mit Blech auf Lattung und Konterlattung.

Regenfallrohre und Regenrinnen entsprechen der Größe der Dachfläche in Titanzink. Eindeckung mit verzinktem Stahlfalzblech auf Holzenter-Konstruktion.

### 1.10. Dachgeschossterrassen

Die Größe und Anzahl richtet sich nach den genehmigten Plänen.

Abweichend von der DIN wird die Anschlusshöhe an die angrenzenden Bauteile, Türen, kleiner als 15cm (mind. 5cm) ausgeführt.



Eine Rinne wird nicht eingebaut. Belag, Werksteinplatten auf Splitt verlegt, nach Angabe des Bauträgers. Eine Blechverkleidung der vertikalen Abdichtung wird auf Wunsch des Käufers (Sonderleistung) durchgeführt.

Die Dachgeschossterrassen werden mit 40x40 Terrassenplatten verlegt. Die erforderliche Brüstung wird gemauert und verputzt. Die Betonabdeckung wird mit Farbe gestrichen.

## **2. Sanitärinstallation**

### **2.1. Allgemeines (Änderungen vorbehalten)**

Die Art und Anzahl der sanitären Einrichtungsgegenstände ist zum Teil aus den Plänen ersichtlich und wird nach entsprechenden DIN-Normen projektiert und ausgeführt.

Sämtliche Sanitärobjekte werden in der Sanitärfarbe reinweiß (Basisfarbe) geliefert und montiert.

Die Entsorgungsstrangleitungen werden in Gussrohr bzw. HT-Rohr (schallgedämmt) montiert.

Die Versorgungsstrangleitungen werden in Kupfer, PVC, Edelstahl oder Verbundmaterial ausgeführt.

Vorwandinstallation je nach Erfordernis – Anordnung erfolgt durch den Bauträger.

Die Sanitärobjekte wie WC, Waschtisch und Waschbecken aus Sanitärporzellan, Hersteller Richter und Frenzel, Serie Europa bzw. Fabrikat Renova Plan Nr. 1.

Unterputzarmaturen Hersteller Grohe oder Hausmarke in verchromter Ausführung. Es wird der spätere Einbau von separaten Wasserzählern und Wärmemengenzählern vorgesehen. Die Zähler werden gemietet bzw. gekauft und gehen zu Lasten des Bauträgers. Die hierfür vorgesehenen Einbauteile werden vom Bauträger geliefert und eingebaut.



## 2.2. Sanitärräume (allgemein)

Moderne bedarfsgerechte Sanitäranlagen mit dezentraler Warmwasserversorgung je Einheit.

Tiefspülklosett, wandhängend, mit Unterputzspülkasten mit Wasserspartaste, Kunststofftoilettensitz, Einhebelmischer, verchromt.

Je Einheit 3 Porzellanwaschtische, 65x55cm. Ein Griff Mischbatterie verchromt.

3 Spiegel, Aufputz, Wandhängend, Größe nach Angabe des Bauträgers, Dusche (optional).

Kosten trägt der Erwerber.

## 2.3. Küche (allgemein)

Kalt- und Warmwasseruntertischgerät, Abwasseranschluss.

Vorrüstung für den Anschluss einer Küchenspüle mittels Eckventil und Abwasseranschluss DN 50.

Ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss (optional). Kosten trägt Mieter bzw. Erwerber.

## 2.4. Außenbewässerung

Für die Allgemeinfläche ist eine Gartenzapfstelle vorgesehen.

## 3. Heizungs-/Kühlungsanlage

Zentrale Heizungsversorgung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe bis zu einer Außentemperatur von ca. +7°C (umschaltbar für Kühlen) und Gasbrennwertkessel als Spitzenkessel. Die Anlage erlaubt raumweise Kühlen oder Heizen, d. H. in einem Raum kann gekühlt werden und im benachbarten geheizt oder umgekehrt.

Wärmeabgabe der Heizung über 4-seitig ausblasende Deckenumluftkassetten als 4 Leiter-System mit Einzelraumregelung und 3-stufiger Ventilatorregelung.



Wärmeabgabe der Kühlung über 4-seitig ausblasende Deckenumluftkassetten als 4-leiter-System mit Einzelraumregelung und 3-stufiger Ventilatorregelung.

