

HoHo Wien

Hochhaus in innovativer Holz- Hybridbauweise

MIETER:INNEN-INFORMATIONEN BÜRO

HEREINSPAZIERT!

In der Seestadt Wien – der ersten Glasfaserstadt Österreichs – entsteht ein neuer Stadtteil und mit ihm ein Business-Projekt der besonderen Art: das HoHo Wien (<http://www.hoho-wien.at/>) ist keine gewöhnliche Gewerbe-Immobilie, es wird **ein klares Statement für Innovation & Nachhaltigkeit** gesetzt. 84 Meter hoch, 24 Stockwerke, direkt am Seeufer und neben der U2-Station Seestadt. Dieses Projekt ist vor allem eines: AUSSERGEWÖHNLICH.

**Als MieterIn im HoHo Wien sind Sie
Teil dieser außergewöhnlichen Geschichte.
Herzlich Willkommen im HoHo Wien!**



IHRE NEUEN KOORDINATEN

Grundstück:

Grundstück Nr. 629/73, EZ 6474, Kat. Gem. 01651 Aspern,
1220; Janis Joplin-Promenade 26

Grundstückseigentümer:

Entwicklung Baufeld Delta GmbH im HoHo Wien,
1220 Wien, Janis-Joplin-Promenade 26/Tür 701



DIE SEESTADT – LEBEN & ARBEITEN AN EINEM ORT

Themen wie Work-Life-Balance oder Smart City Strategien sind aktueller denn je, denn die Arbeitswelt wird sukzessive zur Lebenszeit und ist nicht mehr als abgespaltener Teil zu sehen. Die Orte, an denen wir leben und arbeiten, ändern sich! Die Seestadt hat sich diesen neuen Bedingungen angepasst und einen Ort geschaffen, der in Wien bis dato einzigartig ist: Ein Technologie- und Business Hotspot, der natürlich grün und urban für die perfekte Work-Life-Balance sorgt!

Auf 240 Hektar – das entspricht der Fläche des 7.& 8. Wiener Gemeindebezirks – werden leistbare Wohnungen für mehr als 20.000 Menschen geschaffen. Darüber hinaus sollen 1.000 Menschen in der Seestadt Arbeit finden – in den Segmenten Büro und Dienstleistungen sowie in den Bereichen Gewerbe, Handel, Forschung, Gesundheit und Bildung.

Die Eckdaten:

- 240 Hektar
- 20.000 zukünftige Bewohner
- 5 Mrd.€ Investitionsvolumen
- 20.000 potentielle Arbeitsplätze

Die Seestadt ist ein **Top-Standort** (Centropo-Region), der hervorragend an die ost- und südosteuropäischen Märkte angebunden ist: das Logistik-Drehkreuz Bratislava und der Flughafen Wien sind nur 30 Minuten entfernt, in der Wiener Innenstadt ist man dank hervorragender Anbindung bereits in 25 Minuten. Als **Stadt der kurzen Wege** positioniert sich die Seestadt als Vorreiterin in Sachen Mobilität. Darüber hinaus verspricht die Seestadt dank 50 Prozent Freiraumanteil mit großzügigen Parks, hochwertig gestalteten Straßen und Plätzen und nicht zu vergessen dem 50.000 m² großen See ein **urbanes Feeling**. Eine Stadt mitten im Grünen mit einem einzigartigen Umfeld, dank des intelligenten städtebaulichen Konzepts. Die attraktive Nahversorgung und Gastronomie, die soziale Infrastruktur mit Bildungscampus sowie Kindergärten und Gesundheitszentrum sorgen für zufriedene BewohnerInnen und MitarbeiterInnen.

