

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Objekt: Neuanmietung
PLZ Ort, Straße Hausnummer

Datum: 03.06.2026

grün: Eintragungen TK als Abweichung zur
TK-Standard-Baubeschreibung

gelb: Änderungen zur Vorversion vom xx.xx.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Präambel	4
2. Ziele.....	4
2.1. Corporate Design	4
2.2. Wirtschaftlichkeit	4
2.3. Nachhaltigkeit	4
2.4. Unternehmenssicherheit / Datenschutz	4
2.5. Betriebssicherheit.....	4
2.6. Behindertengerecht / Barrierefrei	4
3. Grundsätze / Normen.....	5
4. Planung / Fachtechnische Freigaben.....	5
5. Generelle Vorgaben.....	6
5.1. Vorbeugender Brandschutz.....	6
5.2. Schallschutz.....	8
5.3. Raumakustik	8
5.4. Einbruchschutz	8
5.5. Sonnenschutz, sommerlicher Wärmeschutz, Kühlung.....	8
5.6. Nutzlasten	8
5.7. Barrierefreiheit	8
5.8. Absturzsicherungen	9
5.9. Aufzugsanlagen	9
5.10. Lüftung.....	9
5.11. Raumhöhe	9
5.12. Beleuchtung	9
5.13. Briefkästen	10
5.14. Gebäudeschadstoffe, KMF-, PAK- und Asbestuntersuchung	10
5.15. VOC-Messungen, Formaldehyd, höhere Aldehyde	10
5.16. Holzprodukte, Nachhaltigkeits-Zertifikate	10
5.17. Lärmschutz während der Bauphase.....	10
5.18. Möblierung Kundenberatung	10
6. Ausstattungsdetails Bau	11
6.1. Wände	11
6.2. Decken.....	12
6.3. Verglasungen.....	13
6.4. Bodenbelag.....	13
6.5. Malerarbeiten	15
6.6. Innerer Blendschutz	16

6.7.	Türen, Innenfenster	16
6.8.	Ausstattung Teeküchen.....	19
6.9.	Ausstattung WC-Räume.....	19
6.10.	Putzmittelräume	20
6.11.	Beleuchtete Wechselrahmen / Außenwerbedisplays	20
7.	Ausstattungsdetails TGA	21
7.1.	ELT-Unterverteilung	21
7.2.	Leitungs- und Kabelverlegung (Kabeltrassen ELT / IT)	21
7.3.	Schalter- und Steckdosenprogramm	22
7.4.	Steckdosenversorgung.....	22
7.5.	Warmwasserbereitung	24
7.6.	Potentialausgleich	24
7.7.	Blitzschutz / Überspannungsschutz.....	24
7.8.	Leuchtwerbung für Kundenberatung	24
7.9.	Beleuchtung	24
7.10.	Zutrittskontrolle, Sicherheitstechnik.....	27
7.11.	Lüftung.....	29
7.12.	Providerwahl	29
7.13.	Kommunikationstechnik	30
7.14.	Heizungstechnische Anlagen	31
8.	Dokumentation	31
9.	Vereinbarung zum Betrieb	32
9.1.	Wartung, Instandhaltung und Reparatur technischer und baulicher Anlagen.....	32

1. Präambel

Diese Baubeschreibung gilt für Ausbau-, Umbau- und Renovierungsarbeiten in Neubau- oder Bestandsobjekten. Sie ist eine verbindliche Grundlage für die Planung und Herstellung der Flächen der Techniker Krankenkasse und gilt zusammen mit den ergänzenden Informationen der beiliegenden Belegungsplanung.

Abweichungen von den Vorgaben dieser Baubeschreibung sind nur nach vorheriger, schriftlicher Zustimmung durch die Techniker Krankenkasse (DZ Immobilien- und Baumanagement - DZIM) möglich.

Sämtliche planerische, bauliche und koordinierende Leistungen sind durch den Vermieter zu erbringen, mit Ausnahme der ausdrücklich benannten Leistungen, die durch die TK erbracht werden.

Damit leistet diese Baubeschreibung einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der nachfolgend genannten Ziele.

2. Ziele

2.1. Corporate Design

Eine einheitliche Gestaltung ist durch Werbung, Ausstattung und Qualitätsstandards herzustellen.

2.2. Wirtschaftlichkeit

Der wirtschaftliche Betrieb der Objekte ist durch angemessene Herstellungskosten sowie geringe Energie-, Betriebs- und Nebenkosten sicherzustellen.

2.3. Nachhaltigkeit

Die Planung und Durchführung der Bauaufgaben ist umwelt-, ressourcenschonend, ökonomisch und sozial (bzgl. Gesundheit, Behaglichkeit, Nutzerzufriedenheit, Funktionalität) zu gestalten.

2.4. Unternehmenssicherheit / Datenschutz

Die allgemeine Unternehmenssicherheit, der Datenschutz und der IT-Grundschutz (BSI) ist zu gewährleisten.

2.5. Betriebssicherheit

Die Arbeitssicherheit, der schadstofffreie Umbau, der Gesundheitsschutz und das Wohlbefinden der Mitarbeiter und Objektnutzer sind sicherzustellen.

2.6. Behindertengerecht / Barrierefrei

Die Nutzung aller Einrichtungen soll für Menschen mit und ohne Behinderungen gleichermaßen barrierefrei möglich sein.

3. Grundsätze / Normen

Grundsätzlich gilt:

- Gesetzliche Bestimmungen einschließlich ihrer Verordnungen, Richtlinien etc. sind zu berücksichtigen und nach dem Stand der Technik umzusetzen.
- Berufsgenossenschaftliche Verordnungen, Richtlinien und Empfehlungen der VBG sind zu berücksichtigen und nach dem Stand der Technik umzusetzen.
- Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

Dies gilt auch, wenn Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen etc. im Folgenden nicht explizit erwähnt sind.

Die in der Baubeschreibung und der Belegungsplanung genannten Anforderungen sind Mindestforderungen seitens der TK. Sollten gesetzliche oder behördliche Regelwerke / Auflagen höhere Anforderungen enthalten sind diese umzusetzen.

Die Techniker Krankenkasse ist u.a. grundsätzlich an das Bauordnungsrecht des Landes, das bundesweit geltende Arbeitsstättenrecht (ArbStättV, ASR) und die Vorschriften und Richtlinien der Verwaltungsberufsgenossenschaft gebunden.

Aus dem Bauordnungsrecht und dem Arbeitsschutzrecht lassen sich unterschiedliche, in Teilen auch voneinander abweichende Anforderungen an Gebäude und Flächen formulieren.

Dies betrifft z.B. Flucht- und Rettungswege in Arbeitsstätten, Schutz gegen Absturz, etc.

Die Ausrichtung der Planung am Bauordnungsrecht allein reicht somit nicht aus. In der Regel stellt das Arbeitsschutzrecht die höheren Anforderungen.

Die Mietflächen werden als Büroflächen, teilweise mit Publikumsverkehr (Kundenberatung), genutzt. Der Vermieter gewährleistet, dass die für die Nutzung notwendigen Genehmigungen rechtzeitig vorliegen.

Hinweis: Die Zuwegung, Erschließung und Fluchtwegsituation im Gebäude und auf dem zugehörigen Grundstück müssen auch außerhalb der TK-Mietfläche die vorgenannten Anforderungen erfüllen.

4. Planung / Fachtechnische Freigaben

Alle zur Herstellung der baulichen Anlage gem. dieser Baubeschreibung erforderlichen Planungen (einschließlich Terminplanung), Anträge und Genehmigungen werden durch den Vermieter erstellt. Ausgenommen hiervon ist die Planung der EDV-Installationen, die durch die TK erstellt und durch den Vermieter in seine Planung integriert wird.

Mindestens sind folgende Planungen vorzulegen:

- Übersichtsplan Bodenbeläge
- Planung Trockenbau
- Deckenspiegel mit allen Einbauten
- Beleuchtungsberechnung
- Trassenplanung TGA
- Elektroinstallationsplanung
- EMA- und ZuKo-Übersichtsplan
- Türliste
- Küchenplanung
- Schließplan

Alle Planungen sind bis spätestens 18 Werktage vor Beginn der Ausführung dem DZIM der TK vorzulegen. Die Unterlagen werden durch die TK hinsichtlich der Übereinstimmung mit der Belegungsplanung und den Vereinbarungen mit dieser Baubeschreibung geprüft und das Ergebnis dem Vermieter / Planer zur Berücksichtigung mitgeteilt. Durch die TK erfolgt keine technische Prüfung und auch keine technische Freigabe. Diese sind durch den Vermieter bzw. dessen Fachplaner zu erteilen.

Ansprechpartner für alle technischen Fragen auf Seiten der TK ist das DZIM der Techniker Krankenkasse in Hamburg. Absprachen hinsichtlich der technischen Ausgestaltung der baulichen Anlage mit anderen Mitarbeitern der TK haben keine Gültigkeit, es sei denn, ein anderes Vorgehen wurde ausdrücklich schriftlich mit dem DZIM der TK abgestimmt.

Zentraler Ansprechpartner für die Gesamtkoordination auf Seiten der TK ist:

Name: _____ Tel.: _____ Mail: _____

Zentraler Ansprechpartner für die Gesamtkoordination auf Seiten des Vermieters ist:

Name: _____ Tel.: _____ Mail: _____

5. Generelle Vorgaben

5.1. Vorbeugender Brandschutz

Brandschutzkonzept

Die Brandschutzmaßnahmen sind gemäß LBauO oder eines behördlich genehmigten Brandschutzkonzeptes umzusetzen. Sofern kein Brandschutzkonzept für die Fläche vorliegt, ist eines zu erstellen, oder der Brandschutz in geeigneter Weise (schriftliche Stellungnahme der örtlichen Feuerwehr, Protokoll Brandschau etc.) nachzuweisen.

Sofern nicht bereits in dem Brandschutzkonzept oder in den Stellungnahmen der Feuerwehr gefordert, sind insbesondere bzw. darüberhinausgehend folgende Anforderungen zu erfüllen.

Flucht- und Rettungswege

Fluchtweg: baulicher Weg zur Selbstrettung (und ist zugleich ein Rettungsweg)

Rettungsweg: Zugang und Weg zur Fremdrettung; entweder ein baulicher Fluchtweg oder ein mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (Leitern, Hubrettungsfahrzeuge) erreichbarer Weg/ Stelle

In jedem Geschoss müssen je Nutzungseinheit mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie führen. Der erste Rettungsweg ist baulich als (Haupt)Flucht- und Rettungsweg herzustellen. Der zweite Rettungsweg ist entweder ebenfalls baulich als (Neben)Flucht- und Rettungsweg herzustellen oder wird über Rettungsgeräte der Feuerwehr geführt.

Flucht- und Rettungswege müssen im ausreichenden Umfang und zugelassener Breite und Länge in dem Mietbereich der Techniker Krankenkasse und im Mietobjekt zur Verfügung gestellt werden.

Flucht- und Rettungswegpläne

Flucht- und Rettungswegpläne werden mindestens an jedem Zugang des Mietbereiches ausgehängt. Sofern Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr ortsfest geführt werden, sind die entsprechenden Fenster / Austritte ebenfalls zu kennzeichnen.

Fluchtwegbeschilderung

LED-Fluchtwegpiktogramme sind im Verlauf von allen Fluchtwegen (bauliche Wege zur Selbstrettung) an allen Richtungsänderungen und Verzweigungen sowie an allen Türen in dem Mietbereich der Techniker Krankenkasse und im Mietobjekt zu installieren. Sofern zweite

Rettungswege (Zugänge und Wege zur Fremdrettung) mit Rettungsgeräten der Feuerwehr ortsfest hergestellt werden, sind die entsprechenden Fenster / Austritte mit einem beidseitig gut sichtbaren Aufkleber und oberhalb mit einem LED-Fluchtwegpiktogramm zu kennzeichnen.

Feuerlöscher

Feuerlöscher (Schaum- oder Wasserlöscher) müssen in geeigneter Bauart, Eignung und Anzahl in ausreichendem Umfang in dem Mietbereich der Techniker Krankenkasse und im Mietobjekt montiert und beschildert werden. Sie müssen amtlich geprüft und zugelassen sein, sowie ein Zulassungskennzeichen tragen. Vor dem Hauptverteilteraum IT ist zusätzlich ein 6 Liter Schaumlöscher vorzusehen.

Anforderungen Schaumlöscher (Neuanschaffungen): tragbares Gewicht 6 - 9 Liter, Aufladekartusche, Schaummittel A3F, z.B. Gloria SK 6 PRO.

Brandmeldeanlage (BMA) / Alarmierungsanlage (ELA)

Eine flächendeckende BMA ist nur auf behördliches Anfordern einzubauen. Gleiches gilt für Alarmierungsanlagen.

Rauchmelder / Brandmelder

Für den Fall, dass keine flächendeckende BMA errichtet wird, sind gemäß Belegungsplanung in allen Technikräumen (HVT, EVT, UV, etc.), Lagerräumen, ausgewählten Räumen und Fluren Rauchmelder (z.B. Hekatron) mit akustischer Alarmierung zu installieren, die auch außerhalb dieser Räume ausreichend akustisch wahrnehmbar sind. Alle Melder stehen über Funk / Kabel miteinander in Verbindung.

Gefangene Räume (Räume die ausschließlich durch einen anderen Raum betreten oder verlassen werden können) ohne 2. Fluchtwegmöglichkeit und deren vorgelagerte Räume erhalten Rauchmelder. Das Ziel ist hier im Brandfalle die frühzeitige Alarmierung von Personen in diesen Räumen.

Bauteile mit Brandschutzanforderungen

Bauteile mit Brandschutzanforderungen sind gem. behördlicher Forderungen bzw. Brandschutzkonzept und den Festlegungen dieser Baubeschreibung einzubauen.