Die Nebenräume/Abstellräume und WCs werden ausschließlich mit Heizkörpern ausgestattet.

Hier ist keine Kühlung möglich.

Wärmezähler/Kältezähler müssen durch den Mieter/Käufer angemietet werden.

Optional: Fußbodenheizung oder statische Heizflächen. Kosten trägt der Mieter bzw. Erwerber.

#### **4. Lüftung**

Kontrollierte Lüftung als Abluftanlage mittels Einraumventilator mit Präsenzmelder in den innenliegenden Räumen.

In den Mieteinheiten wird die Abluft in Bädern, WCs, Küchen und Nebenräumen abgesaugt.

Die erforderliche Frischluft wird über schallgedämmte Nachströmelemente in den Fenstern zugeführt.

Türen der zu entlüftenden Räume (wie z. B. Bad, Küche, WC, Abstellraum) werden um ca. 1 cm sichtbar unterschritten.

#### **5. Kalt- und Warmwasser**

Kaltwasser mit Verbrauchsmessung in Bädern oder im Technikraum.

Warmwasser dezentral mittels Kleinspeicher 5 Liter oder Minidurchlauferhitzer. Für Duschen 80 Liter Boiler wandhängend.

Zähler müssen angemietet werden.

## 6. Elektroinstallation

### 6.1. Allgemeines laut DIN

Elektroausstattung nach den gültigen VDE- und DIN-Vorschriften und den Vorschriften des örtlichen Stromversorgers.

Flexibel gestaltete Installation mit Brüstungskanälen mit hohem Ausstattungsgrad. Je Einheit ein Serverraum bzw. Technikraum.

Der Hausanschluss wird im dafür, lt. Angabe der zuständigen EVO vorgesehenen Raum angebracht, der Zählerschrank wird nach Vorschrift der zuständigen EVO erstellt.

### 6.2. Video-Türsprechanlage

Der Einbau einer Video-Türsprechanlage ist möglich, die zentralen Komponenten sind vorhanden und in der Unterverteilung im Technikraum installiert.

Zur Standardinstallation gehören:

- ♦ 12 Etagen- Klingeltasten/Namensschilder
- ♦ 12 Taster zur Türöffnung der Etagentür

Optional (Kosten trägt der Erwerber) können nachgerüstet werden:

- ♦ Videomonitore als Tischgerät
- ♦ Anbindung an die Telefonanlage
- ♦ Video-Türlautsprecher mit Farb-Weitwinkelkamera

### 6.3. Netzwerkanschluss

In den Büros sind Netzwerkdozen RJ45 Cat. 6 vorgesehen. Die Kabel dazu enden im eigenen Technikraum an einem Serverschrank. Der weitere Ausbau erfolgt durch den Nutzer.

### 6.4. Treppenhaus (EG bis DG)

Je Etage wird am Aufzugsschacht unterhalb des Treppenabsatzes eine Steckdose für Reinigungsmaschinen vorgesehen.



Die Beleuchtung erfolgt mit LED Einbau-Downlights etagenweise über Präsenzmelder geschaltet.

Der Haupteingang im EG erhält eine automatische Tür.

### 6.5. Telekommunikation

Der Postübergabepunkt (ÜP) befindet sich im Technikraum Elektro (EG). Von hier werden 10DA in den Serverschrank der Nutzungseinheiten verlegt.

Steckbare Überspannungsschutzbausteine können bei Bedarf und auf Anforderung des Nutzers auf die Trennleisten im Übergabepunkt gesteckt werden.

Die Kabel der ISDN-Anschlussdose aus der Nutzungseinheit werden zum Technikraum der Nutzungseinheit verlegt und dort mit Überlänge gebündelt im Serverschrank abgelegt. Der Ausbau mit Patchfeldern und Telefonanlage erfolgt später durch den Nutzer.

Sämtliche Kosten der Telekom tragen die Erwerber.

### 6.6. Flure/Eingangsbereiche

Leuchten und Taster nach Vorgaben des Nutzers/Bedarfs. Zusätzliche Pendelleuchte (eigene Schaltung) mit Eignung für Bildschirmarbeitsplätze im Bereich Empfang.

