

Stand: 05.08.2024



Wildgarten Baufeld 5, Bauplatz 3 und 14
Wildgartenallee 17/1, 17/2, 19, 21, 23
Mona-Lisa-Steiner-Weg 3, 4
1120 Wien

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

05.08.2024



Inhaltsverzeichnis

0	Allgemeines.....	4
1	Projektübersicht	5
1.1	Lage.....	5
1.2	Projektdaten	5
1.3	Gebäude	6
1.4	Aufschließung	8
1.5	Energiestandard.....	8
2	Beschreibung des Bauwerkes	9
2.1	Konstruktion	9
2.1.1	Fundament / Abdichtung	9
2.1.2	Außenwand.....	9
2.1.3	Innenwände tragend.....	9
2.1.4	Innenwände nicht tragend / Zwischenwand.....	9
2.1.5	Wohnungstrennwände	9
2.1.6	Trennwände zu Stiegenhaus und Aufzug.....	9
2.1.7	Decke über Untergeschoss / Keller	9
2.1.8	Decke zw. Geschossen.....	9
2.1.9	Balkone	9
2.1.10	Terrassen / Loggien	9
2.1.11	Dach	9
2.1.12	Fassade	10
2.2	Technik	10
2.2.1	Fördertechnik	10
2.2.2	Wärmeversorgung (Heizung und WW inkl. Beschreibung der Zählung)	10
2.2.3	Elektroversorgung (inkl. Beschreibung der Zählung)	10
2.2.4	Lüftung (getrennt in Wohnungen und Allgemeinbereiche)	10
2.2.5	Kühlung.....	10
2.2.6	Brandschutz	10
2.2.7	Sanitär.....	10
3	Beschreibung der Ausstattung - WOHNUNG	11

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wildgarten Baufeld 5

3.1	Fußboden- / Decken- und Wandbeläge.....	11
3.2	Sanitärinstallationen bzw. Sanitärausstattung und HKLS	11
3.3	Elektroinstallationen bzw. Elektroausstattung.....	11
3.4	Fenster und Fenstertür.....	13
3.5	Sonnen- / Sichtschutz	13
3.6	Wohnungseingangstüren.....	14
3.7	Innentüren.....	14
3.8	Geländer und Brüstungen	14
3.9	Terrassen- und Eigengartentrennung.....	14
4	Beschreibung der Ausstattung – ALLGEMEINE BEREICHE	15
4.1	Fußboden- / Decken- und Wandbeläge.....	15
4.2	Fenster und Fenstertür.....	15
4.3	Sonnen- / Sichtschutz	15
4.4	Hauszugang / Torsprechanlage.....	15
4.5	Innentüren zu Nebenräumen.....	15
4.6	Schließanlage	15
4.7	Briefkasten	15
4.8	Parteienkeller	16
4.9	Fahrradraum	16
4.10	Müllraum	16
5	Beschreibung der Ausstattung – AUSSENANLAGEN	16
5.1	Erschließung	16
5.2	Zonierung.....	16
5.1	Eigengärten.....	17
5.2	Bepflanzung	17
5.3	Spielwiese.....	17

0 Allgemeines

Objektgegenstände, die aus dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) resultieren werden, sofern dies technisch und logistisch realisierbar ist, vor Ort zur Bemusterung / Besichtigung aufliegen. Zeitraum und genauer Ort der Bemusterung werden von den Zuständigen zum gegebenen Zeitpunkt bekannt gegeben. Die Realbemusterung erfolgt im Zuge der Umsetzung des Projekts durch den GU.

Die aufgelistete Beschreibung der Ausstattung gilt als Standardausstattung. Sollten von Seiten des künftigen Eigentümers/Mieters Änderungswünsche diesbezüglich entstehen, können diese gegen Mehrkosten, die der künftige Eigentümer/Mieter zu tragen hat, sofern der Bauzeitplan eingehalten wird, die behördlichen Auflagen und die architektonischen Belange dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, umgesetzt werden. Die Abwicklung der Sonder- und Zusatzleistungen erfolgt ausschließlich über den Bauträger.

