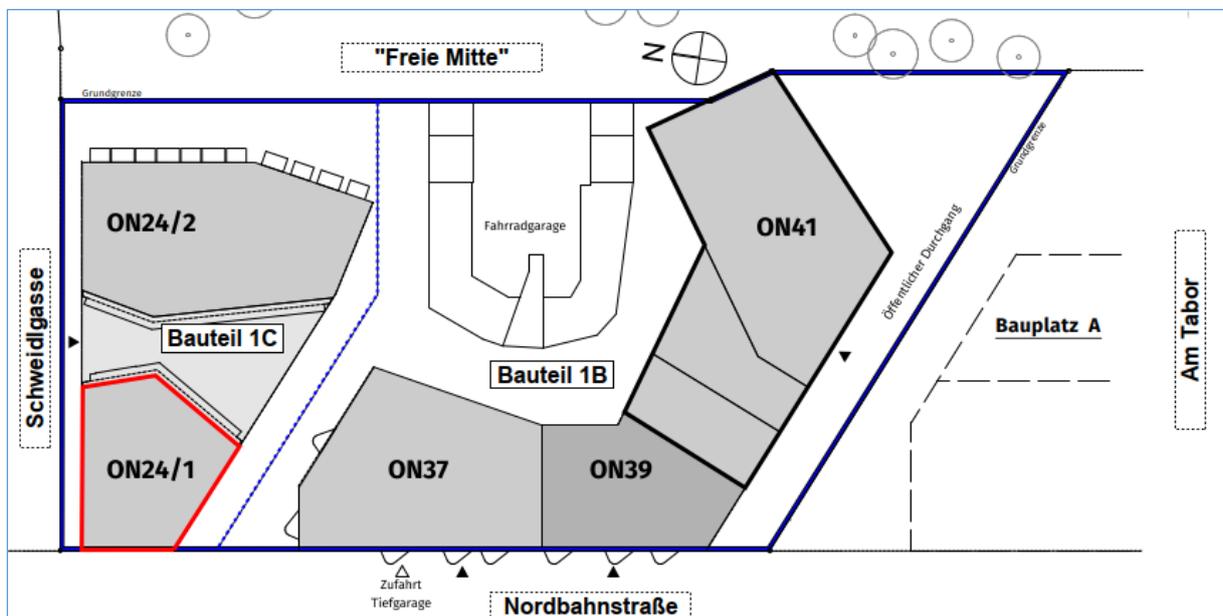


# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## GREEN PARK – DIE URBANE TERRASSE

Nutzungsoffene Einheiten 1.0G

1020 Wien, Schweidlgasse 24/1  
Nordbahnhof BF 1, Bauplatz B, Bauteil 1C



Bauteil 1B  
© AllesWirdGut / picaro.studio



Bauteil 1C  
© Studio VlayStreeruwitz / spirit pixel

Stand: 23.11.2023, Änderungen vorbehalten!

## 1. ALLGEMEINE DATEN

<b>Standort:</b>	Bauteil 1B: 1020 Wien, Nordbahnstraße 37-41 Bauteil 1C: 1020 Wien, Schweidlgasse 24
<b>Grundstücksgröße:</b>	7.826 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Einheiten am Bauplatz:</b>	<b>Bauteil 1B (Nordbahnstraße 39-41):</b> 216 preiswerte Mietwohnungen (ON41) in den Größen von ca. 44 bis 104 m <sup>2</sup>  107 geförderte Mietwohnungen (ON37-39) in den Größen von ca. 45 bis 92 m <sup>2</sup>  5 Gewerbeflächen im EG in der Größe von ca. 79 bis 276 m <sup>2</sup>  4 Heimeinheiten im 1.OG (ON37-39) in den Größen von ca. 102 bis 303 m <sup>2</sup>  <b>Bauteil 1C (Schweidlgasse 24):</b> 63 preiswerte Mietwohnungen (ON24/2) in den Größen von ca. 48 bis 105 m <sup>2</sup>  44 geförderte Mietwohnungen in den Größen von ca. 47 bis 109 m <sup>2</sup>  4 nutzungsoffene Einheiten im 1.OG (ON24/1) in den Größen von ca. 56 bis 109 m <sup>2</sup>  3 Gewerbeflächen im EG in der Größe von ca. 97 bis 371 m <sup>2</sup>
<b>Bauherr:</b>	<b>Österreichisches Volkswohnungswerk Gemeinnützige Ges.m.b.H.</b> 1020 Wien, Bruno-Marek-Allee 23
<b>Planung:</b>	<b>Generalplaner:</b> Mischek ZT GmbH 1220 Wien, Donau-City-Straße 1  <b>Architektur Bauteil 1B:</b> AllesWirdGut Architektur ZT GmbH 1020 Wien, Untere Donaustraße 13-15  <b>Architektur Bauteil 1C:</b> StudioVlayStreeruwitz ZT GmbH 1100 Wien, Maria-Lassnig-Straße 33/Top 2.07
<b>Baubeginn:</b>	Frühling 2022
<b>Voraussichtliche Fertigstellung:</b>	4. Quartal 2024

## **2. PROJEKTBE SCHREIBUNG**

### **2.1. Stadtstruktur und das Baufeld 1**

Das Baufeld 1 ist ein Baufeld des Stadtentwicklungsgebietes Nordbahnhof „Freie Mitte – vielseitiger Rand“. Das gesamte Gebiet 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 1 erstreckt sich von der Straße „Am Tabor“ im Süden bis zur Schweidlgasse im Norden. Westliche Begrenzung ist die Nordbahnstraße, östliche Begrenzung ist die Parkanlage „Freie Mitte“ mit der dahinterliegenden S-Bahnstrecke.

Die Stadt Wien plant den an das Baufeld 1 angrenzenden Bereich der „Freien Mitte“ im Jahr 2024 zu errichten.

Gemäß dem Stadtentwicklungskonzept Nordbahnhof wird die Schweidlgasse als Rad- und Fußweg ausgebildet werden. Die Nordbahnstraße wird durch die Stadt Wien umgebaut (Gehsteig, Grünstreifen, Zweirichtungsradweg, Abbiegespur etc.). Die Arbeiten werden voraussichtlich bis Anfang 2025 durchgeführt.

Das Baufeld 1 an der Nordbahnstraße bildet aus südwestlicher Richtung den Auftakt des Nordbahnviertels. Bauplatz B im nördlichen Abschnitt des Baufelds wird vom ÖVW gemeinsam mit den Architekturbüros AllesWirdGut und StudioVlayStreeruwitz geplant und entwickelt. Die städtebauliche Form mit dem Hochpunkt des 62m-Hochhauses folgt dem Masterplan für das Nordbahnviertel, der ebenfalls von StudioVlayStreeruwitz erstellt wurde. Die Bebauung entwickelt sich von der Nordbahnstraße, wo die neuen Baukörper in den Dialog mit der gründerzeitlichen Altbebauung treten, hin zum Freiraum der „Urbanen Terrassen“. Hier markieren Hochpunkte das neue Stadtviertel, und die Bebauung öffnet sich mit der großzügigen „Stadtloggia“ zu diesem Bereich.

Die Bauteile rahmen einen gemeinsamen Innenhof, der sich zur „Freien Mitte“, zur Schweidlgasse und zur Nordbahnstraße öffnet und eine fußläufige Durchwegung des Areals ermöglicht.

Der Masterplan sieht an der Nordbahnstraße einen 2-geschossigen Stadtsockel vor, der mit vordefinierten Raumhöhen (4,00 m im EG; 2,80 m im 1.OG) eine gewerbliche Nutzung ermöglicht und damit zur Belebung des Straßenraums beiträgt. Von dieser großzügigen Raumhöhe profitieren neben den geplanten Gewerbelokalen und nutzungs-offenen Einheiten auch weitere Nutzungen wie Foyers und Allgemeinräume.

### **2.2. Struktur der Wohnhausanlage am Bauplatz B (Bauteil 1B u. 1C)**

Die Österreichische Volkswohnungswerk Gemeinnützige GesmbH errichtet am Baufeld 1 Bauplatz B, mit der Adresse 1020 Wien, Nordbahnstraße 39-41 und Schweidlgasse 24 eine Wohnhausanlage mit 430 Mietwohnungen. In zwei Bauteilen mit insgesamt 5 Stiegen entstehen geförderte und

preiswerte Wohnungen sowie Gewerbeflächen im EG, nutzungsoffene Einheiten und ein Heim im 1.OG.

