

1220 Wien, Kapellenweg 35

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Details wie Umgebung, Farben, Begrünung, etc. sind symbolhaft dargestellt – Änderungen dieser Details und sonstige Änderungen behält sich der Bauherr vor.

Im Kapellenhof werden insgesamt rund 451 geförderte Mietwohnungen und 2 Lokale bis zum Herbst 2019 errichtet.

Anlage

Der Kapellenhof liegt in Wien Donaustadt auf dem Gebiet des ehemaligen Schwesternheims des Krankenhauses SMZ Ost. Durch die Blockrandbebauung der Wohnhausanlage und den großen grünen Innenhof knüpft der Kapellenhof an bewährte Qualitäten des traditionellen Wiener Gemeindebaus an. Im Norden und Westen schließt der Wohnbau direkt an das SMZ Ost an, im Süden grenzen Einfamilienhäuser und Kleingartensiedlungen, sowie im Osten weitere Wohnhausanlagen an. Südlich des Kapellenhofes befindet sich auch das Naherholungsgebiet Mühlwasser.

Das Gebiet rund um den Kapellenhof – Stadlau wie auch Aspern – umfasst ein dichtes Netz an sozialen Angeboten und Betätigungsmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen, das auch für die zukünftigen BewohnerInnen interessant ist. Zahlreiche Chill-, Bolz- und Skateplätze für Jugendliche, freizeitpädagogische Parkbetreuung, eine Generationenplattform und ein Gemeinwesenzentrum sowie mehrere ganzjährige SeniorInnenentreffs sind unter anderem Teil dieses Angebots. Zusätzlich greift das Team der Lokalen Agenda 22 die Interessen der BewohnerInnen des Stadtteils aktiv auf und unterstützt diese bei der Umsetzung von eigenen Ideen und Initiativen.

Erschließung

Der Kapellenhof wird durch die U-Bahnlinie U2 mit der Station Donauspital sowie durch die Buslinien 92A in der Wulzendorfstraße und die Buslinie 95A mit den Stationen Wulzendorfstraße/Kapellenweg erschlossen.

Nahversorgung und Infrastruktur

Nahversorgung und Supermärkte sowie Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich entlang der Langobardenstraße.

Detailänderungen vorbehalten!

Stand: **23.04.2019**

A. Allgemeine Beschreibung

Für den Bau und die Ausstattung gelten grundsätzlich alle Gesetze, Verordnungen und Bestimmungen, insbesondere der Wohnbauförderung des Landes Wien sowie der Bauordnung für Wien inklusive aller Novellierungen in der gültigen Fassung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen dass die ÖVE / ÖNORM E 8015 Elektrische Anlagen in Wohngebäuden nicht zur Anwendung kommt. In Abweichung gilt die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannte Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart.

Des Weiteren kommt die ÖNORM B 5019 Hygienerrelevante Planung, Ausführung, Betrieb, Überwachung und Sanierung von zentralen Trinkwasser-Erwärmungsanlagen in Bezug auf die maximal zulässigen Rohrlängen für Warmwasser nicht zur Anwendung. Anstatt dessen wird die DVGW-Richtlinie 551 vereinbart.

1.	Bautechnik / Architektur
1.1.	Allgemein
	Das Gebäude wird in Niedrigenergiehaus-Standard errichtet. Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über Wärme-, Schall- und Brandschutz.
1.2.	Fundierung und Abdichtung
	Das Gebäude wird normgerecht gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet. Die Stahlbetonfundamentplatte wird in Dichtbeton ausgeführt.
1.3.	Außenwände
	Die Außenwände werden als Stahlbetonwände mit Wärmedämmverbundsystem nach bauphysikalischen Anforderungen ausgeführt.
1.4.	Innenwände
Gang- und Stiegenhauswände	Gang- und Stiegenhauswände werden als Stahlbetonwände mit einseitiger Gipskartonvorsatzschale wenn notwendig, gespachtelt und gemalt hergestellt.
1.5.	Decken
Geschoßdecken	Es werden Stahlbetonmassivdecken hergestellt, die an der Untersicht gespachtelt und gemalt werden. Die Fußbodenkonstruktion besteht aus schwimmendem Estrich und Trittschalldämmung.
1.6.	Dächer
Nicht begehbare Dachflächen	Nicht begehbare Dachflächen werden als wärmedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und extensiver Begrünung ausgeführt.
Dachausstieg	Sichere Zugängigkeit der Dachflächen und der technischen Anlagen über Ausstiege und Leitern.
2.	Gebäudetechnik
2.1.	Elektrotechnik
Stromversorgung	Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromnetz der WIENER NETZE. Die Ausführung der Starkstrominstallationen erfolgt entsprechend den letztgültigen Vorschriften und den Detailangaben von WIENER NETZE.
Stromzählung	Die den jeweiligen Wohnungen zugeordneten Zählereinrichtungen sowie die Vorzählersicherungen befinden sich im Elektro-Zählerraum im Keller.
Sicherheitsbeleuchtung	Die Sicherheitsbeleuchtung erfolgt gem. behördlicher Vorschreibung.
Leuchtmittel	Ausstattung der Leuchtkörper in den Allgemeinbereichen soweit zweckmäßig mit Energie sparenden Leuchtmittel.
Medienanschlüsse	Die Medienanschlüsse erfolgen durch SAT-Anlage, UPC Telekabel und A1 Telekom.

2.2.	Aufzug
	Pro Hauptstiegenhaus sind zwei Aufzüge für jeweils 8 Personen und 630kg als triebwerksraumloser Seilzug in behindertengerechter Ausführung mit Spiegel, Haltestangen und Stockwerksanzeige in der Kabine vorgesehen. Der Aufzug ist mit automatischen Teleskopschiebetüren ausgestattet.
2.3.	Heizung
Wärmeversorgung	Die Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärme der WIEN ENERGIE.
Wärmemengenzählung	Die Einzelabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils außerhalb der Einheit. Die Wärmemengenzähler werden nicht durch den Bauträger errichtet, sondern die Bereitstellung erfolgt mittels Miete im Zuge der Verrechnung vom Wärmelieferungsunternehmen und bleiben während der Vertragsdauer im Eigentum der Wien Energie.
Ausstattung Umformerstation/Übergabestation	Entsprechend den Vorschriften der WIEN ENERGIE.
2.4.	Lüftung
Ausführung	Entlüftung aller Bäder mittels Einzelventilatoren. Die Grundentlüftung im Bad erfolgt im Dauerbetrieb. Die Schaltung der zusätzlichen Bedarfslüftung im Bad erfolgt mittels Ein/ Ausschalter und Hygrostatsteuerung. Entlüftung aller WC's mittels Einzelventilatoren. Die Schaltung erfolgt mittels Lichtschalter mit Nachlaufrelais. Die Luftnachströmung erfolgt über einen in der Außenwand eingebauten Schalldämmlüfter (i.d.R. im Wohnraum).
2.5.	Sanitär
Wasserversorgung	Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz vom Wasserwerk MA 31 - Wiener Wasser.
Abwasserentsorgung	Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz von Wien Kanal eingeleitet. Die Regenwasserentsorgung erfolgt über Sickeranlagen am Grundstück gemäß Versickerungsprojekt.
Kalt- und Warmwasserversorgung	Die Kalt- und Warmwasserabsperrungen und Zählereinrichtungen jeder Nutzungseinheit befinden sich jeweils im Installationsschacht.
Warmwasserbereitung	Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt durch Fernwärme der WIEN ENERGIE.
Zählerbereitstellung	Die Warmwasserabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht. Die Warm- und Kaltwasserzähler werden nicht durch den Bauträger errichtet, sondern die Bereitstellung erfolgt mittels Miete im Zuge der Verrechnung vom Wärmelieferungsunternehmen und bleiben während der Vertragsdauer im Eigentum der Wien Energie.
2.6.	Erdung und Blitzschutz
	Das Objekt wird mit einer Blitzschutz- und Erdungsanlage gem. den letztgültigen Vorschriften ausgerüstet.
2.7.	Brandschutz
Erste Löschhilfe	Handfeuerlöscher in entsprechender Anzahl und Qualifikation gem. behördlichen Auflagen und Vorschriften.
Erweiterte Löschhilfe	Löschleitungen entsprechend behördlichen Auflagen.
Drückbelüftungsanlage	Mechanisch gesteuerte Druckbelüftungsanlage in den Hauptstiegenhäusern mit Zuluftventilator und Abströmung am Dach entsprechend behördlichen Auflagen.
3.	Allgemeinbereiche
3.1.	Hauseingänge
Eingangportal	Metall- Glaskonstruktion mit Zylinderschloss (Zentralsperre).
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel, innen integrierte Schmutzfangmatte.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.

Elektroinstallationen	Die Beleuchtung der Hauseingänge erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter geschaltet. Beim Eingang befindet sich eine Gegensprechanlage mit Klingeltableau und elektrischem Türöffner.
Ausstattung	Pro Stiege: Briefkastenanlage für alle Wohneinheiten 1 versperrbare Anschlagtafel
3.2.	Stiegenhäuser und geschlossene Gänge
Böden, Stiegenläufe und Podeste (KG bis DG)	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Geländer	Ausführung der Geländer als Stahlkonstruktion mit Stabausfachung, lackiert.
Türen	Zum Keller: Brandschutztüren beschichtet. In den Gängen: Brandschutz- und Rauchabschnittstüren lt. behördlicher Erfordernis.
Lüftung	Natürliche Be- und Entlüftung über Gänge, ansonsten geschlossen (Druckbelüftung lt. Behörden Vorgaben)
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung der Stiegenhäuser und Gänge wird über zonenweise Bewegungsmelder (mit integriertem Dämmerungsschalter) geschaltet. Die Fluchtwegbeleuchtung wird nach Erfordernis und behördlichen Vorschriften ausgeführt. Vor jeder Wohnung ist eine Türklingel mit Taster situiert.
3.3.	Kinderwagenabstellraum pro Stiege (4 x à ca. 55m²)
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Türen	Brandschutztüren mit Oberkopfschließer und Zylinderschloss (Zentralsperre); Beschläge in Leichtmetall, einseitige Drückergarnitur, außen mit Knauf.
Lüftung	Natürliche Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet.
Ausstattung	6 Ladeanschlussmöglichkeiten für Elektro-Fahrräder aufgeteilt auf alle 4 Stiegen.
3.4.	Fahrradabstellräume
	Die Fahrradabstellräume befinden sich in der Garage. Oberflächen und Installationen wie in der Garage.
Wände	Trennwände zur Garage als Stahlbetonbrüstung mit aufgesetzter Metallkonstruktion.
Ausstattung	Fahrradständer verzinkt, hängend und stehend nach Erfordernis.
3.5.	Allg. Gemeinschaftsraum mit Werkstatt (ca. 110m² + ca. 32m²) und Gemeinschaftsräume pro Stiege (4 x à ca. 35m²)
Böden-Gemeinschaftsräume	Linoleum-Boden mit Sockelleiste.
Boden-Werkstatt	Feinsteinzeug mit Sockelleiste
Wände	Gespachtelt und gemalt.
Glasfassade	Wärmedämmte Pfosten-Riegel-Konstruktion.
Decken	Gespachtelt und gemalt.
Türen	Zum Stiegenhaus: Brandschutztüre mit Zylinderschloss (Zentralsperre). Innen: Standardtüren wie in Wohnungen.
Lüftung	Im WC Abluft mechanisch, mittels Lichtschalter und Nachlaufrelais geregelt,
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet.
Anschlüsse	Sanitär- und Elektroanschlüsse für Kleinküche gerichtet.

