

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 1

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG Bauteil 2**

Bauherr: **WA Business & Service Center GmbH**  
Mariahilfer Straße 20  
1070 Wien



Ein Fonds der  
Stadt Wien

Planverfasser: **ATP Wien Planungs GmbH**  
Landstraßer Hauptstraße 99-101  
A-1030 Wien



Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
 Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
 Zeichen: ACH, MLE  
 Seite: 2

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN .....</b>	<b>5</b>
1.1	Inhalt/ Gliederung .....	5
1.2	Mietersonderwünsche.....	5
1.3	Baubeschreibung .....	6
1.4	Aufschließung .....	6
1.5	Energiestandard .....	6
1.6	Barrierefreiheit.....	6
1.7	Nutzlasten .....	7
1.8	Bauwerk Rohbau.....	7
1.9	Raumhöhen.....	7
1.10	Brandschutzeinrichtungen.....	7
1.11	Betonkernaktivierung .....	7
1.12	Gebäudezertifizierung.....	8
1.13	Bauökologie.....	8
1.14	Raumluftbefeuchtung.....	8
1.15	Sicherheitstechnik / Videoüberwachung.....	8
1.16	WLAN.....	8
1.17	GSM Indooranlage .....	8
1.18	Energieversorgung bzw. -verteilung.....	8
1.19	Telekomanlagen / Verkabelung .....	9
1.20	Gebäudeleittechnik.....	9
1.21	Abrechnung / Zählkonzept .....	9
1.22	Raucherräume.....	9
1.23	Einrichtung .....	9
1.24	Schliessanlage / Zutrittskontrolle.....	10
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINBEREICHE .....</b>	<b>11</b>
2.1	Allgemeine Räume / Allgmeinflächen .....	11
2.2	Gebäudehülle .....	11
2.2.1	Gliederung .....	11
2.2.2	Fassade .....	11
2.2.3	Fenster .....	12
2.2.4	Außenabschlüsse.....	12
2.3	Gebäudezugang .....	12
2.3.1	Freiraum Eingangsbereich.....	12
2.3.2	Haupteingang.....	12
2.3.3	Nebeneingänge.....	13
2.3.4	Schmutzfangmatten .....	13
2.3.5	Technische Ausstattung .....	13
2.4	Zentrale Eingangshalle / Lobby .....	13
2.4.1	Allgemein .....	13
2.4.2	Möblierung .....	13
2.4.3	Ausstattung .....	13
2.4.4	Sanitärbereich .....	13
2.5	Aufzüge .....	13
2.5.1	Allgemein .....	13
2.5.2	Technische Daten:.....	13
2.6	Begegnungs- und Erschliessungsebene OG1 und OG2.....	14
2.6.1	Zugangstüren Mietbereiche .....	14
2.6.2	Möblierung .....	14
2.6.3	Sanitärbereich .....	14
2.7	Besprechungsräume OG1 .....	14
2.7.1	Allgemein .....	14

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 3

2.7.2	Trennwände Besprechungsräume .....	14
2.7.3	Raumakustik Besprechungsräume.....	14
2.7.4	Böden .....	15
2.7.5	Decken .....	15
2.7.6	Möblierung .....	15
2.7.7	Technische Ausstattung .....	15
2.7.8	Beleuchtung .....	15
2.8	Teeküchen .....	15
2.9	Stiegenhäuser .....	16
2.10	Umkleieräume UG.....	16
2.11	Müllraum EG .....	16
2.12	Lagerflächen UG .....	16
2.13	Technikräume.....	16
2.14	Putzraum .....	16
2.15	Beschilderung, Beschriftung .....	16
2.16	Außenanlagen .....	17
2.16.1	Freiraumgestaltung .....	17
2.16.2	Parkplatz.....	17
2.16.3	Fassadenbegrünung.....	18
2.16.4	Fahrradabstellmöglichkeiten .....	18
<b>3</b>	<b>MIETBEREICHE .....</b>	<b>19</b>
3.1	Nutzung und Konzept.....	19
3.1.1	Allgemein .....	19
3.1.2	Belegungsdichte.....	19
3.1.3	Ausbauraster .....	19
3.1.4	Raumtypen .....	19
3.1.5	Sonderbereiche .....	19
3.1.6	Elektrotechnik.....	20
3.2	Multifunktionale Flächen EG .....	20
3.2.1	Allgemein .....	20
3.2.2	Materialwahl.....	20
3.2.3	Trennwände .....	20
3.2.4	Raumakustik Büroräume .....	20
3.2.5	Innentüren .....	21
3.2.6	Böden .....	21
3.2.7	Decken .....	21
3.2.8	Heizung .....	21
3.2.9	Kühlung .....	22
3.2.10	Be- / Entlüftung .....	22
3.2.11	Beleuchtung .....	22
3.2.12	EDV-Raum.....	23
3.2.13	EDV-Anlagen .....	23
3.2.14	Sprechanlage.....	23
3.2.15	Steuerung Jalousieanlage .....	23
3.3	Multifunktionale Flächen / Büro OG1 .....	24
3.3.1	Allgemein .....	24
3.3.2	Materialwahl.....	24
3.3.3	Bürotrennwände.....	24
3.3.4	Raumakustik Büroräume .....	24
3.3.5	Trennwände Besprechungsräume .....	25
3.3.6	Innentüren .....	25
3.3.7	Böden .....	25
3.3.8	Decken .....	26
3.3.9	Heizung .....	26

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 4

3.3.10	Kühlung .....	26
3.3.11	Be- / Entlüftung .....	26
3.3.12	Beleuchtung .....	27
3.3.13	EDV-Raum .....	27
3.3.14	EDV-Anlagen .....	28
3.3.15	Sprechanlage.....	28
3.3.16	Steuerung Jalousienanlage .....	28
3.4	Büro OG2 .....	29
3.4.1	Allgemein .....	29
3.4.2	Materialwahl.....	29
3.4.3	Bürotrennwände.....	29
3.4.4	Raumakustik Büroräume .....	29
3.4.5	Innentüren .....	30
3.4.6	Böden .....	30
3.4.7	Decken .....	30
3.4.8	Heizung .....	30
3.4.9	Kühlung .....	31
3.4.10	Be- / Entlüftung .....	31
3.4.11	Beleuchtung .....	31
3.4.12	EDV-Raum .....	32
3.4.13	EDV-Anlagen .....	32
3.4.14	Sprechanlage.....	32
3.4.15	Steuerung Jalousienanlage .....	33
3.5	Sanitäranlagen.....	34
3.5.1	Allgemein .....	34
3.5.2	Wände.....	34
3.5.3	Türen .....	34
3.5.4	Böden .....	34
3.5.5	Decken .....	34
3.5.6	Lüftung.....	34
3.5.7	Objektausstattung .....	34
3.5.8	Beleuchtung .....	35

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 5

## **1 GRUNDLAGEN**

Gesetzliche Rahmenbedingungen wie Wiener Bauordnung, OIB Richtlinien, Arbeitsstättenverordnung.

Ö-Normen und TRVB in der jeweils gültigen Fassung

### **1.1 Inhalt/ Gliederung**

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung (im folgenden als BAB bezeichnet) besitzt ausschließlich Gültigkeit für das Objekt: TZ Seestadt Bauteil 2, Christine Touaillon-Strasse 11, 1220 Wien.

Beschrieben wird ein Standardausbau. Dieser deckt alle erforderlichen Mindeststandards ab, sofern nicht anders beschrieben. Eine Streichung von Leistungen dieser BAB durch den Mieter ist nicht möglich. Alle in dieser BAB nicht explizit angeführten Ausstattungsmerkmale sind im Standardausbau nicht enthalten. In Visualisierungen des Projekts kann auch die Darstellung kostenrelevanter Zusatzausstattungen enthalten sein. Es gelten in jedem Fall ausschließlich die in dieser BAB enthaltenen Beschreibungen des Standardausbaus. Zusatzausstattungen sind im Standardausbau nicht enthalten und durch den Mieter gesondert (Mietersonderwünsche) beim Vermieter anzufragen und zu beauftragen.

Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt und entsprechen dem Planungsstand Februar 2018. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Vorbehalten sind insbesondere auch Abweichungen bzw. Änderungen dieser BAB aufgrund behördlicher Auflagen bzw. Vorschriften, Änderungen durch die Genehmigungsbehörden, sowie technische oder konstruktive Änderungen, die sich im Zuge der Bauführung, insbesondere zur Einhaltung bautechnischer Vorschriften, als notwendig oder zweckmäßig erweisen.

Allfällige Maßangaben dienen als unverbindliche Richtwerte (insbesondere ohne Berücksichtigung allfälliger Bautoleranzen etc.). Für die bauliche Ausführung des Mietgegenstandes bzw. der Allgemeinflächen sind ausschließlich die bei Abschluss des Mietvertrages vereinbarten Unterlagen samt entsprechender Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung bezieht sich - wenn nicht anders angeführt - auf Bauteil 2 und wird unterteilt in:

- Allgemeinbereiche
- Mietbereiche Multifunktionale Flächen EG
- Mietbereiche Büros OG1-OG2

Optionale Leistungen sind in den Kosten nicht enthalten. Die BAB gibt eine Übersicht zu den wesentlichen Ausstattungen. Weitere Spezifikationen siehe Technischer Bericht, Aufbautenkatalog, diverse Planungsunterlagen.

### **1.2 Mietersonderwünsche**

Durch den Mieter gewünschte Abweichungen von dieser BAB (in Form von Sonderwünschen bzw. Zusatzleistungen) hinsichtlich des Mietgegenstandes bedürfen grundsätzlich der Zustimmung des Vermieters und können beim Vermieter beauftragt werden. Vorbehaltlich der technischen und/oder rechtlichen Umsetzbarkeit (insbesondere Einhaltung aller geltenden Vorschriften und Sicherheitsmaßnahmen) und der Vereinbarkeit der baulichen Ausführung der Sonderwünsche bzw. Zusatzleistungen mit dem geplanten Fertigstellungstermin, wird für die gewünschten Zusatzleistungen bzw. Sonderwünsche ein Angebot erstellt. Sämtliche durch Zusatzleistungen bzw. Sonderwünsche des Mieters

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 6

entstehenden Kosten (insbesondere zusätzliche Planungshonorare, zusätzliche Kosten für allfällig erforderliche behördliche Genehmigungsverfahren, höhere Baukosten, sonstige Zuschläge, Kosten für die Einrichtung bzw. Anpassung erforderlicher haustechnischer Einrichtungen etc.) sind jedenfalls durch den Mieter zu tragen.

### 1.3 Baubeschreibung

Das Technologiezentrum ist öffentlich über die U-Bahnlinie U2 – Station Seestadt - erreichbar. Für den Individualverkehr stehen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erweiterung der Tiefgarage für den Bauteil 2 Parkmöglichkeiten auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück des Bauplatz C4-5 an der Sonnenallee zur Verfügung. Weiters wird das Fahrradnetz durch den Campus über den Bauplatz C4-5 erweitert, sodaß eine direkter Zugang zum Haupteingang besteht.

Eine Ver- und Entsorgung mit Zugangsmöglichkeit zum Seiteneingang ist in der Folge über die interne Erschließungsstraße zwischen Bauteil 2 und 3 möglich.

Der Hauptzugang in die zentrale Erschließungshalle erfolgt über einen Windfang an der Nord-Seite des Gebäudes. In der zentralen Erschließungshalle befindet der Zugang zur Duplex-Liftgruppe vom UG bis ins OG2. Über einen Quergang erfolgt die Erschließung der zwei Stiegenhäuser, der Multifunktionseinheiten und Nebenräume - sowie der Seiteneingänge im Erdgeschoß.

