

## BAUBESCHREIBUNG

### Allgemeines / Architektonisches Konzept:

Das Green Business Center Wien wird an der Adresse Leberstraße 122 in 1110 Wien Simmering als Neubau errichtet.

Es besteht aus 7 oberirdischen Geschossen (EG, OG1 bis OG 5 und dem DG). Ebenso aus 2 unterirdischen Geschossen, wobei des UG1 als Split Level Geschoss ausgeführt. Das 2. Untergeschoss wird in der Gebäudemitte um ca. 2,5m in Form eines Kollektors abgesenkt.

Die Gliederung des Baukörpers in Richtung Leberstrasse erfolgt mit 4 auskragenden Bürotrakten mit drei dazwischen liegenden Höfen. Diese werden in Richtung Leberstrasse mit einer davorliegenden Glaswand vor Wind und Verkehrslärm geschützt. So werden für die künftigen Benutzer der Büroflächen zusätzliche Außenräume in Form von Balkonen und Terrassen in den windgeschützten und begrünten Höfen geschaffen

### Eckdaten:

Grundstücksgröße:	5.457,57 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	4.216,81 m <sup>2</sup> (Überlagerung von ober- und unterirdischer Bebauung)
Geschosse:	Oberirdisch 7 (=EG bis 6. OG / DG) Unterirdisch 2 (UG1 als Splitlevel und UG2)
Flächen Büro:	7.212,10 m <sup>2</sup> hauptbelichtbar. wurde auch zur Stellplatzermittlung herangezogen
Flächen Gastronomie:	EG: 309,05 m <sup>2</sup> 6.OG / DG: 281,21 m <sup>2</sup>
Flächen Fitnesscenter:	EG: 315,25 m <sup>2</sup>
Anzahl der Personen	Max. Belegung in Regelgeschossen 200 PAX Max. Belegung Gastronomie in DG 70 PAX Max. Belegung Seminar, Konferenz, Schulung 500 PAX
Stellplätze:	Summe: 139 (11 im EG, 78 im UG1 und 50 im UG2) Davon 91 Pflicht und 48 Freiwillig

### Funktion:

Der Gebäudekomplex wird hauptsächlich als Büro genutzt. Die Vermietung erfolgt in einem unterschiedlichen Mietermix und kann von einem einzelnen Zimmer bis zu einer gesamten Büroetage erfolgen.

In den Regelgeschossen (2., 3., 4. und 5.OG) ist der Grundriss so organisiert, dass 7 eigene Nutzungseinheiten mit jeweils eigenen Zugängen, Sanitärgruppen, Teeküchen und LAN-Räumen entstehen.

Neben diesen Büroflächen in den Obergeschoßen, einer Gastronomie im Erdgeschoß und DG (=6.OG), ist im 1. OG auch ein öffentlich zugängliches Fitnesscenter geplant.

Im Erdgeschoss befindet sich auch Räumlichkeiten für einen Schulungs-, Seminar- und Konferenzbetrieb. Der Saal ist dabei 2 geschossig (mit einer Galerie) ausgeführt. Dieser Bereich ist für maximal 500 Personen ausgelegt.

Der Schulungs- und Konferenzbereich, das Fitnesscenter und die beiden Gastronomiebereiche werden in weiterer Folge gewerberechtlich in eigenen Verfahren behandelt.

In den Untergeschossen befindet sich neben den Technikräumen die Garage auf 3 Ebenen.

### **Erschließung / Zufahrt:**

Der Haupteingang liegt an der Nord-Westliche Zufahrt. In diesem Bereich befinden sich auch Hauptangriffspunkt der FW- Schlüsseltresor. Danach erfolgt der Zugang über den Windfang in den Eingangsbereich mit der Lobby.

Von dort aus hat man unmittelbaren Zugang zum Restaurantbereich, sowie dem Seminar-, Konferenz-, und Schulungsbereich.

