

Arch & Living

BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

„OFFICE LIGHTS“

Grenzgasse - 8055 Seiersberg



P.O.S. BAUTRÄGER GMBH
VIKTOR-KAPLAN-WEG 1
8074 RAABA

INHALTSVERZEICHNIS

1	OFFICE LIGHTS - GRENZGASSE I 8055 SEIERSBERG.....	- 4 -
1.1	PROJEKTBESCHREIBUNG BÜROGEBÄUDE.....	- 4 -
1.2	ÜBERSICHT BÜROGEBÄUDE	- 4 -
1.3	ERSCHLIESSUNG.....	- 4 -
1.4	ENERGIEAUSWEISE	- 4 -
1.5	FARBKONZEPT	- 4 -
2	GRUNDAUSSTATTUNG DES BÜROGEBÄUDES.....	- 5 -
2.1	ROHBAU UND BAUMEISTERLEISTUNGEN	- 5 -
2.1.1	GRÜNDUNG.....	- 5 -
2.1.2	WÄNDE, STÜTZEN, UNTER- UND ÜBERZÜGE.....	- 5 -
2.1.3	DECKE	- 5 -
2.1.4	ABDICHTUNG	- 5 -
2.1.5	INNENPUTZ.....	- 5 -
2.1.6	ESTRICH.....	- 5 -
2.2	FASSADE.....	- 5 -
2.3	FLACHDÄCHER UND FLACHDACHTERRASSEN	- 6 -
2.3.1	FLACHDÄCHER.....	- 6 -
2.3.2	DACHTERRASSEN.....	- 6 -
2.4	FENSTER.....	- 6 -
2.5	SONNENSCHUTZ.....	- 6 -
2.6	TÜREN.....	- 7 -
2.6.1	TÜREN ZU DEN BÜROEINHEITEN / PORTALE / ZUGÄNGE.....	- 7 -
2.6.2	TÜREN IM UNTERGESCHOSS.....	- 7 -
2.7	GELÄNDER UND HANDLÄUFE	- 7 -
2.7.1	DACHTERRASSEN- GELÄNDER GLAS/MASSIV	- 7 -
2.8	WAND-, DECKEN-, UND BODENFLÄCHEN.....	- 7 -
2.8.1	WAND- UND DECKENFLÄCHEN	- 7 -
2.8.2	BODENFLÄCHEN UNTERGESCHOSS	- 7 -
2.9	AUSSENANLAGEN.....	- 8 -
2.9.1	BEFESTIGTE FLÄCHEN	- 8 -
2.9.2	GRÜNFLÄCHEN UND GÄRTEN.....	- 8 -
2.9.3	ABLEITUNG NIEDERSCHLAGSWÄSSER.....	- 8 -
2.10	KELLERRÄUME.....	- 8 -
2.11	FAHRRADABSTELLPLÄTZE.....	- 8 -
2.12	MÜLLHAUS.....	- 8 -
2.13	SCHLIESSANLAGE	- 8 -
2.14	HAUSBRIEFFACHANLAGE.....	- 9 -

2.15	ELEKTROTECHNIKINSTALLATIONEN	- 9 -
2.15.1	ALLGEMEININSTALLATION	- 9 -
2.15.2	ELEKTROVERTEILERANLAGEN	- 10 -
2.15.3	STROMZÄHLUNG	- 10 -
2.15.4	ERDUNGS- UND BLITZSCHUTZANLAGE	- 10 -
2.15.5	TELEFON- UND INTERNETANSCHLUSS	- 10 -
2.15.6	RADIO UND FERNSEHEMPFANG	- 10 -
2.15.7	RAUCH- UND BRANDMELDEEINRICHTUNG	- 11 -
2.15.8	VIDEOÜBERWACHUNG	- 11 -
2.15.9	BELEUCHTUNG	- 11 -
2.15.10	LASTEN- UND PERSONENAUFZUGANLAGE	- 12 -
2.15.11	ROLLTOR	- 13 -
2.15.12	FLUCHTWEGORIENTIERUNGSBELEUCHTUNG (NOTBELEUCHTUNG)	- 13 -
2.15.13	PHOTOVOLTAIKANLAGE	- 13 -
2.16	HAUSTECHNIKINSTALLATIONEN	- 13 -
2.16.1	INSTALLATIONEN SANITÄR	- 13 -
2.16.2	TRINK- UND BRAUCHWASSER	- 13 -
2.16.3	HEIZUNGSANLAGE	- 13 -
2.16.4	LÜFTUNGSANLAGE	- 13 -
2.16.5	KLIMAAANLAGE	- 14 -
2.16.6	ENTHÄRTUNGSANLAGE	- 14 -
2.16.7	PUTZRAUM	- 14 -
3	GRUNDAUSSTATTUNG DER BÜROEINHEITEN - „EDELROHBAU“	- 14 -
3.1	BÜROTRENNWÄNDE	- 14 -
3.2	BÜROZWISCHENWÄNDE	- 14 -
3.3	INNENTÜREN	- 14 -
3.4	BODENBELÄGE	- 14 -
3.4.1	BÜROEINHEITEN	- 14 -
3.4.2	ALLGEMEINFLÄCHEN - ZUGANGSBEREICHE, GÄNGE, MEETING-POINT, ALLGEMEINKÜCHE, SANITÄRRÄUME	- 14 -
3.5	WANDBELÄGE UND OBERFLÄCHEN	- 15 -
3.5.1	WÄNDE UND DECKEN BÜROEINHEITEN	- 15 -
3.5.2	WÄNDE UND DECKEN BEI ALLGEMEINFLÄCHEN - GÄNGE, MEETING-POINT, ALLGEMEINKÜCHE	- 15 -
3.5.3	WÄNDE UND DECKEN BEI SANITÄRBEREICHE	- 15 -
3.5.4	WANDFLIESEN SANITÄRBEREICHE	- 16 -
3.6	BELÄGE, TERRASSEN- UND DACHTERRASSEN	- 16 -
3.7	ELEKTROTECHNISCHE BÜROAUSSTATTUNGEN	- 16 -
3.8	HKLS/SANITÄRE BÜROAUSSTATTUNGEN	- 16 -
4	KUNDENWÜNSCHE UND SONDERAUSSTATTUNGEN	- 17 -

