



Baubeschreibung für  
Revitalisierung der  
„Alten Spinnerei“ in Nenzing



Die alte Spinnerei in Nenzing im neuen Glanz





# Die Bauausführung

## I. Außenanlagen und Zufahrt

Von der Bundesstraße L190 (Neu zu errichtender Kreisverkehr) führt die neue Zufahrtsstraße ins Zentrum der Marktgemeinde. Straße asphaltiert mit entsprechendem Gehsteig.

Zuliefermöglichkeiten bieten sich an der Ostseite (Rampe) sowie beim westseitigen Stiegenhaus. Parkplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Die Parkplätze incl. Entwässerung beim Gebäude sind mit teilweise mit Rasengittersteinen ausgeführt oder asphaltiert. Die Zufahrt zu den Parkplätzen ist asphaltiert.

Für den Gastronomiebetrieb im EG wird eine Terrasse mit Frostkoffer bzw. verdichtetem Material geschüttet. Befestigung mit Betonplatten incl. Abläufen.  
Aufgang mit Betonfertigteiltritten bzw. Rampe für barrierefreien Zugang.

Der Zugang zum Gastronomiebetrieb im KG wird mit Betonfertigteilen ausgeführt. Der Boden ist befestigt mit Abläufen für das Regenwasser. Abgrenzungen in Betonfertigteilen bzw. Betonmauern.

Die Parkplätze sowie die Umgebung des WPW werden begrünt und bepflanzt. (nach Absprache mit Gemeinde)

Dachabwässer des Gebäudes werden in Sickerschächte geleitet und am eigenen Grund versickert.

## II. Abbruch- und Ausbrucharbeiten

### **Holzanbauten West und Südseite:**

Die bestehenden Holzbauten werden abgerissen und entsprechend entsorgt.  
Abbruch des bestehenden Holzturmes am Dach auf der ostseitigen Dachfläche.

### **Mauerabbruch West und Nordseite:**

Ein Teil des Anbaus an der Nordseite (Bereich Heizraum) wird abgebrochen und entsorgt.  
Weiters werden die Anbauten an der Westseite abgebrochen und entsorgt. Der WC –Turm wird im Bestand erhalten. (war vorher als Abbruch vorgesehen)

## III. Baumeisterarbeiten

### **Geschosstreppen**

Errichtung der neuen Treppe beim Fluchtausgang an der Westseite (Treppe aus KG-Bar).

### **Ausbrucharbeiten incl. Entsorgung**

Ausbruch der Mauerfläche für neues Treppenhaus an der Westseite.  
Ausbruch der notwendigen Fensterflächen im Dachgeschoss. (Traufenseite)  
Ausbruch der derzeit zugemauerten Fenster an der Westseite im Erd- und Obergeschoss.  
Ausbruch der Fenster für die Gastronomieausgänge EG (Terrasse) an der Westseite.  
Ausbruch Tür für Fluchstiege im KG  
Ausbruch des Lichtschachtes im Inneren des WPW (Gangbereich)  
Wanddurchbruch für neuen Personenlift im Stiegenhaus.

### **Terrassen EG**

EG-Terrasse mit Frostkoffer geschüttet. Als Belag werden Betonestrichplatten in Splitt verlegt mit entsprechenden Abläufen für das Regenwasser.  
Die Aufgänge zur Terrasse sind teilweise mit Trittstufen in Beton ausgeführt. Weiteres wird eine behindertengerechte Rampe zum Haupteingang ausgeführt

### **Zugang zum Untergeschoss (Bar)**

Errichtung der neuen Treppen an der Ostseite incl. Abtrennung – Ausführung mit Beton-Fertigteilen

## IV. Spengler- und Schwarzdeckerarbeiten / Dachdeckerarbeiten mit Dachfenstern

### **Spenglerarbeiten**

Liefen und Montieren der entsprechenden Verblechungen und Regenfallrohre (bis Geländeoberkante) in rostfreiem Blech oder Kupfer. Notwendiges Ausbessern der Blechdacheindeckungen beim Anbau im Nordbereich.

### **Dachdeckerarbeiten**

Die gesamte Dachfläche wird mit Dachziegeln neu gedeckt, die Türme werden mit den bestehenden Ziegeln ausgebessert und gedeckt. Deckung incl. Entlüftungssteinen und Schneesicherung und Anarbeiten an Dachfenster.

### **Dachfenster 2. OG +DG**

Liefen und montieren von Dachfenstern mit innenliegender Beschattung (Stoffrollo). Größen und Anzahl lt. Plan bzw. Vorgabe Arbeitsinspektor. Incl. Anarbeiten und Verblechungen.

