



BITZER TURM

PETER-SCHAUFLER-PLATZ 1 / TILSITER STRASSE 1, SINDELFINGEN

BESCHREIBUNG GRUNDAUSBAU





BITZER TURM

PETER-SCHAUFLER-PLATZ 1 / TILSITER STRASSE 1, SINDELFINGEN

PROJEKTBE SCHREIBUNG Mieter Grundausbau

Allgemeines

Das Gesamtobjekt wird durch den Vermieter im Rahmen eines umfassenden architektonischen Gesamtkonzeptes errichtet. Die Gemeinschaftsflächen werden durch den Vermieter im Rahmen dieses Konzeptes ausgestattet. Der Abschluss der Mietflächen zu Fluchttreppenhäusern und allgemeinen Fluchtwegen erfolgt entsprechend der behördlichen Genehmigung bzw. des genehmigten Brandschutzkonzeptes. Der Vermieter beantragt eine Genehmigung zum Betrieb des Objektes als Büro- und Geschäftshaus. Sämtliche den Betrieb des Mietobjektes regelnden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften sind vom Mieter zu berücksichtigen. Parallel zur Tilsiter Straße ist die Vorfahrt, 13 PKW-Stellplätze für Besucher sowie zusätzlich 10 Fahrradstellplätze verortet. Die Vorfahrt zu den Besucherstellplätzen befindet sich in direkter Nähe zum zentralen Vorplatz und Haupteingang des Gebäudes, sodass kurze Wege entstehen. Weitere Zufahrten für die Anlieferungen und die Tiefgarage erfolgen an der östlichen Grundstücksgrenze ebenfalls von der Tilsiter Straße.

In der Tiefgarage stehen 100 Parkplätze zur Anmietung zur Verfügung. Im Norden und Osten ist das neue Hauptgebäude umgeben von Grünanlagen. Ein weiteres zentrales Element ist der Innenhof des zweigeschossigen Sockelbaukörpers im Erdgeschoss. Dieser dient als Außenterrasse für die Kantine mit einer großzügigen Treppenanlage mit integrierten Sitzstufen - auch als Pausenfläche für die Besprechungs- und Konferenzbereiche im 1.Obergeschoss. Im Besprechungs- und Konferenzbereich können Besprechungsräume mit unterschiedlicher Personenbelegung angemietet werden. Zwei große Konferenzräume können zu einem Raum mit einer Personenbelegung von bis zu 257 Personen in Kino-Bestuhlung zusammengeschaltet werden.

Konstruktion

Das Bauwerk besteht aus einer hybriden Konstruktion aus Stahl und Stahlbeton. Die Aussteifung des Hochhauses erfolgt über den zentralen Erschließungs- und Versorgungskern aus Stahlbeton. Die beiden Untergeschosse sind ebenfalls als Stahlbetontragwerk ausgeführt.

Die Geschosshöhe in den Bürogeschossen beträgt ca. 4,95 m. Die lichte Raumhöhe in den Büros beträgt ca. 3,00 m bis zur abgehängten Decke.

Fassade

Die Fassadenkonstruktion der Bürobereiche besteht aus einer Elementfassade / Kastenfenster von 1,45 m Achsbreite, welches die Anordnung eines wind- und wettergeschützten Sonnenschutzes und manuelle Komfortlüftung ermöglicht. In der vorderen Ebene befindet sich eine hinterlüftete Prallscheibe. Die thermische Hülle wird durch eine Elementfassade mit Drehflügel mit Dreifachverglasung ausgeführt. Im Zwischenraum der Prallscheibe / Elementfassade ist der von innen bedienbare Sonnenschutz angeordnet. Zum Zweck der Komfortlüftung ist jeder zweite Fensterflügel um 9 Grad offenbar.

Die Fassadenkonstruktion der zweigeschossigen Plus- Zonen um die innenliegenden Wendeltreppen besteht aus einer zweischaligen Pfostenriegelfassade. Der Sonnenschutz wird hier durch einen motorischen Raffstore im Zwischenraum der beiden Glasfassadenebenen gewährleistet. Terrassentüren ermöglichen den Austritt auf die Balkone.



