

3., Elizabeth.-T.-Spira-Promenade 2 Wohnungen



Visualisierung – ©Patricia Bagiński

Anzahl gesamt	68 Wohnungen, 7 Geschäftsflächen, 4 gewerbliche Lager, 44 Heimeinheiten, sowie 1 Heimeinheit SOS-Kinderdorf und ein Kindergarten.
Rechtsform	Geförderte Miete
Bauträger	Schwarzatal Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH Stella-Klein-Löw-Weg 13, 1020 Wien
Bauaufsicht	Chromy + Schneider GesnBR Hauptstraße 7/6, 2340 Mödling
Generalunternehmer	Porr Bau GmbH, Hochbau NL. Wien, Neubau 3 Absberggasse 47, 1100 Wien
Planung	einzeins architektur ZT GmbH Krakauer Straße 19/2, 1020 Wien feld72 architekten ZT GmbH Josefstädter Straße 74, 1080 Wien
Statik	Dorr – Schober & Partner Ziviltechnikergesellschaft mbH Linke Wienzeile 10/3, 1060 Wien

Inhaltsverzeichnis

PROJEKTBSCHREIBUNG	3
ENTWICKLUNGSGEBIET VILLAGE IM DRITTEN	3
DAS PROJEKT – ARCHITEKTUR UND FREIRAUM.....	3
TIEFGARAGE (ZUFAHRT BAUPLATZÜBERGREIFEND).....	3
GEBÄUDEVER- UND -ENTSORGUNG	5
WOHNUNGS AUSSTATTUNG.....	6
ALLGEMEINBEREICHE.....	13
AUFZUG	14
ALLGEMEINES.....	14
HAUSVERWALTUNG – BETREUUNG.....	14
ÄNDERUNGSVORBEHALT	14
EINRICHTUNG.....	15
BAUSTELLENBEGEHUNGEN.....	15

Projektbeschreibung

Die Gemeinnützigen Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH „Schwarzatal“ errichtet in Kooperation mit dem Architekturbüro einszueins Architektur und feld72 architekten auf dem Stadtentwicklungsgebiet Village im Dritten im 3. Wiener Gemeindebezirk, nahe der Landstraße, ein Wohnbauprojekt mit insgesamt 64 Wohnungen, sowie 7 Geschäftsflächen, 4 gewerbliche Lager, 44 Heimeinheiten, sowie 1 Heimeinheit SOS Kinderdorf und einen Kindergarten.

Der Baubeginn fand im Oktober 2023 statt.

Die Fertigstellung ist für Sommer 2025 geplant.

Entwicklungsgebiet Village im Dritten

Das Bauprojekt ist nur wenige Gehminuten vom Schloss Belvedere entfernt, und ist eingebettet im Gesamtkonzept des Entwicklungsgebietes Village im Dritten.

Das Entwicklungsgebiet umfasst rund 11 ha.

Nahe der Straßenbahn-Linie 18 sowie der S Bahnstation Belvedere und St.Marx entsteht somit ein neues Stadtviertel mit ca. 1.900 Wohnungen für insgesamt ca. 4.000 Menschen, Büros, Geschäfte, Freizeiteinrichtungen, Schule und Kindergarten.

Der neue Stadtteil wird im Inneren weitgehend autofrei ausgeführt und mit teilweise Sammelgaragen (zusammenhängende Garagen mit nur einer Einfahrt) errichtet.

Ein großzügiger Grün- und Freiraum mit ca. 2 ha verbindet die einzelnen Bauplätze im Herzen des Quartiers.

Gesamtfertigstellung aller Bauphasen ist mit Ende 2027 geplant.