## V. Zimmermannsarbeiten

Ausbessern der Dachfläche (bei Abbruch Turm) incl. Konstruktion, Unterkonstruktion, Dachlattung, etc. Ausbessern bzw. Auswechseln der Stirnbretter und des Vordachs beim gesamten Gebäude. Auswechslungen im Dachflächenbereich für Dachfenster.

## VI. Fassadenputz und Maler außen / Gerüst

### **Fassadenverputz**

Ausbessern der bestehenden Putz-Fassade incl. Neuspachtelung der beschädigten Flächen. Die Fassade im Süd -und Westbereich (bei Ausbrucharbeiten) wird ebenfalls entsprechend ausgebessert Ausführung mit Grundputz und Edelputz. Kanten mit Eckschutzschienen.

### **Malerarbeiten außen**

Gesamte Fassade neu gemalt incl. Ausbesserung, Farbe lt. Farbkonzept Dachuntersicht – alle sichtbaren Holzteile werden ebenfalls gestrichen, Farbe lt. Farbkonzept

### **Fassadengerüst**

Das gesamte Gebäude wird eingerüstet lt. den entsprechenden Sicherheitsvorschriften.

## VII. Schlosserarbeiten

### **Außengeländer und Stiegegeländer:**

Verzinkte Stahlkonstruktionen inkl. Befestigung am Mauerwerk. Außentreppe Zugang und Pub.

### **Kellertüren:**

Umfassungs-Stahlzargen mit Blech-Türblättern inkl. Drücker- Ausführung teilw. als T30

### **Gesamtes neues Stiegenhaus Westseite:**

Ausführung als Stahlkonstruktion mit Glas- und Gipskartonverkleidung incl. Stiegegeländer und entsprechender Brandschutz-Türe. Treppenverlauf vom EG bis ins 2. OG

### **Schließanlage / Briefkästen:**

Schlüssel passend für Haupttüre, Nebeneingang, Büroeingangstüre, und Briefkästen. Die Briefkastenanlage wird im Stiegenhausbereich (Erdgeschoss) montiert.

## VIII. Verputz innen

Ausbesserung der Verputzfläche innen mit Kalk-Zement-Grundputz auf allen Wänden im Erdgeschoss sowie in den restlichen Obergeschossen.

Die neuen Wandausbrüche werden neu verputzt und mit Kantenschutzleisten ausgeführt. Die Wände sind glatt gespachtelt.

Beschädigte Wandflächen in den jeweiligen Geschossen (außer KG und DG) werden falls notwendig saniert mit Gewebe verstärkt und ebenfalls gespachtelt.

## IX. Trockenausbau- Isolation / WC-Trennwände

### **Büro Trennwände**

Gipskartonständerwände 4-fach beplankt, Schalldämmwert ...DB  
Alle Flächen (außer bei WC-Fliesenhöhe) malfertig verspachtelt, inklusive Eckschutzschienen.  
Die bestehenden Stahlsteher werden nicht verkleidet und bleiben sichtbar.

### **Büro Zwischenwände**

Gipskartonständerwände doppelt beplankt  
Alle Flächen malfertig verspachtelt, inklusive Eckschutzschienen.  
Die bestehenden Stahlsteher werden nicht verkleidet und bleiben sichtbar.

### **WC- Trennwände**

in Fertigelementen incl. Tür

### **Geschossausbau 2. OG**

Verkleiden der Dachschrägen und der Decke mit Gipskartonplatten incl. Spachtelung, Unterkonstruktion und entsprechender Wärmedämmung. Leibungen der Dachfenster verkleidet.

## X. Heizungs- und Sanitärinstallationen / Lüftungsanlage

### **Heizungsinstallationen**

Als Wärmeerzeuger dient die bestehende Gasanlage. Die Energieversorgung ist ganzjährig für den Heizungs- und Warmwasserbetrieb gewährleistet. Die Verteilung erfolgt über Heizungsrohre, die Aufputz verlegt werden. Die Rohre sind ausreichend isoliert, um Wärmeverluste zu minimieren.

Heizkörper in allen Büroräumen (außer Lager -und Abstellräumen) vorgesehen. Zuleitungen Aufputz verlegt.

Der Energieverbrauch wird mit elektronischen Wärmemengenzählern erfasst, wodurch eine genaue und detaillierte Heizkostenabrechnung möglich ist.

### **Sanitäre Installationen**

Die erforderlichen Warm- und Kaltwasserleitungen in Kupfer-, Kunststoff- oder Blankrohren, samt Form- und Verbindungsstücken, inklusive erforderlichen Sicherheits-, Rückschlag- und Druckreduzierventilen. Abflussleitungen in Geberit -Rohren, Dimensionierung gemäß Ö -Norm.  
Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls mit Gas bzw. Nachtstrom.

Die Leitungen sind Aufputz verlegt.

Pro Geschäfts/Officeeinheit sind eine Kalt und Warmwasserleistung sowie ein Sanitärabfluss vorgesehen incl. Armaturen – ohne Einrichtungsgegenstände.

Sanitäreinrichtungen in den Nasszellen lt. Plan.

Je ein Behinderten WC im EG und 1.OG vorhanden.

### **Lüftungsanlagen**

Für die Gastronomiebetriebe im EG und KG sind Lüftungsanlagen lt. Ö-Norm vorgesehen.

## XI. Elektro- und Hausinstallationen

### **Allgemeine Ausstattung:**

Niederspannungshauptverteilung sowie Unterverteilung für die einzelnen Stockwerke.  
Anschluss der Haustechnik und der Liftanlage.

Fluchtweg- und Sicherheitsbeleuchtung nach Vorschriften der Behörde.

Beleuchtungsanschlüsse incl. Beleuchtungskörpern in den Fluren, Stiegenhäusern, WC Anlagen sowie Nebenräumen allgemein.

Die Elektroleitungen werden großteils Aufputz verlegt (in Kabelkanälen).

### **Div. Abbrucharbeiten bzw. Änderung der bestehenden Installationen**

Die bestehenden Hauptverteilerkästen in den Stockwerken EG /1. + 2. OG) müssen demontiert werden.  
Weiters werden die bestehenden Hauptzuleitungen in die jeweiligen Etagen erneuert.

### **Beleuchtungskörper**

Die Lieferung und Montage von Beleuchtungskörper in den Büroräumen obliegt dem Mieter.

Beleuchtungskörper in den Fluren, Stiegenhäusern, WC Anlagen sowie Nebenräumen sind in der Grundausstattung enthalten.

**Elektro- Ausstattung pro Büroeinheit:**

Eigener Unterverteiler für jede Büroeinheit.

1x Telefonzuleitung inkl. Telefonanschlussdose.

Pro Büroraum werden folgende Installationen ausgeführt:

1 Lichtschalter mit 1 Steckdose

Pro Nebenraum und Besprechungszimmer werden folgende Installationen ausgeführt:

1 Lichtschalter mit 1 Steckdose

Pro Arbeitsplatz

2 Doppel - Steckdosen

3x EDV Doppeldosen

## XII. Bauschreinerarbeiten

**Ausbruch und Entsorgung Fenster :**

Ausbruch der alten Holzfenster in allen Geschossen incl. Entsorgung

**Fenster**

Ausführung als Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Sprossen Alle Fenster mit Dreh-/Kippbeschlägen und 1-Griff-Bedienung sowie Gummidichtungen.

Fenster im 2.OG als Fixverglasungen ausgeführt. Aufteilung lt. Plan.

Terrassentüre für Gastronomie lt. Plan

**Hauseingangstüren – Hauptportal und Stiegenhaus West**

Stockrahmentüren in Holz/Stahl/Alu, incl. Zylinder (Schließanlage) und Sicherheitsbeschlägen.

**Eingangstüren in die Stockwerke - Hauptportal und Stiegenhaus West**

Glastüren mit Holz/Alu/Stahl-Konstruktion

**Büroeingangstüren**

Holztürblätter auf Stahlzargen montiert. Lackierung lt. Farbkonzept, Sicherheitsdrückergarnitur und Profilzylinder in Schließanlage eingebunden.

**Bürotüren**

Holz-Türblätter in Buche auf Blech-Umfassungszargen montiert.

Bänder, Bundbartschloss mit einem Schlüssel, Gummidichtung und Drückergarnitur laut Bemusterung.

**Holztreppe Hauptstiegenhaus**

Sanierung der bestehenden Treppe (abschleifen bzw. ausbessern).

Das Treppengeländer wird saniert und der Ö-Norm angepasst. Farbe lt. Farbkonzept.

## XIII. Estriche / Beschichtungen

**Betonestriche:**

Im Kellerbereich (Bar) sowie im gesamten EG (außer Stiegenhaus und Turmzimmer) wird ein schwimmender Betonestrich verlegt.

**Beschichtung Bar:**

Der Estrich in der Bar im KG wird mit einem 2-Komponentenarstrich (Betonfarbe) beschichtet und staubfrei gemacht. Ausführung incl. Randstreifenversiegelung und Sockelausbildung.

## XIV. Keramische Fliesenbeläge

**WC Anlagen:**

Liefen und Verlegen von Boden und Wandfliesen laut Bemusterung, Wandverfliesung bis 1,50 m Höhe, Einfarbige Verfugung und Ausdornungen für Sanitär- und Elektroanschlüsse, Schlüterschienen bei Außenecken. Anschlussfugen mit Silikon.

## XV. Bodenbeläge und Unterkonstruktion (PVC und Teppiche)

### **PVC - Beläge**

PVC-Belag im Gastronomiebereich im EG sowie in den Gangbereichen im EG, 1.+2. OG verlegt. Sockel geklebt.

