

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1010 WIEN, SCHWARZENBERGPLATZ 3

Gesamtfläche

Inklusive Nebenflächen und Garage:	ca. 23.000 m ²
Nutzfläche = vermietbare Fläche (EG bis inkl. DG):	ca. 15.833 m ²
2. und 3. UG: Tiefgarage mit rd. 170 Parkplätzen	

Die Ausstattung im Überblick

ALLGEMEINFLÄCHEN:

- Haupteingang Schwarzenbergplatz 3
- zwei weitere Eingänge Lothringerstraße 7, Pestalozzigasse 6-8
- 9 Lifte (inklusive Lastenlifte) Zuteilung in Mietvertrag vereinbart
- EG zu 1.UG durch bestehenden Mieter
- 4 Stiegenhäuser
- Sicherheits- und Zutrittskontrollsystem (optional erweiterbar auf Mietflächen)
- großzügige, moderne Eingangshalle mit Rezeption und Cafeteria
- haustechnische Betreuung auf Wunsch des Mieters
- Not-/Sicherheitsbeleuchtung
- Brandmeldeanlage
- Tiefgarage mit ca. 170 Stellplätzen
- Lagerflächen

BÜROFLÄCHEN:

- Belüftung und Kühlung in sämtlichen Büroflächen
- vier Serverräume pro Regelgeschoss, die jeweils mit einem Splitgerät gekühlt werden
- Heizung: Energieversorgung durch Fernwärme, Radiatoren mit elektrischen Heizkörperventilen
- 4 Besprechungsbereiche mit erhöhtem Luftwechsel je Geschoss
- Leerverrohrung in umlaufendem, zweizügigen estrichüberdeckten Unterflurkanalsystem mit Bodenauflüssen: Jeweils zwei Kanäle parallel zu den Fensterfronten und ein offener Einspeisekanal im Gangbereich und ein Überflurbodenkanal entlang der Fensterfronten
- abgehängte Deckenbeleuchtungskörper bildschirmarbeitsplatzgerecht
- Zutrittskontrolle und Sicherheitssystem im EG Eingangsbereich, sonst optional

- Böden: Teppich, Parkett und Fliesen
- öffnenbare Holzfenster mit Schallschutzdämmung
- Sonnenschutz außen
- Teeküchen
- Sanitärräume
- flexible Raumeinteilung
- Brandschutz: Vollschutz, Überwachungszentrale, TUS (trägerfrequentes Übertragungssystem – dh. Brandmeldung wird über ein Trägersystem zur Feuerwehr weitergeleitet) mit Direktanschluss zur Feuerwehr.

Technische Ausstattung

KONSTRUKTION:

Wände und Decken:

Die Wände und Decken des gesamten Objektes sind als Stahlbetonskelettbauweise ausgeführt.

Fassaden:

Bei den gesamten Fassaden handelt es sich um ein gedämmtes hinterlüftetes Fassadensystem mit einer Natur- bzw. Kunststeinverkleidung. Als Fenster werden Eichenholzfenster mit 2-Scheiben-Schallschutzisolierversglasung eingesetzt, die in den Obergeschossen geöffnet werden können. Im Erdgeschoß wird aus Sicherheitsgründen eine Panzerverglasung mit seitlichen Lüftungsschlitzen verwendet. Als Sonnenschutz dienen generell Markisoletten.

Einzige Ausnahme bilden die hofseitigen Fenster im 6. OG da diese mit Jalousien ausgestattet sind. Die Steuerung erfolgt elektrisch in Form von Einzelraum- oder Gruppensteuerung mittels BUS-System. Die Steuerungsmöglichkeiten befinden sich in den Büroräumlichkeiten.

Maße:

- | | |
|--|---------------------|
| - Lichte Raumhöhe Regelgeschoß | 2,65 m |
| - Lichte Raumhöhe Gangbereich | 2,30–2,40 m |
| - Lichte Raumhöhe historischer Bereich | 2,99–4,47 m |
| - Gebäuderaster | 0,9 m (2 x 0,45 m) |
| - Trennwandanschluss an Außenfassade | 0,9/1,8 m |
| - Trennwandanschluss an Hoffassade | 0,9 m |
| Dies ermöglicht jede flexible Raumgestaltung vom Zellenbüro mit 2,7 m Raumbreite über Kombibüros bis zu Großraumbüros, Besprechungs- und Schulungsräume (in den dafür ausgewiesenen Bereichen) | |
| - Stützenabstand Stütze/Stütze | 6,3 m |
| - Stützenabstand Fassade/Stütze | 5,10 m |
| - Stützenquerschnitt (Betonquerschnitt) | 0,4 bis 0,6 x 0,4 m |

Nutzlasten/Deckentragfähigkeit:

- Bürobereich	200 kg/m ²
- EDV-Bereiche 4.OG historisch	500 kg/m ²
- Lagerbereiche	300 kg/m ²
- Zwischenwandzuschlag	100 kg/m ²
- Besprechungsräume Archiv 3.–6. OG (bei STH 4)	500 kg/m ²

Ausstattung Büroflächen

A.) ELEKTROINSTALLATIONEN:

Aufbau-Fußbodenkanalsystem:

Entlang der Fassaden ist ein Überflur-Kanal in der Stärke von 45 cm und in der Höhe von 4 cm montiert. Dieser ist jedoch nicht in den Bereichen der Außenwandsprünge durchgezogen. Die Versorgung erfolgt über estrichüberdeckte Bodenkanäle vom offenen Bodenkanal im Gangbereich. Zusätzlich bestehen Schlitz im jeweiligen Geschoss zur Anbindung der LAN-Räume an die Trassen der Bodenkanäle. Bei jeder zweiten Fensterachse ist eine Übergabestelle für 1 x EDV- 1x Normalnetz hergestellt. Die Kabelenden sind mit einer Wielandsteckverbindung ausgerüstet. 2–3 Übergabestellen sind auf einem Stromkreis zusammengefasst.

SAT-Anlage:

Je Mietbereich und Geschoss befindet sich ein SAT-Antennenanschluss. Zum Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogrammen ist eine aufbereitete SAT-Anlage ohne Receiver für das gesamte Gebäude installiert, Übergabeort ist der Serverraum.

Bürobeleuchtung:

Die Deckenleuchten sind, um bildschirmarbeitsplatzgerecht zu sein, abgehängt und haben einen symmetrischen Ausstrahlwinkel. Zudem gibt es eine Serienschaltung für Lichtbänder pro Zellenbüro bzw. eine Gruppenschaltung bei Gruppen- oder Großraumbüros.

Es handelt sich dabei um eine Indirekt-/Direktbeleuchtung (ca. 60/40%) mit der Beleuchtungsstärke von 500 lx/m² Das vom Mieter gewünschte Raumlayout (geblockte oder wandorientierte Arbeitsplatzaufstellung) kann wahlweise mit zwei oder drei Leuchtzeilen gewählt werden. Die Steuerung erfolgt mittels BUS-System in zwei Schaltkreisen pro Raum.

Die Festlegung der Lage der Leuchtenreihe erfolgt nach Abstimmung mit dem Mieter. Für die Bürobeleuchtung wird das Produkt Zumtobel Spheros mit dem Leuchtmittel 865 eingesetzt.

Gangbereich:

Die Gangwände sind mit Reinigungssteckdosen (Abstand zwischen Steckdosen ca. 10m) ausgestattet. Als Beleuchtung werden Deckeneinbaudownlights verwendet. Die Schaltung erfolgt beim Mietbereich-Eingang bzw. in entsprechenden Abständen im Gang selbst mittels Taster und über Zeitfunktion (GLT/MSR). Im Bereich von Gangverbreiterungen sind die Einbaudownlights mit einer durchschnittlichen Beleuchtungsstärke in 2 Reihen angeordnet. Als Einbaudownlight wird von Zumtobel das Produkt FD 1000 mit dem Leuchtmittel 840 verwendet.

Gegensprechanlage Hauseingang:

Jeder Mietbereichseingang ist vorbereitet für die Installation einer Gegensprechstelle oder einer Klingel, ein Tischapparat besteht beim Empfang. Die Gegensprechaußenstellen sind bei den 3 Hauptzugängen situiert. Die Außenstellen der Hauptzugänge sind untereinander nicht vernetzt.

Zutrittskontrollanlage:

Kartenleser für Legic-Card System an jeder Mietbereichszugangstüre.

Sicherheitseinrichtungen:

Die Mietbereichszugangstüren sind auf das zentrale Zutrittssystem mit Rückmeldekontakten aufgeschaltet. Die Konstruktion der Sicherheitsschleusen bei der Aufzugsgruppe 1 als Zutrittskontrolle ist weder brand- noch einbruchhemmend.

Telefonie:

In den Versorgungsschächten (in den öffentlichen Bereichen) ist eine Telefonsteigleitung installiert. Im Geschoss stehen pro Top 30 Doppeladern mit Übergabepunkt in den LAN-Räumen zur Verfügung. Die Telefonsteigleitungen enden im Telefonübergaberaum 1. UG.

B.) INNENAUSSTATTUNG:

BÜROFLÄCHEN:

Boden:

Der Teppichbelag in den Büroräumlichkeiten und im Gangbereich wird mit Teppichfließen ausgeführt. Seitlich des Bodenkanals ist eine Sockelleiste in der Höhe von 4 cm angeklebt. Oberhalb des Kanals wird keine Sockelleiste ausgeführt, wenn es sich um Wandanschlüsse aus Gipskarton handelt.

Decken:

In allen Regelgeschossen werden regelmäßig gelochte Metalldecken montiert. Die Bandraster für den Wandanschluss belaufen sich auf 0,90 Meter an jeder Achse.

Deckenabkofferung im Gangbereich:

Die Begrenzung des Deckenkoffers erfolgt mit biegesteifen Schürzen zur Montage von Gangwänden. Die Deckenschürze ist im Bereich von Gangwandstellungen mit Mineralwolle geschottet. Die Metall-Langfelddecke dient für Revisionszwecke.

Systemtrennwände:

Sämtliche Trennwände zu Büroräumen, Besprechungsräumen und zu den Gängen im Mietbereich werden, sofern es sich nicht um Brandabschnittswände handelt, als Systemtrennwand hergestellt.

Gangwände:

Nach Wahl des Mieters werden als Gangwände verglaste oder teilweise mit Paneelen beplankte Systemwände ausgeführt. Die Gliederung erfolgt analog dem vorgegebenen Rastersystem mit dementsprechenden Wandanschlussmöglichkeiten. Der Schallschutz beträgt bei allen Glaswänden oder dreiseitig stumpf abschlagenden Vollbautüren in Holz furnier mindestens 27 dB Glas.

Bürotrennwände:

Als Bürotrennwände kommen Systemtrennwände mit Glasoberflächen und einem allgemeinen Schallschutz von mindestens 27dB zum Einsatz. Die Beplankung resp. die Einteilung der Bürotrennwände mit stoffbespannten, pinbaren Oberflächen, Organisationsschienen und Paneelen wird in Abstimmung mit dem Mieter hergestellt.

Brandwände:

Brandwände sind entsprechend der behördlichen Genehmigung und Absprache mit dem Arbeitsinspektorat hergestellt. Daher sollten die bestehenden Brandabschnitte Grundlage für die Raum- und Belegungsplanung sein. Jede Abänderung ist auf die Durchführungsmöglichkeit zu überprüfen. Die Abrechnung erfolgt über Mehr-/Minderkosten.

