

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### Gewerbeeinheiten „BÜROS“

### QUARTIERSHAUS „AM STADTBALKON“

Dein Platz für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten

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



© Janusch

Stand: 5. April 2023, Änderungen vorbehalten!

## 1. ALLGEMEINE DATEN

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

## 2. PROJEKTBE SCHREIBUNG

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 s. 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
Abgehängte Decken	Gipskartonkonstruktion (lt. Vergabeplan)
Dächer:	Flachdächer Bauteil 1 und 2, sowie Stadtbalkon: Umkehrdach; teilweise begrünt – extensiv jeweils über 5. OG, teils intensiv, teils extensiv am Stadtbalkon

### 4. GEBÄUDEHÜLLE

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

#### 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. Fenster und Fenstertüren

### 4.2.1. BT 1, EG und BT 2 EG und 1. OG

Portalkonstruktion Alu natur eloxiert, Fixverglasung bzw. Öffnungsflügel lt. Vergabeplan

### 4.2.2. BT 1, 1.OG

Holz-Alu-Schiebefenster, außen Deckschale Alu natur eloxiert, innen Holzoberfläche weiß lasiert, jeweils Fix- und Schiebeelement

Durchsturzicherung vom Stadtbalkon mittels vollflächigem Edelstahlnetz

## 4.3. Sonnenschutz (nur wo gemäß Bauphysik erforderlich)

Außenliegender Sonnenschutz: Raffstores (Alu eloxiert) in seitlichen Führungsschienen, fassadenintegrierte Unterputz-Jalousienkästen, manuelle Bedienung

## 4.4. Büroeingangstüren (aus dem Freien bzw. vom Laubengang)

### 4.4.1. BT 1, EG

Portalkonstruktion Alu natur eloxiert, Geh- und Stehflügel und fix verglaste Oberlichte, außen Griffstange, innen Drücker in Edelstahl; selbstschließend

### 4.4.2. BT 2, EG und 1.OG

Portalkonstruktion Alu natur eloxiert, einflügelig, außen Griffstange, innen Drücker in Edelstahl, selbstschließend

## 4.5. Schließanlage

Zentrale Schließanlage, die Schlüssel sperren auch den der Einheit zugeordneten Einlagerungsraum, den Briefkasten sowie die Türen zu den für die BüromieterInnen zugänglichen Räumen.

## 5. AUSSTATTUNG BÜROEINHEITEN

Die konkrete Ausgestaltung der Einheit ist im Vergabeplan ersichtlich.

Die Standardausführung sind Großraumeinheiten (ohne Trennwände), mit Sanitärbereichen und Anschlüssen für eine Teeküche.

## 5.1. RAUMHÖHE

Haupträume:	EG: bis zu 3,0m, teilweise reduziert durch Leitungstrassen und Schachtverzüge bzw. abgehängte Decken 1.OG bis zu 2,8m, teilweise reduziert durch Leitungstrassen und Schachtverzüge bzw. abgehängte Decken
Nebenräume (Sanitär u.ä.)	bis zu 2,60m, teilweise reduziert durch Leitungstrassen und Schachtverzüge bzw. abgehängte Decken

## 5.2. BÜROEINGANGSTÜREN

### 5.2.1. BT 1. OG

Doppelfalztüren in Holz, h=200cm, zweiflügelig, mit Steh- und Gehflügel, jeweils mit Glasausschnitt; Stahl-Umfassungszargen, Beschläge Edelstahl, außen Knopf oder Drücker, innen Drücker

### 5.2.2. BT 2. EG (vom gemeinsamen Vorraum)

Portalkonstruktion Alu natur eloxiert, ein- bzw. zweiflügelig, Beschläge Edelstahl, außen Knopf, innen Drücker

### 5.2.3. Restliche Bereiche siehe Pkt. 4.4

## 5.3. INNENTÜREN

Holztüren mit Röhrenspankern, Regelmaß 80x200cm, Oberfläche weiß beschichtet, Stahl-Umfassungszargen lackiert, Beschläge Edelstahl