In der zentralen Erschließungshalle befinden sich öffentliche WC-Anlagen inkl. barrierefreiem WC. Ein Putzraum für die öffentlichen Bereiche befindet sich im UG.

### 1.4 Aufschließung

Die Aufschließung des Gebäudes erfolgt von der Südseite (Christine Touaillon Strasse) aus.

Folgende Hausanschlüsse sind vorgesehen:

Kanalanschluss an der Christine Touaillon-Straße  
Wasseranschluss an der Christine Touaillon-Straße  
Löschwasserversorgung über öffentliche Hydranten  
Stromanschluss an der Christine Touaillon-Straße  
mit Trafostation im Erdgeschoss  
Telekommunikation-Anschluss an der Christine Touaillon-Straße

### 1.5 Energiestandard

Das Gebäude wird in Niedrigstenergiebauweise errichtet. Die Qualität der Gebäudehülle orientiert sich am Passivhausstandard.

Blowerdoor-Test mit Luftwechselrate  $n_{50} \leq 0,6$  n-1/h

### 1.6 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist grundsätzlich barrierefrei zu benutzen. Stufenlose Zugänge werden am Hauptzugang und an den Seiteneingängen gewährleistet, sowie von aussen in alle Multifunktionalen Bereiche im EG (Werkhöfe, etc). Zwei barrierefreie Aufzüge gemäß ÖNORM EN 81-70 stehen in der zentralen Erschließungshalle zur Verfügung.

Ein barrierefreies WC ist in der Zugangsebene Erdgeschoß angeordnet (siehe Grundriss-Beilage 1 EG).

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 7

## 1.7 Nutzlasten

im UG Lagerbereiche 750 kg/m<sup>2</sup>  
im EG Multifunktionale Flächen 1.000 kg/m<sup>2</sup>  
im OG1 Büro inkl. Trennwand 500 kg/m<sup>2</sup> optional Multifunktionale Flächen / 750 kg/m<sup>2</sup>  
im OG2 Regelgeschoss Büro inkl. Trennwand 500 kg/m<sup>2</sup>

Technikbereiche sowie Erschließungszonen gemäß Vorgabe Statik. Dynamische Lasten (z.B. Hubwagen) sind im Standardausbau nicht berücksichtigt. Die tatsächlich zugelassenen Flächenlasten können auf Grund des Doppelbodens abweichen. Etwaige Sonderlasten sind gesondert mit dem Vermieter und der Statik abzustimmen. Allfällige Mehrkosten sind durch den Mieter zu tragen.

## 1.8 Bauwerk Rohbau

Die Tragkonstruktion des Gebäudes besteht aus tragenden Kernen sowie Stahlbetonstützen im Raster ca. 5,40x5,40m bzw. 5,40x7,40m und unterzugsfreien Stahlbeton-Flachdecken gemäß architektonischem Konzept sowie den Anforderungen von Statik, Bauordnung und geltenden Normen und Richtlinien.

Gründungsform:

Bodenplatte unter EG und UG1, mittels Bodenverbesserung bis auf tragfähigen Boden;

Teilunterkellerung UG1;

Oberirdische Geschosse EG-OG2:

Stb-Skelettbauweise mit Stb-Flachdecke mit Bauteilaktivierung und Stützen;

Konstruktionsraster: ca. 5,40x5,40m ;

Haustechnikschächte und Stiegenhaus als aussteifende Stb-Kerne;

## 1.9 Raumhöhen

Die lichte Raumhöhe beträgt in der Regel:

im EG 4,04m;

im OG1 2,94m;

im OG2 2,90m;

im UG 2,94m;

In den zentralen Neberraumbereichen in den Mieteinheiten bzw. in den Sanitärräumen werden abgehängte Decken ausgeführt (reduzierte Raumhöhe).

## 1.10 Brandschutzeinrichtungen

Brandschutzeinrichtungen (Brandmeldeanlage) werden gemäß Brandschutzkonzept durch den Vermieter errichtet. Die Brandmelder sind von Verbauungen freizuhalten. Das mieterseitige Möblierungskonzept ist darauf abzustimmen. Erforderliche Fluchtwege innerhalb und außerhalb der Mieteinheiten sind jederzeit von Verstellungen freizuhalten. Feuerlöscher sind im Grundausbau vom Vermieter bereitgestellt.

## 1.11 Betonkernaktivierung

Die Decken des Gebäudes sind mit einer Betonkernaktivierung für Heizung und Kühlung ausgestattet. Vor baulichen Maßnahmen im Deckenbereich sind die Einbauten zu erheben.

**Bohrungen sind grundsätzlich nur bis zu einer Tiefe von max. 4cm möglich.** In den Nassräumen sind Bohrungen in der Betondecke grundsätzlich nur in Abstimmung mit dem Vermieter möglich. Anbauten wie z.B. großflächige Leuchten, Deckensegel, etc. sind nur in beschränktem Umfang und in Abstimmung mit dem Vermieter möglich. Die Betonkernaktivierung stellt keine Klimaanlage im Sinne der Arbeitsstättenverordnung dar. Eine Einzelraumregelung ist nicht möglich.

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 8

### **1.12 Gebäudezertifizierung**

Für das Gebäude ist eine Gebäudebewertung nach ÖGNB mit ca. 900/1000 Punkten vorgesehen. Die Vorzertifizierung ist in Ausarbeitung.

### **1.13 Bauökologie**

Ziel ist es, Umweltbelastungen durch Baustoffe zu reduzieren und Emissionen aus Baustoffen während der Nutzung zu vermeiden.

In der Materialwahl werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Emissionsarme bituminöse Zubereitungen
- Frei von KMR-Stoffen
- Schwermetallfreie Zubereitungen
- SVOC-freie Zubereitungen
- Vermeidung von freiem Formaldehyd
- Vermeidung von säurehärtenden Beschichtungen
- Zubereitungen frei von aromatischen Kohlenwasserstoffen
- VOC-arme Zubereitungen
- Emissionsarme Dichtmassen

und nach Möglichkeit mit zertifizierten Produkten sichergestellt.

### **1.14 Raumlufbefeuchtung**

Im Standardausbau ist keine Raumlufbefeuchtung vorgesehen.

### **1.15 Sicherheitstechnik / Videoüberwachung**

Die vier Gebäudezugänge (Hauptzugang, 2 Stk. Seitenzugänge und Zugang Werkhof) sind aus dem Innenraum videoüberwacht.

### **1.16 WLAN**

In den allgemeinen Foyerbereichen steht WLAN zur Verfügung.

### **1.17 GSM Indooranlage**

Für eine optimierte Nutzung der GSM Indooranlage sind Verstärker vorgesehen.

### **1.18 Energieversorgung bzw. -verteilung**

Die Energieversorgung erfolgt aus der neu gebauten Trafostation/Wiener Netze.

Die hauseigenen elektrischen Anlagen werden von der Niederspannungshauptverteilung (NSHV) versorgt.

Die vertikale Stromversorgung (Steigleitungen) der Geschoßflächen erfolgt in Elektro-schächten. In den Geschossen werden jeweils zwei Stockwerksverteiler installiert. Diese Verteiler werden in den entsprechenden Elektro-Steigschächten bzw. Verteilernischen situiert.

Für die Büromietflächen im 1.Obergeschoss und 2. Obergeschoss werden Unterverteiler in den EDV-Räumen bzw. in den Mietflächen installiert. Von diesen Verteilern wird die Beleuchtung und Schalter- und Steckdoseninstallation in den jeweiligen Mietflächen versorgt.



Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 9

Die Verteilung zur Beleuchtung erfolgt im Doppelboden bzw. Zwischendecke. Die Verteilung zu den Büroarbeitsplätzen (Beleuchtung und Steckdosen) wird im Doppelboden mittels vorkonfektionierter Verkabelung verlegt.

Für die Multifunktionalflächen im Erdgeschoss werden Verteiler für die Sanitärbereiche und Jalousien installiert. Diese Verteiler werden bis zum vollständigen Ausbau durch die Bestandsnehmer von den Allgemeinverteilern versorgt. Für die erforderlichen Unterverteiler der Bestandsnehmer wurde eine Platzvorhaltung in den EDV-Räumen bzw. in den entsprechenden Mieteinheiten berücksichtigt.

### 1.19 **Telekomanlagen / Verkabelung**

Kabeltrassen für eine externe, betreiberunabhängige Breitbandverkabelung/Lichtwellenleiter vom Mietbereich bis zum Übergaberaum im Untergeschoß sind vorhanden. Verkabelung, Errichtung aktiver und passiver Komponenten, Auswahl und Anschluss eines Providers erfolgen durch und auf Kosten des Mieters.

Im Standardausbau sind keine Telefonanlagen, Fernseh- oder Antennenanlagen, etc. vorgesehen.

### 1.20 **Gebäudeleittechnik**

Die Ausführung der Gebäudeleittechnik erfolgt nach Vorgabe des Vermieters.

### 1.21 **Abrechnung / Zählkonzept**

Die Zählung des Energieverbrauchs (Stroms) erfolgt verbrauchsabhängig je Mietbereich. Die Abrechnung des bezogenen Stroms erfolgt durch den Mieter direkt mit dem Energielieferanten.

Kosten für Wasser, Abwasser, Lüftung, Heizung Bauteilaktivierung und Kühlung Bauteilaktivierung etc. werden auf die gesamten Mietflächen des Gebäudes umgelegt und entsprechend abgerechnet.

### 1.22 **Raucherräume**

Raucherräume sind im Gebäude nicht vorhanden. Das gesamte Gebäude ist als Nichtrauchergebäude geplant. Aschenbecher werden vor den beiden Seiteneingängen platziert.

### 1.23 **Einrichtung**

Die Möblierung und Einrichtung der Mieteinheiten erfolgt ausschließlich durch und auf Kosten des Mieters. Dies gilt für alle mobilen oder nicht fest mit dem Gebäude verbundenen Bauteile und Einrichtungsgegenstände sowie für mobile Trennwände, Küchen, Medientechnik sowie Werbeeinrichtungen inkl. Unterkonstruktion und elektrischer Zuleitung, etc.

Es besteht die Möglichkeit, die erforderlichen Zusatzleistungen in Abstimmung mit dem Vermieter und auf Kosten des Mieters [gemäß Punkt 1.2 Mietersonderwünsche] zu beauftragen. Die Beschaffung und Montage von Einrichtungsgegenständen und Bauteilen gemäß diesem Punkt durch den Mieter selbst dürfen erst nach Übergabe / Übernahme der Mieteinheit durchgeführt werden. Eine vorherige Koordination und Zustimmung durch den Vermieter ist erforderlich.

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 10

#### **1.24 Schliessanlage / Zutrittskontrolle**

Es wird ein Zutrittskontrollsystem mit LEGIC-Advant Karten und 6 on-line (Gebäudehülle 4 Stk Zugangstüren sowie 2 Stk Türen für die Duschen im UG) und 32 off-line (Zugangstüren der Mieteinheiten) Erfassungseinheiten mit RFID-Schnittstelle verwendet.

Erfassungseinheiten werden bei den Zugangstüren in Mietbereiche in einer Einheit mit Türklingel (off-line) bzw. bei vier Eingängen im EG (on-line) und 2 Türen der Duschen im UG (on-line) installiert.

Allfällige Schließanlagen innerhalb der Mieteinheiten sind durch den Mieter auf dessen Kosten zu errichten. Die Vorgabe des Systems erfolgt durch den Vermieter.