HOHO WIEN – DER BELEBTE HOLZTURM

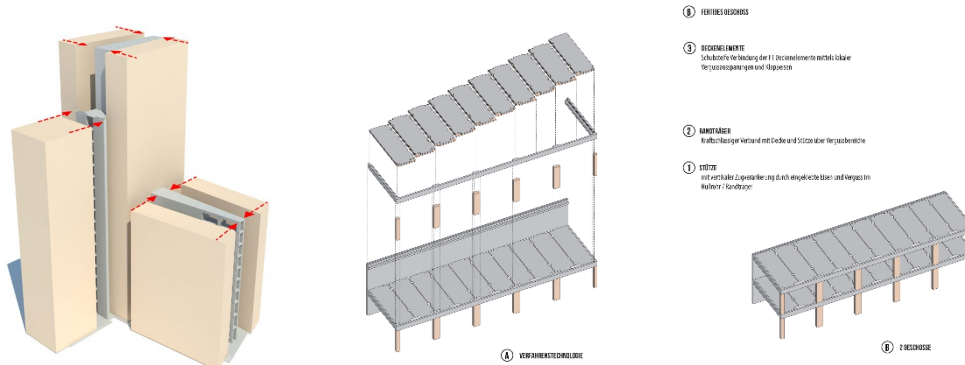
Mit dem HoHo Wien entsteht in aspern Die Seestadt Wiens nicht nur eine neue Büro-Immobilie, sondern es wird ein **klares Statement für Innovation & Nachhaltigkeit** gesetzt. Der Baustoff Holz zieht sich nun wie ein roter Faden durch das Projekt. Das Vorhaben eines einfachen Bausystems ist ebenso erfüllt wie die unmittelbar spürbare wohlige Atmosphäre im Innenraum.

84 Meter hoch, 24 Stockwerke, direkt am Seeufer und neben der U2-Station Seestadt: Der internationale Trend zum Hochhaus macht auch vor Wien nicht Halt. Ein Arbeitsplatz in luftigen Höhen mit Aussicht ins Grüne vermittelt ein Gefühl von Individualität und ein Stück „Freiheit“. Ein Gefühl, das im HoHo Wien vor allem durch den Baustoff Holz außergewöhnlich inszeniert und umgesetzt wird. Diese Gewerbe-Immobilie ist speziell: **keine Shopping-Mall, sondern eine Wohlfühl-Oase.**



HOLZHYBRID-BAUWEISE

Das HoHo Wien steht für Natürlichkeit und pure Holzatmosphäre. Dank innovativer Holz-Technik liegt der Holzbauanteil ab dem Erdgeschoß bei rund 75 Prozent, der Erschließungskern, auf dem die Holzkonstruktion aufsetzt, besteht aus massiven Stahlbeton.



Das bewusst einfach entwickelte Bau-System vereint bereits am Markt befindliche Systeme und garantiert so ein wirtschaftlich hochflexibles und sicheres Gebäude in **Hybridbauweise** – mit einem beachtlichen Nachhaltigkeitsgrad. Zum Bau werden **vier vorgefertigte, serielle Bauelemente (Stützen, Unterzug, Deckenplatten und Fassadenelemente)** gestapelt. Dabei wurde jedes Material so gewählt, dass es jeweils am besten den unterschiedlichen Anforderungen entspricht.

WIR ACHTEN AUF DIE NATUR!

CO₂ Ersparnis einfach gesagt.

In Österreich wachsen jährlich 30 Millionen Kubikmeter Holz nach, davon werden 26 Millionen Kubikmeter genutzt. Die restlichen 4 Millionen Kubikmeter verbleiben im Wald und vergrößern stetig den Holzvorrat. Das bedeutet, dass in jeder Sekunde 1 Kubikmeter Holz nachwächst. **Das gesamte HoHo Wien ist in nur einer Stunde und 17 Minuten in unseren heimischen Wäldern nachgewachsen.**

Die Holzbauweise spart gegenüber einer Ausführung in Stahlbeton rund 2.800 Tonnen CO₂-Äquivalente ein. **Das entspricht ca. 20 Millionen PKW-Kilometer oder 1.300 Jahre täglich 40 Kilometer Autofahrt.** Studien zeigen, dass die Raumluftqualität in Holzhäusern als sehr gut bewertet wird. Die Holzatmosphäre wirkt außerdem nachweislich positiv auf Lebensqualität, die persönliche Empfindung und Gesundheit.

