



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

FE Business Park Ansfelden
Bauabschnitt 05

Am Grünwallpark
in 4052 Ansfelden

Allgemeines zum Bauvorhaben

Projektinformation:

Adresse:	Grünwallpark, 4052 Ansfelden
BVH:	Neubau Betriebsanlage (BA05)
Größe:	ca. 1.544 m ²
Grundstück:	ca. 3.089 m ²
Ausstattung:	belagsfertig
GSt.Nr.:	2794/4
EZ:	neu
KG:	45313 Ansfelden

Bauausführung:

FE Business Parks GmbH
Lothringenstraße 18
4501 Neuhausen a. d. Krems
Kontakt: office@fe-businessparks.at
+43 677 617 04 829

Planverfasser:

FE Business Parks GmbH
Lothringenstraße 18
4501 Neuhausen a. d. Krems
Kontakt: office@fe-businessparks.at
+43 677 617 04 829

Baukoordinator:

Kufleitner Bauconsulting e.U.
Pagenweg 1
4622 Eggendorf im Traunkreis
Kontakt: office@k-bauconsulting.at
+43 660 511 99 25

1. Präambel

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist erstellt auf Basis der Einreichplanung vom 05.06.2025 und wird entsprechend dem Projektfortschritt detailliert angepasst bzw. abgeändert. Sofern in der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung Materialien, Fabrikate oder Produkte genannt werden, gelten diese als Leitprodukte für die Ausführung. Der Verkäufer behält sich das Recht vor, Änderungen in der Planung als auch in der Bauausführung und der Ausstattung vorzunehmen, wenn diese aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig sind, insbesondere wenn diese geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Käufer zumutbar sind. Diese Änderungen berechtigen zu keinen Preis- und Vertragsänderungen.

2. Aufschließung

Das Grundstück ist an der öffentlichen Straße aufgeschlossen.

3. Energiestandard:

HWBref,SK 134,0 kWh/m²a

4. Bauausführende Firma

FE Business Parks GmbH
Lothringenstraße 18
4501 Neuhausen a. d. Krems

5. Standsicherheit, Statik

Jeder Business Park wird hinsichtlich Standsicherheit für den konkreten Standort individuell von einem befugten Statiker dimensioniert. Bei diesen Berechnungen werden die laut gültiger Norm an der Baustelle anzunehmenden Schnee-, Wind- und Erdbebenlasten berücksichtigt.

6. Raumhöhen

Die maximale Raumhöhe beträgt ca. 6,50 m.

7. Außenwände

Die 25cm starken Stahlbetonaußenwände (Hohlwände ausbetoniert) werden mit 80mm dicken Wandpaneelen mit verdeckter Befestigung verkleidet.

Farbe: R9007, Graualuminium

Wärmedämmwert (U) 0,29 W/m²K

Feuerschutzklasse der Stahlbetonaußenwand: REI 90

8. Innenwände

25cm starke Stahlbetoninnenwände (Hohlwände ausbetoniert). Diese werden wie auch die Innenseite der Außenwände weder ausgemalt noch verkleidet.

Feuerschutzklasse der Stahlbetoninnenwand: REI 90

9. Dachkonstruktion Flachdach

Aufbau von außen nach innen

- 2-lagige Flachdachabdichtung (obere Lage beschiefert)
- EPS Gefälledämmung
- Dampfsperre
- Hohldielendecke

Wärmedämmwert (U) 0,13 W/m²K
Feuerschutzklasse der Hohldeckendecke: REI 90
teilweise extensiv begrünt aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes

10. Sektionaltore¹

In den einzelnen Tops werden Sektionaltore mit der folgenden Ausstattung eingebaut:

Breite: 4000 mm
Höhe: 6000 mm
Nutzbare Durchfahrtshöhe: ca. 5890 mm

5 stk. Alu-Rahmensektionen eloxiert, thermisch getrennt mit 40mm Dreifachverglasung
4 stk. 60 mm ISO Paneele mit Mikroprofilierung in RAL 9007
Schienensystem, Standard Lift T450 mit Distanzprofil
Elektroantriebspaket 400V in Selbsthaltung mit Torsteuerung TS971 GfA inkl. Seilbruch- und Hochschiebesicherungsicherung
System: Spiralkabel
Nothandkette für Notbetätigung angepasst an Torhöhe
Schlupftür nach außen öffnend
Niedrige Schwelle (16mm)
inkl. Schlupftürschalter
Durchgangsmaße ca.: 800mm X 2000mm

