

LG46



LG46



Das Top 0.1 wird durch einen eigenen Eingang erschlossen. Nordseitig liegt die Lagerzugänglichkeit für Top 0.1. Die weiteren Lagerflächen können südseitig erreicht werden.

Die großzügigen Fensterflächen belichten die Büroflächen.



LG46



Der südseitige Haupteingang erschließt die Obergeschosse. Das Parkdeck sowie Laubbäume bei den Stellplätzen beschatten die Fahrzeuge.



baubeschreibung

Das Büro- & Lagergebäude wird gemäß dem Corporate Identity der r&r Objekttschlerei GmbH ausgeführt. Das CI basiert auf warmen, erdigen Beige- und Grau-Farbtönen, guter Akustik (im Sinne von Schalldämmung) und fokussiertem Licht. Die Bürosstruktur (top 0.1) besteht hauptsächlich aus Einzelbüros, da die Haupttätigkeit der Projektleiter entweder das konzentrierte Erarbeiten von Kundenlösungen oder das Telefonieren ist. Großzügige Schallschutzverglasungen der Büros erlauben dennoch die nonverbalen Kommunikation zwischen den Mitarbeitern.

Interne Treppe

Eine interne Treppe verbindet das Erdgeschoß als Arbeitsbereich mit Anschluß an das Lager mit dem Obergeschoß als Ausstellungsbereich, Besprechungsbereich und Personalaufenthaltsbereich. Zudem ist hier die EDV-Zentrale wie ein Archiv untergebracht.

Vermietbüros

Die dargestellte Raumaufteilung sowie Möblierung stellt einen Nutzungsvorschlag dar, welcher auf die individuellen Bedürfnisse der künftigen Nutzer angepaßt wird. Als WCs werden die zentralen Toiletten im Treppenbereich angeboten um so die Nutzflächen in den Bürobereichen zu maximieren.

Brandschutz

Das Brandschutzkonzept trennt grundsätzlich den Lagerbereich vom Bürobereich - vgl. Brandabschnittsdarstellung. Ein zentral angeordnetes Sicherheitstreppehaus erlaubt das rasche Flüchten aus allen Obergeschossen. Die Fluchtweglängen liegen in allen Bereichen unter 40 Metern. Brandabschnittsbildende Bauteile sind brandbeständig ausgebildet. Werden diese durch haustechnische Leitungen durchbrochen, werden an diesen Schnittstellen Brandschutzklappen, Abschottungen oder Brandmanschetten ausgebildet. Zur Ersten Löschhilfe sind tragbare Feuerlöscher gem. dem bestehenden Brandschutzkonzept angeordnet. Die Feuerlöscher werden normgemäß geprüft und gewartet. Eine entsprechende Fluchtwegorientierungsbeleuchtung wird errichtet.

Beheizung

Sämtliche Büroräume sind über Heiz- / Kühlkörper beheizt. Die bestehende Heiztechnikzentrale im EG liegt zentral im Haus und ist Aufstellort für die Wärmepumpenanlage. Grundsätzlich ist das Energiekonzept auf eine Maximierung von erneuerbarer Energien ausgerichtet und basiert auf dem System eines Erdspeichers (BES Building Energy Solutions). Dieses System wurde bereits mit großem Erfolg am Standort Salzburg errichtet und reduziert die erforderlichen Energiekosten auf ein Minimum, jedoch nicht nur für das Heizen sondern auch für den Kühlbetrieb!

Kühlung

Die zentrale Wärmepumpenanlage stellt auch die Kühlenergie für die Büroflächen zur Verfügung. Die Heiz- / Kühlkörper kühlen die Räume. Eine Kühlung der Lagerflächen durch die bauteilaktivierte Bodenplatte ist nicht vorgesehen. Weiters wird auch der EDV-Raum mittels eigenem Splittgerät entsprechend gekühlt. Sämtliche Aussengeräte werden am Dach in vorgesehener Position aufgestellt. Erforderliche Kühlgeräte für Vermietbüros können an vorbeschriebener Stelle aufgestellt werden.

Belüftung

Das bestehende Gebäude wird natürlich, mittels Fenster, be- und entlüftet. Innenliegende Räume wie zB die Sanitäräume werden mechanisch be- und entlüftet.

Belichtung

Sämtliche Arbeitsräume werden tagsüber natürlich beleuchtet. Bei Bedarf werden die Büroräume mittels großflächigen, bildschirmtauglichen und dimmbaren LED-Paneelen künstlich beleuchtet. Der Eingangsbereich, der Empfang sowie der Ausstellungsbereich im Obergeschoß des top 0.1 werden fokussiert, mit lichtstarken Leuchten, ausgeleuchtet um ein freundliches und großzügiges Entree zu gewährleisten. Die erforderlichen Belichtungsflächen sind ausreichend vorhanden.

E-Installation

Wird gemäß ÖVE ausgeführt.

Not- und Sicherheitsbeleuchtung

Eine entsprechende Fluchtwegorientierungsbeleuchtung (Rettungszeichenleuchten, Sicherheitsleuchten) gem. AStV und TRVB E102-2005 mittels Einzelbatterieleuchten mit autonomer Nachleuchtdauer von min. einer Stunde wird errichtet.

Statische Struktur

Das Betriebsgebäude ist in Massivbauweise errichtet, besteht aus einem massiven Treppenhaukern, welcher die Sicherheitstreppe, den Lift und WC's beinhaltet, und den umliegenden Nutzflächenzonen. Die Aussenwände sind grundsätzlich als Lochfassade ausgebildet um so einen wirtschaftlich zu errichtenden und nachhaltig nutzbaren Baukörper zu schaffen. Die massiven Decken sind Stahlbetondecken. Der Hallenbereich ist ebenfalls massiv ausgebildet und ist grundsätzlich zweigeschossig, besteht aus Stahlbetonstützen, Stahlbetonwände und entsprechender massiver Decke.

Fassade

Das Bürogebäude besitzt grundsätzlich eine vorgesetzte Dämmschicht. Verputzte Fassaden prägen die Erscheinung sowohl des Bürobereiches als auch der Lagerzone. Fenster sind großteils mit einem aussenliegenden Sonnenschutz ausgestattet. Die Fenster weisen eine stark asymmetrische Teilung auf, der kleine Flügel dient der natürlichen Be- und Entlüftung.

Vordach Lager

Zum Witterungsschutz an der Nordfassade wird ein entsprechend scheibenartiges Vordach hergestellt.

Werbeeinrichtungen

Entsprechende Ankündigungseinrichtungen werden entweder in Form eines gemeinsamen Pylons im Einfahrtsbereich und am Gebäude im Erdgeschoß angebracht.

Vorplatz, Zufahrt

Die Zufahrt durch LKW-Sattelzüge oder LKW's ist durch die Laubgasse, von Norden kommend möglich, ein Zufahrt aus Süden durch das Wohngebiet baubehördlich untersagt. Eine Einfriedung an den Grundgrenzen ist vorgesehen. Der Zufahrtsbereich ist asphaltiert. Stellplatzbereiche sind zusätzlich mit Rasenwaben ausgestattet um begrünte Sickerfläche zu schaffen. Damit wird die Oberflächenversiegelung auf ein notwendiges Maß reduziert sowie die diffusionsoffenen Flächen maximiert. Ergänzende Sickermulden gem. Wasserrechtlichem Projekt, garantieren eine entsprechende Versickerung der Oberflächenwässer. Im EG wird südseitig ein Parkdeck ausgebildet. Dies reduziert die Aufstellflächen aus städtebaulicher Sicht, zudem schützt es die Fahrzeuge vor Überhitzung und reduziert dadurch indirekt einen übermäßigen CO2-Ausstoß der Fahrzeuge durch weniger erforderliche Kühleistung.

