

NEXTEC Campus

Moderne Büroflächen am Gustavsee, Karlstein

Inhalt		Seite
Standort	Vorwort	3
	Lage	4
	Arbeit und Erholung	5
Gebäude	Das Projekt	6
	Unser Angebot	7
	Büroflächen	8
	Ausstattung Regelgeschoss	9
	Energieerzeugung und -speicherung	10
	Elektroschema	11
	Heizen und Kühlen	12
	Lüftung	13
	Sanitär	14
	Sicherheitstechnik	15
	Rechenzentrum	16
	Datenanbindung	17
	Gebäudeautomation	18
	Zeche-Gustav-App	19
Bistro-Konzept	20	
Ansichten und Grundrisse	21-27	
Vertrags- grundlage	Vertragspartner	28





Netz- und Energietechnik für die nächste Generation zu entwickeln und zu realisieren ist die Aufgabe der NEXTEC Holding GmbH.

Der Braunkohletagebau, ein E-Werk, das erste Atomkraftwerk Deutschlands und dessen vollständiger Rückbau sind Zeugen einer 100-jährigen Geschichte der Energiewirtschaft am Standort Zeche Gustav.

Aus dieser Tradition bietet die NEXTEC Holding GmbH Unternehmen aus den Bereichen der Digitalisierung und der Energiewirtschaft moderne und attraktive Büroflächen direkt am Gustavsee an.

Auf den folgenden Seiten erhalten Sie Einblick in das Projekt, die angebotenen Mietflächen, die Büro- sowie die technische Gebäudeausstattung.

Vorwort



Lage

Zeche Gustav 6
63791 Karlstein

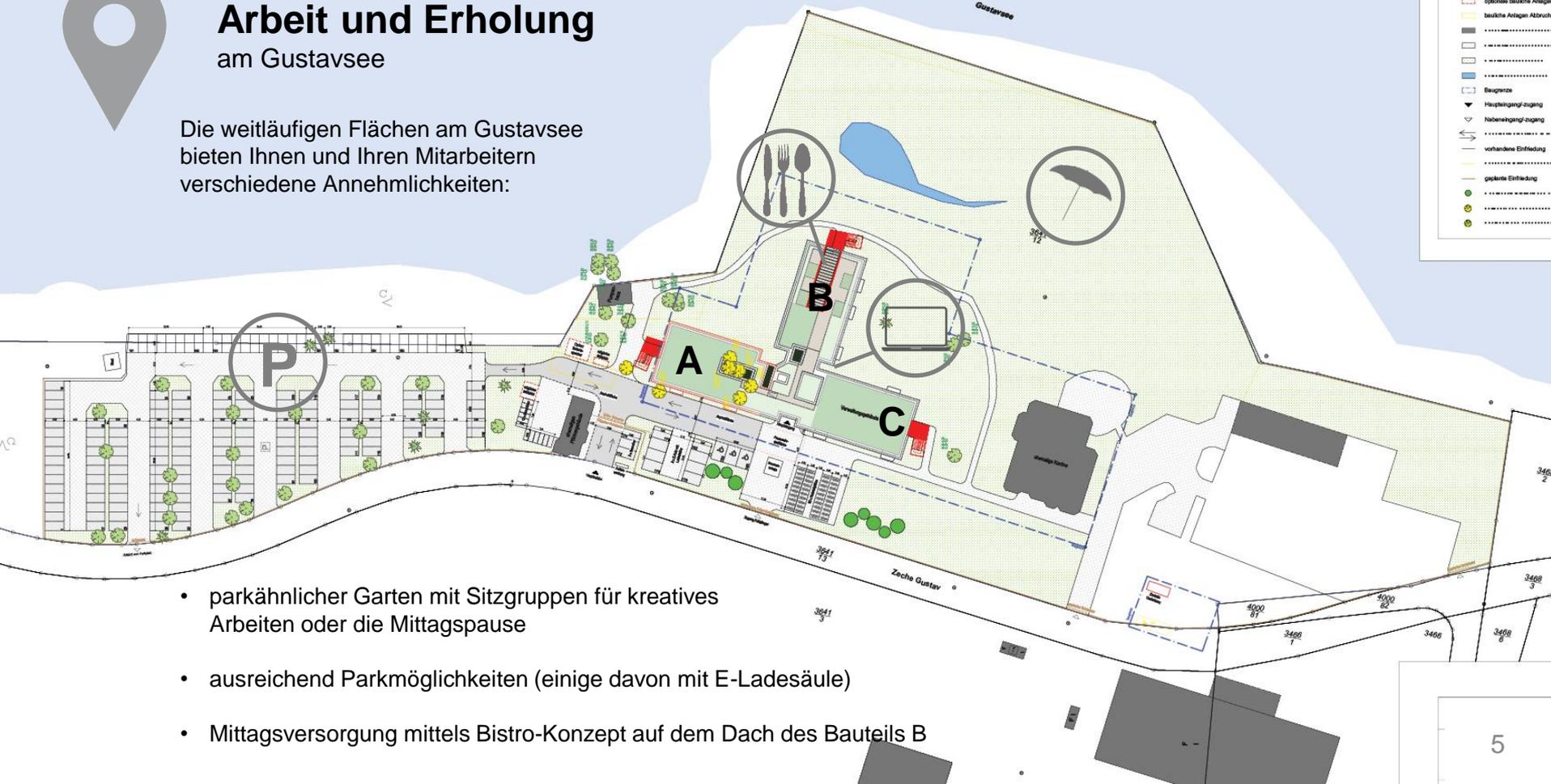
Das Gewerbegebiet Zeche Gustav wurde mit Fertigstellung der neuen Umgehungsstraße im Jahr 2023 direkt an die Autobahn A45 angeschlossen und ist aus dem gesamten Rhein-Main-Gebiet gut zu erreichen.

Die Buslinien 50 (Kahl-Karlstein-Aschaffenburg) und 32 (Kahl-Karlstein-Alzenau) halten am Gewerbegebiet und verbinden es mit den Bahnhöfen Kahl, Karlstein und Aschaffenburg. Mit der Mainfähre gelangt man im 15-Minuten-Takt in das benachbarte hessische Seligenstadt. Radfahrer erreichen das Gewerbegebiet bequem über den Mainradwanderweg.



