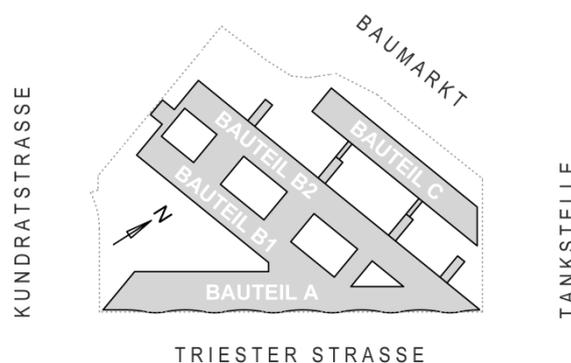


PROJEKT
1100 WIEN, TRIESTER STRASSE 40

**BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
GEFÖRDERTEE EIGENTUM**

Dieses multifunktionale Gebäude mit Schwerpunkt geförderter Wohnbau gliedert sich in die Trakte A entlang der Triester Straße, Doppeltrakt B mit Wohnhöfen und Trakt C einer Wohnzeile mit Blick Richtung Wien. Die Bauteile B und C umschließen einen durchgängigen Grünraum, dieser wird durch Erschließungsbrückenelemente architektonisch in drei Raumsequenzen gegliedert.



Als ein besonderes, identitätsstiftendes Architekturelement am Beginn der Südeinfahrt Wiens wird eine wellenförmige Netzstruktur aus einem hochwertigen, rostfreien Netz mit 70% Öffnungsanteil an der Fassade Triester Straße ausgeführt.

In der zweigeschoßigen Sockelzone wurde ein Mallbereich der Geschäftslokale (Drogerie Müller, und Nahversorger Lidl), sowie eine Arkade mit den Eingangsbereichen für das Studentenheim und die Bürofläche gestaltet. Des Weiteren befinden sich im Gebäude ein Kindertagesheim mit Atrium und entsprechenden, kindergruppenbezogenen Freiräumen und ein betreutes Wohnen für Personen mit besonderen Bedürfnissen.

Das Wohnkonzept soll, als Angebot für „Wohnen für wechselnde Bedürfnisse“ verstanden werden. Die 190 Wohneinheiten sind gegliedert in 94 geförderten Mietwohnungen, 53 Smart-Wohnungen und 20 geförderte Eigentumswohnungen sowie 11 freifinanzierte Wohneinheiten und 12 Wohneinheiten mit Arbeitsbereichen als Atelier & Wohnen.

Da die künftige Hausverwaltung des Gebäudes durch den neuen Bürostandort der BWS-Gruppe direkt im Gebäude angesiedelt ist, ist diese für künftige Nutzer auf kurzem Wege erreichbar.

Das Wohn-Erschließungssystem ist komplett natürlich belichtet, jeder Wohnung ist ein Freiraum in Form von Loggien, Balkonen oder Terrassen zugeordnet. Den Wohnungen im 6. Obergeschoß sind zusätzlich Dachgärten zugeordnet.

Die Garageneinfahrt befindet sich in der Kundratstraße, die Ausfahrt über §53-Srasse (Kreuzung Triester Straße/Quellenstraße).

In Summe befinden sich 369 PKW-Stellplätze in den zwei Garagengeschoßen. Die Stellplätze für den Wohnbau sind in der Wohngarage im 2. Untergeschoss situiert.

Für den Wohnbau wurden vielfältige Gemeinschaftsflächen geschaffen.

Im Inneren wurde ein zweigeschossiger Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss / Zwischengeschoss mit zugeordneter Waschküche geschaffen. Im Außenbereich befinden sich diverse Spielplätze, Gemeinschafts- Balkone und - Terrassen bis ins 6.Obergeschoss. (siehe Beilage)

Die Kinderwagenabstellräume werden ebenerdig im Erdgeschoss erschlossen, Einlagerungsräume sind in den Untergeschossen, über die Hauptstiegenhäuser erreichbar. Die Fahrradabstellräume sind über die Garagenausfahrt (Niveau 1.Untergeschoss) ebenerdig erreichbar. Der zentrale Müllraum befindet sich im Erdgeschoss (siehe Beilage).

1. BAUAUSFÜHRUNG:

1.1 FUNDIERUNG:

- Stahlbetonfundamentplatte in wasserdichter Ausführung

1.2 KELLERMAUERWERK

- Stahlbetonwände aus Ortbeton in Dichtbetonausführung mit Fugen- oder Quellschlitzen in Arbeits- und Dehnfugen.

1.3 FEUCHTIGKEITSSCHUTZ:

- Voranstrich und Polymerbitumen - Abdichtungsbahnen

1.4 GESCHOSSMAUERWERK:

- Stahlbetonwände bewehrt aus Ortbeton
- Ziegelmauerwerk aus Betonziegel unter Verwendung der notwendigen Formsteine

1.5 ZWISCHENWÄNDE:

- Gipskartonständerwände mit Dämmschicht aus Mineralfaser, beidseitig beplankt
- Wohnungs-, Gangtrennwände als Stahlbetonwände bewehrt aus Ortbeton mit Gipskartonvorsatzschale oder Leichtbauwohnungstrennwände.

1.6 GESCHOSSDECKEN:

- Stahlbetondecken aus Ortbeton
- Fertigteildecken

1.7 LOGGIEN- UND BALKONPLATTEN:

- Stahlbetonplatten aus Ortbeton, thermisch vom Geschoßmauerwerk getrennt

1.8 STIEGENHÄUSER:

Stahlbeton - Laufplatten aus Fertigteilen, elastisch gelagert

1.9 DACHKONSTRUKTION, LOGGIENÜBERDACHUNG

- Umkehrdachkonstruktion mit Gefällebeton, Polymerbitumen - Abdichtungsbahn, Wärmedämmung und Bekiesung / Begrünung / Betonplatten
- Hinterlüftetes Blechdach auf schrägen Stahlbetondecken
- VSG Gläser auf Stahlunterkonstruktion

1.10 DACHDECKUNG:

- Eindeckung aus Alublech auf Holzschalung befestigt

1.11 FASSADENGESTALTUNG:

- Vollwärmeschutzfassadesystem
- Teilbereiche mit wellenförmiger Netzstruktur aus einem hochwertigen, rostfreien Netz mit 70% Öffnungsanteil

1.12 INNENWANDPUTZ:

- Wand- und Deckenflächen mit glatter Schalung hergestellt, gespachtelt

1.13 BALKON- UND LOGGIENGELÄNDER:

- Stahlkonstruktion verzinkt, Füllung aus Flachstahlstäben.
- Geländer für Brüstungen auf Ortbeton oder Fertigteilen montiert, bestehend aus Stehern, Handlauf und Füllung aus Flachstahlstäben.

1.14 STIEGENGELÄNDER:

- Stahlkonstruktion mit Füllung aus Flachstahlstäben
- Handlauf aus Formrohr

1.15 HAUSEINGÄNGE:

- Portal aus Aluminium - Hohlprofilen, pulverbeschichtet mit Verglasung (Stiegenhauszugänge)
- Stahltüren verzinkt und gestrichen mit glattem Türblatt (Außentüren)

1.16 AUFZÜGE:

- Seilzug ohne Maschinenhaus
- Stromzählung über Subzähler bei Aufteilung der Stromkosten

1.17 ENTWÄSSERUNG (DACHFLÄCHEN, TERRASSEN, LOGGIEN, BALKONE) :

- Dachentwässerung über Dachrinnen und außen- und innenliegende Abfallrohre in den Ortskanal
- Dachentwässerung über Dacheinläufe und innenliegende Abfallrohre in den Ortskanal

1.18 ABWASSRBESEITIGUNG:

- Trennsystem im Gebäude

1.19 BRAUCHWASSRVERSORGUNG:

- Öffentliches Wassernetz

2. GEFÖRDERTER WOHNBAU:

2.1 FENSTER UND FENSTERTÜREN:

- Kombiniertes Holz - Aluminiumkonstruktion, die Oberfläche der Alu - Teile pulverbeschichtet, Holzteile aus Weichholz, Fichte mit deckendem Anstrichsystem
- Mindestens ein Fensterflügel pro Fenster mit Drehkippbeschlag

2.2 AUßENTÜREN:

- Wohnungseingangstüren als Brandabschlüsse, einbruchhemmend, als glatte Holztüren mit kunststoffbeschichteter Oberfläche und Stahlzargen.

2.3 INNENTÜREN:

- Innentüren als glatte Holztüren mit lackierter Oberfläche und Stahlzargen
- Vorzimmer- oder Gangtüre mit Glasfüllung aus Sicherheitsglas

2.4 SONNENSCHUTZ (WO BAUPHYSIKALISCH VORGESCHRIEBEN) :

- Leichtmetall - Innen- oder Außenjalousien mit manueller Bedienung

2.5 FUßBÖDEN:

Wohnräume:	Fertigparkett
Schlafräume:	Fertigparkett
Vor- und Abstellraum:	Keramischer Belag
Innenflur (Gang):	Fertigparkett
Kochnische:	Fertigparkett
Wohnküche:	Fertigparkett
Bad:	Keramischer Belag
WC:	Keramischer Belag mit Sockel

2.6 BELÄGE AUF LOGGIEN, BALKON UND TERRASSEN:

Terrassen, Balkone, Loggien: Betonplatten in Kiesbett

2.7 INNENTREPPEN:

- Innentreppeanlagen, Wangenkonstruktion gestrichen, Tritt- und Setzstufen aus Holz

2.8 WÄNDE UND DECKEN:

- einfarbig Innendispersion weiß
- Wände im Bad: einfarbige glatte keramische Fliesen bis ca. 2,00 m Höhe

2.9 HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG:

- Fernwärmezentralheizung mit zentraler Warmwasser-bereitung. Verbrauchsmessung der Heizung mittels Durchfluss - Wärmemengen-zähler.
- Verbrauchsmessung Warm- und Kaltwasser mittels Durchflussmengen-zähler.
- Gasetagenheizung mit Warmwasserbereitung über Speicher

2.10 SANITÄR – INSTALLATIONEN:

- Alle Mischwasserarmaturen sind als Einhebelmischbatterien mit wassersparenden Armaturen ausgeführt
 - Verbrauchsmessung für Kaltwasser mittels Durchflussmengenähler
- Küche: Aufputzinstallation ohne Geräte
Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwäsche
- Bad: Stahlblecheinbauwanne, weiß emailliert, mit Wannenfäll- u. Brausebatterie
Waschbecken weiß, mit Einlochbatterie
Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine über Waschtisch bzw. bei exponierter WM über UP - Siphon
- WC: Hänge-WC aus weißer Keramikschale mit 2-Spülautomatik u. UP-Spülkasten

2.11 LÜFTUNG

Abluft Bad und WC über Einzelraumabluftventilatoren

Steuerung:

Bad (2-stufig) – Grundlüftung im Dauerbetrieb

Betrieblüftung: Aktivierung mittels gesonderten Schalters

WC (1-stufig) -

Aktivierung mittels Lichtschalter; (Ventilator mit Nachlaufrelais)

2.12 ELEKTRO – INSTALLATIONEN:

- Wohnzimmer: 1-2 Deckenauslässe, 3-4 Steckdosen
1 Antennenstecker,
1 Leerrohr für Informationstechnologie (Telefon etc.)
- Zimmer: 1 Deckenauslass, 2 Steckdosen, 1 Doppelsteckdose,
1 Leerrohr für Informationstechnologie (Antenne,
Telefon etc.)
- Küche: 1 Deckenauslass,
2 Doppelsteckdosen,
1 Einfachsteckdose für Geschirrspüler, Kühlschrank
1 Anschluss für E-Herd und Dunstabzug – nur Umlufthaube möglich
- Bad: 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass (über Waschbecken)
1 Steckdose (bei Waschbecken), 1 Anschluss für
Waschmaschine,
1 Leerrohr für Strahler
- WC: 1 Deckenauslass
- AR: 1 Deckenauslass, 1 Steckdose
- VR: 1-2 Deckenauslässe, 1 Steckdosen, Leerrohr für Telefon,
1 UP Wohnungsverteiler, 1 UP
Schwachstromverteiler,
1 Gegensprechanlage mit Türöffner
- Schlafflur: 1 Deckenauslass, 1 Steckdose
- Loggia und Terrasse: 1 Wandauslass, 1 Steckdose

2.13 FERNSEHEMPFANG:

- Telekabel und/oder Satellitenanlage

3. ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME:

3.1 STIEGENHAUS UND GÄNGE ÜBER ERDGESCHOSS:

Heizung	unbeheizt
Fußbodenbelag	Stiegen, Podeste und Gänge - Feinsteinzeugplatten
Wand- und Deckenanstrich	Innendispersion weiß
Türen	Alukonstruktion mit Glasfüllung
Fenster	Alufensterkonstruktionen oder Holz-Alu-Systeme
Einrichtungsgegenstände:	Brieffachanlage und Hausanschlagtafel
Elektroinstallation:	Deckenleuchten, Leuchttaster, Bewegungsmelder, Treppenhaus-automat
Brandrauchentlüftung:	nach Vorschrift

3.2 GEMEINSCHAFTSRÄUME:

Heizung:	Zentralheizung
Fußbodenbelag:	Kunststoffbelag
Wand- und Deckenanstrich:	Innendispersion weiß
Portale mit Türen:	Alu Pfosten-Rigelkonstruktion
Innentüren:	Holztüren mit beschichteter Oberfläche
Elektroinstallation:	Anbauleuchte, 1 Steckdose mit Kindersicherung

3.3 WC UND VORRAUM IM BEREICH DER ALLGEMEINRÄUME:

Lüftung:	Einzelraumlüftung
Fußbodenbelag:	Keramischer Belag
Wände:	Sockel aus keramischen Fliesen, Innendispersion weiß
Übrige Wände und Decken:	Innendispersion weiß
Türen:	Innentüren als glatte Holztüren mit lackierter Oberfläche und Stahlzargen
Einrichtungsgegenstände WC:	Hänge WC - Schale aus weißer Keramikschale Wand- oder Deckenleuchte
VR:	Waschbecken weiß, mit Einlochbatterie Wand- ode Deckenleuchte

3.4 KINDERWAGENABSTELLRÄUME:

Fußbodenbelag:	Estrich versiegelt in den Kellergeschoßen Keramischer Belag im EG
Wand- und Deckenanstrich:	Innendispersion weiß
Türen:	Alukonstruktion mit Glasfüllung
Elektroinstallation:	Anbauleuchte

3.5 FAHRRADABSTELLRÄUME:

Fußbodenbelag:	Estrich versiegelt in den Kellergeschoßen Keramischer Belag im EG
Wand- und Decken:	Beton Natur bzw. Kellersystemtrennwand aus Holz mit Systemtüren
Einrichtungsgegenstände:	Fahrradklammern
Elektroinstallation:	Anbauleuchte

3.6 WASCHKÜCHE:

Heizung:	Zentralheizung
Stromzähler:	Subzähler
Lüftung:	Abluft mechanisch über Dach Zuluft als natürliche Belüftung (Fenster)
Fußbodenbelag:	Keramischer Belag
Wände:	Innendispersion weiß
Decken:	Innendispersion weiß
Türen:	Stahltüren mit Farbanstrich
Elektroinstallation:	FR - Anbauleuchte, 1 Steckdose 1 Steckdose für Waschmaschine und Trockner
Bodenablauf:	Siphon mit Geruchsverschluss
Sonstige Ausstattung:	Gerätesockel
Waschkücheneinrichtung:	(als Richtlinie gilt für je 40 Wohnungen) 1 Waschschleudervollautomat 1 Kondenstrockner
Einrichtung je Waschküche:	1 Mehrzweck-Waschtrog aus Nirosta 1 Kalt- und Warmwasseranschluss 1 Elektro - Kleinspeicher mit 10 l 1 Wäschekorb mit Fahrgestell 1 Tisch und 1 Sessel

3.7 MÜLLRAUM:

Lüftung:	Abluft mechanisch über Dach Zuluft als natürliche Belüftung (wenn erforderlich T30)
Fußbodenbelag:	Estrich versiegelt mit Sockel
Wände:	Beton natur
Decken:	Deckenwärmedämmung
Bodenablauf:	Siphon mit Geruchsverschluss
Wasseranschluss:	Kaltwasseranschluss
Transporttüren:	Stahltüren verzinkt als Brandschutztüren
Elektroinstallation:	FR - Anbauleuchte
Schutzwinkel:	Pralleisten aus Hartholz Eckschutzwinkel aus Metall ca. 2,0 m hoch

4. KELLERRÄUME:

Stahltüren wenn erforderlich als Brandschutztüren bestehend aus Zarge samt Türblatt glatt verzinkt

4.1 PARTEIENKELLER UND GÄNGE:

Fußbodenbelag:	Estrich versiegelt mit Sockel
Wände und Decken:	Beton natur oder Blocksteine mit Fugenverschluss
Lüftung:	Natürliche Querentlüftung
Trennwände:	Metall- oder Holzlattentrennwände
Elektroinstallation:	Gitterleuchten nach Bedarf

4.2 HAUSTECHNIKRÄUME:

Fußbodenbelag:	Estrich versiegelt mit Sockel
Wände und Decken:	Beton natur
Lüftung:	Natürliche Belüftung

5. WOHNBAUGARAGE (2.UNTERGESCHOSS):

Fußbodenbelag:	Beschichtung im Gefälle
Wände:	Beton natur mit Sockelanstrich mind. 50 cm hoch
Garagentor:	Rollgittertor mit elektrischer Öffnungs- und Schließvorrichtung
Lüftung:	Natürliche Be- und Entlüftung
Brandschutztore:	selbstschließende Stahlschiebetore
Kennzeichnung:	der Stellplätze am Boden
Elektroinstallation:	CO- und Brandmeldeanlage nach Vorschrift Anbauleuchten mit Leuchttaster nach Bedarf, Notbeleuchtung

5.1 GARAGENSCHLEUSEN:

Fußbodenbelag:	Estrich versiegelt mit Sockel
Wände und Decken:	Beton natur
Lüftung:	Belüftung lt. Vorschrift
Türen:	Brandschutztüren aus Stahl
Elektroinstallation:	Deckenleuchten

6. AUßENANLAGEN:

6.1 GEHSTEIGE, WEGE, STRABEN:

Feuerwehrdurchfahrt:	Asphaltbelag und wasserdurchlässiger Terraway-Belag (Verklebung von Edelsplitten)
Wege und Plätze:	Terraway / Betonplatten
Traufenpflaster:	Grobschotter
Einrichtungsgegenstände:	Fahrradständer Blumentröge Schrankenanlage Sitzbänke Papierkörbe

6.2 BEPFLANZUNG:

Entsprechend dem Gartengestaltungsplan und Erfüllung der Auflagen nach Baumschutzgesetz.

6.3 KINDERSPIELPLÄTZE:

Turngeräte auf fugenlosem Neugummi-Granulat Fallschutzboden (EPDM) entsprechend dem Gartengestaltungsplan.

Einrichtungsgegenstände:	Sandkiste Gartenbänke Spielplatzgeräte
--------------------------	--

6.4 EINFRIEDUNG:

- Einfriedung der Grundstücksgrenzen mit Maschendraht mit Betonsockel
- Einfriedung der Mietergärten mit Maschendraht und nicht versperrbarer Gartentüre ohne Betonsockel. Höhe 1,10m

6.5 WASSERANSCHLÜSSE:

- Für den Allgemeinbereich Gartenleitungen mit Zapfstellen laut Gartengestaltungsplan.

6.6 AUßENBELEUCHTUNG:

- Hauseingangsbeleuchtung als Wand- oder Deckenbeleuchtung
- Hofbeleuchtung als Kandelaberbeleuchtung
Schaltung über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr

Notwendige Änderungen bleiben während der Bauzeit vorbehalten.