

Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Finanzen und Liegenschaften
Regiebetrieb Zentrale Technische Dienstleistungen
Abt. Immobilienverwaltung

Dresden,

Anlage zum Mietvertrag

Baubeschreibung
für die durch die Landeshauptstadt Dresden neu anzumietenden Räume
im Verwaltungsgebäude:
Lingnerallee 3

1. Allgemeines

Es sind die allgemein anerkannten Regeln, Normen und Richtwerte des Bauwesens und der Technik zu beachten und anzuwenden.

Der Umbau zur Raumaufteilung und Türanordnung erfolgt in Absprache mit der Landeshauptstadt Dresden (siehe Raumbuch).

Die Übergabe des Mietbereiches erfolgt im feingereinigten Zustand. Insbesondere sind die Flächen von Heizkörpern, Fensterbrettern, Türen, Beleuchtungskörpern Sockelleisten und der Versatz von Leichtbauwänden staub-, wischspuren- und schlierenfrei zu reinigen. Die Fensterreinigung ist innen und außen durchzuführen einschließlich aller Rahmenflächen inklusive der Falze und Beschläge.

Spätestens zum Nutzungsbeginn sind der Mieterin aktuelle digitalisierte und vermasste Gebäudegrundrisse im Maßstab zu übergeben (dwg- oder dxf-Format). Von jedem Raum sind die Flächenangaben, Raumhöhen, Fensterflächen und die Fußbodenbelagsart darzustellen.

Wenn nachfolgend keine anderen Vereinbarungen getroffen werden, übernimmt der Vermieter alle aufgeführten Leistungen auf seine Kosten.

Für alle nicht gesondert aufgeführten Räume bzw. Details gelten folgende Ausführungsanforderungen:

Wände/Decken: Dispersionsfarbe, weiß, wischbeständig (matt)

Fußboden: Vorzugsweise wischbare Beläge (z. B. Linoleumbelag, stuhlrollengeeignet, antistatisch max. 2 kV nach EN 1815, Brandverhalten B1 nach EN 13501-1, rutschhemmend mind. 0,3 µ/R 9 nach EN 13893, Geräusch dämmend, Sockelleisten;

Fußbodenversiegelung bzw. Einpflege vor Übergabe an
Landeshauptstadt Dresden;
Belag und Kleber sind mit der Landeshauptstadt Dresden bei einer
Bemusterung abzustimmen

Treppenhäuser erhalten einen Belag aus Fliesen, Agglomerat
oder Feinsteinzeug mit Sockelleisten.

- Fenster:** in gutem Zustand und voll funktionsfähig, ausgerüstet mit
Fensterfeststellern,
Brüstungshöhe gemäß § 38 SächsBO, Einbau von Fensterbrettern mit
einer Tiefe von mindestens 30 cm (als Kompensation)
- Beleuchtung:** Beleuchtungsstärke der raumbezogenen Beleuchtung soll einen
Planwert von 750 lx besitzen, dabei soll die mittlere maximale
Beleuchtungsstärke 750 lx nicht überschreiten, EDV-gerecht, blend-
und reflexionsfrei (GUV –I 650, BGI 856, BGR 131, DIN 12464, ASR
A3.4 Beleuchtung); während Benutzung der Büroräume soll eine
Beleuchtungsstärke von 500 lx garantiert sein
- Registratur- und Lagerräume: 200 Lux
Schaltung der Leuchten über Serienschalter von den Türen aus
- Sonnenschutz:** Außenjalousien, außen anliegend am Gebäude (außer Nordseite)
- Lichtschutz:** verstellbare innen anliegende Lichtschutzvorrichtung
(Vertical-Lamellenanlagen) an den Fenstern
der Bildschirmarbeitsplätzen (GUV-I 650, BGI 856),
Innenjalousien (nicht durchscheine Materialien)
- Türen:** Außentüren einbruchhemmend; Fluchtwegtüren nach außen öffnend,
Glastüren sind in Augenhöhe zu kennzeichnen,
Brandschutz- und RD-Türen mit hoher Frequentierung sind mit
rauchmeldergesteuerten Freilauftürschließern zu versehen; pro
Bauabschnitt ist mindestens eine behindertengerechte Bürotür
vorzusehen (Festlegung erfolgt im Raumbuch); Zwischentüren in den
Flurbereichen sind mit einer Offenhaltung auszustatten; die
Zugangstüren aus den Treppenhäusern sowie Aufzugsvorräumen sind
mit bewegungsgesteuerter Automatiköffnung zu versehen

Die verwendeten Materialien bzw. Ausstattungsgegenstände sind mit der Landeshauptstadt
Dresden bei einer Bemusterung abzustimmen. Die Übergabe der Unbedenklichkeitsnachweise
bzw. Sicherheitsdatenblätter der eingesetzten Materialien (Belag, Kleber, Spanplatten ...) erfolgt
vor Mietbeginn an die Landeshauptstadt Dresden. Zu übergeben sind auch die
Pfleghinweise für die eingesetzten Materialien (z. B. für den Belag).

- Schließanlage:** Vereinbarungen zur Schließanlage sind zwischen Mieterin und
Vermieter abzustimmen (z. B. Übergabe Schlüssel). Alle Türen werden
mit einem Schließsystem (pro Zylinder 3 Schlüssel) ausgestattet.

Türstopper sind an der Wand bzw. am Boden anzubringen, wenn die Tür an eine Wand schlägt. Der Einbau von Türen bzw. die Aufarbeitung der vorhandenen Türen erfolgt nach Vorgabe durch die Landeshauptstadt Dresden (siehe Anlage: Raumbuch).

Heizung, Lüftung: Die Heizungsanlage muss sich in einem erkennbar guten Zustand befinden und Raumtemperaturen entsprechend DIN 4701/ASR A 3.5 (Arbeitsräume 20 °C, Flure 15 °C, Treppenhäuser 10 °C); In öffentlichen Bereichen (Flure, Treppenhäuser, WC) empfehlen wir die Thermostatventile mit Diebstahlsicherung auszustatten. Heizung ist mit Zählerinrichtung auszustatten.

Beschilderung: Türschilder 148 x 156 mm (Beschriftung muss per PC möglich sein), Hauswegweiser und Außenbeschilderung werden durch den Vermieter nach Vorgaben der Landeshauptstadt Dresden erstellt

Die Deckentragfähigkeit beträgt in allen Büroräumen 3,0 kN/m² (Verkehrslast) und in den Archiven bzw. Registraturräumen 10,0 kN/m² (Verkehrslast).

Der Gebäudezugang und der Zugang zum gesamten Mietbereich, insbesondere der Zugang vom Behindertenaufzug zu den Räumen ist barrierefrei zu gestalten.

Das aktuelle Brandschutzkonzept für das Objekt ist dem Mieter zu übergeben.

Der Mietbereich ist mit Flucht- und Rettungswegplänen und Feuerlöschern (Griffhöhe 0,80 m ü. OKF) auszustatten. Es sind Wegweiser für Fluchtwege und Handfeuerlöcher mit den notwendigen nachleuchtenden Beschilderungen anzubringen bzw. es ist eine Sicherheitsbeleuchtung erforderlich, wenn ein gefahrloses Verlassen des Gebäudes bei Ausfall der Allgemeinbeleuchtung nicht gewährleistet ist. Der Vermieter ist für eine brandschutzgerechte Ausstattung des Gebäudes verantwortlich

2. Technische Anlagen

2.1 Elektrotechnische Anlagen (bestehende Anlagen und Neuinstallation)

Die elektrische Anlage hat den anerkannten Regeln der Technik zu entsprechen und sich erkennbar in einem guten und sicheren Zustand zu befinden.

Für bestehende Anlagen ist durch den Eigentümer eine fachgerechte Wartung sowie die turnusmäßige Überprüfung der Elt- und der Blitzschutzanlage nachzuweisen! **Zum Mietbeginn sind folgende aktuelle Prüf- und Messprotokolle der Mieterin zu übergeben:**

- Nachweis zur Beleuchtungsstärke in den Büroräumen
- Messprotokolle Elektroanlage
- ...

Alle Verteilungen sind nach einem einheitlichen überschaubaren System beschriftet. Unterlagen (Stromkreislisten, Schaltpläne) befinden sich zugänglich vor Ort. Für Neuanlagen ist dem Betreiber eine vollständige Dokumentation (Installationszeichnungen, Funktionspläne, Prüfprotokolle) zu übergeben. Die Elektro-Anlage umfasst einen

vorschriftsmäßigen Potentialausgleich, Blitzschutz sowie den Schutz gegen Überspannungen - Grob- und Mittelschutz.

Für Anlagenteile mit entsprechenden Sicherheitsanforderungen (Brand- oder Personen-gefährdung) sind Hauptschalter vorzusehen. Dabei sind Verbraucher außerhalb der Dienstzeiten zu berücksichtigen.

Die Leuchtmittel befinden sich in einem ordnungsgemäßen Zustand und entsprechen der ASR A3.4 Beleuchtung bzw. DIN EN 12464. Für alle eingesetzten Leuchtmitteltypen - auch in Nebenräumen - sind kostengünstige, handelsübliche sowie montagefreundliche Produkte zu verwenden. Die Typenvielfalt muss überschaubar bleiben!

Erforderliche Stromkreise:

- allgemeine Steckdosen (weiße Kappen)
- EDV (rote oder orange Kappen)
- USV-Steckdosen bei Erfordernis (grüne Kappen)
- Servicesteckdosen für Leistungsgeräte (weiße Kappen)

- Beleuchtungsanlagen
- Außenjalousien falls notwendig
- Brandschutzanlagen nach Notwendigkeit
- Sicherheitsbeleuchtung über SSV-Anlage nach Notwendigkeit

Die Verlegesysteme sind so zu dimensionieren, dass diese das NS-, und TK/IT-Netz aufnehmen können.

Arbeitsräume:

Es werden mindestens drei – besser vier Stromkreise benötigt. Dabei darf jeder Stromkreis maximal 3 Räume versorgen.

Gefordert: je Raum 2 Steckdosen (Service) und pro Arbeitsplatz je 2 Steckdosen weiß und rot:

- Räume bis 15,9 m² : 1 Arbeitsplatz
- Räume ab 16 m²: 2 Arbeitsplätze
- Räume ab 24 m² : 3 Arbeitsplätze
- Räume ab 32 m² : 4 Arbeitsplätze
- Räume über 32 m² und Flurbereiche: nach gesonderter Vorgabe des Nutzers

An den PC-Steckdosen eines Zimmers sowie an den Allgemeinsteckdosen pro Zimmer steht jeweils ein Anschlusswert von 1000 W (+ 20% Toleranz) zur Verfügung. Lichtschalter sollen am Eingang und an den Zwischentüren vorhanden sein.

Serviceräume:

Drei Doppelsteckdosen auf drei Stromkreise je 16 A im Küchenbereich (FI-Schutz), eine Servicesteckdose und die Beleuchtung auf jeweils getrennte Stromkreise.

Zur Planung der Steckdosenanordnung sind wenn vorhanden die gültigen Einrichtungspläne zu beachten

2. 2 Nachrichtentechnische Anlagen/ Schwachstrom

Der Vermieter führt die Arbeiten entsprechend den Vorschriften und Ausstattungsvorgaben für die Errichtung von Leitungsnetzen speziell für Telekommunikations- und Datennetze (anwendungsneutrale Verkabelung) in Gebäuden der Landeshauptstadt Dresden mit mittelfristiger Nutzung (unter 10 Jahre) Stand: 07.09.2010.

2.3 Sicherheitstechnische Anlagen / Brandmeldeanlage

Der Vermieter ist für eine brandschutzgerechte Ausbildung der Mietfläche entsprechend der Sächsischen Bauordnung und der Arbeitsstättenverordnung verantwortlich. Abweichungen von der Vorschriften sind durch entsprechende Ausnahmegenehmigungen des Bauaufsichtsamtes und/oder der Zustimmung der Feuerwehr nachzuweisen. Der Mieter erklärt seine Bereitschaft, an einem eventuell geplanten Sicherheitskonzept des Vermieters für die Mietfläche mitzuwirken und erwartet folgende Leistungen für die Mietfläche:

- Vorhandensein einer zentralen akustischen Alarmierung im Mietbereich
- Vorhandensein einer Sicherheitsbeleuchtung in den Fluchtwegbereichen
- Einhaltung der maximalen Abmessungen für Rauchabschnitte in den Flucht- und Rettungswegen
- Ausstattung von Technikräumen mit T 30 Türen
- Ausstattung von Kopierräumen mit entsprechenden Zu- und Abluftöffnungen
- Nachweise der eingebauten Rauch- bzw. Brandschutztüren sind vorzulegen
- Vorlage von Wartungsprotokollen für alle installierten sicherheitstechnischen Einrichtungen (z. B. Brandmeldeanlagen mit allen Komponenten wie Rauchmeldern, Sirenen, Entrauchungseinrichtungen)

2.4 Wasser- und Abwasseranlagen

Die Wasser- und Abwasseranlagen müssen folgenden Vorschriften entsprechen:

- der Richtlinie des AMEV (Arbeitskreis Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen)
- der Sächsischen Bauordnung
- der Arbeitsstättenverordnung
- Schriftenreihen Barrierefreies Planen und Bauen im Freistaat Sachsen, Heft 2: Planungsgrundlagen für barrierefreie öffentlich zugängliche Gebäude, andere bauliche Anlagen und Einrichtungen
- DIN und Europa-Normen in aktueller Fassung

Die Wasser- und Abwasseranlagen müssen den anerkannten Regeln der Technik und geltenden Vorschriften entsprechen.

Das Rohrleitungsmaterial für die Wasseranlagen (vorzugsweise Edelstahl oder Kupfer) sollte das DVGW-Prüfzeichen und das Rohrleitungssystem die Gewährleistungsvereinbarung mit dem ZVHK und BHKS besitzen. Die Isolierung der Rohrleitungen und Armaturen muss den geltenden Vorschriften entsprechen. Bei den Rohrleitungssystemen sind auf jeden Fall die brandschutztechnischen Belange zu beachten (Grundlage Brandschutzkonzept).

Der Einsatz von Warmwasser ist auf ausgewählte Bereiche (Teeküchen) zu beschränken.

Nachfolgende Ausstattungshinweise sind zu beachten:

- Sanitärräume: Geschlechtliche Trennung aller Sanitärräume notwendig, geschlechtsspezifische Kennzeichnung erforderlich, Vorwandinstallation, wandhängende

- Tiefspülbecken, wandhängende Bürstengarnitur, Papierrollenhalter, Reserve-Papierrollenhalter, Garderobenhaken
- Urinalanlagen mit berührungsloser Auslösung des Spülvorganges
 - WC-Vorräume: Vorwandinstallation, Waschtisanlagen mit Kaltwasserarmatur, Spiegel
 - Behinderten-WC: Vorwandinstallation, wandhängendes behindertengerechtes Tiefspülbecken beidseitig befahrbar, Haltegriffe mit Papierrollenhalter, Spülauslösung in Haltegriffen, behindertengerechte Waschtisanlage mit dezentralem Warmwasserbereiter mit Einhebel-Mischbatterie, Haltegriffe, großer Spiegel (kippter), Notrufschalter, Hygienezubehör wie oben
 - in Abstimmung mit Landeshauptstadt Dresden werden durch den Vermieter Hygienezubehör wie Seifenspender, Handtuchrollenspender und Hygienebehälter für Damen-WC zur Verfügung gestellt
 - Putzräume: Ausguss mit dezentralem Wasserbereiter mit Zweigriff-Mischbatterie
 - Ausstattung der Serviceräume durch den Vermieter: dezentraler Warmwasserbereiter mit Einhebelmischbatterie, wasser- und abwasserseitiger Anschluss der Küchenspüle (bauseits), Anschluss für Geschirrspüler sowie Einbau eines Spülschranks, Hängeschränke und Kühlschrank

2.5 Wärmeversorgungsanlagen

Die Grundlage für die Planung der Wärmeversorgungsanlagen sind:

- die Richtlinien des AMEV (Arbeitskreis Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen)
- die Sächsische Bauordnung
- die Energieeinsparverordnung
- DIN und Europa-Normen in aktueller Fassung

Die Heizungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik und geltenden Vorschriften gebaut sein. Die Wärmedämmung an Rohrleitungen und Armaturen muss den geltenden Vorschriften (EnEV) entsprechen.

Alle Heizkörper müssen funktionsfähig sein und einen weißen Anstrich haben (inklusive der Rohrleitungen)

2.6 Aufzugs- und Fördertechnik

Ein behindertengerechter Aufzug in der Nähe des Mietbereiches muss vorhanden sein.

Lärmschutz beachten

Der Aufzug muss den geltenden Vorschriften entsprechen.

2.7 Raumluftechnische Anlagen

In den Technik- und Archivräumen sind bei Erfordernis Lüftung- bzw. Klimaanlage einzubauen. Innenliegende Sanitärräume erhalten Einzel-Entlüftungsanlagen.

3. Raumkonzept

- alle Räume erhalten einen weißen Anstrich
- die Heizkörper und die Fenster sind in allen Räumen auf ihre volle Funktionsfähigkeit zu

- prüfen und ggf. instand zu setzen,
- alle Räume sind mit Fensterfeststellern auszurüsten,
 - „blinde“ Fensterscheiben sind auszuwechseln
 - alle Türen müssen abschließbar sein
 - die Raumakustik muss dem Stand der Technik entsprechen

Besondere Anforderungen an bestimmte Räume sind aus dem Raumbuch ersichtlich (siehe Anlage).

4. Außenanlagen

Es sind ausreichend Fahrradstellplätze für die Mitarbeiter und Besucher des Mieters zur Verfügung zu stellen.

Für Rollstuhlfahrer sind behindertengerechte PKW- Stellplätze (entsprechend der Vorschriften) auszuweisen.

Für den neuen Mietbereich ist ein Briefkasten in der Briefkastenanlage bereitzustellen. Der Zugang zur Anlage muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Entsprechend der Richtlinie der Stadtreinigung ist ein abgeschlossener Bereich für die Aufstellung von Abfallbehältern zu schaffen.

Ansprechpartner für technische Absprachen sind:

Mieter: Regiebetrieb Zentrale Technische Dienstleistungen der
Landeshauptstadt Dresden

Vermieter:

Anlagen:

- Anlage Vorschriften und Ausstattungsvorgaben für die Errichtung von Leitungsnetzen speziell für Telekommunikations- und Datennetze (anwendungsneutrale Verkabelung) in Gebäuden der Landeshauptstadt Dresden mit mittelfristiger Nutzung (unter 10 Jahre) Stand: 07.09.2010
- Anlage Raumbuch (muss noch erstellt werden)