INTERNATIONALE ZERTIFIZIERUNG IN GOLD

Das HoHo Wien ist streng nach den TQB-Kriterien (Nachweis für die Nachhaltigkeit des Gebäudes) der ÖGNB (Österreichische Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) und den US-amerikanischen LEED-Kriterien (Leadership in Energy and Environmental Design) **zertifiziert**. Aufgrund der hinter dem HoHo Wien stehenden **internationalen LEED-Zertifizierung** muss das verarbeitete Holz einer Zertifizierung betreffend Nachhaltigkeit unterliegen. Die am HoHo Wien beteiligten Unternehmen MM-Holz sowie Hasslacher Norica Timber können eine **PEFC-Zertifizierung** vorweisen. Diese Zertifizierung für nachhaltige Waldbewirtschaftung und Holzverarbeitung wird durch strenge Audits von unabhängigen Zertifizierungsstellen geprüft; **sie garantiert, dass Holz- und Papierprodukte aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern stammen. Das ÖGNB-Zertifikat ist das meistverwendete in Österreich.** Hier erreichte das HoHo Wien als herausragendes Projekt im Bereich Nachhaltiges Bauens in der Fertigstellung 924 Punkte, das Solitärgebäude HoHo Next 923 Punkte. **Beim LEED-Zertifikat wurde das Holzhochhaus mit GOLD ausgezeichnet!** Somit können LEED zertifizierte Gebäude auch über Ländergrenzen hinweg miteinander verglichen werden.





FLÄCHEN & DETAILS

Das HoHo Wien umfasst insgesamt fünf Baukörper zwischen sechs und vierundzwanzig Geschossen sowie zwei Untergeschoße. Die Aufteilung der einzelnen Bereiche entnehmen Sie bitte nachstehender Übersicht: **HoHo Tower**

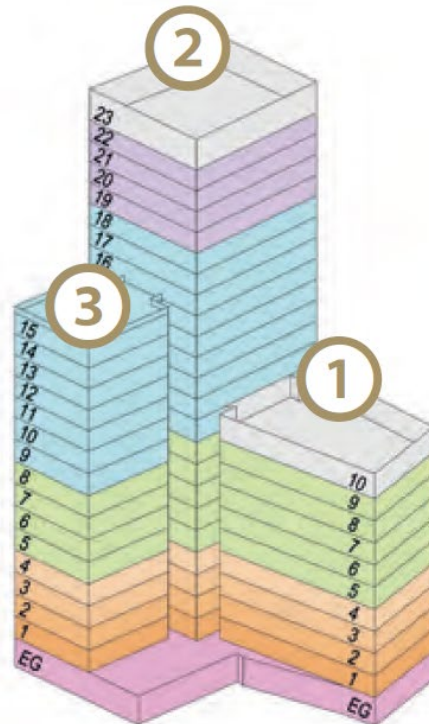
- I.** Erdgeschoß
- II.** 1.OG bis 4. OG: Fitness, Health, Wellness, Beauty
- III.** 5.OG bis 9. OG: Büro
- IV.** 9.OG bis 18.OG: Hotel + Seminarbereich
- V.** 19.OG bis 22. OG: Serviced Suites

HoHo Next

- I.** Erdgeschoß
- II.** 1.OG bis 5.OG: Büro
- III.** Untergeschoß

Alles unter einem Dach

HOCHHAUS



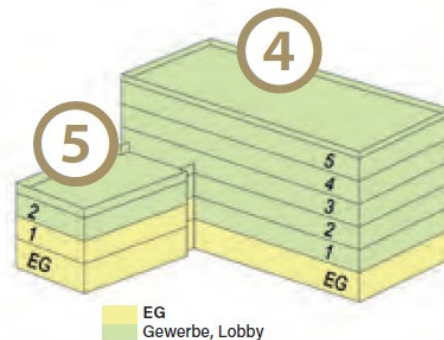
Der erste Baukörper (das Hochhaus) besteht aus drei Teilen, wobei der höchste Teil, der Bauteil Nummer Zwei, 23+1 Geschosse (EG+22+Technik) aufweist. Der Bauteil Drei hat 16 Geschosse (EG+15) und der mit der Nummer Eins 10+1 Geschosse (EG+9+Technik sowie Gartenbereich).

Der zweite Baukörper (Bauteil Süd bzw. HoHo Next) besteht aus zwei Teilen: aus dem höheren, 6-geschoßigen (EG+5) Bauteil Vier und dem niedrigeren, 3-geschoßigen (EG+2) Bauteil Fünf.

Die beiden Baukörper werden durch das erste Untergeschoß (Garagenfläche und Technikräume) miteinander verbunden. Unter einem Teilbereich des Hochhauses ist ein noch ein zweites Untergeschoß angeordnet.

