

KLEUSBERG 

Exposé

## **ModuLine<sup>®</sup> Bürogebäude**

Mietrückläufer für die Übernahme zur Miete oder zum Kauf



## 3-geschossiger Bürokomplex mit Raum für 300 Arbeitsplätze

Das Gebäude besteht aus drei parallelen Riegeln plus Verbindungszone mit 4.910 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Je nach Bedarf können auch nur Teile des gesamten Gebäudes übernommen werden. Auf Wunsch erstellen wir Ihnen einen Grundrissvorschlag gemäß Ihren Angaben. Nach Übernahme der gebrauchten Module kann der Innenausbau sowie die Fassadengestaltung individuell nach Ihren Wünschen erfolgen.

Für die dauerhafte Aufstellung des Gebäudes bestehen keine baurechtlichen Einschränkungen. Alle gesetzlichen Vorschriften, wie die Einhaltung des GEG, werden über die gesamte Nutzungsdauer gewährleistet.

### Qualität made by KLEUSBERG

#### 100 % Planungssicherheit durch Termin- und Preisgarantie.

Fest vereinbarte Kosten für die Miete und den Rückbau.

#### Arbeitssicherheit.

KLEUSBERG weist neben den einschlägigen Zertifizierungen eine langjährige Erfahrung am Bau mit erhöhten Arbeitsschutzanforderungen auf, zum Beispiel in sensiblen Arbeitsbereichen, Industrieparks und auf Werksgeländen.

#### Qualität „made in Germany“.

Sämtliche Module werden in Kalsketal bei Halle in unserem Werk gefertigt. Sowohl konstruktiv als auch bauphysikalisch handelt es sich hierbei um hochwertig vorgefertigte und im Trockenbauverfahren ausgebaute Gebäude mit einer dem Massivbau vergleichbaren Lebensdauer und Qualität.

KLEUSBERG Modulbauweise jetzt mit allgemeiner Bauartgenehmigung vom DIBt. Vereinfacht die Genehmigung, bietet maximale Sicherheit beim Brandschutz: [kleusberg.de/abg](https://www.kleusberg.de/abg)

#### Komplettleistung aus einer Hand.

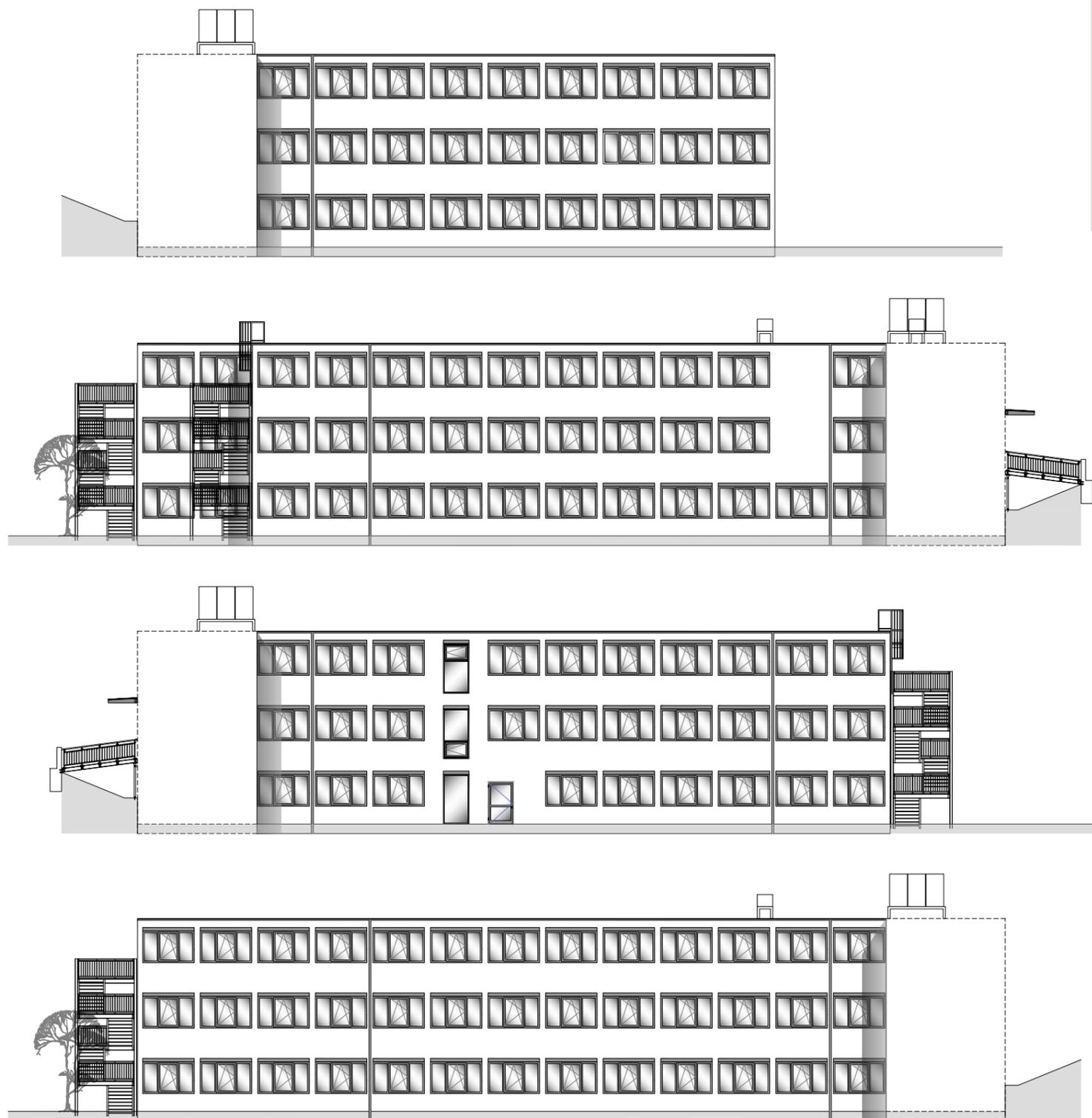
Mit seiner jahrzehntelangen Erfahrung beim Bau anspruchsvoller Projekte realisiert KLEUSBERG alle Projekte nach dem „Alles-aus-einer-Hand-Prinzip“: von der Planung über die Bauantragsstellung, die Fundamentierung und Medienzuführung, die schlüsselfertige Errichtung bis hin zu Betriebsdienstleistungen.