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung kann aufgrund der laufenden Planungs- und Bauphase Änderungen erfahren. Sollten Ausstattungsgegenstände abgeändert werden, so haben diese jedenfalls technisch und optisch gleichwertig zu sein.

Die Bestimmungen über Wärme- und Schallschutz werden gemäß Bauordnung und ÖNORMEN sowie etwaiger gesetzlicher Bestimmungen oder Bauvorschriften, welche zum Zeitpunkt der Einreichung gültig sind, eingehalten.

1 Projektübersicht

1.1 Lage

Das gegenständliche Projekt umfasst das, nördlich an der Wildgartenallee und am Südwestfriedhof liegende Baufeld 5, welche aus den Bauplätzen 3 und 14 gebildet wird.



Abb.: Lageplan Quartier Wildgarten mit Markierung Baufeld 5

1.2 Projektdaten

Adresse:	1120 Wien, Wildgartenallee 17/1, 17/2, 19, 21, 23 Mona-Lisa-Steiner-Weg 3, 4
Katastralgemeinde:	01304 Hetzendorf
Grundstücksnummer:	576/3, 576/6
Einlagezahl:	1268, 1286
Grundstücksgröße:	4.833 m ²

1.3 Gebäude

Das Projekt besteht aus insgesamt 7 Gebäuden, die als Mietwohnungsbau konzipiert werden und aus einer Reihe unterschiedlicher Typen zusammengesetzt sind, die sich in der Bauform (quader- und L-förmige Baukörper), der Geschossigkeit (Gebäudehöhe / 2, 3, 4 und 8-geschossig) und der maximal erzielbaren Wohnnutzfläche voneinander unterscheiden. Die einzelnen Gebäude wurden im Rahmen der städtebaulichen Vorgaben maximal ‚kompakt‘ gestaltet und in ihrer Kubatur klar geschnitten. Ein Bauteil wird terrassiert.



Abb.: Lageplan Baufeld 5 mit Hausnummern

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wildgarten Baufeld 5

Adresse	Wohnungen	Geschosse	unterkellert	Aufzug
Wildgartenallee 17, Stiege 1	6	EG + 2 OG	nein	ja
Wildgartenallee 17, Stiege 2	10	EG + 2 OG	nein	nein
Wildgartenallee 19	11	KG + EG + 3 OG	ja	ja
Wildgartenallee 21	6	EG + 2 OG	nein	ja
Wildgartenallee 23	30	KG + EG + 7 OG	ja	ja
Mona-Lisa-Steiner-Weg 3	4	EG + 1 OG	nein	nein
Mona-Lisa-Steiner-Weg 4	6	EG + 2 OG	nein	ja
gesamt	73			

Die Verkehrsanbindung des Quartiers an das Straßennetz erfolgt über die Wildgartenallee und die Benyastraße. Der gesamte Innenbereich des Projekts Wildgarten ist autofrei und kann nur von Einsatzfahrzeugen, Müllabfuhr und, nach Abstimmung mit der Hausverwaltung, auch für außerordentliche Liefertätigkeiten befahren werden. Fußgänger und Fahrradfahrer erreichen die Wohnhäuser über die Wildgartenallee und den Mona-Lisa-Steiner-Weg.

In der benachbarten Sammelgarage sind 43 Pkw-Stellplätze für das Baufeld 5 reserviert und können von der ARE Development GmbH angemietet werden. Auf Bauplatz 7 gibt es einen kostenpflichtigen Besucherparkplatz.

Neben den halböffentlichen Freiräumen zwischen den Häusern, ist zusätzlich zwischen den Hausnr. 17, 19 und 3 eine großzügige Spielwiese angeordnet.

