# Bürogebäude Langestraße 25-27, Frankfurt am Main

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### 1 Gebäude und Grundstück

### 1.1 Allgemein

**Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Bürogebäude, Gebäudeklasse 4.**

**Das Gebäude entspricht nach Sanierung den bauordnungsrechtlichen Anforderungen sowie den Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinien für eine Büroraumnutzung. Die HBO wird eingehalten, ebenso alle Anforderungen gemäß GEG in aktueller Fassung.**

**Brandschutz:**

Als Grundlage für die brandschutztechnische Ertüchtigung liegt die Vorplanung (LPH 1 und 2) des Büros Hilla Wichert vom 14.08.2026 zugrunde.

Es werden grundsätzlich die Brandschutzanforderungen des genehmigten Brandschutzkonzeptes und die behördlichen Auflagen für die Nutzung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes eingehalten.

**Schallschutz:**

Das Gebäude in seiner für die 60er Jahre typischen Stahlbetonskelettbauweise, Innenwänden aus Mauerwerk und Verbundestrichen erfüllt nicht die Anforderungen der DIN 4109.
Eine DIN-gerechte Aufrüstung ist aufgrund der Bauweise nicht möglich und nicht vorgesehen.

Die Vorgaben der DIN sind werden jedoch bei den neu einzubauenden Innenwänden, den Türen und Decken- und Bodenbelägen berücksichtigt (Laborwerte)

Bei Bauteilen im Bestand wird der Schallschutz nicht nachgewiesen.

**Schallschutzmessungen:**
Zunächst ist nicht vorgesehen, Schallschutzmessungen durchführen zu lassen.

**Barrierefreiheit:**

Die DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen in öffentlich zugänglichen Gebäuden kann im Bestandsgebäude nicht vollumfänglich eingehalten werden. Barrierefreiheit wird jedoch in folgenden Punkten gewährleistet:

Besucher mit Rollstuhl:
Der Zugang erfolgt stufen- und schwellenlos barrierefrei über die Automatik-Schiebetüren von der Langestraße aus. Die Türen zu den für Besucher zugänglichen Bereichen haben ein lichtes Durchgangsmaß von mindestens 90 cm, Flure eine Mindestbreite von 1,20 m.
Die oberen Etagen können über einen Aufzug erreicht werden.

Mitarbeiter mit Rollstuhl:
Der Zugang erfolgt stufen- und schwellenlos barrierefrei über den Hintereingang vom Hof und über den zuvor beschriebenen Aufzug im Haupttreppenhaus. Alle Flur- und Bürotüren werden auf ein lichtes Durchgangsmaß von 90 cm vergrößert. Die nach DIN 18040-1 geforderten Bewegungsflächen können aufgrund der Gebäudegeometrie (Anordnung von Stahlbetonstützen) teilweise nicht eingehalten werden.
Die Fluchttüren zwischen den Büros entlang den Fensterfronten erfüllen nicht die für die Barrierefreiheit erforderlichen Mindestmaße.

WC-Räume:
Im Kundenbereich im EG steht ein behindertengerechtes WC zur Verfügung.
Die WC-Räume in Etagen 1-4 entsprechen den Bestand und sind nicht barrierefrei.

Aufzug:
Der neue Aufzug im Haupttreppenhaus entspricht den gesetzlichen Mindestanforderungen für barrierefreie Aufzüge in Neubauten.
Die nach DIN 18040-1 geforderten Bewegungsflächen vor der Aufzugstür können nicht eingehalten werden.

Hör- und sehbehinderte Menschen:
Orientierungshilfen für Hör- und Sehbehinderte Menschen sind bislang nicht geplant.

Informatorisch

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

**Zugangskontrolle und Schließanlage**

Elektronische Zugangskontrolle
- Der Mitarbeiterzugang erfolgt ausschließlich über die Außentüre des hofseitigen, nördlichen Treppenhauses.
- Hier strukturierte Verkabelung zur Installation eines elektronischen Zugangskontrollsystem durch die Mieterin.

Schließanlage
- Die Schließanlage wird von der Mieterin geplant, beschafft und eingebaut.
- Bei Übergabe des Gebäudes an die Mieterin sind die Außentüren mit einem Schließzylinder ausgerüstet.

## 2 Kostengruppe 300

## 2.1 Tragende Konstruktion

Die tragende Konstruktion besteht aus Stahlbeton und Mauerwerk.