#### PROJEKTDATEN IM ÜBERBLICK

Bauweise:	KLEUSBERG ModuLine®
Baujahr:	2016
Verfügbar ab:	4 Quartal 2024
Brutto-GF:	4.910 m <sup>2</sup>
Ausführung:	3-geschossig
Standort:	Stuttgart

## Gebäudeansichten



### ABMESSUNGEN UND KENNZAHLEN

Gesamtlänge:	55.500 mm
Gesamtbreite:	45.000 mm
Gesamthöhe:	10.410 mm
Lichte nutzbare RH:	2.750 mm
Anzahl der Geschosse:	3
Anzahl der Module:	138
Bruttogeschossfläche:	4.910 m <sup>2</sup>

# Technische Beschreibung

## Allgemeines

### Brandschutz

Das Gebäude wird in der Feuerwiderstandsklasse F 30, Gebäudeklasse 3, ausgeführt. Darüber hinausgehende Brandschutzmaßnahmen sowie sonstige besondere Auflagen der Baugenehmigungsbehörden sind nicht enthalten.

### Statische Kenndaten/Voraussetzungen

Verkehrslast EG:	2,00 kN/m <sup>2</sup>
Verkehrslast OG 1/OG 2:	2,00 kN/m <sup>2</sup>
Charakt. Schneelast:	2,50 kN/m <sup>2</sup>
Windlastzone:	Bis Zone 3 Binnenland
Erdbebenzone:	Keine

### Wärmeschutz

Nachweisbar nach GEG in Abhängigkeit des gewählten Energiekonzepts. Bei einer Neuaufstellung sind eine zusätzliche Fassade und Zusatzdach notwendig.

### U-Werte der Bauteile

Außenwand:	0,24 W/m <sup>2</sup> K
Fußboden:	0,30 W/m <sup>2</sup> K
Dach:	0,20 W/m <sup>2</sup> K
Fenster:	1,30 W/m <sup>2</sup> K
Außentür:	1,80 W/m <sup>2</sup> K

## Wiederverwendete Bestandteile

Die aufgeführte Leistungsbeschreibung bezieht sich auf die wiederverwendeten Bestandteile des zuvor beschriebenen Mietprojektes. Bei diesen Materialien und Leistungen handelt es sich um die Weiternutzung von gebrauchten Teilen. Dementsprechend sind optische Beeinträchtigungen und Abweichungen sowie Gebrauchsspuren zu erwarten und vereinbart.

