

GEWERBEPARK EBERSTALZELL

JH Immobilien GMBH

NEUBAU GEWERBEPARK BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	4
1.1	ADRESSEN UND ZUSTÄNDIGKEITEN.....	4
1.2	VORBEMERKUNG & ALLGEMEINE PROJEKTBE-SCHREIBUNG.....	5
1.2.1	VORBEMERKUNG.....	5
1.2.2	LAGE.....	5
1.2.3	GEBÄUDE.....	6
2	BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG BÜROFLÄCHEN	6
2.1	KONSTRUKTION.....	6
2.1.1	FUNDAMENTE.....	6
2.1.2	TRAGKONSTRUKTION.....	6
2.1.3	KERNWÄNDE (TRAGEND).....	6
2.1.4	GESCHOSSDECKEN.....	6
2.1.5	DACH.....	7
2.2	FASSADE.....	7
2.2.1	Büro.....	7
2.2.2	Halle.....	7
2.3	FENSTER- UND PORTALKONSTRUKTIONEN.....	7
2.3.1	FENSTER.....	7
2.3.2	PORTALE & FIXVERGLASUNG.....	7
2.3.3	SONNENSCHUTZ.....	7
2.3.4	Tore.....	7
2.4	INNENAUSBAU / AUSSTATTUNG DURCH BESTANDGEBER.....	8
2.4.1	BÜROFLÄCHEN.....	8
2.4.2	HALLENFLÄCHEN.....	10
2.4.3	EMPFANG- UND GANGFLÄCHEN.....	11
2.4.4	TEEKÜCHEN.....	11
2.4.5	WC-ANLAGEN.....	12
2.4.6	LAGER- & TECHNIKRÄUME.....	13
2.4.7	STIEGENHAUS.....	13
2.4.8	AUFZUG-ANLAGE.....	13
2.4.9	WINDFANG.....	13
2.5	HAUSTECHNIK / VERSORGUNGSANLAGEN.....	14
2.5.1	HEIZUNG / KÜHLUNG.....	14
2.5.2	WASSERVERSORGUNG.....	14
2.5.3	LÜFTUNG.....	14

2.5.4	STROMVERSORGUNG	14
2.5.5	KOMMUNIKATION	15
2.6	SCHLIESSANLAGE	15
2.7	ALARMANLAGE.....	15
2.8	WEITERE ELEKTROANLAGEN.....	15
2.9	BRANDSCHUTZ.....	16
2.10	MÜLLENTSORGUNG.....	16
2.11	HAUSORDNUNG.....	16
3	SONSTIGE ALLGEMEINE INFORMATIONEN.....	16
3.1	BETRETEN DER BAUSTELLE	16
4	GEWÄHRLEISTUNG	17
4.1	RISSE und BAUFEUCHTIGKEIT	17
4.2	SILIKON- und ACRYLFUGEN.....	17
4.3	ABNUTZUNGEN.....	17
5	SONDERWÜNSCHE	18
6	SCHLUSSBEMERKUNGEN	18

1 ALLGEMEINES

1.1 ADRESSEN UND ZUSTÄNDIGKEITEN

ADRESSE	4653 Eberstalzell Wipfing
BAUHERR	JH Immobilien GmbH Tummelplatz 19 / Top 20 4020 Linz
ARCHITEKTUR UND BAULEITUNG	PROF KAUFMANN & Partner ZT-GmbH 4020 Linz, Huemerstraße 21-23 Tel: 0732/ 69 90-0 architektur@kaufmann.at Planung: Arch. DI Mathias Haas DW 250 haas@kaufmann.at Bauleitung: BM EURIng. Christoph Schaumberger DW 540 schaumberger@kaufmann.at
TGA PLANUNG UND BAULEITUNG	Ing. Wolfgang Ehrenmüller Tel: 0664 / 84 70 421 ehrenmueller.tga@gmail.com
BAUZEITPLAN	Baubeginn: Fertigstellung:

1.2 VORBEMERKUNG & ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

1.2.1 VORBEMERKUNG

Die vorliegende Bau – und Ausstattungsbeschreibung (B&A) wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage sowie der erteilten Bewilligungen erstellt und ist **maßgeblich für den Lieferumfang des Mietgegenstandes**.

