

## Vorläufige Baubeschreibung

**Projekt:**            **Neubau iWerkx<sup>®</sup>, Rintheimer Str. 21-23, 76131 Karlsruhe**

**Vermieter (V)**

**Hoepfner Bräu Friedrich Hoepfner Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG**

Haid-und-Neu-Str. 18-20

76131 Karlsruhe, Tel. 0721 480 886 10

**Mieter (M)**

NN

**Mieteinheit**

Gilt für alle Mieteinheiten außer Gaststätte und *smart production park*

## 1. Mieteinheiten

### Allgemein/Ausstattung

Das 5-geschossige Gebäude erstreckt sich entlang der Rintheimer Straße und wird im Energieeffizienzhaus-Standard KfW 55 entsprechend EnEV errichtet.

Tragende Wände, Stützen, Deckenuntersichten und Unterzüge innerhalb der Mietfläche werden in Stahlbeton, glatt geschalt und hydrophobiert, hergestellt. Tragende Wände in Mauerwerk werden verputzt (Oberflächengüte Q2) und weiß gestrichen.

Die nichttragenden Trennwände innerhalb der Mieteinheiten werden in Trockenbauweise, gespachtelt (Oberflächengüte Q2) und weiß gestrichen oder als Systemglaswände ausgeführt. Die Innentüren bestehen grundsätzlich aus geschlossenen Türblättern aus Holzwerkstoff mit Stahlzargen. Die Türen in den Glastrennwänden werden als Ganzglastüren ausgeführt. Die Ausführung erfolgt entsprechend der Darstellung in den Vermietungsplänen. Auf Wunsch und Kosten des Mieters können zusätzliche Trockenbauwände, Systemglaswände und Türen ausgeführt werden.

In den UV Elektro/EDV-Räumen kommt ein Doppelboden mit Linoleumbelag, in der gesamten restlichen Mietfläche ein Hohlraumboden mit Consolidation-Points zur Ausführung. Der Estrich erhält in den Nebenräumen einen Belag aus Linoleum, alle sonstigen Flächen werden mit einem Industrieparkett, Holzart Eiche, oberflächenfertig, ausgeführt. Die Traglast der Böden beträgt im EG 10 kN/m<sup>2</sup> und in den Obergeschossen 5 kN/m<sup>2</sup>. Balkone und Dachterrassen sind auf maximal 3,5 kN/m<sup>2</sup> Bodenbelastung ausgelegt.

Die Teeküchen erhalten einen Fliesenspiegel im Wandbereich der Küchenzeilen.

Die Außenwände haben eine Lochfassade nach Gesamtkonzept mit öffnenbaren Fenstern (teilweise 1. OG sowie 2. bis 4. OG), teilweise ist eine Pfosten-Riegel-Fassade (EG und teilweise 1. OG) mit zum Teil öffnenbaren Fensterflügeln vorgesehen. Die Nordfassade erhält Kunststofffenster. Alle anderen Fensteranlagen werden in Metall ausgeführt. Die Fenster mit Ausnahme der Nordfassade erhalten einen außenliegenden, verstellbaren Lamellen-Sonnenschutz mit elektrischem Antrieb. Die Bedienung erfolgt über komfortable Bedienelemente im Raum, die Überwachung übernimmt eine mietbereichsübergreifende Windwächteranlage und ein Frostschutzwächter (Abschaltung bei unter 3° C).

Die Zugangstüren in die Mieteinheiten werden als verglaste Metall-Rahmen-Türen mit Edelstahl-Beschlägen ausgeführt. An jedem Zugang wird eine Klingel installiert. Notausgangstüren auf der Nordseite werden in Stahlblech eingebaut, beidseitig lackiert.

Gebäude- und Mieteinheitszugangstüren werden mit einer elektronischen Schließanlage im Offline-Betrieb ausgestattet. Die Zuteilung von Zugangsberechtigungen über die Transponder erfolgt durch den Mieter. Die entsprechende Software wird durch den Vermieter zur Verfügung gestellt.

Es stehen zum Teil Einbringöffnungen in den Fassaden für Geräte zur Verfügung.

Die Dachterrassen und Loggien erhalten einen Bodenbelag aus grauen Betonplatten sowie eine Absturzsicherung aus Metall entsprechend Gestaltungskonzept des Vermieters. Die Balkone werden mit einem Belag aus Gitterelementen realisiert. Die Absturzsicherungen sind auch hier aus Metall.

Die Fluchttreppen an der Nordfassade werden als Stahlkonstruktion mit Absturzsicherung ausgeführt.

Im Bereich der Gebäudezugänge werden Briefkasten- und Klingelanlagen mit Gegensprechanlage im Bereich der Vordächer, im überdachten Gebäudebereich freistehend, vorgesehen. Jede Mieteinheit erhält einen Briefkasten und einen Klingeltaster. Die Integration in die mietereitige Telefonanlage erfolgt durch den Mieter.

Bepflanzung der Balkons/Terrassen und die gesamte Möblierung ist grundsätzlich Sache des Mieters, auch wenn sie in Plänen dargestellt ist.

## **Technik**

Die Beheizung und Kühlung der Mieträume erfolgt über Deckensegel. Die Temperatureinstellung erfolgt durch den Benutzer und ist bereichsweise möglich. Die Umschaltung von Heiz- auf Kühlbetrieb erfolgt jahreszeitlich zentral und kann durch den Mieter nicht beeinflusst werden. Ein gleichzeitiges Heizen und Kühlen innerhalb der Mietfläche ist natürlich nicht möglich. Die Wärmeversorgung erfolgt über umweltfreundliche Fernwärme. Die Kühlung erfolgt über zentrale Kälteerzeuger auf dem Dach. Der Verbrauch von Kälte und Wärme wird über entsprechende Zähler je Mieteinheit erfasst.

Die Deckensegel tragen zudem zur Verbesserung der Raumakustik bei.

Innenliegende Büroräume/Besprechungsräume werden mechanisch be- und entlüftet. In allen anderen Bereichen erfolgt die Be- und Entlüftung über öffnenbare Fenster.

Jede Mieteinheit erhält eine Medien-Zuleitung (eine Glasfaser-Leitung und eine 4-adrige Kupferleitung vom zentralen Übergabepunkt im Untergeschoss) für einen der gängigen Anbieter (TelemaXX, Telekom, Unitymedia usw.).

Küchen und Nebenräume erhalten Wandsteckdosen. Zur Versorgung der Arbeitsplätze sind Consolidation-Points (Strom und Daten) vorgesehen, zusätzlich kommen in Trockenbauwänden Steckdosen zur Ausführung. Die Datenanschlüsse werden in den UV Elektro/EDV-Raum geführt. Die Datenverteilung mittels Patchfelder und/oder der Einbau von Datenverteilern und aktiven Komponenten ist Sache des Mieters. In den Innenhöfen und in der Gaststätte soll KA-WLAN installiert werden.

Die Mietflächen erhalten eine Grundbeleuchtung in den Mittelzonen. Die weitere Bürobeleuchtung und insbesondere die notwendige Ausleuchtung nach Arbeitsstättenrichtlinie sowie die Beleuchtung der Teeküchen und Nebenräume, ist Sache des Mieters. Hierfür stellt der Vermieter schaltbare Deckenauslässe für die mieterseitige Leuchtenmontage zur Verfügung. Mieterseitige Stehleuchten können an den Consolidation-Points mittels Zwischenstecker (Mieterleistung) angeschlossen werden. Dachterrassen, Loggien und Balkone erhalten eine Beleuchtung sowie je eine Steckdose durch den Vermieter.

Jede Miereinheit erhält im Bereich der Teeküchen einen gezählten Kaltwasseranschluss mit Eckventil sowie einen Abwasseranschluss. Die Teeküchenausstattung einschl. Installation ist Sache des Mieters.

Das Gebäude wird flächendeckend mit einer automatischen Brandmeldeanlage überwacht. Der vorbeugende Brandschutz wird im Übrigen entsprechend den behördlichen Vorgaben ausgeführt.

Zur Stromversorgung steht ein neu errichteter Transformator auf dem Hoepfner-Areal zur Verfügung. Auf dem Dach des Gebäudes und an anderen Stellen im Gelände wird eine Photovoltaikanlage installiert. Es soll eine Stromcommunity zur Verteilung der auf dem Gelände erzeugten Energie eingerichtet werden, um den Mietern umweltbewusst erzeugte Energie preisgünstig zur Verfügung zu stellen.

## **2. Allgemeinbereiche**

### **Treppenhäuser und Kernbereiche**

Die Treppenhäuser erhalten Treppenläufe, Wände und Decken mit sichtbaren Betonoberflächen. In jedem Treppenhaus wird ein Aufzug mit einer Traglast von 1.200 kg vorgesehen, der vom UG bis ins 4. OG, im Kern 2 bis aufs Dach, führt.

Die Treppenräume werden über statische Heizflächen beheizt. Eine Kühlung der Kernbereiche und Treppenhäuser ist nicht vorgesehen. Die Treppenhäuser und Nebenräume außerhalb der Mietbereiche werden vom Vermieter mit einer Beleuchtung ausgestattet.

### **WC-Bereiche und Duschen**

Alle WC-Bereiche und Duschen werden vollständig nach Konzept des Vermieters gebrauchsfertig ausgebaut. An den Waschbecken steht Kalt- und Warmwasser zur Verfügung, die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral. Die Flächen sind über statische Heizflächen beheizt und mechanisch be- und entlüftet. Eine Kühlung ist nicht vorgesehen.

Die WC-Bereiche und Duschen werden vom Vermieter mit einer Beleuchtung ausgestattet.

## **Tiefgarage**

In der natürlich belüfteten Tiefgarage befinden sich PKW-, Fahrrad- und Motorradstellplätze. Die Einfahrtshöhe ist auf 2,10 m beschränkt. Einige PKW-Stellplätze werden barrierefrei hergestellt. Viele PKW-Stellplätze erhalten einen E-Lade-Anschluss, außerdem werden im E-Bike-Raum Lademöglichkeiten für E-Bikes zur Verfügung gestellt. Öffentliche Ladesäulen und eine Tankstelle befinden sich auf dem Gelände.

Die gesamte Tiefgarage wird mit einer hellen, dem Bedarf angepassten Beleuchtung ausgestattet. Stellplätze für Stadtmobil befinden sich ebenerdig auf der Ostseite.

## **Werbung und Firmenpräsentation**

Es besteht die Möglichkeit für den Mieter, sich auf einem durch den Vermieter gestellten Werbeträger zu präsentieren. Größe und Ausführung sind mit dem Vermieter vorab abzustimmen.

## **Müllentsorgung**

Der Vermieter stellt nach den Vorgaben des Amtes für Abfallwirtschaft Mülltonnen zur getrennten Entsorgung bereit, die auf der West- und Ostseite des Gebäudes platziert werden. Innerhalb des Gebäudes besteht keine Entsorgungsmöglichkeit. Die Kosten für die Müllentsorgung werden anteilig auf alle Mieter umgelegt.

# **3. Sonstiges**

## **Gastronomie**

Im Erdgeschoss ist eine attraktive Gaststätte mit großzügigem Außenbereich geplant.

## **Tagungsräume**

Der Veranstaltungsraum im Erdgeschoss wird vom CyberForum in Leerzeiten vermietet. Weitere Tagungsräume können an anderer Stelle auf dem Hoepfner-Areal angemietet werden. Das CyberLab, das Alte Malzwerk, eine Bäckerei/Café, eine KITA, eine Arztpraxis, ein Hotel und mehrere gastronomische Betriebe und das Versuchsfeld urban Gardening sind auf dem Hoepfner-Areal fußläufig erreichbar.

## **Sicherheit**

Das Gebäude verfügt zur Sicherheit der Mieter über ein modernes Brandschutzkonzept mit automatischen Feuermeldern, deren Funktion nicht beeinträchtigt werden darf.

## **Umweltschutz**

Das Hoepfner-Areal wird als „smart Quarter“ nachhaltig geplant und weiterentwickelt. Wir erhoffen uns von unseren Mietern eine positive Einstellung zu den damit verbundenen Themen.