

# OFFORA®

## BAU-, AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG (funktional f. Büro )

Stand: 00.00.0000

Projekt

„KAISERHOF“

**FTI Ticketshop**

Kaisergasse 16a

4020 Linz

Österreich



**OFFORA GmbH**

Freistädter Straße 38

4040 Linz

Austria

[www.offora.at](http://www.offora.at)

erstellt von  
Juergen Holler

erstellt am:  
Freitag, 19.03.2021

## Inhalt

<b>1 HISTORY REVISIONEN</b>	<b>4</b>
<b>2 PROJEKTBECHREIBUNG</b>	<b>5</b>
2.1 Objektdetails	5
<b>3 ALLGEMEINES</b>	<b>6</b>
3.1 Einleitung	6
3.2 Widmung Mietgegenstand	6
3.3 Raumhöhen	6
3.4 Raumaufteilung – Mietbereich	6
3.5 Schallmaßnahmen	6
3.6 Bauphysik	6
3.7 Brandschutz	6
3.8 Gebäudestatik	6
3.9 Barrierefreiheit	6
3.10 Liftanlage	7
<b>4 PLÄNE</b>	<b>7</b>
4.1 Pläne	7
<b>5 KONSTRUKTION HOCHBAU</b>	<b>7</b>
5.1 Fundierungen	7
5.2 Tragkonstruktionen	7
5.3 Umfassungswände (Außenwände)	7
5.4 Zwischenwände	7
5.5 Dachkonstruktionen	7
<b>AUSBAU GEBÄUDEHÜLLE</b>	<b>8</b>
5.6 Dach	8
5.7 Fassade	8
5.8 Außenbeschattung / Außenliegender Sonnenschutz	8
5.9 Fenster, Fenstertüren	8
5.10 Portale (Zugangstüren)	8
5.11 Geländerkonstruktionen	8
<b>6 HAUSTECHNIK-HKLS (HEIZUNG-KLIMA-LÜFTUNG-SANITÄR)</b>	<b>9</b>
6.1 Heizung	9
6.2 Klima (Raumkühlung)	10
6.3 Mechanische Zu-, Abluft (Lüftung)	10
6.4 Sanitär, Warmwasseraufbereitung	10
<b>7 ELEKTROTECHNIK</b>	<b>12</b>
7.1 Versorgung	12
7.2 Notstromaggregat	12
7.3 Starkstromanlage	12
7.4 Schwachstromanlagen	13
7.5 Beleuchtungsanlage	14
7.6 Sicherheitstechnische Anlagen	15
7.7 Schließanlage (Sicherheits- und Zutrittskonzept)	16
<b>8 MESS-, STEUERUNGS- UND REGELTECHNIK (MSR)</b>	<b>16</b>
8.1 Heizung	16
8.2 Klima (Raumkühlung)	16
8.3 Mechanische Zu-, Abluft (Lüftung)	16
8.4 Beleuchtung	16
8.5 Außenbeschattung	16

8.6 Zutritt Objekt	16
8.7 Zufahrt Gelände/Garagen	16
<b>9 INFORMATIONS-, KOMMUNIKATIONSTECHNIK (IKT)</b>	<b>17</b>
9.1 Medientechnik	17
<b>10 GEBÄUDEINFORMATIONSSYSTEM</b>	<b>17</b>
10.1 Werbeflächen (Leuchtschilder, Logos etc.)	17
<b>11 AUSBAU INNEN</b>	<b>18</b>
11.1 Bodenaufbauten (Bodenkonstruktion)	18
11.2 Trennwände (Zwischenwände)	18
11.3 Abgehängte Decken (Zwischendecken)	19
11.4 Beschichtungen (Maler)	20
11.5 Systemtrennwände	20
11.6 Bodenbeläge	21
11.7 Wandbeläge	21
11.8 Türen (innen)	21
11.9 Blendschutz (innen)	21
<b>12 AUßENANLAGE</b>	<b>22</b>
12.1 Parkplätze	22
12.2 Fahrspur	22
12.3 Vorplatz	22
12.4 Bepflanzung	22
12.5 Schleppkurven	22

## 1 HISTORY REVISIONEN

Information	Datum	Bearbeiter
BAB erstellt	19.03.20221	JHO

## **2 PROJEKTBECHREIBUNG**

### **2.1 Objektdetails**

Bürostandort:	<b>4020 Linz, Kaisergasse 16a, OG1</b>
Objektqualität:	<b>Neubau</b>
Geschosse:	<b>1. Obergeschoss</b>
Bruttogeschossfläche (m <sup>2</sup> ):	...

### **3 ALLGEMEINES**

#### **3.1 Einleitung**

Diese Ausstattungsbeschreibung, die die Ausstattung sowie den Qualitätsstandard des Bestandgegenstandes beschreibt, umfasst im Detail nur den Innenausbau der Büronutzfläche der FTI Ticketshop GmbH im 1. Obergeschoss der angeführte Adresse Bürostandort

#### **3.2 Widmung Mietgegenstand**

Die VermieterIn gewährleistet, dass der Mietgegenstand für die sachgerechte Nutzung als Büro durch die Behörde bau-, als auch gewerberechtlich richtig und vollständig gewidmet ist.

Die Beibringung eines rechtsgültiger Bescheid obliegt der Vermieter.

#### **3.3 Raumhöhen**

Die angegebenen Höhen verstehen sich als lichte, nutzbare Raumhöhe bis zur Abgehängten-Decken-Unterkante. Diese werden grundsätzlich nicht unterschritten. Höhere Raumhöhen aufgrund des Bestandes sind in der jeweiligen Polierplanung, Innenausbauplanung definiert.

- Gänge und Nebenräume mind. 2,60 m
- Büros mind. 2,80 m
- Sanitär-, Nebenräume mind. 2,60 m

#### **3.4 Raumaufteilung – Mietbereich**

Die neue Raumaufteilung innerhalb der Topflächen sind entsprechend der Vorgaben der Mieterin hergestellt worden – siehe Planung (200910\_FTI\_Linz\_KAI16a\_GR+DE\_50\_A0\_1819x841)

#### **3.5 Schallmaßnahmen**

Je Geschoss (Mieterabgrenzung) wurden entsprechende Schallmaßnahmen laut Anforderung vorgesehen.

