
HELLER – OFFICELOFTS

Ausstattungsbeschreibung

Stand 20.06.2011



ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Heller Fabrik in Wien 10, Belgradplatz 5 wird saniert und in einem Teil zu einem Bürogebäude ausgebaut. Dieses umfasst ein Stiegenhaus samt Aufzug, welches über die Davidgasse sowie behindertengerecht über den Hof erschlossen wird. Das Gebäude besteht aus einem Tiefparterre samt Ladehof, einem Erdgeschoß, 4 Stockwerken sowie einem zweigeschossigen Turm im Dachgeschoss.

AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Fassade und Außenwände

Restaurierung der denkmalgeschützten Fassade in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt. Die Fassade besteht zum größten Teil aus einem Sichtziegelmauerwerk sowie aus geputzten Fensterfaschen, Gesimsen und sonstigen Fassadengliederungen.

Im Innenbereich werden Vorsatzschalen inkl. Dämmung und Dampfsperren lt. Bauphysik angebracht, bei welchen Beschädigungen zu vermeiden sind.

Fußböden

Der bestehende Fußbodenaufbau wird bis auf die Rohdecke abgebrochen und ein neuer Fußbodenaufbau mit folgenden Kriterien erstellt:

Büroraum

- Doppelboden mit entsprechender Tragfähigkeit (2 KN) und für Verlegung von nachträglichen Installationen geeignet.
- Teppichbodenfliesen
 - Produkt: Interface FLOR Heuga 726 oder gleichwertig
 - Cfl-S1 – schwer brennbar schwach qualmend lt. Wiener Bauordnung
 - Farben nach Wahl aus Standardkollektion
 - Stuhlrolleneignung
- Sockelleisten aus Teppichgrundmaterial
- Verlegung und Farbauswahl erst nach Vermietung

Nassgruppe, Teeküche

- Schwimmender Zementestrich mit Trittschalldämmung
- Bodenfliesen
 - Produkt Marazzi oder gleichwertig
 - Format 20x20cm
 - Farbe grau
 - entsprechende Abrieb- und Rutschfestigkeit
- Sockelleisten
 - Produkt oder gleichwertig
 - Format 5x20cm
 - Farbe grau wie Bodenfliese
- Verfugung Farbe grau
- den Anforderungen entsprechende Abdichtung

Serverraum/Lager

- Antistatischer Belag
 - Produkt Forbo Marmoleum fresco oder gleichwertig
 - Farben nach Wahl aus Standardkollektion
 - Sockelleisten aus Bodengrundmaterial

Lagerräume Tiefparterre

- Estrich versiegelt

Zwischenwände

Zwischenwände für Nassgruppe, Teeküche, Serverraum/Lager (Scheidewände gemäß Wiener Bauordnung)

- Gipskartonständerwände beidseitig einfach beplankt mit innenliegender Mineralwolle

Trennwände zu Büro, Stiegenhaus (Trennwände gemäß Wiener Bauordnung)

- Gipskartonständerwand 5-fach beplankt F90 lt. techn. Vorschriften

Mieterwünsche

Sollten zusätzliche Zwischenwände für die einzelnen Büroräume benötigt werden, können diese nach Vermietung durch den Mieter aufgestellt werden, jedoch unter Berücksichtigung der Gebäudegegebenheiten sowie den technischen und behördlichen Vorgaben.

Wandoberflächen

Bürraum

- Malerei
 - Dispersionsanstrich
 - Farbe weiß

Nassgruppe

- Wandfliesen bis Zargenoberkante laut Angaben Architekt
 - Produkt Marazzi,
 - Format 20x20cm
 - Farbe weiß matt od. lt. Konzept Architekt
 - Spiegel über Waschtisch auf gesamter Breite der Wand in Fliesen eingelassen
- restliche Wandoberflächen wie Büroraum

Teeküche

- Wandfläche zwischen Unter- und Oberschränke ca. 60cm hochgezogene Arbeitsplatte
- restliche Wandoberflächen wie Büroraum

Serverraum/Lager

- Wandoberflächen wie Büroraum

Stiegenhaus, Eingangsbereich

- Verkleidungen und Oberflächen laut architektonischen Gesamtkonzept in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt

Lagerräume, sonstige Nebenräume

- Malerei
 - Dispersionsanstrich
 - Farbe weiß

Deckenoberflächen

Die Bestandsgewölbedecken werden erhalten, saniert und neu verputzt und die Stahlträger entsprechend der behördlichen Vorschrift, mit GKF-Platten F90 verkleidet.

