

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNUNGEN

QUARTIERSHAUS „AM STADTBALKON“

Dein Platz für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten

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



© Janusch

Stand: 05. April 2023, Änderungen vorbehalten!

1. ALLGEMEINE DATEN

Standort	Bauteil 1: Emilie-Flöge-Weg 3, 1100 Wien Bauteil 2: Bloch-Bauer-Promenade 13, 1100 Wien
Anzahl Einheiten	33 Wohneinheiten in den Größen von ca. 31 bis 149 m² 3 Clustereinheiten mit je 6 - 7 Zimmern 10 Gewerbeeinheiten (Büros, Geschäfte, „Stadtwerkstatt“)
Bauherr	Österreichisches Volkswohnungswerk Gemeinnützige Ges.m.b.H. Bruno-Marek-Allee 23, 1020 Wien
Architektur BT 1	feld72 ZT GmbH, Josefstädter Straße 74, 1080 Wien
Architektur BT 2:	transparadiso ZT KG, Große Mohrengasse 34, 1020 Wien
Baubeginn	Frühling 2021
Fertigstellung:	2. Quartal 2023

2. PROJEKTDESCHEIBUNG

Das Quartiershaus liegt im neuen Sonnwendviertel Ost, in unmittelbarer Nähe zum Wiener Hauptbahnhof, zwischen Helmut-Zilk-Park und der südlichen Zulaufstrecke zum Hauptbahnhof, vis-a-vis dem Areal des Arsenal. Die zentrumsnahe Lage sowie die städtebauliche Qualität des Quartiers, in Verbindung mit einem innovativen Nutzungskonzept, machen dieses Projekt besonders attraktiv.

Das Quartiershaus bietet Raum für gemeinschaftliches Wohnen und kooperatives Arbeiten und ermöglicht so eine Balance zwischen Individualität und Gemeinschaft.

Wohnen und arbeiten – Zusammenleben in allen Lebensphasen

Das Quartiershaus besteht aus zwei Gebäudeteilen, Bauteil 1, Emilie-Flöge-Weg „Clusterhaus“ und Bauteil 2, Bloch-Bauer-Promenade „Wohngruppenhaus“, die durch eine gemeinsame, gewerblich genutzte „Stadtsockelzone“ und einen „Stadt balkon“ verbunden sind.

Neben den individuell genutzten Wohnungen, Büros und Werkstätten stehen den Nutzer*innen umfangreiche Gemeinschaftseinrichtungen und der „Stadt balkon“ als zentraler Außenraum, zur Verfügung.

Das Clusterhaus (Bauteil 1, Emilie-Flöge-Weg 3) beherbergt sowohl „Cluster“ als auch Wohnungen. Die drei Cluster bestehen aus je 6-7 Kleinstwohneinheiten, die in einem Wohnungsverband zusammengefasst sind. Jede dieser Kleinsteinheiten ist mit einem Bad, sowie Anschlüssen für eine Kleinküche ausgestattet. In jedem Cluster gibt es gemeinschaftlich nutzbare Wohnküchen und weitere Gemeinschaftsräume, sowie ein größeres, barrierefreies Gemeinschaftsbad und einen gemeinschaftlichen Freibereich.

Die Cluster richten sich vor allem an ein urbanes Publikum, das nicht in klassischen Kleinfamilienstrukturen leben möchte: Singles, Alleinerzieher*innen, Menschen in Veränderungs- und Umbruchssituationen oder an Senior*innen, die ihr Alter zu Hause, aber im Verband mit anderen verbringen wollen.

Das Wohngruppenhaus (Bauteil 2, Bloch-Bauer-Promenade 13) umfasst ca. 20 Wohnungen und wurde mit und für den Verein „Wohngruppe am Stadtbalkon“ geplant. Unterschiedliche, für die Wünsche und Anforderungen der zukünftigen Nutzer*innen entwickelten Wohnungstypen werden über eine kommunikationsfördernde Laubengang-Erschließung über vier Wohngeschosse verbunden.

Die Stadtsockelzone bis zum 1. OG richtet sich an Unternehmer*innen der urbanen (Kreativ-)wirtschaft, die nach Räumlichkeiten in einem kommunikativen und innovativen Arbeitsumfeld suchen. Die als „Werkstatt“ bezeichnete Einheit ist dank Raumhöhen von bis zu 4,4 m und großen Deckenspannweiten großzügig dimensioniert und vielseitig nutzbar, wobei großformatige Verglasungen Einblicke vom Innenhof gewähren. Die Büroflächen und Geschäftslokale sind flexibel teilbar und teilen gemeinsam genutzte Infrastrukturen (Gemeinschaftsraum und Freiflächen) mit der Hausgemeinschaft.

