

Nutzungskonzept

Bürogebäude
Max Planck Str. 17
in 40699 Erkrath-Untersfeldhaus



prokosch + partner ■ architekten

gerlinde berndt
thilo prokosch
dipl.ing. architekten

arrenbergsche höfe 4
42117 wuppertal
tel. 0202-76903-23
fax 0202-7690324

haupstr. 79
12159 berlin
tel. 030-6141520

www.prokosch.net
prokosch-architekten@t-online.de

auftraggeber:
berlinovo immobilien gmbh
hallesches ufer 74-76
10963 berlin

prokosch + partner architekten
übernimmt keine gewähr für die
aktualität, richtigkeit und
vollständigkeit der informationen

01	Vermietungsszenarien
02	Grundriss Normalgeschoss Bestand
03	Grundriss Normalgeschoss Variante I
04	Grundriss Normalgeschoss Variante II
05	Draufsicht Normalgeschoss 2 - Farbvariante A
06	Draufsicht Normalgeschoss 2 - Farbvariante B
07	Raumkonzepte
08	Raumkonzepte
09	Raumkonzepte
10	Ausstattungsszenario Standard „Basis“ / Farbvariante A
11	Ausstattungsszenario „Medium“ / Farbvariante B
12	Decke
13	Wand
14	Boden
15	Elektro- und Datenverteilung
16	Beleuchtung und Deckeneinbauten

Vermietungsszenarien



Nutzung Mietfläche

Unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten bietet uns das Gebäude mit einer Nettofläche von ca. 892 m² pro Normalgeschoss. Die zur Verfügung stehende Mietfläche kann dank eines zentral gelegenen Aufzugs und Treppenhauses horizontal wie auch vertikal miteinander verbunden oder getrennt werden.

Ob bis zu drei Etagen übereinander kombiniert werden (01) oder jede Etage unterschiedlich belegt wird (02) oder auch innerhalb einer Ebene die Trennung statt findet; für diverse Mietflächenaufteilungen können die entsprechend notwendigen Flächen verbunden werden. Ein Teil des Kellergeschosses kann mit dem Erdgeschoss, verbunden durch eine eigene Treppe, zu einer weiteren vermietbaren Einheit zusammengefügt werden.

Circa-Flächen:

1 ■ = 1802,00 m²
 ■ = 437,00 m²
 ■ = 460,00 m²

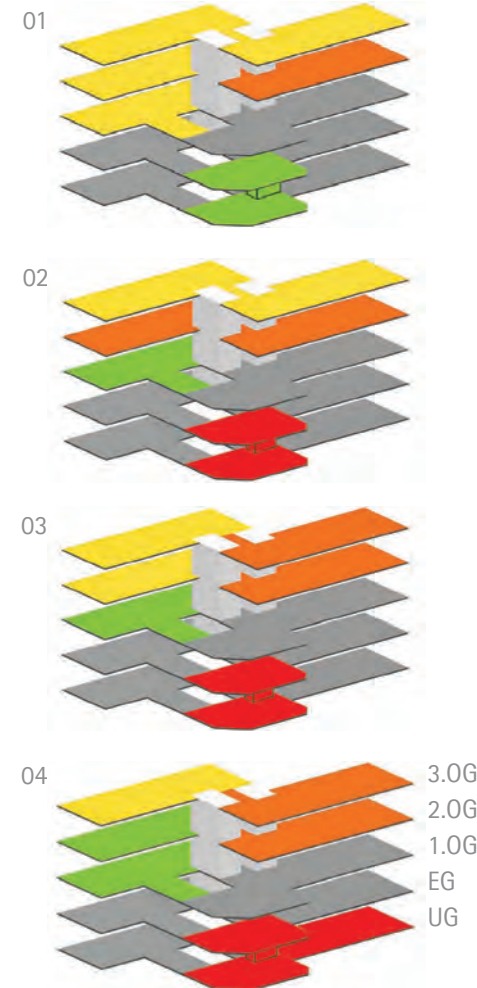
2 ■ = 892,00 m²
 ■ = 892,00 m²
 ■ = 455,00 m²
 ■ = 460,00 m²

3 ■ = 910,00 m²
 ■ = 874,00 m²
 ■ = 455,00 m²
 ■ = 460,00 m²

4 ■ = 455,00 m²
 ■ = 874,00 m²
 ■ = 910,00 m²
 ■ = 730,00 m²

Gesamt:

