

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## HAFENPORTAL LINZ

4020 LINZ | REGENSBURGER STRASSE 1

### 1. GRUNDLAGE

Polierplanung Arinco Stand Dezember 2021

Bezeichnung der Flächen:

- **BF ... Büroflächen OG1 bis OG6**
- AVNF ... Allgemein-, Verkehrs- und Nebenflächen EG bis OG6
- SF ... Sanitärflächen EG bis OG6
- GeF ... Geschäftsflächen im EG
- GaF ... Gastronomieflächen im EG

### 2. ROHBAU / STAHLBETONBAU

Sämtliche tragende Bauteile (Wände, Liftschächte, Stützen, Unterzüge, Träger, Decken usw.) werden in Stahlbetonbauweise errichtet. Sofern statisch möglich kommen Beton(halb)fertigteile zum Einsatz. Maßgenauigkeit nach ÖNorm DIN 18202 „Toleranzen im Hochbau“. Strukturklasse S1 und Farbgleichheitsklasse F1 nach ÖNorm B 2211.

**BF:** In die Ortbetondecken werden die Leitungen für die Deckenkühlung und -heizung eingelegt. Die Deckenuntersichten verbleiben daher sichtbar in Beton.

Die Betonfertigteiltreppenanlagen werden schallentkoppelt gelagert - die Untersichten und Oberflächen werden in Betonoptik ausgeführt.

Das Betonbild entspricht einem geordneten Schalungs- und Ankerbild mit einem regelmäßigen Raster der Rahmen- bzw. Schalhautstöße entsprechend dem Schalungssystem.

### 3. AUSBAU

#### FUSSBODENAUFBAU

AVNF, SF und GaF: Standardfußbodenaufbau (Zementestrich mit Bodenbelag, wo erforderlich mit Fußbodenheizung, Wärme- bzw. Trittschalldämmung).

GaF: jedoch ohne Bodenbelag (Mieterausbau).

GeF: ohne Fußbodenaufbau (Mieterausbau).

**BF:** mit Doppelboden ohne Bodenbelag (Belag durch Mieterausbau).

TG: mit einlagigem Asphaltbelag.

## AUSSENANLAGEN

Außenanlage innerhalb der Grundgrenzen inklusive Bepflanzung.

Asphalt im Außenanlagenbereich 2-lagig.

Pflasterungen mit Betonplatten inklusive passender Betonsteine zur Randbegrenzung.

Im Bereich der Freiflächen werden Mastleuchten installiert, im Durchfahrtsbereich kommen Deckenleuchten zur Ausführung.

Im Bereich der Gebäudezugänge Kern A bis C Errichtung von Pylonen zur Anbringung von Firmenschildern.

## FLIESENLEGERARBEITEN

AVNF + SF mit Bodenfliesen im Format 60/60cm.

Tritt- und Setzstufen der Betonfertigteiltreppen in Terrazzooptik

SF-Wandfliesen 20/20cm in Weiß

## SCHLOSSER- UND STAHLBAUARBEITEN

Außen- und Innengeländer aus beschichteter, verzinkter Stab-Stahlkonstruktion. Zugehörige Handläufe in Niro-Ausführung.

Gebäudezugänge mit Schmutzfangmatten.

Abgrenzung im Bereich der Bahngleise, Busumkehr und zur öffentlichen Verkehrsfläche.

## ALU-GLAS-KONSTRUKTIONEN

Fassade im Erdgeschoß in Pfosten-Riegel-Konstruktionen mit Fixverglasung.

Zutritt zu den GeF über einflügelige Eingangstüren, ca. 1,00/2,30m.

**BF:** Eingangstüren zu den BF über die Stiegenhäuser Kern A-C aus Alu-Glas-Konstruktionen.

**BF:** Außenliegender Sonnenschutz bei den Fenstern mittels elektrisch angetrieben Raffstores.

## INNENTÜREN

Innenliegende Türblätter, z.B. WC / Stiegenhaus aus beschichteten Röhrenspan-Holztürblättern, 40mm, mit Edelstahl-drückergarnituren in Stahl-Umfassungszargen.