Die Zufahrt mit einem KFZ erfolgt über eine neu zu errichtenden Einfahrt von der Leberstrasse aus. Der Verkehr wird auf dem Grundstück selbst in einem Einbahnsystem geführt. Die Ausfahrt zurück in die Leberstrasse erfolgt über die bereits bestehende Nord-Westliche Zufahrt. Die Fahrsaubreite beträgt zwischen ca. 5,00m (Rampe) und 6,00m (Durchfahrtsbereich und im Bereich der Müllräume).

Unmittelbar nach der zuvor beschrieben Einfahrt kann auch nach rechts in die Garage in die beiden Untergeschosse abgebogen werden. Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage wird über ein Schrankensystem geregelt. Der Verkehr in der Garage als Einbahnsystem geführt.

Die Zufahrt für den Müllwagen erfolgt über die bereits bestehende Nord-Westliche Zufahrt. Dieser kann in Richtung des Müllraumes zurücksetzen (unter 10m).

Die Aufstellfläche für das Fahrzeug ist von der Müllraumtüre nicht mehr als 10m entfernt.

Am Wochenende, Feiertags und in der Nacht erfolgt eine Abschluss mittels Schiebetor und Rolltor.

### **Fassade:**

#### **Straßen- Fassaden / Dachgeschoss:**

Die Fassade wird hinterlüftete Blechfassade mit großformatiger Teilung ausgeführt.

Durch die farbige Gestaltung in Hell (Weiß) und Dunkel (Anthrazit) erfolgt eine weitere Akzentuierung.

Fenster als Elementfassade in Fensterbandoptik. Im EG teilweise auch als Aluminium Pfosten Riegel System.

#### **Innenhof- Fassade:**

WDVS als Komplettsystem. Gegliedert durch Fensterbänder in Anthrazit.

#### **Fensterelemente / Wetterschutzgitter / Einsetzelemente in der Fassade:**

Diese werden vorwiegend aus Aluminiumprofilen in Anthrazit hergestellt.

### **Konstruktion:**

Das Gebäude wird im Wesentlichen als Skelettbau in Stahlbetonbauweise erstellt. Die Untergeschosse stellen eine massive STB-Schachtel dar. Die Treppenhauskerne und der Aufzugschacht erhalten tragende Stahlbetonwände und dienen als Aussteifung. Die Parapete werden massiv, sowohl tragend als auch nichttragend aus Stahlbeton hergestellt. Die Lasten der Stahlbetonwände werden soweit es möglich ist, direkt auf Stützen und Wände im EG gelagert, oder über Unterzüge in die Stützen des Erdgeschosses abgeleitet.

Über die Stützen und tragenden Wände des Untergeschosses werden die Lasten in die Gründung eingeleitet.

Die Gründung selbst ist aufgrund des seit anstehenden gut tragfähigen Bodens als Flachfundierung ausgeführt. Im Bereich zu den angrenzenden Nachbarliegenschaften, wo keine offene Baugrubensicherung möglich ist, werden Bohrpfahlwände als Baugrubensicherung ausgeführt welche auch zur Lastabtragung im Endzustand herangezogen werden.

**Außenwände UG:** Stahlbetonwände in „Weiße Wanne“-Bauweise  
**Geschosdecken:** STB- Decken, nach statischer Erfordernis in Ortbeton  
**Außenwände:** Tragende Stahlbetonwände nach statischer Berechnung unter Beachtung des Schallschutz- und des Brandschutznachweises

**Innenwände / Tragende Stahlbetonwände:**

Stiegenhaus- und Aufzugswände als tragend Stahlbetonwände.  
Trennwände zwischen den Einheiten in Trockenbau  
(Gipskarton). Wenn statisch erforderlich als Stahlbetonwände.

**Müllplätze / Müllraum:**

Es wird ein Müllraum realisiert. Dieser befindet sich in der im Bereich der Gebäudedurchfahrt. Die Anzahl der Fraktionen wurde mit der MA48 vorbesprochen und beinhaltet auch den Platzvorhalt für den Restaurant und Gastronomiebetrieb.

**Dachflächen und haustechnische Anlagen:**

Ausführung als Warmdach mit extensiver Begrünung. Von dieser Begrünung wird unter Rücksichtnahme auf die Dachaufbauten der technischen Gebäudeausrüstung (PV-Module, Maschinen in freier Aufstellung) so viel wie möglich hergestellt.