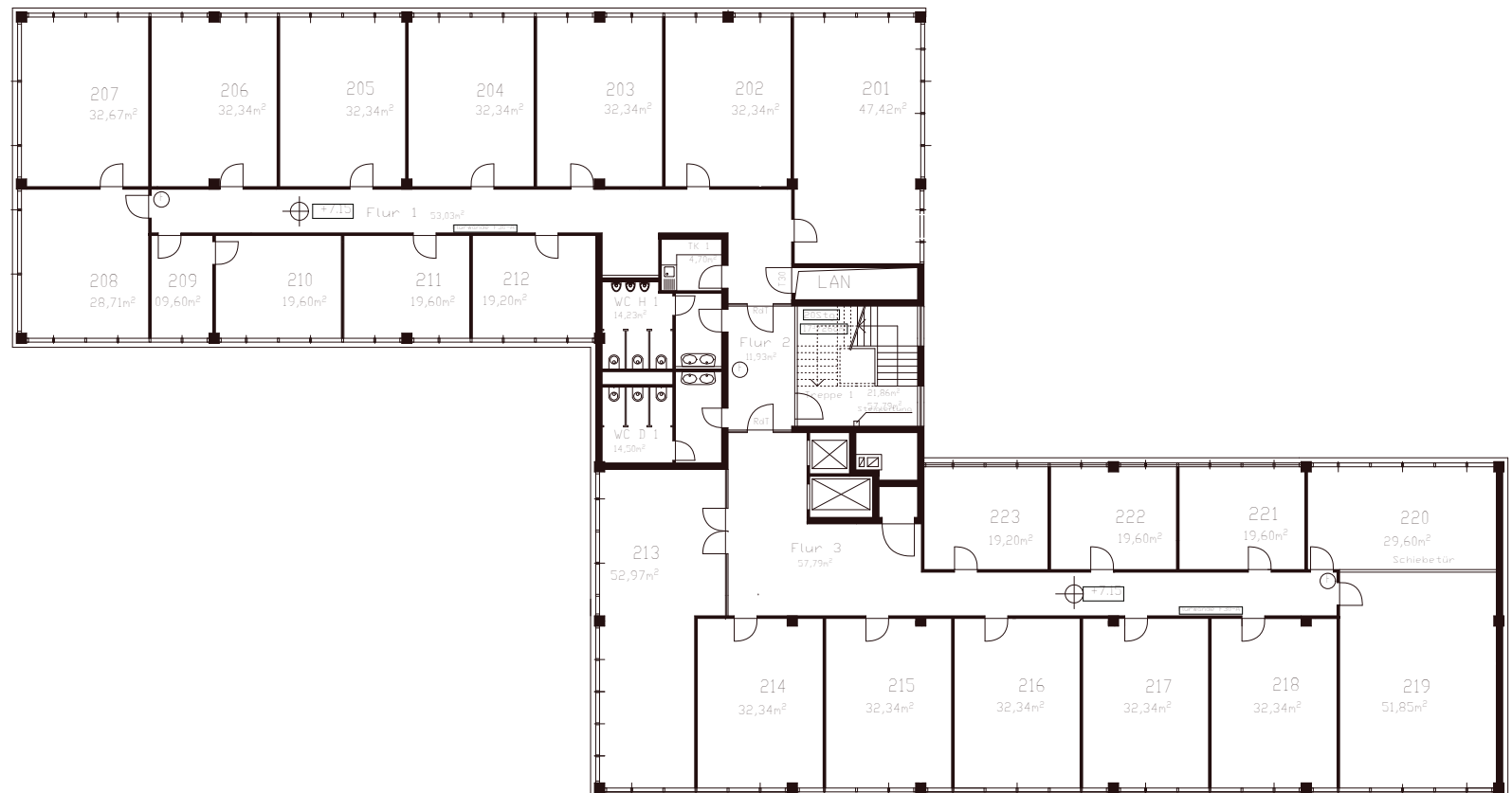
3.OG + 2.OG + 1.OG = 2239 m²
 EG + UG = 730 m²
 Maximale Belegung = 2969 m²



Grundriss Normalgeschoss – Bestand



- Bürofläche Insgesamt ca. 870 m²
- Bodenbelastung bis zu 5 kN/m²
- Achsmaß 1,25 x 1,25 m
- Lichte Raumhöhe 2,75 m
- Decke Bestand: Bandrasterdecke, flexible Raumaufteilung durch die Möglichkeit, Trennwände an den Bandrasterprofilen auszuführen
- Tageslichtorientierte Arbeitsplätze mit Bildschirmgerechten Spiegel rasterleuchten
- Fensteranlage mit Schallschutz-Isolierverglasung und außenliegendem Sonnenschutz
- Hohlraumboden / Doppelboden
- Parkmöglichkeiten mit ausreichend Stellplätzen, ca. 100 Stück
- Alle Flächen sind mit Datenverkabelung KAT 5 ausgestattet