## GIPSKARTONARBEITEN | ABGEHÄNGTE DECKEN

**BF:** Nichttragende Trennwände zwischen den BF-Einheiten (lt. Mietflächenübersicht) in schalldämmter Ausführung, in Trockenbauweise, von RDOK bis RDUK.

Oberfläche für weiterführende Malerarbeiten vorbereitet (Malerarbeiten mieterseitig).

Brandabschnittsbildende Wände entsprechend den brandschutztechnischen Erfordernissen.

Wände in den Nassräumen mit feuchtigkeitsbeständigen Platten inklusive Stahltürzargen.

Zwischenwände innerhalb der vorgesehenen BF-Einheiten sind mieterseitig herzustellen.

AVNF: (ausgenommen Haustechnikräume) mit abgehängten GK-Decken.

SF: mit Metall-Kassettendecken mit sichtbaren Stoß- und Randfugen inkl. Ausschnitte für Leuchten, Lüftungsauslässe etc.

Hinweis: In den BF ist wegen der Deckenkühlung und -heizung keine vollflächig abgehängte Deckenuntersicht möglich.

WC-Kabinenwände in den SF aus kunststoffbeschichteten Holz-Trennwänden.

## STAHLTÜREN UND TOR

Zugänge zu Nebenräumen (Müllraum, Haustechnikräumen, Schleusen etc.) mit Stahltüren, falls erforderlich, in Brandschutzqualität.

Außenliegende Türen zu den Müllräumen in gleichartiger Ausführung.

Abschlüsse zur bestehenden TG (Parkhaus) mittels Brandschutz-Schiebetor, Größe ca. 400/240cm. Traforäume mit Trafotüren in Lamellenausbildung, entsprechend Vorgaben Linz AG.

## MALERARBEITEN | BESCHICHTUNGEN

**BF:** Betonwände und Stützen BF mit Gipsspachtelung gespachtelt.

**BF:** Betonoberfläche der Deckenuntersichten roh.

**BF:** Nichttragende GK-Trennwände zwischen den BF-Einheiten für weiterführende Malerarbeiten vorbereitet (Malerarbeiten mieterseitig).

AVNK und SF: Dispersionsanstrich auf Wänden und Decken, sofern kein sonstiger Belag (Fliesen) vorgesehen ist

GeF und GaF: Ausführung vorbereitet für Malerarbeiten sofern nicht mieterseitiger Ausbau (Trennwände)

## BODENBELÄGE

**BF,** GeF und GaF: mieterseitig auf Doppelboden bzw. Estrich.

AVNF und SF: in Keramik bzw. Naturstein.

## FENSTER

**BF:** OG1 bis OG6 Alufenster (teilweise offenbar), Größe entsprechend Gebäuderaster, Breite ca. 1,35m.

Parapet- und Deckenbereiche mit farblich angepassten Blindpaneelen.

Fixverglasung mit U-Wert entsprechend Vorgaben der Bauphysik. Außenliegender Sonnenschutz mittels Raffstores, elektrisch angetrieben.

## FASSADE

Die Gebäudefassade wird mit hinterlüfteter Metall- od. Faserzementverkleidung mit Mineralwolle-Dämmung nach den bauphysikalischen Vorgaben ausgeführt.

## 4. HAUSTECHNIK

### AUFZÜGE

Zur Erschließung der Flächen kommen folgende Aufzüge zur Ausführung:

- 6 Stk. Aufzüge mit 800kg Nutzlast (10 Pers.)
- 1 Stk. Aufzug OG3-OG5 zur Erschließung der öffentlichen Fläche

Drei der vorgesehenen Aufzüge haben je 7 Haltestellen (1UG=Tiefgarage bis 6OG), drei Aufzüge (einer je Kern) werden bis in das 7OG geführt. Die Lifttüren werden mit Niro-Verkleidungen ausgeführt.

## HKLS (HEIZUNG KÄLTE LÜFTUNG SANITÄR)

### Allgemein

Der Wasseranschluss erfolgt über das öffentliche Netz der Linz AG. Das Gebäude wird über Fernwärme und Fernkühlung (Kältemaschine gespeist mit Kühlwasser) von der Linz AG versorgt.

