



ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG UND AUSSTATTUNGSLISTE

1210 Wien, BVH Pragerstrasse 38



“Florasdorf am Anger” Stiege 1-5



“Florasdorf am Anger” Stiege 6-7



Allgemeine Kurzbeschreibung

Die gegenständliche Anlage umfasst 6 Gebäude: Fünf "**Punkte**" mit je sechs oberirdischen Geschossen und einem Untergeschoss mit Einlagerung-, Fahrrad- und Technikräumen, sowie ein "**Riegel**" mit neun oberirdischen Geschossen und zwei Untergeschossen mit Technik-, Einlagerungs-, Fahrradräumen und der Tiefgarage. Auf dem Areal befinden sich **298 geförderte Wohneinheiten**, 4 Wohnheimeneinheiten, ein Kindergarten, und zwei Gewerbeflächen.

Für das **generationenübergreifende Wohnen** ist die Bildung von Gemeinschaft ein Schlüsselfaktor. Die Arbeit externer Trägerorganisationen wird durch die Verknüpfung mit der umgebenden Nachbarschaft unterstützt.

Das Freiraumkonzept sieht eine **produktive Landschaft** vor, die für alle nutzbar ist: ein Park in Kombination mit gärtnerisch bewirtschafteten Flächen. Eine Grundstruktur aus Wegen und Plätzen ist vorgegeben, die Flächen dazwischen werden jedes Jahr aufs Neue mit Pflanzen gefüllt. Der Freiraum wird durch den Verein GIN (Verein für Gemeinwesenintegration und Normalisierung) bewirtschaftet, der den Garten als Werkstattprojekt für Menschen mit Behinderung betreiben wird.

Den Abschluss nach Westen zur Pragerstraße bildet ein **Gartenregal**, welches gleichermaßen als Lärmschutz, als auch als einfaches Pflanzenregal gestaltet ist. Das einfache Gerüst aus teilweise zwei Ebenen wird durch die Bewohner selbst ausgestattet. Jeder kann seine Pflanztröge hier aufstellen. Nutzungsregeln werden im Zuge der Bewohnerpartizipation gemeinsam definiert. Auf unterer Ebene sind Fahrradstellplätze integriert.

Die **Punktbebauungen** umfassen 146 geförderte Wohneinheiten zwischen 1-5 Zimmerwohnungen, davon sind 56 als Smart - Wohnungen im Sinne des Smart - Wohnbauprogramms konzipiert. Die Punkte im Binnenraum sind so gesetzt und in sich verdreht, dass sie differenzierte Freiräume mit Durchsichten und Weitblicken schaffen. Im Inneren fördern die Vorhäuser die Geschoßgemeinschaften, zentrale Stiegehäuser mit Tageslicht attraktiveren die Erschließung.

In der Stiege 1 zur O'Brien Gasse ist eine **Gewerbefläche** geplant, sowie der Müllraum der Stiegen 1-5. In der Stiege 4 ist der **Partyraum** im Untergeschoss situiert. Der barrierefreie Zugang ist mittels Lift gesichert, darüber hinaus ist ein barrierefreies WC im Untergeschoss situiert. Für den Partyraum ist eine eigene Treppe aus dem UG ins EG eingeplant. In den Stiege 2, 3 und 5 sind **Kinderspielräume** im Erdgeschoß vorgesehen.

Verteilt auf die Häuser Stiege 2, 3 und 4 entstehen insgesamt 7 Wohnungen, die für Menschen mit intellektueller oder mehrfacher Behinderung zur Verfügung stehen. Der Verein GIN bietet für diese Mieter Unterstützung an und verfügt über eine eigene Betreuerwohnung.

Im **Riegelgebäude (Stiege 6+7)** werden 152 Wohneinheiten und 4 Heimeinheiten errichtet.



