



Errichtungs- und Verwaltungs GmbH  
Miegererstr. 29/25  
A-9065 Ebenthal

Tel: +43 (0)664 528 18 28  
Fax: +43 (0)6647 430 692 45

[office@v-center.at](mailto:office@v-center.at)  
[www.V-center.at](http://www.V-center.at)

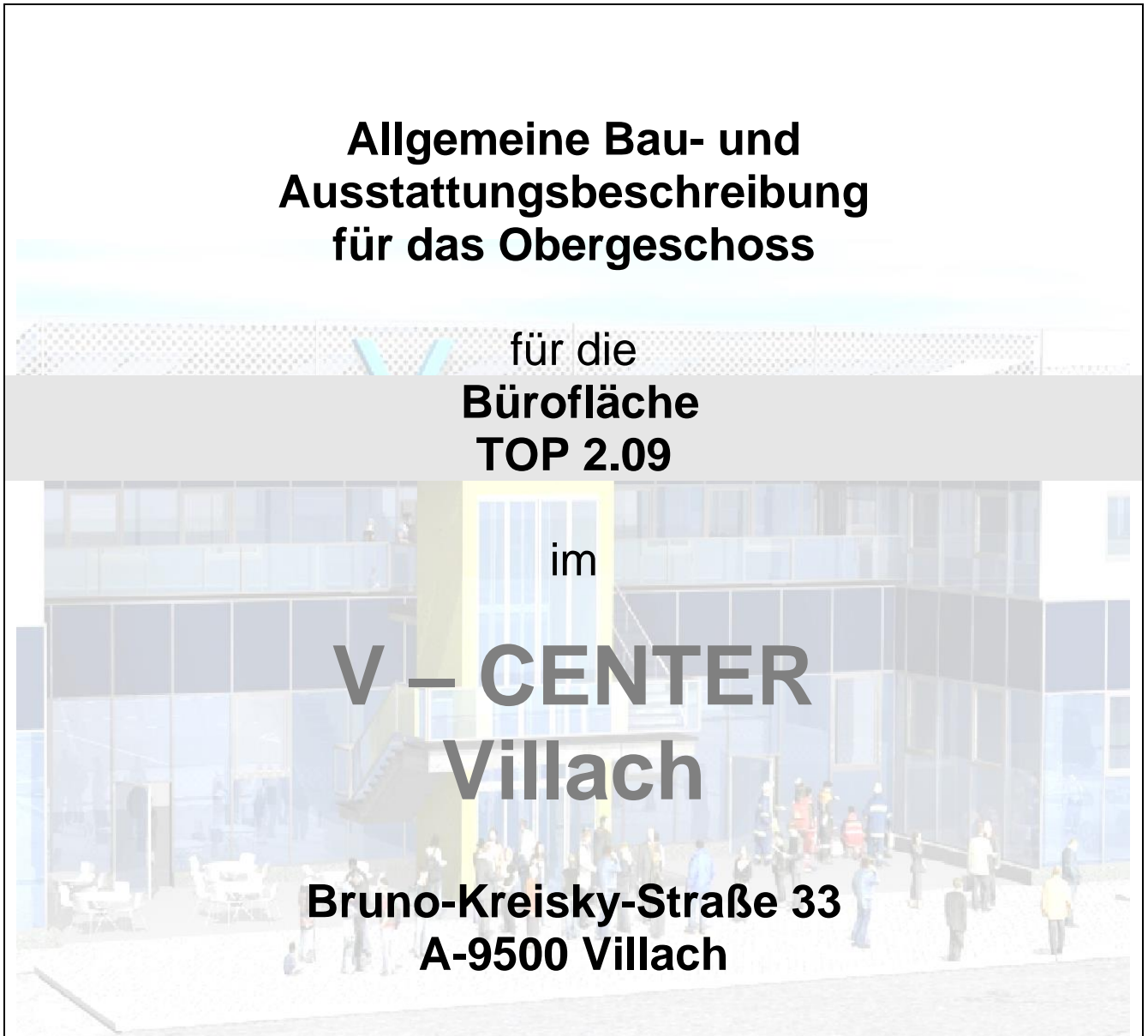
# **Allgemeine Bau- und Ausstattungsbeschreibung für das Obergeschoss**

für die  
**Bürofläche  
TOP 2.09**

im

## **V – CENTER Villach**

**Bruno-Kreisky-Straße 33  
A-9500 Villach**



## ALLGEMEINES

### *Nachweise Stellflächen*

Der Nachweis über das Vorhandensein der von den Behörden geforderten Parkplätze wurde von der Bestandsgeberin erbracht.