E-Ladestation für PKWs

Ladestationen werden in ausreichendem Maß geschaffen. Weiters sollen auch Leerverrohrungen für künftige Ladestellen hergestellt werden.

E-Ladestation für Stapler

Der Bereich für den E-Stapler (e0_01) wird den Vorgaben des AUYA-Merkblattes gemäß hergestellt. Der Sicherheitsbereich wird entsprechend am Boden signalhaft markiert und es finden hier keine brennbaren Lagerungen statt.

Lager, Halle

Im Lager (e0_01) werden Palettenlagerplätze zur Lagerung von Türelementen aufgestellt. Diese Regale sind ca. 4-6m hoch, was auch der maximalen Lagerguthöhe entspricht. Die Lagerflächen e0_30 können frei eingerichtet sowie individuell unterteilt werden.

Eine detaillierte Beschreibung ist auch noch der B&A (Bau- & Ausstattungsbeschreibung) zu entnehmen.

Hinweis zu den angegebenen Flächen.

Es wird zwischen

NNF - Nett Nutzfläche
tatsächliche Nutzfläche unter Berücksichtigung aller fix eingebauten/eingezeichneten Bürotrennwände innerhalb der Mieteinheit

BNF - Brutto Nutzfläche
Nutzfläche inkl. Bürotrennwände innerhalb der Mieteinheit

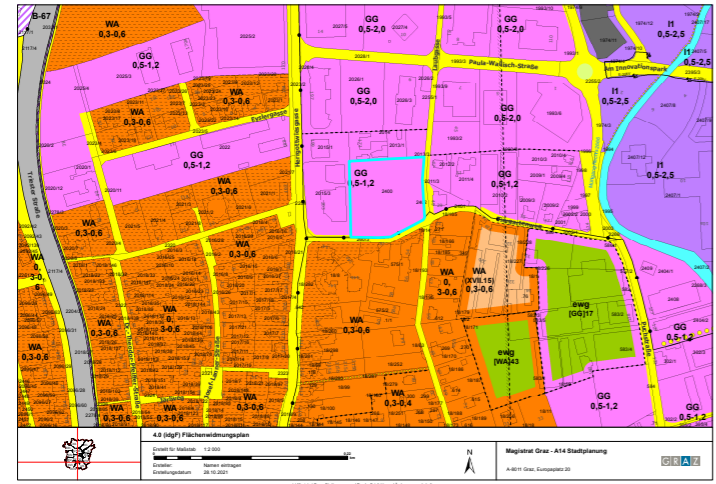
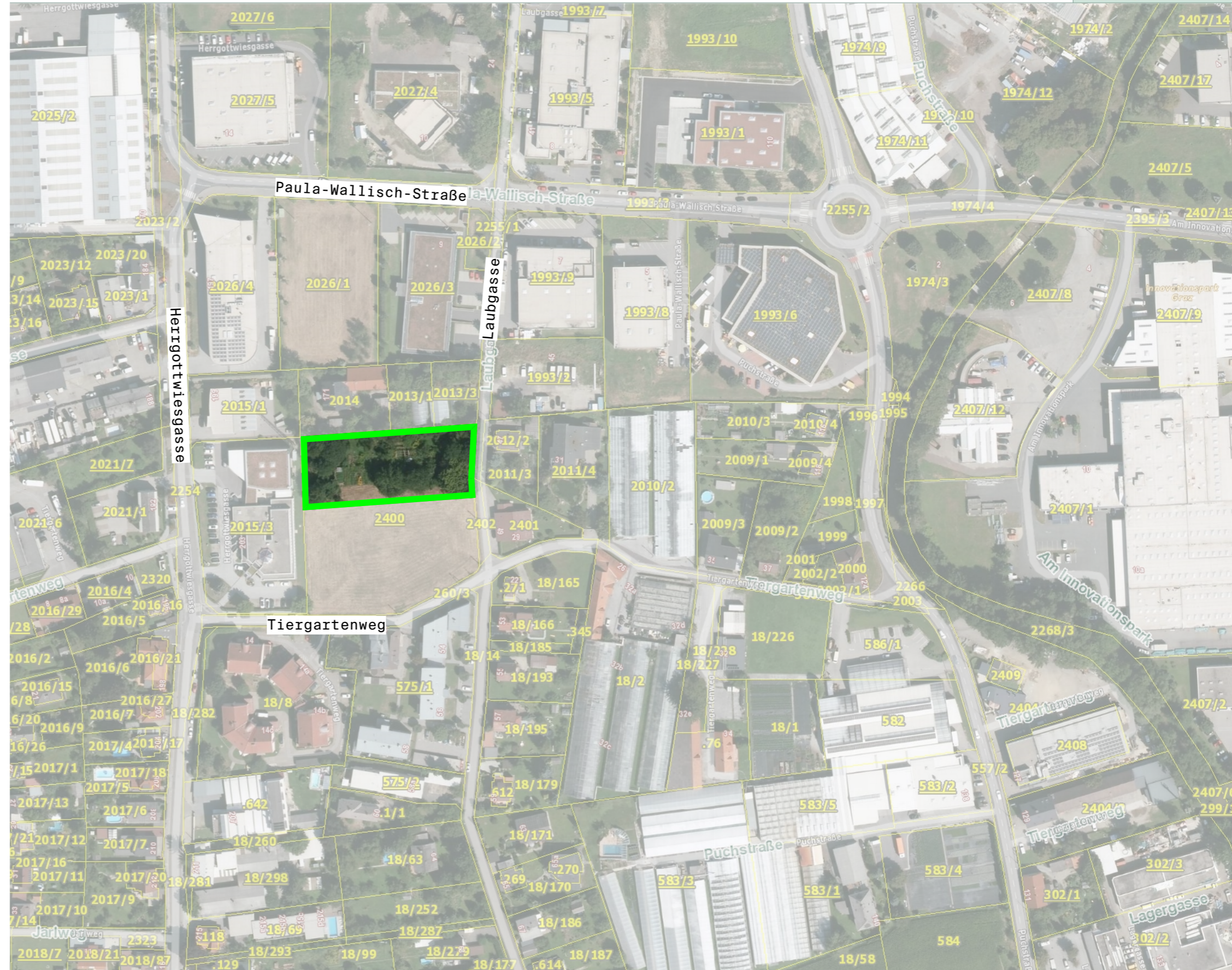
unterschieden - bitte beachten!

lageplan

Die Laubgasse liegt gut erreichbar, östlich des Weblinger Kreises, nördlich des Brauquartiers der Brauerei Puntigamer an der Triesterstraße, im Stadtteil Gries.
Betrachtet man die Widmung, so liegt das Grundstück am südlichen Rand eines Gewerbegebietes. Der Tiergartenweg bildet die Grenze zu einem Wohngebiet aus.

Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at



quelle: [https://geodaten.graz.at/WebOffice/...](https://geodaten.graz.at/WebOffice/)
darstellungen: ohne maßstab, verkleinerte darstellung

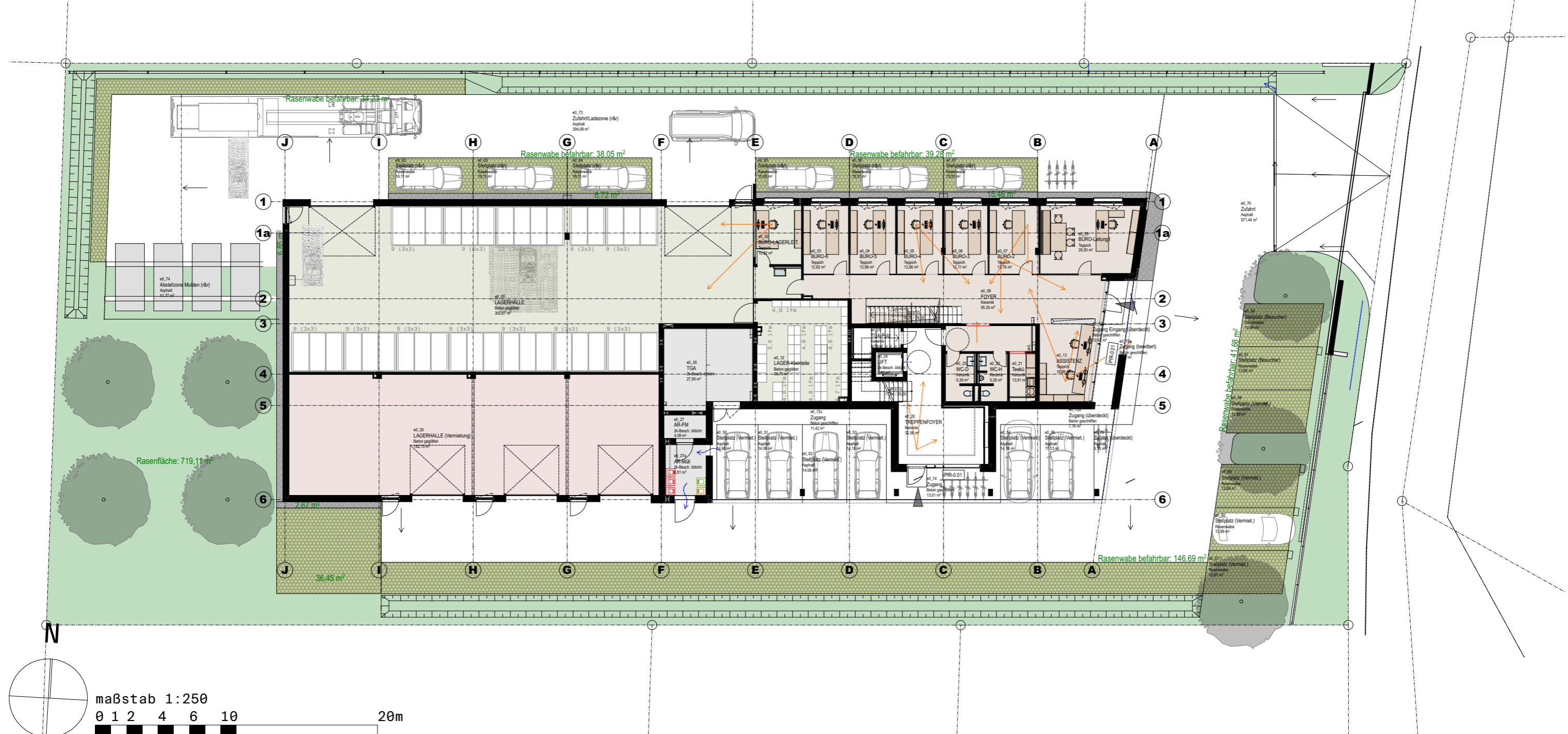
Karte erstellt am: 21.10.2021



erdgeschoss
übersicht
maßstab 1:250

die stellplatzverteilung kann durch markieren der jeweiligen stellplätze vorgenommen werden.
aufgrund der baubehördlichen maximalanzahl teilen sich die verfügbaren stellplätze grundsätzlich auf die mietflächen wie folgt auf:

gesamtanzahl:	18 stellplätze	top 0.1	ca. 344 m2 -> 6 stellplätze
davon	2 allgem. kunden	top 1.1	ca. 125 m2 -> 2 stellplätze
	16 verfügbar	top 1.2	ca. 130 m2 -> 2 stellplätze
gesamtnutzfläche büro:	ca. 1.095 m2	top 2.1	ca. 154 m2 -> 2 stellplätze
	(dh ca. 68 m2/stp)	top 2.2	ca. 83 m2 -> 1 stellplätze
		top 2.3	ca. 90 m2 -> 1 stellplätze
		top 2.4	ca. 169 m2 -> 2 stellplätze



top0.1_office_EG

bürobereich

maßstab 1:100

**bereits
vermietet**

nutzfläche:

e0	bürofläche	187,11 m2
e1	bürofläche	157,04 m2
gesamtbürofläche		344,15 m2
e0	lagerfläche	350,24 m2

nettonutzfläche büro e0
NNF

e0_03	büro-6	12,62 m2
e0_04	büro-5	12,68 m2
e0_05	büro-4	12,66 m2
e0_06	büro-3	12,11 m2
e0_07	büro-2	13,76 m2
e0_08	büro-leitung1	26,50 m2
e0_09	foyer	55,35 m2
e0_13	assistenz	16,85 m2
e0_23	wc-d	5,39 m2
e0_22	wc_h	5,28 m2
e0_21	teeküche/gard.	13,91 m2

gesamt e0 187,11 m2

hinweis:

NNF - nettonutzfläche
tatsächliche nutzfläche unter berücksichtigung aller fix eingebauten bürotrennwände innerhalb der mieteinheit.
BNF - bruttonutzfläche
nutzfläche inkl. bürotrennwände innerhalb der mieteinheit.