Das Projekt – Architektur und Freiraum

Die städtebauliche Vorgabe schafft auf dem Baufeld einen kompakten Baukörper, der durch seine prägnante Ecke an der Nordostseite zum Leon-Zelman-Park und die Nähe zum neuen Schulcampus eine wichtige Rolle im Quartier einnimmt

Die Integration einer Baugruppe in einer geförderten Wohnanlage eröffnet neue Potenziale und Synergien. Die Baugruppe im Norden und der geförderte Wohnungsbau im Osten und Westen sind klar definiert und gleichzeitig auf allen Geschossen miteinander verbunden. Der Baukörper öffnet sich Richtung Süden hin über einen grünen Hof.

Die beiden vertikalen Erschließungen befinden sich in den Gelenken zwischen den Bauteilen. Gemeinsam mit den Laubengängen schaffen sie eine vertikale und horizontale Verbindung aller Bereiche und bilden das Rückgrat des Gebäudes.

3., Elizabeth.-T.-Spira-Promenade 2

Village im Dritten (Bauplatz 11b)

Der umlaufende Sockel und die drei darauf stehenden Holzbauten bestehend aus dem Wohnheim im Norden (Erdgeschoss + 6 Obergeschosse bzw. Erdgeschoss + 7 Obergeschosse), dem geförder-ten Wohnbau im Osten (Erdgeschoss + 7 Obergeschosse) und im Westen (Erdgeschoss + 5 Oberge-schosse) bilden das Volumen.

Der Haupteingang für die BewohnerInnen befindet sich an der Ostseite der Wohnanlage. An der Westseite ist noch ein Nebeneingang situiert. Die Müllräume, Kinderwagen- bzw. Fahrradräume sind in deren Nähe angeordnet. Am Haupteingang werden die Bauteile Ost und Nord über ein si-cheres Stiegenhaus erschlossen. Die Wohneinheiten des westlichen Wohntrakts werden über Lau-bengänge und ein geschlossenes Stiegenhaus beim Nebeneingang erschlossen. Die Gewerbeein-heiten sind in der Erdgeschosszone des nördlichen Bauteils, dem 2. Obergeschoss, sowie im Unter-geschoß untergebracht und von der Otto-Preminger-Straße erschlossen.

Der 4-gruppige Kindergarten entwickelt sich über den östlichen Sockel und schließt im Süden die U-förmige Bebauung ab. Die Freibereiche des Kindergartens befinden sich im Innenhof als auch an der Südseite der Wohnanlage.

Tiefgarage (Zufahrt bauplatzübergreifend)

Die Zufahrt mit dem Auto erfolgt direkt über die Otto-Preminger-Straße. Es gibt eine gemeinsame Tiefgaragenein- und -ausfahrt welche sich am Bauplatz der Arwag befindet. Insgesamt sind in den Bauplätzen 10, 11a und 11b 124 Stellplätze untergebracht. Davon werden von Schwarzatal 34 PKW-Stellplätze errichtet.

Gebäudever- und -entsorgung

Stromversorgung:	Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Wiener Netze GmbH. Die Transformatorstation befindet sich auf Bauplatz 10 im Untergeschoss.
Medien:	Die Medienversorgung erfolgt durch „A1 Telekom Austria AG“, „Wien Energie-superschnell“ und „Magenta“.
Warmwasseraufbereitung:	Die zentrale Warmwasseraufbereitung erfolgt auf der Liegenschaft in der jeweiligen Hausstation der Wien Energie.
Wärmeversorgung:	Die Liegenschaft wird mit umweltfreundlicher „Grüne Wärme – Fernwärme“ sowie durch ein Anergienetz mit Tiefensonden unter jedem einzelnen Baufeld (Betreiber VID Energie) versorgt. Die Hausstation von Wien Energie ist im Kellergeschoss angeordnet.
Wasserversorgung:	Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz der MA 31. Der Wassermesserraum befindet sich im 1. Untergeschoss.
Abwasserentsorgung:	Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Oberflächenwässer sowie Dachwässer werden in Retentionsbauwerken gesammelt und in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Wohnungsausstattung

