

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## SMART CITY GRAZ MITTE - BAUFELD SÜD

WOHNBAU MIT GESCHÄFTS- UND BÜROFLÄCHEN  
WAGNER-BIRO-STRASSE 84,84A,84B; 8020 GRAZ

282 WOHNHEITEN MIT INSGESAMT 12.035M<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE  
14 GEWERBEFLÄCHEN MIT INSGESAMT 4.635M<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE  
66 PKW-STELLPLÄTZE IM GEBÄUDE EG INTEGRIERT  
67 PKW-STELLPLÄTZE IM FREIEN, 499 FAHRRADABSTELLPLÄTZE  
STAND: 14.02.2018

### PROJEKTDESCHEIBUNG

Die Wohnhausanlage besteht aus einem kompakten mäanderförmigen 7 geschossigen Baukörper mit insgesamt 282 Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von 12.035m<sup>2</sup> und Gewerbeflächen im Ausmaß von ca. 4.635m<sup>2</sup>. Die vertikale Erschließung erfolgt über drei zu den Gängen hin offene Stiegenhäuser, jeweils mit einem Lift, welcher alle Geschosse erschließt. Aus brandschutztechnischer Erfordernis, befindet sich an der südöstlichen Gebäudeecke eine zusätzliche Fluchttreppe. Die horizontale Erschließung erfolgt über Gänge und Laubengänge. Vorgelagert zu den Laubengängen befinden sich Kellerersatzräume aus nichtbrennbaren Stahl-Containern. Weitere Kellerersatzräume befinden sich im EG-Zwischengeschoß über den Müllräumen. Aus schalltechnischen Gründen sind die südlichen Laubengänge verglast.

Im Erdgeschoss befinden sich dzt. sieben geplante Geschäftsflächen, zwei Kinderkrippen, ein Kindergarten, Technikräume, Müllräume, Gemeinschaftsräume sowie die Parkgarage für 66 PKW Stellplätze und 70 Fahrradabstellplätze. Im 1.Obergeschoss befinden sich 47 Wohnungen mit Balkonen, 72 Fahrradabstellplätze und eine Bürofläche mit ca. 230 m<sup>2</sup> und hofseitigem Balkon im nordöstlichen Bereich. Weiters befinden sich im 1.OG zwei intensiv begrünte Innenhöfe mit Kinderspielplatzfläche und eine ost/west Durchquerung des Gebäudekomplexes. In den Regelgeschossen 2.Obergeschoss bis 4.Obergeschoss befinden sich je 47 Wohnungen mit Balkonen, 72 Fahrradabstellplätze und eine Bürofläche mit ca. 243 m<sup>2</sup>. Im 5.Obergeschoss befinden sich 47 Wohnungen mit Balkonen, 72 Fahrradabstellplätze und eine Bürofläche mit ca. 205 m<sup>2</sup> und hofseitiger Terrasse. Im 6.Obergeschoss befinden sich 47 Wohnungen mit Balkonen, 72 Fahrradabstellplätze und der Luftraum von der sich im 5.OG befindlichen Bürofläche.

# ERDGESCHOSS (NICHT UNTERKELLERT)

## FUNDAMENTPLATTE

Stahlbetonfundamentplatte, Stärke lt. Statik inkl. Bewehrung und Fundamenterdungsbänder.

## WÄNDE / FASSADE

Außenwände aus Stahlbeton mit innen- bzw. außenliegender Wärmedämmung. Entsprechend der architektonischen Vorgaben wird die EG-Fassade aus einer Kombination aus Sichtbeton, hinterlüfteter Blechfassade und Vollwärmeschutzfassade hergestellt. Die Außenwand der Geschäftsflächen zu den Parkplätzen wird in Form einer Stahlbetonskelettkonstruktion mit vorgesetzter Pfostenriegelfassade hergestellt.

Tragende Innenwände aus Stahlbeton oder Betonfertigteilen.

Nicht tragende Innenwände mit 10 bis 22cm starken Gipskartonwänden.

Die Trennwände der Kellerersatzräume im Zwischengeschoß werden mit fertigen Wandelementen der Fa. Braun, System Signum oder gleichwertig hergestellt. Die Kellerersatzräume dienen ausschließlich zu Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen Gegenständen.

## DECKE

Ortbetondecke bzw. Fertigteildecke inkl. Bewehrung laut statischen Erfordernissen.

## STIEGENHAUS

Ortbetonstiege bzw. Fertigteilstiege. Stahlgeländer mit Formrohr- oder Flachstahlrahmen, mit Füllstäben und Handläufen, lackiert.