Brandschotts

Brandschottungen sind gem. behördlicher Forderungen bzw. Brandschutzkonzept und den Festlegungen dieser Baubeschreibung einzubauen. Brandschotts werden nach der Installation der IT-Infrastruktur durch den Nachunternehmer des Vermieters mit Brandschutzkissen fachgerecht verschlossen. Die Möglichkeit einer Nachinstallation ist zu berücksichtigen.

Brandschutzklappen

Brandschutzklappen sind gem. behördlicher Forderungen bzw. Brandschutzkonzept und den Festlegungen dieser Baubeschreibung einzubauen.

RWA

RWA-Anlagen sind gem. behördlicher Forderungen bzw. Brandschutzkonzept einzubauen.

Sicherheitsbeleuchtung

SiBe-Anlagen sind gem. behördlicher Forderungen bzw. Brandschutzkonzept und ASR einzubauen. Bestehen keine behördlichen Forderungen, gilt: Die Ausleuchtung der Notausgangstüren ist bei Dunkelheit sicherzustellen. Bei abgeschalteter Grundbeleuchtung ist in Fluren und Treppenhäusern eine batteriegepufferte LED-Orientierungsbeleuchtung herzustellen.

5.2. Schallschutz

Das Gebäude und die umgebenden Bauteile der Mietfläche müssen einen ausreichenden Schallschutz gegen Lärm bieten. Die sich aus der Belegungsplanung und den technischen Spezifikationen dieser Baubeschreibung ergebenden schalldämmenden Anforderungen an Böden, Decken, Wänden und Türen sind umzusetzen.

5.3. Raumakustik

Die sich aus der Belegungsplanung und den technischen Spezifikationen dieser Baubeschreibung ergebenden raumakustischen Anforderungen und Maßnahmen sind umzusetzen. Auf Anforderung der TK ist durch den Vermieter als Grundlage für die Planung der Raumakustik ein Gutachten einzuholen. Im Fall einer Betonkernaktivierung der Decken ist dieses in jedem Fall erforderlich. Die sich aus diesem Gutachten ergebenden baulichen Maßnahmen sind mit der TK abzustimmen und durch den Vermieter umzusetzen.

5.4. Einbruchschutz

Standorte der TK werden grundsätzlich mit einer Einbruchmeldeanlage ausgestattet. Neu herzustellende Außentüren, Außenfenster (EG und leicht erreichbare OG-Fenster) und Mietzugangstüren müssen einen geprüften Mindestschutz RC 2 gewährleisten, die Verglasung entspricht in der Schutzwirkung der mechanischen Sicherung.

In besonderen Fällen können in Abstimmung mit der TK mechanische Verstärkungen an Bestandsfenstern und -türen mittels z.B. Querriegelschlössern, Fenstersicherungen oder wurfhemmenden Folien nachgerüstet werden. Kellerschächte sind mit geeigneten Lichtschachtsicherungen auszustatten.

5.5. Sonnenschutz, sommerlicher Wärmeschutz, Kühlung

Außenliegender Sonnenschutz

Das Gebäude muss mindestens in Ost-, Süd- und Westrichtung in allen TK-Mietflächen mit einem außenliegenden und automatisch gesteuerten (witterungsbedingt und sonnenstandsgeführt) Sonnenschutz ausgestattet sein. Zusätzlich ist für einen temporären Zeitraum der Sonnenschutz raumweise und je Raumfassadenseite manuell zu (über-)steuern.

Sommerlicher Wärmeschutz

Der rechnerische Nachweis zum sommerlichen Wärmeschutz muss der TK vorgelegt werden.

Raumkühlung, Kühlsysteme

Sofern eine Klimaanlage, Teilklimaanlage, Kälteanlage (zentral / dezentral) oder ein Kühlsystemen (z.B. Betonkernaktivierung, Fußbodenkühlung) in der Mietfläche vorhanden ist, ist sicher zu stellen das die Raumlufttemperatur +26°C nicht übersteigt (ASR), bzw. bei Raumlufttemperaturen über +26°C diese mind. 5 Kelvin unterhalb der Außenlufttemperatur liegen.

Wenn keine bauliche Raumkühlung in der TK-Fläche vorhanden ist, stimmt der Vermieter grundsätzlich der Nachrüstung einer baulichen Kälteanlage (z.B. Split-Klimagerät) zu.

5.6. Nutzlasten

Es ist eine Nutzlast von mind. 2 kN/m² für Büroflächen (Kategorie B1) und mind. 5 kN/m² für Lagerflächen nachzuweisen.

5.7. Barrierefreiheit

Die Zugänge zum Gebäude, den Aufzugsanlagen und den Mieträumen müssen entsprechend den einschlägigen Bauordnungs- und DIN-Bestimmungen barrierefrei hergerichtet sein. Eine stufenfreie Zuwegung ist sicherzustellen.

Kundenberatung: Alle Türen vom Hauszugang bis in die Kundenberatung sind mit kraftbetätigten, sensorgesteuerten Automattüren bzw. Offenhaltungen auszustatten. Es ist sicher zu stellen, dass die Gebäudezugangstür in den Öffnungszeiten nicht verschlossen ist. Die Steuerung dieser Türen ist mit dem DZIM der TK abzustimmen. Die Mindesttürbreiten sollen im lichten Durchgangsmaß mindestens 90 cm betragen. Türdrücker, Lichtschalter und andere Installationen sollen auf Standard-Höhen eingebaut werden. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt der Einbau von Offenhaltungen oder Türöffnern erforderlich sein, stimmt der Vermieter dem Einbau schon jetzt zu.

5.8. Absturzsicherungen

Bei Kundenberatungen sind Umwehrungen und Geländer von Treppen, Podesten, Balkonen und Fensterbrüstungen etc. mit senkrechter Teilung oder geschlossener Füllung herzustellen, da grundsätzlich mit dem Aufenthalt von Kindern zu rechnen ist.

Sofern die Anforderungen der LBO durch die ASR überschritten werden, sind die Anforderungen der ASR einzuhalten:

Absturzhöhe < 12,0 m:	Höhe Umwehrung mind. 1,00 m oder Höhe Brüstung mind. 0,80 m und mind. 0,20 m Brüstungstiefe
Absturzhöhe > 12,0 m:	Höhe Umwehrung mind. 1,10 m

5.9. Aufzugsanlagen

Die Aufzugsanlagen sind behindertengerecht auszuführen. Die Personenbefreiung ist jederzeit (24 Std. / 365 Tage) über eine Notrufzentrale zu gewährleisten. Die TK-Telefonanlage darf hierfür nicht genutzt werden. An der Kabinenrückwand wird ein Spiegel vollflächig angebracht. Bedientableaus innerhalb und außerhalb der Kabine sind behindertengerecht auszuführen. Die Haltestelleninformation erfolgt akustisch und visuell. Lichte Fahrkorbabmessungen (mind.): Breite: 110 cm, Tiefe: 140 cm, Lichte Türöffnung (mind.): 90 cm

5.10. Lüftung

Die Lüftung ist nach dem Stand der Technik, insbesondere gemäß Technische Regeln für Arbeitsstätten, zu gewährleisten. Siehe auch 7.11

5.11. Raumhöhe

Die lichte Raumhöhe ist gem. der Belegungsplanung herzustellen. Grundsätzlich sind dabei die folgenden Werte mindestens einzuhalten (überwiegend leichte und sitzende Tätigkeit, ohne gesundheitliche Bedenken).

Bei Räumen < 50 m ² :	lichte Raumhöhe mind. 2,50 m
> 50 m ² :	lichte Raumhöhe mind. 2,75 m
> 100 m ² :	lichte Raumhöhe mind. 3,00 m

In Absprache mit dem DZIM der TK kann über eine Gefährdungsbeurteilung der TK für Räume > 50 m² die lichte Raumhöhe um max. 25 cm reduziert werden.

5.12. Beleuchtung

Grundlage der Beleuchtungsplanung sind die Arbeitsstättenrichtlinien sowie die entsprechenden DIN-Normen und VBG-Richtlinien. Die Anordnung der Leuchten muss derart erfolgen, dass eine ausreichend gleichmäßige Beleuchtung der Räume sichergestellt wird und keine Blendung auftritt.

5.13. Briefkästen

Ausreichende Größe und Aufnahmemenge für Postsendungen bis DIN-B4. Der Eingangsbriefkasten muss mit einer Entnahmesicherung ausgestattet sein, die das Entnehmen von eingeworfenem Schriftgut zuverlässig verhindert. Die Einwurfföffnung des Briefkastens sollte barrierefrei auf max. +0,85m liegen. Die Briefkästen müssen jederzeit für Kunden und Postdienstleister der TK erreichbar sein.

Richtfabrikat: Fa. Michael Heer, Letterinox, Sicherheitsbriefkasten (Typ 2) classic, Art.-Nr. 002

Kundenberatung: Zusätzlich zum Briefkasten für die Eingangspost ist ein abschließbarer Blindkasten für die Ausgangspost vorzusehen (gilt nur für Neuanmietungen). Ausführung wie Eingangsbriefkasten ohne Einwurfföffnung.

5.14. Gebäudeschadstoffe, KMF-, PAK- und Asbestuntersuchung

Vor den Rückbau- und Baumaßnahmen sind rechtzeitig die betroffenen Bauteile durch einen qualifizierten Sachverständigen mit Sachkundenachweis auf Gebäudeschadstoffe zu beproben und untersuchen zu lassen, z.B. KMF (z.B. Dämmung auf Abhangdecken, Dämmung in Leichtbauwänden, Trittschalldämmung, Rohrisolierungen, etc.), PAK (z.B. Teerpappen, teerhaltiger Kleber, etc.) und Asbest (z.B. Teppichkleber, Fliesenkleber/-Mörtel, Brandschutzverkleidungen, Brandschutzklappen, etc.). Sofern auf Basis der Untersuchungsergebnisse erforderlich, sind zum Rück- und Umbau entsprechende Konzepte und Schutzmaßnahmen auszuführen.

5.15. VOC-Messungen, Formaldehyd, höhere Aldehyde

Zur Flächenübernahme der TK ist eine gutachterliche Innenraumluftmessung auf VOC (inkl. Formaldehyd und höhere Aldehyde) durchzuführen. Vor den Freimessungen bleibt der Raum für 8 Stunden verschlossen und ungelüftet. Im Anschluss ist durch den Gutachter eine gesundheitliche Bewertung (mit ggf. Maßnahmen und Empfehlungen) der Messergebnisse auf Basis von rechtlich verbindlichen Grenz- / Referenzwerten und der Richtwerte des Ausschusses für Innenraumrichtwerte vorzunehmen und der TK zu übergeben. Bei Überschreitung von Grenzwerten sind geeignete Gegenmaßnahmen durchzuführen (z.B. stärkeres und regelmäßiges Lüften) und über weitere Freimessungen die Unterschreitung aller Grenzwerte nachzuweisen.

Grundsätzlich ist über Herstellerzertifikate nachzuweisen, dass alle verwendeten Produkte emissionsarm, frei von Konservierungsstoffen (Isothiazolinone) und frei von gesundheitsgefährdenden Phthalate / Weichmachern sind.

5.16. Holzprodukte, Nachhaltigkeits-Zertifikate

Alle Holzprodukte (ausgenommen Bauhilfsstoffe) müssen nach FSC, Naturland, PEFC oder gleichwertig zertifiziert sein. Geeignete Nachweise sind auf Verlangen dem DZIM der TK vorzulegen.

5.17. Lärmschutz während der Bauphase

Lärmintensive Arbeiten sind ggf. nach vorheriger Abstimmung mit der TK außerhalb der Kernarbeitszeiten von 9:00 bis 15:00 Uhr oder an Wochenenden auszuführen.

5.18. Möblierung Kundenberatung

Nach der Flächenübernahme werden in Kundenberatungsflächen Möbelmodulelemente durch einen Dienstleister der TK montiert und teilweise an Wand, Boden oder Decke befestigt. Pendelleuchten können durch den Vermieter erst nach der Möbelmontage an den Arbeitsplätzen ausgerichtet und montiert werden. Gleiches gilt für das Schließen der Decken im Bereich von Möbel-Deckenhalterungen.

6. Ausstattungsdetails Bau

6.1. Wände

Trockenbau-Wände sind grundsätzlich in der jeweils geforderten Beschaffenheit / Anforderung vollflächig beplankt und gespachtelt zwischen dem Fertigfußboden (ggf. Rohboden) und der Rohdecke herzustellen.

Die Anforderungen an die Wände ergeben sich aus der Belegungsplanung. Bei Wänden zwischen Räumen mit unterschiedlichen Wandqualitäten gilt die höherwertigere als vereinbart.

Standardwand

Metallständerwand, beidseitig doppelt beplankt, Oberflächenqualität Q3 (Pumi-, Technikräume Q2). Bei bestehenden Wänden aus Beton / Mauerwerk gelten die Anforderungen entsprechend. Schallschutz $R'w > 42$ dB (bzw. $Rw > 52$ dB), Wandstärke 125 mm.

Anforderungen an Massivwände gelten analog.

Brandschutz

Lagerräume (ausgenommen kleine Lagerräume) und Lagerräume im Keller:

Feuerwiderstandsklasse F90, Wandstärke 125 mm. Technikräume siehe Punkt 7.13

Glaswände / Systemtrennwände (allgem. Büroflächen und Kundenberatung)

Anforderungen zum Schallschutz / Brandschutz richten sich nach dem Einbauort.

Richtfabrikat: Lindner Life 125, raumhoch, Schalldämmmaß Wand $Rw=44$ dB und Tür $Rw=37$ dB, Wanddicke 100mm, Doppelverglasung 2x 6mm ESG, Pulverbeschichtung, Verglasungsrahmen und Scheibenzwischenraum RAL 9016 verkehrsweiß, Anschlußprofile RAL 7021 schwarzgrau, Dichtungen schwarz, Ganzglaselemente und/oder Wandabsorber in Holz oder Metall, RAL-Farbe nach Wahl TK.

