

Bürogebäude LEIQ

Goethering 60

Offenbach

Mieterbaubeschreibung

Stand 13.09.2024



Projekt: Neubau von zwei Bürogebäuden und Parkhaus mit 255 PKW-Stellplätzen, sowie 15 PKW-Außenstellplätzen und 354 Fahrradstellplätze in Fahrradräumen und 82 Außenstellplätze für Fahrräder.
GK5 / Sonderbau gem. HBO § 2, Abs. 9 (3., 5. und 6.), Parkhaus Sonderbau gem. HBO § 2, Abs. 9 (13)

Bauherr: HTO Nordring 1 GmbH
Theodor-Heuss-Str. 25
D-61118 Bad Vilbel

Entwurfsverfasser: holger meyer gmbh
Eschersheimer Landstraße 50-54
60322 Frankfurt am Main

Datum: 05.08.2024; Frankfurt a. M.

Liegenschaft: Offenbach
Nordring 142 & Goethering 60 (Bauteil 2)

Gemarkung: Offenbach am Main
Flur: Flur 5
Flurstück: Flurstücke 38/13

Inhalt

1	Allgemeine Beschreibung	4
1.1	Allgemeines	4
1.2	Lage, Grundstück	4
1.3	Öffentliche Erschliessung	5
1.4	Gebäudedaten BT 2	5
2	Gliederung des Bauwerks	6
2.1	Gebäudestruktur	6
2.1.1	Baukörper	6
2.1.2	Gebäudeorganisation / Erschließung	6
2.1.3	Zugangskontrolle	7
2.1.4	Barrierearmes Bauen	7
2.2	Lastannahmen für Geschossdecken / Geschosshöhen	8
2.3	Rohbau	8
2.3.1	Stahlbeton- und Mauerwerksarbeiten	8
2.4	Dach und Fassade	9
2.4.1	Dachdecker- und Abdichtungsarbeiten	9
2.4.2	Fassade/ Fassadenverkleidung und -konstruktion	9
2.4.3	Zugänge	9
2.4.4	Sonnenschutzanlagen	10
2.5	Zertifizierung	10
2.6	Sonstiges	10
2.6.1	Beschilderung/ Werbeanlage	10
2.6.2	Briefkastenanlage	10
2.6.3	Außenhautsicherung	10
2.6.4	Schließanlage	10
2.7	Baustoffe	11
3	Ausstattung Untergeschoss u. Obergeschosse	11
3.1	Parkhaus	11
3.2	Anlieferung – im Aussenbereich	12
3.3	Flure und Lager (Untergeschoss)	12
3.3.1	Erschließungsflure Technik und Lager	12
3.4	WCs (im Mobility HUB EG)	13
3.5	Dusche/ Umkleiden (im Mobility HUB EG)	14
3.6	Fahrradraum (Mobility-HUB im EG)	15
3.7	Foyer (EG)	16
3.8	Treppenhäuser an Erschliessungskernen	17
3.9	Aufzugsvorbereiche (EG - 6.OG)	17
3.10	Abfallraum (EG)	18
4	Bürobereiche / Seminarräume	19
4.1	Bürobereiche und Gruppenräume im 4.OG	19
4.2	Seminar- und Konferenzbereiche im 4.OG	20
4.3	Seminar- und Konferenzbereiche im EG	21
4.4	Kopierer- und Druckerräume	22
4.5	Teeküchen und aufenthaltsräume in den Büroetagen	22
4.6	Lager- und Putzmittlräume in den Obergeschossen	23
4.7	WCs (EG und 4.OG)	24
4.8	IT / E-UV Räume in den Mietbereichen (EG - 6. OG)	25
4.9	Dachterrasse und Balkone	26
5	Technische Gebäudeausrüstung	26
5.1	Sanitär	26
5.2	Heizung	26
5.3	Lüftung	26
5.4	Kühlung	27
5.5	Elektrotechnik	27
5.6	Schwachstrom und IT-Systeme	29

5.7	Fördertechnik.....	30
5.8	Brandschutz.....	30
5.9	Gebäudeautomation/ Zähler.....	30

1 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

1.1 ALLGEMEINES

Inhalt der Standard-Mieterbaubeschreibung

Die Mieterbaubeschreibung (kurz: MBB) ist in Umfang und Art verbindlich für die Leistungen, die der Vermieter dem Mieter zur Verfügung stellt, sofern im Mietvertrag oder seinen Anlagen, einschließlich dieser MBB nichts anderes geregelt ist.

Diese MBB wird daher Anlage zum Mietvertrag und beschreibt den Ausbauzustand der Mietfläche.

Behördliche Vorschriften

Für die Erstellung des Bauvorhabens gelten die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften zum Zeitpunkt der Erteilung des Baugenehmigungsbescheides einschließlich etwaiger Nachträge und zusätzlicher Bestimmungen. Diese können gelegentlich in geringem Umfang von den Architektenplanungen des Vermieters ohne Relevanz auf den Nutzungszweck des Mieters abweichen.

1.2 LAGE, GRUNDSTÜCK

Das Grundstück liegt im westlichen Stadtteil Offenbach-Kaiserlei, zwischen Goethering, Nordring und Bornheimer Weg.

Grundstücksgröße (Bauteil 2&3): ca. 11.234 m².

Das Bauvorhaben wird in drei Gebäudeabschnitte „Bauteil 1-3“ unterteilt. In diesem Dokument wird das Bauteil 2 auf dem Ostteil des Grundstücks beschrieben. („nachfolgend auch „BT2“).

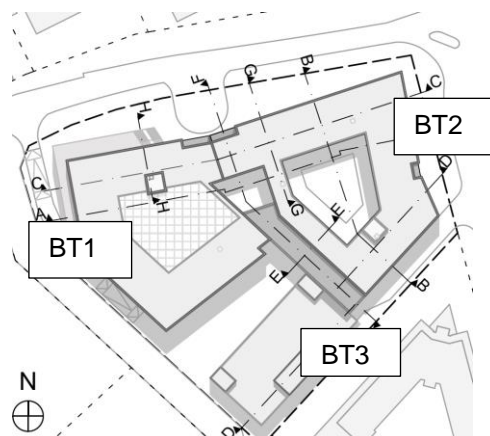
Das Bauvorhaben wurde grundbuchlich auf zwei Grundstücke (BT1 und BT2&3) aufgeteilt. Im Westteil des Grundstücks entsteht Bauteil 1 („nachfolgend auch „BT1“). Das Bauteil 1 wird ausschließlich vom Mieter Danfoss genutzt. Im Südwestbereich entsteht Bauteil 3 („nachfolgend auch „BT3“) mit einer Parkhaus Nutzung.

Anmerkung: anderen Planungsdokumenten tragen die Bauteile teilweise folgende abweichende Abkürzungen:

Bauteil 1 = BT A (in diesem Dokument: BT 1)

Bauteil 2 = BT B (in diesem Dokument: BT 2)

Bauteil 3 = BT C (in diesem Dokument: BT 3)



1.3 ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG

Bauteil 2 hat zwei Eingänge. Der Haupteingang liegt im Osten am Goethering. Ein weiterer Eingang befindet sich zwischen BT 1 und BT 2 zentral im Innenhof. Die Entsorgung des BT 2 erfolgt über die Einfahrt am Nordring 142. Das Parkhaus im BT 3 im Süden des Grundstücks wird an der südlichen Grundstücksgrenze vom Goethering erschlossen. Die fußläufige Anbindung der Mieter an das Parkhaus erfolgt über den Innenhof zwischen den zwei Bauteilen.

Das BT 2 verfügt jeweils über drei sog. notwendige Treppenhäuser, die alle Geschosse verbinden. Außerdem verfügt es über ein zusätzliches viertes notwendiges Treppenhaus. Es ist im Erdgeschoss baulich getrennt und verbindet zum einen das unterirdische Parkhausgeschoss mit dem Ausgang im Erdgeschoss und führt andererseits das darüberliegende erste und zweite Obergeschoss zum Ausgang auf den Hof. An den 3 Haupteinschlüssen sind jeweils Aufzugskerne angeordnet.

In den öffentlich zugänglichen Bereichen von BT 2 im Erdgeschoss wird ein barrierearmes Konzept umgesetzt. Alle Geschosse sind barrierearm über die Aufzüge zu erreichen. Es wird davon ausgegangen, dass vom 1. bis 6. Obergeschoss keine öffentlichen Nutzungen geplant sind. Aus diesem Grund besteht keine gesetzliche Notwendigkeit zur Anwendung der DIN 18040 in diesen Bürogeschossen.

1.4 GEBÄUDEDATEN BT 2

Oberirdische Geschosse:	7
Untergeschoss (im Parkhaus und Südteil BT 2):	1
<i>Nord- und Ost Achse vom BT2 verfügen über einen nutzbaren Kellerbereich</i>	
Attikahöhe Regelbereich:	ca. 26,50 m
Achsraster Ausbau:	1,35 m
PKW Stellplätze Parkhaus	135 Stellplätze
Fahrrad Abstellplätze für BT 2	ca. 142 Stellplätze

2 GLIEDERUNG DES BAUWERKS

2.1 GEBÄUDESTRUKTUR

2.1.1 Baukörper

Die BT 1, BT 2 und BT 3 bilden einen gemeinsamen freistehenden Baukörper auf dem Grundstück, der im Osten vom Goethering, im Norden vom Nordring und im Westen vom Bornheimer Weg begrenzt wird. Im Süden grenzt das Grundstück an die Liegenschaft Goethering 58.

