



Steiner Bau

# Referenzmappe

**Steiner Bau GmbH**

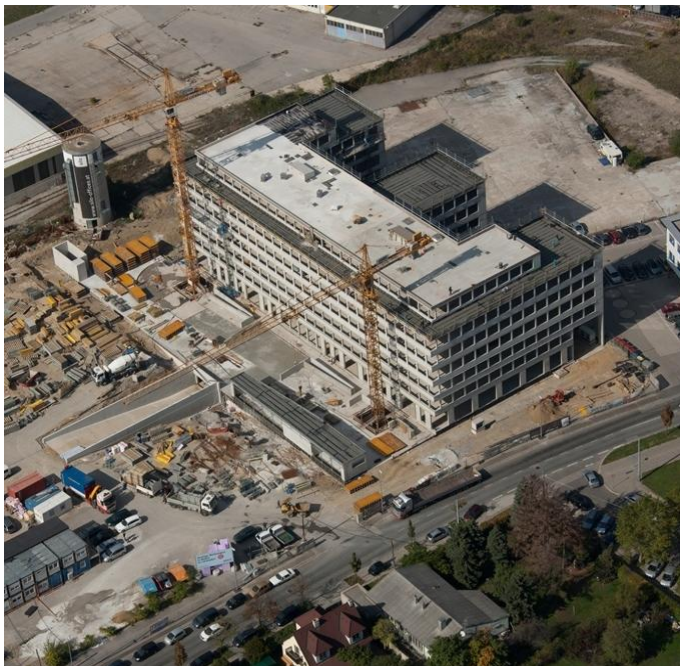
3452 Heiligenbrunn  
Kremser Landstraße 27  
Tel + 43 (0) / 2275 / 5491-0  
Fax DW 81  
[office@steiner-bau.com](mailto:office@steiner-bau.com)

Niederlassung: 1080 Wien  
Lerchenfelder Straße 74/3/1  
Tel + 43 (0) 1 / 40 25 139  
Fax + 43 (0) 1 / 40 25 138



BVH	<b>Bürogebäude Lemböckgasse, A-1230 Wien</b>		
Ort, Anschrift	<b>Lemböckgasse 61, A-1230 Wien</b>		
Bauherr	Erste Group Immorent AG, Windmühlgasse 22-24, A-1060 Wien, Tel.: +43 (0) 50100 – 27000		
Architekt	MES Real Estate Services GmbH, Mariahilfer Straße 41-43, A-1060 Wien, Tel.: +43 (0) 1 585 01 35 10		
Ausgeführt als	Teil-Generalunternehmer	Auftragssumme	
Ausführung durch	Steiner Bau GmbH, Kremser Landstraße 27, A-3452 Heiligeneich	Errichtungszeitraum	Dez. 2012 - Dez. 2014





Mitten im "Betriebsgebiet Liesing" im 23. Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe der U6 Station - Perfektastraße, entstand das durch die Erste Group Immorent entwickelte Bürogebäude "SILO".

"SILO" ist ein klima:aktiv Passivbürohaus, welches sich nicht als klassische Gewerbeimmobilie präsentiert, sondern vielmehr als ein "INNOVATIONSSPEICHER", der für die Mieter, durch die Nutzung erneuerbarer Ressourcen und Energien, einen nachhaltigen Mehrwert bietet. Diesem Mehrwert liegt unter anderem ein Erdwärmesondenfeld zugrunde, welches aus 57 Erdwärmebohrungen, mit einer Tiefe von jeweils 140 m, besteht. Desweiteren wurde eine hochwärmegeämmte Fassade hergestellt, um die Energieeffizienz und die damit einhergehenden minimalen Betriebskosten gewährleisten zu können. Bei den Baustoffen wurde auf ökologische Materialien geachtet, die eine Nachhaltigkeit für die Umwelt und eine angenehme Raum- atmosphäre garantieren. Die Auswahl und die Verarbeitung der Baustoffe wurden durch das Umwelt- und Gesundheitsunternehmen "bauXund" überwacht. Nach Fertigstellung der Arbeiten wurde das Gebäude mit der "bauXund - Silberkunde" ausgezeichnet und mit 928 klima:aktiv Punkten zum KLIMA:AKTIV GOLD GEBÄUDE erklärt. Der Gebäudeentwurf verfolgt einen konsequenten ökologischen sowie ökonomischen Anspruch an die Errichtung und den Betrieb des Gebäudes. Flexible Bürogrößen ab 250 m<sup>2</sup> bieten idealen Arbeitsraum für Unternehmen. Das Gebäude ist vollständig vermietet. Es sind unter anderem ein Aufzugshersteller, ein Pharmaunternehmen und eine Magistratsabteilung untergebracht. Das Bürogebäude besteht aus einem Tiefgeschoss (Garage, Haustechnikzentrale und Archive), einem Erdgeschoss (inkl. Selbstbedienungsrestaurant), 5 Obergeschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss. An der Rückseite ist ein Anlieferungsbereich mit direktem Zugang zu den Stiegenhauskernen in die Büroggeschosse bzw. zur Küche. An der Vorderseite sind Hauptzugänge, PKW-Stellplätze, über- dachte bzw. freie Fahrradabstellplätze und ein überdachter Motorradstellplatz. Die erforderliche Energie für Heizung und Kühlung wird vor allem durch den Erdkollektor, die Geothermie (Tiefenbohrung) und die Photovoltaik geliefert. Zur Grundversorgung der Heizregister der Teilklimanlagen sowie zur Versorgung der Fußbodenheizung und der Radiatoren wird eine Wärmepumpe, für welche die Nutzung von Geothermie als Energiequelle herangezogen wird, verwendet. Bei der mechanischen Lüftungsanlage mit Luftmengenregulierung der einzelnen Zonen wurde großes Augenmerk auf die Energie-Optimierung gelegt. Durch große Lüftungsquerschnitte erreicht man niedrige Luftgeschwindigkeiten in den Lüftungskanälen. Diese wurden zusätzlich besonders dicht ausgeführt, um Verluste möglichst gering zu halten. Ein Monitoring in der Betriebsführung führt zu optimalen Ergebnissen und

Beim Neubau "Bürogebäude Silo" war die Firma Steiner Bau GmbH mit den gesamten Baumeister-, Schwarzdecker- und Tiefbohrarbeiten (inkl. Sonden und Verteilerleitungen in das Gebäude) beauftragt. Nach Herstellung der Baugrubensicherung, der Aushubarbeiten für die Baugrube und Durchführung der 57 Tiefenbohrungen, waren die Schalungs- und Betonierarbeiten innerhalb von 8 Monaten fertiggestellt. In den darauffolgenden Monaten wurden durch die Firma Steiner Bau GmbH die zusätzlich in Ihrem Auftrag befindlichen Gewerke termingerecht koordiniert und ausgeführt, sodass die Fertigstellung und Übergabe mit Anfang Dezember 2014 an den Bauherrn stattfinden konnte.



### Kennwerte

38.150 m <sup>3</sup>	Brutto-Rauminhalt
2.700 m <sup>2</sup>	Bebaute Fläche
1.600 m <sup>2</sup>	Unterbaute Fläche
12.000 m <sup>2</sup>	Mietfläche
ca. 5.000 m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche
84 Stellplätze	Garage (Untergeschoss)
17 Stellplätze	Erdgeschoss
28 Stellplätze	Parkplatz West
52 Stellplätze	Parkplatz Süd