Sondermaßnahmen innerhalb der Mieteinheit sind im Einvernehmen zwischen Vermieter und Mieter lt. nachfolgender Beschreibung unter Punkt Ausbau hergestellt.

*Sondermaßnahmen innerhalb der Mieteinheit sind mieterseitige Leistungen.*

#### **3.6 Bauphysik**

Laut den behördlichen Vorschriften.

Die Beibringung eines aktuellen Energieausweis obliegt der Vermieterin oder deren Vertreterin.

#### **3.7 Brandschutz**

Laut den behördlichen und feuerpolizeilichen Vorschriften.

#### **3.8 Gebäudestatik**

Laut den behördlichen Vorschriften bzw. laut Angaben Statik.

#### **3.9 Barrierefreiheit**

Die Barrierefreiheit der Immobilie in den Außen-, Allgemeinen-, Stiegenhausbereichen sowie in der Mietfläche aufgrund gesetzlicher und/oder behördlicher Vorschriften wird durch die VermieterIn sichergestellt.

### **3.10 Liftanlage**

Lt. Bestand

## **4 PLÄNE**

### **4.1 Pläne**

#### **Grundriss / Deckenspiegelplan**

200910\_FTI\_Linz\_KAI16a\_GR+DE\_50\_A0\_1819x841

## **5 KONSTRUKTION HOCHBAU**

### **5.1 Fundierungen**

Lt. Ausführungsplanung Objekt (Architekturplanung) bzw. Bestand

### **5.2 Tragkonstruktionen**

Lt. Ausführungsplanung Objekt (Architekturplanung) bzw. Bestand

### **5.3 Umfassungswände (Außenwände)**

Lt. Ausführungsplanung Objekt (Architekturplanung) bzw. Bestand

### **5.4 Zwischenwände**

Lt. Ausführungsplanung Objekt (Architekturplanung) bzw. Bestand

### **5.5 Dachkonstruktionen**

Lt. Ausführungsplanung Objekt (Architekturplanung) bzw. Bestand

## **AUSBAU GEBÄUDEHÜLLE**

### **5.6 Dach**

#### **5.6.1 Konstruktion (Bauweise)**

Lt. Ausführungsplanung Objekt (Architekturplanung) bzw. Bestand

### **5.7 Fassade**

#### **5.7.1 Konstruktion (Bauweise)**

Lt. Ausführungsplanung Objekt (Architekturplanung) bzw. Bestand

### **5.8 Außenbeschattung / Außenliegender Sonnenschutz**

#### **5.8.1 System, Steuerung**

Lt. Ausführungsplanung Objekt (Architekturplanung) bzw. Bestand

### **5.9 Fenster, Fenstertüren**

#### **5.9.1 Konstruktion (Bauweise)**

Lt. Ausführungsplanung Objekt (Architekturplanung) bzw. Bestand

#### **5.9.2 Fensterbänke (außen)**

Lt. Ausführungsplanung Objekt (Architekturplanung) bzw. Bestand

#### **5.9.3 Fensterbänke (innen)**

Spanplatten melaminharzbeschichtet weiß

### **5.10 Portale (Zugangstüren)**

#### **5.10.1 Zugangstüren Objekt**

Alu-Glasportale mit thermischer Glasfüllung

#### **5.10.2 Zugangstüren Nutzflächen (Büro-, Geschäftsflächen ...)**

Alu-Glasportale mit thermischer Glasfüllung

### **5.11 Geländerkonstruktionen**

#### **5.11.1 Konstruktion (Bauweise)**

Lt. Ausführungsplanung Objekt (Architekturplanung) bzw. Bestand



## 6 HAUSTECHNIK-HKLS (HEIZUNG-KLIMA-LÜFTUNG-SANITÄR)

### Auslegungsgrundlagen:

Außentemperatur:	<b>Sommer</b>	<b>Winter</b> + 32°C - 12°C 40% r. F. 80% r.F.
Raumtemperatur:		
Büro	+ 25°C	+ 20°C r. F. ungerregelt r. F. ungerregelt
Besprechungsraum:	+ 25°C	+ 20°C r. F. ungerregelt r. F. ungerregelt
Nebenräume:	unbestimmt	+ 20°C
Stiegenhaus:	unbestimmt	unbestimmt

Toleranz Temperatur +/- 1,5°C

Die angegebene Raumtemperatur wird bei geschlossenem Fenster und heruntergelassener Sonnenschutzeinrichtung erreicht. Sollte die Außentemperatur über die angeführten +32°C / 40% rel. LF ansteigen, erhöht sich dementsprechend die Raumtemperatur.

### Verbrauchszählung

- Wasserzählung erfolgt je Geschoß, je Mietfläche
- Abrechnung Stromzählung erfolgt je Geschoß, je Mietfläche
- Wärmezählung erfolgt je Geschoß, je Mietfläche
- Kältezählung erfolgt je Geschoß, je Mietfläche

## 6.1 Heizung

### 6.1.1 Heizungsanlage (Heizungszentral)

Lt. Bestand

### 6.1.2 Allgemeine Bereiche

Allgemeine Bereiche werden mit wand-, bodenmontieren Faincoils beheizt.

Die Steuerung erfolgt über Raumthermostate mit 3-stufiger Drehzahlregelung und einer individuellen Temperatureinstellung von +/- 3°C.

Die Rückstellung der Temperatur und Drehzahl erfolgt automatisch über das gestellte Zeitprogramm.

Die Fancoils sind unter jedem offenbaren Fenster situiert und die Auslegung erfolgt so, dass auch bei ungünstigster Raumaufteilung die geforderten Raumtemperaturen erreicht werden.

### 6.1.3 Heizung Büros

Alle Büroräume (Bürozellen, Gruppenbüros, Open Space) werden mit wand-, bodenmontieren Faincoils beheizt.

