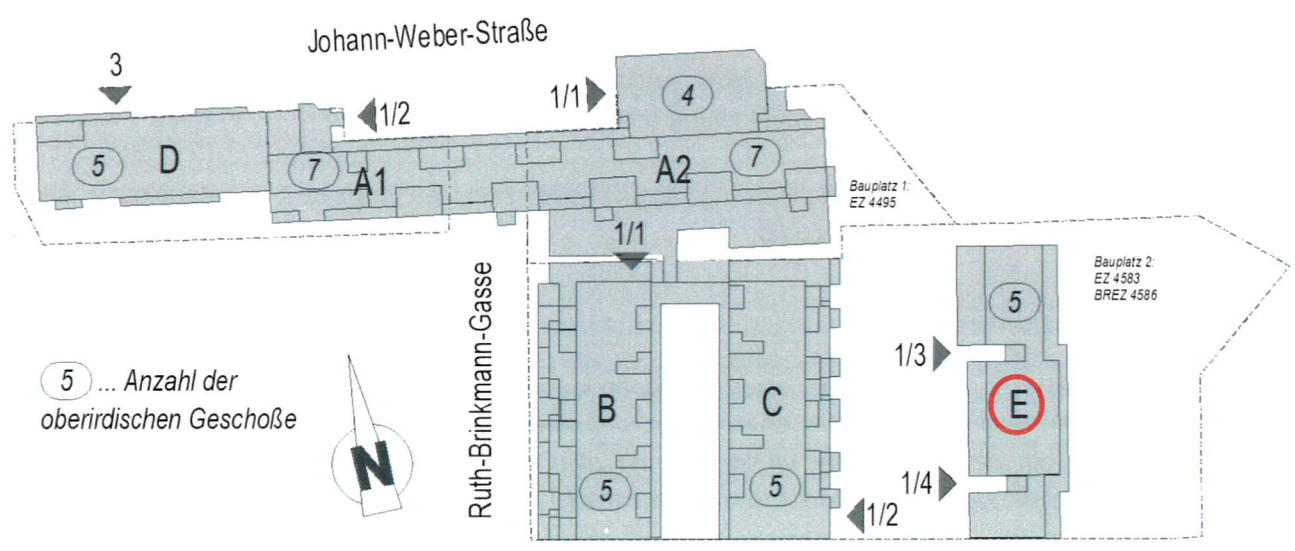


BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Freifinanzierte Wohnungen im Eigentum auf Baurechtgrund
1210 Wien, Ruth-Brinkmann-Gasse 1 / Stiege 3 und 4
Bauplatz 2, BREZ 4586



Symbolbild / Übersichtsskizze

1. Projektbeschreibung der Gesamtwohnanlage (EZ 4495 und EZ 4583)

Projektstruktur und Eigentumsverhältnisse:

Die Österreichisches Volkswohnungswerk gemeinnützige GesmbH (kurz ÖVW), die PATRIA gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. m.b.H (kurz PATRIA) und die WIENER gemeinnützige Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft reg. GenmbH (kurz WIENER) auf Bauplatz 1 (EZ 4495) und

die Österreichisches Volkswohnungswerk gemeinnützige GesmbH (Kurz ÖVW) und die ÖVW Bauträger GmbH (kurz ÖVW BT) auf Bauplatz 2 (EZ 4583) errichten in Kooperation eine Wohnhausanlage über zwei Bauplätze (EZs).

Die Grundstücke der nördlichen EZ 4495 (Bauplatz 1) befinden sich im Eigentum von ÖVW, PATRIA und WIENER. An der südlichen EZ 4583 (Bauplatz 2) haben ÖVW und ÖVW BT anteilig ein Baurecht (BREZ 4586).

Diese Wohnhausanlage ist als Gemeinschaftsprojekt konzipiert und wird auf Förderdauer (der geförderten Mietwohnungen) in dieser Form betrieben werden.

Alle wechselseitigen Rechte und Nutzungsmöglichkeiten zwischen Bauplatz 1 und Bauplatz 2 sind in den Servitutsverträgen abgebildet.

Gebäudestrukturen:

Auf Bauplatz 1 wird mit der Adresse Johann-Weber-Straße 3 (BT D) ein viergeschossiges Mehrfamilienwohnhaus und mit den Adressen Johann-Weber-Straße 1 /Stiege 1 (BT A2) und Stiege 2 (BT A1) ein viergeschossiger Wohnriegel mit zwei zusätzlichen Dachgeschoßen errichtet. Mit diesem Wohnriegel wird auch der Straßenraum der Ruth-Brinkmann-Gasse überbaut und so ein „Stadtter“ zum Entwicklungsgebiet „Nördlich Heeresspital“ gebildet. Östlich des „Stadtter“ erweitert sich der Wohnriegel, kragt über den Straßenraum der Johann-Weber-Straße und setzt damit ein markantes Zeichen am Eingang des neuen Entwicklungsgebietes.

An der Kreuzung Johann-Weber-Straße mit Ruth-Brinkmann-Gasse wird an der Süd-Ost-Ecke eine Geschäftsfläche für einen Nahversorger errichtet.

Südlich des vor beschriebenen Bauplatzes 1 werden auf Bauplatz 2 drei parallel zur Ruth-Brinkmann-Gasse verlaufende viergeschossige Wohnriegel errichtet. Wobei die Bauteile mit der Adresse Ruth-Brinkmann-Gasse 1 / Stiege 1 (BT B) und Stiege 2 (BT C) auf einem ebenerdigen Garagengeschoß situiert sind, und einen Wohnhof (im 1.OG) umschließen. Östlich des Bauteil C schließt ein Anger an, welcher im Osten durch den BT E (Adresse: Ruth-Brinkmann-Gasse 1/Stiege 3 und 4) begrenzt wird.