4.1	ALLGEMEINES.....	-	17 -
5	SONSTIGES.....	-	17 -
5.1	PLAN - UND NATURMASS	-	17 -
5.2	ÄNDERUNGSVORBEHALTE	-	17 -
5.3	GEWÄHRLEISTUNG.....	-	17 -
5.4	BÜROÜBERGABE.....	-	17 -
5.5	ENTHALTENE LEISTUNGEN - EDELROHBAU BÜROEINHEITEN	-	18 -
5.6	NICHT ENTHALTENE LEISTUNGEN.....	-	18 -

1 OFFICE LIGHTS - GRENZGASSE | 8055 Seiersberg

1.1 PROJEKTbeschreibung BÜROGEbÄUDE

In einer verkehrsrhigen Lage (30er-Zone) und direkt an der Grenze zu Graz gelegen, besteht die Bürohausanlage mit 3 Stockwerken, lichtdurchfluteten Räumen, architektonischen Raffinessen aus Glas und Holz sowie großzügigen Freibereichen und Terrassen.

Das Bürogebäude besteht nicht nur durch Ihre Architektur, sondern auch aufgrund der optimalen süd-westlichen Ausrichtung. Das Bürogebäude wird 3-geschossig zuzüglich einer Tiefgarage in Massivbauweise errichtet.

1.2 ÜBERSICHT BÜROGEbÄUDE

Das Bürogebäude hat eine Nutzfläche von 2965m², aufgeteilt auf 3 oberirdische Geschosse sowie eine Tiefgarage. Die Allgemeinflächen wie Zugänge, Sanitäreinheiten, Meeting-Point betragen 405m².

Als Gewerbefläche können 2560m² erworben werden.

Parkmöglichkeiten werden im Erdgeschoss sowie in der Tiefgarage geschaffen. In der Tiefgarage werden 69 Stellplätze umgesetzt. 18 Freistellplätze werden im EG umgesetzt, wobei 5 davon als Besucherparkplätze definiert werden.

1.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Grundstückes führt direkt von der öffentlichen Grenzgasse zum Bürogebäude. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus -Richtung Graz bzw. Richtung Süden) befinden sich innerhalb von einer Gehminute. Die Autobahnauffahrt A2/Feldkirchen bei Graz liegt 4 Fahrminuten entfernt. Die Shopping City Seiersberg befindet sich 2,2km entfernt und ist innerhalb 5 Fahrminuten erreichbar. Der Nahversorger Spar ist 5 Gehminuten vom Bürogebäude Richtung Süden entfernt. Der Grazer Hauptplatz liegt nur 7km entfernt. Drogeriemärkte, Sportzentren, Ärzte, Apotheken, Schulen befinden sich im nächsten Umkreis.

1.4 ENERGIEAusWEISE

folgt

1.5 FARBKONZEPT

Die Objektgestaltung, sowie das farbliche Gesamtkonzept erfolgt in Abstimmung der Architektur. Die Visualisierungen der Bürohausanlage lassen das zukünftige Erscheinungsbild bereits jetzt erahnen. Sämtliche Visualisierungen mit Objektgegenständen, Einrichtungs- und Ziergegenständen, sowie Bepflanzungen dienen rein der Veranschaulichung. Sämtliche Einreichpläne sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gelten ausschließlich als Ausführungs- und Kaufgrundlage.

2 GRUNDAUSSTATTUNG DES BÜROGEBÄUDES

2.1 ROHBAU UND BAUMEISTERLEISTUNGEN

Das Bauwerk wird in Massivbauweise errichtet. Die Geschoßanzahl beträgt 4 (UG - 2.OG), wobei das Bürogebäude voll unterkellert ist. Das Untergeschoss umfasst die Tiefgarage, Technikräume, Kellerräume, Putzraum und das Stiegenhaus. Die Gründung und Fundamentierung des Bauwerkes erfolgt in Form einer Flachgründung durch eine Bodenplatte aus Stahlbeton.

Bodenplatten, Wände, Decken über Erdgeschoß und Obergeschoß, Träger, Unter- sowie Überzüge werden in Stahlbeton, als auch mittels Stahlbetonfertigteilen bzw. Stützen als Stahlstützen oder in Stahlbeton, nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

2.1.1 GRÜNDUNG

Die Gründung erfolgt über Stahlbetonbodenplatten mit bereichsweisen Verstärkungen auf tragfähigen Boden. Für andere Bauteile, wie z.B. Fahrradabstellplatz oder Müllplatz werden Einzel- und Streifenfundamente hergestellt.