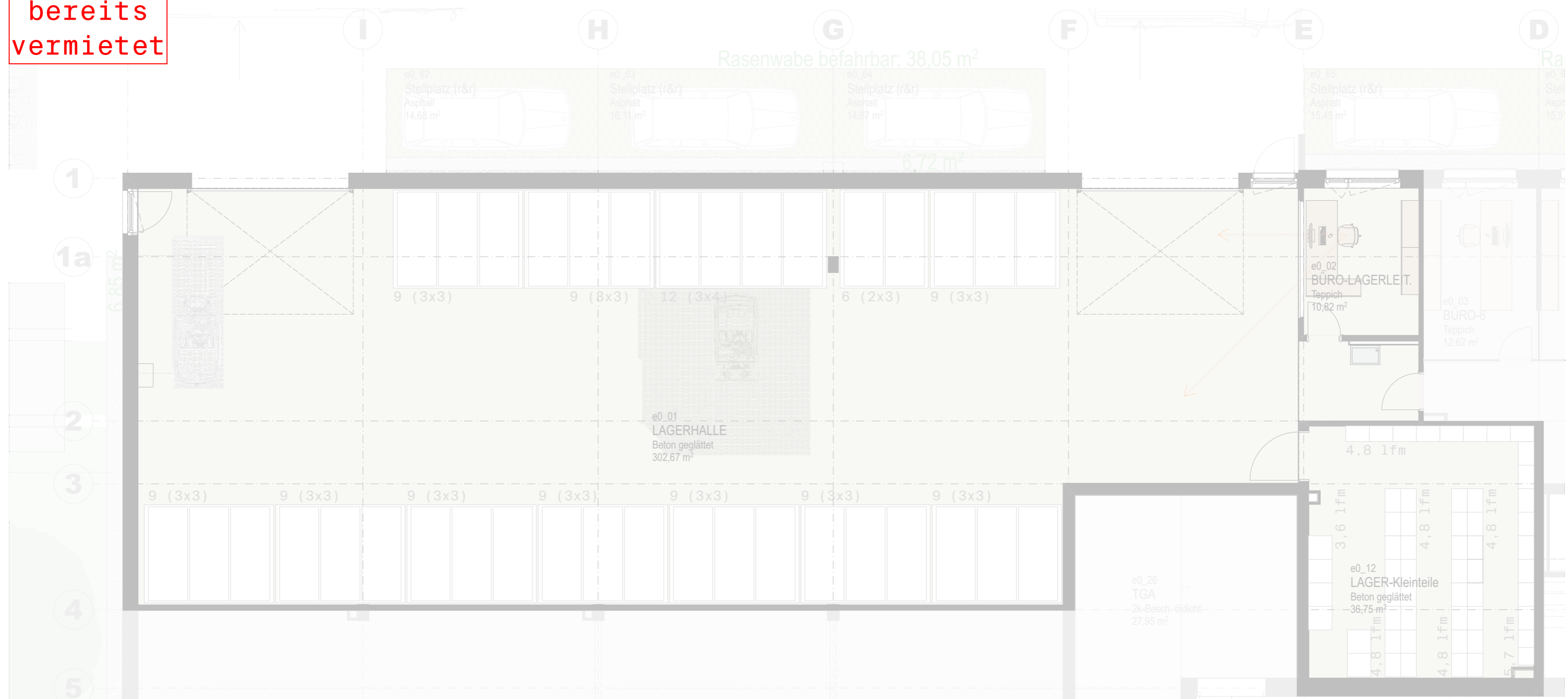


top0.1_lager_EG

lagerzone

maßstab 1:100

**bereits
vermietet**

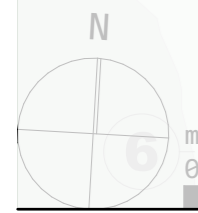


nutzfläche:

e0	bürofläche	187,11 m2
e1	bürofläche	157,04 m2
gesamtbürofläche		344,15 m2
e0	lagerfläche	350,24 m2

nettonutzfläche lager e0
NNF

e0_01	lagerhalle	302,67 m2
e0_02	büro lagerleit.	10,82 m2
e0_12	kleinteilelager	36,75 m2
gesamt e0-lager		350,24 m2



maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5 10m



top0.1_OG1
bürobereich
maßstab 1:100

**bereits
vermietet**

nutzfläche:

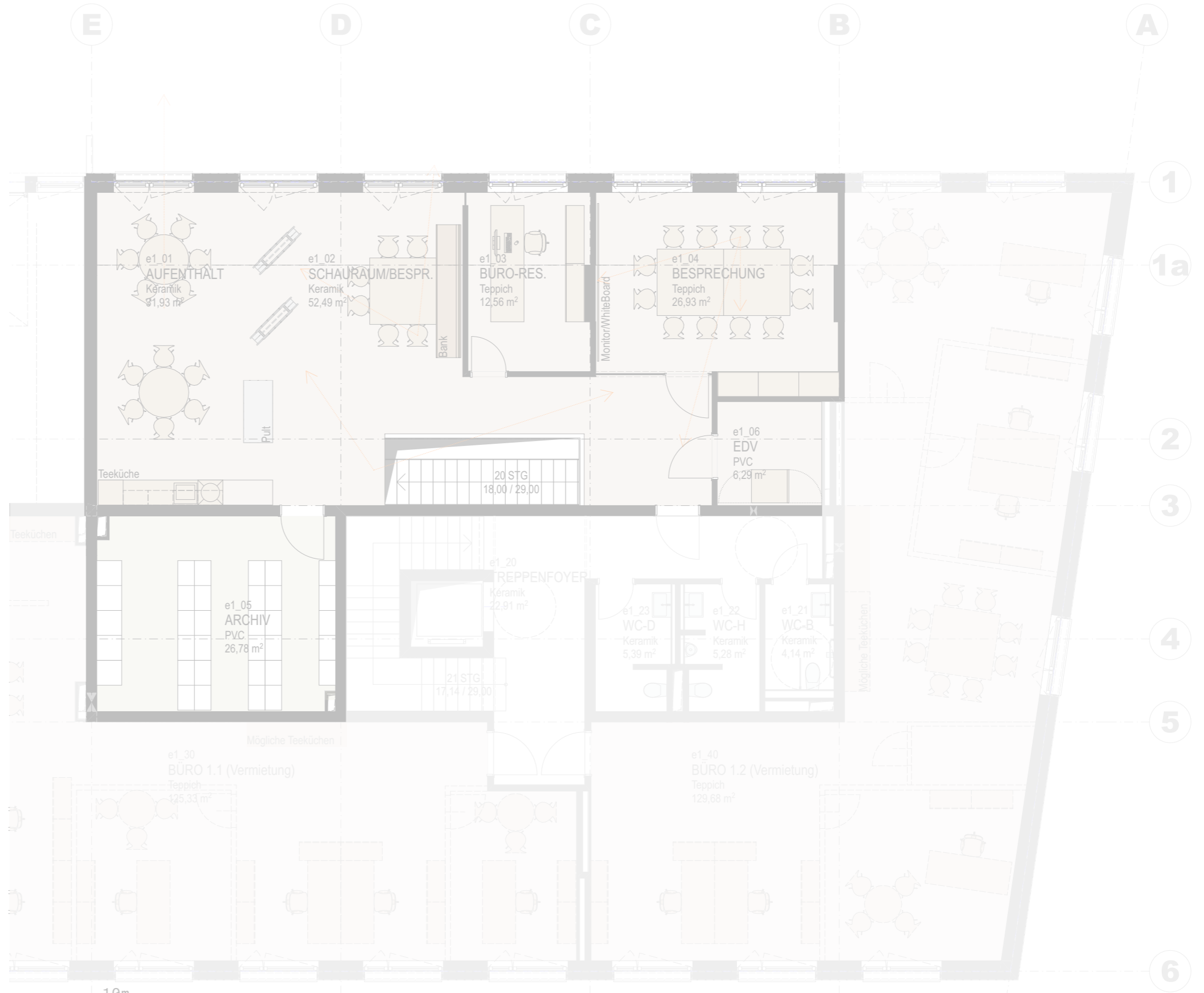
e0	bürofläche	187,11 m2
e1	bürofläche	157,04 m2
gesamtbürofläche		344,15 m2
e0	lagerfläche	350,24 m2

nettonutzfläche büro e1
NNF

e1_01	aufenthalt	31,93 m2
e1_02	schauraum	52,49 m2
e1_03	büro-res	12,56 m2
e1_04	besprechung	26,93 m2
e1_05	archiv	26,84 m2
e1_06	edv	6,29 m2
gesamt e1		157,04 m2

hinweis:

NNF - nettonutzfläche
tatsächliche nutzfläche unter berück-
sichtigung aller fix eingebauten büro-
trennwände innerhalb der mieteinheit.
BNF - bruttonutzfläche
nutzfläche inkl. bürotrennwände inner-
halb der mieteinheit.



top1.1_OG1
bürobereich
maßstab 1:100

nutzfläche:

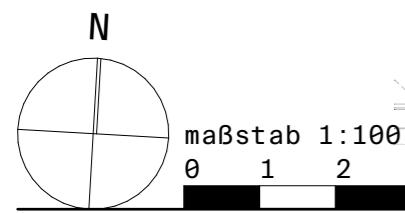
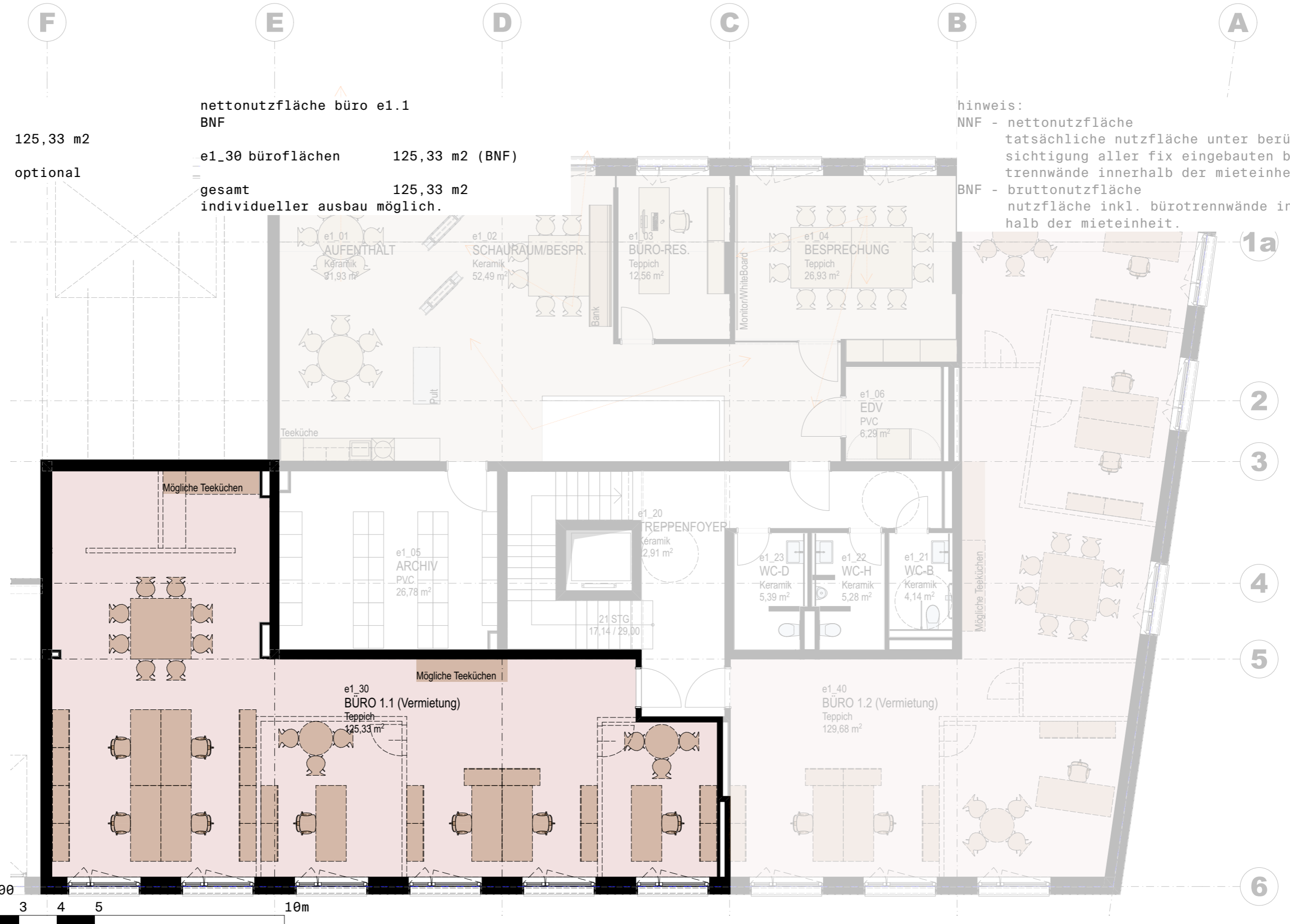
e1.1 bürofläche 125,33 m²
e0.x lagerfläche optional

nettonutzfläche büro e1.1
BNF

e1_30 büroflächen 125,33 m² (BNF)
gesamt 125,33 m²
individueller ausbau möglich.

hinweis:

NNF - nettonutzfläche
tatsächliche nutzfläche unter berücksichtigung aller fix eingebauten bürotrennwände innerhalb der mieteinheit.
BNF - bruttonutzfläche
nutzfläche inkl. bürotrennwände innerhalb der mieteinheit.



