

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Gewerbeeinheit „WERKSTATT“

QUARTIERSHAUS „AM STADTBALKON“

Emilie-Flöge-Weg 3 / Bloch-Bauer-Promenade 13, 1100 Wien

Dein Platz für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten



© Janusch

Stand: 05. April 2023, Änderungen vorbehalten!

1. ALLGEMEINE DATEN

Standort	Bauteil 1: Emilie-Flöge-Weg 3, 1100 Wien Bauteil 2: Bloch-Bauer-Promenade 13, 1100 Wien
Anzahl Einheiten	33 Wohneinheiten in den Größen von ca. 31 bis 149 m² 3 Clustereinheiten mit je 6 - 7 Zimmern 10 Gewerbeeinheiten (Büros, Geschäfte, „Stadtwerkstatt“)
Bauherr	Österreichisches Volkswohnungswerk Gemeinnützige Ges.m.b.H. Bruno-Marek-Allee 23, 1020 Wien
Architektur BT 1	feld72 ZT GmbH, Josefstädter Straße 74, 1080 Wien
Architektur BT 2:	transparadiso ZT KG, Große Mohrengasse 34, 1020 Wien
Baubeginn	Frühling 2021
Fertigstellung:	2. Quartal 2023

2. PROJEKTbeschreibung

Das Quartiershaus liegt im neuen Sonnwendviertel Ost, in unmittelbarer Nähe zum Wiener Hauptbahnhof, zwischen Helmut-Zilk-Park und der südlichen Zulaufstrecke zum Hauptbahnhof, vis-à-vis dem Areal des Arsenal. Die zentrumsnahe Lage sowie die städtebauliche Qualität des Quartiers, in Verbindung mit einem innovativen Nutzungskonzept, machen dieses Projekt besonders attraktiv.

Das Quartiershaus bietet Raum für gemeinschaftliches Wohnen und kooperatives Arbeiten und ermöglicht so eine Balance zwischen Individualität und Gemeinschaft.

Wohnen und arbeiten – Zusammenleben in allen Lebensphasen

Das Quartiershaus besteht aus zwei Gebäudeteilen, Bauteil 1, Emilie-Flöge-Weg „Clusterhaus“ und Bauteil 2, Bloch-Bauer-Promenade „Wohngruppenhaus“, die durch eine gemeinsame, gewerblich genutzte „Stadtsockelzone“ und einen „Stadt balkon“ verbunden sind.

Neben den individuell genutzten Wohnungen, Büros und Werkstätten stehen den Nutzer*innen umfangreiche Gemeinschaftseinrichtungen und der „Stadt balkon“ als zentraler Außenraum, zur Verfügung.

Das Clusterhaus (Bauteil 1, Emilie-Flöge-Weg 3) beherbergt sowohl „Cluster“ als auch Wohnungen. Die drei Cluster bestehen aus je 6-7 Kleinstwohneinheiten, die in einem Wohnungsverband zusammengefasst sind. Jede dieser Kleinsteinheiten ist mit einem Bad, sowie Anschlüssen für eine Kleinküche ausgestattet. In jedem Cluster gibt es gemeinschaftlich nutzbare Wohnküchen und weitere Gemeinschaftsräume, sowie ein größeres, barrierefreies Gemeinschaftsbad und einen gemeinschaftlichen Freibereich.

Die Cluster richten sich vor allem an ein urbanes Publikum, das nicht in klassischen Kleinfamilienstrukturen leben möchte: Singles, Alleinerzieher*innen, Menschen in Veränderungs- und Umbruchssituationen oder an Senior*innen, die ihr Alter zu Hause, aber im Verband mit anderen verbringen wollen.

Das Wohngruppenhaus (Bauteil 2, Bloch-Bauer-Promenade 13) umfasst ca. 20 Wohnungen und wurde mit und für den Verein „Wohngruppe am Stadtbalkon“ geplant. Unterschiedliche, für die Wünsche und Anforderungen der zukünftigen Nutzer*innen entwickelten Wohnungstypen werden über eine kommunikationsfördernde Laubengang-Erschließung über vier Wohngeschosse verbunden.