Wände

Außenwände:	Die Außenwände sowie tragende Innenwände werden von Untergeschoss – 1. Obergeschoss in Stahlbeton ausgeführt. Ab dem 2. Obergeschoss werden die Außenwände sowie tragenden Innenwände überwiegend in Holzriegelkonstruktion bzw. partiell in Stahlbeton ausgeführt.
Zwischenwände:	Nichttragende Zwischenwände werden als Gipskarton-Ständerwände 1-fach beplankt ausgeführt. Nichttragende Trennwände zwischen Nutzungseinheiten werden als zweischalige Gipskarton-Ständerwände 2-fach beplankt ausgeführt.
Generell:	gespachtelt und gemalt, weiß, Dispersionsfarbe.
Bad:	Verfliesung Zargenhöhe im Spritzwasserbereich - Fliesen 30/30 cm (RAKO Extra DAR 34720 elfenbein).
WC:	Fliesensockel, restliche Wände gespachtelt und gemalt, weiß, Dispersionsfarbe. Verfliesung auf ca. 1,20m auf der Wand hinter dem WC, restliche Wände gespachtelt und gemalt, weiß, Dispersionsfarbe

Decken

Generell	Erdgeschoss sowie 1. Obergeschoss gespachtelt und gemalt, weiß, Dispersionsfarbe. Ab dem 2. Obergeschoss offene unverspachtelte Holzdecke. Wo aufgrund der Leitungsführungen erforderlich, kommen Poterien bzw. abgehängte Decken zur Ausführung.
----------	---

Böden

Wohnfläche:	Laminat Dielenboden (Kaindl Eiche Chalet)
WC, Bad:	Feinsteinzeug 30/30 cm (RAKO Extra DAR 34720 elfenbein)

Fenster und Fenstertüren

Ausführung:	Holzfenster mit Aludeckschalen mit 3-Scheiben-Isolierverglasung lt. Bauphysik; innen Fichtenholz keilgezinkt und schichtverleimt, Oberfläche farbloser Anstrich; außen Aluminiumdeckschale, Farbwahl erfolgt durch Architekten. Fenster mittels Dreh-Kipp Beschlag ausgeführt.
Feinbeschläge:	Griffolive in Edelstahl bzw. Alu Silber
Sonnenschutz:	Die Fenster werden wo bauphysikalisch erforderlich mit einem außenliegenden Sonnenschutz ausgestattet.
Wohnungseingangstüren:	Türblatt mit Schichtstoffplatten belegt, mit Brandschutz-Qualifikation nach Erfordernis; Farbe lt. Farbkonzept, mit Zylinderschloss (Zentral-sperre), Türspion und Namensschild. Türe einbruchshemmend gemäß ÖNORM 5338; Widerstandsklasse 3 mit 5-fach Verriegelung inkl. 3 Stk. Bandsicherungen, Klimakategorie C bzw. am Laubengang C D. Schutzbeschlag passend zu Schloss in Drücker/Knopf Ausführung.
Innentüren:	Waben-Türblätter, weiß beschichtet, mit Buntbart sperrbar, bzw. WC-Türe mit WC-Beschlag. Zarge als Stahl-Umfassungszarge weiß, beschichtet mit Gummidichtung. Türdrücker in Edelstahl. Türblätter von Abstellraum mit Zuluftgitter.

Stiegen

Die Trittstufen der Stiegen in den Maisonettewohnungen werden in Eiche Laminat hergestellt. (Kaindl Eiche Chalet)

Freiflächen

Terrassen, Loggien und Balkone:	Die Oberfläche der Terrassen und Balkone wird in Ortbeton hergestellt.
Geländer:	Geländer bei Balkonen, Terrassen und Loggien aus Stabgeländer verzinkt.

