

## Mieterbaubeschreibung

**Projekt:** Leipziger Straße 124  
Büro- und Geschäftshaus

**Gemarkung:** 10117 Berlin-Mitte

**Bauherr:** Grundstücksverwaltungsgesellschaft  
Leipziger Straße 124 mbH  
Kurfürstenstraße 72 - 74  
10787 Berlin

**Sonstiges:** Stand: 15.09.2008

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemein</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Das Grundstück</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Die Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Generelle Vorgaben</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Lichte Höhe</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Nutzlasten (inkl. Trennwandzuschläge)</b>	<b>3</b>
<b>2.3</b>	<b>Bauphysikalische Anforderungen</b>	<b>3</b>
2.3.1	Wärmeschutz	3
2.3.2	Schallschutz	3
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Ausstattung</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Ausbauarbeiten</b>	<b>4</b>
3.1.1	Fliesen- und Plattenarbeiten	4
3.1.2	Estricharbeiten	4
3.1.3	Schreinerarbeiten	4
3.1.4	Bodenbeläge	5
3.1.5	Metallbau	5
3.1.6	Lichthof	5
3.1.7	Sonnenschutz	5
3.1.8	Malerarbeiten	5
3.1.9	Abgehängte Decken	6
3.1.10	Trockenbauarbeiten	6
3.1.11	Beschilderung	6
3.1.12	Teeküchen	6
3.1.13	Sonstiges	6
<b>4</b>	<b>Beschreibung der haustechnischen Anlagen</b>	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>Sanitärtechnische Anlagen</b>	<b>6</b>
4.1.1	Trinkwasserinstallation	6
4.1.2	Objekte	7
4.1.3	Feuerlöscheinrichtungen	7
<b>4.2</b>	<b>Heizungsanlagen</b>	<b>7</b>
4.2.1	Öffentliche Versorgung	7
4.2.2	Wärmeversorgung	7
4.2.3	Heizflächen	8
4.2.4	Heizkostenabrechnung	8
<b>4.3</b>	<b>Elektroinstallationen</b>	<b>8</b>
4.3.1	Installation	8
4.3.2	Beleuchtungsstärken	8
4.3.3	Schwachstromversorgung	9
4.3.4	Batteriegesteuerte Ersatzstromanlage / Notstromversorgung	9
4.3.5	Nachrichtentechnik	9
4.3.6	Sicherheitsbeleuchtung	9
4.3.7	Brandmeldeanlagen	9
<b>4.4</b>	<b>Lüftungstechnik</b>	<b>9</b>
4.4.1	Be- und Entlüftung Büroräume	9
4.4.2	Kälte	9
4.4.3	Innenliegende Sanitärräume	10
<b>4.5</b>	<b>Aufzugsanlagen / Fördertechnik</b>	<b>10</b>
4.5.1	Personen-/Lastenaufzug	10
<b>4.6</b>	<b>Sicherheitstechnik / Alarmanlage</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Außenanlagen</b>	<b>10</b>
<b>5.1</b>	<b>Arkaden</b>	<b>10</b>
<b>5.2</b>	<b>Dachbegrünung</b>	<b>10</b>

## 1 Allgemein

### 1.1 Das Grundstück

Im Stadtbezirk Mitte, an der Kreuzung Leipziger Straße/Wilhelmstraße, liegt das Grundstück Leipziger Straße 124.

### 1.2 Die Planung

Das Büro- und Geschäftshaus Leipziger Straße 124 ist ein Hochhaus mit 8 oberirdischen Geschossen und einem Untergeschoss, mit einer Mietfläche von ca. 3.300 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss und Galeriegeschoss befinden sich Einzelhandelsflächen, im 1. OG – 6. OG und dem Dachgeschoss sind Flächen für Büronutzung vorhanden.

Im Herzen des Gebäudes ist über dem 1. Obergeschoss ein Lichthof ausgebildet.

Die Erschließung der Mietflächen erfolgt über den Eingang in der Leipziger Straße. Über die zweigeschossige Eingangshalle gelangt man mit Aufzügen in die Bürogeschosse. An die Eingangshalle angeschlossen ist ein Treppenhaus zur Vertikalerschließung. Ein weiteres Treppenhaus befindet sich in der Wilhelmstraße, mit direktem Zugang zur Wilhelmstraße.