BAUTEIL SÜD

 OG. 1 - 5
Büro



DIE MIETER IM HOHO WIEN

Bereits eröffnete Geschäfte/bezogene Mietflächen:

- **Neuroth** im Erdgeschoß des HoHo Next
- Firma **Kardex Remstar** im 9. OG und EG-Fläche im Tower
- **Gate 9** – der Holistic Health Club im 1. + ½ 2. OG
- **Bäckerei Ströck**, EG direkt neben der U-Bahn
- Asfinag Schauraum im EG + ½ 1.OG HoHo Next
- **techtpeople**, im HoHo Next
- Co-Working Anbieter **andys.cc** im 5. Geschoß
- **cbs** Unternehmensberatung im 6. OG
- **Lernquadrat** im HoHo Wien-Tower
- **Autorola** im 4. OG
- **ViennaEstate Immobilien AG** im 7.OG
- **ViennaEstate Makler GmbH** im 7.OG



- **ViennaEstate Hausverwaltung** im 7.OG
- **ViennaEstate Asset Management GmbH** im 7.OG
- **APHELION Baumanagement GmbH** im 7.OG
- **WienWork** im 8. OG
- **Zero Gravity Aesthetics** im EG seeseitig

Hotel & Restaurant:

Hotelkette Dormero betreibt das Hotel im HoHo Wien mit 119 Zimmern, 24 Serviced Apartments für Kurzzeitmieter, den Seminarbereich im 15. OG sowie das Restaurant mit direktem Blick auf den See.

SICHERHEIT

Die Zutrittskontrolle wird bei den Haupteingangstüren und Mieteinheitstüren kontrolliert. Somit ist dem Mieter ein Zugang zu seinem Bereich 24/7 möglich. Sollten noch zusätzliche Anforderungen von Mieterseite bestehen, fällt das unter *Sonderwunsch* und kann individuell gegen Aufpreis ausgebaut werden.

HEIZUNG / KÜHLUNG

Für die Heizung / Kühlung wird ein 4 Leiter-System verwendet. Dadurch kann man gleichzeitig heizen und kühlen.

- **Heizung:**
 - im EG über die Fußbodenheizung und über Lüftung
 - im 1.-10.OG über 4 Leiter Bodenkonvektoren bei jeder Fensterachse
 - im Hotelbereich (10.-18.OG) über 4 Leiter FC´s an der Decke
 - im Suiten Bereich (19.-22.OG) über 4 Leiter Bodenkonvektor bei jeder Fensterachse
- **Kühlung:**
 - im EG über die Lüftung
 - im 1.-10.OG über 4 Leiter Bodenkonvektoren bei jeder Fensterachse
 - im Hotelbereich (10.-18.OG) über 4 Leiter FC´s an der Decke
 - im Suiten Bereich (19.-22.OG) über 4 Leiter Bodenkonvektor bei jeder Fensterachse
- **Zähleinrichtungen**
 - In jedem Geschoß bei jedem Schacht ist eine Zähleinrichtung



- Sanitäreanlagen: Zähleinrichtung für Fernwärme/ -kälte entweder im Hohlraumboden oder in der Zwischendecke
- Kaltwasser wird mit den Betriebskosten (abhängig von m²) abgerechnet, daher gibt es keinen eigenen Zähler
- Die Leitungen für Fernwärme und -kälte befinden sich im UG

LÜFTUNG

- 60% der Lüftungszentralen im Keller
- Sonst am Dach
- Pro Mieter, pro Mieterin gibt es einen bestimmten Luftraum, den man als Arbeitgeber:in zuführen muss, das sind im HoHo Wien die vorgeschriebenen 15,0 m³ bei Arbeiten *mit normaler körperlicher Belastung*.
-

2 verschiedene Lüftungssysteme:

1. **Mechanisches System:** man kann im gesamten Gebäude alle Fenster öffnen.
2. **Umluftsystem:** Das Umluftsystem wird mit einem Lüftungsrohr am Gang geregelt. Dabei wird Luft eingetragen und am Gang wieder abgetragen. Der Luftwechsel ist in den verschiedenen Bereichen unterschiedlich geregelt. Im normalen Bürobereich ist er 1,5fach, in den Gewerbeflächen zum Teil 4-fach und 5-fach.