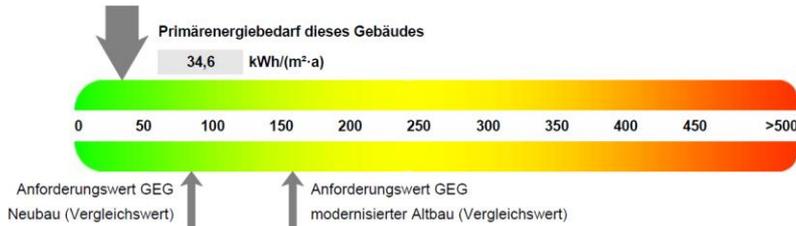
Arbeit und Erholung am Gustavsee

Die weitläufigen Flächen am Gustavsee bieten Ihnen und Ihren Mitarbeitern verschiedene Annehmlichkeiten:



- parkähnlicher Garten mit Sitzgruppen für kreatives Arbeiten oder die Mittagspause
- ausreichend Parkmöglichkeiten (einige davon mit E-Ladesäule)
- Mittagsversorgung mittels Bistro-Konzept auf dem Dach des Bauteils B

Nach umfangreicher energetischer Sanierung inklusive komplett neuer Haustechnik, Wärmeschutzverglasung und neuer Fassadengestaltung unterschreitet das moderne Bürogebäude die heutigen Vorgaben des Neubaustandards bei Weitem und erfüllt die Voraussetzungen zum Erreichen der BEG-40 (Bundesförderung für effiziente Gebäude). Es benötigt wenig Energie, erzeugt diese weitestgehend selbst und ist nahezu CO₂-neutral.



Perspektivisch kann das Gebäude um einen weiteren Flügel erweitert werden (Bild rechts - 4 Büroflächen mit ca. 380 m² im EG und je ca. 404 m² in den Obergeschossen).

Da die Baugenehmigung bereits vorliegt, kann bei Erreichen einer Vermietungsquote von 75% kurzfristig mit dem Bau begonnen werden.



Das Projekt



Unser Angebot

Die NEXTEC Holding GmbH bietet einen Mietvertrag an, der die Kaltmiete auf Grundlage folgender Mietflächen ermittelt:

- Bürofläche
- Lagerfläche
- Gemeinschaftsflächen (Besprechungsräume, Sanitär, Rechenzentren, Dachterrasse, Parkplätze, Bistro/Aufenthaltsraum)

Mit dem Mietvertrag ist ein Dienstleistungsvertrag und ein Stromlieferungsvertrag mit der DCO GmbH verbindlich abzuschließen. In diesem wird die Nebenkosten- und insbesondere die Energiekostenberechnung geregelt.

Neben verpflichtenden Dienstleistungen werden weitere Dienstleistungen angeboten, die bei Bedarf hinzugebucht werden können, wie z.B.:

- Rackplätze im Rechenzentrum
- Hausmeister- und Reinigungsdienstleistungen
- Ladung für Elektroautos
- Anmietung von Besprechungs- und Seminarräumen

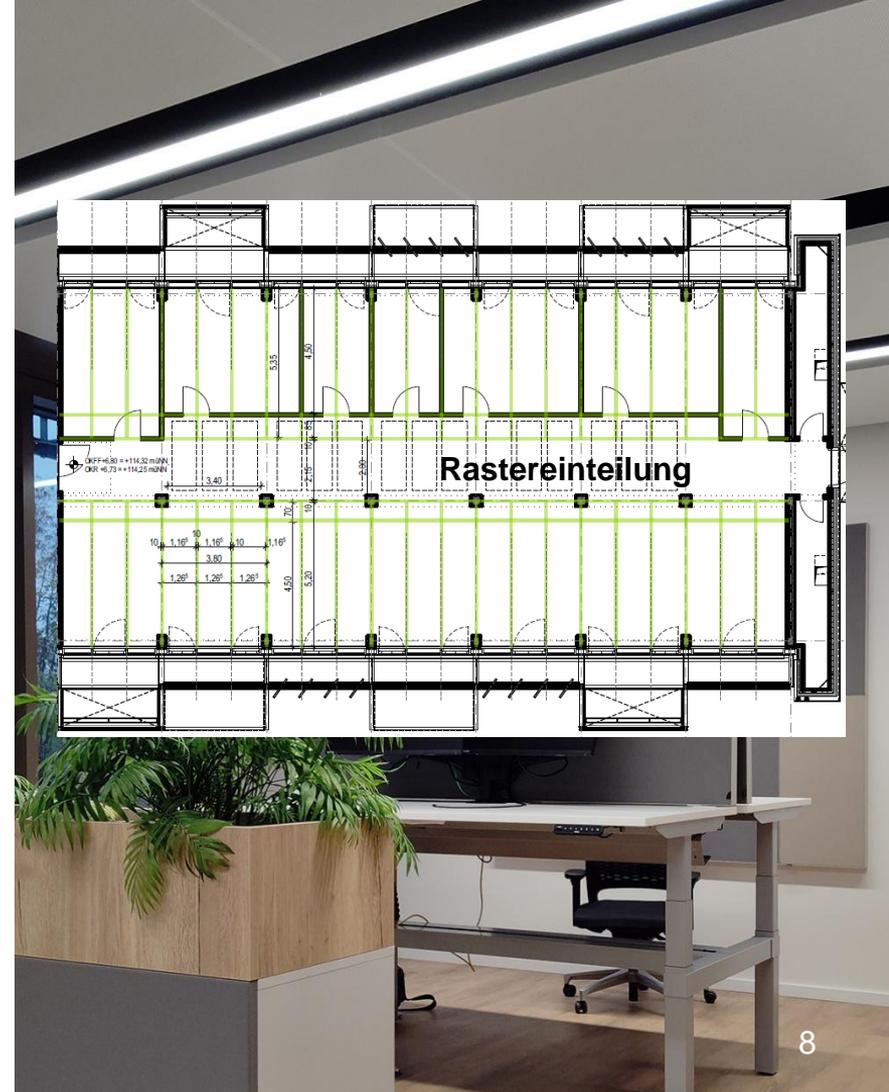
Büroflächen

Die Büroflächen sind äußerst flexibel geplant und bieten den Mietern einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum im sogenannten Multiflex-Verfahren (nach nebenstehendem Raster von 1,265 m).

Bodentiefe Fenster sorgen für eine maximale Tageslicht-Ausnutzung und verfügen in den Geschossen 1-3 über verschiedene Austritte auf die Balkone, die die gesamte Bürofläche umrahmen. Die Richtung Gustavsee ausgerichteten Balkone bieten – wie auch die Dachterrasse – einen fantastischen Ausblick.

Für die über die Tageslicht-Ausnutzung hinausgehend benötigte Grundbeleuchtung der Büros wird stromsparende LED-Technik in Form von Lichtbändern eingesetzt, die zwischen den Heiz-/Kühl-Deckensegeln platziert werden. Auch die übrige Installation der Haustechnik erfolgt sichtbar an den Raumdecken.