Die Wohnhausanlage ist unterkellert. Im Untergeschoß befinden sich die Tiefgarage, ein Teil der Fahrradabstellräume, diverse Technik- und Allgemein- sowie die Einlagerungsräume.

Stellplätze:

Das Bauvorhaben umfasst in Summe 121 PKW-Stellplätze.

89 den Wohnungen zugeordnete Stellplätze sind in der Tiefgarage im 1. Untergeschoß verortet, wobei 23 auf Bauplatz 1 und 66 auf Bauplatz 2 liegen. Die zweispurige Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt befindet sich an der Ruth-Brinkmann-Gasse.

32 der Geschäftsfläche zugeordnete Stellplätze sind in der Erdgeschoss-Garage auf Bauplatz 2 situiert. Deren Ein- und räumlich getrennte Ausfahrt befindet sich an der Ruth-Brinkmann-Gasse.

Gemeinschafts- und Allgemeinräume:

Über beide Bauplätze verteilt sind im Erdgeschoß Gemeinschaftsräume, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie Müllräume verortet. Im 1. Obergeschoß der Stiege Johann-Weber-Straße 1/ Stiege 1 befinden sich der Hausbetreuerstützpunkt und ein Waschsalon.

Die Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie die Müllräume werden bauplatzbezogen genutzt. Folgende Gemeinschafts- bzw. Allgemeinräume können von den Bewohnern beider Bauplätze genutzt werden:

- Gemeinschaftsraum u. dessen Nebenräume (EG, Johann-Weber-Straße 1/ Stiege 2)
- Mehrzweckraum und vorgelagerte Nebenräume (EG, Ruth-Brinkmann-G. 1/ Stiege 1)
- Waschsalon (1.OG, Johann-Weber-Straße 1/Stiege1)

Erschließungskonzept:

Die Geschoßwohnungen im Bauteil D werden über einen Stiegenhauskern und eine Aufzugsanlage erschlossen.

Die teilweise als Split-Level- und Maisonette-Wohnungen konzipierten Wohneinheiten im BT A1 und A2 sind über zwei – teils offene Stiegenhäuser - welche im 3. OG und 1 DG mittels Laubengänge verbunden sind, erschlossen. Diese beiden Stiegenhäuser sind mit einer Aufzugsanlage ausgestattet. Durch diese Erschließungstypologie konnte eine möglichst hohe Anzahl an zweiseitig belichteten und belüfteten Wohnungen, bei gleichzeitig räumlich interessanten Wohnkonzepten, erreicht werden.

Die Wohnungen im Bauteil B und C sind über offene Stiegenhäuser und an den Wohnhof angegliederte Laubengänge zugänglich. Diese beiden Bauteile werden über die eine Aufzugsanlage an der Adresse Ruth-Brinkmann-Gasse 1 barrierefrei erschlossen.

Die Geschoßwohnungen im Bauteil E, Ruth-Brinkmann-Gasse 1/ Stiege 3 und Stiege 4 sind an zwei punktförmige Stiegenhäuser mit je einer Aufzugsanlage angegliedert.

Freiraumstruktur:

Mit dem Ziel städteräumlich wirksame Qualität im Freiraum zu schaffen wurden unterschiedlichste freiraumtypologische Elemente vernetzt.

Der „Anger“ zwischen den Bauteilen C und E ist zentrales Element und nimmt die Funktionen von Kleinkinder- und Kinder- bzw. einen Teil des Jugendspielplatzes auf. Im naturnah gestalteten

Freibereich (Magerrasen mit ca. 2-maliger Mahd/ Jahr) und direkt im Anschluss an die SWW-Fläche zum Marchfeldkanal befindet sich im nördlichen Bereich der andere Teil des Kinder- und Jugendspielplatzes. Südlich davon befindet sich der Gemeinschaftsgarten, welcher zur partizipativen Gartennutzung durch eine im Zuge der Besiedelung zu organisierende Gartengruppe vorgesehene ist.

Die „Passage“ ist wesentliches Element der internen Erschließung und verbindet die Bauteile A und D mit dem Anger.

Der „Wohnhof“ im 1. OG über der Parkgarage ist ein intimer Bereich für den Rückzug der Bewohner und bietet sich als Treffpunkt oder für gemeinschaftliche Nutzungen an.

Den meisten Erdgeschoßwohnungen sowie einigen Wohnungen im 1. OG (über der Geschäftsfläche) ist ein Eigengarten vorgelagert. Die Eigengärten im Erdgeschoß sind auch über Servicewege erschlossen.

Die allgemeinen Freiräume können von den Bewohnern beider Bauplätze genutzt werden.

Naturschutz:

Für die Errichtung und die Bewohnung der Wohnhausanlage waren naturschutzrechtliche Genehmigungen der MA 22 erforderlich. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit von Ausgleichsflächen, deren Sicherung für mind. 15 Jahre und die Pflegekosten von der Gesamtwohnhausanlage zu tragen sind.

Auf Basis diesen Naturschutzverfahren werden die zukünftigen Bewohner über naturschutzrechtliche Maßnahmen, artgerechte Bewohnung (hinsichtlich Ziesel, Zauneidechsen und andere geschützte Tierarten) informiert werden.

Ökologie:

Der Heizwärmebedarf wird auf den Standard eines Niedrigenergiehauses ausgelegt.

Durch die Beauftragung eines Baubiologie-Konsulenten wird sichergestellt, dass bei der Errichtung der Wohnungen Schadstoffe gezielt vermieden werden.

2. ALLGEMEINE DATEN

- 1. Standort:** Johann-Weber-Straße 1 und 3 (Bauplatz 1)
1210 Wien
- In Kooperation mit Ruth-Brinkmann-Gasse 1 / Stiege 3 und 4 (Bauplatz 2)
1210 Wien
- 2. Grundstücksgröße:**
- | | |
|--------------------|---|
| Bauplatz 1: | 2.854 m ² |
| <u>Bauplatz 2:</u> | <u>4.913 m²</u> |
| Summe | 7.767 m ² (über beide Bauplätze) |
- 3. Anzahl Einheiten:**
- Bauplatz 1:** 71 geförderte Mietwohnungen
in den Größen von rund 35 m² bis 129 m²
1 freifin. Geschäftslokal
- Bauplatz 2:** 27 freifin. Wohnungen im Baurechtswohnungseigentum
in den Größen von rund 41 m² bis 110 m²
40 geförderte Mietwohnungen
in den Größen von rund 45 bis 134 m²
-
- Summe:** 138 Wohnungen
und 1 Geschäftslokal
- 4. Bauherr:**
- Bauplatz 1:** Österreichisches Volkswohnungswerk gemeinnützige GesmbH
- PATRIA Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. m.b.H.
- Wiener gemeinnützige Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft reg. GenmbH.
- alle: 1200, Brigittenauer Lände 50-54
- Bauplatz 2:** Ruth- Brinkmann-Gasse 1/Stiege 1 und 2:
Österreichisches Volkswohnungswerk gemeinnützige GesmbH
- Ruth-Brinkmann-Gasse 1/ Stiege 3 und 4:
ÖVW Bauträger GmbH
- alle: 1200, Brigittenauer Lände 50-54

5. Planung:

Architektur BT D und E:	synn architekten ZT OG, 1070, Apolllogasse 9/2
Architektur BT A, B und C:	Arch. DI Johannes Lanjus mit Büchel 1070, Westbahnstraße 3
Generalplaner:	Mischek ZT GmbH 1220, Donaacity-Straße 1

6. Baubeginn: Mai 2018

7. Voraussichtliche Fertigstellung: Anfang 2020

3. PROJEKTBESCHREIBUNG Ruth-Brinkmann-Gasse 1 / Stiege 3 und 4 (Bauteil E)

1. Struktur des Wohnhauses Ruth Brinkmann-Gasse 1 / Stiege 3 und 4

Der Bauteil E befindet sich - gemeinsam mit den Bauteilen B und C - auf der EZ 4583 (BREZ 4586), besteht aus einem Erdgeschoß und vier Obergeschoßen und verläuft parallel zur Ruth-Brinkmann-Gasse und zum nahe gelegenen Marchfeldkanal. Der längsgestreckte Baukörper liegt zwischen dem „Anger der Wohnhausanlage“ und der zieselgerecht gestalteten Freiraumanlage im Anschluss an die SWW-Flächen längs des Marchfeldkanals.

Die Erschließung erfolgt über zwei Punktstiegehäuser. Die gewählte Erschließungstypologie ermöglicht es, den größten Teil der Einheiten als Eck- oder durchgesteckte Wohnungstypen zu organisieren, wodurch sich positive Belichtungssituationen für alle Einheiten ergeben.

Den Erdgeschoßwohnungen sind Eigengärten vorgelagert.

2. Freiraumstruktur

Das Projekt bietet attraktive Freiräume unterschiedlicher Qualität im direkten Lebensumfeld.

Die Freiflächen beider Bauplätze stehen als kommunikativer Raum allen Bewohnern der Wohnhausanlage offen.

Der „Anger“ zwischen den Bauteilen C und E ist zentrales Element und nimmt die Funktionen von Kleinkinder- und Kinder- bzw. einen Teil des Jugendspielplatzes auf. Im naturnah gestalteten Freibereich (Magerrasen mit ca. 2-maliger Mahd/ Jahr) und direkt im Anschluss an die SWW-Fläche zum Marchfeldkanal befindet sich im nördlichen Bereich der andere Teil des Kinder- und Jugendspielplatzes. Südlich davon befindet sich der Gemeinschaftsgarten, welcher zur partizipativen Gartennutzung durch eine im Zuge der Besiedelung zu organisierende Gartengruppe vorgesehene ist.

3. Gestaltung Ruth-Brinkmann-Gasse 1 / Stiege 3 und 4

Der sehr klare und einfache Baukörper wird durch die Anordnung der wohnungsbezogenen Freiflächen und die räumlich und farblich differenzierte Gestaltung der Wärmedämmverbundfassade aufgelockert.

4. Kurzbeschreibung des Wohnhauses Ruth-Brinkmann-Gasse 1 Stiege / 3 und 4

Dieser Teil des Projekts wird in Stahlbetonbauweise errichtet und umfasst 27 Wohnungen, die auf 2 Stiegenhäuser gleichmäßig verteilt sind. Die Wohnräume der Erdgeschoßwohnungen weisen eine Raumhöhe von 2,65m auf, die Wohnräume in den Obergeschoßen haben eine Raumhöhe von 2,50 m.

Den Wohnungen im Erdgeschoß sind Terrassen bzw. Eigengärten angegliedert, die Wohnungen in den Obergeschoßen verfügen über Balkone bzw. Loggien oder Terrassen.

In allen Wohnungen gibt es einen Anschluss für eine Waschmaschine. Innenliegende Bäder/WC werden mechanisch entlüftet, Alle Wohnungen erhalten einen SAT – Anschluss (Astra und Hotbird), sowie einen Glasfaseranschluss von A1 und einen UPC-Anschluss je Wohnung.

Das Gebäude ist unterkellert. Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage, die Einlagerungsräume und die Technikräume (zB E- Zählerraum, auch die Hebeanlage für die Wohnungen).

Die Wohnhaus-Parkgarage umfasst 89 PKW-Stellplätze, wobei 23 PKW-Stellplätze auf Baufeld 1 und 66 PKW-Stellplätze auf Baufeld 2 liegen. Die Ein- und Ausfahrt befindet sich auf Bauplatz 2 und erfolgt über eine gedeckte Rampe an der Ruth-Brinkmann-Gasse. Die Tiefgarage wird mit einem Rollgitter-Garagentor verschlossen.