Eine Schriftstatik ist in den Altakten nicht mehr vorhanden. Eine verlässliche Aussage zur Auslegung der Nutzlasten der Decken sind daher nicht zu treffen und müssen, vor Einbringung bürountypischer Lasten, von einem Statikbüro überprüft und bemessen werden.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde das Büro Ingeniergemeinschaft bauwerk GmbH bereits hinzugezogen, um hinsichtlich der Machbarkeit der vorgeschlagenen Planung beratend zu unterstützen.

## 2.2 Gebäudehülle:

**Außenwände:**

Die Fassaden bleiben weitgehend unverändert.

Die Außenwände sind im Bestand mit einem Wärmedämmverbundsystem bestehend aus 10 cm starken Polystyroldämmplatten mit Oberputz versehen. Das Wärmedämmverbundsystem bleibt erhalten und wird, wo erforderlich, repariert und die Oberfläche neu angelegt. Es ist damit zu rechnen, dass ein neuer Oberputz aufgezogen werden muss.

Die Wände der Aufzugsüberfahrt (als Bestandteil der Gebäudehülle) im 5. OG werden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.

Der straßenseitige Erker (2. und 3. OG) sowie die komplette straßenseitige Fassade inklusive der Rundstützen im Erdgeschoss sind mit einem Naturstein verkleidet.

Die Fenster im Erdgeschoss werden jeweils auf das ursprünglich Maß aus den 60er-Jahren zurückgebaut. Die Natursteinfassade wird in diesen Bereichen angearbeitet.

Sämtliche Natursteinflächen werden gereinigt und neu imprägniert.

Zur Aufnahme der Sonnenschutzmarkisen sind vertikale Halteschienen an der Straßen und der Hofseite angebracht, die als Halterungen für die neu geplanten Raffstore erhalten bleiben.

**Außenfenster und Außentüren:**

Auf der Hof- und Straßenseite werden alle Fenster erneuert.
Es ist eine 3-Scheiben-Isolierverglasung mit Dreh-Kipp-Beschlägen vorgesehen, U-Wert max 0,95 W/m2K

Alle Fensterelemente sind aus Kunststoff.

Die Treppenhausverglasungen auf der Hofseite werden als Pfosten-Riegel-Konstruktion in Kunststoff ausgebildetet, mit Öffnungsflügeln in ausreichender Anzahl zur Belüftung der Treppenhäuser (Türen in Aluminium). An oberster Stelle Öffnungsflügel zur Entrauchung

Es sind bisher keine erhöhten Maßnahmen an Einbruchschutz vorgesehen.

Die Aluminiumfensterbänke werden im Zuge des Fensteraustauschs erneuert (Putzanpassarbeiten!)

## 2.3 Sonnenschutz/Blendschutz

informatorisch

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

**Außenliegender Sonnenschutz:**

Es ist ein außenliegender Sonnenschutz in Form eines Raffstoresystems vor der Fassade geplant. Vorgeschlagenes System WAREMA Basis, freitragende Ausführung, Aluminium-Rafflamellen, mit seitlichen Führungsschienen.
Der Antrieb erfolgt elektromotorisch, jeder Raffstore erhält einen eigenen Motor, der je nach Raumaufteilung mit den anderen zum Raum zugehörigen Motoren über eine KNX-Bus-Steuerung gekoppelt und gesteuert werden kann. Die Steuerung erfolgt durch individuelle Betätigung und zentral über Windwächter

Im Bereich der Pfosten-Riegel-Fassaden der Treppenhäuser ist kein Sonnenschutz vorgesehen.

**Innenliegender Blendschutz:**

Fensterinnenseitig werden helle Vertikaljalousien an den Fenstern angebracht

## 2.4 Dach

**Hauptdach:**

Das Dach wird vollständig erneuert.

Der bestehende Dachstuhl wird abgebrochen.
Aus dem Raum der Aufzugsüberfahrt wird ein neuer Dachzugang als hergestellt, wobei das Dach nur zur Begehung zu Wartungszwecken ausgelegt wird.
Das Dach wird mit einer oberseitigen Dämmung und einem Flachdachaufbau als Gründach (extensiv, Leichtdach, max. 160 kg/m2 inkl Dämmung und Abdichtung) versehen.