### *ÖNORMEN, Technische Richtlinien*

Sowohl die Bestandsgeberin als auch die Bestandsnehmerin verpflichten sich alle einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Vorschriften einzuhalten

## 1. GEBÄUDE

### 1.1 Konstruktion

Stahlbeton- Skelettbau

### 1.2 Dächer

Flachdächer mit Betonhohldielen als auch Trapezblecheindeckung samt zugehöriger Dachisolierung und Abdichtung

### 1.3 Vordächer

Glas-Vordachkonstruktionen im Erdgeschossbereich bei Eingangs- bzw. Schaufensterbereichen sowie im Trapezblechdächer im rückwärtigen Anlieferungsbereich lt. Arch.-Konzept der Bestandsgeberin

### 1.4 Böden

#### 1.4.1 Büro- und Nebenräume

Zementestrich, Ebenheit lt. Ö-Norm ohne erhöhte Anforderung. Die Fugen wurden kraftschlüssig verschlossen. Laminatboden im Bürobereich nach Vorgabe des Bestandgebers  
Farbe: Eiche Rustikal.

#### 1.4.2 WC-Anlage

Keramische Fliesen ca. 30/30, Farbe: dunkelgrau meliert in WC, Verfugung hellgrau, lt. Arch.-Konzept der Bestandsgeberin

#### 1.4.3 Fußabstreifermatte

Bei Bedarf von der Bestandsnehmerin innerhalb der Büroflächen im dortigen Eingangsbereich zu liefern und kann jedoch nicht im Boden versenkt werden.

#### 1.4.4 Teeküche

Keramische Fliesen 30/30, Farbe: hellgrau/weiss meliert, Verfugung hellgrau, lt. Arch.-Konzept der Bestandsgeberin

## 1.5 Wände

- 1.5.1 Außen- und Gebäudezwischenwände** Oberfläche: Fertigbetonwände mit entsprechender Unterkonstruktion, sichtbar gespachtelt und gemalt in Standard weiß
- 1.5.2 Fluchtwegbereiche** Brandbeständige Gipskartonständerwände doppelt beplankt und gespachtelt (gemäß Ö-Norm B3415) und gemalt in Standard weiß
- 1.5.3 Innenwände der einzelnen Büros** Gipskartonständerwände einfach beplankt und gespachtelt (gemäß Ö-Norm B3415) und danach gemalt in Standard weiß nach Vorgabe der Bestandsgeberin.
- 1.5.4 WC-Anlagen** keramische Fliesen ca. 30/30, Farbe: hellgrau/grau/weiß meliert bis Türzargenoberkante, lt. Arch.-Konzept der Bestandsgeberin. Verfliesungshöhe bis Zargen-Oberkante, restliche Oberflächen der Wände gespachtelt und gemalt (Standard Weißfarbtöne)

## 1.6 Decken

- 1.6.1 Büro- und Nebenräume** Rohdecken (Betonhohldielen) od. Trapezblechuntersicht, nicht gespachtelt samt abgehängten Decken (Mineralfaserdecken 62,5/62,5 cm) seitens der Bestandsgeberin. Unterkante der abgehängten Decke ist dabei ca. maximal 3,20 m- Minimalhöhe jedoch +2,50m.
- 1.6.2 WC-Anlagen** abgehängte Decken (Mineralfaserdecken 62,5/62,5 cm) werden von der Bestandsgeberin errichtet. Unterkante der abgehängten Decke ist dabei ca. +2,50 m.

## 1.7 Fenster, Türen, Portale

- 1.7.1 Schaufensterportal** Nur im Erdgeschoss vorhanden und generell aus thermisch getrennten Alu-Profilen mit Zweischeiben- Isolierglas, wo erforderlich ESG-Sicherheitsglas bzw. Brandschutzverglasung. Verglasungshöhe: ca. 3,10m  
Oberfläche und Farbe der Portalprofile, der Stahltragsäulen, sowie Anordnung der Portalsteher lt. Arch.-Konzept der Bestandsgeberin.
- 1.7.2 Büroeingang** Vollholztüre Brandschutzklassifikation EI30, Oberfläche mit Beschichtung RAL 9010, gerichtet für den Einbau der Schließzylinder der Bestandsnehmerin.
- 1.7.3 Fenster** Kunststofffenster isolierverglast
- 1.7.4 Außentüren** Im OG nicht vorhanden! Sonst gedämmte Stahlblechtüren. Falls die Außentüren als (*Anlieferungs- u., Fluchttüren*) Notausgang erforderlich sind werden die Türen mit einem Panik- bzw. Fluchtwegsbeschlag ausgestattet. Alarmgeräte sind durch die Bestandsnehmerin zu liefern, einzubauen und zu warten.

