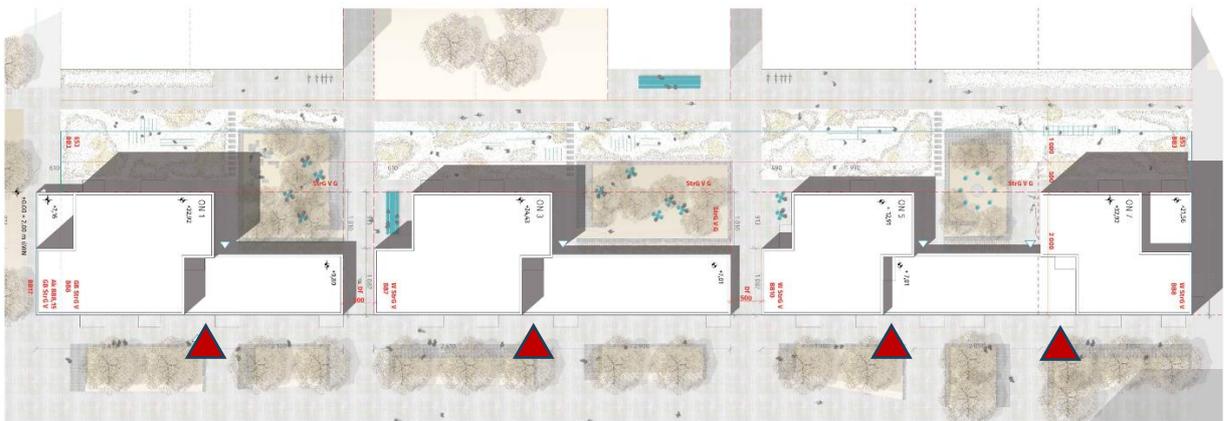


## BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### “BERRES:amPuls”

Geförderte Mietwohnungen  
1220 Wien, Scheedgasse 1-7  
Gruppe 2, Bearbeitungsgebiet 7



Bauteil ON 1

Bauteil ON 3

Bauteil ON 5

Bauteil ON 7



## 1. ALLGEMEINE DATEN

1.1. Standort: 1220 Wien  
Scheedgasse 1-7

1.2. Grundstücksgröße: 5.600m<sup>2</sup>

1.3. Anzahl Einheiten am Bauplatz:

### ON 1:

37 geförderte Mietwohnungen davon zwei Atelierwohnungen  
in den Größen von rund 39 bis 106 m<sup>2</sup>

26 smarte Mietwohnungen  
in den Größen von rund 45 bis 85m<sup>2</sup>

1 Geschäftslokal und 1 Café

### ON 3:

30 geförderte Mietwohnungen davon drei Atelierwohnungen  
in den Größen von rund 41 bis 91 m<sup>2</sup>

17 smarte Mietwohnungen  
in den Größen von rund 44 bis 89m<sup>2</sup>

2 Kleinbüros

### ON 5:

11 geförderte Mietwohnungen davon eine Atelierwohnung  
in den Größen von rund 44 bis 91 m<sup>2</sup>

5 smarte Mietwohnungen  
in den Größen von rund 70 bis 83m<sup>2</sup>

7 Heimeinheiten  
in den Größen von rund 23 bis 54m<sup>2</sup>

### ON 7:

37 geförderte Mietwohnungen  
in den Größen von rund 52 bis 105 m<sup>2</sup>

10 smarte Mietwohnungen  
in den Größen von rund 52 bis 69m<sup>2</sup>

1 Kleinbüro

- 1.4. Bauherr:** Österreichisches Volkswohnungswerk  
Gemeinnützige Ges.m.b.H.  
Bruno-Marek-Allee 23  
1020 Wien
- 1.5. Planung:** **technischer Generalplaner:**  
Mischek ZT GmbH  
Donau-City-Straße 1 /3. OG  
1220 Wien
- Architektur:**  
AllesWirdGut Architektur ZT GmbH  
Untere Donaustraße 13-15  
1020 Wien
- Landschaftsarchitektur:**  
Rajek barosch landschaftsarchitektur  
Hollandstraße 7/17  
1020 Wien

## 2. PROJEKT BESCHREIBUNG

- Baubeginn:** Sommer 2022
- Voraussichtliche Fertigstellung:** 2. Quartal 2024

### 2.1. Stadtstruktur

Die Donaustadt ist der am schnellsten wachsende Bezirk Wiens. Ein Entwicklungsschwerpunkt liegt auf der Fläche nördlich der Berresgasse, die in den nächsten Jahren etappenweise bebaut wird. Unweit der U2 und der Straßenbahn-Linie 26 entsteht hier ein neues Stadtviertel zwischen den Ortskernen von Hirschstetten und Breitenlee.

#### Das Bearbeitungsgebiet 7 in seiner Gesamtheit:

Das Bearbeitungsgebiet 7 ist ein Baufeld von vielen des Stadtentwicklungsgebietes Berresgasse. Das Stadtentwicklungsgebiet ist rund 19 Hektar groß und liegt zwischen Badeteich Hirschstetten im Westen, der Berresgasse im Süden sowie dem Campus Berresgasse mit insges. 1.100 Schul- und Kindergartenplätzen an der Hausfeldstraße im Osten. Bis voraussichtlich Ende 2024 werden in Summe rund 3.000 Wohnungen sowie dazugehörige Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen entstehen. Zwischen der vielfältigen und aufeinander reagierenden Bebauung wird besonderes Augenmerk auf die Grün- und Freiflächen gelegt. Diese reichen von kleinteiligen Kinder- und Jugendspielplätzen über Flächen für Sport und Spiel bis zu naturnahen Grünzügen für Tiere, Pflanzen und Erholung. Das im Inneren weitgehend autofreie Quartier fördert durch unterirdischen Sammelgaragen und einem engmaschigen Fuß- und Radwegenetz, sowie dem Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln, eine menschen- und umweltgerechte Mobilität.

