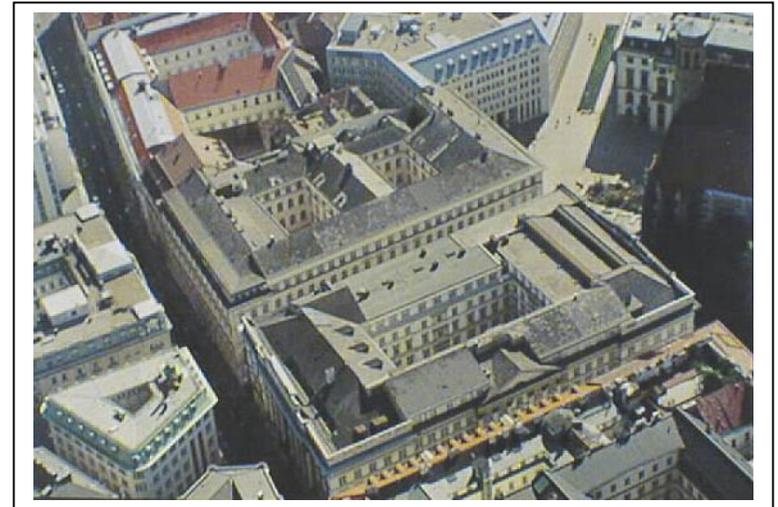


# R a u m s c h e m a

## Mieter Land Niederösterreich

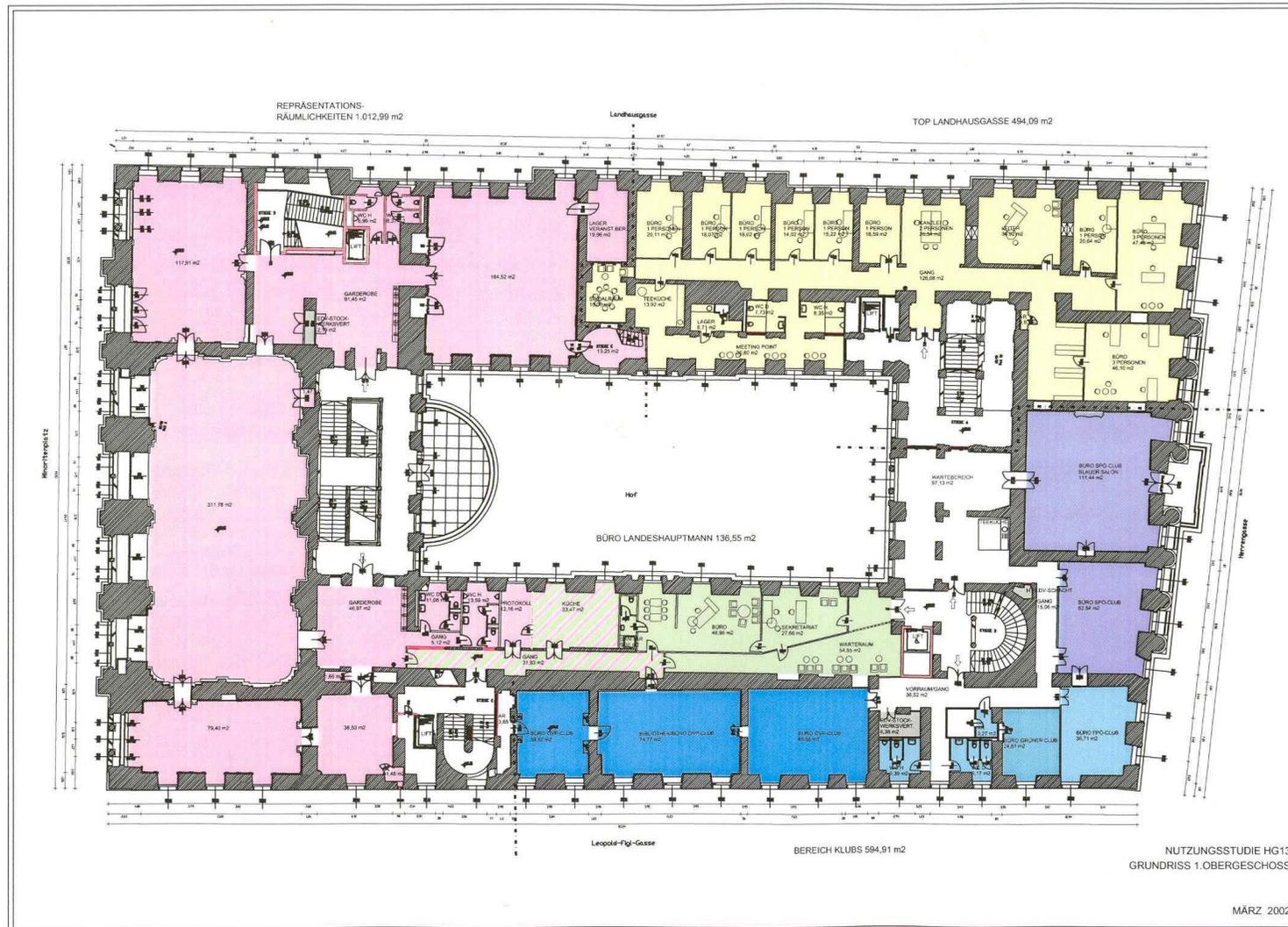
1010 WIEN, HERRENGASSE 13

# Beilage 1





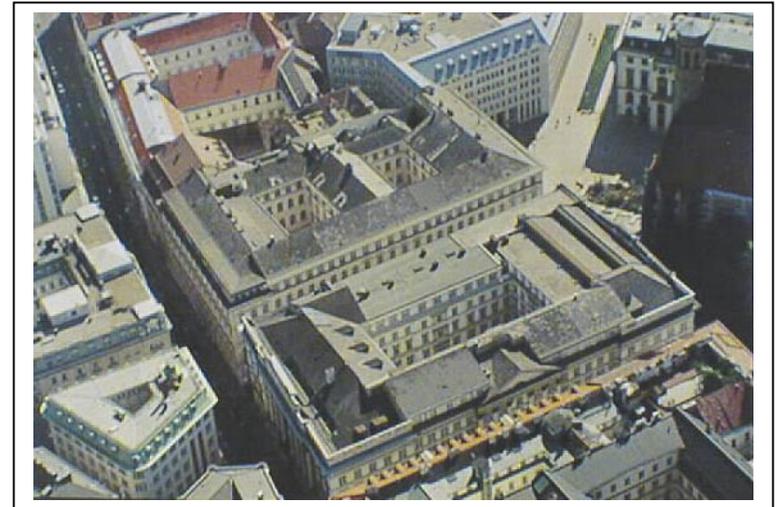
**Abb.1: Raumschema Erdgeschoß** (zukünftige Planungsschritte – insbesondere im Bereich der Haustechnikplanung – können zu geringfügigen Änderungen bei den Raukonfiguration führen was im Bedarfsfall mit dem Mieter abgestimmt wird)



**Abb.2: Raumschema Obergeschoß** (zukünftige Planungsschritte – insbesondere im Bereich der Haustechnikplanung – können zu geringfügigen Änderungen bei den Rauekonfiguration führen was im Bedarfsfall mit dem Mieter abgestimmt wird)

**Bau & Ausstattungsbeschreibung**  
**Mieter Land Niederösterreich**  
1010 WIEN HERRENGASSE 13

# Beilage 2



<b>I.</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>4</b>
I.1	Allgemeine Festlegungen	4
<b>II.</b>	<b>HAUSALLGEMEINE BEREICHE</b>	<b>5</b>
II.1	GRUNDAUSSTATTUNG	5
II.1.1	STIEGENHÄUSER UND ALLGEMEINE GANGFLÄCHEN	5
II.1.1.1	Böden von Stiegenhäusern und allgemeinen Gangbereichen	5
II.1.1.2	Wände und Decken in Stiegenhäusern und allgemeinen Gangbereichen	5
II.1.1.3	Stiegenhäuser - Stufen	6
II.1.1.4	Geländer und Brüstungen	6
II.1.2	FENSTER	6
II.1.3	TÜREN (Eingangstüren von Nutzungseinheiten)	6
II.1.4	HAUSTECHNIK	7
II.1.4.1	Heizungsanlage	7
II.1.4.2	Wasserversorgung	7
II.1.4.3	Kanalisation	7
II.1.4.4	Elektroversorgung	8
II.1.4.4	Elektro Ausstattung der hausallgemeinen Bereiche	8
II.1.4.5	Aufzugsanlagen	8
II.2	ZUSATZANFORDERUNGEN	9
<b>III.</b>	<b>1. OBERGESCHOSS</b>	<b>9</b>
III.1	GRUNDAUSSTATTUNG	9
III.1.1	BÜRO	9
III.1.1.1	Wände und Decken von Büroflächen	10
III.1.1.1.1	Wandbelag in WC's, Sanitärräumen und Teeküchen	10
III.1.1.2	BODENBELÄGE BÜROGENÜTZTER FLÄCHEN	11
III.1.1.2.1	Holzboden in Büroräumen und internen Gangflächen	11
III.1.1.2.2	Steinboden in internen Gangflächen	11
III.1.1.2.3	Bodenbelag in Waschräumen und WC's	11
III.1.1.2.4	Bodenbelag in Teeküchen und technischen Nebenräumen	11
III.1.1.3	INTERNE TÜREN	12
III.1.1.4	HEIZUNG	12
III.1.1.4.1	Wärmeverteilung und -abgabe	12
III.1.1.5	LÜFTUNGSANLAGE	12
III.1.1.5.1	Zu- u. Abluft nicht natürlich belüfteter Gänge und Räume	12
III.1.1.5.2	Lüftung innenliegender Naßgruppen	13
III.1.1.6	KÜHLUNG	13
III.1.1.7	SANITÄRAUSSTATTUNG	13
III.1.1.8	ELEKTROAUSSTATTUNG	14
III.2	PRUNKRÄUME	15
III.2.1	Böden der Prunkräume	16
III.3	ZUSATZANFORDERUNGEN	17
III.3.1	Änderung der Raumteilung	17
III.3.2	EDV - Verteiler:	17
III.3.3	Vorraum-Teeküche zu Klubbereich:	17
III.3.4	Elektroinstallation	17

<b>IV.</b>	<b>ERDGESCHOSS</b>	<b>18</b>
IV.1	GRUNDAUSSTATTUNG	18
IV.1.1	MIETEINHEITEN	18
IV.1.1.1	Wände und Decken im Erdgeschoß	18
IV.1.1.2	Wände in WC's, Sanitärräumen und Teeküchen	19
IV.1.1.2	Böden der Mietflächen im Erdgeschoß	19
IV.1.1.3	INTERNE TÜREN	20
IV.1.1.4	HEIZUNG	21
IV.1.1.5	LÜFTUNGSANLAGE	21
IV.1.1.5.1	Zu- u. Abluft nicht natürlich belüfteter Gänge und Räume	21
IV.1.1.5.2	Lüftung innenliegender Naßgruppen	21
IV.1.1.6	KÜHLUNG	22
IV.1.1.7	SANITÄRAUSSTATTUNG	22
IV.1.1.8	ELEKTROAUSSTATTUNG	22
IV.2	PRUNK- UND SAKRALRAUM	22
IV.2.1	LANDHAUSKAPELLE	22
IV.2.2	MARSCHALLSTIEGE	23
IV.3	ZUSATZANFORDERUNGEN	23
IV.3.1	Top E01 – LAKIS Arbeitsplätze	23
IV.3.2	EDV - Landesserver und Poststelle	23
IV.3.3	Kühlung EDV - Landesserver und Etagenverteiler	24
IV.3.4	Top E02 – Blau-Gelbe Galerie	24
IV.3.5	Top E03 – Manipulationsfläche	24
IV.3.6	E04 – Stiftungsverwaltung	25
IV.3.7	Top E05 – Nutzer vakant	25
IV.3.8	Sanitärinstallation	26
IV.3.9	Allgemein für alle Nutzungseinheiten	26
IV.3.10	Elektroinstallation	27
<b>V.</b>	<b>KELLER</b>	<b>28</b>
V.1	GRUNDAUSSTATTUNG	28
V.1.1	KELLERLAGER UND ABSTELLRÄUME	28
V.1.1.1	KELLERFENSTER	28
V.1.1.2	TÜREN	28
V.1.1.3	HAUSTECHNIK	29
V.1.1.3.1	Heizungsanlage	29
V.1.1.3.2	Wasserversorgung	29
V.1.1.3.3	Kanalisation	29
V.1.1.3.4	Elektro Ausstattung	29
V.1.1.3.5	LÜFTUNG	29
V.2	ZUSATZANFORDERUNGEN	29

## I. PRÄAMBEL

Auf Grund des Projektstandes ist die vorliegende Qualitäts- und Ausstattungsbeschreibung **sowie das zugehörige Raumschema** als Grundsatzpapier zu betrachten. Die Konkretisierung etwa in Form eines Raumbuches und einer baureifen Raum- und Funktionsplanung wird gemeinsam mit einem Beirat im Zuge der nächsten Planungs- bzw. Realisierungsschritte erfolgen. Per Verwendungsdefinition der Flächen im 1. Obergeschoß sind keine Auflagen aus dem Veranstaltungsgesetz o.ä. behördliche Vorschriften durch den Vermieter zu erfüllen. Sicherheitseinrichtungen beschränken sich auf die behördlichen Auflagen des Baueinreichverfahrens.

### I.1 Allgemeine Festlegungen

Die vorliegende Bau- & Ausstattungsbeschreibung unterscheidet kapitelweise zwischen einer „Grundausstattung“ und darüber hinausgehenden „nutzerspezifischen Zusatzanforderungen“.

Soweit in der Folge nichts anderes vereinbart ist, gilt für das 1. Obergeschoß eine Bürohausausstattung mittlerer Art und Güte und für das Erdgeschoß eine Edelrohbaausführung als vereinbart.

Zur Grundausstattung zählen sämtliche, vermietetseitig beizustellenden Leistungen im Sinne des § 1, Punkt 1 des Mietvertrages zwischen dem Land Niederösterreich (kurz Mieter) und der Via Dominorum Grundstückverwertungs GmbH (kurz Vermieter) für die im Haus 13 gemieteten Nettogeschossflächen im Keller, Erdgeschoß und 1. Obergeschoß, sowie den anteiligen Hofflächen.

Die konkret angeführten nutzerspezifischen Zusatzanforderungen des Mieters resultieren aus der, von Domusplan im Auftrag der Niederösterreichischen Landesregierung erstellten Studie vom 23. April 2002 über die Mietbereiche des Landes Niederösterreich im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß des Hauses Herrengasse 13, die über die, gemäß Mietvertrag vereinbarte, Grundausstattung adaptiert werden sollen.

Die unter den Kapiteln nutzerspezifische Zusatzanforderungen angeführten Punkte beinhalten die über die Grundausstattung hinausgehenden Leistungen, welche seitens des Vermieters nach gesonderter Aufforderung und Beauftragung durch den Mieter zu Lasten des Mieters erbracht werden.

Zur Verdeutlichung der Qualitätsstandards der Büroflächen (sowohl betreffend Grundausrüstung, als auch betreffend nutzerseitiger Zusatzanforderungen) resp. zur Abgrenzung der Zusatzanforderungen dienen die nachfolgend angeführten Qualitätsbeschreibungen.

## **II. HAUSALLGEMEINE BEREICHE**

### **II.1 GRUNDAUSSTATTUNG**

#### **II.1.1 STIEGENHÄUSER UND ALLGEMEINE GANGFLÄCHEN**

##### **II.1.1.1 Böden von Stiegenhäusern und allgemeinen Gangbereichen**

Bestehende Steinböden (größtenteils Sollnhofener bzw. Kehlheimer Platten) werden saniert, die zu erhaltenden Flächen instandgesetzt, gereinigt und - falls erforderlich (z.B. gebrochene Steinplatten) – durch passende neue bzw. durch vorhandenes Altmaterial ersetzt oder ergänzt.

Gangflächen die im Bestand mit Holzboden bzw. PVC-Belag versehen sind, werden mit neuen Natursteinplatten belegt.

##### **II.1.1.2 Wände und Decken in Stiegenhäusern und allgemeinen Gangbereichen**

In beiden Etagen werden die Wand- und Deckenputzflächen saniert und in Absprache mit dem Bundesdenkmalamt, passend zum historischen Bestand farblich gestaltet.

Alle im historischen Bestand stehenden Flächen mit Oberflächen in frescanten Malereien, Stuckdekor etc. die u.a. eine restaurative Behandlung erfordern würden, verbleiben im sogenannten „historisch gewachsenem Zustand“. Das bedeutet, es werden nur die, durch die Erneuerung der Haustechnik, Bodenreparatur etc. entstandenen, Beschädigungen saniert. Sonstige, in den Bereich der Rekonstruktion und Restaurierung gehörige Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

### II.1.1.3 Stiegenhäuser - Stufen

Alle bestehenden Natursteinstufen werden steinmetzmäßig saniert und instandgesetzt. Neue Stufen werden unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Komponenten dem Bestand angeglichen.

### II.1.1.4 Geländer und Brüstungen

Alle im Haus ausgeführten und erhaltenswerten Geländer werden instand gesetzt und neu gestrichen. Neu herzustellende Geländer werden entweder dem Bestand angepasst oder aber den Vorgaben der Architektur entsprechend ausgeführt. Vorhandene Steinbrüstungen werden instandgesetzt.

## II.1.2 FENSTER

Bestehende Holzfenster, teilweise mit Laibungs- und Stockverkleidungen, teilweise mit Fensterläden, werden tischlermäßig repariert und neu lackiert. Bestehende Beschläge werden wieder gängig gemacht, fehlende oder irreparabel defekte werden, dem historischen Bestand angeglichen durch neue Beschläge ersetzt.

Fenster und Fensterstöcke, deren Reparatur nicht mehr wirtschaftlich ist oder wo bauseits eine neue Fensteröffnung geschaffen wird (Wegfall des bestehenden Übergangs in der Leopold Figl Gasse) , werden neu angefertigt und die Oberfläche lackiert.

Es ist kein Einbau oder die Anbringung jeglichen Sicht- oder Sonnenschutzes vorgesehen. Die Verglasung entspricht dem Bestand und weist daher keinerlei Bruchsicherheit oder sonstige Sicherheitsmerkmale auf.

Die im Erdgeschoß in den Fensterstöcken, aus dem historischen Bestand befindlichen Fenstergitter werden saniert, darüber hinaus werden keine einbruchhemmenden Einrichtungen geschaffen.

## II.1.3 TÜREN (Eingangstüren von Nutzungseinheiten)

Zugangstüren zu den einzelnen Nutzungseinheiten (Miettopps) sind in der Grundausstattung mit einem einfachen Einbruchschutz ausgestattet. Dies beinhaltet einen Ö-Normgemäßen Beschlag und entsprechend verstärkte Schließblech und

Schlosskastenausführung. Eine Mehrfachverriegelung oder z.B. die Vorkehrung für Alarmanlagen – Melder ist nicht Bestandteil der Grundausstattung.

Für zusätzliche Sicherheitseinrichtungen an den Zugangstüren der einzelnen Nutzungseinheiten wird eine Leerverrohrung vorgerichtet. Die Leerverrohrungsführung erfolgt vom Türbereich zu einem angedachten Alarmanlagenstandort in der Nähe des Sicherungskastens in der Nutzungseinheit. Sämtliche hausallgemeinen Außentüren zu den Straßen / der Hoffläche erhalten ein mechanisches Schließsystem (Schlüsselanlage).

## **II.1.4 HAUSTECHNIK**

### **II.1.4.1 Heizungsanlage**

Die Beheizung des Hauses Herrengasse 13 erfolgt mit Fernwärme, die von der Fernwärme Wien GmbH über eine im Keller situierte Heißwasser-Umformerstation bereit gestellt wird.

Die Verteiler mit sämtlichen Regelgruppen werden neu errichtet. Die einzelnen Regelgruppen werden mit einer außentemperaturabhängig optimiert geführten Vorlauf-Temperaturregelung ausgestattet. Die Zählung des Heizungsenergieverbrauchs erfolgt über digitale Wärmemengenzähler nach Nutzungseinheiten (Miettops) getrennt.

### **II.1.4.2 Wasserversorgung**

Das dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommene Kaltwasser wird gefiltert und - falls erforderlich - mit einer Drucksteigerungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage versehen. Die Warmwasserbereitung erfolgt lokal über 5 - Liter Elektro-Untertisch-Speicher, bei Duschen entsprechend den Erfordernissen mit 100 Liter E-Boilern.

Zur Brandbekämpfung werden Trockensteigleitungen bei den Stiegenhäusern errichtet.

### **II.1.4.3 Kanalisation**

Das anfallende Regenwasser wird über Dachrinnen gesammelt und über außenliegende und/oder innenliegende Fallrohre abgeführt. Die Hofflächen werden mittels gitterbedeckten Schächten entwässert. Fäkalkanalleitungen werden im gesamten Haus neu errichtet.

Die Vertikalentwässerungsleitungen werden aus Kunststoff (PVC-Hart oder PE-Hart) bzw. aus muffenlosem Guß ausgeführt. Die Horizontalentwässerungsleitungen im KG werden nach Möglichkeit unter den Kellerdecken / Gewölben verlegt.

#### **II.1.4.4 Elektroversorgung**

Das Haus wird aus dem Netz der E-Werke, Wiener Stadtwerke - WIENSTROM versorgt. Im Kellergeschoß des Hauses Herrengasse 13 wird eine Trafostation von WIENSTROM errichtet und vermierterseitig ein Niederspannungsraum mit den Stromzählerplätzen / Vorzählersicherungen für alle Nutzungseinheiten bzw. Stockwerke und Allgemeinbereiche hergestellt.

#### **II.1.4.4 Elektro Ausstattung der hausallgemeinen Bereiche**

Die Elektroinstallation für die hausallgemeine Versorgung wird neu errichtet. Die Stiegenhaus- und Foyerbeleuchtung erfolgt - soweit vorhanden - mit historischen Leuchten, ansonsten auf Gestaltungsvorschlag des Architekten. Die Schaltung der gesamten Stiegenhausbeleuchtung (Kellergeschoß bis Dachgeschoß) erfolgt über Minutenlicht sowie über Schaltuhr und Dämmerungsschalter.

Die Kellerinstallation (inklusive Beleuchtung) sowie die Verkabelung der Aufzüge und Haustechnikzentralen ist als Aufputz-Installation vorgesehen.

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist nur als Ersatz für schon aus dem Bestand bestehende Einrichtungen vorgesehen.

Eine Brandmeldeanlage / Zentrale ist in der Grundausrüstung nicht vorgesehen.

#### **II.1.4.5 Aufzugsanlagen**

Aufzugsanlagen werden entweder unter Beibehaltung der Schachtführung durch Einbau einer neuen technischen Anlage und Kabine (Stiege A), oder samt Schacht neu hergestellt (Stiegen B, C).

Die Kabinen erhalten eine Sammelsteuerung mit Notrufbefreiungssystem, automatische Teleskopschiebetüren und eine Oberflächengestaltung mit pflegeleichten Materialien gemäß Standardausrüstungsprogramm der Hersteller.

Das Aufzugerschließungskonzept im Haus Herrengasse 13 ermöglicht, im Hinblick darauf dass zukünftig zwei Großmieter das Objekt nutzen werden, im Stiegenhaus A und B die gemeinsame Nutzung eines Aufzuges bis zum 1. Stock durch das Land

Niederösterreich und das BmfaA, im Stiegenhaus C die ausschließliche Nutzung eines Lastenaufzuges durch das Land Niederösterreich und im Stiegenhaus D keine Nutzung durch das Land Niederösterreich.

## II.2 ZUSATZANFORDERUNGEN

Es sind keine Zusatzanforderungen für den Bereich der hausallgemeinen Flächen bekannt gegeben worden.

## III. 1. OBERGESCHOSS

### III.1 GRUNDAUSSTATTUNG

#### III.1.1 BÜRO

Als oberste Prämisse gilt es, die wertvolle, erhaltenswerte Substanz - soweit technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar - zu revitalisieren oder dem Altbestand angepaßt neu herzustellen.

Bei den neu zu schaffenden Büroeinheiten wird aber nicht nur auf die schonungsvolle Revitalisierung des Altbestandes Rücksicht genommen, sondern auch auf eine moderne Ausstattung und auf die Einhaltung sämtlicher gesetzlichen Vorgaben, die für den ordnungsgemäßen Betrieb eines Bürogebäudes erforderlich sind (z.B. Bauordnung, Arbeitnehmerschutzgesetz, Erreichung einer Benützungsbewilligung, etc.).

Neben den Büroräumen werden auch sämtliche neu zu schaffende Nebenräume (Waschräume, WC, Teeküchen) dem modernen Bürostandard entsprechen.

Die Prunkräume und die Landhauskapelle sind als eigene Punkte dieser Bau und Ausstattungsbeschreibung erfasst.

Stiegenanlagen werden neu geschaffen (Bereich Minoritenplatz/Landhausgasse = Stiege D), bzw. aus dem Altbestand rekonstruktiv wiederhergestellt (Bereich Leopold Figl Gasse = Stiege C).

Im Hinblick auf den Denkmalschutz und die kalkulierten Investitionskosten für die Grundausstattung wird aus baulicher Sicht getrachtet, den Altbestand (Wandstellungen, Türsituation incl. Sturzhöhen und Durchgangslichte, bestehende Aufzugschächte etc.) weitestgehend beizubehalten.

### **III.1.1.1 Wände und Decken von Büroflächen**

Im gesamten 1. Obergeschoß werden die bestehenden, aus Ziegel u.ä., gemauerten Wände saniert bzw. bei Bedarf neu verputzt. Neue Bürotrennwände werden in Gipskartonbauweise ausgeführt. Als Standardschalldämmmaß für neue Wände gelten die Werte der Ö-Norm 8115/2 für „zwischen Aufenthaltsräumen innerhalb von Betriebseinheiten“ ( $D_{n,T,w}$  (ohne Verbindungen)= 44 dB,  $D_{n,T,w}$  (mit Verbindungen)= 35 dB).

Der bestehende Deckenputz wird saniert respektive ergänzt. Gänge bzw. Räume mit Installationsführungen erhalten abgehängte glatte Gipskartondecken.

Alle Oberflächen sind fertig einfarbig weiß gemalt. Bedingt durch den historisch gewachsenen Zustand des Gebäudes sind Unregelmäßigkeiten in den Wand und Deckenoberflächen über den Ö Norm gemäßen Qualitätsanspruch gegeben.

Von den vorstehenden Ausführungen ausgenommen sind der Bereich der Marschall Stiege und die Flächen der Parteiklubs in denen historisch wertvolle Wandverzierungen vorhanden sind. Diese werden nicht restauriert oder renoviert und verbleiben im Ist-Zustand.

#### **III.1.1.1.1 Wandbelag in WC's, Sanitärräumen und Teeküchen**

In den WC's und Sanitärräumen keramische Fliesen, einfarbig glänzend, Format ca. 15x15 cm, Standardlieferfarbe auf Vorschlag des Architekten, Verlegung bis zur Zargenoberkante. Fugen farblich zu den Fliesen abgestimmt. Über dem Waschtisch fliesenbündig versetzter Spiegel.

In den Teeküchen ein Fliesenspiegel im Format 15 x 15 cm, ab der Arbeitsplattenoberkante ca. 60 cm hoch.

### **III.1.1.2 BODENBELÄGE BÜROGENUTZTER FLÄCHEN**

#### **III.1.1.2.1 Holzboden in Büroräumen und internen Gangflächen**

Bestehende Parkettböden werden, so eine Erhaltung aus denkmalpflegerischer als auch aus wirtschaftlicher Sicht gerechtfertigt ist, bodentischlermäßig repariert, neu geschliffen, versiegelt und mit neuen Holzsockelleisten versehen. Farbdifferenzen und Abnutzungsspuren in der Einzelfläche sind auch nach der Überarbeitung möglich und unterstreichen die historische Bedeutung des Gebäudes.

Neue Parkettböden, Holzart Eiche, geschliffen und versiegelt, in Format und Verlegemuster (Fischgrät) dem Bestand angepasst – jedoch keine Randfriesbretter. Je nach konstruktiver Notwendigkeit oder im freien Ermessen des Vermieters entweder auf Estrich geklebt oder auf Polsterhölzer/ Blindboden genagelt, umlaufend Holzsockelleisten (Schweizerleisten).

#### **III.1.1.2.2 Steinboden in internen Gangflächen**

Der vorhandene Steinplattenbelag wird gereinigt, lockere Platten werden fixiert, die Verfugung wird übergangen, defekte Platten werden, so denkmalpflegerisch vertretbar, getauscht.

Im Bereich des, vor dem neuen Stiegenhaus D entstehenden, Vorräume werden neue Solnhofer Steinplatten, dem Bestand im Format angepasst, verlegt. Darüber hinaus ist keine Ausführung von neuen Steinböden im 1. Obergeschoß vorgesehen.

#### **III.1.1.2.3 Bodenbelag in Waschräumen und WC's**

Feinsteigzeugplatten, Format ca. 30/30, Standardlieferfarbe auf Vorschlag des Architekten. So es die historische Unregelmäßigkeit der Wandstellungen verlangt, diagonal verlegt. Fugen farblich zum Plattenbelag abgestimmt.

#### **III.1.1.2.4 Bodenbelag in Teeküchen und technischen Nebenräumen**

Linolbelag auf Betonestrich geklebt, umlaufend Sockelprofil, Standardlieferfarbe des Bodenbelages abgestimmt auf umgebendes Bodenmaterial angrenzender Räume, gemäß Vorschlag des Architekten. Die eingeplanten Technikräume ermöglichen die elektrische Verteilung aus den Installationsschächten, wartungsfreundlich Oberputz in Kabelkanälen und Kabeltassen.

### **III.1.1.3 INTERNE TÜREN**

Türen - soweit vorhanden und erhaltungswürdig – werden unter Beibehaltung des Sturzes und der Durchgangslichte saniert oder erneuert. Neue Türen im Büro-, Gang- bzw. Eingangsbereich der Bestandsgeschosse werden als ein- oder zweiflügelige Holzinrentüren mit Füllungen, Aufdoppelungen bzw. glatt ausgeführt. Als Standardschalldämmmaß für neue Türen gelten die Werte der Ö-Norm 8115/2 für „zwischen Aufenthaltsräumen innerhalb von Betriebseinheiten“ ( $R_w = 28$  dB).

Beschläge und Bänder werden übergeben bzw. repariert, bei Neuherstellungen von Türen werden vorhandene bzw. dem Bestand angepaßte Bänder verwendet. Neue Beschläge für Türen werden auf Vorschlag des Architekten bemustert.

Zylinderschlösser und Sperrsystemanlagen für Zugangstüren zu den einzelnen Mieteinheiten als auch zu den internen Räumen werden nicht vom Vermieter getragen.

### **III.1.1.4 HEIZUNG**

#### **III.1.1.4.1 Wärmeverteilung und -abgabe**

Die Wärmeabgabe in den Büros und sonstigen Räumen die lt. Wärmebedarfsberechnung mit einer Heizung auszustatten sind, erfolgt mit Konvektoren. Vorgaben der Ö-Norm M 7500 i.g.F. werden eingehalten.

Als Heizkörper kommen Flachheizkörper aus Stahl, weiß lackiert (ähnlich RAL 9010) zur Ausführung. Alle Heizkörper werden mit Radiatorregulier- und -absperrentilen mit Feineinstellung ausgerüstet. Die Regulierung der Raumtemperatur wird über Thermostatköpfe bewerkstelligt.

