

# Vienna Airport Office Park

# 4

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung Bestandflächen Büro



Office Park 4

Errichtungs- und Betriebs GmbH

Postfach 1

1300 Wien Flughafen

## Bestandflächen BÜRO

Die Bestandgeberin behält sich das Recht vor, die in der BAB angeführten Produkte durch Gleichwertige zu ersetzen.

### Inhalt

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. ALLGEMEIN.....</b>                                | <b>2</b> |
| 1.1. LAGE.....  | 2        |
| 1.2. BAUKÖRPER .....                                    | 2        |
| 1.3. BAUTEILE .....                                     | 3        |
| 1.4. FREIRAUMGESTALTUNG.....                            | 3        |
| 1.5. ERSCHLIEßUNG, LOBBY .....                          | 3        |
| 1.6. KONSTRUKTION .....                                 | 3        |
| 1.7. FASSADEN.....                                      | 4        |
| 1.8. NACHHALTIGKEIT .....                               | 4        |
| <b>2. BÜROMIETBEREICH .....</b>                         | <b>4</b> |
| 2.1. DIMENSIONEN .....                                  | 4        |
| 2.2. FENSTER.....                                       | 4        |
| 2.3. WÄNDE .....  | 5        |
| 2.3.1. <i>Topbereichstrennwände</i> .....               | 5        |
| 2.3.2. <i>Zwischenwände im Bestandsbereich</i> .....    | 5        |
| 2.4. TÜREN .....  | 5        |
| 2.4.1. <i>Top-Zugangstüren</i> .....                    | 5        |
| 2.4.2. <i>Innentüren</i> .....                          | 5        |
| 2.5. BÖDEN / OBERFLÄCHEN .....                          | 6        |
| 2.5.1. <i>Bürobereiche und Besprechungsräume</i> .....  | 6        |
| 2.5.2. <i>Sozialräume</i> .....                         | 6        |
| 2.5.3. <i>Abstellraum, Teeküche</i> .....               | 6        |
| 2.5.4. <i>Sanitärräume</i> .....                        | 6        |
| 2.5.5. <i>Decken</i> .....                              | 6        |
| 2.5.6. <i>Wandoberflächen</i> .....                     | 7        |
| <b>3. TECHNISCHE GEBÄUDE-AUSRÜSTUNG .....</b>           | <b>7</b> |
| 3.1. E-INSTALLATION .....                               | 7        |
| 3.1.1. <i>Allgemeines</i> .....                         | 7        |
| 3.1.2. <i>Allgemeine Installationshinweise</i> .....    | 7        |
| 3.1.3. <i>Installation in der Bestandfläche</i> .....   | 8        |
| 3.1.4. <i>Installation in den Büroeinheiten</i> .....   | 8        |
| 3.1.5. <i>Beleuchtung</i> .....                         | 9        |
| 3.1.6. <i>Sonstige E-Installation</i> .....             | 10       |
| 3.2. HKLS INSTALLATION.....                             | 12       |
| 3.2.1. <i>Heizung</i> .....                             | 12       |
| 3.2.2. <i>Kühlung</i> .....                             | 12       |
| 3.2.3. <i>Lüftung</i> .....                             | 13       |
| 3.2.4. <i>Kaltwasser</i> .....                          | 14       |
| 3.2.5. <i>Warmwasser</i> .....                          | 14       |
| 3.2.6. <i>Ausstattung der Sanitärgruppen</i> .....      | 15       |
| 3.2.7. <i>Gebäudeautomation</i> .....                   | 15       |
| 3.2.8. <i>Zählung</i> .....                             | 15       |
| Abbildung 1: Lageskizze .....                           | 2        |
| Abbildung 2: Bauteile .....                             | 3        |
| Abbildung 3: inneren Lasten zur Kühllastberechnung..... | 13       |

# 1. ALLGEMEIN

## 1.1. Lage

Der Bauplatz des neuen VIENNA AIRPORT OFFICE PARK 4 (OBJEKT 683) befindet sich prominent an der Einfahrt zum Flughafenareal direkt vor dem Tower und vor dem Objekt 645. Ziel des Entwurfes war es einerseits ein Zusammenspiel mit der prägnanten Form des Towers zu suchen, diesen andererseits aber als Landmark zu erhalten. Erreicht wird dies durch die fluide Grundform und die leicht wellenartige Bewegung in der Fassade des Office Park 4. Bestehende Baufluchten an der Einfahrtsstraße werden übernommen.

Die Nutzung des Office Park wird in den Obergeschossen E01 bis E08 als Büronutzung konzipiert, in der Ebene E00 befindet sich eine zweigeschossige Lobby, ein Retailbereich, ein Kindergarten, eine Gastronomiefläche sowie ein Veranstaltungsbereich.

Im Untergeschoss sind Technikflächen, Lagerbereiche und eine Garage für 100 Stellplätze vorgesehen.