Kellerabteil

Böden:	Versiegelter Beton bzw. Estrich.
--------	----------------------------------

3., Elizabeth.-T.-Spira-Promenade 2

Village im Dritten (Bauplatz 11b)

Decke und Wände:	Beton bzw. Wärmedämmung soweit erforderlich.
Abteil-Trennwände:	Holztrennwände
Türen:	Wie Abteiltrennwände
Haustechnik:	Keine Ausstattungen im Abteil. Mechanische bzw. statische Zu- und Abluft laut behördlichen Vorgaben. <u>Hinweis:</u> Zum Teil sind Rohrleitungsführungen sowie Poterien im Kellerabteil möglich. Dadurch kann die lichte Höhe sowie die nutzbare Fläche beeinträchtigt werden.

Zählung:

Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels funkauslesbarem Kleinwärmehzähler (Heizung) sowie funkauslesbaren Warm- und Kaltwasserzählern. Die Zähler befinden sich hinter einer Revisions-türe im Wohnungsverband. Je Wohnungstypen können sich diese im WC, Badezimmer, Vorraum bzw. im Abstellraum befinden. Für Kalt- und Warmwasser wird je Wohnung mindestens ein Wasser-zähler lt. Vorgabe Wien Energie eingebaut. Die Kostenabrechnung erfolgt direkt zwischen Nutzer und dem Wär-melieferanten.

Heizung:

Die Beheizung sowie sommerliche Temperierung erfolgt mittels Fußbodenheizung. Im Badezimmer wird ein Handtuchheizkör-per ausgeführt. Dieser Heizkörper, wird elektrisch betrieben und über ein eigenes Raumthermostat im Badezimmer gesteuert. Die Regelung der Räume erfolgt über ein Raumthermostat im Wohn-bereich. Ein Absperren der gesamten Heizungsanlage zur Wohnung kann über die beiden Absperrungen (Heizungsvor- bzw. -Rücklauf) erfolgen, welche sich hinter einer Revisionstür, Lage wie im Punkt Zähler be-schrieben befindet.

Lüftung

Bad, Dusche und WC:	Bäder mit Grundlüftung und Hygrostat-Steuerung sowie einer zusätz-lichen Schaltung für die Bedarfslüftung. WC mit Nachlaufrelais über Lichtschalter (ohne Grundlast). (Wernig Silent Eco U 60)
---------------------	---

3., Elizabeth.-T.-Spira-Promenade 2

Village im Dritten (Bauplatz 11b)

Küchen/Wohnküchen:	In den Küchen und Wohnküchen ist nur ein Anschluss mittels Umluft-dunstabzugshaube möglich, kein Abluftanschluss vorgesehen.
Zuluftelement:	Die Luftnachströmung erfolgt über ein hygrostatisches Zuluftelement im Wohnbereich.
Sanitär:	
Küche bzw. Wohnküche:	Eckventil für Warmwasseranschluss der Spüle sowie Doppelspindel-ventil für Kaltwasseranschluss Spüle und Geschirrspüler und Ab-laufanschluss – Ausführung teilweise Aufputz.
Badewanne:	Einbaubadewanne, weiß; aus emailliertem Stahl (Alva Aqua, Forta), Aufputz-Wannenfüll- und Brause-Einhandmischer (Kludi Pure & Easy) samt Handbrause, Brauseschlauch und Brausehalterung (Prisma Sana AQARSABS), Armaturen verchromt. Im Bereich des Ablaufes kommt ein verchromtes Revisionstürchen zur Ausführung.
Duschtasse:	Aufputz-Brause-Einhandmischer (Kludi, Pure & Easy) inkl. Schubstange (Prisma, Sana AQARSABS), Armaturen verchromt. Brausetasse aus Stahlblech weiß (nicht bodeneben) (Kal-dewei, Cayonoplan). Ausführung nur wo lt. Plan dargestellt.
Waschtische:	Sanitärporzellan weiß, mit Überlauf (Ideal Standard, Eurovit Plus), Wasser sparende Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange (Kludi, Pure & Easy), Armaturen verchromt und Siphon.
Waschmaschine:	Waschmaschinenanschluss im Badezimmer situiert mittels Unter-putz-Anschluss HL 405 (Kaltwasser und Ablauf) bzw. Anschluss über Waschtisch-Anschluss je nach räumlichen Gegebenheiten.
WC:	Hänge-WC – Tiefspüler aus Sanitärporzellan weiß (Ideal Standard, Eurovit), mit Betätigungsplatte weiß – 2-Mengentechnik (Tece, Base), Kunststoffsitzbrett weiß mit Deckel (Diana, O100),
Terrassen, Balkone, Loggien:	kein Wasseranschluss geplant.