- ♦ 6 Steckdosen im Bereich Empfang
- ♦ 1 Langfeldpendelleuchte im Bereich Empfang
- ♦ Downlights im Flurbereich
- ♦ 2 getrennt abgesicherte Steckdosen für Reinigungsgeräte
- ♦ 2 ISDN Telefonsteckdosen im Bereich Empfang
- ♦ 1 Schnittstelle zur Türsprechanlage im Bereich Empfang (siehe 6.3)
- ♦ Getrennte Ansteuerung der Beleuchtung Empfang/Flur
- ♦ 2 Stromkreise für Beleuchtung Flur



### 6.7. Aufenthaltsräume/Küche

Leuchten und Taster nach Vorgaben Nutzer/Bedarf. Zusätzlicher Leuchtenabgang für Küchenzeile (Konventionelle Aus-Schaltung) mit u.P. Leuchtenauslassdose.

- ♦ 6 Steckdosen im Bereich Küchenarbeitsplatte
- ♦ 1 Steckdose Spülmaschine
- ♦ 1 Steckdose Dunstabzug (Aktivkohle)
- ♦ 1 Steckdose Kucheneinbaugerät (Reserve)
- ♦ 1 Steckdose Warmwasserboiler
- ♦ 1 Herdanschlussdose (5-polig 400V 16A)
- ♦ 1 Steckdose untere Installationszone neben Eingangstür
- ♦ Jalousietaster/-steuerung je Fenster

### 6.8. Sanitärraum

Leuchten nach Vorgaben Nutzer/Bedarf, Steuerung vorzugsweise über Präsenzmelder.

- ♦ 1 Steckdose im Bereich Waschbecken bei Personal WC
- ♦ 1 Steckdose für Elektroheizkörper
- ♦ Abgang 230V für Entlüftungsventilator

### 6.9. Technikraum Nutzungseinheit

Die Installation erfolgt auf Putz, mit starrem Kunststoff-Panzerrohr auf Abstandsschellen, in offener Verlegung.

Neben der Eingangstür für Servicezwecke eine Steckdose und 3 weitere Steckdosen/-Stromkreis im Raum nach Vorgaben Nutzer/Bedarf.

Beleuchtung mit Ausschalter und 1 Feuchtraum-Wannenleuchte 2x TL-D 58W mit EVG.

Serverschrank 800x2000x800 mit natürlicher Belüftung zum Ausbau durch den Nutzer.

Sicherungsverteilung für alle Stromkreise in der Nutzungseinheit.

## 6.10. Praxis- und Büroräume

Leuchten und Taster nach Vorgaben Nutzer/Bedarf. Alle Leuchten sind für Bildschirmarbeitsplätze geeignet.

- ♦ 1 Steckdose neben Eingangstür

je Arbeitsplatz

- ♦ 4 Steckdosen (im Gerätekanal), max. 30 Steckdosen pro Einheit
- ♦ 2 Datendosen Cat. 6, max. 10 Datendosen pro Einheit
- ♦ 1 ISDN Telefonsteckdose, max. 6 Telefonstecksoden pro Einheit.

## 6.11. Allgemeine Räume

Leuchten und Taster nach Vorgaben Nutzer/Bedarf. Alle Leuchten sind für Bildschirmarbeitsplätze geeignet.

- ♦ 1 Steckdose untere Installationszone neben Eingangstür
- ♦ 4 Steckdosen (im Gerätekanal)
- ♦ 1 Datendose Cat. 6
- ♦ 1 ISDN Telefonsteckdose

## 7. Außenbereich

### 7.1. Außenbeleuchtung

Im Außenbereich werden drei Beleuchtungszone vorgesehen.

Zone 1 Pollerleuchten zur Beleuchtung des Hauptzugangsweges

Zone 2 Mastleuchten für Beleuchtung der Parkplatzzonen

Zone 3 Beleuchtung Objektrelame

Die Leuchten werden mittels Installationsschützen aus der UV Allgemeinteil über Steuersignale geschaltet. Im Normalfall ist die Zone 1 während der gesamten Dunkelphase der Nacht aktiviert. Die Zonen 2 und 3 werden in den zentralen Nachtstunden abgeschaltet (Energiesparmodus). Die Zeiten können über Astro-Zeitschaltkanäle eingestellt werden.