Im Erdgeschoß befinden sich ebenfalls Wohnungen (nach Westen orientiert). Außerdem ist hier ein fünfgruppiger **Kindergarten** geplant, sowie die **Werkstatt** und **Sozialräume** des Vereins GIN, eine **Gewerbefläche**, sowie eine **Gemeinschaftsküche**. Ein **Bewegungsraum** steht dem Kindergarten zur Verfügung, kann aber in den Schließzeiten des Kindergartens von dem BewohnerInnen des Hauses mitbenützt werden.

Auf Grund der speziellen Lage (Autobahn in Hochlage östlich des Riegels) und der großen Trakttiefe von 23 m, werden die Wohnungen über die Geschoße unterschiedlich erschlossen. Im Erdgeschoß liegen hofseitig einige Wohnungen mit direktem Zugang von außen. Sie sind teilweise Maisonetten, teilweise Zweizimmerwohnungen. Von 2. Obergeschoss bis 4. Obergeschoss gibt es einen durchgehenden Mittelgang, der nach Osten Maisonetten erschließt, nach Westen hin eingeschossige Wohnungen. Die unteren Maisonetten werden vom Mittelgang im 2. Obergeschoss erschlossen und stecken sich im 1. Obergeschoss von Ost nach West durch. Die oberen Maisonetten reichen vom 3. Obergeschoss zum 4. Obergeschoss und haben optional auf beiden Ebenen einen Zugang. Die Maisonettewohnungen sind nach Osten durch das sogenannte Gartengerüst von der Autobahn abgeschirmt.

Ab dem 5. Obergeschoss rücken die Wohnungen nach Westen und werden über einen Laubengang erschlossen. Im 5. Obergeschoss bildet sich eine Dachterrasse, die mit Pflanzflächen versehen ist. Entlang dieser Terrasse befinden sich die Wohnheim-Einheiten, die für unterschiedliche NutzerInnen geplant werden. Der sogenannte „Anger“ soll zum Treffpunkt mitten im Haus werden.

Darüber führen vom Laubengang aus offene, aber überdachte Brücken direkt zu den Wohnungen. Diese Brücken umfassen gemeinsam mit dem Laubengang einen atriumartigen Außenraum, der durch eine Schallschutzverglasung nach Osten hin lärmgeschützt ist. Die Wohnungen im 6. Obergeschoss und 7. Obergeschoss sind durchgesteckt: nach Osten gehen sie auf das offene Atrium, wo die Brücken auch zusätzliche Freiräume bieten (nach Süden als Loggien, nach Norden als Balkone ausgebildet). Nach Westen hin schauen sie auf den zentralen Freiraum des Gebiets. Wohnungen, die keine Loggia zum Atrium hin besitzen, haben eine Loggia in Richtung Westen. Im 7. Obergeschoss befinden sich auch die Zugänge zu den Dachgeschoßwohnungen, die vom Eingangsbereich über eine interne Stiege zugänglich sind. Die Dachgeschoßwohnungen sind zurückversetzt und haben nach Westen einen ca. 3 m breiten Terrassenstreifen vorgelagert.



Bauweise

Stahlbetonwände als Tragstruktur mit Leichtbaukonstruktion im Innenausbau

Keller

Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil.
Weitere anmietbare Einlagerungsräume stehen auf Anfrage zur Verfügung.

Garagen-/PKW- und Motorradstellplätze

Garagenplätze, PKW-Abstellplätze und Motorradstellplätze stehen zur Verfügung.

Müllräume

Diese befinden sich im Erdgeschoss in Stiege 1 (für die Stiegen 1-5), sowie auch im Erdgeschoss in Stiege 6 (für die Stiege 6 und 7).

Waschküche

Die Waschküchen befinden sich jeweils im Kellergeschoss der Stiegen 1 bis 5, auf den Stiegen 6 und 7 im 6. und 7. Obergeschoss.

Kinderspielräume

Kinderspielräume befinden sich im Erdgeschoss der Stiegen 2,3 und 5.

Mehrzweckräume

Die Mehrzweckräume befinden sich in Stiege 4 (Partyraum) sowie Stiege 7 (Gemeinschaftsküche und Gymnastikraum) und können vielseitig für Feiern oder Sport, genutzt werden.