Der **Bauteil 1B (Nordbahnstraße 37-41)** entwickelt sich als durchgehender L-förmiger Baukörper in drei Abschnitten mit unterschiedlichen Gebäudehöhen vom straßenseitigen Bereich der Nordbahnstraße im Nordwesten zum parkseitigen Bereich der „Freien Mitte“ im Südosten.

Die **Stiege ON37** weist 11 oberirdische Geschoße auf. Über ein innenliegendes Stiegenhaus mit einem Personenaufzug wird der (an einem Ende natürlich belichtete) Mittelgang in den einzelnen Geschossen erschlossen. Der Haupteingang zum Stiegenhaus liegt an der Nordbahnstraße. Zusätzlich gibt es einen Nebeneingang vom Hofbereich. Das gastronomiegerechte Gewerbelokal im Erdgeschoss verfügt am Durchgang von der Nordbahnstraße zum Innenhof über eine als Gastgarten nutzbare Außenfläche.

Die **Stiege ON39** hat 8 oberirdische Geschosse. Über ein innenliegendes Stiegenhaus mit einem Personenaufzug wird der Mittelgang in den einzelnen Geschossen erschlossen. Der Haupteingang zum Stiegenhaus befindet sich an der Nordbahnstraße. Ein zusätzlicher Nebeneingang führt in den Hofbereich.

Die **Stiege ON41** ist als höchster Baukörper in drei Teile gegliedert. Der östliche Teil weist 20 oberirdische Geschosse auf. Im westlichen Teil reduziert sich die Höhe auf 17 bzw. 13 oberirdische Geschosse. Die Erschließung erfolgt über zwei Stiegenhäuser und drei Personenaufzüge. Vom natürlich belichteten Aufzugsvorraum wird der Mittelgang in den einzelnen Geschossen angebunden. Der Haupteingang zum Stiegenhaus liegt am öffentlichen Durchgang, welcher von der Nordbahnstraße entlang des benachbarten Bauplatz A bis zur „Freien Mitte“ führt. Zusätzlich gibt es einen Nebeneingang vom Hofbereich. Das ostseitige, gastronomiegerechte Gewerbelokal ist zur „Stadtloggia“ ausgerichtet. Dieser dreigeschossige gedeckte Freibereich mit Parkblick schafft eine attraktive, als Gastgarten nutzbare, Außenfläche und sorgt für Austausch mit der Nachbarschaft.

Der **Bauteil 1C (Schweidlgasse 24)** gliedert sich in zwei Baukörper mit unterschiedlichen Gebäudehöhen, die im Erdgeschoss mit einem gemeinsamen Foyer verbunden sind. In Verlängerung dieses Foyers wird ein überdachter Außenraum als teilweise begrünte Aufenthaltsfläche und Fahrradabstellfläche errichtet. Der Haupteingang befindet sich an der Schweidlgasse. Zusätzlich gibt es einen Nebeneingang vom Hofbereich.

Die **Stiege 1 (ON24/1)** weist 8 oberirdische Geschoße auf. Die einzelnen Geschosse des punktförmigen Baukörpers werden über ein natürlich belichtetes Stiegenhaus mit einem Personenaufzug erschlossen.

Die **Stiege 2 (ON24/2)** hat 11 oberirdische Geschoße. Über ein natürlich belichtetes Stiegenhaus mit zwei Personenaufzügen wird der Mittelgang in den einzelnen Geschossen erschlossen

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

Alle Stiegenhäuser werden im Erdgeschoss über witterungsgeschützte Hauseingänge und großzügige, von der Straßenseite und von der Hofseite aus zugängliche, Foyers erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich auch barrierefrei zugängliche Kinderwagen- u. Fahrradabstellräume, Räume für Postboxen und Müllräume. Weitere Fahrradabstellräume, Technikräume sowie die Tiefgarage liegen im Untergeschoss. Einige Anlagen der Gebäudetechnik befinden sich auf den Flachdächern.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist an der Nordbahnstraße ON37 situiert.

### **2.3. 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 Bewohner von Baufeld 1 als kommunikativer Raum offen. Diese halböffentlichen Freibereiche des Baufeldes schließen an die öffentliche Parkanlage „Freie Mitte“ an.

Der Masterplan für das Entwicklungsgebiet Nordbahnhof sieht die Durchlässigkeit zwischen den Bauplätzen und auch den angrenzenden Quartieren vor. Eine Durchquerung des Bauplatzes über den begrünten und mit Spielbereichen und Verweilzonen ausgestatteten Hofbereich hin zur „Freien Mitte“ ist von allen Seiten möglich. Ein öffentlicher Durchgang von der Nordbahnstraße zur „Freien Mitte“ und gastronomiegeeignete Gewerbelokale mit attraktiven Außenflächen sorgen für Austausch mit der Nachbarschaft.

Der gemeinsame Innenhof verbindet die beiden Bauteile, ist Treffpunkt und identifikationsstiftendes Element. Die durchgesteckten Foyerbereiche verbinden optisch Straße und Hof. Der gedeckte Hofbereich zwischen den Baukörpern des Bauteil 1C (Schweidlgasse 24) erweitert die Außenflächen um einen witterungsgeschützten Spiel- und Aufenthaltsbereich.

Die im Hofbereich situierte Fahrradgarage ist als begrünter Hügel angelegt und vermittelt zwischen Hofniveau und höher gelegenem Park. In den Böschungsbereichen ist Erdreich zum Anpflanzen größerer Bäume vorhanden.

Ein Kleinkinderspielplatz mit einem Sandspiel und Sitzbereich ist im geschützten Hofbereich beim Bauteil 1C (Schweidlgasse 24/2) situiert. Der Kinder- und Jugendspielplatz liegt in der „Freien Mitte“ und schafft so einen sozialen Treff- und Kommunikationspunkt auch außerhalb der Wohnhausanlage.

### **2.4. Kurzbeschreibung der Wohnhausanlage**

Das Projekt wird in Stahlbetonbauweise errichtet.

Im Nahbereich der Stiegenhäuser befinden sich im Erdgeschoß (teilweise kombinierte) Kinderwagen- und Fahrradabstellräume. Weitere Fahrradabstellmöglichkeiten sind im Untergeschoss sowie in der Fahrradgarage im Hofbereich untergebracht.

Beide Bauteile sind unterkellert. Im Untergeschoß befinden sich die Tiefgarage und diverse Technikräume. Die barrierefreie Erschließung des Untergeschoßes erfolgt über die Aufzüge der jeweiligen Stiegenhäuser.

Die Müllräume befinden sich im Erdgeschoss bei Bauteil 1B in der ON37 und ON41 und im Bauteil 1C in der ON24/1 und stehen den Bewohnern aller Stiegen zur Verfügung.

Die Aufenthaltsräume der Nutzungsoffenen Einheiten im 1.OG Bauteil 1C (Schweidlgasse 24/1) sind ca. 2,8 m hoch. Je nach Situation kann die Raumhöhe in Teilbereichen durch abgehängte Trockenbaukonstruktionen bzw. Stahlbeton-Unterzüge reduziert sein.

## **2.5. Tiefgarage**

In der Tiefgarage auf der Liegenschaft befinden sich 133 PKW-Stellplätze. Die Tiefgarage ist von allen Stiegenhäusern aus zugänglich und steht ggf. auch externen Nutzern zur Verfügung. Weiters ist die Tiefgarage vom Innenhof im Bereich der Fahrradgarage über ein zusätzliches Stiegenhaus (ohne Aufzug) erreichbar.

Die 2-spurige Ein- und Ausfahrt an der Nordbahnstraße beim Bauteil 1B ON37 wird mit zwei Rollgitter-Garagentoren verschlossen. Die 1-spurige Durchfahrt vom Bauteil 1B zum Bauteil 1C wird im Brandfall automatisch mit einem Brandschutz-Schiebetor verschlossen.

## **2.6. Ver- und Entsorgung, Anschlüsse, Einbauten**

Die Versorgung mit Wasser erfolgt vom öffentlichen Wassernetz der Stadt Wien. Der Wassermesserraum befindet sich im Untergeschoss an der Nordbahnstraße Bauteil 1B ON39.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal in der Nordbahnstraße eingeleitet.

Auf der Liegenschaft anfallenden Dach- und Oberflächenwässer werden am Bauplatz bzw. in der „Freien Mitte“ zur Versickerung gebracht.

Die Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser erfolgt durch das Fernwärmenetz der Wien Energie Fernwärme.

Die Liegenschaft ist an das Fernkältenetz der Wien Energie angeschlossen. Die Gewerbeeinheiten im EG, die nutzungsoffenen Einheiten im 1.OG Bauteil 1C (ON24/1) und die Wohnungen im Hochhaus Bauteil 1B (ON41) können mit Fernkälte versorgt werden. Der Ausstattungsgrad (Art der Vorrüstung in den jeweiligen Einheiten) variiert in den jeweiligen Nutzungen und ist in Pkt. 8 beschrieben.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Wiener Netze. Im Untergeschoss des Bauteil 1B ON39 wird eine Trafostation errichtet.

Die Wohnhausanlage ist mit einer Gemeinschafts-SAT-Anlage, sowie Anschlussmöglichkeiten für Internet ausgestattet.

## **2.7. Naturschutz**

Auf Basis eines naturschutzrechtlichen Bescheides sind am Bauplatz Nistkästen für z.B. Fledermäuse, Turmfalken und Dohlen vorgesehen.

### **3. KONSTRUKTION**

Außenwände	Stahlbeton lt. Angaben Statik und Bauphysik
Tragende Innenwände	Stahlbeton lt. Angaben Statik, teilweise mit Gipskarton-Vorsatzschalen lt. Angaben Bauphysik. In Teilbereichen Trennwände der Einheiten („Wohnungstrennwände“) in Gipskartonkonstruktion lt. Angaben Bauphysik.
Nichttragende Zwischenwände	Gipskartonständerwände
Schächte u. Schachtverzüge	Gipskartonkonstruktion in Brandschutzausführung lt. Angaben Bauphysik bzw. Brandschutzkonzept
Geschoßdecken	Stahlbeton lt. Angaben Statik und Bauphysik
Abgehängte Decken (Teilbereiche)	Gipskartonkonstruktion lt. Angaben Bauphysik

### **4. GEBÄUDEHÜLLE**

Gestaltung der einzelnen Bauteile gemäß dem jeweiligen architektonischen Konzept der beauftragten Architekten in Abstimmung mit dem Qualitätssicherungsbeirat Nordbahnhof.

#### **4.1. Fassade**

Stahlbetonwände mit Wärmedämmverbundsystem, Oberflächen und Farben gem. architektonischem Konzept.

Untersichten der Balkon- und Loggiaplatten: Stahlbeton schalrein, gestrichen gem. architektonischem Konzept. In Einzelfällen Untersicht mit Wärmedämmverbundsystem.

#### **4.2. Fenster und Fenstertüren Nutzungsoffene Einheiten**

Kunststoff-Alu-Fenster mit Dreischeiben-Isolierverglasung, Spaltlüftungsfunktion und Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschlag, teilweise Fixverglasung, U-Wert und Schalldämmmaß lt. Angaben Bauphysik.

Außen: Alu-Deckschale Farbe gem. architektonischem Konzept

Innen: Kunststoff weiß

Teilweise Ausführung als bodentiefe „französische“ Fenster mit vorgesetzter Absturzsicherung mit Flachstahl-Stabgeländer, pulverbeschichtet, Farbe gem. architektonischem Konzept.

#### **4.3. Sonnenschutz**

Sonnenschutzglas und innenliegender Sonnenschutz lt. Angaben Bauphysik.

#### **4.4. Dächer**

Flachdächer als Umkehrdächer lt. Angaben Bauphysik. Die für die Bewohner nicht zugänglichen Dächer werden extensiv begrünt.

## **5. AUSSTATTUNG NUTZUNGSOFFENE EINHEITEN**

Die konkrete Ausgestaltung der Einheit ist im Vergabeplan ersichtlich. Küchen, Geräte und sonstige Einrichtungsgegenstände werden nicht ausgestattet!

### **5.1. Eingangstüre zum Top („Wohnungseingangstüre“)**

Holztüren (Doppelfalz) in Stahl-Umfassungszarge, Durchgangslichte 90 x 200 cm

Schallschutz lt. Angaben Bauphysik, Brandschutz EI<sup>2</sup>30

Einbruchhemmende Ausführung gem. Ö-Norm B 5338, Widerstandsklasse RC3

Sicherheitsbeschlag in Edelstahl, mit 5-fach Verriegelung, außenseitig Knauf, innenseitig Drücker, inkl. Türschild und Spion

Farbe außen gem. architektonischem Konzept, innen weiß

### **5.2. Innentüren**

Holztüren einfach gefälzt in Stahl-Umfassungszargen, Durchgangslichte 80 x 200 cm, Türen und Zargen beidseitig weiß lackiert, Beschläge Edelstahl

WC: WC-Beschlag (Drehknopf)

WC u. Abstellraum: Türblatt gekürzt für Belüftung

### **5.3. Oberflächen Aufenthaltsräume (Büro), Kochbereich, Abstellraum, Vorraum, Gang**

Boden Laminatboden, schwimmend verlegt. In Einzelfällen Vorlegestufe zu Terrassen und Loggien (im Vergabeplan ersichtlich)

Wände gespachtelt und mit Innendispersion gemalt

Decke gespachtelt und mit Innendispersion gemalt

### **5.4. Oberflächen Sanitäreinheiten (WC, Vorraum WC mit Waschbecken)**

Boden Fliesen 20 x 20 cm

Wände Fliesen 20 x 20 cm als Fliesenschild im Spritzbereich (Rückwand bei Toilette und Waschbecken) bis zu einer Höhe von ca. 120cm, verbleibende Bereiche gespachtelt und mit Innendispersion gemalt

Decke gespachtelt und mit Innendispersion gemalt

## **6. FREIBEREICHE DER MIETEINHEIT (wenn im Vergabeplan dargestellt)**

Die konkrete Ausgestaltung der Einheit ist im Vergabeplan ersichtlich.

### **6.1. Balkone, Terrassen u. Loggien Bauteil 1C (ON24)**

Belag Estrichplatten im Splittbett

Absturzsicherung Flachstahl-Stabgeländer, pulverbeschichtet, gem. architektonischem Konzept. Bei Loggien in Einzelfällen Leichtbau-Systembrüstung mit Wärmedämmverbundsystem und Blechabdeckung und darüber angebrachtem Flachstahl-Stabgeländer.

Abtrennung Bei durchgehenden Balkonbändern bzw. zusammenhängenden Terrassen Abtrennung zur Nachbareinheit mit Balkontrennwand (Formrohrrahmen mit Plattenfüllung), Farbe gem. architektonischem Konzept

## **7. ELEKTROAUSSTATTUNG NUTZUNGSOFFENE EINHEITEN**

Die konkrete Ausgestaltung der Einheit ist im Vergabeplan ersichtlich. Die Anzahl der Lichtauslässe und Steckdosen kann in Einzelfällen aufgrund der Raumgeometrie abweichen.

### **7.1. Generell**

Wohnungsverteiler: Jeweils ein Elektro- und ein Medienverteiler in Unterputzausführung.

SAT-Anlage: Es wird eine Gemeinschaftssatellitenanlage (SAT-Anlage) errichtet. Die SAT-Anlage ist für den Empfang von Astra ausgerichtet, Receiver werden nicht beigestellt.

Internet: Eine Glasfaserleitung ist bis in den Medienverteiler verlegt. Mögliche Provider: A1 Telekom, Magenta, Wien Energie (Vertragsabschluss jeweils durch Nutzer).

Gegensprechanlage: Außensprechstelle mit Zehnertastatur (Code) im Nahbereich der Hauseingänge; Innensprechstelle hörerlos mit integrierter Klingel sowie elektrischem Türöffner für die Haupteingangstüre im EG.

Rauchwarnmelder: batteriebetriebene Rauchwarnmelder mit akustischer Warneinrichtung in Aufenthaltsräumen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

Elektrozählung: Stromzähler für jede Einheit im E-Technikraum (je Stiege) im Untergeschoss.

### **7.2. Vorraum (bei Eingang)**

1 Deckenauslass über Wechsel- oder Kreuzschaltung  
1 Steckdose  
1 Innensprechstelle der Gegensprechanlage  
1 Klingeltaster vor der Eingangstür

### **7.3. Aufenthaltsraum nutzungs-offene Einheiten**

Anzahl und Lage der Ausstattung in Abhängigkeit von Raumgröße gemäß Vergabeplan

- Deckenauslässe mit Aus- oder Wechselschaltung
- Steckdosen
- Leerdosen für Internet mit Dosendeckel und Leerverrohrung (zum Medienverteiler)