Die Abrechnung der Medien (Heizung, Kälte, Wasser) erfolgt über Zähler welche den jeweiligen Mietflächen zugeordnet sind.

Die Installation der Sanitärräume, Allgemeinflächen und der Tiefgarage wird funktionsfähig fertiggestellt.

### Heizung | Kühlung

Berechnungsgrundlage: Heizung Außentemperatur -12°C, Raumtemperatur Büro 22°C

Kühlung Außentemperatur 32°C, Raumtemperatur Büro 26°C

**BF:** Die Mietflächen werden durch eine Betonkernaktivierung zur Abdeckung der Grundlast beheizt bzw. gekühlt.

Eine Steigerung der Heiz- und Kühlleistung, individuell für die einzelnen BF-Einheiten, erfolgt durch die im Doppelboden vor den Außenfenstern eingebauten Bodeninduktivauslässe (BID) mit Lüftungsanschlüssen.

In den BID sind Heiz- und Kühlregister eingebaut, welche die Frischluft auf die gewünschte Temperatur erwärmen bzw. kühlen.

GeF, GaF: Beheizung über Fußbodenheizung; Kühlung auf Mieterwunsch.

### Lüftung

Berechnungsgrundlage: 35m<sup>3</sup>/h/Person; max. Personenanzahl/Geschoß/Kern = 60

**BF:** Lüftung der BF über zentrale Lüftungsgeräte (ohne Luftbefeuchtung) die am Dach des Gebäudes aufgestellt sind und die einzelnen Flächen (BF), über Installationsschächte im Kernbereich des Gebäudes, mit vorkonditionierter Frischluft versorgt. Für die Regelung der Luftmengen der einzelnen Mietflächen werden Volumenstromregler in den Zu- und Abluftkanälen eingebaut. Die Frischluft wird über die Bodeninduktivauslässe in den Raum eingebracht. Diese sind auch für die Temperaturregelung der Frischluft, und somit der Raumtemperatur, zuständig.

SF: Die Entlüftung der allgemeinen Sanitärbereiche erfolgt über Dach mittels Dachventilatoren.

GeF, GaF: Beheizung über Fußbodenheizung; Kühlung auf Mieterwunsch.

### Sanitär

**BF:** Kalt- und Abwasserleitungen werden in Steigschächten bis zu den einzelnen BF-Einheiten installiert. In der BF-Einheiten Mietfläche befindet sich somit ein Übergabepunkt der Kaltwasserleitung samt Zähler, sowie ein Abwasseranschluss. (Abwasseranschluss für Waschtisch, Spüle oder Ausgussecken – Kein WC-Anschluss möglich!)

SF: Die Sanitärräumlichkeiten in den Kernzonen werden fertig installiert und mit allen sanitären Einrichtungsgegenständen ausgestattet.

## SCHLIESSANLAGE | KOMMUNIKATION

Alle Zugangstüren in Foyer, Shop, Lager, Müllraum, Technikräume, Schleusenzugangstüren in der Tiefgarage etc. sowie die Büroeingangstüren der **BF-Einheiten** von der Schleuse im Stiegenhaus aus, werden mit motorisierten Automatiköffnern ausgestattet.

Im Bereich der Büroeingangstüren 1OG-6OG zu den BF-Einheiten sowie bei den Türen in den Allgemeinflächen EG+UG, wird die Verkabelung für eine eventuelle Installation von Zutrittskontrolllesern, etc. vorgesehen.

Bei den Gebäudezugängen im EG, sowie bei der Tiefgarageneinfahrt wird außenseitig eine Video-Gegensprechanlage installiert.

**BF:** Innerhalb der Büromietflächeneinheit wird standardmäßig jeweils eine Audio-Innenstelle im Bereich des Mietflächenzugangs hergestellt. Je möglicher Mietflächeneinheit wird schleusenseitig ein Klingeltaster vorgesehen. Eine nachträgliche, mieterseitige Aufrüstung auf eine Videosprechanlage ist jederzeit möglich.