Wände zu Nachbarnutzungen

Feuerwiderstandsklasse mind. F90, Einbruch-Widerstandsklasse mind. RC 2.

Z.B. Metallständerwand, beidseitig doppelt beplankt mit Rigips Habito EW12HA (System ohne Metalleinlage) als Einbruchschutz, Wandstärke 125 mm.

Besprechungsräume, besondere Büroräume mit Display

Sofern keine wandstehende Medienstele verwendet wird, ist in Abstimmung mit dem DZIM der TK eine Wandfläche je Besprechungs- und besonderem Büroraum für die Montage von Wanddisplays herzustellen. Erste Lage vollflächig beplankt mit Rigips Habito, $d=12,5$ mm, zur bohr- und dübellosen Lastaufnahme.

Teeküchen

Bei Teeküchen an Trockenbauwänden sind zur Aufnahme der Lasten aus den Oberschränken beide Lagen vollflächig mit Rigips Habito, $d=12,5$ mm, zu beplancken.

WC-Trennwände

WC-Trennwände werden in Trockenbauweise auf Basis vorgenannter Angaben ausgeführt oder alternativ als WC-Trennwandsystem, vergl. Pkt. 6.9. Ausstattung WC-Räume.

Wandakustikelemente Kundenberatung

In Abstimmung mit der TK sind in Diskretions- und Teamleiterbüros zur Verbesserung der Raumakustik und im Kundenberatungsraum als Gestaltungselement Wandakustikelemente vorzusehen. Modul-Kombinationen (h/b) 2x2, 2x3 oder 2x4, Grundmodul 60x60cm mit wechselnden Farb-/Stoffoberflächen (Sea salt, Pepper, Ginger, Thyme), rahmenlos, Kanten

rechtwinklig und Farbbeschichtung in Weiß, Schallabsorptionsklasse A, verdeckte Befestigung mittels Wandprofil und Absorberanker, fugenlos gestoßen. Richtfabrikat: Ecophon Akusto One SQ, Stoff Texona.

Im Fall einer Betonkernaktivierung sind größere Wandakustikelemente zu verwenden.

6.2. Decken

Für den kompletten Mietbereich ist ein Deckenspiegel inkl. aller in und an der Decke zu montierenden Komponenten (Raster, Lampen, Luftauslässe, Frieze, Blendschutznischen /-einbauprofile, Deckensegel, WLAN-Accesspoints, Revisionsöffnungen, Möbel-Deckenhalterungen, etc.) zu erstellen und mit der TK abzustimmen.

Allgemeine Bürobereiche, Besprechungsräume, Kopierräume, Pumi

Abgehängte Raster-Akustikdecke.

Richtfabrikat: Ecophon Advantage A, Format 625x625, d=15mm, Schallabsorptionsgrad 1,0, Kante A (Stumpf), Ränder mit Stufenwandwinkel, Tragschiene T24 weiß.

An Fensterseiten wird ein GK-Fries mit Nischen zum Einbau von bündig eingelassenen Führungsschienen für ein Senkrechtlamellenbehang montiert.

Kundenberatungsbereich, KB-Teamleiter und KB Diskretionsraum

Abgehängte Raster-Akustikdecke.

Richtfabrikat: Ecophon Advantage E, Format 625x625, d=15mm, Schallabsorptionsgrad 0,95 Kante E (Kante eckig ausgeklinkt), Ränder mit Stufenwandwinkel, Tragschiene T24 weiß, umlaufend GK-Fries, so dass keine Plattenanschnitte entstehen. An Fensterseiten ist im GK-Fries eine Nische zur verdeckten Aufnahme eines Rollo-Systems vorzusehen.

Bestehende Abhangdecken werden ausgetauscht oder angepasst, wenn diese nicht den vorgenannten optischen und insbesondere akustischen Eigenschaften entsprechen.

Zur Befestigung von Möbelstellwandsystemen mit Deckenhalterung ist bei Bedarf kurz über der Deckenplatte eine OSB-Montageplatte, d=25mm, ca. 40x40cm, vorzusehen. Im Bereich von Möbel-Deckenhalterungen erfolgt der Deckenverschluss erst nach der Möbelsmontage.

Im Wartebereich sind in Sonderfällen als Gestaltungselement in Abstimmung mit der TK zusätzlich unter der Systemdecke abgehängte Deckenakustikelemente vorzusehen.

Kombination mehrerer Module, Höhenstaffelung, teils versetzte Anordnung, inkl. Akustik-Füllstoff, Schallabsorptionsgrad 1,0, Formate 70x70cm, 70x140cm und 70x210cm, Wahlweise d=10 / 12,5 / 15cm, verdeckte Seilabhängung, verschiedene Stofffarben nach Wahl der TK.

Richtfabrikat: Carpet Concept CAS Objects Cube, Stoff Dubl

Flure

Richtfabrikat: Ecophon Advantage A, Format 625x625, d=15mm, Schallabsorptionsgrad 1,0, Kante A (Kante unbehandelt), Ränder mit Stufenwandwinkel, Tragschiene T24 weiß.

Pausenräume und Teeküchen

GK-Lochdecke. Am Rand und um Einbauteile wird ein Fries von ca. 15 cm glatt gespachtelt.

Richtfabrikat: Knauf Cleano Akustik FF 6/18 R

WC-Räume

Gipskartondecke mit notwendigen Revisionsöffnungen.

Technikräume, Registraturen, Lager

Rohdecke

Betonkernaktivierung (allgem. Bürobereiche und Kundenberatung)

Im Fall einer Betonkernaktivierung sind in den Bereichen allgem. Bürobereiche, Besprechungsräume, Kundenberatung und Pausenräumen ca. 50-60% der Deckenfläche mit abgehängten Akustikdeckensegeln zu belegen. Die maximale Decken-Bohrtiefe ist der TK zu benennen. Abhängig vom Schallschutzgutachten sind ggf. Wandabsorber zu berücksichtigen. Richtfabrikat: Ecophone Solo Rectangle (2,40 x 1,20m) od. Solo Square (1,20 x 1,20m), Einpunktbefestigung, Kante angestrichen, Abhanghöhe mind. 25cm.

6.3. Verglasungen

Glasausschnitte:	ESG
Glastüren:	ESG
Verglasungen in Wänden:	ESG
Glas in Schallschutzelementen:	VSG / SK2-Schallschutzglas

Bestehen für Bauteile, in die Verglasungen eingebaut werden sollen, Anforderungen hinsichtlich Brand-, Einbruch- oder Schallschutz, so sind diese Forderungen einzuhalten. In durch- und absturzgefährdeten Bereichen ist VSG-Glas gem. örtlicher Bauordnung einzusetzen.

Sichtschutz- und Sicherheitsfolien/-streifen

Zur Wahrung des Datenschutzes stimmt der Vermieter der innenseitigen Beklebung der Außenfensterflächen mit transluzenter Sichtschutzfolie (einheitlich weiß mattiert) bis zu einer Höhe von max. 1,70 m zu. Glaswände und Außen- / Innenglastüren die zu mehr als drei Vierteln ihrer Fläche aus einem durchsichtigen Werkstoff bestehen erhalten innenliegend auf +1,70 m und +0,60 m (Barrierefreiheit) einen Sicherheitsstreifen. Die Ausführung erfolgt bei Bedarf auf Basis der TK-Designvorgabe durch die TK.

Dekorfolie: Oracal 8510-090 Etched Glass

6.4. Bodenbelag

Verwendete Kleber müssen das RAL-Siegel UZ 113 Blauer Engel oder das EMICODE-Siegel EC1 (oder EC1+) besitzen. Eine ableitfähige Verlegung ist nicht notwendig.

Die Verlegung des Teppichbodens ist vorab mit dem DZIM der TK abzustimmen.

Allgemeine Bürobereiche

Büro-, Besprechungs-, Kopierräume, Registraturen, Materiallager:

Fabrikat: Anker PEP-E, Farbe 10-902 (anthrazit-schwarz)

Sockelleiste: Höhe 60 mm, Teppich gekettelt, in Art und Farbe des Bodenbelags.

Hinweis (ggf. bei TK-Bestandsflächen zu berücksichtigen): Anker PEP, Farbe 10-303 (blau)

Flure Bürobereiche

Teppich: In Fluren sind auf Doppel- oder Hohlraumböden wieder aufnehmbare ("selbstliegende") Teppichfliesen einzubauen, Fabrikat wie Teppich in den übrigen Bereichen.

Sockelleiste: Höhe 60 mm, Teppich gekettelt, in Art und Farbe des Bodenbelags

Kundenberatung Standard (KB-Standard)

Eingangs-, Beraterbereich, Teamleiter, Flure KB, Diskretionsr., Kopier. KB, Materiallager KB: Designboden (äbnl. Vinylboden), geklebt, PU-Deckschicht mit Oberflächenstruktur in Holzoptik, R9, Beanspruchungsklasse 43

Fabrikat: wineo 1500 wood L, Purline Biob., Lodge Oak Brown, PL15005WL, 120x20 cm

Sockelleiste: MDF, 60x12 mm, RAL 9016 verkehrsweiß lackiert, Oberseite gerade, Kante R2, verdeckte Befestigung, Bodenfuge und vertikale Fugen mit Silikon (weiß) geschlossen

Standorte mit revisionierbarem Bodenaufbau:

Design-/Vinylboden, geklebt, PU-Deckschicht mit Oberflächenstruktur in Holzoptik, R10, Beanspruchungsklasse 42. Revisionierbare Bereiche erhalten aufnehmbare Planken, Trennung durch Alu-Schlüterschiene AE.

Fabrikat, geklebt: Amtico bio Spacia, Sun Bleached Oak, SS5W2531-bio, 184,2 x 1219,2 mm
Fabrikat, aufnehmbar: Amtico Access, Sun Bleached Oak, SX5W2531

Anstellfläche vor Empfangstresen und Wartebereich:

Textilhartbelag, Beanspruchungsklasse 42, Einfassung der Randbereiche mit Alu-Schlüterschiene AE, Maße Anstellfläche am Counter= ca. 1,50m x 1,50m

Fabrikat: Anker, Flat 03 Sonicwave, Farbe 092052-801 (dickerer Aufbau durch Akustikrücken)

Kundenberatung Campus (KB-Campus)

Eingangs-, Beraterbereich, Teamleiter, Flure KB, Kopierr. KB, Materiallager KB:

Designboden (äbnl. Vinylboden), geklebt, PU-Deckschicht mit Oberflächenstruktur in Holzoptik, R9, Beanspruchungsklasse 43

Fabrikat: wineo 1500 wood L, Purline Biob., Aspen Oak Dark, PL15000WL, 120x20 cm

Sockelleiste allgemein: MDF, 60x12 mm, RAL 9016 verkehrsweiß lackiert, Oberseite gerade, Kante R2, verdeckte Befestigung, Bodenfuge und vertikale Fugen mit Silikon (weiß) geschlossen

Sockelleiste Wartebereich / dunkle Wandfarbe: RAL 7016 anthrazitgrau lackiert, Bodenfuge und vertikale Fugen anthrazitgrau

Standorte mit revisionierbaren Bodenaufbau:

Design-/Vinylboden, geklebt, PU-Deckschicht mit Oberflächenstruktur in Holzoptik, R10, Beanspruchungsklasse 42. Revisionierbare Bereiche erhalten aufnehmbare Planken, Trennung durch Alu-Schlüterschiene AE.

Fabrikat, geklebt: Amtico bio Spacia, Estuary Pine SS5W3028-bio, 184,2 x 1219,2 mm

Fabrikat, aufnehmbar: Amtico Access, Estuary Pine SX5W3028

Anstellfläche vor Empfangstresen und Wartebereich:

Textilhartbelag, Beanspruchungsklasse 33, Einfassung der Randbereiche mit Alu-Schlüterschiene AE, Maße Anstellfläche am Counter = ca. 1,50m x 1,50m

Fabrikat: Anker, Flat 03 Sonicwave, Farbe 092052-801 (dickerer Aufbau durch Akustikrücken)

Kundenberatung Wandschutz

Zum Schutz der Wandanstriche sind im Wartebereich der KB Multiplexbretter 15/150mm, vollständig mit Textilhartbelag gem. Wartebereich überzogen, auf dem Boden lose aufzulegen.

Kundenberatung Sauberlaufzone (KB-Standard und KB-Campus)

Unmittelbar im Eingangsbereich der KB, vorzugsweise im Windfang, ist eine Sauberlaufzone für Grob- und Feinschmutz herzustellen. Abmessungen in Abstimmung mit der TK, mind. Tür-/ Windfangbreite, Länge ca. 2,0m.

Zugang von außen / Erwartung einer starken Verschmutzung:

Wechselbare Eingangsmatte, Beanspruchungsklasse 33, Alu-Einbaurahmen oder Alu-Wanne (bei z.B. Hohlraumboden), im Estrich / Boden eingelassen. Richtfabrikat:

Alu-Einbaurahmen (schw. Estrich): emco Premium Diplomat 522 P Care, Grau 47.02

Alu-Schmutzfangwanne (Hohlraumbod.): emco Premium Marschall 522 PS Care, Grau 47.02

Ist aus baulichen oder technischen Gründen kein Einbaurahmen/ Wanne herstellbar (z.B. Fußbodenheizung), ist ein Sauberlaufbelag gem. Pkt. „Zugang von innen“ herzustellen.

