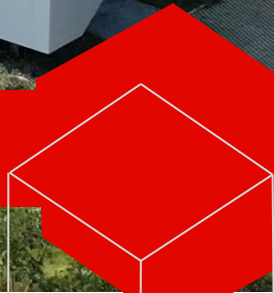




## **NEXTEC-Campus**

Moderne Büroflächen in Karlstein, Zeche Gustav 6



## Inhalt

## Seite

### Standort

Vorwort	3
Lage	4

### Gebäude

Das Projekt	5
Büroflächen	6
Büroansicht	7
Grundrisse	8-9
Büroansichten	10-12
Gebäudetechnik	
Heizen und Kühlen	14
Lüftung	15
Sicherheitstechnik	16
Gebäudeautomation	17
Energieerzeugung	18
Rechenzentrum	19
Datenanbindung	20
Sanitär	21
Bistro-Konzept	22

### Vertrags- grundlage

Vertragspartner	23
Vertragsgrundlage	24
Kontakt	25

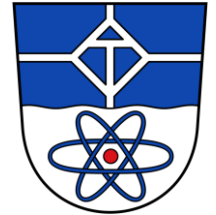




## Vorwort

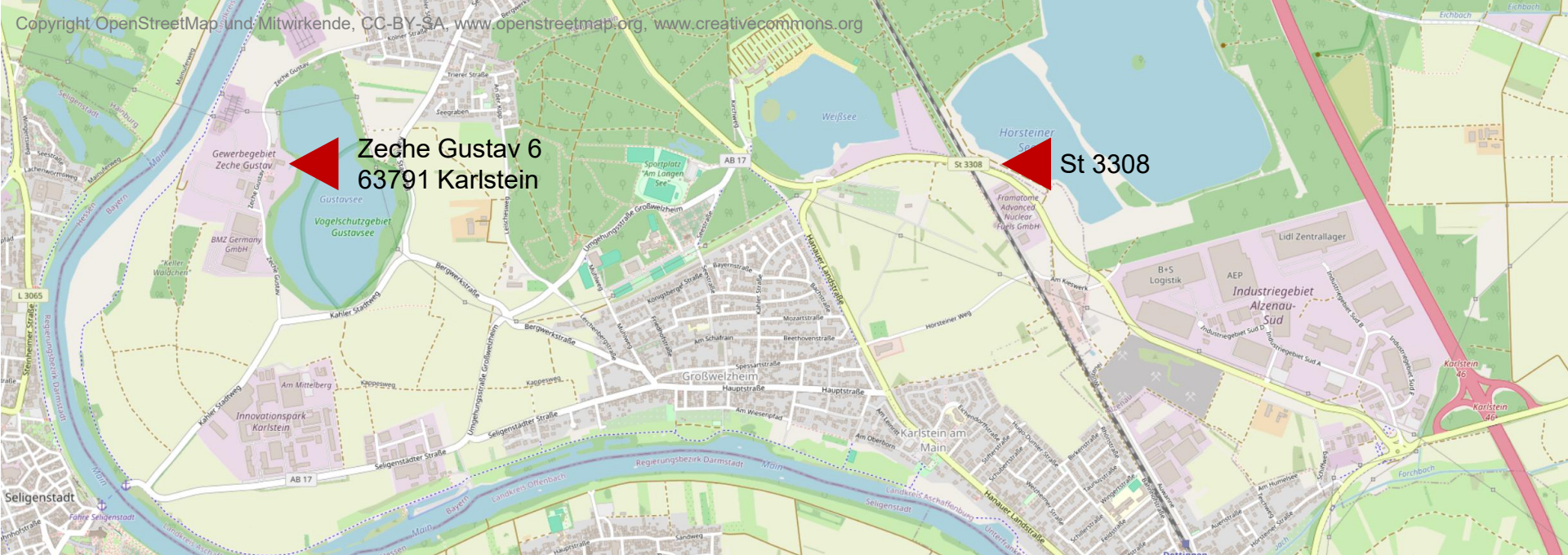
Netz- und Energietechnik für die nächste Generation zu entwickeln und zu realisieren ist die Aufgabe der NEXTEC Holding GmbH.

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.



## Lage

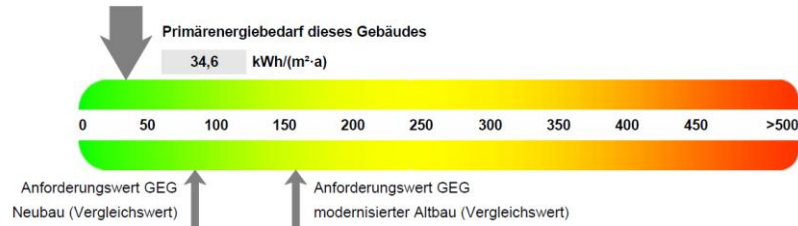
Zeche Gustav 6  
63791 Karlstein

Das Gewerbegebiet Zeche Gustav wurde mit Fertigstellung der neuen Umgehungsstraße St 3308 im Jahr 2023 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.

# Das Projekt

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 CO<sub>2</sub>-neutral.



Perspektivisch kann das Gebäude um einen weiteren Flügel erweitert werden (Bild rechts - 4 Büroflächen mit ca. 380 m<sup>2</sup> im EG und je ca. 404 m<sup>2</sup> in den Obergeschossen).



# Büroflächen

Die Räumlichkeiten wurden in Einzelbüros sowie Open-Space-Bereiche / Besprechungsräume unterteilt (siehe Grundrisse). Sollte eine andere Aufteilung gewünscht sein, kann diese im Rahmen des Mieterausbaus hergestellt werden.

Bodentiefe Fenster sorgen für eine maximale Tageslicht-Ausnutzung und verfügen über verschiedene Austritte. Die Richtung Gustavsee ausgerichteten Flächen 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 wurden. Die übrige Installation der Haustechnik erfolgte sichtbar an den Raumdecken.

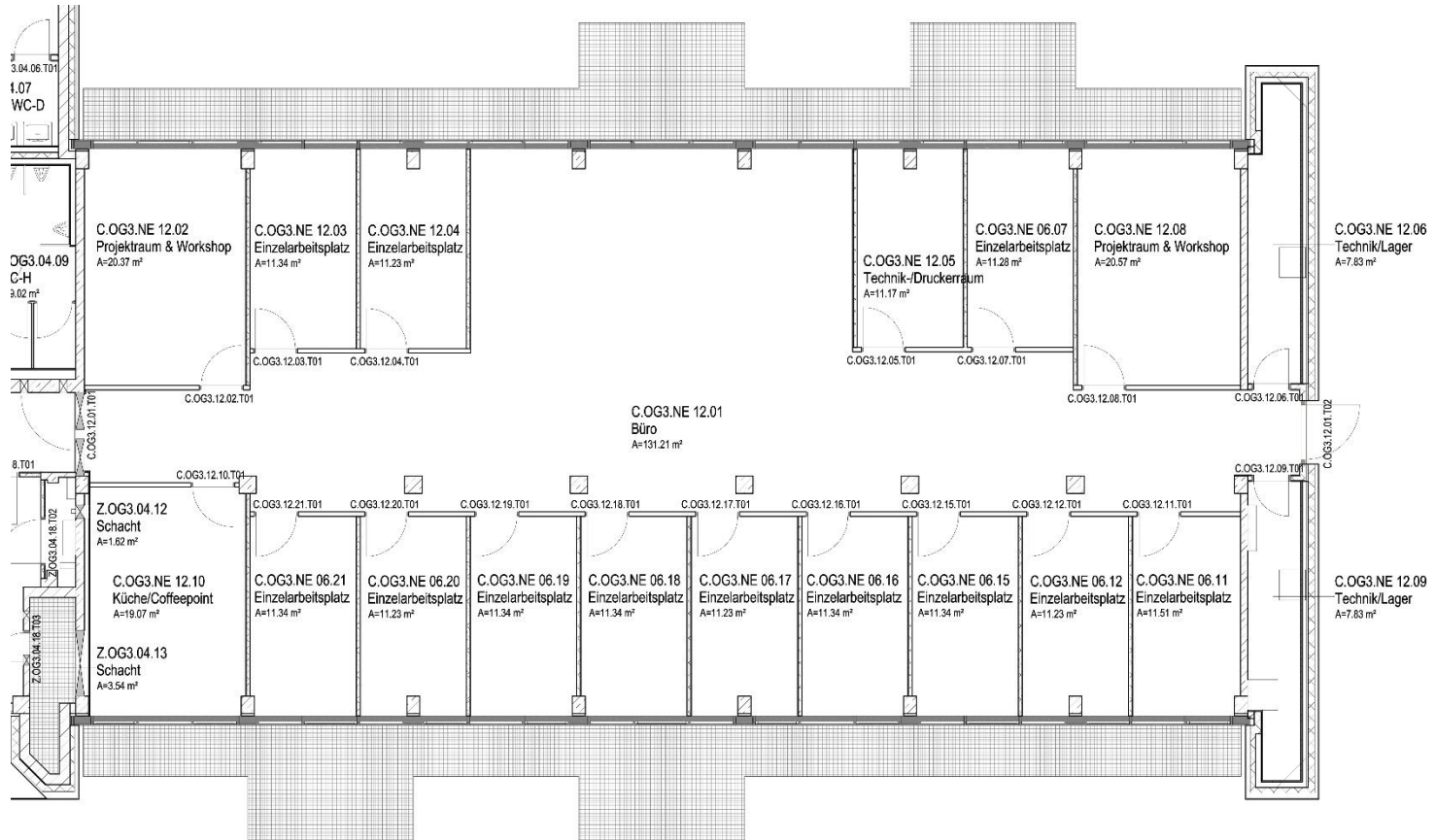
Der Boden ist mit Vinyl bzw. Teppichfliesen belegt. Neuwertige Büromöbel und die Teeküche (jeweils ca. 2,5 Jahre alt) können vom Vormieter übernommen werden (VS).