Die Endbeschichtung erfolgt folgendermaßen:

Bürraum, Teeküche

- Malerei
 - Dispersionsanstrich
 - Farbe weiß

Nassgruppe, Serverraum/Lager

- abgehängte Gipskartondecke mit entsprechenden Revisionsöffnungen
- Malerei
 - Dispersionsanstrich
 - Farbe weiß

Lagerräume, sonstige Nebenräume

- Malerei
 - Dispersionsanstrich
 - Farbe weiß

Aufzug

- Liftkabine für 8 Personen in behindertengerechter Ausführung inkl. Spiegel, Handläufe und Bedienelement bei jeder Tür sowie geeignet für Warentransport auf Euro-Paletten
- Sammelsteuerung
- Fahrtrichtungsanzeige in jedem Stock
- Notrufsystem

Türen

Büroeingangstüren vom Stiegenhaus in das Top

- Brandschutztür laut Konzept Architekt
- Zarge
 - Stahlfassungszarge, Durchgangslichte 100/200
 - Farbe lt. Konzept Arch.
- Tür
 - einflügelig mit Durchgangslichte 100/200
 - selbstschließend
- Vorkehrung für mieterseitige Zutrittskontrolle (Gegensprechanlage)
- Seitliches Glasfixelement G30 ca. 40 / 200
- Beschlag innen und außen
 - Grundmann GEOS Modell lt. Konzept Architekt
 - Farbe Aluminium

Innentüren für Nassgruppe, Teeküche, Server/Lager

- Zarge
 - Stahlfassungszarge
 - einflügelig stumpf einschlagend
 - Durchgangslichte 80/200cm bis 100/200
 - Farbe laut Architekt
- Türblatt
 - Mehrschichtaufbau
 - Mittellage Röhrenspan
 - melaminharzbeschichtet mit glatter Oberfläche
 - Farbe laut Architekt
 - Glaslichte nach Bedarf (z.B Teeküche)
- Beschlag
 - Grundmann GEOS Modell lt. Konzept Architekt
 - Farbe Aluminium

Schachttür/Revisionsöffnungen

- Entsprechend der techn. Notwendigkeit als Innentür wie vor, jedoch F90, oder als Revisionsöffnung im Bereich der Nassgruppe und Serverraum/Lager.

Bei allen Türen werden entsprechende Türstopper vorgesehen.

Fenster

- Fensterelement
 - Holzfenster mit Isolierverglasung und Schallschutz gemäß Abstimmung Bundesdenkmalamt
 - öffnbare Flügelemente ausgestattet mit Drehkippschlägen.
- Sonnenschutz – Ausführung entsprechend der Bauphysik lt. Anforderungen der Wiener Bauordnung zur Verhinderung der sommerlichen Überwärmung und in Abstimmung mit Bundesdenkmalamt

Fenster südlich orientierter Aufenthaltsräume (hofseitig)

- außenliegender Raffstore mit seitlicher Schienenführung - hofseitig
- elektrisch bedienbar mittels im Parapetbereich situierten Schalter als Einzelsteuerung je Element
- Windwächter

Fenster nördlich orientierter Aufenthaltsräume (straßenseitig)

- Innenjalousien händisch bedienbar, z <= 0,75
- Farbe lt. Konzept Arch.

Sanitäreinrichtung

- WC
 - Tiefspüler Hänge WC
 - wandintegrierter 2-Mengen Unterspülkasten
 - Betätigungsplatte Produkt Geberit
- Waschtisch
 - Produkt Laufen oder gleichwertig
 - Farbe weiß
- Armatur
 - Einhebelmischer verchromt,
 - Produktserie, Grohe od. gleichwertig
- Sonstige Ausstattungsgegenstände
 - WC-Rollenhalter
 - Klosettbürste
 - Seifenspender
 - Papierhandtuchhalter
 - Handtuch/Kleiderhaken

Teeküchen

- Küche bestehend aus Ober- und Unterschränken sowie einer Arbeitsfläche
- Farbgestaltung laut Architekt
- Frontlänge ca. 3,0m
- Geräteausstattung bestehend aus
 - 2 Kochplatten
 - Nirostaspüle mit Einhebelmischer und Ab- / Überlaufgarnitur
 - Geschirrspüler
 - Kühlschrank mit Tiefkühlfach
 - Mikrowelle

Heizung, Kühlung

- Wärmeversorgung über die Fernwärme Wien mit direktem Anschluss an die Hausstation
- Heizungsverteilung vertikal mit getrennten Mietbereichsabgängen
- Büroraum
 - Heizung mittels Plattenheizkörper situiert unter jeder Fensterachse bzw. lt. Heizberechnung notw. Positionen.
 - Regelung mittels Außentemperatur Steuerung, ein Raumthermostat pro Einheit und mittels Thermostatköpfe bei jedem Heizkörper.
 - Vorbereitung für eine spätere Nachrüstung von Split-Klimageräte:
Leerverrohrung für den späteren Einbau der Klima-u. Steuerleitungen, von der jeweiligen Büroeinheit (Serverraum/Lager) über den Steigschacht bis Dachoberkante.
- Serverraum
 - Kühlung mittels Split-Klimagerät an der Wand in Deckennähe montiert.
 - Regelung mittels Raumbediengeräte-Fernbedienung
- Nebenräume
 - wenn erforderlich Stahlblechradiatoren