### **Teppich – Beläge Nadelfilz**

Teppich Nadelfilz in allen Büroräumen im EG, 1. und 2. OG  
Verlegung auf die neu zu errichtende Unterkonstruktion. Sockel geklebt.  
Schmutzläufer im EG Bereich – Zutritt Stiegenhaus

### **Unterkonstruktion - Schallisolation**

Verlegen von Trittschalldämmplatten auf die bestehende Holzkonstruktion (Unterbruch der Parkettböden mit Längsschnitt) .  
Auf die Dämmplatten werden 19 mm Spanplatten mit Nut -und Kamm schwimmend verlegt.  
Gesamtes 1. + 2.OG.

## XVI. Malerarbeiten innen

### **Wand- und Deckenanstrich innen, Spachtelarbeiten**

Verputzte Wände innen 2-maliger Dispersionsanstrich auf sämtliche Wandflächen in den Erd- und Obergeschossen bzw. Stiegenhäusern

### **Stahlsäulen**

Die bestehenden Stahlsäulen werden gestrichen, Farbton lt. Farbkonzept

### **Stahlzargen Türen**

Die Stahlzargen werden gestrichen, Farbton lt. Farbkonzept

## XVII. Leitsystem

### **Büroleitsystem innen**

Die einzelnen Stockwerke werden mit einem Farbleitsystem ausgestattet.

## XVIII. Verglasungen – Deckenaussparung für Lichthof

### **Glasabtrennung in den Geschossen**

Der Lichtschacht im 2. OG wird mit Glaselementen aus brandschutztechnischen Gründen abgetrennt.

### **Abtrennung im Dachgeschoss**

Im Dachgeschoss Abtrennung mit Gipskartonplatten incl. Isolation und Unterkonstruktion.

### **Verglasung im Dachgiebelbereich**

Giebel Fix-Verglasung mit Isolierglas incl. Unterkonstruktion. Glas beheizbar.

## IXX. Beschattung

### **Alu -Lammellen**

Innen liegende Alu – Lamellen bei allen Fenstern im 1. + 2. OG ( außer Gangfenster und Stiegenhaus)

### **Stoffrollos**

Innen liegende Stoffrollos bei allen Dachfenstern in 2. OG

## XX. Personenlift

### **Neuer Personenlift**

Personenlift, zugelassen für 6 Personen. Incl. Elektrische und statische Ausführung  
lt. Norm. Lift führt vom EG bis ins 2. OG.

## XXI. Lagerräume DG - optional

Werden nicht ausgeführt

# Allgemeine Informationen

## A. Bauausführung

Die Ausführung der Arbeiten bzw. die Ausstattung erfolgt lt. der Baubeschreibung bzw. nach den in der Mappe dargestellten Grundrissen.

Technische Änderungen, die sich während der Bauphase ergeben, welche zu keiner sowohl quantitativen als auch qualitativen Verschlechterung des Gebäudes führen, bleiben der Betreiberfirma vorbehalten.

## B. Gewährleistung

Die Firma WPW GmbH haftet gegenüber dem Mieter für die Dauer von 3 Jahren ab Übergabe (Bauabnahme) für die mängelfreie Ausführung der Arbeiten (lt. ABGB).

Technische Einrichtungen (z.B. Heizungen, Lifte, etc.) müssen ständig gewartet werden.

Auch Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und unterliegen somit nicht der Gewährleistung. Risse in Bauteilen, Putzen, etc. (z.B. Schwund- und Spannungsrisse), die auf physikalische Eigenschaften der verwendeten Materialien zurückzuführen sind, gelten nicht als Mangel im Sinne der Gewährleistung.

Für die Eigenleistungen der Käufer wird von der WPW GmbH keine Gewährleistung übernommen!

Beigestellte Materialien werden nur nach Absprache eingebaut – Montage/Einbau wird nach Aufwand abgerechnet – Gewährleistungsansprüche entstehen dadurch keine!

## C. Maße

Die Planmaße sind nicht verbindlich. Aufmasse für Einbauten (z.B. Möbel, etc.) sind direkt am Bau zu nehmen.

## D. Änderungen

Alle Sonderwünsche sind grundsätzlich schriftlich zu vereinbaren. Planliche Änderungen müssen vorher mit der Bauleitung bzw. dem Architekten auf ihre Durchführbarkeit besprochen bzw. der Bauleitung sowie dem ausführenden Subunternehmer termingerecht bekannt gegeben werden.

Zusätzliche Installationen und/oder Abänderungen sind bereits vor der Rohinstallation mit den betreffenden Firmen abzuklären. Nachträgliche Änderungen sind nur gegen Mehrpreis möglich.