

# Baubeschreibung „nOffice – das RaumGewinn Büro“

## 1. Allgemeines

nOffice – das RaumGewinn Büro wird in massiver Bauweise erstellt. nOffice gliedert sich in einen Gebäudeteil für die Büronutzung (Flügel, max. 5 Geschosse) sowie einen individuell gestalteten Gebäudeteil mit der Erschließung (Kern, max. 5 Geschosse).

Die lichte Raumhöhe im nicht abgehängten Bereich der Regelgeschosse beträgt mindestens 2,95 m, im abgehängten Bereich ca. 2,85 m.

nOffice erfüllt die Anforderungen der EnEV (die in der folgenden Beschreibung angegebenen Dämmstandards sind Mindestwerte. Bei abweichender Gebäudestruktur kann diese optimiert werden).

nOffice erfüllt die Mindestanforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109. Darüber hinaus können für geschützte Bereiche auf Wunsch erhöhte Anforderungen an den Luftschallschutz erfüllt werden.

## 2. Rohbau

### 2.1 Fundamente

Die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton erstellt. Die gedämmte Stahlbetonbodenplatte erhält unterseitig eine Filterschicht aus Kies oder Schotter.

### 2.2 Außenwände

Die Außenwände werden in Betonmehrschicht-Tafelbauweise erstellt:

- Tragschale 22 cm stark
- Wärmedämmung 16cm, PS20, WLG 035
- Vorsatzschale 8 cm mit Natursteinvorsatz "nordisch weiß",

- Oberfläche gewaschen (Abweichende Ausführung bei Keramik- oder Putzfassade).

### **2.3 Geschossdecken**

Die Geschossdecken und Dachdecken bestehen aus Spannbeton-Hohldielen (Nutzlast 3,5 KN/m<sup>2</sup>).

### **2.4 Dach**

Das Dach erhält eine bituminöse Dachsperrschicht bzw. Notabdichtung und wird als gedämmtes mechanisch befestigtes Folienflachdach d= 1.5 mm (Gefälledämmung, WLG 035, im Mittel 22 cm stark) ausgebildet und erhält Notüberläufe in der Attika. Der Dachausstieg erfolgt über eine Lichtkuppel im Treppenhaus. Die Dachflächen werden mit Sekuranten/ Einzelanschlagpunkten ausgestattet.

### **2.5 Treppen**

Die Treppen im Erschließungskern bestehen aus Stahlbetonfertigteilen mit Betonwerksteinbelägen.

## **3. Ausbau**

### **3.1 Fenster**

Die Fenster des Flügels sind Kunststofffenster mit einer Wärmeschutzisolierverglasung ( $U_w = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) und umlaufender Doppellippendichtung. Die Fenster erhalten einen außenliegenden, elektrisch betriebenen Sonnenschutz mit Aluminiumlamellen, Lamellenbreite 80 mm und Seilführung.

### **3.2 Fensterbänke**

Die Außenfensterbänke werden in pulverbeschichtetem Aluminium ausgeführt. Die Innenfensterbänke bestehen aus melaminummantelten Hartfaserplatten.

### **3.3. Eingangsfassade**

Die Eingangsfassade wird als Aluminium-Glas-Fassade gebäudehoch errichtet. Als Witterungsschutz ist ein Glas-Vordach über der Eingangstüre vorgesehen.

### **3.4 Treppenhaustüren**

Die Rauchschutztüren der Bürobereiche zum Erschließungskern bestehen aus farbigen Stahl- oder Aluminiumprofilen mit transparenter Brandschutzverglasung.

### **3.5 Innentüren**

Die Büroinnentüren werden als beschichtete Röhrenspantüren, Beanspruchungsklasse M, Klimaklasse I mit lackierten Stahlumfassungszargen.

### **3.6 Fußböden**

Die Flure der Bürotrakte sowie die Büroräume erhalten einen Zement-Estrich auf Dämmung.

Bodenbelag:

Büro und Flur: Nadelvlies Farbe nach Wahl des Nutzers, Sockel aus Material des Bodens

WC: Fliese 15/15 Farbe weiß, Abriebklasse 4

Erschließungskern: Betonwerkstein, Feinkorn

Server, EDV, Putzmittel, (eventuell TK, Kopierer): PVC-Boden, Bahnenware, Sockel PVC

### **3.7 Deckenoberflächen**

Die Decken im Büro, Flur- und Sanitärbereich werden komplett, im Erschließungskern teilweise angehängt. Als System wird eine

Rasterdecke 62.5/62.5 cm mit sichtbarem Tragschienenensystem und mineralischen Einlegeplatten verwendet.

### **3.8 Wandoberflächen innen**

Die nichttragenden Innenwände werden als Gipskartonständerwände gespachtelt und weiß gestrichen. Die Betonaußenwände sind in der Oberfläche handabgeriebene Flächen, die weiß gestrichen werden. Die Fugen der Fassaden-Elemente werden sichtbar versiegelt.

Die Küche erhält an der Installationswand einen Fliesenspiegel, in den Toilettenräumen werden die Wandbereiche hinter den Urinalen, WC's und Waschbecken türhoch gefliest. (Fliese, 15/20 weiß)

Die übrigen Wandflächen in den Toiletten sind gespachtelt und mit wischfestem Anstrich versehen.

Die Wandflächen der Erschließungskerne werden gespachtelt und gestrichen.

### **3.9 WC-Trennwände**

Als Abtrennung zwischen den WC's kommen aufgeständerte melaminharzbeschichtete Trennwände zur Ausführung.

### **3.10 Schließanlage**

Der Einbau einer Schließanlage erfolgt auftraggeberseitig.