Folgende Bestandteile sind zur Wiederverwendung vorgesehen:

- Die Module in Form von gedämmten und beplankten Stahlrahmen. Die Stahlgrundkonstruktion wird auf der Baustelle vollständig verkleidet und ist nicht mehr sichtbar.  
(siehe „Systemkonstruktion der Module“)
- Die Metalltüren mit Brand- und Rauchschutzqualitäten  
(siehe „Außentüren“)
- Die in den Modulen montierten Fenster  
(siehe „Fenster“)
- Der außen liegende Sonnenschutz  
(siehe „Sonnenschutz“)
- Die Treppenanlagen (geschweißte Stahlkonstruktion)  
(siehe „Sonstige Ein- und Anbauten“)

## Systemkonstruktion der Module

### Konstruktion

Die Stahlgrundkonstruktion im Boden-, Wand- und Dachbereich besteht aus verschweißten Hohl- und Walzprofilen. Die Dimensionierung der Profile erfolgte gemäß Statik. Der Korrosionsschutz der Stahlgrundkonstruktion wurde gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

### Außenwände

#### Vorbemerkung Außenwand

Alle Wanddurchbrüche inklusive eventuell erforderlicher Verkleidung sind gemäß ursprünglicher Planung enthalten.

#### Wandaufbau von außen nach innen

- Gipsfaserplatten nach DIN EN 15283-2, einfach beplankt
- Stahlkonstruktion laut Statik
- Dazwischen Mineralwolle nach Anforderung GEG
- Ausbauplatte GKB 12,5 mm, doppelt beplankt einschließlich PE-Dampfbremsfolie

### Innenwand vorgefertigt

#### Vorbemerkung Innenwand

Die Innenwände werden je nach Erfordernis (Abschlusswände, Treppenhäuser, Sanitärbereiche) im Werk oder auf der Baustelle realisiert. Die werksseitig vormontierten Wände („doppelte Innenwände“) in den Modulstoßachsen werden wie folgt ausgeführt:

- Gipskarton-Bauplatten oder Gipskarton-Feuerschutzplatte nach Erfordernis
- Im Sanitärbereich imprägniert, doppelt beplankt
- Stahlkonstruktion laut Statik
- Dazwischen Mineralwolle nach Erfordernis
- Unterspannbahn

- Modulstoß
- Unterspannbahn
- Stahlkonstruktion laut Statik
- Dazwischen Mineralwolle nach Erfordernis
- Gipskarton-Bauplatten oder Gipskarton-Feuerschutzplatte nach Erfordernis
- Im Sanitärbereich imprägniert, doppelt beplankt

Vor Ort erstellte Wände (Flurwände, Raumtrennwände) werden in Ständerbauweise errichtet. Die Beplankung erfolgt 2-lagig entsprechend den jeweiligen Anforderungen mit Gipskarton-Bau- oder Gipskarton-Feuerschutzplatten bzw. im Feuchtbereich mit imprägnierten Platten. Dimension des Ständerwerkes und Stärke der Dämmung richten sich nach den Anforderungen.

### Boden

#### Vorbemerkung Bodenaufbau

Die Stahlgrundkonstruktion wurde zur Vermeidung von Wärmebrücken mit einer Sekundärkonstruktion aufgedoppelt sowie eine Trägerplatte für den weiteren Bodenaufbau montiert.

Die Stahlprofile wurden mit Wärmedämmung ausgefacht. Bodendurchbrüche für die Einführung der Medienleitungen nach Absprache sowie nach technischer Ausführungsplanung.

#### Fußbodenaufbau von oben nach unten

- Plattenwerkstoff als Trägerplatte
- PE Dampfbremsfolie, Stöße verklebt
- Stahlkonstruktion nach Statik, aufgedoppelt zur Vermeidung von Wärmebrücken
- Dazwischen Mineralwolle nach Anforderung GEG
- Blindboden aus verzinktem Stahlblech

### Geschossdecke

Die Geschossdecke besteht aus zwei Baugruppen, zum einen aus dem Systemdach des unteren Geschosses und zum anderen aus der Bodenkonstruktion

des oberen Geschosses. Eventuell weiterreichende Deckenbekleidungen werden vor Ort ausgeführt.