Das Dach dient als Aufstellfläche für die Klimazentrale, welche auf einem Stahlrost nach statischen Angaben über der Tragenden Konstruktion aufgestellt wird. Die Zuwegung erfolgt über Gehwegplatten.

Entlang der Dachkanten wird eine Absturzsicherung in Form eines Wartungsgeländers mit Auflast angebracht

Die Brandwand zum südlich angrenzenden Nachbargebäude wird erhöht.

**Dach Aufzugsüberfahrt:**

Das Flachdach der Aufzugsüberfahrt erhält eine Aufdachdämmung und eine Flachdachabdichtung (bituminös oder kunststoffgebunden)

Das Dach ist nur zu Wartungszwecken begehbar

**Loggiabeläge:**

Die Loggiabeläge im 2. und 4. OG werden erneuert mit einer Dämmung, Abdichtung und Betonwerksteinen auf Stelzlagern oder Splittbett versehen. Die Balkonentwässerung wird überprüft und ein Notablauf hergestellt.

Durch die nach GEG/Energiekonzept erforderliche erhöhte Dämmstärke ist ein ebenerdiger Austritt auf die Balkone nicht mehr möglich, sondern erfolgt über eine Trittstufe

## 2.5 Decke Durchfahrt, Unter-/Oberseite Deckenversprung EG Straßenseite

**Hofdurchfahrt:**

Die bestehende, abgehängte Decke im Durchfahrtbereich entspricht nicht den Erfordernissen des energetischen Sanierungskonzeptes und wird entsprechend mit einem unterseitigen WDVS erneuert. Die jetzt unter der Decke verlaufenden Leitungen müssen überprüft und gegebenenfalls neu verlegt und mit eingedämmt werden.

**Unter- und Oberseite Deckenversprung EG Straßenseite:**

Die Deckenvorsprünge werden gemäß energetischem Sanierungskonzept umlaufend passend zum WDVS der Fassade wärmegedämmt und oberseitig neu abgedichtet.

## 2.6 Innenwandkonstruktionen

Informatorisch

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

**Flurtrennwände Bestand:**

Die Flurtrennwände im Bestand bestehen größtenteils aus Mauerwerk. Teilbereiche (zB alte Türdurchbrüche) wurden augenscheinlich in Trockenbauweise verschlossen. Im Zuge der Sanierung werden die Qualitäten der Trockenbauwände durch Bauteilöffnungen untersucht und gegebenenfalls ertüchtigt.

Bei den Wänden im Bestand kann der Schallschutz nicht nachgewiesen werden.

**Flurtrennwände neu:**

Neue Flurtrennwände werden in Gipskarton-Ständerbauweise (Einfachständersystem, Wandstärke 100 mm, zweilagig beplankt) bewertetes Schalldämm-Maß von RwdB = 54,1 (Laborwert), System Knauf 112 oder gleichwertig

**Flurtrennende Brandschutzwände:**

Die im Bestand vorhandenen flurtrennenden Brandschutzwände in Trockenbauweise werden abgebrochen und durch neue Trennwände in Massivbauweise zur brandschutzsicheren Durchführung von Heizungs-/Kühlungs-, Lüftungs- und Elektroleitungen mit Brandschutztüren neu errichtet

**Bürotrennwände Bestand:**

Die Bürotrennwände im Bestand bestehen größtenteils aus Mauerwerk, einzelne Wände in Trockenbauweise.
Bei den Wänden im Bestand kann der Schallschutz nicht nachgewiesen werden.

**Bürotrennwände neu:**

Neue Bürotrennwände werden in Gipskarton-Ständerbauweise (Einfachständersystem, Wandstärke 100 mm, zweilagig beplankt) bewertetes Schalldämm-Maß von RwdB = 54,1 (Laborwert), System Knauf 112 oder gleichwertig, errichtet

**Mobile Trennwand Besprechungsraum:**

Der Besprechungsraum im 2. OG erhält eine manuell zu betätigende Faltwand, Modell DormaHüppe Variflex 88 oder gleichwertig, Schallschutz ≥ = 53 db Laborwert

**WC-Trennwände:**

Erhalt der bestehenden WC-Trennwände, die Systemtrennwände werden neu errichtet

## 2.7 Türen:

### Innentüren:

**Innentüren von den Fluren zu den Räumen:**

Standard-Durchgangsmaß min. 90 cm, Höhe ca. 2,00 m

Ausführung als Holz-Objekttüren Vollkern mit Melaminharzbeschichtung

Schallschutz:
Türen in neu eingebaute Wände: Standard Rw(dB)=27 (Laborwert)
Türen in Bestandswänden (Flurwänden): Standard Rw(dB)=27 (Laborwert)

Als Mietersonderwunsch werden die Innentüren in erhöhter Schallschutzqualität ausgeführt: Rw(dB)=37 (Laborwert)

Alle Bestands-Innentüren werden inklusive Zarge einheitlich ausgetauscht.