## TÜREN ALLGEMEIN

Stahltüren (laut Plan) in der entsprechenden Brandschutzanforderung.

## ELEKTROINSTALLATION

### GEWERBEFLÄCHEN

In den Gewerbeflächen erfolgt die Hauptzuleitung für Strom und Telefon/EDV bis zum Verteilerkasten, restliche Verkabelung vom Mieter.

### ALLGEMEINFLÄCHEN

Zugänge, Stiegenhäuser und Gänge sind ausreichend beleuchtet, inkl. Beleuchtungskörper (Opalglasleuchten bzw. lt. Architekt), inkl. erforderlicher Bewegungsmelder, inkl. eventuell erforderlicher Fluchtwegs-Beleuchtung und Rauchwarnmelder.

### GARAGE

Die Garage ist ausreichend beleuchtet, inkl. Beleuchtungskörper (Wannenleuchten), inkl. erforderlicher Bewegungsmelder, inkl. eventuell erforderlicher Fluchtwegs-Beleuchtung und Rauchwarnmelder. 2 Garagenstellplätze sind mit einer E-Ladestation ausgestattet.

### ALLGEMEINRÄUME

Ausreichende Beleuchtung und E-Versorgung der technischen Anlagen (Technikräume, Heizung, usw.) und der allgemeinen Nebenräume (Müllraum, Fahrradabstellräume, usw.), inkl. Beleuchtungskörper (Leuchtstoffbalken), inkl. erforderlicher Bewegungsmelder, inkl. eventuell erforderlicher Fluchtwegs-Beleuchtung und Rauchwarnmelder, inkl. sonst. erforderlicher Komplettierung.

## HEIZUNG

Fertige Installation der Heizanlage.

Die Heizung erfolgt in den Gewerbeflächen mittels Fußbodenheizung. Jede Einheit erhält einen Mietwärmemengenzähler. Die Auslegung erfolgt mittels Wärmebedarfsberechnung der üblichen Standardnormen. Zentrale Regelung über einen Raumthermostat im Referenzraum, zusätzlich separate manuelle Regelung jedes einzelnen Heizkreises im Fußbodenverteiler möglich.

Die Wärmeerzeugung erfolgt primär über eine Fernwärmeversorgung. Weiters werden am Grundstück 20 - 30 Tiefensonden seitens der Energie Graz errichtet und betrieben welche sekundär zur Wärmeerzeugung herangezogen werden.

Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral je nach Erfordernis durch den Mieter.

## LÜFTUNG

Die Gewerbeflächen werden über Lüftungsanlagen, ausgelegt mit 2-fachen Luftwechsel je Stunde, am Dach versorgt.

## ESTRICH

In den Gewerbeflächen schwimmender Estrich in erforderlicher Stärke, geeignet für Fußbodenheizung. Gebundene Beschüttung als Ausgleich, Wärme- und Trittschalldämmung, Folie und Randstreifen. Genauer Aufbau lt. Bauphysik. Parkgarage flügelgeglättete Fundamentplatte.

## INNENAUSBAU

Die Gewerbeflächen werden abgesehen von den Sanitärzellen/WC-Anlagen generell als Edelrohbau, ohne Oberflächen (Malerarbeiten, Fliesen, Bodenbeläge, usw.) und ohne Zwischenwände, hergestellt. Die Versorgungsleitungen (Strom, Telekom, Wasser, ...) werden nur bis zum Übergabepunkt hergestellt, die Leitungen innerhalb der Gewerbeeinheiten sind vom Mieter/Nutzer selbst herzustellen.

# 1. - 6.OBERGESCHOSS

## WÄNDE

Außenwände in Stahlbetonausführung bzw. aus Betonfertigteilen mit außenliegendem Vollwärmeschutzsystem, innenseitig verputzt/gespachtelt. Wohnungstrennwände, tragend, aus Stahlbeton bzw. Betonfertigteilen, wo erforderlich, inkl. einer einseitigen Gipskartonvorsatzschale, ansonsten verputzt/gespachtelt. Nicht tragende Innenwände mittels 10 cm (wo erforderlich 12,5 cm) starken Gipskartonwänden, 1-lagig beplankt, laut Plan.

## DECKE

Ortbetondecke bzw. Fertigteildecke inkl. Bewehrung nach statischen Erfordernissen.

