

BÜROHAUS B3 STEYREGG

CVJ GMBH

NEUBAU EINES BÜROGEBÄUDES
BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



STAND 01.02.2016

**KAUFMANN
PARTNER**
Architekten

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	7
2.1	KONSTRUKTION.....	7
2.1.1	FUNDAMENTE	7
2.1.2	TRAGENDE AUSSENWÄNDE	7
2.1.3	STÜTZEN.....	7
2.1.4	KERNWÄNDE (TRAGEND)	7
2.1.5	GESCHOSSDECKEN.....	7
2.1.6	DACH	7
2.2	FASSADE.....	7
2.3	FENSTER- UND PORTALKONSTRUKTIONEN.....	7
2.3.1	FENSTER	7
2.3.2	PORTALE & FIXVERGLASUNG	8
2.3.3	SONNENSCHUTZ	8
2.4	INNENAUSBAU / AUSSTATTUNG DUCH BESTANDGEBER.....	8
2.4.1	BÜROFLÄCHEN.....	8
2.4.2	EMPFANG- UND GANGFLÄCHEN.....	10
2.4.3	TEEKÜCHEN	11
2.4.4	WC-ANLAGEN	11
2.4.5	LAGER- & TECHNIKRÄUME	12
2.4.6	STIEGENHAUS.....	12
2.4.7	AUFZUG-ANLAGE	13
2.4.8	WINDFANG	13
2.5	HAUSTECHNIK / VERSORGUNGSANLAGEN.....	13
2.5.1	HEIZUNG / KÜHLUNG	13
2.5.2	WASSERVERSORGUNG	13
2.5.3	LÜFTUNG	14
2.5.4	STROMVERSORGUNG.....	14
2.5.5	KOMMUNIKATION.....	14

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

1 ALLGEMEINES

1.1 ADRESSEN UND ZUSTÄNDIGKEITEN

ADRESSE DES BAUVORHABENS	4221 Steyregg Gewerbeallee
BAUHERR BESTANDSGEBER (BN)	CVJ GmbH Brandseitweg 9 6365 Kirchberg in Tirol
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
	Andreas Justl, BArch DW 620 justl@kaufmann.at
	Bauleitung: BM EURIng. Christoph Schaumberger DW 540 schauberger@kaufmann.at
TGA PLANUNG UND BAULEITUNG	Ing. Wolfgang Ehrenmüller Tel: 0664 / 800 98 859 ehrenmueller.tga@gmail.com
BAUZEITPLAN	Baubeginn: voraussichtlich März 2016 Fertigstellung: voraussichtlich Dezember 2016

1.2 VORBEMERKUNG & ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG

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 Bautoleranzen, 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 im Gemeindegebiet von Steyregg auf einer Liegenschaft im Kreuzungsbereich der Bundesstraße B3 und dem Hauptzubringer in das Ortszentrum.

Das Objekt kann unkompliziert erreicht werden und ist visuell gut sichtbar.

Über die Bundesstraße B3 und die Steyregger Brücke sind Richtung Westen sowohl die Landeshauptstadt Linz, die Autobahn A7 und in weiterer Folge die Westautobahn A1 und Richtung Osten Perg, Enns und Amstetten unkompliziert erreichbar.

Sowohl das Ortszentrum von Steyregg als auch das unmittelbar angrenzende Fachmarktzentrum mit Lebensmittelmarkt sind fußläufig erreichbar.

1.2.3 GEBÄUDE

Das Gebäude ist dreigeschossig (EG, 1.OG, 2.OG) mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 2.200m².

Die Erschließung erfolgt über den westseitigen Zugang mit Windfang und zentralem Treppenhaus mit Aufzug, sämtliche Bestandsflächen sind barrierefrei erschlossen.

Die Gestaltung des Objektes ermöglicht eine hohe Flexibilität und ermöglicht die Anpassung an die individuellen Bedürfnisse der Bestandsnehmer.

Die Bestandsflächen je Geschoss sind nach Bedarf teilbar ausführbar (Gesamtgeschoss, Halbggeschoss, Viertelgeschoss) und können sowohl als Zellenbüros, Kombibüro oder Großraumbüro organisiert werden.

Die Raumhöhe beträgt 2,80m in den Bürobereichen und 2,60m in den Gangzonen / Nebenzonen.