Elektro

Schalterserie:	Legrand / Seano
Sprechanl. Außentableau:	Legrand/Biticino Aluminium,
Innensprechstelle:	Legrand Biticino Classe100 A16E,
Wohnungsverteiler:	Schrack weiß,
Rauchmelder:	E2 Rauchmelder RM10,

Elektroausstattung:

Vorraum:	Deckenauslässe nach Planvorlage 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter (teilweise im Raum angeordnet) 1 Gegensprechstelle mit Audiofunktion, Haustüröffnertaste mit eingebautem Summer 1 Home-Rauchmelder
Flur/Gang:	Deckenauslässe nach Planvorlage 1 Home-Rauchmelder
Wohnküche:	1 Deckenauslass 1 Wandauslass 2 Doppelsteckdosen 1 Steckdose für Kühlschrank 1 Steckdose für Geschirrspüler 1 Herdanschlussdose (5-polig 16A) ohne Kabel 1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Umluft)
Bad:	1 Deckenauslass und Wandauslass mit eigenem Schalter Hinweis: Decken und Wandauslass werden nicht separat geschaltet. 1 Einfachsteckdose mit Klappdeckel bei Waschtisch 1 Steckdose für Waschmaschine 1 Raumthermostat für Handtuchheizkörper 1 Anschluss Ventilator

	1 Anschlussdose für Handtuchheizkörper
WC:	1 Deckenauslass bzw. Wandauslass über Türe 1 Anschluss Ventilator 1 Bedarfsschalter für Ventilator über Lichtschalter
Bad mit WC:	1 Deckenauslass und Wandauslass mit eigenem Schalter Hinweis: Decken und Wandauslass werden nicht separat geschaltet. 1 Einfachsteckdose mit Klappdeckel bei Waschtisch 1 Steckdose für Waschmaschine 1 Anschluss Ventilator 1 Raumthermostat für Handtuch Heizkörper 1 Anschlussdose für Handtuchheizkörper 1 Bedarfsschalter für Ventilator
Wohnraum:	Deckenauslässe nach Planvorlage (nach Funktionsbereich getrennt schaltbar) 1 Doppelsteckdose bei Telekommunikation 2 Einfachsteckdosen 2 Leerdosen für Telekommunikation mit Blinddeckel 1 Home-Rauchmelder
Schlafzimmer:	1 Deckenauslass 1 Einfachsteckdose unter Schalter 2 Einfachsteckdosen 1 Doppelsteckdose bei Telekommunikation 2 Leerdosen für Telekommunikation mit Blinddeckel 1 Home-Rauchmelder
Kinderzimmer:	1 Deckenauslass 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter 2 Einfachsteckdosen 1 Doppelsteckdose bei Telekommunikation 2 Leerdosen für Telekommunikation mit Blinddeckel 1 Home-Rauchmelder
Abstellraum:	1 Deckenauslass oder Wandauslass

3., Elizabeth.-T.-Spira-Promenade 2

Village im Dritten (Bauplatz 11b)

1 Einfachsteckdose unter Schalter

Terrasse/Balkon:

1 Feuchtraumsteckdose mit Klappdeckel, welche im Bereich der Trennwand an der Decke montiert ist.

Telekommunikation

Verteiler:

Unterputzverteiler, situiert in der Wohnung.