Kinderwagen-/Fahrradabstellraum

Auf jeder Stiege befinden sich Fahrradabstellräume (Stiegen1-7 im UG) und Kinderwagenräume (Stiege 1-5 im EG, Stiege 6-7 im 2.-7.OG).

Kinderspielplätze und Jugendspielplatz

Die Kinderspielbereiche mit diversen Freizeitmöglichkeiten und Sitzmöglichkeiten liegen an der Promenade entlang des Riegels. (Stiegen 6 und 7). Ein großer Jugendspielplatz befindet sich auf dem Grundstück der BWSG an der O'Brien Gasse.

Kleinkinderspielplatz

Bei der Stiege 7 befindet sich der Kleinkinderspielplatz. Einen weiteren Kleinkinderspielbereich gibt es im Bereich des Kindergartenzugangs.

Kindergarten

Der Kindergarten befindet sich im EG der Stiege 6 und 7. Nach Osten, zur Johannes - Fering Promenade, steht dem Kindergartens großer Garten zur Verfügung.



INNENAUSSTATTUNG

Heizung und Warmwasser:

Die Heizung und die zentrale Warmwasseraufbereitung erfolgen über Fernwärme, die Messung der Heizung erfolgt über einen Kleinwärmemengenzähler.

Radiatorheizung mit Thermostatventilen zur individuellen Raumtemperaturregelung. Beheizt werden alle Räume außer innen liegende WC's, Abstellräume bzw. Schrankräume, Vorräume nur im Erdgeschoss und Dachgeschoss bzw. entsprechend ihrer Größe. Beim Abschluss des Nutzungsvertrages erhalten Sie einen Wärmelieferungs-Einzelvertrag der Fernwärme Wien, welcher ihrerseits zu unterfertigen ist. Für die individuelle Messung des Wasserverbrauches sind Kalt-/Warmwasserzähler vorgesehen (Revisionstürchen in Wänden WC, Bad, fallweise auch Küche oder Vorraum). Die Ablesung von Wärmemengen, Warm- und Kaltwasser erfolgt durch die Fernwärme Wien.

Boden- und Wandbeläge Wohnungen:

Bodenbelag im Bad	Fliesen Lt. Bemusterung
Wände im Bad	Fliesen, ca. 2,00 m hoch Lt. Bemusterung
Bodenbeläge im WC	Fliesen Lt. Bemusterung
Wände im WC	Fliesensockel, Wände gespachtelt und gestrichen Lt. Bemusterung
Bodenbelag im Vorraum und Abstellraum	Laminatboden oder Fliesen lt. Verkaufsplan Lt. Bemusterung
Bodenbeläge im Wohnzimmer, Schlafzimmer	Laminatboden Lt. Bemusterung
Loggien, Balkon und Terrassen:	Estrichplatten



Malerei:

Sämtliche Wände und Decken der Wohnung erhalten eine Malerei (Farbe weiß).

Fenster:

Holz-Alu-Fenster

Türen:

Wohnungseingangstür: aus Holz, einbruchhemmend WK 3
Innentürblätter: Wabentüren - weiß
Zargen: Stahlzargen verzinkt und gestrichen
Türbeschläge: laut Bemusterung

Sonnenschutz:

Ausführung nach bauphysikalischen Erfordernissen:

Bei jenen Fenstern und Fenstertüren, welche aufgrund der bauphysikalischen Berechnung eine Sonnenschutzeinrichtung benötigen, kommen nach Vorgabe des Bauphysikers Innenjalousien zur Ausführung.

Badezimmereinrichtung:

- 1 Duschtasse lt. Bemusterung inkl. Brausearmaturen
oder
- 1 Einbaubadewanne: lt. Bemusterung und verchromter Wannenfäll- und
 Brausearmatur
- 1 Waschtisch: lt. Bemusterung mit Einhebel-Einlocharmatur
Steckdose für Waschmaschine und Trockner

WC-Einrichtung:

- 1 Stand-WC: lt. Bemusterung mit Sitzbrett und Deckel

Elektroinstallationen:

Generell:

In jedem Aufenthaltsraum und Gang aus Aufenthaltsräumen wird ein akustischer Rauchmelder mit Batteriebetrieb eingebaut.



Der/Die NutzerIn ist verpflichtet, die Rauch - Warnmelder innerhalb des Mietobjektes auf seine Kosten zu warten und instand zu halten und darf diese Anlagen weder demontieren noch beschädigen, noch sonst außer Betrieb setzen.

TV / IT / Telekommunikation:

SAT – Anlage + Anschlussmöglichkeit für UPC – Dienstleistungen und A1 im Wohnzimmer. Der Receiver für die SAT Anlage ist vom Kunden beizustellen. Die technische Auslegung erfolgt auf 1 Receiver je Wohnung. Die Grundversorgung mit österreichischen Programmen ist über UPC Anschluss möglich. Zusätzliche Leistungen UPC und A1 sind kostenpflichtig und werden durch den Dienstanbieter erst nach persönlicher Anmeldung freigeschaltet.

Anzahl der Auslässe und Anschlüsse abhängig von Zimmeranzahl und Wohnungstyp

- Vorraum:** (oder je nach Größe 2 oder 3) Deckenauslässe mit Schalter
Steckdosen
1 Leerdose für Nachrichtentechnik
Sprechstelle mit Türöffner
- Küche:** Deckenauslass mit Schalter
Steckdose unter Ausschalter
Steckdosen beim Arbeitsplatz (1,05 m)
Ventilatoranschluss mit Schalter (nur bei innenliegenden Küchen der Stiegen 6+7)
2-fach Steckdose für Kühlschrank und Gefrierschrank
Steckdose für Geschirrspüler
Auslass für E-Herd (400 V)
(Geräte wie Abwasch, E-Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank oder Gefrierschrank sind in der Küche nicht vorhanden!)
- Bad:** Deckenauslass und Ventilatoranschluss mit Schalter
Wandauslass über Waschtisch
Feuchtraum-UP Schukosteckdose
Waschmaschinenanschluss
Trockneranschluss
- Zimmer:** Deckenauslass mit Schalter
Schukosteckdosen
Leerdose für Nachrichtentechnik
- Wohnzimmer:** (ab 20 m² 2) Deckenauslass mit Schalter
Schukosteckdosen
Anschluss für Telefon
Anschluss für TV (Telekabel)
Anschluss für SAT-TV
- Abstellraum:** Wandauslass mit Schalter



WC:

Deckenauslass mit Schalter
Ventilatoranschluss

Loggia, Terrasse:

Wandauslass mit Schalter (Innen) und Beleuchtungskörper
Feuchtraum UP-Steckdose

Die im Einrichtungsplan eingezeichneten Heizkörper dürfen weder verbaut noch weggelassen werden.

Die innenliegenden Küchen bzw. Kochnischen sind mit Aufputz-Abluftventilatoren ausgestattet. Ein Anschluss für eine Dunstabzugshaube ist technisch **nicht** möglich und ausdrücklich verboten!

Für die Entlüftung der Bäder sind Einzelraumventilatoren vorgesehen.

Stufe 1 = Grundlüftung

Stufe 2 = über eigenen Schalter

Die Lüftung im WC wird über ein, durch den Lichtschalter aktiviertes Nachlaufrelais gesteuert!

Die Anlage wird besenrein übergeben. Die Feinreinigung obliegt dem/der NutzerIn Selbst. Die Reinigung der Oberflächen ist mit geeigneten Mitteln und Materialien Durchzuführen. Die entsprechenden Pflege- und Wartungsanleitungen werden bei Der Schlüsselübergabe an die Mieter/innen überreicht.

Wir behalten uns allfällige Änderungen der Bauausführung oder Ausstattung vor.

Ich bestätige vorstehende Ausstattung für die Wohnung laut Vorvertrag zur Kenntnis genommen zu haben.

Wien,

.....
Unterschrift