Im Kellergeschoß der Hausnr. 19 sind alle Einlagerungsmöglichkeiten der Hausnr. 3, 17/1, 17/2, 19 und 21 untergebracht und im Kellergeschoß der Hausnr. 23 all jene der Hausnr. 4 und 23.

Zwei Müllräume übernehmen die Versorgung aller Häuser des Baufeldes 5. Der Müllraum im Erdgeschoß der Hausnr. 19 ist dabei den Hausnr. 3, 17/1, 17/2, 19 und 21 zugeordnet und jener im Erdgeschoß der Hausnr. 23 den Hausnr. 4 und 23.

Vor jedem Hauseingang sind Fahrradabstellplätze im Außenbereich vorgesehen, zusätzlich gibt es bei den Hausnr. 17/2, 19 und 23 innenliegende Fahrradabstellräume. In jedem Haus im Erdgeschoss ist ein eigener innenliegender Kinderwagenabstellraum vorgesehen.

Überdeckte Eingänge führen bei allen 7 Häusern in helle und über die Fassade tagesbelichtete Stiegenhäuser, die bis auf den kleinsten, 2-geschossigen Typ mit Aufzugsanlagen ausgestattet werden. Über die Stiegenhäuser werden 2 bis 4 Wohnungen pro Geschoß erschlossen.

1.4 Aufschließung

- Wärmeversorgung: Rahmenvertrag Fernwärme Wien
- Wasserversorgung: MA 31
- Abwasserentsorgung: MA 30
- Stromversorgung: WienEnergie (Netzbetreiber) / Solarverpflichtung laut BOFW 2020
- Nachrichtentechnik (Internet, TV und Telefondienst): A1 oder Magenta

1.5 Energiestandard

Der Energiestandard entspricht der klimaaktiv-Zertifizierung in der Kategorie Silber und erfüllt somit den HBP der BIG/ARE.

Die Werte für den Heizwärmebedarf im Standortklima HWB_{SK} und den Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE} wurden im vorläufigen Energieausweis für jedes Gebäude einzeln ermittelt:

Adresse	*) HWB_{SK}	**) f_{GEE}
Wildgartenallee 17, Stiege 1	27,8	0,64
Wildgartenallee 17, Stiege 2	22,5	0,64
Wildgartenallee 19	22,2	0,67
Wildgartenallee 21	27,8	0,64
Wildgartenallee 23	17,0	0,68
Mona-Lisa-Steiner-Weg 3	30,7	0,70
Mona-Lisa-Steiner-Weg 4	29,7	0,66

*) HWB_{SK} Heizwärmebedarf im Standortklima in kWh/m²a

**) f_{GEE} Gesamtenergieeffizienzfaktor

2 Beschreibung des Bauwerkes

2.1 Konstruktion

2.1.1 Fundament / Abdichtung

- Monolithische Bodenplatte aus Stahlbeton;
- Kellergeschosse als braune Wanne mit außenliegender Abdichtung;

2.1.2 Außenwand

- Mauersteine mit Mineralwolle-Kerndämmung und einer Wandstärke von 50 cm z.B. Porotherm 50W.i / Porotherm 50W.i Objekt (nach statischer Erfordernis) beidseitig verputzt;

2.1.3 Innenwände tragend

- Mauersteine 25cm Stärke mit Beton verfüllt z.B. Porotherm SBZ 25-50;

2.1.4 Innenwände nicht tragend / Zwischenwand

- Leichtbau-Wohnraum: GK-Konstruktion 10 / 12,5 / 15/ 17,5 / 20 / 25 cm;
- Leichtbau-BAD/WC: GK-Konstruktion 10 / 12,5 / 15/ 17,5 / 20 / 25 cm;
- Vorsatzschalen, wo erforderlich, als GK-Konstruktion;

2.1.5 Wohnungstrennwände

- Mauersteine 25cm Stärke mit Beton verfüllt z.B. Porotherm SBZ 25-50;