#### Geschossdeckenaufbau von oben nach unten

- Plattenwerkstoff als Trägerplatte
- PE Dampfbremsfolie, Stöße verklebt
- Stahlkonstruktion nach Statik, aufgedoppelt zur Vermeidung von Wärmebrücken
- Dazwischen Mineralwolle
- Blindboden aus verzinktem Stahlblech
- Modulstoß
- Transportabdichtung
- Plattenwerkstoff als Trägerplatte
- Stahlkonstruktion nach Statik mit Hutprofil unterseitig
- Dazwischen Dämmung aus Mineralwolle
- Ausbauplatte GKB 12,5 mm, im Sanitärbereich imprägniert, doppelt beplankt einschließlich PE-Dampfbremsfolie

### Dach

#### Vorbemerkung Dach

Der Dachaufbau erhält werksseitig eine Transportdichtung. Die Stöße der einzelnen Systemeinheiten werden auf der Baustelle verschweißt. Im Abschluss der Montagearbeiten erfolgt die Erstellung eines Warmdaches vor Ort.

#### Dachaufbau von oben nach unten,

##### zuzüglich Gefälledach

- Transportabdichtung
- Kunstharzgebundene Spanplatte Typ P5/E1 als Trägerplatte
- Stahlkonstruktion nach Statik mit Hutprofil unterseitig
- Dazwischen Mineralwolle nach Anforderung GEG
- Ausbauplatte GKB 12,5 mm, im Sanitärbereich imprägniert, doppelt beplankt einschließlich PE-Dampfbremsfolie

## Außentüren

### Aluminiumtüren außen

Türelement aus Aluminiumprofilen, thermisch getrennt, Flügel nach außen öffnend mit 3-teiligen Türbändern, glasteilender Kämpfer und barrierefreie Anschlagsschwelle.

#### Außentür 1- und 2-flügelig:

Oberfläche:	Einfarbig, Profile pulverbeschichtet, RAL 7012 Basaltgrau
Verglasung:	Isolierverglasung als Verbund-sicherheitsglas 6 mm innen und außen, $U_g = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ .
Schloss:	Riegelfallenschloss mit Profilzylinder
Verriegelung:	Standflügel über aufliegenden Treibriegel
Beschlag:	Innen Drücker, außen Stoßgriff aus Edelstahl (nur auf Gehflügel)
Schließung:	Mit Funktion nach EN 179 für Notausgangstür, Teilpanik nur Gehflügel
Nenngröße B x H:	1.330 x 2.200 mm, 1-flügelig, ohne Oberlicht bzw. 1.820 x 2.200 mm, 2-flügelig, ohne Oberlicht

#### Außentür, 3-teilig:

Oberfläche:	Einfarbig, Profile pulverbeschichtet, RAL 7012 Basaltgrau
Verglasung:	Isolierverglasung als Verbund-sicherheitsglas 6 mm innen und außen, $U_g = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ .
Schloss:	Antipanikschloss „E“ nach DIN EN 179
Verriegelung:	E-Öffner 12 bis 24 V, ohne Tagesfalle, beidseitig PZ-Rosetten Edelstahl
Obentürschließer:	GEZE TS 5000 L-ISM, silbern auf der Innenseite
Beschlag:	Innen 2 x Drücker, außen 1 x Griffstange, Edelstahl
Nenngröße B x H:	2.600 x 2.220 mm, 2-flügelig, Gehflügel, Standflügel, Seitenteil fest, ohne Oberlicht
Einbau:	Haupteingang

**Alle Außentüren inkl. Klemmschutz, manueller Tagesentriegelung und Panikfunktion.**

## Fenster

### Vorbemerkungen Fenster

Die Fenster erhalten außen eine Fensterbank aus Aluminiumblech und innenseitig eine kunststoffbeschichtete Fensterbank.

### Bauart Kunststofffenster

Fensterelemente hergestellt aus verwindungssteifen Kunststoffprofilen. Die Profile sind mittels verzinkter Stahlprofile in Flügel und Rahmen verstärkt. Die Material- und Verarbeitungsqualität der Kunststofffenster ist mit dem RAL-Gütezeichen ausgezeichnet.

Oberfläche:	Außen foliert RAL 7012 Basaltgrau, innen Weiß
Beschläge:	Einhand-Drehkipp, Olive Standard Weiß
Verglasung:	3-fach-Isolierverglasung, 4-14-4-14-4 mm, $U_g = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$

Nenngröße B x H:	2.645 x 1.600 mm
Bauart:	3-teilig, mit Pfosten, 1 x Drehkipp, 2 x Festverglasung, im Treppenraum mit Kippgestänge und Kurbelantrieb
Einbau:	Büro- und Besprechungsräume

Nenngröße B x H:	2.645 x 750 mm
Bauart:	3-teilig, mit Pfosten, 1 x Drehkipp, 2 x Festverglasung
Einbau:	Achse 16 EG

Nenngröße B x H: 1.250 x 2.200 mm

Bauart:	2-teilig, festverglast,
Einbau:	Achse C-D/5 EG

Nenngröße B x H: 1.250 x 2.200 mm

Bauart:	2-teilig, festverglast, Unterlicht mit Isolierverglasung gemäß DIN 18008-4 Glas im Bauwesen
Einbau:	Achse C-D/5 1. und 2.OG
Einbau:	Sanitärräume

Ein Kabelkanalsystem wird auf der Fensterseite zur Verfügung gestellt.

## Sonnenschutz

### Außenraffstore

Anlagen bestehen aus 80 mm breiten, einbrennlackierten Aluminiumlamellen, Führungsblende, Führungsschienen sowie Abstandhalter.

Farbe:	Siehe Fensterfarbe außen nach RAL 7012
Bedienung:	Elektrisch über Motor, Steuerung über Taster und Windwächter, Position der Taster und Steuerungslogik nach Erfordernis
Einbau:	Bei den stirnseitigen Fenstern mit den Größen 2.645 x 1.600 mm

## Innentüren mit besonderen Anforderungen

### Aluminiumtüren innen

Türelement aus Aluminiumprofilen, schweres Aufsetzband, 3-teilig, silbern, ohne Schwelle, mit 8 mm Luft zum fertigen Bodenbelag, absenkende Bodendichtung auf fertigen Boden, ohne glasteilenden Kämpfer.

### Brandschutztüren Typ T30-RS

Oberfläche:	Profile pulverbeschichtet, RAL 7012 Basaltgrau
Verglasung:	Verbundsicherheitsglas 6 mm
Schloss:	Einsteckschloss
Beschlag:	Beidseitig FS-Drückergarnitur aus Edelstahl
Obentürschließer:	Gleitschiene ohne Feststeller
Nenngröße B x H:	1.250 x 2.200 mm, 1-flügelig, ohne Oberlicht
Zusatz:	Rauchdichte Ausführung
Einbau:	Gemäß Planung

## Sonstige Ein- und Anbauten

### Innentreppe

Innentreppe, 2-läufig, mit Zwischenpodest, lackierte Stahlkonstruktion, Geländer und senkrechte Füllstäbe aus Flachstahl mit Edelstahlhandlauf, Stufen und Podest aus Granit, Typ Nero Assoluto, Ausführung mit zusätzlichem Handlauf aus Edelstahl.

Laufbreite:	1.200 mm
Baustoffklasse:	A1 nach DIN EN 13501 (A2)
Podestgröße:	1.200 x 2.760 mm

### Außentreppe

Außentreppe, 1-läufig, mit Podest, als Stahlwangen-treppe, verzinkt, mit Gitterrost-Stufen und Austritts-podest, Abstützung auf Stahlrundrohr mit Kopf- und Fußplatten, Befestigung mittels Einhängvorrichtung an der Systemeinheit, Geländer aus Stahlrohr verzinkt.

Laufbreite:	1.200 mm
Steigung:	18/180/270
Podestgröße:	1.200 x 1.500 mm
Gitterrost:	30 x 10 mm Maschenweite
Einbau:	Bei Bedarf an den Rettungswegen Achse B + G

### Treppenturm

Systemtreppe als Treppenturm, Stahlkonstruktion gemäß Statik, bestehend aus Wangen und Gitter-rosten als Stufen, mit Podest und einseitigem Geländer aus Rechteckrohr. Abstützung der Treppe und Podeste durch Stahlrohre.