2.1.2 WÄNDE, STÜTZEN, UNTER- UND ÜBERZÜGE

Die Außenwände werden in Stahlbeton hergestellt. Für das statische System werden teilweise Stützen, Unter- und Überzüge zur Ausführung gebracht. Für die Lastabtragung können Abweichungen von Bauteilstärken und Lageänderungen auftreten.

2.1.3 DECKE

Alle Decken werden in Stahlbeton hergestellt. Auskragungen, Vor- und Rücksprünge werden in Ortbeton ausgeführt.

2.1.4 ABDICHTUNG

Die vertikale und horizontale Bauwerksabdichtung und Schutz der Abdichtung erfolgt in Anlehnung der Ö-Norm B3692 in letztgültiger Fassung.

2.1.5 INNENPUTZ

Bei den Allgemeinbereichen wird ein Innenputz auf den Betonwänden/Stützen mit einer Stärke von ca. 10-15mm hergestellt. Im Bereich der Nassräume erfolgt die Ausführung mittels Kalkzementputz von ca. 10-15mm.

Im Bereich der Büroflächen bleiben die Wände/Stützen/Decken roh.

2.1.6 ESTRICH

In den Allgemeinbereichen wird Zementestrich mit Fußbodenheizung gem. Ö-Norm B3732 ausgeführt. Der Estrichaufbau erfolgt dabei in den Allgemeinbereich mit ausreichender zementgebundener Schüttung, Dampfbremse und Trittschalldämmung.

Im Bereich der Büroflächen wird standardmäßig kein Estrichaufbau ausgeführt. Um maximale Flexibilität bei der Raum-/Büroplanung zu gewährleisten.

2.2 FASSADE

Ausführung einer hinterlüfteten Fassade mit Mineralwollplatten und Aluminiumverbundplatten bzw. Alu-Lamellenpaneelen als Deckschichte, für hervorragende Wärme- und Kälteschutz in Abstimmung an das Gesamtkonzept der Architektur. Die wärme- und brandschutztechnischen Eigenschaften der

Außenfassade werden entsprechend der Bauphysik, sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt.

2.3 FLACHDÄCHER UND FLACHDACHTERRASSEN

2.3.1 FLACHDÄCHER

Die Ausführung des Flachdaches erfolgt mittels Warmdachaufbauten inklusive Dachabdichtung und einer EPS-Wärmedämmung im Gefälle. Die Dachhaut wird aus UV-beständiger, trägerverstärkter, thermoplastischer FPO-Folie und extensiven Gründach hergestellt. Hierbei werden die Wärme- und brandschutztechnischen Eigenschaften des Flachdachs entsprechend der Bauphysik, sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt. Der Zugang des Daches (für Wartungszwecken) erfolgt über die Allgointerrasse im 2.OG mittels einer fixen Steigleiter.

2.3.2 DACHTERRASSEN

Die Ausführung der Dachterrassen erfolgt ebenfalls mittels Warmdachaufbauten inklusive Dachabdichtung und einer EPS-Wärmedämmung bzw. PUR-Hartschaumplatten im Gefälle. Die Dachhaut wird aus UV-beständiger, trägerverstärkter, thermoplastischer FPO-Folie hergestellt. Terrassenbeläge werden mittels Feinsteinzeug 60*60*2cm im Splittbett und auf Drainmatten oder Stelzlager über dem Dachaufbau ausgeführt. Die Ableitung der Niederschlagswässer erfolgt über den Fugenanteil der Terrassenplatten und den Ablaufgullys. Die Ö-Normgerechte Gefälleausbildung (>2%) der wasserführenden Ebene (FPO Folie) unter den Terrassenplatten wird eingehalten, der Belag wird jedoch eben (unter 2% Gefälle) ausgeführt. Vor den Fensterelementen werden teilweise stahlverzinkte Rigole mit Maschenrost in Anlehnung der Ö-Norm B3691 in letztgültiger Fassung versetzt.

2.4 FENSTER

Die Ausführung der Fenster und Fenstertüren aus Kunststoffelementen mit beschichteter Aluminium-Deckschale bzw. bei übergroßen Elementen (über 2,6m Höhe) in Aluminiumelementen und Dreischiebenisolierverglasung sorgt für hervorragenden Wärme- und Schallschutz. Hierbei werden die Wärme- Schallschutz- und brandschutztechnischen Eigenschaften der Fenster und Fenstertüren entsprechend der Bauphysik sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt. Für die Dreh- und Kippfunktion der Elemente werden entsprechende Beschläge des Herstellers gewählt. Sonnenschutzgläser kommen dabei nicht zur Ausführung.

2.5 SONNENSCHUTZ

Die Beschattung erfolgt über randgebördelte Alu-Lamellen von 80mm, durch stranggepresste Schienen in der Leibung geführt. Die Sonnenschutzkasten werden verkleidet und in die hinterlüftete Fassade integriert. Die Bedienung der Lamellen erfolgt elektrisch über raumseitige Schalter. Die Beschattung kommt in allen Räumen zur Ausführung.

2.6 TÜREN

2.6.1 TÜREN ZU DEN BÜROEINHEITEN / PORTALE / ZUGÄNGE

Alle Zugangstüren (Büroeinheiten, Zugänge) werden aus Alu-Portalen mit Glaselementen ausgeführt. Hierbei werden die wärmetechnischen, brandschutztechnischen und schalltechnischen Eigenschaften der einzelnen Zugangstüren entsprechend der Bauphysik sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt. Die Drückerbeschläge erfolgen aus Nirosta.

