

MIETERBAUBESCHREIBUNG

PROJEKT Gewerbepark Föhr, Hemkweg 9a-e
MIETEINHEIT Mustermieterbaubeschreibung für alle Mieteinheiten
VERMIETER Wolfgang Müller, Gmelinstraße 7, 25938 Wyk auf Föhr
MIETER --
DATUM 28.07.2022

INHALT

1	Allgemeine Beschreibung	2
2	Daten und Fakten	2
3	Gebäudekonstruktion und -hülle	3
4	Gebäudetechnik	5
5	Allgemeine Bereiche	8
6	Mieterspezifische Bereiche - Gewerbeflächen EG Geschäftshäuser	10
7	Werbeanlagen	12
8	Mietobjekt	12

1 Allgemeine Beschreibung

Das Grundstück liegt in einem Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 der Stadt Wyk auf Föhr. Es wird im Süden vom Hemksweg begrenzt, an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze schließen bebaute Grundstücke an und im Norden bewirtschaftetes Grünland.

Auf dem Grundstück werden fünf hintereinanderliegende Gebäude von je rund 80 m Länge und rund 20 m Tiefe errichtet. Bei südlichen zwei Gebäuden handelt es sich um zweigeschossige Geschäftshäuser (z.T. mit Wohnnutzung), die nördlichen drei Gebäude sind eingeschossig und überwiegend als Gewerbehallen genutzt. Die Gebäude sind nicht unterkellert.

Alle Gebäude werden in Holzbauweise errichtet unter Berücksichtigung einer energieeffizienten und ökologischen Bauweise (Green Park). Die Dächer werden als Satteldächer in unterschiedlicher Neigung und Ausgestaltung und unterschiedlichen Dachüberständen ausgebildet.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über ein Einbahnstraßensystem mit Einfahrt im südöstlichen und Ausfahrt im südwestlichen Grundstücksbereich. Jedes Gebäude kann allseitig umfahren werden. Auf dem Grundstück befinden sich Stellplätze und Anlieferungsbereiche.

Die Bebauung des Grundstücks erfolgt in mehreren Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt beinhaltet das Geschäftshaus G1 und die Gewerbehalle H1 (von Süden aus das erste und das dritte Gebäude).

2 Daten und Fakten

- Grundstücksgröße: 25.625 qm

- Geschäftshaus G1 (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss)
 - o Geometrie (LxB): ca. 80 m x 20 m
 - o Bruttogeschossfläche: ca. 1600 qm
 - o Anzahl der Mieteinheiten: 8
 - o Nutzungen EG: Gastronomie, Gewerbe / Verkauf
 - o Nutzungen OG: Büro / Verwaltung
 - o Nutzungen DG: Abstellräume und Technik

- Erschließung über Nord- und Südseite, Obergeschosse über zwei Treppenhäuser mit Zugängen auf der Nord- und Südseite

- Geschäftshaus G2 (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss)
 - Geometrie (LxB): ca. 82 m x 20 m
 - Bruttogeschossfläche: ca. 1640 qm
 - Anzahl der Mieteinheiten: 8 + 4 Wohnungen
 - Nutzungen EG: Gewerbe / Verkauf
 - Nutzungen OG: Büro / Verwaltung
 - Nutzungen DG: Abstellräume und Technik, Wohnen
 - Erschließung über Nord- und Südseite, Obergeschosse über zwei Treppenhäuser mit Zugängen auf der Nord- und Südseite

- Gewerbehalle H1 (1 Vollgeschoss)
 - Geometrie (LxB): ca. 84,40 m x 18 m
 - Bruttogeschossfläche: ca. 1519,20 qm
 - Anzahl der Mieteinheiten: 4
 - Nutzung als Gewerbehalle für Produktion, Lager, etc.
 - Erschließung über Nord- und Südseite

- Gewerbehalle H2 (1 Vollgeschoss)
 - Geometrie (LxB): ca. 86,40m x 18m
 - Bruttogeschossfläche: ca. 1555,2 qm
 - Anzahl der Mieteinheiten: 4
 - Nutzung als Gewerbehalle für Produktion, Lager, extc.
 - Erschließung über Nord- und Südseite

- Gewerbehalle H3 (1 Vollgeschosse)
 - Noch in Planung

- Anzahl der PkW-Stellplätze:
 - davon mit E-Ladestation:

3 Gebäudekonstruktion und -hülle

Die Gründung der Hallen erfolgt als Tiefgründung auf Betonpfählen. Die Sohle einschließlich eines Sockelbereichs wird aus Stahlbeton ausgeführt und sowohl unterseitig als auch oberseitig gedämmt. Das Tragwerk der Gewerbehallen besteht aus Holzstützen und Holzbindern, sowie hölzernen Aussteifungselementen. Die gesamte Grundfläche

wird mit nur zwei Stützenreihen überspannt. Die Lage der Mietbereichstrennwände kann bei Bedarf und nach vorheriger Prüfung individuell angepasst werden.