Lüftung

- Büroraum
 - Lüftung erfolgt über öffnenbare Fenster
- Innenliegende Räume ohne natürliche Belichtung (z.B. Naßräume, Teeküche, Server/Lager etc.)
 - mechanische Lüftung über Dach
 - Steuerung über Lichtschalter mit Nachlaufrelais

Elektroversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt aus dem Mittelspannungsnetz der Wienstrom. Es wird kein Dieselaggregat für Notstromversorgung eingeplant. Entsprechend der Nutzung des Gebäudes sind für die einzelnen Mietbereiche eigene Verrechnungszählungen sowie ein eigener Zählerraum im Keller vorgesehen. Die Verteilung erfolgt über Kabel bis zum jeweiligen Mietbereichsverteiler. Ab diesem erfolgt die Elektroverteilung über den Doppelboden, Zwischendecke und über Kabeltassen im Bürobereich. Es ist ein gemeinsamer Steigschacht für die Stark- und Schwachstromversorgung der Tops vorgesehen. In diesem Schacht sind Leerverrohrungen für den jeweiligen Mietbereich vorbereitet. Die erforderliche Verkabelung im Mietbereich für Telefon, EDV etc. ist nicht beinhaltet und erfolgt ausschließlich durch den Mieter, die dafür notwendige Leerverrohrung in später nicht mehr zugänglichen Bereichen (Steigschacht, Zwischendecke) erfolgt durch den Vermieter.

In den Büroräumen wird ein Edelrohbau hergestellt, in den öffentlichen Bereichen wie z.B. Gang, Stiegenhaus etc. werden die kompletten E-Installationen berücksichtigt.

Folgende Ausrüstung ist im Edelrohbau vorgesehen

- Allgemein
 - Niederspannungsverteilung (Zuleitungen bis Steigschacht)
 - Kabel für Energie- u. Nachrichtenübertragen im Allgemeinbereich
 - Bedarfsgerechte Allgemeinbeleuchtung im Eingangsbereich
 - Notbeleuchtung und Brandmeldetechnik im Stiegenhaus, Kellergeschoß und Bürobereich.
 - Radio-TV-Hifi Leerverrohrung bis zum Mietbereich im Steigschacht
- Büroraum
 - Gegensprechanlage mit Türöffner im Eingangsbereich
 - 1 Jalousietaster je Fenster im Parapetbereich bei den Außenjalousien hofseitig.
 - 1 E-Verteiler ohne Bestückung für den Endausbau

- Bürobeleuchtung entsprechend dem Einrichtungsvorschlag lt. Konzept.
- Beleuchtung mit abgehängten Direkt-/Indirekt-Pendelleuchten (z.B. ESSystem 7213 SR258.P-A EVG) od. gleichwertig bildschirmtauglich mit bedarfsgerechter Schaltmöglichkeit (Bürobereiche 500lx, Gang- und Nebenräume individuell).
Die Versorgung erfolgt über Decke oder Kabeltasse.
- 1 Stk. Bodeneinbaudosen eckig mit 2 Schukosteckdosen Netz, 2 Schukosteckdosen EDV, 2 Leerplätze für EDV Datendosen, jedoch nur die Leerverrohrung ohne Strukturierter Verkabelung pro ca. 15 m2

- Waschraum, WC
 - Deckenleuchten mit Bewegungsmelder
 - Spiegelleuchte über komplette Spiegellänge
 - Schukosteckdose je Vorraum

- Teeküche
 - Deckenleuchten oder Pendelleuchte je nach Gegebenheit des Bestands samt Schalter
 - Auslässe für Küche (Kühlschrank, Mikrowelle, Kaffeemaschine, Geschirrspüler, Herd, Schukosteckdose Arbeitsplatz)
 - Reinigungssteckdose

- Server
 - 1 Bodeneinbaudose eckig mit 2 Schukosteckdosen Netz, 2 Schukosteckdosen EDV, 2 Leerplätzen für EDV-Datendosen
 - Reinigungssteckdose
 - Deckenleuchten samt Schalter

Schließanlage

Die Schließanlage für den Hauptzugang vom Aufzugsvorplatz zum Mietobjekt wird vom Vermieter beigestellt.
Eine interne Schließanlage ist vom Mieter zu beauftragen.

Sonstige Ausstattungsgegenstände

- Vorbereitung für Firmen Hinweistafeln und Beleuchtung des Eingangsbereich in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technische Einrichtungen so hergestellt, dass sie den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und behördlichen Vorschriften entsprechen.

Änderungen der Ausstattung, welche durch technische Erfordernisse oder Behördenauflagen bedingt sind, sowie Material- und Fabrikatsänderungen sind ausdrücklich vorbehalten.

Zusätzliche Behördenauflagen auf Grund der späteren Nutzung durch den Mieter, sind nicht im Leistungsumfang berücksichtigt.