Im Erdgeschoss des BT 2 befindet sich die zweigeschossige Eingangslobby am Goethering 60 als Zentraler Mitarbeiter- und Besuchereingang. Ein weiterer Eingang zum nordwestlichen Teil des BT 2 befindet sich am Nordring 142 mit direkt anschließendem Aufzugs- und Treppenhaukern.

Das BT 2 besitzt insgesamt vier vertikale Erschließungskerne und eine direkte Anbindung über die Lobby am Goethering 60 zu den Fahrradstellplätzen mit Umkleiden.

2.1.2 Gebäudeorganisation / Erschließung

Gebäude 1

BT1 wird derzeit ausschließlich durch die Danfoss Hauptzentrale Deutschland als Mieter genutzt.

Die Kantine verfügt über einen separaten Außeneingang direkt neben der Danfoss Lobby. Sie liegt im 3 m höher gelegenen 1. Obergeschoss und wird über eine außenliegende offene Treppe sowie über einen Gebäudezugang zum Treppenhaus A 1 mit zugehöriger Aufzugsgruppe erreicht. Hier wird es eine Nutzertrennung der externen Gäste der Kantine und des Mietbereichs Danfoss geben. Die Mieter von Bauteil 2 sind berechtigt die Kantine von Danfoss für die Dauer des Betriebs eben dieser zu nutzen. Eine Garantie für den Betrieb wird nicht zugesagt.

Gebäude 2

BT 2 kann in bis zu 19 Mieteinheiten unterteilt werden. Der Zugang des Gebäudes für Mieter mit PKW erfolgt über die Zufahrt zum Parkhaus vom Goethering.

BT 2 verfügt über zwei Eingänge, die straßenseitig jeweils vom Nordring und vom Goethering aus erschlossen werden. Beide Eingänge sind vom Erdgeschosszugang des Parkhauses über den Innenhof zu erreichen. Über die Lobby am Goethering können von den beiden angebundenen Treppenhäusern ab dem 2. OG pro Etage jeweils zwei Mieteinheiten erschlossen werden. Im Erdgeschoss wird von dieser Lobby eine Mieteinheit und im 1. Obergeschoss zwei Mieteinheiten erschlossen.

Vom Eingang Nordring können ab dem 2. OG ebenfalls zwei Einheiten pro Geschoss erschlossen werden, im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, jeweils eine Mieteinheit. Ab dem 2. OG können diese Mieteinheiten alternativ als eine zusammenhängende Mieteinheit pro Geschoss über jeweils nur einen der Haupteingänge erschlossen werden.

Die Mietfläche des Mieters Deutscher Wetterdienst befindet sich im Erdgeschoss (Mietbereich 1) sowie im 4. Obergeschoss (Mietbereich 1 – 3). Im Untergeschoss befindet sich der Mieterkeller (Mietbereich 1).

2.1.3

Zugangskontrolle

Zugänge zum Gebäude (Außenzugänge inkl. Zugang Parkhaus) sind mit Hilfe eines vermietetseitigen Zutrittskontrollsystems (Fabrikat Salto, Pro Access SPACE 6) gesichert.

Das Zugangskontrollsystem Salto nutzt das Pro Access SPACE 6, ein serverbasiertes Online-Zugangskontrollsystem. Auf dem Server befindet sich eine zentrale Datenbank, die alle Zutrittsinformationen verwaltet. Der Zugriff auf das System erfolgt über Benutzerkonten mit verschiedenen Berechtigungsstufen, die durch Benutzernamen und Passwort geschützt sind.

Komponenten und Funktionsweise:

Kartenleser: Die derzeit verwendeten Kartenleser sind alle online mit dem System verbunden. Diese sind an Türcontroller angeschlossen, die sich in einem gesicherten Bereich befinden. Über ein aktives Netzwerk sind die Türcontroller direkt mit dem ZK-Server vernetzt.

Mehrmandantenfähigkeit: Das System verfügt über eine Mehrmandantenlizenz, die es verschiedenen Mietern im Gebäude ermöglicht, ihre eigenen Zutrittspunkte und Stammdaten der Zutrittsberechtigten eigenständig zu verwalten. Gemeinsame Zutrittspunkte werden hingegen zentral und mandantenunabhängig verwaltet. Jeder Mieter kann über einen Client-PC, der im entsprechenden Netzwerksegment liegt, per Browser auf den ZK-Server zugreifen und seinen Bereich verwalten.

Sicherheit und Zutrittsmedien:

Zuweisung von Zutrittsmedien: Aus Sicherheitsgründen muss jeder Person ein individuelles Zutrittsmedium (ID-Karte oder Schlüsselanhänger) über eine Codierstation zugewiesen werden. Eine automatische Zuweisung von ID-Karten ist nicht möglich, da jeder Personalsatz manuell codiert werden muss.

Technologie der ID-Karten:

Verwendet wird die NXP MIFARE DESFire EV3 Smartcard-Technologie.

Speicher: 2 oder 4 kB nichtflüchtiger Speicher.

Material: PVC.

Kontaktlose Schnittstelle: ISO/IEC 14443-2/3 A konform.

Betriebsfrequenz: 13,56 MHz.

Vorhandene ID-Karten von Mietern, die der MIFARE DESFire EV3 Smartcard-Technologie entsprechen, können mit einer individuellen Salto Spur beschrieben werden.

Einschränkungen:

Aktive ID-Transponder: Diese werden vom ZK-System nicht unterstützt.

Integration mit Fremdsystemen: Es ist kein Abgleich oder Import von Personaldaten mit externen Systemen vorgesehen.

Die Komptabilität des Vermieterseitigen und Mieterseitigen Zutritt Systems wird nach Vertragsabschluss geprüft und detailliert. Der Mieter plant mit seinem Zutrittssystem sich auf die bestehende Infrastruktur der Mietbereichszugänge aufzusetzen.

2.1.4

Barrierearmes Bauen

Der Gebäudezugang zur Lobby ist vollumfänglich barrierearm geplant. Alle Geschosse sind barrierearm über die Aufzugsgruppen erreichbar. Die Anforderungen des § 54 HBO werden erfüllt. Da es sich bei der geplanten Büronutzung nicht um ein öffentliches Gebäude handelt, findet eine vollumfängliche Anwendung der DIN 18040 jedoch nicht statt.

Der Haupteingang in das Gebäude erfolgt über eine Drehtrommeltür. Zusätzlich wird danebenliegend eine Zugangstür mit elektronischer Türöffnung als Zugang für Rollstuhlfahrer vorgesehen.

Der Nebeneingang (Nordring) ist ebenfalls mit Drehtrommeltür und nebenliegender Zugangstür mit Motoröffner ausgestattet. Gleiches gilt für den hofseitigen Zugang zur Lobby Goethering. Beide Zugänge erhalten einen elektronischen Kartenleser.

Im Erdgeschoss wird in der Nähe des Empfangs eine behindertengerechte Toilette eingerichtet. Die Zugangstür zum Behinderten-WC wird mit einer lichten Öffnung von mind. 90 cm ausgeführt.

Ausstattung der Aufzüge gem. EN 81-70.

2.2 LASTANNAHMEN FÜR GESCHOSSDECKEN / GESCHOSSHÖHEN

Lastannahmen

Folgende Nutzlasten und Brutto-Geschosshöhen sind vorgesehen:

Dachterrassen	4,00 kN/m ²
Büronutzung einschl. Trennwandzuschläge	5,00 kN/m ²
Technikflächen Dach:	nach Erfordernis / mindestens 5,00 kN/m ²

In definierten Bereichen kann nach Abstimmung geprüft werden, ob höhere Traglasten umgesetzt werden können.

In den Bürobereichen (1.OG.- 6. OG) werden Hohlraumböden auf der StB-Decke mit einer Gesamtaufbauhöhe von ca. 12-15 cm zur Ausführung kommen.

Geschosshöhen

Bereich	Brutto-Geschosshöhe	Lichte Raumhöhe*/**/**
Erdgeschoss: Eingangslobby	7,60 m	ca. 6,60 m
1. OG bis 6. OG	ca. 3,60 m	
Büros		ca. 3,00 m
Flurzone		ca. 2,50 m
Besprechungsräume		ca. 3,00 m
WCs		ca. 2,50 m
Teeküchen		ca. 2,75 m

* In Teilbereich z.B. unter Unterzügen oder durch Leitungen eingeschränkt. Mindesthöhe unter Unterzug oder Leitungen 2,30 m.

** Die lichte Raumhöhe (LH) der Büroräume wird in Teilbereichen durch Deckenkoffer (dort LH mind. 2,50 m) oder Deckensegel (LH mind. 2,90 m bei Abhanghöhe Deckensegel ca. h = 15 cm) eingeschränkt.