## 5.4. OBERFLÄCHEN

Boden:	EG: Estrich, Verlegung Bodenbelag durch Fachfirmen in direkter Beauftragung und auf Kosten der MieterInnen 1.OG Bauteil 1: Linoleum, Farbe „Hunter Green“ (dunkles Grün) 1.OG Bauteil 2: Linoleum, Farbe „Natural Corn“ (gedecktes Gelb) Sanitärbereich: Bodenfliesen 33x33 cm, Farbe: soft grey, mit Fliesensockel
Wände:	gespachtelt und gemalt mit Dispersionssilikatfarbe
Decken:	Betonoberflächen roh bzw. gespachtelt und gemalt mit Dispersionssilikatfarbe, teilweise (v.a. Nebenraumzonen) abgehängte Decken bzw. frei abgehängte Lüftungsleitungen

## 5.5. FLEXIBILITÄT

Die Einheiten Top 2, 2A, 2B und 2C im BT 2 können zusammengelegt oder in bis zu 4 Einheiten aufgeteilt werden.

Alle Einheiten bilden einen gemeinsamen Brandabschnitt, daraus folgt eine reduzierte Güte hinsichtlich Brandabschottung, sowie thermischer und schalltechnischer Trennung.

Zwischen Top 2 und 2B ist ein separates, statisch unbelastetes Deckenfeld zur nachträglichen Herstellung einer Verbindung zwischen EG und 1.OG vorgerichtet. Errichtung Verbindungstreppe durch Fachfirmen in direkter Beauftragung und auf Kosten der MieterInnen.

## 5.6. TRENNUNG ZWISCHEN BÜROS UND GEMEINSCHAFTSRAUM BT 1, 1. OG

Die Büros Top 4 und Top 4A bilden mit dem dazwischenliegenden Gemeinschaftsraum einen gemeinsamen Brandabschnitt. Daraus folgt eine reduzierte Güte hinsichtlich Brandabschottung, sowie thermischer und schalltechnischer Trennung, zwischen Büros und Gemeinschaftsraum.

## 6. ELEKTROAUSSTATTUNG

Die konkrete Ausstattung der Einheit ist im Vergabeplan ersichtlich.

### 6.1. GENERELL

Verteiler:	Ein zentraler Elektro-Verteilerschrank, sowie ein Medienverteiler je Büroeinheit
Internet, Telefon:	A1 Glasfaseranschluss im Medienverteiler jeder Büroeinheit, Magenta Glasfaseranschluss zentral im Haus und Koaxialkabel bis in den Medienverteiler der Büros
Gegensprechanlage:	Büros, die von der Straße zugänglich sind: Außensprechstelle bzw. Klingeltaster in der Fassade bei der jeweiligen Büroeingangstüre Restliche Büros: Außensprechstelle bei den Hauseingängen, Innenstelle mit Audiofunktion, vorbereitet für Videofunktion (nachrüstbar durch MieterInnen), Klingeltaster bei Büroeingangstür
Rauchwarnmelder:	Rauchmelder, vernetzt je Einheit
Elektrozählung:	Stromzähler für jede Einheit im E-Zählerraum (je Bauteil) im UG

## **6.2. BÜROBEREICH**

Grundausstattung: je 20m<sup>2</sup> Bürofläche: ein Deckenauslass, geschaltet über Aus- oder Wechselschalter

Kabelkanäle: unter dem Estrich verlegte System-Kabelkanäle für Elektro- und IKT-Verkabelung von Elektro-Verteiler- bzw. Medienverteiler zu den Bodendosen; Elektro-Verkabelung mit 1x230V Strang und 1x230V EDV-Strang (separat abgesichert) ausgeführt; IKT-Verkabelung mieterseitig durch Fachfirmen in direkter Beauftragung und auf Kosten der MieterInnen herzustellen

## **6.3. TEEKÜCHEN**

Deckenauslass über Aus- oder Wechselschaltung, Wandauslass, Schukosteckdosen, Anschlussdose 5pol. für E-Herd, jeweils eine Steckdose für Geschirrspüler, Kühlschrank und Dunstabzugshaube