Technische Daten:
Beständigkeit gegen Wassereintritt (EN 12425): Klasse 0
Widerstand gegen Windlast (EN 12424): Klasse 3
Luftdurchlässigkeit (EN 12426): Klasse 2
Schalldämmung (DIN und ISO 717-1, 140-3,4): 24 dB
Wärmedurchgang / U-Wert (EN 12428): 2,12 W/m²K
inkl. Prüfbuch Tor.support
Panikschloss für Schlupftür (Drücker/ Drücker)

11. Fenster

Es werden effiziente Kunststoff-Fenster in Weiß mit Mehrkammer-Profilen und 2-Scheiben- Verglasung (U_g = 0,67 W/m²K) eingebaut. Der gemittelte U-Wert über das gesamte Fenster U_w beträgt ca. 1,17 W/m²K.
Aussenfarbe: Weiß
Innenfarbe: Weiß
Beschlagssystem: Winkhaus ActivPilot Concept Basic
Grifftyp: Griff Tekla
Grundkörper weiß, Dichtung beidseitig schwarz

12. Nebentüren

Technikraum:
Einflügel Nebentür mit thermischer Trennung DB60
Aluminium Rahmenkonstruktion mit thermischer Trennung
inkl. Profilzylinder und verstellbaren Türbändern
Rahmenaußenmaß: 1180 x 2190 mm
Nutzbare Durchgangslichte: ca. 1000 x 2110 mm
Öffnungsrichtung: nach innen
Füllung: Alu-Paneel 40 mm
Rahmenfarbe: RAL 9007 Graualuminium
Füllungsfarbe: RAL 9007 Graualuminium
Extras: Sicherheitsbolzen

¹ Details siehe Beilage Nr. 5 bis 6

13. Fensterbänke

Bei allen Fenstern werden Innen- und Außenfensterbänke eingebaut.

14. Elektroinstallation²

Jede Einheit ist ausgestattet mit einer Kraftsteckdose, einer Steckdosenkombination mit Wippschalter und einer Steckdose für die Warmwasseraufbereitung beim bzw. unter dem Waschtisch. Die gesamte Ausführung erfolgt „Aufputz“.

15. E-Verteiler- bzw. Zählerkasten / Elektro Subverteilerkasten

Im Preis für den E-Verteilerkasten sind alle für unsere Haustechnik erforderlichen Absicherungen (Vorsicherung, FI, Überspannungsschutz, Leitungsschutzschalter, etc.) enthalten. Die Verteilerkästen sind in der Standardgröße für jedes Bundesland gleich ausgeführt und gemäß den ÖVE Richtlinien bestückt. Die Positionierung des E-Verteilerkastens und der eventuell erforderlichen SUB-Verteiler erfolgt im Zuge der Einreichplanung bzw. in den Ausführungsplänen.

Der Prüfbefund für die ausgeführte Elektroinstallation wird für die Fertigstellungsmeldung (Behörde) vom ausführenden und konzessionierten Elektrounternehmen ausgestellt.

16. Nahwärme

Die Beheizung der einzelnen Einheiten erfolgt durch eine Nahwärmestation über die Heizlüfter mit Zähler.

17. Haustechnik³

Die Einheiten werden mit einem Waschbecken inkl. Armatur, Untertischspeicher, Wasserzähler und Raumthermostat für Heizung ausgestattet.

Zusätzliche Kanalabflüsse sind in der Bodenplatte vorgesehen für den nachträglichen Einbau von Sanitäreinrichtungen, Waschbecken etc.

18. Heizlüfter

In jedem Top werden auf der Wand oder auf der Decke Heizlüfter für die Beheizung mit einem eigenen Wärmemengenzähler montiert.

19. Allgemeine Sanitäranlagen und Aufenthaltsraum⁴

Es werden drei Container des Herstellers CONTAINEX zwischen den Bauabschnitten zur allgemeinen Nutzung aufgestellt.

20. Boden

Es wird eine 25cm Stahlbetonfundamentplatte eingebaut und geglättet. Zur Minimierung der Rissbildung werden auf Basis der Angaben des Statikers Fugen in die Stahlbetonplatte eingeschnitten.