Das Tragwerk der Geschäftshäuser besteht ebenfalls aus Holzstützen und einem hölzernen Pfettendach. Es sind Holzstützen in einem Raster von ca. 5,40 x 6,40 m angeordnet. Die Außenwände werden in Holzrahmenbauweise erstellt. Die Deckenplatten (Decke über EG und UG) werden als Holz-Beton-Verbund-Decken hergestellt. Mit Ausnahme der aus Stahlbeton geplanten Aufzugskerne, der Treppenhauswände und der Mietbereichstrennwände sind alle aufgehenden Bauteile und Aussteifungen aus Holz.

Sämtliche Fassaden der Geschäftshäuser und die Giebelwände der Gewerbehallen werden mit Zementfaserplatten (Equitone Textura o.g.lw.) in einer farblichen Gestaltung entsprechend der Architektenplanung ausgeführt (siehe Ansichten). Jedes der fünf Häuser bekommt zur Orientierung, Adressbildung und Gestaltung eine vollfarbige Giebelwand in einem individuellen Farbton, der sich als farblicher Akzent auch in den Seitenwänden wiederfindet. Die Seitenwände der Gewerbehallen werden im Unterschied zu den Geschäftshäusern einem „Gewerbehallen-Standard“ entsprechend aus Aluminium-Sandwichplatten ausgeführt, der ebenfalls dem vorbeschriebenen Gestaltungskonzept folgt. Die Dächer werden als Satteldächer mit gedämmten Trapezblechprofilen ausgeführt.

Die einzelnen Bauteile wurden entsprechend hoher energetischer Standards mit folgenden U-Werten geplant:

- Sohle der Gewerbehallen: ca. 0.34
- Sohle der Geschäftshäuser: ca. 0.19
- Seitenwände der Gewerbehallen: ca. 0.19
- Giebelwände der Gewerbehallen: ca. 0.18
- Innenausbauwände OG/Treppenhaus nur intern das Geschäftshaus: ca. 0,35
- Außenwände der Geschäftshäuser: ca. 0.18
- Dächer der Gewerbehallen: ca. 0.19
- Dächer der Geschäftshäuser: ca. 0.17

Die Fenster und Türen der einzelnen Häuser werden wie folgt geplant:

- Gewerbehallen:
 - o Haupteingangstüren: Alu-Rohrrahmenelemente verglast / BxH = ca. 1,20 x 2,135 m / U-Wert = 1.80
 - o Nebentüren: Alu-Rohrrahmenelemente unterschiedlicher Ausführung / Maße gem. Grundriss / U-Wert = 1.80
 - o Alle Türen werden schwellenlos, bzw. mit niedriger Schwelle (barrierefrei / barrierearm) ausgeführt
 - o Sektionaltore: BxH = ca. 4,00 x 4,50 m / U-Wert = 2.00
 - o Fenster: Brüstungsfenster Kunststoff (evtl. mit Alu-Deckschale) mit Dreh-Kipp-Flügeln / U-Wert = 1.00

- Es sind keine besonderen Maßnahmen für den sommerlichen Wärmeschutz vorgesehen.
- Geschäftshäuser
 - Haupteingangstüren: Alu-Rohrrahmenelemente verglast / BxH = ca. 2,46 x 3,00 m / U-Wert = 1.80
 - Pfosten-Riegel-Fassade im EG aus Aluminium, U-Wert = 1.00
 - Nebentüren: Alu-Rohrrahmenelemente unterschiedlicher Ausführung / Maße gem. Grundriss / U-Wert = 1.80
 - Alle Türen werden schwellenlos, bzw. mit niedriger Schwelle (barrierefrei / barrierearm) ausgeführt
 - Fenster: Brüstungsfenster Kunststoff (evtl. mit Alu-Deckschale) mit Dreh-Kipp-Flügeln U-Wert = 1.00
 - Der sommerliche Wärmeschutz erfolgt im Obergeschoss durch einen außenliegenden Sonnenschutz (Texilscreens mit Sonnen- und Windsensor und bis 10 Bft), im Erdgeschoss mittels Sonnenschutzverglasung
 - Eingangstür Mieteinheiten innen: Türblätter aus Holzwerkstoff, Vollspan / Stahlumfassungszargen / BxH = ca. 2,01 x 2,135 m