*** unter Installationen in WC und Teeküchen werden teilweise lichte Raumhöhe von mind. 2,10 m eingehalten

2.3 ROHBAU

2.3.1 Stahlbeton- und Mauerwerksarbeiten

Die tragende Konstruktion wird in Stahlbetonbauweise ausgeführt.

Die Aussteifung des Gebäudes erfolgt über die Aufzugs- und Treppenhauskerne.

Geschossdecken der Obergeschosse als Flachdecken aus Stahlbeton gem. Statik. Decken hergestellt mit glatter Schalung und regelmäßigen Stößen.

Aufzugsschächte, etc. aus Stahlbeton.

Die Treppenhäuser aus Stahlbeton und Treppenläufe aus Stahl-Betonfertigteilen (mit glatter Untersicht).

Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahmen und Anforderungen an Materialien u. a. des Brandschutzes bei Fluchtwegen.

Nicht tragende Wände in Obergeschossen werden als Gipskartonständerwände, System Knauf oder gleichwertig ausgeführt. Die Wände an den Haustechnikschächten werden in Kalksandstein-Mauerwerk, ausgebildet. Nicht tragende Wände in den Untergeschossen (Lagerraum, Betriebstechnikräume) bestehen aus Kalksandstein-Mauerwerk.

Feuerwiderstandsklasse der tragenden Bauteile gemäß gesetzlichen Vorgaben (HBO in aktueller Fassung).

2.4 DACH UND FASSADE

2.4.1 Dachdecker- und Abdichtungsarbeiten

Flachdacheindeckung, entsprechend den Richtlinien für die Planung und Ausführung von Dächern mit Abdichtungen sowie entsprechend der Angaben Bauphysik. Das Flachdach wird als kombiniertes Kaltdach/Retentionsdach ausgeführt und erhält eine extensive Begrünung.

2.4.2 Fassade/ Fassadenverkleidung und -konstruktion

Vorgehängte Elementfassade mit integriertem außenliegenden Sonnenschutzsystem, Aufteilung im Ausbauraster von 1,35m, an Geschossdecke befestigt. Die offenen Aluminiumfenster werden als Dreh-/Kipp-Flügel mit absturzsichernder Glas Umwehrung vor dem Fenster von mind. 1,10m oder als Lüftungsklappe, die sich in jeder 2. Fassadenachse befinden, ausgeführt. In Stützen- oder Eckbereichen keine Dreh-/Kipp-Flügel.

Vor allen bodentiefen Fenstern wird eine Absturzsicherung gem. Landesbauordnung, aus Verbundsicherheitsglas nach TRAV, an Fensterrahmen, befestigt.

Rahmenmaterialgruppe nach bauphysikalischen Erfordernissen und dem Wärmeschutznachweis. Alle Fensterelemente (Kipp oder Dreh- Kipp) und Türelemente erhalten Edelstahldrücker gemäß Bemusterungsliste.

Alle Fenster werden entsprechend den Anforderungen der ENEC 2014 (Anforderungsniveau EnEV 2016) und den gesetzlichen Schallschutzanforderungen ausgeführt.

Die Reinigung der Fassade erfolgt von außen.

2.4.3 Zugänge

Ausstattung der Gebäudezugänge im EG mit einer Drehtrommeltür. Die Seitenwände bestehen aus VSG, Verglasung außen mit Sicherheits-Sonnen-/ Wärmeschutz-Isolierglas, nach Angaben Bauphysik, inklusive aller Anschlüsse und Verankerungen, ggf. mit Flucht-Rettungsweg-Zulassung.

Einbruchhemmende elektromagnetische Verriegelung mit manueller Entriegelung, Edelstahl-Bodenwanne mit Entwässerung sowie einer Sauberlaufmatte. Barrierearmer Zugang mit Zutrittskontrolle und Öffner.

2.4.4 Sonnenschutzanlagen

Außenfenster erhalten außenliegenden Sonnenschutz (Raffstore).

Die Außenfenster in den Bürobereichen der Süd-, Nord, Ost- und West-Fassaden erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz aus Aluminium. In jeder zweiten Achse ist ein Motorantrieb angeordnet, wodurch die Behänge mindestens zweiachsweise miteinander koppelbar sind. Die Sonnenschutzanlagen werden in Sonnenschutzkästen in hochgefahrenem Zustand in die Fassade integriert. Farbe in Anpassung an das Farbkonzept der Fassade.

Die Zentralsteuerung des Sonnenschutzes erfolgt sonnen- und windabhängig und wird für Windgeschwindigkeiten bis zu 13 m/s ausgelegt. Die Steuerung des außenliegenden Sonnenschutzes erfolgt raum- bzw. zonenweise über Raumbediengeräte.

2.5 ZERTIFIZIERUNG

Die Zertifizierung des Gebäudes erfolgt nach den Kriterien Version LEED Shell & Core in der Kategorie Gold bezogen auf den Zeitpunkt der Registrierung des Gebäudes.

2.6 SONSTIGES

2.6.1 Beschilderung/ Werbeanlage

Folgende Beschilderungen sind vorgesehen:

- Beschilderung Technikräume gemäß Bauordnung
- Beschilderung Treppenvorräume und Aufzugsvorräume (Stockwerksbezeichnung)
- Markierung der Parkplätze des Parkhauses auf dem Boden oder auf den Wänden
- Fluchtwegpläne und -piktogramme
- 1 Werbestele im Außenbereich, am Haupteingang aus Metall- bzw. Stein mit Unterkonstruktion (beleuchtet) inkl. Mieterbeschilderung durch den Vermieter nach Vorgabe eines einheitlichen vermierterseits vorgegebene Beschilderungskonzeptes.
- Mieterbeschilderung / Mietertafel im Eingangsbereich / Lobby (EG) durch den Vermieter

2.6.2 Briefkastenanlage

Im Bereich der Eingänge werden Briefkastenanlagen mit 12 Briefkästen vorgesehen. Einwurf-Briefkastenanlage nach DIN EN 13724.

Notwendige Bedienelemente der Klingel, Zutrittskontrolle sowie die Videosprechstelle geordnet eingebaut. Klingel aufzuschalten auf mieterseitige Telefonanlagen gemäß 5.6 Schwachstrom und IT-Systeme.

2.6.3 Außenhautsicherung

Die Zugänge und Fensterelemente EG sind mit der Einbruchsschutzklasse RC2 oder glw. ausgerüstet.

2.6.4 Schließanlage

Das Gebäude erhält für sämtliche Außentüren sowie die Parkhauszugänge eine elektrische Schließanlage gemäß 5.6 Schwachstrom und IT-Systeme.

Der Vermieter stellt eine Verkabelung für eine elektrische Zugangskontrolle von den Mietbereichsabschlusstüren zum IT-Raum her. Die Endgeräte sowie der Anschluss an die mieterseitige IT sind Mietersache.

Schließplan und Schließtechnik, sowie Zugangskontrollen oder Sicherungsmaßnahmen für Türen im Mietbereich sind Mietersache. (Bestellung der Schließanlage im Mietbereich über den Vermieter zu Lasten des Mieters, Einbindung in die Schließanlage des Bauteil B)

Der Mieter wird für spezifische Räume seiner Sonderflächen sowie 10 weitere Räume digitale Schließzylinder einbauen. Alle weiteren Türen werden vermierterseitig mit einem Blindzylinder ausgestattet.

Der Vermieter schuldet für alle zentralen Technikräume und Müllräume einen Standard-Schließzylinder.

2.7 BAUSTOFFE

Es werden schadstoffarme Baustoffe entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und Berücksichtigung der LEED-Zertifizierung, verwendet.

3 AUSSTATTUNG UNTERGESCHOSS U. OBERGESCHOSSE

Sofern nachfolgend nicht anders angegeben, sind Preisangaben Nettopreise der aktuellen Preislisten der Hersteller ohne Nachlässe oder Mengenrabatt. Angegebene Produkte kann der Vermieter auch gleichwertig ausführen.

3.1 PARKHAUS

Allgemeine Beschreibung, Lage im Gebäude, Zuordnung etc.

Das Parkhaus ist ein gesondertes Gebäude, das von beiden Nutzern der BT 1 und BT 2 genutzt wird. Zur gesamten Liegenschaft sind die PKW-Stellplätze gemäß der geltenden Stellplatzsatzung nachgewiesen und hergestellt. Die Zuweisung dieser Stellplätze erfolgt nach dem Aufteilungsschlüssel gemäß Stellplatzsatzung.

Gemäß Stellplatznachweis sind 270 PKW-Stellplätze und 354 Fahrradstellplätze für das Gesamtgebäude BT 1 und 2 insgesamt her- oder bereitzustellen.

Eine noch zu bestimmende Anzahl an PKW-Stellplätzen kann bei Bedarf und unter Berücksichtigung der Auflagen aus der Baugenehmigung möglicherweise im benachbarten Parkhaus der Messe Offenbach am Nordring zur Verfügung gestellt werden. Die Anmietung dieser Flächen sind durch den Mieter selbst vorzunehmen.

Die Planung des Parkhauses erfolgt gemäß der Garagenverordnung.
Behinderten und Elektro-Ladeparkplätze werden separat ausgewiesen.