## 2 Generelle Vorgaben

### 2.1 Lichte Höhe

	Lichte Höhe
Erdgeschoss	ca. 2,85 m
Galeriegeschoss	ca. 2,55 m
1. – 6. Obergeschoss	ca. 2,70 m
Untergeschoss	ca. 3,00 m

### 2.2 Nutzlasten (inkl. Trennwandzuschläge)

Erdgeschoss	10,0 kN/m <sup>2</sup>
Galeriegeschoss bis 6. Obergeschoss	5,0 kN/m <sup>2</sup>

### 2.3 Bauphysikalische Anforderungen

#### 2.3.1 Wärmeschutz

EnEv

#### 2.3.2 Schallschutz

Die Fassaden zur Leipziger- bzw. zur Wilhelmstraße werden entsprechend der erforderlichen Schallschutzklasse 4 bzw. 5 ausgeführt.

Geschossdecken	$R'_w = 54$ dB
Flur- u. Bürowände (intern)	$R'_w = 40$ dB
Flur- u. Konferenzräume (intern)	$R'_w = 45$ dB
Büro / Büro (intern)	$R'_w = 40$ dB
Treppe / Büro	$R'_w = 52$ dB
Türen / Konferenzräume	$R_w = 32$ dB
Türen / Büros	$R_w = 27$ dB
Büros mit Vertraulichkeitsanspruch	$R'_w = 45$ dB

### **3 Beschreibung der Ausstattung**

#### **3.1 Ausbauarbeiten**

##### **Fußboden**

##### **3.1.1 Fliesen- und Plattenarbeiten**

Alle Fliesen und Platten sind im Dünnbett auf Putz bzw. auf Estrich bzw. Hohlraumboden mit Anhydridestrich verlegt. Ausgeführt werden in den WC-Räumen an den Wänden glasierte Steinzeugfliesen, Format 10/20, I. Wahl. Als umlaufender Fries wird der gleiche Granit verwendet, der auch am Boden verlegt wird.

##### **3.1.2 Estricharbeiten**

Hohlraumboden: Die Büroflächen und Flure sind mit einem Hohlraumboden mit einer lichten Höhe von 19 cm ausgestattet.

Sanitärräume: Die Sanitärräume haben schwimmenden Estrich.

Kellerräume: Die Räume im Untergeschoss haben einen Verbund-Estrich mit Anstrich.

Tiefgeschoss: Die Tiefgaragensohle hat eine flügelgeglättete WU-Betonoberfläche.

##### **3.1.3 Schreinerarbeiten**

##### **Bürogeschosse**

Büro- und Nebenräume: Die Büro- und Nebenräume sind im 2. OG mit Türelementen aus Stahlzargen und echtholz furnierten Fertigtürblättern wie folgt ausgestattet:

Stahlzargen: Norm-Zargen für stumpf einschlagende Türblätter aus Stahlblech mit umlaufender Schattenfuge, 2,0 mm, Farbe RAL 7022.

Bürotüren: Die Bürotüren sind als Röhrenspankerntüren, 7-fach verleimt, Oberfläche Edelholzfurnier, kanadisch Ahorn, stumpf einschlagend ausgeführt.

- Beschläge vorgerichtet für Profilzylinder
- Drückergarnitur aus V2A, Fabrikat Ogro poliert
- Türschließer soweit erforderlich als obenliegende Anlagen.

WC-Türen: Die Türen zu den WC-Vorräumen sind als Röhrenspankerntüren, 5-fach verleimt, stumpf einschlagend, Oberfläche Edelholzfurnier (wie oben) ausgeführt.

Beschläge: Edelstahl, Fabrikat Ogro, poliert, Drücker-/Zwinger garnitur, PZ vorgerichtet.

### 3.1.4 Bodenbeläge

Bürobereich:  
1. OG – 6. OG  
und DG

In allen Büroräumen und Fluren sind Textilbeläge in Bürostuhlrollengeeigneter, antistatischer und schwer entflammbarer Qualität aus Kunstfasern vorhanden. Als Sockelleisten ist der Teppichbelag der Büros als Teppichsockelleiste mit Kettelung ausgeführt.

Teeküchen/  
EDV-Räume:

Die Teeküchen haben einen Linoleumbelag und Sockelleisten aus Linoleum.

WC's:

In die WC-Anlagen ist ein Belag, wie in 3.1.1 beschrieben, eingebaut.

Foyers:

Die Foyers sind mit Natursteinbelag aus Granit ausgeführt.

### 3.1.5 Metallbau

#### Stahl-Alu-Glas-Fassaden

Alle Fassaden und Fenster sind als Pfosten-Riegel-Konstruktion unter Verwendung von thermisch getrennten, stranggepressten Alu-System-Profilen mit farbbeschichteter Oberfläche ausgeführt, innen und außen RAL 7022, geschosshohe Verglasung, In jedem möglichen Büro ist mindestens 1 Element zur natürlichen Be- und Entlüftung offenbar. Soweit erforderlich sind vor den Fenstern Absturzsicherungen angebracht.

### 3.1.6 Lichthof

Der Lichthof öffnet sich vom 1. – 6. Obergeschoss.

Der Aufzugsvorraumbereich und der gegenüber liegende Verbindungsflur sind durch ein Glasgeländer aus Sicherheitsglas zwischen Flachstahlpfosten zum Lichthof abgegrenzt.

Der Raumabschluss zum Lichthof erfolgt über raumhohe Glaswände mit Reinigungsflügeln, pulverbeschichtet (RAL 7022),  $R'_w = 40$  dB

### 3.1.7 Sonnenschutz

Die Fassadenelemente in der Leipziger und in der Wilhelmstraße haben einen außen liegenden Sonnenschutz als Alu-Lammelle,  $b = 80$  mm, gebördelt, mit elektrischem Antrieb. Die Steuerung erfolgt über zentrale Windwächter.

Eine individuelle Nachsteuerung ist möglich. Bei Wind werden die Anlagen automatisch eingefahren, unabhängig von individuellen Schaltvorgängen.

Der außenliegende Sonnenschutz wird ab einer Windgeschwindigkeit von 13 m/s zum Schutz vor Beschädigung eingefahren.

Der Innen liegende Blendschutz gehört zum individuellen Ausbau eines jeden Mieters.

### 3.1.8 Malerarbeiten

#### Bürräume und Flure

Decken:

Alle Deckenflächen haben einen waschbeständigen, antistatischen Dispersionsanstrich. Auf geputzten Kühldecken in den Büroräumen ist ein fungizider Anstrich ausgeführt.

Wände: Alle Wände der Büroflächen und Flure haben in der Regel eine strukturlose Malervliesbeschichtung und einen waschbeständigen Dispersionsanstrich (RAL 9010). Untergrund gespachtelter Stahlbeton oder Gipskarton.

Für die WC-Oberwände und Decken ist ein Dispersionsanstrich weiß (RAL 9010) ausgeführt.

### **Tiefgarage**

Die Tiefgaragendecken und –wände sind mit einem Dispersionsanstrich versehen, die Türzargen und Türblätter haben einen Lackanstrich erhalten.

#### **3.1.9 Abgehängte Decken**

In den Fluren sind Metallkassettendecken ausgeführt worden. Eine integrierte Beleuchtung als Downlights ist im umlaufenden Gipskartondeckenstreifen ausgeführt.

In den WC's sind Gipskartondecken mit integrierter Beleuchtung ausgeführt.

Die den Bürobereichen sind eingeputzte Kühldecken zum Einsatz gekommen.

#### **3.1.10 Trockenbauarbeiten**

Die nichttragenden Büroflurwände und die Trennwände zwischen den Büroräumen im 2. OG sind als GK-Metallständerwände doppelt beplankt ausgeführt und auf den Hohlraumboden gestellt. Schallschutzanforderungen wie unter Pkt. 2.3.2 beschrieben.