Aufgrund technischer Notwendigkeiten kann die fallweise Ausführung abgehängter Gipskartondecken oder Rohrverkleidungen erforderlich sein. Dies kann eine dementsprechende Verringerung der Raumhöhe mit sich bringen.

## STIEGENHAUS

Ortbetonstiege bzw. Fertigteilstiege vom Erdgeschoss bis ins 6.Obergeschoß. Stahlgeländer mit Formrohr- oder

Flachstahlrahmen, mit Füllstäben und Handläufen, lackiert.

## SATTELDACH 8-10° (HAUPTDACH) UND FLACHDACH (INNENHÖFE)

Dachabdichtung lt. Vorschrift sowie Wärmedämmung lt. Bauphysik.

## SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten (Dachrinnen, Ablaufrohre etc.) werden in Aluminiumblech beschichtet ausgeführt (Farbton lt. Architekt).

## LIFTANLAGE

Drei behindertengerechte Aufzugsanlagen, geeignet zur Fahrradmitnahme, mit Nutzlast von mind. 1150 kg, Ausführung entsprechend den einschlägigen Vorschriften.

## FENSTER UND SONNENSCHUTZ

Kunststoffenster in Weiß mit Wärme- und Schallschutzverglasung lt. Bauphysik. Fenster und Balkontüren laut Plan, Fenstergriffe in Weiß. Fensterbänke innen: Max-Fensterbank in Weiß (glatt od. strukturiert) oder gleichwertig; Fensterbänke außen: Aluminium natureloxiert oder Weiß.

Sonnenschutz bei den Fenster- und Türelementen laut Bauphysik, mit manueller Bedienung.

## WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

Holzeingangstüre (Farbe Weiß, glatt bzw. lt. Architektenvorgabe) in einer lackierten Stahlzarge, inkl. Mehrfachverriegelung (WK II), Türdichtung, Türspion, Türschild und teilweise, wenn erforderlich, mit Selbstschließer. Schallschutz lt. Bauphysik, Brandschutz lt. Brandschutzkonzept.

## TERRASSEN- BALKONKONSTRUKTION UND GELÄNDER

Fertigteilbalkonplatte sandgestrahlt; Stahlgeländer mit Formrohr- oder Flachstahlrahmen, mit Füllstäben, verzinkt.

## ELEKTROINSTALLATION

Sub-Stromkreisverteiler in den Wohnungen unter Putz, eingerichtet für die erforderliche Anzahl von Stromkreisen, bestückt mit FI-Schalter und den erforderlichen Leitungsschutzschaltern. Verdrahtung der gesamten Elektroinstallation.

Telefon/EDV: Telekomzuleitung in jede Wohnung bis Verteilerdose im Vorraum, Leerverrohrung in Wohnraum und Schlafzimmer.

Im Wohnzimmer ist der TV-Anschluss fertig verkabelt und in Schlafzimmern erfolgt eine Leerverrohrung.

Die jeweilige Signal- und Datenversorgung ist vom Nutzer direkt mit dem vorhandenen Anbieter zu vereinbaren und entsprechende Verträge sind zwischen Anbieter und Nutzer direkt abzuschließen.

Schalter und Schukosteckdosen mit quadratischen Abdeckplatten, Marke z.B. Siemens Delta, Weiß od. gleichwertig. In der Wohnung ist eine provisorische Grundbeleuchtung (je Raum eine Fassung mit Leuchtmittel) enthalten.

### Für die einzelnen Räume (lt. Plan) ist folgende Ausstattung vorgesehen:

Generell sind in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen Deckenrauchmelder lt. Vorschrift situiert.

#### WOHNZIMMER

2 x Schukosteckdose 1-fach, 2 x Schukosteckdose 2-fach, 2 x Ausschalter, 2 x Deckenlichtauslässe, 1 x TV/SAT fertig verkabelt, 1x EDV leerverrohrt, 1 x Raumthermostat.

#### KÜCHE BZW. KÜCHENBEREICH

2 x Schukosteckdose 2-fach, je 1 x Schukosteckdose für Dunstabzugshaube, Mikrowelle, Geschirrspüler und Kühlschrank, 1 x Geräteauslass 400V (E-Herd), 1 x Wandauslass nicht geschaltet, 1 x Ausschalter, 1 x Deckenlichtauslass.