Verkabelung:

Die Verkabelung selbst, erfolgt erst nach Vertragsabschluss mit dem jeweiligen Dienstleister (A1, Magenta oder Wienenergie) auf eigene Kosten.

Schließanlage

Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jede Wohnung mit dem Schlüssel die Wohnung, Postkasten, Kellerabteil, Hauseingänge, und den Müllraum sperren kann (5 Schlüssel pro Wohnung).

Allgemeinbereiche

Die Wände und Decken vom Stiegenhaus und den Gängen werden lt. Architektonischen Farbkonzept gestaltet.

Kinderwagenabstellraum:	Im Erdgeschoss und im 4. Obergeschoss
Waschküche:	1. Obergeschoss
Gemeinschaftsraum:	1. Obergeschoss
Dachterrassen:	1. Obergeschoss, 6. Obergeschoss
Fahrradabstellräume:	Diese sind im Untergeschoss sowie Erdgeschoss situiert. Die Zugänge sind in die Zentralsperranlage integriert.
Tiefgarage:	Situierung im 1. UG. Von der Tiefgarage gelangt man bequem und barrierefrei mit dem Lift in das jeweilige Stockwerk. Die bauplatz-übergreifende Garageneinfahrt- und Ausfahrt befindet sich auf dem Bauplatz 10. Die Steuerung des Garagentores erfolgt über einen Schlüsselschalter bzw. Handsender.
Müllraum:	Der Müllraum ist für Großraumgefäße entsprechend den Behördenvorschriften ausgerichtet. Situiert im EG bei den jeweiligen Stiegen. Der Raum wird mit einem Wasseranschluss, ausschließlich für die Gebäudereinigung, ausgestattet.

Aufzug

Die 2 Aufzüge sind für 13 Personen als triebwerksloser Seilaufzug mit Spiegel, Haltestange und Stockwerksanzeige in der Kabine vorgesehen.

Allgemeines

Die Wohnungen und Büros sowie Lokalfächen beinhalten Baufeuchte, die mind. zwei Jahre anhält; in diesem Zeitraum ist von Tapezierungen, Einbaumöbeln und Einbauschränken abzuraten. Sollten solche dennoch durchgeführt werden, müssen entsprechende Lüftungsschlitze bei den Verbauten vorgesehen werden. Kleinere optische Beeinträchtigungen wie z. B. Haarrisse, Setzungsrisse an Wänden, sowie geringe Spachtelungsunebenheiten und dergleichen sind nicht als Mangel anzusehen. Farbabweichungen zwischen Ausstattungsmuster und Ausführung stellen ebenfalls keine Mängel dar. Bauteiltrennfugen zwischen Stahlbeton und Trockenbau bleiben sichtbar und sind nicht als Mangel anzusehen.

Hausverwaltung – Betreuung

Die Anlage wird von der Firma Schwarzatal- Gemeinnützige Wohnung- & Siedlungsanlagen GmbH verwaltet. Ein Hausbesorger ist nicht vorgesehen. Die Reinigung und Wartung wird von Fachfirmen durchgeführt.

Änderungsvorbehalt

Diese Projektbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. 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. Im Speziellen können die den Mietverträgen zugrundeliegenden Plänen hinsichtlich konstruktiver Elemente wie Unterzüge, Säulen sowie haustechnischer Installationen wie Etagierungen, Schachtgrößen, Architekturlichtern und Parapethöhen von Fenstern und Fenstertüren etc. geringfügig abgeändert werden.

Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie der Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar.

Einrichtung

In den Plänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht geliefert.

Pflanzen und Bauelemente, welche in 3-D Schaubildern, Werbeprospekten, Übersichtsplänen und Foldern enthalten sind, werden ebenfalls nicht geliefert, maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Projektbeschreibung sowie die im Mietvertrag schriftlich getroffenen Vereinbarungen.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Polierplanung. Für die Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.

Baustellenbegehungen

Vor Übergabe der Wohnung, Büros und Lokale ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt.