

Beschaffensvereinbarung für die Anmietung der Flächen im

Bahnhof Buckau

als Nutzung für ein Europäisches Zentrum für Puppenspielkunst

Objekt:

BAHNHOF Buckau, Porsestr. 13, 39104 Magdeburg

Vermieter:

KUBON Immobilienmanagement GmbH

Mieter:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stand: Januar 2024

1 Vorbemerkungen

Die KUBON Immobilienmanagement GmbH ist Eigentümerin und zukünftige Vermieterin des Grundstückes Porsestr. 13 / Warschauer Straße _BAHNHOF Buckau_ in Magdeburg und plant die denkmalgerechte Sanierung des Bahnhofgebäudes. Das Gebäude liegt in zentraler Lage in der Landeshauptstadt Magdeburg an der Warschauer Str. im Stadtteil Buckau. Der Bahnhof Buckau ist in fußläufiger Reichweite durch das Gebäude zu erreichen. Die Straßenbahnstation „Bahnhof Buckau/Puppentheater“ sichert in unmittelbarer Nähe den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr.

Mit der gegenständlichen Mieterbaubeschreibung ist die KUBON Immobilienmanagement GmbH bestrebt, dem Mieter einen Überblick über Art und Umfang verbindlicher Leistungen zu geben, die der Vermieter dem Mieter zur Verfügung stellt. Demzufolge wird diese Mieterbaubeschreibung Anlage zum Mietvertrag und soll die zukünftigen Mietflächen beschreiben.

Grundlage bildet die gemeinsam abgestimmte Entwurfsplanung der ACM GmbH – Atelier für Architektur – Klosterbergstr. 19 in Magdeburg, Variante 2, vom 26.05.2023.

Für die Sanierung gelten die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften zum Zeitpunkt der Erteilung der Umnutzungsgenehmigung der Baubehörde der Landeshauptstadt in Verbindung mit dem Eisenbahnbundesamt. Die KUBON Immobilienmanagement GmbH stellt insofern die öffentlich-rechtliche Genehmigungsfähigkeit des Mietobjektes in dem Umfang her, in dem Leistungen nach diesem Mietvertrag der KUBON Immobilienmanagement GmbH geschuldet sind. Diese können mitunter von den Planungen des Architekten und der KUBON Immobilienmanagement GmbH abweichen und werden in diesen Fällen mit dem Mieter abgestimmt.

2 Beschreibung Allgemein

Die öffentliche Erschließung der notwendigen Medien (Strom, Wasser/Abwasser, Gas, Telefon/Daten) wird durch den Vermieter sichergestellt.

Die inneren Flächen und oberen Geschosse werden durch Treppenhäuser und (optional) durch einen Personenaufzug erschlossen.

Die Flächen im 1. Obergeschoss und Teilflächen im Dachgeschoss sind als Zentrum für Puppenspielkunst geplant.

Die nicht-tragenden Trennwände werden durch Mauerwerk und Trockenbau realisiert. Die Fenster werden als öffnbare, farbige und isolierverglaste Holzfenster mit Drehbeschlag gem. Anforderungen an Wärme- und Schallschutz gem. Denkmalanforderungen neu ausgebildet. Die Gebäudeeingangstüren sowie Flurabschlusstüren werden als Holztüren gem. Denkmalanforderungen ausgebildet, wobei die Haupteingangstüranlage zum Norden eine integrierte Klingel- und Postfachanlage erhält. Der Zutritt zu den Mietbereichen wird durch Einbau einer zentralen Schließanlage mit Türöffner/Gegensprechanlage geregelt.

Die Fassade wird gem. Denkmalanforderungen gesäubert und ausgebessert.

Im Untergeschoss ist ein zentraler Hausanschlussraum vorhanden. Der Vermieter liefert eine Fernmelde/Breitbandkabelanschluss-Zuleitung vom zentralen Hausanschlussraum in den IT-Verteilerraum (Serverraum) der jeweiligen Mietfläche.

2 Beschreibung Mietflächen

Als Endbelag wird hochwertiges Vinyl inkl. Sockelleiste gem. Musterauswahl des Vermieters verlegt. Die IT-Verkabelung erfolgt als Brüstungskanal an den Wänden der Mieteinheit und wird in CAT 6/7 ausgeführt. Die Beleuchtung erfolgt über geeignete (gem. Arbeitsstättenverordnung) Langfeldleuchten oder Downlights angepasst an die Mieterplanung. Die Räume werden jeweils standardmäßig mit 4 Netzsteckdosen und 4 EDV-Anschlüssen ausgestattet; angepasst an die Mieterplanung. Die Räume erhalten Türelemente aus lackierten Stahlzargen und HPL-beschichteter Vollspantür. Decken und Wände werden gestrichen; Decken ggf. alternativ als abgehangene Rasterdecke. Als Heizflächen werden wandhängende Heizkörper mit Thermostatventil installiert.

Im Bereich der vorgesehenen Küche (Küchenzeile inkl. Kühlschrank und Herd/Ofen wird vom Vermieter gestellt) wird ein Fliesenspiegel sowie ein Kalt- und Schmutzwasseranschluss installiert. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über einen elektrischen Durchlauferhitzer.

In den **Sanitärräumen** wird als Endbelag ein keramischer Belag gem. Musterauswahl des Vermieters verlegt. Decken und Wände werden gestrichen; Decken ggf. alternativ als abgehangene Rasterdecke. Im Bereich der Sanitärobjekte wird keramischer Wandbelag installiert. Sanitärtrennwände sind aufgeständert und HPL-beschichtet. Die WC-Becken und Urinale werden als wandhängende Becken mit verdecktem Spülkasten installiert. Waschtische und Waschbecken werden als freihängende Waschtische inkl. Mischbatterie ausgebildet. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer. Eine mechanische Be- und Entlüftung wird

installiert. Die Beleuchtung erfolgt über Downlights. Als Heizflächen werden wandhängende Heizkörper mit Thermostatventil installiert.

Im **IT-Verteilerraum (Serverraum)** und in den **Lagerräumen** wird Linoleum verlegt. Die Beleuchtung erfolgt über Downlights. Decken und Wände werden gestrichen; Decken ggf. alternativ als abgehangene Rasterdecke. Der IT-Verteilerraum (Serverraum) erhält ggf. eine Belüftungsanlage.

Der Vermieter errichtet die **Elektro-Unterverteilung** im Mietbereich einschließlich der Anschlüsse der vom Vermieter geschuldeten Geräte. Dazu gehören (soweit nicht oben bereits beschrieben):

- Beleuchtungsschaltungen in den Räumen
- Reinigungssteckdosen in Wänden in Fluren und Räumen
- Zusätzliche Steckdosen im Einbauküchenbereich und IT-Verteilerraum

Die Daten und Telefonverkabelung vom IT-Verteilerraum (Serverraum) erfolgt bis zu den entsprechenden Brüstungskanälen als CAT 6/7 Verkabelung.

3 Mieterseitige Leistungen

- Serverschränke, Server, Racks Telefonanlagen, PC's
- Ausstattung Küche
- Mobiliar