Die Stadtsockelzone bis zum 1. OG richtet sich an Unternehmer*innen der urbanen (Kreativ-)wirtschaft, die nach Räumlichkeiten in einem kommunikativen und innovativen Arbeitsumfeld suchen. Die als „Werkstatt“ bezeichnete Einheit ist dank Raumhöhen von bis zu 4,4 m und großen Deckenspannweiten großzügig dimensioniert und vielseitig nutzbar, wobei großformatige Verglasungen Einblicke vom Innenhof gewähren. Die Büroflächen und Geschäftslokale sind flexibel teilbar und teilen gemeinsam genutzte Infrastrukturen (Gemeinschaftsraum und Freiflächen) mit der Hausgemeinschaft.

Der Stadtbalkon im ersten Obergeschoß verbindet die beiden Gebäudeteile und blickt über die Bloch-Bauer-Promenade. Über ihn sind die Nutzungen und Funktionen im Freiraum vernetzt. Er umfasst befestigte, möblierte Flächen sowie gärtnerisch gestaltete Bereiche.

Abgerundet wird das Raumprogramm des Quartiershauses durch gemeinschaftlich nutzbare Flächen und Räume. So werden z.B. ein großer Gemeinschaftsraum mit Küche im 1. OG und Freibereiche mit Kleinkinderspielplatz am Stadtbalkon etc. geboten.

3. KONSTRUKTION

Außenmauerwerk:	Stahlbeton lt. Angaben Statik und Bauphysik
Tragende Innenwände	Stahlbeton lt. Angaben Statik, teilweise mit Gipskarton-Vorsatzschalen lt. Angaben Bauphysik
Trennwände zwischen Einheiten	Stahlbeton lt. Angaben Statik bzw. Leichtbau-Systemtrennwände gemäß Bauphysik
Nichttragende Zwischenwände:	Gipskartonständerwände (lt. Vergabeplan)
Geschoßdecken:	Stahlbeton lt. Angaben Statik mit Fußbodenaufbau lt. Bauphysik
Abgehängte Decken (in Teilbereichen)	Gipskartonkonstruktion (lt. Vergabeplan)
Dächer:	Flachdächer Bauteil 1 und 2, Stadtbalkon sowie Terrassen Bauteil 1: Umkehrdach; tlw. begrünt – extensiv jeweils über 5. OG, teils intensiv, teils extensiv am Stadtbalkon Die Dachfläche über der Einheit ist begrünt bzw. bepflanzt und teilweise Teil des allgemein nutzbaren Freiraumes.

4. GEBÄUDEHÜLLE

Gestaltung der einzelnen Bauteile nach jeweiligem architektonischem Konzept der planenden Architekt*innen.

4.1. Fassade

Lochfassade mit Fenstern und Fenstertüren

Bauteil 1	Putzfassade auf Wärmedämmverbundsystem
Bauteil 2	Großteils Putzfassade auf Wärmedämmverbundsystem, restliche Bereiche hinterlüftete Fassade mit vertikaler Holzverblendung

4.2. Schließanlage

Zentrale Schließanlage, die Schlüssel sperren auch den der Einheit zugeordneten Briefkasten, sowie alle Türen zu allgemein zugänglichen Räumen.

5. AUSSTATTUNG GEWERBEEINHEIT „WERKSTATT“

Die konkrete Ausgestaltung der Einheit ist im Vergabeplan ersichtlich.

Die Standardausführung ist eine Großraumeinheit in Edelrohbau ohne jegliche Ausstattung, außer Sanitärbereich und Anschlüssen für eine Teeküche.

5.1. Boden

Fundamentplatte wärme gedämmt und abgedichtet unterhalb des Fußbodenaufbaus, schwimmender Heizestrich, Flächenbelastbarkeit 10kN/m², Punktbelastbarkeit 5kN
Verlegung Bodenbelag durch Fachfirmen in direkter Beauftragung und auf Kosten der MieterInnen

In den Nassräumen und im Bereich der möglichen Teeküche Feinsteinzeug, 33x33 cm Farbe: soft grey

5.2. Wände

Vermieterseits: die für die Umschließung der Einheit erforderlichen Wände, tragende Wände/ Stützen im Innenbereich, sowie die Nasszellen sind errichtet, weitere Trennwände (falls gewünscht) durch Fachfirmen in direkter Beauftragung und auf Kosten der MieterInnen.

Tragende Wände/Stützen: Ortbeton oder Fertigteile, Betonoberflächen unbehandelt bzw. teilweise gespachtelt und gemalt

Trennwände Nassräume: Gipskarton-Ständerwände 1-schalig, einfach beplankt, gespachtelt und gemalt

5.3. Decken

Element- oder Ortbetondecke Untersicht unbehandelt, teilweise gespachtelt und gemalt
Ankerschienen zur Abhängung von Lasten wurden in einem Verlegeraster in die Decke verlegt, Lastreserve für zusätzliche, von der Decke abgehängte Lasten bis maximal 50 kg/m² Deckenfläche statisch berücksichtigt

Nassräume: abgehängte Gipskarton-Decke, gemalt

Raumhöhe Bereich „Werkstatt“ bis 4,4 m, (teilweise eingeschränkt durch Leitungstrassen)

Raumhöhe Bereich „Lagerraum“ bis 2,70 m, (teilweise eingeschränkt durch Leitungstrassen)

5.4. Portale, Fenster und Fenstertüren

Großformatige Portalelemente aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen, silberfarben eloxiert, Isolierverglasung, Geh- und Stehflügel, Ober- und Seitenlichter, Griffstange / Drücker bzw. Knauf / Drücker in Edelstahl.

Großformatige Fensterelemente aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen, silberfarben eloxiert, Isolierverglasung, Geh- und Stehflügel, Ober- und Seitenlichter, teilweise öffenbar und teilweise fix.

Das Fensterelement zur Bloch-Bauer-Promenade ist fix verglast und nicht öffnenbar.

Kein Sonnen- und Sichtschutz

5.5. Lichtkuppeln

Drei große, mechanisch öffnenbare Lichtkuppeln (240/240 cm bzw. 200/200 cm);
Brandrauchentlüftungsfunktion, Schallschutzqualifikation, durchsturzsicher

5.6. Innentüren (nur Sanitärräume):

Holztüren mit Röhrenspankern, weiß matt lackiert, Regelmaß 80x200 cm, Stahl-
Umfassungszargen: weiß matt

6. ELEKTROAUSSTATTUNG

Die konkrete Ausgestaltung der Einheit ist im Vergabeplan ersichtlich.

Elektrozuleitung bis zum zentralen Elektroverteilschrank. Anschlussleistung 33kW

Sanitärräume mit Deckenauslässen und Lichtschaltern ausgestattet, Teeküchenanschlüsse sind vorbereitet, weitere E-Installationen sowie Leuchten und Notbeleuchtungen durch Fachfirmen in direkter Beauftragung und auf Kosten der MieterInnen, Elektrozählung über Zähleranlage im Zählerraum im Untergeschoss, der Strombezug ist ebenso durch den Mieter selbst anzumelden

Internet, Telefon, TV

A1 Glasfaseranschluss im Medienverteiler der Einheit, Magenta Glasfaseranschluss zentral im Haus und Koaxialkabel bis in den Medienverteiler der Einheit

Sprechstelle

Je eine Verbindung zu den Außen-Sprechstellen Emilie-Flöge-Weg und Bloch-Bauer-Promenade

7. AUSSTATTUNG HEIZUNG / KÜHLUNG / LÜFTUNG / SANITÄR

Die konkrete Ausgestaltung der Einheit ist im Vergabeplan ersichtlich.

7.1. Heizung und Warmwasser

Duale Wärmeversorgung: primäre Bereitstellung aus Luft-Wasser-Wärmepumpe, angespeist aus eigener PV-Anlage, im Bedarfsfall unterstützende Wärmebereitstellung aus dem Netz der Fernwärme Wien, Wärmeverteilung mittels Fußbodenheizung (die Fußbodenheizverteiler sind teilweise nicht verbaut)

Ein zentraler Raumthermostat

Zentrale Warmwasserbereitung mittels Fernwärme Wien

7.2. Lüftung

Fensterlüftung bzw. Lüftung über die Lichtkuppeln

WC: Einzellüfter 1-stufig mit Nachlaufrelais

Vorbereitung für mechanische Be- und Entlüftungsanlage: bauseits sind zwei Lüftungskanäle vom Haustechnikraum UG Bauteil 2 Fritz-Hahn-Gasse mit je 2.000 m³/h Fortluftkapazität bis über Dach geführt. Ausführung, falls gewünscht, durch Fachfirmen in direkter Beauftragung und auf Kosten der MieterInnen

7.3. Sanitär

Ein barrierefreies WC: Hänge-WC weiß, Tiefspüler, Unterputz-Spülkasten in 2-Mengen Spültechnik, WC-Sitz weiß, mit Haltegriffen, sowie Waschtisch barrierefrei ca. 66x55cm

Sonstige WCs: Hänge-WC weiß, Tiefspüler, Unterputz-Spülkästen in 2-Mengen Spültechnik, WC-Sitz und Deckel weiß; Waschtische Keramik weiß

1 Niro-Ausgussbecken im Werkstattbereich mit Kalt- und Warmwasseranschluss und Wandarmatur

7.4. Teeküche

Kalt-/Warmwasseranschluss, Abfluss (geruchsdicht verschlossen)

8. ALLGEMEINBEREICHE

Gestaltung der einzelnen Gebäudeteile nach jeweiligem architektonischem Konzept der planenden ArchitektInnen.

Die Einheit hat uneingeschränkten Zugang zum Stadtbalkon im 1.OG.

8.1. Einbauten im jeweiligen Eingangsbereich

Hausbrieffachanlage: außenliegende Brieffachanlage im Bereich des Haupteinganges BT 1 mit einem Brieffach für die Einheit

Klingel: siehe 6.

Informationsbrett: Je Haupteingang ein Informationsbrett „Schwarzes Brett“

8.2. Aufzugsanlagen

Bauteil 1: Personenaufzug für 15 Personen oder 1.125 kg Nutzlast, barrierefrei gem. OIB, Kabinengröße ca. 1,2x2,1m

Bauteil 2: Personenaufzug für 9 Personen oder 675 kg Nutzlast, barrierefrei gem. OIB, Kabinengröße ca. 1,2mx1,4m

8.3. Müllräume

Je Bauteil steht ein Müllraum zur Verfügung.

8.4. Fahrradraum

Im UG befindet sich ein von allen MieterInnen nutzbarer Fahrradraum. Dieser ist mit Anlehnbügeln und einem Waschplatz ausgestattet.

8.5. Gemeinschaftsraum

Bauteil 1, 1. OG: Gemeinschaftsraum mit Küchenausstattung, barrierefreie WC-Einheit und direktem Zugang zum Stadtbalkon.

9. PARKIERUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR PKW

Im Zuge der Baugenehmigung wurden Sicherstellungen für PKW-Stellplätze im Ausmaß der vorgeschriebenen Pflichtstellplätze (31 Stück) in der angrenzenden Hochgarage erworben. Stellplätze mindestens im Ausmaß des Pflichtstellplatzkontingents können von den NutzerInnen auf eigene Rechnung direkt beim Garagenbetreiber angemietet werden.

10. VERKAUFSPLÄNE

In den Verkaufsplänen werden die Heizkörper symbolisch dargestellt und entsprechen nicht den tatsächlichen Abmessungen.

Achtung: strichliert dargestellte Symbole in den Vergabep länen werden nicht ausgeführt und mitgeliefert.

Stand: 05. April 2023, Änderungen vorbehalten!