## ELEKTROINSTALLATION

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Linz AG mit Ausbildung einer Trafostation.

Der Infrastruktur und Telekommunikationsanschluss (Glasfaser oder Kupferleitung des jeweiligen Providers) wird bis zum Technikraum im Erdgeschoß eingeleitet.

**BF:** Die interne Erschließung erfolgt mittels Glasfaserleitung. Je Büromietbereich wird ein 19“ Lan-Verteilergehäuse vorgesehen

**BF:** Für jede BF-Einheit wird ein Stromverteiler installiert. Die Bereichsverteiler weisen eine Platzreserve von 20% auf und werden montiert und betriebsfertig angeschlossen. Mieterseitig kann in dem Verteiler eine KNX-Steuerung eingerichtet werden.

Die Abrechnung durch EVU-Zähler, welche jeder BF-Einheit zugeordnet sind, befindet sich an zentraler Stelle im EG

### Beleuchtung

**BF:** Die Verrohrung zur Verteilung zur Beleuchtung erfolgt an der Betondecke. Es gibt fixe Deckenauslässe, welche in einem durchgängigen Raster angeordnet sind.

Eine provisorische Grundbeleuchtung für den mieterseitigen Innenausbau wird an den vorhandenen Kabeltassen installiert.

Die finale Beleuchtung der Büroflächen ist mieterseitig herzustellen.

### Notbeleuchtung

In den Büro- und Geschäftsflächen werden gemäß gültiger Vorschriftslage pro definiertem Mietbereich 2 getrennte Stromkreise vorgesehen. Am Zugangsportale wird eine Rettungszeichenleuchte komplettiert. Eine Adaptierung auf die ausgebauten Büroflächen ist mieterseitig möglich.

Für die brandschutztechnischen Maßnahmen wird eine Brandmeldeanlage (Druckknopfmelder) mit brandfallsteuerungstechnischen Ansteuerungen von Aufzügen, DBA, Brandschutztüren-Tore Brandschutzklappen etc. errichtet.

Eine Blitzschutzanlage nach ÖVE/ÖN EN 62305-3 ist vorgesehen.

**BF:** Die Versorgung der Arbeitsplätze mit Strom (Normal- und EDV Steckdosenstromkreise getrennt und farblich gekennzeichnet) sowie EDV- RJ 45 Kat 6A Dosen (Verkabelung Kat 7) erfolgt über eine 9-fach Bodendose des Doppelbodens.

Die Bodendoseneinheiten sind flächendeckend je 1 Stk/ 20m<sup>2</sup> angeordnet.

Alarmanlage, IT-Aktivkomponenten, WLAN-Sender, Telekomanlagen mieterseitig.

Es wird eine GLT-Anlage (Gebäude- Leit- Technik für die Haustechnik) installiert, über diese die Abdeckung der Grundlast (Heizung-Kühlung) in den Mietflächen geregelt wird. Eine Anpassung der Raumtemperaturen in den Mietflächen erfolgt über einen zentral situierten Raumregler je Büroeinheit. Sämtliche allgemeine Bereiche (Kernzonen, Foyer, usw werden ebenso von der GLT angesteuert.

**BF:** Die Ansteuerung der Außenjalousien (Einzel oder in Gruppen) sowie die Zusammenlegung von Beleuchtungen je nach Büro-Konfiguration kann mittels KNX-Bustechnik frei gewählt und nachträglich ohne Installationsaufwand verändert werden.

In den Büromietflächen wird pro Mietflächeneinheit je ein 2-fach KNX-Taster vorgesehen, mit dem die Grundfunktionen der ET-Ausstattung zentral bedient werden können (Licht EIN-AUS und Jalousien AUF-AB). Die darüberhinausgehende Ausstattung mit Schalt- und Steckgeräten ist dem Innenausbau anzupassen und mieterseitig herzustellen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einem Einfahrtstor ausgestattet, die Einfahrt kann über den Transponder des Zutrittsystems angesteuert werden bzw. ist eine Sprechmöglichkeit an der Einfahrtssäule vorgesehen, die Ausfahrt wird über Induktionsschleifen (Lichtschranken) freigegeben.