


MOHLENHOF

1928 | KONTORHAUSVIERTEL



**MIETERBAUBESCHREIBUNG
BÜRO**



VERMIETER:
Mohlenhof Verwaltungs GmbH c/o
MIETER:
Max Mustermann
Herr Muster
Frau Maxmuster

MIETERBAUBESCHREIBUNG BÜRO

VORBEMERKUNGEN ... S.5

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG ZUR LAGE UND NUTZUNG DES GEBÄUDES ... S.5

A AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG BÜROBEREICHE ... S.6

1. BÜRORÄUME ... S.6

- 1.1 Fußboden... S.6
- 1.2 Wände ... S.7
- 1.3 Decken ... S.7
- 1.4 Fassade/Fenster ... S.7
- 1.5 Türen ... S.8
- 1.6 Beleuchtung ... S.8

2. BÜROFLURE... S.8

- 2.1 Fußboden ... S.8
- 2.2 Wände ... S.8
- 2.3 Decken ... S.8
- 2.4 Türen ... S.8
- 2.5 Beleuchtung ... S.9

3 SANITÄRBEREICHE BÜRO...S.9

- 3.1 Fußboden ... S.9
- 3.2 Wände ... S.9
- 3.3 Decken ... S.9
- 3.4 Türen ... S.9
- 3.5 Beleuchtung ... S.9
- 3.6 Sanitärausstattung ... S.9

4. TEEKÜCHEN...S.10

- 4.1 Fußboden ... S.10
- 4.2 Wände ... S.10
- 4.3 Decken ... S.10
- 4.4 Beleuchtung ... S.10
- 4.5 Teekücheneinrichtung ... S.10

5. UNTERVERTEILUNGSRAUM ELEKTRO: IM EDV-RAUM/BEREICH SANITÄRKERN...S.10

- 5.1 Fußboden ... S.10
- 5.2 Wände ... S.10
- 5.3 Decken ... S.10
- 5.4 Türen ... S.11
- 5.5 Beleuchtung ... S.11

MIETERBAUBESCHREIBUNG BÜRO

- 6. AUFZUGSVORRÄUME...S.11
 - 6.1 Fußboden ... S.11
 - 6.2 Wände ... S.11
 - 6.3 Decken ... S.11
 - 6.4 Türen ... S.11
 - 6.5 Beleuchtung ... S.11
- 7. HAUPTTREPPE...S.11
 - 7.1 Fußboden ... S.11
 - 7.2 Wände ... S.11
 - 7.3 Handlauf ... S.12
 - 7.4 Beleuchtung ... S.12
- 8. AUFZUGSKABINEN...S.12
 - 8.1 Fußboden ... S.12
 - 8.2 Wände ... S.12
 - 8.3 Decken ... S.12
 - 8.4 Türen ... S.12

TECHNISCHE ANLAGENBESCHREIBUNG ... S.12

- ALLGEMEIN ... S.12
- WASSERZÄHLER ... S.12
- WÄRME- UND KÄLTEZÄHLER ... S.13
- STROMZÄHLER ... S.13
- ZUGÄNLICHKEIT ... S.13
- HEIZUNGSANLAGEN ... S.13
- KÄLTEANLAGEN ... S.13
- RAUMLUFTTECHNISCHE ANLAGEN ... S.14
- FEUERLÖSCHER ... S.14
- GEBÄUDETECHNIK ... S.14

STARKSTROMANLAGEN ... S.14

- ZULEITUNG UND ANSCHLUSSWERT ... S.14
- INSTALLATIONEN ... S.14
- BELEUCHTUNG ... S.15

SCHWACHSTROMANLAGEN ... S.15

- FERNMELDEANLAGEN... S.15
- FERNSEH- UND ANTENNENANLAGEN... S.16
- GEGENSPRECHANLAGE ... S.16

ÄNDERUNGEN ... S.16

MIETERBAUBESCHREIBUNG BÜRO

VORBEMERKUNGEN

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 soll daher Anlage zum Mietvertrag werden und den Ausbauzustand der zukünftigen Mietfläche beschreiben. In einer Ergänzungs-MBB sind abweichende Bauteile beschrieben.