Als Bodenbelag kann zwischen texturierten Textilfliesen und Vinyl gewählt werden.



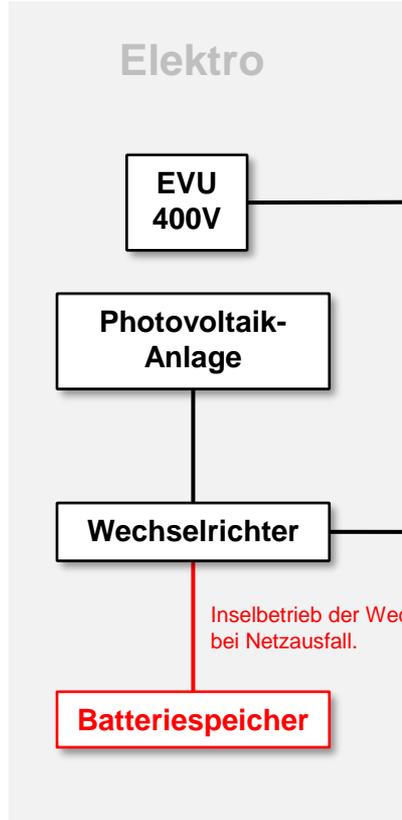
Energieerzeugung und -speicherung

Perspektivisch soll eine eigene Photovoltaikanlage Strom für den Gebäude- und Bürobetrieb erzeugen. Als Nutzer kommen Sie in den Genuss eines Preisvorteils gegenüber gängigen Stromanbietern.

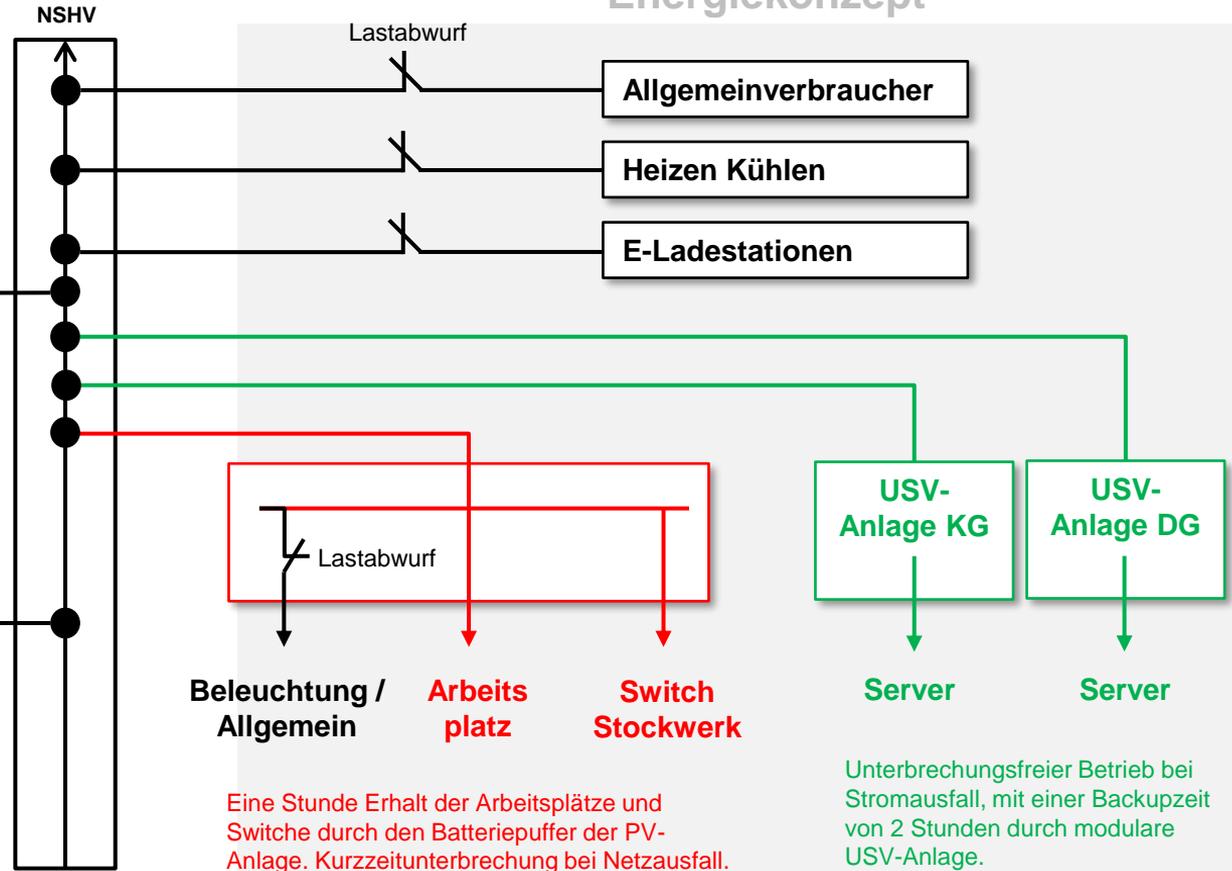


Überschüssiger Strom soll in einen Energiespeicher fließen, der die nötigste Versorgung des Gebäudes und der Arbeitsplätze im Falle eines Netzausfalls unterbrechungsfrei sicherstellt (siehe Energieschema auf der folgenden Seite).