4 Gebäudetechnik

Wasserver- und -entsorgung:

Die Schmutzwasserleitungen im Gebäude werden nach DIN EN 12056 und DIN 1986 Teil 100 bemessen und geplant. Geplant ist die Ausführung in PP Rohrleitungen.

Bei den anfallenden Abwässern handelt es sich um Schmutzwasser, sowie fetthaltiges Abwasser aus dem Gastronomiebereich. Dieses wird über einen Fettabscheider mit Schlammfang und Probeentnahmeschacht abgeführt.

Aufgrund der Bauweise ohne Keller ist die Verlegung der Grundleitungen unterhalb der Sohle geplant.

Die Entwässerung der Geschosse erfolgt ebenfalls mit Anschluss an die vorgenannten Grundleitungen. Der Verzug erfolgt hier über neue Hochsielleitungen, mit Verzug unter der Decke. Die Leitungsverläufe im Gebäude, hier Vorwandinstallationen oder Hochsielleitungen, werden entsprechend der Brand-/Wandqualität verschlossen. Als Belüftung wird das direkte Belüftungssystem geplant.

Die Trinkwasserversorgung im Gebäude wird unter anderem nach DIN 1988 (Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen) geplant. Als Rohrmaterial wird Mehrschichtverbundrohr, sowie Edelstahlrohr geplant.

Die Führung erfolgt nach dem Hausanschluss und Zähler über einen Trinkwasserverteiler. Von hier erfolgt die Verteilung von Kaltwasser in die Nutzungsbereiche zu den

Mieterübergabepunkten zum weiteren Ausbau. Zur Messung des Verbrauches sind nach dem Hauptzähler entsprechende Zähler am Trinkwasserverteiler.

Wärmeversorgungsanlagen:

Die Wärmeversorgung wird über eine Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-Brennwertanlage für die Spitzenlasten geplant.

Die Spitzenlastabdeckung ist notwendig, da die Wärmepumpen nicht in vollem Umfang zur Deckung der Heizlast ausreichen, sowie zur Kompensation der Leistungskurve im niederen Temperaturbereich ab 2°C. Diese kann über eine hier geplante Gas-Brennwertanlage abgedeckt werden.

Die Heizungszentrale befindet sich in der Gewerbehalle 1. Von dort aus wird ein erdverlegtes Nahwärmenetz in vorisoliertem PE-Rohr zu den Unterzentralen in den vier anderen Häusern aufgebaut. Dort wird an einen Heizkreisverteiler angeschlossen. Von hier erfolgt die gebäudeinterne Verrohrung mit Anschluss an die Gebäudeversorgung. Die Heizkreise werden sekundär über eine Kreislumpumpe gespeist und mit den erforderlichen Temperaturen beigemischt. Die Installation der Rohrleitungen erfolgt im Zweirohrsystem. Von hier erfolgen die Abgänge in die Nutzungsbereiche zu den entsprechenden Verbrauchern. Dies in Form Fußbodenheizung und Heizregistern von Lüftungsgeräten. Heizkörper werden eventuell als Ergänzung geplant. Wärmemengenzähler werden entsprechend der Nutzungseinheiten eingeplant. Die Versorgung der dynamischen Heizregister der Lüftungsgeräte erfolgt über einen eigenen Heizkreis, der mit einer Umwälzpumpe und seinen Komponenten die Lüftungsanlagen versorgt.

Die Wärmeversorgung im Gebäude wird unter anderem auf Basis der gültigen ENEC und EEG, sowie nach den gültigen DIN/EN Normen geplant. Grundlage weiter ist die durchzuführende Heizlastberechnung, auf Basis der baulichen U Werte (Dämmwerte).