Grundriss Normalgeschoss Variante I



Nettoflächen

Büro gesamt: ca. 892 m²

WC-Anlagen: ca. 30 m²

Treppenhaus und Aufzug: ca. 30 m²

Raum 1: ca. 32,50 m²

Raum 2: ca. 26,71 m²

Raum 3: ca. 32,60 m²

Raum 4: ca. 32,30 m²

Raum 5: ca. 19,60 m²

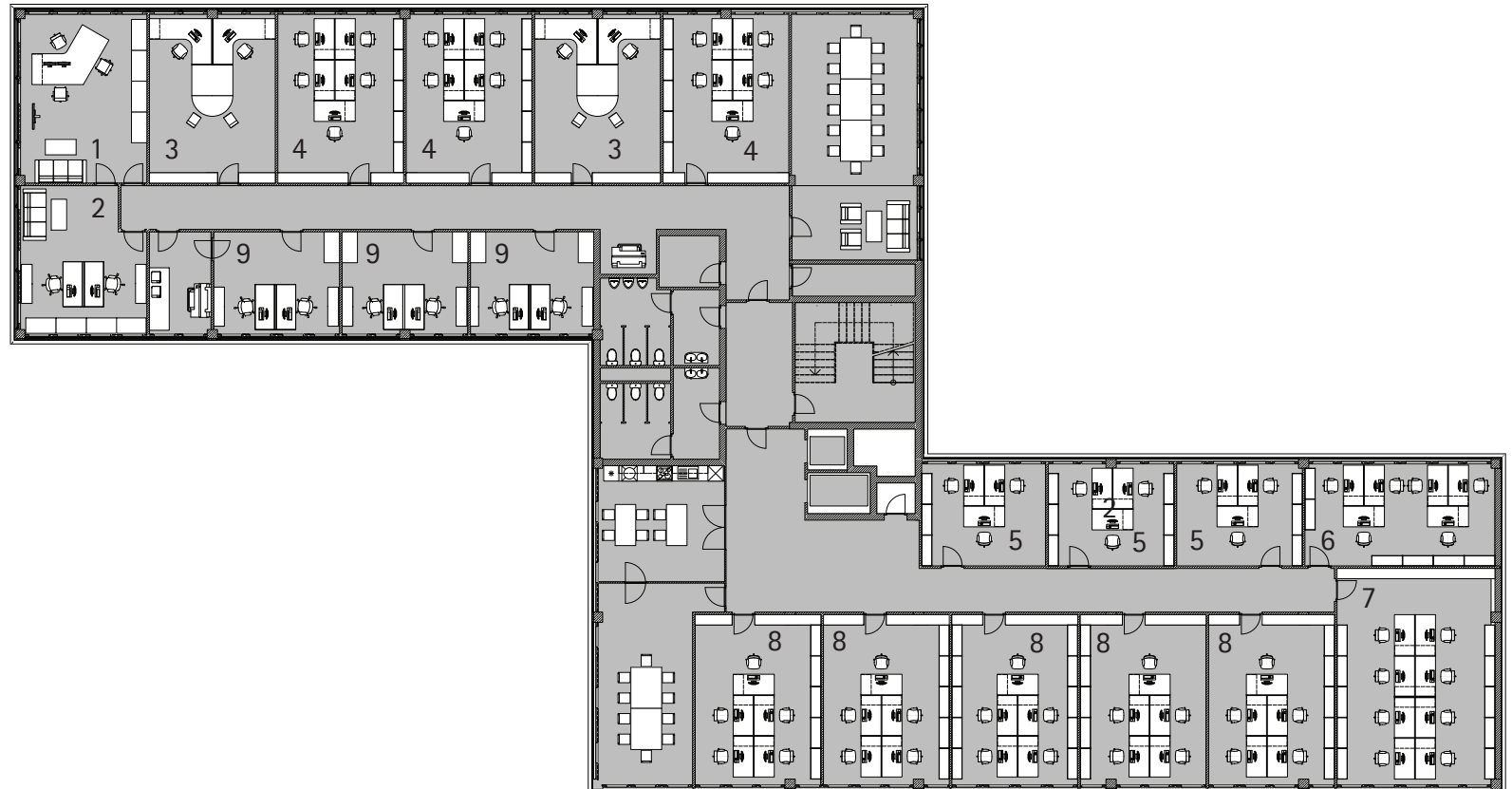
Raum 6: ca. 29,40 m²

Raum 7: ca. 52,00 m²

Raum 8: ca. 32,60 m²

Raum 9: ca. 19,20 m²

Das Normalgeschoss ist geeignet
für ca. 76 Mitarbeiter.





Grundriss Normalgeschoss – Variante II

Großraumbüro

Alternativ zur ersten Variante mit Anordnung von Einzelbüros entlang eines Mittelflures, bei der Mietflächen ungenutzt bleiben, wäre auch ein offenes Bürokonzzept möglich. Dieses ist als Nutzungstyp „Großraumbüro“ bis zu einer Größe von max. 400 m² zusammenhängender Fläche zulässig.

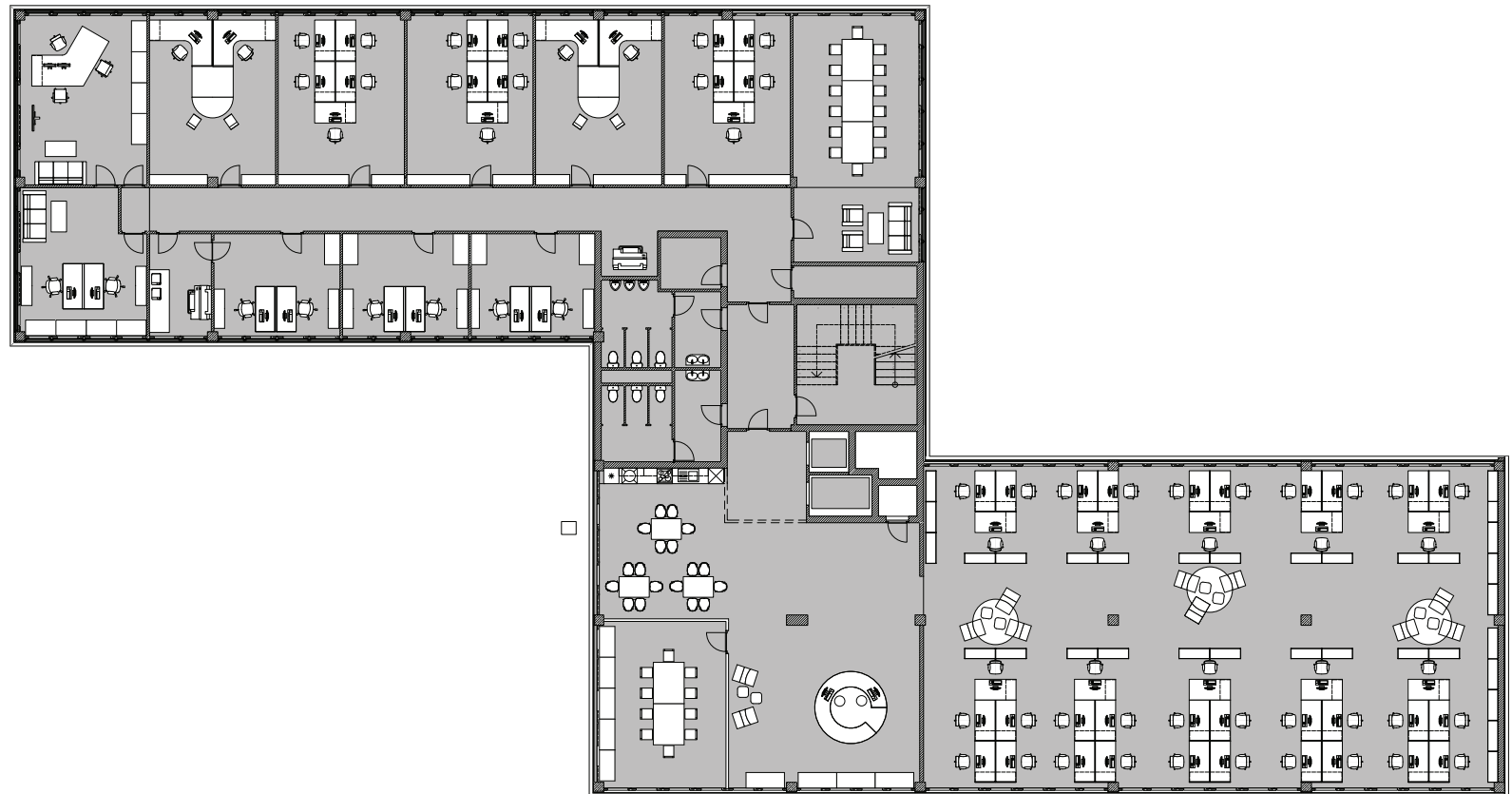
Ganz individuelle Raumstrukturen sind hier denkbar.

