

# PROJEKTBE SCHREIBUNG:

## Städtebau

- Klare Definition des öffentlichen Raumes durch geschlossene Randbebauung an der Lavaterstraße.
- Freiflächenorientierte, aufgelockerte Struktur mit geringerer Bauhöhe in der Tiefe des Grundstücks.
- Durchwebung des Areals mit strukturierten Freiflächen, die teils privat, teils halböffentlich sind. Das Freiflächenkonzept ist zentraler Bestandteil der Wohnqualität des Quartiers.

## Baukörper

- Straßentrakt

Der Baukörper an der Lavaterstraße wird, der städtebaulichen Intention entsprechend, als klassischer Geschosswohnbau ausgebildet, dessen Straßenseite in der Loggienzone sanft gefaltet wird.

Die Baukörper sind als Zweispänner - Typen konzipiert, alle Wohnungen damit beidseitig belichtet (Wohnzone Südost zur Straße, Schlafzone Nordwest zum Hof) und querdurchlüftet. Die Stiegenhäuser dienen auch zur Erschließung der Laubengänge der Terrassenhäuser. Die Erdgeschosszone enthält eine Ordination und eine Büroeinheit, Nebenräume (Fahrrad- Kinderwagen und Müllraum) sowie einen Gemeinschaftsraum. Vor den Nebenräumen dieses Bauteils werden teilweise verglaste „Pflanzvitrinen“ an der Lavaterstraße angeordnet, die den Gehsteig auf attraktive Weise begleiten und am Abend zusätzlich beleuchten.

Am nördlichen Grundstücksrand befindet sich ein Durchgang zum hinteren Grundstücksteil sowie die Ein- und Ausfahrtsrampe der Tiefgarage.

- Terrassenhäuser

In der Mittelzone des Grundstücks sind zwei dreigeschossige Terrassenhäuser angeordnet und über Laubengänge erschlossen. Diese Laubengänge werden am Ostende an die Stiegen des Straßentraktes angeschlossen, am Westende mit einem weiteren Stiegenhaus bzw. einer Fluchtstiege verbunden. Alle Aufenthaltsräume sind zu den Terrassen Südwest orientiert, Küche und Bad an den Laubengang, mit Fenstern. Die Erdgeschosse sind ca. 30cm über das Geländeneiveau angehoben und mit großen Terrassen mit vorgelagertem Pflanzstreifen ausgestattet.

Den Abschluss der Terrassenhäuser nach Westen bildet ein quergestellter Baukörper, im Erdgeschoss mit Fahrrad- und Kinderwagenraum und einem gedeckten Bereich, im ersten Stock mit zwei Atelierwohnungen. Im zweiten Stock wird hier die Waschküche angeordnet, die als multifunktionaler Raum mit abtrennbarer Waschnische auch als Gemeinschaftsraum genutzt werden kann und dem großzügige Gemeinschaftsterrassen zugeordnet sind.

- Reihenhäuser

Im westlichsten Bereich werden Reihenhäuser, je nach Gegebenheit zu Doppelhäusern verbunden bzw. länger gereiht und gruppiert. Gesamt eine aufgelockerte Anordnung, assoziiert mit Schafen, die in einer Wiese grasen. Den zweigeschossigen, unterkellerten Häusern sind Nutzergärten zugeordnet. Das Erdgeschoss dient als Wohnzone, das Obergeschoss als Schlafzone. Der Zugang zu den Häusern erfolgt situationsabhängig von Süd bzw. Nord, die Hauptorientierung der Wohnzone erfolgt zur jeweils attraktivsten Seite (Ost, West oder Süd), die Schlafzimmer sind immer südorientiert. An den Übergängen von den Erschließungswegen zu den Gärten schaffen Flugdächer gedeckte Fahrradabstellplätze.

An der nördlichen Grundstücksgrenze werden die Reihenhäuser direkt angebaut und bilden das „Rückgrat“ des Quartiers, kleine Oberlichtfenster an der Nordseite ermöglichen eine Querdurchlüftung der Wohnungen.

Als Sonderfall sind in dieser Zeile vier Häuser im östlichen Abschnitt mit einer dritten Ebene ausgestattet („Studio“ und Dachterrasse).

## **Wohnungsgrundrisse**

Generell in allen Typen werden die Wohnungen in großzügige Wohnbereiche, meist mit offener Küche (mit Option zur Abtrennung) und zugeordneten Freiräumen, und räumlich getrennte Individualraumzonen gegliedert. Die Grundrisse sind weitgehend frei von tragenden Wänden und können damit auch flexibel nach Mieterwünschen gestaltet werden. Alle Schlafräume sind zu ruhigen, begrünten Bereichen orientiert. Der Großteil der Aufenthaltsräume ist Südwest orientiert, nur im Straßentrakt erfolgt eine Ausrichtung nach Südost bzw. Nordwest. Alle Räume haben funktionelle, gut möblierbare Raumzuschnitte mit orthogonaler Konfiguration.

## **Architektonische Umsetzung**

Die Materialisierung und Detaillierung folgt der klassisch-modernen und schlichten Grundhaltung des Gesamtkonzepts. Sparsame, aber präzise durchgebildete Details finden sich bei Brüstungen, Laubengangabschlüssen und Garteneinbauten. Auf rein gestalterische, dekorative Elemente wird gänzlich verzichtet.

## **Ökologie**

### **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden:**

Die Bebauungsdichte ist vorgegeben und wurde schon im städtebaulichen Konzept so angelegt, dass eine der guten Verkehrserschließung entsprechende Dichte erreicht wird.

### **Hoher Anteil an gewachsenem Boden und unversiegelten Flächen:**

Über die vorgegebene Bebauungsdichte hinaus werden nur minimale Anteile des Bodens mit Tiefgaragen unterbaut. Deren größter Flächenanteil wird unter den Terrassenhäusern untergebracht. Die Erschließungswege werden soweit als möglich versickerungsoffen gestaltet.

## **Energieverbrauchsreduzierung:**

Optimale passive Sonnenenergienutzung durch Lage aller Aufenthaltsräume an Sonnenseiten, nur verschwindend geringer Anteil an Nordfenstern. Niedrigenergiehausstandard.

Kompakte Baukörper mit minimalen Vor- und Rücksprüngen.

Energiegünstiges Verkehrsverhalten der Bewohner wird durch die Nähe zur U-Bahn und optimales Freiflächenangebot in der Anlage begünstigt.

## **Frei- und Grünraumkonzept**

Außenanlagen:

Bauplatzübergreifende Gestaltung des Landschaftsraumes zusammen mit dem südlich angrenzenden Grundstück:

Im Zentrum liegt die Spielzone an dem (für Einsatzfahrzeuge) befahrbar gehaltenen Erschließungsweg mit naturnah gestalteten Spielflächen für aktive, sportliche Spielsequenzen. Gruppen von Seidenkiefern und Haselnüssen und breite Platanen definieren diese teilweise leicht bewegte Topographie.

Dazu verknüpft eine Promenade die zwei Bauteile im Norden und Süden. Hier stehen, wie auch an den Erschließungswegen, Kirschbäume und Spindelsträucher, Gräserstreifen, Taglilien.

Kleine Rasenplätze mit Trompetenbäumen bieten ruhige Zonen, die als Kleinkinderspielplätze ausgestattet werden. Die Wegbeläge aus wassergebundener Decke, Platten, Estrich und Asphalt werden zu einem Belagskonzept für die gesamte Anlage entwickelt.

Zwischen den Terrassenhäusern werden die Bereiche mit den Oberlichten durch halbimmergrüne Spindelsträucher und Säulenkirschen akzentuiert.

Die Mietergärten sind mit Hainbuchen- und Eibischhecken gefasst, wobei die ersteren blickdicht im Winter sind und die Eibischblüten in den Sommermonaten Akzente bieten.

Ein Regenwassermanagement wird für die beiden Bauplätze durch Sickermulden in den Quartierplätzen und an den Terrassen sowie mit Sickerstreifen entlang der Wege vorgesehen. Ein im Bereich der Promenade angelegtes "Schiffbeet" macht diese Verwendung der Tagwässer vor Ort sichtbar, versehen mit Zwergbinsen und gelben Sumpfschwertlilien.

Die Dachflächen sind durchwegs mit Extensivbegrünung gestaltet, wobei auf eine blaugüne Farbwahl geachtet wird (Blaugüne Segge und Mauerpfeffer).

Entlang der Grundgrenzen gibt es Decksträucher, die die Nachbarhäuser, die Zäune und die Gartenmauern verdecken. Hier soll punktuell mit Blütensträuchern wie Hibiskus, Kolkwitzie und Perückenstrauch ergänzt werden, deren Blätterwand einen reizvollen Hintergrund für die Wohnbauten bilden wird.

Die Beleuchtung erfolgt mit Pollerleuchten an den öffentlichen Wegen, Bodenscheinwerfern in den Baumgruppen sowie Wandappliken an den Gebäuden.