## **6.4. WC**

Decken- oder Wandauslass über Ausschaltung, Lüfteranschluss über Lichtschalter mit Nachlaufrelais;  
bei barrierefreiem WC (wenn vorhanden) zusätzlich Lichtruf

## **7. AUSSTATTUNG HEIZUNG / KÜHLUNG / LÜFTUNG / SANITÄR**

### **7.1. HEIZUNG**

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

Je Einheit ein oder mehrere programmierbare Raumthermostate

Zentrale Warmwasserbereitung mittels Fernwärme Wien

### **7.2. KÜHLUNG**

In den Einheiten sind an den Schächten Anschlussmöglichkeiten an den Kühlkreislauf des Hauses (Kälteerzeugung mittels hauseigener Wärmepumpe) vorbereitet (maximale Kälteleistung 45 W/m<sup>2</sup> Nutzfläche).

Ausführung der notwendigen Verrohrung und Verkabelung, Einbau der Decken-Fan-Coils und Einbau der erforderlichen Kältezähler durch Fachfirmen in direkter Beauftragung und auf Kosten der MieterInnen.

### 7.3. LÜFTUNG

Lüftung über Fenster bzw. (Fenster-)türen

Je Bauteil eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zur Durchströmung der Besprechungsräume/-bereiche und weiterer Bereiche.

Das Hauptnetz der Luftverteilung ist nutzungseinheitsübergreifend konzipiert.

Das Luftverteilnetz ist bauseits hergestellt. Im BT 2 (Großraumbüros) müssen etwaige Überströmöffnungen gemäß Mieterausbau durch Fachfirmen in direkter Beauftragung und auf Kosten der MieterInnen hergestellt werden.

WCs: Einzellüfter 1-stufig mit Nachlaufrelais, über Lichtschalter geschaltet

### 7.4. SANITÄRBEREICHE

WCs: Hänge-WC weiß, Tiefspüler, Unterputz-Spülkasten mit Drückerplatte in 2-Mengen-Spültechnik, WC-Sitz und Deckel weiß;  
Waschtisch Keramik weiß, ca. 60x43 cm

Barrierefreie WCs: Hänge-WC weiß, Tiefspüler barrierefrei, Unterputz-Spülkasten mit Drückerplatte in 2-Mengen Spültechnik, WC-Sitz weiß; barrierefreie WC-Ausstattung mit Haltegriffen  
(wenn vorhanden) Waschtisch Keramik weiß, barrierefrei ca. 66x55 cm

Dusche: bodenebene Dusche verflies mit Bodenablauf oder Duschtasse sowie  
(wenn vorhanden) Armatur und Brauseset (bestehend aus Schubstange, Brauseschlauch und Handbrause)

### 7.5. TEEKÜCHEN

Teilweise Kalt-/Warmwasseranschluss und Abfluss (geruchsdicht verschlossen); an Stahlbetonwänden bzw. Stahlbetonwänden mit einer Gipskarton-Vorsatzschale wird die vertikale Kücheninstallation Aufputz geführt. Genaue Ausgestaltung siehe Vergabeplan.

## 8. ALLGEMEINBEREICHE

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

Alle Büros haben uneingeschränkten Zugang zum Stadtbalkon im 1.OG.

### 8.1. EINBAUTEN IM JEWEILIGEN EINGANGSBEREICH

Hausbrieffachanlage: Je Haupteingang eine außenliegende Brieffachanlage, ein Brieffach pro Büroeinheit

Klingel: siehe 6.1

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. 1,2x2,1 m

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

### 8.3. MÜLLRÄUME

Je Bauteil steht ein Müllraum zur Verfügung.

### 8.4. FAHRRADRAUM (UG)

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

### 8.5. EINLAGERUNGSRÄUME

Ausstattung: System-Kellertrennwände in Holz mit Systemhöhe ca. 2,20m, Systemtüre in Holz mit Vorhängeschloss (mit Schlüssel sperrbar), ein Einlagerungsraum pro Büroeinheit

### 8.6. GEMEINSCHAFTSRAUM

Bauteil 1, 1. OG: Gemeinschaftsraum mit Küchenausstattung, barrierefreier 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!**