## 1.7.5 Innentüren

Wabentüren, Oberfläche in RAL 9010, inkl. Standard gleichsperrende Schlösser der Bestandsgeberin.

## 1.8 zentrale Schließanlage

wird durch die Bestandsgeberin geliefert, eingebaut und wird auf Kosten der BN gewartet. Standardmäßig werden zwei Top-Schlüssel an die BN übergeben.

## 1.9 Feuerlöscher

sind nach behördlicher Vorschreibung von der Bestandsnehmerin in deren Einheit zu liefern, einzubauen und zu warten. Im Allgemeinbereich erfolgt die Anschaffung durch die BG- die Wartung und Instandhaltung im Rahmen der anteilmäßigen Betriebskosten auf Kosten der BN.

## 1.10 Fluchtwegsbeschilderung

Fluchtwegsbeschilderung durch Bestandsgeberin, restliche Beschilderung durch die Bestandsnehmerin. Im Allgemeinbereich erfolgt die Anschaffung durch die BG- die Wartung und Instandhaltung im Rahmen der anteilmäßigen Betriebskosten auf Kosten der BN.

## 2. HAUSTECHNIK

### 2.1 Heizungsanlagen

Von der Heizzentrale situiert im nördlichen Erdgeschossbereich aus, erfolgt die Wärmeverteilung über ein Heizungsverteilernetz zu den einzelnen Bestandseinheiten.

Wärmebedarf und Dimensionierung der Heizflächen nach ÖNORM M 7500 entsprechend der Normaußentemperatur. Das Rohrleitungsnetz ist wärmeisoliert.

#### 2.1.1 Heizungsunterverteiler

Heizungsunterverteiler mit Aufbau der einzelnen Regelgruppen ist im WC angeordnet.

#### 2.1.2 Heizflächen

Die einzelnen Räume wie werden mit statischen Heizflächen (Heizkörper) im Niedertemperaturbereich (70°/50°C) beheizt. Die Wärmeabgabe der einzelnen Heizflächen wird mittels Thermostatventile, welche im Vorlauf der Heizkörper - Anbindeleitung angeordnet sind, geregelt.

### 2.2 Be- und Entlüftungsanlagen

#### 2.2.1 Entlüftung innenliegender WC's

In jeder WC-Einheit wird die Abluft über Unterputz- bzw. Aufputz Einzellüfter mit einem Abluftvolumenstrom von ca. 60 m<sup>3</sup>/h abgesaugt. (Einzellüfter Fabr. Wernig oder gleichwertig) Die Nachströmung der Luft erfolgt über benachbarte Räume.

Die Abluft wird senkrecht über Dach geblasen.

Der Mindest-Abluftvolumenstrom von ca. 50 m<sup>3</sup>/h wird gewährleistet (Betriebslüftung)

#### 2.2.2 Zentrale Be- und Entlüftungsanlage

Keine vorhanden; Die Büroräume werden natürlich be- und entlüftet.

Natürliche Be- und Entlüftung über offenbare Portalteile bzw. wenn erforderlich über Lichtkuppeln

Sollte die Behörde eine Lüftungsanlage vorschreiben, ist diese von der Bestandsnehmerin auf ihre Kosten einzubauen und zu warten.

## 2.3 Heizungsregelung

Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt in Abhängigkeit von der Außentemperatur. Eine Einzelraumregelung mittels Thermostatventilen an den einzelnen Heizkörpern ist vorhanden.

## 2.4 Sanitäranlagen

### 2.4.1 Kaltwasseranschluss

Für das komplette Gebäude wurde ein Kaltwasseranschluss vom öffentlichen Trinkwassernetz hergestellt. Der Hauptwasserzähler des Gebäudes sowie die Absperrventile inkl. Filter sind im der nördlichen Heizzentrale des Gebäudes im Erdgeschoß situiert. Die Bestandseinheit hat einen eigenen Sub-Kaltwasserzähler (Abrechnung nach verbrauchten m<sup>3</sup>- Einheiten).