Ausstattung im Allg. Gemeinschaftsraum (Stiege 1)	Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte und Nischenrückwand; inklusive 2-Plattenkochfeld, Dunstabzug (Umluft), Spüle mit Tropfasse und Armatur, Unterbauleuchte
3.5.1	Behinderten-WC
	Ausführung und Ausstattung des Behinderten-WC gemäß den gesetzlichen Vorschriften und Normen.
Boden	Feinsteinzeug
Wände	Keramische Fliesen bis ca. Zargenoberkante hoch; darüber gespachtelt und gemalt.
Decke	Gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich, weiß.
Tür	Türblatt beschichtet mit WC-Beschlag aus Leichtmetall
Lüftung	Schaltung der Bedarfslüftung mittels Lichtschalter mit Nachlaufrelais, Frischluftnachströmung Türspalt.
Sanitär	Waschtisch, unterfahrbar und behindertengerecht, Hänge-WC behindertengerechte Ausführung entsprechend ÖNORM B 1600 und B 1601,
Elektroinstallationen	Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis Notrufklingel mit Zugschnur und Signalleuchte außerhalb WC.
3.5.2	1 Waschküche pro Stiege (gesamt ca. 30m²)
Böden	Feinsteinzeug, Bodenablauf mit Geruchsverschluss.
Wände	Keramische Fliesen raumhoch.
Decken	Gespachtelt und gemalt.
Türen	Holzürblatt mit Zylinderschloss (Zentralsperre)
Lüftung	Mechanische Entlüftung über Dach, mit Zeitschaltung und hygrostatisch gesteuert; Zuluft strömt statisch nach.
Sanitär	Wasser- und Ablaufanschlüsse für die Geräte. 1 Niro-Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasser-Anschluss und Abfluss.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Flächenschalter geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation. 1 Feuchtraumsteckdose
Ausstattung	Gewerbliche Waschmaschinen 6kg Fassungsvermögen und Trockengeräte. Die Bezahlung jedes Wasch- bzw. Trockenvorganges erfolgt über elektrisches Abrechnungssystem.
3.6.	Müllraum (2 x à ca. 150m²)
Böden	Gussasphalt, Bodenablauf mit Geruchsverschluss.
Wände	Stahlbeton mit Wärmedämmplatten lt. Bauphysik, ungedämmte Stahlbetonwände abwaschbar gestrichen; Kantenschutzwinkel in Metall; Scheuerpfosten aus Holz.
Decken	Wärmedämmplatten lt. Bauphysik nach Erfordernis
Türen	Stahlürblatt mit Oberkopftürschließer, Zylinderschloss (Zentralsperre) und Zylinder für Müllentsorgungsunternehmen.
Lüftung	Mechanische Entlüftung über Dach, mit Zeitschaltung; statische Frischluftnachströmung.
Sanitär	Kaltwasseranschluss.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
3.7.	Schleusen zur Garage
Böden	Feinsteinzeug mit Sockel.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt.
Türen	Brandschutztüren (nicht sperrbar)
Lüftung	Be- und Entlüftung entsprechend den Vorschriften.

Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
3.8.	Fluchttiegen aus Garage
Böden	Asphaltbeton
Wände und Decken	Außenwände entsprechend statischen und bauphysikalischen Anforderungen.
Stiegenläufe	Stahlstiegenkonstruktion, verzinkt
Türen	Brandschutztüren mit Oberkopfschließer und Zylinderschloss (Zentralsperre), Beschläge in Leichtmetall, bei Zugang mit einseitiger Drückergarnitur mit Panikfunktion in Fluchtrichtung, außen mit Knauf.
Elektroinstallationen	Die elektrische Beleuchtung erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
3.9.	Garage
Zufahrt, Tore und Türen	Die Ein- und Ausfahrt der Garage ist durch ein elektrisch betriebenes Tor gesichert; das Öffnen erfolgt beim Einfahren in die Garage mittels Schlüsselschalter bzw. Fernbedienung (Handsender gegen Kaution erhältlich); bei der Ausfahrt wird das Tor mit Seilzug und Induktionsschleife geöffnet.
Be- und Entlüftung	Statische Garagenlüftung sowie Brandrauchentlüftung und Schleusenlüftung entsprechend OIB-Richtlinien. Zuluft und Abluft der Garagenlüftung statisch mittels natürlicher Durchströmung über brandbeständige Schächte. Natürliche Brandrauchentlüftung gemäß behördlichen Vorschriften.
Böden	Asphaltbeton bzw. den Vorschriften des Garagengesetzes entsprechend
Rampen	Bodenbelag Gussasphalt; Steigung gem. den behördlichen Vorschriften.
Bodenmarkierungen	Die Kennzeichnung der Stellplätze und die Markierung der richtungsgebundenen Anordnung der Kraftfahrzeuge und des gemeinsamen Bereichs zum Ein- und Aussteigen zwischen den Stellplätzen erfolgt mit dauerhaften Markierungsfarben am Boden samt Nummerierung.
Wände und Decken	Wandflächen im Bereich von Schleusentüren, Fluchttüren und Ausgängen werden gemalt. Die Decken zu beheizten Räumen werden mit entsprechenden Wärmedämmplatten lt. Bauphysik ausgeführt.
Brandschutz	Die Anzahl und Art der Feuerlöscher werden entsprechend den Behördenvorschriften vorgesehen. Die Ausstattung mit Brandschutztoren und -türen erfolgt entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Behördenauflagen.
Elektroinstallationen	Im Bereich der Garage wird die Elektroinstallation als Feuchtraum-Aufputzinstallation ausgeführt. Die Schaltung der elektrischen Beleuchtung erfolgt zonenweise über Bewegungsmelder; Grundbeleuchtung als Dauerlicht.
KFZ-Ladestationen	Für Elektrofahrzeuge werden 6 Ladestationen gem. den gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Auflagen auf zugeordneten KFZ-Stellplätzen in der Tiefgarage ausgeführt. Die Verrechnung der Kosten (Stromzähler und Verbrauch) der mit E-Ladestationen ausgestatteten KFZ-Stellplätze erfolgt direkt zwischen Nutzer mit dem Netzbereitsteller und dem Stromlieferant (Einzelvertrag).
Fluchtwegbeleuchtung	Ausführung gemäß den behördlichen Auflagen mit entsprechender Beschilderung im gesamten Garagenbereich.
Entwässerung	Offene Entwässerungsrinnen/-mulden im Fahrbereich als Verdunstungsrinnen mit dazwischen liegenden Pumpensumpf mit Gitterrostabdeckung in dichter Ausführung; Rigole im Einfahrtsbereich der Garagenrampe.
3.10.	Haustechnik-Wasserübernahmerraum (ca. 26m²) 1 x Umformerraum (ca. 63m²) 1 x Trinkwassererwärmungsanlage (ca. 26m²) 4 x Haustechnik-Elektroverteilteraum (gesamt ca. 72m²) Traforaum (ca. 67m²) Niederspannungsraum (ca. 22m²)
	Die Räume der Versorgungsunternehmen für Wasser, Fernwärme und Strom werden lt. technischen Vorgaben ausgestaltet.

4.	Außenanlagen
Deckenaufbau über Garage	Die Garagendecke zum Außenraum wird als Stahlbetondecke lt. Vorgaben der Statik im Gefälle oder mit Gefällebeton samt Feuchtigkeitsabdichtung, Wärmedämmung und Schutzmatte hergestellt.
Fußwege und Plätze	Ortbetonbelag mit entsprechendem Gefälle;
Außenstiegen	Stahlbeton
Begrünte Flächen	Grünflächen werden humusiert und mit Rasen, Hecken, Sträucher und Bodendeckern sowie Bäumen lt. Außenanlagenplanung begrünt.
Grünflächenbewässerung	Die Grünflächen der allgemeinen Außenanlagen werden mittels Unterflurentnahmestellen oder vollautomatischer Bewässerungsanlage (in Teilbereichen) bewässert.
Entwässerung	Die allgemeinen Fußwege und Plätze werden mittels Rigolen und Bodenabläufen entwässert. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht.
Kleinkinderspielplatz / Kinderspielplatz	Ausstattung mit Sandspielplatz, Spielgeräten und Bänken; im Spielbereich mit Fallschutzmatte.
Beleuchtung	Die Beleuchtung der Außenanlagen inklusive der Gehwege erfolgt mit den entsprechenden Beleuchtungsstärken je nach Erfordernis mittels Mast- und Pollerleuchten. Die Schaltung erfolgt zentral über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.
Einfriedungen	Tlw. Stützmauern aus Stahlbeton und Pflanzpuffer aus Gräsern und Stauden.
5.	Sonstiges
Sperranlage	Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit dem Schlüssel neben der Wohnung, dem Postkasten und dem Kellerabteil auch den Zugang zur Wohnhausanlage und den Hauseingang, die Waschküche, den Fahrradabstellraum (Zugang über Tiefgarage), den Kinderwagenraum, den Gemeinschaftsraum, den Elektrozählerraum und den Müllraum sperren kann. Jeder Stellplatznutzer der Garage kann zusätzlich mit einem eigenen Schlüssel der Zentralsperranlage die Garagenzugänge sperren.
Beschriftung	Es ist die Beschriftung nach Vorschriften und behördlichen Auflagen vorgesehen. Es werden alle Allgemeinräume, Zugänge und Stiegenhäuser beschriftet.

B. Wohnungsbeschreibung

6.	Bautechnik / Architektur
6.1.	Fenster und Fenstertüren
Ausführung	Die Fenster und Fenstertüren werden als Kunststofffenster mit Alu-Deckschale und 2- bzw. 3-Scheiben-Isolierverglasung gem. bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt. Pro Aufenthaltsraum wird mindestens ein Fenster mit einem Dreh-Kippflügel mit Einhandbeschlag ausgestattet; ansonsten Drehflügel oder Fixverglasung. Außenfensterbänke aus Aluminium; Innenfensterbänke aus Fenorm Helodur. Die Fenstertüren werden wo notwendig mit einer Metallkonstruktion als Absturzsicherung versehen. Ausführung der Beschläge in „Grundsicherheit A“ und im EG zusätzlich Beschläge für Fenster und Fenstertüren versperbar,
6.2.	Sonnenschutz
Sonnenschutz innen	Die Ausstattung mit Innenjalousien erfolgt nur dort, wo dies lt. Bauphysik vorgesehen ist ansonsten ist der innenliegende Sonnenschutz als Sonderwunsch vom Mieter nachrüstbar. Ansonsten ist die Ausstattung dem Wohnungsnutzer vorbehalten.
6.3.	Innenwände
Trennwände tragend	Stahlbeton, einseitig Gipskartonvorsatzschale lt. bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt.
Trennwände nichttragend	Gipskarton-Ständerwände laut bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt.
Scheidewände tragend	Stahlbeton, gespachtelt und gemalt.
Scheidewände nichttragend	Gipskarton-Ständerwände, einfach beplankt bzw. lt. den gesetzlichen Bestimmungen und bauphysikalischen Anforderungen, gespachtelt und gemalt.
Schachtwände	Schachtwände mit Gipskartonbeplankung nach bauphysikalischen und brandschutztechnischen Bestimmungen.
6.4.	Türen
Türhöhen	Bei der Ermittlung der Durchgangslichte (nutzbare Höhe) werden Türanschlag, -schwelle, -schließer und Niveausprünge bis 3cm nicht berücksichtigt. Durchgangslichte Höhe ca. 2,0m
Zargen Wohnungseingangstüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung.
Wohnungseingangstüren	Türblatt mit Melaminharzplatte beschichtet; Beschläge in Edelstahl, mit einseitiger Drückergarnitur, außenseitig mit Knauf gekröpft. Zylinderschloss (Zentralsperre), Türspion mit Weitwinkeloptik; Brandwiderstandsklasse brandhemmend, Sicherheitsstandard RC3, mit 3 Stück 3-teiligen Einbohrbändern, aushubgesichert; Systemtürstapel.
Zargen Innentüren	Stahlzargen gestrichen, mit eingelegter Dichtung.
Innentüren	Standard - Türblätter, weiß beschichtet. Türblätter von Abstellraum, WC und Bad mit Türspalt. Beschläge in Leichtmetall.
6.5.	Innenstiegen StarterInnenwohnungen (Stg. 1 Top 74 bis 81)
Ausführung	Stiegen-Konstruktion aus Holz gem. statischen Anforderungen.
Geländer	Geländer aus Stahl mit Stabausfachungen.
6.6.	Böden
Wohnraum / Wohnküche	Laminatfußboden, schwimmend verlegt mit Sockelleiste.
Zimmer / Flur	Laminatfußboden, schwimmend verlegt mit Sockelleiste.
Vorraum und Abstellraum/-Nische	Laminatfußboden, schwimmend verlegt mit Sockelleiste.
Bad und WC	Keramische Fliesen 20/20 cm.

6.7.	Wände	
		Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.
Bad		Keramische Fliesen 20/20 cm an den im Spritzwasserbereich gelegenen Wänden ca. 2,00m hoch; sonst gespachtelt und gemalt.
WC		Fliesensockel wie Bodenfliese, darüber gespachtelt und gemalt mit Innendispersion weiß.
6.8.	Decken	
		Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.
6.9.	Balkone und Loggien	
Böden		Fertigteilelemente (ohne Belag) thermisch getrennt. Entwässerung nach außen frei abtropfend.
Decken		Fertigteilelement.
Geländer		Stahlgeländer mit Stabausfachungen.
6.10.	Balkone und Loggien im 5.OG, falls Balkon und Loggia kombiniert	
Böden Loggien		Flachdachkonstruktion als Umkehrdach, bituminöse Abdichtungsbahnen in normgerechter Ausführung mit Betonplatten im Feinrieselbett. Entwässerung nach außen frei abtropfend.
Böden Balkone		Fertigteilelemente mit Betonplatten im Feinrieselbett thermisch getrennt. Entwässerung nach außen frei abtropfend
Decken		Fertigteilelement.
Geländer		Stahlgeländer mit Stabausfachungen.
6.11.	Mietergärten mit Terrassen	
		Die Mietergärten werden eben hergestellt. Leichte Gefälle bis max. 5% können aufgrund natürlicher Gegebenheiten vorkommen. Größere Niveauunterschiede, wie Böschungen, Sprünge in der Höhenlage, etc. sind in den Planunterlagen dargestellt. Gartenfläche humusiert, mit Rollrasen.
Bodenbelag Terrassen		Betonplatten im Feinrieselbett.
Einzäunung		Zu Allgemeinbereichen: Maschendrahtzaun Höhe 1,20m Zu Mietergarten: Spanndraht Höhe 1,20m
6.12.	Einlagerungsmöglichkeiten	
Böden		Einlagerungsräume Estrich unbehandelt. Kellergänge Estrich beschichtet.
Wände		Stahlbeton.
Decken		Zu beheizten Räumen mit Wärmedämmplatten lt. Bauphysik.
Türen (zum Stiegenhaus)		Brandschutztüren mit Zylinderschloss (Zentralsperre), Einbruchhemmung RC2. Besläge innen Türdrücker und außen mit Knauf aus Edelstahl.
Trennwände		System-Trennwände ca. 2,60m hoch (nicht raumhoch verschlossen) Türen mit Vorhängeschloss (Zentralsperre).
Lüftung		Statische Zu- und Abluft über Lüftungsschächte.
Elektroinstallationen		Die elektrische Beleuchtung in den Kellergängen erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geschaltet; Feuchtraum-Aufputzinstallation.
7.	Gebäudetechnik	
7.1.	Elektrotechnik - Starkstrom	
Stromzählung		Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels Stromzählern. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Netzbereitsteller (Einzelvertrag Wiener Netze).

7.2. Elektrotechnik - Schwachstrom	
SAT	Zahlreiche österreichische Fernseh- und Radiokanäle werden durch einen steckerfertigen SAT-Anschluss (SAT-Receiver ist durch den Nutzer selbst beizustellen) zur Verfügung gestellt.
Telekabel-UPC	Zahlreiche österreichische Fernseh- und Radiokanäle werden durch einen steckerfertigen Anschluss von UPC-Telekabel zur Verfügung gestellt. Die Nutzung der von UPC-Telekabel angebotenen Leistungen, wie Kabel-TV, Telefon und Internet ist über einen Einzelvertrag zwischen Nutzer und UPC-Telekabel möglich.
A1 Telekom	Anschluss von A1 Telekom im Wohnraum lt. Vorgaben des Anbieters, der über die Medienverteilerdose mit einem Glasfaserkabel und FTTH-Infrastruktur (Fiber to the home) versorgt ist. Die Nutzung der von A1-Telekom angebotenen Leistungen, wie Kabel-TV, Telefon und Internet ist über einen Einzelvertrag zwischen Nutzer und A1-Telekom möglich.
Medienverteilerdose	Von der Medienverteilerdose im Vorraum, Abstellraum oder WC ist eine Leerverrohrung mit der Anschlussmöglichkeit für Telekommunikationsanbieter (UPC- Telekabel und A1 Telekom) sternförmig in alle Zimmer vorgesehen. Die Herstellung der Anschlüsse sowie deren Verkabelung sind durch den Wohnungsnutzer direkt mit den Netzbetreibern mit Einzelverträgen zu vereinbaren.
Gegensprechanlage	Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner sowie Klingeltableau, beleuchtet beim Stiegen- bzw. Hauseingang. In jeder Wohnung wird bei der Wohnungseingangstüre eine Innensprechstelle mit integrierter Klingel installiert.
Brandschutz	Rauchwarnmelder mit akustischer Warneinrichtung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

7.3. Elektrotechnik - Installationen (ohne Geräte)													
Schalter	Für alle Räume sind Ausschalter (Flächenschalter), wo erforderlich Wechsel- bzw. Kreuzschalter, bei mehr als 3 Schaltstellen Taster vorgesehen; Ausschalter für Außenlicht (Terrasse, Loggia, Balkon, etc.) im Wohnraum; Ausschalter für Lüftung mit Kontrolllicht für Bad und Küche nach Erfordernis.												
Stromkreise	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Wohnungsgröße</th> <th>bis 50 m²</th> <th>bis 80 m²</th> <th>bis 100 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Summe der Stromkreise (in Abhängigkeit der Wohnungsgröße)</td> <td>7</td> <td>7</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Stromkreis für Trockner (Mieterwunsch)</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ausgenommen sind Stiege 1, Tür 74-81: 5 Stromkreise</p>	Wohnungsgröße	bis 50 m ²	bis 80 m ²	bis 100 m ²	Summe der Stromkreise (in Abhängigkeit der Wohnungsgröße)	7	7	8	Stromkreis für Trockner (Mieterwunsch)	1	1	1
Wohnungsgröße	bis 50 m ²	bis 80 m ²	bis 100 m ²										
Summe der Stromkreise (in Abhängigkeit der Wohnungsgröße)	7	7	8										
Stromkreis für Trockner (Mieterwunsch)	1	1	1										
Unterputzverteiler/ Medienverteilerdose	<u>Vorraum, Abstellraum oder WC:</u> 1 Medienverteilerdose 1 Stromunterputzverteiler												
Auslässe, Steckdosen	<u>Vorraum:</u> 1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter 1 Gegensprechstelle mit Haustüröffnertaste und eingebautem Summer und Signal für Wohnungseingangs- und Hauseingangstür 1 Leerdose leerverrohrt mit Vorspann zur Medienverteilerdose 1 Doppelsteckdose bei Leerdose <u>Küchenbereich / Kochnische:</u> 1 Deckenauslass ausgenommen Stiege 1, Tür 74-81 1 Wandauslass für Beleuchtung 3 Doppelsteckdosen 1 Doppelsteckdose für Kühlschrank und Gefriergerät 1 Einfachsteckdose für Geschirrspüler ausgenommen Stiege 1, Tür 74-81 1 Herdanschlussdose (5-polig 16A) 1 Einfachsteckdose für Umluftdunstabzugshaube 1 Einfachsteckdose für Mikrowelle <u>Bad:</u> 1 Deckenauslass 1 Wandauslass über Waschtisch, direkt geschalten												

1 Einfachsteckdose außerhalb Schutzbereich
 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine ausgenommen Stiege 1, Tür 74-81
 1 Leerdose für Wäschetrockner ausgenommen Stiege 1, Tür 74-81
 1 Lüfteranschluss mit Grundlüftung

WC:

1 Deckenauslass über Türe
 1 Lüftungsanschluss mit Nachlaufrelais

Wohnraum:

1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage
 2 Einfachsteckdosen unter Lichtschalter
 1 Einfachsteckdose
 1 Doppelsteckdose
 1 TV-Steckdose von Telekabel-UPC und 1 Doppelsteckdose
 1 SAT TV-Steckdose und 1 Doppelsteckdose
 1 Leerdose inkl. A1 Glasfaserkabel

Essplatz:

1 Decken- oder Wandauslass
 1 Einfachsteckdose

Zimmer:

1 Deckenauslass
 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
 2 Doppelsteckdosen
 1 Leerdose leerverrohrt mit Vorspann zur Medienverteilerdose
 1 Doppelsteckdose bei Leerdose

Galerie bei Wohnungen Stiege 1 Tür 74-81:

1 Deckenauslass
 2 Einfachsteckdosen
 1 Leerdose leerverrohrt mit Vorspann zur Medienverteilerdose
 1 Einfachsteckdose bei Leerdose
 1 Lüfteranschluss mit Hygrostat

Abstellraum/- Nische:

1 Wand- oder Deckenauslass

Loggia, Balkon, Terrasse:

1 Wand- oder Deckenauslass
 1 Feuchtraumsteckdose

7.4.**Heizung****Beheizung**

Die Beheizung erfolgt mittels Paneelheizkörpern mit Thermostatventilen. Raumtemperaturen entsprechend Richtlinien der WIEN ENERGIE.

Wärmemengenzählung

Die Zählung und Einzelabrechnung der Wohnungen erfolgt mittels elektronischen Wärmemengenzählern (Fernablesung).
 Durch den Wohnungsnutzer ist mit dem Wärmelieferanten ein Einzel-Wärmelieferungsvertrag abzuschließen.
 Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und WIEN ENERGIE.

7.6.**Lüftung****Bad und WC**

Dezentrale mechanische Entlüftung aller Bäder und WC mittels Aufputz-Einzellüfter. Die Grundentlüftung erfolgt im Dauerbetrieb im Bad. Die Schaltung der zusätzlichen Bedarfslüftung im Bad erfolgt mittels Ein-/Ausschalter und Hygrostatsteuerung. Die Bedarfslüftung im WC mit dem Lichtschalter und Nachlaufrelais.

Küchenbereiche/ Kochnischen ohne direktem Fenster

Kochnischen in Wohnküchen erhalten im Bedarfsfall einen mechanischen Einzelentlüfter, eingebunden in einen Sammelstrang; die Schaltung erfolgt mittels Ein-/Ausschalter. Der Anschluss einer Dunstabzugshaube an den Sammelstrang ist wegen der Beeinträchtigung anderer Bewohner nicht gestattet.
 Es ist nur der Einbau von Dunstabzugshauben mit Umluftbetrieb gestattet.

Galerie StarterInnenwohnung

Die Lüftung in der Galerie wird über Hygrostat und Schalter gesteuert.

Schalldämmlüfter

Luftnachströmung über einen in der Außenwand eingebauten Schalldämmlüfter (i.d.R. im Wohnraum).