1 Antennensteckdose für SAT-Anlage  
1 Raumthermostat

#### **7.4. Kochbereich**

- 1 Wandauslass direkt (nicht geschaltet), Dose abgedeckelt
- 1 E-Herdanschlussdose, 5-polig
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Umluftdunstabzug
- 1 Doppelsteckdose für Arbeitsfläche

#### **7.5. WC**

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter

#### **7.6. Abstellraum (AR), Vorraum (bei WC)**

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter

#### **7.7. Loggia/Terrasse**

- 1 Feuchtraum-Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Wandleuchte mit Ausschalter im Aufenthaltsraum

### **8. AUSSTATTUNG HEIZUNG / KÜHLUNG / LÜFTUNG / SANITÄR NUTZUNGSOFFENE EINHEITEN**

Die konkrete Ausgestaltung der Einheit ist im Vergabeplan ersichtlich.

#### **8.1. Heizung**

Die Einheiten werden über eine Fußbodenheizung im Aufenthaltsraum beheizt. Jede Einheit verfügt über einen zentralen Raumthermostat.

#### **8.2. Warmwasser**

Zentrale Warmwasserbereitung mittels Fernwärme.

#### **8.3. Verbrauchserfassung**

Die Zählung von Heizung, Warm- und Kaltwasser erfolgt individuell mittels fernablesbarer Funkzähler.

Die Zähler für Warm- und Kaltwasser befinden sich in der Einheit, im Regelfall im WC (in Sonderfällen auch im Abstellraum, Vorraum oder Küchenbereich) und sind über Revisionstürchen im Schacht zugänglich. Die Zähler für Heizung befinden sich vor der Einheit in den Heizungsrisen am Gang und sind über Schachttüren zugänglich

Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Wien Energie und dem Mieter.

#### **8.4. Kühlung**

Die nutzungs-offenen Einheiten im 1.OG Bauteil 1C (ON24/1) sind mit einer Kühlung mittels Fan-Coils (Gebläse-Konvektoren) unter Nutzung von Fernkälte (Wien Energie) ausgestattet. Situierung

und Anzahl der Fan-Coils gemäß Vergabeplan. Die Kältelieferung erfolgt durch Wien-Energie. Maximale Kälteleistung 65 W/m<sup>2</sup> Nutzfläche der Aufenthaltsräume.

Die Bedienung der Fan-Coils erfolgt über eine Funk Fernsteuerung. Der Kondensatablauf wird mit Unterputz-Siphonen ausgeführt (im Regelfall sichtbar an Innenwänden. In Sonderfällen im Schacht – Zugänglichkeit über Revisionsöffnung) .

Das Wohnungssteuerungsventil und das Passstück für den Kältezähler sind im Regelfall in der abgehängten Decke im WC situiert (Gipskarton-Revisionsklappe).

Der Einbau des erforderlichen Kältezählers und die Inbetriebnahme erfolgen nach Abschluss eines Kältelieferungs-Einzelvertrages durch den Mieter mit Wien Energie. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Wien Energie und dem Mieter.

### 8.5. Lüftung:

Die WCs werden mechanisch mit 1 stufigen Einzelraumventilatoren über Dach entlüftet. Die Betätigung erfolgt über den Lichtschalter mit Nachlaufrelais.

Zuluft: Die Frischluft strömt über schallgedämmte Nachströmelemente in der Fassade nach.

### 8.6. Kochbereich

Rohinstallation für Küchenspüle (ohne Spüle) mit einem Anschluss für Kalt- und Warmwasser sowie Abwasser. An Stahlbetonwänden bzw. Stahlbetonwänden mit einer Gipskarton-Vorsatzschale wird die Kücheninstallation Aufputz geführt.

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

### 8.7. WC

Toilette	Hänge-WC weiß, Tiefspüler, Unterputz-Spülkasten mit Wasserspartaste, WC-Sitz und Deckel weiß
Waschtisch (tlw.)	Wenn im Vergabeplan dargestellt: Keramik weiß, ca. 60 x 46cm, mit Einhand- Waschtischarmatur und Siphon, verchromt.
Handwaschbecken (tlw.)	Wenn im Vergabeplan dargestellt: Handwaschbecken mit Kalt- u. Warmwasseranschluss, Keramik weiß, ca. 45 x 25cm, mit Einhand- Waschtischarmatur und Siphon, verchromt

### 8.8. Vorraum WC (mit Waschbecken)

Waschtisch (tlw.)	Wenn im Vergabeplan dargestellt: Keramik weiß, ca. 60 x 46cm, mit Einhand- Waschtischarmatur und Siphon, verchromt.
-------------------	---

## 8.9. Terrasse

Wenn im Vergabeplan dargestellt (Terrassen größer 15 m<sup>2</sup>):  
selbstentleerender frostsicherer Kaltwasserauslaufhahn (Kemper Frosti).

