

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Campo Breitenlee

Geförderte Mietbüroeinheiten

1220 Wien, Podhagskygasse 20 / Pfalzgasse 5-9



1. ALLGEMEINE DATEN

1.1. Standort: 1220 Wien
Podhagskygasse 20 / Pfalzgasse 5-9

1.2. Grundstücksgröße: 18.152 m²

1.3. Anzahl Einheiten am Bauplatz:

Bauteil C1 (Pfalzgasse 5 Stiege 1):

29 geförderte Miet- bzw. Eigentumswohnungen
in den Größen von rund 40 bis 85 m²

Bauteil C2 (Pfalzgasse 5 Stiege 2):

29 geförderte Miet- bzw. Eigentumswohnungen
in den Größen von rund 40 bis 92 m²

Bauteil C3 (Pfalzgasse 7 Stiege 1):

62 geförderte Miet- bzw. Eigentumswohnungen
in den Größen von rund 37 bis 101 m²

4 geförderte Miet- bzw. Eigentumsbüroeinheiten
in den Größen von rund 14 bis 17 m²

Bauteil C4 (Pfalzgasse 7 Stiege 2):

63 geförderte Miet- bzw. Eigentumswohnungen
in den Größen von rund 46 bis 115 m²

1 geförderte Miet- bzw. Eigentumsbüroeinheit
in den Größen von rund 47 m²

1 Arztpraxis im EG

Bauteil C5 (Pfalzgasse 9 Stiege 1):

49 geförderte Miet- bzw. Eigentumswohnungen
in den Größen von rund 45 bis 105 m²

10 geförderte Miet- bzw. Eigentumsbüroeinheiten
in den Größen von rund 13 bis 15 m²

Bauteil C6 (Pfalzgasse 9 Stiege 2):

45 geförderte Miet- bzw. Eigentumswohnungen
in den Größen von rund 37 bis 77 m²

11 geförderte Miet- bzw. Eigentumsbüroeinheiten
in den Größen von rund 21 bis 24 m²

Bauteil C7 (Podhagskygasse 20):

47 geförderte Miet- bzw. Eigentumswohnungen
in den Größen von rund 40 bis 99 m²

4 geförderte Miet- bzw. Eigentumsbüroeinheiten
in den Größen von rund 17 bis 19 m²

1 Kindergarten im EG

1.4. Bauherr:

Mietbüroeinheiten:

Österreichisches Volkswohnungswerk Gemeinnützige GmbH
Bruno-Marek-Allee 23
1020 Wien

Eigentumsbüroeinheiten:

Wiener Heim Wohnbau GesmbH
Donau-City-Straße 1
1220 Wien

1.5. Planung:

Generalplaner:

Dr. Ronald Mischek ZT GmbH
Donau-City-Straße 1 /3. OG
1220 Wien

Architektur:

synn architekten ZT-OG
Apollogasse 9/2,
1070 Wien

Treberspurg & Partner Architekten ZT GmbH
Penzinger Straße 58
1140 Wien

2. PROJEKTBE SCHREIBUNG

Baubeginn: Sommer 2022

Voraussichtliche Fertigstellung: 3. Quartal 2024

2.1. Stadtstruktur und Campo Breitenlee

Der Campo Breitenlee liegt mitten im Stadtteil Breitenlee im 22. Wiener Gemeindebezirk und füllt die Lücke zwischen Stadt und Land. Im Osten, Süden und Westen schließen Einfamilienhäuser und kleinteilige Wohnbebauung an die Liegenschaft an. Im Westen über der Hausfeldstraße wird in den nächsten Jahren das neue Stadtquartier Berresgasse errichtet.

Der Campo Breitenlee wird im Norden durch die Podhagskygasse begrenzt und im Süden durch die Pfalzgasse. Entlang der Podhagskygasse entstehen zeitgleich auf Bauplatz B Wohnbauten, deren Fertigstellung im Frühjahr 2024 geplant ist. Östlich vom Bauplatz B entsteht eine neue Parkfläche mit vielfältigem Angebot, deren Fertigstellung im Herbst 2024 geplant ist. Östlich von Bauplatz A und B sollen weitere Wohnbauten entstehen. Der geplante Baubeginn bzw. Fertigstellung ist noch unbekannt. Dazwischen soll von Nord nach Süd eine Straße verlaufen, deren Realisierungszeitpunkt ebenfalls unbekannt ist. Die Podhagskygasse selbst soll jedoch teilweise bis zum Sommer 2024 durch die Stadt Wien ausgebaut werden.

