

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

GESCHÄFTSLOKAL

Stg. 1 – Top 1A

Stg. 2 – Top 11

GRUNDAUSSTATTUNG / EDELROHBAU

Für den Bau und die Ausstattung gelten grundsätzlich alle Gesetze, Verordnungen und Bestimmungen, insbesondere der Wohnbauförderung des Landes Wien sowie der Bauordnung für Wien inklusive aller Novellierungen in der gültigen Fassung.

Alle sonstigen technischen Regelwerke, wie z.B. Normen finden auf den Bau und die Ausstattung dann keine Anwendung, wenn sie geltenden Gesetzen widersprechen, oder Bereiche regeln die bereits durch Gesetze oder Verordnungen ausreichend geregelt sind (z.B. Umfang der OIB-Richtlinien), oder nicht dem Stand der Technik entsprechen, bzw. dies nicht ausreichend belegt ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für den Bau und die Ausstattung eine andere als die in technischen Regelwerken vorgesehene Lösung umgesetzt werden kann, sofern diese Lösung technisch gleichwertig ist bzw. unter dem Aspekt des Kosten-/Nutzen-Verhältnisses besser geeignet erscheint.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ÖVE / ÖNORM E8015 Elektrische Anlagen in Wohngebäuden nicht zur Anwendung kommt. In Abweichung gilt die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannte Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart.

1.	Bautechnik/ Architektur
1.1.	Wände und Stützen
Konstruktion	Die Nutzungsfläche umgrenzende Wände werden als massive Stahlbetonwände oder Gipskarton-Ständerwände ausgeführt.
Oberfläche	E1/E2: Betonwände/ -stützen: gespachtelt und gemalt. E1/E2: Mauerwerk: Verputz, weiß gemalt. E1/E2: Gipskarton-Wände: gespachtelt, weiß gemalt. UG: Betonwände/ -stützen: roh
Zwischenwände	Vom Nutzer errichtete Zwischenwände müssen den behördlichen Bedingungen entsprechen; ebenso hat die Genehmigung durch die Behörden vom Nutzer veranlasst zu werden.
Wandbeläge	Sanitärräume erhalten einfache weiße Wandfliesen (Format 20/40) bis zur Zargenoberkante.
1.2.	Fassade/ Portal
Allgemein	Die Gestaltung der Fassade erfolgt durch den Bauherrn in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.
Portal-/ Fensterkonstruktionen	Geschosshohe Portal-/ Kunststoff-Fensterkonstruktion mit Alu-Deckschale (der Ebene E1+E2) und Isolierverglasung lt. bauphysikalischen Angaben bzw. Erfordernisse, Farbe: lt. Farbkonzept, einschließlich aller erforderlicher Beschläge zum Öffnen vorgesehenen. Fassadenelemente der Ebene E2 werden mittels handbetriebenen Oberlichtöffner-Gestänge ausgestattet. Natürliche Belichtungs- und Belüftungsfläche in der Portal-/ Fensterkonstruktionsplanung sind berücksichtigt.
Fassade	Vollwärmeschutz aus expandiertem Polystyrol und Dünnschichtdeckputz, entsprechend statischen und bauphysikalischen Anforderungen, als Niedrigenergiehaus ausgeführt. Farbe lt. Farbkonzept.
Eingangportal	Eingangsportaltüre aus Alu mit Glaslichte, Beschläge aus Leichtmetall.

1.3.	Sonnenschutz (Fassade/ Portal - Fensterkonstruktionen E1 + E2)
Sonnenschutz Erdgeschosszone E1 +E2	Ein außenliegender Sonnenschutz (Raffstores) wird entsprechend bauphysikalischer Notwendigkeit inkl. UP-Raffstore-Kästen und Verkabelung (gerichtet für elektrische Bedienbarkeit mittels Funksteuerung) für die gesamte Fassade/ Portal - Fensterkonstruktionen der Erdgeschosszone E1 + E2 ausgestattet.
1.4.	Türen
Innentüren/ Sanitärzone	Umfassungszargen aus Stahlblech beschichtet, weiß, Türblätter mit Melaminharzbeschichtung, weiß.
1.5.	Decken und Böden
Unterbau	E1/E2: Ortbetonkonstruktion nach statischem Erfordernis. Die Erdgeschoßdecke ist im Rohbau auf eine Nutzlast von 400 kg/ m ² ausgelegt. Eben abgezogener Zementestrich, schwimmend ausgebildet. Für Staplerbelastung nicht geeignet. UG: monolithische Platte, flügelgeglättet
Untersicht Betondecke	E1/E2: Mit einfacher Innendispersion, weiß gestrichen. UG: Stahlbetondecke mit Wärmedämmung lt. Bauphysik.
Abgehängte Decken	Abgehängte Decken werden nur in Sanitärräumen eingebaut. Ausführung als Mineralfaserdecken, weiß, mit Sichtschiene.
Bodenbeläge	Bodenbeläge hat der Nutzer auf eigene Kosten zu verlegen bzw. zu beauftragen. Außer: Sanitärräume erhalten Standard-Fliesenböden, Format 30/30.
2.	Gebäudetechnik
2.1.	Elektrotechnik – Starkstrom/ Schwachstrom
E-Anschluss	Der Nutzer bekommt im Rahmen der Grundausstattung einen E-Anschluss mit Zähler- und Verteilerplatz (Verteilerkasten zweireihig), mit einem Anschlusswert von 50 W/m ² zum Verteilerplatz bereitgestellt. Die Kosten für zusätzliche Energieleistung, Anschlussgebühr (Netzbereitstellungsentgelt über die Grundgebühr) und Baukostenbeitrag der WIENER NETZE sowie die Strombezugsrechte sind durch den Nutzer zu tragen. Im Rahmen der Grundausstattung erfolgt die Installation der Anschlussleitung bis zum Verteilerplatz. Die Vollausrüstung (erweiterter Verteilerkasten, Verkabelung usw.) erfolgt nach Mietvertragsabschluss gemäß Nutzerwunsch auf eigene Kosten des Nutzers. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und WIENER NETZE (Einzelvertrag). Für Verwertungszwecke ist eine schaltbare Mindest-Beleuchtung in jedem Raum jeweils an der Decke vorgesehen.
Sicherheitsbeleuchtung	Die Installation einer Grund-Sicherheitsbeleuchtung ist gemäß den behördlichen Vorschriften erfolgt; Errichtung der Nutzerspezifischen-Sicherheitsbeleuchtung erfolgt durch den Nutzer auf eigene Kosten.
Brandmeldeanlage	Diese wird bei eventueller Behördenauflage durch den Nutzer errichtet.
Telekom, Telekabel	Es ist eine Leerverrohrung für einen Telefon- bzw. Internetanschluss vorgesehen. Die Realisierung obliegt dem Nutzer auf eigene Kosten.
2.2.	Heizung
Beheizung	Die Wärme wird über eine Sekundärleitung von der Fernwärme Wien bis in die Übergabestation geführt. Die Wärmeverteilung erfolgt über eigene Verteilleitungen und Installations-schächte zum Geschäft. Die Raumheizung erfolgt mittels Heizkörpern mit Thermostatventilen. Raumtemperaturen entsprechend Richtlinien der Fernwärme Wien bzw. ÖNORM M7500.
Zählung	Die Zählung erfolgt mittels elektronischer, fernablesbarer Wärmemengenzähler für jedes Geschäft gesondert. Die Verrechnung der Heizkosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Fernwärme Wien.
Anschlussgebühr	Die anteilige Anschlussgebühr sowie der anteilige Baukostenbeitrag sind durch den Nutzer zu tragen.