Laufbreite:	1.200 mm
Steigung:	20 je Geschosshöhe
Podest Größe:	3.000 x 1.200 mm
Gitterrost:	30 x 10 mm Maschenweite

# Ihre Vorteile mit ModuLine®

### Erstes Bausystem zur Langzeitmiete bis hin zur dauerhaften Nutzung.

ModuLine® bietet anders als herkömmliche temporäre Mietsysteme ein richtiges Gebäude für die dauerhafte Nutzung ohne baurechtlich bedingte zeitliche Begrenzung, da alle gesetzlichen Vorschriften, wie die Einhaltung des GEG, über die gesamte Nutzungsdauer hin gewährleistet werden können.

### Flexibilität in Raumgestaltung und Ausstattung

Der Innenausbau erfolgt vor Ort nach Aufstellung der Module und nach Ihren Bedürfnissen. Ebenso können Umbauten zu einem späteren Zeitpunkt ganz klassisch in Trockenbauweise erfolgen. Durch den Einsatz einer zusätzlichen Außenfassade kann die äußere Erscheinung nach Ihren Wünschen angepasst werden.

### Kaufmännische Flexibilität

Erstmals kann mit ModuLine® ein Gebäude zeitlich unbefristet gemietet werden – auch länger als die bei herkömmlichen Mietsystemen üblichen 2 bis 3 Jahre – und anschließend käuflich übernommen und dauerhaft unbegrenzt weiter genutzt werden. Selbstredend kann das Gebäude nach Nutzungsende auch zurückgegeben werden.

### Schnelle Bauzeit

Für die Aufstellung der Module und den Ausbau wird eine Bauzeit von 3 Monaten bis zur Übergabe veranschlagt.

### Verkürzte Planungszeit

Durch die für das Mietsystem bereits vorliegenden Unterlagen (Beispiele: geprüfte Typenstatik, Gründungsempfehlung, allgemeine Bauartgenehmigung) verkürzt sich die Planungszeit bis zum Einreichen der Bauantragsunterlagen. Die Module können bereits vor Erteilung der Baugenehmigung gefertigt werden, was einen Baustart direkt nach Vorliegen der Baugenehmigung ermöglicht.

### Kurzfristig verfügbar

ModuLine® Module können aufgrund ihrer standardisierten Maße innerhalb kurzer Zeit vorgefertigt und auf die Baustelle geliefert werden. Vor Ort entsteht ohne langwierige Umfeldbeeinträchtigung ein ModuLine® Gebäude, welches bereits nach wenigen Wochen bezugsfertig ist. Wandelt sich der Bedarf während der Nutzungsdauer, kann das Gebäude aufgestockt, angebaut oder durch einen Teilrückbau jederzeit den geänderten Anforderungen angepasst werden.

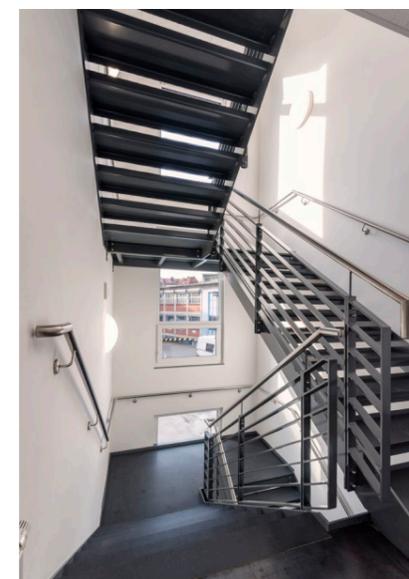
### Nachhaltig und energieeffizient

Aufgrund der Wiederverwendung der Gebäudeelemente nach Nutzungsende ergeben sich klare Vorteile hinsichtlich der Energiebilanz über die gesamte Lebensdauer. Der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck liegt erheblich niedriger als bei konventionellen Gebäuden, die nach Nutzungsende aufwendig entsorgt werden müssen und nicht wiederverwendet werden können.



# Grundriss

1. OG





# Deutschlandweit für Sie da.

Unsere kompetenten Ansprechpartner:  
[kleusberg.de/ansprechpartner](https://kleusberg.de/ansprechpartner)



 Produktionsstandorte  
 Vertriebsstandorte

## Ihr Ansprechpartner

**KLEUSBERG GmbH & Co. KG**

Mirko Lindner

Vertriebsleitung ModuLine®

Wisserhof 5 • 57537 Wissen

Tel.: +49 (0)2742 955-316

Mobil: +49 (0)1511 8879492

E-Mail: [lindner@kleusberg.de](mailto:lindner@kleusberg.de)