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 11

## **2 ALLGEMEINBEREICHE**

### **2.1 Allgemeine Räume / Allgemeinflächen**

Im Gebäude stehen folgende Allgemeine Räume zur Verfügung:

Lobby Erdgeschoss, Begegnungsräume Obergeschosse, 2 Besprechungsräume im 1.Obergeschoss, 2 Stiegenhäuser, Duplex-Aufzugsanlage, Putzraum, Duschaum mit je 3 Duschen, Müllraum, Technikräume.

Die Gestaltung der Allgemeinflächen erfolgt ausschließlich nach Vorgabe des Vermieters / dem architektonischen Konzept.

### **2.2 Gebäudehülle**

#### **2.2.1 Gliederung**

Die Fassade gliedert sich grundsätzlich in die vertikale Fassade Erdgeschoss und die horizontale Fassade der beiden Büroobergeschosse.

Gestalterisch wird die EG-Zone mit ihren vertikalen Elementen (abwechselnd opak und verglast) als monolithischer Sockel ausgebildet, während darüber die beiden Büroobergeschosse als schwebender Baukörper mit städtebaulichem Akzent zur Christine-Touaillon-Strasse dargestellt sind.

#### **2.2.2 Fassade**

##### **2.2.2.1 Erdgeschoss**

Die Fassade EG besteht aus hinterlüfteten großformatigen Fassadenplatten aus Faserzement auf wärmebrückenarmen Fassaden-Distanzhaltern, inklusive Mineralwolledämmung.

Die Fassade ist bestimmt durch ein abwechselndes Spiel von geschosshohen Wand- und Fensterelementen im Raster von 1,35m. Jede MF-Mieteinheit besitzt zumindest ein großes offenbares Tür-Element, um die Einbringung von großen Elementen oder Lasten zu ermöglichen bzw. um die zugehörigen unmittelbar vorgelagerten Aussenräume (Werkhof bzw. teilweise Campusmitte) als optionale Arbeitsbereiche miteinzubeziehen.

Technische Werte:

Die Fassade entspricht den technischen und behördlichen Vorschriften und Erfordernissen.

U-Wert Fenster (transparent) inkl. Rahmen:  $U_w \leq \text{ca. } 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$

U-Wert Brüstung:  $U \leq \text{ca. } 0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$

##### **2.2.2.2 Obergeschosse:**

Hinterlüftete Aluprofilverkleidung auf wärmebrückenarmen Fassaden-Distanzhaltern, inklusive Mineralwolledämmung.

In den Bürogeschossen ist die Fassade durch einen Parapetbereich mit einer hinterlüfteten Fassadenplattenverkleidung und einer Fensterbandkonstruktion (PH=85cm, STUK=290cm) charakterisiert. Das Fassadenraster beträgt 1,35m, jedes zweite Element ist mit einem DK-Lüftungsflügel (b~65cm) versehen. Eine Anschlussmöglichkeit Trennwand wird in jeder 2. Achse vorgesehen.

Die Möglichkeit eines Trennwandanschlusses in jeder Achse ist in Abhängigkeit mit dem Haustechnikkonzept zu prüfen.

Der Sonnenschutz (Raffstore gelocht) ist grundsätzlich aussen liegend und zonenweise (pro Mieteinheit und Himmelsrichtung) gesteuert.

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 12

Technische Werte:

Die Fassade entspricht den technischen und behördlichen Vorschriften und Erfordernissen.

U-Wert Fenster (transparent) inkl. Rahmen:  $U_w \leq \text{ca. } 0,73 \text{ W/m}^2\text{K}$

U-Wert Brüstung:  $U \leq \text{ca. } 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$

## **2.2.3 Fenster**

### **2.2.3.1 Erdgeschoss Lobby**

Alu-Pfostenriegelkonstruktion mit 3S-Wärmeschutzverglasung als Fixverglasung ohne öffnensbare Flügel.

### **2.2.3.2 Erdgeschoss Multifunktionale Bereiche**

Alu-Fensterkonstruktion mit 3-Scheibenverglasung

Parapethöhe ca. 60cm, Sturzunterkante ca. 2,97m

Oberlichtflügel mit manuellem Oberlicht-Beschlag öffenbar

Sonnenschutz: Motorbetriebener außenliegender Raffstore als Sonnen-/ Blendschutz, Zentralgesteuert (Gebäudemodell, Strahlungsintensität) mit Übersteuerungsmöglichkeit)

Blendschutz: optional zusätzliches innenliegendes Blendschutzrollo (durch Mieter)

Reinigung: Außen mit Reinigungsstange

### **2.2.3.3 Obergeschosse Bürobereiche**

Alu-Fensterkonstruktion mit 3-Scheibenverglasung

Parapethöhe 85cm, bis Sturzunterkante 290cm

Fassadenraster 135cm, Modulbreite 270cm

1x Lüftungsfügel pro Modul

Sonnenschutz: Motorbetriebener außenliegender Raffstore als Sonnen-/Blendschutz

Zentralgesteuert (Gebäudemodell, Strahlungsintensität) mit Übersteuerungsmöglichkeit)

Blendschutz: optional zusätzliches innenliegendes Blendschutzrollo (durch Mieter)

Reinigung: Außen mit Hebebühne

## **2.2.4 Außenabschlüsse**

Windfang-Glaskonstruktion:

2S-Glaskonstruktion und Alu-Glasportal

Nebeneingangstüren:

Alu-Glasportal

Erdgeschoss Multifunktionale Bereiche:

Alu-Glasportale mit 3-Scheibenverglasung, Zweiflügelige Drehflügelüren

Optional: diverse Sondertore

## **2.3 Gebäudezugang**

### **2.3.1 Freiraum Eingangsbereich**

Vor dem Haupteingang befindet sich als Vorplatz ein möblierter Freiraum mit teilweise überdeckten Bereichen inklusive Fahrradabstellplätzen.

### **2.3.2 Haupteingang**

Der Hauptzugang erfolgt von dem Vorplatz über einen Windfang mit 2-flügeligem Glasportal.

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 13

### 2.3.3 Nebeneingänge

Über zwei Seiteneingänge und einen Zugang vom Werkhof stehen insgesamt weitere drei Nebeneingänge – vor allem zur Einbringung von Gütern und Lasten - zur Verfügung.

### 2.3.4 Schmutzfangmatten

Der Windfang ist vollflächig mit einer Schmutzfangmatte ausgelegt.

### 2.3.5 Technische Ausstattung

Die vier Gebäudezugänge (1 Hauptzugang, 3 Nebenzugänge) werden mit einer Zutrittskontrolle ausgestattet.

## 2.4 Zentrale Eingangshalle / Lobby

### 2.4.1 Allgemein

Die zentrale Eingangshalle dient als Verteil- und Informationsstelle. Die Ausstattung der Lobby erfolgt nach den Vorgaben des Vermieters; Abweichungen vom Planstand sowie von der BAB sind daher jederzeit möglich.

### 2.4.2 Möblierung

Es stehen ein kleiner Wartebereich mit Sitzmöbeln inklusive Beistelltischen und ein Wandverbau für eine Getränkecke zur Verfügung.

### 2.4.3 Ausstattung

Im Bereich der Sitzmöbel stehen Steckdosen (für Ladefunktion) zur Verfügung.

Im Foyerbereich ist ein Infoscreen installiert.

Neben anderen Informationen wird dort die Raumreservierung der allgemeinen Besprechungsräume in OG1 als aktive Komponente angezeigt (Digitale Beschilderung - Raumbuchung als Display jeweils neben den Türen der Besprechungsräume).

### 2.4.4 Sanitärbereich

Im Bereich der Eingangshalle steht ein Sanitärbereich inklusive barrierefreiem WC zur Verfügung.

## 2.5 Aufzüge

### 2.5.1 Allgemein

Duplex Personenaufzug

Mit Seilantrieb ohne Triebwerksraum

Haltestellen, einseitig, Haltestellen UG1-OG2

### 2.5.2 Technische Daten:

Nutzlast:	1.275 kg
Max. Personenanzahl:	17 Personen
Kabine BKxTK:	165/170 cm
Türgröße:	110/220cm

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 14

Haltestellen: 4  
Geschwindigkeit: 1 m/s (optional 1,6 m/s)

Die Anlagen sind mit einer Energierückspeisung ausgestattet.  
Die Entlüftung des Aufzugsschachtes erfolgt innerhalb des Gebäudes.

## 2.6 Begegnungs- und Erschliessungsebene OG1 und OG2

### 2.6.1 Zugangstüren Mietbereiche

Die Zugangstüren zu den Mietbereichen werden als einflügelige Stahltüre mit Glassichtfenster mit einer Durchgangslichte von 100cm ausgeführt.

Die lichte Durchgangsbreite sowie die Schall und Brandschutzanforderungen entsprechen dem Brandschutzkonzept sowie den behördlichen Vorschriften.

Die Türbeschläge werden nach Vorgabe des Vermieters ausgeführt.  
Zugangstüren zu den Mietbereichen sind auf maximale Türöffnungskräfte von 100N ausgelegt. Siehe auch Punkt B 1.6 Barrierefreiheit.

Vor der Zugangstür ist in allen Bestandsnehmerflächen ein Klingeltaster und off-line Kartenleser installiert. In der Bürofläche wird mit einer Kabelüberlänge eine Tischsprechstelle installiert.

### 2.6.2 Möblierung

Bestandteil der Begegnungszone sind Sitzmöbeln inklusive Beistelltische.

### 2.6.3 Sanitärbereich

Siehe Punkt 3.4

## 2.7 Besprechungsräume OG1

### 2.7.1 Allgemein

Im OG1 befinden sich zwei Besprechungsräume inklusive einer angeschlossenen Teeküche.

### 2.7.2 Trennwände Besprechungsräume

Trennwände von Besprechungsräumen zu anderen Nutzungseinheiten werden als doppelt beplankte Gipskarton-Doppelständerwände ausgeführt und auf den Rohboden gestellt.

Die Oberflächen werden mit weißer Innendispersion beschichtet.

Es gilt ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R_w = 69\text{dB}$  für das System Wand. Abhängig von der Raumgröße können sich abweichende Werte ergeben.

### 2.7.3 Raumakustik Besprechungsräume

Es werden Wandpaneele und Deckensegel als raumakustische Maßnahmen durch den Vermieter vorgesehen. Die Anforderungen gemäß ÖNORM 8115-3 werden – mit Ausnahme des Oktavbandes bei 125 Hz - eingehalten.

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 15

#### **2.7.4 Böden**

Die Böden in den beiden Besprechungsräumen werden als vollständig revisionierbare Doppelböden ausgeführt und werden mit Teppichfliesen (inklusive Akustikvlies) und passenden Sockelleisten ausgeführt.

In jedem Besprechungsraum ist jeweils ein Bodentank mit folgenden Anschlüssen vorgesehen:

- Verteilerbox mit 2 x 2 Schukosteckdosen für Normalnetz
- Verteilerbox mit 2 x 2 Schukosteckdosen für EDV-Netz
- EDV-Dosen mit 6 RJ-45 Anschlüssen.

#### **2.7.5 Decken**

Decken sind als gespachtelte und weiß gestrichene Betondecken – inklusive Deckenakustiksegel auf Mieterwunsch im Rahmen einer Sonderausstattung - mit Betonkernaktivierung ausgeführt.

#### **2.7.6 Möblierung**

Jeder Besprechungsraum ist für ca. 8-10 Personen ausgelegt und verfügt entsprechend über Besprechungstisch und -stühle bzw. Stauraum für diverse Medien und einen Garderobenschrank.

#### **2.7.7 Technische Ausstattung**

EDV-Komponenten sowie WLAN und ein Flatscreen für Videokonferenz (Lautsprecher, Kamera und Mikrofon) sind Bestandteil der Ausstattung.

Für Raumreservierung (Raumbuchung) ist aussen neben den Türen ein Anzeigedisplays als aktive Komponente installiert.

#### **2.7.8 Beleuchtung**

Die Beleuchtung der Besprechungsräume erfolgt mit ringförmigen Pendelleuchten.

#### **2.8 Teeküchen**

Die Möglichkeit zur Errichtung einer Teeküche durch und auf Kosten des Mieters ist je Mieteinheit in den Büroobergeschossen OG1 und OG2 gegeben. Die Lage ist lt. Grundriss (siehe Grundriss-Beilagen 2 und 3 OG1/OG2) im Anschluss an den EDV-Raum definiert.

Es werden folgende Anschlußmöglichkeiten vorgesehen:

Ein Kaltwasser-Anschluss für Geschirrspüler und Spülbecken.

Je eine Steckdose für Kühlschrank, Geschirrspüler und Kochgelegenheit (kein Starkstrom)

2 Stk. Doppel-Steckdose im Arbeitsbereich

Ein Anschluss für Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung

2 Stk. Deckenauslass für Deckenbeleuchtung

Die Anschlüsse für die Lüftung sind vermietetseitig für erhöhte Raumlüftung (keine Küchenabluft) vorgehalten.

Die Einrichtung und Ausstattung der Teeküche erfolgt auf Kosten des Mieters.

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 16

## **2.9 Stiegenhäuser**

Die Stiegenhäuser sind als Fluchstiegenhäuser ausgebildet. Lichte Durchgangsbreiten entsprechen dem Brandschutzkonzept sowie behördlichen Vorschriften.

## **2.10 Umkleideräume UG**

Im UG stehen nach Geschlechtern getrennte Umkleiden mit je drei Duschen zur gemeinsamen Nutzung durch alle Mieter zur Verfügung (siehe Grundriss-Beilage 4 UG).

In den nach Geschlechtern getrennten Umkleiden stehen jeweils 2 Waschtische und eine Sitzbank zur Verfügung. Die Zugangstüren zu den Umkleiden sind über eine Zutrittskontrolle gesichert.

## **2.11 Müllraum EG**

Die Gestaltung und Ausstattung erfolgt nach Vorgaben der MA48 sowie des Vermieters. Ein Wasseranschluss und ein Bodenablauf sind vorhanden.

## **2.12 Lagerflächen UG**

Lagerräume können nach Verfügbarkeit im U01 angemietet werden (siehe Grundriss-Beilagen 4 UG).

Die Ausstattung entspricht den behördlichen und technischen Anforderungen und Vorschriften.

Installationen in den Lagern erfolgen Aufputz.

Ein Ausbau von Lagerräumen im UG zur Nutzung für untergeordnete Büroräume (Archiv, Poststelle) ist nach Verfügbarkeit in Abstimmung mit dem Vermieter und auf Kosten des Mieters grundsätzlich möglich.

Der Ausbau hat in Abstimmung mit dem Vermieter sowie unter Einhaltung aller geltenden Vorschriften und Sicherheitsmaßnahmen zu erfolgen. Die Kosten für den Ausbau inkl. Erforderlicher haustechnischer Einrichtungen/Anpassungen sind durch den Mieter zu tragen.

## **2.13 Technikräume**

Ein Zutritt zu den allgemeinen Technikflächen durch den Mieter ist nur in Abstimmung mit dem technischen Facility Management des Vermieters möglich.

## **2.14 Putzraum**

Es wird ein Putzraum im UG ausgeführt (siehe Grundriss-Beilage 4 UG).

Die Installationen an der Decke werden Aufputz verlegt. Es wird vermietetseitig keine abgehängte Decke ausgeführt.

Der Boden wird versiegelt. Die Wände und Türen werden analog der Bürobereiche ausgeführt.

Der Putzraum enthält ein Ausgussbecken mit Spritzschutz, Wandarmatur, Einhandhebelmischer und einen 5-Liter-E-Boiler.

Die Zuluft erfolgt über Tellerventile. Die Abluft wird über Tellerventile abgesaugt.

## **2.15 Beschilderung, Beschriftung**

Für die Orientierung am Campusgelände besteht ein Zentrales Leitsystem, welches alle Bauteile (Baukörper) umfasst. Innerhalb der Bauteile (Baukörper) besteht ein Leitsystem in



Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 17

der Lobby und bei den Eingängen zu den Mietbereichen in Form von Beschilderung bzw. Beschriftung.

### 2.16 Außenanlagen

#### 2.16.1 Freiraumgestaltung

Betreffend diverse Detailangaben zur Freiraumgestaltung siehe Freiraumkonzept (siehe Grundriss-Beilagen 5 Aussenanlagen).

##### 2.16.1.1 Innere Anlieferstraße:

Die innere Anlieferstraße liegt zwischen dem gegenständlichen Bauteil 2 und dem zukünftigen Bauteil 3. Diese ist über eine Einfahrt von der Christine-Touaillon-Straße befahrbar nach Brückenklasse I für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge.

##### 2.16.1.2 Innerer Erschließungsweg Campus:

Der Innerer Erschließungsweg Campus ist die Fortführung der Anlieferstraße Richtung Campusmitte. Er ist als unbewehrter Ort betonbelag mit Besenstrich befahrbar nach Brückenklasse I für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge.

##### 2.16.1.3 Vorplatzbereich Campus:

Vor dem Baukörper befindet sich der Vorplatzbereich Campus mit einem Betonplattenbelag und Confalt-Belag.

Sitzmöblierungen aus Beton und Holz bieten mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten entsprechend abwechslungsreiche Aufenthaltsqualitäten in diesem Vorplatzbereich.

Grüninseln mit Baumpflanzungen und Gräsern ergänzen die befestigte Oberfläche.

Neben dem Zugang Müllraum befindet sich ein Wasseranschluß.

##### 2.16.1.4 Werkhöfe:

In den südseitigen Werkhöfen bestehen „halböffentliche Aufenthalts- und Werkflächen“ für die Mieter. Dazu ist die Oberfläche der Werkhöfe mit unbewehrtem Ort betonbelag mit Besenstrich errichtet und befahrbar. Entsprechende Möblierungen aus Beton bieten Nutzungsmöglichkeiten für ein Arbeiten ebenso wie für Erholung im Freien.

Die Kantenausbildung zum Öffentlichen Gehsteig erfolgt in Beton mit Grünflächen und Sitzmöglichkeiten.

In jedem Werkhof befindet sich ein Wasseranschluß.

#### 2.16.2 Parkplatz

##### 2.16.2.1 Parkfläche:

Die temporär zur Verfügung stehende Verkehrsfläche des Parkplatzes wird als Schotterfläche auf Kiestragschicht errichtet. Versickerungsmulden und Begrenzungsstaffeln aus Holz (horizontal) geben die Struktur der Fahrgassen und ca. 156 Stellplätze vor.

##### 2.16.2.2 Schrankenanlage:

Bei der zentralen Ein- und Ausfahrt an der Seestadtstraße wird eine Schrankenanlage errichtet.

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 18

**2.16.2.3 Beleuchtung:**

Zusätzliche Mastleuchten ergänzen Bestandsleuchten.

**2.16.3 Fassadenbegrünung**

Erdgeschoss an der Fassadenseite zur Christine Touaillon-Straße und Werkhöfen:  
Bereichsweise Akzente mit Fassadenbegrünung – Grünstreifen im Erdreich und Rankgerüst

**2.16.4 Fahrradabstellmöglichkeiten**

40 überdachte Fahrradstellplätze befinden sich im seitlichen Vorplatzbereich unter dem auskragenden Bauteil (siehe Beilage 2 Grundriss UG).

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 19

### 3 MIETBEREICHE

#### 3.1 Nutzung und Konzept

##### 3.1.1 Allgemein

Die Teilung der Geschoße in separate Mieteinheiten erfolgt nach Vorgabe des Vermieters gemäß den aktuellen Geschoßplänen.

Im EG sind multifunktionale Flächen vorgesehen – maximal 9 Mieteinheiten von ca.150 bis 200m<sup>2</sup>.

In OG1 sind mehrere kleinere Mieteinheiten für Büros bzw. optional für Multifunktionalen Flächen „light“ vorgesehen – maximal 12 Mieteinheiten von ca. 60 bis 210 m<sup>2</sup>.

In OG2 sind weniger größere Mieteinheiten für Büros vorgesehen – ca. 9 Mieteinheiten von ca.135 bis 255 m<sup>2</sup>.

##### 3.1.2 Belegungsdichte

Die maximale Belegungsdichte wird gemäß dem vorgegebenen Belegungskonzept des Vermieters sowie den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes auf 135 Personen jeweils in OG1, OG2 und EG beschränkt.

Als Grundlage für die Auslegung der Haustechnik wird diese maximale Belegungsdichte mit einem Gleichzeitigkeitsfaktor von 0,8 bewertet.

##### 3.1.3 Ausbauraster

lt. Vorgabe Vermieter: 135cm

Vermieterseitig sind Trennwände in jedem 2.Ausbauraster möglich (siehe Grundriss-Beilagen 2 und 3 OG1/OG2). Eine Erhöhung der Massen ist mit dem Vermieter abzustimmen und die Mehrkosten sind durch den Mieter [gemäß Punkt 1.2 Mietersonderwünsche] zu tragen.

##### 3.1.4 Raumtypen

Der Mieterausbau ist auf Basis einer Standard-Bürozelle von 4 Ausbauachsen (jeweils 135cm - 4 Arbeitsplätze) vorgesehen, welche bis auf 2 Ausbauachsen verkleinert werden kann oder zu einem Großraumbüro vergrößert bzw. aufgelöst werden kann (siehe Grundriss-Beilagen 2 und 3 OG1/OG2).

Interne Besprechungsbereiche bzw. -räume innerhalb der Mietfläche können vor allem an Ende des Gangbereichs gebildet werden (Beleuchtung flexibel).

Die beiden allgemeinen Besprechungsräume befinden sich in OG1 in zentraler Lage.

##### 3.1.5 Sonderbereiche

Lage: 1.Obergeschoss (Bürotrakt Achsen: BT2 A1 bis J4 / BT3 K'7' bis J'11')

Raumhöhe: 2,90m

Nutzlast: 750 kg/m<sup>2</sup>

Im Regelgeschoß sind keine Sonderräume mit zusätzlichen haus- und elektrotechnischen Anforderungen vorgesehen (z.B. Kantine, Küchen, Raucherzimmer, etc.). (Siehe dazu Punkt A 1 Allgemein).

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 20

### 3.1.6 Elektrotechnik

Die Installationen in den Mietbereichen erfolgt, sofern nicht anders beschrieben, in den Wänden und Decken unter Putz sowie im Doppelboden.

Taster und Steckdosen werden rechteckig, weiß ausgeführt. Schaltherhöhen sind mit 1,10m über FOK, Steckdosenhöhen mit 0,30m über FOK festgelegt.

## 3.2 Multifunktionale Flächen EG

### 3.2.1 Allgemein

Der räumliche Ausbau der Mieteinheiten erfolgt gemäß Belegungskonzept des Mieters.

Die Planung des Mieterausbaus wird standardmäßig gemäß gegenständlicher BAB durch den Vermieter durchgeführt. Darüberhinausgehende Planungsleistungen (insbesondere die Planung von Zusatzleistungen oder Sonderwünsche des Mieters bzw. sonstige nicht vom Standardausbau gemäß dieser BAB umfassten Leistungen) bedürfen der Abstimmung mit dem Vermieter und die Kosten sind durch den Mieter [gemäß Punkt 1.2 Mietersonderwünsche] zu tragen.

### 3.2.2 Materialwahl

Um die Anforderungen der ökologischen Kriterien der Zertifizierung gemäß ÖGNB einzuhalten, sind unter anderem die Materialvorgaben (siehe ÖGNB Punkt „Produktmanagement: Emissionsarme Bau- und Werkstoffe im Innenausbau Gebäudezertifizierung“) auch bei mieterseitigen Ausbauten zu berücksichtigen.

Folgende Produkthanforderungen sind generell einzuhalten und sind beispielhaft bzw. erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

- Montageschäume und Dämmstoffe sind HFKW-frei
- PVC-Freiheit der unter E.1.2 angeführten Produkte
- Verlegewerkstoffe (Kleber) sind emissionsarm bzw. werden nicht eingesetzt.
- Bodenbeläge (Bodenbeläge aus Holz und Holzwerkstoffen, elastische oder textile Bodenbeläge, Beschichtungen auf Bodenbelägen und Estrichen) sind emissionsarm bzw. es werden nur unbeschichtete Natursteinböden oder/und Fliesen in den Hauptaufenthaltsräumen verwendet.
- Holz und Holzwerkstoffe (ausgenommen Bodenbeläge, innerhalb der luftdichten Ebene) sind emissionsarm oder werden nicht verwendet.
- Beschichtungen (Wand- und Deckenbeschichtungen auf mineralischen Untergründen, Beschichtungen auf Holz und Metall, Brandschutzanstriche und zweikomponentige Betonbeschichtungen) sind emissionsarm oder werden nicht verwendet.
- Bitumenvoranstriche, -anstriche und -klebstoffe sind emissionsarm oder werden nicht verwendet. Bei Angeboten durch den Vermieter [gemäß Punkt 1.2 Mietersonderwünsche] sind diese Vorgaben jedenfalls berücksichtigt.

### 3.2.3 Trennwände

Trennwände sind als 2-fach beplankte Gipskartonständerwände ausgeführt und auf den Nutzestrich gestellt. Die Oberflächen werden mit weißer Innendispersion beschichtet.

Zu Aufenthaltsräumen anderer Nutzungseinheiten gilt ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R_w = 69\text{dB}$  für das System Wand. Abhängig von der Raumgröße können sich abweichende Werte ergeben.

### 3.2.4 Raumakustik Büroräume

Die Anforderungen gemäß ÖNORM 8115-3 und OIB-Richtlinie 5 Punkt 3.3.1 kommen für Büroräume nicht zur Anwendung. Durch den Vermieter werden deshalb keine raumakustischen Maßnahmen vorgesehen. Für eine in Abhängigkeit der gewählten Möbel

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 21

sowie der gewählten Raumaufteilung allenfalls dennoch erforderliche Einhaltung gemäß den gesetzlichen Anforderungen ist alleine der Mieter (gemäß der gewünschten Nutzung) verantwortlich. Eine Nachrüstung von Raumakustikmaßnahmen über Wandpaneele oder Möblierung kann in Abstimmung mit dem Vermieter und auf Kosten des Mieters [gemäß Punkt 1.2 Mietersonderwünsche] erfolgen.

### **3.2.5 Innentüren**

Innentüren werden mit Umfassungszargen mit Gummidichtungen und gefälzten Röhrenspan-Türblättern, Stärke ca.40mm, Oberflächen matt beschichtet (Farbe oder Kunststoff) lt.Vorgabe Vermieter / architektonischem Konzept ausgeführt oder Nurglastürelement ESG ca. 8mm inkl. Bänder und Schlosskasten, Kanten geschliffen und poliert, ausgeführt.

Es werden 3-teilige Einbohrbänder sowie Edelstahl-Drückergarnituren vorgesehen. Schlosskästen für den mieterseitigen Einbau von Schließzylindern sind im Standardausbau enthalten.

Die Durchgangslichte beträgt in der Regel 90/210cm. Gemäß technischen oder behördlichen Anforderungen kann die Ausführung mit abweichenden Maßen erforderlich werden. Bezugnehmend auf die Schallschutzanforderungen gelten die Anforderungen an das System Wand-Tür der vorstehenden Beschreibungen. Besprechungsraumtüren werden mit Schalex-Dichtungen ausgeführt.

### **3.2.6 Böden**

Alle Böden in den Mietbereichen (exklusive Sanitärbereiche) werden als Nutzestrich auf Trittschalldämmung inklusive Beschichtung ausgeführt.

Die Nutzlast inklusive Trennwandzuschlag (zulässige Flächenlast) beträgt 10,0kN/m<sup>2</sup>. Optional kann auf Mieterwunsch für die Herstellung eines Maschinenfundaments der Nutzestrich ausgespart bzw. aufgeschnitten werden, um das Maschinenfundament auf die Stahlbetonbodenplatte zu gründen.

### **3.2.7 Decken**

Decken sind als gespachtelte und weiß gestrichene Betondecken mit Betonkernaktivierung ausgeführt. Vor baulichen Maßnahmen im Deckenbereich sind die Einbauten zu erheben. Bohrungen sind grundsätzlich nur bis zu einer Tiefe von max. 4cm möglich.

### **3.2.8 Heizung**

Die Auslegung der Raumtemperaturen erfolgt nach ÖNORM EN 12831, DIN EN ISP 7730 bzw. ÖNORM H 7500-1 bzw. den Angaben der Bau und Ausstattungsbeschreibung, sowie der Bauphysik. Die Meteorologischen Bemessungswerte sind -13 °C bei 80 % rel. Feuchte. Für die Dimensionierung der Heizung wurde eine Standardbüronutzung (keine Server, etc.) und eine Standardbelegung angenommen.

Die Konzipierte Mindest-Raumtemperatur für die Multifunktionalen Flächen beträgt +21°C bei einer Aussenlufttemperatur von -13°C.

Die Heizung der Multifunktionalen Flächen erfolgt mittels Bauteilaktivierung.  
Die Sanitärräume bleiben unkonditioniert.  
Die EDV-Raum bleiben unkonditioniert.

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 22

Der Bereich der Teeküche ist kein abgeschlossener Raum – die Heizung erfolgt mittels Bauteilaktivierung ohne Einzelraumregelung.

### 3.2.9 Kühlung

Die Berechnung des erforderlichen Kältebedarfs erfolgt nach VDI 2078, bzw. den Angaben der Bau und Ausstattungsbeschreibung, sowie der Bauphysik. Die Meteorologischen Bemessungswerte sind +32 °C bei 45 % rel. Feuchte.

Für die Dimensionierung der Kühlung wurde eine Standardbüronutzung (keine Server, etc.) und eine Standardbelegung angenommen.

Die konzipierte maximale Raumtemperatur für die Multifunktionalen Flächen beträgt +26°C bei einer Aussenlufttemperatur von +32°C. Bei Anstieg der Außentemperatur über 32°C wird eine Raumlufttemperatur von 4°C unter Außentemperatur sichergestellt.

Die Kühlung der Multifunktionalen Flächen erfolgt mittels Bauteilaktivierung.

Die Sanitärräume bleiben unconditioniert.

Für die EDV-Räume ist eine Anschlußmöglichkeit von Kleinwärmepumpen an eine Energieschiene vorgesehen. Die Kleinwärmepumpen sind in der Grundausrüstung nicht enthalten – sie können im Zuge des Mieterausbaus auf Kosten des Mieters selbst hergestellt werden.

Der Bereich der Teeküche ist kein abgeschlossener Raum – die Kühlung erfolgt mittels Bauteilaktivierung ohne Einzelraumregelung.

### 3.2.10 Be- / Entlüftung

Es ist eine mechanische Lüftung vorgesehen.

Im Bereich des Haustechnikschachtes besteht die Anschlußmöglichkeit bzw. jeweils der Übergabepunkt für Zuluft und Abluft mittels Volumenstromregler und Schalldämpfer. Die Verteilung von Zuluft und Abluft in der Mietfläche wird im Zuge des Mieterausbaus hergestellt.

Im Sanitärbereich erfolgt die Zuluft über Nachströmen aus den Büroflächen – die Abluft erfolgt über Tellerventile im WC-Bereich.

Im EDV-Raum erfolgt die Zuluft über Nachströmen aus den Büroflächen – die Abluft erfolgt über Tellerventile.

### 3.2.11 Beleuchtung

#### 3.2.11.1 Allgemein

Die Auslegung der Beleuchtung erfolgt entsprechend den letztgültigen Vorschriften.

Die Beleuchtungsstärken werden nach Ö-Norm EN 12464-1 festgelegt.

Alle Leuchten werden mit LED installiert.

#### 3.2.11.2 Mietfläche Multifunktionsarbeitsplätze

Die Beleuchtung des Multifunktionsbereiches ist im Grundausbau nicht enthalten und wird im Zuge des Mieterausbaus als abgehängte Wannenleuchten Aufputz hergestellt.

#### 3.2.11.3 Mietfläche Nebenräume

Die Nebenräume in den Mietflächen werden mit Downlights (WC-Bereiche) und mit runden Aufbauleuchten beleuchtet. EDV-Raum ist mit FR-Wannenleuchten auszustatten.

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 23

### **3.2.12 EDV-Raum**

Es wird ein EDV-Raum je Mieteinheit – mit Ausnahme des Top 01 in EG - ausgeführt (siehe Grundriss-Beilagen 1,2 und 3 EG/OG1/OG2).

Die Installationen an der Decke werden Aufputz verlegt. Es wird vermierterseitig keine abgehängte Decke ausgeführt.

Ein ableitfähiger Boden wird mit zweikomponentiger Silikatlösung zur farblosen Schlussbehandlung des Nutzestrich hergestellt (Flächenlast 10 kN/m<sup>2</sup>, Einzellast 5kN).

Die Wände und Türen werden analog der Bürobereiche ausgeführt, die Türen jedoch mit einer Durchgangslichte von 80/210cm.

Die Lüftung erfolgt über Nachströmung über die Türen (verkürzte Türblätter) aus den Gangzonen. Die Abluft wird über Tellerventile abgesaugt.

Die Anschlußmöglichkeit von Kleinwärmepumpen an eine Energieschiene ist vorgesehen. Die Kleinwärmepumpen sind in der Grundausstattung nicht enthalten – sie können im Zuge des Mieterausbau auf Kosten des Mieters [gemäß Punkt 1.2 Mietersonderwünsche] hergestellt werden.

Allfällig erforderliche Kühlung, Temperaturüberwachung, zusätzliche Brandschutzeinrichtungen und sonstige Ausstattungen sind im Standardausbau nicht enthalten.

### **3.2.13 EDV-Anlagen**

Eine EDV-Anlage (passive Komponenten) wird vermierterseitig hergestellt. Die Anschlüsse der Arbeitsplätze in den Büros werden mit zertifizierten Komponenten (Permanent Link; Verkabelung Kategorie CAT 6A Iso, Stecker RJ45) und durch eingeschultes Personal hergestellt. Die Anschlüsse werden mit den 19“-EDV-Schränken in den jeweiligen EDV-Räumen verbunden.

### **3.2.14 Sprechanlage**

Eine Sprechanlage wird auf Basis der 2-Drahttechnik hergestellt.

Bei dem Haupteingang im EG wird eine Torsprechstelle installiert. Vor der Tür wird in allen Bestandsnehmerflächen ein Klingeltaster installiert. In der Bürofläche wird mit einer Kabelüberlänge eine Tischsprechstelle installiert.

### **3.2.15 Steuerung Jalousienanlage**

Die Steuerung der Jalousienmotore wird mittels LON-Steuerung durchgeführt. Es wird ein virtuelles Modell mit jeder Jalousieneinheit programmtechnisch gebildet. Die Beschattung wird lt. Sonnenstand und Datum berechnet und Jalousienantriebe werden einzeln gesteuert.

Zur Übersteuerung des automatischen Betriebes sind folgende Steueroptionen vorgesehen:

- Zentral (Jalousientaster von FM-Büro).
- MF-Einheit (beim Eingang).
- Arbeitsplatz (Funksteuerung am Arbeitsplatz).

Die Jalousien werden automatisch mit Zeitprogramm und Windwächter sowie Regensensor geregelt.

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 24

### 3.3 Multifunktionale Flächen / Büro OG1

#### 3.3.1 Allgemein

Für das OG1 sind grundsätzlich erhöhte Anforderungen vorgesehen, um – über die normale Büronutzung hinausgehend - optional und auf Mieterwunsch den erhöhten Nutzungsanforderungen von „Multifunktionalen Flächen light“ gerecht zu werden.

Lage: gesamtes 1.Obergeschoss - mit Ausnahme Bürotrakt Achsen A1 bis C4  
Raumhöhe: 2,90m  
Nutzlast: 750 kg/m<sup>2</sup>

Der räumliche Ausbau erfolgt gemäß Belegungskonzept des Mieters. Trennwände können in jeder Ausbauachse (1,35m) errichtet werden. Die Büroraumtiefe beträgt 5,40m.

Die Planung des Mieterausbaus wird standardmäßig gemäß gegenständlicher BAB durch den Vermieter durchgeführt. Darüber hinausgehende Planungsleistungen (insbesondere die Planung von Zusatzleistungen oder Sonderwünsche des Mieters bzw. sonstige nicht vom Standardausbau gemäß dieser BAB umfassten Leistungen) bedürfen der Abstimmung mit dem Vermieter und die Kosten sind durch den Mieter zu tragen.

#### 3.3.2 Materialwahl

Um die Anforderungen der ökologischen Kriterien der Zertifizierung gemäß ÖGNB einzuhalten, sind unter anderem die Materialvorgaben (siehe ÖGNB Punkt „Produktmanagement: Emissionsarme Bau- und Werkstoffe im Innenausbau Gebäudezertifizierung“) auch bei mieterseitigen Ausbauten zu berücksichtigen.

Folgende Produkthanforderungen sind generell einzuhalten und sind beispielhaft bzw. erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

- Montageschäume und Dämmstoffe sind HFKW-frei
- PVC-Freiheit der unter E.1.2 angeführten Produkte
- Verlegewerkstoffe (Kleber) sind emissionsarm bzw. werden nicht eingesetzt.
- Bodenbeläge (Bodenbeläge aus Holz und Holzwerkstoffen, elastische oder textile Bodenbeläge, Beschichtungen auf Bodenbelägen und Estrichen) sind emissionsarm bzw. es werden nur unbeschichtete Natursteinböden oder/und Fliesen in den Hauptaufenthaltsräumen verwendet.
- Holz und Holzwerkstoffe (ausgenommen Bodenbeläge, innerhalb der luftdichten Ebene) sind emissionsarm oder werden nicht verwendet.
- Beschichtungen (Wand- und Deckenbeschichtungen auf mineralischen Untergründen, Beschichtungen auf Holz und Metall, Brandschutzanstriche und zweikomponentige Betonbeschichtungen) sind emissionsarm oder werden nicht verwendet.
- Bitumenvoranstriche, -anstriche und -klebstoffe sind emissionsarm oder werden nicht verwendet. Bei Angeboten durch den Vermieter [gemäß Punkt 1.2 Mietersonderwünsche] sind diese Vorgaben jedenfalls berücksichtigt.

#### 3.3.3 Bürotrennwände

Bürotrennwände sind als 2-fach beplankte Gipskartonständerwände ausgeführt und auf den Doppelboden gestellt. Die Oberflächen werden mit weißer Innendispersion beschichtet (Standardmalerqualität: Innendispersion in Nassabriebsklasse 3)

Zu Aufenthaltsräumen anderer Nutzungseinheiten gilt ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R_w = 69\text{dB}$  für das System Wand. Abhängig von der Raumgröße können sich abweichende Werte ergeben.

#### 3.3.4 Raumakustik Büroräume

Die Anforderungen gemäß ÖNORM 8115-3 und OIB-Richtlinie 5 Punkt 3.3.1 kommen für Büroräume nicht zur Anwendung. Durch den Vermieter werden deshalb keine



Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 25

raumakustischen Maßnahmen vorgesehen. Für eine in Abhängigkeit der gewählten Möbel sowie der gewählten Raumaufteilung allenfalls dennoch erforderliche Einhaltung gemäß den gesetzlichen Anforderungen ist alleine der Mieter (gemäß der gewünschten Nutzung) verantwortlich. Eine Nachrüstung von Raumakustikmaßnahmen über Wandpaneele oder Möblierung kann in Abstimmung mit dem Vermieter und auf Kosten des Mieters [gemäß Punkt 1.2 Mietersonderwünsche] erfolgen.

### 3.3.5 Trennwände Besprechungsräume

Trennwände zu Besprechungsräumen werden als doppelt beplankte Gipskarton-Doppelständerwände ausgeführt und auf den Rohboden gestellt. Die Oberflächen werden mit weißer Innendispersion beschichtet. Es gilt ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R_w = 69\text{dB}$  für das System Wand. Abhängig von der Raumgröße können sich abweichende Werte ergeben.

### 3.3.6 Innentüren

Innentüren werden mit Umfassungszargen mit Gummidichtungen und gefälzten Röhrenspan-Türblättern, Stärke ca.40mm, Oberflächen matt beschichtet (Farbe oder Kunststoff) lt.Vorgabe Vermieter / architektonischem Konzept ausgeführt oder Nurglastürelement ESG ca. 8mm inkl. Bänder und Schlosskasten, Kanten geschliffen und poliert, ausgeführt.

Es werden 3-teilige Einbohrbänder sowie Edelstahl-Drückergarnituren vorgesehen. Schlosskästen für den mieterseitigen Einbau von Schließzylindern sind im Standardausbau enthalten.

Die Durchgangslichte beträgt in der Regel 90/210cm. Gemäß technischen oder behördlichen Anforderungen kann die Ausführung mit abweichenden Maßen erforderlich werden. Bezugnehmend auf die Schallschutzanforderungen gelten die Anforderungen an das System Wand-Tür der vorstehenden Beschreibungen. Besprechungsraumtüren werden mit Schalex-Dichtungen ausgeführt.

### 3.3.7 Böden

Alle Böden in den Mietbereichen (exklusive Sanitärbereiche) werden als vollständig revisionierbare Doppelböden ausgeführt. Die Nutzlast inklusive Trennwandzuschlag (zulässige Flächenlast) des Doppelbodens beträgt  $5,0\text{kN/m}^2$ . Alle internen Gänge und Büroflächen werden mit Teppichfliesen und passenden Sockelleisten ausgeführt.

In den Büro- und Besprechungsräumen sind in jeder 4. Ausbauachse jeweils zwei Bodentanks hintereinander mit folgenden Anschlüssen für die Versorgung von je zwei Arbeitsplätzen vorgesehen:

- Verteilerbox mit 2 x 2 Schukosteckdosen für Normalnetz
- Verteilerbox mit 2 x 2 Schukosteckdosen für EDV-Netz
- EDV-Dosen mit 6 RJ-45 Anschlüssen.

„Multifunktionale Flächen light“: optional auf Mieterwunsch Herstellung eines Hohlraumbodens mit Beschichtung (Bahnenbelag), um den Anforderungen einer erhöhten Nutzlast gerecht zu werden.

Die Nutzlast inklusive Trennwandzuschlag (zulässige Flächenlast) des Hohlraumbodens beträgt  $7,5\text{kN/m}^2$ .

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 26

### 3.3.8 Decken

Decken sind als gespachtelte und weiß gestrichene Betondecken mit Betonkernaktivierung ausgeführt. Vor baulichen Maßnahmen im Deckenbereich sind die Einbauten zu erheben. Bohrungen sind grundsätzlich nur bis zu einer Tiefe von max. 4cm möglich.

### 3.3.9 Heizung

Die Auslegung der Raumtemperaturen erfolgt nach ÖNORM EN 12831, DIN EN ISP 7730 bzw. ÖNORM H 7500-1 bzw. den Angaben der Bau und Ausstattungsbeschreibung, sowie der Bauphysik. Die Meteorologischen Bemessungswerte sind -13 °C bei 80 % rel. Feuchte. Für die Dimensionierung der Heizung wurde eine Standardbüronutzung (keine Server, etc.) und eine Standardbelegung angenommen.

Die Konzipierte Mindest-Raumtemperatur für die Büroflächen beträgt +21°C bei einer Aussenlufttemperatur von -13°C.

Die Heizung der Büroflächen erfolgt mittels Bauteilaktivierung.

Die Sanitärräume bleiben unkonditioniert.

Die EDV-Raum bleiben unkonditioniert.

Der Bereich der Teeküche ist kein abgeschlossener Raum – die Heizung erfolgt mittels Bauteilaktivierung ohne Einzelraumregelung.

### 3.3.10 Kühlung

Die Berechnung des erforderlichen Kältebedarfs erfolgt nach VDI 2078, bzw. den Angaben der Bau und Ausstattungsbeschreibung, sowie der Bauphysik. Die meteorologischen Bemessungswerte sind +32 °C bei 45 % rel. Feuchte.

Für die Dimensionierung der Kühlung wurde eine Standardbüronutzung (keine Server, etc.) und eine Standardbelegung angenommen.

Die konzipierte maximale Raumtemperatur für die Büroflächen beträgt +26°C bei einer Aussenlufttemperatur von +32°C. Bei Anstieg der Außentemperatur über 32°C wird eine Raumlufttemperatur von 4°C unter Außentemperatur sichergestellt.

Die Kühlung der Büroflächen erfolgt mittels Bauteilaktivierung.

Die Sanitärräume bleiben unkonditioniert.

Für die EDV-Räume ist eine Anschlußmöglichkeit von Kleinwärmepumpen an eine Energieschiene vorgesehen. Die Kleinwärmepumpen sind in der Grundausstattung nicht enthalten – sie können im Zuge des Mieterausbau auf Kosten des Mieters selbst hergestellt werden.

Der Bereich der Teeküche ist kein abgeschlossener Raum – die Kühlung erfolgt mittels Bauteilaktivierung ohne Einzelraumregelung.

### 3.3.11 Be- / Entlüftung

Es ist eine mechanische Lüftung vorgesehen.

In den Büroflächen erfolgt die Zuluft über Bodenauslässe im Bereich der Fassade in jeder Achse des Ausbauraster (1,35m). Die Abluft erfolgt zentral einmal pro Mietfläche im Gangbereich neben Haustechnikschacht im Deckenbereich. Überströmelemente sind im Zuge Mieterausbau in den Bürotrennwänden vorgesehen.

Im Sanitärbereich erfolgt die Zuluft über Nachströmen aus den Büroflächen – die Abluft erfolgt über Tellerventile.

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 27

Im EDV-Raum erfolgt die Zuluft über Nachströmen aus den Büroflächen – die Abluft erfolgt über Tellerventile.

In der Teeküche erfolgt die Zuluft über Nachströmen aus den Büroflächen – die Abluft erfolgt über Tellerventile.