Die Türen, die das Durchgangsmaß min 90 cm in der Breite bisher nicht erreichen, werden verbreitert, sofern die Tragkonstruktion (Stahlbetonstützen Skelettbau) und Raumzuschnitt dies zulässt.

Türhöhen: 2,0 m im Rohbau

Informatorisch

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

| | |
|---|---|
| | **Innentüren/"Fluchttüren" zwischen den Büros:**<br><br>Standard-Rohbaumaß 0,635 m x 2,01 m<br><br>Ausführung als Holz-Objekttüren Vollkern mit Melaminharzbeschichtung<br>Türen in neu eingebaute Wände: Rw(dB)=37 (Laborwert)<br>Türen in Bestandswänden (Flurwänden): Rw(dB)=37 (Laborwert) |
| | Türbeschläge:<br><br>Standardtüren mit Drückergarnituren<br>Küchen- und WC-Türen (außer Besucher-WCs) erhalten außenseitig einen Knauf<br>Schließzylinder/Schließanlage werden vom Vermieter eingebaut |
| | Die Türen zu den WC-Räumen im 1. und 2. OG können im Bestand nicht auf eine lichtes Durchgangsmaß von 90 cm angepasst werden |
| | **Treppenhaus-Abschlusstüren 1. OG - 4. OG**<br><br>Die Treppenhaus-Abschlusstüren werden gemäß Brandschutzkonzept erneuert, Ausführung als Aluminium-Glas-Rauchschutztüren T30 RS, einflügelig mit Seitenteilen und Oberlicht (zweiflügelig mit Festflügel?), mit Offenhaltung und integrierten Rauchmeldern |
| | **Treppenhaus-Abschlusstüren EG:**<br><br>Die Treppenhaus-Abschlusstüren werden gemäß Bradschutzkonzept erneuert, Ausführung als Aluminium-Glas-Rauchschutztüren T30 RS, einflügelig mit Oberlicht<br><br>Die Trockenbauwände, in die die Brandschutztüren eingebaut werden, entsprechen aller Voraussicht nach nicht den Anforderungen an Brandschutzwände und müssen gegebenfalls erneuert oder ertüchtigt werden |
| | **Brandschutztüren in den flurtrennenden Wänden EG - 4. OG:**<br><br>Einbau von einflügeligen Aluminium-Glas-Rauchschutztüren ohne Oberlicht, mit Offenhaltung und integrierten Rauchmeldern |
| | **Außentüren:** |
| | **Haupteingangstür Straßenseite:**<br><br>Die Haupteingangstür als barrierefreie Schiebetür bleibt erhalten (Möglichkeit der Steuerung von der Infostelle aus wird eingerichtet)<br>Es gibt keine Sprechstelle am Eingangsbereich<br>Zwischen Bürgersteig und Straße befindet sich im Bestand ein Rollgittertor, welches erhalten bleiben soll |
| | **Eingangstür Nebentreppenhaus Straßenseite:**<br><br>Die Eingangstür zum Nebentreppenhaus dient ausschließlich als zweiter Fluchtweg ins Freie und steht nicht zur Erschließung des Gebäudes zur Verfügung. |
| | **Eingangstür Nebentreppenhaus Hofseite:**<br><br>Die Eingangstür zum Nebentreppenhaus wird im Zusammenhang mit der neuen Pfosten-Riegel-Fassade des Treppenhauses erneuert und kann durch den Nutzer zur Erschließung des Gebäudes genutzt werden.<br><br>- Keine elektronische Zugangskontrolle/keine Vorrüstung<br>- Schließzylinder über Nutzer. |
| | **Mitarbeitereingang Haupttreppenhaus Hofseite:**<br><br>Die Mitarbeitertür zum Treppenhaus wird im Zusammenhang mit der neuen Pfosten-Riegel-Fassade am Treppenhaus erneuert und dient als Fluchtweg ins Freie<br><br>- Vorrüstung (Verkabelung) für mieterseitiges Zugangskontrollsystem<br>- Sprechstelle mit Anbindung zur Pförtnerstelle und Infostelle |
| | **Tor Hofdurchfahrt:**<br><br>Bleibt in der jetzigen Form erhalten (Zweiflügeliges Tor mit Schlupftür und Briefkastenanlage) und wir malermäßig aufgearbeitet |
| **2.8** | **Innenwandbeläge:** |