Die Steuerung erfolgt über Raumthermostate mit 3-stufiger Drehzahlregelung und einer individuellen Temperatureinstellung von +/- 3°C.

Die Rückstellung der Temperatur und Drehzahl erfolgt automatisch über das gestellte Zeitprogramm.

Die Fancoils sind unter jedem öffenbaren Fenster situiert und die Auslegung erfolgt so, dass auch bei ungünstigster Raumaufteilung die geforderten Raumtemperaturen erreicht werden.

## **6.2 Klima (Raumkühlung)**

### **6.2.1 Allgemeines**

Im Büro (Nutzfläche) ist kein autarkes Klimatisierungssystem installiert.

Die Klimatisierung erfolgt in Kombination mit den installierten (wand-, bodenmontierten) Faincoils.  
Die Steuerung erfolgt über Raumthermostate (Temperatur, Drehzahl Ventilator)

In den innenliegenden Besprechungsräumen sind in den Zwischendecken autarke Klima-Splitgeräte installiert, die mit Einzelraumregelungen gesondert gesteuert werden.

### **6.2.2 Raumkühlung Serverraum**

Ist kein Klimagerät (Kühlgerät) installiert, da keine aktiven Server durch die Nutzerin betrieben werden. Die Serverschränke dienen nur der Verteilung der Netzwerkverkabelung.

## **6.3 Mechanische Zu-, Abluft (Lüftung)**

### **6.3.1 Luftwechselraten**

Alle außenliegenden Räume sind über öffenbare Fenster natürlich belüftet.  
Untergeordnete Räumlichkeiten wie Nebenräume oder Archive sind wo möglich ebenfalls natürlich über öffenbare Fenster belüftet.

Innenliegenden Räume (Büro, Besprechung oder ähnliche) in der Mietfläche werden mechanisch be- und entlüftet (max. 6-facher Luftwechsel).

### **6.3.2 Mechanische Entlüftungsanlage Sanitär**

Sanitärräume sind zentral mit einem eigenen Lüftungskreis zu entlüften.

### **6.3.3 Abluft Teeküchen**

Teeküchen sind durch öffenbare Fenster natürlich belüftet.

## **6.4 Sanitär, Warmwasseraufbereitung**

### **6.4.1 Sanitäre Einrichtungen**

In Abstimmung mit der VermiterIn oder Architekt

- Tiefspülwand WC
- Absauge Urinal (inkl. Trennwand)
- Waschtisch
- Waschtisch Armatur sensorgesteuert für Kalt-, Warmwasser
- Handtrockner zB. Dyson Airblade, Toto

#### **Accessoires Sanitärzellen:**

- WC-Rollenhalter
- Ersatzrollenhalter
- WC-Bürste
- Garderobenhacken
- Seifenspender

- Faltpapierspender
- Spiegel
- Abfallbehälter (je Sitzzelle Damen WC)
- wahlweise Handtuchhalter, Handtuchhacken

#### **Accessories Duschen:**

- Seifenkorb
- Seifenspender
- wahlweise Handtuchhalter, Handtuchhacken
- Garderobenhacken

#### **Barrierefreie Sanitärzelle**

- Winkelgriff
- Stützklappgriff
- Alarmknopf mit akustischem, optischen Signal und Quitierknopf

### **6.4.2 Warmwasseraufbereitung Sanitär und Duschen**

Die Warmwasseraufbereitung der Sanitärräume und Duschen erfolgt zentral. Bei dezentraler Ausstattung ist zu prüfen in wie weit mehrere Armaturen über einen zentralen Warmwasserspeicher (> 80 Liter, druckfest) versorgt werden können.

### **6.4.3 Teeküchen**

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen bis zu den definierten Teeküchenbereich.

Warmwasseraufbereitung mittels Untertischspeicher (5 Liter), wenn nicht anders technisch sinnvoll realisierbar.

### **6.4.4 Abstellraum / Putzraum**

Waschtrog

Wand- und Zweigriffbatterie

Warmwasseraufbereitung Überkopfspeicher (5 Liter)

### **6.4.5 Außenwasseranschluss**

Lt. Bestand Außenanlage

## **7 ELEKTROTECHNIK**

### **7.1 Versorgung**

Die Versorgung des Objektes mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Hochspannungsnetz der Linz AG.

Für die Mietobjekte sind eigene Platzhalter für Zähler des jeweiligen Stromlieferanten vorgesehen. Die Beschaffung der Zähler (Anzahl in Abhängigkeit der techn. Erfordernisse des Stromlieferanten) erfolgt durch den Mieter direkt und auf dessen Kosten.

Die Verrechnung der elektrischen Energie sowie die Verrechnung des Netzbereitstellungsentgelts erfolgt durch den vom Mieter beauftragten Stromlieferanten direkt an den Mieter.

Die Anspeisung der Mieteinheiten erfolgt vom E-Verteilerkasten im Bereich der Fluchttieghäuser oder im Mietbereich selbst über den Doppelboden, bzw. unter Putz zu den einzelnen Verbrauchern.

Die Energiezählung erfolgt im dafür vorgesehenen Zählerraum in einem der Untergeschosse mittels eines geeichten EVU Zählers.

Für die Versorgung von sicherheitstechnischen Einrichtungen des Gebäudes im Falle von Netzausfällen welche auch im Brandfall auftreten können, wird ein Notstromaggregat (Sicherheitsstromversorgung) aktiviert. Damit werden Einrichtungen wie z.B. Brandentrauchungslüftungen, Drucksteigerungsanlagen, Feuerwehraufzüge, Sicherheits- und Fluchtwegbeleuchtung sowie alle behördlich geforderten Sicherheitsanlagen versorgt.

### **7.2 Notstromaggregat**

~~Die Leistungen des Notstromaggregats (Sicherheitsstromversorgung) stehen für den Mieter bzw. die Mietbereiche nicht zur Verfügung. Sollte vom Mieter eine Notstromversorgung gewünscht werden, wird diese Zusatzleistung, falls technisch möglich, vom Vermieter erbracht. Die Kosten für die Bereitstellung sind vom Mieter zu tragen.~~

### **7.3 Starkstromanlage**

#### **7.3.1 Stromversorgung**

Das Gebäude wird über das Netz der ... versorgt. Die Dimensionierung hat nach den geltenden Vorschriften entsprechend der angeschlossenen Leistungen zu erfolgen. In einem eigenen Niederspannungsverteillerraum befinden sich die Messungen aller sich im Haus befindlichen elektrischen Anlagen.

#### **7.3.2 Unterverteilungen**

Für alle oberirdischen Geschosse werden Unterverteilungen inkl. Fehlerstromschutzschalter, Leitungsschutzschalter und Vorkehrungen für die Aufnahme von Steuereinrichtungen ausgeführt. Diese Unterverteilungen werden in Wandnischen bzw. in dafür vorgesehene Räume platziert und sind für die MieterIn zugänglich.

#### **7.3.3 Leitungsführung**

Die Leitungen im Bürobereich werden überwiegend in den Zwischendecken und Hohl-, Doppelboden geführt. An manchen Stellen sind Brüstungskanäle an der Wand montiert. Für die Lager-, Technik- und Tiefgaragenbereiche ist eine sichtbare Aufputz-Installation zulässig.

#### **7.3.4 Anschlüsse einzelne Bereiche**

##### **Büroräume, Besprechungsräume**

Die Anschlüsse für alle Büroarbeitsplätze befinden sich hauptsächlich in Bodentanks die im Hohlboden montiert sind.

Je Fensterachse (ca. 5 m) sind 2 Stück Anschlussfelder vorgesehen.

Die Anschlussfelder werden wie folgt bestückt:

- 2 x Steckdose 230 V (weiß)
- 2 x EDV-Steckdose 230 V (rot)
- 4 x Steckdosen mit je 2 Stk. RJ45 Buchsen für die LAN-Verkabelung

Zusätzlich ist eine Reinigungssteckdose unter den Lichtschaltern im Eingangsbereich je Raum vorgesehen.

### **Sanitärgruppen, Neben-, Abstell- und Technikräume**

Reinigungssteckdose im Eingangsbereich in Neben-, Abstell- und Technikräumen.

Steckdosen für Untertischspeicher und sensorgesteuerte Armatur in den WC-Räumen

### **Teeküchen**

Reinigungssteckdose im Eingangsbereich, Anschlüsse für Teeküche laut Küchenplan.

Für die Teeküchen ist insgesamt 1 Stromkreis 400V sowie 3 Stromkreise 230V vorzubereiten.

Anschlüsse wie folgt:

- 2 x 2 Stk. Arbeitssteckdosen 230 V (weiß)
- 1 x Steckdose 230 V f. GS
- 1 x Steckdose 230 V f. KS
- 1 x Steckdose 230 V f. Warmwasserspeicher
- 1 x Steckdose 230 V f. Wasseraufbereitung zB. GROHE BLUE
- 1 x Steckdose 230 V f. Micro
- 1 x Steckdose 230 V f. Kaffeemaschine
- 1 x Steckdose 230 V f. Kaffeemühle
- 1 x Kabel 230 V f. Arbeitslicht
- 1 x Lichtschalter f. Arbeitslicht
- 1 x Kabel 400 V für Kochfeld
- 1 x Kabel 230 V f. Backofen (wenn getrennt von Kochfeld)
- 

### **Gänge**

Reinigungssteckdosen in regelmäßigen Abständen.

## **7.4 Schwachstromanlagen**

### **7.4.1 Strukturierte Verkabelung - Netzwerk**

Im gesamten Büro ist eine LAN-Verkabelung im Standard CAT6 installiert.

Die Verteilung erfolgt in der Struktur einer sog. Sterntypologie über 2 Stk. Netzwerkverteilschränke die zentral in der Nutzfläche aufgestellt sind.

Die installierte Telefonanlage wird auch über die strukturierte Verkabelung betrieben.

Die Anzahl der verbauten Steckplätze in den jeweiligen Bodentanks sind aus der beiliegenden Planung zu entnehmen.

### **7.4.2 Telefonanschluss**

Lt. Bestand auf Anfrage Nutzerin

### **7.4.3 Telefonanlagen**

Lt. Bestand auf Anfrage Nutzerin

#### **7.4.4 Torsprechanlage (Gegensprechanlage)**

Beim Haupteingang (Zugang Objekt) ist eine Sprechanlage ausgeführt, wobei die Mietfläche mit einer Innenstelle ausgestattet wird. Von dieser Innenstelle aus, kann die Haupteingangstür Objekt und die Zugangstüre Mietfläche ferneöffnet werden.

Videosprechstellen sind auf Kosten der Mieterin möglich.

#### **7.4.5 Zutrittskontrollen**

Es ist bei jeder Zugangstüre Mietfläche elektronisch gesteuertes Zutrittssystem installiert.

System lt. Bestand auf Anfrage Nutzerin

#### **7.4.6 Alarmanlagen (Einbruchmeldeanlage)**

Lt. Bestand auf Anfrage Nutzerin

#### **7.4.7 Videoüberwachung**

Lt. Bestand auf Anfrage Nutzerin

#### **7.4.8 Hauptschalter Licht (Zentral Ein-Aus in der Nutzfläche)**

Je Zugang vom Aufzugsfoyer in den Mietbereich ist ein zentraler Ein-Aus-Lichtschalter im Eingangsbereich (neben der Eingangstüre) auf der Innenseite der Büro-, Geschäftsfläche (Nutzfläche) von der Vermieterin installiert.

