

Relax BOCS LOUNGE BAR & CAFE

Technische- und wirtschaftliche Kurzbeschreibung

Erstellt von

BOCS

UNTERNEHMENSBERATUNG INGENIEURBURO e.U.

Reindorfasse 32

1150 Wien

Ing.Dipl.Wi.Ing.(FH) Alexander Salib

office@bocs.at +43/ 664/ 92 52 444 www.bocs.at



Dokument	Bearbeiter	Datum	Seite
01_Beschreibung BOCS lounge für Verpachtung 2024-Exposee.docx	Alexander Salib	Status 26.10.23	Seite 1 von 8

Inhalt

1. Einleitung / Management Summary 3

2. Allgemeine Eckdaten 3

3. Öffentliche Verkehrsanbindung 4

4. Schankanlage und Abrechnungssystem..... 4

5. Gästebereich 4

6. Schalldämmung (bis zu 90dB)..... 4

7. Musikanlage, Karaoke und 150cm Smart TV..... 5

8. Disco Lights und Nebel-Maschine 6

9. EDV und Netzwerk LAN bzw WLAN 6

10. Video- Fernüberwachung mit 8 Kameraanschlüssen und Alarmsicherung 6

11. Heizungsgastherme mit Brennwerttechnologie 6

12. Klimaanlage mit Wärmepumpenfunktion zum Heizen 6

13. WC-Anlagen 7

14. Brandschutztüre, Erste Hilfe und Feuermelder 7

15. Küchenausstattung..... 7

16. Safes 7

17. Stromversorgung 240V / 400V 8

18. Energieausweis 8

19. Schanigarten 8

20. Kellerabteil 6m² 8

21. Optional Dienstwohnung/ Büro 8



Dokument	Bearbeiter	Datum	Seite
01_Beschreibung BOCS lounge für Verpachtung 2024-Exposee.docx	Alexander Salib	Status 26.10.23	Seite 2 von 8

1. Einleitung / Management Summary

Zur Verpachtung gelangt ein schlüsselfertiges Unternehmen (im Prinzip Branchenfrei) mit vielen Genehmigungen welche von einer Unternehmensberatung bzw. einem Ingenieurbüro geplant und neu errichtet wurde!

Der Vorteil gegenüber einer normalen Gewerbeimmobilie ist, dass dieses Objekt am höchsten Stand der Technik gebaut und bereits behördlich genehmigt ist.

Von Disco Beleuchtung, Nebelmaschine, HIFI-Anlage mit Mischpult (auch für Gäste), über eine Video- und Überwachungsanlage bis zum vorgeschriebenen Registrierkassensystem ist alles bereits inkludiert und wartet darauf verwendet zu werden.

Sie können Ihre Geschäfts-Ideen sofort umsetzen.

Eine Gesamt Lautstärke bis 90dB (fast Diskothek) ist kein Problem, da das gesamte Objekt schalldämmend ausgeführt ist. Insgesamt ist alles nicht nur neu, sondern auch weit über der NORM. Sie können also jederzeit Erweiterungen Ihrer eigenen Ideen sofort realisieren!

Der Verpächter selbst ist der Hersteller der Anlage. Er ist Ingenieur und Unternehmensberater und kann Sie auch bei der Erstellung Ihres persönlichen Businessplans unterstützen.

2. Allgemeine Eckdaten

GEWERBEARTEN: Bar bis 4 Uhr früh, oder Clubbing Lounge bis 6:00 Uhr früh.

STANDORT: 1150 Wien Reindorfsgasse 32

FLÄCHE: ca. 63m²

Raum	Grösse
Gastraum	41,4 m ²
Küche	6,6 m ²
Vorraum WC	4,3 m ²
WC Herren	1,2 m ²
Pissoir	0,7 m ²
WC Damen	1,2 m ²
Kellerabteil	6,0 m ²
Dienstnehmer WC	1,5 m ²
Gesamtgröße	62,9 m²

Zusätzlich kann genutzt werden

Waschküche ca	20,0 m ²
Schanigarten ca	20,0 m ²
Gesamtgröße Zusatz	40,0 m²

Die Lounge ist Branchenfrei wobei derzeit 3 Gewerbe gemeldet sind (Ingenieurbüro, Unternehmensberatung und Gastronomie). Das Objekt kann auch für andere Gewerbe oder Vereinszwecke genutzt werden. Insbesondere aufgrund der überdimensionierten technischen Ausstattung und Schalldämmung und Lüftung.