2.1.6 Trennwände zu Stiegenhaus und Aufzug

- Mauersteine 25cm Stärke mit Beton verfüllt z.B. Porotherm SBZ 25-50;
- Aufzugsschachtwand entkoppelt und einschalig 20cm Stahlbeton;

2.1.7 Decke über Untergeschoss / Keller

- Massiv: Stahlbetondecke lt. Statik; Wärmedämmung lt. Bauphysik;

2.1.8 Decke zw. Geschossen

- Massiv: Stahlbetondecke lt. Statik; Wärmedämmung lt. Bauphysik;

2.1.9 Balkone

- Thermische Trennung (z.B. Isokorb) lt. Bauphysik;
- Ausgang auf Balkon: Niveaueben;
- Brüstung: Naturbelassene Holzzementplatten bis 61 cm über FBOK, Aufsatz als Stäbchengeländer auf erforderliche Absturzhöhe, feuerverzinkt;

2.1.10 Terrassen / Loggien

- Ausgang auf Terrassen / Loggien: Mit Schwelle (keine Deckenabsenkung);
- Im Erdgeschoss: Niveaueben;

2.1.11 Dach

- STB-Decke laut Bauphysik und lt. Norm;
- Flachdach als Umkehrdach, extensive Begrünung

2.1.12 Fassade

- Mauersteine mit Mineralwolle-Kerndämmung und einer Wandstärke von 50 cm z.B. Porothem 50W.i / Porothem 50W.i Objekt (nach statischer Erfordernis) beidseitig verputzt;

2.2 Technik

2.2.1 Fördertechnik

- Aufzug Kabinenmaß 140cm x 110cm;
- Edelstahl, an der Rückwand Spiegelpaneel
- Bodenbelag der Kabine analog Stiegenhausbelag;

2.2.2 Wärmeversorgung (Heizung und WW inkl. Beschreibung der Zählung)

- Zentrale Heizungsanlage / Zentrale Warmwasseraufbereitung bauplatzweise;
- Bauteilaktivierung (BTA) in den Wohnungen;
- Wärmezähler je Wohnung
- Handtuchheizkörper elektrisch, in 3 und 4 Zimmer Wohnungen inkl. Thermostat zur Regelung
- Regelung BTA: Zentraler Führungsthermostat im Wohnzimmer;
- Raumtemperaturen für Heizlast Wohnräume: 21°C;

2.2.3 Elektroversorgung (inkl. Beschreibung der Zählung)

- Jede Einheit wird separat mit einem Zähler abgerechnet: Erfolgt an zentraler Stelle im Allgemeinbereich z.B. im Keller;

2.2.4 Lüftung (getrennt in Wohnungen und Allgemeinbereiche)

- Fensterlüftung;
- Küche mit Umluft;
- WC mit mechanischer Abluft (Nachlaufrelais);
- Bad mit mechanischer Abluft und Hygrostat-Schalter (Info: bei hoher allg. Luftfeuchtigkeit kann sich der Ventilator einschalten!);
Nach behördlicher Vorschrift;

2.2.5 Kühlung

- Aufgrund der Baukosten – wurde die Ausstattung mit einer Wärmepumpe und einer Temperierung im Sommer nicht ausgeführt.

2.2.6 Brandschutz

- Nach Vorschrift und Auflagen;
- Rauchmelder immer in den Aufenthaltsräumen montieren;

2.2.7 Sanitär

- Kaltwasserzähler / Warmwasserzähler: je Wohnung;
- Kemperventile: Nur bei Terrassen und Gärten im EG, nicht in Loggien oder auf Balkonen;
- Automatische Bewässerung in allgemeinen Grünflächen, nicht aber in Mietergärten;

3 Beschreibung der Ausstattung - WOHNUNG

3.1 Fußboden- / Decken- und Wandbeläge

- Bodenbeläge Wohnung: Fertigparkett Eiche laut Bemusterung;
- Bäder und WCs: Fliesen 30 x 60 cm (Boden), Fliesen 30 x 60 (Wand) laut Bemusterung;
- Bodenbeläge wohnungszugeordneter Freibereich (Balkone, Loggien und Terrassen): Betonplatten 30 x 30 cm im Kreuzverband, im Kiesbett / aufgeständert;
- Eigengärten: Rollrasen;
- Wände Wohnungen: Verputzt, gespachtelt und gestrichen, Farbe Weiß;
- Deckenuntersichten Wohnungen: Gespachtelt und gestrichen, Farbe Weiß;
- Angabe über Höhe der Verfliesung: Bad auf Zargenhöhe / WC bis auf 1,2m über FOK;

3.2 Sanitärinstallationen bzw. Sanitärausstattung und HKLS

- Sanitärausstattung und Armaturen: Produkte laut Bemusterungskatalog;
- Montagehöhe bezogen auf die FFBOK laut Standard-Detailplan;
- Bauteilaktivierung;
- Festlegung von Mindestbehaglichkeitsraumtemperaturen: 21°C;
- Im Badezimmer Handtuchheizkörper > siehe Vorpunkt 2.2.2;
- Zentrales Raumthermostat im Wohnzimmer;
- Badewanne: Rechteckwanne 170x75 cm Acryl-Einbauwanne und Wannenträger, inkl. Einhandwannenbatterie (Wannenfüll- und Brausearmatur);
- Wannenbrauseset bestehend aus Handbrause, Brausestange und Brauseschlauch, Ab- und Überlaufgarnitur;
- Dusche: Bodeneben (2,5 cm über FBOK) inkl. Duschtrennwand, mit Einhandbrausebatterie;
- Brauseset bestehend aus Handbrause, Brausestange und Brauseschlauch;
- Waschtisch: ca. 60x45 cm (bzw. bei 2 Waschtischen 60x45 cm) aus Sanitärkeramik mit Einhandwaschtischbatterie;
- Handwaschbecken im WC (falls lt. Plan ein getrenntes WC vorgesehen ist): Waschtisch ca. 36x30cm aus Sanitärkeramik mit Einhandwaschtischbatterie (Kalt und Warmwasser);
- WC: Wandhänge-WC (Tiefspüler), Kunststoffstuhlsitz mit Deckel und Unterputzspülkasten (2-Mengen-Spülung);
- Sämtliche Sanitäreinrichtungsgegenstände in Farbe Weiß, sämtliche Armaturen verchromt;
- Zuleitungen zu Armaturen sind absperrbar (Eckventil);
- Angaben sind Circa-Größen können geringfügig abweichen;

3.3 Elektroinstallationen bzw. Elektroausstattung

- Elektroausstattung und Schalterprogramm: Produkte laut Bemusterungskatalog;

Installation Wohnungseinheiten:

- Jede Einheit wird separat abgerechnet (eigener Zähler für Strom an zentraler Stelle im Allgemeinbereich des Wohnhauses);
- Wohnungsverteiler für Strom und Medien UP, sind so angebracht, dass die Schutz- und Sicherungseinrichtungen leicht und gefahrlos bedient werden können;
- In allen Aufenthaltsräumen sowie allen Gängen über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen werden Rauchwarnmelder situiert (Vorgabe durch OIB-Richtlinie 2);
- Die Raumthermostate sind passend zum Schalterprogramm zu liefern;
- Alle Lichtauslässe mit Fassung und Leuchtmittel (LED) bestückt;

Schwachstrom-/Medienverteiler:

- Zuleitung vom Steigschacht mit mind. 2x Installationsrohr 32mm für Einleitung von A1, Kabel;
- Abgänge sternförmig zu jeder Mediendose in der Wohnung mit Installationsrohr 25mm;
- Im Medienverteiler ist eine Verteilereinbau-Schuko Steckdose auszuführen;