Der Vermieter ist bestrebt, dem Mieter ein Wahlrecht für einen Teil der Leistung zu geben, die die Optik des Mietobjektes betreffen (etwa Bodenbeläge, Wandoberflächen etc.), sofern dies der Planung des Architekten des Vermieters nicht widerspricht. Diese Positionen sind in der MBB durchgängig mit „Musterauswahl des Vermieters“ bezeichnet, wobei der Vermieter dem Mieter Muster zur Auswahl vorlegt. Die Entscheidung über sämtliche übrigen Leistungsmerkmale in der MBB, für die alternative Ausführungen („oder“/ „bzw.“) vorgesehen sind, trifft der Vermieter nach Planungsfortschritt und den Gegebenheiten bei der Ausführung.

Für die Erstellung des Bauvorhabens gelten die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigungsbescheide einschließlich etwaiger Nachträge und zusätzlicher Bestimmungen. Diese können gelegentlich von den Architektenplanungen des Vermieters abweichen und werden in derartigen Fällen mit dem Mieter abgestimmt. Der Vermieter stellt die öffentlich-rechtliche Genehmigungsfähigkeit des Mietobjektes in dem Umfang her, in dem Leistungen nach diesem Vertrag von ihm geschuldet sind. Ausgenommen ist die Genehmigungsfähigkeit von baulichen Maßnahmen, die auf Angaben des Mieters beruhen.

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG ZUR LAGE UND NUTZUNG DES GEBÄUDES

Das Büro- und Geschäftshaus liegt in zentraler innerstädtischer Lage am Burchardplatz. Sowohl alle Einrichtungen der Hamburger Innenstadt als auch die neu erschlossene Hafen City und der Freihafen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. Durch die U-Bahn-Station „Messberg“ sowie diverse Busverbindungen ist der Standort sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Der Mohlenhof wurde 1928 als Kontorhaus nach Entwurf von Klophaus, Schoch, zu Putlitz errichtet. Das Gebäude steht als Bestandteil des Ensembles Kontorhausviertel unter Denkmalschutz.

Die Maßnahmen in den öffentlichen Bereichen konzentrieren sich darauf, die ursprüngliche Qualität der Ausstattung wieder herzustellen bzw. herauszustellen. Dazu werden in den Aufzugsvorräumen die originalen Oberflächen soweit vorhanden aufgearbeitet und mit neuen Materialien ergänzt und die Beleuchtung erneuert und auf die Oberflächen ausgerichtet. Als Referenz dient das erhaltene 5.OG.

MIETERBAUBESCHREIBUNG BÜRO

Das Foyer ist in sehr gutem Zustand erhalten und wird zurückhaltend renoviert. In den Bürobereichen wird die Idee des Kontorhauses wieder hergestellt: großflächige, lichtdurchflutete Bereiche, die durch Unterzüge und Stützen strukturiert werden. In diesem Sinne wird die Haustechnik an der Decke sichtbar installiert. Als Ergebnis werden die Büros den Charme und Loft-Charakter eines Kontorhauses mit einer aktuellen technischen Ausstattung verbinden.

Nach der Modernisierung sind im Erdgeschoss drei weiter teilbare Ladeneinheiten mit Flächen im UG vorgesehen. Ab dem 1.OG bis zum Dachgeschoss ist Büronutzung geplant.

Die Geschosse werden für eine Teilbarkeit in zwei Einheiten pro Geschoss vorbereitet. Eine Nutzung als ganze Geschosse oder geschossübergreifend ist ebenfalls möglich. Neben den Ladenflächen befinden sich im Untergeschoss Technik- und Lagerräume.