#### **7.4.9 Zeiterfassungssysteme**

Lt. Bestand auf Anfrage Nutzerin

### **7.5 Beleuchtungsanlage**

#### **7.5.1 Büro- und Besprechungsräume**

Einbaudownlights dimmbar, blendfreier Abdeckung/Raster, gesteuert mittels Dimm-Taster (raum-, bereichsweise)

Pendeleuchten abgehängt, direkt/indirekt, dimmbar, blendfreier Abdeckung/Raster, gesteuert mittels Dimm-Taster (raum-, bereichsweise)

#### **7.5.2 Gänge**

Pendeleuchten abgehängt, direkt, dimmbar, opale Abdeckung/Raster, gesteuert mittels Dimm-Taster (raum-, bereichsweise)

#### **7.5.3 Sanitärgruppen**

Einbaudownlights gesteuert mittels Präsenzmelder

#### **7.5.4 Teeküchen, Neben-, Abstell- und Technikräume**

Einbaudownlights dimmbar, blendfreier Abdeckung/Raster, gesteuert mittels Dimm-Taster (raum-, bereichsweise)

#### **7.5.5 Stiegenhäuser**

Lt. Ausführungsplanung Technische Gebäudausrüstung (ELT, Beleuchtung) bzw. Bestand

### **7.5.6 Technikräume**

FR-Wannenleuchten gesteuert mittels Schalter

### **7.5.7 Außenbereiche/Parkplatz**

Lt. Ausführungsplanung Technische Gebäudausrüstung (ELT, Beleuchtung) bzw. Bestand

## **7.6 Sicherheitstechnische Anlagen**

### **7.6.1 Erdungs- und Blitzschutzanlage**

Lt. Ausführungsplanung Objekt (Architekturplanung) bzw. Bestand

### **7.6.2 Sicherheitsbeleuchtungen**

Das gesamte Gebäude ist gemäß Arbeitsstättenverordnung (AStV) mit einer Sicherheitsbeleuchtung entsprechend der geltenden Vorschriften und Normen (ÖNORM EN1838) ausgestattet. Die Versorgung der einzelnen Leuchten erfolgt über eine Zentral- bzw. Gruppenbatterie.

### **7.6.3 Hydrantenanlagen**

Für die erste bzw. erweiterte Löschhilfe ist eine Wandhydrantenanlage gemäß TRVB nach Vorgabe der Behörde in erforderlicher Anzahl und Bestückung mit tragbaren Feuerlöschern errichtet.

### **7.6.4 Sprinkleranlagen**

Ist nicht ausgeführt

### **7.6.5 Brandmeldeanlagen**

Lt. Ausführungsplanung Technische Gebäudausrüstung (ELT, Brandschutz) bzw. Bestand

Das gesamte Gebäude wird mit einer vollautomatischen Brandmeldeanlage gem. TRVB und einer automatischen Alarmweiterleitung zur Feuerwehr ausgestattet.

Je nach Raumgröße wird eine entsprechende Anzahl von Rauchmelder installiert. Die interne Alarmierung erfolgt über Sirenen und weiters wird der Alarm automatisch an die Feuerwehr weiter geleitet.

### **7.6.6 Entrauchungsanlagen Stiegenhäuser**

Die Fluchtstiegenhäuser werden, wo erforderlich, mit Druckbelüftungsanlagen gemäß TRVB bzw. Stiegenhausrauchabzügen ausgestattet. Sichere Fluchtwegsbereiche (Schleusen, Gänge) werden mit Brandrauchverdünnungsanlagen oder Überströmelementen zur Durchspülung gemäß Brandschutzkonzept ausgestattet.

### **7.6.7 Beschallungsanlagen/Sirenen**

In der Tiefgarage und den Büroetagen erfolgt die Alarmierung mittels Sirenen, die sich z.B. in den Gangbereichen der Mieteneinheiten befinden. Es ist keine Lautsprecheranlage in den öffentlichen Bereichen installiert.

## **7.7 Schließanlage (Sicherheits- und Zutrittskonzept)**

Die Zutrittskontrollanlage des Gebäudes für den Zutritt von außen besteht aus autark funktionierenden Türkontrollern, die im Erdgeschoss außen neben den Portalen (Hauptzugänge Objekt) situiert sind.

Je nach Ausführung sind die Türkontroller optional mit einer Steuerungszentrale verbunden.

Schließsystem wahlweise mit Key-Cards oder Transponder (Knopf f. Schlüsselanhänger). Es sind keine elektronischen Zahlenschlösser oder Fingerprint-Systeme installiert.

Zugang Objekt – Zylinder mit Motorschloss

Zugang Büro-, Geschäftsflächen (Nutzflächen) – Zylinder mit Motorschloss

Ein Schließsystem innerhalb der Nutz-, Nebennutzflächen (zB. Keller, Archive, Garagen etc.) ist nicht installiert.

## **8 MESS-, STEUERUNGS- UND REGELTECHNIK (MSR)**

### **8.1 Heizung**

Einzelraumregelung (Thermostate)

### **8.2 Klima (Raumkühlung)**

Einzelraumregelung (Thermostate)

### **8.3 Mechanische Zu-, Abluft (Lüftung)**

Zentral gesteuert und auf erforderliche Luftwechselrate je Bereich eingestellt.

### **8.4 Beleuchtung**

Dimm-Taster je Raum, Gruppe

### **8.5 Außenbeschattung**

Jalousietaster je Raum, Gruppe

### **8.6 Zutritt Objekt**

Key-Card Zutrittssystem

### **8.7 Zufahrt Gelände/Garagen**

Key-Card Zutrittssystem



## **9 INFORMATIONS-, KOMMUNIKATIONSTECHNIK (IKT)**

### **9.1 Medientechnik**

3 Stk. Besprechungsräume sind mit jeweils 60“ Displays inkl. HDMI-Verkabelung ausgestattet. Die Beschallung erfolgt über Soundbars die unter den Displays montiert sind.

Die 3 Stk. Besprechungsräume können mittels dem Einfahren von mobilen Trennwänden zu einem großen Vortragssaal (ca. 75 m<sup>2</sup>) zusammengefasst werden.

Die Medienausstattung in dieser Raumkonfiguration umfasst das Vorhalten einer motorisierten Leinwand mit einer Breite von 200 cm, die elektrisch angesteuert wird sowie der Bildübertragung mittels Beamer.