Das gegenständliche Projekt befindet sich im Süd-Osten des Areals entwickelt und wird im Norden von der Grete-Zimmer-Gasse, im Osten von der Scheedgasse und dem gegenüber liegenden Campus und im Süden von der Berresgasse begrenzt. Im Westen schließt das Baufeld

direkt an den Robert Parzer Weg an. Dieser Weg wird intensiv gärtnerisch ausgestaltet und autofrei gehalten.

An der Berresgasse im Süden liegt die Bushaltestelle „Scheidgasse“ der Linie 95a. In 500m ist die Straßenbahnlinie 26 erreichbar und in ca. 1km Distanz liegt die U2 Station Hausfeldstraße. Zukünftig soll dann die Straßenbahnlinie Richtung Seestadt Aspern direkt in der Berresgasse verlaufen.

Gemäß dem übergeordneten Straßen- und Wegekonzept sind sowohl der Robert Parzer Weg im Westen des Baufeldes als auch die Scheidgasse im Osten zwischen Schulcampus und Baufeld autofreie Straßen für Fuß- und Fahrradverkehr.

Gegenüber dem Baufeld am Robert Parzer Weg werden von den Bauträgern EGW Heimat Österreich und Sozialbau gemeinsam mit drei Architekturbüros großvolumige Wohnbauten bauplatzübergreifend geplant und entwickelt. Der Städtebau für das gesamte Areal folgt den Intentionen des Kooperativen Planungsverfahren. Die Umsetzung der Vorgaben und Intentionen wird vom Grundstücksbeirat des wohnfonds wien beurteilt und bis zur Fertigstellung begleitet.

Das Bearbeitungsgebiet 7 ist hinsichtlich seiner Bebauung stark vom linearen Grundstückszuschnitt determiniert und soll eine klare Kante zum vielgestaltigen gegenüberliegenden Campus-Gebäude zeichnen.

Der Baubeginn für die Wohnbauten auf dem direkt angrenzenden Bearbeitungsgebiet 6 erfolgte Ende 2022, die Fertigstellung ist aktuell für Ende 2024 geplant.

## 2.2. Struktur der Wohnhausanlage

Das neue Quartier erhält das passende Gesicht durch eine skulpturale und selbstbewusste städtebauliche Figur. Eine verstärkte Staffelung, sowie das Verschieben der Baumassen vom Sockelvolumen in die Türme ermöglicht mehr Licht und mehr Ausblicke für Bewohner und Nachbarn, die ebenfalls Ausblick und Morgensonne genießen dürfen. Die längsgestreckten Baukörper gliedern sich in zweigeschoßige Sockel und 4-11-geschoßige Hochpunkte. Diese beinhalten neben den Erschließungskernen und Großteils über-Eck-orientierte Wohneinheiten.

Während der Bauteil ON1 eine repräsentative Arkadierung zur Berresgasse hin besitzt und dahinter ein Lokal sowie ein Geschäft sitzen, setzt sich die Erdgeschoßzone in der Scheidgasse gestalterisch vielfältig fort. Ein belebtes Spiel aus Arkadenelementen, Gestaltungselementen, überdeckten und offenen Durchgängen, sowie Ateliers, Heimeinheiten mit Loggien, ein Gemeinschaftsraum in der ON 3, Kleinstbüros strukturieren die klare städtebauliche Kante in der Scheidgasse.

Am Robert Parzer Weg entsteht ein intensiv gestaltetes Freiraumband mit Kinder- und Jugendspielmöglichkeiten, Terrassen, naturnahen Flächen und klar geformte Bauminseln.

Während im Erdgeschoß, neben den witterungsgeschützten Hauseingängen Kinderwagen- und Fahrradräume organisiert sind, liegen Einlagerungsräume, Tiefgarage und weitere Fahrradabstellmöglichkeiten im Untergeschoß, welches alle 4 Bauteile unterirdisch verbindet. Die Tiefgaragenein- und Ausfahrt erfolgt von Seiten der Berresgasse über das Bearbeitungsgebiet 6.

Jedes Stiegenhaus verfügt über mindestens eine Aufzugsanlage. Über diese Stiegenhäuser und die Aufzugsanlagen ist auch - das alle Bauteile verbindende - Untergeschoß erreichbar.

Die Flachdächer der niedrigen Gebäudeteile sind als allgemeine Dachterrassen gestaltet. Auf dem Geschoß, welches den Dachterrassenzugang beinhaltet (ON1 im 3. OG und ON 3 und 7 im 2.OG) sind auch die Gemeinschaftsräume inkl. Sanitärbereich und Waschküche angeordnet. Alle übrigen Dachflächen sind extensiv begrünt.

### **2.3. Freiraumstruktur**

Spelspange als Spielfluss: in eine extensive, robuste Bepflanzung werden einfache Spiel- und Fitnessgeräte integriert. Der Erschließungsweg wird dezentral platziert, um in der schmalen Spange großzügige Spielräume zu erhalten. Die extensive Bepflanzung ist robust mit Kleinsträuchern durchsetzt und schafft ganzjährig Blüh- und Strukturakzente. Gleichzeitig ist sie pflegeextensiv und erhöht die Biodiversität. Die Fallschutzräume sind als Kiesflächen integriert und die Spelspange bleibt optisch eine große, zusammenhängende Fläche.