### **III.1.1.5 LÜFTUNGSANLAGE**

#### **III.1.1.5.1 Zu- u. Abluft nicht natürlich belüfteter Gänge und Räume**

Innenliegende Gänge ohne natürliche Lüftungsmöglichkeit (z.B. Fenster) werden mit einer mechanisch unterstützten Zu- und Abluftführung entsprechend Ö-Norm H 6000 i.g.F. versorgt. Abstellräume werden mit einer mechanisch unterstützten Entlüftung ausgestattet.

Die Lüftungszentralen werden im Keller bzw. im Dachgeschoß in Haustechnikräumen situiert. Die Außenluft wird entweder vom Dach oder aus dem Hof angesaugt.

Die Dimensionierung der Zu- und Abluftmengen erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorschriften und behördlicher Auflagen.

### **III.1.1.5.2 Lüftung innenliegender Naßgruppen**

Über ein Abluftkanalsystem werden jeweils die übereinanderliegenden Naßgruppen zusammengefaßt und über Einzelraum-Ventilatoren über Dach entlüftet. Diese Abluftventilatoren werden über Lichtschalter mit Nachlaufrelais angesteuert.

### **III.1.1.6 KÜHLUNG**

Es ist nur für den Bereich des Landtagsitzungsaaes eine Wiederanbindung der Lüftungsanlage mit Stützkühlung an die im Keller / Haustechnikbereich situierte Klimaanlage vorgesehen. Dies ist nur ein Ersatz der vorhandenen Haustechnik, der durch den Umbau der Regelgeschoße für die Nutzung durch das Aussenministerium notwendig wird.

Für alle anderen im Mietbereich des Landes Niederösterreich stehenden Flächen ist keinerlei Kühlung / Luftkonditionierung vorgesehen.

### **III.1.1.7 SANITÄRAUSSTATTUNG**

#### Waschräume:

Waschbecken aus Sanitärporzellan Laufen Object mit Einloch-Einhebelmischer Fabrikat Hansa oder gleichwertig lt. Bemusterung. Samt Eckventilen und Siphon und sonstigen Ausstattungsgegenständen (z.B. Seifenspender, Papierhandtuchspender).

#### WC/Pissoiranlagen:

Hänge-WC-Schalen aus Sanitärporzellan Laufen Object oder gleichwertig lt. Bemusterung, mit Unterputzspülkasten mit Spartaste, Sitzbrett mit Deckel und Papierrollenhalter, Pissoirschalen aus Sanitärporzellan Laufen Object oder gleichwertig lt. Bemusterung, mit Annäherungselektronik gesteuert (jedes Pissoir eigene Steuerung).

#### Teeküchen:

Rohinstallation (Abfluß- und Kaltwasseranschluß) mit Eckventilen für eine Spüle. Vermieterseitig wird im 1. Obergeschoß je Teeküche ein Standard-Miniküchenblock (2 E-Herdplatten, Spüle, Kühlschrank) vorgesehen.

### **III.1.1.8 ELEKTROAUSSTATTUNG**

#### Büroräume:

Den baulichen Gegebenheiten entsprechend, erfolgt die Elektroinstallation in Fensterbankkanälen aus Kunststoff, oder alternativ unter Putz oder in Unterflurkanälen im Fußboden. Die Auswahl der Installationsführung ist vom baulichen Bestand sowie technisch – wirtschaftlichen Gesichtspunkten abhängig und liegt beim Vermieter.

Die Anspeisung der Arbeitsplätze (Stark- und Schwachstromversorgung) erfolgt von Unterputzdosen aus oder über die neuen Fensterbankkanäle etc. wie vor beschrieben.

Jeder Arbeitsplatz enthält folgende Grundaustattung:

- 2 Stück Schukosteckdosen 240V für Bürogeräte,
- 2 Stück Schukosteckdose 240V für EDV-Geräte (gefärbte Zentralstücke),
- 2 Stück Leerdosen für EDV und Telefon.

Für Reinigungsgeräte werden zusätzliche Schukosteckdosen angeordnet.

In sämtlichen Büros werden in den Decken nur Lichtauslässe oder alternativ Wandauslässe vorgesehen.  
In den Gängen, Waschräumen, WCs, Teeküchen und Abstellräumen werden sämtliche E-Auslässe für die erforderlichen Einrichtungen sowie die Beleuchtungskörper fix installiert.  
Hinsichtlich der Beleuchtungsstärke und Leuchtaufteilung gilt Ö-Norm O 1040 i.g.F. nur für die als Büroräume definierten Bereiche.  
Für die TV-, EDV- und Telekommunikationsverkabelungen wird die Leerverrohrung vorgerichtet.

### III.2 PRUNKRÄUME

Die gemäß Einreichplan als Besprechungsräume bezeichneten Prunkräume als auch die, der als „Klubflächen“ ausgewiesenen Raumfolgen im 1. Obergeschoß erfahren überwiegend eine Überarbeitung der vorhandenen technischen Einrichtungen. Das bedeutet, dass der aus der Vergangenheit vorhandene Standard erhalten bleibt. Elektroauslässe, Schalter, Stecker werden gemäß gültiger ÖVE Vorschriften an den schon im Bestand vorhandenen Stellen erneuert. Vorhandene TV, EDV und Telefonanschlüsse werden, unter Ausnutzung der bestehenden Leitungsführungen, einheitlich leerverrohrt, zur mieterseitigen Verkabelung vorbereitet.

Die im Landtagsitzungsraum vorhandene Lüftungsanlage samt Stützkühlung wird an ein neu errichtetes Luftkonditionierungsgerät im Haustechnik Keller angeschlossen. Die übrigen Räume sind im Bestand mit keinen Lüftungs- oder Klimageräten ausgestattet und werden daher nicht diesbezüglich ausgerüstet.

Sicherheitseinrichtungen beschränken sich auf die Erneuerung der zum Teil vorhandenen Fluchtwegbeleuchtung und des Tausches von Feuerlöschern, es ist keine Brand-, Rauch- oder Einbruchwarnanlage vorgesehen. Vorhandene Türen werden fischlermäßig gemäß Grundausstattung repariert, so nicht im Bestand vorhanden, ist kein Schall oder Brandschutz vorgesehen. Die Räume werden im bestehenden optischen Erhaltungszustand und Erscheinungsbild übergeben, das bedeutet, es ist keine Restaurierung aller vorhandenen Wand-, Decken- und Gewölbeoberflächen samt allen Zierelementen, frescant bemalten

Flächen, Stukkolustro (Kunstmarmor), Steinteilen und Verkleidungen, Parapetverkleidungen, Zierbalken oder Kassettendecken, Stuck, sonstigen Malereien, Stoffbespannungen, Tapeten etc. vorgesehen.

Die aus dem Bestand geborgenen und sichergestellten bzw. vor Ort geschützten, Beleuchtungskörper (u.a. Kristallluster) werden neu elektrisch angeschlossen, als Schnittstelle zwischen Neuverkabelung in der Wand und Weiterleitung im verbleibenden Bestand (Leuchte) wird die vorhandene Lusterklemme der Leuchte definiert. Der Vermieter übergibt und der Mieter übernimmt diese Leuchten zu seinen weiteren Lasten und Erhaltungspflichten, in nicht näher definiertem und versprochenem Erhaltungs- bzw. elektrischem Zustand.

Die im Bauablauf vorgesehene Reinigung beschränkt sich auf eine sogenannte bauliche Feinreinigung, die keinerlei Abdecken oder Entfernen von historischen Verschmutzungen an z.B. frescant bemalten Flächen, Stukkolustro (Kunstmarmor), Steinteilen und Verkleidungen, Parapetverkleidungen, Zierbalken oder Kassettendecken, Stuck und sonstig vorhandenen Zierelementen, allenfalls vorhandenen sonstigen Malereien, Stoffbespannungen, Tapeten und den, aus dem Bestand geborgenen und sichergestellten bzw. vor Ort geschützten, Beleuchtungskörpern etc. beinhaltet.

Fenster und Türen werden gemäß dem Leistungspaket der Grundausstattung saniert, Fenster erhalten keinen Sonnenschutz, die Verglasung erfolgt, gemäß Bestand, in einfachem Tafelglas (nicht bruch- bzw. splittersicher).

Auf die im Erdgeschoß befindliche Landhauskapelle, als auch die Marschall – Stiege wird im Abschnitt „Erdgeschoß“ eingegangen.

### **III.2.1 Böden der Prunkräume**

In den Prunkräumen und den zugehörigen Nebenflächen, erfolgt die Sanierung nach technischen bzw. wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Das bedeutet, es werden die bestehenden Parkettböden gereinigt, oder bodentischlermäßig repariert, neu geschliffen, versiegelt und teilweise mit neuen Holzsockelleisten versehen bzw. ergänzt. Farbdifferenzen und Abnutzungsspuren in der Einzelfläche sind auch nach der Überarbeitung möglich und unterstreichen die historische Bedeutung des Räumlichkeiten.

Im Landtagsitzungssaal wird ein neuer Parkettboden, Holzart Eiche, in Format und Verlegemuster (Fischgrät) dem Bestand der umliegenden Säle angepasst auf die vorhandenen Polsterhölzer/ Blindboden genagelt. Die Oberfläche wird geschliffen und versiegelt, umlaufend werden Holzsockelleisten angebracht.

### **III.3 ZUSATZANFORDERUNGEN**

#### **III.3.1 Änderung der Raumteilung**

Im hofseitigen Bereich zwischen Stiege B und C wird die vorhandene Raumteilung durch Einbau von neuen WC-Gruppen, einer Cateringküche sowie eines Büro und Vorräumbereiches geändert. Zwischenwände werden gemäß vor angeführtem Bauprogramm in Gipskarton ausgeführt, der Vorräumbereich wird teilweise mit einer Glastrennung versehen. Der Fußbodenaufbau wird zur Gänze neu in Parkett bzw. den Naßräumen entsprechend in Feinsteinzeug ausgeführt.

Im Bereich der Mieteinheit, Zugang über die Stiege A („Top Landhausgasse“), ist die bestehende Raumteilung gemäß Entwurfsplan zur Studie zu ändern, die Trennwand zwischen Büroräumen und vorgelagertem Gang wird teilweise in Glas ausgeführt.

#### **III.3.2 EDV - Verteiler:**

Schaffung eines Stockwerkverteilterraumes für die Anbindung der Nutzerbereiche Land Niederösterreich, Klubs und Besprechungsräumlichkeiten (Prunkräume).

#### **III.3.3 Vorräum-Teeküche zu Klubbereich:**

Schaffung eines gemeinsamen Vorräumbereiches mit einer integrierten Teeküche zu den Klubräumlichkeiten.

#### **III.3.4 Elektroinstallation**

Ausstattung aller Nutzungseinheiten mit Büroleuchten unter Berücksichtigung, dass die im Bestand geborgenen bzw. gesicherten Beleuchtungskörper u.a. in den Prunkräumen, wieder ordnungsgemäß angeschlossen werden.

Sämtliche EDV- Verkabelungen gemäß dem Weißbuch über EDV Verkabelung der Niederösterreichischen Landesregierung und Telekommunikationsverkabelungen sowie TV-Verkabelung gemäß den Festlegungen zur Studie der Domusplan.

Die Lt. Plan und Text zur Studie von Domusplan beschriebene Aufwärmküche, bzw. die als Frischeinsel definierte Fläche ist mit Geräten wie folgt auszustatten (3 Gewerbekühlschränke, 2 Wärmeplatten, 1 Gastrogeschirrspüler, 2 Gläsergeschirrspüler, 1 Mikrowelle,)

## **IV. ERDGESCHOSS**

### **IV.1 GRUNDAUSSTATTUNG**

#### **IV.1.1 MIETEINHEITEN**

Die Grundausrüstung sieht für das Erdgeschoß lt. Mietvertrag eine Ausstattung als Edelrohbau vor. Im Folgenden wird dieser Edelrohbau, u.a. bezogen auf die einzelnen Nutzungseinheiten definiert.

##### **IV.1.1.1 Wände und Decken im Erdgeschoß**

Per Definition eines Edelrohbaus sind die vorhandenen Bestandswände und Decken nach Einbauten der Haustechnik, statisch erforderlichen Verstärkungen etc. wieder malerfertig verputzt, bzw. der Bestandsputz/Oberfläche wieder malerfertig ergänzt.

Bedingt durch den historisch gewachsenen Zustand des Gebäudes sind Unregelmäßigkeiten in den Wand und Deckenoberflächen gegeben. Fehlende oder beschädigte Zierelemente (Stuck und dergleichen) werden nicht überarbeitet oder ergänzt.

Raumteilungen sind nur in Form der lt. Plan vorgegebenen Bestandswände und den neu errichteten Zwischenwänden für WC's/Waschräume vorgesehen. Die weitere Unterteilung der vorgegebenen Flächen obliegt dem Mieter.

Zwischendecken aus Gipskartonplatten oder dergleichen, die nicht aus dem Bedingnis des Brandschutzes von Installationsführungen oder von statisch konstruktiven Einbauten notwendig sind, sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges „Edelrohbau“. Bestehende Deckenuntersichten werden in Berücksichtigung des Bestandes geschlossen.

#### **IV.1.1.2 Wände in WC's, Sanitärräumen und Teeküchen**

Wandstellungen (entweder Gipskartonständerwände oder keramische Ziegel nach Vorgabe der Generalplaner Arge Lindner/tbw) sind gemäß den Plänen der Architekten errichtet und verfliesungsfertig verspachtelt bzw. verputzt. Die Aufbringung einer Feuchtigkeitsisolierung und der ggf. vom Nutzer gewünschten Fliesen, ist nicht im Leistungspaket Edelrohbau enthalten.

#### **IV.1.1.2 Böden der Mietflächen im Erdgeschoß**

##### Top E01 – Lakis Arbeitsplätze:

Betonestrich als Vorbereitung für die mieterseitige Aufbringung eines Gehbelages in Büroflächen und im Bereich von lt. Plan vordefinierten Nassräumen für die mieterseitige Aufbringung einer Feuchtigkeitsisolierung und z.B. keramischen Platten.

##### Top E02 – Blau-Gelbe Galerie:

Betonestrich als Vorbereitung für die mieterseitige Aufbringung eines Gehbelages und im Bereich von lt. Plan vordefinierten Nassräumen für die mieterseitige Aufbringung einer Feuchtigkeitsisolierung und z.B. keramischen Platten.

##### Top E03 – Lager und Manipulationsbereiche:

Betonestrich im Bereich der ehem. Küche als Vorbereitung für die mieterseitige Aufbringung eines Gehbelages und im Bereich von lt. Plan vordefinierten Nassräumen für die mieterseitige Aufbringung einer Feuchtigkeitsisolierung und z.B. keramischen Platten. In den übrigen Flächen im Anschluß an die Landhauskapelle verbleibt der bestehende Steinplattenbelag samt allfälligen Niveauunterschieden.

#### Top E04 – Stiftungsverwaltung:

Betonestrich aus dem Bestand bzw. als Neuherstellung nach Abbruchmassnahmen als Vorbereitung für die mieterseitige Aufbringung eines Gehbelages und im Bereich von lt. Plan vordefinierten Nassräumen für die mieterseitige Aufbringung einer Feuchtigkeitsisolierung und z.B. keramischen Platten.

#### Top E05:

Betonestrich aus dem Bestand bzw. als Neuherstellung nach Abbruchmassnahmen als Vorbereitung für die mieterseitige Aufbringung eines Gehbelages und im Bereich von lt. Plan vordefinierten Nassräumen für die mieterseitige Aufbringung einer Feuchtigkeitsisolierung und z.B. keramischen Platten.

### **IV.1.1.3 INTERNE TÜREN**

#### Allgemeine Anmerkung für alle Nutzungseinheiten:

Generell sind im Leistungspaket Edelrohbau nur die Eingangstüren der einzelnen Nutzungseinheiten (Miettops) lt. Grundausrüstung Gesamtprojekt gemäß den baurechtlichen Auflagen entsprechend T30, vorgesehen. Darüber hinaus sind nur Türen in T 30 - Qualifikation bei Brandabschnittsgrenzen, die dem Vermieter gemäß baubehördlicher Vorschriften auferlegt wurden, enthalten. Bei Neuherstellungen von Türen werden vorhandene bzw. dem Bestand angepaßte Bänder verwendet. Neue Beschläge für Türen werden auf Vorschlag des Architekten bemustert. Schloß und Sperranlagen für Zugangstüren zu den einzelnen Mieteinheiten als auch zu den internen Räumen werden nicht vom Vermieter getragen.

Allenfalls im Bestand der Nutzungseinheiten vorhandene Türen, die auf ausdrücklichen Wunsch und Auftrag vom Mieter in Situ weiterverwendet werden können, verbleiben und werden im Rahmen von zu definierenden Zusatzerfordernissen des Mieters, nach Kostenbekanntgabe durch den Vermieter, zu Lasten des Mieters repariert.

Mauerwerksöffnungen werden gemäß Plan hergestellt und sind Ö-Norm gemäß zum nachträglichen Versetzen von Türstöcken geeignet, die Ausführung von Blindstöcken ist nicht vorgesehen.

#### **IV.1.1.4 HEIZUNG**

Die Wärmeabgabe in den Büros und sonstigen Räumen die lt. Wärmebedarfsberechnung mit einer Heizung auszustatten sind, soll mit Konvektorheizkörpern erfolgen. Vermieterseitig werden für Normheizkörper die Anschlussarmaturen (Vor- und Rücklaufabsperrentil) vorgesehen. Heizkörper samt Thermostatventilen sind vom Mieter zu tragen.

#### **IV.1.1.5 LÜFTUNGSANLAGE**

##### **IV.1.1.5.1 Zu- u. Abluft nicht natürlich belüfteter Gänge und Räume**

Innenliegende Gänge ohne natürliche Lüftungsmöglichkeit (z.B. Fenster) werden mit einer mechanisch unterstützten Zu- und Abluftführung entsprechend Ö-Norm H 6000 i.g.F. versorgt. Abstellräume werden mit einer mechanisch unterstützten Entlüftung ausgestattet.

Diese Lüftungsleitungen sind als Vorkehrung für die weitere, dem Mieter obliegende Weiterführung zu den Auslasspunkten (z.B. Tellerventil- oder Drallauslässe) ausgeführt.

Die Lüftungszentralen werden im Keller bzw. im Dachgeschoß in Haustechnikräumen situiert. Die Außenluft wird entweder vom Dach oder aus dem Hof angesaugt.

Die Dimensionierung der Zu- und Abluftmengen erfolgt entsprechend den Planvorgaben (Grundriß – Nutzungsstudie der Domus-Plan) und den daraus resultierenden gesetzlichen Vorschriften und behördlicher Auflagen.

##### **IV.1.1.5.2 Lüftung innenliegender Naßgruppen**

Über ein Abluftkanalsystem werden jeweils die übereinanderliegenden Naßgruppen zusammengefaßt und die Vorkehrungen für den Anschluß von Einzelraum-Ventilatoren geschaffen. Diese Abluftventilatoren sowie deren Steuerung (z.B. über Lichtschalter mit Nachlaufrelais) sind vom Mieter zu tragen.

#### **IV.1.1.6 KÜHLUNG**

Es ist für den Bereich des Erdgeschosses keinerlei Kühlung / Luftkonditionierung vorgesehen.

#### **IV.1.1.7 SANITÄRAUSSTATTUNG**

Waschräume, WC/Pissoiranlagen, Teeküchen:

Rohinstallation (Abfluß- und Kaltwasseranschluß) mit Eckventilen, Kanalanschluß. Keinerlei sonstige Sanitärkeramik, Armaturen, Boiler, Ventilsteuerungen und Ausstattung mit Miniküchenblöcken.

#### **IV.1.1.8 ELEKTROAUSSTATTUNG**

Für alle Nutzungseinheiten (Miettops) im Erdgeschoß ist in der Nähe der zugehörigen Eingangstür ein E – Verteilerkasten vorgesehen. Je nach baulicher Gegebenheit wird dieser in Unter- oder Oberputzausführung errichtet. Die Ausstattung beinhaltet nur die Stromzuleitung aus dem hausallgemeinen E-Verteilerraum. Die weitere Komplettierung mit FI- und LS Schaltern obliegt dem Mieter. In die, gemäß Studie der Domusplan ausgewiesenen Räume werden Leerverrohrungen für den Stromanschluß, die TV-, EDV- und Telekommunikationsverkabelungen an jeweils einen, im Grundrissplan zu definierenden Punkt geführt. Die Weiterleitung in z.B. Kabelkanälen, als auch jedwede Verkabelung, Schalter, Steckdosen etc. ist vom Mieter zu tragen.

### **IV.2 PRUNK- UND SAKRALRAUM**

#### **IV.2.1 LANDHAUSKAPELLE**

Für die im Erdgeschoß befindliche Landhauskapelle ist nur eine Erneuerung des elektrischen Anschlusses und die Umlegung der vorhandenen Heizungsleitungen an das Fernwärmeversorgte Heizsystem sowie die grundaustattungsgemäße Überarbeitung der Eingangstür vorgesehen. An Boden, Wänden oder Gewölben, sowie der vorhandenen Ausstattung mit beweglichem Mobiliar sind keinerlei Maßnahmen vorgesehen.

## **IV.2.2 MARSCHALLSTIEGE**

Es ist nur eine Erneuerung des elektrischen Anschlusses, der Lichtschalter und der Verkabelung der bestehenden Beleuchtung (Kandelaber) unter der Voraussetzung der Abwägung der technischen Notwendigkeit. Grundaustattungsgemäße Überarbeitung der Eingangstür, an Boden, Wänden oder Decken, insbesondere auch der Stufenanlage samt Balustraden sind keinerlei restaurierende Maßnahmen vorgesehen.

## **IV.3 ZUSATZANFORDERUNGEN**

### **IV.3.1 Top E01 – LAKIS Arbeitsplätze**

Fußbodenbelag Linol mit Sockelprofil versehen. Ausstattung der WC-Gruppen mit dem Standardfliesenprogramm an Boden und Wänden lt. vor angeführter Grundaustattung. Abgehängte Gipskartondecken in der WC-Gruppe gemäß Grundaustattung Gesamtprojekt. Abgehängte Gipskartondecke bzw. überarbeitete Gewölbeflächen. Innentüren gemäß Grundaustattung Gesamtprojekt. Alle Wand und Deckenflächen lt. Grundaustattung Gesamtprojekt gespachtelt und gemalt. Schließ und Sperrsystem für die Eingangstür und alle internen Türen. Sonnen und Sichtschutz in Form von Vertikallamellenstores an den Fenstern.

### **IV.3.2 EDV - Landesserver und Poststelle**

Abteilung eines Raumes von der Top E04 zur Nutzung als zentrale Posteingangs bzw. Sammelstelle mit einem Zugang aus dem hausallgemeinen Gang/Einfahrtsbereich. Decken und Wandflächen lt. Grundaustattung gespachtelt und gemalt. Fußbodenbelag Keramische Platten mit Kehrsockel der Grundaustattung.

Adaptierung eines Teiles der Gangfläche zu einem EDV – Serverraum. Wandflächen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m, sowie die Bodenfläche ist mit Fliesenmaterial der Grundausrüstung verflies. Restliche Wandflächen und Decke lt. Grundausrüstung gespachtelt und gemalt.

Schließ und Sperrsystem für die Eingangstür und alle internen Türen.

### **IV.3.3 Kühlung EDV - Landesserver und Etagenverteiler**

Der im Erdgeschoß situierte Landes EDV – Server sowie die Sub – EDV Anbindungen werden mit Einzelklimaanlagen (FanCoilgeräte) ausgestattet. Diese werden über ein im Keller situiertes, unabhängig von dem, den Mieter BmfaA bzw. dem, den Landtagsitzungsraum versorgenden Kaltwassererzeuger, Kälteaggregat versorgt. Die Rückkühlung erfolgt über eigene Rückkühler, die im Dachbereich aufgestellt werden.

Die Steuerung erfolgt über, in den EDV Räumen situierte Raumthermostate.

Diese Zusatzanforderung gilt nicht für den Serverraum der als „Top Landhausgasse“ bezeichneten Mieteinheit.

### **IV.3.4 Top E02 – Blau-Gelbe Galerie**

Fußbodenbelag Parkett mit Sockelprofil (Schweizerleiste) versehen, geschliffen und geölt. Ausstattung der WC-Gruppen mit dem Standardfliesenprogramm an Boden und Wänden lt. vor angeführter Grundausrüstung. Zusätzlich Schaffung eines behindertengerechten WC. Raumabtrennung für ein Büro und einen Lagerbereich (Archiv). Abgehängte Gipskartondecken in der WC-Gruppe gemäß Grundausrüstung Gesamtprojekt. Abgehängte Metallgewebebedecke oder alternativ Akustikdecke. Innentüren gemäß Grundausrüstung Gesamtprojekt. Alle Wand und Deckenflächen lt. Grundausrüstung Gesamtprojekt gespachtelt und gemalt.

Portalkonstruktion mit Windfangfunktion im Bereich des Hofzuganges. Mobile Stellwände samt Möglichkeit diese in einem Nischenverbau zu verstauen. Vitrine oder ggf. Schaufenster im Eingangsbereich. Schließ und Sperrsystem für die Eingangstür und alle internen Türen.

### **IV.3.5 Top E03 – Manipulationsfläche**

Einbau einer Bediensteten Umkleide und WC Anlage, Ausstattung der WC-Gruppen mit dem Standardfliesenprogramm an Boden und Wänden lt. vor angeführter Grundausrüstung. Innentüren gemäß Grundausrüstung Gesamtprojekt. Alle Wand und Deckenflächen lt. Grundausrüstung Gesamtprojekt gespachtelt und gemalt. Schließ und Sperrsystem für die Eingangstür und alle internen Türen.

#### **IV.3.6 E04 – Stiftungsverwaltung**

Im Bereich der Mieteinheit, Zugang über die Stiege A („Top Landhausgasse“), ist die bestehende Raumteilung gemäß Entwurfsplan zur Studie zu ändern, die Trennwand zwischen Büroräumen und vorgelagertem Gang wird teilweise in Glas ausgeführt. Türdurchgänge (lichte Öffnungen) werden behindertengerecht ausgeführt. Zusätzlich Schaffung eines behindertengerechten WC. Zwischenwände werden gemäß Bauprogramm Gesamtprojekt in Gipskarton ausgeführt, der Vorrumbereich wird teilweise mit einer Glastrennung versehen. Abgehängte Gipskartondecke bzw. überarbeitete Gewölbeflächen. Innentüren gemäß Grundausrüstung Gesamtprojekt. Alle Wand und Deckenflächen lt. Grundausrüstung Gesamtprojekt gespachtelt und gemalt. Der Fußbodenbelag von Büro und Gangflächen wird zur Gänze in Linol bzw. den Naßräumen entsprechend in Feinsteinzeug ausgeführt. Sonnen und Sichtschutz in Form von Vertikallamellenstores an den Fenstern. Schließ und Sperrsystem für die Eingangstür und alle internen Türen.

#### **IV.3.7 Top E05 – Nutzer vakant**

Durch Abbruch eines Teiles der best. Wandteilungen bzw. Neuherstellung gemäß Studie, wird eine neue Raumteilung geschaffen. Ausstattung der WC-Gruppen mit dem Standardfliesenprogramm an Boden und Wänden lt. vor angeführter Grundausrüstung. Abgehängte Gipskartondecke bzw. überarbeitete Gewölbeflächen. Innentüren gemäß Grundausrüstung Gesamtprojekt. Alle Wand und Deckenflächen lt. Grundausrüstung Gesamtprojekt gespachtelt und gemalt. Der Fußbodenbelag von Büro und Gangflächen wird zur Gänze in Linol bzw. den Naßräumen entsprechend in Feinsteinzeug ausgeführt. Schließ und Sperrsystem für die Eingangstür und alle internen Türen.

### IV.3.8 Sanitärinstallation

Ausstattung der im Erdgeschoß gelegenen und als Edelrohbau definierten Nutzungseinheiten (Miettops E01, E02, E03, E04, E05) gemäß Grundausstattung des 1. Obergeschosses und wie in dem, der Studie beigelegten Grundrissplan ersichtlich.

#### Waschräume:

Waschbecken aus Sanitärporzellan Laufen Object mit Einloch-Einhebelmischer Fabrikat Hansa oder gleichwertig lt. Bemusterung. Samt Eckventilen und Siphon und sonstigen Ausstattungsgegenständen (z.B. Seifenspender, Papierhandtuchspender).

#### WC/Pissoiranlagen:

Hänge-WC-Schalen aus Sanitärporzellan Laufen Object oder gleichwertig lt. Bemusterung, mit Unterputzspülkasten mit Spartaste, Sitzbrett mit Deckel und Papierrollenhalter, Pissiorschalen aus Sanitärporzellan Laufen Object oder gleichwertig lt. Bemusterung, mit Annäherungselektronik gesteuert (jedes Pissior eigene Steuerung).

#### Teeküchen:

Standard-Miniküchenblock (2 E-Herdplatten, Spüle, Kühlschrank) vorgesehen.

### IV.3.9 Allgemein für alle Nutzungseinheiten

Verbindungsmöglichkeit über einen Technikraum im Keller der einzelnen Nutzungseinheiten (Miettops) durch eine Leerverrohrung.

### IV.3.10 Elektroinstallation

Ausstattung aller Nutzungseinheiten mit Büroleuchten unter Berücksichtigung, dass die im Bestand geborgenen bzw. gesicherten Beleuchtungskörper wieder ordnungsgemäß angeschlossen werden.

Sämtliche EDV- Verkabelungen gemäß dem Weißbuch über EDV Verkabelung der Niederösterreichischen Landesregierung und Telekommunikationsverkabelungen, TV - Verkabelungen gemäß den Festlegungen zur Studie der Domusplan.

Ausstattung der im Erdgeschoß gelegenen und als Edelrohbau definierten Nutzungseinheiten (Miettops E01, E02, E03, E04, E05) gemäß Grundausstattung des 1. Obergeschosses und in dem, der Studie beigelegten Grundrissplan ersichtlich.

#### Bürräume:

Den baulichen Gegebenheiten entsprechend, erfolgt die Elektroinstallation in Fensterbankkanälen aus Kunststoff, oder alternativ unter Putz oder in Unterflurkanälen im Fußboden. Die Auswahl der Installationsführung ist vom baulichen Bestand sowie technisch – wirtschaftlichen Gesichtspunkten abhängig und liegt beim Vermieter.

Die Anspeisung der Arbeitsplätze (Stark- und Schwachstromversorgung) erfolgt von Unterputzdosen aus oder über die neuen Fensterbankkanäle etc. wie vor beschrieben.

Jeder Arbeitsplatz enthält folgende Grundausstattung:

- 2 Stück Schukosteckdosen 240V für Bürogeräte,
- 2 Stück Schukosteckdose 240V für EDV-Geräte (gefärbte Zentralstücke),
- 2 Stück Steckdosen für EDV und Telefon.

Für Reinigungsgeräte werden zusätzliche Schukosteckdosen angeordnet.

In sämtlichen Büros werden in den Decken nur Lichtauslässe oder alternativ Wandauslässe, vorgesehen.

In den Gängen, Waschräumen, WCs, Teeküchen und Abstellräumen werden sämtliche E-Auslässe für die erforderlichen Einrichtungen sowie die Beleuchtungskörper fix installiert.

Hinsichtlich der Beleuchtungsstärke und Leuchtaufteilung gilt Ö-Norm O 1040 i.g.F. nur für die als Büroräume definierten Bereiche.

## **V. KELLER**

### **V.1 GRUNDAUSSTATTUNG**

#### **V.1.1 KELLERLAGER UND ABSTELLRÄUME**

Die Kellerräumlichkeiten werden für die vorgesehenen untergeordneten Nutzungen - Kellerabteile, Lagerräume (es ist vom Mieter keine Lagerung verderblichen oder feuchteempfindlichen Lagergutes vorgesehen) adaptiert. Bestehende Böden werden großteils erhalten und mit staubbindenden Anstrichen für eine durchschnittliche mechanische Belastung (keine Laufrollenbelastung von z.B. Palettenwagen) versehen. Neue Böden entsprechen der Qualität eines staubfest versiegelten Estrichs. Wandflächen werden, gemäß den Vorgaben der Bauphysik – Entfeuchtungs- und Entsalzungsmaßnahmen – entweder fugendeckend patschokkiert oder aber als „Sichtziegelfläche“ ohne Anspruch auf jedwede Staubfreiheit oder Hinderung des Nachrieselns von Fugenmörtelanteilen ausgeführt. Wandfärbelungen sind nur in den Neubau- und Bestandsbetonflächen vorgesehen.

##### **V.1.1.1 KELLERFENSTER**

Bestehende Fenster werden repariert und neu lackiert. Bestehende Beschläge werden wieder gängig gemacht, fehlende oder irreparabel defekte werden, dem Bestand angeglichen, durch neue Beschläge ersetzt. Fenster, deren Reparatur nicht mehr wirtschaftlich ist, werden neu mit lackierter Oberfläche angefertigt.

##### **V.1.1.2 TÜREN**

Zugangstüren zu den einzelnen Kellerräumen werden entweder aus dem Bestand repariert oder durch neue Türen ersetzt. Es ist keine Brandschutzausführung vorgesehen. Oberflächen sind in den Standardlieferfarben der Hersteller lackiert.

### **V.1.1.3 HAUSTECHNIK**

#### **V.1.1.3.1 Heizungsanlage**

Es ist keine Beheizung im Bereich der Kellerlager und Abstellräume vorgesehen.

#### **V.1.1.3.2 Wasserversorgung**

Es sind keine Wasserentnahmestellen im Bereich der Kellerlager und Abstellräume vorgesehen.

#### **V.1.1.3.3 Kanalisation**

Es sind keine Kanalanschlüsse im Bereich der Kellerlager und Abstellräume vorgesehen.

#### **V.1.1.3.4 Elektro Ausstattung**

Die Elektroinstallation wird neu, generell in Oberputzausführung errichtet. Steckdosen (nur 240 Volt) werden für Reinigungszwecke vorgesehen Die Beleuchtung erfolgt mit einfachem Standard auf Gestaltungsvorschlag des Architekten. Die Schaltung der gesamten Beleuchtung erfolgt über Minutenlichttaster.

#### **V.1.1.3.5 LÜFTUNG**

Die Be und Entlüftung erfolgt einerseits unter Ausnutzung thermischer Konvektion über die bestehenden Kellerfenster bzw. mit mechanischer Unterstützung für die innenliegenden Räume ohne Anbindung an eine natürliche Lüftungsmöglichkeit.

### **V.2 ZUSATZANFORDERUNGEN**

Es sind keine Zusatzanforderungen für den Bereich Keller - Baumaßnahmen bekannt gegeben worden.

# Anhang 1 = Kostenaufgliederung

**KOSTENAUFGLIEDERUNG / Anhang 1 - Seite 1 von 2**

OBJEKT: 1., Herrengasse 11		OBJEKT: 1., Herrengasse 13			
Keine Mietfläche Land NÖ		Ursprungsbaukosten ohne Zusatzanf. Land NÖ	(EG-1OG)	82,8 Mio ATS	6,019 Mio EUR
		abzüglich Baukosten "Standard Renngasse inkl. Kühlung"	(EG-1OG)	-7,4 Mio ATS	-0,540 Mio EUR
		<i>zuzüglich Erweiterung betreffend Kostenreserve</i>		0,0 Mio ATS	0,000 Mio EUR
		<i>zuzüglich 27,4% der Baukosten für KG und nicht zuordenbare Kosten</i>		6,2 Mio ATS	0,450 Mio EUR
		abzüglich 27,4% des BmaA Anteiles betreffend Gebäudeabschluß		-14,8 Mio ATS	-1,080 Mio EUR
		<b>Baukosten Grundausrüstung Landesanteil, exkl. BmaA</b>		<b>66,8 Mio ATS</b>	<b>4,850 Mio EUR</b>
		<i>zuzüglich Honorare (17%)</i>		11,4 Mio ATS	0,820 Mio EUR
		<b>Gesamtkosten Grundausrüstung Landesanteil, exkl. BmaA</b>		<b>78,1 Mio ATS</b>	<b>5,680 Mio EUR</b>

!!! ALLE WERTE EXKL. UST. !!!

Grundlage: Datei: 021011\_Kosten\_zur\_BA\_LandNO.xls / Tabelle: Kostenaufteilung HG 13'

KOSTENAUFTEILUNG HG13 / Anhang 1 - Seite 2 von 2						
EG - 1.OG = Reduzierte Variante Land NÖ <->2.OG - DG = Reduzierte Variante BMfaA / [Mio ATS exkl. UST]						
1010 WIEN, HERRENGASSE 13	01 KG	"LAND"		"BUND"		GESAMT SUMME
		02 EG	03 1.OG	04 2.-3.OG	05 4.OG+DG	
20,00 Abbruch, Aussenanlagen	3,564	6,177	2,760	11,147	9,123	32,771
30,00 Rohbau (inkl. Hofunterk.)	5,171	2,627	2,359	14,163	18,627	42,947
40,00 Gebäudeabschluß	0,890	13,176	14,309	22,903	44,646	95,924
50,00 Konstr. Innenausbau	8,834	4,368	6,120	18,010	18,967	56,299
60,00 Innenausbau, Oberflächen	1,069	5,632	6,516	11,432	5,060	29,709
70,00 Haustechnische Anlagen	4,430	6,558	6,732	24,820	24,820	67,360
80,00 Restaurierung, Adaptierung der Prunksäle	-	-	-	-	-	-
90,00 Einrichtung	0,824	0,339	0,414	0,814	1,261	3,652
100,00 Baustelleneintr. + Regien	1,430	2,865	2,865	5,730	5,723	18,613
<b>ZWISCHENSUMME 1 = BAUKOSTEN HG 13 INKL. ZUSATZANFORDERUNGEN BMfaA</b>	<b>26,212</b>	<b>41,742</b>	<b>42,075</b>	<b>109,019</b>	<b>128,227</b>	<b>347,275</b>
Abzügl. ZA Verstärkung Archivdecken				- 0,200		- 0,200
Abzügl. ZA 2-stöckiger Übergang				- 5,000		- 5,000
Abzügl. ZA Rohbau-Vereinheitl. Bürotüren				- 1,040		- 1,040
Abzügl. ZA Stuckleisten in 50% d. Büros				- 0,900		- 0,900
Abzügl. ZA Bautischler-Vereinheitl. Bürotüren				- 3,467		- 3,467
Abzügl. ZA Bautischler-Parapetverbauten				- 0,887		- 0,887
Abzügl. ZA 3 Aufzüge nur für BMfaA	- 0,500	- 0,500				- 1,000
Abzügl. ZA 50% der Bürobeleuchtung				- 5,735	- 5,735	- 11,470
Abzügl. ZA EDV-Verkabelung						
Abzügl. ZA USV-Anlage						
Abzügl. ZA Sicherheitstechnik						
<b>ZWISCHENSUMME 2 = BAUKOSTEN HG 13 EXKL. ZUSATZANFORDERUNGEN BMfaA</b>	<b>26,212</b>	<b>41,242</b>	<b>41,575</b>	<b>91,790</b>	<b>122,492</b>	<b>323,311</b>
Abzüglich "Standard Renngasse"	-3,696	-3,696	-3,696	-7,392	-7,392	-25,872
<b>ZWISCHENSUMME 3 = BAUKOSTEN HG 13 EXKL. "STANDARD RENNGASSE"</b>	<b>22,516</b>	<b>37,546</b>	<b>37,879</b>	<b>84,398</b>	<b>115,100</b>	<b>297,439</b>
Erweiterung betreffend eines 2-stöckigen Überganges				5,000		5,000
Erweiterung betreffend einer Aufzugsadaptierung				1,000		1,000
Erweiterung betreffend einer zusätzlichen Kostenreserve				0,000	0,000	0,000
<b>ZWISCHENSUMME 4 = BAUKOSTEN / GRUNDAUSSTATTUNG ...lt.Bau- &amp; Ausstattungsbeschreibung vom 02.04.2001</b>	<b>22,516</b>	<b>37,546</b>	<b>37,879</b>	<b>90,398</b>	<b>115,100</b>	<b>303,439</b>
ZUZÜGLICH HONORARE ( 17 % )	3,828	6,383	6,439	15,368	19,567	51,585
<b>ENDSUMME = GESAMTKOSTEN / GRUNDAUSSTATTUNG ...lt.Bau- &amp; Ausstattungsbeschreibung vom 02.04.2001</b>	<b>26,344</b>	<b>43,929</b>	<b>44,318</b>	<b>105,766</b>	<b>134,667</b>	<b>355,024</b>

Datei: "kosten\_zur\_B&A\_vom\_2April01.xls" / auf Basis Ursprungsdatei "kosten\_Sparvariante BMfaA\_161000.xls"

!!! ALLE WERTE EXKL. UST. !!!

**Prozentuelle Aufteilung nach Kosten  
aus o.a Zeile "Zwischensumme 3"**

Summe EG bis 1.OG =	Summe 2.OG bis DG =
75,425	199,498
entspricht	entspricht
27,43%	72,57%

Der Prozentsatz für die Aufteilung nicht zuordenbarer Kosten errechnet sich aus dem Verhältnis der den Geschossen der jeweiligen Mietflächen direkt zuordenbaren Baukosten (ausgenommen Erweiterungen betreffend Übergang, Aufzugsadaptierung und Kostenreserve).

Zu den Kosten "Land" zählen alle Baukosten (inkl. zugehöriger Gebäudeabschlüsse, Hausallgemeinflächen und Haustechnikkomponenten), welche die Mietflächen in den beiden Bestandsgeschossen (EG + 1.OG) betreffen.

Zu den Kosten "Bund" zählen alle Baukosten (inkl. zugehöriger Gebäudeabschlüsse, Hausallgemeinflächen und Haustechnikkomponenten), welche die Mietflächen in den beiden Bestandsgeschossen (2.OG + 3.OG) und in den beiden Neubaugeschossen (4.OG + DG) betreffen.

# Anhang 2 = Honoraraufgliederung

**HONORARAUFGLIEDERUNG / Anhang 2 - Seite 1 von 1**

Honorarbasis als Berechnungsgrundlage: 570,00 Mio ATS (Baukosten exkl. UST.)				
Projektphase 1:	Grundlagenermittlung	PE-Nebenkosten	3,400 Mio ATS	Summe Phase 1: 52,170 Mio ATS (exkl. UST.) entspricht <b>9,153% der Honorarbasis</b> ↳ <b>Prozentsatz für Phase 1</b>
	inkl. Konsulentenausschreibung	PE-Nebenkosten	0,280 Mio ATS	
	Projektmanagement für Planung 1. Teil bis inkl. Ausschreibung	PM PM-Nebenkosten	5,800 Mio ATS 0,478 Mio ATS	
	Konsulentenleistung Vorentwurf	Arch-Vorentwurf	2,993 Mio ATS	
		HKLS-Vorentwurf	0,364 Mio ATS	
		ELEKTRO-Vorentwurf	0,269 Mio ATS	
		STATIK-Vorentwurf	0,741 Mio ATS	
	Konsulentenleistung Entwurf	Arch-Entwurf	4,489 Mio ATS	
		HKLS-Entwurf	0,728 Mio ATS	
		ELEKTRO-Entwurf	0,538 Mio ATS	
		STATIK-Entwurf	0,741 Mio ATS	
	Konsulentenleistung Einreichung	Arch-Einreichung	2,993 Mio ATS	
		HKLS-Einreichung	0,182 Mio ATS	
		ELEKTRO-Einreichung	0,135 Mio ATS	
		STATIK-Einreichung	0,741 Mio ATS	
Konsulentenleistung Ausführungsplanung (1. Teil = ca. 60%)	Arch-Ausführungspl.	6,284 Mio ATS		
	HKLS-Ausführungspl.	0,765 Mio ATS		
	ELEKTRO-Ausführungspl.	0,565 Mio ATS		
	STATIK-Berechnung	0,667 Mio ATS		
	STATIK-Konstruktionspläne	1,778 Mio ATS		
Konsulentenleistung Ausschreibung	Arch-Ausschreibung	4,489 Mio ATS		
	Arch-TGO (1. Teil = ca. 50%)	1,910 Mio ATS		
	HKLS-Ausschreibung	0,546 Mio ATS		
	ELEKTRO-Ausschreibung	0,404 Mio ATS		
	STATIK-Leistungsverzeichnis	0,741 Mio ATS		
Sonstige Baunebenkosten in Projektphase 1	= ca 5% auf Summe vor	2,151 Mio ATS	Summe Phase 1+2 : 97,012 Mio ATS (exkl. UST.) entspricht <b>17,020% der Honorarbasis</b> ↳ <b>Gesamtprozentsatz</b>	
Mehraufwand durch Umplanungen (geschätzte Obergrenze)	PM + PM-Nebenkosten 40% aus Konsulentenleistung vor	1,000 Mio ATS 6,000 Mio ATS		
Projektphase 2:	Projektmanagement für Planung 2. Teil und Bauliche Umsetzung	PM PM-Nebenkosten	10,853 Mio ATS 0,895 Mio ATS	Summe Phase 2 : 44,841 Mio ATS (exkl. UST.) entspricht <b>7,867% der Honorarbasis</b> ↳ <b>Prozentsatz für Phase 2</b>
	Konsulentenleistung Ausführungsplanung (2. Teil = ca. 40%)	Arch-Ausführungspl.	4,190 Mio ATS	
		HKLS-Ausführungspl.	0,510 Mio ATS	
		ELEKTRO-Ausführungspl.	0,377 Mio ATS	
		STATIK-Berechnung	0,445 Mio ATS	
	Bauleitung	Arch-TGO (2. Teil = ca. 50%)	1,910 Mio ATS	
		Arch-Künstl. Oberleitung	1,496 Mio ATS	
		Arch-Örtl. Bauaufsicht	13,110 Mio ATS	
		HKLS-Leitung und Koord.	0,546 Mio ATS	
		HKLS-Örtl. Bauaufsicht	2,337 Mio ATS	
ELEKTRO-Leitung und Koord. ELEKTRO-Örtl. Bauaufsicht STATIK-Koordinationsmithilfe		0,404 Mio ATS 1,685 Mio ATS 0,371 Mio ATS		
Sonstiges	Arch-Ausw. & Bestandspläne	1,496 Mio ATS		
	Arch-Dokumentationspläne	0,898 Mio ATS		
Sonstige Baunebenkosten in Projektphase 2	= ca 5% auf Summe vor	2,135 Mio ATS		

- Werte aus bereits abgeschlossenen Projektmanagement- & Konsulentenwerkverträgen
- Geschätzte Werte aus Ursprungsprojekt für unvorhersehbare Konsulentenleistungen
- Geschätzte Werte auf Basis diverser BMfaA-Besprechungen

Datei: "021009\_Honoraufgliederung zur BA\_LandNO.xls"

# Anhang 3 = Kosten d. Zusatzanforderungen

**Kostenrahmen Zusatzanforderungen Mietbereiche Land NÖ**  
zur Bau/Ausstattungsbeschreibung, Stand 14. Oktober 2002

<b>MIETBEREICHE</b>	<b>ATS</b>	<b>EURO</b>
<b>ERDGESCHOSS</b>		
* Top E 01 / LAKIS-AP / Portier / Info-Point	1.852.370 ATS	134.617 €
* Top E 02 / Blau-Gelbe-Galerie	2.676.480 ATS	194.507 €
* Top E 03 / Manipulationsräume	912.051 ATS	66.281 €
* Top E 04 / Stiftungsverwaltung	2.060.969 ATS	149.776 €
* Top E 05 (Büro)	896.809 ATS	65.174 €
<b>OBERGESCHOSS</b>		
* Büroflächen - LHM/KLUB	3.072.002 ATS	223.251 €
* TOP Landhausgasse	974.575 ATS	70.825 €
<b>Sonstige Zusatzausstattung</b>		
- Küchengeräte / Aufwärmküche "Protokoll"	224.843 ATS	16.340 €
- EDV / Tel. Verkabelung / Verteilerschränke	1.300.348 ATS	94.500 €
Zwischensumme Baukosten	13.970.447 ATS	1.015.272 €
Regie- und Unvorhergesehenes 5 %	698.522 ATS	50.764 €
<b>Gesamtsumme Baukosten</b>	<b>14.668.970 ATS</b>	<b>1.066.036 €</b>
Baunebenkosten und Honorare 17,02%	2.496.659 ATS	181.439 €
<b>GESAMTSUMME ERRICHTUNGSKOSTEN</b>	<b>17.165.628 ATS</b>	<b>1.247.475 €</b>
<b>GESAMTSUMME GERUNDET</b>	<b>17.166.000 ATS</b>	<b>1.247.500 €</b>

!!! ALLE WERTE EXKL. UST.!!!

**Allgemein / Bereich EG / 1. OG:**

Zuleitung und Verteilerkasten sind in der Grundausrüstung enthalten.

In der Portierstelle sind Leitungen für 2 AP berücksichtigt, jedoch keine Kosten betreffend Ausstattung Zutrittssystem / Videoanlage, Brandmeldeanlage, etc. einkalkuliert, da keine Anforderungen bekanntgegeben!

Die Ausstattung mit EDV-Geräten (Computer, Server, etc.) die über die o.a. Beschreibung hinausgehen ist nicht enthalten.

Einkalkulierte Beleuchtungskörper entsprechen dem einfachen Standard der Grundausrüstung Mietvertrag BMFaA.



ARCHITEKT DIPL. ING. GERNOT SCHAMP

1060 Wien, Gumpendorferstraße 24 - Telefon 01 / 587 77 13 - Telefax 01 / 586 04 32  
www.schamp.at/architekt - 2500 Baden, Germergasse 57 - E-mail: g.schamp@aon.at

---

304/03

22.10.2003

---

## SCHLUSSBERICHT

---

Grundlagenermittlung für das  
**VERANSTALTUNGSZENTRUM**  
in den Mietbereichen des Landes Niederösterreich  
In 1010 Wien, Herrengasse 13, 1.OG + EG + KG

---

---

**O R I G I N A L**

---

INHALTSVERZEICHNISSEITE

Raumprogramm	2
Allgemeines Nutzungskonzept	3
Ausstattung: Hochbau	4
Möblierung	5
Haustechnik (Beilage 1)	6
Herstellungskosten und Honorare	7

RAUMPROGRAMM

Das Veranstaltungszentrum umfaßt gemäß Aufstellung des GP Arch. Lindner nachstehende gemietete Räumlichkeiten:

Ges.Top Raumnr.Bezeichnung Aufbau	Fläche	Ges.Top Raumnr.Bezeichnung Aufbau	Fläche
00 05 STG C STIEGE C STEINB.	24.25	01 07 01-2 HAUSTECHNIK ESTRICH VERS.	12.35
<b>00 05</b>	<b>24.25</b>	01 07 10-1 HAUSTECHNIK ESTRICH VERS.	57.14
00 06 STG D STIEGE D STEINB.	61.74	<b>01 07</b>	<b>69.49</b>
<b>00 06</b>	<b>61.74</b>	01 20 01 KÜNSTLERGARD.	28.73
00 13 05-1 GANG HOLZBODEN	19.20	01 20 02 AR-PUTZEN	5.30
00 13 05-2 AR HOLZBODEN	10.55	01 20 03 LAGER	41.36
00 13 05-3 EDV HOLZBODEN	10.76	01 20 04 LAGER	14.31
00 13 05-4 BÜRO HOLZBODEN	19.47	01 20 05 LAGER ESTRICH	38.61
00 13 05-5 BÜRO HOLZBODEN	31.86	01 20 06 KÜNSTLERGARD.	47.69
00 13 05-6 BESPRECHUNG HOLZB.	32.06	01 20 07 WC+DU	6.00
00 13 05-7 WC-H STEINZEUG	6.20	01 20 08 WC+DU	6.00
00 13 05-8 WC-D STEINZEUG	4.39	01 20 10 LAGER	81.53
<b>00 13</b>	<b>134.49</b>	01 20 11 LAGER	11.25
00 20 01 LAGER MÖBEL	28.57	01 20 12 LAGER UNTERB.	10.14
00 20 02 LAGER-CAT.	8.56	<b>01 20</b>	<b>290.92</b>
00 20 03 KÜHLR.	3.66	<b>01</b>	<b>360.41</b>
00 20 04 KÜHLR.	3.63	10 06 STG C STIEGE C STEINB.	30.67
00 20 05 CATERING	79.44	10 06 STG D STIEGE D STEINB.	35.52
00 20 06 FOYER / GARD 1	222.87	<b>10 06</b>	<b>66.19</b>
00 20 07 KAPELLE STEINB.	62.95	10 08 07-4 E-	
00 20 08 EINGANG	56.61	10 20 06-16 LANDTAGSSITZUNGS HOLZB.	346.44
00 20 09 FOYER / GARD 2	196.28	10 20 06-19 BEH-WC STEINZEUG	4.19
00 20 10 LAGER	39.05	10 20 06-21 FOYER STEINB.	89.06
<b>00 20</b>	<b>701.62</b>	10 20 06-22 HERRENSAAL HOLZB.	119.36
<b>00</b>	<b>922.10</b>	10 20 06-23 VR STEINB.	6.31
ZG 20 01 PODEST	19.56	10 20 06-23-1 WC-D STEINZEUG	11.44
ZG 20 02 WC	29.34	10 20 06-23-2 WC-H STEINZEUG	7.06
ZG 20 03 AR	7.41	10 20 06-25 RITTERSAAL HOLZB.	166.38
ZG 20 04 PODEST	18.79	10 20 06.13-1 GANG HOLZB.	11.94
ZG 20 05 WC	22.02	10 20 06.17 WC-H STEINZEUG	7.44
<b>ZG 20</b>	<b>97.12</b>	10 20 06.18 WC-D STEINZEUG	8.31
<b>ZG</b>	<b>97.12</b>	<b>10 20</b>	<b>1109.75</b>
VERTEIL. LINOLEUM 6.48	6.48	<b>10</b>	<b>1182.42</b>
<b>10 08</b>	<b>6.48</b>	<b>Gesamtsumme</b>	<b>2562.05</b>
10 20 STG E STIEGE E STEINB.	10.30		
10 20 TER TERRASSE	45.15		
10 20 06-11 KÜCHE CATERING	31.73		
STEINZEUG			
10 20 06-13 FOYER HOLZB.	46.98		
10 20 06-13-2 GANG HOLZB.	11.81		
10 20 06-13-3 MARSCHALLSTIEGE EG			
01	66.68		
10 20 06-14 GOTISCHES ZIMMER	38.51		
HOLZB.			
10 20 06-15 PRÄLATENSAAL HOLZB.	80.66		
<b>ZG</b>	<b>97.12</b>		

## ALLGEMEINES NUTZUNGSKONZEPT

Geplant ist die regelmäßige Vermietung der als Veranstaltungszentrum behördlich bewilligten ausgebauten Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Konferenzen und Pressekonferenzen an das Bm AA, Bm I und sonstige Interessenten.

### Obergeschoß

Im OG ist der Landtagssitzungssaal TOP 06-16 als zentraler Veranstaltungsraum vorgesehen, der Zugang erfolgt über die Hauptstiege = Prunkstiege, ein behindertengerecht ausgestatteter Lift wird hergestellt.

Die Terrasse vor der Hauptstiege steht als Pausenfläche zur Verfügung.

Die Nebenräume TOP 06 – 13 bis TOP 06 – 15 stehen für die temporär aufgebauten Buffet – und Bewirtungseinrichtungen zur Verfügung, bei Messen und Ausstellungen auch für Büro und Organisationszwecke.

Die Säle TOP 06 – 22 und TOP 06 – 25 samt den Nebenräumen TOP 06 – 21 und TOP 06 – 26 werden für kleinere Veranstaltungen verwendet.

Pressekonferenzen sollen im ehemaligen Rittersaal TOP 06 – 25 abgehalten werden.

### Zwischengeschoß

In Abstimmung mit dem BDA wird ein Zwischengeschoß hergestellt, welches im Bereich der Hauptstiege die erforderlichen WC- und Sanitäreinrichtungen für Großveranstaltungen umfaßt sowie einen weiteren HT – Raum über Top 5.

### Erdgeschoß

Der Hauptzugang für Besucher erfolgt vom Innenhof über die Eingänge bei der Marschallstiege. Der Zugang von der Leopold – Figl – Gasse dient für Anlieferung und als Neben - und Personaleingang. Die zentral gelegene Kapelle steht ebenfalls für festliche Veranstaltungen – sowie Hochzeiten – für Besucher zur Verfügung.

Der Besucherstrom wird gezielt in zwei getrennt funktionierende Foyerbereiche aufgeteilt. Diese Lösung entschärft die markante Engstelle des Stiegenaufgangs beim mittleren Haupteingang zur Marschallstiege. Die beiden Foyers links und rechts von der Marschallstiege bilden zusammen mit den großzügigen Aufweitungen unter der historischen Stiege (vor der Kapelle) einen durchgehenden Eingangsbereich. Die bestehenden Niveaus werden durch neue Fußbodenkonstruktionen (und einer neuen Decke über dem Keller) in den vorderen Foyers auf die Niveaus der Seiteneingänge gesenkt und mit behindertengerechten Rampen ausgestattet.

Die Garderoben befinden sich symmetrisch zur Kapelle im rückwärtigen Bereich. Von hier aus wird mit einer neuen Stiegenerschließung ein Zwischengeschoß auf dem Weg ins Obergeschoß erreicht.

Im Erdgeschoß stehen seitlich der Foyers Räume für Catering und Lagerung zur Verfügung.

### Kellergeschoß

Im KG werden Lagerräume, Garderoberräume und Haustechnikräume untergebracht. Aufgeschlossen ist dieser Bereich durch die Stiege C und den angrenzenden Lift.

Der als Ersatz für die abzubrechende Stiege geplante Kollektorgang wird nun als begehbare Kollektor unter der Kapelle ausgebildet.

Im Kellerbereich neben der Landhausgasse, neben dem Anschlußraum der Fernwärme wird die Notstromanlage untergebracht, welche für den Veranstaltungsbereich und das BMfaA zur Verfügung steht. Somit kann die Unterbringung der Notstromanlage im Haus Herrengasse 11 ersatzlos entfallen.

## AUSSTATTUNG HOCHBAU

### 1. OG Veranstaltungsräume

#### Boden

Neues Holztafelparkett in den Prunkräumen und neuer Steinfußboden im Foyerbereich, angepaßt an die historische Ausstattung. Notwendige Versorgungsleitungen werden großteils im Boden geführt, so daß z.B. Bodenanschlüsse für die im Abschnitt „HAUSTECHNIK“ beschriebene Elektroinstallation (Strom, Licht, Ton, IT, etc.) vorhanden sind.

#### Wand, Decke

Großteils Restaurierung des vorhandenen historischen Bestandes in Abstimmung mit dem BDA, ansonsten sind Wand und Decke mehrfarbig zu gestalten. Die Heizkörper werden entsprechend dem Bestand in Holzverkleidungen vorgesehen.

#### Türen und Fenster

Großteils Restaurierung der vorhandenen Türen und Fenster. Zusätzlich werden jene Türen die eines erhöhten Brandschutzes bedürfen in Abstimmung mit dem Mieter umgebaut, ohne das historische Bild zu stören. Neue Türen werden an den Bestand angeglichen ausgeführt. Alte Beschläge werden saniert, neue adäquat zum historischen Bild ergänzt. Alle Fenster werden inkl. der Beschläge saniert. In den Räumen, in denen Verdunklungen benötigt werden, werden rauminnenseitige Verdunklungen, elektrisch betrieben, nach Zustimmung durch das BDA, eingebaut.

### Zwischengeschoß

#### WC – Räume

Als Boden kommen Kehlheimer - Platten zur Ausführung. Die Wände sind bis zur Decke einfarbig verflies, die Spiegelflächen bündig gesetzt. Eine abgehängte Decke mit integrierter Lüftungs- und Lichtinstallation wird vorgesehen. Die Türen im WC – Bereich sind glatte, beschichtete Vollbautüren mit modernen Beschlägen.

### EG Veranstaltungszentrum – Nebenräume

#### Boden

Mit Ausnahme des Bodens in der Kapelle, der als Altbestand vorhanden ist, wird in allen Räumen ein Steinboden, angepaßt an die historischen Treppen und Räume, soweit erforderlich ausgeführt. Eine ausreichende Befahrbarkeit in den Manipulationsbereichen muß gegeben sein.

#### Wand, Decke

Teilweise Restaurierung des vorhandenen historischen Bestandes, entsprechend den Vorgaben durch das BDA, ansonsten sind Wand und Decke mehrfarbig ausgemalt. Die Heizkörper werden, soweit sie nicht in Nischen untergebracht sind, nach Bedarf verkleidet.

#### Türen und Fenster

Großteils Restaurierung der vorhandenen Türen und Fenster. Zusätzlich werden jene Türen die eines erhöhten Brandschutzes bedürfen in Abstimmung mit dem Mieter umgebaut, ohne das historische Bild zu stören. Neue Türen werden an den Bestand angeglichen ausgeführt. Alte Beschläge werden saniert, neue adäquat zum historischen Bild ergänzt. Alle Fenster werden inkl. der Beschläge saniert.

### Innenhof

Hier sind 4 Bodenschächte mit Anschlüssen für Strom, EDV, TV, Wasser und Abwasser vorgesehen. Des weiteren besteht die Möglichkeit zur Aufstellung von Fahnenmasten oder von Zeltstangen für temporäre Teil – Überdachungen.

Als Möblierung sind einfache Sessel und Tische (gelagert im Kellergeschoß) vorgesehen.

#### KG Veranstaltungszentrum – Lager

##### Boden

In Gängen und Lagerräumen ist ein einfacher keramischer Fliesenboden, auf Estrich geklebt, vorgesehen, HT – Räume mit Estrich versiegelt.

##### Wand, Decke

Sämtliche Wände und Decken sind verputzt und weiß ausgemalt.

##### Türen

Es werden neue Türen mit Stahlzargen, geeignet als T30 Brandabschnittstüren, eingebaut. Die Türbreite ist einheitlich 100 cm (Transport der Möblierung).

##### Heizung, Lüftung

Nach Bedarf kommen Radiatoren mit Einzelthermostaten sowie eine einfache Be - und Entlüftung der Räume zur Ausführung.

#### Stiegen, Lift C

Die Stiege C, D und die Marschallstiege sind Stiegen, welche dem Veranstaltungszentrum zuzuordnen sind. Die neuen und die alten Stiegenläufe zusammen sind die Grundlage für die Berechnung der möglichen gleichzeitigen Besucher je Veranstaltung. Während des Tages werden die Mitarbeiter in den darüber liegenden Stockwerken mit angerechnet. Daraus ergibt sich eine Maximalbelegung während des Tages von 600 Personen.