In den Büroräumen ist keine mieterseitige Steuerung der Luftmenge der mechanischen Belüftung vorgesehen. Für eine etwaige Umgestaltung von Büroräumen zu Besprechungsräumen durch den Mieter kann auch das Lüftungssystem adaptiert werden, um eine Steuerung der mechanischen Belüftung zu ermöglichen.

### 3.3.12 Beleuchtung

#### 3.3.12.1 Allgemein

Die Auslegung der Beleuchtung erfolgt entsprechend den letztgültigen Vorschriften.

Die Beleuchtungsstärken werden nach Ö-Norm EN 12464-1 festgelegt.

Alle Leuchten werden mit LED installiert.

#### 3.3.12.2 Mietfläche Büroarbeit

Die Beleuchtung des Bürobereiches erfolgt mit Stehleuchten – in der Regel 1 Stk. Stehleuchte für 2 Arbeitsplätze.

Für die mögliche Besprechungsbereiche am Gangende werden elektrische Auslässe an der Decke vorgesehen, an denen je nach Möblierung ringförmige Pendelleuchten an der Decke positioniert werden können.

#### 3.3.12.3 Mietfläche Flur

Die Flurzonen um den Kern mit den Nebenräumen werden mit einem den Wänden begleitendem Profilsystem beleuchtet.

#### 3.3.12.4 Mietfläche Nebenräume

Die Nebenräume in den Mietflächen werden mit Downlights (WC-Bereiche) und mit runden Aufbauleuchten beleuchtet. EDV-Raum ist mit FR-Wannenleuchten auszustatten.

### 3.3.13 EDV-Raum

Es wird ein EDV-Raum je Mieteinheit ausgeführt (siehe Grundriss-Beilagen 1,2 und 3 EG/OG1/OG2).

Die Installationen an der Decke werden Aufputz verlegt. Es wird vermietetseitig keine abgehängte Decke ausgeführt.

Ein ableitfähiger Boden wird mit zweikomponentiger Silikatlösung zur farblosen Schlussbehandlung des Nutzestrich hergestellt (Flächenlast 10 kN/m<sup>2</sup>, Einzellast 5kN).

Die Wände und Türen werden analog der Bürobereiche ausgeführt, die Türen jedoch mit einer Durchgangslichte von 80/210cm.

Die Lüftung erfolgt über Nachströmung über die Türen (verkürzte Türblätter) aus den Gangzonen. Die Abluft wird über Tellerventile abgesaugt.

Die Anschlußmöglichkeit von Kleinwärmepumpen an eine Energieschiene ist vorgesehen. Die Kleinwärmepumpen sind in der Grundausstattung nicht enthalten – sie können im Zuge des Mieterausbau auf Kosten des Mieters [gemäß Punkt 1.2 Mietersonderwünsche] hergestellt werden.

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 28

Allfällig erforderliche Kühlung, Temperaturüberwachung, zusätzliche Brandschutzeinrichtungen und sonstige Ausstattungen sind im Standardausbau nicht enthalten.

### 3.3.14 EDV-Anlagen

Eine EDV-Anlage (passive Komponenten) wird vermierterseitig hergestellt. Die Anschlüsse der Arbeitsplätze in den Büros werden mit zertifizierten Komponenten (Permanent Link) und durch eingeschultes Personal hergestellt. Die Anschlüsse werden mit den 19"-EDV-Schränken in den jeweiligen EDV-Räumen verbunden.

### 3.3.15 Sprechanlage

Eine Sprechanlage wird auf Basis der 2-Drahttechnik hergestellt. Bei dem Haupteingang im EG wird eine Torsprechstelle installiert. Vor der Tür wird in allen Bestandsnehmerflächen ein Klingeltaster installiert. In der Bürofläche wird mit einer Kabelüberlänge eine Tischsprechstelle installiert.

### 3.3.16 Steuerung Jalousienanlage

Die Steuerung der Jalousienmotore wird mittels LON-Steuerung durchgeführt. Es wird ein virtuelles Modell mit jeder Jalousieneinheit programmtechnisch gebildet. Die Beschattung wird lt. Sonnenstand und Datum berechnet und Jalousienantriebe werden einzeln gesteuert. Zur Übersteuerung des automatischen Betriebes sind folgende Steueroptionen vorgesehen:

- Zentral (Jalousientaster von FM-Büro).
- Büroeinheit (beim Büroeingang).
- Büro-Arbeitsplatz (Funksteuerung am Arbeitsplatz).

Die Jalousien werden automatisch mit Zeitprogramm und Windwächter sowie Regensensor geregelt.

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 29

## 3.4 Büro OG2

### 3.4.1 Allgemein

Der räumliche Ausbau erfolgt gemäß Belegungskonzept des Mieters. Trennwände können in jeder Ausbauachse (1,35m) errichtet werden. Die Büroraumtiefe beträgt 5,40m.

Die Planung des Mieterausbaus wird standardmäßig gemäß gegenständlicher BAB durch den Vermieter durchgeführt. Darüberhinausgehende Planungsleistungen (insbesondere die Planung von Zusatzleistungen oder Sonderwünsche des Mieters bzw. sonstige nicht vom Standardausbau gemäß dieser BAB umfassten Leistungen) bedürfen der Abstimmung mit dem Vermieter und die Kosten sind durch den Mieter zu tragen.

### 3.4.2 Materialwahl

Um die Anforderungen der ökologischen Kriterien der Zertifizierung gemäß ÖGNB einzuhalten, sind unter anderem die Materialvorgaben (siehe ÖGNB Punkt „Produktmanagement: Emissionsarme Bau- und Werkstoffe im Innenausbau Gebäudezertifizierung“) auch bei mieterseitigen Ausbauten zu berücksichtigen.

Folgende Produkthanforderungen sind generell einzuhalten und sind beispielhaft bzw. erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

- Montageschäume und Dämmstoffe sind HFKW-frei
- PVC-Freiheit der unter E.1.2 angeführten Produkte
- Verlegewerkstoffe (Kleber) sind emissionsarm bzw. werden nicht eingesetzt.
- Bodenbeläge (Bodenbeläge aus Holz und Holzwerkstoffen, elastische oder textile Bodenbeläge, Beschichtungen auf Bodenbelägen und Estrichen) sind emissionsarm bzw. es werden nur unbeschichtete Natursteinböden oder/und Fliesen in den Hauptaufenthaltsräumen verwendet.
- Holz und Holzwerkstoffe (ausgenommen Bodenbeläge, innerhalb der luftdichten Ebene) sind emissionsarm oder werden nicht verwendet.
- Beschichtungen (Wand- und Deckenbeschichtungen auf mineralischen Untergründen, Beschichtungen auf Holz und Metall, Brandschutzanstriche und zweikomponentige Betonbeschichtungen) sind emissionsarm oder werden nicht verwendet.
- Bitumenvoranstriche, -anstriche und -klebstoffe sind emissionsarm oder werden nicht verwendet. Bei Angeboten durch den Vermieter [gemäß Punkt 1.2 Mietersonderwünsche] sind diese Vorgaben jedenfalls berücksichtigt.

### 3.4.3 Bürotrennwände

Bürotrennwände sind als 2-fach beplankte Gipskartonständerwände ausgeführt und auf den Doppelboden gestellt. Die Oberflächen werden mit weißer Innendispersion beschichtet (Standardmalerqualität: Innendispersion in Nassabriebsklasse 3)

Zu Aufenthaltsräumen anderer Nutzungseinheiten gilt ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R_w = 69\text{dB}$  für das System Wand. Abhängig von der Raumgröße können sich abweichende Werte ergeben.

### 3.4.4 Raumakustik Büroräume

Die Anforderungen gemäß ÖNORM 8115-3 und OIB-Richtlinie 5 Punkt 3.3.1 kommen für Büroräume nicht zur Anwendung. Durch den Vermieter werden deshalb keine raumakustischen Maßnahmen vorgesehen. Für eine in Abhängigkeit der gewählten Möbel sowie der gewählten Raumaufteilung allenfalls dennoch erforderliche Einhaltung gemäß den gesetzlichn Anforderungen ist alleine der Mieter (gemäß der gewünschten Nutzung) verantwortlich. Eine Nachrüstung von Raumakustikmaßnahmen über Wandpaneele oder Möblierung kann in Abstimmung mit dem Vermieter und auf Kosten des Mieters [gemäß Punkt 1.2 Mietersonderwünsche] erfolgen.

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 30

### 3.4.5 Innentüren

Innentüren werden mit Umfassungszargen mit Gummidichtungen und gefälzten Röhrenspan-Türblättern, Stärke ca.40mm, Oberflächen matt beschichtet (Farbe oder Kunststoff) lt.Vorgabe Vermieter / architektonischem Konzept ausgeführt oder Nurglastürelement ESG ca. 8mm inkl. Bänder und Schlosskasten, Kanten geschliffen und poliert, ausgeführt.

Es werden 3-teilige Einbohrbänder sowie Edelstahl-Drückergarnituren vorgesehen. Schlosskästen für den mieterseitigen Einbau von Schließzylindern sind im Standardausbau enthalten.

Die Durchgangslichte beträgt in der Regel 90/210cm. Gemäß technischen oder behördlichen Anforderungen kann die Ausführung mit abweichenden Maßen erforderlich werden. Bezugnehmend auf die Schallschutzanforderungen gelten die Anforderungen an das System Wand-Tür der vorstehenden Beschreibungen. Besprechungsraumtüren werden mit Schallex-Dichtungen ausgeführt.

### 3.4.6 Böden

Alle Böden in den Mietbereichen (exklusive Sanitärbereiche) werden als vollständig reversionierbare Doppelböden ausgeführt.

Die Nutzlast inklusive Trennwandzuschlag (zulässige Flächenlast) des Doppelbodens beträgt 5,0kN in OG2 und in den auskragenden Teilen von OG1 bzw. 7,5kN im restlichen überwiegenden Teil des OG1.

Alle internen Gänge und Büroflächen werden mit Teppichfliesen und passenden Sockelleisten ausgeführt.

In den Büro- und Besprechungsräumen sind in jeder 4. Ausbauachse jeweils zwei Bodentanks hintereinander mit folgenden Anschlüssen für die Versorgung von je zwei Arbeitsplätzen vorgesehen:

- Verteilerbox mit 2 x 2 Schukosteckdosen für Normalnetz
- Verteilerbox mit 2 x 2 Schukosteckdosen für EDV-Netz
- EDV-Dosen mit 6 RJ-45 Anschlüssen.

### 3.4.7 Decken

Decken sind als gespachtelte und weiß gestrichene Betondecken mit Betonkernaktivierung ausgeführt. Vor baulichen Maßnahmen im Deckenbereich sind die Einbauten zu erheben. Bohrungen sind grundsätzlich nur bis zu einer Tiefe von max. 4cm möglich.

### 3.4.8 Heizung

Die Auslegung der Raumtemperaturen erfolgt nach ÖNORM EN 12831, DIN EN ISP 7730 bzw. ÖNORM H 7500-1 bzw. den Angaben der Bau und Ausstattungsbeschreibung, sowie der Bauphysik. Die Meteorologischen Bemessungswerte sind -13 °C bei 80 % rel. Feuchte. Für die Dimensionierung der Heizung wurde eine Standardbüronutzung (keine Server, etc.) und eine Standardbelegung angenommen.

Die Konzipierte Mindest-Raumtemperatur für die Büroflächen beträgt +21°C bei einer Aussenlufttemperatur von -13°C.

Die Heizung der Büroflächen erfolgt mittels Bauteilaktivierung.  
Die Sanitärräume bleiben unkonditioniert.