Dokument	Bearbeiter	Datum	Seite
01_Beschreibung BOCS lounge für Verpachtung 2024-Exposee.docx	Alexander Salib	Status 26.10.23	Seite 3 von 8

3. Öffentliche Verkehrsanbindung

U3, U4, U6, Autobus 12A, Strassenbahn 53, 58 und 60

4. Schankanlage und Abrechnungssystem

- Der Schank-Kühl-Pult ist ca 4m lang. Das Kühlaggregat ist im WC-Vorraum errichtet damit kein Lärm im Gastraum entsteht. Der Kompressorteil ist auf 400V angeschlossen und läuft daher mit sehr gutem Wirkungsgrad!
Die Abwärme des Kompressor dient als Heizung im WC-Raum (Energieersparnis).
- Beim Weinsumpf ist zusätzlich zur Standardausführung ein Kalt- und Warmwasseranschluss installiert sodass für Hygiene immer gesorgt ist.
- Gläserspüler und Eiswürfelmaschine (220V)
- 2 Gruppige Kaffeemaschine (San Marco 230V + 400V)
- Das Registrierkassensystem ist am Netzwerk angeschlossen, sodass eine Fernüberwachung bzw. Fernwartung möglich ist. Die Eingabe der Bons erfolgt auf einem Touch-Screen-Monitor. Eine Erweiterung zu Handgelds und Gürteldruckern ist möglich.

5. Gästebereich

- Im Gastbereich ist für Gäste ein Mischpult mit PC angeschlossen. Die Musik kann jederzeit vom Personal bei dem Schank als Master übersteuert werden.
- Ein DJ und oder die Gäste selbst können via Internetanschluss (Lan und WLAN) Musik machen (Youtube, Internetradio, Fashion TV usw.). Auf dem Mischpult können aber auch andere Quellen wie Handy von Gästen oder Geräte von Live Musikern angeschlossen werden.
- Egal welche Laien herumfummeln oder ob jemand Bier in den Mischpult schüttet, die Hauptmusikanlage wird mittels eines Limiter/ Kompressor zu 100% geschützt. Sowohl gegen Übersteuerung als auch aller Arten von Kurzschluss.
- Die Monitore der Musikcomputer werden auch am großen Smart TV projiziert. Je nach gewünschter Einstellung als erweiterter oder duplizierter Monitor.

6. Schalldämmung (bis zu 90dB)

Die offiziellen Werte laut Betriebsanlagengenehmigung für die Musikanlage sind folgende.

Zeitfenster	Dauerschallpegel $L_{A,eq}$	Daraus ergibt sich der maximaler Spitzenspallpegel
10:00 bis 22:00 Uhr	80 dB/A	90 dB/A
22:00 bis 24:00 Uhr	75 dB/A	85 dB/A
00:00 bis 04:00 Uhr	70 dB/A	80 dB/A

Die gesamte Anlage ist Schallgedämmt ausgeführt. Es gibt keinen Punkt im Objekt der direkt mit den Wänden Decken oder Böden verschraubt wurde.

Gastraum-, WC- und Küchenböden und sogar die Zwischenwände sind schwimmend verlegt. Zwischenwände wurden auch zur Decke und den Wandanschlüssen hin isoliert.

Dokument	Bearbeiter	Datum	Seite
01_Beschreibung BOCS lounge für Verpachtung 2024-Exposee.docx	Alexander Salib	Status 26.10.23	Seite 4 von 8

Lt. Messbericht mit geeichten Messgeräten eines externen Ingenieurbüros für Bauphysik, ist ein Dauerschallpegel bis 85dB kein Problem. Sowohl Trittschall als auch Luftschall ist weit über den normalen Werten!

Nach der Messung wurden erst die schallisolierten Fenster und das Wärme und Schallisolierender Portal bzw auch die darüber liegende Decke nochmal Schallisoliert isoliert, sodass die Schallschutzwerte noch besser als derzeit angegeben sind. Geschätzt weiter 5 dB über den genannten Werten der Tabelle.

7. Musikanlage, Karaoke und 150cm Smart TV

- Der ca 150cm Smart TV ist mit einer Dach-Satelliten-Anlage Verbunden. Es führen 2 Kabel die vom herunter. Derzeit ist auf Astra/ Eutelsat ausgerichtet, Änderungen sind einfach zu bewerkstelligen.
- Die Musikanlage besteht aus 4 Lautsprechern, 1 Subwoofern, 4 Hochtönern und 2 Basspumps für die Theke welche über mehrere voneinander getrennten Endstufen angespielt werden.
- Ein gesetzlich vorgeschriebener Limiter/ Kompressor wurde auf 85dB für den legalisierten Bereich eingestellt und vorgeschrieben plombiert. Eine weitere (nicht genehmigte) Einstellung ist auf ca 95dB und dient den Testzwecken bzw. technisch gesehen dem Schutz der Musikanlage vor einer möglichen Zerstörung durch Überlastung und unsachgemäßer Benützung nichtfachkundiger Personen.
- Die Musik kann bei der Kellnerin umgeschaltet werden auf
 - Musik von Schank-PC
 - TV
- - Mischpult für die Gäste
 - Handy oder sonstiges
 - 2 weitere Reserve Eingänge sind noch frei.
- Mischpult für Gäste
Mehrere Eingänge einzeln oder gemischt, werden über die Gesamtanlage mittels des vorgeschalteten LIMITER auf den zuvor genannten Werten limitiert und können weder zu einer Lärmbelastung führen noch die Anlage gefährden.
 - Auf einem Eingang ist fix ein Multimedia PC angeschlossen
 - Auf den weiteren Eingängen können die Gäste oder engagierte DJ-Profis selbst gebrachte Geräte und Musikinstrumente anschließen.
- Karaoke Funktion:
Unabhängig von allen genannten Einstellungen ist das Karaoke /Mikrofon immer zuschaltbar! Die Kellnerin könnte immer über das Mikro Durchsagen treffen.
- Reserven:
Zum Haupteingang führen als Reserve weitere Supervideo- und DVI -und Netzwerk-Kabel sodass Monitore oder TV-Geräte im Fensterbereich angeschossen werden und vom Schankbereich gesteuert werden könnten.

Dokument	Bearbeiter	Datum	Seite
01_Beschreibung BOCS lounge für Verpachtung 2024-Exposee.docx	Alexander Salib	Status 26.10.23	Seite 5 von 8

8. Disco Lights und Nebel-Maschine

- Es gibt über den gesamten Gastraum verteilt verschiedene Diskobeleuchtungen. Allesamt sind professionelle Geräte auf Basis der DMX-Schnittstelle. Es wurden der einfacheren Bedienung wegen aber aller Geräte über eigene Stromkreise geführt welche bei dem Schank ein oder ausgeschaltet werden. Die Erweiterung auf eine professionelle DMX-Lichtsteuerung jederzeit möglich.
- Weiters gibt es eine Nebelmaschine mit 2.000W, sodass in weniger als 30 Sekunden der Raum vollständig vernebelt ist.
*Die Nebelmaschine ist auch als Test für die Lüftungsanlage vorteilhaft.
(Ein Vollständiger Luftwechsel bei maximal eingeschalteter Lüftung dauert weniger als 2 Minuten!)*
- Die Theke ist sowohl oben als auch unten getrennt schaltbar mit LED-Effektlicht beleuchtet.

Der "Echten Party" mit "Disco Feeling" steht also nichts im Wege!

9. EDV und Netzwerk LAN bzw WLAN

- Registrierkasse mit Touchscreen. Die Daten können über das Netzwerk gesichert werden bzw kann ein Wartungszugriff eingerichtet werden.
- Es gibt über den Raum verteilt überall Netzwerkkabel und Netzwerkstecker
- Das Netzwerk und WLAN Netzwerk ist mit dem Internet verbunden. Gäste können über ein eigenes (geschütztes) Gästernetzwerk auf das Internet zugreifen.

10. Video- Fernüberwachung mit 8 Kameraanschlüssen und Alarmsicherung

Es gibt eine Videoüberwachung die auch als Alarmanlage fungiert.

- Diese ist an das Internet zur Fernüberwachung angeschlossen. Es kann somit auf alle Kameras zugegriffen werden (mittels Smartphone oder PC).
- 8 Kameraeingänge optional auch Audio Eingänge
- Alarmanlageneingänge und Ausgänge
- Email zur Alarmierung
- Bei Stromausfall übernimmt die eingebaute Notstrombatterie den Betrieb.
- Die Kameras könnten „optional“ auch als Live Cam bei Events oder auf die Homepage oder auf ähnliche Wege ins Internet gestellt werden.

11. Heizungsgastherme mit Brennwerttechnologie

- Es gibt eine Außenwand Gasetagenheizung 25 kW mit allen Abnahmen und Genehmigungen. Natürlich mit Brennwerttechnologie für besten Wirkungsgrad.

12. Klimaanlage mit Wärmepumpenfunktion zum Heizen

- Die Klimaanlage ist so gebaut, dass sie nicht sichtbar ist. Das Aggregat für die Wärmeabfuhr ist im Keller verbaut wo sie für einen sehr guten Wirkungsgrad sorgt.

Dokument	Bearbeiter	Datum	Seite
01_Beschreibung BOCS lounge für Verpachtung 2024-Exposee.docx	Alexander Salib	Status 26.10.23	Seite 6 von 8

- Die Klimaanlage ist zusätzlich auch eine Luftwärmepumpe und da das Aggregat im Keller aufgebaut ist, ist der Heizungs-Wirkungsgrad nahe dem einer Erdwärmepumpe.

13. WC-Anlagen

- Im Lokal gibt es 2 WC's und 1 Pissoir
- Jedes WC verfügt über Monitor und Lautsprecher, sodass Videos in die WC-Kabinen übertragen werden können. Die Videos können je Kabine auch einzeln angesteuert werden sodass unterschiedliche Videos abgespielt werden könnten. ZB Werbung für den nächsten Event, oder einfach nur das beim Fußball nichts verpasst wird. Oder um Fashion TV oder ähnliche Dauersender übertragen werden können.
- Alle WC-Spülungen sind Elektronisch und auch Berührungslos gesteuert. Alles auf einer gefahrlosen 12V Spannung.
- Das LED beleuchtete Glas-Design-Handwaschbecken wird berührungslos gesteuert.
- Es befindet sich ein Wasserschlauch mit 25m Länge fix montiert im WC Vorraum für die Reinigung der WC's als auch die Reinigung der gesamten außen Fassade.
- Alle WC's haben Bodenabflüsse sodass die Reinigung sehr einfach ist.
- Es gibt einen Lufthändetrockner.
- Lichtschalter sind berührungslos und Licht befindet sich auch im Boden integriert.
- Ein eigenes Dienstnehmer WC ist zusätzlich vorhanden.

14. Brandschutztüre, Erste Hilfe und Feuermelder

- Die Küche ist zum Stiegenhaus mit einer Brandschutztüre ausgestattet. Diese ist optisch mit Klavierlackbeschichtung verschönert und zusätzlich schallgedämmt ausgeführt.
- Der vorgeschriebene 20kg Feuerlöscher ist auf der Wand montiert
- Ein Erste Hilfe Kästchen gleich daneben.

15. Küchenausstattung

- In der Küche gibt es insgesamt 17 Steckdosen auf 240V und ca 4 Schaltbare Stromkreise.
- Zur Reserve gibt es zusätzlich 3 Stk 400V Anschlussmöglichkeiten.
- Gasherd mit 5 Flammen
- Luftabsaugung über den Luftschacht überdacht
- Geschirrspüler Anschluss
- Kleingeräte wie Microwelle, Wurstschneidemaschine, Minibackrohr, Toaster
- Alle Abflüsse sind überdimensioniert und führen am kürzesten Weg in ein Rohr mit 100mm Durchmesser. Alle Abflüsse sind zusätzlich mit stärkerem Gefälle als die Norm vorsieht versehen. Eine Verstopfung ist eher unwahrscheinlich aber wenn eine wäre, so gibt es zusätzlich eine eigene Revisionsöffnung.

16. Safes

Es stehen 2 Große Safe welche fest mit dem Mauerwerk verbunden sind zur Verfügung.

Dokument	Bearbeiter	Datum	Seite
01_Beschreibung BOCS lounge für Verpachtung 2024-Exposee.docx	Alexander Salib	Status 26.10.23	Seite 7 von 8

17. Stromversorgung 240V / 400V

Der Strom wurde weit über dem neuesten Stand der Technik hergestellt.

Es gibt 3 unabhängige FI Schalter auf 3 Phasen mit insgesamt **28 unabhängig voneinander Schaltbaren Stromkreisen!**

Überall verteilt (zB Schankanlage, Hinter der Schank, WC und Küche) führen auch 400V Kabel die noch nicht alle angeschlossen sind, sondern einfach nur als Reserve für andere Ideen dienen.

Bei den Fenstern sind viele Stromversorgungsmöglichkeiten (zB für Weihnachtsbeleuchtung).

18. Energieausweis

Das Objekt wurde durch neue Fenster und die Schallisolierung natürlich auch perfekt Wärmedämmt. Die wirklichen Werte sind mit Sicherheit viel besser. Offizielle Berechnung (da ist vieles gar nicht berücksichtigt) ist folgende.

- HWB: 81
- fGEE: 1,29

19. Schanigarten

Die Genehmigung für einen Schanigarten ist vorhanden mit 5,5m. Dieser kann in der Meinhartsdorfergasse mit einer Größe mit ca 15m x 1,8m. angefragt werden.

20. Kellerabteil 6m²

- Mit eigener statischer Belüftung nach außen.
- Sowohl Strom als auch Licht sind im Keller

21. Optional Dienstwohnung/ Büro

Die direkt darüber liegende Wohnung mit ca 50m² (ebenfalls Top ausgestattet) und Schallisoliert ist ebenfalls im Eigentum des Verpächters. Diese könnte, sofern frei zusätzlich zum Betriebsobjekt zB als Büro oder Dienstnehmerwohnung angemietet werden.

Dokument	Bearbeiter	Datum	Seite
01_Beschreibung BOCS lounge für Verpachtung 2024-Exposee.docx	Alexander Salib	Status 26.10.23	Seite 8 von 8