7.7.	Sanitäre Einrichtungen
Kaltwasserzählung	Die Zählung und Einzelabrechnung der Wohnungen erfolgt mittels elektronischen Kaltwasserzählern (Fernablesung). Durch den Wohnungsnutzer ist mit dem Wärmelieferanten ein Einzelvertrag abzuschließen. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und WIEN ENERGIE.
Warmwasserzählung	Die Zählung und Einzelabrechnung der Wohnungen erfolgt mittels elektronischen Warmwasserzählern (Fernablesung). Durch den Wohnungsnutzer ist mit dem Wärmelieferanten ein Einzelvertrag abzuschließen. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und WIEN ENERGIE.
Küche bzw. Kochnische	Situierung der Absperr- und Zählereinrichtungen für Kalt- und Warmwasser im WC, Bad, Abstellraum oder Küche lt. Installationsplan mittels lackiertem Revisionstürchen in der notwendigen Größe und Brandschutzqualifikation.
Küche bzw. Kochnische	Für Spüle und Geschirrspüler ist ein gemeinsamer Kaltwasser- und Warmwasser-Anschluss und Ablaufanschluss vorgesehen. In Stiege 1, Tür 74-81 ist kein Geschirrspüleranschluss vorgesehen. Zur Belüftung der Anschlussleitung der Küchenspülen ist durch den Mieter ein Belüftungsventil nach EN 12380 zu setzen.
Bad	<p>Das Bad ist mit folgenden Sanitär-Einrichtungsgegenständen ausgestattet:</p> <p>Einbaubadewanne, weiß. Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.</p> <p>Alternative zu Einbaubadewanne bei Stiege 1, Tür 74-81: Einbaudusche, weiß. Einhand-Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.</p> <p>Einfach-Waschtisch. Sanitärporzellan weiß, mit Überlauf, Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt.</p> <p>Der Waschmaschinenabfluss erfolgt über den Waschtisch-Abfluss (wo tlw. techn. nicht möglich, erfolgt ein gesonderter Waschmaschinenanschluss). In Stiege 1, Tür 74-81 ist kein Waschmaschinenanschluss vorgesehen.</p>
WC	Stand-WC aus Sanitärporzellan weiß, Aufputz-Spülkasten, Kunststoffsitzbrett mit Deckel weiß.
Mietergärten	Kaltwasseranschluss in frostsicherer Ausführung (selbst entleerend) bei Mietergärten.
8.	Allgemeine Hinweise
Änderungsvorbehalt	<p>Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt.</p> <p>Der Bauherr behält sich daher das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung und die sonstige Ausgestaltung der Wohnhausanlage und der Außenanlagen aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen.</p> <p>Im Speziellen können die den Mietverträgen zugrunde liegenden Vertragspläne hinsichtlich konstruktiver Elemente wie Unterzüge, Säulen sowie haustechnischer Installationen wie Etagierungen, Schachtgrößen, Architekturlichter und Parapethöhen von Fenstern und Fenstertüren, etc. abgeändert werden.</p> <p>Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie der Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar.</p>
Gewährleistung	Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Gesetzen und einschlägigen Normen.
Einrichtung	<p>In den Plänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen und Ausführungen, die in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht ausgeführt. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Ausstattung der Küche bzw. Kochnische der Wohnung keine Spüle, keine Kochgelegenheit (Herd) und kein Fliesenschild bzw. keinen wasserabweisenden Anstrich an der für die Spüle vorgesehenen Wand enthält. Dies ist in der praktischen Erfahrung begründet, dass standardmäßige Spülen und Herde in den, von den Nutzern ausgewählten Einbauküchen in der Regel nicht hineinpassen und dass eine allfällige</p>

Refundierung bei Entfall von Spüle und Herd unverhältnismäßig gering wäre. Spüle, Herd und Fliesenschild bzw. Anstrich sind selbstverständlich auch nicht in den Kosten einkalkuliert.

Der Nutzer verpflichtet sich allerdings, Spüle, Herd und Fliesenschild bzw. Anstrich binnen einer Frist von 2 Monaten ab Übergabe der Wohnung auf eigene Kosten zu beschaffen und funktionstüchtig zu installieren. Zur Belüftung der Anschlussleitung der Küchenspülen ist durch den Mieter ein Belüftungsventil nach EN 12380 zu setzen.

Sonderausstattung

Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung können, soweit diese technisch möglich sind, diese rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen, ausführt werden (siehe Informationsblatt über Sonderwünsche).

Baustellenbegehungen

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung.

C. Projektteam

Bauherr

**Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
"Neues Leben" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**
Troststraße 108
1100 Wien
Tel.Nr. +43 1 604 26 35- 0
info@wohnen.at

Architekt

ARBEITSGEMEINSCHAFT KAP:
AllesWirdGut Architektur ZT GmbH
Untere Donaustraße 13-15
1020 Wien
Tel.Nr. +43 1 9610 437-0
feld72 Architekten ZT GmbH
Josefstädter Straße 74
1080 Wien
Tel.Nr. +43 1 924 04 99

Konsulent für Haustechnik und Elektrotechnik

IDK ENGINEERING
Neustift 33
7433 Mariasdorf
Tel.Nr. +43 1 544 66 11

Konsulent für Statik und Konstruktion

Dorr- Schober & Partner ZT GmbH
Linke Wienzeile 10/3
1060 Wien

Konsulent für Bauphysik

Kern+Ingenieure ZT GmbH
Münichreiterstraße 55/7
1130 Wien

Bauausführender Generalunternehmer

Bauunternehmung Rudolf Gerstl KG
Kalkofenstraße 25
4600 Wels
Tel.Nr. +43 664 884 26 577
Fr. Huber (Mo – Fr: 7:30h – 11.30h)