# Grundriss Bauteil C, 1. / 2. / 3. OG



# Ansichten

Meetingraum ►

Teeküche ▼







# Gebäudetechnik

- Heizen und Kühlen
- Lüftung
- Sicherheitstechnik
- Gebäudeautomation
- Energieerzeugung und –verteilung
- Rechenzentrum
- Datenanbindung
- Sanitär

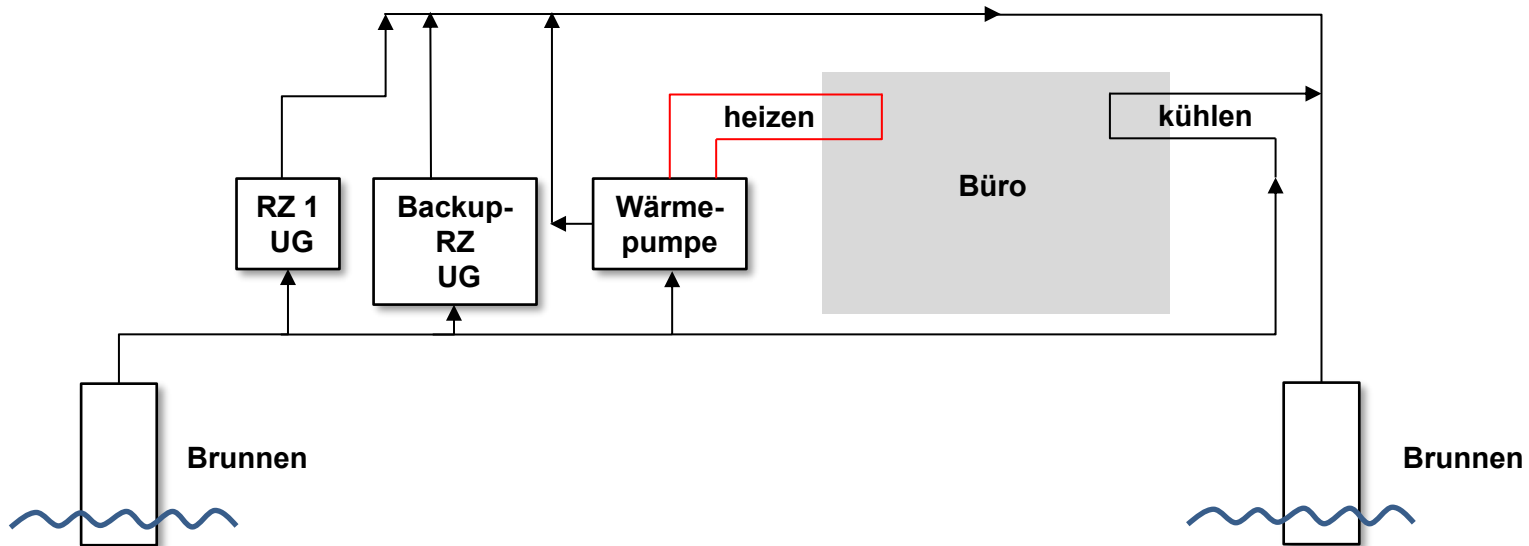


