

# COMPLEX MANUAL

Allgemeine und technische Nutzungsbedingungen  
der Technologie- und Gewerbecenter Frankfurt (Oder) GmbH





## Inhalt und Themen

1	Einführung .....	3
1.1	Allgemeine Hinweise .....	3
2	Hausordnung .....	4
2.1	Geltungsbereich.....	4
2.2	Aufenthalt / Haftungsbeschränkung.....	4
2.3	Sicherheit.....	4
2.4	Nutzungs- und Verhaltensregeln.....	4
2.5	Werbung, Veröffentlichung, Aufnahmen in jeglicher Form.....	6
3	Verkehrsordnung .....	6
3.1	Zufahrten, Grundstücksbewegungsflächen .....	6
3.2	Rettungswege .....	7
3.2.1	Feuerwehrbewegungszonen, Hydranten .....	7
3.2.2	Notausgänge, Notausstiege, Hallenausgänge, Fluchtwege.....	7
4	Parkplatzordnung .....	7
4.1	Allgemeine Erläuterungen .....	7
4.2	Haftung des Parkplatzbetreibers/-eigentümers .....	8
4.3	Haftung des Parkplatznutzers.....	8
5	Technische Bestimmungen, technische und betriebliche Sicherheitsbestimmungen, Bestimmungen zur gebäudetechnischen Versorgung .....	8
5.1	Allgemeine Bestimmungen .....	8
5.2	Allgemeine Regelungen zu Lieferungen und Leistungen .....	9
5.3	Leistungen des Nutzers in seinen Räumen.....	9
5.4	Einsatz von Produktionstechnik und Arbeitsmitteln.....	9
5.5	Betriebs- und Nebenkosten, Versorgungsmedien, Anschlüsse.....	9
5.6	Haus- und Gewerbemüll, Abfallentsorgung .....	10
5.7	Anlagen, Gefahrenmeldesysteme und Sicherheitsüberprüfungen .....	11
5.7.1	Elektrotechnische Anlagen .....	11
5.7.2	Kraftbetätigte Fenster, Türen und Tore .....	11
5.7.3	Fluchtwege, Notausgänge, Feuerlöscher, Flucht- und Rettungswegeplan, Sicherheitsbeleuchtung .....	12
5.7.4	Brandmeldeanlagen, natürliche Rauchableitung, Feststellanlagen.....	12
5.7.5	Einbruchmeldeanlagen, Zutrittskontrollsysteme, Schließenanlagen.....	12
5.8	Wände, Decken und Böden: Befestigungen, Montagen, Verankerungen.....	13
5.9	Installationen .....	14
5.9.1	Elektrotechnik .....	14
5.9.2	Wasser- und Abwasserinstallation.....	15
5.9.3	Asbest- und andere Gefahrstoffe .....	15
5.9.4	Umweltschutz .....	15
	Impressum .....	16



## 1 Einführung

### 1.1 Allgemeine Hinweise

Die **Technologie- und Gewerbecenter Frankfurt (Oder)** GmbH ist Eigentümerin von einer Auswahl an Grundstücken, Anlagen und Gebäuden auf dem TeGeCe-Campus. Sie vermietet und / oder verpachtet bzw. überlässt das in ihrem Eigentum befindliche Gelände bzw. Objekte an verschiedenste Wirtschaftsunternehmen zur Nutzung.

Nachfolgend werden in diesem Handbuch Mieter, Pächter, Nutzer kurz und allgemein als *Nutzer* bezeichnet.

Es ist das Ziel der TeGeCe, allen am Standort tätigen Firmen und Einzelunternehmen optimale Geschäftsbedingungen zu gewähren. Im Interesse einer weitreichenden Kooperation und der Erhaltung der Mietsachen und Gemeinschaftseinrichtungen, sowie der Sicherung der damit zusammenhängenden Standortvorteile ist die strikte Beachtung der hier vorliegenden allgemeinen und technischen Nutzungsbedingungen in Form des **TeGeCe Complex Manual** (im Weiteren kurz: **TeGeCe CM**) notwendig.

Die Bestandteile des TeGeCe CM sind:

- die Hausordnung
- die Verkehrsordnung
- die Parkplatzordnung
- technische Bestimmungen

Baurecht ist Landesrecht. Somit gilt für das TeGeCe-Gelände die **Bauordnung des Landes Brandenburg** in der jeweils gültigen Fassung unter Wahrung der Festsetzungen des für das TeGeCe geltenden Bebauungsplanes (BP-93-002 „Gewerbegebiet Markendorf I“ Frankfurt (Oder)). Vertrags- und Servicesprache ist deutsch. Der deutsche Text von Dokumenten der TeGeCe ist verbindlich.