##### Zusätzliche Stiege

Weiters ist für die derzeitige Fluchtwegsituation beim Rittersaal eine Verlängerung der ovalen Stiege (Stiege E) in das Erdgeschoß eingeplant.

Als Konstruktion ist hier nicht eine eingespannte Steintreppe, wie in den Geschossen darüber geplant, sondern eine Stahlkonstruktion. Die Türe in die Durchfahrt orientiert sich in der Gestaltung an der Türe gegenüber.

##### Eingang Herrengasse

Um eine ausreichende Breite beim Ausgang aus dem Hof sicherzustellen muß das große Tor geöffnet bleiben. Dies bedeutet ein ständig offenes Haus. Daher wurde in die Kosten eine Glas-Torkonstruktion mit aufgenommen, die hinter dem offen stehenden (und nach Innen aufschlagenden historischen Tor) eingebaut wird und so das Haus auch tagsüber abschließt. Nachts kann das alte Holztor geschlossen werden.

##### Ausstattung Lift C

Der Lift wird in vergrößerter und den Anforderungen Behinderter entsprechenden Form hergestellt, da er als einzige Lift – Verbindung für des Veranstaltungszentrum zur Verfügung steht.

#### AUSSTATTUNG MÖBLIERUNG

Für den Betrieb des Veranstaltungszentrums wird eine entsprechende Möblierung vorgesehen. Dabei wird von einer Maximalbelegung von 720 Personen abends und 600 Personen tagsüber ausgegangen.

Sämtliche Sessel und Tische entsprechen heutigen Anforderungen an Sitzkomfort und Seminarbetrieb, sind stapelbar, mit Reihenverbindern ausgestattet und in den Keller (Lager) mittels Lift transportierbar. Um dem historischen Ambiente bei einzelnen Veranstaltungen gerecht zu werden ist vorgesehen historische Sessel und Tische (aus Beständen des Landes) für die Ausstattung einzusetzen.

Im Bereich des Foyers bzw. der Pausenräume sind teilweise fixe, teilweise mobile gepolsterte Sitzgelegenheiten sowie Abstellflächen vorzusehen.

#### **Küchenausstattung**

Die vorgesehenen Räume Office Küche Rittersaal, Office Küche Festsaal und Bankettküche werden jeweils entsprechend dem Raumzuschnitt mit fixen Verbauten, Maschinen und mobilem Inventar ausgestattet. Weiters ist geplant, eine entsprechende Grundausstattung an Porzellan, Besteck usw. zur Verfügung zu stellen.

#### **HAUSTECHNIK**

Gemeinsam mit dem GP Arge Lindner / TBW wurden die unter diesem Kapitel zusammengefassten Bereiche Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, sowie Mess- und Regeltechnik, Elektrotechnik und Medientechnik in einer gesonderten Beschreibung festgelegt. (Beilage 1)

HERSTELLUNGSKOSTEN

Gemäß Kostenberechnung der Arge Arch. Lindner / TBW ergeben sich folgende gerundete Herstellungskosten excl. UST:

Gesamtsumme	bauliche Maßnahmen	EUR	1.856.000
Gesamtsumme	Möbliering	EUR	556.000
Gesamtsumme	Haustechnik	EUR	2.425.000
Gesamtsumme	Restaurierungsarbeiten	EUR	900.000
<u>Herstellungskosten excl. UST</u>		EUR	<u>5.737.000</u>

Nach den von DOMUS – PLAN bestätigten Angaben sind vom vorangeführten Betrag in der Grundausrüstung bereits finanziell abgedeckt:

Grundausrüstung	bauliche Maßnahmen	EUR	348.000
Grundausrüstung	Haustechnik	EUR	429.000
<u>Anteil Grundausrüstung excl. UST</u>		EUR	<u>777.000</u>

HONORARE

Gemäß Angaben der Projektsteuerung entstehen folgende Kosten:

1) Die Honorare für die Zusatzanforderung Veranstaltungszentrum und Restaurierung im Haus Herrengasse 13, auf Basis der Herstellungskosten, die im Konzept Veranstaltungszentrum Version 2 der Arge Lindner / TBW ermittelt wurden, betragen vorläufig für Generalplanerleistungen, Projektmanagement, TGO und Planungs- und Baustellenkoordination:

Honorarsumme excl. UST ca. 905.300,- Euro

Die Herstellungskosten betragen rund 4.059.300,- Euro inkl. Einrichtung, davon entfallen rund 2.306.100,- Euro auf HKLSE. Zusätzlich entfallen rund 840.500,- Euro auf Restaurierungsmaßnahmen.

2) Der verlorene Aufwand für Planungsleistungen, die in jenen Bereichen angefallen sind, die nun durch das Veranstaltungszentrum genutzt werden, bzw. die durch die Übersiedelung des Notstromaggregates in das Haus Herrengasse 13 entstehen, betragen in Summe für den Generalplaner und das Projektmanagement:

Honorarsumme excl. UST ca. 52.820,- Euro

3) Sollte das Projekt Ende Dezember 2003 abgebrochen werden, entsteht zu Pkt 2) zusätzlich folgender verlorener Honoraraufwand für Generalplanerleistungen, Projektmanagement und TGO:

Honorarsumme excl. UST ca. 196.500,- Euro

Die Honorare gemäß Pkt. 1) kommen dann nicht zur Anwendung

Zusätzlich beträgt der verlorene bauliche Aufwand lt. Aufstellung der Arge Lindner/tbW vom 29.9.2003 rund

Baukosten	ca. 93.000,- Euro
Gesamtkost. Projektabb.	ca. 289.500,- Euro

Architekt D.I. Gernot Schamp

Beilage

---

**BEILAGE 1**

---

## HERRENGASSE 13 VERANSTALTUNGSZENTRUM LAND NÖ TECHNISCHE BESCHREIBUNG

### ELEKTROTECHNIK:

#### NETZERSATZANLAGE:

Ein Notstromaggregat ist im KG, Herrengasse angebracht. Dieses Aggregat deckt sowohl den Sicherheitsstrombedarf für das BmfaA Mietbereiche Land NÖ (ca. 400 kVA) als auch für das Land NÖ Veranstaltungszentrum (ca. 100 kVA).

Der Bedarf ist im wesentlichen erforderlich für die Notbeleuchtung und sicherheitstechnische Einrichtungen wie ELA etc.

#### NIEDERSPANNUNGSVERTEILUNGEN:

Niederspannungsunterverteiler (NSUV) sind vorgesehen im Erdgeschoß im Bereich Top 05 und im 1.OG.

Der tatsächliche Aufstellungsort ist noch zu klären. Die Versorgung der NSUV erfolgt aus der Hauptverteilungsanlage (NSHV) im KG, Herrengasse 13.

Realisiert wird eine allgemeine Stromversorgung (AV) und eine Sicherheitsstromversorgung (SV). Die SV wird bei Netzausfall der „Wienstrom“ aus einem Notstromdieselaggregat gewährleistet.

Für das Veranstaltungszentrum und für das Catering ist je eine Energiesubzählung angedacht.

In den NSUV's werden für Beleuchtung und Steckdosen jeweils getrennte Stromkreise vorgesehen. Die NSUV's werden in ein Bussystem eingebunden.

Unterverteilernischen sind je Saal für diverse Regelungen und Anschlüsse angedacht. Abstimmung mit Denkmalschutz noch erforderlich.

#### KABEL, LEITUNGEN, ROHR- UND TRAGSYSTEME

Die Leitungsführungen werden in den Prunksälen zum Großteil im Fußboden (Unterflur-system) geführt, da aus Denkmalschutzgründen eine Führung in der Wand nur teilweise und an der Decke überhaupt nicht möglich ist.

Eine entsprechende Anzahl von Bodenanschlußdosen ist erforderlich.

In den übrigen Räumlichkeiten ist eine konventionelle Leitungsführung angedacht. In Rohr unter Putz, auf Kabelwannen im Bereich von Zwischendecken Leitungsführungen mit Funktionserhalt sind vorgesehen für die Sicherheitsbeleuchtung (ausgenommen Endstromkreise), den Lift Stiege C (Empfehlung der MA 68), ELA-Anlage, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen.

## SCHALT-, STEUER- UND STECKGERÄTE:

Vorgesehener Standard der Schalt- und Steckgeräte ist wie im übrigen Bereich des Mietbereiches Land NÖ.

In den Sälen werden für Energieversorgung und Medienanbindungen großteils Bodenauslässe bzw. Bodendosen ausgeführt.

Im Hof sind 4 versenkbare Energiesäulen mit elektrischen und haustechnischen Anschlüssen vorgesehen.

## LEUCHTEN UND LAMPEN:

### **Säle und Prunkstiege**

Die bestehende Beleuchtung wird restauriert und teilweise mit zusätzlichen Lichtstrahlern (nach oben strahlend) ausgestattet.

Diese können auch das Erfordernis der Sicherheitsbeleuchtung abdecken.

Die Beleuchtung soll helligkeitsgerecht ausgeführt werden.

Automatische Tageslichtanteilanpassung ist nicht angedacht. Die Beleuchtung wird über ein übergeordnetes Bussystem angesteuert und kann sowohl von einer Schaltstelle im Raum, aber auch zentral vom Bereich Top 05 bedient und geregelt werden.

Helligkeitsregelungen sind nur in den Sälen vorgesehen.

### **EG Kapelle**

Derzeitige Beleuchtungssituation bleibt unverändert. Es wird lediglich das Energieversorgungsnetz den derzeit gültigen ÖVE-Vorschriften angepaßt.

### **1.OG Terrasse**

Lichtfluter für die Terrassenbeleuchtung

### **1.OG Foyers und WC**

Lichtbalken eingebettet in die Fugen der abgehängten Decke.

### **1.OG Küche/Catering**

Abgehängte Langfeldleuchte.

### **EG Foyers und Garderobenbereiche:**

Abgehängte Pendelleuchten und Wandleuchten.

### **EG Eingangsbereich zur Prunkstiege:**

Wandleuchten.

### **EG Küche/Catering**

Abgehängte Langfeldleuchte.

### **KG Künstlergarderoben**

Abgehängte Langfeldleuchten.

### **KG Gänge, Lager und Technikräume**

Wannenleuchten mit erhöhter Schutzart.

## **Hofbeleuchtung**

Wandbeleuchtung, eventuell mit Fassadenanstrahlung

## **ERDUNGS- UND BLITZSCHUTZANLAGE:**

Gemäß den derzeitigen Vorschriften. Im wesentlichen ÖVE/ÖNORM E8001 für Erdung und ÖVE/ÖNORM E8049 für Blitzschutz (Kosten anteilig).

Ein zusätzlicher Potentialausgleich ist nicht vorgesehen.

## **ANTENNENANLAGE:**

Mit Ausnahme von Verkehrsflächen, Garderoben, Sanitäranlagen wird in jedem Raum eine Antennensteckdose vorgesehen. Im den Sälen im Bereich Aufstellungsort der Videobeamer.

In den Sälen sind die Antennensteckdosen in die Bodenauslaßdosen eingebunden.

Angedacht ist die Anbindung an das bestehende SAT-TV Netz und terrestrische Netz des BmfaA. Für den Empfang ORF 2 / Land NÖ ist eventuell eine zusätzliche UHF-Bereichsantenne vorzusehen

## **EDV:**

Die Versorgung erfolgt über den Gebäudeverteiler (3 Felder + Feld für Telefonanlage + NÖSCOM Verteiler) sowie über den jeweiligen Stockwerksverteiler (3 Felder). Die Stockwerksverteiler sind über eine LWL Ringleitung mit 12 Fasern sowie 8 Cat7+ Leitungen miteinander verbunden.

Mit Ausnahme von Verkehrsflächen, Garderoben, Sanitäranlagen wird je Arbeitsplatz 3 EDV-Auslässe (3xCat7+, AWG22 mit ACO Dosen) vorgesehen.

Der Standard ist gleich wie im übrigen Bereich Land NÖ. Ein autarkes EDV-Netzwerk (LAN) für das Veranstaltungszentrum ist nicht vorgesehen.

Die Verteilerfeld für den Bereich Veranstaltungszentrum sind im Top 5 zu positionieren. (Eine max. Länge von 90 Meter von LAN-Verteiler bis zum EDV-Auslaß darf nicht überschritten werden.

Netzwerkübergreifende Verbindungen an andere Mietbereiche des Land NÖ ist mittels LWL-Leitungen angedacht.

Bei Nichtnutzung der LWL-Verbindung ist ein autarker EDV-Betrieb für das Veranstaltungszentrum möglich. Ein WLAN-System (Funknetz) ist derzeit nicht geplant, ist jedoch noch abzustimmen.

## **BRANDMELDEANLAGE:**

Der Veranstaltungsbereich wird in die Gebäudebrandmeldeanlage eingebunden. Eine eigene Brandmeldeanlage ist nicht vorgesehen. Generell wird Brandmeldevollschutz gemäß TRVB S123 ausgeführt.

In den Prunksälen sind aufgrund Denkmalschutz Funkbrandmelder vorgesehen. Eine Kabelführung an der Decke ist nicht möglich.

Im Bereich Top 05 sollte ein Paralleltableau vorgesehen werden.

Eine Anbindung bzw. Ansteuerung der Brandmeldeanlage an die BRE (Brandrauchentlüftung nach TRVB S 125 und an Brandfallsteuerungen wie im Regelfall offenstehende Brandschutztüren oder Lüftungsklappen nach TRVB S151 ist vorgesehen.

### BUSSYSTEM:

Ein übergeordnetes Bussystem welche Beleuchtungen, Sonderbeleuchtungen, Helligkeitsregelungen, Beschattungen, schaltbare Steckdosen und AV-Anlagen miteinander verknüpft ist, vorgesehen.

Eine Fernsteuerung des gesamten Bereiches Veranstaltungszentrum mittels PC ist im Top 05, EG angedacht. Dezentrale Steuerungselemente „Vor-Ort“ (Schalter, Helligkeitsregler, Jalousietaster etc.) sind jedoch ebenfalls vorgesehen.

Das heißt, die Bedienung der angeführten Anlagenteile ist sowohl zentral, wie auch dezentral (Vor-Ort) möglich.

### MEDIEN-TECHNIK:

#### **Rittersaal:**

Eine fixe Sonderbeleuchtung für TV-Aufnahmen ist angedacht. Das Anforderungsprofil wurde mit dem ORF-Niederösterreich ausgearbeitet. Eine ORF-Anbindung an einen Übertragungswagen ist laut ORF nicht erforderlich und ist auch nicht vorgesehen.

Eine fixe Tonanlage ist vorgesehen. Die diversen Geräte werden in einer Nische angebracht.

Für die Präsentationstechnik ist ein über der Türe fix installierter Videobeamer und eine mobile Leinwand angedacht. Machbarkeit ist noch zu prüfen.

#### **Prälatensaal:**

Eine fixe Tonanlage ist vorgesehen. Die diversen Geräte werden in einer Nische angebracht.

Für die Präsentationstechnik ist ein über der Türe fix installierter Videobeamer und eine beim Fenster elektrisch abrollbare Leinwand angedacht. Machbarkeit ist noch zu prüfen.

Bei Bedarf kommt eine mobile Sonderbeleuchtung, welche dem ganzen Veranstaltungszentrum zur Verfügung steht, zur Anwendung. Diese Beleuchtung kommt je nach Erfordernis in allen Sälen ohne fixe Sonderbeleuchtung zur Anwendung. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten im Boden (Bodenanschlussdosen) sind vorgesehen.

#### **Landtagssitzungssaal:**

Eine fixe Tonanlage ist vorgesehen. Die diversen Geräte werden in einer Nische angebracht.

Für die Präsentationstechnik sind ein fix installierter Videobeamer (Lichtstärke ca. 7700 Ansi Lumen) und eine fixe Leinwand angedacht. Machbarkeit ist noch zu prüfen.