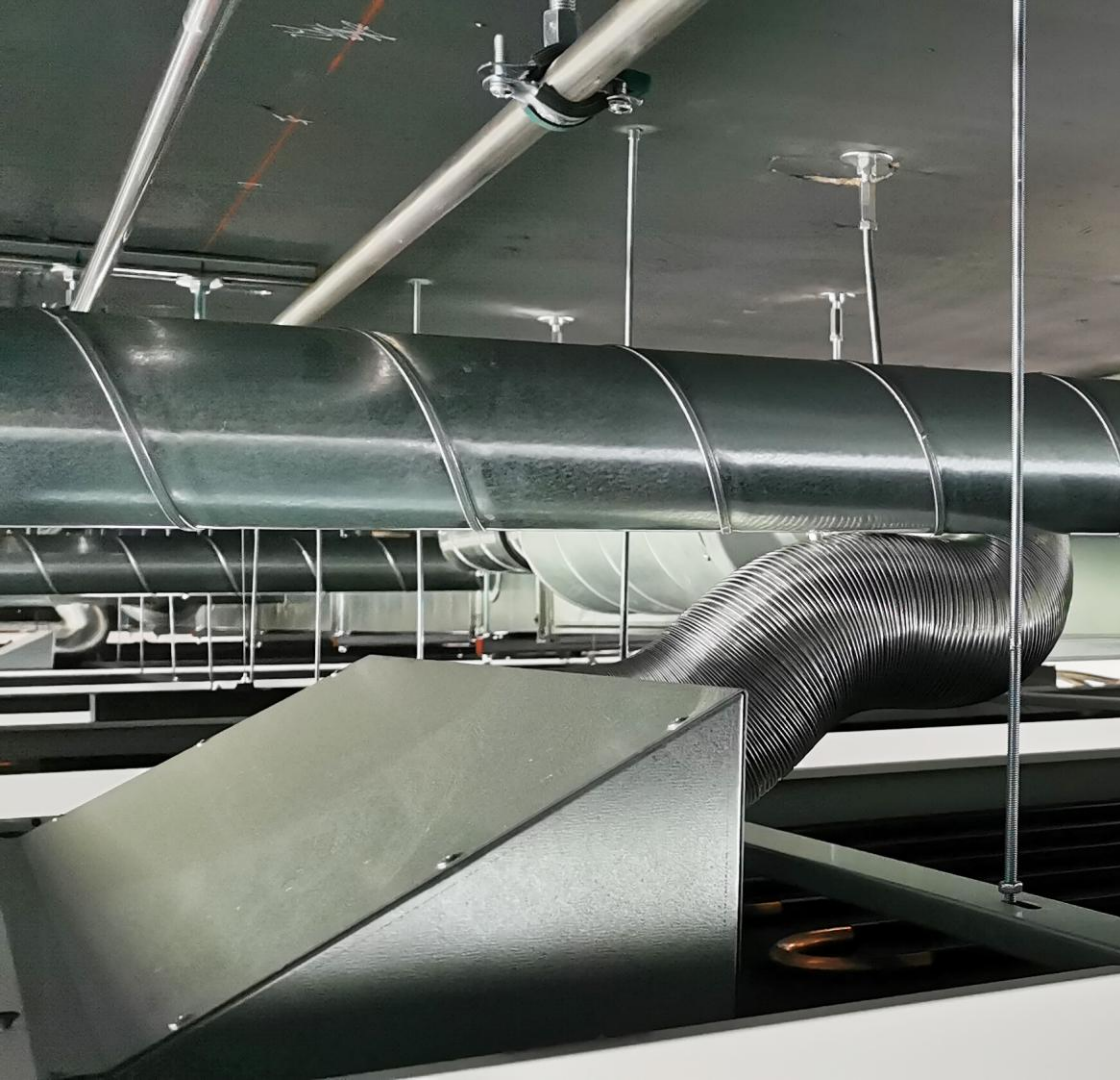
# Heizen und Kühlen

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 verfügt über eine nutzerunabhängige Lüftungsanlage, die durch CO<sub>2</sub>-Messung nach Qualität der Raumluft gesteuert wird und so eine hochwertige Frischluftversorgung sichert.

Besprechungsräume sind 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.

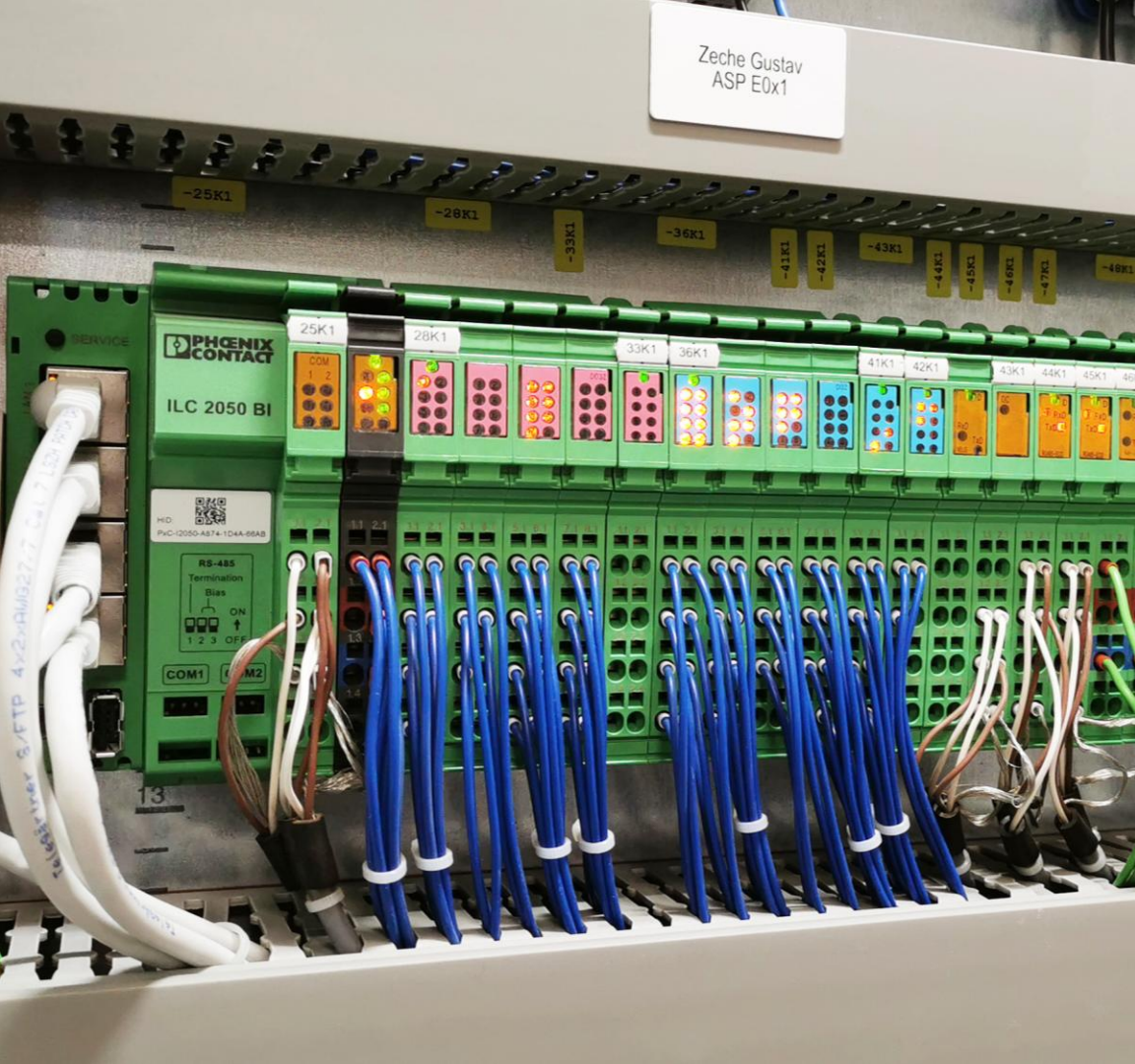
Ein weiterer Pluspunkt der Anlage ist ein Kreuzstromwärmetauscher, der mit der ausströmenden Abluft die frische Außenluft berührungslos vorwärmt. Das spart Heizkosten und sorgt für zugfreie Lufteinbringung.