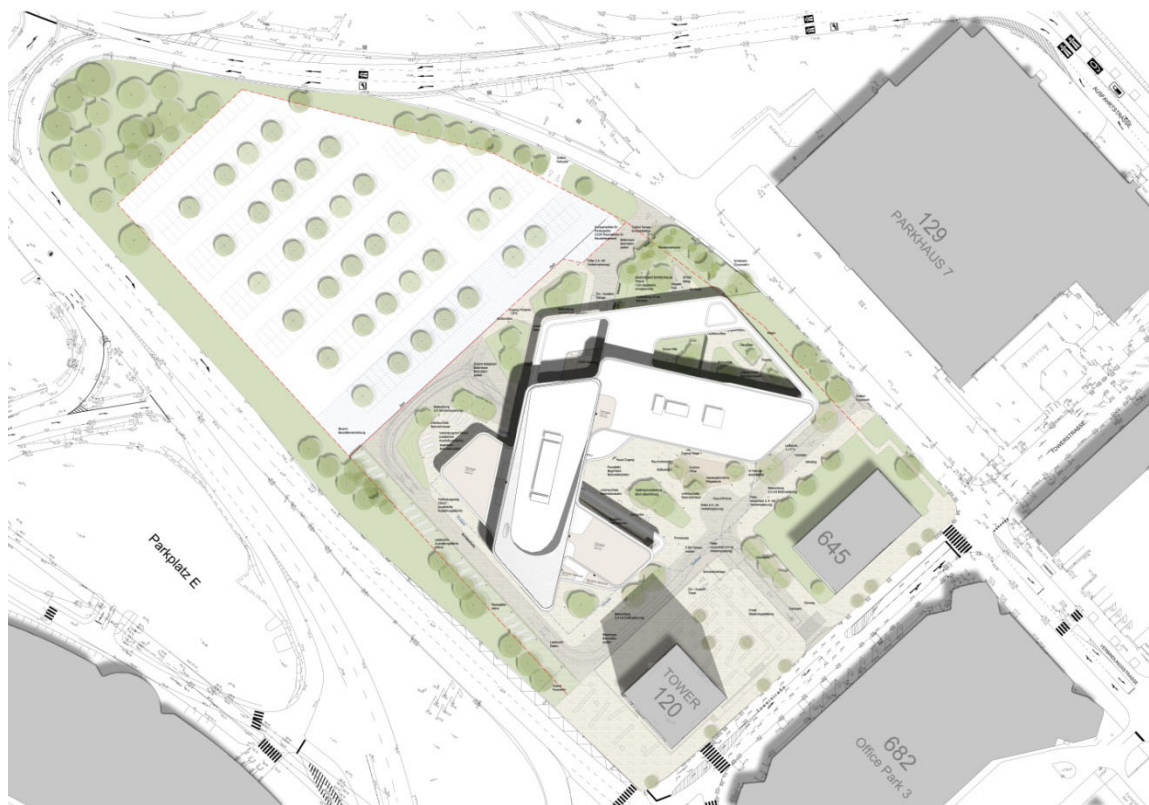


Abbildung 1: Lageskizze

## 1.2. Baukörper

Der L-förmige Baukörper bildet zusammen mit dem Tower und dem bestehenden Bürogebäude einen Platz mit höchstmöglichem Windkomfort. Die Bauform leitet den Wind seitlich ab und reagiert so auf die am häufigsten vorkommenden Windverhältnisse. Die abgerundeten Fassadenkanten wirken sich positiv auf die auftretenden Luftströmungen und Zirkulationen aus.

### 1.3. Bauteile

Der Office Park 4 besteht aus einer zweigeschossige Sockelzone und 3 mehrgeschossigen Bürobauteilen (A, B und C) mit den Regelgeschossen.

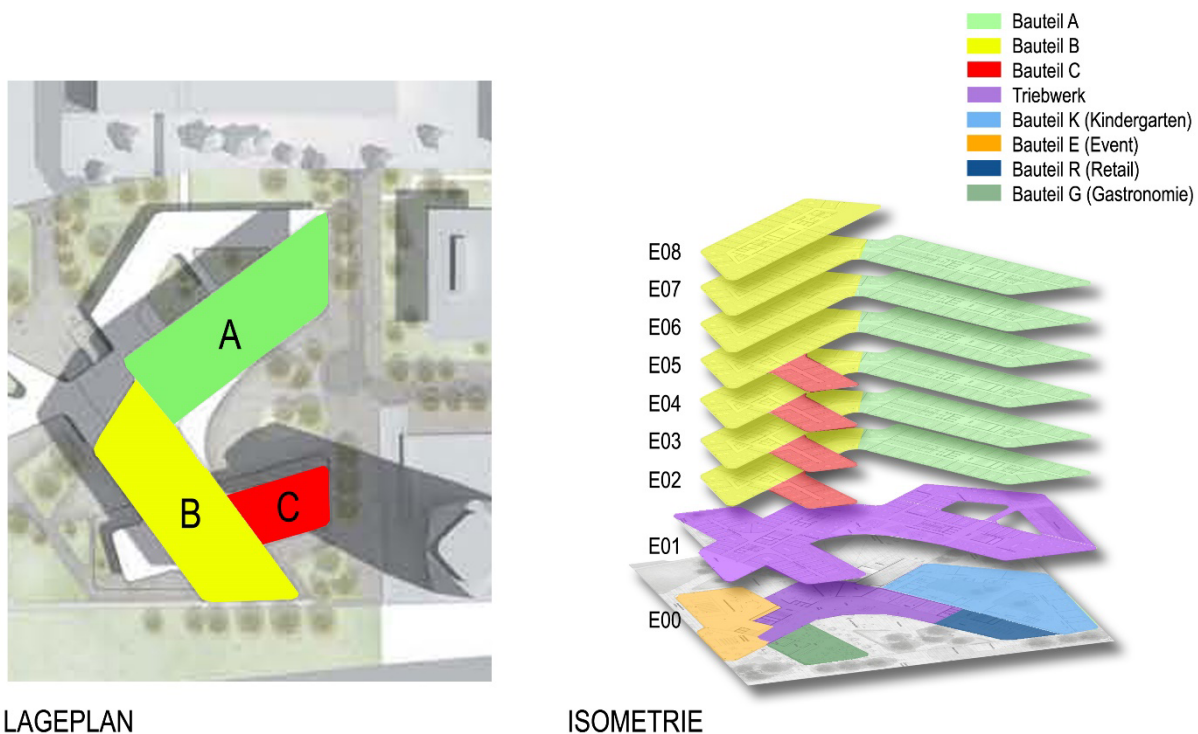


Abbildung 2: Bauteile

### 1.4. Freiraumgestaltung

Freiraum und Architektur bilden formal wie funktional eine Einheit. Somit bekommt das Projekt eine charakteristische Identität von innen und außen. Freirauminseln umgeben das Gebäude und bilden gemeinsam mit den weichen Gebäudelinien nutzbare Räume mit hoher Aufenthaltsqualität. Die urbanen, befestigten Flächen im Osten verlaufen über die Hauptschließungsachsen zu einer natürlichen Parkgestaltung im Westen und differenzieren so den Gesamttraum.

### 1.5. Erschließung, Lobby

Das Gebäude wird im Erdgeschoß über eine gemeinsame Lobby erschlossen. Diese fungiert als zentraler Verteiler zu allen Allgemeinbereichen. Als Drehscheibe und Begegnungszone im Erdgeschoß bietet die Lobby direkten Zugang zu allen 3 Stiegenhäusern und kann darüber hinaus als Vorbereich für größere Veranstaltungen in die Veranstaltungs- und Ausstellungsflächen integriert werden. Alle Treppenhäuser führen direkt in die Tiefgarage.