Der Stadtbalkon im ersten Obergeschoß verbindet die beiden Gebäudeteile und blickt über die Bloch-Bauer-Promenade. Über ihn sind die Nutzungen und Funktionen im Freiraum vernetzt. Er umfasst befestigte, möblierte Flächen, 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
Wohnungstrennwände	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 Terrassen (5. OG) und Laubengang Bauteil 2, Bloch-Bauer-Promenade: Warmdach, mit Plattenbelag, teilweise extensiv begrünt

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, Loggien und Balkone 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“ (teilweise im Bauteil 1, Emilie-Flöge-Weg)

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 (Ausstattung gemäß Bauphysik, nur wo erforderlich)

Außenliegender Sonnenschutz: Raffstores (Alu eloxiert) in seitlichen Führungsschienen, Unterputz-Jalousienkästen, manuell bedienbar
Bei Loggien Bauteil 2 teilweise Rollläden, manuell bedienbar

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

4.6. Wohnungseingangstüren (vom Stiegenhaus bzw. Laubengang)

Vom Stiegenhaus: Doppelfalztüren in Holz in Stahl-Umfassungszarge, Durchgangslichte 90 x 200 cm, einbruchhemmende Ausführung Widerstandsklasse RC3 mit mehrfach Verriegelung, 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

Vom Laubengang:-
teilweise

Doppelfalztüren in Holz mit witterungsbeständiger Beschichtung in Holzzarge, Durchgangslichte 90 x 200 cm, einbruchhemmende Ausführung Widerstandsklasse RC2 mit mehrfach Verriegelung, und Oberlichte, Schallschutz $R_{w,P} \geq 42\text{dB}$, inkl. Türschild, Türspion und Anschlagprofil
Farbe außen gem. architektonischem Gestaltungskonzept, innen weiß
Sicherheitsbeschlag in Edelstahl, außen Knauf, innen Drücker
Im Dachgeschoss Vordächer (Metallunterkonstruktion mit Glasauflage)

4.7. Schließanlage

Zentrale Schließanlage, 5 Wohnungsschlüssel pro Wohneinheit. Die Wohnungsschlüssel sperren auch den der Wohnung zugeordneten Einlagerungsraum, den Briefkasten sowie alle Türen zu allgemein zugänglichen Räumen.

5. AUSSTATTUNG WOHNEINHEITEN

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

5.1. Wohnungseingangstüren

Siehe 4.6

5.2. Innentüren

Holztüren mit Röhrenspankern einfach gefälzt in Stahl-Umfassungszarge, Durchgangslichte 80x200 cm, Türen und Zargen beidseitig weiß matt lackiert; Beschläge Edelstahl

Bei WC und Bad/WC: WC-Beschlag (Drehknopf)

Bei WC, Bad und Bad/WC: Türblatt gekürzt für Belüftung

5.3. Oberflächen Wohnküche, Schlafzimmer, Gang, Vorraum, Abstellraum, Schrankraum

Boden: Parkett, Sortierung „Eiche vital“, 2-Schicht mit ca. 4,5 mm Nutzschrift

Wände: gespachtelt und gemalt mit Dispersionssilikatfarbe

Decken: gespachtelt und gemalt mit Dispersionssilikatfarbe,
Lichte Raumhöhe Bauteil 1, Emilie-Flöge-Weg: mind. 2,5m
Bauteil 2, Bloch-Bauer-Promenade: ca. 2,65m (OG2-OG4), ca. 3,00m (5. OG)
Geringere Raumhöhe in Teilbereichen (abgehängte Decken bzw. Potterien)

5.4. Oberflächen Bad, Bad/WC

Boden:	Bodenfliesen 33x33 cm, Farbe: soft grey
Wände:	Im Spritzbereich raumhoch verflieset im Format 20x20 cm, Farbe: weiß, verbleibende Bereiche gemalt mit Dispersionssilikatfarbe in Nassabriebklasse 2
Decken:	Stahlbeton- oder abgehängte Decke, gespachtelt und gemalt mit Dispersionssilikatfarbe

5.5. Oberflächen WCs

Boden:	Bodenfliesen 33x33 cm, Farbe: soft grey
Wände:	gespachtelt und gemalt mit Dispersionssilikatfarbe
Decken:	gespachtelt und gemalt mit Dispersionssilikatfarbe

5.6. Innentreppe

(Nur Bauteil 2, Bloch-Bauer-Promenade, Top 6 und Top 7)

Stahlbetontreppen, Flachstahlgeländer (weiß lackiert) mit geländerseitigem Handlauf, Trittstufen holzbelegt in Eiche, Setzstufen weiß

6. WOHNUNGSBEZOGENE FREIBEREICHE

Die konkrete Ausgestaltung der Einheit ist im Vergabeplan ersichtlich.

6.1. Loggien und kombinierte Loggien/Balkone

Belag:	Betonplatten 60x30x5 cm
Absturzsicherung:	teilweise Stahlbeton massiv, teilweise Leichtbau-Systembrüstung mit Blechabdeckung

6.2. Balkone (nur Bauteil 1, Emilie-Flöge-Weg)

Belag:	Betonplatten 60x30x5 cm
Absturzsicherung:	seitlich Ortbeton-Brüstungen, Oberfläche Beton schalungsrau, Kanten umlaufend mit Dreikantleisten abgeschalt; Vorderkante Flachstahlgeländer verzinkt

6.3. Terrassen

Belag:	Betonplatten 60x30x5 cm bzw. im BT 2, 5. OG teilweise auch Bereiche mit extensiver Begrünung.
Absturzsicherung:	Bauteil 1, 4.OG: Stahlbeton massiv mit Blechabdeckung Bauteil 1 und 2, 5. OG: Flachstahlgeländer verzinkt
Abtrennung:	BT 1, 5. OG: Terrassenabtrennung als Formrohrrahmen mit Plattenfüllung BT 2, 5. OG: Betonblock (Höhe bis ca. 20 cm) für nachträgliche Anbringung von Abtrennungen zwischen den Einheiten vorhanden (nicht zum Rettungsweg)

7. ELEKTROAUSSTATTUNG WOHNUNGEN

Die konkrete Ausgestaltung der Einheit ist im Vergabeplan ersichtlich.

7.1. Generell

Wohnungsverteiler:	Jeweils ein zentraler Elektro- und Medienverteiler in Unterputzausführung
Internet, Telefon:	A1 Glasfaseranschluss im Medienverteiler der Nutzungseinheiten, Magenta Glasfaseranschluss zentral im Haus, von dort Koaxialkabel bis in die Unterputzdose im Wohnbereich Leerverrohrung mit Vorspanndraht vom Medien-Verteiler zu Leerdosen in den Aufenthaltsräumen
Gegensprechanlage:	Außensprechstelle mit Zehnertastatur (Code) im Nahbereich der Hauseingänge, Innenstelle
Rauchwarnmelder:	batteriebetriebene Rauchwarnmelder in Aufenthaltsräumen mit akustischer Warneinrichtung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften
Elektrozählung:	Stromzähler für jede Einheit im E-Zählerraum (je Bauteil) im UG

7.2. Vorraum

- 1-2 Deckenauslässe über Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
- 1 Einfachschukosteckdose
- 1 Audio-Gegensprechstelle mit Türöffner
- 1 Taster mit Glockensymbol/Türklingel (vor der Wohnungstür außen)

7.3. Wohnbereich

- 2 – 3 Deckenauslässe über Aus- oder Wechselschaltung (je Auslass)
- 1 – 3 Einfachsteckdosen (je nach Raumgröße)
- 1 – 3 Doppelsteckdosen (je nach Raumgröße)
- 1 Anschlussdose Magenta
- 1 IT-Leerdose
- 1 Raumthermostat

7.4. Kochbereich/Kochnische

- 1 Deckenauslass über Aus- oder Wechselschaltung
- 1 Wandauslass direkt schaltbar, Dose abgedeckelt
- 4 Schukosteckdosen
- 1 Einfachsteckdose für Geschirrspüler
- 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank
- 1 Einfachsteckdose für Umluftdunstabzugshaube
- 1 Anschlussdose 5polig für E-Herd

7.5. Zimmer

- 1 Deckenauslass über Aus- oder Wechselschaltung
- 2 Einfachschukosteckdosen
- 1 Doppelschukosteckdose
- 2 IT-Leerdosen

7.6. Bad bzw. Bad/WC

- 1 Deckenauslass über Ausschaltung
- 1 Wandauslass direkt schaltbar (bei Waschbecken), Dose abgedeckelt
- 1 Einfachschukosteckdose (bei Waschbecken)
- 1 Einfachschukosteckdose für Waschmaschine

7.7. WC

- 1 Decken- oder Wandauslass über Ausschaltung

7.8. Abstell-, Schrankräume

- 1 Decken- oder Wandauslass über Ausschaltung
- 1 Einfachschukosteckdose

7.9. Balkone, Terrassen, Loggien

- 1 Decken- oder Wandauslass inkl. Leuchte über Ausschaltung innen
- 1 Einfachschukosteckdose mit Klappdeckel

8. AUSSTATTUNG HEIZUNG / LÜFTUNG / KÜHLUNG / SANITÄR WOHNUNGEN

Die konkrete Ausgestaltung der Einheit ist im Vergabeplan ersichtlich.

8.1. Heizung und Warmwasser

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

Zentrale Warmwasserbereitung mittels Fernwärme

Je Wohnung ein zentraler, digitaler Raumthermostat

8.2. Möglichkeit zur Kühlung (nur im 5. OG)

In den Dachgeschoßwohnungen sind an den Schächten Anschlussmöglichkeiten an den Kühlkreislauf des Hauses (Kälteerzeugung mittels hauseigener Wärmepumpe) vorbereitet (maximale Kälteleistung 45 W/m² Nutzfläche).

Ausführung der notwendigen Verrohrung und Verkabelung, Einbau der Decken-Fan-Coils und Einbau der erforderlichen Kältezähler durch Fachfirmen in direkter Beauftragung und auf Kosten der MieterInnen.

8.3. Lüftung

Bad bzw. Bad/WC: Einzellüfter 2-stufig feuchtegesteuert (Grundlast, 2. Stufe über Hygrostat)
Bauteil 2: einzelne Badezimmer zusätzlich mit Fensteröffnung

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

Zuluft: über oben im Fensterstock integrierte, schallgedämmte
Nachströmöffnungen/Frischlufztustromelemente mit Schallkulissee

Bauteil 1, Emilie-Flöge-Weg: Nachströmöffnung(en) gemäß Bauphysik
Bauteil 2, Bloch-Bauer-Promenade: eine Nachströmöffnung je Wohnung

8.4. Küche/Kochnische

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

Es können nur Umluft-Dunstabzüge verwendet werden! Abluft-Dunstabzugshauben sind nicht möglich!

8.5. Bad, Bad/WC

Heizung: Fußbodenheizung; wo gemäß Heizlastberechnung erforderlich, zusätzlich Handtuchheizkörper aus Stahlblech lackiert mit elektrischer Heizpatrone

Waschtisch Keramik weiß, ca. 60x43cm

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

Badewanne (tlw.) Badewanne weiß emailliert, ca. 170x75x41cm, mit Wannensarmatur und Brauseset (bestehend aus Schubstange, Brauseschlauch und Handbrause) verchromt

Waschmaschinen-Anschluss (tlw.) Kaltwasseranschluss, teilweise über Eckventil des Waschtisches

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

8.6. Separates WC

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

In einzelnen Einheiten Handwaschbecken weiß, mit Kalt- und Warmwasseranschluss

8.7. Loggia, Terrasse

Wasserentnahmestelle auf Terrassen, Loggien > 5m² und Loggien-Balkon-Kombinationen mittels frostsicherer Auslaufarmatur (Kemper Frosti)

8.8. Verbrauchserfassung

Zählung von Heizung, Kälte (wo vorhanden), 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

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. 1,2m x 2,1m

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

9.3. Einlagerungsräume

Ausstattung: System-Kellertrennwände in Holz mit Systemhöhe ca. 2,20m, Systemtüre in Holz mit Vorhängeschloss (mit Wohnungsschlüssel sperrbar)

9.4. Fahrradraum

Im UG befindet sich ein von allen MieterInnen nutzbarer Fahrradraum. Dieser ist mit Anlehnbügeln 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

9.5.3. Bauteil 2, 2. OG: Gemeinschaftsraum

Ausstattung: Keine

9.5.4. Bauteil 2, 5. OG: Gemeinschaftsbereich mit Küche, Waschküche und Terrasse

Ausstattung: Waschmaschine und Trockner mit Wash-Complete-Bezahl-System
Küchenzeile mit Geräten

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!