Offene und halb-offene Räume mit kleinen Arbeitsplatzsystemen für bis zu 5 Personen wechseln sich mit geschlossenen Räumen für Besprechung und Konferenz ab. Aufenthaltsbereiche fördern den kommunikativen Austausch und die Interaktion in Fluren und im Cafeteria-Bereich.

Trennwandsysteme und Schränke können den Großraum räumlich und akustisch trennen.

Ein großzügiger Empfangsbereich mit 2 Arbeitsplätzen sowie weitere 50 Arbeitsplätze und ein Besprechungsraum finden auf der halben Etage Platz.

Die üblichen bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Gestaltung dieses Nutzungstyps sind zu beachten.





Draufsicht Normalgeschoss 2 – Farbvariante A

Aufteilungsszenario (Vorschlag) in Anlehnung an Bestandsaufteilung

- 01 ca. 32,50 m² 1 Arbeitsplatz
- 02 ca. 32,60 m² 2 Arbeitsplätze
- 03 ca. 32,30 m² 5 Arbeitsplätze
- 04 ca. 32,30 m² 5 Arbeitsplätze
- 05 ca. 32,60 m² 2 Arbeitsplätze
- 06 ca. 32,30 m² 5 Arbeitsplätze
- 07 ca. 47,00 m² Konferenzraum
- 08 ca. 19,60 m² 3 Arbeitsplätze
- 09 ca. 19,60 m² 3 Arbeitsplätze
- 10 ca. 19,60 m² 3 Arbeitsplätze
- 11 ca. 29,40 m² 6 Arbeitsplätze
- 12 ca. 52,00 m² 8 Arbeitsplätze
- 13 ca. 32,60 m² 5 Arbeitsplätze
- 14 ca. 32,60 m² 5 Arbeitsplätze
- 15 ca. 32,60 m² 5 Arbeitsplätze
- 16 ca. 32,60 m² 5 Arbeitsplätze
- 17 ca. 32,60 m² 5 Arbeitsplätze
- 18 ca. 31,00 m² Konferenzraum
- 19 ca. 22,10 m² Cafeteria
- 20 ca. 19,20 m² 2 Arbeitsplätze
- 21 ca. 19,20 m² 2 Arbeitsplätze
- 22 ca. 19,90 m² 2 Arbeitsplätze
- 23 ca. 9,70 m² Storage/Printer
- 24 ca. 26,40 m² 2 Arbeitsplätze

Gesamt ca. 76 Arbeitsplätze





Draufsicht Normalgeschoss 2 – Farbvariante B

Aufteilungsszenario (Vorschlag) in
Anlehnung an Bestandsaufteilung

- 01 ca. 32,50 m² 1 Arbeitsplatz
- 02 ca. 32,60 m² 2 Arbeitsplätze
- 03 ca. 32,30 m² 5 Arbeitsplätze
- 04 ca. 32,30 m² 5 Arbeitsplätze
- 05 ca. 32,60 m² 2 Arbeitsplätze
- 06 ca. 32,30 m² 5 Arbeitsplätze
- 07 ca. 47,00 m² Konferenzraum
- 08 ca. 19,60 m² 3 Arbeitsplätze
- 09 ca. 19,60 m² 3 Arbeitsplätze
- 10 ca. 19,60 m² 3 Arbeitsplätze
- 11 ca. 29,40 m² 6 Arbeitsplätze
- 12 ca. 52,00 m² 8 Arbeitsplätze
- 13 ca. 32,60 m² 5 Arbeitsplätze
- 14 ca. 32,60 m² 5 Arbeitsplätze
- 15 ca. 32,60 m² 5 Arbeitsplätze
- 16 ca. 32,60 m² 5 Arbeitsplätze
- 17 ca. 32,60 m² 5 Arbeitsplätze
- 18 ca. 31,00 m² Konferenzraum
- 19 ca. 22,10 m² Cafeteria
- 20 ca. 19,20 m² 2 Arbeitsplätze
- 21 ca. 19,20 m² 2 Arbeitsplätze
- 22 ca. 19,90 m² 2 Arbeitsplätze
- 23 ca. 9,70 m² Storage/Printer
- 24 ca. 26,40 m² 2 Arbeitsplätze