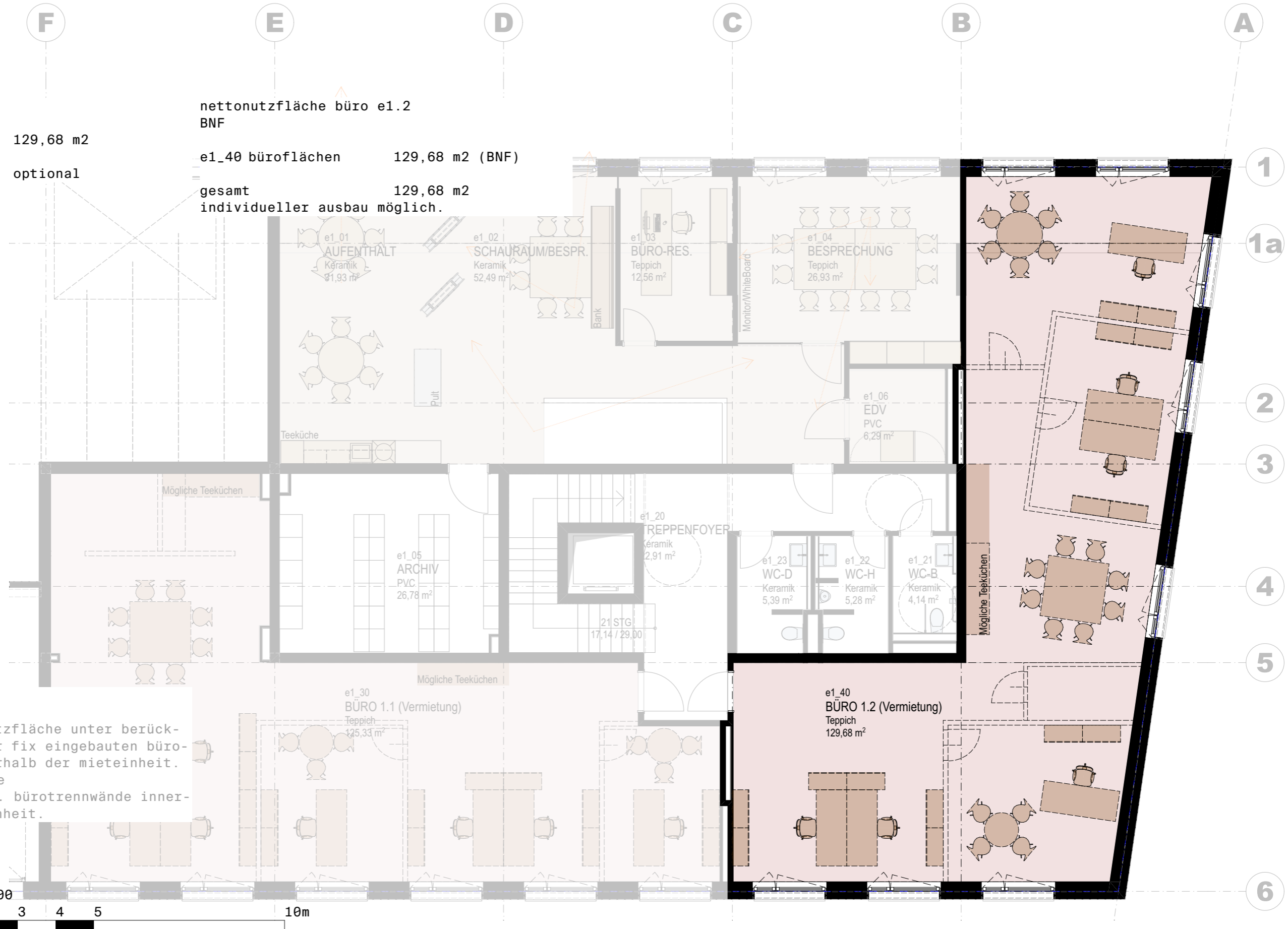
top1.2_OG1
bürobereich
maßstab 1:100

nutzfläche:

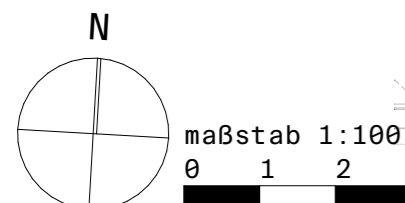
e1.1 bürofläche 129,68 m²
e0.x lagerfläche optional

nettonutzfläche büro e1.2
BNF

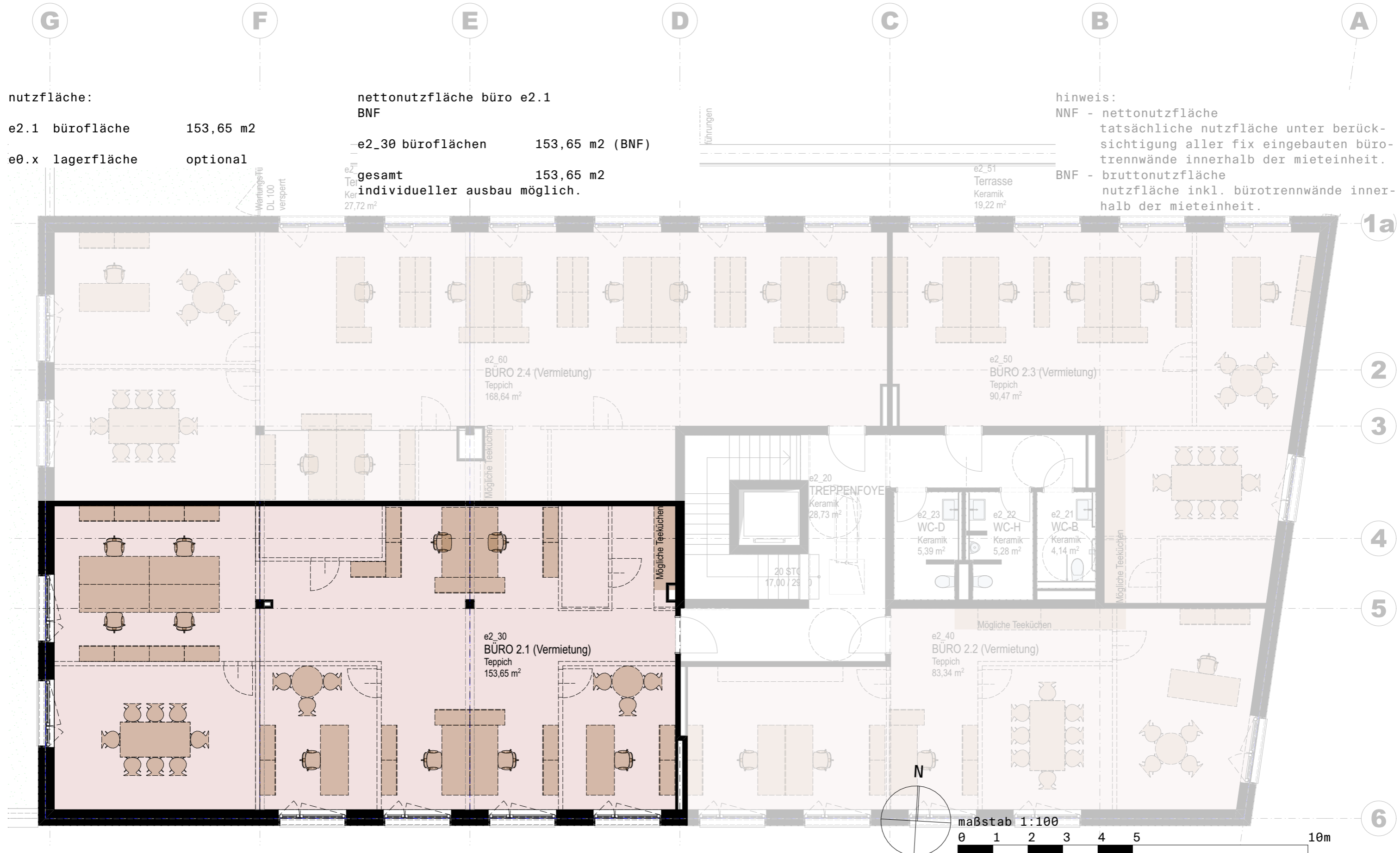
e1_40 büroflächen 129,68 m² (BNF)
gesamt 129,68 m²
individueller ausbau möglich.



hinweis:
NMF - nettonutzfläche
tatsächliche nutzfläche unter berück-
sichtigung aller fix eingebauten büro-
trennwände innerhalb der mieteinheit.
BNF - bruttonutzfläche
nutzfläche inkl. bürotrennwände inner-
halb der mieteinheit.



top2.1_OG2
bürobereich
maßstab 1:100



nutzfläche:
e2.1 bürofläche 153,65 m²
e0.x lagerfläche optional

nettonutzfläche büro e2.1
BNF
e2_30 büroflächen 153,65 m² (BNF)
gesamt 153,65 m²
Teppich
Keramik
individuelle ausbau möglich.
27,72 m²

hinweis:
NNF - nettonutzfläche
tatsächliche nutzfläche unter berücksichtigung aller fix eingebauten bürotrennwände innerhalb der mieteinheit.
BNF - bruttonutzfläche
nutzfläche inkl. bürotrennwände innerhalb der mieteinheit.

top2.2_OG2

bürobereich

maßstab 1:100

G F E D C B A

nutzfläche:

e2.2 bürofläche 83,34 m2

e0.x lagerfläche optional

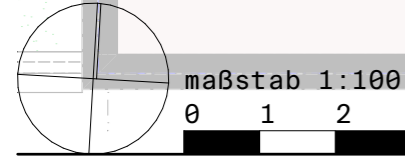
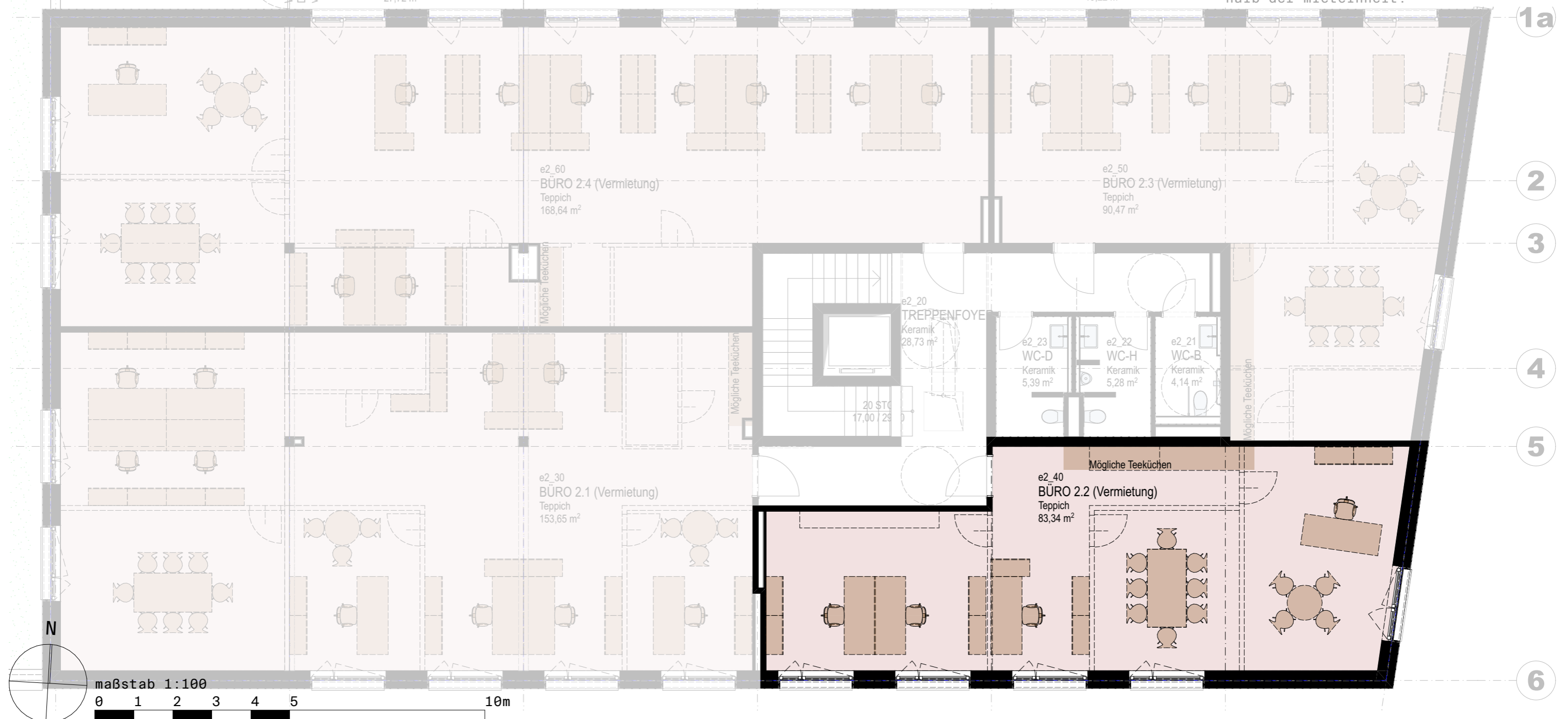
nettonutzfläche büro e2.2
BNF

e2_40 büroflächen 83,34 m2 (BNF)

gesamt 83,34 m2
individuellder ausbau möglich.

hinweis:

NNF - nettonutzfläche
tatsächliche nutzfläche unter berücksichtigung aller fix eingebauten bürotrennwände innerhalb der mieteinheit.
BNF - bruttonutzfläche
nutzfläche inkl. bürotrennwände innerhalb der mieteinheit.



top2.3_0G2

bürobereich

maßstab 1:100

nutzfläche:

e2.3 bürofläche 90,47 m²
freifläche 19,22 m²

e0.x lagerfläche optional

nettonutzfläche büro e2.3

BNF

e2_50 büroflächen 90,47 m² (BNF)

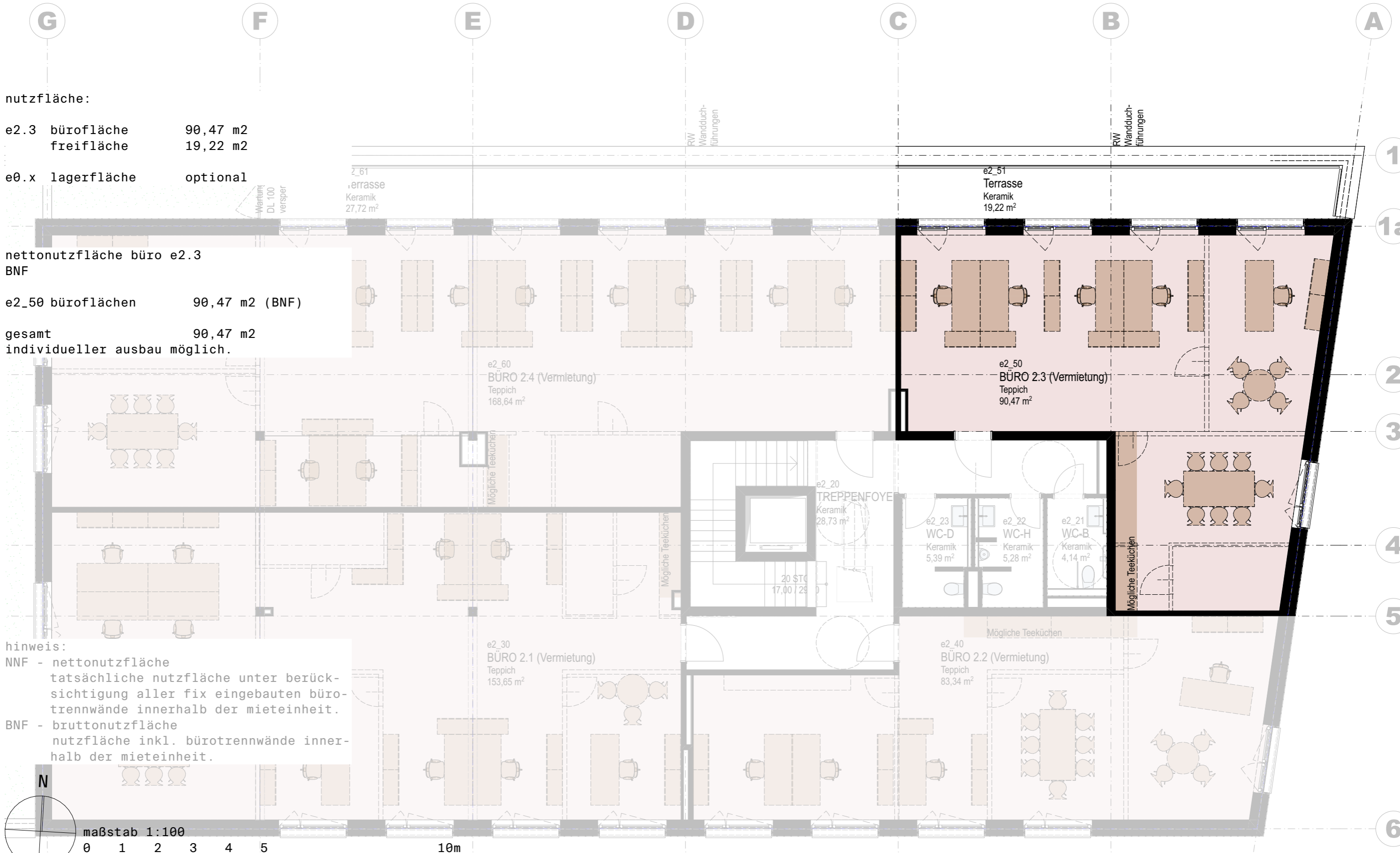
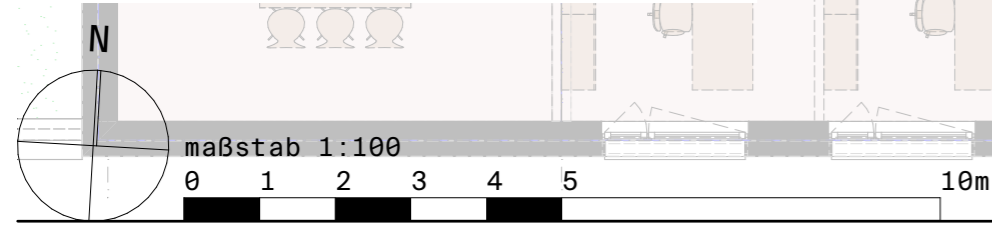
gesamt 90,47 m²

