

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Gewerbeeinheit „GESCHÄFTSLOKAL“

QUARTIERSHAUS „AM STADTBALKON“

Dein Platz für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten

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



© 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. PROJEKTDESCHEIBUNG

Das Quartiershaus liegt im neuen Sonnwendviertel Ost, in unmittelbarer Nähe zum Wiener Hauptbahnhof, zwischen Helmut-Zilk-Park und der südlichen Zulaufstrecke zum Hauptbahnhof, vis-a-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 sowie Freibereiche mit Kleinkinderspielfeld 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. Geschäftsfassade und Fenster

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

Holz-Alu-Oberlichte mit Kippfunktion im rückwärtigen Bereich

Außen: Alu-Deckschale natur eloxiert

Innen: Holzoberfläche weiß lasiert

4.3. Sonnenschutz

Außenliegende Raffstores, manuelle Bedienung

4.4. Schließanlage

Zentrale Schließanlage, die Schlüssel sperren auch den der jeweiligen Einheit zugeordneten Einlagerungsraum (bei maximal 3 Einheiten daher 3 Einlagerungsräume), die Briefkästen (maximal 3) sowie die Türen zu den für die GeschäftsmieterInnen zugänglichen Räumen.

5. AUSSTATTUNG GESCHÄFTSEINHEIT

Die konkrete Ausgestaltung der Einheit ist im Vergabeplan ersichtlich.

Die Standardausführung ist eine Großraumeinheit (ohne Trennwände), mit Sanitärbereich und einer Teeküche (ausgestattet mit Kühlschrank, E-Herd, Geschirrspüler).

5.1. Raumhöhe

Haupträume: EG: bis zu 3,2m, nach hinten abfallend und teilweise reduziert durch Leitungstrassen und Schachtverzüge

Nebenräume bis zu 2,95m, teilweise reduziert durch Leitungstrassen und Schachtverzüge

5.2. Innentüren

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

5.3. Oberflächen

Boden: Estrich, Verlegung Bodenbelag durch Fachfirmen in direkter Beauftragung und auf Kosten der MieterInnen
Sanitärbereich: Bodenfliesen 33x33 cm, Farbe: soft grey, mit Fliesensockel

Wände: gespachtelt und gemalt mit Dispersionssilikatfarbe

Decken: gespachtelt und gemalt mit Dispersionssilikatfarbe, teilweise frei abgehängte Lüftungsleitungen

5.4. Flexibilität

Die Einheit kann in bis zu drei Einheiten geteilt werden, Sanitärbereich und Teeküche zur gemeinsamen Nutzung (ergibt in Summe vier Bereiche).

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

6. ELEKTROAUSSTATTUNG

Herstellung der gewünschten Elektro-Ausstattung durch Fachfirmen in direkter Beauftragung und auf Kosten der MieterInnen.

Gemeinsam genutzte Bereiche (Teeküche, Sanitärbereich) sind ausgestattet bzw. vorgerichtet, die konkrete Ausführung ist im Vergabeplan ersichtlich.

Hinsichtlich der vorgesehenen Flexibilität ist folgendes festzuhalten:

Verteiler: Elektro-Verteilerschränke, sowie Medienverteiler

Internet, Telefon: A1 Glasfaseranschluss in jedem Medienverteiler, Magenta Glasfaseranschluss zentral im Haus und Koaxialkabel bis in die Medienverteiler

Elektrozählung: vier Stromzähler im E-Zählerraum (je Bauteil) im UG

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

Vier Fußbodenheizungsverteiler, sowie mehrere programmierbare Raumthermostate

Zentrale Warmwasserbereitung mittels Fernwärme Wien

7.2. Kühlung

In der Einheit ist am Schacht eine Anschlussmöglichkeiten an den Kühlkreislauf des Hauses (Kälteerzeugung mittels hauseigener Wärmepumpe) vorbereitet (maximale Kälteleistung 45 W/m² 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 die Türen und die Oberlichte.

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

7.4. Sanitärbereich

Hänge-WCs weiß, Tiefspüler, Unterputz-Spülkasten mit Drückerplatte in 2-Mengen-Spültechnik, WC-Sitz und Deckel weiß; Waschtisch Keramik weiß

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: Je Haupteingang eine außenliegende Brieffachanlage, ein Brieffach je möglicher Untereinheit, insgesamt drei

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 Anlehnbügel 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 möglicher Untereinheit (insgesamt 3)

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 Nutzer*innen auf eigene Rechnung direkt beim Garagenbetreiber angemietet werden.

10. GEMEINSCHAFTSRÄUME

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

11. VERKAUFSPLÄNE

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

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

Stand: 05. April 2023, Änderungen vorbehalten!