Gesamt ca. 76 Arbeitsplätze





Büroraum Typ 01_ 4 - Achser

ca. 32,30 m²

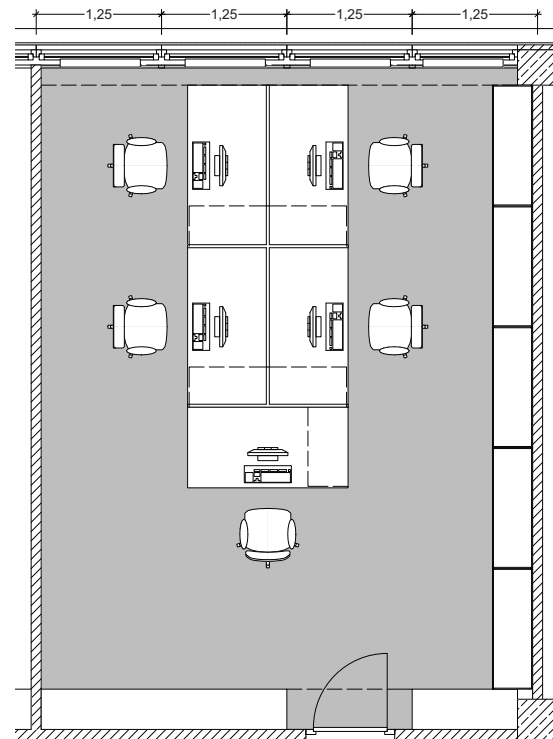
8 Stück - 5 Arbeitsplätze

Büroraum Typ 02_ 4 - Achser

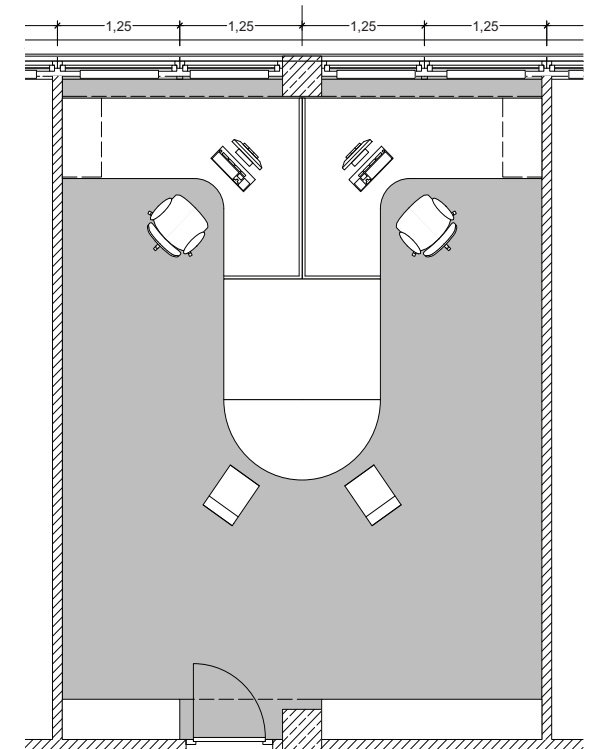
ca. 32,60 m²

2 Stück - 3 Arbeitsplätze

Flächenanforderung nach Arbeits-
stätten-Richtlinie: mindestens
100 cm tief und breit bei sitzender
Tätigkeit.



Typ 01



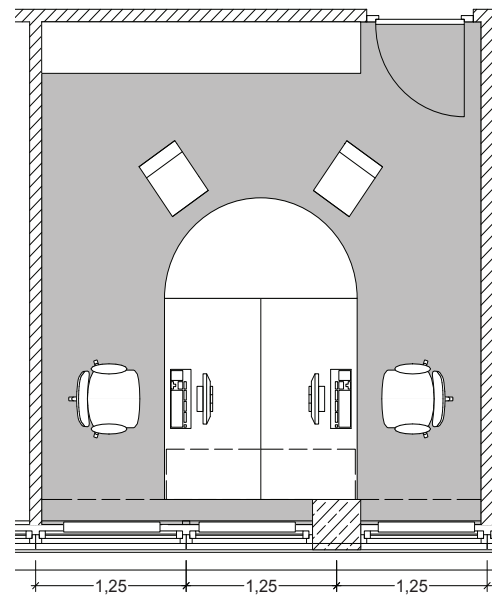
Typ 02



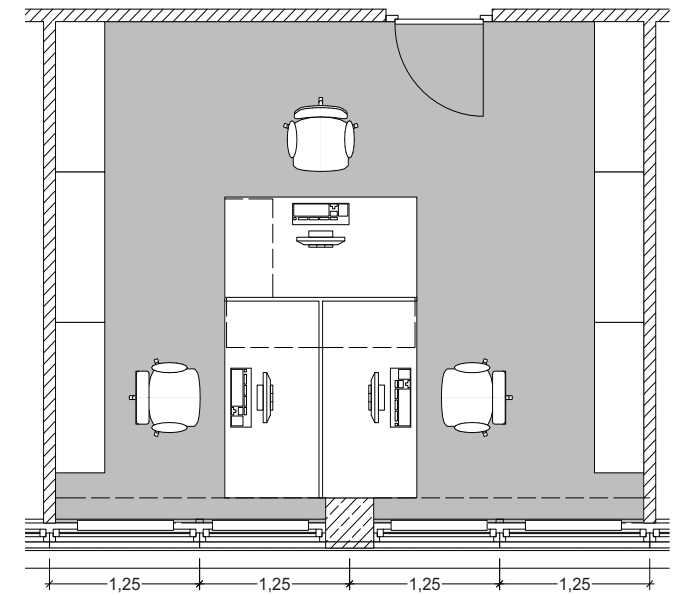
Büroraum Typ 03_ 3 - Achser
ca. 14,60 m²
3 Stück - 2 Arbeitsplätze, 2 Besucherplätze

Büroraum Typ 04_ 4 - Achser
ca. 19,60 m²
3 Stück - 3 Arbeitsplätze

Flächenanforderung nach Arbeitsstätten-Richtlinie: mindestens 100 cm tief und breit bei sitzender Tätigkeit.