individueller ausbau möglich.

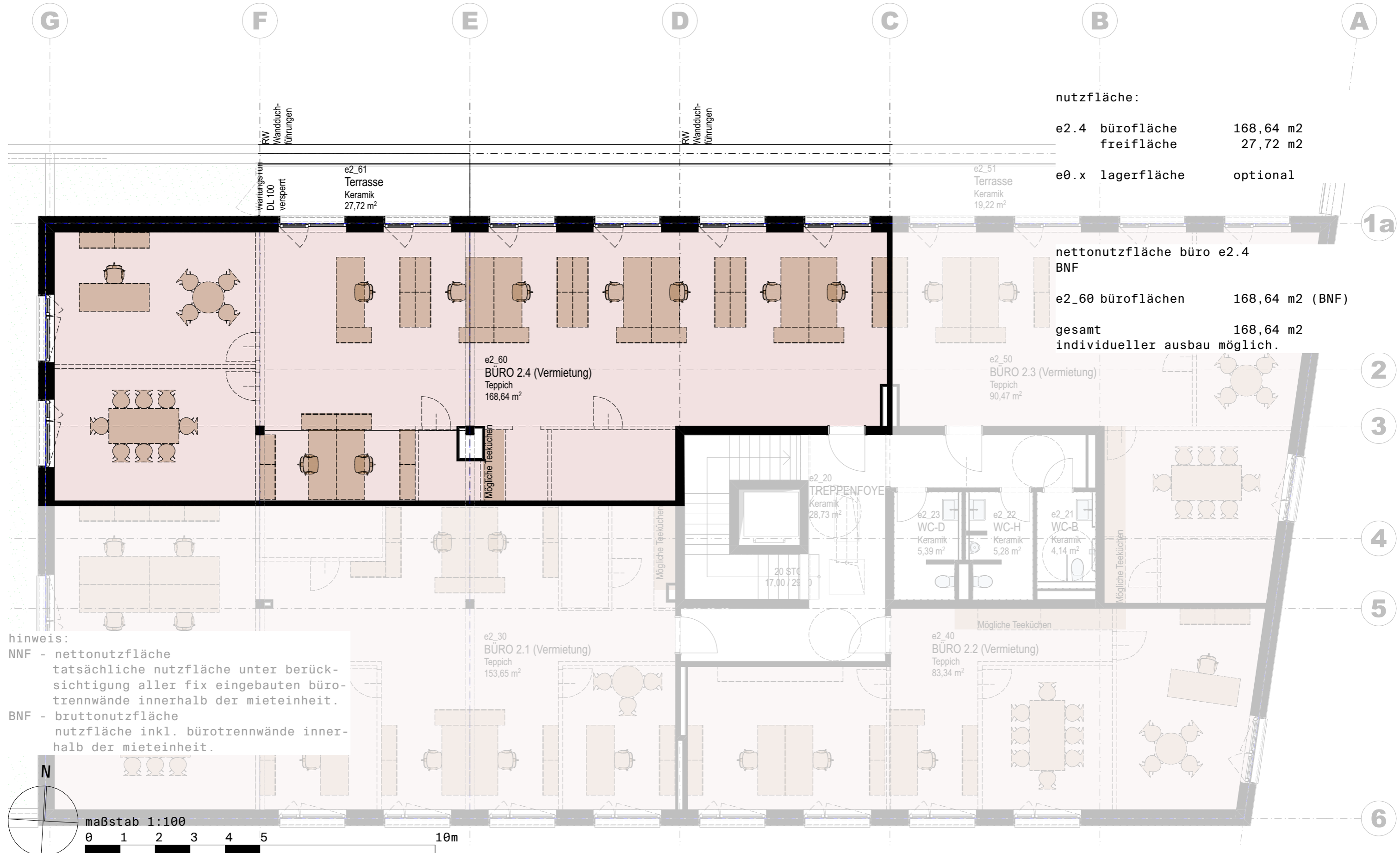
hinweis:

NNF - nettonutzfläche
tatsächliche nutzfläche unter berück-
sichtigung aller fix eingebauten büro-
trennwände innerhalb der mieteinheit.

BNF - bruttonutzfläche
nutzfläche inkl. bürotrennwände inner-
halb der mieteinheit.



top2.4_OG2
bürobereich
maßstab 1:100



nutzfläche:

e2.4 bürofläche	168,64 m2
freifläche	27,72 m2
e0.x lagerfläche	optional

nettonutzfläche büro e2.4
BNF

e2_60 büroflächen	168,64 m2 (BNF)
gesamt individueller ausbau möglich.	168,64 m2

hinweis:
NNF - nettonutzfläche
tatsächliche nutzfläche unter berück-
sichtigung aller fix eingebauten büro-
trennwände innerhalb der mieteinheit.
BNF - bruttonutzfläche
nutzfläche inkl. bürotrennwände inner-
halb der mieteinheit.

top xxx_lager_EG

lager.

maßstab 1:100

hinweis:

NNF - nettonutzfläche
tatsächliche nutzfläche unter berücksichtigung aller fix eingebauten bürotrennwände innerhalb der mieteinheit.
BNF - bruttonutzfläche
nutzfläche inkl. bürotrennwände innerhalb der mieteinheit.

nutzfläche:

e0.x lagerfläche

optional bis 182 m2
(90/45/45)