Drei leicht erhöhte Rasenflächen generieren teilöffentliche Aufenthaltszonen für die Hausgemeinschaft. Sie werden von niederen Mauern aus geschichteten Blockstufen eingefasst, der barrierefreie Zugang ist über Rampen sichergestellt. Die Erhöhung ermöglicht eine differenzierte Nutzung, Rückzug und Ausblick unter beschattenden Weiden. Die Plateaus stehen in enger Verbindung mit den Erdgeschoßnutzungen, berankte Pergolen schaffen jedoch einen Puffer zwischen den Atelierwohnungen und den Weidenplateaus.

Eine schlichte Gestaltung definiert den Straßenraum. Die Grünflächen werden ebenfalls mit dem Standardstein eingefasst. Pflanzflächen mit Wildbirnen charakterisieren den Raum und einzelne erhöhte Blockstufen schaffen auch hier Sitzmöglichkeiten. Im Wesentlichen ist der Raum der Erschließungzone und der linearen Bewegungsfläche, sowie dem Schulbereich zugeordnet. Die Häuser werden über gedeckte Vorbereiche erschlossen. Der Belag wechselt, um eine erhöhte Aufmerksamkeit zu erlangen. Unterschiedliche Spielmarkierungen auf dem Belag erleichtern Kindern die Orientierung und schaffen ein Spielangebot bei Schlechtwetter. Fahrradstellplätze bei den Eingängen unterstützen das sanfte Mobilitätskonzept.

Der Gemeinschaft stehen drei Dachterrassen auf unterschiedlichen Geschoßen als private Freiräume zur Verfügung. Im zweiten und dritten Obergeschoß wird „gegartelt“, eine Pergola sorgt für Beschattung und intensive Pflanzzonen bilden die Trennung zu privaten Bereichen. Im achten Geschoß können die Bewohner Aussicht und Sonne genießen.

## 2.4. Kurzbeschreibung der Wohnhausanlage

Das Projekt wird in Stahlbetonbauweise errichtet.

Im Nahbereich der Stiegenhäuser befinden sich im Erdgeschoß kombinierte Kinderwagen- und Fahrradabstellräume. Weitere Fahrradabstellräume sind im Untergeschoß untergebracht. Die Fahrradabstellräume im Untergeschoß sind über die jeweiligen Stiegenhäuser und über die Tiefgarage erreichbar.

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.

Alle innenliegenden Kellerräume werden im notwendigen Ausmaß statisch be- und entlüftet, die Schleusen erhalten Zu- und Abluft.

Der Müllraum befindet sich im Erdgeschoß der ON 7, ist barrierefrei erreichbar und steht auch den Bewohnern der ON Scheedgasse 1, 3 und 5 zur Verfügung.

Die Gemeinschaftsräume (Multifunktionaler Gemeinschaftsraum, Kinderspielraum, Waschküche, barrierefreies WC) im EG, 2.OG und 3. OG können auch von allen Bewohnern des Bearbeitungsgebiet 7 mitbenutzt werden.

Die Raumhöhe in den vermieteten Aufenthaltsräumen im EG beträgt zwischen 3,14 und 3,40m. Ab dem 1. 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 1.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.

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

Sammelgarage:

In der Tiefgarage auf der Liegenschaft befinden sich 115 PKW-Stellplätze. Diese Tiefgarage ist Teil einer größeren Sammelgarage, die den Bauplätzen A, B und C. sowie ggf. auch externen Nutzern zur Verfügung steht.

Bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens auf den Nachbarbaufeldern des Bearbeitungsgebiet 6 Ende 2024 kann die Tiefgarage aufgrund fehlender Zufahrtsmöglichkeit noch nicht verwendet werden. Eine Stellplatzsicherstellung in max. 500m Entfernung ist gewährleistet.

Ab der Fertigstellung der Nachbar-Bauvorhaben auf dem Bearbeitungsgebiet 6. werden alle Tiefgaranteile auf den Bauplätzen A, B und C. verbunden werden. Ab diesem Zeitpunkt wird sich die Haupt-Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage am Bauplatz B. an der Berresgasse befinden.

#### **2.5. Ver- und Entsorgung, Anschlüsse, Einbauten:**

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über den Hauptwasseranschluss in der Grete Zimmer Gasse.

Die Schmutzwässer werden in den öffentlichen Kanal in der Berresgasse eingeleitet.

Auf der Liegenschaft anfallenden Dach- und Oberflächenwässer werden entlang des Robert Parzer Wegs zur Versickerung gebracht.

Die Wohnhausanlage wird über den Fernwärmeanschluss der Wien Energie mit Wärme versorgt. Die Übergabestation befindet sich im Untergeschoß der ON 7.

Die Liegenschaft ist an das Stromnetz angeschlossen. Auf der Liegenschaft befindet sich im Untergeschoß der ON 1 an der Berresgasse eine Trafoanlage.

Die Liegenschaft ist an das Telekommunikationsnetz von A1/Telekom (Glasfaser) und Magenta angeschlossen.