#### SCHLAFZIMMER (ELTERN)

4 x Schukosteckdose 1-fach, 1 x Ausschalter, 1 x Wand – oder Deckenlichtauslass, (1 x TV/ SAT/ EDV leerverrohrt)

#### KINDER- BZW. ARBEITSZIMMER

3 x Schukosteckdose 1-fach, 1 x Ausschalter, 1 x Wand – oder Deckenlichtauslass, (1 x TV /SAT/ EDV leerverrohrt)

#### BAD

1 x Schukosteckdose 1-fach FR UP, 1 x Schukosteckdose für Waschmaschine, 1 x Serienschalter, 1 x Wand- oder Deckenlichtauslass, 1 x Wandauslass nicht geschaltet, 1 x Schukosteckdose 1-fach für optionalen Elektro-Badheizkörper, Lüftungsschaltung über Serienschalter.

#### WC

1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenlichtauslass, Lüftungsschaltung (Volllast) über Lichtschalter und Nachlaufrelais.

#### ABSTELLRAUM (TEILWEISE)

1 x Schukosteckdose 1-fach, 1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenlichtauslass, (1 x Medienverteiler - wenn nicht im Vorraum)

#### VORRAUM

1 x Schukosteckdose 1-fach, 2 x Wechselschalter, 1 x Wand- oder Deckenlichtauslass, Gegensprechanlage, (1 x Telefon/Daten), 1 x Elektroverteiler, 1 x Medienverteiler (wenn nicht im Abstellraum).

#### Terrasse/Balkon

1 x Schukosteckdose 1-fach FR UP, 1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenlichtauslass mit Außenleuchte lt. Architekt.

#### LÜFTUNG

Mechanisch mit Ventilatoren in Bädern und WC ohne Fenster.

Abstellraum über Lüftungsgitter im Türblatt.

Küchenlüftung erfolgt über Umlufthaube (kein Dunstabzug).

Die Büroflächen werden über Lüftungsanlagen, ausgelegt mit 2-fachen Luftwechsel je Stunde, am Dach versorgt.

#### HEIZUNG

Fertige Installation der Heizanlage.

Die Heizung erfolgt in den Wohnungen und Büroflächen mittels Fußbodenheizung. Jede Einheit erhält einen Mietwärmemengenzähler. Die Auslegung erfolgt mittels Wärmebedarfsberechnung der üblichen Standardnormen. Zentrale Regelung über einen Raumthermostat je Wohnung/Büro im Referenzraum (z.B. Wohnzimmer), je Raum ein eigener Heizkreis, welcher zusätzlich manuell im Fußbodenheizungsverteiler geregelt werden kann.

Die Wärmeerzeugung erfolgt primär über eine Fernwärmeversorgung. Weiters werden am Grundstück 20 - 30 Tiefensonden seitens der Energie Graz errichtet und betrieben welche sekundär zur Wärmeerzeugung herangezogen werden.

Die Warmwassererzeugung erfolgt zentral.

## SANITÄR

Fertige Installation gemäß Darstellung im Plan der Kalt- und Warmwasserleitungen sowie der Abwasserleitungen. Jede Einheit (Wohnung) erhält Mietwasserzähler für Kalt- und Warmwasser.

Für die einzelnen Räume (lt. Plan) ist folgende Ausstattung vorgesehen:

### WC

- 1 x WC mit WC Sitz , Einbauspülkasten (Zweimengenspültechnik)
- 1 x Handwaschbecken mit Einhandmischer (Kaltwasser)

### BAD

- 1 x Badewanne 170x75 cm (Stahl oder Kunststoff) mit Wannenfüll- und Brause-EH-Mischer inkl. Duschstange, Brauseschlauch und Handbrause  
oder (siehe Plan)
- 1 x begehbare Dusche verfließt ca. 80 x 80 cm mit "walk in" Verglasung inkl. Brausearmatur, Duschstange, Brauseschlauch und Handbrause,
- 1 x Waschtisch 60 cm
- 1 x Anschluss für Waschmaschine

Sanitärobjekte (Keramik) Fabrikat Comfort Star in Weiß od. gleichwertig

Sanitärobjekte (Wannen) Fabrikat Comfort Classic in Weiß od. gleichwertig

Armaturen Fabrikat Kludi Logo Neo in Chrom od. gleichwertig.

### KÜCHE

Zuleitungen, Kalt- und Warmwasseranschlüsse sowie Abflussanschluss für Spüle und Geschirrspüler.  
Küchenwarmwasser wenn möglich vom zentralen Warmwasser, sonst mit 5-Liter Untertischspeicher

### AUSSENBEWÄSSERUNG

Im Allgemeinbereich frostsichere Auslaufarmaturen

### ESTRICH

Schwimmender Estrich in erforderlicher Stärke, geeignet für Fußbodenheizung. Gebundene Beschüttung als Ausgleich, Wärme - und Trittschalldämmung, Folie und Randstreifen. Aufbau lt. Bauphysik.