Die Planung des Parkhauses ist Vermietersache. Vermietet werden ausschließlich die Stellplätze und keine sonstigen Flächen im BT 3 (Parkhaus).

Boden

Der Bereich der KFZ-Stellplätze und der Fahrgasse als Stahlbetondecke gemäß den statischen Anforderungen mit OS-Beschichtung inkl. Fahrbahn- und Stellplatzmarkierungen.

Boden

Der Bereich der KFZ-Stellplätze und der Fahrgasse als Stahlbetondecke gemäß den statischen Anforderungen mit OS-Beschichtung inkl. Fahrbahn- und Stellplatzmarkierungen.

Massive Wände

Beton- oder KS- Mauerwerkswand

Außenwand

Keine massiven Außenwände, Verkleidung mit luftdurchlässigen Metalllamellen.

Wandbelag

Dispersionsfarbe, wischfest, heller Farbton

Decken und Unterzüge

Anstrich, Farbton weiß

Türen

Stahltüren mit Eckzargen entsprechend Feuerwiderstandsklasse /-dauer mit Kunstharzlackanstrich endbehandelt.

Beleuchtung

Gemäß 5.6 Elektrotechnik.

E-Ladesäulen für die Nutzung von Elektroautos werden in der Garage mind. 25 % der Stellplätze für die Aufladung der E-Autos Ladestationen mit 2x 11 KW oder 1x 22 KW im Rahmen eine intelligenten Ladelastrichtungsmanagements (Regulierung der Spitzenlast-Ladeströme) vorgerüstet.

Raumkonditionen

Unbeheizter Raum. Be- und Entlüftung gemäß behördlichen Anforderungen an die Tiefgaragen und Parkhausnutzung (nicht öffentliche Nutzung).

Sonstiges

Fahrbahn- sowie Stellplatzmarkierungen mit abriebfester Farbbeschichtung

3.2 ANLIEFERUNG – IM AUSSENBEREICH

Vor dem Gebäude oder in der Garage entlang des Goetherings. Bordsteinabsenkung an den Zufahrtbereichen.

3.3 FLURE UND LAGER (UNTERGESCHOSS)

3.3.1 Erschließungsflure Technik und Lager

Bodenaufbau

Verbundestrich oder Estrich auf Trennlage.

Bodenbelag

Ölfester Anstrich, Farbton nach Wahl des AG/Architekt, mit Sockelfliesen nach Anforderung.

Wand

Wände als Stahlbeton bzw. Mauerwerk.

Wandbelag

Mauerwerk: Anstrich mit Dispersionsfarbe, Farbton hell.
StB-Wand: Schalungslöcher halb gefüllt

Decken / Deckenoberflächen

Betondecke

Türen

Innenliegende Stahltüren mit Eckzargen entsprechend Feuerwiderstandsklasse / -dauer. Oberfläche mit Kunstharzlackanstrich endbehandelt. Vermieterseitige Schließung mit mechanischem Schließsystem oder Zugangskontrolle. Lagerräume mit PZ-Zylinder vorgerüstet.

Beleuchtung

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Anschlüsse

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Raumkonditionen

Gemäß Bauphysik (ENEV-Nachweis)

Die Mindestluftwechsel für die Lagerräume werden gewährleistet.

Rauchabführung gemäß Brandschutzkonzept und/oder behördlichen Auflagen.

3.4 WCS (IM MOBILITY HUB EG)

Allgemeine Beschreibung, Lage im Gebäude, Zuordnung etc.

Im Erdgeschoss im Bereich des Mobility Hubs werden gemäß Arbeitsstättenrichtlinien Damen- und Herren-WCs angeordnet.

Boden

Schwimmender Zementestrich entsprechend Schall- und Wärmeschutznachweis inklusive aller notwendigen Randanschlüsse und Schwindfugen.

Bodenbelag

Fliesen Qualität, Mirage GC 05, natur / unpoliert, umlaufender Fliesensockel. Fuge grau.

Wand

Stahlbeton- oder Mauerwerkwand mit Kalkzementputz oder Gipskartonwände 2-fach beplankt Fabr. Knauf o. glw., gespachtelt, gestrichen, Farbton hell.

Wandbelag

Wandflächen gespachtelt Q3. Nach Bemusterungskonzept Wandfliesen Feinsteinzeug; Keramteam, matt weiß, Fugenfarbe grau.

Spiegel über den Waschtischen. Die restlichen Wandflächen erhalten einen Anstrich mit Dispersionsfarbe, wischfest, helle Farbtöne.

Decken / Deckenoberflächen

Abgehängte GK-Decke mit Revisionsöffnungen mit GK-Einlagen, waschbeständig, weiß gestrichen.

Türen

Die Türen sind als Holztüren mit HPL-Beschichtung in Stahlumfassungszarge auszuführen. Beschläge Edelstahl, Blindzylinder, bzw. WC-Garnituren.

Einrichtungen

Waschtisanlage:

Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer/ oder Untertischgeräte.

Es kommen wandhängende Waschtische weiß zur Ausführung mit Waschtischarmatur des Fabrikats Hansgrohe 31173000 Einhebelwaschtischmischer chrom.

weitere Ausstattung:

Spiegel über Waschtisch nach architektonischem Konzept – Wahl des Architekten.

Warmlufthandtrockner; Papierhandtuchspender, Seifenspende und Papierabwurf.

Toiletten:	Wandhängende Tiefspülklosetts aus Kristallporzellan mit stabiler Befestigung, Fabrikat Duravit Starck 3 oder glw., mit Wandeinbauspülkasten, Abdeckplatte aus Kunststoff mit Spültaste und Sparspültaste (Fabrikat Geberit Sigma 30 oder gleichwertig), Klosettsitz aus Kunststoff.
Urinale:	Wandhängende Urinalbecken, berührungslos, Fabrikat Laufen, Caprino Plus oder glw., mit verdecktem Zu- und Ablauf, automatische Spülung mit Infrarotsensor (Stromversorgung über Akku).
Accessoires	WC-Bürste inkl. Halter, Papierrollenhalter, WC-Papier-Reservespender, Kleiderhaken, Damen- und Herren-WC mit Hygienebehälter (hängend angebracht).
Barrierefreies WC:	Die Ausstattung erfolgt hier entsprechend behindertengerecht nach DIN 18040.

Beleuchtung

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Anschlüsse

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Raumkonditionen

Gemäß Bauphysik (ENEV-Nachweis).

3.5 DUSCHE/ UMKLEIDEN (IM MOBILITY HUB EG)

Allgemeine Beschreibung, Lage im Gebäude, Zuordnung etc.

Im MobilityHub sind je eine Männer und eine Frauen Dusche angeordnet.

Boden

Schwimmender Zementestrich entsprechend Schall- und Wärmeschutznachweis inklusive aller notwendigen Randanschlüsse und Schwindfugen.

Bodenbelag

Fliesen Fabrikat Mirage GC 05 natur/unpoliert, inkl. umlaufender Fliesensockel.

Wand

Stahlbeton- oder Mauerwerkwand mit Kalkzementputz oder Gipskartonwände 2-fach beplankt Fabr. Knauf o. glw., gespachtelt.

Wandbelag

Die Wandflächen der Dusche erhalten in spritzwassergefährdeten Bereichen (d.h. hinter dem Waschtisch, im Bereich der Dusche) Wandfliesen Feinsteinzeug weiß matt, Spiegel über dem Waschtisch. Die restlichen Wandflächen erhalten einen Anstrich mit Dispersionsfarbe, wischfest, heller Farbton.

Decken / Deckenoberflächen

Abgehängte GK-Decke mit Revisionsöffnungen mit GK-Einlagen, waschbeständig, weiß gestrichen.

Türen

Die Türen sind als Holztüren mit HPL-Beschichtung in Stahlumfassungszarge auszuführen. Beschläge Edelstahl, Blindzylinder, bzw. WC-Garnituren.

Einrichtungen

Waschtisanlage:

Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer oder Untertischgeräte.

Es kommen wandhängende-Waschtische Fabrikat analog Pkt. 3.4.

weitere Ausstattung: Spiegel über Waschtisch analog 3.4 WC's

Duscheinrichtungen: Duschtasse weiß aus Acryl, 90 x 90 cm mit flachem Rand, Fabrikat Kaldewei Cayonoplan oder glw. mit integriertem nach oben zu reinigendem Syphon. Duschkopf mit Höhenverstellbarer Halterung, Fabrikat Hansgrohe Croma 100 oder glw., Einhebelmischarmatur Fabrikat Hansgrohe Ecostat 1001 CL o.glw., Kabinenfront aus Acrylglas mit Einstiegstür. Beschläge verchromt. Richtprodukt: Kermi Nova 2000 Papierhandtuchspender, WC-Papier-Reservespender, Seifenspender über dem Waschtisch.

Mobiliar: Der Vermieter wird den Mobility Hub mit Sitzbankgarderoben oder Sitzbänken mit Spinden ausstatten.

Beleuchtung

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Anschlüsse

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Raumkonditionen

Gemäß Bauphysik (ENEV-Nachweis)

3.6 FAHRRADRAUM (MOBILITY-HUB IM EG)

Allgemeine Beschreibung, Lage im Gebäude, Zuordnung etc.

Die Fahrräderabstellplätze (Anzahl siehe 1.3 Gebäudedaten) werden im Außenbereich über Metall-Anlehnbügel und im Gebäudeinneren über Doppelparksysteme z.B. der Firma Orion eingerichtet.

Der Fahrradraum liegt im Südteil des Bauteils 2 und wird über den Zufahrtsweg des Parkhauses vom Goethering sowie über die Lobby BT 2 aus erschlossen.

Bodenaufbau

Zementestrich schwimmend

Bodenbelag

Epoxidharzbeschichtung, trittsicher d = min. 2mm, Farbton grau.

Hochgezogene Beschichtung analog der Bodenfläche als Sockel h = 150 mm

Wand

Nichttragende Wände als Trockenbauwände mit Mineralwolldämmung auf Metallständerkonstruktion. Tragende Wände als Stahlbeton bzw. Mauerwerk.

Wandbelag

Q2 gespachtelt, Dispersionsfarbe, wischfest, heller Farbton

Decken / Deckenoberflächen

Betondecke, gespachtelt Q2 und gestrichen. Optional Betondecke mit Deckenbeläge gem. bauphysikal. Anforderungen. Anstrich Farbton weiß.

Türen

Innenliegende Stahltüren mit Eckzargen entsprechend Feuerwiderstandsklasse / -dauer. Oberfläche mit Kunstharzlackanstrich endbehandelt. Vermieterseitige Schließung mit mechanischem Schließsystem oder Zugangskontrolle.

Beleuchtung

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Anschlüsse

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Raumkonditionen

Gemäß Bauphysik (ENEV-Nachweis)

3.7 FOYER (EG)

Allgemeine Beschreibung, Lage im Gebäude, Zuordnung etc.

Der Haupteingangsbereich (Lobby) liegt im Erdgeschoss auf der Ostseite des BT 2 und orientiert sich zum Goethering hin. Über diesen Eingang betreten sowohl Mitarbeiter wie auch die Gäste und Kunden das Gebäude.

Bodenaufbau

Schwimmender Estrich, ggf. als Heizestrich gem. bauphysikalischer Erfordernis.

Bodenbelag

Naturstein Muschelkalk Fabrikat Stone Alliance seagrass, geschl. C120, hydrophobiert, Format 120x60cm; Sockelfliese Vollstein, Material wie Boden.

Wand

Stahlbeton SB 2, Schalungslöcher sichtbar mit Konussen; Mauerwerk, verputzt Q3, Dispersionsanstrich, wischfest, Farbton hell.

Decken/ Deckenoberflächen

sichtbaren Betondeckenflächen, je nach Anforderung Akustikdecke.

Türen

Die Türen Metall-Rohrrahmentüren mit Glasfüllung in jeweils nach Brandschutzkonzept geforderter Feuerwiderstandsklasse.
Vermieterseitige Schließung mit mechanischem Schließsystem oder Zugangskontrolle.

Fassade

Pfosten-Riegel-Fassade als Stahl-Glaskonstruktion nach architektonischem Gestaltungskonzept.

Beleuchtung

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Anschlüsse

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Raumkonditionen

Gemäß Bauphysik (ENEV-Nachweis)

Ausstattung

Optional: Empfangstresen sowie Möblierung nach Wahl des Vermieters

3.8 TREPPENHÄUSER AN ERSCHLIESSUNGSKERNEN

Allgemeine Beschreibung, Lage im Gebäude, Zuordnung etc.

Es gibt vier notwendige Treppenhäuser mit drei angrenzenden Aufzugsgruppen.

Aufzüge siehe u.a. Kapitel Beschreibung haustechnischer Anlagen.

Bodenaufbau

Auf der Geschossdecke schwimmender Estrich, entsprechend der Schall- und Wärmeschutzverordnung.

Schallentkoppelte Treppenläufe als Betonfertigteile. Schallentkoppelte Zwischenpodeste Stahlbeton.

Bodenbelag und Treppenstufen

Treppenstufen Naturstein. Fabrikat Stone Alliance seagrass, geschl. C120, hydrophobiert, Format 60x30cm.

Wand

Stahlbeton SB 2, Schalungslöcher gespachtelt; Mauerwerk, verputzt Q3, Dispersionsanstrich, wischfest, heller Farbton; optional: Stahlbeton geputzt;

Decken/ Deckenoberflächen, sowie Treppenwangen und -unterseiten

Stahlbeton gespachtelt nahe Q3, Dispersionsanstrich, wischfest, heller Farbton. Treppenunterseiten Dispersionsanstrich.

Treppenhandlauf

Teilweise Stahlgeländer mit Beschichtung und Holzhandlauf

Türen

Die Türen in den Treppenhäusern zu den Obergeschossen sowie Erdgeschoss werden als Metall-Rohrrahmentüren mit Glasfüllung und die Türen zu den Untergeschossen werden als Stahlblechtüren ausgeführt, in jeweils nach Brandschutzkonzept geforderter Feuerwiderstandsklasse.

Einrichtungen

Zutrittskontrolle und Gegensprechanlage an Zugangstür sowie für Kartenleser, Vorrüstung/ Anschluss für Sprechstelle und Türöffner an Mieterzugangstür bzw. Rezeptionsstandort in der Lobby gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Beleuchtung

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Anschlüsse

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

3.9 AUFZUGSVORBEREICHE (EG - 6.OG)

Die Aufzugsvorbereiche im Erdgeschoss sind analog 3.7 (Foyer) ausgeführt.

Die Aufzugsvorbereiche im Untergeschoss sind analog 3.3.1 (Flurbereiche) ausgeführt.

Aufzüge siehe u.a. Kapitel Beschreibung haustechnischer Anlagen.

Bodenaufbau

Auf der Geschossdecke schwimmender Estrich, entsprechend der Schall- und Wärmeschutzverordnung.

Bodenbelag

Bodenbelag, Naturstein analog Treppenhaus, Sockel Vollstein, Material wie Boden.

Wand

Stahlbeton SB2, Schalungslöcher gespachtelt; Mauerwerk, verputzt Q3, Dispersionsanstrich, wischfest, Farbton hell; optional: Stahlbeton geputzt;

Decken/ Deckenoberflächen

Stahlbeton, gelochte Abhangdecke, gespachtelt Q3, Dispersionsanstrich, wischfest.

Brüstungsgeländer

Flachstahl mit Beschichtung gem. architektonischem Konzept

Türen

Die Türen als Metall-Rohrrahmentüren mit Glasfüllung in jeweils nach Brandschutzkonzept geforderter Feuerwiderstandsklasse.

Einrichtungen

Zutrittskontrolle am TRH 1 vorgerüstet, Gegensprechanlage an Außenzugangstür vorgerüstet, Sprechstelle am Foyertresen EG vorgerüstet. Vorrüstung/ Anschluss für Sprechstelle und Türöffner an Mieterzugangstür bzw. Rezeptionsstandort in der Lobby gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Beleuchtung

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Anschlüsse

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Raumkonditionen

Gemäß Bauphysik (ENEV-Nachweis)

3.10 ABFALLRAUM (EG)

Allgemeine Beschreibung, Lage im Gebäude, Zuordnung etc.

Die Abfallräume für das gesamte BT 2 liegen auf der Nordseite des Gebäudes und wird vom Nordring aus erschlossen.

Bodenaufbau

Zementestrich schwimmend

Bodenbelag

Epoxidharzbeschichtung, trittsicher d = min. 2mm, Farbton nach Wahl des AG/Architekten. Hochgezogene Beschichtung analog der Bodenfläche als Sockel h = 150 mm

Wand

Nichttragende Wände als Trockenbauwände mit Mineralwolldämmung auf Metallständerkonstruktion. Tragende Wände als Stahlbeton bzw. Mauerwerk.

Wandbelag

Q2 gespachtelt, Dispersionsfarbe, wischfest, heller Farbton

Decken / Deckenoberflächen

Betondecke, gespachtelt Q2 und gestrichen. Optional Betondecke mit Deckenbeläge gem. bauphysikal. Anforderungen. Anstrich Farbton weiß.

Türen

Stahltüren mit Eckzargen entsprechend bauphysikal. Anforderungen und ggf. mit Feuerwiderstandsklasse / -dauer. Oberfläche mit Kunstharzlackanstrich endbehandelt. Die Türen sind mit PZ-Schlössern vorgerüstet. Schließplan und Schließtechnik, sowie Zugangskontrollen oder Sicherungsmaßnahmen vermierterseits.

Beleuchtung

Gemäß Leistungsbeschreibung TGA-Elektro.

Anschlüsse

Gemäß Leistungsbeschreibung TGA-Elektro.

Raumkonditionen

Gemäß Bauphysik (ENEV-Nachweis)

Abfallbehälter für Abfalltrennung gem. geltenden Normen und Vorschriften, vom Entsorgungsunternehmer bereitzustellen.

4 BÜROBEREICHE / SEMINARRÄUME

4.1 BÜROBEREICHE UND GRUPPENRÄUME IM 4.OG

Boden

Hohlraumboden h= ca.15cm, auf Stahlbeton

Integrierte Bodentanks: Ausstattung siehe Beschreibung haustechnisch Einrichtung.