Zugang von innen / Erwartung einer geringen Verschmutzung:
Vollflächiger Sauberlaufbelag, bündig an angrenzende Bodenbeläge, Einfassung Alu-Schlüterschiene, gemäß Herstellerempfehlung entweder lose aufliegend oder vollflächig mit dem Boden verklebt. Richtfabrikat: emco Care, Grau 47.02

Teeküchen, Pausenräume

Designboden (ähnl. Vinylboden), geklebt, PU-Deckschicht mit Oberflächenstruktur in Holzoptik, R9, Beanspruchungsklasse 43

Richtfabrikat: wineo 1500 wood L, Purline Biob., Lodge Oak Brown, PL15005WL, 120 x 20 cm
Sockelleiste: MDF, 60x12 mm, RAL 9016 verkehrsweiß lackiert, Oberseite gerade, Kante R2, verdeckte Befestigung, Bodenfuge und vertikale Fugen mit Silikon (weiß) geschlossen

Technik-, Putzmittlräume

Richtfabrikat Linoleumbelag: Gerflor DLW, Marmorette LCH 055 Ash Grey, antistatisch, d=2,5mm, Sockelleiste: MDF, 60x12mm, RAL 7040 fenstergrau lackiert, verdeckte Befestigung, Bodenfuge und vertikale Fugen mit Silikon (grau) geschlossen

WC-Räume

Bodenfliesen, siehe Pkt. 6.9. Ausstattung WC-Räume.

6.5. Malerarbeiten

Es dürfen nur umweltfreundliche Materialien verwendet werden. Anstriche müssen lösemittelfrei und frei von Konservierungsstoffen (insbes. Isothiazolinone) sein. Die Verwendung von PCB-, PCT- und VC-haltigen Erzeugnissen und Materialien ist untersagt. Alle Fugen - auch Fugen zwischen Wand und Holz-Sockelleisten - sind elastisch zu schließen und zu überstreichen.

Wände allgemeine Büroflächen

Büro-, Kopierräume, Registraturen, Materiallager, Flure, Teeküchen, Pausenräume:
Glasvliesapete, mind. 110 g/m² Eigengewicht, strukturlos, Anstrich Dispersionsfarbe, matt, Nassabriebklasse 2, Farbton Caparol Color GRAPHIT 18

Zur Raumgestaltung sind nach Abstimmung mit dem DZIM der TK einzelne Wandflächen gemäß ‚TK Farbwelt‘ herzustellen, z.B. Violett 75% (NCS S 3040-R50B), Tiefviolett 75% (NCS S 5030-R50B), Dunkelgrau 50% (NCS S 5000-N), Petrol 75% (NCS S 3030-B10G), Petrol 50% (NCS S 3020-B10G), Petrol 30% (NCS S 1515-R90B), Eisblau 75% (NCS S 0515-B).

Wände Kundenberatung (Standard und Campus)

Eingangs-, Beraterbereich, Teamleiter, Flure KB, Diskretionsr., Kopier. KB, Lager KB:
Glasvliesapete, mind. 110 g/m² Eigengewicht, strukturlos, Anstrich Dispersionsfarbe, matt, Nassabriebklasse 2, Farbton RAL D2 Design 000 85 00 hellgrau

Wartebereich Campus, Ausnahme:

Glasvliesapete, mind. 110 g/m² Eigengewicht, strukturlos, Anstrich Dispersionsfarbe, seidenmatt, Nassabriebklasse 1, Farbton RAL D2 Design 000 30 00 dunkelgrau, Richtfabrikat: Brillux Latex 992

Wände Technikräume, Pumi, WC-Räume

Anstrich Dispersionsfarbe, matt, Nassabriebklasse 2, Farbton Caparol Color GRAPHIT 18

Rohdecken, GK-Decken, Deckenfrieze

Anstrich Dispersionsfarbe, matt, Nassabriebklasse 3, Farbton RAL 9016 verkehrsweiß

Türzargen allgemeine Büroflächen

Lackanstrich, seidenmatt, RAL 7021 schwarzgrau

Türzargen KB, Türblatt KB (nur im Einzelfall)

Lackanstrich, seidenmatt, RAL 9016 verkehrsweis, in Farbe und Oberfläche und Mattigkeit der HPL-Beschichtung des Türblatts nachempfunden (vergl. Pkt. 6.7 Türen). Im Einzelfall erhalten Türblätter einen Lackanstrich.

Heizkörper

Heizkörper erhalten nach Erfordernis einen Überholungsanstrich.

6.6. Innerer Blendschutz

Allgemeine Bürobereiche (alle Räume, außer WC-Räume)

Senkrechtlamellen mit eingelassenen Führungsschienen im GK-Fries, Bildschirmarbeitsplatz (BAP)-geeignet.

Führungsschiene 40mm x 20mm Aluminiumstrangpressprofil, pulverbeschichtet weiß ähnl. RAL 9016 verkehrsweiß, Laufwagen m. Sicherheitskupplung und auswechselbaren Lamellenhaken, Edelstahl-Abstandshalter, Schnurzug u. Wendekette, Lamellenbehang in grau/weiß, Lichtechtheit 6-7, Vollkunststoff-Beschwerungsplatten. Muster und technisches Datenblatt ist mit der TK abzustimmen.

Richtfabrikat: Fa. Verotex, Lamellen Veroglim, Schallabsorberklasse C, Farbe 114-B1, 127mm Lamellenbreite, Schiene Premium mit Stahlhaken

Kundenberatung (KB-Standard und KB-Campus)

Der Blendschutz ist an allen Außenfenster- und Türflächen, sowie zusätzlich an Innenfensterflächen Richtung Kundenbewegungsflächen vorzusehen. Hinter dem Blendschutz geplante Außenwerbedisplays und beleuchtete Wechselrahmen dürfen nicht verdeckt werden. Rollo-System, Deckennischenmontage ca. 12 x 12cm (ggf. nach Abstimmung mit der TK freie Wandmontage mit Abdeckprofil), fensterseitig abrollend, geringer Abstand zur Fassade (Kippstellung Fenster beachten), bestehende Achsen (z.B. Fensterprofile) werden überspannt oder sind über den Behang aufzunehmen, Beschwerungsprofil weiß pulverbeschichtet, Träger und Kettenzug Edelstahl, Tragprofil, Kettenzug mit Sollbruchstelle oder alternativ Kindersicherung auf +1,50m, geräuscharme Kettenzugbedienung, Stopp in jeder Position, Sicherheitshalterung, Überrollschutzvorrichtung, Federunterstützung, Lichtechtheit 7-8, Bildschirmarbeitsplatz (BAP)-geeignet, semitransparent

Fabrikat: Silent Gliss z.B. 4930, Stoff Versascreen 5% 003 Kunststoffgewebe; in Sonderfällen (z.B. Südfassade, Arbeitstisch nicht senkrecht zur Fassade ausgerichtet, große Fensterfläche, wenig / keine anliegende Bebauung / Bäume) in Abstimmung mit der TK Stoff Versascreen 1% 003 Kunststoffgewebe

Sofern keine schriftliche Zustimmung eines Brandschutzsachverständigen vorliegt, dürfen Blendschutzbehänge Fluchtwege nicht behindern. In diesem Fall ist z.B. ein schmales Rollo auf den Tür-/Fensterrahmen oder vor der Glasfläche beschädigungsfrei herzustellen oder gestalterisch an den Blendschutz angelehnte Alternativen mit der TK abzustimmen.

Fabrikat: Silent Gliss 4905, Farbe ähnl. Tür-/Fensterrahmen, Stoff Versascreen 5% 003; alternativ optisch vergleichbarer aber dünnerer Stoff

Pausenräume

Flächenvorhangsystem, mehrläufige Anlage, Paket einteilig, frei verschiebbar, Profil und Paneelwagen weiß pulverbeschichtet RAL 9016 verkehrsweiß, Lichtechtheit mind. 6-7. Farbe / Muster (z.B. Silent Gliss, Colorama 2) nach Bemusterung.

6.7. Türen, Innenfenster

Mietzugangstüren allgemein

Leichtmetall-Rahmentüren mit Glasfüllung, Verbundsicherheitsglas und entsprechend baurechtlicher Erfordernis. Schutzklasse der Zugangstüren inkl. Verglasung mind. RC 2 (bei

neuer Tür). Türöffnungsmaß (Rohbaumaß) mind. 101 x 213,5 cm, lichte Durchgangsbreite mind. 90 cm, behindertengerecht, außen Griffstange, Knauf oder Drücker, innen Drücker wenn erforderlich gekröpft, Obentürschließer. Der Türverschluss erfolgt während der Betriebszeiten mind. durch eine Falle/ZuKo und außerhalb der Betriebszeiten zusätzlich über eine Verriegelung (Riegel) durch den Wach- und Schließdienst der TK.

Schloss: Sicherheitsschloss, elektronischer PZ-Schließzylinder mit Aufbohrschutz, Schutzbeschlag mit Ziehschutz, Panikschloss, Öffnung während der Betriebszeiten über ZuKo-Anlage (z.B. elektronischer Türöffner).

Riegelschaltkontakt und Öffnungskontakt sind als Bestandteil der Einbruchmeldeanlage einzubauen. Die Steuerung ist mit dem DZIM der TK abzustimmen.

Mietzugangstüren Kundenberatung, Automatiktür

Ausführung wie Mietzugangstüren allgemein, jedoch zusätzlich kraftbetätigte, sensorgesteuerte Automatiktür (beidseitig mit Radarbewegungsmelder oder Großflächentaster und Laserscanner als Sicherheitssensor / Fingerschutz von Haupt- und Nebenschließkante). Inkl. Steuerung über das Schloss (Falle, Riegel). Für den Nachtverschluss ist die Automatiktür mittels (Schlüssel-)Schalter an geeigneter Stelle stromlos zu schalten.

Die Steuerung ist mit dem DZIM der TK abzustimmen. Die Risikobewertung/-analyse für kraftbetätigte Automatiktüren ist durch den Vermieter zu erstellen.

Gebäudezugangstüren Richtung KB

Für den Zeitraum der KB-Öffnungszeiten ist der ungehinderte Kundenzugang sicher zu stellen und die Tür als kraftbetätigte, sensorgesteuerte Automatiktür (beidseitig mit Radarbewegungsmelder oder Großflächentaster und Laserscanner als Sicherheitssensor / Fingerschutz von Haupt- und Nebenschließkante) auszuführen. Die lichte Durchgangsbreite beträgt mind. 90 cm. Für den Nachtverschluss ist die Automatiktür stromlos zu schalten. Die Steuerung ist mit dem DZIM der TK abzustimmen. Die Risikobewertung/-analyse für kraftbetätigte Automatiktüren ist durch den Vermieter zu erstellen.

Standard-Tür mit Glasseitenteil, allgemeine Büroflächen

Büro- und Besprechungsräume, Pausen- und Teeküchen erhalten - sofern möglich / sinnvoll - vorzugsweise Türen mit Glasseitenteil. Ausführung wie Standard-Tür, mit integriertem Glasseitenteil, Stahlumfassungszarge, türhoch, Festverglasung, Glasleisten flächenbündig mit Zarge ohne sichtbare Befestigung, Breite gesamtes Türelement ca. 150 cm, Türblatt ohne Glasausschnitt.

Standard-Tür ohne/mit Glasausschnitt, allgemeine Büroflächen

Stahlumfassungszarge, Spiegel 45/30, Türblatt ca. 40mm, Vollspaneinlage mit Hartholzumleimer, Oberfläche HPL-Schichtstoff Resopal, Snow White 9417-60, matt, ähnl. RAL 9016 verkehrsweiß, Richtfabrikat: Jeld-Wen Optima 34, objektgeeignet

Türöffnungsmaß generell 1,01 x 2,135m, Beschläge 3-Rollen-Bänder, Drückergarnitur Edelstahl in Standard-Höhen, wenn erforderlich gekröpft, Schlösser vorgerichtet für Profilzylinder Stulp Nirosta, Boden oder Wandpuffer.

Türen von Büro- und Besprechungsräumen, Pausen- und Teeküchen erhalten - sofern kein Glasseitenteil geplant wurde - drückerseitig einen Glasausschnitt, ca. 0,35m x 1,60m. Glasleisten flächenbündig mit Türblatt ohne sichtbare Befestigungen.

Innentür Kundenberatung

Sofern der Bestand nicht folgenden Vorgaben entspricht, sind alle Innentüren - welche für TK-Kunden aus dem Kundenberatungsraum sichtbar / erreichbar sind - inkl. Zarge auszutauschen. Stahlumfassungszarge ungefälzt, Spiegel 45/30, Türblatt ca. 43mm, stumpf einschlagend (flächenbündig mit Zarge), Schalldämmeinlage mit Hartholzumleimer, absenkbare Bodendichtung, Schallschutz Rw,R 27 dB, Schallschutzklasse 1, Richtfabrikat: Jeld-Wen Typ42 SK1 (optional: Jeld-Wen Optima 34 mit Dicke ca. 43mm, keine Schallschutzklasse), objektgeeignet.

Türöffnungsmaß generell 1,01 x 2,135m, Beschläge verdeckt liegende 3-Rollen-Bänder, Drückergarnitur Richtfabrikat HEWI System 162 Edelstahl matt geschliffen in Standard-Höhen, wenn erforderlich gekröpft, Schlösser vorgerichtet für Profilzylinder Stulp Nirosta, Boden oder Wandpuffer.

Innentür Kundenberatung mit Glasseitenteil

Abgetrennte Kundenberatungsräume erhalten Türen mit Glasseitenteil. Ausführung wie Innentür Kundenberatung, mit integriertem Glasseitenteil, Stahlfassungszarge, türhoch, Festverglasung, Glasleisten flächenbündig mit Zarge ohne sichtbare Befestigung, Breite gesamtes Türelement ca. 150 cm, Türblatt ohne Glasausschnitt.

WC-Türen (Flurzugang), Personal

Ausführung wie Standard-Tür, Türöffnungsmaß generell mind. 88,5 x 2,135 m, WC-Schließung mit Schlitz und Drehhebel, rot/grün-Anzeige

WC-Türen, KB Kunden-WC

Unisex-WC für Kunden der Kundenberatung, behindertengerecht. Ausführung wie Innentüren Kundenberatung, Türöffnungsmaß generell mind. 1,01 (0,90 im Lichten) x 2,135 m, WC-Schließung mit Schlitz und Drehhebel, rot/grün-Anzeige

Türen / Türelemente mit erhöhtem Schallschutz

Gem. Angabe im Grundriss (z.B. Besprechungsräume, Diskretionsräume). Ausstattung wie vor beschrieben. Türblatt ca. 43 mm, Schalldämmeinlage mit Hartholzumleimer, absenkbarer Bodendichtung, Schallschutz $R_{w,R}$ 32 dB, Schallschutzklasse 2. Glasseitenteil mit VSG-Schallschutzglas SK2. Richtfabrikat: Jeld-Wen Typ42 SK2, objektgeeignet.

Türen mit Brandschutzanforderungen

Wie vor beschrieben, jedoch in der geforderten Brandschutzqualität. Im TK-Flächenplan sind nur die Türen eingetragen, für die seitens der TK Brandschutzanforderungen bestehen. Behördliche Auflagen sind hiervon nicht berührt. Brandschutz-/Rauchschutztüren in Fluren sind mit rauchmeldergesteuerten Feststellanlagen auszustatten. Automatiktüren sind selbstschließend auszuführen.

Fluchttüren, Notausgangstüren

Notausgangstüren (Türen ins Freie, in notwendige Treppenträume oder in einen anderen Brandabschnitt) müssen, alle weiteren Fluchttüren sollten, im Verlauf von Flucht- und Rettungswegen in Fluchtrichtung aufschlagen, jederzeit leicht zu öffnen sein und Türdrücker mit Return aufweisen. Bei Abweichungen ist die Zulässigkeit durch den Vermieter durch eine Gefährdungsbeurteilung nachzuweisen. Wo erforderlich, sind zugelassene Nottüröffner (Fluchttürterminal etc.) zu installieren.

IT-Haupt- und Nebenverteilerraum

Türen siehe Pkt. 7.12 Kommunikationstechnik

Türen sonstiges, allgemein

Wenn behördliche Auflagen Brandschutztüren zu Drucker- und Kopierräumen fordern, sind diese mit rauchmeldergesteuerten Feststellanlagen auszustatten. Alle Türen ohne Schließzylinder sind mit Blindrosetten oder einem Blindzylinder auszustatten.

Innenfenster, allgemeine Büroflächen / Kundenberatung

Stahlfassungszarge, passend zur Türzarge der allgemeinen Büroflächen / Kundenberatung, Glasleisten flächenbündig mit Zarge ohne sichtbare Befestigung, Verglasung gem. Punkt Verglasungen.

6.8. Ausstattung Teeküchen

Gestaltungs- / Typvorgabe auf Basis von Richtfabrikaten:

- Küchenzeile, Länge ca. 240 cm (300 cm inkl. Besenschrank)
- Arbeitshöhe ca. 90cm, Nischenhöhe 55cm
- Spüle mit Unterschrank 60 cm Blanco Tipo 45 S Mini, Abfallsammler 3x15 Ltr., Durchlauferhitzer / 5L-Speicher
- Geschirrspüler im Unterschrank 60cm, vollintegriert, Einbau unter Abtropfblech, Energieeffizienzklasse A
- Kühlschrank mit Gefrierfach, 60 cm, vollintegriert, im Hochschrank, Energieeffizienzklasse D
- Unterschrank 60 cm, mit Schublade und Besteckeinsatz
- 1 Stk. Oberschrank 120 cm, Höhe ca. 75 cm,
- 2 Stk. Oberschränke 60 cm, Höhe ca. 75 cm, Mikrowelle integriert
- Arbeitsplatte 4 cm, HPL-Beschichtung, ABS Kante, Pfleiderer F76028 FG
- Frontenoberfläche, Nullfuge und 1mm Kante, Würth Acrylfront MAT, 3101A Pure White
- grifflose Fronten, Möbelfront 45° abgeschrägt, an Ober- oder Unterkante 28mm Abstand als Griffuge
- Korpusfarbe außen weiß, wenn seitlich sichtbar Ausführung wie Frontoberfläche
- Korpusfarbe innen weiß
- Nischenpaneel vor Wandfläche (Rückseite und ggf. Seiten), von OK Arbeitsplatte bis UK Oberschränke, kein Abdeckprofil, Pfleiderer U11209 ML, Fuge mit Fugendichtstoff in Arbeitsplattenfarbe versiegelt
- Sockel umlaufend, Höhe 10cm, Dekor: Egger U899 ST9 Softschwarz
- LED-Lichtband, schaltbar, 3000 k mit Opalabdeckung, durchlaufend unter den Oberschränken
- Einhand-Spültischarmatur, Grohe Cosmopolitan, Prod.-Nr. 32843000
- 1 Stk. Besenschrank 60cm, Hochschrank, wenn kein Putzraum vorhanden

6.9. Ausstattung WC-Räume

WC-Räume sind in ausreichender Anzahl vorzusehen. Böden vollflächig mit großformatigen Fliesen gefliest, Rutschfestigkeitsklasse R10/A, Fugenfarbe hellgrau. Wände in Spritzwasser-Bereichen (inkl. Handtuchspenderbereich) ca. 1,20m mit großformatigen Fliesen gefliest. Rückseite über Waschbecken gefliest, Spiegel flächenbündig eingelassen. Abstimmung mit dem DZIM der TK.

Richtfabrikat (Boden / Wandfliesen): Agrob Buchtal, Feinsteinzeug, Typ Area Pro, Farbe: kiesel, Artikel-Nr. 430382H, Abmessungen ca. 600 x 600 x 10,5 mm, R10/A

Bei Neubauten von WC-Räumen ist nach Möglichkeit in jedem Damen- und Herren-WC eine barrierearme WC-Kabine mit den Innenmaßen 1,50x1,50m, Kabinentür nach außen aufschlagend und mind. 70 cm Türbreite herzustellen.

Die Ausstattung umfasst die folgenden Gegenstände auf Basis von Richtfabrikaten:

- Waschbecken 500x470mm, weiß, Duravit Serie Vero
- Tiefspül-WC-Becken mit Wasserstoptaster-Kastenspülung, weiß, Duravit Serie Vero
- Betätigungsplatte WC Viega Visign for style 12, weiß alpin
- Toilettensitz mit Deckel, mit Absenkautomatik, Duravit Serie Vero
- Urinale mit elektron. (Infrarot, Netzbetrieb) Spülauslösung, Duravit Serie Vero
- Spiegel über dem Handwaschbecken, nischenbreit mind. 0,50 x 0,70m (bxh), Kristall-Spiegel, 5mm, Kanten poliert, feuchtraumgeeignet, flächenbündig im Fliesenspiegel
- Berührungslose-Waschtischarmatur, Grohe Eurosmart CE Infrarot-Elektronik, variabel einstellbarer Temperaturbegrenzer, mit Steckertrafo, Prod.-Nr. 36325001 (Beispiel)
- Papierhandtuchspender, Wagner-Ewar P-Linie PP 13, Edelstahl matt gebürstet

- WC-Bürste, Wagner-Ewar P-Linie PC 261, Edelstahl matt gebürstet
- Abfallbehälter, Wagner-Ewar P-Linie PP 152, Edelstahl matt gebürstet
- WC-Rollenhalter, Wagner-Ewar P-Linie PC 250, Edelstahl matt gebürstet
- Reserve-Rollenhalter, Wagner-Ewar P-Linie PC 222, Edelstahl matt gebürstet
- Seifenschaumspender, Wagner-Ewar A-Linie WP 107, Edelstahl matt gebürstet
- Kleiderhaken an Wand und Tür, Wagner-Ewar P-Linie PC 215
- Hygiene-Behälter in Damen, Herren und Behinderten-WC, Wagner-Ewar A-Linie
- WC-Trennwandsystem: Mindesthöhe der Kabinentrennwände und -türen: ca. 2,10 m, lichter Durchgang min. 70 cm
Richtfabrikat: Schäfer-Trennwandsysteme, EF-3 Jump, Anlagenhöhe 2,08m, Bodenfreiheit 10cm, Plattenfarbe 1004 Anthrazit (MAX 0077), Profilfarbe Elemente Alu eloxiert, Beschlag ES Drücker 6050, Band 180° Aufschraub, Füße ES V2A
- Urinalschamwand 400 x 900 mm, wandhängend, Material gem. Trennwandsystem, Befestigung Aluminiumronden eloxiert
- WC-Schließung mit Schlitz und Drehhebel, rot/grün-Anzeige
- WC-Türsymbole werden mit seitlichem Wechselrahmen durch die TK hergestellt
- Präsenzmeldergesteuerte Beleuchtung

Ausstattung rollstuhlgerechter WC-Raum

Wie vor, mit folgend abweichender Ausstattung auf Basis von Richtfabrikaten:

- Waschbecken: HEWI Waschtisch mit ergonomischen Griffen Typ 950.11.161, 650x550mm, alpinweiß, Unterputzsiphon mit Abdeckplatte, wandhängend, unterfahrbar, Waschbecken unterhalb installationsfrei, Rollstuhlfahrer geeignet
- Tiefspühl-WC: Keramag Renova Nr.1 Comfort Basic, 700mm Ausladung, weiß alpin, wandhängend, Rollstuhlfahrer geeignet
- Toilettensitz mit Deckel, mit Absenkautomatik, Keramag Renova Nr.1 Comfort Basic, weiß alpin
- beidseitig WC-Wandstützklappgriffe, mit WC-Rollenhalter, Wagner-Ewar BF 670, Edelstahl matt gebürstet
- Spiegel, Ausführung wie vor beschrieben, 0,65 x 1,00m (bxh), ca. 5cm über OK Waschbecken
- Notrufzugschalter, vom Boden aus erreichbar, für optische und akustische Meldung, Aufschaltung der Rufanzeige in Abstimmung mit der TK.
- Türgriffhöhe auf +0,85m
- Kleiderhaken zusätzlich auf +0,85m
- Seifenspende und Trockentuchspender sind im unmittelbaren Griffbereich zum Waschtisch anzuordnen
- Präsenzmeldergesteuerte Beleuchtung (zwingend)

Die Drückergarnitur muss sich farblich vom Türblatt abheben. Einhandbedienung für alle Verbrauchermaterialien ist zu beachten. Bei dunklen Boden- und Wandfliesen muss der Farbkontrast zwischen Einrichtung und Fliesen gewährleistet bleiben.

6.10. Putzmittelräume

Boden: Linoleum oder Fliesen, Fußleiste im Material des Bodenbelags
Wand: Gefliest im Bereich des Ausgussbeckens
Ausstattung: Ausgussbecken mit Eimerrost und Armatur (warm / kalt)

6.11. Beleuchtete Wechselrahmen / Außenwerbedisplays

Beleuchtete Wechselrahmen (Leuchtrahmen)

Kundenberatungen werden durch die TK gemäß Belegungsplanung mit beleuchteten Wechselrahmen ausgestattet (UK=+1,00m). Diese werden auf Wänden montiert (gemeinsame

Schaltung über Wochen-Zeitschaltuhr-1 in UV, zusammen mit Möbel-Sockelbeleuchtungen und hinterleuchteten Plakatmotiven) und ggf. auch in Schaufenstern an Stahlseilen abgehängt - hierfür ist eine Verstärkung der Deckenkonstruktion / GK-Fries vorzusehen (gemeinsame Schaltung über separate Wochen-Zeitschaltuhr-2 in UV). Größe und Gewicht: A1 (ca. 640x890mm), ca. 10 kg oder A0 (ca. 890x1240mm), ca. 20 kg.

Außenwerbedisplays

Kundenberatungen in Erdgeschossflächen werden gemäß Belegungsplanung durch die TK mit Außenwerbedisplays (mit dynamisch wechselnden Inhalten) an den Außenfensterflächen ausgestattet. Abhängig von den örtlichen Gegebenheiten werden die Außenwerbedisplays von der Decke mittels Stiel abgehängt (Vorzugsvariante) oder Ständer aufgestellt. Die Abhängung / der Ständer mit geschlossener Rückseite wird in RAL 9006 weißaluminium ausgeführt und an den Potenzialausgleich angeschlossen. Auf Grund der Geräusch- und Wärmeentwicklung sind Außenwerbedisplays nicht in Büroräumen vorzusehen. Sofern hierfür behördliche Genehmigungen erforderlich sind, werden diese durch die TK eingeholt. Größe und Gewicht: Bildschirmdiagonale 55 Zoll, Gesamtgewicht ca. 100 kg oder 65 Zoll, Gesamtgew. ca. 140 kg.

7. Ausstattungsdetails TGA

7.1. ELT-Unterverteilung

Es sind ausreichend RCD, Leistungsschutzschalter und Sicherungen vorzusehen, so dass nicht mehr als sechs Arbeitsplätze gleichzeitig von einem Stromausfall infolge eines defekten Verbrauchers stromlos geschaltet werden. Alle Steckdosen sind mit RCD abzusichern. Es ist mindestens 20 % Platzreserve für Nachrüstungen vorzusehen. Alle Bauteile und Klemmen sind dauerhaft zu beschriften. Eine vollständige und aktuelle Legende (Stromlaufplan) ist in der UV zu hinterlegen. UV-Schränke müssen mit integriertem Schloss verriegelbar sein.

7.2. Leitungs- und Kabelverlegung (Kabeltrassen ELT / IT)

Die Verlegung der Leitungen- und Kabel soll reversibel vorzugsweise im Hohlraum und/oder Doppelbodensystem mit mind. 20% Platzreserve für Nachrüstungen erfolgen. Abweichend davon kann die Verlegung - nach vorheriger schriftlicher Abstimmung mit dem DZIM der TK - in Unterflurkanälen (mind. ein Meter vor Bodentank für Kabelschlaufen erforderlich) oder Brüstungs-/Sockelkanälen erfolgen. In den Büroflächen werden die sichtbaren Brüstungs- und Sockelkanäle in Weiß, aus Stahlblech, Oberteil 80mm Kunststoff ausgeführt. Die Verlegung muss in jedem Fall zweizügig erfolgen. Starkstromleitungen sind getrennt von Telefon- und Datenleitungen zu verlegen. In Gipskartondecken und Hohlraumböden (auch vor und nach Brandabschottungen) sind ausreichend Revisionsöffnungen vorzusehen.

Boden-Revisionsplatten werden bei Teppichbelägen mittels Krallenheber geöffnet und bei Design-/Vinylböden mittels Rampamuffe, Edelstahl, Innengewinde M12 x 30 (oder 40) und Innensechskant, geschlossen mit flächenbündiger Edelstahlschraube. Schwere Boden-Revisionsplatten erhalten ausklappbare Öffnungshilfen, Edelstahl, bündig eingelassen.

Kundenberatung

In der Kundenberatung ist eine Anbindung der Arbeitsplätze über den Boden zwingend. Ist dies aus technischen Gründen (Fußbodenheizung, zu geringe Aufbauhöhe Estrich, o.ä.) nicht realisierbar, erfolgt die Anbindung über die Decke. Die Kabelführung von der Decke in das Möbel des Arbeitsplatzes erfolgt in Leerrohren, die vom Möbeltischler der TK geliefert und montiert werden. Oberhalb der Abhangdecke sind seitens des Vermieters die erforderlichen Anschlüsse vorzusehen.

7.3. Schalter- und Steckdosenprogramm

Sofern das vorhandene Schalterprogramm (inkl. EDV-Dosen) in Form und Farbe der Vorgabe entspricht, ist ein Wechsel nicht erforderlich. Andernfalls wird in Abstimmung mit dem DZIM der TK das vorhandene Schalter- und Steckdosenprogramm vollständig ausgetauscht. Richtfabrikat: Gira E2 Reinweiß seidenmatt.

7.4. Steckdosenversorgung

Es wird eine Versorgung der Arbeitsplätze und Auslässe über Bodentanks / Bodendosen angestrebt. Bei einer Versorgung über Brüstungs- oder Sockelkanäle gelten die Anforderungen analog. Die Anzahl und Lage der Bodentanks ergibt sich aus der Grundrissplanung.

	Ort	230V-Dose	EDV Anschl.	Versorgung, Anmerkungen
Einzelarbeitsplatz	allgem. Bürofl.	3	2	- Bodentank schwarz - ELT: 1x Tisch-Stromverteiler (E-Tisch, Monitor/Notebook, Ladegerät), 1x Stehleuchte, 1x Reserve - EDV: 1x Monitor/Notebook, 1x Reserve / Option Nottelefon
Doppelarbeitsplatz, Besprechung, Kopierraum	allgem. Bürofl.	4	3	- Bodentank schwarz - ELT: 2x Tisch-Stromverteiler (E-Tisch, Monitor/Notebook, Ladegerät), 1x Stehleuchte, 1x Reserve - EDV: 2x Monitor/Notebook, 1x Reserve / Option Nottelefon
Multifunktionsdrucker (MFG nicht im Kopierraum)	allgem. Bürofl. / KB	2	2	- allgem. Bürofl.: Wanddosen oder Bodentank schwarz - KB: Bodentank grau
WLAN-Access Point	allgem. Bürofl. / KB	-	2	bei Rasterdecke 60/60 Montage im Hohlraum, ansonsten Wandmontage 20cm unter Abhangdecke, nach Abstimmung mit TK
Kundenberaterplatz: Teamleiter, Sitz-, Stehberatung	KB	1	3	- Bodentank grau - ELT: 1x Möbel-Stromverteiler (E-Tisch, Monitor/Notebook, Drucker, Ladegerät, Reserve) - EDV: 1x Monitor/Notebook, 1x Drucker, 1x Reserve
Counter	KB	1+1 schaltb.	3	- Bodentank grau - ELT: 1x Möbel-Stromverteiler (Monitor/Notebook, Drucker, Ladegerät, Reserve), 1x Sockelbeleuchtung schaltbar über Wochen-Zeitschaltuhr-1* in ELT-UV - EDV: 1x Monitor/Notebook, 1x Drucker, 1x Reserve
Servicewand mit Markendisplay (SW)	KB	1+1 schaltb.	WLAN	- Wanddosen oder Bodenauslässe in Displayachse - ELT: 1x Möbel-Stromverteiler (Display, Player), 1x Sockelbeleuchtung schaltbar über Wochen-Zeitschaltuhr-1* in ELT-UV - <u>V1: SW an Wand</u> Wanddosen, h = +30cm - <u>V2: SW freistehend</u> Bodenauslässe unter SW oder Deckenanbindung - <u>V3: SW-Stirn an Wand</u> Wanddosen übereinander in Stirnteil, h = ab +30cm

Außenwerbe- displays (in besonderen EG Standorten)	KB	1	WLAN	Bodenauslass od. Bodentank / -dose grau, nach Abstimmung mit TK, Halterung an Potenzialausgleich
Leuchtrahmen: Wandmontage	KB	1 schaltb.	-	UP-Dose in Mittelachse Leuchtrahmen auf +1,50m, schaltbar über Wochen-Zeitschaltuhr-1* in ELT-UV
Leuchtrahmen: Schaufenster	KB	1x schaltb. Auslaß	-	Deckenauslass mit Wieland-Buchse GST18i3S B1 ZR1 SW (92.931.3053.1) in Mittelachse Leuchtrahmen, schaltbar über Wochen- Zeitschaltuhr-2* in ELT-UV
Plakatmotiv-, Partnermodul	KB	1 schaltb.	-	UP-Dose od. Bodenauslass, hinter Motiv +0,30m, schaltbar über Wochen-Zeitschaltuhr-1* in ELT-UV

KB = Kundenberatung

* Wochen-Zeitschaltuhr-1: Grundeinstellung: Mo-Fr 8:00 - 20 Uhr an, sonst aus
Schaltkreis: Sockelbeleuchtung Counter + alle wandmontierten
Leuchtrahmen + Sockelbeleuchtung Servicewand + alle Plakatmotive-
/Partnermodule

* Wochen-Zeitschaltuhr-2: Grundeinstellung: Mo-So 6:00 - 24 Uhr an, sonst aus
Schaltkreis: alle Leuchtrahmen in Schaufenstern

Display-/Videokonferenzsystem

In Besprechungs- und einigen Büroräumen werden Wanddisplays (in Sonderfällen deckenhängende Beamer) und Videokonferenzsysteme durch die TK montiert und angeschlossen. Nach Abstimmung mit dem DZIM sind abhängig von den örtlichen Gegebenheiten und der gewählten Einbausituation Kabel- und Leerrohrverbindungen gemäß dem TK-Installationsschema herzustellen.

An bestehenden Wänden erfolgt die Displaymontage mittels wandstehender Medienstele (Lieferung durch TK; Kabelführung in Stele), bei neuen Wänden ist eine vollständige Unterputzinstallation mit Wandverstärkung herzustellen (Montage ohne Medienstele).

Kundenberatung

Player Außenwerbe-/Markendisplays:

Der unterschiedliche Inhalt der Außenwerbedisplays und des Markendisplays in der Servicewand wird zentral von der TK in Hamburg über einen separaten Player auf der Displayrückseite / in der Servicewand aufgespielt. Die Stromversorgung erfolgt über einen 2-fach Steckdosenverteiler auf der Displayrückseite / in der Servicewand, die Videoversorgung und das ein- und ausschalten der Displays erfolgt durch den Player über WLAN. Außenwerbedisplays werden durchgängig betrieben, das Markendisplay auf der Servicewand während der KB-Öffnungszeiten zzgl. einer Stunde Vor- und Nachlauf.

Wartebereich:

Im Wartebereich ist an geeigneter Stelle auf +0,30m eine 230V-Doppeldose für eine Stehleuchte (Steuerung mit lokaler Zeitschaltuhr) und zusätzlich für Kunden eine 230V-Steckdose mit 2x USB-C vorzusehen.

Allgemein:

Alle Steckdosen in der KB sind mit integrierter Kindersicherung auszuführen.

Vorhandene Bodentanks bleiben bestehen - in Einzelfällen können diese nach Abstimmung mit der TK aus optischen oder Sicherheitsgründen geschlossen werden.

Küche/Teeküche

In der Küche sind betriebsfertig installierte 230V-Steckdosen für Kühlschrank, Mikrowelle, Geschirrspülmaschine, Arbeitsplattenbeleuchtung und Durchlauferhitzer (bei dezentraler WW-Versorgung) zu installieren. Des Weiteren sind mindestens zwei 230V-Doppelsteckdosen in

Farbe der Nischenplatte oberhalb der Arbeitsplatte und eine 230V-Doppelsteckdose oberhalb der Oberschränke zu installieren. Die Anordnung der Steckdosen ist mit der Küchenplanung abzustimmen.

Putzsteckdosen

Putzsteckdosen 230V sind mind. alle 30m² in ausreichender Anzahl und einfach zugänglich herzustellen. In WCs ist eine Steckdose (außerhalb Spritzbereich) je Vorraum vorzusehen.

7.5. Warmwasserbereitung

Bei der Wahl zwischen zentraler oder dezentraler Warmwasserbereitung ist die energieeffiziente dezentrale Elektro-Warmwasserbereitung herzustellen.

	dezentrale Elektro-WW-Bereitung	zentrale WW-Bereitung
WC's	nein / deaktiviert*	optional
Teeküchen	ja / Klein-Durchlauferhitzer	ja / erforderlich
Pumi-Ausgussbecken	nein / deaktiviert*	optional
*dauerhaft außer Betrieb gesetzt		

Klein-Durchlauferhitzer sind ausreichend zu dimensionieren, vorhandene Untertischgeräte in WC-Bereichen sind dauerhaft außer Betrieb zu setzen (Reduzierung Energieverbrauch).

7.6. Potentialausgleich

Es ist ein Hauptpotentialausgleich mit einer Potentialausgleichsschiene im Hausanschlussraum zu installieren. Bedarfsweise ist ein zusätzlicher örtlicher Potentialausgleich zu installieren, sofern dieses in besonderen Räumen und/oder für besondere Anlagen erforderlich ist. Alle Displaystände sind an den Potenzialausgleich anzuschließen.

7.7. Blitzschutz / Überspannungsschutz

Für den äußeren Blitzschutz ist eine Blitzschutzanlage zu installieren. Für den inneren Blitzschutz ist ein Überspannungsschutz als Stufe 1 und Stufe 2 (Grob- und Mittelschutz) zu installieren.

7.8. Leuchtwerbung für Kundenberatung

Für die außen an der Fassade zu installierende Leuchtwerbung ist eine Zuleitung zu verlegen. In Ausnahmefällen wird die Leuchtwerbung innen installiert - hierfür ist jeweils ein Bodentank/-dose im Brüstungsbereich vorzusehen. Schaltung: Über zentral programmierbare Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter in der Elektro-UV. Ausführung und Lage sind mit dem DZIM der TK abzustimmen. Planung, Einholung der Genehmigung und Montage der Leuchtwerbung erfolgt durch die TK.

7.9. Beleuchtung

In den Bürobereichen wird ein arbeitsbereichsbezogenes Beleuchtungskonzept umgesetzt. In allen Räumen, mit Ausnahme der Besprechungsräume, die mit Videokonferenzenanlagen ausgestattet sind, erfolgt die Beleuchtung automatisch und bereichsweise über tageslichtgesteuerte Präsenzmelder mit einstellbarer Nachlaufzeit (Voreinstellung: 5 Minuten). Vor der Ausführung sind folgende Unterlagen dem DZIM der TK zur Prüfung und Abstimmung vorzulegen: die Deckenspiegel mit der Anordnung der Leuchten, Präsenzmelder und Schaltkreise, die Beleuchtungsberechnung, sowie die technischen Daten der geplanten Leuchtentypen. Bei der Umsetzung kann ein Randstreifen von 0,5 m vernachlässigt werden. Folgende Mindestwerte sind einzuhalten:

	Mittlere horizontale Beleuchtungsstärke	Gleich- mäßigkeit	Mittlere vertikale Beleuchtungsstärke
Bildschirm- u. Bürotätigkeit, Besprechungsräume	500 lux	0,60	175 lux
Grundbeleuchtung, Umgebungsbereich	300 lux	0,50	100 lux
Bewertungshöhen	0,75 m		1,20 m

Farbtemperatur Bürofl., Kundenberat.: 4000 k
 Farbtemp. Pausenr., Teeküchen, WC: 3000 k
 UGR-Wert: <19 (geeignet für Bildschirmarbeitsplätze)
 Wartungsfaktor: 0,80 Referenzwert für den Fall, dass spezifische
 Planungsdaten der Beleuchtungsanlage fehlen

Bürobereich

LED-Deckenrasterleuchte mit tageslichtgesteuerten Präsenzmeldern als Verkehrs- und Orientierungsbeleuchtung für mindestens 300 lux, Stehleuchten mit Präsenzmeldern und Helligkeitssensoren als Arbeitsplatzbeleuchtung. Stehleuchten werden im Rahmen der Möblierung durch die TK beschafft.

