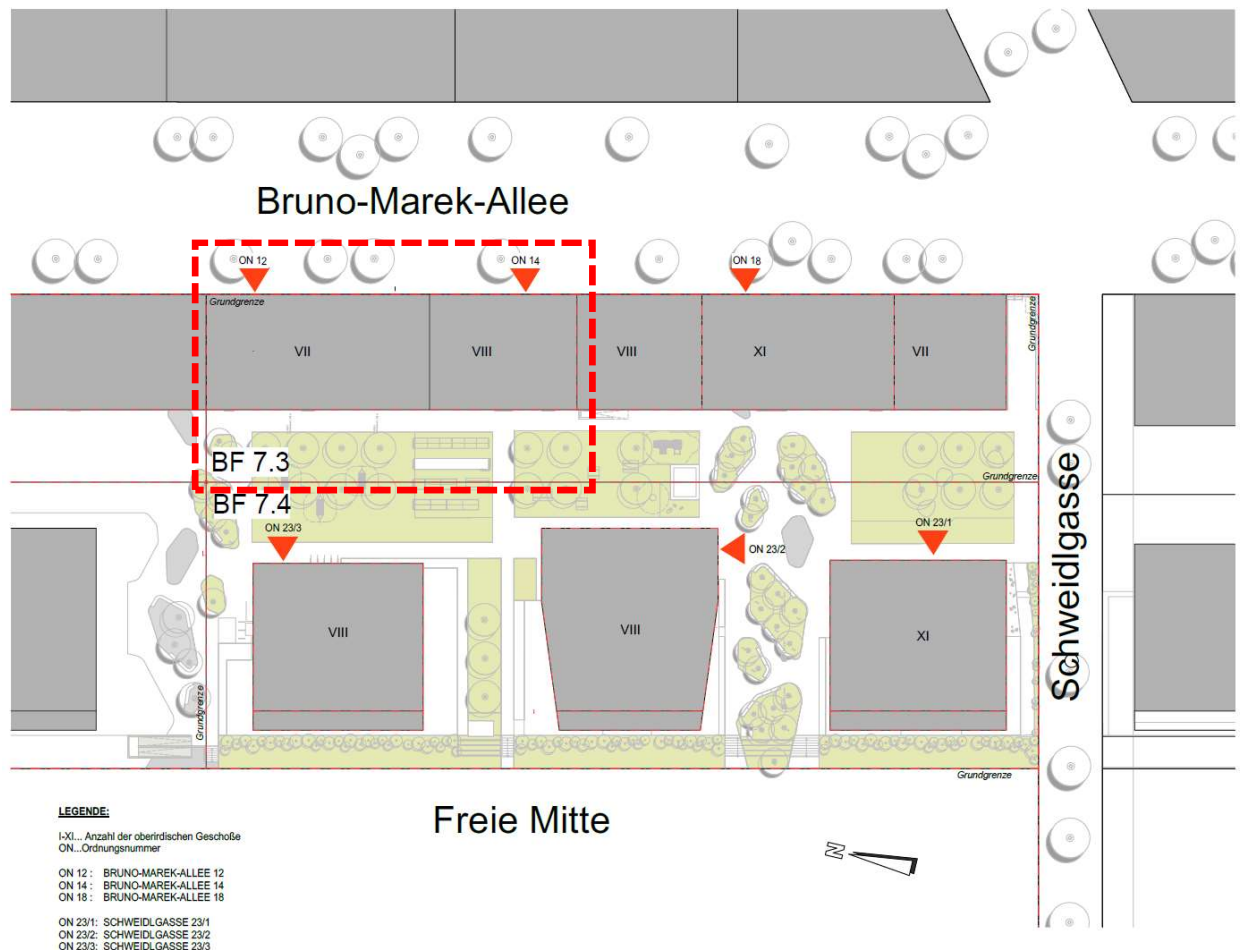


# “charming living 1020”

Preiswerte Mietwohnungen  
1020 Wien, Bruno-Marek-Allee 12-14 (2. bis 7. OG)  
Nordbahnhof BF 7.3., Bauplatz M, Bauteil 4



## 1. PROJEKTDESCHEIBUNG

**Baubeginn:** Frühling 2020

**Voraussichtliche Fertigstellung:** 2. Quartal 2022

### 1.1. Stadtstruktur und das Baufeld 7

#### Das Baufeld 7 in seiner Gesamtheit (BF 7.1 bis 7.4.):

Das Baufeld 7 ist eines von vielen Baufeldern des Stadtentwicklungsgebietes Nordbahnhof „Freie Mitte – vielseitiger Rand“. Das Stadtentwicklungsgebiet ist rund 32 Hektar groß und liegt zwischen Nordbahnstraße beziehungsweise Dresdner Straße, Innstraße, Vorgartenstraße, Taborstraße, Bruno-Marek-Allee und Am Tabor. Bis voraussichtlich 2026 werden in Summe rund 5.000 Wohnungen und 2.500 Arbeitsplätze entstehen. Durch die Konzentration der vielfältigen Bebauung am Rand kann in der Mitte des Areals sowie entlang der Bahntrasse (Praterstern – Handelskai) ein – im Endausbau - etwa 10 Hektar großer – öffentlicher Grün- und Freiraum die „Freie Mitte“ geschaffen werden.