Bodenbelag

Teppichbodenbelag, max. Materialpreis 35 € / qm (zzgl. Verlegung), Holzsockelleiste weiß mit rechteckigem Querschnitt

Richtfabrikat Interface Dolomite

Wand

Stahlbeton: SB 2, Schalungslöcher halb gefüllt; Mauerwerk, verputzt Q3, Dispersionsanstrich, wischfest, heller Farbton; Stützen Stahlbeton, sichtbar.

Bürotrennwände und tlw. Flurwände als gespachtelte Trockenbauwände Q3 mit Mineralwoll-dämmung auf Metallständerkonstruktion und erhalten einen Anstrich in reinweißer Dispersionsfarbe.

Trennwände zwischen Brandabschnitten als gespachtelte Trockenbauwände Q3, gem. bauphysikalischen und brandschutztechnischen Anforderungen. Die Trennwand ist bis auf den Rohboden und bis zur Rohdecke geführt.

Raum-Raum Wände und Flurwände als gespachtelte Trockenbauwände mit Mineralwolldämmung auf Metallständerkonstruktion.

Schalldämmwerte Wandsystem R'w 45 dB

Decken

In allen Büros sind die Betondeckenflächen sichtbar.

Nach haustechnischer Anforderung GK-Deckenkoffer mit Lüftungsauslässen sowie Heiz-Kühldeckensegel.

Fassade

Alufensterkonstruktion mit öffnenbaren Flügeln (Dreh-Kippflügel) mindestens in jeder zweiten Achse, mit außenliegendem, elektrischem Sonnenschutz mit horizontalen schienen geführten Sonnenschutzlamellen aus Aluminium.

Blendschutz innenliegend: Rollo mit Textilgewebe, manuell bedienbar. Zwischen zwei Anlagen ist ein Spaltmaß von 5-6 cm möglich.

Türen

Holztüren als Vollspantüren mit Melaminbeschichtung und Stahlumfassungszargen, Edelstahl-Beschläge. Türen zu Büro- und Gruppenräumen erhalten ein Glasseitenteil (ca. 0,50m). Standardtür mit Glasseitenteil 1,51m.

Schalldämmwerte Rw,P 32dB, im eingebauten Zustand Rw,R 27dB.

Flurtüren zwischen Brandabschnitten mit Obertürschließer und Offenhaltung und Türstopper.

Beleuchtung

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Anschlüsse

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Raumkonditionen

Gemäß Bauphysik (ENEV-Nachweis)

4.2 SEMINAR- UND KONFERENZBEREICHE IM 4.OG

Boden

Hohlraumboden h= ca. 15cm, auf Stahlbeton mit staubbindendem Anstrich.

Integrierte Bodentanks: Ausstattung siehe Beschreibung haustechnische Einrichtungen.

Bodenbelag

Teppichbodenbelag, max. Materialpreis 35 € / qm (zzgl. Verlegung), Holzsockelleiste weiß mit rechteckigem Querschnitt

Wand

Stahlbeton: SB 2, Schalungslöcher halb gefüllt; Mauerwerk, verputzt Q3, Dispersionsanstrich, wischfest, heller Farbton; Stützen Stahlbeton, sichtbar.

Raumwände und Flurwände als gespachtelte Trockenbauwände Q3 mit Mineralwolldämmung auf Metallständerkonstruktion und erhalten einen Anstrich in reinweißer Dispersionsfarbe.

Zwei Seminarräume (*Seminar_2 & 3 gem. aktuellem Planstand v. 16.07.2024*) zusammenschaltbar mit flexibler Trennwand (z.B. BLS Karat 100K/53 DA, Melaminharzbeschichtung, ein Uni/Holz-Dekor, z.B. weiß ähnlich RAL 9010, 9003)

Schalldämmwerte für Wandsystem R'w 42 dB.

Monitore Schulungs-/Seminarräume:

Es sind 11 Wandverstärkungen (H 1,50m, B 1,00m) vorgesehen.

Decken

Betondeckenflächen sichtbar.

Ggf. nach haustechnischer Anforderung GK-Deckenkoffer mit Lüftungsauslässen sowie Heiz-Kühldeckensegel.

Blendschutz innenliegend: Rollo mit Textilgewebe, manuell bedienbar. Zwischen zwei Anlagen ist ein Spaltmaß von 5-6 cm möglich.

Türen

Holztüren als Vollspantüren mit Melaminbeschichtung und Stahlumfassungszargen mit Glas-seitenteil, Edelstahl- Beschläge. Schalldämmwerte R_{w,P} 42dB, im eingebauten Zustand R_{w,R} 37dB.

Beleuchtung

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Anschlüsse

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Raumkonditionen

Gemäß Bauphysik (ENEV-Nachweis)

4.3 SEMINAR- UND KONFERENZBEREICHE IM EG

Boden

Hohlraumboden h= ca. 15cm, auf Stahlbeton mit staubbindendem Anstrich.

Alternativ: Gussasphalt oder Estrich.

Integrierte Bodentanks: Ausstattung siehe Beschreibung haustechnische Einrichtungen.

Bodenbelag

Teppichbodenbelag, max. Materialpreis 35 € / qm (zzgl. Verlegung), Holzsockelleiste weiß mit rechteckigem Querschnitt

Wand

Stahlbeton: SB 2, Schalungslöcher halb gefüllt; Mauerwerk, verputzt Q3, Dispersionsanstrich, wischfest, heller Farbton; Stützen Stahlbeton, sichtbar.

Raum-Raum Wände und Flurwände als gespachtelte Trockenbauwände Q3 mit Mineralwoll-dämmung auf Metallständerkonstruktion und erhalten einen Anstrich in reinweißer Dispersi-onsfarbe.

Tlw. Flurwände als Glastrennwände (Schalldämmwert R_{w,P} 47dB für Elemente ohne Brand-schutzanforderung), Glas-Türen 1-flg. (Schalldämmwerte R_{w,P} 42dB, im eingebauten Zu-stand R_{w,R} 37dB) als Strähle System 2000 (*Seminar_4 & 5 gem. aktuellem Planstand v. 16.07.2024*)

Ein Seminarraum (*Seminar_5 gem. aktuellem Planstand v. 16.07.2024*) mit flexibler Trenn-wand teilbar. z.B. BLS Karat 100K/53 DA, Melaminharzbeschichtung, ein Uni/Holz-Dekor, z.B. weiß ähnlich RAL 9010, 9003).

Monitore Schulungs-/Seminarräume:

Es sind 3 Wandverstärkungen (H 1,50m, B 1,00m) vorgesehen.

Decken

Betondeckenflächen sichtbar.

Ggf. nach haustechnischer Anforderung GK-Deckenkoffer mit Lüftungsauslässen sowie Heiz-Kühldeckensegel.

Innenliegender Blendschutz als mieterseitige Leistung. Der Vermieter schuldet hinsichtlich des Blendschutzes nicht die Erfüllung der Anforderung nach ASR.

Türen

Holztüren als Vollspantüren mit Melaminbeschichtung und Stahlumfassungszargen mit Glas-seitenteil (ca. 0,50m), Edelstahl- Beschläge.

Schalldämmwerte mind. $R_{w,P}$ 42dB, im eingebauten Zustand $R_{w,R}$ 37dB.

Beleuchtung

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Anschlüsse

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Raumkonditionen

Gemäß Bauphysik (ENEV-Nachweis)

4.4 KOPIERER- UND DRUCKERRÄUME

Boden, Wand- und Deckengestaltung analog zu Büroräumen.

4.5 TEEKÜCHEN UND AUFENTHALTSRÄUME IN DEN BÜROETAGEN

Allgemeine Beschreibung, Lage im Gebäude, Zuordnung etc.

Im 4. Obergeschoss und im EG, Lage + Anzahl (3 Stck) gemäß Grundrissplanung.

Boden

Hohlraumboden h= ca. 15cm auf Stahlbeton mit staubbindendem Anstrich.

Bodenbelag in den Teeküchen

PVC-Kunststoffboden bzw. Designbelag, max. Materialpreis 25€ / qm (zzgl. Verlegung)
MDF-Sockelleiste in Weiß.

Wand

Stahlbeton sichtbar, Schalungslöcher halb gefüllt; Mauerwerk, verputzt Q2, Dispersionsanstrich, wischfest, heller Farbton; Trockenbauwände gespachtelt Q2 mit Mineralwolldämmung auf Metallständerkonstruktion. Dispersionsanstrich, wischfest, heller Farbton. Stützen: Stahlbeton sichtbar

Tlw. Flurwände als Glastrennwände, Glas-Türen als Strähle System 2000 (*Aufenthaltsräume_1&3 gem. aktuellem Planstand v. 16.07.2024*)

Decken/ Deckenoberflächen

sichtbaren Betondeckenflächen,

Nach haustechnischer Anforderung GK-Deckenkoffer mit Lüftungsauslässen sowie Deckensegel in Teilbereichen. Farbton hell.