### **7.2. Außenfensterbänke**

Granit z.B. Rosa-Beta. Farbe nach Angabe des Bauträgers.

### **7.3. Innenfensterbänke**

Die Fensterbänke, ca. 2cm stark und bis zu ca. 30 cm tief, an Fenstern (nicht Fenstertüren oder Terrassentüren) aus Naturstein, Granit Rosa.

Die Tiefe der Fensterbänke richtet sich nach der Dicke des Mauerwerks und der Einbaulage der Fenster im Mauerwerk.

## **8. Fenster (EG bis DG)**

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff (Hart-PVC), Farbe Weiß, 3 – Fach Verglasung, pro Windowelement ist ein Dreh-Kippfenster vorgesehen.

Im Erdgeschoss abschließbare Griffe auf Wunsch (Mehrkosten). U-Wert nach Berechnung der Energieeinsparverordnung (EnEV).

## **9. Jalousien (EG bis DG)**

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten außenliegende einzeln steuerbare elektrische Jalousien, als Sonnen- und Sichtschutz.

Gruppensteuerung mit manueller Bedienung, Zeit- und Sonnenschutzfunktion je Nutzungseinheit.

Zentralsteuerung mit Notfunktionen (Windwächter).

## **10. Innenputz (EG bis DG)**

Sämtliche Geschosswände, sowie auch das Treppenhaus erhalten einen einlagigen Fertigputz aus Kalkgips.

Die Sanitärräume werden mit Kalkzementputz (Leichtputz) verputzt.



## 11. Estrich (EG bis DG)

Schwimmender Anhydrit- oder Zementestrich mit entsprechender Wärme- und Trittschalldämmung nach DIN-Vorschriften und Wärmeschutzverordnung.

## 12. Fliesenarbeiten/Werksteinarbeiten

### 12.1. Sanitärräume (EG bis DG)

Raum hoch in Klebverfahren gefliest. Fußboden ebenfalls Fliesenbelag 40,- EUR/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Klebemittel (Listenpreise). Auswahl der Fliesen von 20x20 cm bis 40x40 cm.

### 12.2. Küche

Die Küche erhält einen Fliesenspiegel (max. 3,5m<sup>2</sup>, 60cm hoch) geklebt, 40,- € EUR/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Klebemittel für Normalformate 15x15cm bis 30x60cm (Listenpreise).

Fußboden ebenfalls Fliesenbelag, 40,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

**Anmerkung:** Die in den Plänen dargestellte Anordnung der Sanitärobjekte in den Sanitärräumen, bzw. die Anschlüsse in den Küchen usw. bedeutet lediglich einen Vorschlag, die genauere Anordnung wird zusammen mit Ihnen und dem zuständigen Installateur vor Ort und gemäß einem eventuell vorhandenem Küchen- und Badplan festgelegt. Änderungen der vorgesehenen Rohrleitungen werden nur nach Genehmigung des Bauträgers erlaubt.

## 13. Schreiner- und Metallarbeiten

### 13.1. Hauseingangstür/Praxis- und Büroeingangstüren

Haupteingangstür: selbstöffnende elektrische Flügeltüranlage mit zwei Türen.

Praxis- und Büroeingangstüren: Ausführung nach DIN-Norm (Schallschutz/Brand-schutz), Sicherheitsgarnitur ES 3. Klimaklasse 3, Beanspruchungsgruppe S.

Die Tür Höhe beträgt 2,09m.



### **13.2. Innentüren (EG bis DG)**

Die Türen zwischen Untersuchungsraum und Sprechzimmer sowie zwischen Flure und Untersuchungsraum/Sprechzimmer haben die erforderliche Luftschalldämmung nach DIN 4109 37dB.

Das Türblatt erhält folgende Ausführung: Schall3 für Stahlzarge ca. 48 mm dick, Schalldämmeinlage, Schall-EX und Einbau von Bandbohrungen für VN 8939/100 FD (2 Stück).

Die Türen zwischen Krankenzimmern und Flur sowie zwischen Operations-/Behandlungsräumen und Flur haben die erforderliche Luftschalldämmung nach DIN 4109 32dB.