#### **3.1.11 Beschilderung**

Türschilder, Bereichsschilder, Etagenhinweise, WC-Schilder sind als Ganzglas-schilder mit einer Punktbefestigung ausgeführt.

#### **3.1.12 Teeküchen**

Die Teeküche im 2. OG ist mit Ober- und Unterschränken mit einer MDF-Arbeitsplatte, Mikrowelle, Einbauspüle, Kühlschrank und Geschirrspülmaschine ausgestattet.

#### **3.1.13 Sonstiges**

Spiegelschränke über den Waschtischen mit integrierter Beleuchtung. Untertischschränke mit edelholzfurnierten Türen gleich den WC-Türen

## **4 Beschreibung der haustechnischen Anlagen**

### **4.1 Sanitärtechnische Anlagen**

#### **4.1.1 Trinkwasserinstallation**

Es ist ein Kaltwassernetz für das Gebäude ausgeführt. Warmwasser wird über 5-I-UT-Speicher an den Waschtischen bereitgestellt. Die Teeküche ist ebenfalls mit 5-I-UT-Speicher ausgestattet.

Die einzelnen Bürobereiche sind mit Unterputzarmaturen als Bereichsabspernung sowie mit Wasserzählern zur individuellen Verbrauchsmessung an die Stränge angebunden.

Alle Stränge sind gegen unzulässiges Rückfließen abgesichert. Zum Einsatz sind kombinierte Absperrschieber mit nachgeschaltetem Rückflussverhinderer als Strangabspernung im KG gekommen.

#### **4.1.2 Objekte**

Sämtliche sanitäre Einrichtungsgegenstände bestehen aus keramischen Werkstoffen. Im einzelnen sind die Objekte wie folgt ausgeschrieben:

- wandhängendes Tiefspül-Klosett Keramag Renova Nr. 1 mit Einbauspülkasten, Betätigung von vorne, Betätigungsplatte Kunststoff weiß, Toilettenbrille Renova Nr. 1 o. glw.
- Wand-Urinal Keramag Renova Nr. 1 o. glw.
- Einbauwaschtisch mit Einhebel-Mischbatterie, 5 l-UT-Speicher, Ab- und Überlaufgarnitur, Röhrengeruchsverschluss, verchromt.
- Papierhandtuchspender in Spiegelschrank integriert
- Flüssigkeitsseifenspender im Natursteinwaschtisch integriert
- Abfallbehälter in Unterbausschrank integriert
- Toilettenpapierhalter verchromt
- Reserverollenhalter verchromt
- WC-Bürstenhalter verchromt, an die Wand montiert
- Kleiderhaken
- Ausgussbecken in der Teeküche integriert

#### **4.1.3 Feuerlöscheinrichtungen**

Auf der Grundlage der ZH 1/201 sind 6 kg ABC Feuerlöscher in ausreichender Anzahl im Gebäude vorhanden.

Sämtliche Büroflächen haben eine Sprinklerung.

### **4.2 Heizungsanlagen**

#### **4.2.1 Öffentliche Versorgung**

Zur Energieversorgung steht Fernwärme (FW) aus dem öffentlichen Netz der Bewag zur Verfügung. Eine Übergabestation befindet sich im UG.

#### **4.2.2 Wärmeversorgung**

Die Gebäudeheizung ist indirekt über Platten-Wärmetauscher an das Fernwärmeversorgungsnetz von Vattenfall angeschlossen.

Die Steigstränge sind über Differenzdruckregler an die Verteilungsleitungen angeschlossen. Die horizontalen Heizkörperanschlussleitungen in den Geschossen liegen im Fußbodenaufbau.

### 4.2.3 Heizflächen

Als Heizflächen in den Büroräumen sind Unterflurkonvektoren, abgestimmt auf das Fensterraster, eingebaut. Die Konvektoren sind mit Rollrosten aus Aluminium abgedeckt.

### 4.2.4 Heizkostenabrechnung

Zur Aufteilung der Heizkosten sind die nutzerspezifischen Bereiche mit jeweils einem elektronischem Wärmehähler ausgerüstet. Wärme- und Wasserzähler sind mit einer M-Bus-Schnittstelle zwecks zentraler Verbrauchserfassung über die Gebäudezentrale ausgestattet.

## 4.3 Elektroinstallationen

### 4.3.1 Installation

Installationen für Stark- und Schwachstrom sind in den Etagen bevorzugt im Hohlraumboden und in Ständerwandkonstruktionen geführt. Die Hauptverlegungstrassen sind in reversiblen Bereichen angeordnet, so dass zu jedem Zeitpunkt begrenzte Nachinstallationen möglich sind.

Als Büroraumbeleuchtung sind Stehleuchten mit direktem und indirektem Anteil vorhanden.

Jedem Arbeitsplatz ist ein Bodentank mit 1 Stück 230 V-Doppelsteckdose für allgemeine Verbraucher, 2 Stück 230 V- Doppelsteckdose (mit Farbkennung) für Datengeräteversorgung sowie 1 Stück schaltbare 230 V-Schutzkontaktsteckdose für den Anschluss von Stehleuchten (über Ausschalter jeweils geschaltet im Türbereich) zugeordnet.

In den Bodentanks ist außerdem Platz für eine Dreifachanschlussdose (3 RJ45) für EDV, eine Telefonanschlussdose sowie eine Antennenanschlussdose vorhanden.

Schalter und Steckdosen in den Flurwänden (büroseitig) sind in folgenden Höhen installiert:

- Schalter	ca. 1,05 m über OKFF
- Steckdosen	ca. 0,30 m über OKFF
- Arbeitssteckdosen in Küchen usw.	ca. 1,10 m über OKFF

### 4.3.2 Beleuchtungsstärken

Die Ausleuchtung ist entsprechend DIN 5035, Ausgabe Oktober 1983 sowie Arbeitsstätten-Richtlinien ASR 7/3 erfolgt.

Folgende Beleuchtungsstärken (Gebrauchswerte) nach DIN 5035 sind in den aufgeführten Räumlichkeiten installiert:

Garage, entsprechend GarVO DIN 67528 (Im Bereich der Rampe und der Verkehrswege wird die Beleuchtungsstärke auf angehoben.)	60 Lux 100 Lux
Treppen, Flure, allg. Verkehrswege	100 Lux
Toilettenräume	120 Lux
Teeküchen	200 Lux
Büro, am Arbeitsplatz	500 Lux

### **4.3.3 Schwachstromversorgung**

Die Zuleitungen zu den Arbeitsplätzen können betreiberseitig innerhalb des Hohlraumbodens verlegt werden und enden in gemeinsamen Tanks für Strom, Telefon, Daten und evtl. Breitbandkabel.

Übergabepunkt für Telefon und Datenverkabelung befindet sich im Untergeschoss. Leitungswege zur Verteilung in die Geschosse sind vorgehalten, allerdings durch Brandschotts getrennt. Entsprechende Verkabelungen unter Berücksichtigung der Brandschotts können mieterseitig erfolgen.

Türsprechanlagen sind als Video-Gegensprechanlage von den Gebäudeeingängen bis in die Mietfläche aufgebaut. Innerhalb der Mietfläche ist die Abfragestelle (z. B. Sekretariat) bzw. sind die Abfragestellen über Hohlraumboden erreichbar.

### **4.3.4 Batteriegesteuerte Ersatzstromanlage / Notstromversorgung**

Für die Sicherheitsbeleuchtung steht bei Stromausfall eine batteriegesteuerte Ersatzstromanlage für eine dreistündige Nennbetriebsdauer zur Verfügung.

Für sicherheitsrelevante Bauteile, wie Sprinklerpumpe, RWA-Anlagen etc., ist ein Notstromdieselaggregat auf dem Dach installiert.

Sonstige Netzersatzmaßnahmen für den Bürobereich, z.B. unterbrechungsfreie Stromversorgung von Datengeräten, sind nicht vorgesehen und müssen bei Bedarf als Einzelmaßnahmen jeweils örtlich an den Serverstandpunkten durch den Betreiber nachgerüstet werden.

### **4.3.5 Nachrichtentechnik**

Es ist ein BK-Anschluss jeweils im Bereich ELT-Unterverteilung vorhanden, der durch den Betreiber zu den betreffenden Bodentanks durch verkabelt werden kann.

### **4.3.6 Sicherheitsbeleuchtung**

Es ist eine Sicherheitsbeleuchtung an den bauaufsichtlich geforderten Stellen ausgeführt.

### **4.3.7 Brandmeldeanlagen**

Eine objektgebundene Brandmelde-Warnanlage ist in Betrieb. Die Auslösung der Sprinkleranlage wird über die Brandmeldeanlage automatisch zur Feuerwehr weiter geleitet und löst einen Einsatz aus.

## **4.4 Lüftungstechnik**

### **4.4.1 Be- und Entlüftung Büroräume**

Die Einbringung der Zuluft in die Büro- und Funktionsbereiche erfolgt über kombinierte Unterflurkonvektoren zur Heizung und Quelllufteinbringung. Die Ablufführung erfolgt über Tellerventile in den Decken. Ein zweifacher Luftwechsel für Büroräume und ein vierfacher Luftwechsel für durch den Bauherrn definierte Besprechungsbereiche sind vorgesehen.

### **4.4.2 Kälte**

In den Bürobereichen (1. OG – 5. OG) werden zur Raumkühlung Kühldecken als Putzkühldecken eingebaut. Als abführbare Wärmelasten sind  $60 \text{ W/m}^2$  zu erreichen.

#### **4.4.3 Innenliegende Sanitärräume**

Die Abluftanlagen für die innen liegenden WC's sind mit zentralen Abluftventilatoren über das Dach geführt.

#### **4.5 Aufzugsanlagen / Fördertechnik**

##### **4.5.1 Personen-/Lastenaufzug**

Personenaufzug (Zweiergruppe), Fabrikat OSMA, als Doppel-Aufzugsanlage in gemeinsamem Schacht, Seilaufzug mit Maschinenraum im Dachaufbau, frequenz geregelter Antrieb, geregelter Türantrieb, zentral öffnende Türen. Die Fahrgeschwindigkeit beträgt 1,6 m/s. Die Tragfähigkeit beträgt 1.350 kg – entspricht 18 Personen. Beide Aufzüge verfügen über 10 Haltestellen.

Die Türen und Portale sind in Edelstahl poliert ausgeführt.

Die Kabine ist mit Glasbelag (ESG) ausgestattet, mit rückseitiger Emaillierung, Oberfläche geätzt, mit Spiegeleinbauten.

Die Deckenausführung ist mit abgehängtem Deckensegel, Edelstahl poliert, mit indirekter Beleuchtung erfolgt.

#### **4.6 Sicherheitstechnik / Alarmanlage**

##### **4.6.1 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen**

Für die vorgeschriebenen Entrauchungsflächen im Lichthof, in den Treppenhäusern und sonstigen zu entrauchenden Räumen sind Entrauchungsklappen ausgeführt. Die Auslösung erfolgt automatisch über Rauchmelder und manuelle Druckknopfmelder.

Für die Entrauchung über Dachkuppeln und RWA-Klappen in den Treppenhäusern sind diese mit Motorantrieb (bauseits) ausgerüstet.

Soweit notwendig, sind die Kuppeln und Klappen mit den mess-, steuer- und regelungstechnischen Einrichtungen verknüpft.

##### **4.6.2 Kartenleser / Schließanlage**

Neben der Zugänglichkeit zu den Mieteinheiten mittels Schlüsseln aus der Schließanlage ist im Gebäude eine individuell programmierbare Kartenleseanlage eingebaut.

##### **4.6.3 Alarmanlage**

Für die individuell durch den Nutzer einzurichtende Alarmanlage sind die entsprechenden Kontakte und Leerrohre zu den Eingängen in der Mieteinheit vorgesehen.

#### **5 Außenanlagen**

##### **5.1 Arkaden**

Granit-Plattenbelag und Kleinmosaikpflaster gemäß Planung, angepasst an die Gestaltung der öffentlichen Gehwege.

##### **5.2 Dachbegrünung**

Eine Dachbegrünung kann durch den Nutzer mittels individueller Pflanzenkübel oder -tröge gestaltet werden.