

TECHNISCHE SPEZIFIKATION
The Landmark

GRUNDDATEN	Eigentümer des Objekts	The Landmark Building a.s., Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno IČO: 031 50 895																		
	Gebäude	The Landmark Brno, ul. Koliště – ul. Milady Horákové																		
	Anzahl der Geschosse	8 oberirdische Geschosse, 2 Untergeschosse																		
	Parken	68 unterirdische Parkplätze unter dem Gebäude, • 4 Stellplätze für Personen mit eingeschränkter Mobilität (1. Untergeschoss – 3 Plätze, 2. Untergeschoss – 1 Platz) • 1. Untergeschoss – 28 Plätze • 2. Untergeschoss – 40 Plätze, davon 27 Plätze in Parkliften für eine Fahrzeughöhe von max. 2,0 m und ein Fahrzeuggewicht von max. 3 Tonnen • Parklifte Typ: z. B. Wöhr Combilift 542-2, 6 Typ Komfort, oder gleichwertig • 1. Untergeschoss – 6 Stellplätze vorbereitet für das Laden von Elektrofahrzeugen, Typ Wallbox 22 kW • Einfahrverbot für Fahrzeuge mit CNG, LPG • Keine oberirdischen Stellplätze																		
KONSTRUKTIVE LÖSUNG	Tragsystem	monolithisches Stahlbetonskelett																		
	Raster	Stützenabstand von 4,35 m bis 8,395 m gemäß Zeichnung der typischen Grundrissanordnung, 1. Untergeschoss und 2. Untergeschoss Stützenform kapselförmig, 1. oberirdisches Geschoss–Mezzanin Stützenform rund mit Durchmesser 500 mm und 600 mm, an den Außenwänden 1. oberirdisches Geschoss–Mezzanin Stützen quadratisch 400×400 mm Abmessung des Stellplatzes von 2,5 m × 5 m bis 2,7 m × 5,5 m (achsial). Die überwiegende Mehrheit der Stellplätze weist eine Breite von 2,7 m auf.																		
	Konstruktionshöhe	2. Untergeschoss – 3,00 m, 1. Untergeschoss – 3,8 m 1. oberirdisches Geschoss – 3,9 m 2. oberirdisches Geschoss – 8. oberirdisches Geschoss – 3,60 m																		
	Nutzlasten	<table><tr><td>Büros / Ordinationen / Wartezimmer</td><td>250 kg/m²</td></tr><tr><td>Flure / Treppenhäuser</td><td>250 kg/m²</td></tr><tr><td>Terrassen</td><td>250 kg/m²</td></tr><tr><td>Geschäftsflächen / Retail</td><td>500 kg/m²</td></tr><tr><td>Sammelgaragen</td><td>250 kg/m²</td></tr><tr><td>Maschinenräume / Technik</td><td>500 kg/m²</td></tr><tr><td>Atrium – Innenhof</td><td>250 kg/m²</td></tr><tr><td>SDK-Trennwände</td><td>80 kg/m²</td></tr><tr><td>Terrassen / Dachterrasse / Dach</td><td>250 kg/m²</td></tr></table>	Büros / Ordinationen / Wartezimmer	250 kg/m ²	Flure / Treppenhäuser	250 kg/m ²	Terrassen	250 kg/m ²	Geschäftsflächen / Retail	500 kg/m ²	Sammelgaragen	250 kg/m ²	Maschinenräume / Technik	500 kg/m ²	Atrium – Innenhof	250 kg/m ²	SDK-Trennwände	80 kg/m ²	Terrassen / Dachterrasse / Dach	250 kg/m ²
	Büros / Ordinationen / Wartezimmer	250 kg/m ²																		
	Flure / Treppenhäuser	250 kg/m ²																		
	Terrassen	250 kg/m ²																		
Geschäftsflächen / Retail	500 kg/m ²																			
Sammelgaragen	250 kg/m ²																			
Maschinenräume / Technik	500 kg/m ²																			
Atrium – Innenhof	250 kg/m ²																			
SDK-Trennwände	80 kg/m ²																			
Terrassen / Dachterrasse / Dach	250 kg/m ²																			
Lichte Höhe	3,17 m – 3,22 m in den Büroräumen (2. oberirdisches Geschoss – 8. oberirdisches Geschoss), im Bereich des Korridors und der Nebenräume mind. 2,5 m 3,47 m – Gewerbe 3,82 m – Café Übrige Gemeinschaftsräume gemäß architektonischer Lösung mind. 2,6 m																			
Treppenhaus	Ein Haupttreppenhaus, verbunden mit der Aufzugslobby, dient dem Zugang und der täglichen internen Kommunikation zwischen den einzelnen Geschossen sowie zugleich der Evakuierung. Das zweite Treppenhaus vom 1. bis zum 7. oberirdischen Geschoss dient ausschließlich der Flucht und Evakuierung. Ein weiteres Wendeltreppenhaus vom 1. bis zum 2. oberirdischen Geschoss dient der																			

		internen Kommunikation zwischen den betreffenden Geschossen.
	Aufzüge	Insgesamt 3 Hauptaufzüge in 1 zentralen Kern: 2× Standardaufzug: 2. Untergeschoss – Mezzanin Maximale Traglast 1 150 kg Kapazität 15 Personen Geschwindigkeit 2 m/s Abmessung der Aufzugstüren B. mind. 0,9 m, H. 2,1 m Abmessung der Kabine Mindestabmessung 1,4 / 1,1 m Anzahl der Haltestellen 10 1× Evakuierungsaufzug: 2. Untergeschoss – Mezzanin Maximale Traglast 1 150 kg Kapazität 15 Personen Geschwindigkeit 2 m/s Abmessung der Aufzugstüren B. mind. 0,9 m, H. 2,1 m Abmessung der Kabine Mindestabmessung 1,4 / 1,1 m Anzahl der Haltestellen 10 Oberfläche Edelstahl, lackiertes Blech Aus Sicherheitsgründen erfolgt der Betrieb der Aufzüge per Karte / QR-Code mit freigegebenem Zugang zu den einzelnen Geschossen.
	Fassade	leichte Vorhangsfassade, strukturelle Aluminiumfassade mit vorgehängten glasfaserbewehrten Betonschalen und dekorativ perforierten Blechen, Verglasung mit Isolier-Dreifachverglasung. Ermöglichung des Öffnens der Fenster mit Öffnungsbegrenzer.
	Sonnenschutz	Mechanisch betätigte innenliegende Verschattung (Screens) im Rahmen des Developer-Standards.
AUSSTATTUNG DES OBJEKTS	Einrichtungen für Radfahrer	Außenständer für Fahrräder befinden sich an der ul. M. Horákové. Ferner im Innenhof, wo sich ein durch ein Kamerasystem überwachter Unterstand für Fahrräder befindet. Im 2.–8. oberirdischen Geschoss können jeweils 1–2 Umkleiden mit Duschkabine untergebracht werden.
	Einrichtungen für die Objektverwaltung	In der Eingangslobby befinden sich eine Rezeption mit angrenzendem Sicherheitsleitstand, Umkleiden, WC und einer Teeküche für die Gebäudeverwaltung. Im 1. Untergeschoss befinden sich Nebenräume für die Reinigung. Im 2. Untergeschoss befindet sich ein Lager für die Gebäudeverwaltung.
	Einrichtungen für die Abfallwirtschaft	Ein separater Raum im 1. oberirdischen Geschoss, zugänglich vom Bereich neben den Aufzügen oder vom Durchgang neben dem Gebäude der Zollverwaltung. Ausgestattet mit Standardcontainern für Restmüll und getrennten Abfall.
	Lager für Mieter	Nur innerhalb ihrer vermietbaren Einheit.
	Verpflegung	Im 1. oberirdischen Geschoss ein Café mit kleinem Imbiss, Betrieb von 08:00 – 18:00 Uhr mit einer Kapazität von ca. 51 Personen und mit der Möglichkeit einer Außenbestuhlung im Innenhof, mit Vorbereitung für eine warme Küche.
	Lobby	Eingangshalle / Lobby mit Wendeltreppe und Grünwand. Hinter der Rezeption befindet sich eine Paketstation – ein Dienst für Mieter, der Postdienstleistungen bereitstellt.
	Sanitäreinrichtungen	Vollständig ausgestattete Toiletten, einschließlich 1–2 Umkleiden mit Duschkabine je Geschoss.
BAUPHYSIKALISCHE EIGENSCHAFTEN	Schalldämmung	Fassadenkonstruktion: 1. oberirdisches Geschoss – Mezzanin – R'w = mind. 35 dB, außer Karussell am Eingang zwischen den Geschossen: Decke über 1. Untergeschoss – R'w = 52 dB Decke über 1. oberirdischem Geschoss – R'w = 52 dB