### 1.6. Konstruktion

#### Fundamente

Die Fundierung des Bauwerkes erfolgt über eine Fundamentplatte, unter welcher bei den lastableitenden Elementen Pfähle angeordnet sind.

#### Tragwerk und Decken

Beim Office Park 4 handelt es sich im Wesentlichen um ein Stahlbetonbauwerk in Skelettbauweise mit Flachdecken lagernd auf Stützen und Wandscheiben. Die Geschossdecken

der Regelgeschosse mit der Decke über E02 bis zur Decke über E07 werden als 30 cm starke Stahlbetonflachdecken konzipiert. Diese lagern auf den Stützen im Raster von etwa 8,10 m x 7,50 m sowie den Stahlbetonwänden.

### *Dach*

Als Dachkonstruktion kommen Grün- und mit Platten belegte Dächer in Umkehrdachbauweise mit hoher Dämmstärke zur Anwendung. Es ist eine in der Decke verlegte Entwässerung (System Pluvia) vorgesehen.

## 1.7. Fassaden

Die Fassade gliedert sich in einen Sockelbereich mit großflächigen Verglasungen und den Bürobereich, der als Fenster-Bandfassade mit hinterlüfteter Wärmedämm-Fassade vor Stahlbeton-Parapeten ausgeführt ist. Die Witterungsschicht besteht aus Aluminium-Paneelen und strukturiert sich durch das Wechselspiel von hellen und dunklen Paneelen. Die Strukturierung betont die Horizontalität und die dynamische Form des Gebäudes als Entree zum Flughafenareal.

## 1.8. Nachhaltigkeit

Das Objekt ist als nachhaltiges und energieeffizientes Objekt geplant und nach DGNB der ÖGNI im Nutzungsprofil „Neubau Büro- und Verwaltungsgebäude 2017“ zertifiziert. .

# 2. BÜROMIETBEREICH

## 2.1. Dimensionen

- |                                       |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| – Geschosshöhe:                       | 3,50 m                        |
| – Lichte Raumhöhe Büro- / Randzone:   | ca. 2,80 m                    |
| – Lichte Raumhöhe Mittelzone / Gang:  | ca. 2,40m - 2,50 m            |
| – Gänge / innere Erschließung Breite: | 1,50 m                        |
| – Fenster- / Fassaden – Raster:       | 1,35 m                        |
| – Auslegung Fluchtwegekonzept:        | 20 Pers. / Mietbereichszugang |

## 2.2. Fenster

### *Aufbau*

Die Fensterbänder über den Stahlbeton-Parapeten werden durch Verbundfenster mit integriertem Sonnenschutz ausgebildet. Die Fenster bestehen dabei aus

- einem inneren, dreifach isolierverglastem öffnenbaren Flügel,
- einem wärmetechnisch außenliegenden Lamellen-Sonnenschutz,
- einer äußeren Prallscheibe, die den Sonnenschutz vor Wind und Schmutz schützt (jede zweite Prallscheibe zur Lüftung und Reinigung offenbar),
- einem hochgedämmten thermisch getrennten Alurahmen.

### *Sonnenschutz*

Die Fensterjalousie innerhalb des Verbundfensters ist durch die Prallscheibe vor Wind geschützt und kann daher auch bei Starkwind verwendet werden. Die Sonnenschutzlamelle ist mit Schnellclipmontage im Verbundfenster integriert und wird elektronisch angesteuert. Es ist ein Sonnenschutzantrieb pro Fensterachse vorgesehen. Die Ansteuerung der Sonnenschutzantriebe erfolgt himmelsrichtungsabhängig automatisch in Abhängigkeit der Außenhel-

## Bestandflächen BÜRO

ligkeit und der Sonneneinstrahlung (Globalstrahlung). Über Taster im Raumbediengerät kann eine nutzerspezifische manuelle Steuerung des Sonnenschutzes erfolgen. Bei zu geringer Helligkeit im Raum auf Grund des heruntergefahrenen Sonnenschutzes wird, wenn erforderlich, die Beleuchtung automatisch eingeschaltet (tageslichtabhängige Regelung).

Ein zusätzlicher innenliegender Blendschutz ist mieterseitig optional montierbar, er ist mechanisch angetrieben und von Hand bedienbar.

### *Fensterlüftung*

Jedes zweite Fensterfeld ist als Lüftungsflügel ausgebildet, wobei auch die äußere Prallscheibe mitgeöffnet werden kann. So wird gewährleistet, dass jede kleinste Büroeinheit zumindest über ein Fensterfeld natürlich gelüftet werden kann. Über die Lüftungsflügel können die Prallscheiben aller Fensterfelder von außen gereinigt werden.

## **2.3. Wände**

### **2.3.1. Topbereichstrennwände**

Nicht-tragende Topbereichstrennwände werden als brandbeständige und schalldämmende Gipskartonwände in Ständerbauweise mit Mineralwolleinlage ausgeführt (2+1+2 GKF Platten, 21,55 cm, 0,221 W/m<sup>2</sup>K) Der Schallschutz der Mietbereichstrennwände beträgt 54dB gemäß OIB Richtlinie.

### **2.3.2. Zwischenwände im Bestandsbereich**

Zwischenwände im Bestandsbereich werden als Gipskartonständerwände mit Mineralwolleinlage ausgebildet (10cm, einfach beplankt; Glaseinlagen neben den Bürotüren möglich).

## **2.4. Türen**

### **2.4.1. Top-Zugangstüren**

Die Top Zugangstüren sind als Aluminium Rahmenglastüren im Format 90+39 (Stocklichte SL 142 cm) / 210 cm ausgebildet, Rahmenfarbe RAL7016. Der Gehflügel (90cm lichte Breite) ist mit einem Türschließer mit Öffnungsdämpfung ausgestattet und verfügt über einen elektronischen Türöffner. Die Türen sind für den bestandnehmerinnenseitigen möglichen Einbau von Motorschlössern vorgerichtet. Neben den Türen sind elektronische Zutrittskontrollen (Kartenleser) und (Video-) Gegen-Sprechanlagen angeordnet. Der Stehflügel (39 cm lichte Breite) kann zu Einbringzwecken geöffnet werden. Die Top-Eingangstüren sind brandhemmend (EI<sup>2</sup>-30C) ausgeführt.