## 9. ALLGEMEINBEREICHE

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

### 9.1. Einbauten im jeweiligen Eingangsbereich:

Hausbrieffachanlage	Je Haupteingang eine innenliegende Brieffachanlage
Klingel	Je Haupteingang ein Klingelbedienfeld

### 9.2. Fahrradabstellräume

Es sind mehrere von allen Mietern nutzbare Fahrradräume vorhanden. Diese sind mit Anlehnbügeln, Hängebügeln und Doppelstockparkern ausgestattet.

### 9.3. Garage

Garagenstellplätze	133 Stellplätze
Boden	Stahlbeton flügelgeglättet und beschichtet
Wände	Stahlbeton roh; im Bereich der Eingänge teilweise gemalt Farbe gem. architektonischem Konzept; in Teilbereichen mineralische Wärmedämmung lt. Angaben Bauphysik
Decke	Stahlbeton roh; im Fahrbahnbereich weiß gemalt; in Teilbereichen mineralische Wärmedämmung lt. Angaben Bauphysik
Garagenrampe	Gussasphalt
Garagentor	2 elektrische Rollgittertore für Ein- und Ausfahrt

### 9.4. Aufzugsanlagen

Bauteil 1B ON37	1 Personenaufzug für 13 Personen oder ca. 1000 kg Nutzlast, barrierefrei gem. OIB, Kabinengröße ca. 1,10 x 2,10 m; Ausführung als Feuerwehraufzug
Bauteil 1B ON39	1 Personenaufzug für 8 Personen oder ca. 630 kg Nutzlast, barrierefrei gem. OIB, Kabinengröße ca. 1,10 x 1,40 m
Bauteil 1B ON41	1 Personenaufzug für 8 Personen oder ca. 630 kg Nutzlast, barrierefrei gem. OIB, Kabinengröße ca. 1,10 x 1,40 m  1 Personenaufzug für 13 Personen oder ca. 1000 kg Nutzlast, barrierefrei gem. OIB, Kabinengröße ca. 1,10 x 2,10 m

	1 Personenaufzug für 13 Personen oder ca. 1000 kg Nutzlast, barrierefrei gem. OIB, Kabinengröße ca. 1,10 x 2,10 m; Ausführung als Feuerwehraufzug
Bauteil 1C ON24/1	1 Personenaufzug für 8 Personen oder ca. 630 kg Nutzlast, barrierefrei gem. OIB, Kabinengröße ca. 1,10 x 1,40 m
Bauteil 1C ON24/2	1 Personenaufzug für 8 Personen oder ca. 630 kg Nutzlast, barrierefrei gem. OIB, Kabinengröße ca. 1,10 x 1,40 m
	1 Personenaufzug für 13 Personen oder ca. 1000 kg Nutzlast, barrierefrei gem. OIB, Kabinengröße ca. 1,10 x 2,10 m; Ausführung als Feuerwehraufzug

### **9.5. Schließanlage**

Zentrale Schließanlage, 5 Stück Schlüssel pro Einheit. Die Schlüssel sperren auch den der Einheit zugeordneten Briefkasten, die Hauseingangstür sowie alle Türen zu allgemein zugänglichen Räumen.

### **10. AUSSENANLAGEN**

Ausführung gemäß Freiraumplanung auf Basis der Vorgaben des übergeordneten Gestaltungskonzeptes für das Entwicklungsgebiet Nordbahnhof und in Abstimmung mit dem Qualitätssicherungsbeirat Nordbahnhof.

### **11. VERGABEPLÄNE:**

In den Vergabeplänen sind die Kühlgeräte, Handtuch-Heizkörper, Verteiler etc. symbolisch dargestellt und entsprechen nicht den tatsächlichen Abmessungen. Die Position der Elektro-Installationen kann von der Lage der eingezeichneten Symbole abweichen.

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

**Stand: 23.11.2023, Änderungen vorbehalten!**