Informatorisch

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

**Bürowände:**
Alle Wandbeläge in den Büros werden neu angelegt.
Rauhfasertapete mit Dispersionsanstrich

**Flurwände:**
Alle Wandbeläge werden neu angelegt.
Rauhfasertapete mit Dispersionsanstrich

**Teeküchen:**
Alle Wandbeläge werden neu angelegt.
Rauhfasertapete mit Dispersionsanstrich

**Kopier- und Nebenräume:**
Alle Wandbeläge werden neu angelegt.
Rauhfasertapete mit Dispersionsanstrich

**Technikräume:**
Alle Wandbeläge werden neu angelegt.
Rauhfasertapete mit Dispersionsanstrich

**Archivräume im Keller:**
Silikatanstrich weiß

**Haupttreppenhaus:**
neue Glasfasertapete mit scheuerfestem Dispersionsanstrich

**Nebentreppenhaus:**
Dispersionsanstrich auf vorhandenem Oberputz

**Sanitärräume:**
Wandfliesen im Bereich der Sanitärobjekte nach Erfordernis bis max. 2,0 Meter Höhe, darüber Dispersionsanstrich

## 2.9 Deckenbekleidungen

**Büroräume:**
Die Büroräume erhalten abgehängte Heiz-/Kühldecken, Metallunterkonstruktion, Unterseite Gipskarton gelocht (Schallschutz), Anstrich weiß
Lichte Deckenhöhe 1. OG bis 4. OG ca. 2,50 Meter
im Bereich der Abkofferungen entlang der Flurwände ca. 2,10 m
Lichte Deckenhöhe im EG: ca. 3,20 Meter

**Besprechungsraum:**
Der Besprechungsraum erhält eine abgehängte Heiz-/Kühldecke, Metallunterkonstruktion, Unterseite Gipskarton gelocht (Schallschutz), Anstrich weiß
Lichte Deckenhöhe ca. 2,50 Meter

**Infostelle EG/Wartebereich:**
Abgehängte Heiz-/Kühldecke, Metallunterkonstruktion, Unterseite Gipskarton gelocht (Schallschutz), Anstrich weiß
Lichte Deckenhöhe ca. 3,20 Meter

**Teeküchen EG und 1.-4. OG:**
Die Teeküchen erhalten abgehängte Heiz-/Kühldecken, Metallunterkonstruktion, Unterseite Gipskarton gelocht (Schallschutz), Anstrich weiß
Lichte Deckenhöhe 1. OG bis 4. OG ca. 2,50 Meter
Lichte Deckenhöhe EG ca. 3,20 Meter

Informatorisch

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

**Sanitärräume:**
Die Sanitärräume erhalten abgehängte Gipskartondecken, Anstrich weiß
Lichte Deckenhöhe 1. OG bis 4. OG ca. 2,50 Meter
Lichte Deckenhöhe im EG: ca. 3,20 Meter

**Flure:**
Die Flure erhalten abgehängte Gipskartondecken, Anstrich weiß
Lichte Deckenhöhe 1. OG bis 4. OG ca. 2,36 Meter
Lichte Deckenhöhe im EG: ca. 3,20 Meter

**Technikräume im 2. und 3. OG:**
verputzte Decke

**Nebenräume (Kopier/Archiv):**
abgehängte Decken Gipskarton
Lichte Deckenhöhe 1. OG bis 4. OG ca. 2,50 Meter
Lichte Deckenhöhe im EG: ca. 3,20 Meter

**Archivräume Keller:**
Unterdeckendämmung Mineralfaser vlieskaschiert ohn Anstrich

**Treppenhaus:**
Decke verputzt und weiß gestrichen

## 2.10 Bodenbeläge

Die Eignung der Bodenbeläge für produktneutrale Einpflege und Reinigung sowie die Eignung nach Nutzungsintensität, Rutschfestigkeit, Stuhlrollenbeanspruchung etc wird berücksichtigt.