Doppelbodenausführung 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 insgesamt 39 PKW Stellplätze zugeordnet, davon 2 Stellplätze behindertengerecht.

Für Fahrräder steht im Zufahrtsbereich ein gedeckter Stellbereich für bis zu 10 Fahrräder zur Verfügung.

Die zeitgemäße Architektur des Objekts verleiht dem **Bürohaus B3** die entsprechende Signifikanz und Außenwirkung – auch zur angrenzenden Bundesstraße.

Die mit kontrastierenden Schwarz/Weiss-Vertikalen rhythmisierte Fassade strukturiert den länglichen Baukörper, durch das Ausknicken des südöstlichen Schenkels entsteht eine klar definierte Eingangsgeste.

2 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

2.1 KONSTRUKTION

2.1.1 FUNDAMENTE

Stahlbeton-Bodenplatte 25cm

Umlaufende Frostschrütze (Stahlbeton) auf Streifenfundamenten

2.1.2 TRAGENDE AUSSENWÄNDE

Stahlbeton 25cm / Hohlwand-System

innenseitig gespachtelt, Innendispersion RAL 9016

2.1.3 STÜTZEN

Stahlbeton Ø30cm inkl. Durchstanzschutz

2.1.4 KERNWÄNDE (TRAGEND)

Stahlbeton 25cm im Bereich Stiegenhaus / Aufzug

2.1.5 GESCHOSSDECKEN

Stahlbeton 26cm / Ortbeton

2.1.6 DACH

Decke: Stahlbeton 24cm / Ortbeton

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

2.2 FASSADE

Hinterlüftete Fassade mit Steinwolldämmung.

Deckschicht mit vertikalem Aluminium-Wellblech, pulverbeschichtet mit Farbe lt. Architekturkonzept.

Gebäudehohe Elemente auf geeigneter Unterkonstruktion sichtbar geschraubt.

2.3 FENSTER- UND PORTALKONSTRUKTIONEN

2.3.1 FENSTER

Kunststoff-Alu, 3-Scheiben-Isolierverglasung

Alu-Clips in RAL 7016 oder nach Wahl des Architekten

ca. 110x280cm raumhoch (Dreh-Kipp+Fixverglasung)

Parapetverglasung im Erdgeschoß in ESG, in den Obergeschossen in VSG

Thermo-Blindstöcke im Bereich von Hohlraumboden & abgehängter Decke

2.3.2 PORTALE & FIXVERGLASUNG

Pfosten-Riegel-Konstruktion aus Aluminium, pulverbeschichtet
wärmegeämmte 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

2.4 INNENAUSBAU / AUSSTATTUNG DUCH BESTANDGEBER

2.4.1 BÜROFLÄCHEN

• BÖDEN

Doppelboden, Brutto-Konstruktionshöhe ca. 150 mm, Plattengröße 600 x 600 mm.
Flächenlast max. 15 kN/ m² (≈ 1.500 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. B₁s1)
Getuftet 1/10 „Schlingenpol“, Produktdicke gesamt ca. 5,5 mm
Feinschlinge meliert / 100 % Polyamid
Rücken Bitumen-Schwerbeschichtung mit Abdeckvlies
Stuhlrollengeeignet, Farbe nach Wahl, 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 (RAL 9016) gestrichen, Stahltürzarge (RAL 9016), Türblatt in weiß
(Fundermax 0085 FH), Türdrücker FSB Edelstahl (Nr. 1076).

Vollgeschoss:	15 lfm. Wandfläche pro 100 qm Mietfläche in Gipskartonbauweise mit 8 Stk. Türen
Halbgeschoss:	12 lfm. Wandfläche pro 100 qm Mietfläche in Gipskartonbauweise mit 4 Stk. Türen
Viertelgeschoss:	12 lfm. Wandfläche pro 100 qm Mietfläche in Gipskartonbauweise mit 2 Stk. Türen

Glaswände (optional auf Mieterwunsch gegen Aufpreis möglich)

Einfachverglasung als rahmen- und ständerlose Konstruktion ohne Notwendigkeit vertikaler Tragelemente mit einer Wandstärke von 16mm (2x8mm), Glastür