### 2.4.2 Sanitäranlagen

WC- Anlagen „schlüsselfertig“  
Warmwasserbereitung dezentral über 5 Liter-Elektrountertischspeicher.

Durch die Bestandsgeberin wurde eine Sanitäranlage hergestellt. Diese besteht aus:  
Einem Waschbecken – Objektserie weiß  
WC samt WC Sitz - Objektserie in weiß.

Nassgruppenzubehör wie Rollenhalter, Handtuch- und Seifenspender etc. werden von der Bestandsnehmerin geliefert und eingebaut

### 2.4.3 Teeküche

Sanitärver- und Entsorgungsleitungen für die Teeküche inkl. Kaltwassereckventil und E-Untertischspeicher von der Bestandsgeberin. Ebenso die vom Vormieter abgelöste gebrauchte Miniküche samt Auslaufarmatur

## 2.5 Elektroinstallationen

### 2.5.1 Zuleitung

Die Zuleitung vom Elektroversorgungsunternehmen bis zum - Anschlusspunkt in der Bestandsfläche für eine bereitgestellte Anschlussleistung von max. 60 W /m<sup>2</sup>, darüber hinausgehende Leistungen sind von der Bestandsnehmerin zu tragen und müssen der Bestandsgeberin rechtzeitig mitgeteilt werden.

Die EVU-Messung entsprechend der EVU-Norm ist in der nördlich gelegenen E-Technik Raum des Centers zentral situiert. Anträge beim EVU müssen direkt von der Bestandsnehmerin gestellt werden.

## 2.5.2 Zuleitung Kommunikation

Die Zuleitung ab PTA Endverschlusskasten der Telekom für 2 ISDN-Leitungen ist in der Bestandseinheit vorhanden. Sollten mehr Telekomleitungen benötigt werden, sind diese von der Bestandsnehmerin auf deren Kosten zu errichten. Anträge bei der Telekom müssen direkt von der Bestandsnehmerin gestellt werden.

## 2.5.3 E-Unterverteiler

Im Bereich der Bestandseinheit wird ein Abgangsverteiler für die von der Bestandsgeberin errichteten elektrischen Anlagen (HKLS, sowie WC-Gruppe) installiert.

Des Weiteren wird ein E-Unterverteiler für die in der Bestandseinheit enthaltene elektrische Versorgung der Beleuchtungskörper bzw. der Steckdosen durch die BG errichtet.

Alle eventuell weiteren Verteileranlagen sind durch die Bestandsnehmerin zu liefern und einzubauen.

## 2.5.4 Flucht- und Sicherheitsbeleuchtung

Wird lt. Behördenvorschrift ausgeführt. Entsprechende Kreise für die Sicherheitsbeleuchtung und Fluchtwegrettungsbeleuchtung werden von der Bestandsgeberin für den Allgemeinbereich zur Verfügung gestellt

Die Sicherheits- und Rettungszeichenleuchten wurden von der Bestandsgeberin installiert.

Die lt. Behördenvorschrift herzustellende Zentralbatterieanlage für den Allgemeinteil wurde von der Bestandsgeberin errichtet. Im Allgemeinbereich erfolgt die Anschaffung durch die BG- die Wartung und Instandhaltung im Rahmen der anteilmäßigen Betriebskosten auf Kosten der BN.

## 2.5.5 Rauchabzugsanlage

Wenn von der Behörde gefordert wird diese von der Bestandsgeberin lt. Behördenvorschrift ausgeführt. Im Allgemeinbereich erfolgt die Anschaffung durch die BG- die Wartung und Instandhaltung im Rahmen der anteilmäßigen Betriebskosten auf Kosten der BN.

## 2.5.6 Brandmeldeanlage

Diese wird von der Bestandsgeberin lt. Behördenvorschrift errichtet. Die Wartung wird durch die Bestandsgeberin durchgeführt und im Zuge des BK/HK Abrechnung auf die Mieteinheit kostenmäßig und anteilmäßig umgelegt. Des Weiteren werden die vorgeschriebenen Aufwendungen für den vorbeugenden Brandschutz ebenfalls anteilmäßig an die BN verrechnet

## 2.5.7 Verkabelung HKLS

Sämtliche elektrisch benötigten Versorgungsleitungen und Absicherungen für die von der Bestandsgeberin errichteten Heizungs- bzw. Sanitär-Einrichtungen, werden durch die Bestandsgeberin hergestellt.