2.3.	Lüftung
Geschäftsräume	Die Geschäftsräume werden natürlich über öffentbare Oberlichten belüftet.
Sanitärzone	Dezentrale mechanische Grundentlüftung mittels Aufputz-Einzelventilatoren von WC, Betätigung der Bedarfslüftung mittels Lichtschalter, Zuluftnachströmung über Türen. Eine bauseitige Vorbereitung eines wärmegeämmten Abluftkanals für eine mögliche nutzerseitige Herstellung einer mechanischen Lüftung ist vorgerichtet.
2.4.	Sanitär
Sanitäre Einrichtung	Eine Sanitärzone mit Vorraum, WC mit Stand-WC (weiß mit Niederspülkasten) mit Waschtisch (Farbe: weiß) samt Armaturen und Anschlüssen. Alle weiteren Anlagen sind vom Nutzer auf eigene Kosten zu errichten.
Kaltwasseranschluss	Kaltwasseranschluss in den Geschäften, Warmwasserbereitung mittels 5-Liter-Elektro-Untertisch-Speicher, Einzelabrechnung mittels Kaltwasserzähler (Fernablesung).
2.5.	Klimavorbereitung
Klimavorbereitung	Es wurden die Kältemittelleitungen und die elektrische Spannungsversorgung von der „Anschlussstelle Klimavorbereitung“ bis zum vorgesehenen Aufstellplatz der Außengeräte am Dach vorbereitet. Die behördliche Einreichung sowie die Anschaffung und Montage der Innen- und Außengeräte erfolgt durch und auf Kosten des Mieters. Nach Installation sind sämtliche Befunde dem Vermieter zu übermitteln.
3.	Sonstiges
Betriebsanlagengenehmigung	Die Betriebsanlagengenehmigung ist vom Nutzer zu erwirken.
Sonderausstattung	Betriebsspezifische Einrichtungen insbesondere auch haustechnischer Art, eigene Technikräume sowie Ausstattungen sind vom Nutzer nach Abstimmung und Freigabe durch den Bauherrn und den Behörden auf eigene Kosten zu errichten. Alle in den Plänen eingezeichneten Wände und Einrichtungen, die in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht durch den Bauherrn errichtet bzw. geliefert.
Bauendreinigung	Bei der Übergabe ist die gesamte Nutzungsfläche grundgereinigt.
Werbeanlagen	Die Installation der Werbeanlage (Rahmenkonstruktion inkl. elektrischem Anschluss) und Bewilligung durch die Behörde (z.B.: MA 19) erfolgt durch den Nutzer in Abstimmung mit dem Vermieter.
Sperranlage	Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Geschäftsnutzer mit dem Schlüssel neben der Geschäftseinheit auch den Müllraum sperren kann.
4.	Allgemeine Hinweise
Änderungsvorbehalt	Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Der Bauherr behält sich daher das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung und die sonstige Ausgestaltung der Wohnhausanlage und der Außenanlagen aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Im Speziellen können die den Mietverträgen zugrunde liegende Vertragspläne hinsichtlich konstruktiver Elemente wie Unterzüge, Säulen sowie haustechnischer Installationen wie Etagierungen, Schachtgrößen, Architekturlichtern und Parapethöhen von Fenstern und Fenstertüren, etc. abgeändert werden. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie der Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar.
Gewährleistung	Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Gesetzen und einschlägigen Normen.

Einrichtung	In den Plänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen und Ausführungen, die in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht ausgeführt.
Baustellenbegehungen	Vor Übergabe der Geschäftslokale ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung.