

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG FÜR BÜRO - MIETBEREICHE

Juli 2004



OFFICE PARK
VIENNA INTERNATIONAL AIRPORT

1 Allgemein Bauteil 2 – Büromietbereich

- Gesamtlänge: 75 m
- Trakttiefe: 21,5 m
- Raumhöhe: 2,77 m
- Gesamthöhe: 43 m

Fassade

Die Fassaden unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Ausführung nach Typ 1 – der nach „innen“ Pocket-Park blickenden und dem Typ 2 – an der Grundgrenze liegenden. Die Ausführungsqualitäten unterscheiden wie folgt:

Fassadentyp 1

Die geschosshohe Verglasung ist als 2-schalige Fassade aus thermisch getrennten Profilen mit Isolierverglasung und vorgesetzter äußerer fixer Sicherheitsverglasung ausgeführt. Die Innen-Fensterflügel sind öffnen- und kippbar, bzw. Spaltlüftung.

Fassadentyp 2

Die Fensterbandfassade mit Parapetausbildung ist ebenfalls eine 2-schalige Glasfassade inkl. öffentlicher Fensterflügel analog dem Fassadentyp 1.

Sonnenschutz

Außenliegende Jalousien bieten optimalen Schutz vor Sonnenlicht und Wärmestrahlung. Jede Fassadenseite ist über Sonnenstandswächter automatisch gesteuert, kann jedoch vom Mieter individuell manuell übersteuert werden.

Böden

Alle Böden im Office Park sind bezüglich Brandschutz den geltenden Normen entsprechend ausgeführt.

- Büros:
Doppelboden mit Teppichfliesen Stuhlrollenfest
- Sanitärbereiche:
Bodenbelag – Feinsteinzeug
- Teeküche: Feinsteinzeug
(Keramikbodenbelag bzw. Teppichbelag)
- Serverräume:
Laminatbeschichtung bzw. PVC, leitfähig, für EDV-Räume
- Gänge und Vorplätze:
Feinsteinzeug
- Stiegen- und Podestflächen:
Kunstharzbeschichtung

Wände

Die Wände sind gespachtelt und mit weißer Dispersion versehen, Sanitärräume mit Keramik gefliest. Die Trennwände bestehen aus Gipskarton in Ständerbauweise mit Mineralwolleinlage. Die Aufstellung erfolgt nach Erfordernis der Mieter in einem definierten Ausbauraster (15 lfm / 100 m² sind Ausbaustandard).

Zargen mit Türblättern aus Röhrenspanplatten furniert.

Mietereingangstüren: T30-Stahlblechtüren beschichtet mit Glasausschnitt.

Decken

In den Bürobereichen befinden sich perforierte weiße Metalllangfelddecken mit druckstifem Bandraster für eine flexible Zwischenwandstellung. Die Decken in den Mittel- und Gangzonen sowie in den Nebenräumen sind als abgehängte Metalllangfelddecken ausgeführt, in den Sanitärräumen als Gipskartondecken.

2 TGA: Technische Gebäudeausstattung

Klimatisierung

Der gesamte Office Park ist an das Fernwärmenetz des Flughafens angeschlossen. Die Büroeinheiten werden im Bereich der Fensterbandfassaden durch Radiatoren, im Bereich der geschosshohen Verglasung mittels Unterflurkonvektoren beheizt. Die Kühlung der arbeitsplatzbezogenen Bereiche erfolgt über Kühldecken. Beinahe jede Fensterachse ist bezüglich Temperatur im Bereich von 4 Grad Celsius individuell steuerbar, somit kann jeder Arbeitsplatz geregelt werden. Für einen hohen Komfort sorgt die Büroraumbelüftung über Quellaftauslässe im Boden bzw. in Kombination mit den Unterflurkonvektoren für jedes einzelne Büro. Der Mittelzonenbereich und die innenliegenden Räume werden ebenfalls mechanisch be- und entlüftet.

Sanitäreinrichtung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Wassernetz des Flughafens, die zentrale Warmwasseraufbereitung befindet sich im Untergeschoss. Hochwertige Einrichtung und Armaturen sind im Office Park Standard.

Elektroversorgung und Telekommunikation

Der Anschluss an das Normalstromnetz (5 Steckdosen pro Bodendose) und die Datenleitung (Mieterleistung) erfolgt über Einbaudosen im Doppelboden. Pro Mietereinheit ist ein Stark- und Schwachstromverteiler vorgesehen, von welchem die Verkabelung für die Starkstrominstallation und Telefonie ausgeführt wird. Die erforderliche Verkabelung im Mietbereich für Telefonie, EDV etc. ist nicht beinhaltet und erfolgt ausschließlich durch den Mieter. Die Beleuchtungsstandards in den Büros sind Pendelleuchten, die Gänge und Allgemeinflächen werden über Downlights ausgeleuchtet. Die jeweiligen Beleuchtungsstärken entsprechen den aktuellen Normen.

Sicherheitstechnik

Die Überwachung der Türen für das Sicherheitssystem erfolgt durch Kartenleser, Reedkontakte, Sirenen und tlw. mit Kameras und Gegensprechanlagen. In den Untergeschossen sind die Zugänge zu den Garagen überwacht. Im EG ist die Gebäudehülle mittels Kameras überwacht. Die Liftzugänge werden durch Drehkreuze und Kameras gesichert. In den Obergeschossen (1. – 10.OG) wird der Geschoszugang vom Aufzugsraum mit einer Sicherheitstüre geregelt.