Beleuchtung

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Anschlüsse

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Vermieterleistungen

Der Vermieter erstellt im Rahmen des Ausbaus alle notwendigen Anschlüsse (Strom, Wasserzu- und Abläufe) für die Küchenzeile. Die Angaben zur Verortung übermittelt der Mieter anhand einer funktionalen, schematischen Küchenplanung. Für die in der Mietfläche geplanten Küchenzeilen (Möbel) wird dem Mieter ein vermierterseitiges Gesamt-Budget von 12.000 € netto je Küche (3 Küchen) zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus gehende Kosten trägt der Mieter.

4.6 LAGER- UND PUTZMITTELRÄUME IN DEN OBERGESCHOSSEN

Allgemeine Beschreibung, Lage im Gebäude, Zuordnung etc.

Die Lager- und Putzräume werden im Bürobereich über die Fläche verteilt angeordnet. Die Anzahl der Lager- und Putzmittelräume ergibt sich aus der Belegungsplanung.

Der Putzraum erhält ein Ausgussbecken mit einem Warmwasseranschluss mit einem Durchlauferhitzer.

Boden

Hohlraumboden h= ca. 15cm, auf Stahlbeton mit staubbindendem Anstrich.

Bodenbelag

PVC, bzw. Linoleum bzw. Kautschuk, max. Materialpreis 25 € / qm (zzgl. Verlegung)
MDF-Sockelleiste in weiß.

Wand

Stahlbeton sichtbar, Schalungslöcher, halb gefüllt; Mauerwerk, mit verputzt Q2, Dispersionsanstrich, wischfest, heller Farbton; optional: Stahlbeton gespachtelt Q2; alternativ gespachtelte Trockenbauwände mit Mineralwolldämmung auf Metallständerkonstruktion.

Dispersionsanstrich, wischfest, heller Farbton.

Decken/ Deckenoberflächen

sichtbaren Betondeckenflächen.

Nach haustechnischer Anforderung GK-Deckenkoffer mit Lüftungsauslässen sowie Deckensegel in Teilbereichen. Farbton nach Wahl Architekt.

Türen

Die Türen sind als Vollspan-Holztüren mit Melaminacrylharzbeschichtung oder Kunststoffbeschichtung (wasserfest) in Stahlumfassungszarge auszuführen. Beschläge Edelstahl, Blindzylinder.

Beleuchtung

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Anschlüsse

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Raumkonditionen

Gemäß Bauphysik (ENEV-Nachweis)

4.7 WCS (EG UND 4.OG)

Allgemeine Beschreibung, Lage im Gebäude, Zuordnung etc.

In den Obergeschossen werden gemäß Arbeitsstättenrichtlinien Damen- und Herren-WCs angeordnet. Anzahl gemäß den gesetzlichen Richtlinien.

Boden

Schwimmender Zementestrich

Bodenbelag

Keramikfliesen Mirage 60x30 GC 05, natur / unpoliert, umlaufender Fliesensockel. Fuge grau. Im Dünnbett auf Kreuzfuge verlegt.

Wand

Stahlbeton- oder Mauerwerkwand mit Kalkzementputz oder Gipskartonwände 2-fach beplankt Fabr. Knauf o. glw., gespachtelt. WC-Trennwände als GK-Wände.

Wandbelag

Wandflächen gespachtelt Q3. Wandfliesen Feinsteinzeug, matt weiß, Fugenfarbe grau. Spiegel über den Waschtischen. Die restlichen Wandflächen erhalten einen Anstrich mit Dispersionsfarbe, wischfest, Farbton weiß.

Decken / Deckenoberflächen

Abgehängte GK-Decke mit Revisionsöffnungen mit GK-Einlagen, weiß gestrichen.

Türen

Die Türen sind als Holztüren mit Melaminacrylharzbeschichtung oder Kunststoffbeschichtung (wasserfest) in Stahlfassungszarge auszuführen. Beschläge Edelstahl, Blindzylinder, bzw. WC-Garnituren.

Einrichtungen

Waschtisanlage:

Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer oder Untertischgerät. Systemwaschtisch für Nischeneinbau mit Stückfugenlos integrierten Becken, Seifenspenderbohrung, inkl. Seifenspender, Papierspender und Papierabwurf und Papierauffangbehälter integrierten Systemunterschrank (wandhängend) mit Einhebel-Armaturen.

weitere Ausstattung:

Spiegel über Waschtisch nach architektonischem Konzept – Wahl des Architekten.

Toiletten:

Wandhängende Tiefspülklosetts aus Kristallporzellan mit stabiler Befestigung, Fabrikat Duravit Starck 3 oder glw., Wandeinbauspülkasten, Abdeckplatte aus Kunststoff mit Spültaste und Sparspültaste (Fabrikat analog wie vor oder gleichwertig), Klosettsitz aus Kunststoff.

Urinale:

Wandhängende Urinalbecken, berührungslos, Fabrikat analog WC's im EG im oder glw., mit verdecktem Zu- und Ablauf, automatische Spülung mit Infrarotsensor (via Akku, zeitgeschaltet). Schamwand

zwischen den Urinalen, Schamwand aus ESG emailliert, Tiefe ca. 45cm, Höhe ca. 80cm.

- Barrierefreies WC: Zusätzlich zu dem allgemein zugänglichem barrierefreiem WC im Erdgeschoss wird auf der Mietfläche im 4.OG und auf der Mietfläche im EG je ein weiteres barrierefreies WC hergestellt. Die Ausstattung erfolgt hier entsprechend behindertengerecht nach DIN 18040.
- Sonstiges: WC-Papierhalter, Papier-Reservehalter, Bürsten inkl. Halter, Kleiderhaken, Damen- und Herren-WC mit Hygienebehälter (hängend angebracht) sind mieterseits zu erbringen.

Beleuchtung

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Anschlüsse

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Raumkonditionen

Gemäß Bauphysik (ENEV-Nachweis)

4.8 IT / E-UV RÄUME IN DEN MIETBEREICHEN (EG - 6. OG)

Allgemeine Beschreibung, Lage im Gebäude, Zuordnung etc.

Es ist 1 ELT- und 1 IT-Etagenräume je Mietbereich (im 4.OG ergeben 3 Mietbereiche die Geschoss-Mietfläche) angeordnet.

Boden

ELT- und IT-Etagenräume: Doppelboden auf Stahlbeton; Doppelbodenhöhe h = 12-15cm ableitfähiger PVC-Fußboden.

Bodenbelag

Linoleum oder PVC antistatisch, ableitfähig

Wand

Stahlbeton oder Gipskartonwände 2-fach beplankt Fabr. Knauf o. glw., gespachtelt Q2

Wandbelag

Dispersionsanstrich, wischfest, heller Farbton

Decken

Stahlbeton

Deckenoberflächen

Dispersionsanstrich, wischfest, heller Farbton

Türen IT-Etagenräume

wie Büro jedoch ohne Glasseitenteil. Falls aus genehmigungsrechtlichen Gründen erforderlich als T30-Türen mit Obertürschließer. Die Türen sind mit PZ-Schlössern vorgerüstet. Schließplan und Schließtechnik, sowie Sicherheitsmaßnahmen sind Mietersache. (Bestellung Schließanlage über Vermieter- Kosten werden vom Mieter getragen).

Beleuchtung

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Anschlüsse

Gemäß 5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG.

Raumkonditionen

Gemäß Bauphysik (ENEV-Nachweis) und Anlage Haustechnische Anforderungen

4.9 DACHTERRASSE UND BALKONE

Gehört gestalterisch zur Gebäudehülle. Gestaltung gem. architektonischem Konzept - vermietet.

5 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

5.1 SANITÄR

Hygiene

Regelmäßige Trinkwasser-Spülung durch den Mieter (<72h) ist notwendig (VDI 6023).

5.2 HEIZUNG

Innenraumtemperaturen

Büro: Zieltemperatur im Winter: 21 °C +/- 2 K (Kontrolltoleranz)

Eingang & Empfang: analog zu Büros

Toiletten: 21 °C

Duschen: 24 °C

Außenluft: -12 °C

Die Steuerung der Raumkonditionen erfolgt raumweise oder in Open Plan Bereichen zonenweise.

5.3 LÜFTUNG

Die Lüftung wird gemäß LEED-Zertifizierung ausgelegt.

Es ist eine mechanische Lüftungsanlage vorgesehen. Darüber hinaus verfügt das Objekt über eine natürliche Be- und Entlüftung durch offenbare Fenster.

Die Fenster werden nicht auf Öffnung überwacht, das Nutzerverhalten hat somit Einfluss auf den finalen Energieverbrauch.

Bereichsweise Steuerung der Lüftung und Kühlung in den offenen Bürobereichen, raum-weise Steuerung für alle Räume (Besprechung / Konferenz / Think Tanks etc.),

Raumbediengeräte pro Steuerungseinheit, +/- 1,5°C durch Nutzer

Zuluftversorgung erfolgt über den Flurkoffer, die Abluft erfolgt im Flurbereich.

Entlüftung WC's über Tellerventile, die Luftnachströmung erfolgt vom Flurbereich über die Türen mit entsprechenden Türunterschnitten.