An der Lavaterstrasse bieten die Pflanzenvitrinen Steinsetzungen, blaubühende Liriope, Schusterpalmen und Fingeraralien.

## INFRASTRUKTUR

- U-Bahn: **U2 (ab 2010, Station Aspernstraße)**
- Busse: **26A (Zschokkegasse, Leutholdgasse ), 84A (Zschokkegasse, Leutholdgasse), 98A (Haschafeld) (nach Eröffnung der U2 2010 ist mit einer Neuorganisation der Buslinien zu rechnen, die zu einer weiteren Angebotsverbesserung führen wird)**
- Schnellbahnen: **S80 (Süd-Bhf – Hausfeldstraße), S8 (Süd-Bhf – Floridsdorf), Regionalzug (Süd-Bhf – Marchegg) (ab Erzherzog-Karl-Straße Bhf, erreichbar mit der Linie 26A)**

Verkehrsanbindungen Erzherzog-Karl Straße, Auffahrt A23 in Stadlau (5 Automin)

7 Gehminuten liegt die Haltestelle Leutholdgasse der Buslinie 26 A entfernt, mit der man in 5 Min die Anschlussstelle der Schnellbahnlinien oder in 15 Min in Kagran die U1 und damit weiter den Stephansplatz erreicht. Nur 10 Gehminuten liegt die Haltestelle Zschokkegasse der Buslinie 84A entfernt, mit der man in 3 Min das SMZ-Ost erreicht und weiter bis in die Schlachthausgasse fahren kann. Für die kürzeren Distanzen sind die Buslinien 26A und 98A empfehlenswert, um Einkäufe zu erledigen, an verschiedenste Ausflugsziele zu gelangen, oder Anschlussstellen anderer Bus- oder Straßenbahnlinien (26A → Postbus Richtung Orth a. d. Donau), 26, 84A, 27A, 94A, U1, uvm.; 84A → 26, 26A, 80A, U3 uvm.; 98A → S8, S80, R nach Marchegg) zu erreichen.

Der Gewerbepark Stadlau ist im eigenen PKW über die Hirschstettnerstraße in 10 bis 15Min zu erreichen. Ein Parkplatz im eigenen Haus steht Ihnen zur Verfügung.

So verbindet die Lavaterstraße die Vorzüge eines städtischen Wohnens und idealer Nahversorgung mit einer in Wien seltenen Lebensqualität in Punkto Grünraum und Naherholungsmöglichkeiten (Lobau: 15 Automin; auch öffentlich erreichbar), Hirschstettner Badeteich (5-10 Automin; auch öffentlich erreichbar) oder die Blumengärten Hirschstetten (in 5-10 Autominuten auch öffentlich erreichbar).

**KINDERBETREUUNGSEINRICHTUNGEN**

Kindertagesheim der Stadt Wien – MA 10	Erzherzog- Karl-Straße 65-79
Kirchlicher Kindergarten und Hort d. Pfarre Aspern	Asperner Heldenplatz 9
Kirchlicher Kindergarten Hort	Rittersporngasse 6

**VOLKSSCHULEN:**

Volksschule Aspern	Asperner Heldenplatz 9
Volksschule Maria Frieden	Hardeggasse 65
Volksschule Konstanziagasse	Konstanziagasse 24-26
GTVS Kirschenallee	Viktor Wittner Gasse 50
GTVS Hammerfestweg	Hammerfestweg 1

**HAUPTSCHULEN**

Plankenmais	Plankenmaisstraße 30
Prinzgasse	Prinzgasse 3
Konstanziagasse	Konstanziagasse 50

**MITTELSCHULEN**

Kooperative Mittelschule Eibengasse	Eibengasse 58
Kooperative Mittelschule Afritschgasse	Afritschgasse 56
Vienna Bilingual School Simonsgasse	Simonsgasse 23

**GYMNASIEN**

BG BRG BORG Polgarstraße	Polgarstraße 4
BG & BRG Bernoullistraße	Bernoullistraße 3

**ALLGEMEINBILDENDE HÖHERE SCHULEN**

HTL 22	Donaustadtstraße 45
--------	---------------------

## STANDARD AUSSTATTUNG WOHNUNGEN

### 1.1 TISCHLERARBEITEN

- 1.1.1 **Innentüren:** Paneeltüren, weiß
- 1.1.2 **Fenster:** Holzfenster mit Isolierverglasung; bereichsweise Fixverglasung
- 1.1.3 **Wohnungseingangstüren:** einbruchhemmend, mit Namensschild, Spion, Sicherheitsbeschlag