Lüftung:

Die Be- und Entlüftung der Gewerbehallen erfolgt durch freie Lüftung. Es sind unterschiedliche unter Punkt 3 beschriebene Fassadenöffnungen vorgesehen und darüber hinaus gibt es Dachoberlichter, die neben ihrer Entrauchungsfunktion auch zur Lüftung genutzt werden können.

Die Be- und Entlüftung der außenliegenden Büro- und Verwaltungsräume (ca. 6 m ab Fassadeninnenkante) in den Obergeschossen der Geschäftshäuser erfolgt durch freie Lüftung. Der Nachweis ist nach ASR erfolgt. Der innere Bereich („Kernzone“) erhält eine mechanische Be- und Entlüftung.

Die Be- und Entlüftung der Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen der Geschäftshäuser ist abhängig von der spezifischen Nutzung des Mieters und im Rahmen der Mieterausbauplanung mit dem Vermieter abzustimmen. Die Planung erfolgte in der Annahme, dass die Kernzone ebenfalls mechanisch Be- und entlüftet wird und die außenliegenden Bereiche über die Öffnungsflügel der Brüstungsfenster und Pfosten-Riegel-Fassade als freie Lüftung erfolgen kann. Die Gastronomieeinheit wurde vollständig mit einer

mechanischen Lüftungsanlage geplant. Für den Wrasenabzug der Küche ist eine Fettabluft geplant.

Die Lüftungsanlagen sind mit einem Heiz- und Kühlregister ausgestattet, unter anderem dafür, die Raumtemperaturen gemäß ASR einzuhalten. Zudem sind alle Anlagen mit Einbauten wie Filter und Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Eigenstromanlagen:

Auf den Dachflächen der Geschäftshäuser und Gewerbehallen ist je eine PV Anlage mit ca. 510 m² im Konzept berücksichtigt. Hierüber lässt sich eine Leistung von ca. 105 KW/Peak erzielen. Weiter ist zur Speicherung der solaren PV Energie ein Speichersystem vorgesehen. Die erzeugte Energie kann mittels Wandler Zählanlage erfasst, und zur Eigennutzung, z.B. Heizungs- und Lüftungsanlagen genutzt werden. Überschüssige Energie kann, unter Abstimmung mit dem EVU, in das Netz eingespeist werden.

Niederspannungsanlagen:

Die Energieversorgung der Gebäude erfolgt aus der Netzstation über je einen Niederspannungs-Hausanschluss, bis in den jeweiligen Elektro-Hausanschlussraum der Geschäftshäuser und Gewerbehallen. Hier sind die entsprechenden Zählerplätze / Messwandlerplätze der Nutzungseinheiten mit deren Absicherung eingeplant. Von hier erfolgt die Verkabelung in die Nutzungseinheiten zu den jeweiligen Mieterübergabekästen. Der weitere Ausbau erfolgt durch die Nutzer.

Die Installation erfolgt Unterputz, in Installationskanälen und in Nebenräumen z.T. Aufputz

Für die Installation von Kabeln und Leitungen zur Versorgung der einzelnen Bereiche sind entsprechende Kabeltragsysteme, Schutzrohre und entsprechende Sammelhalter für Kabelbefestigungen vorzusehen. Durchführung durch entsprechende Brandschutzwände werden mit entsprechender Qualität gemäß Muster Leitungsanlagen Richtlinie geschottet. In allen Bereichen werden die erforderlichen Schalter, Steckdosen und sonstigen Installationsgeräte nach noch zu erfolgender Abstimmung mit Bauherrn und Nutzer eingeplant.

Die Beleuchtungsschaltung der Bereiche WC, Flure usw. wird über Präsenzmelder realisiert.

In den übrigen Bereichen wird die Beleuchtungssteuerung über Schalter /Taster vor Ort realisiert. Die Beleuchtungsanlagen werden nach der aktuellen Richtlinie der DIN EN 12464 geplant.

Aufgrund der baulichen Anforderung, vorbehaltlich Brandschutzkonzept, ist von einer notwendigen Anlage der Sicherheitsbeleuchtung auszugehen. Für die Kennzeichnung der Flucht- und Rettungswege werden an sämtlichen Ausgängen, Notausgängen und bei jeder Richtungsänderung Rettungszeichenleuchten in Dauerschaltung als Zentralbatterie vorgesehen.