Mieterbürofläche: 6 m³/h.m²
 stehen (im Durchschnitt für alle Bereiche Open Space Bereiche,
 Besprechungsräume und Konferenzbereiche, Think Tanks etc. zur Verfügung
 Flure/Lobby: 1 h-1
 Treppenhäuser: ca. 0,5 h-1 (natürlich belüftet)

Abluft-Luftwechsel

Toiletten, PuMi, Teeküchen: ca. 5 h-1
 Duschen und Umkleiden: ca. 10 h-1
 Technikräume: min. 1 h-1
 (außer für Räume mit Kühl- oder Stofflast)
 Eingang & Empfang: 1 h-1
 Treppenhäuser: ca. 0,5 h-1 (natürlich belüftet)

5.4 KÜHLUNG:

Serverräume innerhalb des Mietbereichs (nicht UG): 3 KW pro Raum

Innenraumtemperaturen

Innenraumtemperaturen Sommer: 24,5 °C +/- 1,5 K
 Die zulässige Überschreitungzeit beträgt max. 5 % der Nutzungszeit.
 Die zulässigen Übertemperaturgradstunden betragen 500 Kh/a. (DIN 4108-2)

Auslegungstemperatur: 33°C (Klimazone C)

Interne Wärmequellen

Büroflächen – Beleuchtung 7 W/m²
 Büroflächen – kleine Leistung 18 W/m²
 Personenwärmeabgabe 125 W/Person (VDI 2078)

Serverraum im Untergeschoss: 12 KW
 Der Kellerbereich erhält keine separate Be- und Entlüftung!

5.5 ELEKTROTECHNIK

Stromversorgung

Niederspannungerschließung an Niederspannungshauptverteilung im Erdgeschoss. An der NSHV wird ein zentraler Erdungspunkt (ZEP) vorgesehen, hier werden die Stern-punkte aller Erzeuger zentral geerdet. Verbraucherabgänge werden mit NH-Sicherungslasttrennschaltern hergestellt.

Notstromversorgung

Für die notstromberechtigten Verbraucher (Sicherheitsbeleuchtung etc.) ist eine sichere Stromversorgung (SV-Netz) erforderlich. Diese wird mit einer Notstromanlage (Batterien) realisiert.

Unterbrechungsfreie Stromversorgung

USV-Anlage (Unterbrechungsfreie Stromversorgung) für Server des DWD wird vom diesem gestellt und installiert.

Unterverteilungen

Es werden je Geschoss drei (3 in sämtlichen Mietbereichen des 4.OG's) Unterverteilungen (mess- bzw. abrechnungstechnische Trennung) vorgesehen.

Elt. Hauptverteilungsraum

Technikraum zur Aufstellung der Niederspannungshauptverteilung, Einspeisung Stromversorgung, Mieterzählerplätze.

Versorgung Mietbereich

Separater IT / Elt. Raum pro Mietbereich (je 3 im 4.OG, je 1 in EG).

IT-Lasten für die Mietbereiche

Im IT -Raum als Leistungsvorhaltung	
Je 400 m ² Mietbereich	230 V
Anschluss Vorhaltung Steckdose CEE	16A/400V

Elektrische Leistung

Bürofläche:	ca. 25 W/m ²
Beleuchtung:	ca. 7 W/m ² (LED)

Büroinstallation

Doppelboden mit Bodendosen/Bodentanks
Hohlraum h=ca. 15cm

Im EG und 4. OG (Schulungsräume und Büros) insgesamt 159 vs 232 Bodentanks 1 x Bodentank / Einzelarbeitsplatz bzw. Doppelarbeitsplatz (für ca. 20 m² Fläche)

Teeküchen

Teeküche in Standardausstattung

IT-Lasten für die Mietbereiche

Im IT-Verteiler als Leistungsvorhaltung	
Je 400 m ² Mietbereich	230 V
Anschluss Vorhaltung Steckdose CEE	16A/400V

Beleuchtungssysteme

Generell werden Lampen in regelmäßig genutzten Räumen als hochenergieeffiziente LED-Leuchten angeboten und sind blendfrei.

Alle Seminar- und Konferenzbereiche werden mit Pendelleuchten / Langfeldleuchten ausgestattet.

Der Vermieter stellt für die Büroräume 25 Stehleuchte zur Verfügung. Besprechungsräume werden mit Langfeldleuchten ausgestattet. Nebenflächen sind gesondert ausgeleuchtet. Weitere Stehleuchten sind Mietersache.

Beleuchtungssteuerung

Bürofläche:

Sthleuchten werden durch integrierte Tageslichteinlasssensoren und Präsenzsensoren gesteuert werden.

Besprechungsräume:

Die Beleuchtung wird manuell eingeschaltet.

Sonstige Bereiche:

Sonstige Bereiche wie Flure, Verkehrsflächen, Treppen und Toiletten werden vom Vermieter mit den notwendigen Präsenzsensoren ausgestattet.

Der Präsenzsensor steuert nur die Beleuchtung des Raumes, in dem er sich befindet. Der PIR schaltet dann die Beleuchtung aus, wenn sich innerhalb einer definierten Zeit keine Bewegung ergibt.

Sicherheitsbeleuchtungssystem

Wird gemäß den Anforderungen der lokalen Vorschriften bereitgestellt.

5.6 SCHWACHSTROM UND IT-SYSTEME

Telekomraum (Hausanschlussraum)

Der Technikraum für zentrale Daten- und Sicherheitssysteme und eingehende Telekommunikationsanbieterkabel wird pro Gebäude bereitgestellt.

Für das Gebäude ist ein strukturiertes Verkabelungssystem für die Übertragung von Sprache, Daten, Bildern und Video vorgesehen. Im TK-Übergaberaum im Untergeschoss sind 19“-Schränke aufgestellt.

Serverraum Mieter UG

Der Vermieter errichtet einen separaten Server/IT-Raum im Mieterkeller/Untergeschoss (Raum B.U1.1.016).

Ausgehend von dort werden die IT-Räume im EG und 4. OG über LWL-Leitungen erschlossen. Die Kabel werden durch den Vermieter verlegt und mit ausreichender Länge bis in den Serverraum geführt. Der Anschluss an die mieter eigenen Serverracks erfolgt durch den Mieter. (Das Schema ist in Anlage XX dargestellt)

Hinweis: Der Vermieter stellt keine Ausstattung des Serverraums.

Stromversorgung Server-Racks:

3x 16A

Etagenverteiler

In den Mietbereichen werden jeweils ein 19“-Rack mit Patchfeldern zur Aufnahme der Arbeitsplatz-Ports (je Arbeitsplatz 2 Ports) aufgestellt.

WLAN:

Eine flächendeckende Vorverkabelung für mieterseitig WLAN-Access Points wird durch den Vermieter installiert.

Mieterseitig gestellte Access Points Cisco Catalyst 9120axi installiert der Vermieter ebenfalls.

Zuvor wird eine WLAN-Simulation erstellt und die Abdeckung validiert.

Empfang/Intercom

Klingel/Gegensprechanlagen mit Videofunktion und Türöffner an den Eingangsbereichen bzw. Empfangsetagen mit Verkabelung in die Mietbereiche. Die Endgeräte in den Mietbereichen werden vom Mieter gestellt und installiert.

Brandmeldeanlage

Gem. Brandschutzgutachten und Auflagen der Behörden.

EDV-Verkabelung

Pro Arbeitsplatz werden sternförmig vom jeweiligen Etagenverteiler aus drei Cat.7 Ethernet-Installationskabel (S/STP) verlegt, für Doppelarbeitsplätze in Summe fünf Netzwerk-Anschlüsse, für Wandauslässe an Bildschirmen und Projektoren pro Gerät zwei.

5.7 FÖRDERTECHNIK

Personenaufzüge

Eckpunkte Aufzugsbetrachtung:

- Aufzüge mit mind. 630kg Aufzug (8 Personen)
- 1 Aufzug je Gebäude verfügbar für Krankenträger (Ambulanz, 1,10m x 2,10m)

Insofern Aufzüge an die eigene Fläche des Mieters angeschlossen sind, ist sicherzustellen, dass kein Fremdzugang über den Aufzug möglich ist.

5.8 BRANDSCHUTZ

Gem. Brandschutzgutachten und Auflagen der Behörden.

5.9 GEBÄUDEAUTOMATION/ ZÄHLER

Für Zähler aller Gewerke wurde ein Bussystem definiert. Alle Zähler werden als M-Bus Zähler definiert und mit dem M-Bus Netzwerk verbunden. Für die Aufschaltung der Zähler werden M-Bus Schnittstellen an allen DSP-RA vorgesehen.

Definierten Zähler:

Elektrozähler Niederspannung:

Die versorgerseitigen Niederspannungszähler für die Mieteinheiten werden in den Unterverteilern für die Mietbereiche angeordnet, zu welchen Zugänglichkeit durch den Versorger bestehen muss. Jeder Mietbereich bekommt einen eigenen Zähler. Bei Anmietung von mehreren Mietbereichen durch einen Mieter hat dieser Mieter für die Gesamtmietfläche mehrere Zähler.

MSR / GLT:

Die elektroseitige Messung erfolgt über die Zählung je Mietbereich über einzelne Etagenähler im Untergeschoss. Fernablesung ist möglich. HLSK-seitig sind Passstücke in den Zentralen vorhanden. Eine Messung pro Etage (Schachtabgänge) ist möglich (BUS-gesteuert).