Bis zur Übergabe des Nutzungsbereiches behält sich der Bestandsgeber vor, Änderungen an der Bau – und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen, sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten, bzw. diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden B&A einzustufen sind.

Hierzu bedarf es keiner Zustimmung des Bestandsnehmers, welcher diese Änderungen somit ohne Abgeltungsansprüche akzeptiert.

Die planliche Darstellung von Einrichtungsgegenständen und Geräten in den Grundrissen gilt nicht als Bestandteil der B&A. Die in den Plänen oder Schaubildern dargestellte Möblierung dient der Illustration und ist somit nicht Gegenstand des Bestandsobjektes und im Mietpreis nicht inkludiert.

Raumhöhen können aufgrund von Baulöcherungen, statisch notwendigen Unterzügen oder abgehängten Decken geringfügig unterschritten werden.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Polierplanung. Vor Bestellung oder Fertigung von Einbaumöbeln ist unbedingt Naturmaß zu nehmen.

Geringfügige Veränderungen von Nutzflächen und Freiflächen, die sich aus der technisch – konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.

Es gelten die im Vertrag getroffenen Vereinbarungen zum Übergabetermin. Aus Gewährleistungsgründen wird empfohlen, dass vor Übergabe des Nutzungsobjektes keine Tätigkeiten auf der Baustelle durch den Bestandsnehmer bzw. von ihm beauftragten Dritte (z.B. Büroeinrichter) durchgeführt werden, da in diesem Fall keinerlei Haftung vom Bestandsgeber für die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten, bzw. für etwaige Schäden übernommen werden kann.

1.2.2 LAGE

Das Objekt befindet sich in Wipfing im Gemeindegebiet von Eberstalzell – nahe des Autobahnanschlusses Eberstalzell (ca. 1km).

In ca. 1km Entfernung liegt der Autobahnvollanschluss von Eberstalzell. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe liegen die Logistikzentren von Hofer und Quehenberger bzw. zahlreiche Gewerbebetriebe.

1.2.3 GEBÄUDE

Die Gestaltung des Objektes ermöglicht eine hohe Flexibilität und ermöglicht die Anpassung an die individuellen Bedürfnisse der Bestandsnehmer. Es kann nach Wahl das Projekt für einen Einzelbetrieb oder mehrere – entsprechend dem architektonischen Konzept ausgeführt werden. Die Büroflächen sind jeweils an die Hallenflächen angedockt und können nach Belieben erweitert werden.

Der Grundraster in der Halle beträgt 16x16m.
Die Raumhöhe beträgt 2,80m in den Bürobereichen und 2,60m in den Gangzonen / Nebenzonen.

Doppelbodenausführung im Bürobereich erlaubt individuelle Anpassung der Stromversorgung und EDV-verkabelung für die Arbeitsplätze mithilfe von Bodentanks, Innenräume werden als Komfortzone mit individuell kontrollierter Heizung bzw. Kühlung und Stützlüftung umgesetzt. Außenliegender Sonnenschutz vermeidet sommerliche Überhitzung und gewährleistet blendfreies Arbeiten. Moderne Sanitäreanlagen und Kitchenettes (Teeküchen) mit (teilweise) zugeordneten Freibereichen (Loggien, Raucherfreibereich) ergänzen ein zeitgemäßes Arbeitsumfeld.

Dem Objekt sind PKW Stellplätze zugeordnet (in der gesetzlich geforderten Anzahl), davon 2 Stellplätze behindertengerecht.

Für Fahrräder steht im Zufahrtsbereich ein gedeckter Stellbereich zur Verfügung.

