

Bau- und Ausstattungsbeschreibung - BÜROFLÄCHEN

floridotower - 1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1

Stand: 21.11.2005

I. KONSTRUKTION:

I.1 Wände und Decken:

Tragendes System: Das Gebäude wird in Stahlbetonskelettbauweise errichtet, mit Stahlverbundstützen bzw. Stahlbetonstützen und Scheiben. Stiegenhaus- und Aufzugskern werden in Stahlbeton ausgeführt.

Die brandabschnittsbildenden Trennwände (Verbindungswege zwischen den Sicherheitsstiegen) werden in Massivbauweise ausgeführt oder gemauert. Die Wände werden verputzt bzw. gespachtelt.

Die Decken sind aus Stahlbeton, darüber 12 cm hoher Doppelboden, darunter 23 cm abgehängte Decke.

I.2 Fassade:

Außenseitige, fixe hinterlüftete Einfachverglasung aus transparentem Sicherheitsglas, innen öffnbare Dreh-Kippfenster mit wärmegegedämmter 2-Scheiben-Isolierverglasung. Zwischen Fenster und Außenglas befinden sich – wo dies aus sonenschutztechnischen Gründen notwendig ist - elektrisch angetriebene Leichtmetalljalousien mit Sonnenwächtern.

Die Pfosten-Riegel-Fassaden Tower - Ebene EG + 1.OG, Eingangshalle Nord und Süd Ebene EG + 1.OG sowie Kleiner Tower - Ebene EG - 4.OG sind mit Sonnenschutzgläsern ausgeführt. Daher entfällt für diese Bereiche die Leichtmetalljalousie. Bei den nord- bzw. ostseitig orientierten Pfosten-Riegelfassaden sowie im Tower Einschnitt Nord sind keine Leichtmetalljalousien vorgesehen.

Horizontale und vertikale Abschottung unterbindet weitestgehend Schallübertragung.

I.3 Maße:

Geschoßhöhe/

<u>Abstand zwischen 2 Deckenoberkanten:</u>	EG und 1. OG:	3,90 m
	Tower:	3,35 m
	Flachbauten:	3,45 m

<u>Raumhöhen:</u>	EG und 1. OG:	3,00 m
	2. bis 30. OG:	2,80 m

<u>Raster- und Stützenabstand:</u>	Tower:	5,50 m (polygonal)
	Flachbauten:	7,50 m

Nutzlasten/Deckentragfähigkeit

a. Flachbauten und Garage

Dach (begehbar nur für Instandsetzung)	q_k	=	1,50	kN/m ²
Technikzentrale	q_k	=	10,00	kN/m ²
Büroräume (inkl. Zwischenwandzuschlag)	q_k	=	5,00	kN/m ²
Stiegen und Gänge	q_k	=	4,00	kN/m ²
Restaurant, Geschäfte, Ausstellungsbereich				
Sitzungssaal, Schulungsräume	q_k	=	5,00	kN/m ²
Hof	q_k	=	3,00	kN/m ²
Feuerwehrezufahrt	BK I			
Untergeschoß	q_k	=	2,50	kN/m ²
Garage				
Lager	q_k	=	8,00	kN/m ²

b. Towerbereich

Dach (begehbar + Schnee)	q_k	=	2,25	kN/m ²
Technikzentrale	q_k	=	8,00	kN/m ²
Regeldecken (inkl. Zwischenwandzuschlag)	q_k	=	3,60	kN/m ²
Erhöhte Nutzlaste:				
Liftfoyer	q_k	=	10,00	kN/m ²
Archivbereich	q_k	=	10,00	kN/m ²
Stiegen	q_k	=	4,00	kN/m ²
Untergeschoßdecken	analog Flachbau			

II. INNENAUSBAU

II.1 Ausstattung durch Vermieterin:

BÜROFLÄCHEN:

Wände:	Bürotrennwände (nichttragende Scheidewände) aus Metallständerwänden, beidseitig mit Gipskartonplatten einfach beplankt, 10 cm stark mit 5 cm Mineralwollefüllung. Gangbildende Trennwand einfach beplankt.
Decken:	abgehängte Decken aus gelochten Metall-Paneelen bzw. teilweise aus Gipskarton oder Mineralfaser.
Böden:	Teppichfliesen 50/50 cm, B1Q1, in der Qualität Esco Sienna, stuhlrollenfest und antistatisch, auf Hohlraumboden fixiert. Doppelboden aus einzelnen Platten auf Metallfüßen aufgeständert, Konstruktionshöhe 12 cm.
Türen:	Holztürblätter in Stahlumfassungszargen gehängt. Beschläge in Alu-Natur. Zargen gestrichen.
Stark- u. Schwachstromanschlüsse:	1 Bodeneinbaudose mit 3 Schuko-Steckdosen Normalstrom und 2 Schuko-Steckdosen Netzersatzstrom und ausreichend Raum für den Einbau der strukturierten Verkabelung entlang der Fassade

bei jeder zweiten Fensterachse. Jalousietaster, Notleuchten, Schalter etc. im Umfang des Auslassplanes.

Beleuchtung: Abgependelte Büroleuchte „floridotower“ mit direkter und indirekter Beleuchtung bzw. Deckeneinbauleuchten.

AUFZUGSVORRÄUME:

Wände und Decken: Decke aus glatter Gipskartondecke, Wände teils mit Holzverkleidungen, teils gemalt, Aufzugsportale aus Naturstein.

Stark- u. Schwachstromanschlüsse: Deckeneinbauspots, Lichtdecke

Türen: Zweiflügelige Holztür inklusive Türschließer und Blindzylinder, gerichtet für mieterseitige Zutrittskontrollanlage.

WASCHRÄUME U. WCs:

Böden und Wände verfliest.

Trennwände der WC-Zellen aus Fertigelementen, kunststoffbeschichtet bzw. aus Gipskarton verfliest.

Zugangstüren: Holztürblätter, Oberfläche Birne Furnier, in Stahlumfassungszargen gehängt. Beschläge in Alu-Natur. Zargen gestrichen.

Einrichtungen: Hänge-WC und bei den Herren zusätzlich ein Pissoir, Handwaschbecken sowie Spiegel und Accessoires.

Beleuchtungskörper: Deckeneinbaudownlights mit dazugehörigen Schaltern.

II.2 Mieterseitige Leistungen:

Gesamte Büroausstattung und -einrichtung sowie etwaige Sonderwünsche:

- Horizontale Verkabelung (EDV, Telefon usw.); Dateninfrastruktur und Dienstleistungen können bei einem Betreiber gemietet werden.
- Schließanlage
- Sonder- bzw. Änderungswünsche
- Es besteht die Möglichkeit im Tower mieterseits interne Stiegen zwischen 19. bis 30. Bürogeschoß zu errichten. In diesem Fall sind die entsprechenden brandschutztechnischen Konsequenzen zu beachten (Wände etc.). Zusätzlicher Hinweis: Für mieterseitige Ausbauten ist Punkt 1.4.5 des Bestandsvertrages zu beachten.

III.4 Notstromversorgung:

Die Versorgung von sicherheitstechnischen Einrichtungen im Falle von Netzausfällen ist mittels Notstromaggregat und teilweise mittels Batterieanlage sichergestellt. Für die Mietereinrichtungen stehen je Etage 10 kW an Notstromversorgung (nicht unterbrechungsfrei) zur Verfügung.

Im Allgemeinbereich werden Aufzüge, Drucksteigerungsanlagen, Brandrauchlüftung, Sicherheits- und Stiegenhausbeleuchtung, Securityanlage sowie sämtliche behördlich geforderten Sicherheitsanlagen versorgt.

III.5 Aufzüge:

Lastenaufzug = Feuerwehrlift: 3. UG – 30. OG
1.250 kg bzw. 16 Personen, 2,0 m/sec

Tower:

3. UG – 30. OG

Insgesamt 8 Stück à 1.600 kg oder 21 Personen, davon:

4 Stück Gruppe Low Rise, 3. UG bis 16. OG; 2,5 m/sec.

4 Stück Gruppe High Rise, 2. UG bis 1. OG, 16. OG bis 30. OG; 4,0 m/sec.

Flachbau:

Simplex bzw. Duplex-Gruppe

1.000 kg bzw. 13 Personen: 1,0 m/sec 3. UG bis Dach

Küchenlift: EG – 1. OG

Alle Lifte sind durch eine Gegensprechanlage mit dem 24-Stunden-Überwachungsservice verbunden (REM-System) und über ein computergesteuertes System optimal abrufbar. Die Aufzüge im Flachbau und der Low Rise Gruppe sind mittels Kartenlesern mit der Zutrittskontrolle verbunden.

III.6 Telekommunikation:

TELEKABEL ist in das Gebäude eingeleitet (UG).

TELEFON- UND DATENKOMMUNIKATION: Die Versorgung des Gebäudes für den Telefon-, Fax-, Daten- und Internetverkehr erfolgt mittels Telefonkabel- und Lichtwellenleiterzuleitung für EDV- und Datenverkehr bis zu den jeweiligen Geschoßverteilern kostenpflichtig durch externe Anbieter. Die Vertikalverkabelung erfolgt mittels Lichtwellenleiter und Kupferleiter vom Datenhauptverteiler ebenfalls kostenpflichtig durch externe Anbieter. Die Horizontalverkabelung erfolgt mieterseitig.

III.7 Sicherheitstechnische Einrichtungen:

Der Tower, sowie Bereiche der Flachbauten sind mit einer Sprinkleranlage, der Tower, die Flachbauten und die Garage mit einer Vollschutzbrandmeldeanlage und geschoßweisen Nassfeuerlöschern ausgerüstet.

Tower: Die Verbindung vom Foyer zum Fluchtstiegenhaus mit vorgeschalteter Schleuse und mechanischer Druckbelüftung ist in jedem Geschoß durch einen aufrecht zu erhaltenden Verbindungsweg zu gewährleisten (vom Mieter bei Ausbau zu berücksichtigen und auf Bestandsdauer vorzuhalten). Sicherheitslifte sowie Brandschutztüren und Brandschutzklappen gewährleisten ein Höchstmaß an Sicherheit.

III.8 Alarm- und Überwachungssysteme:

Eine Sicherheitsanlage überwacht 24 Stunden täglich den Zugang zum Gebäude.

- Kameraüberwachung der öffentlich zugänglichen Bereiche und Eingänge im Erdgeschoß
- Installation (Leerverrohrung) für den geschoßweisen Einbau von Mieterzutrittskontrollsystemen
- Lautsprecheranlage für Notfallalarmierung
- Feueralarm – Überwachungstableau
- Haustechnik – Überwachungsanlage