**EG Infostelle/Wartebereich und Flure:**
Naturstein aus Bestand, Granit grau, gereinigt und überarbeitet
**Büros:**
In den Büros Teppich Bahnenware antistatisch und Stuhlrollen geeignet
**Flure 1. OG - 4. OG:**
Linoleum
**Haupttreppenhaus:**
Naturstein Bestand, Granit grau, gereinigt und überarbeitet
Markierung an erster und letzter Treppenstufe
**Nebentreppenhaus:**
Fliesen Bestand
**Teeküchen:**
Im EG und 1. OG weiterverwendbare Fliesen aus Bestand
neue Teeküchen/Aufenthaltsräume: Linoleum
**Sanitärräume:**
Fliesen Rutschfestigkeit R9
**Lager- und Archivräume (nicht UG) und Putzräume:**
Linoleum, passend zum Teppich

In den Kellerräumen ist grundsätzlich mit aufsteigender Feuchtigkeit zu rechnen.
Bauseits erfolgt keine blindengerechte Kennzeichnung auf dem Fußboden.

## 2.11 Einbauten:

**Infostelle:**

Die neu geplante Infostelle wird mit den benötigten technischen Installationen ausgestattet (siehe technische Ausstattung)
Scheibe der Infostelle mit schusssicherem Glas nach BR4-NS und Durchreiche für Unterlagen in Größe DIN A4

Informatorisch

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

**Teeküchen Ausstattung:**

Die Teeküchen sind Mietereigentum und werden vom Mieter vor Gebäudesanierung ausgebaut, eingelagert und später wieder eingebaut

EG Küchenzeile: wird aus- und wieder eingebaut
1. OG Küchenzeile: wird erneuert (mieterseitig)
2. OG Küchenzeile: wird aus- und wieder eingebaut
3. OG Küchenzeile: wird aus- und wieder eingebaut
4. OG Küchenzeile: wird aus- und wieder eingebaut

## 3 Kostengruppe 400

## 3.1 Sanitär

**Abwasser:**

Erneuerung der Falleitungen Sanitär und Küchen

Untersuchung und gegebenfalls Instandsetzung der Regenfallrohre

Im Keller (Bereich des geplanten Duschraums) Einbau einer Hebeanlage

Zur Vermeidung von Rückstau alltagstauglicher Verschluss aller offenen Entwässerungspunkte (Bodeneinläufe, Revisionsschächte) im Keller, Hebeanlage zur Ableitung des im Keller anfallenden Abwassers über Freispiegel und Ableitung in das Entwässerungsnetz

Auf Grund der Gefahr, dass durch den Mischwasserkanalanschluss aus der Kita eine Überflutung des Bürogebäudes bei Einabu einer Rückstauklappe stattfinden könnte, wird auf eine Rückstauklappe am Anschlusspunkt zum Öffentlichen Kanal verzichtet, sodass immer ein Freier Ablauf zum Öffentlichen Kanal gewährleistet ist.

**Sanitärräume EG bis 4. OG:**

Erneuerung der sanitären Anlagen in Stückzahl und Anordnung entsprechend dem Bestand

Austausch aller Sanitärobjekte inklusive installationen

**Duschmöglichkeit Keller:**

Im Keller Einbau eines Duschraums mit Einzeldusche, Waschbecken und WC und Vorraum als Mietersonderwunsch, Entwässerung über eine Hebeanlage

## 3.2 Heizung

**Wärmeversorgung:**

Fernwärmeanschluss der Mainova mit einer Leistung von 123 KW

Die vorgehaltene Leistung wird anteilig für das Bürogebäude (91 KW) und den Kindergarten (32 KW) genutzt.
Die Leistung für das Bürogebäude teilt sich in :
- 43 KW für die deckung der Heizlast
- 48 KW für die Lüftungsanlage, um Aussenluft im Winter auf Raumtemperatur zu halten

Die Versorgung erfolgt per Heißwasser 115 °C auf 50 °C, die Wärmezählung erfolgt über Fernauslesung

**Büroflächen:**

Beheizung über Heiz-/Kühldecken, dezentrale Steuerung, um Räume einzeln betreiben zu können, standardmäßig 1 Regelgruppe je Büroraum gem. aktueller Grundrissplanung
Mietersonderwunsch:
Die Heizdeckenelemente werden je Fensterachse angeordnet, um zukünftig im Falle von Raumgrößenänderungen flexibel eine Zuordnung der Raumregelung vornehmen zu können

**Flure, WC-Bereiche und Nebenräume:**

Beheizung über Heizflächen in Form von Flachheizkörpern bzw Radiatoren

Informatorisch

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

**Warmwasserbereitung in den Küchen:**

erfolgt über Elektro-Untertischgeräte

## 3.3 Belüftung/Kühlung/Serverkühlung

**Beschreibung Belüftung:**

Es ist vorgesehen das Bürogebäude komplett zu be- und entlüften.