² Details siehe Beilage Nr. 7-10

³ Details siehe Beilage Nr. 11-17

⁴ Details siehe Beilage Nr. 1-4

21. Verbaute mechanische/elektrische Geräte

Wir weisen darauf hin, dass verbaute mechanische/elektrische Geräte Wartungsserviceintervallen unterliegen. Werden diese von den Eigentümern nicht eingehalten, erlischt jeglicher Gewährleistungsanspruch, somit können Schäden und Folgeschäden nicht als Mangel angesehen werden.

22. Wartungsarbeiten während der Gewährleistungsfrist

Der Bauträger beauftragt während der Gewährleistungsfrist die ausführenden Firmen mit der Durchführung der erforderlichen Wartungsarbeiten an den errichteten Anlagenteilen, um die Gewährleistung aufrechtzuerhalten. Die entstehenden Kosten werden über die Betriebskosten abgerechnet.

23. Technikraum

Im Technikraum befindet sich die gesamte Technik. Der Bereich für die Elektroinstallationen wird vom Bereich der Heizungsanlage durch Brandschutzpaneele abgetrennt.

24. Bauzeitplan

Baubewilligung: vorhanden
Baubeginn: Herbst 2025
Bauzeit: ca. 12 Monate ab Baubeginn
Übergabe: belagsfertig

25. Kaufpreise und Kaufnebenkosten

Gemäß BTVG bzw. siehe Kaufvertrag.

26. Zahlungsmodalitäten

Siehe Beilage A

27. Anschlusskosten

Die Anschlusskosten für Wasser, Kanal, Strom, Nahwärme und Internet sind in den Baukosten enthalten.

28. Verkehrsflächenbeitrag

Der Verkehrsflächenbeitrag wird von der Gemeinde vorgeschrieben und ist in den Baukosten enthalten.

29. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden entsprechend dem Einreichplan sowie dem Wasserrechtsprojekt ausgeführt. Sämtliche Zufahrtsstraßen werden asphaltiert inkl. der Bodenmarkierung und ausgebildeten Sickermulden übergeben.

30. Sonderwünsche

Änderungen/Sonderwünsche sind zulässig, sofern sie den Bauablauf nicht wesentlich beeinträchtigen und den behördlichen Auflagen entsprechen und sind nach Abstimmung mit der FE Business Parks GmbH direkt mit den Professionisten / Subunternehmen / Lieferanten zu vereinbaren.

31. Betreten der Baustelle

Vor der Übergabe ist es aus Gründen vom Baukoordinationsgesetzes (BauKG) nicht gestattet die Baustelle ohne Beisein der bauausführenden Firma zu betreten.

32. Haarrisse

Haarrisse können grundsätzlich auftreten und sind nach Richtlinien der ÖNORM (B 18202) zu klassifizieren. Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschrumpfung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

33. Silikon- und Acrylfugen

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen, und sollten regelmäßig von den Eigentümern erneuert bzw. gewartet werden. Silikon- und Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

34. Sonstige Fugen

Alle Fugen sind regelmäßig zu warten und können daher nicht als Mangel angesehen werden.

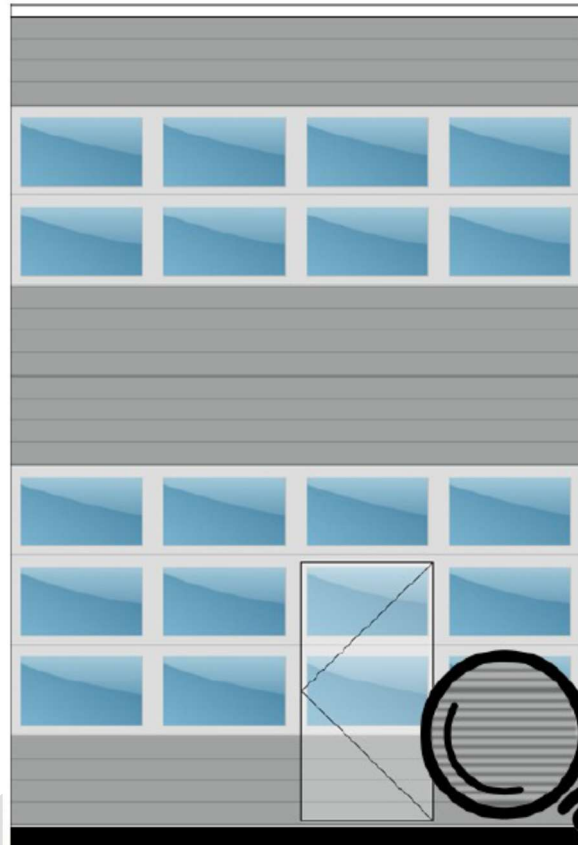
35. Sonstiges

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, sanitäre und sonstige Einrichtungen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Abweichungen/Änderungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt – sind, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, Irrtümer und technischer Ausführung bleiben vorbehalten.