Deckenleuchten: LED-Deckenrasterleuchte, Präsenzmelder, Tageslichtsteuerung
 Richtfabrikat: Ledvance PL COMP 625 V 33W 840 U19
 Arbeitsplatzleuchten: Stehleuchte LED, Lightnet, Typ Cubic-F2, Art.-Nr. CF2AEM-840H-L600-U-A3000

Besprechungsräume ohne Videokonferenzsystem

Deckenleuchten: LED-Deckenrasterleuchte, Präsenzmelder, Tageslichtsteuerung
 Richtfabrikat: Ledvance PL COMP 625 V 33W 840 U19

Besprechungsräume mit Videokonferenzsystem

Deckenleuchten: LED-Deckenrasterleuchte, dimmbar, fassadenseitige Leuchten sind getrennt von den flurseitigen Leuchten schaltbar
 Richtfabrikat: Ledvance PL COMP 625 V 33W 840 U19

Kundenberatungsbereich, KB-Teamleiter und KB Diskretionsraum:

LED-Deckenrasterleuchten für raumbezogene Grundbeleuchtung / Allgemeinbeleuchtung für mindestens 300 lux, LED-Pendelleuchten als ergänzende Arbeitsplatzbeleuchtung. Die Pendelleuchten können durch den Vermieter erst nach der TK-Möbelmontage an den Arbeitsplätzen ausgerichtet und montiert werden - hierbei ist unbedingt darauf zu achten die Möbel nicht zu betreten oder zu beschädigen.

Deckenleuchten: LED-Deckenrasterleuchte,
 Richtfabrikat: Trilux Belviso C1 CDP LED3900nw ET 01
 Arbeitsplatzleuchten: Pendelleuchte, Kabel frei hängend, Montage nach Möbelaufstellung, Lichtverteilung 40/60, BAP (Bildschirm-Arbeits-Platz)-geeignet, Montage ohne Baldachin (Seile einzeln in der Decke montiert), DALI-Treiber in Decke verbaut, Verkabelung 5-adrig, alle Arbeitsplätze werden als Gruppe mittels Dali-Dimmer auf 700 Lux gedimmt und zusätzlich zentral geschaltet. Der Dimmer ist oberhalb des Ein-/Ausschalters (Schaltmodul) kurz unterhalb der Abhangdecke anzuordnen.
 Fabrikat: Molto Luce, Typ ML Single Lens, DALI, dimmbar, weiß

	<u>Counter und Stehberatung:</u> linear, L = 2,00m, UK= 2,00m, Produktnummer: 99144057
	<u>Beraterplätze:</u> mittig 157°geknickt, Rechts oder Links, zwei gleichlange Schenkel, Schenkellänge ca. 1,265m, UK= 1,90m Produktnummer: 99144340
	<u>Diskretions-AP (verkürzter Beraterplatz):</u> linear, L = 1,60m, UK= 1,90m, Produktnummer: 646-00301032405d
	<u>Diskretions-AP (kleiner Tisch):</u> ohne Pendelleuchte Ausweidlösung (Deckenmontage Pendelleuchten nicht möglich): Ausführung als Steh- und Klemmleuchten, lokale Dimmung und Schaltung
Wartebereich und Sondermodule:	LED-Einbaudeckenspot, Fabrikat Zumtobel ONIC-S M BS LED2300-940 WFL-S WH, wird mit Deckenbeleuchtung geschaltet, Ausrichtung auf Servicewand und z.B. TK-Betonmotiv (KB-Campus) Ausweidlösung (keine Abhangdecke vorhanden): LED-Aufbaudeckenspot, Fabrikat Zumtobel ONIC-S M BS LED2300-940 WFL-S WH
<u>Pausenräume, Teeküchen</u>	
Beleuchtungsstärke:	mind. 200 lux
Deckenleuchten:	LED-Deckenrundleuchte, weiß, Präsenzmelder, Tageslichtsteuerung Richtfabrikat Trilux Inplana C07 CDP19 1000-840 ET 01
Arbeitsplatzbeleuchtung:	LED-Lichtleiste unter allen Oberschränken
<u>Flurbereiche, Putzmittel</u>	
Beleuchtungsstärke:	mind. 200 lux.
Deckenleuchten:	LED-Deckenrasterleuchte, Präsenzmelder, Tageslichtsteuerung Richtfabrikat: Ledvance PL COMP 625 V 33W 840 U19
Bestandsleuchten:	Abstimmung mit TK ob Austausch gewünscht
<u>Drucker- und Kopierräume</u>	
Beleuchtungsstärke:	mind. 500 lux
Deckenleuchten:	LED-Deckenrasterleuchte, Präsenzmelder, Tageslichtsteuerung Richtfabrikat: Ledvance PL COMP 625 V 33W 840 U19
<u>WC</u>	
Präsenzmelder gesteuerte Beleuchtung. Kabinen sind einzeln zu erfassen. Nachlaufzeit bis zu 30 Minuten einstellbar, Voreinstellung: 5 Minuten	
Beleuchtungsstärke:	mind. 200 lux
Deckenleuchten:	LED-Deckenrundleuchte, weiß Richtfabrikat: Trilux Inplana C07 CDP19 1000-840 ET 01
<u>Sonstige Räume (z.B. Registraturen, Lager)</u>	
Beleuchtungsstärke:	mind. 200 Lux
Deckenleuchten:	LED-Aufbauleuchte, Präsenzmelder
<u>Ausweidlösung Deckenleuchte</u>	
Sofern aus baulichen Gründen die vorgenannte Deckenrasterleuchte nicht eingesetzt werden kann, sind - je nach baulicher Situation - folgende Alternativen zu berücksichtigen.	
zu geringe Einbauhöhe:	Rasterdeckenleuchte mit kleiner Einbauhöhe Richtfabrikat Trilux ArimoFit M84 PW19 42-840 ET

Rasterdecke nicht vorh.:	Deckenleuchte als Anbauleuchte Richtfabrikat Trilux Belviso D CDP LED3900nw ET 01
Betonkernaktivierung:	Deckenleuchte als Pendelleuchte, Richtfabrikat Regent Puralite D C-LED 1022.3755, Aluminium eloxiert
Austausch Rundleuchte:	LED-Einbauleuchte, rund Richtfabrikat Trilux Inplana C07 CDP19 1000-840 ET 01

7.10. Zutrittskontrolle, Sicherheitstechnik

Das Schließsystem der TK ist eine Zutrittskontrollanlage mit integrierten elektronischen Schließzylindern und elektronischen Türbeschlägen. Der Gebäudezutritt ist mittels Mandantentrennung auf den Transpondern der TK zu hinterlegen oder durch die Übergabe von Schlüsseln der Gebäudeschließanlage.

Der TK sind in ausreichender Anzahl Transponder für das TK-Schließsystem, Einbruchmeldeanlage und ggf. zusätzlich Schlüssel für den Gebäudezutritt zu übergeben. Externe Personen, die im Rahmen ihrer Tätigkeit einen regelmäßigen Zutritt zur TK-Dienststelle benötigen (z.B. Reinigungskräfte, Sicherheitsdienste, Hausmeister, Feuerwehr), können über die Dienststelle eine dauerhafte Zutrittsberechtigung erhalten. Alle anderen Externen bekommen einen temporären Zutritt und werden von der TK persönlich begleitet.

Folgende Türen / Zugänge sind im Schließsystem zu berücksichtigen. Die genaue Lage, Anzahl und Ausführung ist mit dem DZIM (Basis TK-Schutzzonenplan) abzustimmen:

Türen / Zugänge	Schutz-Zone (TK SZ-Plan)	Falle (keine Verriegel.)	Riegel (Verriegel.)	Knauf/ Drück.	Türverschluss Falle/Riegel
Mietzugang außen / innen	Allgemeine Z. (grün/gelb)	ZuKo- Lesegerät	elektron. Schließzyl.	...	OTS / Wachdienst
Notausgangstür aus/in TK-Flächen	Allgemeine Z. (grün/gelb)	ggf. ZuKo- Lesegerät	elektron. Schließzyl.	...	OTS / Wachdienst
Hauptverteilraum	Sicherheits-Z. (orange)	-	elektron. Schließzyl.	K/D	OTS / Mitarb.
Etagenverteilraum	Sicherheits-Z. (orange)	-	elektron. Schließzyl.	K/D	OTS / Mitarb.
Elektro-UV Raum/ Haustechnikraum	Sicherheits-Z. (orange)	-	elektron. Schließzyl.	K/D	OTS / Mitarb.
Leitung, Assist., Sonder-AP	Sicherheits-Z. (orange)	-	elektron. Schließzyl.	D/D	- / Mitarb.
Verbindungstür KB/Backoffice	Allgemeine Z. (grün/gelb)	*elektron. Schließzyl.	-	K/D	OTS / -
Registratur, Lager	Sicherheits-Z. (orange)	-	elektron. Schließzyl.	D/D	- / Mitarb.

* oder elektron. Türbeschlag

Der Vermieter erstellt einen entsprechenden Schließplan.

Zentralen Sicherheitstechnik

Die Zentralen der Sicherheitstechnik müssen All-IP-fähig sein, sind im Hauptverteilraum (HVT) zu installieren und dürfen nicht über das IT-Netz der TK angebunden werden.

Die Anlagen der Sicherheitstechnik sind bei Neuansmietungen zu erneuern, wenn diese älter als 10 Jahre sind oder nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen. Lesegeräte mit entschlüsselter (gehackter) Lesetechnik sind zu ersetzen. Die fortlaufende Prüfung zum Stand der Technik erfolgt jährlich durch die TK. Wenn die Zentrale oder Anlagenbestandteile der TK-Mietfläche nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen, sind diese in Abstimmung mit dem DZIM durch den Vermieter zu erneuern. Der Kostenteil zur Mietfläche geht zu Lasten der TK.

Zutrittskontrollanlage, elektron. Schließzylinder, elektron. Türbeschläge

Zutrittskontrollanlagen müssen dem jeweils aktuellen Stand der Lesetechnik entsprechen, elektronische Schließzylinder und Türbeschläge sind vollständig integrierbar:

- 128 Bit-Verschlüsselung
- berührungslos, Transponder
- keine biometrischen Daten
- Lesetechnik vom Lesegerät wurde nicht entschlüsselt / gehackt
- elektron./mechan. Schließzylinder mit Angriffswiderstandsklasse D

Zur Programmierung und Verwaltung ist ein separater PC inkl. entsprechender Software durch den Vermieter zu liefern, einzurichten und im Hauptverteilerraum zu installieren. Es ist eine Mandantentrennung herzustellen und qualifiziert nachzuweisen. Die Verwaltung der Rechte obliegt ausschließlich der TK. Die Steuerung muss über eine programmierbare Feiertagssteuerung verfügen. Die Lage der Lesegeräte ist mit dem DZIM der TK abzustimmen (i.d.R. am Hauptzugang). Wartung mind. 1x pro Jahr.

Einbruchmeldeanlage (EMA)

TK-Standorte werden grundsätzlich mit einer redundanten Einbruchmeldeanlage ausgestattet, bzw. nachgerüstet (auch innerhalb übergeordneter Sicherheitsdienste, z.B. EKZ, Campus).

In der TK verwendete Einbruchmeldeanlagen orientieren sich am Regelwerk der VdS Klasse B SG2 und müssen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Kabelgebundenes BUS-System und zentrale Strom- und Notstromversorgung (BUS) der Komponenten. Einbruchmeldeanlagen werden durch den Errichter bei einem zertifizierten Notrufdienstleister der TK aufgeschaltet (Routineruf, Einbruchalarm, Störung, Sabotage, Scharf- und Unscharfüberwachung). Weiterleitung der Alarmierung ohne Zeitverzögerung. Die Zentrale wird im Hauptverteilerraum (HVT) installiert.

Sicherungsbereiche:

- Mietzugangstüren
 - Riegelschaltkontakt (VdS Klasse C, wasserdicht)
 - Öffnungskontakt
 - Passiv-Infrarot-Bewegungsmelder, mit BUS-System Sabotageschutz
- Hauptverteilerraum (Server, EMA-Zentrale, ZuKo)
 - EMA-Zentrale
 - Passiv-Infrarot-Bewegungsmelder, mit BUS-System Sabotageschutz
- TK-Räume welche von außen zugänglich sind oder anderweitig ohne wesentliche Hilfsmittel erreichbar sind (z.B. EG-Lage, Treppen, Vordächer, Fluchtbalkone)
 - Passiv-Infrarot-Bewegungsmelder, mit BUS-System Sabotageschutz

Für den Anschluss der Einbruchmeldeanlage stellt die TK im HVT-Raum einen zusätzlichen DSL-Anschluss (Glas/Kupfer) ohne Router und für den redundanten Meldeweg eine Mobilfunkkarte (SIM-Karte Daten/SMS) mit den Zugangsdaten zur Verfügung. Hierfür ist die EMA mit einem Wählgerät in zusätzlichem sabotagegesichertem Gehäuse mit integrierter Notstromversorgung auszustatten, das sowohl über Glasfaser oder DSL (Ethernet/IP) als auch eine Mobilfunkeinheit (LTE/4G) Meldungen absetzen kann. Ein ausreichender Mobilfunkempfang ist sicher zu stellen (Antenne ist ggf. nach außen zu führen).

Fabrikat Wählgerät: TAS-Link IV - IP/LTE mit Glasfaser- oder DSL-Modem, im Gehäuse, Art.-Nr. 00-80-409D400

Die Scharf- / Unscharfschaltung erfolgt außen neben der (Miet-) Hauptzugangstür mittels Lesegerät über einen Transponder (kein Code oder Schloss). Das EMA-Bedienelement für die interne Alarmierung und Fehlalarmdeaktivierung ist innen in der Nähe der (Miet-) Hauptzugangstür zu installieren. An geeigneten Stellen sind optische und akustische Signalgeber (Sirene mit Blitzleuchte) vorzusehen. Die Ausführung der Anlage und Aufteilung der Scharfschaltgruppen ist mit dem DZIM der TK abzustimmen. Wartung mind. 1x pro Jahr.

Fabrikat Einbruchmeldeanlage: Honeywell, MB-Secure Pro 2000 oder höher

Klingel- und Gegensprechanlage

Anzahl und Lage der Gegensprechstellen muss mit dem DZIM der TK abgestimmt werden. Die Außensprechstelle des Gebäudezugangs ist mit einzubinden.

Es darf nur der E-Öffner der Gebäudezugangstür geöffnet werden, nicht die Zugangstür zur Mietfläche. Diese wird immer von Hand geöffnet. Die Anlagen dürfen in keinem Fall über IP-Netz oder Telefonanlage der TK installiert werden.

Videoüberwachung

Videoüberwachung ist grundsätzlich nur im Rahmen der Außenhautüberwachung und an besonders zu sichernden Stellen einzusetzen. Berufsvertretungsrechtliche Bestimmungen sind zu beachten.

7.11. Lüftung

Büro- und Besprechungsräume

Die Räume sollen grundsätzlich über das System der freien Lüftung / Fensterlüftung mit Frischluft versorgt werden. Dafür sind alle Fensteröffnungen so anzuordnen, dass eine ausreichend gleichmäßige Durchlüftung der Büroräume gewährleistet ist. Darüber hinaus ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass die erforderlichen Lüftungsquerschnitte / Öffnungsflächen der Fenster ausreichend groß sind um den erforderlichen Mindestluftwechsel zu gewährleisten. Die Fenster müssen über eine Dreh-/Kippfunktion verfügen, so dass mit kontinuierlicher Lüftung und verstellbarer Öffnungsfläche auf Witterungsbedingungen und kalte Außenlufttemperaturen reagiert werden kann um eine Stoßlüftung für den intensiven Luftaustausch in den Räumen zu ermöglichen.

Sofern mit dem System der freien Lüftung die zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen nicht gewährleistet sind, d.h. insbesondere wenn:

- die Abmessungen der Räume die Anforderungen nicht erfüllen,
- die Lage der Räume, z. B. Tieflage (Fußboden tiefer als 1 m unter der umgebenden Geländeoberfläche,
- innere oder äußere Lasten, die mit der freien Lüftung nicht beherrschbar sind,
- die Fenster dürfen nicht ausreichend lange geöffnet werden (z. B. Lärm von außen, Sicherheit

ist eine Raumluftechnische Anlage einzubauen.

Bei der Planung ist zu beachten, dass Zugerscheinungen vermieden werden, z.B. durch geeignete Drallauslässe und die Vermeidung von Lüftungsauslässen über Arbeitsbereichen.

WCs und innenliegende Räume

Die Be- und Entlüftung aller innenliegenden Räume ist entsprechend der örtlichen Bauvorschrift sowie den Arbeitsstättenrichtlinien auszuführen. Innenliegende WCs sind mechanisch zu entlüften. Für sonstige innenliegende Räume (Putzmittelräume, Teeküchen, Drucker-/ Kopierer-Räume), für die keine mechanische Be- und Entlüftungsanlage erforderlich ist, muss die Möglichkeit der freien Luftzirkulation geschaffen werden.

Hauptvertei- und Nebenverteilräume (HVT/EVT) IT

Um einer möglichen Überhitzung entgegenzuwirken, sind IT-Technikräume an eine bestehende dezentrale oder zentrale mechanische Abluftführung mit ausreichend Luftwechsel temperaturgesteuert anzubinden.

7.12. Providerwahl

Die freie Providerwahl muss gewährleistet sein.

7.13. Kommunikationstechnik

Die Installation einer anwendungsneutralen Kommunikationsinfrastruktur erfolgt baubegleitend durch die TK mit halogenfreien Kabeln und ist durch den Vermieter in den Bauablauf einzuplanen und zu koordinieren. Die hierfür erforderlichen Leitungstrassen / Verlegewege und die Bodentanks sind inkl. Brandschutzmaßnahmen vom Vermieter zu erstellen. Zur besseren Revisionierbarkeit sind Brandschotts von Kabelkanälen mit Brandschutzkissen auszuführen. Vorhandene Cat-Kabel (Mindestanforderung: Kabel Cat.7, Stecker Cat.6a) können ggf. nach positiver TK-Prüfung übernommen und ergänzt werden, andernfalls ist auf Verlangen der TK die Verkabelung durch den Vermieter vollständig zurückzubauen. Kabelverbindungen in Nachbarflächen sind in jedem Fall durch den Vermieter abzuklemmen und vollständig in die Nachbarfläche zurückzuziehen.

Die Inhouse-Verkabelung an das Daten- und Telefonnetz erfolgt vom Hauptverteiler IT in den Hausanschlussraum (APL) mit einem Singlemode-Glasfaserkabel (die TK benötigt zwei Singlemode-Glasfasern; Faser 1 = aktiv; Faser 2 = Backup/passiv) und einer zusätzlichen Kupferleitung 6 DA (IY(St)Y 6x2x0,6). Größere Standorte mit sehr hoher IT-Verfügbarkeits-Anforderung (Modulebene 0) erhalten nach Abstimmung mit der TK eine redundante zweite Hauseinführung mit Inhouse-Verkabelung (nach Möglichkeit in einem anderen Brandabschnitt). Sofern erforderlich, erfolgt die Beauftragung einer zweiten Hauseinführung durch die TK. Die Herstellung der Inhouse-Verkabelung (Auflegen erfolgt durch die Telekom), Verlegewege und Wiederherstellung des Brandschutzes obliegt dem Vermieter.
Richtfabrikat GF-Kabel: UC home fibre idrop 250 flex I-DH 8 G.657A2;
LWL Innenkabel I-D(ZN)H mit mind. 8 Fasern Singlemode (Multimode kann nicht verwendet werden), ITU-T G.657.A (Mindestanforderung bestehende GF-Kabel: ITU-T G.652).

Ausstattung IT-Technikräume, Haupt- (HVT) / Etagenverteilerraum (EVT)

Die anwendungsneutrale Kommunikationsinfrastruktur basiert auf einer strukturierten Verkabelung im Tertiärbereich (sternförmige Verkabelung von HVT/EVT zu Arbeitsplätzen). Für die IT-Geräte sind in den Technikräumen konstante Umgebungsbedingungen zwischen 10-35°C und 10-85% relativer Luftfeuchtigkeit sicher zu stellen.

Anforderung an IT-Technikräume in Abhängigkeit zur Anzahl der Arbeitsplätze am Standort:

Anzahl Arbeitsplätze am Standort	≤ 7 AP	≥ 8 AP		≥ 200 AP	
Technikraum, Art	Wandschrank, abschließbar	HVT	EVT	HVT	EVT
Microserver, Anzahl	-	1		2	
Lage im Gebäude		OG	-	OG	-
Wände, allseitig		innenliegender Raum			
Fenster		gem. BSK / feuerhemmend F30			
Türen		keine (sofern möglich)			
Öffnungsrichtung Türen		gem. BSK / dichtschießend, Obentürschließer (OTS)			
Zutrittskontrolle (ZuKo)		außen			
Einbruchmeld. (EMA)		elektron. Schließzylinder			
Rauchmelder		Beweg.-melder	-	Beweg.-melder	-
Stromkreise IT, 16A		ja			
	2	2	1	2	1

Kühlung, Split-Klimaanlage	-	ein Gerät mind. 2,0 KW	-	ein Gerät mind. 4,0 KW	-
mechan. Be- / Entlüftung	ggf.	ggf.	ggf.	ggf.	ggf.
HVT = Hauptverteilerraum, EVT = Etagenverteilerraum, AP = Arbeitsplätze, BSK = Brandschutzkonzept					

Die Technikräume HVT und EVT sind innenliegend anzuordnen und ohne abgehängte Decken auszuführen. Falls Technikräume in Sonderfällen mit Außenfenstern ausgestattet sind, müssen diese dauerhaft außen vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt und mit Sichtschutzfolie beklebt werden. Systemböden sind ausreichend widerstandsfähig gegen Feuer auszulegen. Wasserführende Leitungen oberhalb von ELT- und IT-Technik sind zu vermeiden, andernfalls ist eine Wanne mit kontrolliertem Ablauf unter den Leitungen herzustellen. Sofern eine Sprinklerung in den Technikräumen zwingend erforderlich ist, sind Sprinklerköpfe mit doppelter Sicherung einzusetzen.

Für die Aufstellung von EDV-Schränken ist in den Technikräumen HVT und EVT ausreichend Platz vorzusehen. Der Ausstattungsumfang, die Raumgröße und genaue Positionierung der Komponenten ist in jedem Fall mit dem DZIM der TK abzustimmen.

Hauptverteilerraum (HVT) IT

Zu den raumbezogenen Stromkreisen (Licht, Steckdosen, Putzdosen, Klima, etc.) sind für die EDV-Technik der TK gem. obiger Tabelle zusätzliche Stromkreise mit entsprechender Absicherung / Zuleitung und jeweils einer Steckdose / Übergabekasten herzustellen. Die EDV-Dosen / Übergabekasten sind in der Nähe des geplanten EDV-Verteilers anzuordnen und mit rotem Einsatz und Rahmen auszuführen.

Sofern gemäß obiger Tabelle erforderlich, ist eine Split-Klimaanlage mit entsprechender Kälteleistung, einem Raumtemperatur-Sollwert 30°C und Störmeldung im Flur mittels LED-Warnleuchte vorzusehen. Dies ist mit dem DZIM der TK in jedem Fall abzustimmen.

Etagenverteilerraum (EVT) IT

Zusätzlich zu den raumbezogenen Stromkreisen (Licht, Steckdosen, Putzdosen, etc.) ist für die EDV-Technik der TK gem. obiger Tabelle ein separat abgesicherter 16A Stromkreis mit einer Steckdose herzustellen. Die EDV-Dose ist in der Nähe des geplanten EDV-Verteilers anzuordnen und mit rotem Einsatz und Rahmen auszuführen.

WLAN-Accesspoints

Für die Datenanbindung mobiler Kommunikationsgeräte werden WLAN-Accesspoints in den Deckenfeldern der Rasterdecke (sonst: Wandmontage) durch die TK installiert. Die Positionierung ist mit dem DZIM der TK abzustimmen.

7.14. Heizungstechnische Anlagen

Alle Räume werden über eine Zentralheizungsanlage beheizt. Die Heizkörper erhalten Thermostatventile. Die zentrale Regelung sieht eine Nacht- und Wochenendabsenkung vor. Das Energieeinsparungsgesetz ist zu beachten. Eine Wärmemengen-Messeinrichtung ist für eine verbrauchsabhängige Abrechnung vorzusehen. Zur Reduzierung des Energieverbrauchs stimmt der Vermieter zu, dass die TK vorhandene Thermostate gegen Smarte Heizkörperthermostate austauscht.

8. Dokumentation

Die technische Dokumentation ist dem DZIM der TK zur Übernahme der Mietfläche, spätestens vier Wochen danach, in digitaler Form (pdf und dwg) sowie einfach in Papierform zu übergeben:

- Revisionspläne, Ausführungspläne
- Brandschutzkonzept, brandschutztechn. Stellungnahmen, Abnahmeprotokoll Brandschutz
- Baugenehmigung inkl. Plananlagen
- Flucht- und Rettungswegpläne
- VOC-Messprotokolle
- Wartungs- / Instandhaltungskonzept, Liste aller technischen und baulichen Anlagen mit folgenden Zuordnungen:
 - prüfpflichtige technische Anlagen (Sachverständigenprüfung)
 - prüfpflichtige technische Anlagen (Sachkundigenprüfung)
 - prüfpflichtige bauliche Anlagen (Sachkundigenprüfung)
 - wartungspflichtige technischen Anlagen (Sachverständigenprüfung)
 - wartungspflichtige technische und bauliche Anlagen nach sonstigen Vorschriften, z.B. Hersteller-, Errichterempfehlung
 - Betreiberverantwortung
- Produktdatenblätter, Abnahme- und Inbetriebnahmeprotokolle, Sicherheitsdatenblätter, Pflegehinweise und Revisionsunterlagen zu allen technischen und baulichen Anlagen (Revisionszeichnungen, Stromlaufpläne, Konformitätserklärungen, Produktinformationen, Prüfbücher etc.)
- Gefährdungsbeurteilungen, Fachunternehmererklärungen
- Wartungsangebote der Errichterfirmen für den Gewährleistungszeitraum
- Bedienungsanweisung für alle technischen und baulichen Anlagen
- Einweisungsprotokolle Bedienpersonal, Dienststelle, Hausmeister etc.
- Übernahmeprotokoll Mietfläche, inkl. Zählerstände Strom, Heizung, Wasser etc.

9. Vereinbarung zum Betrieb

9.1. Wartung, Instandhaltung und Reparatur technischer und baulicher Anlagen

Dem Vermieter obliegt die alleinige Betreiberpflichtung für alle vom Vermieter in der Mietung installierten technischen und baulichen Anlagen. Das heißt, die Durchführung der erforderlichen Prüfung, Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und Reparatur technischer und baulicher Anlagen wird von Ihm, gemäß der gesetzlichen Prüf- und Wartungsvorschriften, der einschlägigen Richtlinien und Empfehlungen gemäß ASR, VBG, DIN, VDE, VDS etc. sowie der einschlägigen Herstellervorschriften für die Laufzeit des Mietverhältnisses sichergestellt. Einbruchmelde- und Zutrittskontrollanlagen sind mind. 1x pro Jahr zu warten.

Die wartungspflichtigen technischen Anlagen werden der Mieterin bei Übergabe aufgezeigt und entsprechend dokumentiert (s. Pkt. 8. Dokumentation).