Hierzu wird auf der Dachfläche ein Zentrales Lüftungsgerät mit einer Luftmenge von 12.500 m³/h aufgebaut. Die Aussenluft wird über Dach angesaugt und mittels Filter der Filterklasse F7 (Entspricht der VDI ISO ePM1 60% für die Abscheidung feiner Partikel) gereinigt.
Die Aussenluft wird dann über ein Kreuzstromwärmetauscher als Energierückgewinnung durch den Erhitzer, auf Raumtemperatur erwärmt.
Die Zuluft wird mittels Ventilator im Gebäude über das Kanalnetz und den jeweiligen Luftdurchlässe in die Räume gefördert. Hier wird der Mindestluftwechsel pro Person dem Raum zugeführt.
Ein höherer Luftwechsel ist aufgrund der Platzverhältnisse im Gebäude nicht möglich.
Die Abluft wird über Luftdurchlässe aus den Räumen abgesaugt und über ein Kanalnetz zum Lüftungsgerät gefördert, hier wird über einen Abluftfilter Filterklasse F5 ( Entspricht der VDI ISO ePM10 60% (M5), gefiltert und über die Wärmerückgewinnung (Kreuzstromwärmetauscher, wo der Wärmeinhalt der Luft an die Aussenluft abgegeben wird) geführt und anschließend über den Ventilator durch ein Wetterschutzgitter der Umgebungsluft zugeführt.

Für den Sommerbetrieb ist ein Kühlregister vorgesehen, das die Zulufttemperatur bei einer Außentemperatur von 32 °C auf 26 °C halten wird.

**Beschreibung Kühlung:**

Für den erforderlichen Kühlbedarf wird auf der Dachfläche ein Kaltwasser-Erzeuger vorgesehen, über welchen die Lüftungsanlage sowie die erforderlichen Fain Coils versorgt werden.
Das Kaltwassersystem erhält eine Hauptverteilung in der Dachzentrale der Lüftung
Von hier aus wird die erzeugte Kälteenergie mit Mischer Regelung auf die jeweiligen Temperaturen über 3 Regelkreise geregelt

**Regelkreis 1**
Versorgung der Lüftungsanlage mit einer Temperatur von +6°C – +12 °C
Für die Versorgung der Lüftungsanlage wird eine eigenständige Rohrtrasse aufgebaut ,die aus der Verteilung in der Dachzentale direkt zum Kühlregister der Lüftungsanlage verlegt wird.

**Regelkreis 2**
Versorgung der Fan Coils Kühlung Serverräume wird über Direktverdampf über ein autakes System geführt, hier wird anhand einer Winterregelung die Kühlung auch im Winter den Serverräumen zur Verfügung gestellt.
Die Fan Coils erhalten eine eigenständige Rohrtrasse, die im Bereich der Verteilerräume Installiert wird.

Hier werden die erforderlichen Fan Coils in die Verteilerräume installiert, wo entsprechende Wärmelast anfällt.

**Regelkreis 3**
Versorgung der Kühldecken im Bürobereich mit einer Temperatur von +16°C – +19 °C
Die Versorgung der einzeln Regelkreise erfolgt über ein Rohrnetz, das im ganzen Haus im Bereich der Flurdecken installiert wird.
Von hier aus werden über dezentrale Regelkreise die Kühldecken versorgt. Regelkreis 3
Versorgung der Kühldecken im Bürobereich mit einer Temperatur von +16°C – +19 °C
Die Versorgung der einzeln Regelkreise erfolgt über ein Rohrnetz, das im ganzen Haus im Bereich der Flurdecken installiert wird.
Von hier aus werden über dezentrale Regelkreise die Kühldecken versorgt. Regelkreis 3
Versorgung der Kühldecken im Bürobereich mit einer Temperatur von +16°C – +19 °C
Die Versorgung der einzeln Regelkreise erfolgt über ein Rohrnetz, das im ganzen Haus im Bereich der Flurdecken installiert wird.
Von hier aus werden über dezentrale Regelkreise die Kühldecken versorgt.

## 3.4 Versorgung der Kühldecken im Bürobereich mit einer Temperatur von +16°C – +19 °C

Die Versorgung der einzeln Regelkreise erfolgt über ein Rohrnetz, das im ganzen Haus im Bereich der Flurdecken installiert wird.
Von hier aus werden über dezentrale Regelkreise die Kühldecken versorgt.

Informatorisch

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

**Ausstattung Standard-Büro:**

1 Schaltstelle für Beleuchtung, Beleuchtung an der Schaltstelle manuell dimmbar

1 Jalousietaster und 1 Schukosteckdose für Reinigung an der Tür

Arbeitsplatz Anbindung über Brüstungs-Kanal aus PVC mit
- 1 Doppelschukosteckdose weiß und
- 1 Doppelschukosteckdose rot, sep. abgesichtert
- 3 Ports EDV RJ 45

Beleuchtung: LED Pendelleuchte, direkt /indirekt strahlend Bildschirmarbeitsplatztauglich 4000K dimmbar

**Teeküchen:**

1 Jalousietaster und Schukosteckdose für Reinigung an der Tür

Anschlüsse für die Teeküche 230/ 400 V

Beleuchtung: Einlegeleuchte Panel bzw. Downlight 4000 K über Bewegungsmelder

**WCs:**

Beleuchtung: Einlegeleuchte Panel bzw. Downlight 4000 K über Bewegungsmelder

Anschlüsse für Durchlauferhitzer 400 V

**Technikräume:**

1 Jalousie und Schukosteckdose für Reinigung an der Tür
1 Schaltstelle für Beleuchtung

Einlegeleuchte Panel bzw. Anbauleuchte 4000 K

Anschlüsse für Technik 230 /400V je nach Anforderung

**Flure:**

Beleuchtung: Einlegeleuchte Panel bzw. Downlight 4000 K über Bewegungsmelder

Reinigungsteckdosen alle 8 m

Für WLAN werden alle 8 -10 m Datendosen unterhalb der Zwischendecke vorgesehen

**Datennetz: Mietersonderwunsch**

Strukturierte Datennetzverkabelung

Datenverteiler werden im 2. und 3. OG angeordnet und versorgen sternförmig die Arbeitsplätze.

Pro Arbeitsplatz werden 3 Ports RJ 45 vorgesehen.

Die Datenverteiler werden aus dem Kellergeschoß mit Glasfaser ( Telekom ) angebundenn(Zuständigkeit: Mieter)

## 3.5 Sicherheitstechnische Anlagen

**Fluchtwegbeschilderung:**

mit beleuchteten Piktogrammen als Einzelakkuleuchten

Sicherheitsbeleuchtung in Flucht und Rettungswegen erfolgt mit Einzelakkuleuchten

**Audio-Sprechanlage:**

Sprechstellen an den Zugängen Lange Straße und Hintereingang Parkplatz, die Gegensprechstelle wird an der Infotheke vorgesehen

Informatorisch

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

| | |
|---|---|
| | **Blitzschutz:**<br><br>Erdungs-, Potentialausgleichs-, Blitzschutz- und Überspannungsschutzanlage nach den geltenden Normen. |
| | **Rauch- und Wärmeabzugsanlage:**<br><br>Die Treppenhäuser erhalten eine RWA Anlage mit Lüfterfunktion mit Regen Wind Sensor |
| **3.6** | **Aufzug** |
| | Erneuerung des Personenaufzugs zur barrierefreien Erschließung vom Kellergeschoss bis zum 4. Obergeschoss |
| **4** | **Sonstiges** |
| **4.1** | **Außenanlagen** |
| | Die Außenanlagen bleiben unverändert, die Außentreppe wird instand gesetzt. |
| | Die Objektbeschilderung am Eingangsbereich ist durch die Mieter anzubringen |
| **4.2** | **Außenparkplätze** |
| | Ein Behindertenparkplatz befindet sich vor dem Haus an der Straße. Weitere Stellplätze befinden sich im Hof wie im Bestand. Zuordnung der Nutzung erfolgt durch die Mieter intern |

Informatorisch