

OFFICE CAMPUS GASOMETER PHASE 2+3

Bau- und Ausstattungsbeschreibung - Basisausbau

1. TRAGENDE KONSTRUKTION

Stahlbetonskelettbauweise, Plattenfundierung

Geschoß/Nutzungsart:

Unter Niveau

2. UG/Garage, Lager

1. UG/Garage Lager, Technik

Durchfahrts- bzw. Durchgangshöhen 2,10m

Nutzlast Garage 2,5kN/m²

Nutzlast Lager, Technik, 10,0kN/m²

Über Niveau

EG bis 6. OG/Büro

Raumhöhe 2,80 m

Nutzlast 5,0 kN/m²

Ausbauraster 1,50 m

2. FASSADE

Bürotrakte:

Aluminium/Glasfassade mit Sonnenschutzverglasung.

Öffenbare Fenster in jedem zweiten Raster (Rastermaß 1,50 m).

Trennwand-Anschlussmöglichkeit bei jedem Raster.

Innen liegender Sonnen- und Blendschutz (Lamellenjalousien manuell bedienbar) bei Süd-, Ost- und Westbürofassaden.

Communication Line:

Aluminium-Glaskonstruktion, Sonnenschutzverglasung.

3. AUFZÜGE

Personenaufzüge für je 10 Personen bzw. 800 kg, Boden Keramischer Belag,

Niroauskleidung.

Lastenaufzug Phase 2: 3.200 kg, Phase 3: 2.000 kg, Boden Tränenblech, Niroauskleidung, Scheuerleisten.

4. EINGANGSHALLE/LOBBY bzw. COMMUNICATION LINE

Fußböden:

Keramischer Belag.

Decken:

Aufzugsvorplätze:

Abgehängte Gipskartondecken, gespachtelt und beschichtet.

Brückenstege:

Stahlbeton gespachtelt und beschichtet.

Wände:

Alu Paneelverkleidungen, Glasverkleidungen und Holzverkleidungen.

5. BÜROBEREICHE

Fußböden:

Doppelboden (Teppich: Mieterausbau).

Decken:

Modulare abgehängte Metallkassettendecken mit in den Bürobereichen eingelegten Kühlelementen, modularer Beleuchtung.

Wände:

Gipskartonwände bei Brandabschnitten dreifach beplankt Gesamtstärke 15 cm inkl.

Fassadenanschluss – gespachtelt und beschichtet.

Gipskartonwände Kernzonen doppelt beplankt (Ausnahme Wände mit Fliesen – einfach beplankt), Gesamtstärke 10 cm - gespachtelt und beschichtet.

Zargen und Türen 80 bzw. 90/210 cm.

Türblätter kunststoffbeschichtet, stumpf einschlagend, Zargen beschichtet.

(Sonstige Trennwände für Raumteilungen: Mieterausbau).

Sanitärräume:

Einrichtungsgegenstände, Sanitärporzellan (Accessoires: Mieterausbau).

Vorraum WC:

Wände Gipskarton beschichtet, Granitwaschtischplatten mit Blende, Wand bündiger Spiegel und seitliches Fliesenschild; Boden Keramikfliesen; Decken: Abgehängte Lamellendecke

WC:

Boden und Wände Keramikfliesen; Decke: Abgehängte Lamellendecke

6. INSTALLATIONSTECHNIK (Accessoires Mieterausbau)

Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Fernwärme

Wärmeversorgung erfolgt über Guglgasse. Je Bauphase eine Sekundäranschlussleitung.

Kaltwasser

Wasserversorgung aus dem öffentlichen Netz über Guglgasse, Wasseranschlussräumen im 1. UG je Bauphase.

Kanal

Abwässer und Regenwasser über öffentliches Abwassernetz.

Bauphysikalische Grundlagen

Außenluftzustände

Sommer: +32°C/45 % r.F.

Winter: -12°C / 90 % r.F.

Interne Wärmelasten

Beleuchtung: ca. 15 W/m²

Wärmelast EDV: 200 W pro Person (inkl. Computer und Drucker)

Personen: 1 Person je 10 m² Bürofläche

Raumluftkonditionen:

Raumbezeichnung	Winter		Sommer **)		zul.Geräuschpegel d. Technik - dB(A)*
	°C *	% r.F.*	°C *	% r.F.*	
Bürraum	22	40	26*	60	40
Gänge im Bürobereich	22	40	26	60	45
Besprechungsräume	22	-	26	-	40
Nassgruppen	20	-	-	-	50
Communication Line	unbeheizt	-	-	-	-
Stiegenhäuser	15	-	-	-	-
Lager	18	-	-	-	50
Aufzugsvorplätze	20	-	26	-	45
Garage	unbeheizt	-	-	-	65
Technikräume	min.5	-	-	-	75
Aufzugsmaschinenräume	min.5	-	40	-	-
Müllräume	unbeheizt	-	-	-	-
HS-Station	-	-	max.40	-	-
NS-Station	-	-	max.40	-	-
Traforaum	-	-	max.40	-	-

* **zul. Toleranzen:** Temperatur: +/- 1 °C
 rel. Feuchte: +/- 5 %
 Geräuschpegel: +/- 2 dB(A)

** angegebene Temperaturen gelten bei geschlossenem Fenster und aktiviertem Sonnenschutz (Wert g=0,18) d.h. Lamellenjalousien gezogen.

*** Kühlung der LAN-Räume (Mieterausbau). In den Schächten Kälteleitungen (Basisausbau).

Luftwechsel:

Raumbezeichnung	Luftwechsel	Abluftmenge
Büros	1,5-fach	
Gänge im Bürobereich	1,5-fach	
Besprechungsräume	40 m ³ /h je Person **	
Lager	2-fach	
Garage	lt. Behörde, jedoch mind.0,5-fach	
Schleusen	lt. Behörde	
Müllräume	8-fach	
WC's		80 m ³ /h WC
Technikräume	mind. 1-fach	entspr. Wärmefall
Traforaum	Thermisch	entspr. Wärmefall
Aufzugsmaschinenräume		entspr. Wärmefall

** in den Besprechungsräumen sind je 10 Personen für die Berechnungen angesetzt.

Raumbezeichnung	m ² /Person	m ³ /h/Person
Büro	10	40
Besprechungsräume	3	40

Je Bauteil und Geschoß stehen für 2 optionale Besprechungsräume mit einer Fläche von max. 30m² die angeführten Luftmengen zur Verfügung.

Für die Teeküchen steht kein separates Rohrsystem für Entlüftung zur Verfügung.

Klimaanlagen Büros

Luftzustand

Aufheizung Winter 22°C

Kühlung Sommer 18°C

Vom Lüftungsgerät wird ein Lüftungskanalsystem über die jeweiligen Steigschächte in die Bürogeschoße geführt. Beim Austritt aus dem Schacht sind Brandschutzklappen sowie ein Volumenstromregler samt Schalldämpfer vorgesehen.

Die Zuluftführung erfolgt über den Doppelboden. Dieser wird aus diesem Grund dicht, insbesondere bei etwaigen Durchführungen und Wandanschlüssen hergestellt. Ein dementsprechender Anstrich zur Staubbindung ist vorgesehen. In den Doppelboden werden die notwendigen Zuluftauslässe situiert.

Bei der Zuluft einbringung über den Doppelboden wird auf die Zugfreiheit geachtet. Es gilt die ÖNORM H 6000 Teil 3 bzw. DIN 1946 Teil 2.

Die Abluft wird im Schachtbereich mit Abluftgittern, Schalldämpfern und Volumenstromreglern abgesaugt.

WC-Entlüftungen

Für die WC-Anlagen werden mechanische Entlüftungsanlagen vorgesehen. Die Abluft wird über Abluftventile abgesaugt. Die Zuluft strömt aus den Bürobereichen nach.

6.2. Kälteanlagen

Es wird je Bauphase eine autarke Kältezentrale vorgesehen.

Kälteerzeugung

Die Kaltwassererzeugung erfolgt mittels wassergekühlten Kältemaschinen. Die Kältemaschinen werden mit den Temperaturen 6/10 °C betrieben. Die Glykolerückkühler werden am Dach aufgestellt. Es wird ein Free Cooling-Betrieb vorgesehen.

Regelkreise

- Kühldecke
- Klima- und Lüftungsanlagen
- Fan Coils Serverräume, Sonderräume Kernzonen

Büros

Die Büros werden mittels Kühldecke gekühlt. Die Zonenregelung erfolgt Geschossweise je Fassadenfront.

Serverräume, Sonderräume Kernzone

Für die Kühlung der Serverräume und Sonderräume wird in den Schächten ein Rohrleitungssystem installiert. Es werden je Mieteinheit eigene Steigstrangabgänge mit Absperrventilen vorgesehen (Umluftkühler: Mieterausbau).

6. 3. Heizungsanlagen

Regelzonen

- Regelkreis Heizung Büro´s
- Regelkreis Radiatoren allgemein u. öffentliche Bereiche
- Regelkreis Lüftungs- und Klimaanlage

Bürobereiche

Die Beheizung der Büros erfolgt über Radiatoren, die jede zweite Achse unter dem Fenster angeordnet sind. Die Radiatoren werden mit Thermostatköpfen ausgestattet.

Allgemeine Bereiche

In den Nebenräumen sowie in den Stiegenhäusern kommen Radiatoren zur Ausführung. Als Heizkörperarmaturen kommen generell Thermostatventile mit Thermostatköpfen zum Einsatz. Die Anspeisung der Radiatoren erfolgt über den Fußboden, bzw. Doppelboden.

6.4. Sanitäranlage

Generell sind Einrichtungsgegenstände aus Sanitärporzellan weiß vorgesehen.

WC-Vorraum:

Einbauwaschtisch mit Einlochbatterie mit keramischen Dichtflächen, Spiegel eben mit Wandfläche.

WC's:

HängeSpülklosett, Tiefspüler, Porzellan mit Einbauspülkasten. Massives Sitzbrett mit Deckel und Metallscharnier.

Zubehör: wie Seifenspender, Papierkörbe, Handtuchspender, WC-Rollenhalter, WC-Ersatz-Rollenhalter WC-Bürste sind nicht im Basisausbau enthalten.

Warmwasseraufbereitung dezentral, mit Untertischspeichern 5l für Waschtische
Sämtliche sichtbare Armaturanschlussleitungen sind Messing verchromt.

Putzräume:

Die Putzräume werden mit Nirosta Ausgussbecken mit Klapprost und Rückwand und KW/WW mit 10l OT-Speicher ausgestattet.

Wasserbehandlung

Das Stadtwasser wird nach der Wassermessung über eine automatisch rückspülbare Doppel-Feinfilteranlage geleitet.

Brandschutzinstallation

Für das Bauvorhaben sind in unmittelbarer Nähe bei den Stiegenhäusern Trockensteigleitungen gemäß TRVB 128 vorgesehen. In den Obergeschoßen kommen nur Schlauchanschlussstellen zur Ausführung.

Feuerlöscher lt. MA 68 werden vorgesehen (nur für Allgemeinbereiche).

Abwasserinstallation

Im Gebäude sind zwei Abwasserarten zu unterscheiden:

- Regenwasser
- Schmutzwasser

Die Anschlussleitung vom Fäkalstrang zum Einrichtungsgegenstand wird in PE-Hart-Rohren ausgeführt.

Das Kondensat der Fan Coils wird über ein eigenes Kanalsystem zu zentral angeordneten Geruchsverschlüssen (automatisch über Magnetventil gefüllter Geruchsverschluss) geführt.

7. ELEKTROINSTALLATIONEN/MESS-, STEUER- UND REGELTECHNIK

7.1. Stormversorgung – Zählung

Objektversorgung über eigene Leitung von Umspannwerk und eigene Trafostation im Gebäude.

Es erfolgt je Bauphase (Gamma und Beta) jeweils eine Gesamthochspannungszählung.
Die Energiekosten der Mietbereiche werden über Betriebskosten abgerechnet.

7.2. Netzersatzanlage/Notstromversorgung

Für den Fall des Ausfalls des öffentlichen Stromversorgungsnetzes wird ein Notstromaggregat installiert.

Von diesem Aggregat werden die entsprechenden Sicherheitseinrichtungen im Gebäude versorgt.

7.3. Starkstrominstallation

Der „Mietverteiler“ ist nur aus dem Mietbereich bedienbar und somit vor „Fremdzugriffen“ gesichert.

Die Starkstrominstallation im Mietbereich wird in Zwischendecken und Doppelboden geführt und ist somit auf einfache Weise und ohne besonderen Aufwand erweiter- und abänderbar. Die Bodendosen sind einfach erweiterbar und anpassbar. Im Basisausbau wird je Fensterachse ein Bodendosendeckelsatz vorgesehen.

Die Bodendoseneinsätze (2 Schuko Allg. und 2 Schuko EDV) mit den vorkonfektionierten Kabeln werden im Basisausbau geliefert (Lagerung UG).

7.4. Beleuchtung

Die Beleuchtung im Bürobereich erfolgt mittels bildschirmarbeitsplatzgerechten Deckeneinbau-Spiegelrasterleuchten. Im Basisausbau erfolgt die Schaltung der Beleuchtung über beim Mietbereichseingang situierten Schalter.

Die Beleuchtungsstärke beträgt:

Büros	400 lux
Im Arbeitsbereich	500 lux
Besprechungsräume	400 lux
Gang-Büro	200 lux
Sanitärgruppen	100 lux
Garage	150 lux (Fahrbahnbereich)

In den Bürogängen ist eine Fluchtwegorientierungsbeleuchtung (Aufbauleuchten) vorgesehen.

7.5. Zonenregelung:

Durch die vorgesehene E-Installation wird je Fassadenseite eine Regelzone realisiert.

Es wird über ein Netzwerk auch die bereichsweise Temperaturregelung und Steuerung sichergestellt (außentemperaturgeführte Temperaturregelung).

7.6. Schwachstrominstallationen

Das Gebäude und der Bürobereich sind mit einer automatischen Brandmeldeanlage ausgestattet. Im Bürobereich gibt es keine Sprinkler und keine Doppelbodenüberwachung.

Für den Außenhautschutz wird eine Videoüberwachung installiert.

Für den Zutritt von Betriebsfremden ist eine Tür- und Torsprechanlage bei den Gebäudezugängen und bei der Bürozugangstür vorgesehen. Die Innensprechstelle kann über die strukturierte Verkabelung zu jedem beliebigen Arbeitsplatz geführt werden.