## **10 GEBÄUDEINFORMATIONSSYSTEM**

### **10.1 Werbeflächen (Leuchtschilder, Logos etc.)**

Errichtung nur in Abstimmung mit Vermieterin und Behörden.

Etwaige behördlichen und nicht behördlichen Genehmigungen sind von der Mieterin rechtzeitig und auf eigene Kosten vor Errichtung nachweislich zu erbringen und der Vermieterin unaufgefordert vorzulegen.

Etwaige Kosten für die Prüfung und Errichtung von erforderlichen Installationen, Steuerungen, etwaiger Konstruktionen etc. trägt die Mieterin.

Best. Bauelemente, Konstruktionen etc. sind zu schützen und dürfen nicht beschädigt werden.

Statische Konstruktionen sind durch konzessionierte Konsulenten zu prüfen und zu berechnen. Prüfprotokolle, Berechnungen, behördliche Dokumente etc. sind der Vermieterin vor Ausführung zur Prüfung und Freigabe unaufgefordert vorzulegen.

Etwaige Montagen sind gem. dem Stand der Technik durch konzessionierte Firmen fachgerecht durchzuführen. Die Fertigstellung und Abnahme ist der Vermieterin, Behörden etc. schriftlich anzuzeigen.

## 11 AUSBAU INNEN

### 11.1 Bodenaufbauten (Bodenkonstruktion)

#### 11.1.1 Doppelboden (Standard)

**Revisierbarer** Doppelboden (zB. MERO Doppelboden Typ 5 MA38), Raster 600/600 mm, Spanplatte 38 mm, Feuerwiderstand EI30 (F30), Punktlast > 3 KN, aufgeständert auf höhenverstellbare Metallständer inkl. Unterlagsdämpfer (Trittschallentkopplung), Randdämmstreifen mind 5 mm an etwaige angrenzende Bauelemente.

Wahlweise mit oder ohne PVC Belag (zB. Gerflor Univers 2 mm)

Ausstattung im Serverraum

#### 11.1.2 Hohlboden (Standard)

**Nicht revisierbarer** Hohlboden (zB. MERO Hohlboden Typ Combi T NA38 SPV-3), Raster 600/600 mm, Spanplatte 38 mm, Feuerwiderstand EI30 (F30), Punktlast > 3 KN, aufgeständert auf höhenverstellbare Metallständer inkl. Unterlagsdämpfer (Trittschallentkopplung), Randdämmstreifen mind 5 mm an etwaige angrenzende Bauelemente .

Ausstattung im gesamten Büro

#### 11.1.3 Hohlboden (Feuchtraum, Sanitär)

**Nicht revisierbarer** Hohlboden (zB. MERO Hohlboden Typ Combi T), Raster 600/600 mm, Gipsfaserplatte (Calciumsulfat) mind. 36 mm, Feuerwiderstand EI30 (F30), Punktlast > 5 KN, aufgeständert auf höhenverstellbare Metallständer inkl. Unterlagsdämpfer (Trittschallentkopplung), Randdämmstreifen mind 5 mm an etwaige angrenzende Bauelemente.

Geeignet für die Verlegung von Fliesen, Stein etc.

Ausstattung in Sanitär

### 11.2 Trennwände (Zwischenwände)

#### 11.2.1 Miettrennwände Bestand mit Vorsatzschale Gipskarton

Bestehende Miettrennwände werden hinsichtlich ihres Schalldämmmaß und Brandwiedestandsklasse durch die VermieterIn geprüft.

Nachfolgende Qualitätskriterien sind herzustellen:

- bewertetes Schalldämmmaß (Rw)  $\geq 70$ dB
- Brandwiederstandklasse EI90

Sind Verbesserungen der bestehenden Bauelemente zur Erfüllung der o.g Qualitätskriterien erforderlich, verpflichtet sich die VermieterIn diese zu realisieren.

#### 11.2.2 Miettrennwände in Gipskarton (Mietfläche zu Mietfläche)

Doppelständerwerk (Metallständer CW 75 mm) beidseitig 2-fach beplankt mit Gipskartonplatten (GKB) 12,5 mm (Bauplatte Standard (grau) o. besonder Anforderungen) + 5.Plattenlage und Mineralwolleinlage (Mindeststärke 6 cm), Wandstärke 21,5 cm, Brandwiderstandklasse EI90, gleitender Deckenanschluss, Schalldämmmaß (Rw)  $\geq 70$ dB

Außenecken – Eckschutzschiene 90°, zB. Dallas (Knauf), 20,5/20,5 mm, eingespachtelt

Innenecken – Dehnfuge in Acryl, beschichtbar (*wahlweise Kantschutzwinkel 90° f. Innenecken zB. Las Vegas (Knauf), 9,5/9,5 mm, eingespachtelt*)

Eckverstärkung – Kantenschutzwinkel 90°, zB. Göppinger (Knauf), 12,7/24 mm, eingespachtelt)

Oberfläche malfertig gespachtelt Standard Q2 (mind. Q3 bei Vollton-, Acrylbeschichtungen)

### 11.2.3 Bürotrennwände (in der Mietfläche)

Einfachständerwerk (Metallständer CW 75 mm) beidseitig 2-fach beplankt mit Gipskartonplatten (GKB) 12,5 mm (Bauplatte Standard (grau) o. besonder Anforderungen) und Mineralwolleinlage (Mindeststärke 6 cm), Wandstärke 12,5 cm, Brandwiderstandklasse EI60, gleitender Deckenanschluss, Schalldämmmaß (Rw) Standard mind. 53dB (*erhöhter Schallschutz 66dB > mit 2 x Silentboard 12,5 mm auf einer Seite (doppel beplankt), Feuerwiderstandsklasse EI90*)  
Außenecken – Eckschutzschiene 90°, zB. Dallas (Knauf), 20,5/20,5 mm, eingespachtelt  
Innenecken – Dehnfuge in Acryl, beschichtbar (*wahlweise Kantenschutzwinkel 90° f. Innenecken zB. Las Vegas (Knauf), 9,5/9,5 mm, eingespachtelt*)  
Eckverstärkung – Kantenschutzwinkel 90°, zB. Göppinger (Knauf), 12,7/24 mm, eingespachtelt  
Wandverstärkungen in Teilbereichen nach Erfordernis (zB. Montage von Hängeschränken ...)  
Oberfläche malfertig gespachtelt Standard Q2 (mind. Q3 bei Vollton-, Acrylbeschichtungen)