Elektroschema



Energiekonzept

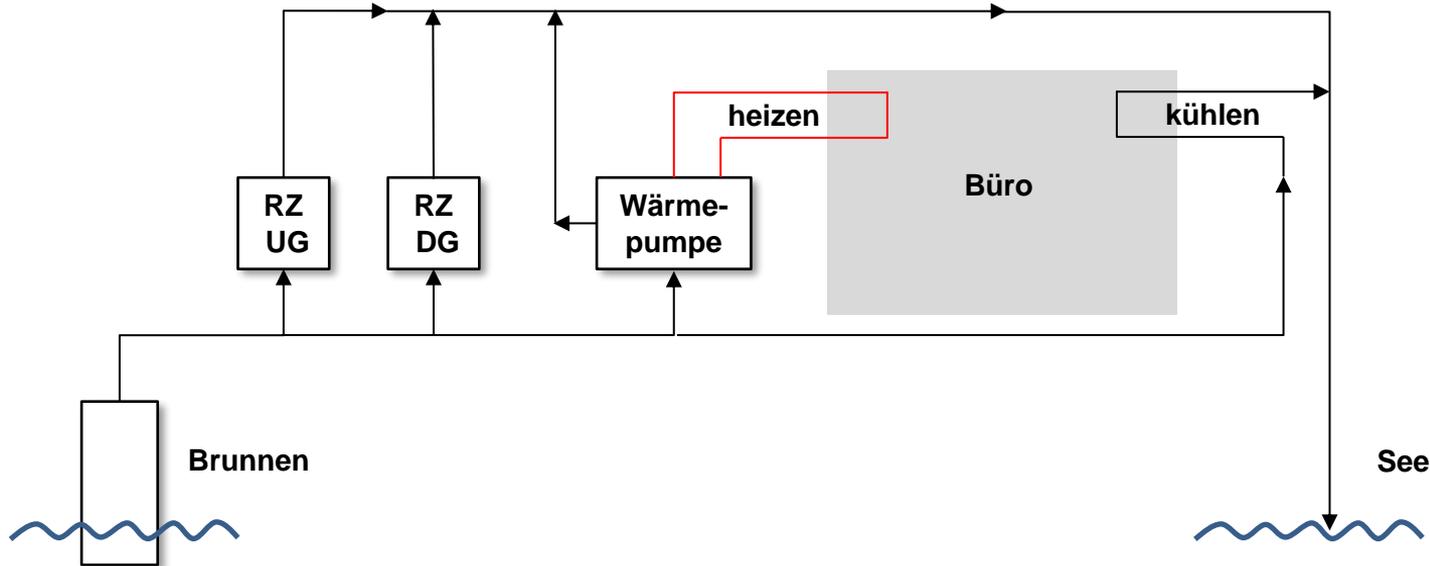


Heizen und Kühlen

Die Büroflächen werden sehr energiesparend geheizt und außergewöhnlich energiesparend gekühlt.

Für den Betrieb der Heizungswärmepumpe wird Brunnenwasser genutzt, welches im Winter eine bis zu 25 Grad höhere Temperatur hat, als die Außenluft. Dies senkt die Stromaufnahme der Wärmepumpe um bis zu 50%.

Gegenüber der üblichen Klimatisierung mit modernen Kompressionskälteanlagen erreichen wir durch die Nutzung des Brunnenwassers eine Energieeinsparung von etwa 85%. Das Wasser kühlt Kühlflächen in den Büros sowie Kühlgeräte in den Rechenzentren, die für diesen Zweck entsprechend großzügig dimensioniert sind.





Lüftung

Das Gebäude erhält eine nutzerunabhängige Lüftungsanlage, die nach Anwesenheit sowie durch CO₂-Messung nach Qualität der Raumluft gesteuert wird und so eine hochwertige Frischluftversorgung sichert.

Besprechungsräume werden mit einer Volumenstromanpassung ausgestattet, die je nach Nutzerfrequenz gesteuert werden kann.

Allergiker profitieren von modernsten Filtersystemen. Zudem besteht die Möglichkeit zum Einsatz eines HEPA-Filters zur Reduzierung von Viren in der Zuluft. Die Abluft der Büros wird nicht ins Gebäude zurückgeführt. Das erhält die Gesundheit der Mitarbeiter und verringert die Verschmutzung der Büroräume.

Ein weiterer Pluspunkt der Anlage ist ein Kreuzstromwärmetauscher, der mit der ausströmenden Abluft die frische Außenluft berührungslos vorwärmt. Das spart Heizkosten und sorgt für zugfreie Lufteinbringung.



Sanitär

In den Geschossen 1-3 sowie im UG sind WC-Anlagen für Damen und Herren vorgesehen, die mit Regen- bzw. Brunnenwasser betrieben werden. Darüber hinaus steht im Erdgeschoss ein barrierefreies WC zur Verfügung.

Für die Sportler wird neben den Sanitärräumen im UG für Damen und Herren je eine Dusche vorgesehen.

Die sanitären Anlagen befinden sich auf der Gemeinschaftsfläche und werden vom Betreiber DCO gepflegt.

Anschlüsse für Teeküchen werden in den Bürobereichen der Etagen geplant. Diese befinden sich am Kernbereich des Gebäudes. Die Ausstattung der Küchen erfolgt durch den Mieter.

Sicherheitstechnik

Das Gebäude wird wie folgt gesichert:

- Durch eine Videoanlage wird die Außenhaut des Gebäudes in Höhe des Erdgeschosses überwacht. Die Kameras werden an der Fassade positioniert.
- Es wird eine kombinierte Zutrittskontroll- und Einbruchmeldeanlage eingesetzt. Die Haupteingangstür sowie die Türen zu den Gebäudeflügeln je Geschoss sind in die Zutrittskontrollanlage eingebunden. Die Außenhaut wird gesichert und die Bedienung der Zutritts- und Einbruchmeldetechnik erfolgt über kombinierte Tastatur-/Ausweisleser.
- Auf Basis des Brandschutzkonzeptes und der entsprechenden baurechtlichen Genehmigung wird eine flächendeckende Brandmeldeanlage verbaut. Die Entrauchung und Aufschaltung der Brandmeldeanlage wird gemäß Brandschutzkonzept realisiert.
- Die Einbruch- und Brandmeldeanlage wird auf einen Wachdienst aufgeschaltet. Ein örtlicher Wachdienst ist optional vorgesehen.



Im Untergeschoss des Bauteils C und optional auf dem Dach werden ein bzw. 2 Rechenzentren zur Verfügung gestellt.

Die Rechenzentren werden in Anlehnung an die Verfügbarkeitsklasse 2 errichtet. Mindestens 2 Stunden Backup-Zeit für das Rechenzentrum werden mittels Batterie- und PV-Anlage sichergestellt.

Jedem Mieter werden eigene 19“-Serracks zur Nutzung zur Verfügung gestellt, die über verschließbare Türen an allen Seiten und ein Kabelmanagement verfügen. In den Racks sind USV-Spannungsversorgungsschienen vorhanden (230V C13 / C19). Die Verkabelung erfolgt strukturiert über Deckentrassen bzw. im Doppelboden.

Pro Serverschrank stehen durchschnittlich 5 KW und max. 10KW Leistung zur Verfügung. Die USV-Anlage ist modulredundant (N+1), die Verkabelung ist ab USV-Verteiler in A+B-Redundanz ausgeführt.

Die Klimatisierung ist in A+B-Redundanz ausgeführt.



Rechenzentrum

Ausstattung

Datenanbindung

Internet:

Die Anbindung des Gebäudes erfolgt über zwei voneinander unabhängige Glasfaser-Leitungen eines Providers, perspektivisch eines zweiten Providers. Die notwendige technische Infrastruktur wird vorbereitet. Der Mieter schließt direkt mit dem Netzanbieter einen Vertrag über die von ihm gewünschten Leistungen.