Das Türblatt erhält folgende Ausführung: Schall2 ca. 40 mm dick, Spezialeinlage (3-f) für Stahlzarge, Schall-EX und Einbau von 3-teiligen Bändern V8026WG (2 Stück).

Oberfläche ist CPL weiß.

### **14. Schlosserarbeiten (Treppengeländer EG bis DG)**

Stahlstabskonstruktion mit Ober- und Untergurt, sowie senkrechten Füllstäben, grundiert und endbeschichtet, Farbe nach Angabe des Bauträgers.

### **15. Maler- und Tapezierarbeiten**

Sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten sind nicht enthalten (Sondereigentum).

Die Malerarbeiten für das Allgemeingut werden nach Vorgabe des Bauträgers ausgeführt.



## **16. Fassade und Außenputz**

Die Außenwände erhalten einen wasserabweisenden Kratzputz bzw. Scheibenputz, Farbe und Körnung nach Wahl des Bauträgers.

Sockel aus Kalkzementputz mit Anstrich, nach Wahl des Bauträgers, farblich abgesetzt.

## **17. Außenanlage**

### **17.1. Stellplätze**

Stellplätze werden den Einheiten zugeordnet. Die Stellplätze sind in der Miete enthalten.

Aufteilung der Stellplätze siehe Wege- und Freiflächen (17.2).

### **17.2. Wege und Freiflächen**

Die Zugänge und die Abstellplätze werden mit Betonpflaster bzw. Rasengittersteinen nach Vorgabe des Bauträgers befestigt. Eine Einfriedung wird auf der Rückseite des Gebäudes vorgesehen, Doppelstabmattenzaun, ca. 1,50 m hoch.

### **17.3. Fahrradabstellplatz**

Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden außerhalb des Gebäudes errichtet. Die Stellplätze werden nicht überdacht (keine Einhausung). Ausführung mit Bügelpoller, verzinkt. Die Stellfläche wird mit Betonsteinen bzw. Rasengittersteinen nach Vorgabe des Bauträgers befestigt.

### **17.4. Mülltonnenplatz / Müllbox**

Die Stellfläche wird mit Betonsteinen bzw. Rasengittersteinen nach Vorgabe des Bauträgers befestigt, Größe nach Erfordernis. Ein Sichtschutz wird eingebaut.



### **17.5. Weitere Außenanlage**

Die weiteren Außenanlagen, wie Pflanz- und Grünflächen (Gartenfläche mit Mutterbodenauftrag, Rasenbepflanzung und Baumbepflanzung), werden von dem Bauträger auf eigene Kosten nach Auflage der Baugenehmigung und des Freiflächenplans durchgeführt.

### **18. Baureinigung**

Die Praxis- oder Büroräume bzw. das Gemeinschaftseigentum werden besenrein übergeben.

Die Endreinigung der Praxis- oder Büroräume und des Gemeinschaftseigentums ist Sache des Erwerbers.

### **19. Vorrangregelung**

Bei Diskrepanz oder abweichenden Aussagen zwischen Baubeschreibung und Plänen gilt die Baubeschreibung vorrangig.

### **20. Aussparungen und Ver- oder Entsorgungsschächte**

Die Leitungsführung der Ver- und Entsorgung wird vom Bauträger festgelegt, dies gilt im Zusammenhang mit der hierfür notwendigen Schächten und Vorwandinstallationen.

### **21. Sonderwünsche**

Sonderwünsche werden direkt mit dem Bauträger abgewickelt. Eine Firmenliste wird rechtzeitig, je nach Ausführung der Gewerke, an die Käufer oder Mieter übergeben. Weitergehende Vereinbarungen sind im Kaufvertrag geregelt.

### **22. Änderungen**

Änderungen aufgrund baubehördlicher Auflagen (Baugenehmigung) sind für den Erwerber verbindlich und werden von Ihnen anerkannt.



Änderungen der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind möglich, soweit sie aus gestalterischen und technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung erforderlich werden. Die Vorgegebene Qualität bleibt hiervon unberührt.

## **23. Sonstiges**

### **23.1. Rauchmelder**

Alle notwendigen Rauchmelder werden vom Bauträger eingebaut. Es werden festverkabelte Rauchmelder, in Art und Umfang entsprechend den Brandschutzvorgaben, eingebaut und miteinander vernetzt.