Typ 03



Typ 04



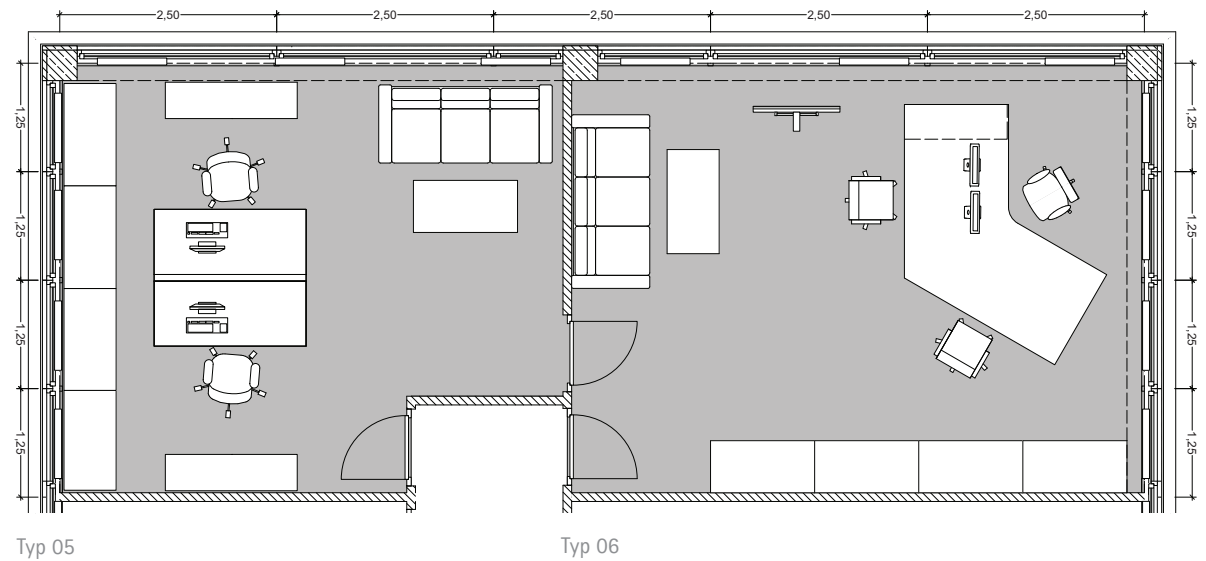
maxplanck 17

Raumkonzepte

Büroraum Typ 05_ 4 - Achser
ca. 26,50 m²
1 Stück - 2 Arbeitsplätze inkl. Sitzecke

Büroraum Typ 06_ 4 - Achser
ca. 32,50 m²
1 Stück - 1 Arbeitsplatz inkl. 2 Besucherplätze und Sitzecke

Flächenanforderung nach Arbeitsstätten-Richtlinie: mindestens 100 cm tief und breit bei sitzender Tätigkeit.