### **2.4.2. Innentüren**

#### *Standard Bürotüren*

Die Standard-Bürotüren sind als 90 (SL) / 210 cm Vollbautüren, Türblatt melaminbeschichtet in Weiß (FunderMax 0085), mit 3 Bändern und Metallzargen ausgeführt. Standard-Bürotüren inkl. Zarge weisen einen Schallschutz von  $R_w > 32$  dB auf, Besprechungsraum-Türen inkl. Zarge  $R_w > 38$  dB inkl. zusätzlicher Schwellendichtung. Edelstahl-Türdrücker und Bänder, mechan. Schloss. Bestandnehmerinnenseitig können die Innentüren mit Offline-Türzylinder (Zutrittskontrolle) ausgestattet werden.

### *Sanitär-Türen*

Die Sanitärtüren sind als 80 (SL) / 210 cm Vollbautüren, Türblatt beschichtet in Weiß (FunderMax 0085), mit 2 Bändern und Metallzargen ausgeführt. Edelstahl-Türdrücker und Bänder, Sanitär-Beschlag.

## **2.5. Böden / Oberflächen**

### **2.5.1. Bürobereiche und Besprechungsräume**

Der Fußboden-Aufbau hat eine Gesamtstärke von 20 cm und ist als Doppelboden-Konstruktion (Belastbarkeit 300 kg/m<sup>2</sup> Flächenlast) mit 4 cm dicken Doppelbodenplatten (16 cm Installationshohlraum) und einem Teppich-Fliesen-Belag (50x50cm) ausgebildet.

Die Teppichfliesen in getufteter flacher Schlingenware bieten attraktive Optik und sind besonders umweltfreundlich und Allergiker-geeignet. Durch die Anti-Mikroben-Behandlung sorgen sie für hygienisches Arbeiten.

Stärke und Qualität der Teppiche nach Ausstattungskategorie vom Bestandnehmer wählbar.

### **2.5.2. Sozialräume**

Der Fußboden-Aufbau hat eine Gesamtstärke von 20 cm und ist als entkoppelte Hohlraum-boden Konstruktion mit 4 cm dicken Hohlraumbodenplatten (16 cm Installationshohlraum) und einem Linoleum- oder Vinyl-Belag ausgebildet.

### **2.5.3. Abstellraum, Teeküche**

Der Fußboden-Aufbau hat eine Gesamtstärke von 20cm und ist als entkoppelte Hohlboden Konstruktion mit 4 cm Doppelbodenplatten (16 cm Installationshohlraum) und einem Linoleum- oder Vinyl-Belag ausgebildet.

### **2.5.4. Sanitärräume**

Der Fußboden in den Sanitärräumen ist als entkoppelte Hohlraumboden-Konstruktion mit 4 cm dicken Kalziumsulfat-Platten und einem Feinsteinzeug-Belag (60x30 cm) im Dünnbett (1,5 cm) ausgebildet.

### *Sanitärausstattung*

Sämtliche Sanitäre Einrichtungsgegenstände Farbe Weiß;

- Keramik Waschtische verfügen über eine Ablagefläche und eine automatische Armatur (chrom-Oberfläche) mit Infrarot-Elektronik
- Hänge-WC Flachspüler aus Qualitäts-Sanitärporzellan;
- Unterputz-Spülkasten und Drückerplatte, inkl. WC-Sitzbrett mit Deckel
- Dezentrale Warmwasseraufbereitung (Durchlauferhitzer)

### **2.5.5. Decken**

#### *Büros*

Sämtliche Bürobereiche werden mit einer Bandraster-Metallkassetten-Decke ausgestattet (Anschlussbereiche zur Fassade in Gipskarton). Die Langfeldplatten sind jederzeit und einzeln offenbar. Die Metallkassetten-Decke wird als Heiz-Kühldecke ausgestattet.

### *Sanitärräume*

Sämtliche Sanitärräume werden mit einer Mineralfaser-Decke ausgestattet. Die Platten sind jederzeit und einzeln zu öffnen. Einbauten (Spots) integriert.

### **2.5.6. Wandoberflächen**

#### *Büros*

Gipskartonwände: Anstrich mit Innendispersionsfarbe seidenmatt, Farbe Weiß.

#### *Sanitärräume*

Die Wände hinter den Waschtischen bzw. Sanitärkeramiken sind wie die Böden in Feinsteinzeug verkleidet, sonstige Wandoberflächen in Sanitärräumen sind abwaschbar mit Latexfarbe Weiß beschichtet.

## **3. Technische Gebäude-Ausrüstung**

### **3.1. E-Installation**

#### **3.1.1. Allgemeines**

Die gesamte Installation und die Komponenten der elektrischen Einrichtungen der Bestandnehmerin müssen grundsätzlich den letztgültigen Normen und Vorschriften insbesondere den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Die Durchführung hat durch ein konzessioniertes Elektronunternehmen im Auftrag und auf Kosten der Bestandnehmerin zu erfolgen. Alle installierten Geräte müssen eine CE-Kennzeichnung tragen.

Zur Fertigstellung (spätestens jedoch vor Einzug der jeweiligen Bestandfläche) der elektrischen Anlagen ist ein Sicherheitsprotokoll lt. ÖVE E 8001 unter Einbeziehung der ÖVE E 8002 Erstprüfung für die Sicherheitsbeleuchtung durch das ausführende Elektroinstallationsunternehmen zu erstellen und an die Bestandgeberin und an den Mieterkoordinator zu übermitteln.

#### **3.1.2. Allgemeine Installationshinweise**

Die Versorgung des Objektes mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Hochspannungsnetz vom Flughafen Wien. Die Netzspannung in den Bestandobjekten beträgt: 400V/230V, 50Hz.

Ausgehend von der Trafostation bzw. von den Niederspannungshauptverteiler- Räumen (Bauteil 1 od. 2) im Untergeschoss erfolgt die Versorgung der Bestandsbereiche bis zu den im Plan definierten Elektro-Verteilerstandort.