### 11.2.4 Schachtwände

Einfachständerwerk (Metallständer CW 75 mm) 2-fach beplankt mit Fuerschutzplatten (GKF) wahlweise 12,5 / 15 / 18 mm (Bauplatte Feuerschutz (rot) und Mineralwolleinlage (Mindeststärke 6 cm), Brandwiderstandsklasse wahlweise EI30 / EI60 / EI90  
Schalldämmmaß (Rw) Standard mind. 53dB (*erhöhter Schallschutz 66dB*)  
Außenecken – Eckschutzschiene 90°, zB. Dallas (Knauf), 20,5/20,5 mm, eingespachtelt  
Innenecken – Dehnfuge in Acryl, beschichtbar (*wahlweise Kantenschutzwinkel 90° f. Innenecken zB. Las Vegas (Knauf), 9,5/9,5 mm, eingespachtelt*)  
Eckverstärkung – Kantenschutzwinkel 90°, zB. Göppinger (Knauf), 12,7/24 mm, eingespachtelt  
Oberfläche malfertig gespachtelt Standard Q2 (mind. Q3 bei Vollton-, Acrylbeschichtungen)  
Die jeweiligen Brandschutzklassifikationen gem. OIB-Richtlinien, Brandschutzkonzept.

### 11.2.5 Schallschotte in Zwischendecken

Einfachständerwerk (Metallständer CW 75 mm) beidseitig 2-fach beplankt mit Gipskartonplatten (GKB) 12,5 mm (Bauplatte Standard (grau) o. besonder Anforderungen) und Mineralwolleinlage (Mindeststärke 6 cm), Wandstärke 12,5 cm, Brandwiderstandklasse EI60, gleitender Deckenanschluss, Schalldämmmaß (Rw) Standard mind. 53dB (*erhöhter Schallschutz 66dB > mit 2 x Silentboard 12,5 mm auf einer Seite (doppel beplankt), Feuerwiderstandsklasse EI90*)  
Abhängung von der Rohdecke bis fertige Deckenunterkanten, Wandverstärkungen und Auswechselungen in Teilbereichen nach Erfordernis, an der Sturzuntersicht ist ein Konstruktionsholz (ca. 25 mm Dreischichtplatte oder gleichwärtig) für die kraftschlüssige Verbindung von Systemwänden einzubauen  
Wanddurchbrüche sind mit Dämmmaterial (vorzugsweise Steinwolle) gegen akustische Durchdringung auszustopfen  
Außenecken – Eckschutzschiene 90°, zB. Dallas (Knauf), 20,5/20,5 mm, eingespachtelt  
Innenecken – Dehnfuge in Acryl, beschichtbar (*wahlweise Kantenschutzwinkel 90° f. Innenecken zB. Las Vegas (Knauf), 9,5/9,5 mm, eingespachtelt*)  
Eckverstärkung – Kantenschutzwinkel 90°, zB. Göppinger (Knauf), 12,7/24 mm, eingespachtelt  
Wandverstärkungen in Teilbereichen nach Erfordernis (zB. Montage von Hängeschränken ...)  
Oberfläche einmal gespachtelt (Stöße verspachtelt) nicht malfertig gespachtelt

## 11.3 Abgehängte Decken (Zwischendecken)

### Abhänghöhen laut Plan bzw. nachfolgender Angaben:

Allgemeinbereiche, Gänge	fertige Deckenunterkante mind. 2,60 m (ab FFOK +/- 0,00 m)
Sanitär, Nebenräume	fertige Deckenunterkante mind. 2,60 m (ab FFOK +/- 0,00 m)
Büroräume	fertige Deckenunterkante mind. 2,80 m (ab FFOK +/- 0,00 m)
Besprechungsräume	fertige Deckenunterkante mind. 2,80 m (ab FFOK +/- 0,00 m)

## **Deckenmaterial, -qualität laut Plan bzw. nachfolgenden Angaben:**

Allgemeinbereiche	Wahlweise Gipskartondecke glatt (Trockenbauplatte 12,5 mm, Typ Bauplatte Standard grau), Oberfläche malfertig gespachtelt Standard Q2 (mind. Q3 bei Vollton-, Acrylbeschichtungen)  Gipskarton Akustikdecke mit zB. quadratischer Lochung 12/25 Q, kaschiertem Vlies schwarz (Rückseite) und Mineralwollauflage mind. 5 cm (eingesackt).
Büroräume	Wahlweise Gipskartondecke (Trockenbauplatte 12,5 mm, Typ Bauplatte Standard grau) glatt, Oberfläche malfertig gespachtelt Standard Q2 (mind. Q3 bei Vollton-, Acrylbeschichtungen)  Gipskarton Akustikdecke mit zB. quadratischer Lochung 12/25 Q, kaschiertem Vlies schwarz (Rückseite) und Mineralwollauflage mind. 5 cm (eingesackt).
Besprechungsräume	Wahlweise Gipskartondecke (Trockenbauplatte 12,5 mm, Typ Bauplatte Standard grau) glatt, malfertig gespachtelt Q3,  Gipskarton Akustikdecke mit zB. quadratischer Lochung 12/25 Q, kaschiertem Vlies schwarz (Rückseite) und Mineralwollauflage mind. 5 cm (eingesackt).
Nebenräume	Wahlweise Gipskartondecke glatt (Trockenbauplatte 12,5 mm, Typ Bauplatte Standard grau), Oberfläche malfertig gespachtelt Standard Q2 (mind. Q3 bei Vollton-, Acrylbeschichtungen)  Mineralfaserdecke 625/625 mm leicht strukturiert, weiß (revisierbar)
Sanitärräume	Wahlweise Gipskartondecke glatt (Bauplatte imprägniert grün f. mäßige Wasserbelastung), Oberfläche malfertig gespachtelt Standard Q2 (mind. Q3 bei Vollton-, Acrylbeschichtungen)  Mineralfaserdecke 625/625 mm leicht strukturiert, weiß (revisierbar)

## **11.4 Beschichtungen (Maler)**

### **11.4.1 Wand-, Deckenbeschichtungen**

Alle Wände und Decken werden tiefengrundiert und mit Innendispersionsfarbe beschichtet – 2 x Dispersion weiß (RAL 9016 Verkehrsweiß), nasswischbeständig, Standard (rollen).

Sanitärwände in Teilbereichen mit abwischbarer Beschichtung – Nassabriebsklasse 2.

Sämtliche Innenecken und Fugen werden mit Acrylsilikon bis 5 mm ausgefugt und mit Dispersion 2 x überstrichen.  
Dehnfuge in Acryl, beschichtbar.

### **11.4.2 Metallzargen (Türzargen), Stahlkonstruktionen**

Metallzargen, Verteilertüren, Stahltürkonstruktionen etc. werde mit Lack seidenmatt 2x beschichtet.

Farbe: Standard Weiß (RAL 9016 Verkehrsweiß); RAL nach Wahl gegen Aufpreis in Abstimmung mit Vermieter.

## **11.5 Systemtrennwände**

### **11.5.1 Nurglastrennwände (Systemwand Einscheibenverglasung)**

Bauweise Ganzglas, Einfachverglasung 10 – 24 mm ESG / VSG, Elemente Ganzglas raumhoch, Aluminiumprofile in E6 EV1 (natur eloxiert grau/silber) oder pulverbeschichtet, Wandstärke 22 – 50 mm in Abhängigkeit der Glasstärke, Glasstoß mit transparentem Spezialklebeband (Glasklebeband M3) trocken hergestellt, Schalldämmmaß (Rw) Glaselemente 32 – 41 dB, Türen wahlweise Ganzglastüren (ESG 10 mm), Alurahmentüren, Volltüren, Schiebetüren, vertikale Verkabelung mittels Installationspaneel bei Türelement gerichtet für die Aufnahme von geprüften

Hohlraumdosen der Rohinstallation Elektrotechnik, elektrische Zuleitungen wahlweise von Decke oder Boden, Beschläge wahlweise Aluminium, Edelstahl bei Türbänder, Schloßkasten gerichtet f. Profilzylinder (ohne Zylinder), Drücker, Zubehöre zB. Schallex bei Türblatt, Absorberelemente (als Vorsatzschale).

## **11.6 Bodenbeläge**

### **11.6.1 Linoleum**

Ausstattung im gesamten Büro (Nutzfläche inkl. Nebennutzflächen, Verkehrsflächen)

Produkt FORBO, Typ MARMOLEUM REAL (Rutschfestigkeit R9), Farbe lt. Ausführungsplanung

### **11.6.2 Kautschuk**

Ausstattung in Sanitärräume

Produkt NORAPLAN, Typ STONE (Rutschfestigkeit R10), Farbe lt. Ausführungsplanung

## **11.7 Wandbeläge**

### **11.7.1 Steinzeug (Fliesen)**

Keine Ausführung

## **11.8 Türen (innen)**

### **11.8.1 Allgemeines**

Detaillierte Ausführung der Türen sind in der Türliste vermerkt.

### **11.8.2 Alurahmenportale**

Sämtliche Eingangstüren Haupteingang/Mitarbeiteringang, Topeingangstüre (Stiegenhaus) sind als Alurahmenportale pulverbeschichtet, Farbe nach RAL ausgeführt; Glas nach Erfordernis der Wärme- und Schalldämmung. In Abstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, Nutzung und Planung werden in diesen Türen Mehrfachverriegelungen, Türschließer mit Feststellfunktion, Paniktürverschluss gemäß ÖNORM EN 1125, Notausgangverschluss gemäß ÖNORM EN 179, Beschläge für den Einbruchschutz, Beschläge für halb-, vollautomatisierte Schließenanlagen verbaut.

### **11.8.3 Holztüren**

Alle Innentüren im Bürobereich sind als Röhrenspanntürblatt, weiß lackiert (RAL 9016 Verkehrsweiß) seidenmatt, stumpfeinschlagend ausgestattet.

Zarge: Schattennut-Umfassungszargen (ungleicher Spiegel) für stumpfe Türblätter verzinkt und lackiert Standard Weiß; RAL nach Wahl gegen Aufpreis in Abstimmung mit Vermieter.

Eventuelles Ober- bzw. Seitenlicht bzw. Nurglastüren sowie Glaswände sind mieterseitige Leistungen.

## **11.9 Blendschutz (innen)**

### **11.9.1 System, Steuerung**

Lt. Bestand auf Anfrage Nutzerin

## **12 AUßENANLAGE**

### **12.1 Parkplätze**

Lt. Bestand (Tiefgarage) auf Anfrage Nutzerin

Parkplätze 2,50mx5,00m

Oberfläche Asphalt, eventuell Sanierung nach Erfordernis

### **12.2 Fahrspur**

Lt. Ausführungsplanung Objekt (Architekturplanung) bzw. Bestand

PKW-, sowie LKW-befahrbar, Fahrsprungbreite mind. 2,50m

Oberfläche Asphalt, eventuell Sanierung nach Erfordernis

### **12.3 Vorplatz**

Lt. Ausführungsplanung Objekt (Architekturplanung) bzw. Bestand

Zugänge Betonpflaster

### **12.4 Bepflanzung**

Lt. Ausführungsplanung Objekt (Architekturplanung) bzw. Bestand

Anzahl Bäume laut Außenanlageplan bzw. Vermieter

Evt. Begrünung mittels Gitterring umschlossen (befahrbar)

### **12.5 Schleppkurven**

Lt. Außenanlageplan bzw. Bestand