### 3. KONSTRUKTION

#### 3.1. Bauweise

|   |   |
|---|---|
| <b>Erdberührte Außenwände, KG, Garage<br/>Außenwände Standard</b> | Stahlbeton lt. Angabe Statik und Bauphysik<br>Stahlbeton lt. Angabe Statik<br>mit Wärmedämmverbundsystem,<br>Gestaltung gem. architektonischem Konzept  |
| <b>Tragende Innenwände</b>  | in Stahlbeton, lt. Angaben Statik, teilweise mit<br>Gipskarton-Vorsatzschalen, lt. Angaben<br>Bauphysik<br><b>in Sonderfällen</b> Wohnungstrennwände in<br>Gipskartonkonstruktion lt. Bauphysik |
| <b>Nichttragende Zwischenwände</b>                                | als Gipskartonständerwände  |
| <b>Geschoßdecken</b>  | Stahlbeton lt. Angabe Statik mit<br>Fußbodenaufbau lt. Bauphysik  |
| <b>Abgehängte Decken (in Teilbereichen)</b>                       | Gipskartonkonstruktion lt. Bauphysik  |
| <b>Dächer</b>   | nicht begehbare Flachdächer als extensiv<br>begrünte Warmdäcke.<br>Begehbare Flachdächer als Umkehrdächer<br>gem. Freiraumplanung gestaltet.  |

### 4. GEBÄUDEHÜLLE

Gestaltung der einzelnen Bauteile gemäß dem jeweiligen architektonischen Konzept der beauftragten Architekten.

#### 4.1. Fassade

Stahlbetonwände mit Wärmedämmverbundsystem,  
Arkadenkonstruktion im Erdgeschoß in Sichtbetonfertigteilen.

#### 4.2. Balkonkonstruktion und Balkongestaltung

Auskragende Stahlbetonplatten bzw. Fertigteilelement (thermisch getrennt) mit  
Betonplattenbelag. Beschichtete Stahlgeländer mit Stabausfachung.

#### 4.3. Loggien

Beschichtete Stahlgeländer mit Stabausfachung. Trennwände aus Formrohrkonstruktion  
mit Blech- bzw. Glasfüllung

#### 4.4. Fenster und Portale, Außentüren

|   |  |
|---|--|
| <b>Fenster und Fenstertüren Wohnungen</b> | <p>Kunststoff-Alu-Fenster mit Dreischeiben-Isolierverglasung</p> <p>U-Wert u. Schalldämmmaß lt. Bauphysik</p> <p>Fensterkennwerte gem. Energieausweis</p> <p>Außen: Alu-Klips pulverbeschichtet, Farbe gem. architektonischem Konzept</p> <p>Innenseite: weiß</p> <p>Fensterbank außen Alu, Farbe nach architektonischem Konzept.</p> <p>Innenfensterbank weiß</p> |
| <b>Hauseingangsportale</b>                | <p>Alu-Glasportal als Pfosten-Riegel oder. als Rahmen- Konstruktion, Farbe gem. architektonischem Konzept</p>  |

#### 4.5. Sonnenschutz, Außenverschattung von Wohnungen und Ateliers

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Sonnenschutz außen:</b> | Lt. Bauphysik nicht notwendig daher nicht vorgesehen   |
| <b>Sonnenschutz innen:</b> | innenliegender Sonnenschutz gem. Bauphysik manuell bedienbar, weiss in Glasleiste des Fensters montiert. |

#### 4.6. Allgemeine Dachterrassen (ON 1 im 3.OG, ON 5 & 7 im 2.OG,)

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Gestaltung:</b>     | Betonplatten im Rieselbett bzw. ggf. begrünte Bereiche gem. Freiraumplanung                              |
| <b>Dachaufbau:</b>     | Umkehrdach   |
| <b>Entwässerung:</b>   | Flachdachentwässerungssystem Abläufe direkt an Schachtköpfen bzw. Einläufe im Bereich der Regenfallrohre |
| <b>Notentwässerung</b> | mittels Attikaspeier   |

#### 4.7. Oberste Dachebene (für Wartungszwecke begehbar)

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| <b>Dachaufbau:</b> | Extensives Gründach - Warmdach |
|--------------------|--------------------------------|

## 5. ALLGEMEINBEREICHE

Gestaltung der einzelnen Bauteile gemäß dem jeweiligen architektonischen Konzept der beauftragten Architekten.

### 5.1. Einbauten im jeweiligen Eingangsbereich:

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Hausbrieffachanlage</b>            | Je Haupt-Eingang zum Stiegenhaus ein Klingelbedienfeld und außenliegende Brieffachanlage |
| <b>Schmutzschleuse (Haupteingang)</b> | außen Abstreifgitter und innen Schmutzfängerteppich gem. Projektplanung                  |

### 5.2. Stiegenhaus und Erschließungsgänge

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Boden und Stiegenbeläge</b>    | Feinsteinzeug   |
| <b>Treppenkonstruktion</b>        | Stahlbeton, gespachtelt und gemalt  |
| <b>Wände</b>                      | Stahlbeton, teilweise mit Gipskarton-Vorsatzschalen, gespachtelt und gemalt                     |
| <b>Decke</b>                      | Stahlbeton, gespachtelt und gemalt.   |
| <b>Absturzsicherung Stiege</b>    | Stahlbeton-Brüstung gespachtelt und gemalt lt. Farbkonzept mit beidseitig montierten Handläufen |
| <b>Schleusentüren</b>             | Stahlblech, gestrichen<br>Oder Alu-Portalkonstruktion<br>(Gangportal ON 1)                      |
| <b>Brandschutz(-Schiebe-)Tore</b> | gem. Brandschutzkonzept und Projektplanung  |