		Decke über 2. oberirdischem Geschoss – 7. oberirdisches Geschoss – $R'w = 52 \text{ dB}$ Decke über dem Mezzanin zwischen den Mieteinheiten: $R'w = 50 \text{ dB}$ außer Türen zwischen Mieteinheit und Gemeinschaftsräumen: $R'w = 50 \text{ dB}$ außer Türen maximaler Trittschall $L'n,w \text{ max. } 68 \text{ (normal)}$
GEBÄUDETECHNIK	Lüftungstechnik / Kühlung / Heizung	Höchster Komfort bei Kühlung / Heizung und Lüftungstechnik auf dem Markt dank einer Lösung mit Kanal-Induktionsgeräten (unter der Voraussetzung einer Belastung der Arbeitsklasse I.). Die Wärme wird aus dem Fernwärmenetz (CZT) an die Übergabestation im Objekt geliefert. Näheres siehe Abschnitt OFFICE.
	Sprinkler	Das Sprinklersystem ist in allen Geschossen installiert.
	Elektroinstallation	Das Gebäude ist über eine neue Trafostation im 1. Untergeschoss an das Hochspannungsnetz angeschlossen. Die Verkabelung vom Hauptverteiler ist gemeinsam ausgeführt, in einem vertikalen Brandschutzschacht. Die Haupttrassen des Objekts sind in Stromschienenausführung. Verkabelung in den Büros: - sichtbar unter der Decke - unter dem Doppelboden für Bodensteckdosen und Datenleitungen - an den Betonkernen sind Durchbrüche für Installationen vorbereitet Vertikale Leitungen der Datenverkabelung / Betreiber, eine weitere unabhängige Trasse verläuft durch den Elektroschacht in den Gemeinschaftsräumen. NN-Verteiler: NN-Verteiler für den Mietabschnitt, angeordnet in der NN-Verteilung im Untergeschoss des Gebäudes.
	Notstromversorgung	Dieselaggregat auf dem Dach für die Brandschutzsysteme des Objekts. UPS für den Eigenbedarf als Lieferung des Mieters.
	Beleuchtung	Beleuchtungsanforderungen: Büros 500 lx Rezeption 300 lx Parkplatz 75 lx Sämtliche Leuchten in LED-Ausführung.
	Laden von Elektrofahrzeugen	3× Ladestation 22 kW (im 1. Untergeschoss, dienen insgesamt für 6 Fahrzeuge), separat untergemessener Verbrauch.
	Serverräume	Im Gebäude sind empfohlene Bereiche für Serverräume der Mieter vorgesehen. Sie sind am Kern orientiert, wo Durchbrüche für die Installation vertikaler Leitungen von Split-Geräten / Datenverkabelung / Betreibern vorhanden sind. Die Kühlung der Serverräume wird mittels Split-Geräten gelöst (es ist eine räumliche Reserve für die Führung der Kältemittelleitung vorgesehen). Die Kühlung der Serverräume ist Lieferung des Mieters.
	Messung	Im Gebäude wird der Verbrauch für Kühlung / Heizung / Lüftungstechnik / Elektroinstallation sowie der Wasserverbrauch in den Gemeinschaftsräumen unabhängig gemessen; auf jedem Geschoss ist eine Untermessung für die vorgenannten Medien mit Fernablesung installiert, vorbereitet für bis zu 4 Mieter je Geschoss.
	Fernsehen, Radio	Nein – es wird von einer Abdeckung der Dienste durch den Datenanschluss des Objekts ausgegangen.
	GSM-Signal	Einrichtung zur Verstärkung des GSM-Signals aller 3 Mobilfunkbetreiber in den Büros, Aufzugsschächten und im