Der Widmung über drei Bauklassen folgend wurde eine Zonierung des Quartiers in drei Wohnatmosphären entwickelt: den „Stadthäusern“, den großen und den kleinen „Schmetterlingen“:

In den „Stadthäusern“, drei etwa gleichgroße Riegel im Osten und im Norden (Bauklasse 3) hat das gemeinschaftliche Angebot beinahe urbanen Charakter. Sie sind über einen sich aufweitenden Mittelgang erschlossen, In den Stadthäusern wird der „Knick“ an der Straßenseite des Quartiers als charakteristische Geometrie in eine freiräumliche Qualität übergeführt. Knicke in langen Fassaden verkürzen die Gebäude optisch und bilden spannende Zwischenräume mit Verengungen und Erweiterungen.

Der Abstufung der Gebäudehöhen entsprechend wurden zwei weitere Typologien entwickelt: der große (Bauklasse 2) und der kleine „Schmetterling“ (Bauklasse 1): Diese bestehen aus je zwei über Brücken bzw. Stiegenhäuser verbundene, zueinander versetzte „Flügel“, die in ihrem Zuschnitt ebenfalls den Hauptachsen des Gebietes folgen. Durch den Versatz der Flügel ergeben sich zahlreiche Eckwohnungen mit freiem Ausblick. In den großen Schmetterlingen verfügt jeweils ein Flügel über ein Stiegenhaus und einen Lift, der andere ist über die Brücke angebunden, die so auch ein Ort der Kommunikation und Begegnung wird.

Die „kleinen Schmetterlinge“ sind über das gemeinsame Stiegenhaus verbunden. Mit ihren 3-geschossigen Baukörpern bilden sie das Bindeglied zu den Einfamilienhäusern der Nachbarn.

Durch eine Verdichtung der einzelnen Bauteile an den Rändern wird ein großzügiger Freiraum und ein inneres Bezugssystem geschaffen, wodurch das Quartier zur Nachbarschaft hin geöffnet wird.

2.2. Struktur der Wohnhausanlage

Die Österreichische Volkswohnungswerk Gemeinnützige GesmbH errichtet am Campo Breitenlee gemeinsam mit den Projektpartner Wiener Heim insgesamt 324 geförderte Miet- bzw. Eigentumswohnungen und 30 geförderte Miet- bzw. Eigentumsbüroeinheiten. Die Aufteilung erfolgt im Verhältnis 75% (ÖVW – geförderte Miete) zu 25% (Wiener Heim – gefördertes Eigentum).

Die einzelnen Bauteile weisen unterschiedliche Gebäudehöhen auf. Die Bauteile C1 und C2 weisen jeweils drei oberirdische Geschoße auf. Die Bauteile C3, C4, C5, C6 und C7 gliedern sich in fünf oberirdische Geschoße.

Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Pfalzgasse über den Bauteil C3 (Pfalzgasse 7 – Stiege 1).

Im Bauteil C1 im EG sind das Foyer, eine Waschküche, ein Kinderwagenabstellraum, ein Fahrradraum und ein Elektrozählerraum situiert. Im Bauteil C2 im EG ist das Foyer, ein barrierefrei erschlossener Gemeinschaftsraum, eine Waschküche, ein Kinderwagenabstellraum, ein Fahrradraum und ein Elektrozählerraum situiert.

Im Bauteil C3 im EG sind das Foyer, Fahrradräume, zwei Kinderwagenabstellraum, der Müllraum und zwei Gästewohnungen situiert. Im 1. Obergeschoß befindet sich den Wohnverbänden exklusiv zugeordnete Gemeinschaftsräume bzw. Waschküchen.

Im Bauteil C4 im EG sind das Foyer, ein barrierefrei erschlossener Gemeinschaftsraum, eine Waschküche, Fahrradräume und ein Kinderwagenabstellraum situiert. Im 1. und 2. Obergeschoß befindet sich den Wohnverbänden exklusiv zugeordnete Gemeinschaftsräume bzw. eine Waschküche. Im 3. Obergeschoß befindet sich eine Gästewohnung.

Im Bauteil C5 im EG sind das Foyer, eine Waschküche und ein Fahrradraum situiert. Im 1. Obergeschoß befindet sich ein Kinderwagenabstellraum.

Im Bauteil C6 im EG sind das Foyer, ein barrierefrei erschlossener Gemeinschaftsraum (Kantine), eine Waschküche, ein Kinderwagenabstellraum und ein Fahrradraum situiert. Die Technikräume befinden sich im Untergeschoß.

Im Bauteil C7 im EG sind das Foyer, ein Fahrradraum, der Mobility Point und ein Müllraum situiert. Im 1. Obergeschoß befindet sich ein Kinderwagenabstellraum. Eine Waschküche ist im 2. Obergeschoß zu finden. Die Technikräume und Fahrradräume befinden sich im Untergeschoß.

2.3. Freiraumstruktur

Das Projekt bietet attraktive Freiräume mit unterschiedlicher Qualität im direkten Lebensumfeld. Der Freiraum zieht sich quer über den gesamten Bauplatz und bietet zahlreiche Spiel- und Aufenthaltszonen.

Herzstücke des Quartiers ist der Campo Breitenlee, welcher als Treffpunkt und angrenzend zu den Gemeinschaftsräumen als Hauptaufenthaltszone dienen soll. Als Kontrast dazu bietet der

der Besslerpark mit freien Wiesenbändern und einen Spielbereich eine Bewegungsmöglichkeit für Kleinkinder.

Ein von Nord nach Süd verlaufendes Urban-Gardening-Band inkl. Bäumen, Sitzgelegenheiten und Beeten schafft einen Treffpunkt zum Garteln, Essen und Verweilen.

Mehrere Kleinkinderspielplätze inkl. Sandspiel und sonstige großzügige Aufenthaltsbereiche runden den Freiraum ab.

2.4. Kurzbeschreibung der Wohnhausanlage

Das Projekt wird in Stahlbetonbauweise errichtet.

Im Nahbereich der einzelnen Bauteile befinden sich außenliegende Fahrradabstellplätze bzw. Fahrradabstellräume. Die Bauteile C3 – C7 sind unterkellert. Im Untergeschoß befinden sich die Tiefgarage, Einlagerungsräume, weitere Fahrradabstellräume, diverse Technikräume und eine Trafoanlage. Die barrierefreie Erschließung des Untergeschoßes erfolgt über die Aufzüge.

Die Müllräume befindet sich im Bauteil C3 und C7 und sind für sämtliche Bewohner des Quartiers über die Außenanlage zugänglich.

Tiefgarage:

Die im Projekt geplanten 210 PKW-Stellplätze sind gänzlich in der Tiefgarage untergebracht.

2.5. Ver- und Entsorgung, Anschlüsse, Einbauten

Die Kaltwasserversorgung erfolgt vom öffentlichen Wassernetz der Stadt Wien. Der Wassermesserraum befindet sich im Untergeschoss. Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal der Pfalzgasse eingeleitet.

Die Versorgung mit Heizenergie erfolgt mittels Sole-Wasser-Wärmepumpen mit Tiefensonden und Wasser-Wasser-Wärmepumpen über eine Brunnenanlage. Die Haustechnikzentralen befinden sich im Untergeschoß.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Wiener Netze. Im Untergeschoss wird eine Trafostation errichtet. Die Zähler für die einzelnen Einheiten sind in den E-Räumen situiert.

Auf den Dächern der Bauteile wird eine Photovoltaikanlage installiert.

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

3. KONSTRUKTION

Außenmauerwerk

Stahlbeton lt. Angaben Statik und Bauphysik

Tragende Innenwände

Stahlbeton, lt. Angaben Statik, teilweise mit Gipskarton-Vorsatzschalen, lt. Angaben Bauphysik

Nichttragende Zwischenwände	Gipskartonständerwände
Geschoßdecken	Stahlbeton
Abgehängte Decken (in Teilbereichen)	Gipskartonkonstruktion lt. Bauphysik

4. GEBÄUDEHÜLLE

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

4.1. Fassade

Stahlbetonwände mit Wärmedämmverbundsystem

4.2. Balkone/Loggien (wenn gem. Plan vorhanden)

Balkone und Loggien gemäß statischen und bauphysikalischen Angaben (Balkone als auskragende, thermisch getrennte Stahlbetonplatte)

Absturzsicherung: Flachstahlgeländer bzw. Lochblechgeländer

Plattenbelag: Estrichplatten

4.3. Fenster und Fenstertüren

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

Außen: Alu-Deckschale Farbe gem. architektonischem Konzept

Innen: weiß

4.4. Sonnenschutz

Herstellung gem. bauphysikalischen Erfordernis. Wo laut bauphysikalischer Berechnung kein Sonnenschutz notwendig ist, wird kein Sonnenschutz hergestellt. Wo laut bauphysikalischer Berechnung ein Sonnenschutz notwendig ist, kann dieser in Form eines innenliegenden oder außenliegenden zur Ausführung kommen. Falls ein außenliegender Sonnenschutz vorgesehen ist, wird dieser entweder über eine Kurbel oder mittels einer Funkfernbedienung bedient.

4.5. Dächer

Flachdächer als Umkehrdächer oder Warmdächer, extensiv begrünt bzw. - wenn nutzbar - gem. Freiraumplanung gestaltet.

5. AUSSTATTUNG BÜROEINHEITEN

Die konkrete Ausgestaltung der Einheit ist im Vergabeplan ersichtlich.

Küchen, Geräte und sonstige Einrichtungsgegenstände werden nicht ausgestattet!

5.1. Raumhöhe

Haupträume: EG: mind. 2,50 m bis zu 3,60 m (Bauteil C6), teilweise reduziert durch Leitungstrassen und Schachtverzüge bzw. abgehängte Decken
ab 1.OG: mind. 2,50 m, teilweise reduziert durch Leitungstrassen und Schachtverzüge bzw. abgehängte Decken

Nebenräume (WC) EG: bis zu 3,20 m (Bauteil C6),
ab 1.OG: 2,50 m, teilweise reduziert durch Leitungstrassen und Schachtverzüge bzw. abgehängte Decken

5.2. Büroeingangstüren

gefälzte Eingangstüre in Stahlzarge
in EI²30 oder EI²30-C Ausführung (gem. Brandschutzkonzept)
inkl. Türschild, Spion
einbruchsicher gem. Ö-Norm B 5338
Durchgangslichte 90x200 cm
Türblatt Röhrenspan mit Schichtstoffplatte beschichtet
Farbe außen gem. architektonischem Gestaltungskonzept, innen weiß
Beschlag: Sicherheitsbeschlag, außenseitig Knauf, innenseitig Drücker

5.3. Innentüren

Holztüren (Wabenkern) mit Stahlzargen
Durchgangslichte 80x200 cm
Türen und Zargen beidseitig weiß lackiert, Beschläge Edelstahl
WC: WC-Beschlag (Drehknopf)
WC: Türblatt gekürzt für Belüftung

5.4. Oberflächen Vorraum und Bürobereich

Boden	Laminatboden
Wände	Stahlbetonwände bzw. Gipskartonständerwände oder Gipskartonvorsatzschalen gespachtelt und mit Innendispersion gemalt
Decke	Stahlbetondecke bzw. Gipskartondecke (teilweise im Vorraum), gespachtelt und mit Innendispersion gemalt

5.5. Oberflächen WC

Boden	Fliesen 20 x 20cm
Wände	Rückwand bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m

verflies (20 x 20cm), restliche Wände: Fliesensockel, darüber gespachtelt und mit Innendispersion gemalt

Decke

Stahlbetondecke bzw. Gipskartondecke gespachtelt und mit Innendispersion gemalt

6. BÜROBEZOGENE FREIBEREICHE (wenn vorhanden)

Die konkrete Ausgestaltung der Einheit ist im Vergabeplan ersichtlich.

6.1. Balkone/Loggien/Terrassen/Garten

Belag	Estrichplatten
Geländer	Flachstahl-Stabgeländer bzw. Lochblechgeländer, pulverbeschichtet
Abtrennung	Zaun bzw. Trennwand gem. Plan

7. ELEKTROAUSSTATTUNG Büroeinheiten

Die konkrete Ausgestaltung der Einheit ist im Informationsplan ersichtlich.

7.1. Generell

Verteiler	Jeweils ein Elektro- und 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 beigelegt.
Internet	mehrere mögliche Provider, z.B. A1, Telekom/Magenta (Vertragsabschluss jeweils durch Nutzer)
Gegensprechanlage	Außensprechstelle im Nahbereich der Hauseingänge, Innensprechstelle
Rauchwarnmelder	batteriebetriebene Rauchwarnmelder mit akustischer Warneinrichtung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften

7.2. Vorraum

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle
- 1 Schukosteckdose
- 1 Innensprechstelle der Gegensprechanlage
- 1 Klingeltaster vor der Büroeingangstür
- 1 Anspeisung und Freilaufüberschleifer, wenn es das Brandschutzkonzept vorsieht