Standardmäßig werden folgende Leistungen in Watt/m<sup>2</sup> für die Bestandfläche, wobei noch ein Gleichzeitigkeitsfaktor (GLZF) berücksichtigt wird, zur Verfügung gestellt:

- E-Installationen Büroräume: Leistung von 12 Watt/m<sup>2</sup> (GLZF 0,80)
- Beleuchtung Büroräume: Leistung von 10 Watt/m<sup>2</sup> (GLZF 0,75)
- E-Installationen Bürogänge & Nebenräume: Leistung von 10 Watt/m<sup>2</sup> (GLZF 0,75)
- Beleuchtung Bürogänge & Nebenräume: Leistung von 10Watt/m<sup>2</sup> (GLZF 0,75)
- 1x LAN Raum pro Büroeinheit: Leistung von 2.000 Watt (GLZF 0,85)
- 1x Teeküche pro Büroeinheit: Leistung von 2.000 Watt (GLZF 0,80)
- Sonstige Elektrogerätschaften: Leistung von 2.000 Watt (GLZF 0,80)

Pro definierte Bestandeinheit gibt es im Niederspannungshauptverteiler-Raum im Untergeschoss einen Direktzähler. Die Zähleranlage wird mit MBUS-Zähler ausgeführt.

Eine Erhöhung der Bezugsleistung geht zu Lasten der Bestandnehmerin, diese muss einerseits vorab technisch geprüft werden und kann nur sichergestellt werden, sofern eine rechtzeitige Anforderung bei der Bestandgeberin erfolgt. Jeder Aufwand der aufgrund einer Erhöhung der Bezugsleistung über die Standardausstattung hinaus erforderlich ist, erfolgt auf Kosten der Bestandnehmerin (Planung/Ausführung).

#### *Unterbrechungsfreie Stromversorgung:*

Seitens der Bestandgeberin werden keine USV-Anlagen errichtet. Im Bedarfsfall muss sich jede Bestandnehmerin ihre eigene, lokale USV Anlage innerhalb ihrer Bestandfläche realisieren.

#### **3.1.3. Installation in der Bestandfläche**

Folgende Installationen sind in der Bestandfläche Standardmäßig vorgesehen:

- 1x Leerverohrung für die Kupfer-Telefonanbindung und LWL-Anbindung vom IKT-OP4-Netz bis zum im Plan eingetragenen definierten Übergabepunkt
- 1x Zuleitung Starkstrom 400 V / 50 Hz. ausgelegt auf die Anschlussleistung entsprechend den oben definierten spezifischen elektrischen Leistungen.
- Der gesamte Ausbau der E-Installationen (E-Verteiler, Beleuchtung, Steckdosen, Verkabelung & Tragsysteme, etc) gemäß den definierten Ausbaugrad.

Grundsätzlich werden die Starkstromanlagen und die schwachstromtechnischen Systeme getrennt. Die Separierung erfolgt dabei entweder durch getrennte Tragsysteme oder durch Trennstage in gemeinsamen Tragsystemen. Die horizontale Verteilung erfolgt in mehreren Installationsebenen:

- Zwischendeckenbereich (Gangbereiche, Bürobereiche): mit Kabeltassen und entsprechenden Tragsystemen (Kabelzugrohre, Sammelhalter, Bügelschellen, etc.)
- Doppelbodenbereich **Gang**: mit Kabeltassen bzw. Leitungsführung ohne Verrohrung
- Doppelbodenbereich **Büroflächen**: erfolgt die Leitungsführung abgehend von der Kabeltassen am Gang ohne Verrohrung.
- Betoneinlegearbeiten mit entsprechender Verrohrung
- In Zonen ohne Doppelboden erfolgt die Installation in Kabelzugrohren.

Die Leitungsführungen in den Wänden erfolgen überwiegend in unter Putz Ausführung mittels Kunststoffrohren und UP-Dosen. Wandsteckdosen und Schalter werden standardmäßig weiß ausgeführt.

#### **3.1.4. Installation in den Büroeinheiten**

In den Bürobereichen erfolgt die Elektroverteilung vom E-Verteiler über den Doppelboden bzw. unter Putz verlegt zu den einzelnen Verbrauchern. Die Versorgung der Arbeitsplätze erfolgt grundsätzlich über den Doppelboden, die Steckmöglichkeiten werden in Bodendosen mit Klappdeckel (Universaldosen mit Kunststoffrahmen) eingebaut.

Die Büroflächen sind nach Regelachsen angeordnet. Die kleinste Einheit ist ein zweiachsiges Büro mit ca. 16 m<sup>2</sup>. Die elektrotechnische Anlage wurde im Bestandflächenlayout auf einem Büromix zwischen 2- und 4-Achs-Büros ausgelegt. Die Elektroinstallationen werden

**Bestandflächen BÜRO**

komplett betriebsfertig (ausgenommen EDV-Verkabelung) mit folgender Festlegung ausgeführt:

- Büroarbeitsplatz = 1x AP
- Besprechungsraum = 2x AP

Pro Arbeitsplatz (1xAP) sind vorgesehen:

- 2 Stk. Schuko-Steckdosen EDV mit farbiger Abdeckung
- 2 Stk. Schuko-Steckdosen allgemein mit weißer Abdeckung (Hinweis: Je 4 AP an einem Stromkreis 16 A, verkabelt mit 2,5 mm<sup>2</sup>)
- 2 Stk. Leerdosen für bestandnehmerinnenseitige EDV RJ45 Dosen. (Hinweis: gesamte EDV-Verkabelung wird durch der Bestandnehmerin errichtet).

Je Büromix zw. 2- und 4-Achs Büros werden ferner installiert:

- Heiz-Kühldecke-Ansteuerung mit Motorventil und Kondensationswächter
- 1 x DALI Leuchtengruppe Gangseitig pro Büroraum
- 1 x DALI Leuchtengruppe Fensterseitig pro Büroraum
- 1 x DALI Multisensor für tageslichtabhängige Regelung und für Bewegungsdetektion (automatische Abschaltung der Beleuchtung ohne Bewegungsdetektion) pro Büroraum)
- 1 x Antrieb Sonnenschutz pro Fenster
- 1 x Raumbediengerät

**3.1.5. Beleuchtung**

Für die Beleuchtung der einzelnen Räume sind serienmäßige, energieeffiziente Beleuchtungskörper vorgesehen. Diese Leuchten sind mit elektronischen Vorschaltgeräten bzw. mit DALI Vorschaltgeräten (dimmbare) und mit LED Technologie ausgestattet.

Beleuchtungsstärken (mittlere Beleuchtungsstärke – Richtwerte):

- Gänge Verkehrsflächen 100 lx
- Gänge bei Büros 100 lx
- Büros 500 lx (am Arbeitsplatz)
- Besprechung, Seminarräume 500 lx (am Besprechungstisch)
- Teeküchen 200 lx

***Büros:***

In den Büros werden energieeffiziente Pendelleuchte mit LED-Leuchtmittel vorgesehen. Desweiterem wird für die präsenz- und helligkeitsabhängige Beleuchtungssteuerung ein Sensor pro Büroraum vorgesehen. Die Schaltung/Regelung erfolgt über den Taster bei der Tür bzw. über den Helligkeits- u. Präsenzsensoren in der Decke.

***Gänge Büros:***

Die Gangbeleuchtung im Bürobereich wird mittels LED-Einbau-Downlights realisiert und über Bewegungsmelder gesteuert.

***WC-Anlagen:***

In den WC-Anlagen wird die Beleuchtung mittels LED-Einbau-Downlights hergestellt. Die Lichtschaltung erfolgt über Bewegungsmelder.

***Nebenräume:***

In den Nebenräumen wird die Beleuchtung mittels Deckenanbau bzw. abgependelten LED-Anbauleuchten hergestellt. Die Lichtschaltung erfolgt über Bewegungsmelder.

***Teeküchen:***

Die Beleuchtung in der Teeküche wird mittels LED-Einbau-Downlights realisiert und über Schalter / Taster gesteuert.

In den Teeküchen werden die Anschlussmöglichkeiten für eine Küchenspüle und einen Geschirrspüler (ein Kombi-Eckventil Kaltwasser, ein Sifon-Anschlussbogen) und ein Kompaktdurchlauferhitzer vorgesehen.

Es werden Schuko-Steckdosen für Kühlschrank, Durchlauferhitzer, Geschirrspüler, Mikrowellenherd, E-Herd vorgesehen, sowie eine freie Doppel- und Einzelschuko-Steckdose vorgesehen.

**3.1.6. Sonstige E-Installation*****E-Autoladestationen***

Im Projekt sind im nördlichen Bereich der Tiefgarage 13 E- Autoladestationen vorgesehen. Die E-Autoladestationen sind mit Kartenleser und integrierten Zähler ausgestattet. Des Weiteren werden die E-Autoladestationen mit einem E-Mobility-Gateway zur intelligenten Vernetzung von Ladesystemen und integriertem Lastmanagement ausgestattet. Diese Stellplätze können je nach Verfügbarkeit von der Bestandnehmerin gemietet werden.

***EDV Verkabelung in den Bestandflächen:***

In den Bestandflächen müssen die notwendigen EDV-Verkabelungen im Zuge des Bestandnehmerinnenausbaues durch der Bestandnehmerin geplant und hergestellt werden. Je nach Ausführung der bestandnehmerinnenseitigen EDV-Verkabelung ist der eventuell notwendige zusätzliche Potentialausgleichsanlage für informationstechnischen Einrichtungen mit zu planen und herzustellen.

In den Bestandflächen wird eine Leerverrohrung vom allgemeinen Stockwerk LAN-Verteiler (Situierung im Bereich der Lift-Lobbies) zum definierten Übergabepunkt in der Bestandfläche installiert. Je nach Anforderung der Bestandnehmerin werden dementsprechend die IKT-Zuleitungen durch die Bestandgeberin hergestellt.

Je Büroarbeitsplatz werden in der Bodendose ein Platzvorhalt für 2x2-fach RJ45-Dosen hergestellt.

Das gesamte Objekt ist mit einem öffentlichen WLAN-Netz von der IKT-Abteilung des Flughafens Wien ausgestattet, für diesen Zweck sind in der Bestandeinheit WLAN Sender vorgesehen.

**LAN Raum:**

Im Office Park 4 ist kein separater Serverraum für die Bestandnehmerin vorgesehen. Die Bestandnehmerin kann von der Flughafen Wien AG Speicherkapazitäten in der Server-Landschaft vom internen Rechenzentrum am Flughafen Wien anmieten. Jedoch wird pro Bestandeinheit ein Platzvorhalt für einen bestandnehmerinnenseitigen LAN-Schrank in einen eigenen Raum vorgesehen, sollte dieser nicht benutzt werden, dann kann dieser Raum auch als Abstellraum verwendet werden. In diesen Raum sind pro Bestandeinheit auch der Übergabepunkt der Schwachstrom-Leerverrohrung (LWL+Kupfer) Medienanbindungen definiert. Zu diesem Zweck werden vom allgemeinen OP4-LAN-Stockwerksverteiler eine Leerverrohrung für 6-8 CAT Kabeln und für eine LWL-Leitung vorgesehen.

**Schnittstelle zu aktiven Komponenten:**

Sämtliche aktiven Komponenten (Switches, Server, Firewalls, Telefonanlagen, HUBs, Router, WLAN-Accesspoint, ausgenommen allgemeine WLAN-Accesspoint, etc.) und Endgeräte (PC's, Drucker, Plotter, etc.), müssen von der Bestandnehmerin geliefert werden.

**Antennenanlagen:**

Im Bestandobjekt gibt es keine SAT- & Telekabelanbindung. Ein TV Signal kann über das Bestands- IP TV Netz vom Flughafen Wien empfangen werden. Eine genaue Nutzungsvereinbarung ist mit dem IP TV Netz Betreiber abzustimmen bzw. zu vereinbaren.

**Mobilfunk Indoor-Anlage:**

Für die Verstärkung des Mobil-Funkempfanges im Gebäude, ist eine Mobilfunk Sende- und Empfangs-Verstärkeranlage vorgesehen.

**Brandmeldeanlage:**

Das gesamte Gebäude wird gemäß Brandschutzkonzept mit einer automatischen Brandmeldeanlage im Schutzzumfang „Vollschutz“ gemäß TRVB S 123 ausgestattet.

Die Brandmeldeanlage wird über ein Übertragungssystem an die Brandmeldeauswertezentrale der Betriebsfeuerwehr der Flughafen Wien AG angeschlossen.

**Fluchtwegs- und Sicherheitsbeleuchtungsanlage:**

Die Bestandfläche ist mit einer Fluchtwegs- und Sicherheitsbeleuchtungsanlage gemäß den geltenden Normen ausgestattet.

Es wird gemäß den geltenden Normen eine Fluchtwegs- und Sicherheitsbeleuchtungsanlage errichtet. Für die Notleuchten werden energieeffiziente LED-Leuchten verwenden.

**Video – Gegensprechanlage:**

Das Objekt wird mit einer IP- od. BUS-Video-Gegensprechanlage ausgestattet. Pro Mieter wird eine Video-Innensprechstelle zur Verfügung gestellt.

**Zutrittskontrolle:**

Folgende Türen werden im Office Park 4 mit einer elektronischen Zutrittskontrolle ausgestattet:

- öffentliche Außenhautzugänge

**Bestandflächen BÜRO**

- Topzugangstür der jeweiligen Bestandeinheit in den Etagen
- Aufzüge
- Zufahrt Tiefgarage
- Definierte Innentüren außerhalb der Mieteinheiten
- Schrankenanlage der Umfahrungsstraße Office Park 4

Die Schließanlage (mechanisch) wird bis zur Öffentlichkeitsgrenze (d.h. inkl. Topzugang) im System der Flughafen Wien AG hergestellt.

**Videoüberwachung:**

Beim gegenwärtigen Objekt wird zur Überwachung definierter Allgemeinbereiche innen und außen eine digitale (IP) Videoüberwachungsanlage mit Bildspeicherung installiert.

**Aufzüge:**

Elektrisch betriebene Aufzüge zum Personen- und Lastentransport

- Tragkraft: 1.000 kg / 13 Personen,
- Kabinenabmessungen: 1100 mm breit x 2100 mm tief x 2200 mm hoch;
- Türabmessungen: 900 mm breit x 2100 mm hoch

**3.2. HKLS Installation**

Für Heizung und Kühlung der Bürobereiche wird eine abgehängte Heiz-/Kühldecke, welche je Bestandbereich / Fassadenzone als Change Over-System ausgeführt ist, vorgesehen. Das bedeutet, dass je Regelzone (an die Gebäudegeometrie und Exposition / Sonnenstand angepasste Abschnitte der Bestandflächen) entweder heizen oder kühlen möglich ist.

**3.2.1. Heizung**

Die Wärmeversorgung des Objektes erfolgt über Fernwärme aus dem Fernwärmenetz des Flughafens. Im Untergeschoß wird in einer eigenen Technikzentrale die Umformerstation errichtet. Zur Grundlastabdeckung wird weiters eine Wärmepumpenanlage zum Heizen und Kühlen vorgesehen. Für die Wärme- und Kälteerzeugung wird Geothermie aus aktivierten Bohrpfählen herangezogen.

Die Versorgungsleitungen werden in den Hauptschächten bis in die einzelnen Bestandbereiche geführt. Nach Bestandflächenbereichseintritt (bzw. je Fassadenzone) wird ein Change-Over-Trenntauscher situiert über den der Kühl- bzw. Heiz-Modus der Decken geregelt wird.

Auslegung - Raumtemperatur Winter: min. 21°C -1,5 K bei einer Außentemperatur von -12,6° C. Der Wärmebedarf des Gebäudes wird nach ÖNORM EN12831 (Ausgabe 2003) und ÖNORM H7500 berechnet.

**3.2.2. Kühlung**

Die Kälteversorgung des Objektes erfolgt über Fernkälte aus dem Fernkältenetz des Flughafens mit zwei Kältezentralen (keine gebäudeeigene Redundanz vorgesehen). Im Untergeschoß wird in einer eigenen Technikzentrale die Fernkälte-Umformerstation errichtet. Die Versorgung der Kühlschlangen in den Kühldecken erfolgt von den Steigsträngen in den Hauptschächten, wo die Hauptabsperrventile und Durchflussregler beim Schachtaustritt vorgesehen werden. Zur Vermeidung von Kondensation werden Ablufttemperatur- und Feuchtefühler vorgesehen, welche die Kühldeckenventile im Falle einer zu hohen Luftfeuchte drosseln bzw. schließen.

## Bestandflächen BÜRO

Zusätzlich werden Fensterkontakte und Kondensatwächter vorgesehen, welche im Falle der Auslösung die Kühlung der jeweiligen Zone zeitverzögert deaktiviert. Die Temperaturregelung erfolgt je Raum bzw. Zone über eine Einzelraumregelung.

Die Temperaturregelung ist mit dem Sonnenschutz so verknüpft, dass vor Aktivierung einer raumbezogenen Kühlfunktion der Sonnenschutz heruntergefahren wird.

Auslegung - Raumtemperatur Sommer: 26°C +1,5K bei einer maximalen Außentemperatur +32°C 45% r.F., sollte die Außentemperatur über die oben angeführten +32°C ansteigen, erhöht sich dementsprechend die Raumtemperatur gleitend (Spreizung 6 ° C). Als Grundlage für die Berechnung der Kühllast dient die VDI 2078/6007.

Zur Wahrung einer stabilen Klimasituation innerhalb einer Bestandeinheit, hat die Bestandnehmerin für einen angemessenen Umgang mit der Bedienung von öffentbaren Fenstern selbst Sorge zu tragen.

Die inneren Lasten wurden gemäß nachfolgender Tabelle bei der Kühllastberechnung berücksichtigt:

| Büroräume                          | Wärmelasten   |
|------------------------------------|---|
| Beleuchtung:                       | 10 W/m <sup>2</sup>   |
| Wärmelast:                         | 100 W pro Arbeitsplatz (inkl. Computer und Drucker)         |
| Personen, bzw. Arbeitsplatzanzahl: | 1 Person pro Achse, entspricht ca. 8 m <sup>2</sup> /Person |

| Besprechungsräume                  | Wärmelasten                                 |
|------------------------------------|---|
| Beleuchtung:                       | 10 W/m <sup>2</sup>                         |
| Wärmelast:                         | 500 W für Beamer etc.                       |
| Personen, bzw. Arbeitsplatzanzahl: | 2 m <sup>2</sup> /Person, bzw. Arbeitsplatz |

| Bürogang                           | Wärmelasten        |
|------------------------------------|--------------------|
| Beleuchtung:                       | 6 W/m <sup>2</sup> |
| Wärmelast:                         | -                  |
| Personen, bzw. Arbeitsplatzanzahl: | -                  |

Abbildung 3: inneren Lasten zur Kühllastberechnung

Eine zusätzliche Kühlung des Bestandobjektes zu den aktivierten Decken erfolgt über eine Anschlussmöglichkeit am Schachtaustrittspunkt (Medienübergabepunkt) an die zentrale Klimakaltwasserverrohrung. Es wird Klimakaltwasser mit entsprechender Kälteleistung von 2,0 kW Vorlauf/Rücklauf 8/14°C je LAN-Raum/Bestandbereich zur Verfügung gestellt. Alle dazu erforderlichen Maßnahmen für die Zusatzkühlung und die erforderliche Kondensatentwässerung ab dem Medienübergabepunkt sind durch die Bestandnehmerin zu errichten.

### 3.2.3. Lüftung

Sämtliche Büro- und Besprechungsbereiche werden mit einer mechanischen Be- und Entlüftung ausgestattet. Dafür werden je Trakt im Untergeschoß zentrale Lüftungsanlagen situiert. Die Zuluft und Abluft wird über einen Kombiauslass eingebracht. Die Zuluft wird hierbei über

einen Schalldämmschlauch an ein geführtes Kanalsystem in der Bürogangzwischen­decke geführt. Die Auslegung der Querschnitte/Quellauslässe erfolgt so, dass eine maximale Luftgeschwindigkeit von 0,20 m/sec im Arbeitsplatzbereich auftreten kann.

Die Abluft strömt aus dem Bürobereich über den Kombiauslass mittels eines Schalldämmschlauches in den Zwischendecken­hohlraum des Ganges. Im Bereich des HT-Schachtes wird die Abluft dann abgesaugt. Für die Luftmengenregulierung werden zentral je Bestandsbereich ein Volumenstromregler in der Zuluft und in der Abluft vorgesehen. Die Steuerung der Büroflächen erfolgt über die Luftqualität (wird zentral in bei Abluft gemessen) und Raumtemperatur.

Die Besprechungszimmer werden mit separat steuerbaren Volumenstromreglern ausgestattet. Die Steuerung dieser erfolgt über die Luftqualität und Raumtemperatur (beides wird im Besprechungsraum gemessen), es besteht jedoch die Möglichkeit, diese Regelung zu übersteuern.

#### **Luftwechsel:**

- Büroräume: 1,5 [1/h]
- Besprechungsräume: 6 [1/h] ca. 12% der Bestandfläche abzüglich der Flächen für San-Räume, Abstellräume, LAN-Räume und Teeküche können für Räume mit einem 6-fachen Luftwechsel genutzt werden.
- Bürogänge: 1,5 [1/h]
- Für die Errichtung einer Teeküche im Bestandsbereich ist eine Luftmenge von 150 m<sup>3</sup>/h berücksichtigt. Dunstabzüge sind nur als Umluftgeräte (bestandnehmerinnenseitige Leistung) möglich. Hier sei darauf hingewiesen, dass die Funktionalität der Lüftung durch das Bestandnehmerinnenverhalten maßgeblich beeinflusst werden kann.
- Untergeordnete Räumlichkeiten wie LAN-Raum, Abstellräume, WCs, etc. werden bezogen auf eine mindest-hygienische Luftwechselzahl ausgelegt. Das Konzept zur Zuluftversorgung dieser Räume erfolgt als Nachströmung (z.B.: Unterschnitt der Türen) über die Aufenthaltsflächen (WC [80m<sup>3</sup>/h], Urinal [40 m<sup>3</sup>/h], LAN- & Abstellräume 1,5 [1/h])

#### **Luft Zu- / Abfuhr:**

- Außenluft: über Frischluftbrunnen, Fortluft: über Fortluftbrunnen
- Wärmerückgewinnung: Rotationswärmetauscher

#### **3.2.4. Kaltwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem Trinkwassernetz des Flughafengeländes. Es wird eine Mehrpumpen-Druck-Steigerungsanlage mit Frequenzumformer für die Wasserversorgung vorgesehen. Als Mindest-Fließdruck werden bei den Armaturen 1,5 bar geplant.

Seitens Nutzer ist während des Betriebs ein regelmäßiger Wasseraustausch in den Leitungen und Entnahmestellen sicherzustellen. Dies hat generell durch eine manuelle Spülung zu erfolgen.

#### **3.2.5. Warmwasser**

Die Warmwasserbereitung erfolgt je Waschtisch bzw. je Küchenspüle mittels Kleindurchlauferhitzer.

### 3.2.6. Ausstattung der Sanitärgruppen

Keramik, Armaturen, Untertischspeicher exkl. Accessoires werden von der Bestandgeberin einmalig beige stellt.

### 3.2.7. Gebäudeautomation

In das Gebäudeautomation-System werden folgende betriebstechnischen Anlagen eingebunden:

- Lüftungs- und Klimaanlage einschl. Steuerung und Überwachung von BSK
- Druckbelüftungs- Brandrauchabsauganlagen einschl. Steuerung und Überwachung von zugehörigen Brandrauchsteuerklappen
- Heizungserzeugungs- und Verteilungsanlagen
- Kälteerzeugungs- und Verteilungsanlagen
- Energiezähler
- Sanitäranlagen (Überwachung)
- Fremddatenpunkte (Überwachung)

Für die Realisierung von raumbezogenen Regelungs- und Steuerungsfunktionen wird ein kommunikatives Raumautomationssystem installiert. Über das System werden:

- Raumtemperatur-/Luftqualitätsregelung
- Anwesenheitserkennung
- Erkennung Fensteröffnung
- Lichtsteuerung und
- Steuerung Sonnenschutz

realisiert.

Raumthermostat:

Je 50 m<sup>2</sup> Bestandfläche (abzüglich der Flächen für San-Räume, Abstellräume, LAN-Räume und Teeküche) ist ein Raumthermostat definiert.

### 3.2.8. Zählung

Jede Bestandeinheit verfügt über einen Strom- / Wärme- / Kälte- und Wassermengen - Zähler.