Verteilernetz:

Zur modernen Ausstattung des Gebäudes gehören:

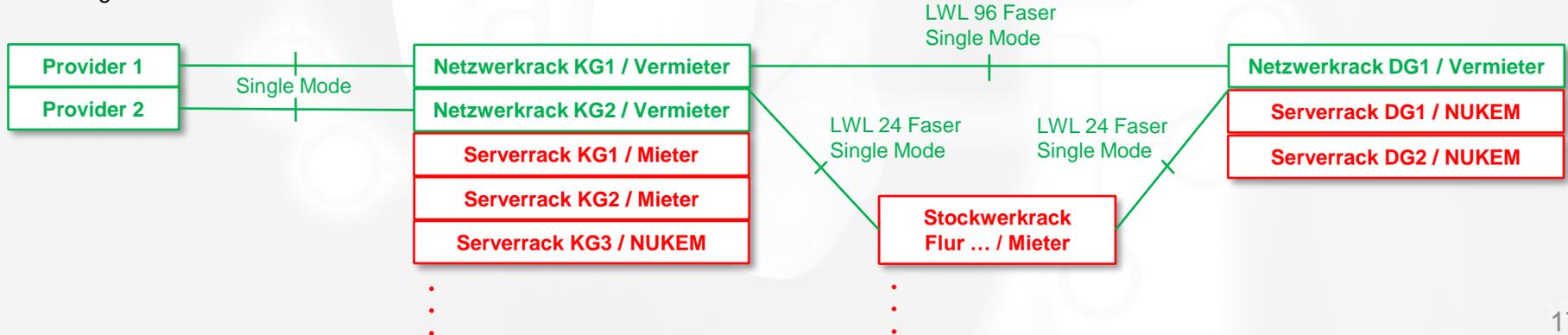
- Ein strukturiertes Netz (LWL / CU) im üblichen Industriestandard (Single Mode) mit mind. 40Gbit/s im Backbone wird bis in die Etagenverteiler aufgebaut.
- Die Etagenverkabelung wird in CAT7 mit CAT6-Netzwerkdozen für Arbeitsplätze / Besprechungsräume und sonstige Infrastruktur (z.B. Etagendrucker, Access Points, Zeiterfassungsgerät) ausgeführt.

- Passive Komponenten, wie Patchpanels / Etagenverteiler werden vom Vermieter zur Verfügung gestellt.

Aktive Netzwerk-Komponenten wie Rack-Switches oder Router und ggf. USV-Anlagen für die aktiven Komponenten werden vom Mieter eingebracht und betrieben.

W-LAN:

Für die gemeinsam genutzten Bereiche, wie z.B. den Außenbereich kann ein zentrales W-LAN-Netzwerk zur Verfügung gestellt werden. Dies ist eine Zusatzleistung, die im Rahmen des Betreibervertrages geregelt werden muss.



Gebäudeautomation

Das gesamte Haus wird über unsere Gebäudeleittechnik gesteuert (Einzelraumregelung) und überwacht – von der Beleuchtung über die Jalousien bis zur Lüftung, der Beheizung oder Kühlung.

Durch übergeordnete Anlagenfunktionen stellen wir sicher, dass alle haustechnischen Anlagen reibungslos und effizient zusammenspielen und so einen nachhaltigen Betrieb gewährleisten.

Das Ergebnis: Ein Maximum an Energieeinsparungen, Wohlbefinden und Bedienkomfort.





Zeche Gustav App

Mittelfristiges Ausbauziel als Zusatzleistung ist die Entwicklung einer Standort-App, die unter anderem folgende Features bieten soll:

- Beleuchtungs-, Luftmengen- und Wärmeregulierung der Räumlichkeiten
- Arbeitsplatzbuchungen
- Buchungen für Besprechungsräume
- Buchungen von E-Auto-Ladestationen
- Menü- oder Cateringbestellungen im Bistro
- Abrechnung von Zusatzleistungen

Bistro

Die Pausen-, insbesondere die Mittagsversorgung wird über ein Bistro auf dem Dach des Gebäudes sichergestellt. Der ansprechende, offen gestaltete Gastraum mit Dachterrasse und einem herrlichen Blick auf den Gustavsee steht in der Mittagszeit auch externen Gästen zur Verfügung und kann für Veranstaltungen gebucht werden.

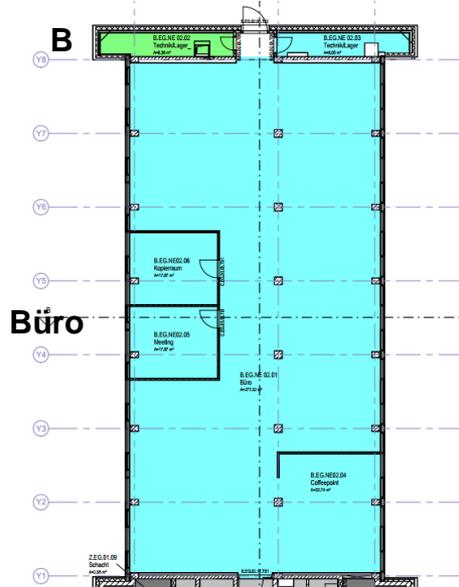
► www.gustavsbistro.de





Bürofläche im EG

Grundriss EG

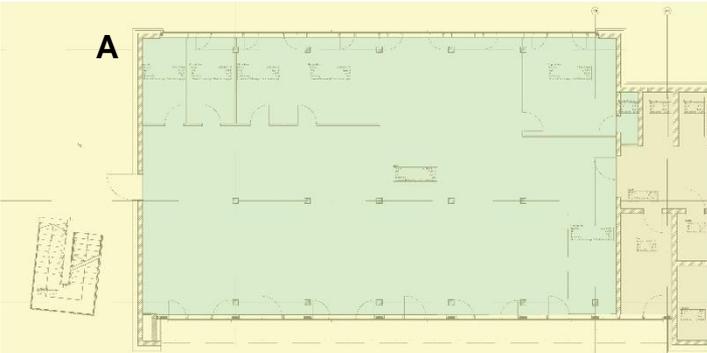


Büro

Büro

Fläche	Bauteil A m ²	Bauteil B m ²	Bauteil C m ²	Kernbereich m ²
Büro	377,08	334,46	336,23	
Technik/Lager 2	6,73	8,05	6,32	
Meeting				31,09
Technik/Lager 1 (50%)		4,18	3,16	
WC-Barrierefrei				6,85
Gesamt		346,69	345,71	37,94