### 1.2 SCHLOSSERARBEITEN

- 1.2.1 **Außengeländer Straßentrakt:** Brüstungen mit fixen Blumenabstellflächen
- 1.2.2 **Außengeländer Terrassenhäuser:** verzinkte Stahlkonstruktion tlw. mit Lärchenholzverschalung, fixe Blumenabstellflächen

### 1.3 INNENWANDOBERFLÄCHEN

- 1.3.1 **Wände und Decken:** einfarbige Malerei (Halbdispersion) weiß
- 1.3.2 **Wandbelag Bad:** Fliesen bis Zargenoberkante

**Hinweis: Keller Reihenhäuser: Edelrohbau (= keine Oberflächenbeschichtung)**

### 1.4 BODENBELÄGE

- 1.4.1 **Bad, WC, AR, VR:** Fliesen
- 1.4.2 **Sonstige Räume:** Holz (Wohnküchen Holz/Fliesen)

**Hinweis: Keller Reihenhäuser inkl. Stiege: Edelrohbau (= keine Bodenbeläge)**

### 1.5 HEIZUNG

- 1.5.1 **Wärmelieferung:** Fernwärme Wien
- 1.5.2 **Radiatoren:** weiß, mit Thermostatventilen
- 1.5.3 **Verbrauchszählung:** Wärmemengenzähler wohnungsweise

### 1.6 SANITÄRINSTALLATIONEN

- 1.6.1 **Warmwasser:** Bereitung über die Fernwärme Wien; Verbrauchszählung wohnungsweise
- 1.6.2 **Kaltwasser:** eigene Verbrauchszählung wohnungsweise
- 1.6.3 **Sanitäreinrichtungsgegenstände:**
  - 1.6.3.1 **WC:** Hänge-WC, Porzellan weiß, Druckplatte mit Sparspültaste
  - 1.6.3.2 **Waschtisch:** Porzellan weiß, mit Einhandmischer verchromt
  - 1.6.3.3 **Bad:** Einbau-Badewanne weiß, Einhand- Wannenfüll- und Brausebatterie verchromt, komplett mit Handbrause
- 1.6.4 **Waschmaschinenanschluss:** Wasseranschluss mit Absperrventil und Ablaufanschluss
- 1.6.5 **Geschirrspüleranschluss:** Kaltwasseranschlussmöglichkeit mit Absperrventil, verchromt
- 1.6.6 **Küche:** Warm- und Kaltwasseranschluss mit Absperrventilen verchromt und Abfluss
- 1.6.7 **Eigengärten/ Terrassen:** Wasseranschluss mit Absperrventil

## 1.7 ENTLÜFTUNG

### 1.7.1 Straßentrakt, Terrassenhäuser

1.7.1.1 **Bäder und WC:** werden mechanisch entlüftet. Die Abluft wird über Dach geführt. Die Bedarfslüftung wird über einen eigenen Taster aktiviert.

1.7.1.2 **Kontrollierte Wohnraumlüftung:** Die Raumbelüftung erfolgt über, in den Wänden eingebaute, Zuluftelemente, welche je nach Unterdruck im Raum bzw. Luftfeuchtigkeit selbsttätig öffnen und wieder schließen.

### 1.7.2 Reihenhäuser

1.7.2.1 **Bad bzw. Bad-WC:** Aktivierung über eigenen Schalter mit Nachlaufrelais.

1.7.2.2 **WC:** Aktivierung über Lichtschalter mit Nachlaufrelais.

1.7.2.3 **Kontrollierte Wohnraumlüftung:** Die Raumbelüftung erfolgt über, in den Wänden eingebaute, Zuluftelemente, welche je nach Unterdruck im Raum bzw. Luftfeuchtigkeit selbsttätig öffnen und wieder schließen.