Die Wände sind gespachtelt und ausgemalt (Dispersion). Türen in Brandwänden sind bis auf Stiege 1 als 2-flügelige Alu-Glaskonstruktion ausgebildet, wobei die Türen im geöffneten Zustand nicht in Gangwände versenkt werden. Die Türen sind mit elektromagnetischer Offenhaltung und Obentürschließern mit Schließfolgeregelung ausgestattet. Die Türen sind an die Brandmeldeanlage angeschlossen. Die Brandschutztüren vor Aufzügen werden als Brandschutzschiebetüren ausgeführt. Die Ausführung der Türen bei den Liftanlagen erfolgt in T 30 inklusive Verkleidung mit Glaskonstruktion in der Farbe SGG EMALIT SATINOVO. Diese Türen werden im geöffneten Zustand hinter Verkleidungen, also nicht sichtbar, geführt. Die behördliche Genehmigung selbst erfolgt durch den Vermieter.

Türen:

Die Schlösser bei den Türen mit Obertürschließern werden mit Kurbelfallen ausgeführt. Die Brandschutztüren zu den Stiegenhäusern werden als Alu-Glas-Tür ausgeführt. Eine Ausnahme bilden die Türen zu Stiege 1, welche als volle Stahltüren ausgeführt werden. Die Türen im Bereich der EDV-Steigschächte werden mit weißen Standardtüren ausgeführt, wobei kein Beschlag sondern nur Zylinder vorgesehen sind.

Deckenbeleuchtung:

Die erste und zweite Reihe der Deckenleuchten bleiben laut Planungsentwurf bestehen. In den Bürobereichen wird die dritte Leuchtenreihe nicht ausgeführt.

NEBENNUTZFLÄCHEN:

Beleuchtung:

In allen Nebenräumen (Teeküchen, Raucherräume, WC und Technikinseln) sind Downlightspots als Beleuchtung eingesetzt.

Teeküchen:

Die Wände sind teilweise verflieselt. Als Boden wird der Fliesenbelag Terra Maestricht, Farbton 216V in Form des Musters TS-2 verlegt. Alle Küchen im historischen Bereich sind mit 7-fachem Luftwechsel und einem Fettabscheider in Dunstabzug und Nachstromöffnung von 3 cm ausgestattet. In den Teeküchen wird kein aufgesetzter Bodenkanal ausgeführt. In der abgehängten Decke wurde ein zusätzliches Kabel für eventuelle Beleuchtung ausgeführt. Die Auslässe bei den Zugangsschächten in den Teeküchen – mit Ausnahme der Teeküchen bei Stiegenhaus 4 – 1. OG – sollten offenbar sein. Sollte keine Kühlung, sondern nur Luftwechsel vorhanden sein, wird die Gangwand vor der Küche nur als Scheibe in der Breite von 2 Elementen (je 90 cm Breite) ausgeführt, der Rest bleibt offen. Als Küchenblock wird von Bosch das Modell SIEMATIC SE3003E eingebaut. Die Stangengriffe sind aus Edelstahl, der Korpus der Küche ist innen weiß und der Sockel edelstahlfarbig. Als Licht werden Unterbauspots verwendet, die oberhalb der Spüle eingebaut werden. Die Arbeitsplatte ist aus Kunststoff und 4cm hoch. Das Einbecken besteht aus einer eckigen Spüle mit einer Einhebelmischer-Armatur Chrom Linea. Der Untertischspeicher beträgt 10,0 Liter. Zudem sind die Küchen mit folgenden Elektrogeräten ausgestattet: Kühlschrank KIL 18V40, Geschirrspüle SHV55m23, Mikrowelle HMT8656.

Waschräume und WCs:

Der Boden ist mit Natursteinfliesen der Marke „Gebhartser Granit“, d = 1cm, diamantgesägt und hydrophobiert und die Wände mit der Wandfliese „Rako“ weiß 15x15 verlegt. Bei den Decken handelt es sich um Lamellen- und Alulangfelddecken. Die Beleuchtung durch Deckeneinbaudownlights erfolgt mittels Bewegungsmelder. Alle Waschräume werden mit Hänge-WCs und die Herrentoiletten zusätzlich mit Pissoirs ausgestattet. Zudem erfolgt eine Ausstattung mit Unterbauwaschtische inkl. Einhandarmatur, Spiegel, Seifenspender, Papierhandtuchspender, Abfallbehälter, WC-Rollenhalter, Reserverollenhalter, WC-Bürstengarnitur und Kleiderhaken. Die Warmwasserversorgung erfolgt anhand eines Untertischkleinspeichers von 5,0 l. Die WC-Systemtrennwände sind decken- und bodenbündig.

LAN-Räume:

Es wird in jedem LAN-Raum ein zusätzlicher Stromkreis für den EDV-Schrank installiert. Die Böden sind mit dem ableitfähigen PVC-Belag Marmoleum Piano 3811 Blue Stone ausgeführt. Die Decke besteht teilweise aus einer abgehängten Mineralfaserdecke mit Deckeneinbauleuchten. Die Türen bei LAN-Räumen besitzen keine Kartenleser. Die Kühlung beträgt ca. 4KW pro LAN-Raum in den Geschossen.

C.) HAUSTECHNIK:

Heizung:

Das Objekt wird zur Heizung über eine eigene Umformerstation mit Fernwärme versorgt. Die Beheizung erfolgt zur Abdeckung der Grundlast über Radiatoren mit elektrisch regelbaren Thermostatventilen. Die Steuerung in den Büros erfolgt über motorgesteuerte Ventile und die Einzelraumsteuerung durch BUS-Steuerung. Raumtemperaturen lt. ÖNORM mit Übersteuerung von +/-3°C.

Kühlung:

Die Kühlung erfolgt in den Büros mit aktiven Kühlbalken. Die Kühlleistung ist auf Basis von inneren Lasten von 400 W/12 m² und einer Temperaturspreizung von Delta t 6°C unter Zugrundelegung von 32°C Außentemperatur, sowie des außenliegenden Sonnenschutzes ausgelegt. Eine Übersteuerung von 3°C über Raumthermostat ist im Einzelfall möglich. Für LAN-Räume steht eine eigene Kühlung (ca. 4 kW je Raum) über Splitgeräte zur Verfügung.

Steuerung:

Die Steuerung von Beleuchtung, Sonnenschutz, Heizung und Kühlung erfolgt über das BUS-System mit Einzelraumsteuerung, die über ein gemeinsames Bedienungspaneel (Marke Siemens) gesteuert werden können. Die Kühlung wird über Kontaktschalter in den Fensterbereichen so gesteuert, dass diese bei Fensteröffnung für diesen Raum/Bereich abgeschaltet wird.

Verbrauchsmessung:

Die Verbrauchsmessung für Kühlung und Strom pro Top pro Geschoss erfolgt über eingerichtete Subzähler.

Lüftung:

Die Frischluftversorgung und Entlüftung der Bürobereiche erfolgt über mechanische Lüftungsanlagen mit integrierter Zentralbefeuchtung (Raumfeuchte Winter min. 40% rel. Feuchte) im Konstantvolumenstromsystem.

- Büros: mind. 2-facher Luftwechsel/h
- Archive/Lagerräume: mind. 1,5-facher Luftwechsel/h
- Gangbereich: mind. 0,5-facher Luftwechsel/h

Die Zuluft im Bürobereich wird über Kühlbalken in die Räume eingebracht. Die Abluft wird in den Büroräumen abgesaugt. In den Gangzonen wird die Zu- und Abluft über in der Zwischendecke integrierte Teller-ventile eingebracht bzw. abgesaugt. Die WC-Gruppen sowie Archive und Nebenräume werden über eigene Lüftungsanlagen versorgt. Zur Einsparung von Heiz- und Kühlenergie sind die Lüftungsanlagen mit Rotationswärmetauscher für Wärme- und Kälterückgewinnung ausgestattet.

Elektro-Energieversorgung:

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Versorgungsnetz der Wienstrom. In der im Haus befindlichen Trafostation sind vier Transformatoren à 630 kVA zur Versorgung des Objektes aufgestellt. Ausfallsicherheit ist durch Netzebene 2 gegeben. Die Versorgung des Hauses erfolgt über eine Niederspannungsschaltanlage im EG und ein vertikales Stromschienensystem. Die Notbeleuchtung in den Mietbereichen ist als Zentralbatterieanlage mit Netzüberwachung pro Mietbereichverteiler ausgeführt. Die Geschossverteiler sind in den jeweiligen Mietbereichen untergebracht.

D.) FÖRDERTECHNIK:

Im Gebäude stehen 9 Aufzüge zur Verfügung.

BT-A

Personen-/Lasten-	Aufzug 2	3.UG bis 2.OG	Tragkraft 2.000 kg
Personen-	Aufzug 2 und 3	1.UG–6.OG	
Personen-/Lasten-	Aufzug 4a	1.UG–DG	Tragkraft 2.000 kg

BT-B

Personen-	Aufzug 5 und 6	3.UG–DG
-----------	----------------	---------

Alle Aufzüge sind zur Sicherheit mit Gegensprechanlagen mit einem 24 Stunden bestehenden Notrufsystem verbunden und fahren über eine Notfallsteuerung im Brandfall ins EG. Zutrittskontrollanlage. Die Liftportale werden in RAL 7040 büroseitig ausgeführt.

E.) SICHERHEITSEINRICHTUNGEN, BRANDSCHUTZ:

Brandmeldeanlage Vollschutz gem. TRV B S123 mit TUS Anschluss u. Interventionsschaltung zur Vermeidung von Fehlalarmen. Die Brandmelder sind im Rastersystem verlegt. Die Alarmierung im Brandfall erfolgt über im Mietbereich situierte Sirenen.

Fluchtwegsbeleuchtung im Mieterbereich:

Die Fluchtwegsbeleuchtung wird mittels Rettungszeichenleuchten (transp. Scheibenleuchten) und Aufhellungsleuchten (Deckeneinbauleuchten) hergestellt.

Feuerlöschleitung:

Im Gebäude sind 3 Trockensteigleitungen (Stiege 1, 2 und 3) installiert mit Schlauchanschlusskästen in den jeweiligen Geschossen. Die Einspeisung erfolgt durch die Feuerwehr im EG.

Baulicher Brandschutz:

Die 4 Stiegenhäuser sind aus dem in den Geschossen eingerichteten Brandabschnitten und Fluchtwegen leicht zu erreichen. Die Lüftungsanlagen sind entsprechend den Vorschriften bei den jeweiligen Brandabschnitten mit Brandschutzklappen versehen. Das Gebäude ist in den Fluchtwegen (Stiegenhäuser Erdgeschoss u. Kellerbereich) mit einer Sicherheitsbeleuchtung in Bereitschafts- und Dauerschaltung ausgestattet. Bei Netzausfall wird das System automatisch von einer Zentralbatterie versorgt. In der Garage ist eine CO-Warnanlage installiert.

F.) ALARM UND ÜBERWACHUNGSSYSTEM:

Ein computerisiertes Überwachungssystem mit 24 Std. Überwachungsservice betreut folgende Arbeitsbereiche:

- Hausleitzentrale, Garageneinfahrt (Einfahrtskontrolle über Legic-Card Leser und Gegensprechanlage mit Aufschaltung an Portier resp. Gebäudeleitstand.)
- Haustechnische Anlagen über zentrale Leittechnik
- Kameraüberwachung und Zutrittskontrolle in den öffentlichen Bereichen (optional auf Mieterwunsch, sonstige Bereiche – Mieterkosten) im EG
- Brandmeldeanlage mit Schlüsselsafe für Mietbereiche

Nebennutzflächen Untergeschosse

LAGER-/ARCHIV RÄUME:

Boden:

Estrich versiegelt

Wand:

F90, weiß ausgemalt, Türen (T30) mit Türschließer

Decke:

STB-Decke

Beleuchtung:

Beleuchtungsstärke mind. 300 lx/m²

Lüftung:

Mechanische konditionierte Be- und Entlüftung. Luftwechselrate mind. 0,5 fach