Die Signalisierung erfolgt akustisch, geschossweise in den Nutzungseinheiten und im Treppenhaus.

### **23.2. Energieeinsparverordnung**

Die Planung und Ausführung wird nach der genehmigten EnEV durchgeführt. Eine kontrollierte Be- und Entlüftung wird nicht eingebaut.

### **23.3. Raumgestaltung**

Die Innenwände werden in Trockenbauweise erstellt. Eine variable Innenraumeinteilung ist möglich.

Sämtliche Decken werden abgehängt, Rastermaß ca. 60x60 cm.

### **23.4. Raumhöhen**

Die lichten Raumhöhen betragen somit 2,75m.

### **23.5. Zugang**

Schlüsselloser Zugang mit Chipkarte.

## **24. Fertigstellung**

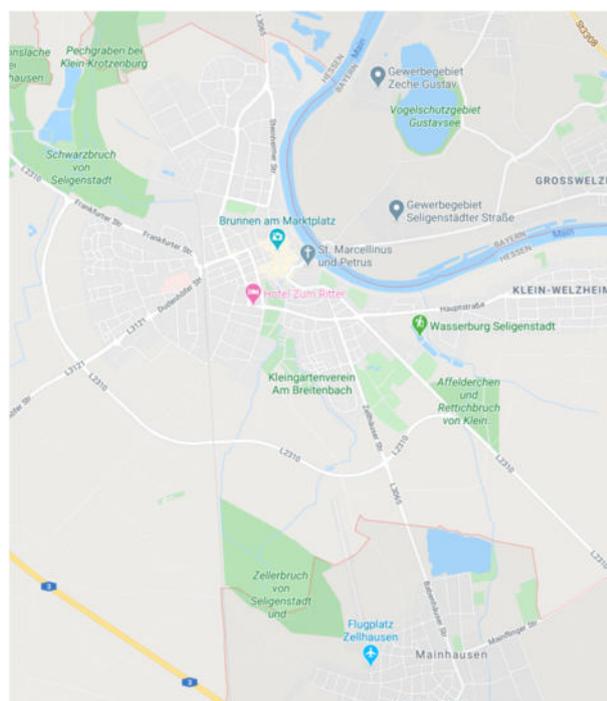
Voraussichtliche Fertigstellung März 2022.



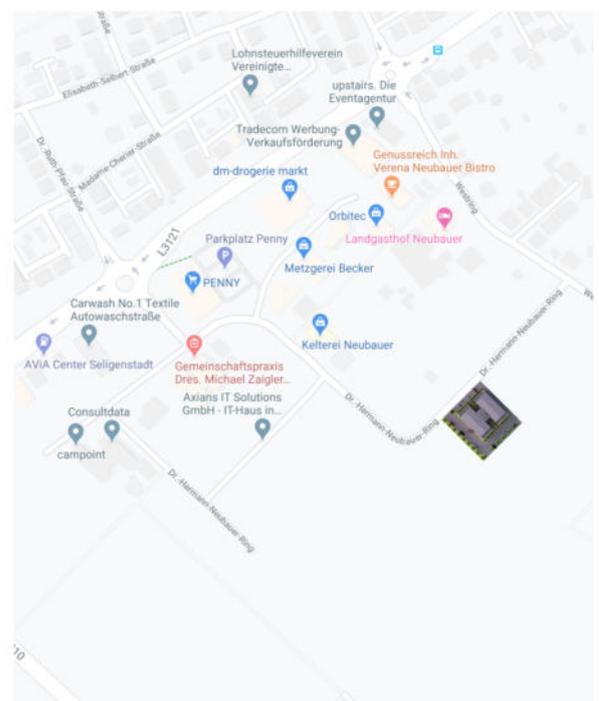
## Seligenstadt und Umgebung



## Stadtplan Seligenstadt



## Lage des Grundstücks





CINAR MASSIVHAUS GMBH

Sichern Sie sich jetzt ein Stück Zukunft!

- Cinar Massivhaus -  
Wir realisieren Ihre Träume!

Dr.-Hermann-Neubauer-Ring 40  
63500 Seligenstadt  
Telefon 0 61 82 / 89 58 33  
Telefax 0 61 82 / 89 58 65