Ausstattung der Wohnungen mit folgenden Stromkreisen:

- Aufteilung auf mind. 2 FI-Gruppen;
- 2 - 3 Stromkreise 230V / 10 A für Licht (abhängig von Wohnungsgröße);
- 2 – 3 Stromkreise 230V / 10 A für Steckdosen (abhängig von Wohnungsgröße);
- Weiters mindestens:
- 1 Stromkreis 400V / 16 A für E-Herd;
- 1 Stromkreis 230V / 13 A für Geschirrspüler;
- 1 Stromkreis 230V / 10 A für Kühl-/Gefrierschrank;
- 1 Stromkreis 230V / 13 A für Waschmaschine;
- 1 Stromkreis 230V / 10 A für Arbeitsfläche Küche;
- 1 Stromkreis 230V / 10 A für Wohnzimmer;
- 1 Stromkreis 230V / 10 A für Wohnzimmer;
- 1 Stromkreis 230V / 10 A für Bad-HK;
- In Anlehnung an ÖNORM 8015-2 bzgl. Schuko- und Lichtstromkreise;

Vorraum:

- 1-2 Lichtdeckenauslässe nach Raumgeometrie über Schalter bzw. Taster;
- 2 Schuko Steckdosen;
- 1 Medienanschlussdose leer;
- 1 Sprechanlage (GS);
- 1 Klingeltaster vor Eingangstür;
- 1 Wohnungsverteiler (Unterputzkasten);
- 1 Medienverteiler (Unterputzkasten);

Abstellraum:

- 1 Lichtdeckenauslass / Wandauslass über Schalter;
- 2 Schuko Steckdosen;
- 1 Medienanschlussdose leer;

WC:

- 1 Lichtdeckenauslass / Wandauslass über Schalter;
- 1 Anschluss für Abluftventilator mit Nachlauf über Lichtschalter;

Bad:

- 1 Lichtdeckenauslass über Schalter;
- 1 Lichtwandauslass direkt;
- 1 Feuchtraum- Schuko Steckdose 2-fach bei Waschbecken;
- 1 Feuchtraum- Schuko Steckdose für Waschmaschine (WM) im Bad;
- 1 Feuchtraum- Schuko Steckdose für Bad-HK (HK);
- 1 Anschluss für Abluftventilator mit Nachlauf über Schalter (wenn keine Wohnraumlüftung);
- 1 Potentialausgleich für Badewanne/Dusche;

Wohnzimmer mit Essbereich:

- 1-2 Lichtdeckenauslässe für Wohnbereich (abhängig von Raumgröße) über Schalter;
- 1 Lichtdeckenauslass über Esstisch über Schalter;
- 1 Schukosteckdose;
- 4 Schukosteckdosen 2-fach;
- 1 Antennenanschlussdose (SAT-verkabelt);
- 2 Medienanschlussdosen Leer;
- 1 Raumthermostat FBH;

Zimmer:

- 1 Lichtdeckenauslass über Wechselschaltung (Tür-Bett);
- 1 Schukosteckdose;
- 3 Schukosteckdosen 2-fach;
- 2 Medienanschlussdosen leer;

Küche:

- 1 Lichtdeckenauslass über Schalter;
- 1 Lichtwandauslass direkt pro Küchenzeile;
- 1 Schukosteckdose;
- 1 Schukosteckdose Mikrowelle (MK);
- 1 Schukosteckdose Dunstabzug (DA / Umluft);
- 1 Schukosteckdose Kühlschrank (KS);
- 1 Schukosteckdose Gefrierschrank (GF);
- 1 Schukosteckdose Geschirrspüler (GS);
- 2-3 Schukosteckdosen 2-fach (abhängig von Küchengröße, Arbeitsfläche);
- 1 E-Herdanschlussdose 400V;

Eigengarten/Balkon/Loggia/Terrasse:

- 1 Lichtwandauslass inklusive Leuchte über Schalter innen;
- 1 Schukosteckdose - bei EG über beleuchteten Innenschalter geschaltet;

3.4 Fenster und Fenstertür

- Mindestens 3-Scheiben Isolierverglasung in Holz-Alu-Ausführung;
- Farbe außen Umbragrau / innen Weiß;
- Beschlag (Edelstahl gebürstet) z.B. Südmetall / Glutz oder gleichwertig;

3.5 Sonnen- / Sichtschutz

- Außenjalousien laut Bauphysik (Ost / Süd / West);
- Elektrischer Antrieb mittels konventionellem Schalter (keine BUS-Steuerung);

3.6 Wohnungseingangstüren

- Anforderung gem. bauphysikalischen Erfordernissen (Schall- und Brandschutz);
- Sicherheitstüren WK3;
- mit bandseitiger Aushebesicherung;
- 3-seitig verstellbare Bänder;
- Holz- / Stahlblockzargen;
- Farbe Außen laut Farbkonzept / Innen Weiß
- Ausführung mit Türstaffel inkl. integrierter Dichtung;
- Sicherheitsbeschlag in Edelstahl matt z.B. Südmetall / Glutz oder gleichwertig;
- Türspion mit Namenschild in Edelstahl matt;
- Einglassener Fußabstreifer vor der Eingangstüre im Außenbereich;

3.7 Innentüren

- Stahlumfassungszargen (80/200);
- Holzröhrenspantürblatt mit Schloss für Buntbart-Oberfläche glatt, Farbe Weiß;
- Beschlagset in Edelstahl matt / Drücker z.B. Südmetall / Glutz oder gleichwertig;

3.8 Geländer und Brüstungen

- Balkone: Naturbelassene Holzzementplatten auf 61 cm über FBOK z.B. Overtec oder gleichwertig; Darauf Stäbchengeländer feuerverzinkt, bis auf geforderte Absturzhöhe mit 2 cm Toleranz;
- Loggien: Stäbchengeländer feuerverzinkt, bis auf geforderte Absturzhöhe mit 2 cm Toleranz;
- Terrassen: Attikahochzüge laut Fassade; Darauf Stäbchengeländer feuerverzinkt bis auf geforderte Absturzhöhe mit 2 cm Toleranz;

3.9 Terrassen- und Eigengartentrennung

- Holz-Spalierwände mit Kletterpflanzen;

4 Beschreibung der Ausstattung – ALLGEMEINE BEREICHE

4.1 Fußboden- / Decken- und Wandbeläge

- Böden: Betonwerksteine 33x33cm, Kreuzverband;
- Wände Eingangsbereiche und Stiegenhäuser: verputzt laut Farbkonzept;
- Wände Untergeschosse: entgratet und gestrichen;
- Stiegen: Betonfertigteile, Belag analog Belag Stiegenhaus, Stufen als durchgängige Tritt & Setzstufen; Untersichten gespachtelt;
- Decken: entgratet und gestrichen;
- Untersicht Balkone: entgratet;

4.2 Fenster und Fenstertür

- Mindestens 3-Scheiben Isolierverglasung in Stahl oder Alu-Ausführung;
- Farbe Außen Umbragrau / Innen Weiß;
- Beschlag (Edelstahl gebürstet) z.B. Südmetall / Glutz oder gleichwertig;

4.3 Sonnen- / Sichtschutz

- Außenjalousien laut Bauphysik (Ost / Süd / West);
- Elektrischer Antrieb mittels konventionellem Schalter (keine BUS-Steuerung);

4.4 Hauszugang / Torsprechanlage

- Sprechanlage;

4.5 Innentüren zu Nebenräumen

- Eingangstüre zu Parteienkeller, KIWA, Fahrradraum;
- Standard-Farben nach Farbkonzept;

4.6 Schließanlage

- Zylinderlänge für 2 Schlüssel
(Wohnungstüre kann geöffnet werden, auch wenn einseitig Schlüssel steckt);

4.7 Briefkasten

- Außen im überdeckten Eingangsbereich;
- Standard-Farbe Umbragrau;

4.8 Parteienkeller

- Trennwandsysteme aus unbehandeltem Holz;
- vorbereitet für Einbauschloss mit Halbzylinder;
- Höhe mindestens 250 cm;

Ausschließlich zur Aufbewahrung von nicht feuchteempfindlichen und feuchteabgebenden Gegenständen. Bei zu hoher Luftfeuchtigkeit besteht die Gefahr von Kondensat- und Schimmelbildung.

Durch haustechnische oder statische Erfordernisse kann die Raumhöhe partiell eingeschränkt werden.

4.9 Fahrradraum

- Einrichtung für Fahrradständer am Boden;
- Fahrradsystem (punktuell): Easy-Lift 500 DIN

4.10 Müllraum

- Kaltwasseranschluss und Bodenablauf;
- Müllraumausstattung laut Anforderung MA 48;

5 **Beschreibung der Ausstattung – AUSSENANLAGEN**

5.1 Erschließung

- Eine reduzierte Erschließung ermöglicht einen geringen Anteil an versiegelten Flächen. Lediglich im Bereich der Hauszugänge entstehen kleine Vorplatzsituationen zur Unterstützung der alltäglichen Kommunikation und des Austausches unter den Bewohner*innen. Die Wege verweben sich mit dem umgebenden Erschließungsnetz und ermöglichen dadurch eine Durchwegung des Quartiers.

5.2 Zonierung

- Um ausreichend Privatheit für das Erdgeschoßwohnen zu gewährleisten, erfolgt eine sensible Zonierung mit landschaftsarchitektonischen Mitteln. „Mineralogische“ Rippen durchstoßen die Grünflächen und schaffen damit eine Barriere zu den Wohnbereichen. Zwischen den Rippen wachsen Frucht- und Obstgehölze. Daraus ergibt sich eine mäandrierende Erschließung, die durch einen abwechslungsreichen, und sehr charakteristischen Freiraum führt.

5.1 Eigengärten

- Die Eigengärten werden mit einfachen Stützmauern von maximal 58cm Höhe, die den Geländeverlauf aufnehmen, abgegrenzt. Lediglich im Terrassenbereich zum halböffentlichen Raum stellen Spalierwände mit Kletterpflanzen einen Sichtschutz und Privatheit sicher. An besonders sensiblen Zonen zu öffentlichen Bereichen schaffen zusätzliche, halbhohe Heckenelemente einen Puffer.

5.2 Bepflanzung

- Neben extensiver Flächenpflanzung bzw. Wiesenflächen sind es vor allem „Kulturfrüchte“ die den Freiraum prägen. Obstgehölze, Beeren oder Kräuter, die zwischen den Rippen gedeihen, können von den Bewohner*innen geerntet werden oder laden zum Naschen auf dem Weg ein. Dabei werden heimische Arten mit mediterranen, wie Feigen oder Oliven, erweitert, die der Klimaerwärmung folgen. Die Bestandsbäume bleiben möglichst erhalten. Neben Obstgehölzen werden zudem kleinkronige Ersatzpflanzungen Teil des Freiraumes. Einige Eigengärten erhalten Baumersatzpflanzungen. Vor dem Magistratischen Bezirksamt sind die jeweiligen Wohnungseigentümer für Pflege und Erhalt der Ersatzpflanzungen in den Eigengärten verantwortlich.

5.3 Spielwiese

- Eine offene Spielwiese steht allen zur Verfügung und stellt auch ein Angebot für die Nachbarschaft dar. In dieser Fläche entsteht ebenfalls ein Kleinkinderspiel mit Sand- und Matschzone und naturnahe Spielelemente können in den Randbereich integriert werden. Zudem verfügt jeder Bauplatz über ein Kleinkinderspiel.