7.3. Bürobereich

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle
- 1 Doppelschukosteckdose
- 2 Leerdosen für Internet
- 1 Antennensteckdose ausgeführt SAT
- 1 Raumthermostat

7.4. Küche/Kochnische

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle
- 1 Wandauslass direkt schaltbar, Dose abgedeckelt
- 1 Schukosteckdose für Herdplatte
- 1 Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdose für Untertischspeicher
- 1 Doppelschukosteckdosen für Arbeitsfläche

7.5. WC

- 1 Wandauslass bzw. Deckenauslass mit Schaltstelle außerhalb bzw. gem. Projektplanung

7.6. Terrasse (wenn vorhanden)

- 1 Feuchtraum-Schukosteckdose mit Klappdeckel

8. Heizung, Lüftung, Temperierung, Sanitär

Die konkrete Ausgestaltung der Einheit ist im Vergabeplan ersichtlich.

8.1. Heizung, Temperierung und Warmwasser

Die Heizung und Warmwasserversorgung erfolgt mittels Sole-Wasser-Wärmepumpen mit Tiefensonden und Wasser-Wasser-Wärmepumpen über eine Brunnenanlage. Im Untergeschoss werden die Haustechnikzentralen errichtet.

Die Einheiten werden über Bauteilaktivierung im Winter beheizt bzw. im Sommer temperiert. Die Regelung erfolgt über eine Referenzraumregelung. Das Raumthermostat befindet sich im Bürobereich.

Die Umschaltung von Heizbetrieb auf Temperierung bzw. umgekehrt erfolgt automatisch in der Technikzentrale.

8.2. Lüftung

WC werden mechanisch mit Einzelraumventilatoren über Dach entlüftet.

- WC: über Lichtschalter mit Nachlaufrelais

Zuluft:

Die Frischluft strömt über schallgedämmte Nachströmelemente in der Fassade nach.

8.3. Küche, Kochnische

Rohinstallation für Küchenspüle (ohne Spüle) mit Anschlüssen für Kaltwasser sowie Abwasser. An Stahlbetonwänden bzw. Stahlbetonwänden mit einer Gipskarton-Vorsatzschale wird die vertikale Kücheninstallation Aufputz geführt.

Die Warmwasserversorgung ist mittels nachträglich installiertem Untertischspeicher möglich. Eine Schuko Steckdose für die Installation ist vorhanden. Eine Installation durch ein konzessioniertes Unternehmen wird empfohlen.

Teilweise erfolgt eine gesonderte Überlüftung der Ablaufleitungen mit Hilfe von Rohrbelüftern.

Es besteht keine Anschluss-Möglichkeit für Abluft-Dunstabzugshauben.

8.4. WC

Handwaschbecken

Keramik weiß, ca. 45 x 34cm inkl.

Kaltwasseranschluss

WC

Hänge-WC weiß, Tiefspüler, Unterputz-Spülkasten mit Wasserspartasten, WC-Sitz und Deckel weiß

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

Die Fahrradabstellräume befinden sich im Erdgeschoß und Untergeschoß

9.3. Gemeinschaftsraum (Bauteil C2, C4 und C6)

Ausstattung

Miniküche bzw. Küche
Barrierefreies WC

9.4. Waschküche

Ausstattung

Waschmaschine und Trockner

9.5. Gästewohnungen (Bauteil C3 und C4)

Ausstattung	Miniküche Möblierung Barrierefreies Bad und WC
--------------------	--

9.6. Garage

Garagenstellplätze	210 Stellplätze
Garagentor	Rollgittertor

9.7. Aufzugsanlagen

Je nach Bauteil:

Personenaufzug für 13 Personen oder ca. 1000 kg Nutzlast, barrierefrei gem. OIB, Kabinengröße ca. 1,10 x 2,10

Personenaufzug für 8 Personen oder ca. 650 kg Nutzlast, barrierefrei gem. OIB, Kabinengröße ca. 1,10 x 1,40m

9.8. Schließanlage

Zentrale Schließanlage, 5 Stück Schlüssel pro Büroeinheit.

Die Schlüssel sperren auch den Briefkasten sowie alle Türen zu allgemein zugänglichen Räumen.

10. AUSSENANLAGEN

Ausführung gem. Planung durch das Büro Carla Lo. Die Beleuchtung der Durchwegung und Freibereiche erfolgt mittels Mastleuchten.

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

Änderungen vorbehalten!