		Untergeschoss.
	Internes Sicherheitssystem	Für Brandalarm – EPS, in Übereinstimmung mit den Brandschutzstandards und -normen. Das Bedienpanel ist in einem Raum hinter den Nebenräumen des Objekts sowie über einen PC-Aufsatz / eine Visualisierung des EPS direkt am Rezeptionstresen angeordnet. Evakuierungsdurchsage (ER) im Umfang gemäß Anforderung der PBR.
	Sicherheitssystem	CCTV Farbkameras mit Sicht auf den Haupteingang, den Bereich für Fahrräder und den Durchgang zum Innenhof, die Einfahrt zur Garage und die Lobby bei den Aufzügen in jedem Geschoss. Das Monitoring (an der Rezeption angeordnet) befindet sich im Sicherheitsbedienpanel und wird aufgezeichnet, gespeichert für ca. 3 Tage. Sämtliche Kameras sind IP (z. B. Samsung). ACS Installiertes Karten- / QR-System – wird gemäß Entwurf des SLP-Projektanten präzisiert. Zugänge zum Gebäude, Ein- / Ausfahrten zu den Garagen, Zugänge zu den Büroblöcken – der Zugang zum Gebäude bis hin zum Zutritt zu den Büros erfolgt kontaktlos. EZS Überwachung der Fluchttüren im Innenhof und der Fassade in Richtung Koliště. Dieses System wird durch das Kamerasystem in den Gemeinschaftsräumen und auf dem Parkplatz unterstützt. Das Monitoring befindet sich im Sicherheitsbedienpanel und wird aufgezeichnet / aufgenommen. Die interne Kommunikation in den Aufzügen ist direkt mit der Rezeption (Sicherheitsbedienpanel) verbunden, ferner mit der Servicehotline.
	Sicherheitsbedienpanel	In Betrieb 24 Stunden am Tag, jeden Tag im Jahr; angebunden an CPPO – 1 Person / nachts unbesetzt. Zentrale Kontrolle • Brandmeldung • Kamerasystem • Zutrittskontrolle
KONNEKTIVITÄT DES OBJEKTS	Anbieter von Starkstrom	Gemäß aktuellem Geschäftsangebot der Energielieferanten.
	Datenbetreiber – Glasfaseranschluss	Faster, Dial Telecom, Cetin
SYSTEMINTEGRATION	Zutritts- und Reservierungssystem, Aufzugssteuerung	z. B. Sharry
REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG	Wassererfassung für die Bewässerung / Akkumulation	Tank zur Erfassung von Regenwasser im 2. Untergeschoss Akkumulationsschichten im Aufbau der Terrassen
GEMEINSCHAFTSTERRASSE 8. OBERIRDISCHES GESCHOSS	Begehbare Flächen und Mobiliar	gemäß architektonischem Entwurf
	Grünflächengestaltung	gemäß architektonischem Entwurf
ERDGESCHOSSZONE DES OBJEKTS	Begehbare Flächen	Betonpflaster
	Grünflächengestaltung	Erdmulden, mehrstämmige niedrige Bäume
	Mobiliar	Bänke gemäß Entwurf des Landschaftsarchitekten, Unterstand zur Aufbewahrung von Fahrrädern
OFFICE Standard der Flächen in der Lieferung im Rahmen des „FitOut“ des Mieters	Fußboden	• Doppelboden im Raster 600 × 600 mm mit einer Höhe von 150 mm. Standard: z. B. Lindner (Ligna – hochverdichtete Spanplatte) • hochbelastbarer Teppich – Teppichfliesen 600 × 600 mm, Beanspruchungsklasse 33 (hohe gewerbliche Beanspruchung), Material 100 % Polyamid, Typ Schlinge. Standard: z. B. Desso
	Deckenverkleidungen	• abgehängte Rasterdecke auf einer einstufigen Metallkonstruktion mit geformten schmalen T-Profilen mit

	Nut (Ultraline 3500) in den Korridoren, wo die Leitungen verlaufen, und in den Toiletten. An den übrigen Stellen ohne Deckenverkleidung. Kassetten 600 × 600 mm aus Mineralwolle, Kantenausführung Halbnut E15, akustisch; Lieferung der kompletten Konstruktion einschließlich aller Zubehörteile und Anpassungen, Ausführung gemäß Empfehlung des Herstellers. Standard: Rockfon Sonar; in die Deckenverkleidung sind Endgeräte der Installationen eingebaut.																		
Wände zwischen Büro und Flur	Gipskartontrennwand mind. R'w = 50 dB, Türen mind. Rw = 37 dB, Glasteile R'w = mind. 47 dB.																		
Verschattung	Die Fenster sind im Innenraum mit horizontalen, manuell betätigten Rollos (Screens) ausgestattet, mit der Möglichkeit der Ergänzung um eine motorische Betätigung mit sektionsweiser Unterteilung.																		
Nutzlast	Siehe Abschnitt Grunddaten / Nutzlasten.																		
Beleuchtung	Beleuchtungsanforderungen: siehe Abschnitt Gebäudetechnik / Beleuchtung. LED-Standard: z. B. PHILIPS / Zumtobel / Thorn. Die Beleuchtungssteuerung ist gemäß dem Standard-Space-Plan wie folgt in Sektionen unterteilt: - für Besprechungsräume vorgesehene Bereiche - für Teeküchen vorgesehener Bereich - Korridor / Flur - Open-Space-Fläche, unterteilt in 4 Sektionen je Geschoss nach Himmelsrichtungen Etwaige Spezialleuchten in Bereichen wie Besprechungsräumen, „Phone Boxes“, Rezeption, Focus Rooms und Teeküchen (dem FitOut-Design unterliegend) sind nicht Bestandteil des Standards.																		
Steckdosen	Die Steckdosen sind in Bodenkassetten angeordnet, gemäß typischem Space-Plan wie folgt: 1 Bodenkassette je 15 m². Standardausstattung der Bodenkassette: 4 Steckdosen 230 V (mit Überspannungsschutz) 2 Datensteckdosen Anschlussleistung der Steckdosenkreise: 200 W / Arbeitsplatz Bodenkassette – z. B. OBO Bettermann / Legrand, 12 Module.																		
Lüftung / Klimatisierung / Heizung	<table><thead><tr><th></th><th>Winter</th><th>Sommer</th></tr></thead><tbody><tr><td>Außen – Lufttemperatur</td><td>–12 °C</td><td>32 °C</td></tr><tr><td>Außen – relative Luftfeuchtigkeit</td><td>90 %</td><td>33 %</td></tr><tr><td>Innen – Lufttemperatur (Büro)</td><td>23 °C ±2,5 °C</td><td>24,5 °C ±1,5 °C</td></tr><tr><td>Frischluft</td><td></td><td>37 m³/h/Person</td></tr><tr><td>Erforderliche Luftfeuchtigkeit</td><td></td><td>rel. Luftfeuchtigkeit 40–65 %</td></tr></tbody></table> Fläche pro Person: 8 m²/Person in den Büros, 2,5 m²/Person in den Besprechungsräumen – die angegebenen Werte gelten für Open Space (von der Bodenfläche 85 % Büro, 15 % Besprechungsräume); in den übrigen Bereichen richtet sich die Personenzahl nach der vorgegebenen Grundrissanordnung. Kühlleistung pro Person: 8 m²/Person in den Büros, 2,5 m²/Person in den Besprechungsräumen – die angegebenen Werte gelten für Open Space (von der Bodenfläche 85 % Büro, 15 % Besprechungsräume); in den übrigen Bereichen richtet sich die Personenzahl nach der vorgegebenen Grundrissanordnung.		Winter	Sommer	Außen – Lufttemperatur	–12 °C	32 °C	Außen – relative Luftfeuchtigkeit	90 %	33 %	Innen – Lufttemperatur (Büro)	23 °C ±2,5 °C	24,5 °C ±1,5 °C	Frischluft		37 m³/h/Person	Erforderliche Luftfeuchtigkeit		rel. Luftfeuchtigkeit 40–65 %
	Winter	Sommer																	
Außen – Lufttemperatur	–12 °C	32 °C																	
Außen – relative Luftfeuchtigkeit	90 %	33 %																	
Innen – Lufttemperatur (Büro)	23 °C ±2,5 °C	24,5 °C ±1,5 °C																	
Frischluft		37 m³/h/Person																	
Erforderliche Luftfeuchtigkeit		rel. Luftfeuchtigkeit 40–65 %																	

		Belastung durch Wärmegewinne von der IT-Technik 100 W / Arbeitsplatz. Kühlung und Lüftungstechnik: Zur Aufbereitung des Innenraum-Mikroklimas: Induktionsgeräte mit Mehrwegeventilen. Das WC wird im Unterdruck belüftet. In den ausgewiesenen Bereichen für Server – Vorbereitung für eine unabhängige Kühlung (Durchbrüche an den Betonkernen vorbereitet). Die Kühlung der Serverräume ist Lieferung des Mieters. Heizung: in den Büroflächen mittels Induktionsgeräten. Die Wärme wird aus dem Fernwärmenetz (CZT) an die Übergabestation im Objekt geliefert. Die horizontalen Leitungen sind gemäß der voraussichtlichen Aufteilung auf die Mieter ausgelegt. Die Vorbereitung des TUV erfolgt mittels lokaler elektrischer Erhitzer; für das Café ein elektrisch beheizter TUV-Speicherbehälter mit einem Volumen von 120 l. Auslegungstemperaturen für die Heizung in den einzelnen Raumtypen: • Büroflächen: 22 °C • vermietbare Einheit / Geschäfte: 21 °C • Umkleiden, WC: 22 °C Steuerung von Kühlung / Heizung sektionsweise gemäß typischem Space-Plan wie folgt: • Flächen für Besprechungsräume • Open Space, unterteilt in 4 Sektionen nach Himmelsrichtungen
	Individuelle Terrassen im 6. und 7. oberirdischen Geschoss	Holzboden auf Rost. Im Rahmen des gehobenen Standards kann eine Ergänzung mit Bepflanzung in Pflanzkübeln gemäß architektonischem Entwurf erfolgen.

Präzisierung zu den Sanitärkernen und Teeküchen:

Das Gebäude bietet die variable Möglichkeit, einen zusätzlichen Sanitärkern (WC, Ausgussbecken usw.) an den vertikalen Schächten dort anzuordnen, wo die Steigleitung der Schmutzwasserkanalisation situiert ist. Im Rahmen der Standardlösung bietet der Vermieter die Möglichkeit, Teeküchen an den Kernen mit Kanalisationssteigleitung anzuordnen. Die Teeküche ist nicht Bestandteil des Standards. Eine über den Standard hinausgehende (andere) Anordnung der Teeküche außerhalb der vorgesehenen Positionen kann auf Kosten des Mieters nach Zustimmung des Hauptkoordinators des Vermieters und des Hauptarchitekten des Vermieters realisiert werden, sofern die zugehörigen Leitungen innerhalb des Mietbereichs geführt werden und nicht über die Mietgrenze hinausreichen. Die Führung der Kanalisation unter der Decke des Mieters eines niedrigeren Geschosses ist nicht zulässig.

Anmerkung:

Der Vermieter behält sich das Recht vor, den Standard anzupassen. Über eine Anpassung des Standards der vermieteten Räume wird der Vermieter den Mieter informieren; als vermietete Räume gelten in den oberirdischen Geschossen nicht die Gemeinschaftsräume und die Untergeschosse. Der Gebäudestandard erstreckt sich nicht auf die Flächen des Cafés und der Geschäftseinheiten. Die hier zu diesen Räumen aufgeführten Informationen sind lediglich informativ.