### 5.3. Kinderwagen- und Fahrradabstellraum inkl. Dazugehöriger Schleuse (Erdgeschoß)

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Boden</b>                 | Estrich versiegelt  |
| <b>Wände</b>                 | Stahlbeton, teilweise mit Gipskarton-Vorsatzschalen, gespachtelt und gemalt |
| <b>Decke</b>                 | Stahlbeton und Wärmedämmplatten   |
| <b>Fenster/ Fenstertüren</b> | Alu Glas Konstruktionen, pulverbeschichtet                                  |
| <b>Lüftung</b>               | natürliche Belüftung über Fenster bzw. Türen                                |

#### 5.4. Müllraum

|                |  |
|----------------|--|
| <b>Boden</b>   | Gussasphalt auf Alternativabdichtung,<br>Bodeneinläufe mit Geruchsverschluss   |
| <b>Wände</b>   | Stahlbeton, abwaschbar gestrichen,<br>bzw. wenn bauphysikalisch erforderlich<br>mineralische Wärmedämmung, Scheuerboard<br>und Niro-Kantenschutz im Rollbereich<br>Container |
| <b>Decken</b>  | Stahlbeton, gemalt,<br>bzw. wenn bauphysikalisch erforderlich<br>Wärmedämmplatten  |
| <b>Lüftung</b> | Mechanische Entlüftung über Dach   |

#### 5.5. Keller/ Einlagerungsräume

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Boden</b>             | Estrich versiegelt  |
| <b>Wände</b>             | Stahlbeton, gemalt,<br>bzw. wenn bauphysikalisch erforderlich<br>mineralische Flankendämmung              |
| <b>Decke</b>             | Stahlbeton, gemalt,<br>bzw. wenn bauphysikalisch erforderlich<br>Wärmedämmplatten                         |
| <b>Einlagerungsräume</b> | Holz-Systemtrennwände mit Systemtüre und<br>Vorhängeschloss sowie Top-Nummerierung und<br>Übersteigschutz |
| <b>Lüftung</b>           | statische Be- und Entlüftung (d.h. dauerhafte<br>direkte Verbindung zur Außenluft vorhanden)              |

#### 5.6. Fahrradabstellräume im Untergeschoß

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Boden</b>       | Estrich versiegelt  |
| <b>Wände</b>       | Stahlbeton, gemalt (ggf. mit mineralischer<br>Flankendämmung)                     |
| <b>Decke</b>       | Stahlbeton, gemalt,<br>bzw. wenn bauphysikalisch erforderlich<br>Wärmedämmplatten |
| <b>Lüftung</b>     | Statisch Be- und Entlüftung   |
| <b>Ausstattung</b> | Fahrradaufstellhilfen (zB. Bügel, Hängebügel),                                    |

## 5.7. Gemeinschaftsräume & Kinderspielraum

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Boden</b>       | Linoleum mit Sockelleiste, im WC keramische Fliesen Format 20/20 inkl. Fliesensockel  |
| <b>Wände</b>       | Stahlbeton und GK-Wände, gemalt, im WC keramische Fliesen 20/20 bis Zargenoberkante   |
| <b>Decke</b>       | abgehängte Gipskartondecke gelocht mit Mineralwolleeinlage inkl. Akustikvlies   |
| <b>Lüftung</b>     | natürliche Belüftung, mechan. Abluft im WC über Lichtschalter und Nachlaufrelais  |
| <b>Ausstattung</b> | Gemeinschaftsraum EG: Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte, Beleuchtung, 4-Platten-Kochfeld, Backofen, Dunstabzug, Spüle mit Armatur, Geschirrspüler, Kühlschrank und Mikrowelle, Hänge-WC mit Tiefspüler Sanitärporzellan weiß, Handwaschbecken unterfahrbar Sanitärporzellan weiss |
|                    | Gemeinschaftsräume OG: Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte, Beleuchtung, 2-Platten-Kochfeld, Spüle mit Armatur, Kühlschrank   |

## 5.8. Waschküchen in den Gemeinschaftsräumen OG

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Boden</b>       | keramische Fliesen Format 20/20 inkl. Fliesensockel. Bodenablauf inkl. Kanalanschluss und Geruchsverschluss. Verfliester Betonsockel für Waschmaschinen       |
| <b>Wände</b>       | Stahlbeton und GK-Wände, gespachtelt und gemalt   |
| <b>Decke</b>       | Stahlbetondecke, gespachtelt und gemalt   |
| <b>Lüftung</b>     | Abluftventilator am Dach mit Zeitschaltuhr und hygrostatischer Steuerung  |
| <b>Ausstattung</b> | insges. 3 Stück gewerbliche Waschmaschinen min. 8kg Fassungsvermögen und insges. 3 Stück Wärmepumpentrockner. Pro Gerät ein „Wash Complete“ Abrechnungssystem |

## 5.9. Garage

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Garagenstellplätze:</b>     | 115 Stellplätze gem. System „Comfort-Parking“  |
| <b>Boden</b>                   | Stahlbeton flügelgeglättet und beschichtet   |
| <b>Verdunstungsrinne</b>       | analog zu Garagenboden dicht ausgeführte Entwässerungsrinnen (zB. entlang von Wänden) mit Sammelgruben für Schlepp und Schmelzwasser (kein Anschluss an den Kanal) |
| <b>Wände</b>                   | Stahlbeton, gem. Bauphysik erforderliche mineralische Flankendämmung, Schleusen gemalt   |
| <b>Decke</b>                   | Stahlbeton, gem. Bauphysik erforderliche Wärmedämmplatten  |
| <b>Brandschutz-Schiebetore</b> | gem. gesetzlichen Anforderungen und Projektplanung   |
| <b>Stromtankstellen</b>        | 10 Ladestationen für Elektrofahrzeuge  |
| <b>Fahrradabstellbereiche</b>  | durch raumhohe Gittertrennwand mit versperrbarer Gittertüre von Garage getrennt  |
| <b>Garagenrampe</b>            | Rampe befindet sich auf Nachbarbauplatz  |
| <b>Garagentor</b>              | Garagentor befindet sich auf Nachbarbauplatz   |

## 5.10. Aufzugsanlagen

### Scheedgasse ON 1 und ON 7:

Feuerwehraufzug für 14 Personen oder 1125 kg Nutzlast, barrierefrei gem. OIB, Kabinengröße ca. 1,20 x 2,10.

