

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

CLUSTERWOHNUNGEN

QUARTIERSHAUS „AM STADTBALKON“

Dein Platz für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten

Emilie-Flöge-Weg 3, 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 PROJEKTBESCHREIBUNG

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. 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, einen Kleinkinderspielplatz, 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, weitere Gemeinschaftsräume sowie Mieter-Terrassen im obersten Geschoss beider Bauteile 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
Geschoßdecken:	Stahlbeton
Abgehängte Decken (in Teilbereichen)	Gipskartonkonstruktion
Dächer:	Flachdächer Bauteil 1 und 2, Stadtbalkon sowie Terrassen Bauteil 1: 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 Terrassen / Balkone / Loggien

Terrassen, Balkone und Loggien gemäß statischen und bauphysikalischen Angaben (teils als auskragende, thermisch getrennte Stahlbetonplatten)

Brüstungen/Geländer: teilweise aus Stahlbeton massiv, teilweise Leichtbau-Systembrüstungen mit Blechabdeckung; teilweise Flachstahlgeländer verzinkt

Plattenbelag: Betonplatten 60x30x5 cm

4.3 Fenster und Fenstertüren

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

Außen: Alu-Deckschale natur eloxiert

Innen: Holzoberfläche weiß lasiert

4.4 „Kastenfenster“ (v.a. in den Clusterzimmern)

Beide Flügel offenbar (ohne Mittelsteg) als mögliche Wohnungserweiterung in den Außenraum.

Holz-Fenster, Hauptflügel als Dreh-Kipp-Flügel, zweiter Flügel als Drehflügel

Oberfläche außen farblos, innen weiß lasiert

Rahmenkonstruktion des „Kastens“: Vollfertigteil Stahlbeton, Auskragung ca. 60 cm,

Belastbarkeit 200kg/m² bzw. 450kg gesamt, Absturzsicherung mittels vollflächigem

Edelstahlnetz an der Außenkante der Rahmenkonstruktion

4.5 Sonnenschutz (nur wo gemäß Bauphysik erforderlich)

Innenliegender Sonnenschutz	Lamellenjalousien (Farbe weiß) in Glaslichte montiert, manuelle Bedienung
--------------------------------	--

4.6 Cluster-Eingangstüren

Doppelfalztüren in Holz in Stahl-Umfassungszarge, Durchgangslichte 90 x 200 cm, einbruchhemmende Ausführung Widerstandsklasse RC2, Schallschutz $R_{w,P} \geq 42\text{dB}$, inkl. Türschild, Türspion und Türschwelle; Farbe außen gem. architektonischem Gestaltungskonzept, innen weiß

Sicherheitsbeschlag in Edelstahl, außen Knauf, innen Drücker

4.7 Schließanlage

Zentrale Schließanlage, die Schlüssel sperren auch den dem jeweiligen Clusterzimmer zugeordneten Einlagerungsraum, den Briefkasten sowie alle Türen zu allgemein zugänglichen Räumen.

5 Ausstattung Cluster-Einheiten

Die konkrete Ausgestaltung der Einheit ist im Vergabeplan ersichtlich.

Küchen, Geräte und sonstige Einrichtungsgegenstände werden nicht ausgestattet!

5.1 Clustereingangstür

Siehe 4.6

5.2 Innentüren

Eingangstüren zu Clusterzimmern: Holztüren in Stahl-Umfassungszarge, Durchgangslichte 80x200 cm, Türen und Zargen beidseitig weiß matt lackiert, Beschläge Edelstahl, versperrbar

Sonstige Türen: Holztüren in Stahl-Umfassungszarge, Durchgangslichte 80x200 cm (Regelmaß), Türen und Zargen beidseitig weiß matt lackiert, Beschläge Edelstahl

5.3 Oberflächen

Boden: Clusterzimmer, Aufenthaltsbereiche für gesamten Cluster: Parkett, Sortierung „Eiche vital“, 2-Schicht mit ca. 4,5 mm Nutzschrift; Bad/WC für gesamten Cluster und in Clusterzimmern, Wirtschaftsraum: Bodenfliesen 33x33 cm, Farbe: soft grey
Kochbereich in Wohnküche: Fliesen 20x20 cm, Farbe gemäß Festlegung Architektur

Wände: Aufenthaltsräume und Nebenräume: Wandoberflächen gespachtelt und gemalt mit Dispersionssilikatfarbe
Bad/WC für gesamten Cluster und in Clusterzimmern: Spritzbereiche raumhoch verfliest, Format 20x20 cm, Farbe weiß, verbleibende Wände gemalt mit Dispersionssilikatfarbe