Die Büroflächen werden über ein zentrales Treppenhaus mit einer offenen Treppenanlage und zwei Aufzügen erschlossen. Als zweiter Rettungsweg ist eine Treppenanlage im Hof vorhanden. Die Ladeneinheiten werden jeweils direkt von der Straße erschlossen.

Aufgrund des Baujahres sind erhöhte Maßtoleranzen und Einschränkungen im Schallschutz möglich.

A AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG BÜROBEREICHE

Das Gebäude ist als Skelettbau mit Betondecken und Unterzügen errichtet. Durch den Vermieter werden die Mietbereichsumfassungswände, die Trennwände innerhalb des Mietobjekts sowie Sanitärbereiche einschließlich Teeküchen erstellt.

1. BÜRORÄUME

Das Gebäude ist als Stahlbeton-Skelettsystem mit Stahlbetonstützen und -Flachdecken auf Unterzügen konstruiert. Das Stützenraster beträgt in Längsrichtung ca. 4,00m und in Querrichtung ca. 6,00m. Durch den Vermieter werden die Mietbereichsumfassungswände erstellt. Die Wände werden als Trockenbauwände bzw. Stahlbetonwände oder Mauerwerkswände hergestellt.

1.1 Fußboden

Auf den vorhandenen Estrich wird ein Aufbodenkanal für die Arbeitsplatzversorgung und die mieterseitige EDV-Installation parallel vor der Fassade eingesetzt, s.a. „Wände“ Der vorhandene Estrich wird, soweit erforderlich, durch den Vermieter instandgesetzt.

Als Endbelag wird Linoleum oder Teppich gemäß Musterauswahl des Vermieters verlegt.

MIETERBAUBESCHREIBUNG

BÜRO

Alternativ für Teilbereiche: Industrieparkett grau Fußleisten aus farblich endbehandeltem Holzwerkstoff.

Die für eine Standardbüroausstattung zulässige Nutzflächenlast der Geschossdecken beträgt 5 kN/ m² (entspricht ca. 500 kg/m²).

1.2 Wände

Alle sichtbaren Massivbauteile wie Stahlbetonstützen und Außenwandbauteile werden geputzt oder gespachtelt. An den Außenwänden werden Aufbaubodenkanäle montiert. In jeder zweiten Fensterachse werden zwei Steckdosen zur Stromversorgung der Arbeitsplätze und zwei Steckdosen für EDV (getrennte Kreise EDV/Beleuchtung) montiert. Für die Mieterseitige EDV Verkabelung wird Arbeitsplatz vorgehalten

Die Lage der Trennwände ergibt sich aus der Anlage 2 zum Mietvertrag. Büroräume: Die Ausführung der Bürotrennwände erfolgt als ca. 100 mm Metallständerwand nach DIN 18 183 mit doppelter GK-Beplankung und Hohlraumdämpfung aus Mineralfaserdämmstoff in der jeweils erforderlichen Brandschutzklasse mit einem bewerteten Schalldämmmaß von ca. 37dB. Die Konstruktion erfolgt von Oberkante Estrich bis Unterkante Decke. Wandfinish gespachtelt mit waschbeständigem Dispersionsanstrich. Die Ausführung der Mietbereichstrennwände erfolgt als ca. 125 mm Metallständerwand nach DIN 18183 mit doppelter GK Beplankung F90 gem. den Anforderungen der DIN 4109. Mietbereichs-Trennwände dürfen nicht belastet werden, z. B. durch Regaleinbauten. Sie dürfen außerdem nicht durch Schlitze, Aussparungen oder Bohrungen geschwächt werden.

Flurwände: wie Büro, teilweise als Ganzglaswände gem. Planung. Glastrennwände erfüllen nicht die Anforderungen der DIN 4109. Alternativ können die Wände zweischalig mit Schallschutz in Anlehnung an DIN 4109 erstellt werden, die Mehrkosten gegenüber der einschaligen Variante gehen zur Last des Mieters.