### Scheedgasse ON 3 und 5:

Aufzug für 9 Personen oder 675 kg Nutzlast, und barrierefrei gem. OIB, Kabinengröße ca. 1,20 x 1,40 m

## 5.11. Schließanlage

Zentrale Schließanlage, 5 Stück Wohnungsschlüssel pro Wohneinheit.

Die Wohnungsschlüssel sperren auch den der Wohnung zugeordneten Einlagerungsraum und Briefkasten sowie alle Türen zu allgemein zugänglichen Räumen und Bereichen

## 6. AUSSENANLAGEN:

Ausführung gem. Planung durch das Büro Rajek-Barosch Landschaftsarchitektur gem. den Vorgaben des Gestaltungskonzeptes und in Abstimmung mit den Nachbarbauplätzen. Die Beleuchtung der Durchwegung und Freibereiche erfolgt mittels Mastleuchten ebenfalls in Abstimmung mit den Nachbarbauplätzen. Die Bewässerung der allgemeinen Freiraumanlage erfolgt über Wasserentnahmestellen und Unterflurhydranten.

## 7. AUSSTATTUNG WOHNUNGEN

### 7.1. Wohnungseingangstüre

gefälzte Wohnungseingangstüre in Stahl-Umfassungszarge  
in EI<sup>2</sup>30 oder EI<sup>2</sup>30-C Ausführung ggf. mit Freilauftürschließer (gem. Brandschutzkonzept),  
inkl. Türschild, Spion und Anschlagprofil  
einbruchhemmend gem. Ö-Norm B 5338, Widerstandsklasse 3 (RC3)  
mit 3-fach Verriegelung,  
Durchgangslichte 0,90 / 2,00m  
Vollbautürblatt beschichtet,  
Farbe außen gem. architektonischem Gestaltungskonzept, innen weiß  
Beschlag: Sicherheitsbeschlag, außenseitig Knopf, innenseitig Drücker

### 7.2. Innentüre

Stahl-Umfassungszargen, gefälzte Holztüre (Wabentüre) beschichtet, weiß  
Durchgangslichte: 0,80 / 2,00m  
Türbeschlag und Türdrücker: Edelstahl  
Türbeschlag und Türdrücker für WC und BAD: Edelstahl, mit WC-Beschlag (Drehknopf)  
Türblatt gekürzt für die Belüftung: Bad, WC, Abstell- und Schrankraum

### 7.3. Schiebetüren (nur in Atelierwohnungen)

Schiebetürelement vor der Wand laufend, Holztürblatt beschichtet weiß,  
Durchgangslichte: 0,80 / 2,00m

### 7.4. Vorraum, Gang, Abstellraum, Schrankraum, Schranknische

|              |   |
|--------------|---|
| <b>Boden</b> | Laminatboden mit Sockelleiste   |
| <b>Wände</b> | Stahlbetonwände bzw. Gipskartonständerwände oder Gipskartonvorsatzschalen gespachtelt und mit Innendispersion gemalt. |
| <b>Decke</b> | Stahlbetondecke, bzw. wo erforderlich abgehängte Gipskarton-Decke gespachtelt und mit Innendispersion gemalt          |

### 7.5. Wohnküche, Wohn-Schlafraum

|              |   |
|--------------|---|
| <b>Boden</b> | Laminatboden mit Sockelleiste   |
| <b>Wände</b> | Stahlbetonwände bzw. Gipskartonständerwände oder Gipskartonvorsatzschalen gespachtelt und mit Innendispersion gemalt. |
| <b>Decke</b> | Stahlbetondecke, gespachtelt und mit Innendispersion gemalt   |

## 7.6. Zimmer

**Boden**

Laminatboden mit Sockelleiste

**Wände**

Stahlbetonwände bzw. Gipskartonständerwände oder Gipskartonvorsatzschalen gespachtelt und mit Innendispersion gemalt.

**Decke**

Stahlbetondecke, gespachtelt und mit Innendispersion gemalt

## 7.7. Bad, Bad/WC (gem. Vergabeplan)

**Boden**

Fliesen 20 x 20 cm

**Wände**

Fliesen 20 x 20 cm im Spritzbereich, dh. für Wände mit Waschbecken, Badewanne oder Dusche Verfliesung raumhoch, für Wände hinter WCs (wenn im Bad vorgesehen) Verfliesung bis auf ca. 2,40 m, Wände ohne Installation: Fliesensockel darüber gespachtelt und mit Innendispersion gestrichen

**Decke**

Stahlbetondecke, bzw. wo erforderlich abgehängte Gipskarton-Decke gespachtelt und mit Innendispersion gemalt

## 7.8. WC

**Boden**

Fliesen 20 x 20cm

**Wände**

Fliesensockel, darüber gespachtelt und mit Innendispersion gemalt, wobei Wände mit Handwaschbecken einen Latexanstrich auf eine Höhe von ca. 1,20 m erhalten