#### Büroanschrift:

Anschrift	Georg-Quincke-Straße 1 (Objekt 1200) 15236 Frankfurt (Oder)
Telefon	(0335) 284 75 10
Fax	(0335) 284 75 28
Mail	info@tegece.de



## 2 Hausordnung

### 2.1 Geltungsbereich

Die Hausordnung in der jeweils aktuellen Fassung gilt für das gesamte Gelände einschließlich aller Gebäude, Hallen, Anlagen, Zuwegungen sowie Außen-, Frei- und Parkflächen. Ausgenommen hiervon sind die öffentlichen Straßen.

### 2.2 Aufenthalt / Haftungsbeschränkung

Der Aufenthalt im TeGeCe-Gelände erfolgt auf eigene Gefahr. Die TeGeCe haftet für Gesundheitsschäden im Rahmen der gesetzlichen Haftung nur dann, wenn ihr und ihren Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.

Die Mieter und Nutzer sind verpflichtet, ihre Mitarbeiter, Kunden, Dienstleister und Lieferanten über die Erreichbarkeit der jeweiligen Mieteinheit zu informieren. Lieferungen dürfen nicht zur Behinderung Dritter führen. Mögliche, ggfs. vorhersehbare Einschränkungen sind dem Vermieter rechtzeitig anzuzeigen.

Der Aufenthalt in Bau-, Technik- und Dienstbereichen ist nur für Mitarbeiter der beauftragten Dienstleister bzw. Unternehmer und Mitarbeiter der TeGeCe gestattet. Als Technik- und Dienstbereiche gelten alle Bereiche außerhalb der Miet-, Verkehrs- und allgemeinen Nutzflächen. Diese sind räumlich / baulich abgetrennt. Insbesondere handelt es sich um Kellerräume, Technik- und Hausanschlussräume (wie z.B. Elektroräume, Aufzugsräume) und in Keller- bzw. Dachgeschosse führende Treppenräume.

Beauftragte Unternehmer, die Bau- bzw. Instandhaltungsleistungen für die TeGeCe oder auch die Nutzer ausführen, haben sich bei Beginn ihrer Tätigkeit bei den Mitarbeitern der TeGeCe anzumelden.

### 2.3 Sicherheit

Den Anweisungen des Facility Services und den Mitarbeitern der TeGeCe ist Folge zu leisten. Der Eigentümer behält sich aus Sicherheitsgründen für Teilbereiche zur Wahrnehmung des Hausrechts vor, diese mit Videoüberwachung auszustatten. Diese Bereiche werden entsprechend gekennzeichnet.

### 2.4 Nutzungs- und Verhaltensregeln

Die vom Gesetzgeber erlassenen technischen und gewerbebehördlichen Richtlinien für die am Standort tätigen Branchenunternehmen sind gleichfalls Grundlage des TeGeCe CM bzw. dieser Hausordnung und sind als dokumentarische Unterlage beim jeweiligen Nutzer vorrätig zu halten. Diese Bestimmungen sind vertraglich bindend und verpflichtend umzusetzen. Bei



Anforderung dieser technischen und gewerbebehördlichen Richtlinien durch die Geschäftsführung der TeGeCe ist dieser unverzüglich in Aussicht zu nehmen. Die Unterlagen sind nötigenfalls zeitlich befristet zu überlassen.

Der Nutzer und die von ihm beauftragten Firmen sind für die Betriebssicherheit und die Einhaltung der Arbeitsschutz- und Unfallverhütungsvorschriften auf den angemieteten Flächen selbst verantwortlich. Gewerbliche Tätigkeiten dürfen nur unter Beachtung des mietvertraglichen Nutzungszweckes und der jeweils geltenden arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen und Unfallverhütungsvorschriften, insbesondere der UVV / BGV A1 (und weiter zugehörige) durchgeführt werden.

Dem Vermieter ist nach angemessener Voranmeldung Zutritt zur Mieteinheit zu gewähren. Ist Gefahr in Verzug kann sich der Eigentümer auch unter Einschaltung Dritter unmittelbar, sofort und ohne Zustimmung Zutritt verschaffen. Die entstehenden Kosten dieser Gefahrenabwehr trägt der Nutzer.

Die Einrichtungen, Anlagen und Flächen des TeGeCe-Geländes sind schonend und pfleglich zu behandeln. Jede Person hat sich im Gelände so zu verhalten, dass keine andere gefährdet, geschädigt oder mehr als unvermeidbar belästigt wird.

In Treppenhäusern, Gebäudefluren, Flucht- und Rettungswegen sowie Kellereingängen dürfen keine Gegenstände, Brennstoffe und leicht brennbare Materialien abgestellt werden. Brandlasten, die nicht dem Mietzweck ihrer Aufbewahrung entsprechen, sind durch deren Eigentümer zu entfernen bzw. entsprechende Raumverhältnisse zum Zweck der Aufbewahrung zu schaffen.

Jegliche Verunreinigung und Verschmutzung aller Einrichtungen und Anlagen ist untersagt. Abfälle, Verpackungsmaterialien und Verarbeitungsreste sind in den dafür vorgesehenen Behältern zu entsorgen bzw. so zu lagern, dass Nachbarnutzungen dadurch nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

Maßgeblich für die Nutzung / Inanspruchnahme der Außenflächen ist der jeweilige Mietvertrag bzw. die in jedem Falle erforderliche Zustimmung des Eigentümers. Diese Nutzung ist ausdrücklich zu vereinbaren. Widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge, Auflieger, Container, Behälter, Abfall und Leergut jeder Art werden auf Kosten und Gefahr seines Eigentümers / Verursachers entfernt.

Abfälle / Betriebsabfälle, Verpackungsmaterialien und leere Behältnisse sind entsprechend dem Abfall-Kreislauf-Gesetz in eigener Zuständigkeit des Nutzers / Dienstleisters zu entsorgen. Für festgestellte Verstöße, verursacht durch das Personal des Nutzers / Dienstleisters, gegen die Abfallordnung haftet der jeweilige Verursacher gegenüber dem Vermieter. Auf Anforderung der Geschäftsführung der TeGeCe ist der Nachweis durch den Nutzer / Dienstleister binnen fünf Werktagen zu erbringen.

Für Baufirmen, Lieferanten, Dienstleister der TeGeCe gelten die jeweiligen Angebots- und Vertragsbedingungen (AVB-Bau, AVB-LL, AVB-FL - siehe [www.tegece.de](http://www.tegece.de) bei der Vorbereitung und Ausführung ihrer Leistungen).



Auf dem gesamten Gelände des Campus Markendorf besteht durchgehende Leinenpflicht für Tiere, insbesondere auch für Hunde.

## **2.5 Werbung, Veröffentlichung, Aufnahmen in jeglicher Form**

Die Gestaltung sowie Anbringung von Namens- und Firmenschildern im unmittelbaren Umfeld der Mietfläche bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dieser darf seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

Im TeGeCe-Gelände ist das Verteilen von Druckschriften und Werbematerial, das Anbringen von Aufklebern und Plakaten sowie Nutzung von Werbeträgern ohne vorherige schriftliche Erlaubnis der TeGeCe untersagt. Maßnahmen der Mieter in ihren Mietflächen sind davon ausgenommen.

Exponierte Werbung / Werbeanlagen / Beflaggungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Diese sind ggfs. miet- bzw. vergütungspflichtig.

Der Nutzer ist für die Einholung der etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung verantwortlich. Die Planung von Werbeanlagen hat die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Kosten der Namens- und Firmenschilder sowie Werbung/Werbeanlagen, ihrer Anbringung, Unterhaltung sowie Entfernung trägt der Mieter.

Der Nutzer ist verpflichtet, die Werbetechnik bei Beendigung des Mietverhältnisses auf seine Kosten beseitigen zu lassen und die betreffenden Flächen in einen angemessenen Zustand zu versetzen.

Die Fertigung von Fotografien, Film-, Video- und Tonaufnahmen zu gewerblichen Zwecken, insbesondere von Mietobjekten, Produktionsbereichen und Geschäftsräumen, bedarf der Genehmigung durch den Vermieter. Dieser darf seine Zustimmung gegenüber dem Nutzer nur aus wichtigem Grund verweigern.

Die TeGeCe beansprucht das Recht am eigenen Bild. Auf die Fertigung von Fotografien, Film-, Video und Tonaufnahmen durch die TeGeCe oder beauftragte Dritte zum Zweck der Berichterstattung, Werbung und Dokumentation wird hingewiesen.

Der Gebrauch von Drohnen jeglicher Art ist auf dem gesamten Campus nur mit Zustimmung der TeGeCe gestattet!

## **3 Verkehrsordnung**

### **3.1 Zufahrten, Grundstücksbewegungsflächen**

Gewerbliche Nutzflächen sind auf dem TeGeCe-Campus durchgehend nicht umzäunt. Das Betreten der Flächen anderer Nutzer ist zu vermeiden bzw. hat mit größter Vorsicht zu erfolgen. Die Mieter, Lieferanten sowie Dienstleister, Bau- und andere beauftragte Firmen



haben sich vor dem Befördern von Lasten im Gelände über die mögliche Befahrbarkeit für Fahrzeuge, zulässige Bodenbelastbarkeit und Bodenbeschaffenheit zu informieren.

Kraftfahrzeuge dürfen nur zum Be- und / oder Entladen in die Hallen einfahren. Während des Ladevorgangs ist der Motor abzustellen.

Ein Befahren mit Gabelstaplern und Hubwagen von Vorflächen, Hallenzufahrten, Eingangs- und Übergangsbauwerke zu und den Hallen ist nur für den jeweiligen Mieter und dessen Dienstleister zulässig.

## **3.2 Rettungswege**

### **3.2.1 Feuerwehrebewegungszonen, Hydranten**

Die notwendigen und die durch Halteverbotszeichen gekennzeichneten Anfahrtswege und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen ständig freigehalten werden. Fahrzeuge und Gegenstände, die auf den Rettungswegen und den Sicherheitsflächen abgestellt sind, können auf Kosten und Gefahr des Besitzers entfernt werden.

Überflur- und Unterflurhydranten im Freigelände dürfen nicht unkenntlich oder unzugänglich gemacht bzw. verbaut werden.

### **3.2.2 Notausgänge, Notausstiege, Hallenausgänge, Fluchtwege**

Rettungswege sind jederzeit freizuhalten. Die Türen im Verlauf von Rettungswegen müssen in Fluchtrichtung leicht in voller Breite geöffnet werden können. Notausgangstüren und Notausstiege sowie deren Kennzeichnung dürfen nicht verbaut, überbaut, versperrt, verhängt oder sonst unkenntlich gemacht werden.

Die Gänge in den Hallen dürfen nicht durch abgestellte oder in den Gang hineinragende Gegenstände eingengt werden. Sie dienen im Notfall als Rettungswege!

## **4 Parkplatzordnung**

### **4.1 Allgemeine Erläuterungen**

Diese Parkplatzordnung gilt nur für die Parkflächen direkt auf dem Gelände und an den Objekten 1001 und 1012. Es dürfen nur zum öffentlichen Verkehr zugelassene Kraftfahrzeuge abgestellt werden. Die nachstehenden Bedingungen werden als Bestandteil des geschlossenen Vertrages anerkannt. Der Parkplatznutzer ist verpflichtet, die Parkplatzordnung zu beachten. Die Bewachung oder Verwahrung des eingestellten Fahrzeuges oder eine sonstige Tätigkeit, welche über die Stellplatzüberlassung hinausgeht,



ist nicht Gegenstand des Parkplatzmietvertrages. Der Parkplätzeigentümer übernimmt demgemäß keinerlei Obhutspflichten.

#### **4.2 Haftung des Parkplatzbetreibers/-eigentümers**

Die Benutzung des Parkplatzes erfolgt auf eigene Gefahr des Nutzers.

#### **4.3 Haftung des Parkplatznutzers**

Der Parkplatznutzer haftet für alle durch ihn selbst, seine Angestellten, seine Beauftragten oder seine Begleitpersonen auf dem Parkplatz oder gegenüber anderen Parkplatzmietern verursachten Schäden. Er ist verpflichtet, die angerichteten Schäden unverzüglich dem Parkplatzeigentümer anzuzeigen (Meldung an die Verwaltung der TeGeCe).

Ohne Gewähr für weitere Bestimmungen ist auf dem Parkplatz insbesondere verboten:

- das unnötige Laufen lassen und Ausprobieren der Motoren;
- die Einstellung von Fahrzeugen mit undichtem Tank oder Vergaser;
- das Einstellen von nicht zugelassenen Fahrzeugen (ohne Kennzeichen).

Die Reinigung des Parkplatzes erfolgt durch den Parkplatzbetreiber /-eigentümer, jedoch sind Verunreinigungen, die der Parkplatzieter zu verantworten hat, unverzüglich durch diesen zu beseitigen. Anderenfalls ist der Parkplatzeigentümer berechtigt, diese Verunreinigungen auf Kosten des Parkplatzieters beseitigen zu lassen.

Die Beseitigung von Schnee und Eis auf der Stellplatzfläche (Parkfläche) erfolgt durch den Parkplatzieter selbst.

## **5 Technische Bestimmungen, technische und betriebliche Sicherheitsbestimmungen, Bestimmungen zur gebäudetechnischen Versorgung**

### **5.1 Allgemeine Bestimmungen**

Für die Eignung des Mietobjektes hinsichtlich der durch den Mieter vorgesehenen Nutzung trägt allein der Mieter die Verantwortung. Ein abgeschlossener Mietvertrag stellt keine Nutzungsgenehmigung dar.





Die Erlangung einer ggfs. erforderlichen Betriebserlaubnis (Beantragung, Realisierung von Auflagen) fällt in den Verantwortungsbereich des Mieters. Gleiches trifft bei Bedarf auch auf die bauordnungsrechtliche Nutzungsänderung zu.

## **5.2 Allgemeine Regelungen zu Lieferungen und Leistungen**

Dem Mieter obliegen entsprechend der jeweiligen mietvertraglichen Regelungen die Leistungen der Wartung (inkl. Revisionen und Sicherheitsüberprüfungen), Instandhaltung und Instandsetzung. Dabei steht es dem Mieter frei, diese Leistungen durch Dritte erbringen zu lassen oder sie selbst auszuführen. Maßgeblich ist dabei die fachliche Eignung und ggfs. bestehende Zertifizierungserfordernisse (TÜV-bzw. DEKRA-Leistungen) für die Durchführung.

## **5.3 Leistungen des Nutzers in seinen Räumen**

Erbringt der Nutzer Leistungen auf eigene Verantwortung und Kosten an der Mietsache, oder lässt ebenso Lieferungen vornehmen, so hat er sich entsprechend den Regelungen des Mietvertrages zu baulichen Veränderungen mit der TeGeCe zwecks deren Zustimmungen vorab ins Benehmen zu setzen.

Jede durch den Nutzer oder deren Beauftragte verursachte Beschädigung im TeGeCe-Gelände, an Gebäuden, Anlagen oder Einrichtungen ist der TeGeCe umgehend zu melden.

## **5.4 Einsatz von Produktionstechnik und Arbeitsmitteln**

Der Einsatz von Technik ohne entsprechend erforderliche Emissionsvermeidung oder -minderung (z.B. Holzbearbeitungsmaschinen ohne Spanabsaugung, Entlüftung, Lärmschutz) ist nicht zulässig.

## **5.5 Betriebs- und Nebenkosten, Versorgungsmedien, Anschlüsse**

Der Nutzer wird, sofern technisch möglich, selbst Anschlussnehmer und Vertragspartner der Versorgungsunternehmen (Stadtwerke, FWA, Telekom etc.). Für den Fall einer autarken Versorgung entstehen dem Nutzer die fixen Nebenkosten nach 5.6.4.

Betriebs- und Nebenkosten werden als Pauschale der Kaltmiete zugerechnet. Diese wird im Mietvertrag vereinbart. Eine verbrauchsbasierte Betriebskostenabrechnung erfolgt nicht.

Sind die o.g. autarken Versorgungen nicht möglich, kann eine Versorgung aus der Infrastruktur der TeGeCe vereinbart werden.



Eine Nebenkosten-**Komplettpauschale** setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen: Wasser, Abwasser, Wärme- und Fernwärmeversorgung, Elektroenergie und fixe Nebenkosten (variabel).

Fixe Nebenkosten beinhalten: Steuern, kommunale Abgaben und Gebühren, Straßenreinigung, Hausmüllentsorgung und Winterdienst auf Allgemeinflächen, Geländesicherheit und Facility Services, Grundsteuer, Versicherung und Bearbeitungsgebühren.

Sofern die Versorgung aus der Infrastruktur der TeGeCe erfolgt, hat der Nutzer die Summe der benötigten Leistung / Kapazität / Menge zu ermitteln und diese Ermittlung der TeGeCe zur Prüfung der Leitungsquerschnitte und Wahrung der Versorgungssicherheit anzuzeigen.

Sofern der Nutzer keinen eigenen jeweiligen Medienanschluss unterhält und über die Infrastruktur der TeGeCe versorgt wird, behält sich die TeGeCe die Prüfung der Abnahmemenge in regelmäßigen Abständen oder ggfs. nach der Änderung der Produktionsverhältnisse vor.

Überschreiten die Kapazitäten und Abnahmemengen mit ihren anfallenden Kosten den prozentualen Anteil der Nebenkostenpauschale nach 5.6.1 bis 5.6.3 maßgeblich und / oder des Öfteren, kann die TeGeCe die Umwandlung in einen eigenen autarken Anschluss des Nutzers beim Versorger verlangen.

Wesentliche Teile des TeGeCe-Geländes liegen im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung. Eine alternative Versorgung ist nur im - in der Satzung beschriebenen - Ausnahmefall möglich.

## 5.6 Haus- und Gewerbemüll, Abfallentsorgung

Grundlage für alle Regelungen der Abfallentsorgung sind die Vorgaben des Brandenburgischen Abfallgesetzes sowie die dazugehörigen Ausführungsbestimmungen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung.

Die Hausmüllentsorgung obliegt dem Vermieter. Hierzu gehören die Bereitstellung und Leerung der Papierkörbe im Gelände und entlang der privaten Verkehrsflächen sowie die Reinigung der öffentlichen Raucherinsel am Eingang des Empfangsgebäudes.

Als Hausmüll im Rahmen der allgemeinen Entsorgung gelten Haushaltsabfälle aus Gemeinschaftsküchen (jedoch keine Kantinenabfälle) und allgemein nutzbaren Gebäudebereichen (Gänge, Treppenhäuser, Toiletten).

Als Gewerbemüll gelten alle Abfälle, Produktreste und Rückstände, die aus dem betrieblichen Prozess des Nutzers entstehen. Hierzu zählen gewerbliche Verpackungen, Alt- und Fehlerprodukte, Defektgeräte, Materialreste aber auch Verwaltungsabfälle wie Papiere, Ordner, Dokumente, Reißwolfreste und ausrangierte Handels- bzw. Supporthilfen (Kataloge, Anleitungen, Dokumentationen).



Die Entsorgung des Gewerbemülls obliegt dem Nutzer auf seine Kosten. Er hat entsprechend des Entsorgungszieles selbst für die zwischenzeitliche, sichere Aufbewahrung und den Abtransport im Benehmen mit einem Entsorgungsdienstleister zu sorgen.

Der Nutzer ist verpflichtet, Abfälle, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheitsgefährdend (dazu zählen insbesondere Speise- und andere organische Abfälle), luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind (z. B. Batterien, Lacke, Lösungsmittel, Öle, Treib- und Schmierstoffe, Farben etc.), umweltschonend und ordnungsgemäß zu entsorgen und dies nachvollziehbar zu dokumentieren. Auf Verlangen ist diese Dokumentation der TeGeCe vorzulegen.

## **5.7 Anlagen, Gefahrenmeldesysteme und Sicherheitsüberprüfungen**

Grundlage für den Betrieb, Wartung, Instandsetzung und Instandhaltung der technischen Einrichtungen in den Objekten der TeGeCe sind die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) sowie die Technischen Regeln für Betriebssicherheit (TRBS) in der jeweils gültigen Fassung.

Alle im Zusammenhang mit den turnusmäßig wiederkehrenden Wartungen und Prüfungen erstellten Dokumentationen sind beim Nutzer zur Einsichtnahme durch den Vermieter oder anderer berechtigter Institutionen / Behörden vorzuhalten. Auf Verlangen sind Kopien der Dokumente zur Verfügung zu stellen.

### 5.7.1 Elektrotechnische Anlagen

Die Elektrotechnischen Anlagen umfassen die ortsfesten Anlagen sowie die ortsveränderlichen Betriebsmittel.

Hier gelten insbesondere die Vorgaben nach BGV A3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“, BGR A3, BGI/GUV-I 600. Bauliche Änderungen und Ergänzungen an den ortsfesten Anlagen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Im Weiteren gelten die Ausführungen unter Punkt 5.1.

### 5.7.2 Kraftbetätigte Fenster, Türen und Tore

Hier gelten insbesondere die Vorgaben nach BGR 232.

Bauliche Änderungen und Ergänzungen an den Kraftbetätigten Anlagen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Im Weiteren gelten die Ausführungen unter Punkt. 5.1.



### 5.7.3 Fluchtwege, Notausgänge, Feuerlöscher, Flucht- und Rettungswegeplan, Sicherheitsbeleuchtung

Hier gelten insbesondere die Vorgaben nach ARS A2.2, ARS A2.3, ARS A3.4/3, DIN EN 1838 sowie der Landesbauordnung.

Bauliche Änderungen und Ergänzungen an den o.g. Anlagen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Im Weiteren gelten die Ausführungen unter Punkt 5.1.

### 5.7.4 Brandmeldeanlagen, natürliche Rauchableitung, Feststellanlagen

Hier gelten insbesondere die Vorgaben nach DIN 14675, DIN 14677, DIN VDE 0833-1 / -2, DIN EN 1838 sowie die Landesbauordnung.

Soweit diese Anlagen nicht in die Zuständigkeit der TeGeCe fallen, hat der Nutzer für alle mit dem Betrieb und deren Unterhaltung in Zusammenhang stehenden notwendigen technischen Einrichtungen Sorge zu tragen.

Dies sind insbesondere notwendige Alarmaufschaltungen auf eine ständig besetzte Stelle. Dem Nutzer obliegt hier die Errichtung, der Betrieb und die Unterhaltung notwendiger Fernmeldetechnischer Anschlüsse und Anlagen.

Bauliche Änderungen und Ergänzungen an den o.g. Anlagen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Im Weiteren gelten die Ausführungen unter Punkt 5.1.

### 5.7.5 Einbruchmeldeanlagen, Zutrittskontrollsysteme, Schließanlagen

Diese obliegen in allen Belangen grundsätzlich der Zuständigkeit des Nutzers. Dies sind insbesondere die Errichtung, der Betrieb und die Unterhaltung dieser Anlagen. Im Weiteren gelten die Ausführungen unter Punkt 5.1.

Ist durch die vom Nutzer eingerichteten Einbruchmeldeanlagen, Zutrittskontrollsysteme oder Schließanlagen der ungehinderte Zugang zu technischen Einrichtungen (z.B. Hausanschlussräume) des Vermieters oder Medienversorgers für diese nicht mehr möglich, so ist durch den Nutzer dafür Sorge zu tragen, dass diesem Personenkreis der Zugang dennoch technisch ermöglicht wird (Karten, Schlüssel).

Der Nutzer trägt auch dafür Sorge, dass bei Gefahr im Verzug (z.B. Havarie) den Medienversorgern Zugang zu den technischen Einrichtungen gewährt werden kann. Hierzu sind bei der TeGeCe notwendige Schlüssel, Codekarten u.ä. gesichert zu hinterlegen.

Vermieter und Medienversorger haften nicht für Schäden, die in vorgenannten Fällen bei der notwendigen Zutritterlangung beim Nutzer entstehen. Bei der Einrichtung und Planung von o.g. Anlagen ist durch den Nutzer darauf zu achten, dass für den Zugang zu technischen



Einrichtungen der TeGeCe ggf. eigene Schlüssel (Untergruppe) bzw. Codierungen im Zutrittskontrollsystem vergeben werden.

## **5.8 Wände, Decken und Böden: Befestigungen, Montagen, Verankerungen**

Die TeGeCe ist technisch verantwortlich für Objekte und Flächen im Allgemeinen. Dabei handelt es sich um Bauteile und Flächen, welche die Mietsache einschließen und umhüllen und solche Bauteile oder Flächen, die bei Nutzungsbeginn bereits vorhanden, technisch oder statisch / konstruktiv erforderlich sind.

Die (unter Beachtung von Punkt 5.1) durch den Nutzer getätigten Einbauten und Anpassungen von Flächen bleiben dessen Eigentum. Sie sind ggfs. bei Beendigung der Nutzung rückstandsfrei zurück zu bauen. Der Nutzer übernimmt die Gewährleistung für die Qualität und die Schadensfreiheit gegenüber der TeGeCe.

Der Nutzer kann Wände und Decken fachgerecht beschichten (malern, tapezieren). Wand- und Deckenverkleidungen (Vorsatzschalen, Wandelemente, Deckenabhängungen) bedürfen der Zustimmung der TeGeCe.

Bei Verkleidungen ist darauf zu achten, dass Hinweiszeichen für Gebäudeinstallationen, Fluchtwegpiktogramme usw. nicht verdeckt, oder mit gleicher Wirkung wieder montiert werden. Das Anbringen von Bildern, Tafeln usw. ist gestattet und hat fachgerecht mit zugelassenen Befestigungen zu erfolgen. Sind durch die TeGeCe entsprechende Abhängungen, Schienen oder Befestigungssysteme bereits vormontiert, so sind diese zu nutzen.

Fenster und Türen gehören zum Unterhaltsbereich des Nutzers. Die Oberflächen sind schonend zu behandeln. Die Nutzung und Bedienung haben sorgsam zu erfolgen. Schäden aus unsachgemäßer Bedienung oder die Minderung der Funktion (unsachgemäßes Verschatten, Festklemmen, Festspannen, Beschädigungen durch Transporte, Zuhängen, Zukleben) sind durch den Nutzer spätestens bei Nutzungsende, im Falle einer maßgeblichen Funktionseinschränkung oder bei Auswirkungen auf Dritte und das öffentliche Erscheinungsbild umgehend zu beseitigen. Die TeGeCe verantwortet die vertragsgemäße Wartung und Revision zum Gewährleistungserhalt gegenüber dem Lieferanten / Monteur.

Fenster- bzw. Glasreinigung für die Elemente im Mietbereich (einschließlich der Fensterbänke innen und außen) obliegt dem Nutzer. Diese ist in angemessenen, der Nutzung und der eintretenden Verschmutzung gerecht werdenden Zeitabständen durchzuführen. Mindestens jedoch zweimal im Jahr, spätestens im Mai und im November eines jeden Jahres. Im Weiteren gelten die vorgenannten Hinweise auf das Erscheinungsbild.

Ebenso wie Schließungen sind technische Schließhilfen (Türschließer) in Unterhalt, Wartung und Instandsetzung Nutzerangelegenheit.

Böden sind vor Verunreinigung zu schützen. Verunreinigungen in Produktions- bzw. Factory-Bereichen sind umgehend und insbesondere zur Wahrung der Arbeitssicherheit zu entfernen.



## 5.9 Installationen

### 5.9.1 Elektrotechnik

Installationen können im Auftrag des Nutzers durch Elektrofachkräfte oder durch zugelassene Fachfirmen entsprechend den gültigen VDE-Vorschriften und den in Europa geltenden Vorschriften sowie dem Stand der Technik entsprechend ausgeführt werden.

Für sämtliche Stromkreise sind RCD-Schutzschaltungen (ehemals FI) mit 30 mA zwingend vorgeschrieben. Die gesamte elektrische Einrichtung ist nach den jeweils gültigen Sicherheitsvorschriften des Verbandes Elektrotechnik VDE oder den gültigen EU-Normen (EN) auszuführen. Besonders zu beachten sind VDE 0100-ff., 0100-560, 0100-718, 0128 und die ICE Norm 60364-7-711.

Leitfähige Bauteile sind in die Maßnahmen zum Schutz bei indirektem Berühren mit einzubeziehen (Standerdung).

Flexible Leitungen (auch Flachleitungen) dürfen nicht ungeschützt gegen mechanische Belastungen unter Bodenbelägen verlegt werden.

In Niedervoltanlagen (Niedervolt-Beleuchtungsanlagen) sind blanke, elektrische Leiter und Klemmen unzulässig, auch Seilsysteme müssen vollständig isoliert sein. Die Sekundarleitungen sind gegen Kurzschluss und Überlast zu schützen.

Transformatoren und Konverter sind mit Primär- und Sekundär-Sicherungen zu schützen. Elektronische Schutzeinrichtungen sind keine Leitungsschutzsicherungen im Sinne der VDE-Bestimmungen. Stromschienen müssen mit Schutzkappen ausgestattet sein. Eine Schienen-Befestigung mit Kunststoff-Kabelbindern ist nicht zulässig. Entsprechend der Wärmeentwicklung ist ein ausreichend großer Abstand zu brennbaren Materialien sicherzustellen.

Zum besonderen Schutz sind alle wärmeabgebenden und wärmeentwickelnden Elektrogeräte (Kochplatten, Scheinwerfer, Transformatoren usw.) auf nicht brennbaren wärmebeständigen asbestfreien Unterlagen zu montieren. Entsprechend der Wärmeentwicklung ist ein ausreichend großer Abstand zu brennbaren Materialien sicherzustellen.

Es sind die Sicherheitshinweise der Gerätehersteller zu beachten.

Miet- und Betriebsbereiche, in denen durch die Besonderheit ihrer Bauweise die vorhandene, allgemeine Sicherheitsbeleuchtung nicht wirksam ist, bedürfen einer grundsätzlichen oder zusätzlichen, eigenen Sicherheitsbeleuchtung in Anlehnung an VDE 0100-560, -718 bzw. 0108-100 (DIN EN 50172).

Sie ist so anzulegen, dass ein sicheres Zurechtfinden bis zu den allgemeinen Rettungswegen gewährleistet ist.



#### 5.9.2 Wasser- und Abwasserinstallation

Alle Installationen des Nutzers bzw. die dem Mietbereich zuzuordnen sind, müssen den anerkannten Regeln der Technik sowie der aktuell gültigen *Trinkwasserverordnung* / TrinkwV / entsprechen, so dass durch Installation und Betrieb eines Anschlusses eine nachhaltige Beeinflussung der Trinkwasserqualität ausgeschlossen wird.

Nicht fachgerechte Eigenmontagen werden kostenpflichtig durch die TeGeCe zurückgebaut oder nachgebessert.

#### 5.9.3 Asbest- und andere Gefahrstoffe

Der Einsatz und die Verwendung asbesthaltiger Baustoffe oder asbesthaltiger Erzeugnisse sowie anderer Gefahrstoffe sind in Gebäuden und auf dem Gelände der TeGeCe verboten.

#### 5.9.4 Umweltschutz

Die TeGeCe hat sich grundsätzlich dem vorsorgenden Schutz der Umwelt verpflichtet.

Als Vertragspartner der TeGeCe ist der Nutzer verpflichtet, den Umweltschutz betreffende Bestimmungen und Vorgaben einzuhalten.

Die Einleitungen in das Abwassernetz dürfen die regulären Schadstoffmengen nicht übersteigen. Sollen öl- / fetthaltige Abwasser eingeleitet werden, welche diese Mengen überschreiten, ist der Einsatz von tauglichen Öl- / Fettabscheidern notwendig.

Bei Einsatz mobiler Gastronomie, insbesondere im TeGeCe-Gelände, ist darauf zu achten, dass Fette und Öle gesondert aufgefangen und einer getrennten Entsorgung zugeführt werden.

Reinigungsarbeiten sind grundsätzlich nur mit biologisch abbaubaren Produkten durchzuführen. Reinigungsmittel, die gesundheitsschädigende Lösungsmittel enthalten, sind den Vorschriften entsprechend nur im Ausnahmefall zu verwenden.

Umweltschäden / Verunreinigungen (z. B. durch Benzin, Öl, Lösungsmittel, Farbe oder andere umweltgefährdende Stoffe) sind unverzüglich der TeGeCe zu melden.



tegece | frankfurt (oder)

TECHNOLOGIE + GEWERBECENTER FRANKFURT (ODER) GMBH

### Impressum

Technologie- und Gewerbecenter Frankfurt (Oder) GmbH und  
TeGeCe Infrastruktur und Logistik GmbH  
Gerhard-Neumann-Straße 1  
15236 Frankfurt (Oder)

Tel. (0335) 284 7510

Fax. (0335) 284 7528

Mail. [info@tegece.de](mailto:info@tegece.de)

[www.tegece.de](http://www.tegece.de)

Geschäftsführer: Ulrich Schade

Aufsichtsratsvorsitzender: Wolfgang Neumann

HRB 2619FF | HRB 14344FF Sparkasse Oder-Spree BIC: WELADE1LOS IBAN: DE67 1705 5050 1102 1412 20