Alle raumakustischen Maßnahmen sind abhängig von der Möblierung bzw. der Raumaufteilung und sind daher mieterseitige Leistungen.

1.3 Decken

Die sichtbaren Deckenflächen werden mit einem hellen Dispersionsanstrich gemäß Planung versehen. Haustechnische Anlagen werden im Deckenbereich sichtbar montiert. Abgehängte Deckenbereiche, sofern Bestandteil der Planung, werden als Langfeld- oder Gipskarton-Decke ausgeführt. Eventuelle Deckensegel werden als vliesbeschichtete Paneele (z.B. Pinta Deckensegel) zu Lasten des Mieters ausgeführt.

1.4 Fassade/Fenster

MIETERBAUBESCHREIBUNG

BÜRO

Die Fenster werden in Abstimmung mit dem Denkmalamt nach dem historischen Vorbild instandgesetzt. Die Lage und Größe der Lüftungsflügel ergibt sich aus der historischen Ansicht. Die Verglasungen erfolgen für die jeweiligen bauteilspezifischen Vorgaben nach der Wärme- und Schallschutzverordnung mit Wärme bzw. Sonnenschutzverglasung, soweit im Rahmen der denkmalgerechten Ausführung möglich.

1.5 Türen

Die Lage und Anzahl der Türen ist im Grundriss der Anlage 2 im Mietvertrag festgelegt.

a) Büroeingangstüren (Flur - Büroraum und Flur - Nebenräume): Türelemente Höhe 2,26m mit Stahlumfassungszarge Türblatt werkseitig HPLbeschichtet bzw. lackiert mit Spezial-Röhrenspaneinlage für ein liches Durchgangsmaß von 0,87 m Breite, Türdrücker Edelstahl, bewertetes Schalldämmmaß der fertig eingebauten Tür ca. 27 dB. In Glastrennwänden werden die Türen als Ganzglastüren ausgeführt. Türelement in gleicher Höhe wie sonstige Flurtüren, Aluminiumzarge als Bestandteil des Glastrennwandsystems, Bänder als Systembänder, Türdrücker wie Holztüren

b) Büroinnentüren Höhe 2,26m (Büroraum - Büroraum) Türelemente Höhe wie Flurtür mit Stahlumfassungszarge mit Türblatt HPLbeschichtet bzw. lackiert mit dem lichten Durchgangsmaß von 0,87 cm Breite. Die Dicke des Türblattes beträgt 39-42 mm. Türdrücker und Schild aus Aluminium, bewertetes Schalldämmmaß der fertig eingebauten Tür ca. 27 dB.

Falls brandschutztechnisch erforderlich werden die Türtypen als Rauch- oder Brandschutztüren gem. Brandschutzgutachten ausgeführt.

1.6 Beleuchtung

Die Beleuchtung der Büroräume erfolgt mit Pendelleuchten an den Arbeitsplätzen. Die Leuchten haben direkt/indirekt Anteil und werden einzeln geschaltet. Die Sicherstellung der Auflagen der EN 12464 ist Sache des Mieters.

2. BÜROFLURE

2.1 Fußboden

Estrich Bestand, Bodenbelag wie Büro. Fußleisten aus farblich endbehandeltem Holzwerkstoff.

MIETERBAUBESCHREIBUNG BÜRO

2.2 Wände

s. Büroräume, ggfs. in der jeweils erforderlichen Brandschutzklasse.

2.3 Decken

Die haustechnischen Anlagen werden in den Fluren im Deckenbereich sichtbar installiert. In Teilbereichen werden ggf. Abhangdecken/Deckensegel gem. Anlage 2 eingebaut.

2.4 Türen

Büroeingangstüren (Treppenhaus – Büroflur): Holztüren, dunkel lasiert. Türblatt Durchgangsmaß ca. 1,0 m Breite, je nach Bestandsöffnung zweiflügelig. Türdrücker und Schild aus Edelstahl oder Messing. Die Ausführung der Türanlage erfolgt in der jeweilig erforderlichen Feuerschutzklasse, ca. 2,26 m Höhe bzw. nach Höhe der bestehenden Öffnung.

2.5 Beleuchtung

Die Beleuchtung erfolgt über Lichtschienen mit Strahlern oder Downlights angepasst an die Mieterplanung.

Anzahl und Stärke der Beleuchtungskörper richten sich nach den geltenden Bestimmungen.

3. SANITÄRBEREICHE BÜRO

3.1 Fußboden

Bodenbelag als Fliesenbelag, Feinsteinzeug rutschhemmend gem. ASR,

3.2 Wände

Die Ausführung der Wände erfolgt als Metallständerwände nach DIN 18183 mit GK-Beplankung aus imprägnierten GK-Bauplatten. Wände teilweise gefliest, Sanitärtrennwände HPL beschichtet, aufgeständert.

3.3 Decken

Abgehängte Decken als Gipskartondecken mit Reviöffnungen, Höhe ca. 2,40m im 1.OG bis 6.OG,

3.4 Türen

Stahlzargen mit HPL- beschichtetem bzw. lackiertem Türblatt, Sonderausführung für Feuchträume. Türdrücker und Schild Aluminium.

3.5 Beleuchtung

In die abgehängte GK-Decke eingebaute Downlights und Spiegelleuchten.

MIETERBAUBESCHREIBUNG BÜRO

3.6 Sanitärausstattung

a) Waschtische und Waschbecken - WC-Vorraum freihängende Waschtische mit Dreiloch-Armatur oder Wandauslass

b) Spiegel WC-Vorraum Kristallspiegel über dem Waschtisch.

c) Sanitärobjekte Marken-Sanitärobjekte aus Porzellan. Die WC-Becken werden als wandhängende Becken mit verdecktem Spülkasten installiert. Die Urinalbecken sind mit einer Spülelektronik ausgestattet. Accessoires (WC-Papierrollenhalter, Büstenhalter, Seifenspender, Papierhandtuchspender, Abfallbehälter)

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über elektrische Kleindurchlauferhitzer.

4. TEEKÜCHEN

Die Teeküchen werden als offene Pantries eingesetzt.

4.1 Fußboden

Bodenbelag Fliesen, Feinsteinzeug wie Sanitärräume

4.2 Wände

Sämtliche Bauteile sind in gleicher Qualität wie die Wände der Büroräume, im Bereich der Arbeitsplatte wird die Rückwand wie die Wände der Sanitärräume verkleidet.

4.3 Decken

Abgehängte Decke als Gipskartondecke. Lichte Raumhöhe ca. 2,40 m.

4.4 Beleuchtung

In die abgehängte Decke der Nische eingebaute Downlight Leuchten.

4.5 Teekücheneinrichtung

Die Küchenzeile ergibt sich aus der dem Mietvertrag als Anlage 2 beigefügten Planung, mit Unterschränken und einer Ablage über der Arbeitsfläche, Oberfläche HPL, Griffe aus Aluminium

Arbeitsplatte HPL beschichtet farbig.

Jede Küchenzeile erhält ein 160l Kühlgerät mit ***Fach im Unterschrank, eine Spülmaschine, sowie ein Niro-Spülbecken mit Abtropfblech und Einhebel-Mischbatterie mit hochgezogenem

MIETERBAUBESCHREIBUNG BÜRO

Auslauf.

5. UNTERVERTEILUNGSRAUM ELEKTRO: IM EDV-RAUM/BEREICH SANITÄRKERN

5.1 Fußboden

Estrich Bestand wie Sanitär, Endbelag Linoleum

5.2 Wände

Ausführung der Wandbauteile wie in den Teeküchen

5.3 Decken

Ausführung der Decken als geputzte Rohdecke (Bestand).

5.4 Türen

Ausführung der Türen als Holztüren mit HPL-Beschichtung bzw. lackiert, falls erforderlich gemäß brandschutztechnischen Auflagen.

5.5 Beleuchtung

Aufbauleuchte nach Wahl des Vermieters.

6. AUFZUGSVORRÄUME

Die Aufzugsvorräume/das Haupttreppenhaus werden in Abstimmung mit dem Denkmalamt instandgesetzt.

6.1 Fußboden

Der bestehende Steinbelag wird freigelegt und aufgearbeitet/ergänzt

6.2 Wände

Die ursprünglichen Wandbekleidung werden freigelegt und aufgearbeitet. Freie Flächen werden angeputzt.

6.3 Decken

Die Decke wird freigelegt und gestrichen.

6.4 Türen

s. „Büroflur“. In den Untergeschossen Türhöhe ca. 2,13m. Die Ausführung der Türanlagen erfolgt

MIETERBAUBESCHREIBUNG BÜRO

in der jeweilig erforderlichen Feuerschutzklasse.

6.5 Beleuchtung

Beleuchtung als Aufbauleuchten an der Decke oder an der Wand.

7. HAUPTTREPPE

7.1 Fußboden

Der bestehende Steinbelag wird freigelegt und aufgearbeitet.

7.2 Wände

soweit vorhanden und intakt werden historische Fliesenbeläge freigelegt. Die anderen Wandflächen werden neu gestrichen.

7.3 Handlauf

Der historische Handlauf wird aufgearbeitet und neu lackiert.

7.4 Beleuchtung

Die Beleuchtung erfolgt über Wand- und Deckenleuchten an den Bestandspositionen über neue Leuchten.

8. AUFZUGSKABINEN

Die Aufzugsgruppe im Haupttreppenhaus besteht aus 3 Kabinen, eine davon als Lastenaufzug. Ein vorhandener Aufzug wird zurückgebaut und als Steigeschacht genutzt. Der Lastenaufzug wird erhalten. Die anderen Aufzüge werden wie folgt überarbeitet:

8.1 Fußboden

In den Kabinen wird ein auf den Bodenbelag des Haupttreppenhauses abgestimmtes Material verlegt.

8.2 Wände

Die Kabinenwände bestehen aus Edelstahl, belegt mit Glas- und Holzverkleidung. Die Oberflächen werden soweit erforderlich erneuert und ein messingfarbenes Bedienfeld mit Stockwerksanzeige integriert. Als Wandschutz sind Handläufe aus Messing vorgesehen.

8.3 Decken

MIETERBAUBESCHREIBUNG BÜRO

Als Abhangdecken werden Lichtdecken mit Downlights eingebaut.

8.4 Türen

Die Kabinentüren und Aufzugstüren sind aus Stahl, lackiert. Die Zargen werden gegen lackierte Stahlzargen ausgetauscht.

TECHNISCHE ANLAGENBESCHREIBUNG

Allgemein

Die gebäudetechnischen Anlagen sind so konzipiert, dass sich die Energie-Verbrauchskosten als sehr wirtschaftlich darstellen.

Wasserzähler

Jeder Mietbereich erhält einen Wasserzähler als Unterzähler, den der Vermieter von der Abrechnungsgesellschaft installieren lässt. Die Verbrauchskosten für Wasser und Abwasser werden anteilig auf die Mieter umgelegt.

Wärme- und Kältezähler

Der Kälteverbrauch wird über das installierte Kaltwassersystem erfasst und verbrauchsgerecht zu den Mietern zugeordnet. Die Verbrauchskosten für Wärme werden über Verdunstungszähler im Heizkörper ermittelt und anteilig auf die Mieter umgelegt.

Stromzähler

Der Vermieter beantragt beim örtlichen Energieversorgungsunternehmen die Lieferung und Montage eines Elektrozählers für seinen Mietbereich. Der Mieter schließt mit dem Stromversorgungsunternehmen einen Stromliefervertrag ab, der mit dem Mieter die Verbrauchskosten direkt abrechnet.

Zugänglichkeit

Alle Zähler in einem Mietbereich sind jederzeit (zum Ablesen) zugänglich zu halten

Heizungsanlagen

Das Gebäude ist an den Fernwärmeanschluß des örtlichen Versorgungsunternehmers angebunden. Die Fernwärmeübergabe erfolgt in der Heizzentrale im 1.Untergeschoß.

Als Heizflächen sind wandhängende Heizkörper mit voreinstellbarem Thermostatventil vor den Fenstern mit Brüstungsanteil vorgesehen. In jeder Fensterachse wird ein Heizkörper montiert. Die Auslegungs- und Raumtemperaturen für die Nutzflächen sind nach DIN angesetzt. Die Führung

MIETERBAUBESCHREIBUNG BÜRO

der Verteil- und Anbindungsleitungen erfolgt. sichtbar als Steigeleitungen an den Fassaden ca. jede 4 - 5 Achse.

Die Wärmeversorgung des Mietbereiches erfolgt während der Betriebszeiten des Gebäudes über eine Warmwasserheizung durch Heizkörper nach Wahl des Vermieters Die Wärmebedarfsberechnung ist ausgelegt auf Raumtemperaturen von ca. + 21°C bei -10°C Außentemperatur.

Kälteanlagen

Für jeden Mietbereich ist der Einbau von Umluftkühlgeräten in den Besprechungsräumen vorgesehen. Derzeit im Mietbereich für 2 Besprechungsräume .

Die Umluftkühler werden über ein Kälteleitungsnetz (Systemtemperatur 7/13°C) mit einer gemeinschaftlich genutzten Kältemaschine verbunden.

Die Auslegung der Kühlleistung in den Besprechungsräumen erfolgt mit 50 W/m². Die EDV-Räume erhalten je Nutzungseinheit Umluftkühler in VRF-Technik mit einer Leistung von 3 KW, die an eine gemeinschaftlich genutzte Multi-Split-Anlage angeschlossen ist. Die Verbrauchskosten werden über die Software des Multisplittherstellers erfasst und abgerechnet.

Raumluftechnische Anlagen

Auf Mieterwunsch können die Besprechungsräume mit einer Lüftungsanlage ausgestattet werden. Derzeit wird von einem Luftvolumenstrom von 10 m³/m² ausgegangen. Nach Vorgabe des Mieters kann der Luftwechsel entsprechend erhöht werden.

Die WC-Einheiten in den Büros sind mit einer Entlüftungsanlage ausgestattet. Die Zuluft erfolgt über Türunterschnitte aus dem Raumverbund.

Feuerlöscher

Soweit aufgrund behördlicher Auflagen Handfeuerlöscher erforderlich sind, stellt der Vermieter diese zu Verfügung.

Die erforderliche Wartung und evtl. Erneuerung der Feuerlöscher ist Mietersache.

Gebäudetechnik

Die Fernwärmestation des Gebäudes wird witterungsgeführt und mit einer Nachtabenkung betrieben.

STARKSTROMANLAGEN

MIETERBAUBESCHREIBUNG BÜRO

Zuleitung und Anschlusswert

Das Mietobjekt erhält eine Elt-Zuleitung von der VNB-Messeinrichtung bis in das Mietobjekt (Unterverteilung). Der Vermieter stellt die Unterverteilung und das Leitungssystem (Elektroverteilung) für die Normalstrom-/EDV- Steckdosen (230V) und die Beleuchtungsstromzuleitungen nach der Planung des Vermieters. Die Zuleitung wird vom Vermieter für folgenden Anschlusswert dimensioniert:

- 500 Lux Beleuchtungsstärke in Büroräumen
- 100 Lux in Fluren des Mietbereiches,
- 200 Lux Beleuchtungsstärke in Nebenräumen des Mietbereiches,
- 20 W/m² Mietfläche zusätzlich.