Sonderbeleuchtung wie im Prälatensaal.

Eine Dolmetschanlage wird bei Bedarf angemietet. Entsprechende Anschlüsse (Anschlussdosen für IR-Übertragungsanlage etc.) sind vorgesehen.

#### **Herrensaal:**

Eine fixe Tonanlage ist vorgesehen. Die diversen Geräte werden in einer Nische angebracht.

Für die Präsentationstechnik ist ein über der Türe fix installierter Videobeamer und eine in der Verkleidung klappbare Leinwand angedacht. Machbarkeit ist noch zu prüfen.

Sonderbeleuchtung wie im Prälatensaal.

### ELA (ELEKTROAKUSTIKANLAGE):

In sämtlichen Räumlichkeiten des Veranstaltungsbereiches sind Lautsprecher vorgesehen. In den Sälen dienen die Lautsprecher der Tonanlage dem ELA-Zweck. Die ELA-Anlage dient auch für Alarmdurchsagen und ist daher entsprechend mit funktionserhaltender Verkabelung auszuführen. Die ELA-Anlage dient aber auch der Musikberieselung. Das entsprechende Rack (19 Zoll Schrank) mit entsprechenden Geräten die CD-Player, Tuner, etc. ist im Top 5 vorgesehen. Dort befindet sich auch das Mikrofon für Durchsagen und das Steuerpult für die div. Lautsprecherkreise.

Die einzelnen Lautsprecherkreise werden lautstärkegeregelt bzw. können zu- oder weggeschaltet werden.

### SICHERHEITSBELEUCHTUNG:

Die Sicherheitsbeleuchtung wird gemäß ÖVE-EN2, ÖNORM EN 1838 und dem Wiener Veranstaltungsgesetz ausgeführt. Bei Widersprüchlichkeiten ist jeweils die Höherwertigere anzuwenden.

Gemäß ÖVE-EN2 ist eine Nennbetriebsdauer von 3 Stunden erforderlich. Die Zentralbatterieanlage wird jedoch nicht für eine Dauer von 3 Stunden ausgelegt, da ein Dieselnotstromaggregat nach Start- und Hochlaufphase die Aufgabe der Sicherheitsstromversorgung übernimmt.

Die Batterieanlage kann für eine Nennbetriebsdauer von einer Stunde ausgelegt werden. Die maximale Umschaltzeit darf 1 Sekunde nicht überschreiten.

### CATERING:

Je Catering/Küche ist ein eigener NSUV vorgesehen. Für das Catering ist eine eigene Wandlersubmessung geplant, da bei Vermietung des Caterings an Fremdfirmen die Energiekosten gegenverrechnet werden können.

Die diversen Küchengeräte werden entweder direkt angeschlossen oder mittels Steckverbindungen mit Energie versorgt. Die Installation wird so ausgeführt, dass sie den hygienischen Erfordernissen entsprechen.

Für Catering Rittersaal 1.OG ist eine elektrische Anschlussleitung mit ca. 42 kW zu erwarten.

Für Catering Festsaal 1.OG ist eine elektrische Anschlussleistung mit ca. 33 kW zu erwarten.

Für Catering Bankettküche EG ist eine elektrische Anschlussleistung mit ca. 73 kW zu erwarten.

### KAMERAÜBERWACHUNG, ZUTRIITTSKONTROLLE:

Die Hauptverkehrszonen (Foyers, Stiegenhaus etc.) wird mit Kameras überwacht.

Besucherströme können somit kontrolliert werden und bei Bedarf sind mittels der ELA-Anlage informative Durchsagen an die Besucher möglich.

Der Überwachungsbildschirm und die Zentrale sind im Top 5 vorgesehen: jedoch ist für sämtliche Bereichszugangstüren eine Zutrittskontrolle vorgesehen. Die Zentrale, Protokollierung usw. ist ebenfalls im Top 5 vorgesehen.

Zur Anwendung kommt das Fabrikat INTERFLEX, da dieses auch bereits im Landhaus St.Pölten Anwendung findet.

Eine Alarmanlage ist derzeit nicht vorgesehen.

#### TELEFONANLAGE:

Mit Ausnahme von Verkehrsflächen, Foyers, Garderoben, Sanitäranlagen wird in jedem Raum eine Telefonsteckdose vorgesehen.

Gesamt ist eine Telefonanlage mit zwei Amtsleitungen und einem ISDN-Anschluß mit ca. 10 Nebenstellen und zwei Schnurlostelefonen angedacht. Die Telefonzentrale sollte im Top 5 situiert werden.

Die Basisstationen der Schnurlostelefone sind in Bezug auf den Gebäudegrundriß so zu positionieren, daß zwischen Basisstation und Mobilteil eine Entfernung von 50 m nicht überschritten wird.

Eine DECT-Anlage ist nicht angedacht, da diese erheblich teurer wäre.

Das Erfordernis von Handyverstärkungseinrichtung je Netzbetreiber ist noch zu prüfen. Je Netzbetreiber sind dadurch Kosten in der Höhe von ca. 11.000,00 zu erwarten. Die dzt. marktführenden Mobilfunkbetreiber sind Mobilkom (A1), T-Mobile, One und Telering.

## HAUSTECHNIK:

### SANITÄR:

Die Naßgruppen werden in die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen eingebunden.

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral aus der Fernwärmeumformerstation, ein Wärmetauscher wird vorgesehen.

Ein eigener Wassersubzähler ist vorgesehen.

### ERSTE LÖSCHHILFE:

Aufgrund der Vorgespräche mit MA 68 werden Naßsteigleitungen gemäß TRVB 128 eingebaut.

Die Entnahmestellen werden je Geschoss und Brandabschnitt unmittelbar nach den Brandschutztüren situiert.

In den Gängen und Stiegenhäusern bzw. den jeweiligen Brandabschnitten und Technikräumen werden die erforderliche Anzahl und je nach Anforderung gewählte Ausführung an Feuerlöschern vorgesehen.

### HEIZUNG:

Die Beheizung von Büros, Foyers, Gängen, Kapelle, usw. erfolgt mittels statischer Heizflächen (Radiatoren). Ebenfalls eingebunden werden die Heizregister der Lüftungs- und Klimaanlage.

Als Heizmedium steht Fernwärme zur Verfügung. Eine separate Subzählung ist geplant.

### KLIMAAANLAGEN:

A) Für die Räumlichkeiten im 1.OG sind Vollklimaanlagen vorgesehen.

Folgende Anlagen sind vorgesehen:

1. Anlage Landtagssaal
2. Anlagen Herrensaal, Foyer, Rittersaal, Frischeinsel/Nebenraum
3. Anlage Prälatensaal, Gotisches Zimmer, Foyer

Alle Anlagen werden mit Frequenzumformer ausgestattet, um die Luftmengen dem tatsächlichen Betrieb anpassen zu können.

Weiters werden die Anlagen 2 und 3 so ausgeführt, dass jeder Raum eine separate Zone bildet.

Die konditionierte Luft wird im historischen Bereich überwiegend durch Quellaftauslässe im Wand- oder Bodenbereich mit äußerst niedrigen Luftgeschwindigkeiten und Temperaturdifferenzen dem Raum zugeführt und über Wand- oder Deckenauslässe abgesaugt.

B) Die Bereiche Garderoben, Künstlergarderoben im KG werden durch eine Teilklimaanlage konditioniert (nur Heizen/Kühlen – keine Befeuchtung).

C) Für die Aufbereitungsküchen im 1. OG (Landeshauptmann und Frischeinsel neben Rittersaal) und dem Cateringbereich im EG (Figlgasse) erfolgt die Auslegung gemäß ÖNORM H6030.

Für die Aufwärmküche ist ein 20-facher Luftwechsel erforderlich.

Bei einer Vollküche ist eine gewerberechtliche Einreichung erforderlich.

Die Abluft wird bei den Dämpfern und/oder im Köchbereich mittels einer Ablufthaube abgesaugt. Für den jeweiligen Raum wird ein separater Abluftventilator vorgesehen, welcher vor Ort verstellt werden kann. Die Ausblasung der Abluft erfolgt direkt ins Freie.

D) Künstlergarderoben im KG werden beheizt und belüftet (keine Klima).

E) Nachstehend angeführte bewertete Schalldruckpegel werden nicht überschritten (Ö-NORM M 7645):

Naß- und Nebenräume:	50 dB(A)
Konferenzräume:	40 dB(A)
Büroräume:	45 dB(A)
Pausenräume:	45 dB(A)
Küchen:	50 dB(A)

#### MESS- UND REGELTECHNIK (MSR):

Die zur Betriebsführung notwendigen Regelungs-, Steuerungs- und Überwachungsfunktionen werden mittels einer DDC-Regelung realisiert (ca. 186 Hardware-Datenpunkte, 145 Software-Datenpunkte, 20 Bilder).

Aufzuschaltende Gewerke:

- Heizung
- Lüftung und Klima
- Kühlung
- Elektro

Sämtliche Unterstationen werden als frei programmierbare DDC-Stationen ausgeführt. Die Bedienung der Anlagen erfolgt über eine Gebäudeleittechnik. Weiters kann die Raumtemperatur in den Räumlichkeiten im 1.OG auch vor Ort verstellt werden. Die GLT-Zentrale ist im Top E 05 vorgesehen.

#### KÄLTEANLAGE:

Für die Erzeugung von Kaltwasser 6/12° ist eine Kältemaschine vorgesehen, welche mit dem umweltfreundlichen Kältemittel R407 c betrieben wird. Das gewählte Kältemittel wird auch zum Zeitpunkt der Realisierung der Anlage ohne Einschränkung verfügbar und genehmigt sein.

Die rückzuführende Wärmemenge, wird über einen Kühlturm abgeführt.

Die Kältemaschine wird in der Kältezentrale unter dem Innenhof aufgestellt.

Der Kühlturm ist im Dachgeschoss situiert.



ARCHITEKT DIPL. ING. GERNOT SCHAMP

1060 Wien, Gumpendorferstraße 24 - Telefon 01 / 587 77 13 - Telefax 01 / 586 04 32  
www.schamp.at/architekt - 2500 Baden, Germergasse 57 - E-mail: g.schamp@aon.at

---

305/03

22.10.2003

---

## **SCHLUSSBERICHT**

---

Grundlagenermittlung für die Restaurierungsarbeiten  
in den Mietbereichen des Landes Niederösterreich  
In 1010 Wien, Herrengasse 13, 1.OG + EG + KG

---

---

**O R I G I N A L**

---

## ALLGEMEINES

Nach Beendigung der Erhebungsarbeiten wird nachstehender Schlußbericht erstellt. Es ist anzumerken, daß für den Bereich der vom Atelier Binder untersuchten Wände und Decken trotz mehrfacher Nachfristsetzung noch kein Endergebnis vorliegt. In Abstimmung mit dem AG wurde daher ein Kostenrahmen festgelegt, welcher für die zukünftige Arbeit in diesem Bereich zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Original - Berichte und Fotodokumentationen wurden bereits mit Zwischenbericht GZ 279/03 je 1 – fach an das BDA, LAD 3 und den Generalplaner Lindner/TBW übermittelt.

### Holzobjekte

Die gemäß Ausarbeitung des Atelier Bauer vorgesehenen Restaurierungsarbeiten umfassen auch die Kapelle. Anzusetzen ist ein Leistungszeitraum von 60 bis 65 Wochen, die Kosten betragen rund EUR 344 000 zuzüglich UST. Die Kosten für die Instandsetzung der Parkettböden wurden hier nicht eingerechnet, da diese im Abschnitt V. Kosten gemäß Ausarbeitung Lindner / TBW vom 01.09.2003 enthalten sind.

### Bemalte Decken TOP 10.06 – 15 + 22 + 25

Gemäß Ausarbeitung des Mag. Hofinger vom 11.08.2003 betragen die Schätzkosten für die drei Säle rund EUR 64 000 exkl. UST, der erforderliche Zeitrahmen für die Instandsetzung der Decken ca. 16 Wochen.

### Gewöbe – und Deckenmalereien TOP 10.06 – 16 und TOP 00.02 – 1

Aufgrund des Berichts Atelier Lux vom 20.08.2003 ergibt sich folgendes:

Landtagssaal TOP 10.06 – 16:

Die „große Sanierung“ mit Schätzkosten von EUR 450 000 netto sprengt den Zeit- und Kostenrahmen, welcher für die Realisierung des Projektes „Veranstaltungszentrum“ zur Verfügung steht. In Abstimmung mit dem BDA wird daher empfohlen, die Restaurierung mit dem Kostenrahmen von rund EUR 90 000 zuzüglich UST und einem Zeitaufwand von 48 Wochen (3 Personen) durchzuführen.

Ehemaliger Speisesaal TOP 00.02 – 1:

Hier empfiehlt sich die vollständige Restaurierung mit Kosten von rund EUR 52 000 exkl. UST, der geschätzte Zeitaufwand liegt bei rund 12 Wochen (2 Personen).

### Metallbestand

Gemäß Bericht Mag. Krebs von Ende August 2003 ergibt sich für die Sanierung aller Objekte lt. Aufstellung samt Kapelle + Fenstergitter Variante 2 + Stiegegeländer Variante 3 ein Kostenrahmen von EUR 120 000 zuzügl. UST.

Der Zeitaufwand für die Instandsetzungsarbeiten mit wechselndem Personaleinsatz beträgt mindestens 24 Wochen.

### Stuckmarmor

Aufgrund der Untersuchungen des Atelier Mahr vom 06.08.2003 sind für die Restaurierungsarbeiten im Landtagssitzungssaal ca. 12 Wochen anzusetzen. Die Schätzkosten betragen rund EUR 63 000 exkl. UST.

### Steinteile und Büsten

Gemäß Bericht des Atelier Pummer sind für die Restaurierung der Kreuzrippen, Portale und Kalksteinbüsten in den Räumen TOP 10.06 – 8 und 10.06 – 14, sowie im EG TOP 00.03 – 7 und Kapelle Gesamtkosten in Höhe von EUR 73 000 exkl. UST anzusetzen.

Der Zeitaufwand hierfür beträgt mind. 20 Wochen.

Groteskenmalerei

Die Untersuchungen des Restaurators Serentschy betreffen die Sanierung des Vorraumes Bibliothek TOP 10.06 – 2, also einen Raum der nicht zum Veranstaltungszentrum gehört. Die Position wurde zwecks Vollständigkeit trotzdem in der nachfolgenden Zusammenstellung aufgenommen. Schätzkosten ca. EUR 25 000 exkl. UST, erforderlicher Zeitaufwand rund 12 Wochen.

Raumschalen – Decken und Wandmalereien Top 10.06 – 2, 10.06 – 5, 10.06 – 8, 10.06 – 14, 10.06 – 15, 10.06 – 22, Prunkstiege und Kapelle

Aus dem Rohbericht des Atelier Binder vom 07.10.2003 kann nur ein Kostenrahmen abgeleitet werden. Der Endbericht ist bis zum Stichtag 10.10.2003 trotz mehrfacher Urgenzen nicht vorgelegt worden. Es wird empfohlen, für die Arbeiten in den vorangeführten Räumen eine Kostenannahme von rund EUR 69.000 exkl. UST freizugeben.

Die Arbeiten müssen im Leistungszeitraum der anderen Restauratoren durchgeführt werden.

ZUSAMMENSTELLUNG

	<u>Schätzkosten</u>	
Bauer	EUR	344.000
Binder	EUR	69.000
Hofinger	EUR	64.000
Lux Landtagssaal	EUR	90.000
Lux Speisesaal	EUR	52.000
Krebs	EUR	120.000
Mahr	EUR	63.000
Pummer	EUR	73.000
Serentschy	EUR	25.000
Summe exkl. UST	EUR	900.000
20 % UST	EUR	180.000
Gesamtsumme	EUR	1.080.000

Hochachtungsvoll