

# **Wohnhausanlage Neu Leopoldau in 1210 Wien, Menzelstraße 10, Marischkapromenade 13, Bauplatz P**

## **ALLGEMEINBESCHREIBUNG**

## **WOHNUNGEN**

### **Lage / Baukörper:**

Auf dem Grundstück Nr. 1643/59, EZ 768 in Wien 21 – Neu Leopoldau, wird eine Wohnhausanlage bestehend aus 6 Stiegen mit gesamt 277 Wohnungen und 3 Büros inkl. Außenanlagen errichtet. Die Wohnhäuser sind teilweise unterkellert.

Es sind lt. Gebäude – und Wohnungsregister Gesetz zwei Objektadressen erfasst, die jeweils 3 Stiegen beinhalten:

Menzelstraße 10 - Stiege 1-3

Baugenossenschaft Frieden

Marischkapromenade 13 - Stiege 1-3

Baugenossenschaft BWS

### **Raumprogramm:**

Kurzbeschreibung der 6 Stiegen:

#### Menzelstraße 10:

**Stiege 1:** besteht aus einem UG, EG sowie 11 OG mit 63 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum im UG. Im EG/1.OG und in den letzten beiden Geschoßen sind Maisonette-Wohnungen eingeplant. Die Erschließung erfolgt mit einem innenliegenden Stiegenhaus sowie einem Feuerwehraufzug. Im UG befinden sich ein Gemeinschaftsraum Fahrradabstell- und Einlagerungsräume und Technikräume. Der Müllraum für die Menzelstraße ist in dieser Stiege angeordnet

**Stiege 2:** besteht aus einem UG, EG sowie 11 OG mit 48 Wohnungen und bauplatzspezifischen sowie bauplatzübergreifenden Gemeinschaftsräumen (Pop-Up-Boxen) im EG. Im 5.Geschoß ist ein Gemeinschaftsraum mit einer angrenzenden allgemein zugänglichen Dachterrasse situiert. In den letzten beiden Geschoßen sind Maisonette-Wohnungen eingeplant. Die Erschließung erfolgt mit einem innenliegenden Stiegenhaus. Das Gebäude hat einen Feuerwehraufzug und ist unterkellert - mit Fahrradabstell- und Einlagerungsräumen für Stiege 1+2+3 sowie Technikräumen.

**Stiege 3:** besteht aus einem EG und 4 OG mit 30 Wohnungen. Das Gebäude ist durch einen Laubengang mit einer davor gelagerten einläufigen Treppe erschlossen. Am Dach ist eine Gemeinschaftsdachterrasse mit Hochbeeten (Urban Gardening) geplant.

#### Marischkapromenade 13:

**Stiege 1:** besteht aus einem UG, EG sowie 11 OG mit 68 Wohnungen. In dieser Stiege ist ein bauplatzspezifischer Gemeinschaftsraum, ein KIWA-Raum sowie ein Müllraum im EG für die Stiegen der Marischkapromenade untergebracht. Auf dem 5. OG ist eine Dachterrasse mit darüber liegenden Verbindungsbrücken, die jeweils die darüber liegenden Geschoße (6.-10.OG) miteinander verbindet. Das Gebäude hat einen Feuerwehraufzug und ist in den letzten beiden

Geschoßen mit 4 Maisonette-Wohnungen geplant. Im Keller befinden sich Einlagerungsräume, Fahrradabstellräume, ein Traforaum mit Einbringöffnung an der Marischkapromenade sowie erforderliche Technikräume. Das UG ist durch einen Fahrradraum mit der Stiege 2 verbunden.

**Stiege 2:** besteht aus einem UG, EG sowie 4 OG mit 29 Wohnungen, 3 Büroräumlichkeiten im EG sowie einem KIWA-Raum. Im UG befinden sich die Einlagerungsräume für Stiege 2+3, Fahrradabstellräume sowie erforderliche Technikräume. Das Gebäude ist im UG durch einen Fahrradraum mit Stiege 1 verbunden.

**Stiege 3:** besteht aus einem EG und 4 OG mit 39 Wohnungen, einem KIWA-Raum und einem Technikraum im EG. Das Gebäude hat einen eingeschnittenen Lichthof und ist nicht unterkellert.

### **Außenanlagen / KFZ Stellplätze:**

Die Garagen werden in Form von Sammelgaragen am Rand des Quartiers errichtet. Insgesamt werden für diese Wohnhausanlage 176 Stellplätze errichtet.

Das Freiraumkonzept basiert auf dem postindustriellen Charakter des Areals.

