

Betreff:

**Soziokulturelles Zentrum: Beschluss über das Verhandlungsmandat zum Baukosten- und Mietzuschuss basierend auf einem konkretisierten Raumprogramm**

Organisationseinheit:

DEZERNAT IV - Kultur- und Wissenschaftsdezernat

Datum:

08.12.2015

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Status

Ausschuss für Kultur und Wissenschaft (Vorberatung)

09.10.2015

Ö

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)

03.11.2015

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

10.11.2015

N

Sanierungsbeirat:

15.10.2015

Ö

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird mit dem Mandat ausgestattet, den Mietvertrag für ein Soziokulturelles Zentrum am Westbahnhof 13 mit der WESTand GmbH mit einem Baukostenzuschuss i.H.v. 1,5 Mio. Euro und einer Kaltmiete von 4,50 Euro/m<sup>2</sup> zu verhandeln.

**Sachverhalt:**

Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 29. September 2015 wurde die Verwaltung beauftragt, mit der WESTand GmbH und dem Verein KufA e.V. die Errichtung eines Soziokulturellen Zentrums am Westbahnhof 13 in Braunschweig voranzutreiben und entsprechende Verträge abzustimmen. Das vorgelegte Grundraumprogramm sollte dabei Basis der Vertragsgestaltung sein.

Für den nächsten Gremienlauf wurde zugesagt, dass der konkretisierte Zuschussbedarf und die erforderlichen Mietkonditionen zum Beschluss vorgelegt werden. Hierfür hat die Verwaltung, parallel zur politischen Beschlussfassung, die Konkretisierung des Raumprogramms zusammen mit KufA e.V. und der WESTand GmbH finalisiert. KufA e.V. hat ausdrücklich erklärt, mit diesem Raumprogramm den soziokulturellen Betrieb adäquat organisieren und gewährleisten zu können. Dieses konkretisierte Raumprogramm wird in der Anlage zur Kenntnisnahme vorgelegt. Im konkretisierten Raumprogramm wird der bauliche Standard, der von den Investoren erwartet wird, präzise niedergelegt. Hierzu wurden insbesondere die Raumgrößen und die baulichen Anlagen konkretisiert.

**Baukostenzuschuss:**

Im Haushalt stehen im Investitionsprogramm 5 Mio. € beim Projekt „Veranstaltungszentrum / Errichtung“ (5E.210140) zur Verfügung. Das nunmehr vorliegende konkretisierte Raumprogramm soll wesentlicher Leistungskatalog des Mietvertrages mit der WESTand GmbH und das Anforderungsprofil für die Abnahme des fertigen Mietobjekts werden. Seine Erfüllung wird Voraussetzung für die Auszahlung des Baukostenzuschusses an den Investor sein.

Dieser Baukostenzuschuss ist zweckgebunden und bezieht sich ausschließlich auf die Innenausbauten des Gebäudeteils der Immobilie Westbahnhof 13, der für die Erstellung der Räume für den Verein KufA e. V. hergerichtet wird. Der Baukostenzuschuss wird erst nach Fertigstellung der Immobilie (bezugsfertig) ausgezahlt und vertraglich abgesichert. Weitere entstehende Kosten für die Erstellung der Räume für den Verein KufA e.V. obliegen dem Risiko des Investors.

Der Baukostenzuschuss ist auf der Grundlage des in der Anlage beigefügten konkretisierten Raumprogramms errechnet worden und sieht den Ausbau der 1.470 m<sup>2</sup> (1.500m<sup>2</sup>) nach dem im Raumprogramm festgelegten Standards (s. Anlage) vor.

Die Bauvoranfrage für das Gesamtprojekt Westbahnhof 13 wird in den nächsten Tagen beantwortet. Anzumerken ist zum jetzigen Zeitpunkt, dass die Anzahl der Parkplätze für den Betrieb der privatwirtschaftlich betriebenen Veranstaltungshalle ausreichen und von den Investoren in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden können. Ob die Parkplatzanzahl für die zusätzliche Unterbringung des KufA e. V. ausreicht, ist nachzuweisen. Sofern zusätzliche Parkplatzkapazität notwendig wird, ob und ggf. welche Kosten daraus resultieren, und ggf. dem „Verursacherprinzip“ folgend, von der Stadt übernommen werden, weil der Verein KufA e.V. auf Wunsch der Stadt in die Immobilie Westbahnhof 13 integriert wird, muss ggf. mit den Investoren noch abschließend erörtert werden.

Vor dem Hintergrund des konkretisierten Raumprogramms erachtet die Verwaltung das Angebot der WESTand GmbH für die Stadt als verfolgenswert. Hierauf basierend wird die Aufnahme der konkreten Vertragsverhandlungen empfohlen und ein entsprechendes Verhandlungsmandat erbeten.

#### Betriebs- und Nebenkosten für den Betrieb des Soziokulturellen Zentrums:

Zusätzlich zum o. a. Baukostenzuschuss und der Kaltmiete würden seitens der Stadt die Betriebs- und Nebenkosten für das Soziokulturelle Zentrum zu übernehmen sein (diese umfassen insbesondere die Kosten für Strom, Wärme, Wasser, Abwasser und weitere Positionen im Sinne der Betriebskostenverordnung). Diese Kosten lassen sich nach derzeitigem Prognosestand auf anfänglich höchstens 110.000 €/Jahr beziffern. Nach den bisherigen Ermittlungen ist davon auszugehen, dass sämtliche Nebenkosten mit dem Gesamtbetrag von 110.000 Euro gedeckt sind.

Dieser Wert müsste jährlich im Rahmen der Betriebskostenabrechnung eine Anpassung an die realen Erfordernisse erfahren. Kaltmiete und Nebenkosten müssten zusätzlich zu den bereits geplanten 150.000 €/Jahr Kontinuitätsförderung in den Haushalt eingestellt werden.

#### Ausstattung:

Im Vorfeld der Eröffnung des Soziokulturellen Zentrums wäre zusätzlich seitens der Stadt einmalig eine zwischen der Stadt und KufA e.V. abzustimmende Ausstattung der Räume für den soziokulturellen Betrieb zu finanzieren. Deren Größenordnung wird gesondert dargestellt werden, wenn die Planungen abgeschlossen sind und erste Abfragen bei Firmen erfolgt sind.

Mit dem hier vorgelegten Verhandlungsmandat ausgestattet, wird die Verwaltung nach Entwurfserstellung der Verträge schnellstmöglich mit den Verhandlungen für den Abschluss eines Mietvertrages mit der WESTand GmbH starten. Parallel werden mit KufA e.V. die Verhandlungen über einen unentgeltlichen Nutzungsvertrag sowie über die konkrete Ausstattung beginnen. Eine abschließende Beschlussfassung über das Gesamtprojekt und die zugrundeliegenden Verträge wird für den Jahresanfang 2016 angestrebt. Dies steht in Abhängigkeit zum Prozess der Vertragsverhandlungen mit der WESTand GmbH und KufA e.V.

Dr. Hesse

**Anlage/n:** konkretisiertes Raumprogramm

## Konkretisiertes Raumprogramm (Stand: 1. Oktober 2015)

### Raumprogramm

Zeile	Raum	Anzahl	Fläche einzelner Raumarten	kumulierte Gesamtfläche	Nutzungsbeschreibung	Bauliche Standards (Investor)
1	<b>Bürgergruppen</b>					
2	Multiplex-Raum	1	102	102	Größerer Raum für Workshops, Vortragsveranstaltungen (bis 150 Personen), Selbsthilfegruppen, Bürgergruppen, Turn- und Tanz; Ausstellungen	Akustik-Decken oder glw. (DIN 18041); Parkett; Stromleisten; Beamer-Deckenhalterung und Beameranschluss per Funk; Deckenbefestigungen für Beamer; Licht 330 LUX für Sport, sonst dimmbar; Oberlicht: Decken-LED und Lichtleisten; (Be-)Lüftung (gem. ASR 3.6); 16 A Anschluss; Lichte Raumhöhe min. 3,00 m
3	Selbsthilfe-Gruppenraum	1	26	26	Selbsthilfegruppen; Bürgergruppen	Akustik-Decken oder glw. (DIN 18041); Lichte Raumhöhe min. 3,00 m
4	Seminarraum	1	78	78	Workshops, Vortragsveranstaltungen, Selbsthilfegruppen; Bürgergruppen; Kreativgruppen; Teilbarkeit ermöglichen	Akustik-Decken oder glw. (DIN 18041); üblicher Bodenbelag oder Dielenboden; Beamer-Deckenhalterung und Beameranschluss per Funk; Licht 500 LUX an den Arbeitsplätzen, LED-Einbau; Stromleisten; (Be-)Lüftung (gem. ASR 3.6); Waschbecken mit Warmwasser; Flexible Trennwände gem. späterer Festlegung; Lichte Raumhöhe min. 3,00 m
5	Lager/Archiv	1	25	25	Stuhllager, Materiallager	
Summe Bereich Bürgergruppen				231		
6	<b>Besucherservice</b>					
7	Foyer für Kleiner Saal "KufA-Saal"	1	100	100	auch als Ausstellungsfläche für Künstler	aktive Lüftung;
7a	Tonstudio	1	50	50	Förderung von Nachwuchsbands	Raumhöhe: mind. 3m; FB: hart (Beton, Laminat, Dielen), kein Teppich; Schallschutz (Akustik); Strom: 8-10 Steckdosen; Licht: normale Deckenbeleuchtung
8	Garderobe	1	8	8	mit Garderobenschränken	
9	Kasse	1	6	6	auch als mobiler Ticketresen im Foyer möglich	
10	Kleiner Saal "KufA-Saal"	1	150	150	als Veranstaltungsraum für bis zu 300 Personen, Technikplatz; muss als Probenraum und Produktionsstätte nutzbar sein	FB: schwarz, vor der Bühne Tanzboden; Beamer-Deckenhalterung und Beameranschluss; diverse Deckenlichtkonstruktionen Tageslicht (Fensterlichtband); Fenstersituation mit 100% Verdunkelungsmöglichkeit; aktive Lüftung erforderlich; Akustikdecke wird adäquat vorgesehen; Nachhallzeit 0,9 bis 1,2 sec. (ähnlich Aula); Voraussetzungen für Licht- und Tontechnik schaffen (Deckenleisten, Steuerungskabel); Grundlast für die Decke 2,5 – 3 Tonnen (Statiker);  <u>Starkstrom:</u> Stromunterverteiler; 1 Hauptverteilung 63A (Drehstrom) CEE; 3 Unterverteilungen 32 A (Drehstrom) CEE;  <u>Raumhöhe:</u> ca. 4,70m auf ganzer Breite der Bühne ab OK Bühne
11	Theke	1	26	26	im Veranstaltungsraum oder im Foyer davor	Anschlüsse für Thekenbeleuchtung; FB: Linoleum
12	Bühne	1	40	40	ca. 60 cm erhöht	Voraussetzungen für Licht- und Tontechnik (Glasfaser) und Vorhänge schaffen; nicht brennbarer Bühnenaufbau (8 x 5 m , 40 qm, Höhe 80 cm; 2 Aufgänge)
13	Backstage-Bereich	1	30	30	zwei getrennte Umkleiden	WC + Dusche erforderlich
14	Bühnen-Lager	1	39	39	auch als Stuhllager/Tischlager	

15	WC D			20	ggf. mehrere Räume verteilt im Gebäude und mit WESTand-WC-Bereich kombinierbar	Objektanzahl gemäß VStättVO und DVGastG; Fliesenfußboden; Wandfliesen mindestens hinter den Objekten und seitlich davon; eingeflieste Spiegel; fest montiertes Sanitärzubehör;
16	WC H			25	ggf. mehrere Räume verteilt im Gebäude und mit WESTand-WC-Bereich kombinierbar	Objektanzahl gemäß VStättVO und DVGastG; Fliesenfußboden; Wandfliesen mindestens hinter den Objekten und seitlich davon; eingeflieste Spiegel; fest montiertes Sanitärzubehör, durabel;
17	WC Beh	3	6	9	möglichst 1 WC-Beh / Geschoss mit WESTand-WC-Bereich kombinierbar	komplett eingerichtet gem DIN 18024 samt aller Griffe, Notklingeln usw.;
18	Sanitätsraum	1	20	10	Nähe zu Foyer oder Verwaltung sinnvoll, Nähe zu einer Toilette (z.B. Beh.WC) sinnvoll, auch für WESTand nutzbar.	WB erforderlich, Frischluft erforderlich, Ausführung gemäß GUV, ASR usw. vorsehen
19	Putzmittel	1	5	5	mögl. 1 Raum pro Etage	Warmwasseranschluss, Ausguss
Summe Bereich Besucherservice				518		
20	<b>Bildende Kunst</b>					
21	Foto-/Filmstudio	1	30	30	Definition wird ergänzt	
22	Bilderannahmestelle	1	60	60	Möglichkeit zur Präsentation für Künstlerinnen und Künstlern, die keine Galerie anmieten können, Möglichkeit zur Lagerung von Kunstwerken Kunsthandwerk / Lesungen	Schaufenster nach außen; eigener Eingang an der Front, Eingang im Innenbereich; Stromschienen für Strahler gemäß späterer Festlegung;
23	Nebenraum (Lager)	1	12	12		
25	Besucher-WCs	0	0	0	siehe Bereich Besucherservice	
26	Putzmittel	0	0	0	siehe Bereich Besucherservice	
Summe Bereich Bildende Kunst				102		
27	<b>Verwaltung (5-6 Arbeitsplätze)</b>					
28	Büro	2	17	34	für 2 Arbeitsplätze	Beleuchtungsstärke Licht 500 LUX auf Arbeitsflächen, dimmbar; Stromschienen für Strahler gemäß späterer Festlegung;
29	Gemeinschaftsbüro zur Vermietung	1	17	17	für 1-2 Arbeitsplätze	
30	Besprechungsraum	1	24	24		Akustikdecke oder glw. (DIN 18041)
31	Lager KufA/Verwaltung	1	20	20		mechanische Entlüftung, soweit als innenliegender Raum vorgesehen
32	Kopierraum + Server	1	6	6		Entlüftung
33	Teeküche/Sozialraum	1	6	6		FB: Laminat oder gleichwertig Beleuchtungsstärke 500 LUX auf Arbeitsflächen, dimmbar; Einbaupantryküche (MW, GSP, Kü, Spüle)
34	Personal-WC H	1	5	5		1 WC, 1 WB, 1 PP (bzw. gem. ASR); FB: Fliesen; Wandfliesen hinter den Objekten und seitlich;
35	Personal-WC D	1	4	4		1 WC, 1 WB (bzw. gem. ASR); FB: Fliesen; Wandfliesen hinter den Objekten und seitlich;
36	Putzmittel	1	5	5		
Summe Bereich Verwaltung				121		
37	<b>Gastronomie</b>					
38	Bistoraum	1	93	93	ca. 75 Sitzplätze, auch für Kleinkunst geeignet, Ausstellungsfläche für Künstler	Akustik-Decken oder glw. (DIN 18041); keine Verdunkelung erforderlich; aktive Lüftung erforderlich; Raumhöhe ca. 3m
39	Bühne	0	20	0	ca. 30 cm erhöht, mobil, bei Bedarf im Raum aufzubauen	Beameranschluss (Decke); 16 A CEE- Anschluss und Kabel; 1x Umverteilung

40	Theke, Ausgabe	1	12	12	Bistroküche für Snacks und kleinere Mahlzeiten	Anschlüsse und Befestigungspunkte für Thekenbeleuchtung; Anschlüsse für KW, WW, Du, Elektro, Abwasser
41	Thekenlager	1	26	26	Nähe Theke und Nähe Aufzug sinnvoll, auch im Keller denkbar	
42	Küche	1	30	30	ggf. mehrere Räume, je nach Küchenkonzept	Baulicher Standard: Bistroversorgung; aktive Lüftung entsprechend Küchenkonzept; Vorgabe Hygieneaufsicht beachten; Aufteilung Kochbereich / Spülbereich erforderlich; FB: Fliesen, rutschfest, Abdichtung und Bodeneinlauf; Wände gefliest; Hygiene-Akustikdecke; Fettabscheider; Anschlüsse für Wasser, Abwasser; Elektro und Lüftung gem. Küchenkonzept
43	Lager	1	30	30		Elektrovoraussetzungen; Abläufe etc.; adäquat für die Ausstattung; FB wie Küche mit Bodeneinlauf
44	Mülllager	1	6	6	Verpackungen und Reste, ggf. auch im Außenbereich	soweit im Gebäude: FB wie Küche, mit Bodeneinlauf
45	Personalraum	1	6	6	Insgesamt ca. 4 MA (2xService, 2xKüche)	ASR beachten
46	Personal-WC-H	1	6	6	auch als Umkleidemöglichkeit	1 WC, 1 WB, 1 PP, Umkleidemöglichkeit;
47	Personal-WC D	1	6	6	auch als Umkleidemöglichkeit	1 WC, 1 WB, Umkleidemöglichkeit;
48	Putzmittel	1	4	4	ggf. mit Bereich Besucherservice kombinierbar	Schlauchanschluss (im Bereich der Küche)
49	Besucher-WCs	0	0	0	siehe Bereich Besucherservice	
Summe Bereich Gastronomie				219		
50	Summe Nutzflächen (NF) Stadt Braunschweig KufA aktuell			1191		
51	Verkehrsflächen			(entwurfsabhängig), (auch anteilig von den gemeinsamen Flächen)	Nach Bedarf (Flure, Treppen, Nottreppen, -balkone, Terrassen, Aufzüge)	
52	Technikflächen			(entwurfsabhängig), (auch anteilig von den gemeinsamen Flächen)	Nach Bedarf (Lüftungsräume, Elektroverteilungsräume, Heizungszentrale, Aufzugsmaschinenraum, Lagerräume Technik)	getrennte Verbrauchserfassung KufA / WESTand, soweit möglich
53	Abschätzung NGF			1489	NGF = NF + 25% (gem. BKI-Werten)	
54	Zu erreichende maximale Mietfläche Stadt Braunschweig KufA			1500	einschließlich (anteiliger) Flure, Treppen, Technikflächen	Mietfläche = Nettogrundfläche (NGF)
<b>Jeder der oben genannten Räume wird, unabhängig von der dargestellten speziellen baulichen Beschaffenheit, mindestens den im Folgenden abstrakten Zustand aufweisen:</b>						
<b>Aussenwände</b> Sichtmauerwerk, vorhandene Anstriche entfernt. Intakte geputzte Flächenteile können erhalten bleiben. Wärmeschutz gemäß EnEV und DIN 4108 durch Innendämmung soweit erforderlich. Oberflächen über Innendämmungen geputzt oder Gipskarton gespachtelt, Qualität Q2.					<b>Nottreppen und Geländer</b> funktionaler Standard; Schnee- und Eisfreiheit ist zu gewährleisten	
<b>Fenster:</b> Wärmeschutz gemäß EnEV und DIN 4108. Weiterverwendung bestehender Fensterelemente, soweit konstruktiv und vom Wärmeschutz her möglich (zum Beispiel durch Kastenfensterlösungen)					<b>Haustechnik</b> Alle Verbrauchskosten (Elt-, Warm- und Kaltwasser, Heizung) werden über – vom Mieter anzumietende – Verbrauchsmengenzähler erfasst.	
Sicherstellung ausreichender natürlicher Belichtung für alle Seminar und Büroräume.					<b>Heizung</b> Die Heizungsversorgung des SoKuZ erfolgt zentral durch den Vermieter. Cu- Heizungsrohrnetz auf Putz in V4A-Schellen. Heizkörper: Plattenheizkörper gemäß Wärmebedarf vor den Fenstern unter Berücksichtigung von Fenstertüren und Installationskanälen.	
Jeder Raum erhält eine für die Nutzung ausreichende Anzahl DrehKipp-Flügel, um die Lüftung sicherstellen zu können. ASR 3.6 ist zu beachten.					<b>Warmwasserversorgung</b> Warmwasserversorgung dezentral über Durchlauferhitzer in den im RP vermerkten Räumen (Küche und Teeküche, Duschen und Künstlergarderoben, Kreativbereich). In der Bistroküche über zentralen Boiler. Waschtische in WCs ohne Warmwasserbereitstellung;	
Terrassentüren werden in der Entwurfsplanung eingezeichneten Anzahl realisiert.					<b>Sanitärinstallation</b> funktionaler Standard	
<b>Sonnenschutz / Blendschutz / Verdunkelung</b> Wo erforderlich gemäß Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes Verglasungen als Sonnenschutzglas.					<b>Lüftungsanlagen</b> Bestandteil des Bauwerks; aktive Belüftung mindestens für KufA-Saal, Bistrobereich und Küche vorsehen	
<b>Tragende Innenwände und -stützen</b> Zu erhaltende tragenden Innenwände und Innenstützen aus Mauerwerk als Sichtmauerwerk, vorhandene Anstriche entfernt. Intakte geputzte Flächenteile können erhalten bleiben. Neu einzubauende, massive Innenwände oder Stützen verputzt oder als Sichtmauerwerk, geschlämmt, oder als Sichtbeton.					<b>Elektroinstallation Starkstrom</b>  <b>Allgemein:</b> Alle Installationen einschließlich Zählerkasten nach geltenden Vorschriften. Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und separater Absicherung je Nutzungseinheit. Alle Leitungen in Kabelkanälen auf Putz oder in Metallständerwerkswänden. Schalterprogramm nach Absprache	

Vorhandene Gussstützen beschichtet entsprechend Brandschutzanforderungen und fertig gestrichen.

#### Unterzüge

Holzbalken ohne Brandschutzanforderungen  
Beton-Unterzüge  
Stahlträger und Unterzüge beschichtet entsprechend Brandschutzanforderungen und gestrichen.  
Erforderliche Brandschutzverkleidungen, gespachtelt und gestrichen

#### Nichttragende Innenwände

Die nichttragenden Innenwände werden als Metallständerwände erstellt, beidseitig zweilagig mit Gipskartonplatten beplankt und malerfertig gespachtelt in Qualität Q2.  
Schallschutz gemäß DIN 4109 (Bürräume und Seminarräume für konzentrierte Tätigkeit, normaler Schallschutz).

#### Eingangstüren

Als Metall-Glas-Elemente, Felder transparent verglast.  
Stoßgriffe, Wechselgarnitur, Panikschloss mit Umschaltmöglichkeit auf freien Durchgang von außen nach Absprache.  
Schlösser PZ-vorgerichtet.

#### Innentüren

##### Raumtüren

HPL - beschichtete Röhrenspan-Holztüren  
Schallschutz gemäß Din 4109  
Farbton und Dekor nach Absprache  
Schlösser PZ-vorgerichtet

##### Zargen

Stahlumfassungszargen, fertig gestrichen.  
Zur Belichtung innenliegender Flurs erhalten alle Türen von Büros oder Seminarräumen nach Absprache Oberlichtzargen.

##### Treppenhaustüren, Flurtrenntüren

Metall-Glas-Elemente entsprechend den Brand- und Rauchschutzanforderungen. Felder transparent verglast.

##### Beschläge

Drückergarnituren und Stoßgriffe Edelstahl  
Anschraubbänder vernickelt bzw. Edelstahl

##### Elektromotorische Türantriebe

für schwergängige Türen, wo erforderlich nach Absprache mit dem Behindertenbeirat

#### Wandbeläge

##### Fliesen:

Steinzeugfliesen, Design und Farbton nach Absprache

##### Fensterbänke:

Bürostandard

#### Decken

Brandschutz und Schallschutz gemäß DIN 4102 und 4109

##### Deckenbekleidungen

Akustik-Elementplattendecken aus Mineralwoll-Platten, mit beidseitigem Grundanstrich (weiß)  
Platten-Design nach Absprache (sofern im Standard-Sortiment enthalten), herausnehmbar, mit Metallschienenstragsystem, verdeckt oder Platten vertieft aufgelegt).

Lichte Raumhöhe gemäß ASR und NBauO

Lichte Raumhöhe in Seminarräumen >3,00 m

##### Treppen und Geländer

Gemäß NBauO, VStättVO und DIN 18065  
Treppenläufe aus Beton  
Geländer aus Stahl mit Anstrich

##### Estrich

Zementestrich neu, schwimmend verlegt

##### Bodenbeläge

Oberbelag in allen Räumen Linoleum mit Fußleisten aus Hartholz, gerundet, gestrichen, wenn nicht im Raumprogramm anders genannt.  
Fliesenböden aus Steinzeug unglasiert, mit Sockelfliesen.  
Treppenbeläge aus Steinzeug oder Werkstein.  
Rutschfestigkeiten gemäß GUV  
Design und Farbtöne nach Absprache.

##### Terrassen und Geländer

funktionaler Standard

#### Antennenanlagen, TV-Anschlüsse

funktionaler Standard, soweit erforderlich

#### Gebäudesicherung

Alarmierungsanlage gegen Einbruch in gebäude- und nutzungsadäquater Ausführung;  
Alarmierungsanlage für Amoksituationen in gebäude- und nutzungsadäquater Ausführung

#### Brandmeldeanlage

Entsprechend den baurechtlichen Anforderungen

#### Telefon

funktionaler Standard;  
Anschluss und Anlage durch Mieter;  
Netz als Teil des Datennetzes

#### Datennetz, Bürotechnik

Glasfaser-Datennetz CAD 7, bzw. Funknetz  
WLAN-Accesspoints und Repeater flächendeckend;  
Sicherstellung der Betriebsbereitschaft und Unterhaltung durch (Gebäudeeigentümer)

#### Beleuchtung

LED-Deckenrasterleuchten, mind. 500 Lux am Arbeitsplatz und Seminarräumen, blend- und reflexfrei, Umfeld mind. 300 Lux, sonstige mind. 100 Lux.

Einzelauslässe einschließlich Unterkonstruktion in den Unterdecken in den im Raumprogramm vermerkten Räumen in raumadäquater und funktionaler Anzahl

Treppenhäuser mit LED-Einbauleuchten in den Wänden oder Treppenuntersichten

#### Steckdosen

##### PC-Arbeitsplätze

*keine gesondert abgesicherten Steckdosen für PC-Arbeitsplätze*

##### Einzelbüros jeweils:

*Schalter mit Steckdose  
Doppelsteckdosen*

##### Einzelräume:

*in raumadäquater und funktionaler Anzahl*

##### Teeküche:

*Schalter mit Steckdose  
Arbeitsdoppelsteckdosen  
Spülmaschinensteckdose  
Kühlschranksteckdose*

##### Kopierraum:

*Schalter mit Steckdose  
Doppelsteckdosen*

##### Seminarräume jeweils:

*Schalter mit Steckdose  
Doppelsteckdosen*

##### WC - Räume jeweils:

*Schalter mit Steckdose*

*Weitere Räume ggf. zu definieren ...*

#### Aufzüge

Ausrüstung für barrierefreien Betrieb gem. DIN 18040  
Geeignet für Liegendtransport.  
Innenverkleidung V4A  
1 Seite verspiegelt

#### Teeküche

Einbau einer Teeküche (Zwei Kochfelder, Spüle, Geschirrspüler, und Kühlschrank).  
Die Teeküche wird ab Mietbeginn Eigentum des Mieters.

#### Schließanlage

Schlösser, PZ-vorgerichtet

#### Sonstiges

##### Natürliche Belichtung/Belüftung

soweit nicht anders vermerkt für Aufenthaltsräume ausschließlich vorzusehen;  
Fenstergrößen sind entsprechend zu wählen;  
ASR 3.6 ist zu beachten;  
wenn nicht anders möglich, im Einzelfall Unterstützung durch mechanische Lüftung denkbar.

##### Barrierefreiheit

DIN 18040, 18024, 18025 beachten;  
Vorgaben NBauO und VStättVO zur Barrierefreiheit beachten;  
möglichst pro Geschoss ein WC Beh.;  
ausreichend Aufzüge, Besucherplätze und Stellplätze vorsehen;  
ggf. spezielle Audiounterstützung stellenweise sinnvoll;  
ggf. motorisierte Türöffner sinnvoll;  
taktile Beschilderung;  
Alarmierungssysteme und Rettungssysteme auch auf Menschen mit sensorischen und motorischen Einschränkungen ausrichten.  
Abstimmung mit Behindertenbeirat (FB 41)

##### Allgemeines

Der Vermieter darf von der Baubeschreibung abweichen, falls dies aufgrund von Auflagen der Baugenehmigungsbehörde, aus statisch konstruktiven oder brandschutzrechtlichen Gründen erforderlich ist. Bei Abweichungen vom vereinbarten Standard darf nur gleich- oder höherwertiges Material zum Einsatz kommen.