2.6.2 TÜREN IM UNTERGESCHOSS

Alle Türen inklusive zugehöriger Zarge werden mit einer Durchgangslichte von 90/200cm in EI2/30-C bzw. E30-C/S2 ausgeführt. Hierbei werden alle wärmetechnischen, brandschutztechnischen und schalltechnischen Eigenschaften entsprechend der Bauphysik sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt. Die Drückerbeschläge erfolgen aus Nirosta.

2.7 GELÄNDER UND HANDLÄUFE

2.7.1 DACHTERRASSENGELÄNDER GLAS/MASSIV

Das Nurglasgeländer wird mit einer geeigneten Tragkonstruktion auf der Stirnseite der Balkonplatten mittels Konsolen gedübelt montiert. Die Füllung des Geländers aus Glas wird in die Tragkonstruktion geschoben und wird in Abstimmung an das Gesamtkonzept der Architektur als Stilelement eingesetzt. Das Glas wird in grau TVG/VSG 2x8mm ausgeführt. Die Unterkonstruktion des Geländers wird als offene und hinterlüftete Konstruktion ohne Insektengitter ausgeführt und dient als Notüberlauf der Geschosse darüber. Die Verblendung der Geländerkonstruktion erfolgt mittels Aluminiumverbundplatten. Teilbereiche der Terrassen werden in massiver Brüstung mit Aluminiumverbundverkleidungen und mittels beschichteten Abdeckblech im Attikabereich ausgeführt.

2.8 WAND-, DECKEN-, UND BODENFLÄCHEN

2.8.1 WAND- UND DECKENFLÄCHEN

Sichtbetonwände im Zugangsbereich/Stiegenhaus werden von Betonrückständen befreit und bleiben in Naturbetonoberflächenqualität bestehen oder gemalen. Sämtliche Wände in der Tiefgarage bleiben in roher Betonoptik oder gemalen. Die Deckenuntersichten des Untergeschosses werden mittels Deckendämmung Natur belassen oder gemalen ausgeführt.

2.8.2 BODENFLÄCHEN UNTERGESCHOSS

Ausführung der Tiefgaragenrampe in Stahlbeton mit Besenstrich versehen. Die Tiefgaragenverkehrsflächen werden in Stahlbeton flügelgeglättet mittels Verdunstungsrinne ausgeführt. Alle weiteren Räumlichkeiten im UG werden ebenfalls in Stahlbeton flügelgeglättet ausgeführt. Die Oberflächen werden dann mit einem Epoxyharzsystem, sandrauh endbeschichtet oder mit einer Wasserglas-Tiefenimprägnierung ausgeführt.

2.9 AUSSENANLAGEN

2.9.1 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Sämtliche befestigte Außenanlagenbereiche (Verkehrs-, Park- und Gehwegflächen) werden entsprechend der Planung ausgeführt. Der Zugangsbereich wird in grauer Pflasterung ausgeführt. Die Zufahrt zur Tiefgarage sowie zu den Freiparkplätzen wird asphaltiert.

2.9.2 GRÜNFLÄCHEN UND GÄRTEN

Die Grünflächen werden vor Übergabe humusiert und besämt. Für die Anwuchspflege inkl. Bewässerung der allgemeinen Grünflächen kommt die Hausverwaltung auf. Im Bereich der Traufe des Bürogebäudes werden Betonrasenkanten und eine Traufenbekiesung ausgeführt.

In Teilbereichen der inneren Erschließung werden Kleinbäume und Sträucher zur architektonischen Gesamtgestaltung gemäß Planung ausgeführt.

Das fertige Gelände wird lt. Einreichplanung hergestellt bzw. den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die Geländedarstellungen der Visualisierungen, Schaubildern und Modellen stellen keinen Vertragsbestandteil dar.

2.9.3 ABLEITUNG NIEDERSCHLAGSWÄSSER

Die Niederschlagswässer werden in verschiedenen Sickerschächten gesammelt und direkt in den versickerungsfähigen Boden abgeleitet. Die Niederschlagswässer des asphaltierten Einfahrtsbereichs werden in humose Sickermulden geleitet.

2.10 KELLERRÄUME

Im Untergeschoss befindet sich ein Kellerraum im Ausmaß von 48m².

Als Zusatzleistung kann eine Abtrennung einzelner Abteile umgesetzt werden. Ausgeführt wird dabei ein Trennwandsystem aus verzinkten Stahlprofilen und einer Zugangstür (STL80/200).

2.11 FAHRRADABSTELLPLÄTZE

Im Erdgeschoss neben den Freistellparkplätzen befindet sich ein überdachter Fahrradabstellplatz.

Im Untergeschoss befinden sich weitere Fahrradabstellplätze. Die stahlverzinkten Fahrradaufhängungen werden an der Deckenuntersicht montiert.

2.12 MÜLLHAUS

Für das Gesamtprojekt wird ein zentrales Müllhaus im Erdgeschoß im Bereich der Tiefgaragenzufahrt errichtet. Die Tragkonstruktion besteht aus einer Stahlkonstruktion, welche auf Streifenfundamente errichtet wird. Die Wände werden mit beschichteten Lochblechverkleidungen geschlossen. Die Dachkonstruktion wird mit Dachsandwichpaneelen samt beschichteten Aluminiumverblendungen ausgebildet.