## 1.8 ELEKTROINSTALLATION

1.8.1 **Stromkreise:** 2-3 Stromkreise (Licht- bzw. Steckdosen); separate Stromkreise für Steckdosen Küche: E-Herd, Waschmaschine

### 1.8.2 Bestückung der einzelnen Räume:

- 1.8.2.1 **Vorraum:**
- 1-2 Deckenauslässe über Wechsel bzw. Kreuzschaltung nach Bedarf
  - 1-2 Schukosteckdose(n)
  - 1 Gegensprechstelle
  - 1 Telefonanschlussdose leer
  - 1 Glockentaster am Gang
- 1.8.2.2 **WC:**
- 1 Decken- oder Wandauslass mit 1 Ausschalter
- 1.8.2.3 **Bad:**
- 1 Deckenauslass mit 1 Ausschalter
  - 1 Wandauslass beim Waschtisch
  - 1 Feuchtraumsteckdose
  - 1 Waschmaschinenanschluss (in Bad oder Küche)
- 1.8.2.4 **Wohnzimmer:**
- 1 - 2 Deckenauslass über Aus- bzw. Wechselschaltung nach Bedarf
  - 2 -3 Schukosteckdosen
  - 1 - 2 Schukosteckdose(n) 2-fach
  - 1 Telefonanschlussdose ausgestattet (für TA)
  - 1 Fernsehanschluss, Anschlussmöglichkeit für Telekabel und SAT

- 1.8.2.5 **Zimmer:** 1 Deckenauslass über Ausschalter  
3 -4 Schukosteckdosen  
1 Leerverrohrung für Telekabel und SAT  
1 Telefonanschlussdose leer
- 1.8.2.6 **Küche/ Kochnische:** 1 Deckenauslass mit Aus- bzw. Wechselschaltung nach Bedarf  
1 E-Herdanschlussdose  
1 Schukosteckdose für Geschirrspüler  
2 Doppelschukosteckdosen H = 110 cm  
1 Schukosteckdose Mikro  
1 Schukosteckdose Kühlschrank  
1 Schukosteckdose Gefrierschrank  
1 Wandauslass  
1 Schukosteckdose für Dunstabzug
- 1.8.2.7 **Loggien/Terrassen** 1 Decken- bzw. Wandauslass mit Aus- bzw. Wechselschaltung  
1 Feuchtraumsteckdose
- 1.8.2.8 **Abstellraum:** 1 Wandauslass mit 1 Ausschalter
- 1.8.3 **Höhe der Auslässe über Fußboden:**  
Schalter: ca. 1,10 m  
Steckdosen: ca. 0,30 m  
Küche/Bereich Arbeitsplatte: ca. 1,10/1,50 m  
Wandauslass: ca. 1,80 m oder über Tür
- 1.8.4 **SAT- Anlage und Telekabel:**  
Die Wohnhausanlage wird für Telekabel- und SAT-Anlagen-Anschlussmöglichkeiten vorbereitet.  
Individuelle Wohnungs- SAT- Anlagen sind nicht möglich.

## **ÄNDERUNGEN**

Um Optimierungen der Wohnungsgrundrisse und des Gesamtgebäudes vornehmen zu können, sind projektbezogene Änderungen möglich.



### **Einkommengrenzen für das Jahr 2009**

Die Summe der Nettoeinkommen aller mitziehenden Personen muss sich zwischen Höchstgrenze und Mindestgrenze bewegen.

#### **Höchstgrenze monatlich (14x jährlich)**

<b>Personen</b>	<b>EUR/mtl.</b>	<b>EUR/jährl.</b>
1 Person	2.407,14	33.700,00
2 Personen	3.586,43	50.210,00
3 Personen	4.057,86	56.810,00
4 Personen	4.530,--	63.420,00

f. jede weitere Person +264,29/mtl. und 3.700/jährl.

Als Stichtag für den Nachweis gilt das Abschlussdatum des Mietvertrages, wobei sämtliche Nachweise aller in einem gemeinsamen Haushalt lebenden Personen für das dem Vertragsabschluss vorhergegangene Jahr (W.R. Jahreslohnzettel, Pensionsbescheid, Einkommensteuerbescheid etc.) vorgelegt werden müssen. Alimente werden zum Haushaltseinkommen hinzugerechnet.

**Nicht zum Einkommen zählen:** Familienbeihilfen, Bezüge des Landesinvalidenamtes, Hilflosenzuschüsse, Pflegegelder, Blinden- und Behindertenbeihilfen. Alimente, die auf Grund eines Scheidungsurteils (gerichtlicher Vergleich) bezahlt werden müssen (Zahlungsnachweis erforderlich), werden dem/der UnterhaltsschuldnerIn bei der Berechnung des Einkommens als Belastung anerkannt.

Neben der Förderung der Errichtung der gegenständlichen Neubauwohnungen durch ein Darlehen des Landes Wien ist nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 i.d.j.g.F. auch eine **Förderung der Personen bzw. Haushalte**, die eine geförderte Wohnung nutzen, durch **Eigenmittlersatzdarlehen und Wohnbeihilfe** (Subjektförderung) **möglich**.