### **3.11 Schlosserarbeiten**

Als Geländer ist ein lackiertes Stahlgeländer vorgesehen.

Stahltüren zum Technikbereich, Briefkastenanlage abgestimmt auf die Anzahl der Nutzungseinheiten.

### **3.12 Beschilderung**

Piktogramme für WC-Räume und Technikräume, Fluchtwegebeschilderung, - keine Bürobeschilderung.

## **4. Haustechnik**

### **4.1 Hausanschlüsse**

Hausanschlüsse sind im Bereich des Kerns vorgesehen.

### **4.2 Sanitärinstallation**

Die Ausstattung der Sanitärelemente beinhaltet :

Dachentwässerung als HDE System.

WC-Räume:

Sanitärgegenstände: Keramag Renova Nr. 1

Waschtischarmaturen: Grohe, Modell Eureco

Zubehör: HEWI

Putzmittelraum:

Stahlblechabflussbecken mit elektrischem Durchlauferhitzer 3,5 KW,

Fabrikat Stiebel Eltron

Teeküche: Abfluss für eine Küchenspüle

### **4.3 Heizung**

Die Gebäudebeheizung erfolgt über eine Luft-Wärme-Pumpe sowie über einen Brennwertkessel für die Spitzenlasten. Die Räume erhalten Plattenheizkörper mit Thermostatventil mit sichtbarer Verrohrung aus dem Boden.

Die Beheizung des Treppenhauses erfolgt über Niedrigbeheizung gemäß der EnEV.

### **4.4 Lüftung**

Innenliegende Räume werden mechanisch entlüftet.

### **4.5 Elektroinstallation**

Hauptverteilung im Haustechnikraum nach VDE.

Die Elektroinstallation erfolgt über Brüstungskanäle. Pro Flügel und Regelgeschoss ist eine Unterverteilung angeordnet. Der Erschließungskern erhält eine separate Unterverteilung. Jede Fensterachse ist mit einem Arbeitsplatz mit einer Doppelsteckdose (2 separate Stromkreise) ausgestattet.

Zur Nachrüstung eines Daten- und Fernmeldenetzes (durch den Auftraggeber) ist pro Arbeitsplatz eine gemeinsame Leerdose für Telefon und EDV enthalten.

Je Büroraum (Zellenstruktur) ist ein Schalter für die Beleuchtung mit integrierter Putzsteckdose vorgesehen. Bürobeleuchtung (BAP) ausgelegt auf 500 LUX nach Arbeitsstättenrichtlinie mit T5 Leuchtmittel und EVG. Im Flurbereich kommen als Beleuchtung Einbauleuchten im System der abgehängten Decke zur Ausführung.

Die Teeküche ist mit einer Herdanschlussdose ausgestattet.

Eine Klingelanlage mit Gegensprechmodul ist vom Haupteingang zum Empfang vorgesehen (bei mehreren Nutzern: je Mieteinheit eine Gegensprechstelle).

Blitzschutzanlage nach DIN.

#### **4.5 Fördertechnik**

Das Bürogebäude hat einen frequenzgesteuerten maschinenraumlosen Personenaufzug.

Tragfähigkeit 630 kg/8 Personen, Fahrkorb 110 cm/140 cm, Geschwindigkeit 0,63 m/s.

#### **5.0 Außenanlagen**

Auftraggeberseitig.

#### **A. Leistungsausschlüsse**

**Die folgenden Leistungen sind bei der Preisbildung nicht berücksichtigt:**

1. Hausanschlüsse Versorgungsträger in den Hausanschlussraum (Wasser, Gas, Elektro, Telefon, Fernwärme, etc).
2. Hausanschluss Abwasser ab Gebäudeaussenkante.
3. Leistungen ab Außenkante Gebäude, d.h. ohne Außen.
4. Die Schlusseinmessung des Vermessers und die katastermäßige Fortschreibung im örtlichen Kataster.

## **B. Preisbildungsgrundlagen**

Bei der Preisbildung sind folgende Gegebenheiten vorausgesetzt:

1. Der Baugrund ist in der Gründungsebene normal tragfähig, (d.h. er kann mit mindestens 250 kN/m<sup>2</sup> belastet werden), besitzt ein gleichmäßiges Setzungsverhalten und ist im Bereich der zu bebauenden Flächen planeben. Der Baugrund ist nicht kontaminiert, enthält keine Beton- oder Mauerwerksbauteile, unterirdische Bauwerke oder Einbauten (wie z.B. Öltanks) und bei den Aushubmassen handelt es sich um Boden und Steine (Bodenklasse 3 bis 6). Eine Wasserhaltung ist nicht erforderlich.
2. Das Baugelände ist voll erschlossen, vermessen, hat keine außergewöhnlichen Immissionsbelastungen und hat Planungsrecht. Die Schaffung besonderer Anschlussvoraussetzungen für Ver- und Entsorgung, wie z.B. Druckerhöhungsanlagen, Trafos, Regenwasserrückhaltebecken, Verrieselungs- oder Versickerungsanlagen etc. sind nicht notwendig.
3. Das Baugelände ist von Kampfmitteln frei.
4. Der Massenansatz der nicht tragenden Innenwände in den Büro - und Flurflächen ist mit 80% der NGF ohne Entree- und Funktionsbereich berücksichtigt.
5. Die Büroinnentüren sind mit 1 Stück Tür je 50m<sup>2</sup> der NGF ohne Entreebereich berücksichtigt.

## **C. Herstellerangaben - Produktbezeichnungen**

Die in dieser Baubeschreibung genannten Herstellerangaben, bzw.

Produktbezeichnungen dienen dazu, einen Qualitätsstandard zu definieren.  
Sie können durch gleichwertige, andere ersetzt werden.