Das Baufeld 7 befindet sich im Osten der Bahntrasse (Praterstern – Handelskai) und wird im Norden von der Taborstraße, im Osten von der Bruno-Marek-Allee und im Süden von der Schweidlgasse begrenzt. Im Westen schließt das Baufeld 7 direkt an die „Freie Mitte“ an. Die Stadt Wien plant den an das Baufeld 7 angrenzenden Bereich der „Freien Mitte“, im Jahr 2021 zu errichten.

Die Bruno-Marek-Allee ist eine öffentliche Straße mit einer Straßenbahnanlagen (Linie O), die seit Herbst 2020 in Betrieb ist.

Gemäß dem Stadtentwicklungskonzept Nordbahnhof wird die Schweidlgasse als Rad- und Fußweg ausgebildet werden, wobei die endgültigen Oberflächen erst mit Fertigstellung der anschließenden Baufelder (z.B. Baufeld 8, Baufeld 1) hergestellt werden können. Einsatzfahrzeuge, sowie die Müllabfuhr, können die Schweidlgasse jedoch befahren.

Südlich der Schweidlgasse entstehen am Baufeld 8 seit dem Herbst 2020 großvolumige Wohnbauten. Wahrscheinlich ab Anfang 2022 werden ebenfalls großvolumige Wohnhausanlagen im Westen der Bahntrasse (Praterstern- Handelskai) errichtet.

Das gesamte Baufeld 7 wird von den Bauträgern EGW und ÖVW bzw. der ÖVW Bauträger GmbH gemeinsam mit fünf Architekturbüros bauplatzübergreifend geplant und entwickelt. Der Städtebau für das gesamte Baufeld 7 folgt den Intentionen des Masterplanes zum Nordbahnhofgelände. Die Umsetzung der Vorgaben und Intentionen wird von einem Qualitätssicherungsbeirat beurteilt und bis zur Fertigstellung begleitet.

Die Bebauung am gesamten Baufeld 7 gliedert sich in eine geschlossene Bebauung mit unterschiedlichster Höhenentwicklung entlang der Bruno-Marek-Allee. Im Anschluss an die „Freie Mitte“ entstehen fünf Punkthäuser, wobei drei davon acht oberirdische und zwei davon elf oberirdische Geschoße aufweisen.

Der Baubeginn für die Wohnbauten auf den direkt angrenzenden Baufeldern 7.1. und 7.2. erfolgte im März 2021, die Fertigstellung ist aktuell für Frühling 2023 geplant.

## **1.2. Struktur der Wohnhausanlage am Baufeld 7.3. (Bauplatz M)**

Hier errichtet die Österreichische Volkswohnungswerk gemeinnützige GesmbH

- im Bauteil 4, mit der Adresse 1020, Bruno-Marek-Allee 12-14  
52 preiswerte Mietwohnungen, 2 Heimeinheiten (1.OG) und  
1 Gewerbefläche im Erdgeschoß.
- Im Bauteil 5, mit der Adresse 1020, Bruno-Marek-Allee 18  
94 geförderte Mietwohnungen, 6 Ateliers / nutzungsoffene Einheiten (1.OG) und  
3 Gewerbeflächen im Erdgeschoß.

Die Bauteile 4 und Bauteil 5 verlaufen als längsgestreckter Baukörper mit unterschiedlichen Gebäudehöhen entlang der Straße „Bruno-Marek-Allee“.

Der Bauteil 5 (ON 18) gliedert sich in drei unterschiedlich hohe Bauteile. Der südlichste Bauteil hat sieben oberirdische der mittlere und höchste Bauteil elf oberirdische und der nördlich daran anschließende Bauteil acht oberirdische Geschoße. Im höchsten Bauteil befindet sich ein natürlich belichtetes Stiegenhaus und zwei Aufzugsanlagen über die die Mittelgänge in den einzelnen Geschoßen erschlossen sind. Der Eingang zum Stiegenhaus (ON 18) liegt am öffentlichen Durchgang, welcher von der Bruno-Marek-Allee über beide ÖVW-Baufelder bis zur „Freien Mitte“ führt.