Ausstattungsszenario Standard „Basis“ / Farbvariante A

Oberflächen und Kombinationen Variante A

01 Tapete/Wandfarbe:

Glasvlies und Anstrich
Latexfarbe, seidenglänzend weiß

02 PVC-Boden Küche:

Tarkett, 7mm Easy Line 731, Graue
Eiche

03 Bodenbelag Nadelfilz:

Vebe Floorcoverings GmbH, Merlin
Contract

04 Decken:

OWA MF-Rasterdecke, Einlegeplatte
Typ „Sinfonia“

05 Beleuchtung:

Raster-Einlegeleuchten Standard, neu,
4x14 W

06 Datenverkabelung KAT 5 Bestand

07 Oberfläche Besprechungstische (Vorschlag für Mieterausstattung)

08 Möbelsystem (Vorschlag für Mieter- ausstattung):

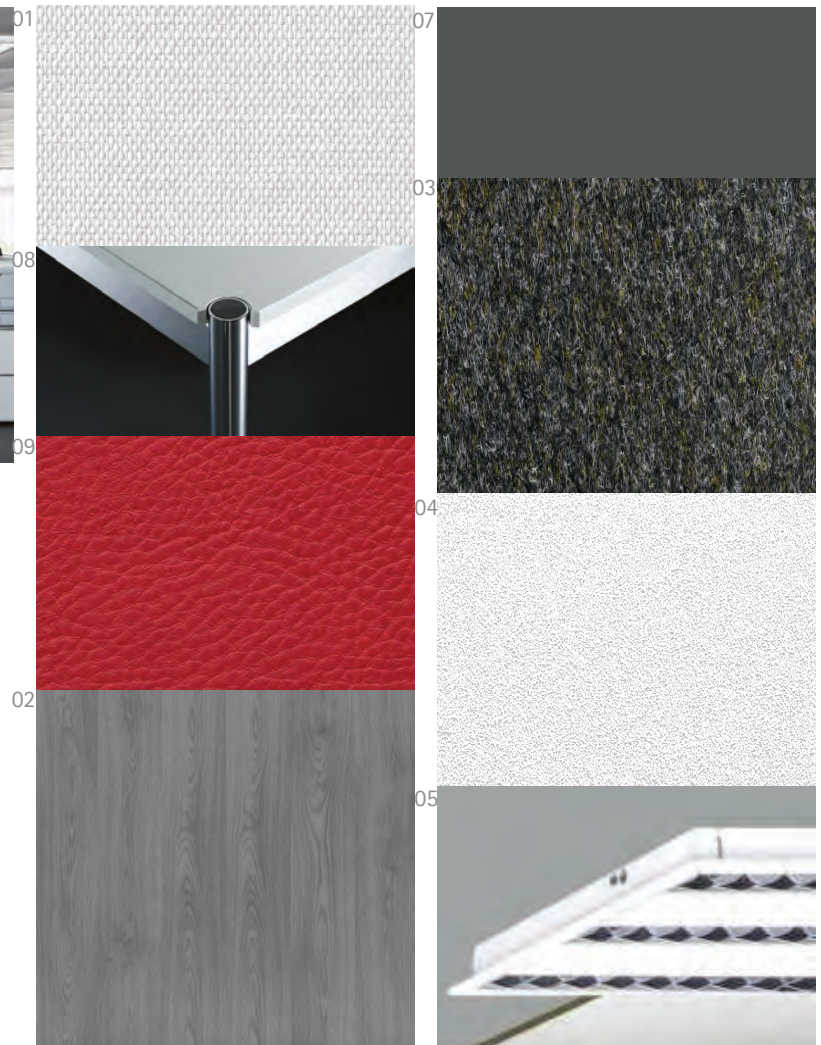
USM Haller

09 Kunstleder (Vorschlag für Mieter- ausstattung):

Fa. Skai, schwer entflammbar
Artikel Sotega FLS Col. Flame

Klimatisierung entfällt

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr
und dienen lediglich der Veranschauli-
chung der Varianten.



Ausstattungsszenario „Medium“ / Farbvariante B

Oberflächen und Kombinationen Variante B

01 Tapete/Wandfarbe:

Glasvlies und Anstrich
Latexfarbe, seidenglänzend weiß

02 PVC-Boden:

Moduleo 5mm Verdon Oak 24984
Click-System

03 Teppich:

Vorwerk, Arena SL 5K26

04 Decken:

OWA MF-Rasterdecke, Einlegeplatte
Typ „Cosmos“

05 Beleuchtung:

Raster-Einlegeleuchten LED, neu

06 Klimatisierung:

Klima-Splitanlage inkl. aller Leitungen,
Entlüftung Teeküche inkl. Wanddurch-
brüche etc.

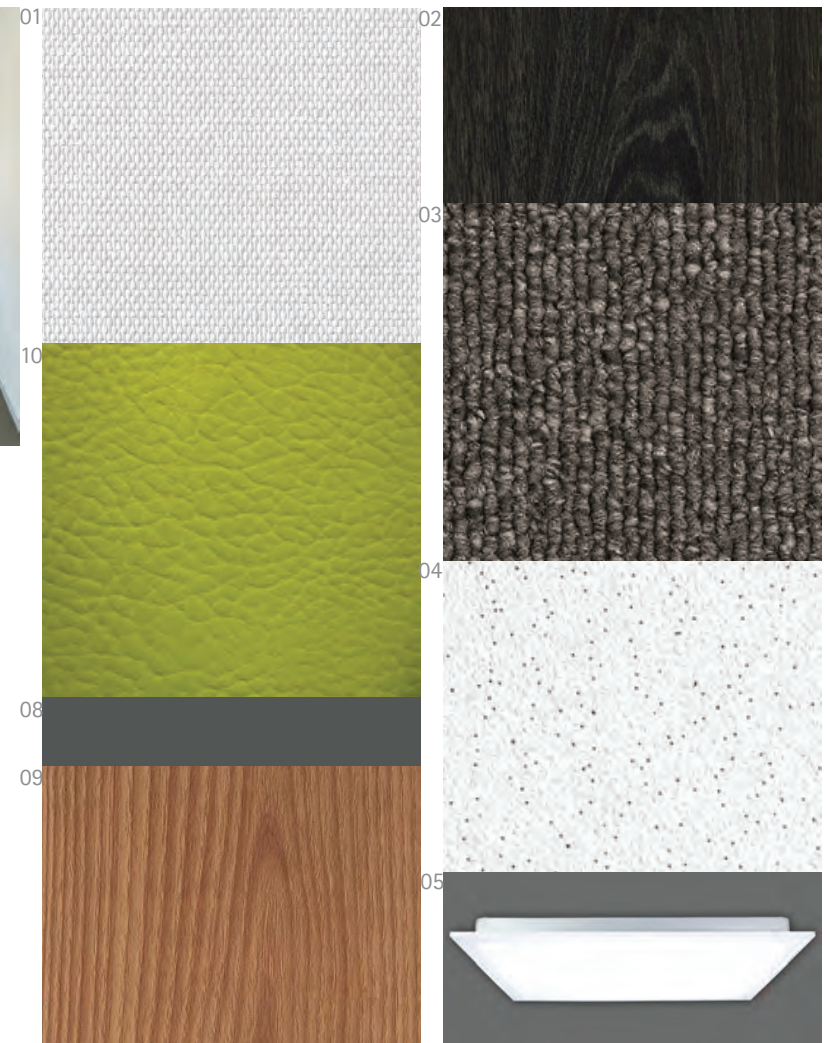
07 Datenverkabelung KAT 7, neu

08 Oberfläche Besprechungstische (Vorschlag für Mieterausstattung)

09 Möbeldekor (Vorschlag für Mieter-
ausstattung): Laminat Holzoptik

10 Kunstleder (Vorschlag für Mieter-
ausstattung): Fa. Skai, Fa. Skai, schwer
entflammbar
Artikel Plata Limone

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr
und dienen lediglich der Veranschauli-
chung der Varianten.