• DECKE

Abgehängte Gipskartondecke mit Innendispersion weiß (RAL 9016) gestrichen bzw. Mineralfaser-Rasterdecke, teilweise Sichtbetonflächen / Deckenspiegel lt. Architekturkonzept

• STROMVERSORGNUNG UND EDV-NETZWERK

Eine Doppelbodendose für 2 Arbeitsplätze (eckige Bodendose mit 3 Gerätebechereinsätzen, Gehäuse aus Kunststoff, Verschlussdeckel der Bodendose mit Teppich belegt) 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

Stückzahl:

ERDGESCHOSS	08 Stk. Bodendosen in Top xx1
	09 Stk. Bodendosen in Top xx2

OBERGESCHOSSE

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| • pro Vollgeschoss: | 20 Stk. Bodendosen |
| • pro Halbgeschoss: | 10 Stk. Bodendosen in Top xx1 |
| | 10 Stk. Bodendosen in Top xx2 |
| • pro Halb-/ Viertelgeschoss: | 10 Stk. Bodendosen in Top xx1 |
| | 05 Stk. Bodendosen in Top xx2 |
| | 05 Stk. Bodendosen in Top xx3 |
| • pro 4-Viertelgeschoss: | 05 Stk. Bodendosen in Top xx1 |
| | 05 Stk. Bodendosen in Top xx2 |
| | 05 Stk. Bodendosen in Top xx3 |
| | 05 Stk. Bodendosen in Top xx4 |

Erweiterungen sind nach gesonderter Abstimmung mit dem Bestandgeber möglich. Kosten dafür trägt der Bestandnehmer.

Je Büroeinheit 1 Stk. 19" – Netzwerkverteiler als Standschrank mit 20HE, vorkonfektioniert (Patchkabel, Fachböden für weiteres Equipment und aktive Komponenten wie z.B. Switches sowie eine eventuelle Kompakt-USV sind Mieterleistung), Netzwerkverkabelung zu den Bodendosen mit CAT 6A Verkabelung und RJ45-Anschlüssen

Optional/ Kosten Bestandsnehmer:

Kühlung/ Zusatzklimatisierung für Serverraum (Dimensionierung nach Bekanntgabe Mieterequipment)

• BELEUCHTUNG

Arbeitsplätze: Deckeneinbau Langfeldleuchte T16-Leuchtmittel
Besprechungsräume: Pendelleuchte direkt/ indirekt
oder Deckeneinbau Langfeldleuchte T16-Leuchtmittel

Beleuchtung gemäß Arbeitsstättenverordnung von 500 LUX
gemäß ÖNORM O1040 bzw. EN 12464.

• 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
situieret. Ein paralleler Heiz- und Kühlbetrieb ist nicht vorgesehen.

2.4.2 EMPFANG- UND GANGFLÄCHEN**• BÖDEN**

Doppelbodenkonstruktion und Teppichfliesen analog Büroflächen

• WÄNDE

Wandoberflächen gespachtelt (Oberflächenqualität Q2)
mit Innendispersion weiß (RAL 9016) gestrichen.

• DECKE

Abgehängte Gipskartondecke, Oberfläche gespachtelt
(Oberflächenqualität Q2), mit Innendispersion weiß (RAL 9016) gestrichen

• STROMVERSORGUNG

Empfangsbereich analog zu Büroflächen.
Die Gangwände sind ca. alle 15m mit einer Steckdose 230V ausgestattet

• BELEUCHTUNG

Downlight "ZUMTOBEL Panos EVO", E200LL 18W, LED840 oder gleichwertig.

• HEIZUNG

Sofern erforderlich mittels Warmwasser-Heizkörper (Radiatoren)

2.4.3 TEEKÜCHEN

- **BÖDEN**

Doppelbodenkonstruktion und Teppichfliesen analog Büroflächen

- **WÄNDE**

Wandoberflächen gespachtelt (Oberflächenqualität Q2)
mit Innendispersion weiß (RAL 9016) gestrichen.

- **DECKE**

Abgehängte Gipskartondecke mit Innendispersion weiß (RAL 9016) gestrichen
bzw. Mineralfaser-Rasterdecke, teilweise Sichtbetonflächen / Deckenspiegel lt.
Architekturkonzept

- **BELEUCHTUNG**

Downlight "ZUMTOBEL Panos EVO", E200LL 18W, LED840 oder gleichwertig.

- **KÜCHENAUSSTATTUNG**

Teeküche mit einer Breite von ca. 400cm (6x 60cm, bei 2-geteiltem Geschoß und Vollgeschoß) bzw. ca. 200cm (3x 60cm) bei 4-geteiltem Geschoß) inkl. seitlichen Wandanschlußblenden, bestehend aus:

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

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

Nischenrückwand: Compactplatte z.B.: Fundermax 0077 FH Anthrazitgrau

Indirekte Arbeitsplatzbeleuchtung und Arbeitssteckdosen

GERÄTE:

1 Einbaugeschirrspüler

1 Spüle inkl. Einhebel-Mischarmatur

1 Untertisch-Speicher, 5L

1 Kühlschrank

2.4.4 WC-ANLAGEN

- **BÖDEN**

vollflächig verflies, Format 30/30cm, Rutschklasse R9

Umfassungs- und WC – Trennwände als Gipskartonwände aus Metallständerwerk, beidseitig mit Gipskartonplatten 1,25 cm einfach beplankt mit Mineralwollfüllung, Stahltürzarge (RAL 9002), Türblatt in steingrau (Fundermax, Nr. 0743 FH), Türdrücker FSB Edelstahl (Nr. 1023).

- **WÄNDE**

Wände mit Installation raumhoch verflies, Format 30/30cm

Wände ohne Installation, mit Latex-Wandfarbe gestrichen

WC-Trennwände z.B.: Dorma Hüppe Modell Egger Deluxe

- **DECKE**

Abgehängte Gipskartondecke, Oberfläche gespachtelt (Oberflächenqualität Q3), mit Innendispersion weiß (RAL 9016) gestrichen oder Metalllangfeldpaneeldecke, perforiert, Farbe weiß

- **BELEUCHTUNG**

WC Kabinen und WC Vorräume:
Downlight "ZUMTOBEL Panos EVO", E200LL 18W, LED840 oder gleichwertig geschaltet über Bewegungsmelder

- **SANITÄRE EINRICHTUNG**

WC-ANLAGE

Laufen Pro, Tiefspüler, wandhängend, inkl. WC-Sitz und -deckel mit Absenkautomatik
Laufen Pro, Urinal inkl. Steuerung „Geberit Hy Tronic IR“, ggf. Trennwand
Toilettenpapierhalter, Reserve-Toilettenpapierhalter, WC-Bürste, Einzel-Kleiderhaken

WASCHTISCH-VERBAU

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

2.4.5 LAGER- & TECHNIKRÄUME

- **BÖDEN**

Doppelbodenkonstruktion und Teppichfliesen analog Büroflächen

- **WÄNDE**

Wandoberflächen gespachtelt (Oberflächenqualität Q3)
mit Innendispersion weiß (RAL 9016) gestrichen.

- **DECKE**

Mineralfaser-Rasterdecke

2.4.6 STIEGENHAUS

- **BODEN**

vollflächig verflies, z.B. Feinsteinzeug Format 60/30cm, Rutschklasse R9

- **WÄNDE**

Stahlbeton gespachtelt, Innendispersion

- **STIEGE**

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

2.4.7 AUFZUG-ANLAGE

Barrierefreier Aufzug

Innenmaß: 110x140cm

Nutzlast: 630kg

2.4.8 WINDFANG

• BODEN

vollflächig verflies, z.B. Feinsteinzeug Format 60/30cm, Rutschklasse R10
Schutzmatte (Aufleger, integriert oder vollflächig)

• WÄNDE

Stahlbeton gespachtelt, Innendispersion

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 Bürozone 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.

**) keine geeichten Zähler

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 Raumtemperaturfühler situiert.

2.5.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadtgemeinde Steyregg.

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

Eine Enthärtungsanlage ist nicht vorgesehen.

2.6 SCHLIESSANLAGE

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**

Wird nicht ausgeführt.

- **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).

- **BRANDABSCHNITTE**

Bis auf das Stiegenhaus und Haustechnikraum im EG wird das gesamte Objekt geschößübergreifend 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 Lokalaugenscheine 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.

Steyregg, 01.02.2016