2.13 SCHLIESSANLAGE

Die Zylinderschließanlage wird bei sämtlichen Büroeingangstüren inklusive einem Schlüsselset bestehend aus 3 Schlüsseln und einer Sicherungskarte ausgeführt. Die Schließanlage wird darauf ausgelegt, dass

versperrbare Allgemeinbereiche wie Eingangsbereich, Technik-, Kellerräume und Briefkästen des Bürogebäudes mit den jeweiligen Büroschlüssel gesperrt werden können.

2.14 HAUSBRIEFFACHANLAGE

Die Hausbrieffachanlage wird im Zugangsbereich des Bürogebäudes hergestellt. Dabei kommen Hochmodelle mit einer Breite 370 mm, Höhe 330 mm, Tiefe 100 mm mit Alu-Klappe aus Stahl beschichtet oder ähnlich zur Ausführung.

2.15 ELEKTROTECHNIKINSTALLATIONEN

2.15.1 ALLGEMEININSTALLATION

Die Ausführung von Schwachstrom- und Starkstromanlagen erfolgt entsprechend den letztgültigen Ö-Normen und ÖVE-Vorschriften, bzw. der OIB-Richtlinie. Die Führung sämtlicher Leitungen und Kabel zu den Gewerbeflächen erfolgt in den Wänden, Decken bzw. im Fußbodenaufbau. Im Untergeschoss wird die Elektroinstallation Aufputz geführt.

Die Erfassung der elektrischen Energie erfolgt mittels Drehstromzähler / Smartmeter. Die Anordnung der Zähler erfolgt zentral im Technikraum des Bürogebäudes im Untergeschoss.

Die Versorgung mit Strom und Telefonie erfolgt durch die zuständigen Versorgungsunternehmen.

Die Allgemeinbereiche werden mit folgender Elektroinstallation ausgestattet:

a) Außenausstattung Bürogebäude

- Teleskopträger und Beleuchtung aus 2.15.9 Beleuchtung
- Bewegungsmelder lt. Erfordernis
- 1 Sprechanlage für alle Büroeinheiten

b) Innenausstattung Technikraum

- Beleuchtung aus 2.15.9 Beleuchtung
- 1 Deckenlichtschalter
- 1 FR-Schukosteckdose und Kraftsteckdose beim Lichtschalter
- 1 Erdungsanschluss (Potentialausgleich) Stark- u. Schwachstromverteiler lt. Erfordernis
- Erforderliche Anschlüsse Technikanlage (ET+HKLS)
- 1 FR-Schukosteckdose für Enthärtungsanlage

c) Innenausstattung je Kellerraum

- keine eigene Beleuchtung (allgemeine Beleuchtung)
- keine Taster/Schalter/SSD

d) Gang Kellerraum

- Beleuchtung aus Punkt 2.15.9
- Bewegungsmelder lt. Erfordernis
- keine Taster/Schalter/SSD

f) Müllraum

- Beleuchtung aus 2.15.9 Beleuchtung
- Bewegungsmelder lt. Erfordernis
- keine Taster/Schalter/SSD

g) Tiefgarage

- Beleuchtung aus 2.15.9 Beleuchtung
- Bewegungsmelder lt. Erfordernis
- keine Taster/Schalter/SSD
- E-Anschlüsse Rollltor
- E-Anschlüsse Liftanlage
- E-Anschlüsse Brandschutzschiebetor

h) Zugänge, Verbindungswege und Fluchtstiege

- Beleuchtung aus 2.15.9 Beleuchtung
- Bewegungsmelder lt. Erfordernis
- keine Taster/Schalter/SSD

h) Lade- und Leitungsinfrastruktur für E-Mobilität

- 3 Ladepunkte mit einer Ladeleistung von 22kW in der TG und den Frestellparkplätzen aufgeteilt

2.15.2 ELEKTROVERTEILERANLAGEN

Die Hauptverteilung der Elektroanlage erfolgt im Technikraum im Untergeschoß.

Für die Gewerbeflächen werden sämtliche Vorrichtungen für den Vollausbau hergestellt (Zuleitungen, Stromverteiler, etc.).

Das bedeutet:

Die Versorgung der einzelnen Büroeinheiten erfolgt über Steigschächte zu den Unterverteilungen in den Büroeinheiten als Stahlblechverteiler. Im Büroverteiler sind die Leitungs- und Fehlerschutzelemente für die Elektroanlage der jeweiligen Büroeinheit eingebaut.

2.15.3 STROMZÄHLUNG

Die Erfassung der elektrischen Energie erfolgt mittels gemieteten Drehstromzähler / Smartmeter im Technikraum. Je Büroeinheit sowie für die Allgemeinanlage wird ein Drehstromzähler / Smartmeter im Technikraum ausgeführt. Die Zählerverteiler und Allgemeinverteiler werden im allgemein zugänglichen Technikraum situiert. Der Stromverbrauch der Allgemeinbereiche wird über den Allgemeinstrom abgerechnet.

2.15.4 ERDUNGS- UND BLITZSCHUTZANLAGE

Das Bürogebäude wird nach den gültigen Normen mit einer Erdungs- und Blitzschutzanlage ausgestattet.

2.15.5 TELEFON- UND INTERNETANSCHLUSS

Das Bürogebäude bzw. jede einzelne Büroeinheit erhält sämtliche Vorbereitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz. Es werden sämtliche Leerverrohrungen samt entsprechender Verkabelung vom Technikraum zu einem Übergabepunkt in den einzelnen Büroeinheiten verlegt.