### FLIESENLEGER

#### WC+ Bad:

Boden – Firma Procasa, Produkt Salon 30x60 oder gleichwertig, Farbe lt. Architekt  
Verfugung in Manhattan bzw. auf Fliesenfarbe abgestimmt

Wand – Firma Procasa, Produkt Basics 25x44 oder gleichwertig, Farbe lt. Architekt  
Verfugung in weiß bzw. auf Fliesenfarbe abgestimmt. Höhe im Bad ca. 200 cm und im WC ca. 120 cm.

#### Vorraum, Abstellraum (je nach Lage-siehe Plan):

Boden – Firma Procasa, Produkt Salon 30x60 oder gleichwertig, inkl. Fliesensockelleiste, Farbe lt. Architekt  
Verfugung in Manhattan bzw. auf Fliesenfarbe abgestimmt

Stiegenhaus, innenlegende Gänge:

Boden - Firma Procasa, Produkt Salon 30x60 oder gleichwertig, inkl. Fliesensockelleiste, Farbe lt. Architekt  
Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt.

Die Verlegung erfolgt generell orthogonal (gerade Verlegung), Isolierung im Spritzwasserbereich bei Badewanne und Dusche.

## PARKETTBODEN

Restliche Wohnräume: Fertigklebeparkett, Holzart: Eiche, Randleisten dazu lackiert.  
Alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichsprofile in Alu- Natur eloxiert, wo erforderlich.  
In Büroflächen (Ausnahme Sanitärbereich/WC) Estrich für bauseitige Belegung durch Mieter.

## SCHLIESSANLAGE UND BRIEFKÄSTEN

Schließanlage System EVVA oder glw.  
Hausbrieffachanlage System Renz oder glw.

## INNENTÜREN

Innentürblätter mit Wabenfüllung, Oberfläche beschichtet in Weiß  
Holzumfassungszarge, Oberfläche beschichtet in Weiß 2 Stück Bänder verzinkt  
Beschlag: Marke HOPPE Amsterdam mit Rundrosette oder glw. und Buntbartschloss (bei WC mit WC-Verriegelung)

## MALER

Dispersionsanstriche samt erforderlicher Grundierungs- und Abdekarbeiten,  
Wohnungen Farbe Weiß, Allgemeinbereiche weiß bzw. lt. Farbkonzept Architekt.

## AUSSENFASSADE

Liefern und Anbringen eines Vollwärmeschutzes, Ausführung und Stärke lt. Bauphysik mit EPS-F Platten bzw. MW  
lt. Brandschutz und Abrieb. (Fassadenkonzept lt. Architekten). Im Spritzwasserbereich mittels XPS-Platten.

# ALLGEMEIN

## AUSSENANLAGEN

Laubengang und Balkone:	Fertigteil-Stahlbetonplatten, Oberfläche sandgestrahlt, Stahlgeländer mit Formrohr- oder Flachstahlrahmen, mit Füllstäben, verzinkt.
Zugänge, Allgemeinflächen:	lt. Außenanlagenkonzept Architekt: Asphalt- oder Betonbelag, Platten- oder Pflasterbelag bzw. Sickerpflaster, Rasenfläche, Pflanzungen (Bäume) lt. Behörde
Innenhof 1.OG:	Rasenfläche, intensive Begrünung / Bepflanzung
Kinderspielplatz:	Rasenfläche, wo erforderlich Fallschutzoberfläche, Spielgeräte lt. Vorschrift.

## E-MOBILITÄT

Im Freien befinden sich Lademöglichkeiten für 2 E-Autos, 10 E-Fahrräder und 4 E-Mopeds. In der Parkgarage befinden sich weitere 2 Ladestationen für E-Autos.

## PHOTOVOLTAIK

Zur Umsetzung eines "smarten" Energiekonzeptes, beabsichtigt die Energie Steiermark, neben den Tiefensonden, eine Photovoltaikanlage am Dach mit ca. 448 Modulen und einer Gesamtleistung von ca. 150 kWp zu errichten.

## ALLGEMEINES

Der Bauträger behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann.

In den Plänen dargestellte Möblierungen sind als Vorschläge anzusehen und in der Leistung des Bauträgers nicht enthalten.