# Sicherheitstechnik

Das Gebäude wird wie folgt gesichert:

- Durch eine Videoanlage wird die Außenhaut des Gebäudes in Höhe des Erdgeschosses überwacht. Die Kameras sind 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 wurde eine flächendeckende Brandmeldeanlage verbaut. Die Entrauchung und Aufschaltung der Brandmeldeanlage wurde gemäß Brandschutzkonzept realisiert.
- Die Einbruch- und Brandmeldeanlage wurde auf einen Wachdienst aufgeschaltet.





## 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.

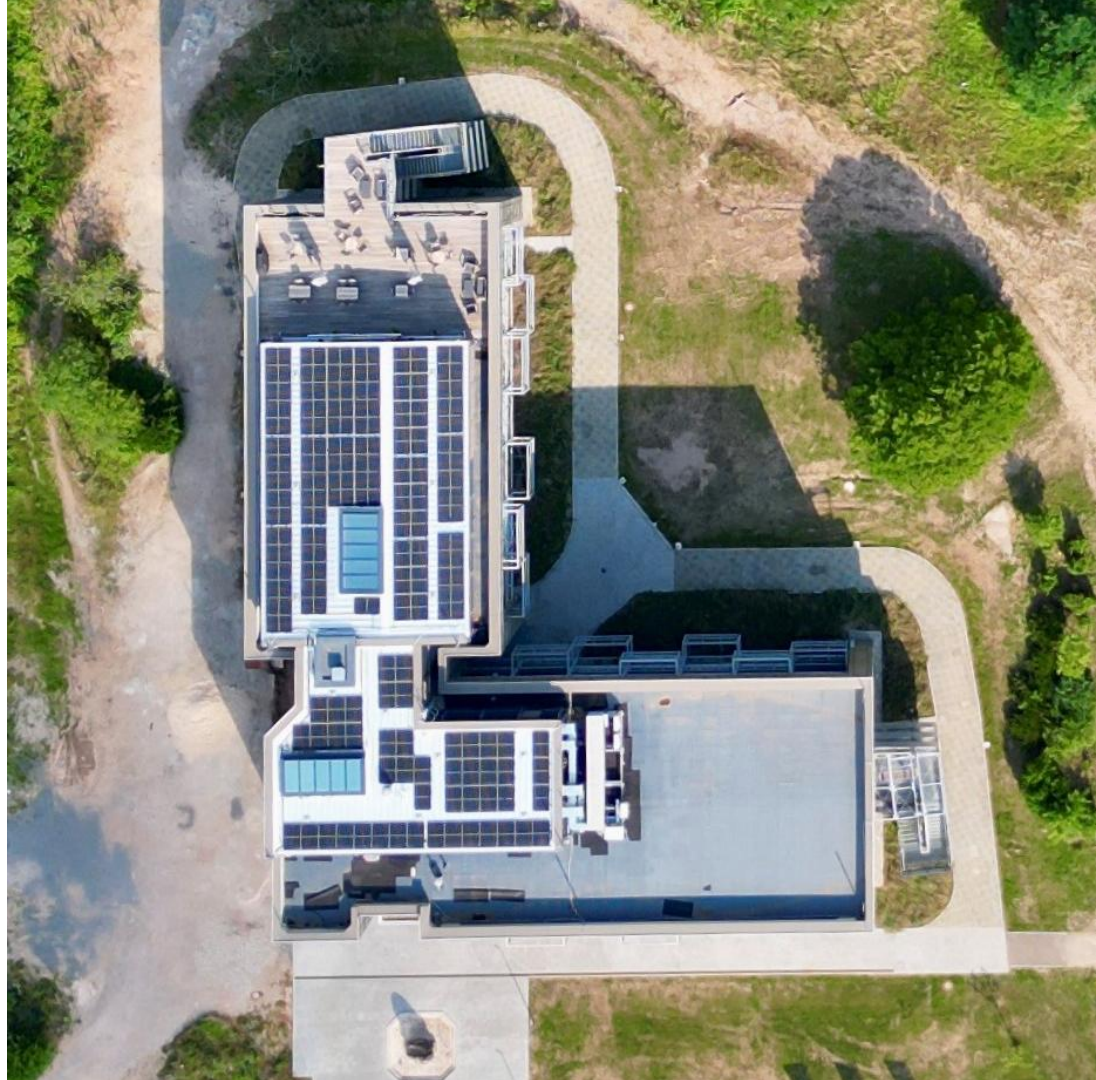
Das Ergebnis: Ein Maximum an Energieeinsparungen, Wohlbefinden und Bedienkomfort.

# Energieerzeugung und Verteilung

Eine eigene Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes erzeugt Strom für den Gebäude- und Bürobetrieb.

Gemeinsam mit dem Mietvertrag ist ein Stromlieferungsvertrag abzuschließen, über den Sie als Nutzer in den Genuss eines Preisvorteils gegenüber gängigen Stromanbietern kommen.

Für das Aufladen von E-Autos steht ein Provisorium bereit, welches nach Verbrauch abgerechnet wird. Perspektivisch wird auf dem Parkplatz des Gebäudes entsprechende Ladeinfrastruktur installiert.





## Rechenzentrum

Im UG / Bauteil C wird ein Rechenzentrum zur Verfügung gestellt. Ein Backup-Rechenzentrum befindet sich im UG / Bauteil B.

Die Anmietung von Racks ist optional über den Betreiber-/ Dienstleistungsvertrag möglich.

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 Rechenzentren werden in Anlehnung an die Verfügbarkeitsklasse 2 errichtet. Mindestens 2 Stunden Backup-Zeit für das Rechenzentrum werden mittels Batterie- und PV-Anlage sichergestellt. Die Klimatisierung ist in A+B-Redundanz ausgeführt.

# Datenanbindung

## Internet:

Die Anbindung des Gebäudes erfolgt über eine Glasfaserleitung der Telekom. 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:

Innerhalb der Büroflächen sorgt jeder Mieter eigenständig für die Bereitstellung eines W-LAN-Systems. Im Bistro steht ein öffentliches W-LAN zur Verfügung.





## Sanitär

In den Geschossen 1-3 befinden sich WC-Anlagen für Damen und Herren. Darüber hinaus steht im Erdgeschoss ein barrierefreies WC zur Verfügung.

Für die Sportler wurde im UG ein Duschbereich mit Spindanlage eingerichtet.

Die sanitären Anlagen sind zur gemeinschaftlichen Nutzung aller Mieter vorgesehen und werden vom Betreiber DCO gepflegt.

Anschlüsse für Teeküchen sind in den Bürobereichen der Etagen vorgesehen, verortet am Kernbereich des Gebäudes. Neuwertige Teeküchen (ca. 2,5 Jahre jung) können vom Vormieter übernommen werden (VS).



# Bistro

Die Mittagsversorgung wird über ein Bistro auf dem Dach des Gebäudes sichergestellt.

Der ansprechende, offen gestaltete Gasträum mit Dachterrasse und einem herrlichen Blick auf den Gustavsee steht in der Mittagszeit auch externen Gästen zur Verfügung und kann zudem für Veranstaltungen gebucht werden.

► [www.gustavsbistro.de](http://www.gustavsbistro.de)



# Ihre Vertragspartner



**NEXTEC Holding GmbH**  
Geschäftsführer: Gunther ter Bahne

Beteiligung 100%

Beteiligung 100%



## 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.



# Vertragsgrundlage

Das Mietverhältnis basiert auf folgenden Verträgen:

- **Mietvertrag**  
**Vertragspartner NEXTEC Holding GmbH**  
Beschreibt den Mietgegenstand, den Mietzweck, Mietbeginn und Mietdauer, Kündigungsmodalitäten, die Miethöhe inkl. Wertsicherung, die Mietzahlung, Mietsicherheit, Unterhaltung und Benutzung des Mietobjektes etc.
- **Betreiber-/Dienstleistervertrag**  
**Vertragspartner Data Center Operations GmbH**  
Gibt detailliert Auskunft über die Art der Nebenkosten und deren Höhe sowie die entsprechende Vorauszahlung / Zahlungsmodalitäten. Der Vertrag regelt zudem optionale Leistungen wie die Anmietung von Serverracks, die Bereitstellung eines Service Desks sowie zusätzliche Dienstleistungen.
- **Stromlieferungsvertrag**  
**Vertragspartner Data Center Operations GmbH**  
Der Vertrag regelt alle Details rund um den Bezug von Strom aus der hauseigenen PV-Anlage.

## 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](http://www.nextec-holding.de)  
[info@nextec-holding.de](mailto:info@nextec-holding.de)

### Bildnachweis

Neben eigenem Bildmaterial wurden folgende Quellen genutzt:  
S. 23, 24: pixabay.com