**Decke**

Stahlbetondecke, bzw. wo erforderlich abgehängte Gipskarton-Decke gespachtelt und mit Innendispersion gemalt

## 8. WOHNUNGSBEZOGENE FREIBEREICHE

### 8.1. Balkon

**Belag:** Betonplatten 40x40cm im Feinrieselbett  
**Geländer (gem. Vergabeplan)** Stahl-Stabgeländer (Farbe gem. Arch. Konzept)

### 8.2. Loggia

**Belag:** Betonplatten 40x40cm im Feinrieselbett  
**Geländer (gem. Vergabeplan)** Stahl-Stabgeländer (Farbe gem. Arch. Konzept)  
**Wände (gem. Vergabeplan)** Formrohrkonstruktionen mit Blech- oder Glasfüllung

### 8.3. Terrasse

**Belag:** Betonplatten 40x60cm im Feinrieselbett  
**Pergola:** Formrohrkonstruktion mit verzinkten Spanndrähten  
**Abgrenzung zum Allgemeingrün bzw. Flachdach** Metallgeländer

## 9. ELEKTROAUSSTATTUNG WOHNUNGEN

### 9.1. SAT / Telekommunikation / Internet:

**SAT** 1 SAT-Anschluss pro Wohnung  
 Es wird eine Gemeinschaftssatellitenanlage (SAT-Anlage) errichtet. Die SAT-Anlage ist für den Empfang von 2 Satelliten - Astra, Hotbird - ausgerichtet. Receiver werden nicht beigelegt.

**A1 Telekom** 1 A1 Telekom-Anschluss mit Glasfaser  
 (Vertragsabschluss jeweils durch Nutzer)

**Kabel-TV** 1 Magenta-Anschluss pro Wohnung  
 (Vertragsabschluss durch Nutzer)

**Gegensprechanlage** Innensprechstelle, hörerlos und integrierte Klingel sowie elektrischem Türöffner für die Haupteingangstüre im EG

**Rauchwarnmelder** Rauchwarnmelder (batteriebetrieben, nicht vernetzt) mit akustischer Warneinrichtung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften

### 9.2. Wohnungsverteiler

- 1 Wohnungsverteiler in Unterputzausführung, 3-reihig, Lage gemäß Projektplanung bzw. Vergabeplan

### 9.3. Vorraum

- 1 Deckenauslässe mit Schaltstelle  
Lage und Anzahl der Schaltstellen gemäß Vergabeplan
- Bei abgewinkelten Vorräumen ist ein 2. Wand bzw. Deckenauslass vorgesehen, bei Raumlängen über 4m Wechsel bzw. Kreuzschalter bzw. Taster.
- 1 Schukosteckdose unter Schaltstelle
- 1 Innensprechstelle der Gegensprechanlage, Türöffner und integrierter Türglocke
- 1 Klingeltaster vor der Wohnungstür
- 1 Rauchwarnmelder, batteriebetrieben, nicht vernetzt
- 1 Anspeisung und Freilauftürschließer, wenn es das Brandschutzkonzept vorsieht

### 9.4. Gang

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle (Lage und Anzahl der Schaltstellen gemäß Projektplanung)
- Bei abgewinkelten Gängen ist ein 2. Wand- bzw. Deckenauslass vorgesehen, bei Raumlängen über 4m Wechsel bzw. Kreuzschalter bzw. Taster.
- 1 Rauchwarnmelder, batteriebetrieben, nicht vernetzt, sofern gesetzlich vorgeschrieben

### 9.5. Wohnbereich

- 2 Deckenauslässe mit Schaltstelle (in Durchgangsräumen zu Schlafräumen ein Deckenauslass mit Wechselschalter, Lage und Anzahl der Schaltstellen gemäß Projektplanung)
- 1 Schukosteckdose unter Schaltstelle
- 1 Schukosteckdose
- 1 Doppelschukosteckdose
- 1 Doppelschukosteckdose neben TV-Dose
- 1 Antennensteckdose ausgeführt Kabel-TV (Magenta)
- 1 Antennensteckdose ausgeführt SAT
- 1 Leerdose mit A1 Kabel (Glasfaser, A1 Telekom), Anschlussdose wird erst bei Anmeldung von A1 montiert.
- Rauchwarnmelder, batteriebetrieben, nicht vernetzt nach gesetzl. Vorschrift

### 9.6. Küche/Kochnische, Kochbereich

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle (in Durchgangsräumen mit Wechselschalter, Lage und Anzahl der Schaltstellen gemäß Vergabeplan)
- 1 Wandauslass, direkt schaltbar, Dose abgedeckt
- 1 E-Herdanschlussdose, 5-polig
- 1 Schukosteckdose für Mikrowelle
- 1 Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 1 Schukosteckdose für Umluftdunstabzug im Bereich E-Herd (H. ca. 210 cm üb. FOK)
- 2 Doppelschukosteckdosen für Arbeitsfläche (Höhe ca. 105 cm üb. FOK)

### **9.7. Hauptschlafzimmer, Schlafbereich in Wohn-Schlaf-Räumen**

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle
- 1 Schukosteckdose unter Schaltstelle
- 2 Schukosteckdosen bei Bett
- 1 Doppelsteckdose neben Leerdosen
- 2 Leerdosen mit Dosendeckel und Leerverrohrung (zum Schwachstromverteiler)
- 1 Rauchwarnmelder, batteriebetrieben, nicht vernetzt