2 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG BÜROFLÄCHEN

2.1 KONSTRUKTION

2.1.1 FUNDAMENTE

Entsprechend den statischen Anforderungen
Einzel-, Streifenfundamenten oder Stahlbeton-Bodenplatte

2.1.2 TRAGKONSTRUKTION

Stahlbetonskelett mit einem Stützraster 16x16m
Aussteifungswände aus Stahlbeton nach statischem Erfordernis

2.1.3 KERNWÄNDE (TRAGEND)

Stahlbeton lt. Statik

2.1.4 GESCHOSSDECKEN

Stahlbeton lt. Statik

2.1.5 DACH

Tragsystem aus Flächentragwerken (Holz-Elementdach oder Blechelementdach)

Flachdachaufbau mit Dampfsperre, mind.16cm Wärmedämmung (24cm im Mittel), EKV-5 wurzelfest (2-lagig), extensiv begrünt.

Belastung ausgelegt für eine eventuelle Nutzung einer PV Anlage

2.2 FASSADE

2.2.1 Büro

Hinterlüftete Fassade mit Blechverkleidung. Wärmedämmung lt. Energieausweis (14-16cm).

2.2.2 Halle

Paneelfassade mit pulverbeschichteter Oberfläche bzw. in Teilbereichen Polycarbonat - Stegplatten.

2.3 FENSTER- UND PORTALKONSTRUKTIONEN

2.3.1 FENSTER

Kunststoff-Alu, Isolierverglasung

Alu-Clips in Farbe nach architektonischem Konzept (Dreh-Kipp+Fixverglasung)

2.3.2 PORTALE & FIXVERGLASUNG

Pfosten-Riegel-Konstruktion aus Aluminium, pulverbeschichtet RAL7016 wärmedämmte Profile, Fixverglasung und Türen in 3-Scheiben

Isolierverglasung

Windfang Innenwand: Nurglaskonstruktion in ESG

2.3.3 SONNENSCHUTZ

außenliegende Jalousie (Z-Lamelle), RAL 7016

elektrisch bedienbar, Gruppenfunktion

Aufsatzkasten, RAL 7016

2.3.4 Tore

Elektrisch betriebene Sektionaltore passend zum architektonischem Konzept Durchfahrtslichte ca. 4x4,5m

2.4 INNENAUSBAU / AUSSTATTUNG DUCH BESTANDGEBER

2.4.1 BÜROFLÄCHEN

• BÖDEN

Doppelboden, Brutto-Konstruktionshöhe ca. 150 mm, Plattengröße 600 x 600 mm.

Flächenlast max. 5 kN/ m² (≈500 kg/ m²)

Nutzlastbeschränkung der Rohdecke beachten

Punktlast max. 3 kN (≈ 300 kg), Plattendicke 38 mm

Teppichfliesen z.B.: Modell "Desso Stratos", 500 x 500 mm

B1, Q1 gemäß ÖNORM B 3800 (bzw. B_{fl}S1)

Getuftet 1/10 „Schlingenpol“, Produktdicke gesamt ca. 5,5 mm

Feinschlinge meliert / 100 % Polyamid

Rücken Bitumen-Schwerbeschichtung mit Abdeckvlies

Stuhlrolle geeignet, Sockelleisten gekettelt, 6cm hoch

• WÄNDE

Ausführung in Gipskarton, im Detail:

Gipskartontrennwände

beidseitig mit Gipsplatten 1,25 cm einfach beplankt mit Mineralwollfüllung (Besprechungsräume doppelt beplankt), Oberfläche gespachtelt (Oberflächenqualität Q3), mit Innendispersion weiß gestrichen, Stahlürzarge (RAL 9016), Türblatt in weiß (Fundermax 0085 FH), Türdrücker Edelstahl

• DECKE

Abgehängte Decke aus Mineralfaserdeckenplatten und sichtbaren Raster - Deckenspiegel lt. Architekturkonzept

• STROMVERSORGNUNG UND EDV-NETZWERK

Die Anschlüsse für die Büroarbeitsplätze werden in Bodendosen (eckige Bodendose mit 3 Gerätebechereinsätzen, Gehäuse aus Kunststoff, Verschlussdeckel der Bodendose mit Teppich belegt) installiert. Eine Doppelbodendose für 2 Arbeitsplätze Kabelauslässe klappbar zur möglichen Aufnahme von folgenden Einsätzen:

Pro Arbeitsplatz sind nachstehende Anschlüsse in den Bodentanks vorgesehen:

- 2 x RJ-Datenanschluss CAT6A
- 2 x 230V Schuko Steckdose Allgemein
- 2 x 230V Schuko Steckdose EDV

Die Bodendose ist die Leistungsgrenze des Errichters, d.h. die Anschlussverkabelung ab der Bodendose zur Möblierung liegt im Umfang des Mieters.

Leistungsgrenze Netzwerk:

Die passive IT-Infrastruktur bzw. die Tertiärverkabelung wird errichtet. Als Leistungsgrenze werden die Anschlüsse in den Bodendosen bzw. am Patchpanel definiert. Es wird ein 19"-Rack mit 42 Höheneinheiten und Breite 800 x Tiefe 800mm ausgeführt, in welchem die Datenverkabelung auf CAT6A-tauglichen RJ45-Anschlüssen auf Patchpanelen aufgelegt wird. Die aktiven EDV-Komponenten, sowie etwaige weitere Ausstattungsmerkmale wie z.B. ausziehbare Fachböden, etc. werden durch den Mieter ausgeführt.

Leistungsgrenze Mediienschließung:

Die Netzbereitstellung für Strom und Telefonie/Internet wird im Rahmen der Errichtung vom Bauträger abgestimmt und veranlasst. Leistungsnachkauf oder weitere tarifliche Angelegenheiten liegen in Sphäre des Mieters.

•SCHWACHSTROMANLAGEN**Brandmeldeanlage**

Das Gebäude wird mit einer Brandmeldeanlage nach TRVB S123 im Vollschutz ausgestattet. Die Rauchdetektion erfolgt über optische Rauchmelder, welche nach dem Streulichtprinzip arbeiten.

In den Teeküchen erfolgt die Branddetektion über sog. Thermomelder, welche auf eine Hitzequelle ansprechen.

Türkommunikation

Es wird eine Videosprechanlage mit entsprechenden Innenterminal im Empfangsbereich ausgeführt. Eine Telefonweiterleitung ist optional möglich.

Videoüberwachung
optional möglich**ELA-Anlage**

Eine Durchsageanlage kann optional ausgeführt werden.

•BELEUCHTUNG

Arbeitsplätze: Deckeneinbau Langfeldleuchte LED-Leuchtmittel
Besprechungsräume: Deckeneinbau Langfeldleuchte LED-Leuchtmittel

Beleuchtungsstärke gemäß Arbeitsstättenverordnung von 500 LUX gemäß ÖNORM O1040 bzw. EN 12464 im Bereich der Arbeitsplätze. Die Beleuchtung wird in den oben angeführten Bereichen schaltbar mit einer Lichtfarbe nach 4000K (neutralweiß) ausgeführt.

• HEIZUNG / KÜHLUNG

In den Büroräumen mittels Gebläsekonvektoren für Heiz- und Kühlbetrieb. Im Eingangsbereich der einzelnen Büroräume wird ein Sollwerttemperaturversteller, mit Betriebsstufenvorwahl der Gebläsekonvektoren

und integrierten Raumtemperaturfühler situiert. Die Freigabe der Heiz-/Kühlsysteme erfolgt nach Außentemperatur, ein ganzjähriger und paralleler Heiz- und Kühlbetrieb ist nicht vorgesehen.

Auslegungsparameter

Heizbetrieb 21°C

Kühlbetrieb 26°C (gleitend nach oben bei steigender AT ab 32°C)

2.4.2 HALLENFLÄCHEN

• BÖDEN

Stahlbetonplatte mit geglätteter Oberfläche

Belastung: 10kN/m²

• WÄNDE

Außenwände – Paneelwände inkl. Unterkonstruktion aus Stahl bzw. Stahlbeton

• DECKE

Deckenuntersicht vom Elementdach (Holz oder Blech)

• STROMVERSORGNUNG UND EDV-NETZWERK

An definierten Stellen werden Kompaktverteiler mit folgenden Anschlüssen situiert

2x CEE 16A KSD

4x SKD

4X RJ45 Datenanschlüsse CAT6A

Leistungsgrenze Netzwerk analog zum Büro

• SCHWACHSTROMANLAGEN

Analog zur Bürofläche mit der Ausnahme, dass in der Halle Linearmelder anstelle der optischen Rauchmelder zum Einsatz kommen.

• BELEUCHTUNG

Es wird ein modulares Lichtschienensystem zur Aufnahme von LED

Beleuchtungskörpern mit einer Lichtfarbe von 4000K vorgesehen. Im Bedarfsfall kann dieses System auch Sicherheitsbeleuchtungskörper aufnehmen.

• HEIZUNG / KÜHLUNG / LÜFTUNG

Eine Kühlung sowie eine mechanische Be-/Entlüftung sind nicht vorgesehen.

Die Beheizung erfolgt über Deckenstrahlplatten. Im Bereich von Einfahrtstoren werden Luftheizer zur Schleierbildung verwendet.

2.4.3 EMPFANG- UND GANGFLÄCHEN

- **BÖDEN**

Doppelbodenkonstruktion und Teppichfliesen analog Büroflächen

- **WÄNDE**

Wandoberflächen gespachtelt (Oberflächenqualität Q3) mit Innendispersion weiß gestrichen.

- **DECKE**

Abgehängte Gipskartondecke, Oberfläche gespachtelt (Oberflächenqualität Q3), mit Innendispersion weiß gestrichen

- **STROMVERSORGUNG**

Empfangsbereich analog zu Büroflächen.

Die Gangwände sind ca. alle 15m mit einer Steckdose 230V ausgestattet

- **BELEUCHTUNG**

Abhängig der Deckengestaltung werden Downlights und Langfeldleuchten in LED-Technik mit einer Lichtfarbe von 4000K (neutralweiß) eingesetzt. Ausführung der Beleuchtung erfolgt schaltbar. Beim Empfangspult werden bildschirmarbeitsplatztaugliche Leuchten vorgesehen und die Beleuchtungsstärke wird mit 500 LUX bemessen.

- **HEIZUNG**

Sofern erforderlich mittels Warmwasser-Heizkörper (Radiatoren) an definierten Positionen.

- **LÜFTUNG**

Die Flächen werden über eine Stützlüftung mit einem Luftwechsel von 0,5 – 0,8 / Stunde belüftet.

2.4.4 TEEKÜCHEN

- **BÖDEN**

Doppelbodenkonstruktion und Teppichfliesen analog Büroflächen

- **WÄNDE**

Wandoberflächen gespachtelt (Oberflächenqualität Q3) mit Innendispersion weiß gestrichen.

- **DECKE**

Metall-Lamellendecke im Farbton „Petrol“ als optische Zonierung.

- **BELEUCHTUNG**

Pendel-Balkenleuchten mit 4000K (neutralweiß) als Lichtkanal mit opaler Abdeckung in LED-Technik, in schaltbarer Ausführung

- **KÜCHENAUSSTATTUNG**

Ober- und Unterschränken (Sichtteile z.B.: Fundermax 0075 FH)

Hochschrank (Sichtteile z.B.: Fundermax 0075 FH)

Nischenrückwand: Fundermax 0077 FH Anthrazitgrau

Indirekte Arbeitsplatzbeleuchtung und Arbeitssteckdosen

GERÄTE:

1 Einbaugeschirrspüler

1 Spüle inkl. Einhebel-Mischarmatur

1 Untertisch-Speicher, 5L

1 Kühlschrank

1 Ceranfeld (2 Kochstellen)

2.4.5 WC-ANLAGEN

- **BÖDEN**

vollflächig verflies, Format 5/5cm, grau, Rutschklasse R9

- **WÄNDE**

Wände mit Installation raumhoch verflies, Format 5/5cm, weiß

Wände ohne Installation, mit Latex-Wandfarbe gestrichen, Farbton grün

WC-Trennwände z.B.: Dorma Hüppe Modell Egger Deluxe, Fundermax 0075 FH

- **DECKE**

Abgehängte Gipskartondecke, Oberfläche gespachtelt

(Oberflächenqualität Q3), mit Innendispersion weiß gestrichen

- **BELEUCHTUNG**

WC Kabinen und WC Vorräume:

Deckeneinbau-Downlights in LED-Technik mit weißem Rahmen geschaltet über Bewegungsmelder

- **SANITÄRE EINRICHTUNG**

WC-ANLAGE

Laufen Pro, Tiefspüler, wandhängend, inkl. WC-Sitz und -deckel mit Absenkautomatik

Laufen Caprino, Urinal inkl. Steuerung, Schamwand

Toilettenpapierhalter, Reserve-Toilettenpapierhalter, WC-Bürste, Einzel-Kleiderhaken

WASCHTISCH-VERBAU

Aufsatz-Waschbecken inkl. Einhebel-Mischarmatur, Untertischspeicher (5L) auf Sideboard mit Drehtüren, Wandspiegel, Seifenspender, Papierhandtuchhalter

2.4.6 LAGER- & TECHNIKRÄUME

- **BÖDEN**

Doppelbodenkonstruktion und Teppichfliesen analog Büroflächen

- **WÄNDE**

Wandoberflächen gespachtelt (Oberflächenqualität Q3) mit Innendispersion weiß gestrichen.

- **DECKE**

Aus Revisionsgründen offen

2.4.7 STIEGENHAUS

- **BODEN**

vollflächig verflies, Feinsteinzeug Format 60/60cm, Rutschklasse R9
Produkt: REFIN Wide, Farbton: Steel

- **WÄNDE**

Stahlbeton gespachtelt, Innendispersion
teilweise verflies, Feinsteinzeug Format 150x25, REFIN Design Industry, RawMix

- **STIEGE**

Stahlbeton-Fertigteil, Podest-Stiege (U-Form), Laufbreite 150cm
Untermauert

2.4.8 AUFZUG-ANLAGE

Barrierefreier Aufzug
Innenmaß: 110x140cm
Nutzlast: 630kg

2.4.9 WINDFANG

- **BODEN**

vollflächig verflies, Feinsteinzeug Format 60/60cm, Rutschklasse R9
Produkt: REFIN Wide, Farbton: Steel

Schmutzmatte (Aufleger, integriert oder vollflächig)

- **WÄNDE**

Stahlbeton gespachtelt, Innendispersion
teilweise verflies, Feinsteinzeug Format 150x25, REFIN Design Industry, RawMix

2.5 HAUSTECHNIK / VERSORGUNGSANLAGEN

2.5.1 HEIZUNG / KÜHLUNG

Der Wärmebedarf wird mittels Fernwärme über die gebäudeeigene Umformerstation gedeckt. Für die Mietbereiche sind entsprechende gezahlte Abgänge** bzw. Regelkomponenten vorgesehen.

Die Bürozonon werden mittels Gebläsekonvektoren für Heiz- und Kühlbetrieb konditioniert. Alle anderen Räume werden sofern erforderlich mittels Warm-Wasserradiatoren beheizt.

Der Kältebedarf wird über eine zentrale elektrische Maschinenkälteanlage gedeckt, welche ab einer definierten Außentemperatur* zum Betrieb freigegeben ist. Für die Mietbereiche sind entsprechende gezahlte Abgänge bzw. Regelkomponenten vorgesehen. Die Kälteabgabe in den Räumen erfolgt über regelbare Gebläsekonvektoren für Heiz- und Kühlbetrieb:

*) eventuelle Ganzjahreskälteverbraucher des Mieters sind gesondert abzustimmen.

Die Auslegungstemperaturen für den Heiz-/Kühlfall erfolgen nach den entsprechenden normativen Grundlagen. Für die Büros ist eine Einzelraumregelung zur Temperierung vorgesehen. Im Eingangsbereich der Büros wird ein Sollwerttemperaturversteller, mit Betriebsstufenvorwahl der Gebläsekonvektoren und integriertem Raumtemperatur-fühler situiert.

2.5.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Eberstzell.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Untertischspeicher an den jeweiligen Entnahmestationen (Teeküchen, Waschtische in den WC-Vorräumen,...)

Eine Enthärtungsanlage ist nicht vorgesehen.

2.5.3 LÜFTUNG

In den Büroraumzonon: Stützluftung mit 0,5 bis 0,8-fachem Luftwechsel ergänzend zur Fensterlüftung, steuerbar im Technikraum der Mieteinheit. Dezentrale Umsetzung, Frischluftansaugung über Dach.

2.5.4 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Gebäudes wird durch eine Transformatorenstation, welche aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz versorgt wird, sichergestellt.

Pro Mieteinheit ist in der Niederspannungshauptverteilung eine Direktmessung mit EVU-Zähler ausgeführt. Bei höherem Leistungsbedarf erfolgt die Ausführung der Messung entsprechend den Anschlussbedingungen des EVU.

2.5.5 KOMMUNIKATION

- **TELEFONIE / INTERNET / TV**

Die passive Infrastruktur für eine VOIP-fähige Telefonanlage wird mit der EDV-Verkabelung ausgeführt. Ein RJ-45 Anschluss pro Arbeitsplatz ist für die Festnetz-Telefonie vorgesehen. Telefonanlage wird bauseits durch den Mieter ausgeführt. Ein TV-Anschluss und Breitbandanschluss (Telefon/Internet) über in der Region verfügbare Provider (z.B. A1, Energie AG, ...) wird im Schwachstromraum des Mieters eingerichtet. Erweiterte Anforderungen an die Bandbreite bzw. Ausführung ggf. weiterer Zugänge pro Mieteinheit sind abzustimmen.

- **TÜRKOMMUNIKATION**

Eine modulare Sprechanlage mit einem Rufziel pro Mieteinheit wird vorgesehen. Pro Mieter wird eine VOIP-fähige Telefonanlage für den Betrieb mit der Nutzung zeitgemäßer Funktionen (z.B. Rufweiterleitung, Parallelruf, etc.) vorausgesetzt. Beim Etagenzugang der Mieteinheit wird zusätzlich ein Klingeltaster ausgeführt.

- **AUFZUGSNOTRUF**

Für Freigabe der Nutzung des Aufzuges außerhalb der Bürozeiten wird ein analoger Telefonanschluss mit Rufweiterleitung zu einer besetzten Stelle vorgesehen.

2.6 SCHLISSANLAGE

Elektrische Schließanlage mit Transponder und Zutrittsleser für die Außentüren und Zugänge zur Mieteinheit.

2.7 ALARMANLAGE

Wird nicht ausgeführt.

2.8 WEITERE ELEKTROANLAGEN

- **SICHERHEIT**

Erdungs- und Blitzschutzanlage, sowie Fluchtwegorientierungsbeleuchtung werden gemäß Behördenanforderung bzw. dem Stand der Technik ausgeführt.

- **VIDEOÜBERWACHUNG**

Optional möglich.

- **SCHRANKENANLAGE**

Wird nicht ausgeführt.

2.9 BRANDSCHUTZ

- **BRANDMELDEANLAGE**

Das Gebäude wird durch eine Brandmeldeanlage in Vollschutzausführung gemäß TRVB S 123 überwacht (mit TUS-Aufschaltung auf Landesfeuerwehrkommando).

Eine Interventionsschaltung ist ggf. nach Abstimmung der betrieblichen Prozesse mit der Feuerwehr möglich.

- **BRANDABSCHNITTE**

Bis auf das Stiegenhaus und Haustechnikraum im EG wird das gesamte Objekt geschoßübergreifend in einen Brandabschnitt zusammengefasst.

- **TRAGBARE FEUERLÖSCHER**

Die behördlich geforderte Anzahl von Tragbaren Feuerlöschern ist in Absprache mit der Feuerwehr im Bereich der Foyertüren situiert.

2.10 MÜLLENTSORGUNG

Der Bestandsgeber stellt dem Bestandsnehmer im Zufahrtsbereich eine Müllsammelstelle mit Müllcontainern für Kunststoff, Restmüll, und Biomüll im erforderlichen Ausmaß zur Verfügung. Der Bestandsnehmer ist verpflichtet den Müll zu diesem Sammelpunkt zu bringen und entsprechend getrennt zu entsorgen. Die Abrechnung erfolgt über die Betriebskosten.

Die Entsorgung von Altpapier, Glas und Metall etc. obliegt jedem einzelnen Bestandsnehmer.

2.11 HAUSORDNUNG

Im Übrigen wird auf die Hausordnung in der gültigen Fassung verwiesen.

3 SONSTIGE ALLGEMEINE INFORMATIONEN

3.1 BETRETEN DER BAUSTELLE

Vor der Bestandsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung, das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Bestandsnehmer, die Sonderwünsche ausführen

lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Bestandsnehmer, für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr.

Unvermeidliche Lokalausgangsscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur mit Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

4 GEWÄHRLEISTUNG

4.1 RISSE und BAUFEUCHTIGKEIT

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten.

Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen. Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit unterbunden bzw. verzögert wird.

Besondere Vorsicht ist bei der Fertigung von Einbaumöbeln geboten, vor allem wenn diese an Außenwänden oder Wänden zum Treppenhaus vorgesehen sind. Es ist unbedingt auf eine entsprechende Konvektion hinter den Möbeln zu achten.

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung.

Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden.

4.2 SILIKON- und ACRYLFUGEN

Silikonfugen sind Wartungsfugen und sollten mindestens alle drei Jahre erneuert werden. Silikon- und Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

4.3 ABNUTZUNGEN

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie *Holzböden auf den Balkonen / Loggien / Dachterrassen* unterliegen nicht der Gewährleistung.

5 SONDERWÜNSCHE

Änderungen auf Wunsch des Bestandsnehmers sind grundsätzlich mit den für das Projekt beauftragen Firmen gegen Aufpreis möglich, sofern sie keine Verzögerung des Bauablaufs bewirken bzw. im Widerspruch mit behördlichen Bestimmungen oder Auflagen stehen. Das schriftliche Einverständnis des Bestandsgebers ist unbedingt einzuholen. Die Verrechnung erfolgt direkt mit den beauftragten Firmen.

Anmerkung: Änderungen und Sonderwünsche sollten frühzeitig bekanntgegeben werden um bei der planlichen Ausführung reagieren zu können.

Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind und mit einem Planwechsel der Baubehörde zur Bewilligung vorgelegt werden müssen, sind mit Kosten verbunden, welche der Bestandsnehmer zu tragen hat.

6 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Diese Bau- & Ausstattungsbeschreibung ist integrierter Bestandteil des Bestandsvertrages.

Linz, 02.09.2018