BITZER TURM

PETER-SCHAUFLER-PLATZ 1 / TILSITER STRASSE 1, SINDELFINGEN

Innenausbau

- Boden: Stahlbeton, Hohlrumboden mit Fließestrichdecklage
Flächenlast 3,5 kN/m²
Hochwertige Teppichfliesen
- Decken: Abgehängte offene Streckmetalldecke als Heiz-/ Kühldecke. Farbe: schwarz
- Bürotrennwände: Im Grundausbau vorgesehen ist die Erstellung von 2 Räumen pro Etage. Die Ausbildung erfolgt als GK- Leichtbauwand malerfertig gespachtelt und gestrichen.
- Bürotüren: Holztüren mit Umfassungszarge in RAL 7030 steingrau. Beschläge in Edelstahl vorgerichtet für Profilzylinder
- Türen im Flur: Rauchschutztür aus Aluminium- Profilrohr pulverbeschichtet

Blendschutz

Innenliegende Blendschutzrollos: Benthin RL01, Stoff Veroglim, Farbton 111

Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen

Die Entsorgung des im Gebäude anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt über die öffentliche Kanalisation.

Sanitäranlage

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Sindelfingen.

Wärmeversorgungsanlagen

Die Wärmeversorgung erfolgt aus dem Fernwärmenetz der Stadtwerke Sindelfingen GmbH.

Raumluftechnische Anlagen

Luftqualitätsstufe IDA2 (mittlere Luftqualität) gemäß EN 13779
// Büroflächen 4,5 m³/h/m² (1,5-facher Wechsel)
// angrenzende Flure 1,5 m³/hm²

Im Wesentlichen erfolgt die Heizung/Kühlung der Büroräume über die eingebauten Heiz-/ Kühldecken in Ergänzung zur RLT-Anlage.

Folgende Raumtemperaturen sollen im **Sommer** eingehalten werden:

- // Büro Zieltemperatur 26 °C bei max. 50 Übertemperaturstd. zwischen 26 °C bis max. 28 °C,
- // Nebenräume WC, Kopierräume in Bürobereichen, Flure, Treppenhaus, Lager etc. ohne Kühlung



BITZER TURM

PETER-SCHAUFLER-PLATZ 1 / TILSITER STRASSE 1, SINDELFINGEN

Folgende Raumtemperaturen sollen im **Winter** eingehalten werden:

- // Büro Zieltemperatur 22 °C zur Verbesserung der thermischen Behaglichkeit
- // Kopierräume in Bürobereichen ohne Beheizung
- // Flure, Treppenhaus, Lager etc. 15 °C

Für die Bürobereiche ist im Winter eine Befeuchtung der Zuluft zur Verbesserung der Behaglichkeit vorgesehen, wobei ein minimaler Wert von 35 % bei 22 °C Lufttemperatur eingehalten wird. Im Sommer erfolgt eine zentrale Konditionierung der Zuluft auf +18 °C, die Feuchte wird auf max. 10 g/kg Luft begrenzt.

Bei den Temperaturen handelt es sich um operative Raumtemperaturen (Empfindungstemperaturen).

EDV- Raum

Kaltwasseranschluss für eine Kühlleistung von 2,3 kW innere Lasten installiert

Elektrotechnik

Die Versorgung des Gebäudes mit Elektroenergie erfolgt durch die Stadtwerke Sindelfingen. Zur Verringerung der Blindstromanteile der Allgemeinverbraucher (mittelspannungsseitige Zählung/ Motorlasten) und somit der Belastung der NSHV ist eine Blindstromkompensationsanlage mit einer Leistung von 400 kvar (6 x 50 und 4 x 25 kvar) installiert. Diese wird im Bereich der NSHV-AV installiert und deckt die wesentlichen Regelverbraucher ab.

Elektroladestationen für Kfz und E-Bikes

Es sind für Kfz 12 Plätze, für Fahrräder 10 Plätze vorhanden, Erweiterung ist möglich.

Hauptstromversorgung

Für die Hauptstromversorgung zwischen der Zählerhauptverteilung und den Mietbereichen im Turm ist eine Stromschiene installiert. In den ELT-UV-Räumen der Mietbereiche sind die Unterverteilungen durch Abgangskästen mit Sicherungen an die Stromschienen angeschlossen. Die horizontale Anbindung erfolgt über Kabeltrassen bzw. den Doppel-/Hohlraumboden.

Die flächige Ausleuchtung wird über LED-Langfeld-Einbauleuchten in der Steckmetalldecke mit 300 lx umgesetzt Fabrikat: Zumtobel Mirel-L.

Die ergänzende Ausleuchtung am Arbeitsplatz auf 500 lx erfolgt über Schreibtischlampe (mieterseits).

Die Schalter und Steckdosen sind in einem einheitlichen Standard-Schalter-Steckdosenprogramm Gira E2 ausgeführt.



BITZER TURM

PETER-SCHAUFLER-PLATZ 1 / TILSITER STRASSE 1, SINDELFINGEN

Die Anzahl der Bodentanks ist Bestandteil der späteren Mieterausbaubeschreibung und kann auf die individuellen Bedürfnisse des Mieters angepasst werden.

Je Büro-Einzelarbeitsplatz ist ein Einzel-AP-Bodentank mit folgender Ausstattung installiert:

- // Runder Standardbodentank
- // 1 x AV-Netzsteckdose, weiß (230 V/16 A)
- // 1 x AV-Netzsteckdose, orange (EDV 230 V/16 A)

Je Büro-Doppelarbeitsplatz ist ein Doppel-AP-Bodentank mit folgender Ausstattung installiert:

- // Runder Standardbodentank
- // 2 x AV-Netzsteckdose, weiß (230 V/16 A)
- // 2 x AV-Netzsteckdose, orange (EDV 230 V/16 A)

Datenanschlussdosen sind mieterseits zu erbringen.
Es sind 35-37 Arbeitsplätze pro Stockwerk vorgesehen.

Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Die Versorgung des Gebäudes erfolgt über ein Stammkabel der Telekom in den Hausanschlussraum an der Westseite des Gebäudes im 1. UG mit Anbindung aus der Eschenbrünnelestraße. Eine weitere Anbindung kann über die Tilsiter Straße erfolgen.

LWL und Kupfer (CU) werden bis in die Technikräume auf den Etagen verlegt. Der Ausbau innerhalb der Mietetage erfolgt durch den Mieter.

Zur Außensicherung des Gebäudes ist eine Einbruchmeldeanlage und Videokameraanlage mit digitaler Aufzeichnung und integrierten Bewegungsmeldern installiert.

Förderanlagen

Für die innere Erschließung ist im Turm eine Aufzugsanlage mit insgesamt vier Fahrkörben sowie einem Feuerwehraufzug (auch nutzbar für die Nutzer des Gebäudes) installiert.

Das Sockelgebäude, wird über einen Sockelaufzug erschlossen.

Brandmeldeanlage / Feuerlöschanlagen

Das Gebäude wird mit einer flächendeckenden automatischen Sprinkleranlage und Brandmeldeanlage entsprechend den behördlichen Anforderungen ausgestattet.

Weitere Feuerlöscheinrichtungen (Feuerlöscher) werden nach Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes eingebaut. Ferner werden die Treppenhäuser mit automatischen Meldern überwacht.



BITZER TURM

PETER-SCHAUFLER-PLATZ 1 / TILSITER STRASSE 1, SINDELFINGEN

Sanitäranlagen

Boden:	Bodenfliese
Decken:	Abgehängte Decke
Wände:	Wandfliesen Die Wände, die keinem Spritzwasser ausgesetzt sind, werden gespachtelt und farbig gestrichen.
Türen:	Standard-Holztüren mit Umfassungszarge in RAL 7030 steingrau
Elektroinstallation:	Einbau-Downlights, Schalter / Steckdosen (Fabr. Gira, E2, reinweiß o. ä), Unterputzinstallation, 5-l Warmwasser-Untertischgerät
Sanitärinstallation:	Einbauwaschbecken Fabrikat Duravit mit verchromter Einhand-Mischbatterie Tiefspülklosett wandhängend mit Unterputzspülkasten Fabrikat Villeroy & Boch Urinal Fabrikat Laufen weiß, Urinalspülung berührungslos

Die Sanitärbereiche werden den Erfordernissen entsprechend ausgestattet mit: Spiegel, WC-Sitz, WC-Papierrollenhalter, WC-Papierersatzrollenhalter, WC-Bürste, Seifenspender, Papierhandtuchspender, Papierkorb und Hygienebehälter

Teeküchen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse für die Teeküche sind pro Etage rückseitig am Sanitärkern vorgerüstet. Die Teeküchen selbst sind Mietersache.

Schließanlage

Hauptschließanlage mit Gruppeneinteilung.

Beschilderung / Leitsystem

Alle behördlich geforderten Schilder im Inneren des Gebäudes, in der zugelassenen Form und Größe wie z. B. Hinweise auf Fluchtwege, Brandschutztüren, Technikraumtüren o. ä. einschließlich in den Stockwerken angebrachter Fluchtwegpläne. Es ist ein einheitliches Informations- und Leitsystem mit Wegweisern, Türschildern mit Text oder Piktogrammen vorgesehen.