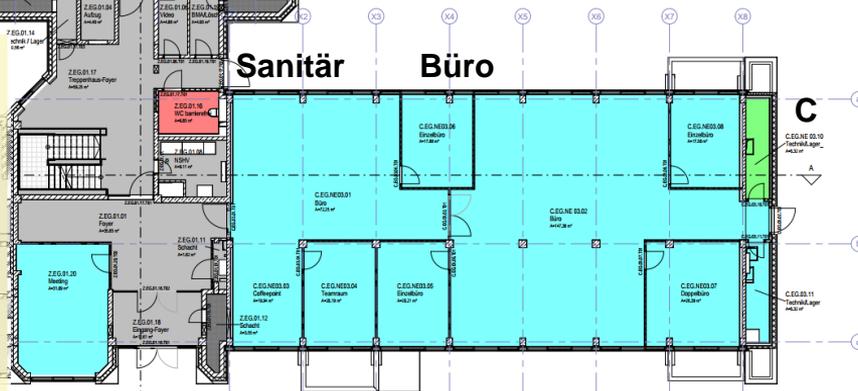
- alleinige Mietfläche
- alleinige Mietfläche 50%
- gemeinschaftliche Mietfläche
- Verkehrsfläche
- Bauteil A (spätere Erstellung)



A

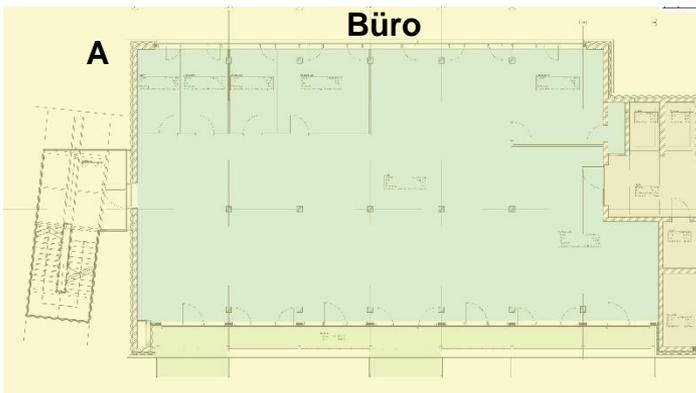
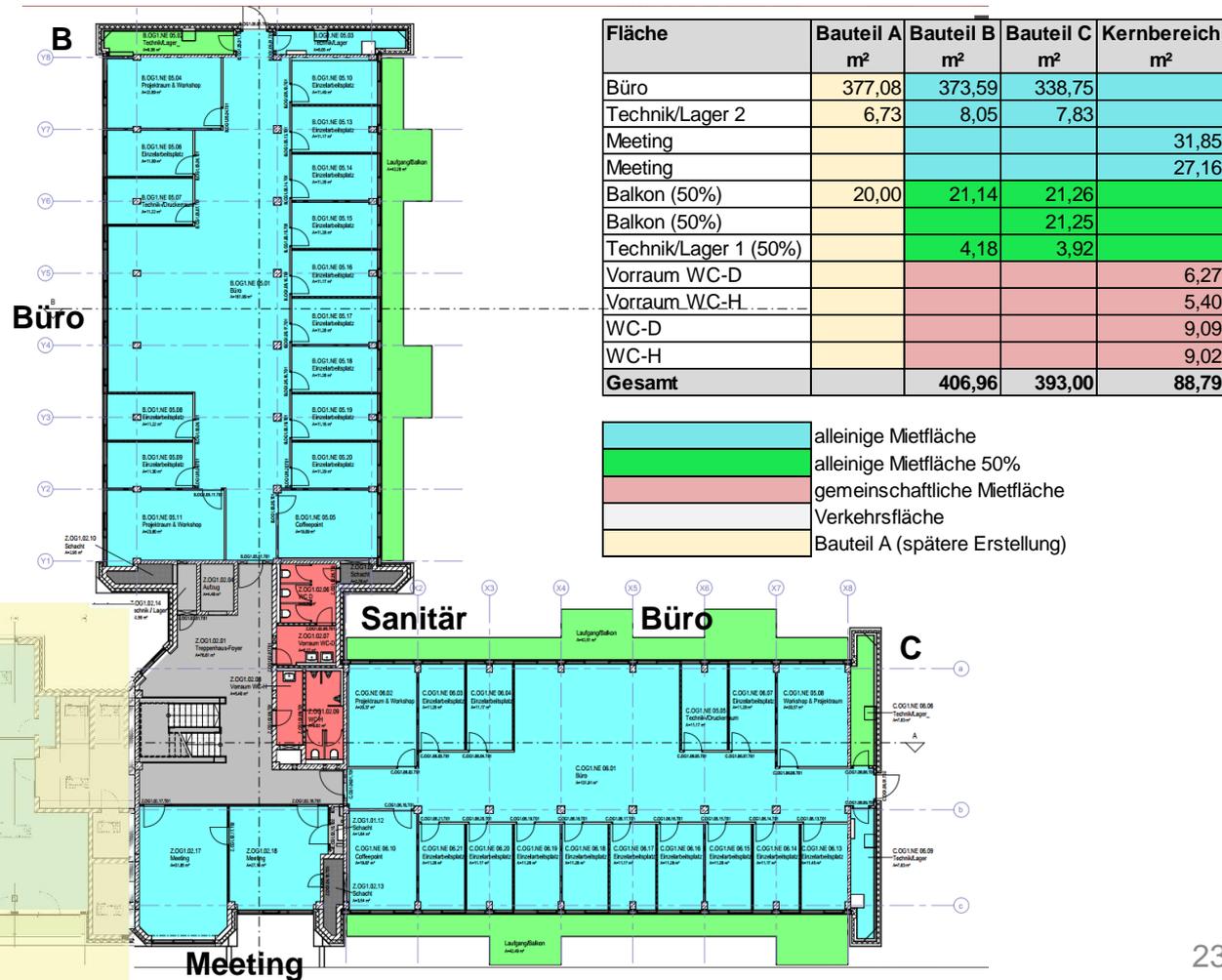
Sanitär

Büro



C

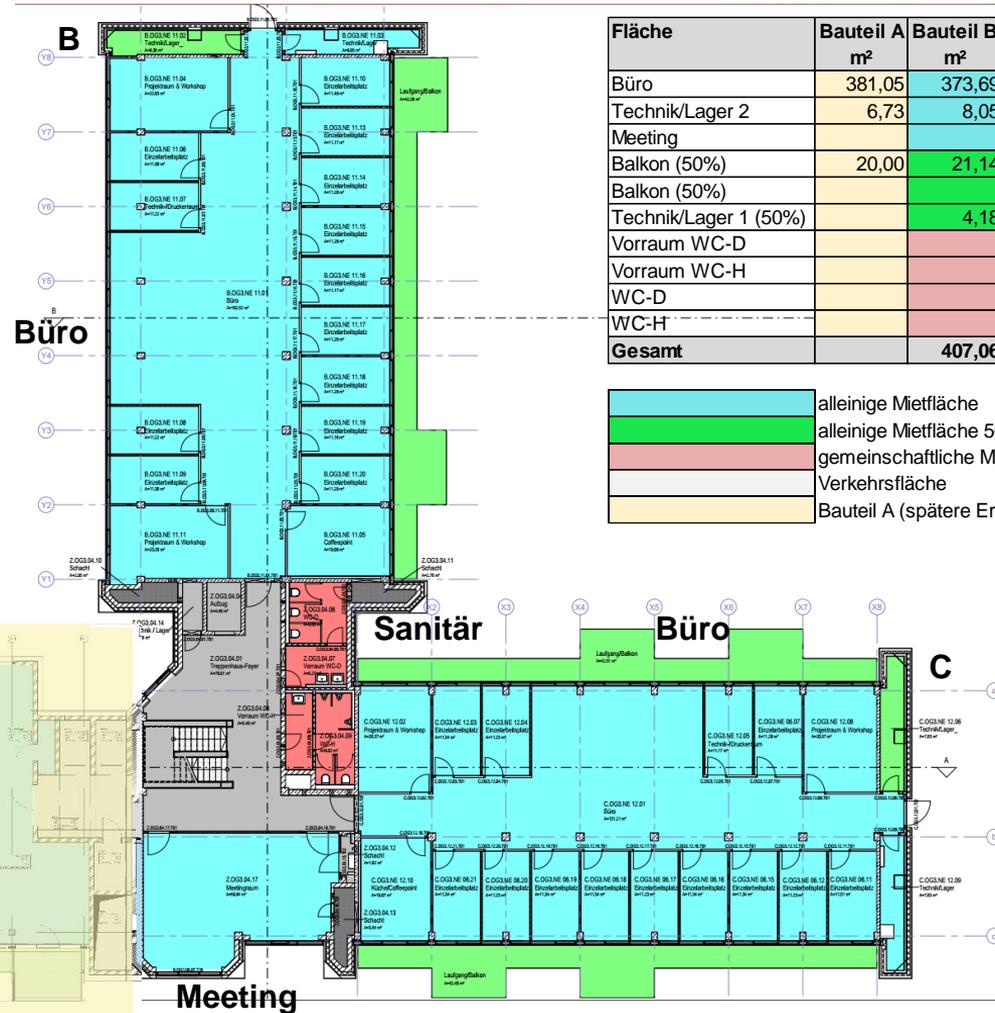
Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG

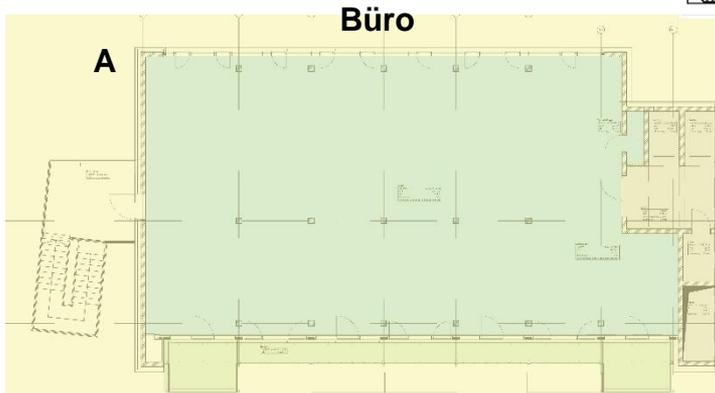


Grundriss 3. OG



Fläche	Bauteil A m²	Bauteil B m²	Bauteil C m²	Kernbereich m²
Büro	381,05	373,69	338,75	
Technik/Lager 2	6,73	8,05	7,83	
Meeting				59,64
Balkon (50%)	20,00	21,14	21,26	
Balkon (50%)			21,25	
Technik/Lager 1 (50%)		4,18	3,92	
Vorraum WC-D				6,27
Vorraum WC-H				5,40
WC-D				9,09
WC-H				9,02
Gesamt		407,06	393,00	89,42

- alleinige Mietfläche
- alleinige Mietfläche 50%
- gemeinschaftliche Mietfläche
- Verkehrsfläche
- Bauteil A (spätere Erstellung)



Dachaufsicht

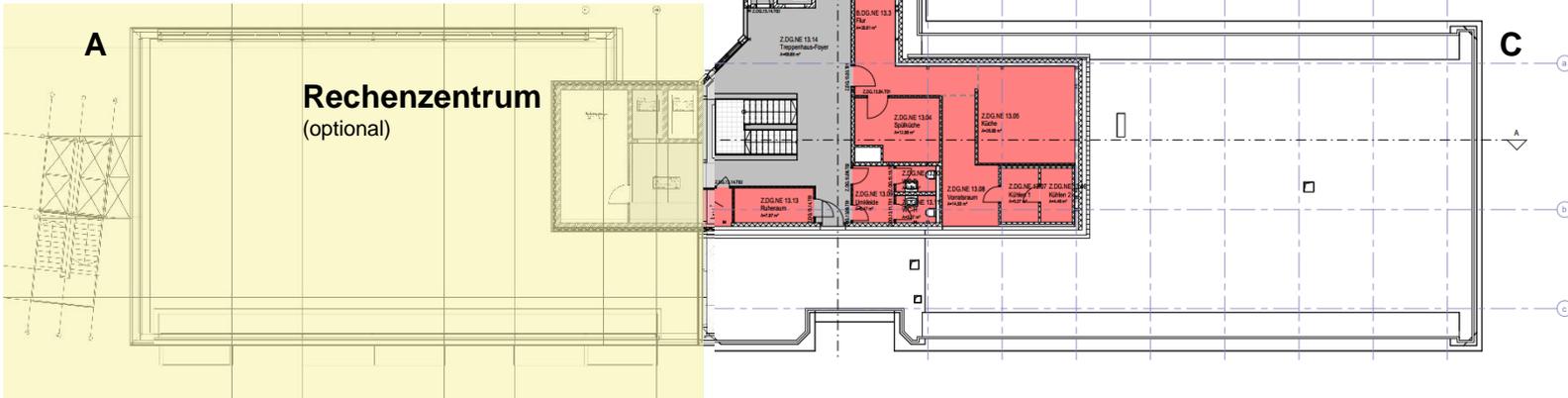
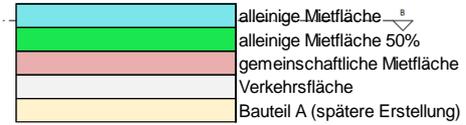
Dachterrasse