Der Bauteil 4 ist höhenmäßig in zwei Bereich gegliedert. Der südliche Bauteil (ON 14) weist acht und der nördliche Bauteil (ON 12) sechs oberirdische Geschoße auf. Die Wohnungen im Bauteil 4 werden über Mittelgänge erschlossen, welche auch die beiden Stiegehäuser der ON 12 und ON 14 verbinden.

Zur Bruno-Marek-Allee hin bildet das Erdgeschoß und das 1.Obergeschoß eine Sockelzone in welcher im Erdgeschoß die Gewerbeflächen, diverse Kinderwagen bzw. Fahrradabstellräume, Müllräume sowie eine Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt an der Bruno-Marek-Allee untergebracht sind. Im ersten Obergeschoß – zugänglich über die ON 18 - befinden sich ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum, ein Kinderspielraum und eine Waschküche, welche auch von den Bewohnern auf BF 7.4. genutzt werden können. Im 1. OG befinden sich auf ON 18 außerdem sechs Ateliers / nutzungsoffene Einheiten und auf ON 12 bzw. ON 14 in Summe 2 Heimeinheiten mit insgesamt 17 Wohneinheiten.

Jedes Stiegenhaus an den ON 12, 14 und 18 verfügt über mindestens eine Aufzugsanlage. Über diese Stiegehäuser und die Aufzugsanlagen ist auch - das alle Bauteile verbindende - Untergeschoß erreichbar. Über dieses Untergeschoß ist die Wohnhausanlage auf BF 7.3 mit dem BF 7.4 verbunden und auch an die Untergeschoße der Nachbarbebauungen auf den Baufeldern 7.1. und 7.2. angebunden.

Teile der Flachdächer sind als allgemeine Dachterrassen gestaltet. Die Dachterrasse im 6. OG der ON 12 ist über die Stiegehäuser ON 12 und ON 14 und die Dachterrasse im 7. Obergeschoß ist

über das Stiegenhaus der ON 18 barrierefrei erreichbar. Alle übrigen Dachflächen sind extensiv begrünt.

### **1.3. Freiraumstruktur**

Das Projekt bietet attraktive Freiräume unterschiedlicher Qualität im direkten Lebensumfeld. Aufbauend auf dem Masterplan für das Entwicklungsgebiet Nordbahnhof verbinden die baufeldbezogenen allgemeinen Freibereiche die Wohnbebauungen und stehen für alle Bewohnern von Baufeld 7 als kommunikativer Raum offen. Hier befinden sich auch die Kleinkinderspielplätze der Teilbaufelder. Diese halböffentliche Grünanlage liegt etwas höher als die „Freie Mitte“ welche über die öffentlichen Durchgänge am Baufeld 7.4. erreichbar ist.

Der Masterplan für das Entwicklungsgebiet Nordbahnhof sieht die Durchlässigkeit zwischen den Bauplätzen und auch den angrenzenden Quartieren vor. Daher ist die „Freie Mitte“ - von der Bruno-Marek-Allee aus - nicht nur über die Taborstraße und über die Schweidlgasse -, sondern auch über zwei am Baufeld 7 befindliche öffentliche Durchgänge (gem. Bebauungsbestimmungen der Stadt Wien) erreichbar. In der „Freien Mitte“ befindet sich im Nahbereich zum Baufeld 7 ein Jugendspielplatz.

### **1.4. Kurzbeschreibung der Wohnhausanlage 1020, Bruno-Marek-Allee 12-18**

Das Projekt wird in Stahlbetonbauweise errichtet.

Im Nahbereich der Stiegenhäuser befinden sich im Erdgeschoß kombinierte Kinderwagen- und Fahrradabstellräume. Weitere Fahrradabstellräume sind im Untergeschoß der ON 18 untergebracht

Alle Bauteile sind unterkellert. Im Untergeschoß befinden sich die Tiefgarage, die Einlagerungsräume, Fahrradabstellräume, diverse Technikräume und eine Trafoanlage. Die barrierefreie Erschließung des Untergeschoßes erfolgt über die Aufzüge der jeweiligen Stiegenhäuser.

Der Müllraum für die ON 18 befindet sich im Bereich der Tiefgargeneinfahrt. Der Müllraum für die ON 12 und 14 befindet sich zwischen dem Stiegenhaus der ON 12 und der Grundgrenze, dieser Müllraum steht auch den Bewohnern des Bauteils 1020, Schweidlgasse 23/Stiege 3 (BF7.4., BT 3) zur Verfügung.

Die Gemeinschaftsräume (Multifunktionaler Gemeinschaftsraum, Kinderspielraum, Waschküche, barrierefreies WC) im 1.OG können auch von den Bewohnern auf BF 7.4. mitbenutzt werden.