Für den Ausbau in den Büroeinheiten bzw. Anmeldung ist der jeweilige Eigentümer selbst verantwortlich.

2.15.6 RADIO UND FERNSEHEMPFANG

Das Bürogebäude wird mit einer Satellitenanlage am Dach ausgerüstet und ist für den Empfang von Radio und Fernsehen gerichtet. Jede Büroeinheit erhält eine entsprechende Anschlussmöglichkeit im Zugangsbereich. Der Ausbau in den Büroeinheiten und die Anmeldung erfolgt durch den Eigentümer.

2.15.7 RAUCH- UND BRANDMELDEEINRICHTUNG

Alle erforderlichen Maßnahmen gem. Brandschutzkonzept/OIB-Richtlinie werden umgesetzt (Brandmeldeanlage, Fluchtwege, etc.).

2.15.8 VIDEOÜBERWACHUNG

Ausführung einer Videoüberwachung mit Aufnahmegerät, Kamerasysteme vor Lift/Stiegenhaus je Geschoss, Tiefgarageneinfahrt und Zugangsbereich.

2.15.9 BELEUCHTUNG

In den Allgemeinbereichen werden Leuchten in ausreichender Dimensionierung ausgeführt. In der Regel erfolgt die Steuerung der Allgemeinbeleuchtung im Stiegenhausbereich über Bewegungsmelder, kombiniert mit Dämmerungsschalter. Die Beleuchtung umfasst wie folgt:

Zugänge und Terrassen

Wandleuchten, gesteuert teilweise ohne/ teilweise über Bewegungsmelder mit Dämmerungsschalter und Treppenhausautomatenschaltung und Schalter inkl. LED-Leuchtmittel

Fabrikat: WEVER&DUCRE Kiosk Up and Down oder Gleichwertiges



Leuchten für Allgemeinflächen

Deckenleuchten in Linienform, gesteuert über Bewegungsmelder und Automaten-schaltung bei Gängen, Sanitäreinheiten, Infopoint und Allgemeinküche

Fabrikat: WEVER&DUCRE Ilane oder Gleichwertiges



Leuchten im Stiegenhaus UG bis 2.OG

Wandleuchte oder integrierte Leuchten im Handlauf, gesteuert über Bewegungsmelder mit Automaten-schaltung.

Fabrikat: WEVER&DUCRE Ilane oder Gleichwertiges



Beleuchtung Tiefgarageneinfahrt

verdeckt in Nische inkl. Montagekonstruktion, gesteuert über Bewegungsmelder inkl. LED-Leuchtmittel.
Fabrikat: LED Performer G2 oder Gleichwertiges



Leuchten für Technikraum, Müllhaus, Gang Kellerräume

Deckenaufbauleuchten, gesteuert teilweise ohne/ teilweise über Bewegungsmelder mit Dämmerungsschalter bzw. Schalter.

Fabrikat: Trilux oder Gleichwertiges



Leuchten für Tiefgarage

Deckenaufbauleuchten, gesteuert über Bewegungsmelder inkl. LED-Leuchtmittel.

Fabrikat: Molto Luce oder Gleichwertiges



Leuchten für Gänge im Freien

Pollerleuchten, gesteuert über Bewegungsmelder inkl. LED-Leuchtmittel.

Fabrikat: WEVER&DUCRE Kiosk 1.1 oder Gleichwertiges



2.15.10 LASTEN- UND PERSONENAUFZUGANLAGE

Für das Bürogebäude wird ein elektrisch betriebener Aufzug zum Personen- und Lastentransport mit einer Tragkraft: 630kg, Fahrgeschwindigkeit 1 m/s, 4 Haltestellen ausgeführt.

Kabinenabmessungen: 1100 mm breit, 1400 mm tief, 2200 mm hoch

Türabmessungen: 900 mm breit, 2100 mm hoch

Automatische Schiebetüren, zweiteilig einseitig links öffnend

2.15.11 ROLLTOR

Die Tiefgaragenzufahrt wird über ein elektrisches Rolltor gegen unbefugten Zutritt/Zufahrt verschlossen. Das Rollgitter mit Aluminium-Wabengitter entspricht in vollem Umfang den neuen europäischen Normen DIN EN 12604 - Mechanische Aspekte - und DIN EN 12453 - Nutzungssicherheit kraftbetätigter Toranlagen. Die Steuerung erfolgt über Handsender.

2.15.12 FLUCHTWEGORIENTIERUNGSBELEUCHTUNG (NOTBELEUCHTUNG)

Im Stiegenhaus des Untergeschosses und der Tiefgarage wird eine Fluchtweg - Orientierungsbeleuchtung nach OIB Richtlinie und TRVB E 102 in Anlehnung an die EN 1838 errichtet und nach ÖNORM EN ISO 7010 gekennzeichnet.

2.15.13 PHOTOVOLTAIKANLAGE

Auf dem Bürogebäude/Dach wird eine Photovoltaikanlage lt. Vorgabe des Stmk. Baugesetzes 2021 ausgeführt und dient in erster Linie dem Allgemeinstrom (Beleuchtung TG, Allgemein, Zugänge, etc.) sowie der Betreibung der Haustechnik/Warmwasseraufbereitung und anderen Installationen im Technikraum.

2.16 HAUSTECHNIKINSTALLATIONEN

2.16.1 INSTALLATIONEN SANITÄR

Alle sanitären Rohinstallationen werden lt. den gültigen Ö-Normen und der Projektplanung hergestellt. Sämtliche anfallende Abwässer werden über ausreichend dimensionierte Kunststoffrohre gesammelt und dem örtlichen Kanalnetz zugeführt. Die Lage von Verteilerkästen wird entsprechend der technischen Möglichkeiten festgelegt, wobei sich diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Rücksicht auf andere Installationsebenen gegenüber der Planung verschieben können.

Für jede Büroeinheit wird eine Kaltwasservorbereitung sowie eine Abwasserstrangvorbereitung umgesetzt.

2.16.2 TRINK- UND BRAUCHWASSER

Das Trink- und Brauchwasser wird aus dem örtlichen Wasserleitungsnetz bezogen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt lt. der Projektplanung zentral im Technikraum. Die Filteranlage befindet sich im Technikraum. Die Zählung erfolgt über gemietete Wassermengenzähler für jede Büroeinheit.

2.16.3 HEIZUNGSANLAGE

Die Beheizung der Allgemeinbereiche erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Für jede Büroeinheit werden die Heizungsleitungen vom Hauptstrang in die Büroeinheit vorbereitet.

Die Heizungsanlage im Technikraum samt erforderlichen gedämmten Verrohrungen wird entsprechend aller gültigen Ö-Normen, gesetzlichen Vorschriften und der Projektplanung errichtet.

Die Zählung erfolgt über gemietete Wärmemengenzähler für jede Büroeinheit. Die Beheizung des Projektes erfolgt mittels Fernwärme. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenso über die Fernwärme und der hauseigenen PV-Anlage.

2.16.4 LÜFTUNGSANLAGE

Die mechanischen Lüftungsanlagen kommen bei den innenliegenden Sanitäreinheiten zur Ausführung. Hierbei werden alle gesetzlichen Vorschriften, sowie brandschutztechnischen Eigenschaften der Abluftanlage eingehalten.

Eine Vorbereitung der Zu- und Abluftanlage (für die Büroeinheiten ohne Lüftungsgeräte) vom UG zu den Schachtaustritten je Geschoss wird umgesetzt.

2.16.5 KLIMAANLAGE

Eine Vorbereitung der Klimaanlage (für die Büroeinheiten) vom Dach bis zu den Schachtaustritten je Büroeinheit wird umgesetzt.

Hierbei werden alle gesetzlichen Vorschriften, sowie brandschutztechnischen Maßnahmen für die Klimaanlage eingehalten.

2.16.6 ENTHÄRTUNGSANLAGE

Das Bürohaus erhält eine Pendelenthärtungsanlage mit Solebehälter. Die Anlagenbemessung erfolgt auf eine dauerhafte Enthärtungsleistung von 6°dH und Einmalfüllung mittels Regenerationssalz. Die weitere Befüllung, Instandhaltung und Wartung obliegt der Eigentümergeinschaft/Hausverwaltung ab Übergabe.

2.16.7 PUTZRAUM

Für die Instandhaltung, Wartung und Reinigung der Gesamtanlage wird im Untergeschoß (im Technikraum) ein Ausgussbecken mit Obertischspeicher ausgeführt. Die Benützung dieser haustechnischen Einrichtung erfolgt ausnahmslos durch die Hausverwaltung.

3 GRUNDAUSSTATTUNG DER BÜROEINHEITEN – „EDELROHBAU“

3.1 BÜROTRENNWÄNDE

Die Ausführung der Bürotrennwände untereinander und zu den Allgemeinflächen erfolgt nach den brandschutztechnischen Erfordernissen und sind den Grundrissen zu entnehmen.

3.2 BÜROZWISCHENWÄNDE

Bürozwischenwände werden standardmäßig keine ausgeführt.

3.3 INNENTÜREN

Innentüren in den Büroeinheiten werden standardmäßig keine ausgeführt.

3.4 BODENBELÄGE

3.4.1 BÜROEINHEITEN

In den Büroeinheiten bleiben die Decken roh. Es wird kein Fußbodenaufbau standardmäßig ausgeführt.

3.4.2 ALLGEMEINFLÄCHEN – ZUGANGSBEREICHE, GÄNGE, MEETING-POINT, ALLGEMEINKÜCHE, SANITÄRRÄUME

Ausführung von Bodenfliesen mittels Feinsteinzeug 10mm, mit erforderlicher Rutschklasse.
Standardformat 60*60cm



inkl. analoger Sockelfliesen aus Bodenfliesen geschnitten (Farbvarianten Standardkatalog des Herstellers)

3.5 WANDBELÄGE UND OBERFLÄCHEN

3.5.1 WÄNDE UND DECKEN BÜROEINHEITEN

In den Büroeinheiten bleiben die Wände und Decken roh. Gemalte Oberflächen werden standardmäßig nicht ausgeführt.

3.5.2 WÄNDE UND DECKEN BEI ALLGEMEINFLÄCHEN - GÄNGE, MEETING-POINT, ALLGEMEINKÜCHE

Sämtliche Trockenbauinnenwände werden mittels GK-Platten, fachgerecht im Plattenstoß verspachtelt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

Alle Betonwände werden verputzt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

Alle Deckenuntersichten in den Gängen werden mit Trockenbau abgehängt, gespachtelt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

3.5.3 WÄNDE UND DECKEN BEI SANITÄRBEREICHE

Sämtliche Trockenbauinnenwände werden mittels imprägnierten GK-Platten, fachgerecht im Plattenstoß verspachtelt und über der Fliesenhöhe mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

Der Wandfliesenabschluss in den WCs erfolgt mittels Abschlusschiene.

Alle Betonwände werden verputzt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

Alle Deckenuntersichten in den Sanitärbereichen werden gespachtelt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

3.5.4 WANDFLIESEN SANITÄRBEREICHE

Wandfliesen WC: Nur Rückwand Raumhoch ca. 260cm Standard, Standardformat 60*60cm



inkl. analoger Sockelfliesen aus Bodenfliesen geschnitten (Farbvarianten Standardkatalog des Herstellers)

3.6 BELÄGE, TERRASSEN- UND DACHTERRASSEN

Alle Terrassenbeläge des Bürogebäudes im Erdgeschoß und Obergeschoß werden mittels grauen Feinsteinzeugplatten 60*60*2 cm im Splittbett/Stelzlager auf geeigneten Unterbau hergestellt.



3.7 ELEKTROTECHNISCHE BÜROAUSSTATTUNGEN

Die elektrotechnische Ausstattung der Büroeinheiten ist nicht Gegenstand dieser Leistungsbeschreibung. Es werden nur die ET-Vorrichtungen gem. Punkt 2.15.2 dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung standardmäßig ausgeführt.

3.8 HKLS/SANITÄRE BÜROAUSSTATTUNGEN

Die HKLS Ausstattung der Büroeinheiten ist nicht Gegenstand dieser Leistungsbeschreibung. Es werden nur die HKLS-Vorrichtungen gem. Punkt 2.16.1, 2.16.2, 2.16.3, 2.16.4 und 2.16.5 dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung standardmäßig ausgeführt.

4 KUNDENWÜNSCHE UND SONDERAUSSTATTUNGEN

4.1 ALLGEMEINES

Planungsänderungen und Sonderausstattungen sind teilweise zulässig, sofern diese technisch möglich sind, den Bau zeitlich nicht verzögern, alle behördlichen Auflagen und architektonische Aspekte, als auch das Gesamtkonzept des Projektes nicht widersprechen. Der Bauablauf und die Fertigstellungstermine des Projektes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Auf alle Leistungen, welche in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Planungsänderungen werden bis zur dritten Revision kostenlos durchgeführt. Darüber hinaus werden Planungs- und Koordinationskosten in Abhängigkeit der auszuführenden Leistungen fällig.

Materialbeistellungen (wie zum Beispiel Oberflächenbeläge) und Eigenleistungen sind während der Bauphase nicht gestattet. Es sind verpflichtend die ausführenden Firmen, welche mit dem Hauptauftrag beauftragt sind, zu nehmen. Anderslautend ist eine Freigabe des Bauherrn gesondert erforderlich.

5 SONSTIGES

5.1 PLAN – UND NATURMASS

Sämtliche Bemaßungen in den Plänen verstehen sich als Rohbaumaße. Unsere Büroaufteilungen sowie Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sondern dienen nur der Veranschaulichung. Für alle Einrichtungen und Einbauten sind Naturmaße zu nehmen.

Alle auf das Projekt bezogene Schaubilder, Darstellungen, Abbildungen, Modelle und dergleichen gelten nicht als Baubeschreibung und sind nicht Vertragsbestandteil.

5.2 ÄNDERUNGSVORBEHALTE

Wir behalten uns Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, sofern diese dem Eigentumserwerber geringfügig und sachlich gerechtfertigt zumutbar sind.

5.3 GEWÄHRLEISTUNG

Unsere Gewährleistung für Bauleistungen richtet sich nach den Gesetzen und einschlägigen Ö-Normen.

5.4 BÜROÜBERGABE

Das Vertragsobjekt wird bauendgereinigt übergeben. Kleinflächige Kleberückstände, Verfärbungen, Feinstaub etc. stellen keinen Reinigungsmangel dar. Es gelten die Maßtoleranzen am Bau ohne erhöhte Anforderungen.

5.5 ENTHALTENE LEISTUNGEN – EDELROHBAU BÜROEINHEITEN

Folgende Leistungen sind Teil des angebotenen Leistungsumfanges:

Fassade, Fenster sowie ein Zugangsportal je Büroeinheit inklusive

Terrassenbeläge inklusive

Boden, Decke und Wände - Beton roh

Vorbereitung für Elektroinstallation je Büroeinheit inklusive

Vorbereitung Fußbodenheizung je Büroeinheit inklusive

Vorbereitung Klimatisierung je Büroeinheit inklusive

Vorbereitung für interne Sanitär- sowie Kücheneinheiten (1x Kanal-Anschluss, 1x Zuleitung Wasser) je Büroeinheit inklusive

5.6 NICHT ENTHALTENE LEISTUNGEN

Folgende Leistungen sind nicht Teil des angebotenen Leistungsumfanges:

Fußbodenaufbauten in den Büroeinheiten

Innenwände/Glastrennwände/Innentüren in den Büroeinheiten

Elektroausstattungen in den Büroeinheiten

HKLS-Ausstattungen in den Büroeinheiten

Anmeldekosten und Receiver sämtlicher Medien (z.B. Internet, Telefon, HD-Fernsehen etc.)

Einrichtungen - Mobiliar aller Art, wie z.B. Küche in den Büroeinheiten

Landschaftsbau und Abgrenzungen - Gärten

Instandhaltungsarbeiten