Wünscht der Mieter eine veränderte bzw. stärkere Zuleitung, gehen die Mehrkosten zu Lasten des Mieters.

Installationen

Der Vermieter übernimmt die Errichtung der Elektro-Unterverteilung für die vertraglich geschuldeten Elektroinstallationen im Mietbereich einschließlich der Anschlüsse der vom Vermieter gelieferten Geräte.

Dazu gehören:

- Beleuchtungsschaltungen in Büroräumen, Fluren und Nebenräumen,
- Geräteanschlussdosen und zusätzliche Steckdosen in der Einbauküche
- Reinigungssteckdosen in Wänden in den Fluren,
- Schalter/Steckdosen Flächenprogramm,
- Steckdosen im Brüstungskanal
- Bestückung des Aufbaukanals mit 4 Schuko Steckdosen (, 2 Stück für EDV 230 V) und 2 x Leerfelder für mieterseitige Einbauten (z.B. EDV-Dosen RJ 45) in jeder zweiten Achse. Die Anschlussarbeiten für Geräte und Maschinen, die der Mieter liefert und einbaut, übernimmt der Mieter.

Beleuchtung

Durch den Vermieter werden die gemeinschaftlich genutzten Flächen mit Leuchten ausgestattet. Innerhalb der Mietbereiche werden die Sanitärkerne durch den Vermieter mit Einbaudownlights

MIETERBAUBESCHREIBUNG BÜRO

ausgestattet.

Die Beleuchtung der Büro- und Flurbereiche erfolgt über Pendelleuchten als Grundbeleuchtung. Zur Einhaltung der EN 12464 sind ggf. weitere Maßnahmen durch den Mieter erforderlich.

Es wird eine Sicherheitsbeleuchtung in Flucht- und Rettungswegen UG, Technikräumen UG und allen notwendigen Bereichen wie z.B. Treppenhaus als Einzelbatterieleuchten verbaut. Für die Datenverkabelung der Mieter werden entsprechende Verlegesysteme und Verlegewege vorbereitet.

Beleuchtungsschaltung

Die Beleuchtungsschaltung des Gebäudes erfolgt raumweise innerhalb des jeweiligen Raumes.

In WCs, Kopierräumen, Lagerräumen (innerhalb der Büros), Teeküchen und in den Treppenhäusern werden die Leuchten durch Bewegungsmelder geschaltet.

SCHWACHSTROMANLAGEN

Fernmeldeanlagen

Der Vermieter liefert eine Fernmelde-Zuleitung vom zentralen Verteilerraum in die Unterverteilung des Mietbereiches.

Der Vermieter hält für den Mieter den Anschluss von Telefon und Breitbandkabel vor. Telekommunikations-Anlagen sind Mieterleistung.

Fernseh- und Antennenanlagen

Es wird ein Breitbandkabelanschluss in das Gebäude verlegt. Über die Elektrosteigeschächte können die Mieter entsprechend angebunden werden. Innerhalb der Mietfläche erfolgt das Telefonieren über eine mieterseitige CAT-7 Verkabelung mit CAT 6 a Dosen).

Der Mieter liefert die dazu passende Telefonanlage (Zentrale und Nebenstellen) und schließt diese an die mieterseitige Verkabelung an.

Gegensprechanlage

Gegensprechanlage mit integrierter Kamera am Haupteingang. Etagen klingeln an den Mietbereichs-Zugängen und Innensprechstellen in den Mietungen. Die Mietzugangstüren sind mit einem berührungslosen System durch Transponder zu öffnen.

MIETERBAUBESCHREIBUNG BÜRO

ÄNDERUNGEN

Der Vermieter behält sich Änderungen dieser Baubeschreibung vor, soweit dies aufgrund technischer Gegebenheiten oder gesetzlicher/behördlicher Auflagen veranlasst ist.