Decken: Aufenthaltsräume und Nebenräume für gesamten Cluster: teilweise Betonoberfläche roh, teilweise gespachtelt und gemalt mit Dispersionssilikatfarbe, teilweise abgehängte Decken
Clusterzimmer: gespachtelt und gemalt mit Dispersionssilikatfarbe, teilweise abgehängte Decken

6 FREIBEREICHE

6.1 Balkon und kombinierte Loggien/Balkone

Belag:	Betonplatten 60x30x5 cm
Absturzsicherung:	Balkon: seitlich Ortbeton-Brüstungen, Oberfläche Beton schalungsrau, Kanten umlaufend mit Dreikantleisten abgeschalt; Vorderkante Flachstahlgeländer verzinkt Kombinierte Loggien/Balkone: Leichtbau-Systembrüstung mit Blechabdeckung

7 ELEKTROAUSSTATTUNG

7.1 Generell

Verteiler:	Jeweils ein zentraler Elektro- und Medienverteiler in Unterputzausführung im Allgemeinbereich, zusätzlich ein Unterverteiler (Elektro) je Clusterzimmer
Internet, Telefon:	A1 Glasfaseranschluss im Medienverteiler der Clustereinheiten, Leerverrohrung mit Vorspanndraht vom Medien-Verteiler zu Leerdosen in den einzelnen Clusterzimmern; Magenta Glasfaseranschluss zentral im Haus, von dort Koaxialkabel bis in die Unterputzdose im gemeinsamen Wohnbereich, sowie zu den Unterputzdosen in den einzelnen Clusterzimmern
Gegensprechanlage:	Außensprechstelle mit Zehnertastatur (Code) im Nahbereich der Hauseingänge, Innenstelle (Video) im Nahbereich der Cluster-Eingangstüre; Audio-Innenstelle im Eingangsbereich jedes Clusterzimmers
Rauchwarnmelder:	batteriebetriebene Rauchwarnmelder mit akustischer Warneinrichtung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften
Elektrozählung:	ein Stromzähler pro Cluster-Einheit im E-Zählerraum im UG

7.2 Gemeinsam nutzbare Cluster-Bereiche

7.2.1 Gang/Vorraum

Bis zu 7 Decken- oder Wandauslässe

7.2.2 Küche bzw. Küchenbereich der Wohnküche

1 Deckenauslass

1 Wandauslass direkt

4 Schukosteckdosen

5 Einfachsteckdosen für Anschluss Küchengeräte

1 Anschlussdose 5pol. für E-Herd

7.2.3 Wohnen/Wohnbereich

2-3 Deckenauslässe

Bis zu 8 Schukosteckdosen

1 IT-Leerdose

1 Anschlussdose Magenta

7.2.4 Bad/WC Allgemeinbereich

1 Deckenauslass

1 Wandauslass direkt (Waschbecken)

1 Einfachschukosteckdose (bei Waschbecken)

1 Lüfteranschluss über Schalter außen

1 Vorbereitung Heizstrahler (über Türe)

7.2.5 Wirtschaftsraum

1 Decken- oder Wandauslass

1 Einfachschukosteckdose

1 Einfachschukosteckdose für Waschmaschine

1 Einfachschukosteckdose für Trockner

7.2.6 Balkon und kombinierte Loggien/Balkone

1 Außenleuchte über Ausschaltung innen

1 Einfachschukosteckdose mit Klappdeckel

7.3 Clusterzimmer

7.3.1 Vorraum

1 Decken- oder Wandauslass

1 Einfachschukosteckdose

1 Audioinnenstelle für Gegensprechanlage

7.3.2 Wohnbereich

- 2-3 Decken- oder Wandauslässe
- 1 Dreifachschukosteckdose
- 1 Doppelschukosteckdose
- 1 IT-Leerdose
- 1 Magenta Anschlußdose
- 1 Raumthermostat

7.3.3 Küchenanschlüsse

- 1 Einfachschukosteckdose für Kochfeld/Herd (230 V)
- 1 Doppelschukosteckdose
- 1 Einfachschukosteckdose für Geschirrspüler
- 1 Einfachschukosteckdose für Kühlschrank

7.3.4 Bad/WC

- 1 Deckenauslass über Aus- oder Wechselschaltung
- 1 Wandauslass direkt (abgedeckelt)
- 1 Einfachschukosteckdose mit Klappdeckel
- 1 Vorbereitung für Heizstrahler (abgedeckelt)

8 AUSSTATTUNG HEIZUNG / LÜFTUNG / KÜHLUNG / SANITÄR

8.1 Heizung und Warmwasserbereitung

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

Gemeinsam nutzbare Bereiche jeder Clustereinheit: ein oder mehrere programmierbare Raumthermostate;
je Clusterzimmer ein analoger Raumregler

Zentrale Warmwasserbereitung mittels Fernwärme Wien

8.2 Lüftung

Bad/WC: Einzellüfter 2-stufig feuchtegesteuert (Grundlast, 2. Stufe über Hygrostat)

Wirtschaftsraum: Einzellüfter 2-stufig feuchtegesteuert (Grundlast, 2. Stufe über Hygrostat)

Zuluft: über oben im Fensterstock integrierte, schallgedämmte Nachströmöffnungen gemäß Anforderungen Bauphysik

8.3 Küche Allgemeinbereich

Rohinstallation für Küchenspüle (ohne Spüle) mit Anschlüssen für Kalt- und Warmwasser, an Stahlbetonwänden bzw. Stahlbetonwänden mit einer Gipskarton-Vorsatzschale wird die vertikale Kücheninstallation Aufputz geführt

Im Bereich der allgemeinen Cluster-Küchen können nur Umluft-Dunstabzüge verwendet werden!
Abluft-Dunstabzugshauben sind nicht möglich!

8.4 Bad/WC Allgemeinbereich

Heizung: Fußbodenheizung

Waschtisch Keramik weiß, ca. 66x55 cm

Badewanne Badewanne weiß emailliert, ca. 170x75x41 cm, mit Wannenarmatur und Brauseset (bestehend aus Schubstange, Brauseschlauch und Handbrause) verchromt

WC: Hänge-WC weiß, Tiefspüler, Unterputz-Spülkasten mit Drückerplatte in 2-Mengen-Spültechnik, WC-Sitz und Deckel weiß; Haltegriffe

8.5 Wirtschaftsraum

Heizung: Fußbodenheizung

Waschmaschinenanschluss, sowie Anschluss für Kondensattrockner (über den Waschmaschinenanschluss)

8.6 Loggia-Balkon-Kombination

Wasserentnahmestelle mittels frostsicherem Kemper-Auslaufventil

8.7 Bad/WC Clusterzimmer

Heizung: Fußbodenheizung

Waschtisch Keramik weiß, ca. 60x43 cm

Dusche bodenebene Dusche verflies mit Bodenablauf sowie Armatur und Brauseset (bestehend aus Schubstange, Brauseschlauch und Handbrause)

WC: Hänge-WC weiß, Tiefspüler, Unterputz-Spülkasten in 2-Mengen
Spültechnik, WC-Sitz und Deckel weiß

8.8 Küchenanschlüsse Clusterzimmer

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

Abluft-Dunstabzugshauben sind nicht möglich!

8.9 Verbrauchserfassung

Zählung von Heizung, Warm- und Kaltwasser mittels fernablesbarer Zähler, Situierung standardmäßig im Schacht, über Revisionstürchen zugänglich.

9 ALLGEMEINBEREICHE

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

9.1 Einbauten im jeweiligen Eingangsbereich

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

Klingel: Je Haupteingang ein Klingelbedienfeld mit Codeeingabe und Klingeltastern

Informationsbrett: Je Haupteingang ein Informationsbrett „Schwarzes Brett“

9.2 Aufzugsanlagen

Bauteil 1: Personenaufzug für 15 Personen oder 1.125 kg Nutzlast, barrierefrei gem. OIB, Kabinengröße ca. 1,2x2,1m

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

9.3 Einlagerungsräume

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

9.4 Fahrradraum

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

9.5 Gemeinschaftsräume

9.5.1 Bauteil 1, 1. OG: Gemeinschaftsraum mit Küchenausstattung

Ausstattung: Küchenzeile mit Geräten
 Barrierefreie WC-Einheit

9.5.2 Bauteil 1, 5. OG: Gemeinschaftsbereich mit Waschküche und Terrasse

Ausstattung: Waschmaschine und Trockner mit Wash-Complete-Bezahl-System
 Sauna mit Wash-Complete-Bezahl-System
 Barrierefreie WC-Einheit

10 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.

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!