### **9.8. Weitere Schlafzimmer/Kinderzimmer**

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle
- 1 Schukosteckdose unter Schaltstelle
- 1 Schukosteckdose bei Bett
- 1 Doppelschukosteckdose neben Leerdose
- 1 Leerdose mit Dosendeckel und Leerverrohrung (zum Schwachstromverteiler)
- 1 Rauchwarnmelder, batteriebetrieben, nicht vernetzt

### **9.9. Bad, Bad/WC**

- 1 Deckenauslass, Schaltstelle außerhalb bzw. gem. Projektplanung
- 1 Wandauslass je ausgestattetem Waschtisch, direkt geschaltet
- 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (wenn Waschmaschine im Verkaufsplan vorgesehen)
- 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel
- 1 Anschluss für Abluftventilator, Grundlast, 2. Stufe über Lichtschalter und Hygrostat zuschaltbar

### **9.10.WC**

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle außerhalb bzw. gem. Projektplanung
- 1 Anschluss für Abluftventilator, mit Lichtschalter geschaltet und Nachlaufrelais

### **9.11.Abstellraum, Schrankraum (SR)**

- 1 Wandauslass oder Deckenauslass, Lage der Schaltstelle gem. Projektplanung

### **9.12. Schranknische (SN)**

- Nur wenn im Vergabeplan dargestellt:  
1 Wandauslass oder Deckenauslass, Lage der Schaltstelle gem. Projektplanung

### **9.13.Balkon, Loggia, Terrasse**

- 1 Feuchtraum Schukosteckdose unterputz

## **10. Heizung, Lüftung, Sanitär, Kühlung**

### **10.1. Kanalisation und Versickerung von Regenwässern**

Siehe 2.5. Ver- und Entsorgung

### **10.2. Heizung und Warmwasser:**

Die Fernwärme-Übergabestation für das gesamte Bauvorhaben befindet sich im Untergeschoß von ON 7, wo auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt.

Die Wohnungen und nutzungs-offenen Einheiten / Ateliers werden über Radiatoren beheizt. Die Heizung ist auf die Raumtemperaturen gem. ÖNORM ausgelegt.

Die Verbrauchserfassung für Heizung und Warm- und Kaltwasser erfolgt individuell durch Wärmemengen- bzw. Durchflussmengen-zähler mit Funkauslesung, welche sich in den Schächten befinden und über Revisionstürchen zugänglich sind (meist im WC, Ausnahmen möglich). Die Verrechnung der Verbrauchskosten (Wärme, Warmwasser und Kaltwasser) erfolgt direkt zwischen Wien Energie und dem Bestandnehmer.

### **10.3. Lüftung:**

Bäder und WCs bzw. Sanitäreinheiten werden mechanisch mit Einzel- oder Zweiraumventilatoren über Dach entlüftet, Ausstattung gem. Projektplanung

- Bad: Grundlast, 2. Stufe über Lichtschalter und Hygrostat zuschaltbar
- WC: mit Lichtschalter geschaltet und mit Nachlaufrelais

Zuluft: über schallgedämmte Nachstromöffnungen (Wandelemente) in Aufenthaltsräumen (Anzahl lt. Bauphysik).

Es besteht keine Anschluss-Möglichkeit für Abluft-Dunstabzugshauben. Es können nur Umluft-Dunstabzüge verwendet werden.

### **10.4. Küche, Kochnische**

- Rohinstallation für Küchenspüle (ohne Spüle) mit Anschlüssen für Kalt- und Warmwasser sowie Abwasser.

An Stahlbetonwänden bzw. Stahlbetonwänden mit einer Gipskarton-Vorsatzschale wird die Kücheninstallation „aufputz“ geführt.

- Kaltwasseranschluss für Geschirrspüler über Doppelspindelventil

### **10.5. Bad, Bad/WC**

- Waschtisch, Keramik, weiß  
Anzahl wie im Verkaufsplan dargestellt
- Je Waschtisch 1 Einhand- Waschtischarmatur und Siphon, verchromt
- Wenn im Verkaufsplan im Bad dargestellt:
  - Badewanne weiß emailliert, mit Wannensarmatur und Brauseset (bestehend aus Schubstange, Brauseschlauch und Handbrause) verchromt
- Wenn im Verkaufsplan im Bad dargestellt:  
Dusche mit Duschtasse und Brausetassensiphon sowie Armatur und Brauseset (bestehend aus Schubstange, Handbrause und Brauseschlauch)

- Wenn im Verkaufsplan dargestellt:
  - 1 Hänge-WC-Schale, Keramik, weiß, mit Unterputz-Spülkasten mit Wasserspartaste und 1 Sitzbrett und Deckel in weiß
- Wenn im Verkaufsplan eine Waschmaschine dargestellt ist:
  - Waschmaschinenanschluss
    - Im Standardfall mittels Doppelspindel-Eckventil (beim Waschbecken),
    - Im Sonderfall und nur wenn technisch notwendig (z.B. zu großer Entfernung) über Unterputzsiphon und Auslaufhahn

#### 10.6.WC

- 1 Hänge-WC-Schale, Keramik, weiß, mit Unterputz-Spülkasten mit Wasserspartaste und 1 Sitzbrett und Deckel in weiß
- Wenn im Verkaufsplan dargestellt:
  - 1 Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss, Keramik, weiß, mit Einlocharmatur und Siphon, verchromt

#### 10.7.Balkon, Loggia

- Keine HKLS-Ausstattung

#### 10.8. Terrasse

- 1 selbstentleerender Kaltwasseranschluss mittels Kemperventil  
**Achtung:** sämtliche Anbauteile und Anschlussübergänge müssen vor Frostzeiträumen abmontiert werden.

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

Änderungen vorbehalten!