Alle innenliegenden Kellerräume werden im notwendigen Ausmaß statisch be- und entlüftet, auch die Schleusen werden statisch be- und entlüftet.

Die barrierefreie Erschließung des Unterschosses erfolgt jeweils über einen Aufzug in der Stiege 3 und 4.

Im Erdgeschoß befinden sich der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie der Müllraum für die Wohnungen der Stiegen 3 und 4. Der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum ist über beide Stiegenhäuser, der Müllraum über außen zugänglich.

Im Erdgeschoß des Bauteils B-C – zugänglich über 1210, Ruth-Brinkmann-Gasse 1/1 ist ein Gemeinschaftsraum mit Nebenräumen (WC) situiert.

4. KONSTRUKTION Ruth-Brinkmann-Gasse 1 / Stiege 3 und 4

1. Bauweise

Fundierung	Stahlbeton-Fundamentplatte lt. Statik Erdberührte Außenwände, KG, Garage Stahlbeton lt. Angabe Statik und Bauphysik
Außenwände	Stahlbeton lt. Angabe Statik mit Wärmedämmverbundsystem mit räumlich und farblich differenzierter Gestaltung gem. Farb- und Gestaltungskonzept Architekten.
Wohnungstrennwände:	
Tragende	Stahlbeton
Nichttragende	zweischalige Gipskartonständerwände *) lt. Bauphysik
Zwischenwände:	
Nichttragende	als Gipskartonständerwände *)
Tragende Stützen	Stahlbeton
Decken	Stahlbeton-Decken lt. Angabe Statik, wo erforderlich abgehängte Gipskartondecken
Poterien	Gipskartonkonstruktion in entsprechend Brandschutzanforderungen *)
*) Ausführung: Gipskartonbauteile werden von anderen Bauteilen getrennt (zB. Trennstreifen, Kellenschnitt)	
Dächer	Flachdächer als Umkehrdächer, großteils ext. begrünt, Steildächer in Teilbereichen über den Stiegenhäusern, als hinterlüftetes Blechdach.

2. Fensterkennwerte Laut beiliegendem Energieausweis.

5. ALLGEMEINBEREICHE Ruth-Brinkmann-Gasse 1 / Stiege 3 und 4

Hauseingangsportale	Portalkonstruktion, teilweise mit freiliegender Metallkonstruktion.
Hausbrieffachanlage	Je Hauptzugang zum Stiegenhaus ein Klingelbedienfeld und außenliegende Brieffachanlage.

1. Stiegehäuser, Erschließungsgänge und Schleusen

Boden	Feinsteinzeug 30/30 cm
Treppe	Stahlbeton, gespachtelt und gemalt
Wände	Stahlbeton bzw. Gipskarton-Vorsatzschale, gespachtelt und gemalt
Decke	Stahlbeton, gespachtelt und gemalt.
Innen-Geländer	Flachstahlgeländer mit Rundrohrhandlauf, gestrichen.
Hauseingangstüren	Alu-Glas-Konstruktion, pulverbeschichtet.
Stiegenhausfenster	Kunststofffenster mit Alu-clips.

2. Kinderwagenabstellraum / Fahrradraum Erdgeschoß

Boden	Feinsteinzeug 30/30
Wände	Stahlbeton gespachtelt und gemalt.
Decke	Stahlbeton mit Dämmplatten lt. Bauphysik vlieskaschiert
Fenster/ Fenstertüren	Alu-Kunststoff-Konstruktionen, pulverbeschichtet.
Ausstattung:	Fahrradaufstellhilfen, Hängesystem

3. Gemeinschaftsraum / Mehrzweckraum und Nebenräume

(zugänglich über Ruth-Brinkmann-Gasse 1/1)

Boden	im Mehrzweckraum Linol, im Vorraum und WC Feinsteinzeug.
Wände	Im Mehrzweckraum und Vorraum: Stahlbeton bzw. Gipskarton gespachtelt und gemalt; Im WC verliert bis auf ca. 1,2 m
Decke	Stahlbeton, gespachtelt und gemalt.
Fenster/ Fenstertüren	Holz-Alu-Fenster bzw. Alu-Glas-Konstruktion.
Ausstattung:	einfache Küchenzeile (Unterschränke)

4. Müllraum

Boden	Gussasphalt
Decke	Stahlbeton mit Dämmplatten lt. Bauphysik vlieskaschiert
Wände	Stahlbeton, gemalt, Scheuerboard im Rollbereich Container.

5. Keller/ Einlagerungsräume

Boden	Estrich, beschichtet.
Wände	Stahlbeton, gespachtelt und gemalt.
Decke	Stahlbeton mit Dämmplatten lt. Bauphysik, vlieskaschiert.
Einlagerungsräume	Systemtrennwände (zu Allgemeinflächen fast raumhoch, zwischen den Kellerabteilen in Systemhöhe) mit Kellerabteilnummerierung inkl. Schloss.

6. Tiefgarage (auf Bauplatz 2)

Garagenstellplätze:	Von den 66 Stellplätzen im UG (auf Bauplatz 2) sind 27 Stellplätze (Stellplatznr. 71 bis 74 und 76 bis 98) für den Verkauf an Wohnungseigentümer vorgesehen.
Boden	Fundamentbetonplatte im Gefälle mit Beschichtung
Rampe	Gussasphalt auf Beton.
Wände	Stahlbeton, im Fahrbahnbereich Dispersionsanstrich
Decke	im Fahrbahnbereich Dispersionsanstrich, wo lt. Bauphysik erforderlich vlieskaschierte Wärme-Dämmplatten.
Garagentor	automatisches Metallgitterrolltor.
Brandschutz-Schiebetore:	gem. Brandschutzkonzept und gesetzl. Bestimmungen.

7. Aufzug

Lt. Plan für je 8 Personen, behindertengerecht, mind. 800 kg Nutzlast, Kabinengröße ca. 1,10 x 1,40m Aufzugskabine in Edelstahl, Handlauf und Spiegel an zwei Wänden bis Deckenunterkante, Bodenbelag wie Stiegenhaus.