Es wird mit der vorhandenen Topographie gearbeitet. So entstehen Bereiche, welche angehoben und tiefer gelegt sind.

Die Freiräume gliedern sich in dem öffentlich erschlossenen Bereiche, in der Mitte des Bauplatzes, die Spiel- und Gartenmulde sowie das Gartenpodest mit Kleinkinderspielplatz als siedlungsbezogene Freiräume.

Die bepflanzten Allgemeinflächen sind mit robusten Wiesen- und Rasenmischungen besämt, in einigen Teilbereichen werden auch standortangepasste und pflegeextensive Staudenpflanzungen verwendet. Die Siedlungsfreiräume sind insgesamt pflegeextensiv für wenige Mäh- und Pflegegängen ausgelegt.

### **Heizung und Warmwasser:**

Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Fernwärmestationen. Die Versorgungsleitungen verlaufen im Kellergeschoss bzw. im Erdreich bis zu den Versorgungsschächten. Die Wärmemengenzähler sind im Stiegenhaus bzw. in den Wohnungen positioniert. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über Radiatoren.

Die Kalt- und Warmwasserzähler sind im WC, Bad, AR oder Küche situiert.

Die Auslegung der Raumtemperaturen bezüglich Heizung ist folgende:

- Vorräume, WC +18°C
- Bäder +26°C
- Wohn- und Schlafräume +22°C

### **Lüftung:**

Für die Entlüftung der WC, Badezimmer und Aufstellräume für die Waschmaschinen (wenn diese nicht im Badezimmer aufgestellt werden) sind Einzelventilatoren mit einem Sammelstrang eingebaut. Es werden Unterputzventilatoren verwendet (WC- Nachlaufrelais, Bad – zweistufig mit Grundlast und Hygrostat / eigener Schalter, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss – Nachlaufrelais). Die Zuluft strömt über Fensterlüfter nach.

### **Strom-, Wasser-, Kanalanschluss und Müllentsorgung:**

Anschluss an das Netz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens (Wiener Netze). Der Allgemeinstromverbrauch (Beleuchtung, etc.) wird auf alle Wohneinheiten aufgeteilt. Die Ausstattung beinhaltet, mit Ausnahme den Außenanlagenbereichen und den Allgemeinräumen, keine Beleuchtungskörper. Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler, welcher in Zählerverteilerschränken in den Kellergeschossen, bzw. in den einzelnen Geschossen (Haustechnik, Elektrozählerraum, Nischen, Vorräumen) untergebracht werden.

Der Wasseranschluss erfolgt über das Ortswasserleitungsnetz.

Die Schmutzwässer und Regenwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

### **Elektrotechnik:**

Die Anzahl der Schalt- und Steckgeräte ist den Wohnungsvergabeplänen zu entnehmen. Jede Wohnung ist mit einer Audio-Sprechanlage ausgestattet. Bei Wohnungen mit Zugängen aus dem öffentlichen Bereich und ohne geschlossenem Stiegenhaus ist die Türöffnertaste der Sprecheinnenstelle ohne Funktion!

### **TV und Nachrichtentechnik:**

Das Haus ist mit A1-Telekom und Telekabel (UPC-Magenta) versorgt. In den einzelnen Wohnungen im jeweiligen Wohnzimmer sind die Anschlüsse für Telekabel (UPC-Magenta, Kabel-TV-Steckdose) und für A1 (nur Verkabelung mit Steckdeckel) vorgesehen.

Für eine nachrüstbare zentrale SAT-Anlage ist eine Leerverrohrung (Astra-Hotbird) vorgesehen. Eine SAT-Leerdose mit Vorspann und Steckdeckel befindet sich je Wohnung im Wohnzimmer.

# **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

## **Fundierung:**

Stahlbetonfundamentplatte lt. statischer Berechnung

## **Tragende Wände:**

Stahlbetonwände lt. statischer Erfordernis.

## **Nichttragende Wände:**

Trockenbauwände, beidseits gespachtelt und gemalt bzw. verflies

## **Decken:**

Stahlbetondecke in Ortbeton lt. statischem Erfordernis

## **Innenwände:**

Stahlbeton bzw. Trockenbau gespachtelt und gemalt.

## **Dach:**

Warmdach bekiest und begrünt gemäß bauphysikalischer Berechnung

## **Fassade:**

Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz gemäß bauphysikalischer Berechnung

## **Hauseingangsportale:**

Aluminium / Glas

## **Stiege:**

Stahlbetonstiege mit Fliesen und Handlauf.

## **Beschichtungen:**

Wand- und Deckenoberflächen gemalt mit Dispersion

## **Fenster und Terrassentüren:**

Fenster und Fenstertüren in Kunststoff mit 3-Scheiben-Isolierverglasung lt. bauphysikalischer Berechnung und Energieausweis. Innenfensterbänke weiß und Sohlbänke in Alu eloxiert oder pulverbeschichtet

## **Sonnenschutz:**

Lt. Bauphysik und Vergabeplänen (wenn bauphysikalisch erforderlich: Innenjalousien, bzw. elektrischer Außen Sonnenschutz). Die genaue Situierung ist im Vergabeplan dargestellt.

## **Innentüren:**

Innentürblatt in Stahlzarge, Oberfläche einfarbig weiß

### **Fußbodenbeläge:**

VORRAUM:	Fliesen mit Sockel
GANG:	Fliesen od. Laminat (lt. Vergabeplan)
ZIMMER / SCHLAFNISCHE: WOHNKÜCHE / WOHNZIMMER / KOCHNISCHE:	Laminat mit Sockelleiste
BADEZIMMER:	Laminat mit Sockelleiste
WC:	Fliesen
ABSTELLRAUM:	Fliesen mit Sockelleiste
SCHRANKRAUM:	Laminat mit Sockel, bzw. Fliesen mit Sockel
EINLAGERUNGSRAUM:	Laminat mit Sockel
LOGGIA/BALKON/TERRASSE:	Im KG, Beton geglättet
	Betonplatten

### **Wandbeläge:**

BADEZIMMER:	Teilverfliest im Spritzwasserbereich, ca. 195cm, teilverfliesene Bereiche sind in den Vergabeplänen dargestellt.
-------------	--

### **Sanitärinstallationen:**

Die Sanitärinstallation beinhaltet die komplette Herstellung der Kalt-, Warmwasser und Abfließleitungen (ohne Geräte und Einrichtungsgegenstände, sofern nicht angeführt) und wird unter Putz verlegt (ausgenommen Küchen, Vorwandinstallation).

BADEZIMMER:	1 Badewanne / oder Brausetasse 1 Einhandmischer mit Brauseset und Schubstange 1 Waschtisch, weiß, Ab- und Überlaufgarnitur 1 Einhandmischer
ANSCHLÜSSE VON WASCHMASCHINE / TROCKNER:	Situierung laut Vergabeplan im Bad bzw. in Kochnische, Abstellraum oder Wohnküche. 1 Waschmaschinenanschluss wenn nicht neben Waschtisch, sonst an Waschtisch anschließbar
KÜCHE / KOCHNISCHE:	1 Kalt- und Warmwasseranschluss, Ablauf
WC:	1 Hänge-WC, weiß, Spülkasten mit 2-Mengen Drückerplatte 1 WC-Sitz und Deckel

## **Elektroinstallationen:**

Die gesamte Elektro- und Blitzschutzinstallation erfolgt entsprechend dem Elektrotechnikgesetz in der Stand April 2018 geltenden Fassung, laut Verkaufsplan (ohne Geräte, je nach Erfordernis mit Aus-, Wechsel-, Kreuzschalter). Terrassen/Balkone erhalten je eine geschaltete Wandlichtauslassdose, abgedeckt mit Steckdeckel. Werden wohnungsnutzerseitig Wandleuchten auf Terrasse/Balkon bzw. im Badezimmer montiert, müssen diese Leuchten min. Schutzart IP44 haben!

## **Wohnungsausstattung:**

### **Top-Zugang außen:**

- 1 Klingeltaster mit Anschluss an Innenstelle der Sprechanlage (teilweise nur mit Läutfunktion)

### **Abstellraum (AR):**

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Schuko-Steckdose

### **Bad:**

- 1 Deckenauslass mit Serienschalter
- 1 Wandauslass über Waschtisch über Serienschalter – Dose abgedeckt
- 1 Schuko-Steckdose mit Klappdeckel bei Waschtisch
- 1 Lüfteranschluss mit Ausschalter mit 0-1 Wippe

### **Anschlüsse Waschmaschine / Trockner:**

Situierung laut Vergabeplan im Bad bzw. in Kochnische, Abstellraum oder Wohnküche.

- 1 Schukosteckdose für Waschmaschine (ohne Klappdeckel)
- 1 Schukosteckdose für Wäschetrockner (ohne Klappdeckel)

## **Wohnküche/ Wohnzimmer + Kochnische**

### **Küchenbereich:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Wandauslass direkt – Dose abgedeckt
- 1 Anschlussdose 5x2,5<sup>2</sup> für E-Herd mit komb. Backrohr (ohne Anschlusskabel)
- 1 Schuko-Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Schuko-Steckdose für Kühlschrank
- 1 Schuko-Steckdose für Dunstabzug
- 2 Doppel-Schuko-Steckdosen (bei den Arbeitsflächen)

### **Wohnraumbereich:**

- 1-2 Deckenauslässe getrennt schaltbar mit Aus- bzw. Wechselschalter
- 2 Doppel-Schuko-Steckdosen
- 2 Einfach-Schuko Steckdosen
- 1 SAT-Leerdose mit Vorspann bis zum IT-Medien-Leerverteiler und Steckdeckel
- 1 A1-Telekom-Leerdose mit A1-Kabel und Steckdeckel
- 1 Kabel-TV- Telekabeldose (UPC – Magenta)
- 1 IT-Leerdose mit Vorspann bis zum IT-Medien-Leerverteiler und Steckdeckel
- Rauchmelder mit Alkali-Blockbatterie, nicht vernetzt

**Loggia / Terrasse/ Balkon:**

- 1 Wandlichtauslassdose, abgedeckt mit Steckdeckel und Ausschalter innen mit 0-1 Wippe
- 1 Feuchtraum Unterputz- Schuko-Steckdose mit Klappdeckel

**Vorraum (VR):**

- 1 Gegensprechanlage (Audio) mit Türöffnertaster (bei Maisonettwohnungen zweite Auslassdose leerverrohrt mit Vorspann)
- 1-2 Deckenauslässe (zwei oder mehr bei größerer Raumlänge) über Ausschalter bzw. Wechselschaltung bei über 2,5m
- 1-2 Schuko-Steckdosen (lt. Vergabeplan)
- Rauchmelder mit Alkali-Blockbatterie nicht vernetzt

**Verteilerkästen, Lage lt. Vergabeplan:**

- 1 Wohnungs-Elektroverteiler, Unterputz, zweireihig mit einem FI-Schutzschalter 40/4/0,03 „G-A“, 3xLS-Schutzschalter 16A/e (E-Herd), LS-Schutzschalter 16A/eN (Geschirrspüler), LS-Schutzschalter 16A/eN (Waschmaschine), LS-Schutzschalter 16A/eN (Trockner), LS-Schutzschalt. 16A/eN (Küchensteckdosen), LS-Schutzschalter 13A/eN (Licht/Steckdosen Zimmer), LS-Schutzschalter 13A/eN (Licht/Steckdosen VR, Bad, WC)
- 1 Unterputz-IT-Medien-Leerverteiler zweireihig mit eingebauter Schukokupplung hinter Blende und Leerrohr bis zum Stiegenhaus Wohnungsverteiler

**WC:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Lüfteranschluss über Lichtschalter

**Zimmer:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Einfachschukosteckdose bei Tür
- 3 Einfach-Schuko-Steckdosen
- 1 IT-Leerdose mit Vorspann bis zum IT-Medien-Leerverteiler und Steckdeckel
- Rauchmelder mit Alkali-Blockbatterie nicht vernetzt

## **Sonderwünsche**

Als Sonderwunsch gelten alle durch den Nutzer veranlassten Abänderungen gegenüber der Standardausführung, welche in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den Wohnungsplänen definiert sind. Sonderwünsche können nur dann ausgeführt werden, wenn sie den bautechnischen, den baubehördlichen sowie den Bestimmungen des öffentlichen Förderungsgebers entsprechen. Sonderwünsche dürfen die vorgesehene Standardausstattung keinesfalls verschlechtern. Der Baufortschritt darf durch die Ausführung der Sonderwünsche nicht gehemmt werden. Die Sonderwünsche müssen zeitgerecht jedenfalls aber vor Schlüsselübergabe fertig gestellt und daher der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden/BWS rechtzeitig bekannt gegeben werden.

Vor Auftragserteilung ist daher die schriftliche Zustimmung der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden/BWS einzuholen. Bei Rücktritt ist der Wohnungswerber grundsätzlich zur Wiederherstellung der Standardausführung verpflichtet (§ 20 Abs.5 Z3 WGG).

Der zukünftige Mieter ist verpflichtet, mit der Durchführung von Sonderwünschen die am Bauwerk tätigen Unternehmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu beauftragen. Die Beschäftigung anderer Unternehmen kann aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen bis zum Ende der Gewährleistungsfrist (36 Monate nach Schlüsselübergabe) nicht gestattet werden. Bei Fremdeingriffen durch Dritte erlischt ansonsten die Gewährleistungshaftung!

Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden/BWS leistet keine Gewähr für die im Rahmen der Sonderwünsche erbrachten Leistungen. Die mit der Durchführung von Sonderwünschen beauftragten Unternehmen haben die Kosten der bauseits vorgesehenen Ausstattung vom Rechnungsbetrag über die Sonderwünsche in Abzug zu bringen. Reduzieren sich die Kosten der bauseits vorgesehenen Ausstattung durch Ausführung eines Sonderwunsches (Minderleistung), erhält der Wohnungswerber keine Gutschrift.

**Die Zustimmung für die Durchführung von Sonderwünschen wird von der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden/BWS nur dann erteilt, wenn Sie die 1. Rate Ihres Finanzierungsbeitrages einbezahlt haben (siehe auch Rücktritt).**

**Dem Ansuchen um Genehmigung von Sonderwünschen ist der Zahlungsnachweis in Kopie beizulegen, um Verzögerungen bei der Durchführung zu vermeiden.**

### **Wichtig bei Sonderwünschen:**

Sonderwünsche sind vom Mieter direkt mit den Firmen selbst abzuklären und zeitgerecht zu beauftragen! Ebenfalls selbst zu beauftragen sind die erforderlichen Vor- und Folgearbeiten bei allen vom Sonderwunsch betroffenen Firmen.

**Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden/BWS gibt nur die Genehmigung!**

Bitte bedenken Sie, dass Sonderwünsche für Firmen und Planung mit Mehraufwand verbunden sind. **Bei Sonderwünschen oder Änderungen ist abhängig vom Aufwand mit Kosten zu rechnen, ebenso für Planänderungen.**

### **Hinweise und Sonstiges:**

Beachten Sie bitte, dass die Wohnungen in Handarbeit hergestellt werden und somit durchaus übliche und innerhalb der Norm liegende Maßabweichungen und Toleranzen gegenüber den Plänen auftreten können. Grundsätzlich sollten für die Einrichtung (Einbauküchen, etc.) ausschließlich Naturmaße nach dem Verputzen genommen werden, da alle Maße in den Plänen Rohbaumaße sind.

Die dargestellte Einrichtung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen und ist nicht Vertragsgrundlage.

Die Anlage wird besenrein übergeben. Die Feinreinigung obliegt dem Mieter selbst. Die Reinigung der Oberflächen ist mit geeigneten Mitteln und Materialien durchzuführen. Die entsprechenden Pflege- und Wartungsanleitungen werden bei der Schlüsselübergabe an die Mieter überreicht.

Kratzspuren und Beschädigungen an Oberflächen (Sanitärgegenstände, Fensterverglasungen, Parkett, Fliesen, etc.) sind umgehend nach Übergabe der Wohnung bekannt zu geben, da die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden/BWS ansonsten keine Haftung für diese Schäden übernehmen kann und die Reparatur kostenpflichtig ist.

In den ersten 2 bis 3 Jahren wird auf Grund der Baufeuchte empfohlen keine dichten Tapeten auf Wand- und Deckenflächen aufzubringen, bei der Aufstellung von Möbeln ist ein entsprechender Mindestabstand zur Wand einzuhalten, um Schimmelbildung zu vermeiden.

Bitte beachten Sie außerdem, dass nachfolgend (nicht erschöpfend) angeführte Leistungen keine Mängel sind und daher nicht unter die Gewährleistung fallen:

- Verschleißteile (z.B. Dichtungen, Filter Wohnraumlüftung, etc.)
- Wiederkehrende Wartung der mechanischen Anlagen (z.B. Wohnraumlüftung, etc.)
- Nachjustieren und Einstellen von beweglichen Teilen (z.B. Fenster, Türblätter, etc.)
- Bewegungsfugen sind Wartungsfugen (z.B. Silikonfugen, etc.)
- Haarrisse bzw. Setzungsrisse

**Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, der Wohnbauförderung und/oder technischer Anforderungen (z.B. Plananpassungen im Zuge der Polierplanerstellung) bleiben vorbehalten. Die Bauträger behalten sich das Recht vor Sonderwünsche zu genehmigen.**

### **Naturmaße:**

Baustellenbesichtigungen sind aus sicherheitstechnischen Gründen nicht möglich. Nach Fertigstellung des Estrichs wird zeitgerecht ein Ausmesstag bekanntgegeben, um Naturmaße für die Einrichtung nehmen zu können.

**Das unbefugte Betreten der Baustelle ist verboten!**

Stand: 18.12.2019