**2.5.8 E-Installation WC-Gruppen** Die WC-Gruppe wird fertig installiert

**2.5.9 Ausstattung WC**

- 1 Stk. Ausschalter
- 1 Stk. Nurglasleuchte
- 1 Stk. Spiegelleuchte H = 190 cm
- 1Stk. Lüfteranschluss
- 2 Stk. Schukosteckdosen

**2.5.10 Beleuchtung** Seitens des BG werden als Beleuchtungskörper, Rasterleuchten, welche in die abgehängte Zwischendecke eingebaut wurden, installiert. Das Design der Rasterleuchten gemäß Vorgabe des BG.

### 2.5.11 Steckdosen und Schalter

In der Bestandseinheit werden seitens des BG insgesamt 10 Stk. Schuko-Steckdosen und 5 Stk. Ein/Aus-Lichtschalter montiert. Darüber hinaus gehende Mengen sind seitens BN herzustellen und zu montieren.

### 2.5.12 EDV Verkabelung

In der Bestandseinheit ist ein Kabelkanal samt verkabelten CAT5 Steckdosen und Netzstecker eingebaut und kann von der Bestandsnehmerin übernommen und entsprechend auf Ihre Kosten adaptiert werden.

## 2.7 Sprinkleranlagen

Diese ist aufgrund des vorliegenden Brandschutzkonzeptes nicht erforderlich und somit seitens der Bestandgeberin kalkuliert.

## 3. AUSSENANLAGE

### 3.1 Parkplatz, FUZO

Gehflächen (Fußgängerzonen) gepflastert vor der Glasfassade  
Fahrbahnenflächen – asphaltiert  
Parkplätze gepflastert oder asphaltiert

Im Bereich Kundenparkplatz und der Gehzonen werden von der Bestandsgeberin Fahrradständer, Mistkübel, Bänke im erforderlichen Ausmaß lt. Arch.- Konzept der Bestandsgeberin errichtet.

### 3.2 Grünflächen

humusiert und begrünt

### 3.3 Anlieferung

Fahrbahnflächen asphaltiert

## 4. AUSSENWERBUNG

### 4.1 Layout

Das Layout für die an der Eingangsfassade situierte Werbung, lt. Arch.-Konzept der Bestandsgeberin, (Leuchtschild, Steckschild,

Fassadenwerbung / Beklebung, sowie gem. Werbepylon) wird von der Bestandsgeberin an die Bestandsnehmerin übermittelt.

## 4.2 Umsetzung

Die Ausschreibung, Vergabe und Errichtung der Werbeanlage samt Beleuchtung lt. Arch.-Konzept und schriftlicher Freigabe der Bestandsgeberin obliegt der Bestandsnehmerin.

Bei Verstößen gegen das von der Bestandsgeberin freigegebene Werbekonzept, hat die Bestandsgeberin das Recht, auf Kosten der Bestandsnehmerin, eine entsprechende Änderung durchführen zu lassen.

## 5. SONSTIGES

### 5.1 Anstrich

Sollten die Malerarbeiten durch die Bestandsgeberin ausgeführt werden, generell in Standardweißtönen bzw. lt. Arch.-Konzept der Bestandsgeberin.

Bei Ausführung von Volltonfarben od. verschiedener Farbwechsel etc., ist der Mehrpreise durch die Bestandsnehmerin zu tragen.

### 5.2 Planfreigabe

Sämtliche Ausführungspläne müssen von der Bestandsnehmerin schriftlich freigegeben werden.

### 5.3 Haftungen

Für die volle Funktionsfähigkeit der von der Bestandsnehmerin gelieferten Anlagen und Anlagenteile haftet ausschließlich die Bestandsnehmerin.

## 6. ZUSATZ

### 6.1 Lüftung, Kühlung

Eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage, bzw. Kühlungen werden im Bedarfsfall von der Bestandsnehmerin auf Ihre Kosten eingebaut. Die dafür notwendigen Außengeräte können am Dach des Bestandgegenstandes in Abstimmung mit der Bestandsgeberin abgestellt werden.

Die Deckendurchführungen für die Be- und Entlüftungsanlage werden auf Kosten der Bestandsnehmerin von der Bestandsgeberin fachgerecht hergestellt.

Die Angaben bzgl. der Deckendurchführungen und Lage für die Lüftungsanlage müssen von der Bestandsnehmerin zeitgerecht an die Bestandsgeberin bekannt gegeben werden.