Damit ist die barrierefreie Zugänglichkeit für alle Wohnungen auf Stiege 3 und 4 gewährleistet.

8. Schließanlagen

Zentrale Schließanlage, 5 Stück Wohnungsschlüssel pro Wohneinheit.

9. Fassade

Stahlbetonwände mit Wärmedämmverbundsystem mit räumlich und farblich differenzierter Gestaltung lt. Farb- und Gestaltungskonzept der Architekten.

6. AUSSTATTUNG WOHNUNGEN Ruth-Brinkmann-Gasse 1 / Stiege 3 und 4

1. Wohnungseingangstüre

EI²30 gefälzte Wohnungseingangstüren in Umfassungstahlzargen, einbruchshemmend gemäß Norm, 3-fach-Verriegelung, Widerstandsklasse 3 (RC3) inkl. Spion mit Namensschild und Topnummer sowie Türstaffel (wie Stiegenhausbelag),

Stahlzarge DL ca. 90/200 cm innen weiß (außen lt. Farbkonzept Arch. weiß)

Vollbautürblatt beschichtet, Farbe weiß

Sicherheitsbeschlag, außenseitig Knopf, innenseitig Drücker

2. Innentüre

Holztüren (Wabentür) in Stahlzargen (DL ca. 80/200), Farbe weiß,
Türdrücker Edelstahl.

Top 3/13, 4/03, 4/06, 4/09: eine Innentüre mit Glasausschnitt ESG Klarglas.

Türblätter gekürzt für Belüftung bei Bad, WC, Abstell- und Schrankräumen.

3. Vorraum, Gang, Abstellraum, AN (Abstellnische)

Boden	Parkettboden, werkseitig matt versiegelt, Wandanschlussleiste als Schweizerleiste,
Wände	Stahlbetonwände bzw. Gipskartonständerwände oder Gipskartonvorsatzschalen gespachtelt und mit Innendispersion weiß gemalt.
Decke	Stahlbetondecke, und wo erforderlich abgehängte Gipskarton-Decke bzw. Poterie, gespachtelt und mit Innendispersion weiß gemalt.

4. Wohnküchen, Wohnzimmer und Kochnischen

Boden	Parkettboden, werkseitig matt versiegelt, Wandanschlussleiste als Schweizerleiste.
Wände	Stahlbetonwände bzw. Gipskartonständerwände oder Gipskartonvorsatzschalen gespachtelt und mit Innendispersion weiß gemalt.
Decke	Stahlbetondecke, und wo erforderlich abgehängte Gipskarton-Decke bzw. Poterie, gespachtelt und mit Innendispersion weiß gemalt.

5. Zimmer

Boden	Parkettboden, werkseitig matt versiegelt, Wandanschlussleiste als Schweizerleiste.
Wände	Stahlbetonwände bzw. Gipskartonständerwände oder Gipskartonvorsatzschalen gespachtelt und mit Innendispersion weiß gemalt.
Decke	Stahlbetondecke, und wo erforderlich abgehängte Gipskarton-Decke bzw. Poterie, gespachtelt und mit Innendispersion weiß gemalt.

6. Bäder, Bad/WC und WC/Duschen

Boden	Feinsteinzeug 30/60 cm, Farbe hellbeige, Verfugung an Plattenmaterial angepasst (Standardfarbe).
Wände	Feinsteinzeug 30/60 cm, Farbe hellbeige, Höhe: bis ca. Zargenoberkante, Verfugung an Plattenmaterial angepasst (Standardfarbe), restliche Wände gespachtelt und mit Innendispersion weiß gemalt.
Decke	Stahlbetondecke, und wo erforderlich abgehängte Gipskarton- Decke bzw. Poterie, gespachtelt und mit Innendispersion weiß gemalt.

7. WC

Boden	Feinsteinzeug 30/60 cm, Farbe hellbeige, Verfugung an Plattenmaterial angepasst (Standardfarbe).
Wände	Feinsteinzeug 30/60 cm, Farbe hellbeige, Höhe: ca. 1,20m oder Oberkante WC-Vormauerung , Verfugung an Fliesen angepasst (Standardfarbe), restliche Wände gespachtelt und mit Innendispersion weiß gemalt.
Decke	Stahlbetondecke, und wo erforderlich abgehängte Gipskarton- Decke bzw. Poterie, gespachtelt und mit Innendispersion weiß gemalt.

7. WOHNUNGSBEZOGENE FREIFLÄCHEN Ruth-Brinkmann-Gasse 1 / Stiege 3 und 4

1. Loggien, Balkone und Terrassen (ab dem 1.OG)

Belag:	Estrich Feinbetonplatten 50 x 50cm im Kiesbett
Geländer:	Flachstahl Füllstäbe; feuerverzinkt und pulverbeschichtet.

2. Oberste Dachebene (für Wartungszwecke begehbar)

Geländer:	Anschlagpunkte und Seilsicherung (gem. Unterlagen für spätere Arbeiten).
Entwässerung:	Flachdachentwässerungssystem Abläufe direkt an Schachtköpfen.

3. Eigengärten im Erdgeschoß

Belag:	Terrassen: Estrich Feinbetonplatten 50 x 50cm im Kiesbett,
Garten:	frisch eingesäte Rasenfläche bzw. entlang Fassade Traufenkies mit Betonrandleiste.
Bepflanzung:	gem. Verkaufsplan Wohnungen, Bepflanzung mit Jungpflanzen mittlerer Baumschulqualität.
Einfassung:	Maschendrahtzaun mit Systemtüre.
	Feuerwehraufstellfläche (Top 4/01) frisch eingesäte Rasenfläche, diese Fläche ist auf Bestandsdauer von fixen Einbauten (zB. Sandkiste, Wasserbecken, Bepflanzung ...) freizuhalten.

8. FENSTER/FENSTERTÜREN Ruth-Brinkmann-Gasse 1 / Stiege 3 und 4

Kunststofffenster mit Alu- Clip	Mit Dreischeiben-Isolierverglasung, mit Spaltlüftungsfunktion (Dichtungsentspannung), U-Wert u. Schalldämmmaß lt. Bauphysik. Im Erdgeschoß mit versperrbaren Oliven und verbessertem Einbruchsschutz.
Außenseite:	pulverbeschichtet; Farbe gem. Farbkonzept Architekt, dunkelgrau
Innenseite:	weiß

1. Sonnenschutz

Grundsätzlich Sonnenschutz gem. Bauphysik: Je nach bauphysikalischer Anforderung sind die Fenster- und Fenstertüröffnungen mit Außenraffstores oder Innenjalousien ausgestattet. In den Erdgeschoßwohnungen und Wohnungen im Dachgeschoß (4.OG) sind alle Fenster- und Fenstertüröffnungen mit elektrisch betriebenen Außenraffstores (Steuerung über eine Funkfernsteuerung) ausgestattet.

Alle Fenster- und Fenstertüren der Wohnungen im 1. bis 3. OG sind mit einem Unterputzkasten für – bis zur Fertigstellung der Wohnhausanlage auf Sonderwunsch zu beauftragende – elektrisch betriebene Außenraffstores ausgestattet, d.h. es besteht für Wohnungskäufer die Möglichkeit jedes Fenster- bzw. Fenstertüröffnung auf eigene Kosten mit Außenraffstores nachzurüsten. Nach Fertigstellung muss für eine allfällige Ausstattung die Zustimmung der Miteigentümer bzw. der Hausverwaltung eingeholt werden.

Ausstattung gem. Angaben im Verkaufsplan der jeweiligen Wohnung.

9. AUSSENANLAGEN (gilt für die Gesamtwohnanlage):

Gestaltung des Freiraums und der Bepflanzung gem. Planung Büro zwoPK (siehe auch Punkt 3.2.). Die Beleuchtung der internen Durchwegung erfolgt mittels Mast- bzw. Pollerleuchten, die der Servicewege mittels Pollerleuchten.

Die Bewässerung der allgemeinen Freiraumanlage erfolgt über Unterflurhydranten.

10. ELEKTROAUSSTATTUNG WOHNUNGEN Ruth-Brinkmann-Gasse 1 / Stiege 3 und 4

1. Einbauten:

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Wärme erfolgt über die Ruth-Brinkmann-Gasse.

Eine Trafostation ist im Untergeschoß des Bauplatzes 1 untergebracht.

Die E-Zähler befinden sich im E-Zählerraum im UG.

2. SAT/Telekabel/Internet:

SAT/ Telekabel	Es wird eine Gemeinschaftssatellitenanlage (SAT-Anlage) errichtet. Die SAT-Anlage ist für den Empfang von 2 Satelliten (Astra, Hotbird) ausgerichtet. Receiver werden nicht beigelegt. 1 SAT-Anschluss pro Wohnung (im Wohnzimmer) und 1 UPC Telekabel-Anschluss pro Wohnung (im Wohnzimmer) wird ausgeführt
A1 Telekom	1 A1 Telekom-Anschluss mit Glasfaser
Gegensprechanlage	Gegensprechanlage hörlos und elektrischem Türöffner (für eine Videonachrüstung durch die Eigentümergemeinschaft vorbereitet) In jeder Wohneinheit wird bei der Wohnungseingangstüre eine Innensprechstelle hörlos und ohne Bildschirm, mit integrierter Klingel installiert.

Rauchwarnmelder

Rauchwarnmelder (batteriebetrieben, nicht vernetzt) mit akustischer Warneinrichtung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

3. Wohnungsverteiler

- Jede Wohnung erhält je einen Stark- und einen Schwachstromverteiler. Beide Verteiler sind unter Putz versetzt.
Verteiler 2-reihig im Vorraum (in Sonderfällen in Gang, Abstellraum udgl.)
- Telefonanschluss, verkabelt über den Schwachstromverteiler, im Wohnzimmer leerverrohrt lt. Vorgaben des Anbieters.
- Telekabel UPC bzw. A1 eingeleitet über den Schwachstromverteiler für Fernseher, Rundfunk im Wohnzimmer lt. Vorgaben des Anbieters.
- Leerverrohrung vom Schwachstromverteiler im Vorraum in die Zimmer gelegt.
- Innensprechstelle mit elektronischem Türöffner, Klingeltaster bei der Wohnungseingangstüre.

4. Vorraum (im Anschluss an die Wohnungseingangstüre)

- 1 Deckenauslass laut Vorgabe Architektur mit Schaltstelle
- (Anzahl der Schaltstellen gemäß Projektplanung)
- Bei abgewinkelten Vorräumen ist ein 2. Wand bzw. Deckenauslass vorgesehen, bei Raumlängen über 4m werden Wechsel-Kreuzschalter bzw. Taster vorgesehen.
- 1 Innenteil Türsprechanlage, Türöffner und integrierter Türglocke
- 1 Steckdose
- 1 Klingeltaster vor Wohnungstür
- 1 Wohnungsverteiler (ev. alternative Lage: zB. Gang, Abstellraum)
- 1 Schwachstromverteiler (ev. alternative Lage: zB. Gang, Abstellraum)
- 1 Rauchwarnmelder, batteriebetrieben, nicht vernetzt, sofern gesetzlich vorgeschrieben.

5. Gang/Flur

- 1 Deckenauslass laut Vorgabe Architektur mit Schaltstelle
- (Anzahl der Schaltstellen gemäß Haustechnikplanung)
- Bei abgewinkelten Vorräumen ist ein 2. Wand bzw. Deckenauslass vorgesehen, bei Raumlängen über 4m werden Wechsel-Kreuzschalter bzw. Taster vorgesehen.
- 1 Rauchwarnmelder, batteriebetrieben, nicht vernetzt, sofern gesetzlich vorgeschrieben.

6. Wohnzimmer

- 1 Deckenauslass (Anzahl der Schaltstellen nach Erfordernis)
- Pro angefangener 20 m² ein Auslass auf Serienschalter, in Durchgangsräumen zu Schlafräumen Wechselschalter
- 1 Steckdose unter einer Schaltstelle
- 3 Steckdosen im Wohnbereich
- 1 Doppelsteckdose neben TV-Dose
- 1 Antennensteckdose ausgeführt UPC
- 1 Antennensteckdose ausgeführt SAT
- 1 Telefendose ausgeführt Telefon+LWL
- 1 Rauchwarnmelder, batteriebetrieben, nicht vernetzt

7. Küche, Kochnische, Kochbereich in Wohnküchen

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle,
- in Durchgangsräumen zu Wohnzimmer Wechselschalter
- Wandauslass direkt schaltbar, Dose abgedeckelt
- E-Herdanschlussdose 5-polig
- 1 Steckdose über E-Herd (Dunstabzug - Umluft, H= 210 cm)
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 2 Arbeitsdoppelsteckdosen H= 105 cm ü. FOK
- 1 Anschluss für Aufputzventilator mit Ausschalter beim Lichtschalter
- 1 UP-Dose verrohrt und verkabelt, abgedeckelt für Umluft
- 1 Rauchwarnmelder, batteriebetrieben, nicht vernetzt, sofern gesetzlich vorgeschrieben

8. Zimmer

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle
- 1 Reinigungssteckdose unter Schaltstelle
- 2 Steckdose neben dem Bett
- 1 Steckdose neben Antennensteckdose
- 1 TV-Leerdose abgedeckelt, leerverrohrt für UPC Telekabel, Kabelfernsehen
- 1 TEL-Leerdose abgedeckelt, leerverrohrt für Telekom-Anschluss, SAT-Anlage
- 1 TEL-Leerdose abgedeckelt, leerverrohrt für Telekom-Anschluss
- 1 Rauchwarnmelder, batteriebetrieben, nicht vernetzt

9. Schlafnische Top 4/01

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle
- 2 Steckdosen neben dem Bett
- 1 Rauchwarnmelder, batteriebetrieben, nicht vernetzt sofern gesetzlich vorgeschrieben

10. Bad, Bad/WC

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle außerhalb
- 1 Wandauslass abgedeckelt (über Waschbecken) direkt geschaltet
- 1 Steckdosen mit Klappdeckel im Bereich Waschtisch
- 1 Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine
- 1 Steckdose mit Klappdeckel für Wäschetrockner
- 1 E-Heizkörper (Handtuchheizkörper)
- 1 Wandauslass für Ventilator mit Grundlast, über Schaltstelle zuschaltbare zweite Stufe und Hygrostat. Bei Belichtung über Fenster eigener Schalter
- 1 Potentialausgleich für Badewanne

11. WC, WC/Dusche

- 1 Wandauslass mit Schaltstelle
- In Sonderfällen: 1 Wandauslass für Ventilator mit Grundlast, über Lichtschalter zuschaltbare zweite Stufe und Nachlaufrelais (bei Duschen: + Hygrostat). Im Standardfall, dh. wenn Bad und WC direkt nebeneinander liegen, erfolgt die Lüftung des WCs über Zweitraumabsaugung im Bad.

12. Abstellraum, Schrankraum

- 1 Wandauslass über Türe bzw. Deckenauslass mit Schaltstelle außen
- 1 Steckdose

13. Loggien, Balkone und Terrassen

- Mind. 1 Steckdose mit Klappdeckel (Feuchtraum)
- Mind. 1 Wandleuchte Schaltstelle in der Wohnung
- Nach Erfordernis: Stromauslass für Barrierefreiheit (raumseitig)

11. Heizung, Lüftung, Sanitär, Klimatisierung Bauplatz 2

1. Kanal:

Die Dach- und Oberflächenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht. Schmutzwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet, wobei die Schmutzwässer der Wohnungen über eine Hebeanlage eingeleitet werden.

2. Heizung:

Das Haus wird über das Nahwärme-Energiekonzept „Wohnen am Marchfeldkanal“ der Wien Energie GmbH versorgt. Die Erzeugungsanlage befindet sich in der Inge-Konradi-Gasse 12. Zur Erzeugungsanlage des Wärmelieferanten gehört auch eine bauplatzbezogene solarthermische Anlage auf den Flachdächern der Wohnhäuser.

Die bauplatzbezogene Übergabestation befindet sich im Kellergeschoß.

Die Verbrauchserfassung Heizung erfolgt individuell durch Wärmemengen- (Funkzähler).

Die Wärmeabgabe in den Wohneinheiten Ruth-Brinkmann-Gasse 1/ Stiege 1 und 2 erfolgt über Radiatoren. In den Wohneinheiten Ruth-Brinkmann-Gasse 1/ Stiege 3 und 4 erfolgt die Wärmeabgabe über eine Fußbodenheizung und die Regelung über ein zentrales Raumthermostat, welches sich in der Wohnküche / im Wohnzimmer befindet.

Zusätzlich sind die Bäder mit einem E-Heizkörper (Handtuchheizkörper) ausgestattet.

Die Auslegung der Heizung erfolgte für die Raumtemperaturen lt. ÖNORM.

Stiegenhäuser sowie Kinderwagen- und Fahrradabstellräume werden nicht beheizt.

3. Warmwasser, Kaltwasser

Die Kalt- und Warmwasserversorgung erfolgt über Wien Energie GmbH.

Die Verbrauchserfassung Warm- und Kaltwasser (Funkzähler) erfolgt individuell mittels Durchflussmengenähler welche sich in den Wohnungsschächten (Revision in WC, Bad oder Küche) befinden.

Die Kosten werden von Wien Energie direkt mit dem Wohnungs-Eigentümer abgerechnet.

4. Lüftung:

Bäder, WCs und Küchen/Kochnischen werden mechanisch, mittels Ventilator über Dach entlüftet.

Bäder und WCs
(u. Kombinationen)

Im Standardfall Abluft mittels Einzelventilatoren im Badezimmer mit Zweitraumabsaugung für WC. Grundlüftung durch Dauerlauf (= 1. Stufe), die 2. Stufe wird im Bad über Lichtschalter sowie Hygrostat und im WC über Lichtschalter und Nachlaufrelais geschaltet. Zuluft über Spaltlüftungsfunktion bzw. schallgedämmte Nachströmöffnungen in Aufenthaltsräumen (Wandelemente, Gesamtanzahl lt. Bauphysik)

Kochnischen/Kochbereich:
in Wohnküchen

Abluft mittels Abluftventilator, Zuluft über Spaltlüftungsfunktion bzw. schalldämmte Nachströmöffnungen in Aufenthaltsräumen (Wandelemente, Gesamtanzahl lt. Bauphysik).

Wohnzimmer / Wohnbereiche in Wohnküchen / Zimmer:
Lüftung mittels Fensterlüftung.

In beheizten Gemeinschaftsräumen erfolgt die Lüftung über Fenster bzw. mechanische Abluftanlage zB. für WCs. Sonstige Allgemeinbereiche (Kinderwagen – und Fahrradabstellraum) werden über Fenster bzw. statisch belüftet. Die Lüftung von Müllräumen und etwaigen Waschküchen erfolgt über ein mechanisches Abluftsystem.

5. Vorbereitung Klimatisierung (gilt nur für Wohnungen im DG Ruth-Brinkmann-Gasse 1/ Stiege 3 und 4):

Die Wohnräume in den Wohnungen Im Dachgeschoß (4. OG: Top 3/13, 3/14, 4/12 und 4/13) sind für eine durch den Käufer auf Sonderwunsch zu beauftragende Klimaanlage (gem. MA37-Einreichung) vorbereitet. (Bewilligung seitens MA 37 wurde beantragt)

6. HKLS-AUSSTATTUNG der Wohnungen Ruth-Brinkmann-Gasse 1 / Stiege 3 und 4

11.6.1. **Küche, Kochnische** Rohinstallation für Küchenspüle (ohne Spüle), Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser, Kaltwasseranschluss für Geschirrspüler über Doppelspindelventil, Aufputzventilator für 100m³/h und Rückstauklappe.

Keine Anschlussmöglichkeit für Dunstabzugshauben. In Küchen sind nur Umluft-Dunstabzugshauben zulässig.

11.6.2. Bad (gem. Raumstempel im Verkaufsplan, ausgenommen Top 3/14)

1 Waschtisch lt. Plan weiß
mit wassersparender Einhand-Waschtischarmatur, verchromt.
1 Badewanne 80/180 weiß emailliert
mit Einhebelmischer und Brausegarnitur, verchromt.
1 separater Waschmaschinenanschluss (Trockneranschluss über handelsübliche Ablaufadapter möglich)

11.6.3. Bad Top 3/14

1 Waschtisch lt. Plan weiß
mit wassersparender Einhand-Waschtischarmatur, verchromt.
1 Badewanne 80/180 weiß emailliert
mit Einhebelmischer und Brausegarnitur, verchromt.
1 separater Waschmaschinenanschluss (Trockneranschluss über handelsübliche Ablaufadapter möglich).
1 Hänge-WC weiß, Unterputz-Spülkasten mit

Wasserspartaste, Sitzbrett mit Deckel weiß.

11.6.4. Bad/WC Top 4/01

1 Dusche: emaillierte Stahlduschwanne, 90/90 cm,
ca. 2,5 cm Einstiegshöhe,
zweiseitige Duschtrennwand mit Schiebetüren
mit Glasfüllungen, Höhe ca 200 cm.
1 Waschtisch lt. Plan weiß, mit wassersparender
Einhand-Waschtischarmatur, verchromt.
1 Hänge-WC weiß, Unterputz-Spülkasten mit
Wasserspartaste, Sitzbrett mit Deckel weiß.
1 separater Waschmaschinenanschluss (Trockneranschluss
über handelsübliche Ablaufadapter möglich).

11.6.5. WC (gem. Raumstempel im Verkaufsplan, ausgenommen Top 3/14)

1 Hänge-WC weiß, Unterputz-Spülkasten
mit Wasserspartaste,
Sitzbrett mit Deckel weiß.
1 Handwaschbecken mit wassersparender Einhand-
Waschtischarmatur (für Kalt- und Warmwasser), verchromt.

11.6.6. WC/ Dusche (gilt für Top 3/04, 3/06, 3/07, 3/09, 3/10, 3/12, 3/13, 4/12)

1 Hänge-WC weiß, Unterputz-Spülkasten mit
Wasserspartaste, Sitzbrett mit Deckel weiß.
1 Dusche: emaillierte Stahlduschwanne, 80/80 cm,
ca. 2,5 cm Einstiegshöhe,
zweiseitige Duschtrennwand mit Schiebetüren
mit Glasfüllungen, Höhe ca. 200 cm.
1 Waschtisch lt. Plan weiß, mit wassersparender Einhand-
Waschtischarmatur, verchromt.

11.6.7. Loggien, Balkone, Terrassen:

1 selbstentleerender Kaltwasserauslass
mittels Kemperventil.

Änderungen vorbehalten!

Achtung: strichliert dargestellte Symbole in den Verkaufsplänen werden nicht ausgeführt.
Es werden nur solche Sonderwünsche (Leistungsänderungen) genehmigt, die den geplanten Ablauf
des Bauvorhabens nicht behindern oder verzögern.