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 31

Die EDV-Raum bleiben unkonditioniert.  
Der Bereich der Teeküche ist kein abgeschlossener Raum – die Heizung erfolgt mittels Bauteilaktivierung ohne Einzelraumregelung.

### **3.4.9 Kühlung**

Die Berechnung des erforderlichen Kältebedarfs erfolgt nach VDI 2078, bzw. den Angaben der Bau und Ausstattungsbeschreibung, sowie der Bauphysik. Die Meteorologischen Bemessungswerte sind +32 °C bei 45 % rel. Feuchte.

Für die Dimensionierung der Kühlung wurde eine Standardbüronutzung (keine Server, etc.) und eine Standardbelegung angenommen.

Die Konzipierte Maximale Raumtemperatur für die Büroflächen beträgt +26°C bei einer Aussenlufttemperatur von +32°C. Bei Anstieg der Außentemperatur über 32°C wird eine Raumlufttemperatur von 4°C unter Außentemperatur sichergestellt.

Die Kühlung der Büroflächen erfolgt mittels Bauteilaktivierung.

Die Sanitäräume bleiben unkonditioniert.

Für die EDV-Räume ist eine Anschlußmöglichkeit von Kleinwärmepumpen an eine Energieschiene vorgesehen. Die Kleinwärmepumpen sind in der Grundausstattung nicht enthalten – sie können im Zuge des Mieterausbau auf Kosten des Mieters selbst hergestellt werden.

Der Bereich der Teeküche ist kein abgeschlossener Raum – die Kühlung erfolgt mittels Bauteilaktivierung ohne Einzelraumregelung.

### **3.4.10 Be- / Entlüftung**

Es ist eine mechanische Lüftung vorgesehen.

In den Büroflächen erfolgt die Zuluft über Bodenauslässe im Bereich der Fassade in jeder Achse des Ausbauraster (1,35m). Die Abluft erfolgt zentral einmal pro Mietfläche im Gangbereich neben Haustechnikschacht im Deckenbereich. Überströmelemente sind im Zuge Mieterausbau in den Bürotrennwänden vorgesehen.

Im Sanitärbereich erfolgt die Zuluft über Nachströmen aus den Büroflächen – die Abluft erfolgt über Tellerventile.

Im EDV-Raum erfolgt die Zuluft über Nachströmen aus den Büroflächen – die Abluft erfolgt über Tellerventile.

In der Teeküche erfolgt die Zuluft über Nachströmen aus den Büroflächen – die Abluft erfolgt über Tellerventile.

In den Büroräumen ist keine mieterseitige Steuerung der Luftmenge der mechanischen Belüftung vorgesehen. Für eine etwaige Umgestaltung von Büroräumen zu Besprechungsräumen durch den Mieter kann auch das Lüftungs-System adaptiert werden, um eine Steuerung der mechanischen Belüftung zu ermöglichen.

### **3.4.11 Beleuchtung**

#### **3.4.11.1 Allgemein**

Die Auslegung der Beleuchtung erfolgt entsprechend den letztgültigen Vorschriften.

Die Beleuchtungsstärken werden nach Ö-Norm EN 12464-1 festgelegt.

Alle Leuchten werden mit LED installiert.

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 32

#### **3.4.11.2 Mietfläche Büroarbeit**

Die Beleuchtung des Bürobereiches erfolgt mit Stehleuchten – in der Regel 1 Stk. Stehleuchte für 2 Arbeitsplätze.

Für die mögliche Besprechungsbereiche am Gangende werden elektrische Auslässe an der Decke vorgesehen, an denen je nach Möblierung ringförmige Pendelleuchten an der Decke positioniert werden können.

#### **3.4.11.3 Mietfläche Flur**

Die Flurzonen um den Kern mit den Nebenräumen werden mit einem den Wänden begleitendem Profilsystem beleuchten.

#### **3.4.11.4 Mietfläche Nebenräume**

Die Nebenräume in den Mietflächen werden mit Downlights (WC-Bereiche) und mit runden Aufbauleuchten beleuchtet. EDV-Raum ist mit FR-Wannenleuchten auszustatten.

#### **3.4.12 EDV-Raum**

Es wird ein EDV-Raum je Mieteinheit ausgeführt (siehe Grundriss-Beilagen 1,2 und 3 EG/OG1/OG2).

Die Installationen an der Decke werden auf Putz verlegt. Es wird vermietetseitig keine abgehängte Decke ausgeführt.

Ein ableitfähiger Boden wird mit zweikomponentiger Silikatlösung zur farblosen Schlussbehandlung des Nutzestrich hergestellt (Flächenlast 10 kN/m<sup>2</sup>, Einzellast 5kN).

Die Wände und Türen werden analog der Bürobereiche ausgeführt, die Türen jedoch mit einer Durchgangslichte von 80/210cm.

Die Lüftung erfolgt über Nachströmung über die Türen (verkürzte Türblätter) aus den Gangzonen. Die Abluft wird über Tellerventile abgesaugt.

Die Anschlußmöglichkeit von Kleinwärmepumpen an eine Energieschiene ist vorgesehen. Die Kleinwärmepumpen sind in der Grundausrüstung nicht enthalten – sie können im Zuge des Mieterausbau auf Kosten des Mieters [gemäß Punkt 1.2 Mietersonderwünsche] hergestellt werden.

Allfällig erforderliche Kühlung, Temperaturüberwachung, zusätzliche Brandschutzeinrichtungen und sonstige Ausstattungen sind im Standardausbau nicht enthalten.

#### **3.4.13 EDV-Anlagen**

Eine EDV-Anlage (passive Komponenten) wird vermietetseitig hergestellt. Die Anschlüsse der Arbeitsplätze in den Büros werden mit zertifizierten Komponenten (Permanent Link) und durch eingeschultes Personal hergestellt. Die Anschlüsse werden mit den 19"-EDV-Schränken in den jeweiligen EDV-Räumen verbunden.

#### **3.4.14 Sprechanlage**

Eine Sprechanlage wird auf Basis der 2-Drahttechnik hergestellt.

Bei dem Haupteingang im EG wird eine Torsprechstelle installiert. Vor der Tür wird in allen Bestandsnehmerflächen ein Klingeltaster installiert. In der Bürofläche wird mit einer Kabelüberlänge eine Tischsprechstelle installiert.



Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 33

### **3.4.15 Steuerung Jalousienanlage**

Die Steuerung der Jalousienmotore wird mittels LON-Steuerung durchgeführt. Es wird ein virtuelles Modell mit jeder Jalousieneinheit programmtechnisch gebildet. Die Beschattung wird lt. Sonnenstand und Datum berechnet und Jalousiantriebe werden einzeln gesteuert. Zur Übersteuerung des automatischen Betriebes sind folgende Steueroptionen vorgesehen:

- Zentral (Jalousientaster von FM-Büro).
- Büroeinheit (beim Büroeingang).
- Büro-Arbeitsplatz (Funksteuerung am Arbeitsplatz).

Die Jalousien werden automatisch mit Zeitprogramm und Windwächter sowie Regensensor geregelt.

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 34

### **3.5 Sanitäranlagen**

#### **3.5.1 Allgemein**

Die Größe der Sanitäranlagen ist auf die maximale Belegungszahl pro Geschoß ausgelegt. Es werden folgende Sanitäranlagen je Geschoß ausgeführt.

EG Allgemeinbereich: zwei nach Geschlechtern getrennte Bereiche und ein barrierefreies WC von der Lobby aus zugänglich.

EG Mietbereiche: je ein WC nach Geschlechtern getrennt mit gemeinsamen Vorraum für alle Mieteinheiten – mit Ausnahme von Top 01, wo aufgrund der geringen Größe kein WC hergestellt wird.

OG1 Allgemeinbereich: zwei nach Geschlechtern getrennte Bereiche zur Nutzung für die kleinen Mieteinheiten Top 12, Top 19, Top 20 und Top 21, wo aufgrund der geringen Größe kein WC hergestellt wird.

OG1 Mietbereiche: alle übrigen Mieteinheiten erhalten je ein WC nach Geschlechtern getrennt mit gemeinsamen Waschraum.

OG2 Allgemeinbereich: keine WC-Bereiche.

OG2 Mietbereiche: alle Mieteinheiten erhalten je ein WC nach Geschlechtern getrennt, Top 22 und Top 23 aufgrund der geringeren Größe mit gemeinsamen Vorraum.

Die Anordnungen sind den Grundrissen (siehe Grundriss-Beilagen 1,2 und 3 EG/OG1/OG2) zu entnehmen.

#### **3.5.2 Wände**

Wände zu den Bürobereichen und Sanitärtrennwände werden als doppelt beplankte Gipskartonständerwände ausgeführt und auf den Rohboden gestellt. Die Wände werden bis zu einer Höhe von ca. 1,30m verflies.

#### **3.5.3 Türen**

Türen in den Wänden zu den Bürobereichen siehe Punkt 3.3.7 bzw 3.4.7 (Bürobereiche bzw. Multifunktionsbereiche Innentüren). Auf der Außenseite werden zusätzlich Symbole für "Damen" und "Herren" vorgesehen.

Die Türen zu den Sanitärzellen werden mit WC-Drückergarnituren ausgestattet.

#### **3.5.4 Böden**

Böden werden mit Feuchtigkeitsabdichtung und Feinsteinzeugfliesen ausgeführt.

#### **3.5.5 Decken**

Es werden abgehängte glatte Metalldecken in RAL 9010 ausgeführt.

#### **3.5.6 Lüftung**

Die Lüftung erfolgt über Nachströmung über die Türen (verkürzte Türblätter) aus den Gangzonen. Die Abluft wird über Tellerventile abgesaugt.

#### **3.5.7 Objektausstattung**

Projekt: TZ Seestadt Bauteil 2  
Proj-Nr.: 2379

Datum: 02.03.2018  
Zeichen: ACH, MLE  
Seite: 35

Die Objektausstattung bezieht sich auf ein Standard-WC Mietfläche mit je einem WC inklusive Vorraum (Waschtisch) nach Geschlechtern getrennt – wie z.B. Top 13 in OG1 (siehe Grundriss-Beilagen 3 OG1).

**Damen-WC**

- 1 Stk. wandhängendes WC als Tiefspüler mit Unterputzspülkasten und Spartaste
- 1 Stk. Einzelwaschtisch mit 1-Loch-Wasserspararmatur (Einhandmischer)
- 1 Stk. E-Klein-Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung
- 1 Stk. Spiegel
- 1 Stk. WC-Rollenhalter
- 1 Stk. WC-Reserverollenhalter
- 1 Stk. WC-Bürsten
- 1 Stk. Papierhandtuchspender
- 1 Stk. Seifenspender
- 1 Stk. Papierkorb
- 1 Stk. Hygienebeutelspender
- 1 Stk. Hygienebeutel-Abfallbehälter
- 1 Stk. Kleiderhaken

**Herren-WC**

- 1 Stk. wandhängendes WC als Tiefspüler mit Unterputzspülkasten und Spartaste
- 1 Stk. Einzelwaschtisch mit 1-Loch-Wasserspararmatur (Einhandmischer)
- 1 Stk. E-Klein-Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung
- 1 Stk. Spiegel
- 1 Stk. WC-Rollenhalter
- 1 Stk. WC-Reserverollenhalter
- 1 Stk. WC-Bürsten
- 1 Stk. Papierhandtuchspender
- 1 Stk. Seifenspender
- 1 Stk. Papierkorb
- 1 Stk. Kleiderhaken

**3.5.8 Beleuchtung**

Einbauleuchten nach Vorgabe Vermieter.