Deckensystem für Büroräume und Flure

Büros und Besprechungsräume stellen eine erhöhte Anforderung an das Raum-Akustik-Klima. Sie sollten den Schall in und zwischen den Räumen dämmen. Beleuchtung, Kühlung und Lüftung lassen sich integrieren.

Sichtbares System

Sämtliche Trag- und Verbindungsprofile, auf denen die Deckenplatten aufliegen, sind bei diesem System sichtbar – herausnehmbare Platten, zur schnellen und einfachen Handhabung. Alle Schienen können weiß lackiert werden und geben somit trotz Rasterung ein homogenes Deckenbild.

Oberflächen

01 Ideal für akustisch sensible Bereiche ist die Akustikdecke OWAacoustic premium Sinfonia, die einen besonders hohen Schallabsorptionswert von $0,85 \alpha$ besitzt (85% der Schallenergie werden absorbiert) und so mit Konzentration im Ruhebereich und Interaktion in dynamischen Bereichen fördert.

02 Oberfläche OWAacoustic premium Cosmos 68/N mit Nadelung mit einem Schallabsorptionswert von $0,65 \alpha$.

03 Oberfläche OWAacoustic premium Harmony mit einem Schallabsorptionswert von $0,70 \alpha$.





Wandaufbau und Systeme

01 Trockenbau

Nichttragende innere Trennwand als Montagewand W111, Metallständerwand, F30, GKB 12,5mm, 41 dB

01



02 Oberfläche

Qualitätsstufe Q3 – geglättet für Tapete (Glasvlies) und Anstrich mit Latexfarbe seidenglänzend für hoch strapazierfähige, gut reinigungsfähige Wandanstriche innen.

02



03 Trennwandsystem

Systemwand SW 100 GR / GRE. Rahmenverglasung doppelt und einfach.

Oberflächen: Melamin weiß, ESG 5 und 6 mm klar, Anschlussprofil nach RAL 7016

03





Bodenaufbau

Der Boden in den Fluren ist als Doppelboden ausgeführt. Eine ideale Lösung für Büro- und Technikräume, da die gesamte Kabelführung über diesen Doppelboden geführt werden kann.

Durch die Nutzung von Bodentanks gibt es auch in den Büros eine größtmögliche Flexibilität in Bezug auf Aufteilung und Gliederung. Die Bodenbelastbarkeit entspricht mit ca. bis zu 5 kN/m² dem Büro- und Gewerbenutzungsstandard. Die Gestaltung der Bodenoberflächen ist frei wählbar

Variante Teppichboden 01

Rollware 4m Breite
für Nutzung im gewerblichen Bereich – starker Publikumsverkehr
Gesamtgewicht 1690g/m²
Feinschlinge mit glatter Oberfläche
Treppeneignung Objektbereich
Stuhlrolleneignung Objektbereich
Brandverhalten Cfl-s1 (B1)
Trittschallverbesserung 24 dB

Variante PVC-Bodenbelag 02

hohe Kratzfestigkeit und Langlebigkeit, für Nutzung im gewerblichen Bereich – starker Publikumsverkehr
Click-System mit der Aufbauhöhe von 4,5 mm
Gesamtgewicht ca. 4000g/m²
Stuhlrolleneignung Objektbereich
Brandverhalten Bfl-s1 (B1)
Trittschallverbesserung 4 dB
Wasserabweisend – Feuchtraum geeignet

01



02





Brüstungskanal

Die Kabel entlang den Außenfassaden zu allen Arbeitsplätzen werden durch Aluminiumkanäle System Hager verlegt und verkleidet.

Für die Stromzuführung sowie für Datenleitungen sind getrennte Kanäle ausgeführt. Eine Installation mit CAT-Verkabelungen nach neuestem Standard ist möglich. Für die Datenverteilung sind Datendosen aller Hersteller frei wählbar, die Elektro-Objekte können angepasst an den vorkonfektionierten Elt.-Brüstungskanal ausgeführt werden.

01
Beispielbild System Brüstungskanal

02
Schalterprogramm Gira System Standard 55, mit mehr als 300 Funktionen für eine komfortable, sichere und wirtschaftliche Elektroinstallation

03
Schalterprogramm Jung System LS 990, Farbe z.B. Lichtgrau



Elektroverteilung

Datenverteilung



Beleuchtung und Deckeneinbauten



Grundlagen der Bestandsdecke

- Decken ausgeführt in Stahlbeton inkl. Stahlbetonunterzügen.
- Deckenhohlraum wird zur Installation der Gebäudetechnik bei Bedarf genutzt.
- die Art der Deckenabhängung ist frei wählbar. Im Bestand: Langfeld-paneeldecken im Raster 1,25m. Im Umbau aktuell: mit MF-Rasterdecke. Ebenso denkbar wäre aber auch eine GK-Decke.

Beleuchtung und sonstige Einbauten sind frei wählbar, z.B.

01 Rasterleuchte LED

40W, LED's 88 Stk., 5.000 K
600x600x12mm / 620x620x12mm

02 Rasterleuchte Leuchtstoff

4x18W, T8, EVG mit Röhren 18W
4000K

Rasterleuchten sind ideal als Büroleuchte, da die Blendwirkung des ausgestrahlten Lichts sehr stark begrenzt wird. In Büros mit Bildschirmarbeitsplätzen sorgt das Aluminiumraster dieser Einlegeleuchte für eine helle Beleuchtung, ohne störende Reflektionen auf den Bildschirmen zu verursachen.

Klimatisierung bei Bedarf in der Decke oder wandhängend ausführbar. Leitungsführungen in der Abhangdecke möglich.