Die Raumhöhe in den vermieteten Aufenthaltsräumen im 1.OG beträgt 2,8 m. Ab dem 2. OG sind die Wohnräume 2,5 m hoch. Je nach Situation und Wohnung bzw. Atelier kann die Raumhöhe in Vorräumen, Gängen, WCs oder Bädern durch abgehängte Trockenbaukonstruktionen bzw. Stahlbeton-Unterzüge reduziert sein.

Alle Wohnungen ab dem 2.Obergeschoß verfügen über eine Freifläche in Form eines Balkons, oder einer Loggia oder einer Terrasse.

Wohnungen, Ateliers und Heimeinheiten werden mittels Radiatoren beheizt. Allgemeinbereich werden nicht beheizt, ausgenommen die Gemeinschaftsräume und Kinderspielräume.

Innenliegende Bäder und WCs werden mechanisch entlüftet.

Ausstattung der Wohnungen, Ateliers sowie Heimeinheiten mit innenliegendem Sonnenschutz gem. Bauphysik. Ab dem 2. Obergeschoß sind in der Fassadenebene liegende Fenster und Fenstertüren (ohne darüberliegender Balkon- oder Loggienplatte) mit einem Unterputzkasten für - auf Sonderwunsch - nachrüstbaren außenliegenden Sonnenschutz ausgestattet.

Die Wohnhausanlage ist mit einer Gemeinschafts- SAT-Anlage ausgestattet (Astra und Hotbird), sowie an die Telekommunikationsnetz von A1/Telekom (Glasfaser) und Magenta angeschlossen.

In der Tiefgarage im Untergeschoß befinden sich 77 PKW-Stellplätze.

## **2. AUSSTATTUNG WOHNUNGEN**

der im Vergabeplan dargestellten Zimmer und Räume

### **2.1. Wohnungseingangstüren**

Vollbautürblatt, innen weiß beschichtet, außen gem. architektonischem Konzept  
In Stahlfassungszargen mit Dreifachverriegelung,  
einbruchhemmend gem. Ö-Norm, Widerstandsklasse 3 (RC3).

### **2.2. Innentüren**

Holztüren (Wabentüren), weiß beschichtet, in Stahlfassungszargen

### **2.3. Boden (Wohnküche, Zimmer, Vorraum, Gang, Abstellraum)**

Laminatboden

### **2.4. Verfließung (Bad und WC)**

Bad: Fliesen 20/20 cm, am Boden und an den Wänden raumhoch  
WC: am Boden und an der Rückwand ca. 120 cm hoch

### **2.5. Fenster und Fenstertüren**

Kunststoff-Alu-Fenster mit Dreischeiben-Isolierverglasung  
Außen Pulverbeschichtet (Farbe gem. dem jeweiligen architektonischem Konzept),  
innen weiß

### **2.6. Sonnenschutz**

Innenliegender Sonnenschutz gem. Bauphysik (siehe Vergabeplan)  
Ab dem 2. Obergeschoß und höher:  
teilweise vorbereitete Unterputzkästen für im Sonderwunsch nachrüstbare Außenraffstores,  
für E-Antrieb und Steuerung über Funk (siehe Vergabeplan)

## **2.7. Wohnungsbezogene Freibereiche (Balkone, Terrassen, Eigengärten)**

Gestaltung und Ausführung: gem. jeweiligem architektonischem Konzept.

Bodenbelag: Betonplatten

Elektroausstattung gemäß Vergabeplan

## **2.8. Elektroinstallation:**

Ausstattung gem. Vergabeplan, z.B.:

Anschluss an A1 (Glasfaser) und Magenta ausgestattet, (Vertrag ist vom Nutzer abzuschließen)

Je Wohnung zwei SAT-Anschlüsse ausgestattet (Wohnbereich und Hauptschlafzimmer),

## **2.9. Heizung:**

Radiatoren (Fernwärme)

## **2.10. Lüftung**

Unterputzabluftventilator (in Bad und WC), sowie

Mind. eine schallgedämmte Nachströmöffnung (Wandelement).

## **2.11. Sanitärausstattung Bad**

Ausstattung mit Sanitärprodukten im Umfang gem. Darstellung im Verkaufsplan, zB.:

Einzelwaschbecken in Keramik, weiß

Badewanne weiß emailliert, mit Wannensarmatur und Brauseset,

Dusche mit Duschtasse und Brausetassensiphon sowie Armatur und Brauseset und

Duschabtrennung in Kunststoff (Einstieg je nach Gegebenheit)

## **2.12. Sanitärausstattung WC**

Hänge-WC-Schale in Keramik, weiß

Änderungen vorbehalten!