Bistro

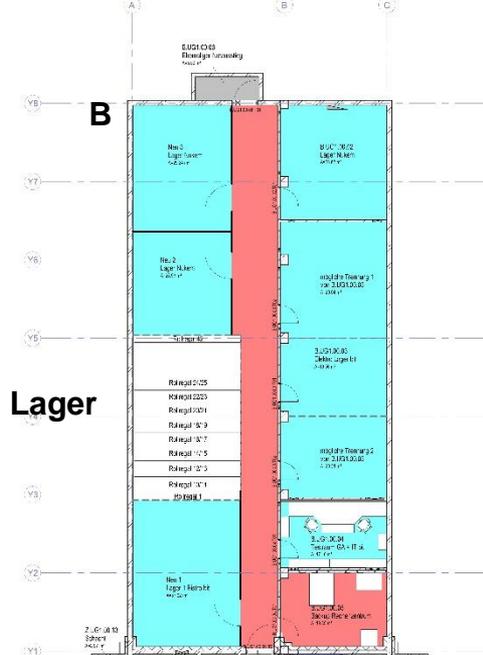
Rechenzentrum
(optional)



Fläche	Bauteil A m ²	Bauteil B m ²	Bauteil C m ²	Kernbereich m ²	Gesamt m ²
Dachterrasse		96,73			96,73
Bistro		238,44			238,44
Flur, Küche, Spülküche, Vorräte, Kühlen		84,35			84,35
Umkleide			6,47		6,47
WC-D				2,58	2,58
WC-H				3,27	3,27
Ruheraum				7,97	7,97
Gesamt	0,00	419,52	6,47	13,82	439,81

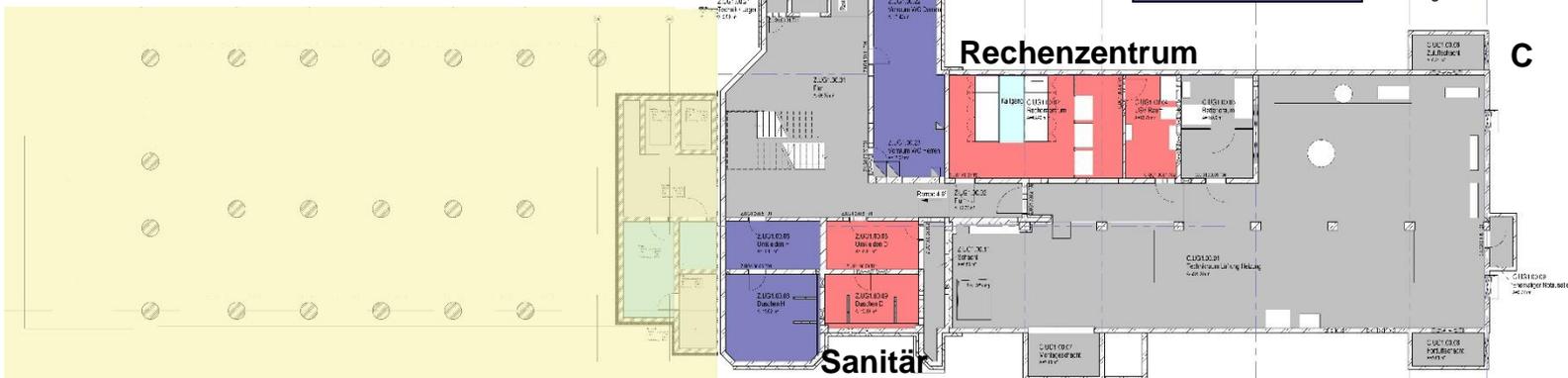


Grundriss UG



Fläche	Bauteil A m²	Bauteil B m²	Bauteil C m²	Kernbereich m²	Gesamt m²
Lager 1 (Bistro)		37,02			37,02
Neu 2 (Lager NUKEM)		23,93			23,93
Neu 3 (Lager NUKEM)		29,24			29,24
B.UG1.00.02 (Lager NUKEM)		28,62			28,62
B.UG1.00.03 (Lager)		68,81			68,81
B.UG1.00.04 (Lager bit)		17,16			17,16
Rollregalanlage		26,95			26,95
Vorraum WC-D				4,60	4,60
Vorraum WC-H				5,18	5,18
WC-D				11,92	11,92
WC-H				8,26	8,26
Umkleiden-D				10,91	10,91
Duschen-D				12,19	12,19
Rechenzentrum			43,40		43,40
USV-Raum			12,79		12,79
Backup-Rechenzentrum		18,00			18,00
Umkleiden-H				11,11	11,11
Duschen-H				19,62	19,62
Gesamt					389,71

- alleinige Mietfläche
- alleinige Mietfläche 50%
- gemeinschaftliche Mietfläche
- Verkehrsfläche
- Bauteil A (spätere Erstellung)
- Erstellung mit Bau des Bauteils A





NEXTEC Holding GmbH
Geschäftsführer: Gunther ter Bahne

Beteiligung 100%

Beteiligung 100%

bit bit GmbH

RZ-Bau, Karlstein

Leistungsumfang:

- RZ-Konzeption
- RZ-Bau
- RZ-Container
- RZ-Modernisierung
- RZ-Rückbau

Gebäudeautomation, Karlstein

Leistungsumfang:

- MSR
- Automatisieren und Visualisieren von:
- Infrastrukturanwendungen
 - IT-Management
 - Facility Management

Anlagenbau, Schleusingen

Leistungsumfang:

- Stahl- und Metallbau
- Container
- Mobilfunkanlagen
- Rohrleitungsbau
- Elektrotechnik



**Data Center
Operations GmbH**

Wartung und Service, Karlstein

Leistungsumfang:

- 24/7 Service
- Wartung
- Instandhaltung
- Fernwartung

Die NEXTEC Holding GmbH ist ein zukunftsorientiertes Unternehmen, das sich der Förderung von Firmen aus den Bereichen Energieversorgung und Digitalisierung widmet. Außerdem bündelt sie mit ihren Tochtergesellschaften Kompetenzen aus den Bereichen Rechenzentrumsbau und -wartung, Gebäudeautomation und Anlagenbau.

Ihr Vertragspartner

NEXTEC Holding GmbH, Zeche Gustav 6, 63791 Karlstein

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



NEXTEC Holding GmbH
Zeche Gustav 6
63791 Karlstein

Tel. 06188 9593 0

www.nextec-holding.de
info@nextec-holding.de

Bildnachweis

Neben eigenem Bildmaterial wurden folgende Quellen genutzt:
S. 8, S. 11 oben, S. 15, S. 16: pixabay.com
S. 14, S. 20, S. 33: piqsels.com