Für die Ausleuchtung der Fluchtwege mit mindestens 1 lx werden zusätzlich zu den Rettungswegleuchten Sicherheitsleuchten in Bereitschaftsschaltung vorgesehen. Alle Rettungszeichenleuchten und Sicherheitsleuchten werden in LED-Technologie vorgesehen, da diese lange Betriebszeiten und lange Haltbarkeiten aufweisen.

Erdungsanlagen / Blitzschutz:

Die Anlagen der Erdung und Blitzschutz sind nach den Vorgaben der DIN VDE 18014 als Fundament der vermascht herzustellen. Die Anforderungen zum äußeren Blitzschutz ergeben sich aus den Anforderungen zum Sonderbau, bzw. der brandschutztechnischen Beratung.

Die innere Blitzschutzanlage und Erdungsanlage wird an der Hauseinführung mit einem Überspannungsschutz vom Typ I und in den Unterverteilungen mit einem Überspannungsschutz Typ II sowie für FM-Anlagen ausgeführt.

Fernmelde- und Informationsanlagen:

Vorgesehen werden Kabel und Komponenten für die physische Datenübertragung und Telefonie vom jeweiligen Hausanschluss im Gebäude, bis zum MÜK der jeweiligen Nutzeinheit.

Gebäudeautomation:

Die Regelung und Steuerung der Heizungsanlage sowie Lüftungsanlagen erfolgt über eine eigene MSR innerhalb der Heizungs- und Lüftungsanlagen statt. Ein übergeordneter Schaltschrank wird im Bereich Heizraum Technik vorgesehen. Die Bedienung der Steuerungseinheit wird möglichst übersichtlich gehalten. Es wird eine Nutzer- und eine Programmierbedienebene geben.

5 Allgemeine Bereiche

Die PkW und LkW-Erschließung erfolgt vom Hemksweg im südöstlichen Grundstücksbereich. Über ein Einbahnstraßensystem erfolgt die Erschließung der Anlieferbereich und Stellplätze. Die Ausfahrt erfolgt im südwestlichen Grundstücksbereich. Alle Straßen haben eine Breite von mind. 5,85 m. Die PkW-Stellplätze wurden mit einer Regelbreite von 2,50 m geplant. Darüber gibt es entsprechend der öffentlich-rechtlichen Anforderungen barrierefreie Stellplätze mit 3,50 m Breite. Ein Teil der Stellplätze kann individuell dem Mieter zugeordnet werden, die Besucherstellplätze sind keinem spezifischen Gebäude zugeordnet. Ca. 28 Stellplätze erhalten eine E-Lade-Säule, darüber werden weitere ca. 37 Stellplätze für eine spätere Nachrüstung einer E-Lade-Säule vorbereitet.

Alle Gebäude erhalten eine nach Süden ausgerichtete HAUPTERSCHLIEßUNG und nach Norden ausgerichtete NEBENERSCHLIEßUNGEN. Die Anlieferung der Gewerbehallen erfolgt jeweils

von Süden. Dafür sind Anlieferungsbereiche mit einer Breite von ca. 5,00 m vorgesehen. Die Anlieferung der Gewerbeflächen im EG der Geschäftshäuser erfolgt von Norden. Hierfür sind zeitliche begrenzte Anlieferungsbereiche (Parkplatznutzung außerhalb der Geschäftszeiten) mit einer Breite von ca. 5,50 m vorgesehen.

Fahrrad-Stellplätze werden als Abstellbügel aus feuerverzinktem Stahl im Bereich der Hauseingänge und an den Giebelwänden vorgesehen.

Entlang der Grundstücksgrenzen verläuft ein mit Bäumen und Hecken bepflanzter Grünstreifen.

Sämtliche Stellplätze und Erschließungsflächen, sowie die begrünten Bereiche können dem Lageplan entnommen werden.

Für die Abfallentsorgung erhält jeder Mieter Zugang zu einer Mülleinhausung. Diese sind im Bereich der seitlichen Grünstreifen jeweils zwischen den Hallen angeordnet. Die Einhausungen dienen dem Sichtschutz und sind nicht vollständig witterungsgeschützt. Jeder Mieter erhält eine Abstellfläche von ca. 3 qm. Diese dient der Unterbringung der Restmülltonne und weiteren Wertstofftonnen nach jeweiligem Bedarf des Mieters. Sollte die in der Einhausung vorgesehene Fläche für den Bedarf eines Mieters entsprechend seiner spezifischen Nutzeranforderung nicht ausreichen, sind entsprechende Lageflächen in den Nebenräumen seiner Mieteinheit vorzusehen.

Für die technische Versorgung sämtlicher Gebäude wird eine Heizzentrale mit ca. 54 m² Größe und ein Elektroraum mit ca. 27 m² Größe in Halle H1 vorgesehen. Darüber hinaus gibt Traföräume in den Außenanlagen und folgende Hausanschluss- und Technikräume in den jeweiligen Hallen:

- Geschäftshaus G1 und G2 jeweils:
 - o Elektroanschlussraum im Eingangsbereich West mit ca. 9 m² Größe
 - o Wasser- und Heizungsübergaberaum im Eingangsbereich Ost mit ca. 9 m² Größe
 - o Technikräume im Dachgeschoss entsprechend der jeweiligen individuellen Anforderungen
 - o Aufstellflächen für Mieterkältegeräte auf den Dachflächen
 - o Photovoltaikflächen auf dem Dach
- Gewerbehallen H1 und H2 jeweils:
 - o Elektroanschlussraum im Eingangsbereich West mit ca. 9 m² Größe
 - o Wasser- und Heizungsübergaberaum im Eingangsbereich Ost mit ca. 9 m² Größe
 - o Technikräume im Dachgeschoss entsprechend der jeweiligen individuellen Anforderungen
 - o Aufstellflächen für Mieterkältegeräte auf den Dachflächen
 - o Photovoltaikflächen auf dem Dach
- Gewerbehalle H3 noch in Planung

Die Ausstattung der Technikräume und nähere technische Einzelheiten sind Punkt 4 zu entnehmen.

Die Geschäftshäuser G1 und G2 erhalten jeweils zwei Treppenräume mit einer zweiläufigen Treppe und einem Aufzug mit Halt im Obergeschoss. Die Treppenhauswände werden voraussichtlich aus Sichtbeton, ggf. auch mit gespachtelter und gestrichener Oberfläche ausgeführt. Die Bodenaufbauten werden mit einem schwimmenden Estrich und einem Fliesen- bzw. Feinsteinzeugbelag ausgeführt. Die Treppenläufe werden als Stahlbetonfertigteile mit einem Fliesen- bzw. Feinsteinzeugbelag ausgeführt.

In den Eingangsbereichen der Geschäftshäuser wird eine gesammelte Briefkastenanlagen und neben dem Eingang ein Klingeltableau vorgesehen.

6 Mieterspezifische Bereiche

Lage der Mieteinheit: *Muster*

Nummer der Mieteinheit: *Muster*

Wände:

Schnittstelle für die Leistungsgrenze an den Gewerbemieter sind die in Oberflächengüte Q2 gespachtelten malerfertige Trockenbauwände, Stahlbeton-Fertigteil-Wände in einfacher Sichtbetonqualität (SB1) und Holzbauteile (Stützen, Aussteifungen, etc.) in Qualitätsstufe 2 (Industrie-Sichtqualität bzw. Standard). Die im Grundausbau enthaltenen Wände enthalten Türöffnungen inkl. Stahlzargen und Türblätter.

Der von dem Mieter geplante weitere Innenausbau mit Innentrennwänden, Vorwandinstallationen und Innentüren wird ausschließlich durch den Mieter baulich realisiert.

Innentüren:

Die Innenwände der Sanitärkerne erhalten Türöffnungen mit Stahlumfassungszargen für Türöffnungen mit Maßen gemäß Zeichnungsanlage. Bei den Türblättern handelt es sich um oberflächenfertige Feuchtraumtüren, werksseitig beidseitig einfarbig beschichtet. Beschläge in Alu oder Edelstahl als WC-Garnitur mit „Frei-Besetzt“ Seite und Schließrossette. Vorraumtüren nach Abstimmung auch ohne „Frei-Besetzt Garnitur“ nur mit Blindrossette.

Boden:

Schnittstelle für die Übergabe an den Gewerbemieter ist Oberkannte Heiz-Estrich. Die Ebenheitsanforderung entspricht der nach DIN 18202. Dieser wird inklusive der erforderlichen Wärmedämmung und Trittschalldämmung, die zur Einhaltung des energetischen Standards des Gesamtobjektes notwendig sind, sowie der funktionsfähigen Fußbodenheizung vom Vermieter erstellt.

Der Estrich wird mindestens mit einer Tragfähigkeit von 5 kN/m² erstellt.

Sämtliche Bodenoberbeläge (mit Ausnahme der Fliesen im Bereich der Sanitärkerne) sind Leistung des Mieters, die Materialstärken sind vom Mieter zur Überprüfung im Zusammenhang der möglichen Höhe rechtzeitig anzugeben. Die Fertighöhen sind auf die entsprechenden Anschlusshöhen abzustellen, um die barrierefreie Erschließung sicherzustellen.

Die Sanitärkerne erhalten Bodenfliesen Feinsteinzeug R10, Oberfläche keramisch vergütet gem. Bemusterungsliste.

Wandfliesen Oberfläche glasiert, 30 x 60 als Fliesenspiegel im Bereich der Sanitärobjekte sowie seitlich der Objekte auf einer Breite von ca. 60 cm, Höhe gemäß Erfordernis an Spritzbereiche und sinnfälliger Optik im Hinblick auf Objekthöhen und Zargenhöhen.

Decke:

Schnittstelle für die Übergabe an den Gewerbemieter ist die unbedeckte Holz-Beton-Verbund-Decke.

Fremdleitungen aus darüber liegenden Büros werden - sofern erforderlich - an der Decke verzogen und gebündelt an den umgrenzenden Bauteilen oder Stützen nach unten geführt. Die Anzahl der Fremdleitungen wird auf das erforderliche Minimum reduziert, der Verzug erfolgt in einer geordneten Sichtinstallation.

Im Bereich der Sanitärkerne erhalten die Räume abgehängte Decken inkl. der erforderlichen Beleuchtungskörper und Ablüftereinbauten (vgl. Punkt 4).

Schließanlage:

Die Schließanlage ist Leistung des Mieters. Die Fassadentüren werden mit einem Profilzylinder eingebaut. Nach Übergabe montiert der Mieter seinen eigenen Profilzylinder.

Heizung:

Die komplette Fußbodenheizung wird durch den Vermieter realisiert. Jede Mieteneinheit erhält 2 Übergabepunkte von wo die Heizkreise aufgebaut werden.

Lüftung:

Die vermietetseitigen Sanitärkerne erhalten eine mechanische Be- und Entlüftung.

Die übrige Lüftungsanlage wird entsprechend zuvor erläuterten Konzepts unter Berücksichtigung des individuellen Bedarfs des Mieters durch den Vermieter geplant und realisiert. Die Kosten dafür trägt der Mieter. Die Lüftungsschächte und Aufstellflächen im Dachgeschoss werden bereits durch den Vermieter vorgerüstet.

Sanitär:

Übergabepunkte Schmutzwasser und Trinkwasser (kalt) werden bauseits realisiert. Das Warmwasser für die Gewerbeinheit kann über ein dezentrales Elektro-Gerät

gewährleistet werden. Dieses ist Leistung des Mieters. Die Warmwasserbereitung erfolgt elektrisch über Untertischgeräte bzw. ggf. als Wandboiler im Ausbau des Mieters. Untertischgeräte für die vermierterseitigen Sanitärkerne kommen über den Vermieter.

Die vom Vermieter errichteten WC-Räume und -Vorräume werden mit Waschtisch, WC Keramik und Urinal inkl. Betätigungsfeldern bestückt. Es handelt sich um weiße Keramik wie z. B. Geberit Renova. Die Waschtische erhalten Armaturen der Qualität Ideal Standard Cera Plan 3 oder gleichwertig.

Elektro:

Der Mieterübergabe-Kasten (MÜK) und die Elt-Leitung zu dem Standort des möglichen Kühlgeräts des Mieters werden vom Vermieter realisiert. Sämtliche Elt-Leitungen und erforderliche Komponenten der sonstigen Elt-Ausstattung sind Leistung des Mieters. Die Gewerbeinheit bekommt bauseits einen eigenen Zähler.

7 Werbeanlagen

Alle Mieter erhalten die Möglichkeit eine Werbefläche auf einem Pylon im Eingangsbereich zum Gewerbepark, sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen auf der Fassade in Anspruch zu nehmen.

8 Mietobjekt

[Hier können Sondervereinbarungen zum jeweiligen Mietobjekt eingefügt werden]