ZUFAHRT UND ZUGANG

1. Zu- und Abfahrt

Die Zu- und Abfahrt in die Garage erfolgt von der Seestadtstraße kommend, rechts unter der U-Bahn durch in die Janis-Joplin-Promenade (Sackgasse).

2. Erschließung

Zugang über eigene Lobby, neben U2-Station Im Tower stehen mehrere Eingänge sowie Lobbybereiche zur Verfügung. Mehrere Stiegenhäuser und Lifte sorgen für eine optimale Erschließung des Hauses.

3. Zugänglichkeit für die Feuerwehr



Der gesamte Gebäudekomplex ist mit Fahrzeugen der Feuerwehr umfahrbar. Die Feuerwehrezufahrt erfolgt von der Janis-Joplin-Promenade. Es werden 2 Feuerwehrhauptzugänge ausgerüstet.

4. Garage / PKW Stellplätze

Die Garage befindet sich im 1. Untergeschoß im Tower, ist jedoch auch vom HoHo Next über die Treppenhäuser und Aufzüge erreichbar. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von der Janis-Joplin-Promenade aus. In der Garage werden 54 PKW-Stellplätze, davon 3 mit E-Tankstellenanschluss errichtet. Diese werden Geschoßweise vergeben.

5. Fahrradabstellplätze

In unmittelbarer Nähe stehen insgesamt 215 Fahrradabstellplätze zur Verfügung.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

1. Infrastruktur

Die Betriebs- und Öffnungszeiten des gesamten Gebäudekomplexes sind von Montag bis Sonntag vom 6:00 bis 23:00 Uhr. Für Mieter ist der Zugang mit Chip 24/7 möglich.

2. Versorgung

Kanal: Die Schmutzwässer des Gebäudes werden in das öffentliche Teilmisch-Kanalnetz in der Janis-Joplin-Promenade eingeleitet.

Niederschlagswässer: Sämtliche Oberflächenwässer werden am eigenen Grund und Boden zur Versickerung gebracht.

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wassernetz der Stadt Wien über die Janis- Joplin-Promenade.

Wärmeversorgung: Die Wärmeversorgung des Bauvorhabens erfolgt über das sekundäre Fernwärmenetz der Fernwärme Wien. Der Sekundäranschluss erfolgt über die Janis-Joplin-Promenade zur Übergabestation im Bauteil 4, UG 1 des Bauteils Süd.

Heizung/Kühlung: Erfolgt über 4 Leiter Bodenkonvektoren, ausgenommen die Flächen im Erdgeschoß, die über eine partielle Fußbodenheizung verfügen. Die Grundkühlung und -heizung erfolgt daher in den Gewerbeflächen im EG durch den hygienischen Luftwechsel mittels mechanischer Be- und

Entlüftung über die Lüftungsanlage. Die Hotelzimmer sind mit 4 Leiter Fancoil an der Decke ausgestattet.

3. Elektrotechnik

- Beleuchtung: Es sind ausschließlich LED-Leuchten einzusetzen. Die Beleuchtung in den allgemeinen Räumen wird örtlich geschaltet.
- Zutrittskontrolle: Bei den Haupteingängen, Aufzügen etc. ist ein Zutrittssystem vorgesehen. Die Zugangstüre zur Shop Fläche ist eine online Türe mit Motorschloss.
- IT und Elektroverkabelung: Die Steigschächte sind mit entsprechenden Tragsystemen vorgesehen, damit Mieter die Starkstrom- und IT-Leitungen optimal zum Provider-Übergabepunkt verlegen können. Der entsprechende Ausbau in der Mietfläche obliegt dem Mieter.

4. Fenster

Die Lochfenster der **Firma Katzbeck sind in Holz-Alu-Bauweise** ausgeführt. Sämtliche Fenster in allen Geschossen werden offenbar ausgeführt. Die gesamte Fensterkonstruktion erreicht einen U-Wert von $0,85\text{W/m}^2\text{K}$ sowie in Abhängigkeit der Lage im Gebäude einen Schalldämmwert von $R'w=38\text{dB}$ bis 39dB .

5. Portale und P/R-Konstruktion

Die EG-Portale und die großflächigen Verglasungen in den Obergeschoßen sind als Aluminium Pfosten/Riegelkonstruktion ausgebildet. Die gesamte Fensterkonstruktion erreicht einen U-Wert von $0,9\text{W/m}^2\text{K}$ sowie einen Schalldämmwert von $R'w=38\text{dB}$.

AUSSENHAUT / FASSADE

Die Fassade des HoHo Wien besteht aus zwei unterschiedlichen natürlichen Rohstoffen, die aufgrund ihrer Funktionalität und Konstruktion perfekt ausgewählt wurden. Erdgeschoss und erster Stock des HoHo Wien sowie des Solitärgebäudes **HoHo Next sind von einer Lärchenschalung** umgeben, die gleich vor Ort auf der Baustelle montiert wird. Ab dem dritten Geschoß werden im hohen Bauteil Faserzementplatten der Firma Eternit vorgehängt. Diese „natürliche Außenhaut“, bestehend aus

hinterlüfteten Eternit-Fassadenplatten auf einer wärmebrückenfreien Hilti-Unterkonstruktion, bringt viele Vorteile. Mit keinem anderen Fassadensystem lassen sich die Anforderungen an Wärme- und Witterungsschutz, an Brandschutz, Schallschutz und Blitzschutz so einfach und optisch ansprechend umsetzen. Zudem punkten die zu **100% aus natürlichen Rohstoffen** bestehenden Platten mit einer sehr langen Lebensdauer bei gleichzeitig geringer Schadensanfälligkeit.

Schadhafte Außenteile sind bei einem Hochhaus generell nur ressourcen- und kostenintensiv zu tauschen, daher sollte die Fassade möglichst wartungsarm sein. Dass auch die Fassade künftig entscheidend zum Wiedererkennungswert des HoHo Wien beitragen wird, lässt sich in Kürze nicht mehr verleugnen.



BETRIEBSKOSTEN UND KOSTEN FACILITY MANAGEMENT

I. Leistungen Betriebskosten und Facility Management:

BK-Kosten inkl. Kosten Facility Management HoHo Wien: **auf Anfrage**

Die Betriebskosten beinhalten:

- Wasser/Abwasser (Kanal)
- Müllentsorgung
- Pflege Außenanlage (Gärtner- und Winterdienst)
- Schädlingsbekämpfung
- Wärme, Kälte und Strom Allgemeinflächen
- Reinigung Allgemeinflächen
- Kaufm. Verwaltung und Management
- Öffentliche Abgaben, Gebühren und Steuern (z.B. Grundsteuer)
- Gebäudeversicherung

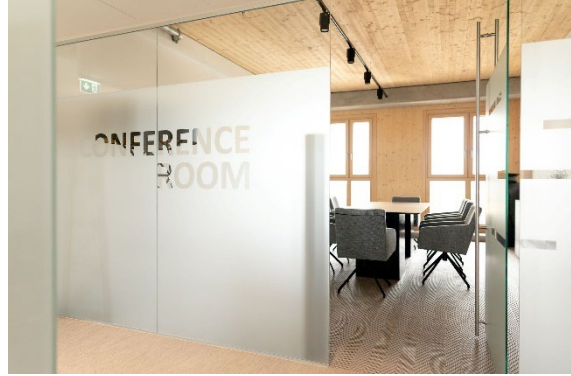
II. Facility Management:

In den FM-Leistungen inkludiert sind:

- Technisches FM (Managementleistungen, Bedienung/Betriebsführung, Bereitschaftsdienste)
- Technischer Betrieb, Wartung & Instandsetzung diverser Anlagen (Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Sprinkler, MSR, Schließanlagen, Brandschutztüren, Elektrotechnik, Blitzschutz usw.)
- Durchführung Energiemanagement
- Reinigung außenliegender Sonnenschutz, Fenster- und Glasflächenreinigung
- Brandschutzdienste (Begehung und Überprüfung)

Nicht einberechnet werden Nutzerabhängige Versorgungsleistungen wie: Energie (Strom für Mietflächen), Services & Dienstleistungen (wie Reinigung Mietflächen, Security, Portier)





Bei Fragen wenden Sie sich gerne an:

HoHo Wien
1220 Wien, Janis-Joplin-Promenade 26/7
Telefon: 01/236 01 55 0
office@hoho-wien.at
www.hoho-wien.at