Die Haustechnische Anlagen in freier Aufstellung werden in einem gesonderten Genehmigungsverfahren nach §61 behandelt.

Laut Norm erforderliche Kiesrandstreifen und Trennstreifen zwischen Kies und allfälliger Begrünung. Wege aus Estrichplatten 50/50cm inklusive notwendiger Geländer /oder Seilsicherungen.

Der Dachausstieg erfolgt über das DG und von dort weiter über Aufstiegsleitern mit Rückenfallkorb.

**Wasserversorgung:**

Die Trinkwasserversorgung des Gebäudes erfolgt aus dem öffentlichen Netz.

Die Warmwasserversorgung für die Gastrobereiche erfolgt zentral über die Fernwärme.

Die Warmwasserversorgung für die Bürobereiche erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer bzw. Untertischspeicher.

**Regenwasser / Schmutzwasser:**

Die Ableitung von Regen- und Schmutzwässern erfolgt in das öffentliche Netz entsprechend den Vorgaben des Netzbetreibers – Wien Kanal. Die Einleitungsmenge ist dabei mit 120 l/ha begrenzt. Die Berechnungsregenspende beträgt 225,56 l/s pro ha.

### **Wärmeversorgung:**

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt überwiegend über eine Wärmepumpenanlage unter Ausnutzung der Geothermie (Vertikalsonden), zur Spitzenlastabdeckung wird zusätzlich ein Fernwärmeanschluss errichtet.

### **Kälteversorgung:**

Das Objekt ist mit einer bivalenten Kälteversorgung über die Wärmepumpenanlage (reversibler Betrieb) und Kältemaschinen mit Rückkühlern am Dach des Objektes ausgestattet.

### **Lüftungsversorgungen:**

Alle Bereiche des Objektes werden mit mehreren Lüftungsanlagen (entsprechende Zuordnung gemäß Nutzungskonzept) mechanisch be- und entlüftet. Sämtliche Anlagen sind mit energieeffizienten Wärmerückgewinnungssystemen ausgestattet. Zusätzlich verfügt das Gebäude über Sicherheitslüftungsanlagen (Schleusen, gesicherten Fluchtwegen, BRE-Garage, etc.) gemäß dem Stand der Technik.

### **Gebäudeautomation:**

Die technischen Anlagen werden über die Gebäudeautomation samt Leittechnik bedarfsgerecht und energieeffizient betrieben.

Auf den Technischer Bericht betreffend Sicherheitsanlagen wird verwiesen.

### **Elektrotechnik:**

Das zukünftige Objekt wird in Abstimmung des örtlichen EVU´s (Wiener Netze GmbH), mittels eigener errichteter Trafostation im Gebäude, welche im Erdgeschoss an der Süd-östlichen Grundstücksecke situiert ist, mit Energie versorgt. In den Untergeschossen befinden sich Elektrotechnik Räume, in der die „Zählereinheiten“ untergebracht werden.

Eine Brandmeldeanlage mit Anbindung an die örtliche Feuerwehr wird errichtet.

Zusätzlich wird eine Sicherheitsbeleuchtungsanlage, nach aktuellen Normen und Gesetzen Bestandteil der Errichtung des Objektes sein.

Die Blitzschutzanlage für das zukünftige Objekt, wird unter Beachtung der aktuellen Normen sowie Regeln/Stand der Technik hergestellt. Zur direkten Verbindung mit der Fundamenterdungsanlage wird für die Aufzugsschächte, Garagentor, Niederspannungsräume, Haustechnikanlagen und Technikräume unter Einhaltung des Mindestquerschnittes ein Potentialausgleichsleiter verlegt / hergestellt.

Am Dach wird auf allen dafür geeigneten Dachflächen, eine PV-Anlage errichtet, welche Teile der Haustechnischen Anlagen mit Energie versorgen.

Auf die Technische Beschreibung zu Elektrotechnik-Fördertechnik wird verwiesen.