Die Wände und Decken sind als Fertigteile (Hohlwände und Hohldielendecke) ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt. Produktions- und transportbedingt sind in den Räumen Stöße erforderlich. Durch die besonders glatten Anschlussflächen können sich leicht optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und keinen Mangel darstellen. Ebenso treten bei den Baumaterialien, Schrumpfungen und Verformungen auf, welche dann diverse Fugen oder Haarrisse verursachen und nach dem Stand der Technik unvermeidbar sind. Haarrisse sind daher nicht als Mangel anzusehen.

Irrtum und oder Änderungen vorbehalten. Abweichungen zwischen Leistungsbeschreibung und Einreichplan sind möglich. Vertragsgrundlage ist diese Leistungsbeschreibung. Alle unten angeführten Beilagen sind Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

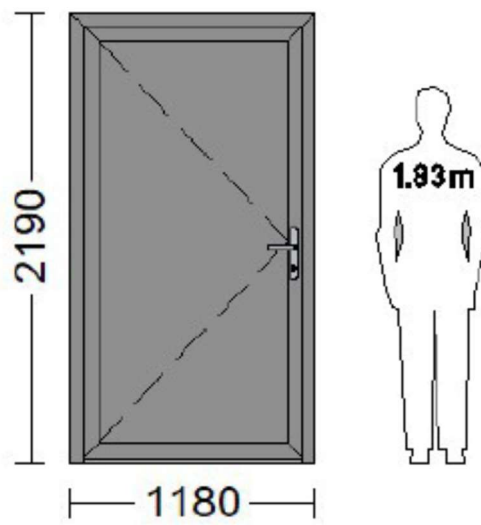
1. Ausstattungsbeispiel Sektionaltore



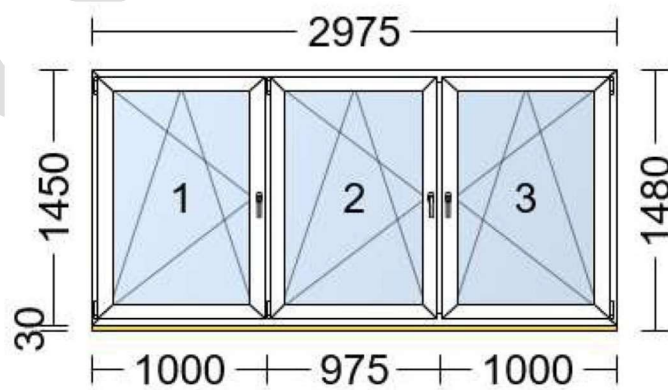
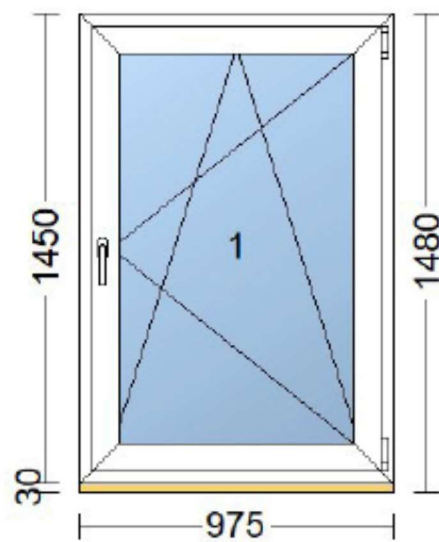
2. Ausstattungsbeispiel Elektroantrieb inkl. Hauptschalter



3. Ausstattungsbeispiel Nebentüre



4. Ausstattungsbeispiel Fenster



5. Ausstattungsbeispiel Kombination Schuko Steckdose mit Wippschalter + Kraftsteckdose



6. Ausstattungsbeispiel Außenleuchten inkl. Bewegungsmelder



7. Ausstattungsbeispiel LED-Feuchtraumleuchte

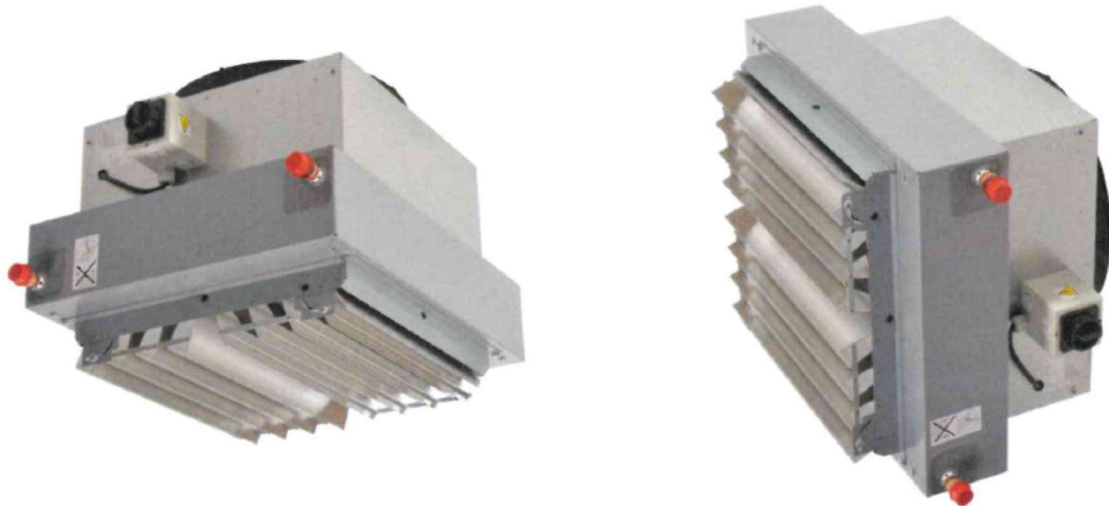


VORABZUG

8. Ausstattungsbeispiel Industrieraumthermostat



9. Ausstattungsbeispiel Heizlüfter



10. Ausstattungsbeispiel Wärmezähler



11. Ausstattungsbeispiel Waschbecken mit Armatur



12. Ausstattungsbeispiel Wasserzähler



13. Ausstattungsbeispiel Kleinspeicher

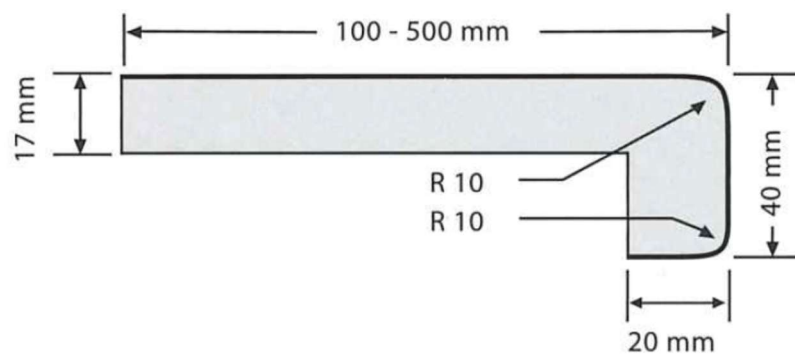


14. Ausstattungsbeispiel Mehrschichtverbundrohre und C-Stahl Systemrohre



15. Ausstattungsbeispiel Innenfensterbänke

HIRTH - Innenfensterbank MIT Blende



Weiß 101

Carrara 102

16. Ausstattungsbeispiel Sanitärcontainer



Entwurf - Stand: 25.08.2025

Ort, Datum

Auftraggeber (1)

Auftragnehmer (2)

Beilagen:

- Beilage Nr. 1 Technische Details Container
- Beilage Nr. 2 Planskizze Container 1
- Beilage Nr. 3 Planskizze Container 2
- Beilage Nr. 4 Technische Beschreibung für Container
- Beilage Nr. 5 Benutzerhandbuch Sektionaltore
- Beilage Nr. 6 Datenblatt Tor 4000x6000
- Beilage Nr. 7 LED-Feuchtraumleuchten
- Beilage Nr. 8 Schuko Steckdose mit Wippschalter
- Beilage Nr. 9 Kraftsteckdose
- Beilage Nr. 10 E-Verteiler
- Beilage Nr. 11 Innenraumthermostat
- Beilage Nr. 12 Wärmemengenzähler
- Beilage Nr. 13 Aufputzwasserzähler
- Beilage Nr. 14 Armaturen
- Beilage Nr. 15 Kleinspeicher
- Beilage Nr. 16 Waschbecken
- Beilage Nr. 17 Heizlüfter
- Beilage Nr. 18 Mehrschichtverbundrohre
- Beilage Nr. 19 Systemrohre