

BB 001

Baubeschreibung Attemsgasse 38



BB 001

Baubeschreibung Attemsgasse 38

ATTEM

Neuerrichtung einer Wohnanlage /
Attemsgasse 38 / 1220 Wien

Gerner Gerner Plus

Architektur ZT GmbH

AllesWirdGut

Architektur ZT GmbH

18. Juli. 2025

1. Projektdaten

Neuerrichtung einer Wohnhausanlage mit 316 Wohnungen
und acht Gewerbeeinheiten + KiGa + VHS in Donaustadt, Wien

BWS

Gemeinnützige allgemeine Bau-,
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.
Triester Straße 40/3/1
1100 Wien

MIGRA

Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.
Am Tabor 19/2/2
1020 Wien

Planverfasser

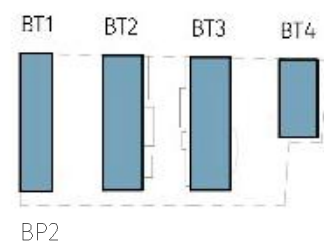
gerner°gerner plus ZT GmbH
Mariahilfer Str. 101/3/49
1060 Wien

AllesWirdGut Architektur ZT GmbH
Untere Donaustraße 13-15
1020 Wien

Angaben zum Bauplatz

Adresse: 1220 Wien (Donaustadt)
Attemsgasse 38
Katastergemeinde 01660 Kagra

Grundstücksnummer: 913 EZ 333 Bauplatzgröße: ca. 9.464
m²



BB 001

Baubeschreibung Attemsgasse 38

ATTEMNeuerrichtung einer Wohnanlage /
Attemsgasse 38 / 1220 Wien**Gerner Gerner Plus**

Architektur ZT GmbH

AllesWirdGut

Architektur ZT GmbH

18. Juli. 2025

2. Projektbeschreibung

Allgemein

Das Grundstück der Attemsgasse 38 befindet sich im 22. Wiener Bezirk (Donaustadt). Das Baufeld erstreckt sich von der Attemsgasse im Westen bis zum Schrickpark im Osten. Nördlich wird es durch die Parkpromenade begrenzt, die den Kirschblütenpark mit dem Schrickpark verbindet. Im Süden liegt der Bildungscampus+ Attemsgasse.

Es entsteht eine Wohnhausanlage mit 316 Wohnungen und einer BGF von etwa 44.717m². In vier Baukörpern mit insgesamt acht Stiegen mit je einem Aufzug entstehen geförderte Wohnungen, davon 50% Smart-Wohnungen und preiswertes Wohnen sowie Gewerbeflächen im Erdgeschoss.

Stiege 1, Stiege 2 und Stiege 3

Bei diesem straßen- und hofseitigen Bauteil handelt sich um einen Dreispänner. Dies ermöglicht das Durchstecken aller Wohnungen zur Gartenseite, sodass keine Wohnung ausschließlich zur Straßenseite orientiert ist. Im Erdgeschoss befinden sich Multifunktionsflächen und dazugehörige hauseigenen Gewächshäuser auf dem Dach um Urban Farming zu betreiben.

Stiege 4 und Stiege 5

Bei dem zweiten Bauteil handelt es sich um einen Mittelgang-Typ. Die Gliederung der Wohnungen in nachbarschaftliche Einheiten sorgt für die Belichtung der Erschließungszone. Am Ende jedes Ganges befindet sich pro Geschoss ein Gemeinschaftszimmer oder ein Arbeitszimmer, welches den MieterInnen zur Verfügung steht. Neben Arbeitszimmern findet man ein Kreativzimmer im 7.OG, welches mit einem Waschbecken ausgestattet ist, sowie jeweils einen Gemeinschaftsraum im 2.OG und im 3.OG, die die Interaktion zwischen den einzelnen Nachbarn bestärkt.

Im Erdgeschoss wird ein 4-gruppiger Kindergarten untergebracht. Im Norden entstehen Räumlichkeiten für die Volkshilfe Wien und ein Gymnastikraum.

Stiege 6 und Stiege 7

Dieser dritte Bauteil ist ähnlich aufgebaut wie der zweite Bauteil. Auch hier handelt es sich um einen Mittelgang-Typ mit einer gut belichteten Erschließungszone.

Im Erdgeschoss entstehen Räumlichkeiten für die VHS.

Stiege 8

Der vierte Baukörper ist der kleinste und wie beim Bauteil Stiege 4 und Stiege 5 oder Bauteil Stiege 6 und Stiege 7 ist auch dieser als Mittelgang-Typ ausgebildet. Aufgrund seiner Größe reicht hier ein Stiegenhaus im südlichen Teil aus.

BB 001

Baubeschreibung Attemsgasse 38

ATTEM

Neuerrichtung einer Wohnanlage /
Attemsgasse 38 / 1220 Wien

Gerner Gerner Plus

Architektur ZT GmbH

AllesWirdGut

Architektur ZT GmbH

18. Juli. 2025

Im Erdgeschoss entstehen Servicepoints, sowie ein großer Gemeinschaftsraum für die BewohnerInnen und ein zusätzlicher Gemeinschaftsbereich für den Verein LOK, welcher im ersten Geschoss zudem mehrere zum Teil barrierefreie Wohnungen bezieht.

Gestaltung und Konstruktion

Die Baukörper werden in Holzhybridbauweise errichtet. Die Außenwände bestehen aus einer Holz-Leichtbaukonstruktion. Lediglich das Erdgeschoss ist als ein Sockel aus Stahlbeton mit WDVS ausgebildet. Tragende Innenwände und Decken sind ebenfalls aus Stahlbeton. Wohnungstrennwände sind mit Vorsatzschalen geplant und nichttragende Innenwände als Gipskartonständerwände.

Der Sockel wird an den Längsseiten von Arkadengängen gesäumt, die die Form der Pergolen auf dem Dach widerspiegeln. Ihren Ursprung findet diese Idee in der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung des Ortes auf dem sich die vier Gebäude befinden.

Auf die rot verputzte Erdgeschosszone folgt eine Holzfassade, die durch einen Gesimsstreifen und die auskragenden Balkone horizontal akzentuiert wird.

Balkonregale aus einer Holzstützenkonstruktion an den Längsseiten der Gebäude bieten den Bewohnern einen zusätzlichen Raum im Freien. Lediglich die Fassade zur Attemsgasse erhält kein vorangestelltes Regal.

BB 001

Baubeschreibung Attemsgasse 38

ATTEMNeuerrichtung einer Wohnanlage /
Attemsgasse 38 / 1220 Wien**Gerner Gerner Plus**

Architektur ZT GmbH

AllesWirdGut

Architektur ZT GmbH

18. Juli. 2025**Garage**Erschließung & Entfluchtung

Die eingeschossige Tiefgarage wird über eine zweispurige Einfahrt mit Gehweg bei den Stiegen 1-3 von der Attemsgasse erschlossen. Durch die entsprechende Positionierung bleibt der Baumbestand in der Attemsgasse unbehindert bestehen.

Erschlossen und entfluchtet wird die Tiefgarage über alle acht Stiegenhäuser der vier Baukörper.

Stellplatzverpflichtung lt. FLWP

Die Stellplatzverpflichtung lt. Flächenwidmung mit 70%-Faktor wird mit 169 Stellplätzen für dieses Grundstück erfüllt. Außerdem werden die Pflichtstellplätze für das Grundstück 949/16, EZ 864, an der Donaufelder Straße 200, 1220 Wien gelegen, untergebracht.

Neben den 4 Behinderten-Stellplätzen werden alle Stellplätze als platzsparendere Comfort-Parking-Stellplätze geplant. Dadurch gelingt es, alle erforderlichen Pflichtstellplätze zu erfüllen und trotzdem die unterbaute Fläche geringer zu halten, was schließlich einer entsprechenden Grünraumgestaltung zugutekommen soll.

Brandschutz Garage

Brandschutztechnisch gliedert sich die Tiefgarage in vier Brandabschnitte, die jeweils mittels Zu- und Abluftöffnungen natürlich durchlüftet werden.

In der Tiefgarage sind insgesamt **13(?)** Fahrradräume verteilt untergebracht, die lediglich mittels Gitteröffnungen getrennt werden. Diese werden über die Tiefgarage erschlossen.

Bautechnik

Die gesamte Tiefgarage wird in Stahlbetonbauweise geplant. Die Decke wird als Stahlbetondecke mit Unterzügen ausgebildet. Zwischen den Parkplätzen stehen. Stützen, punktuell von Wandscheiben zur Horizontalaussteifung abgelöst. Die erdberührten Außenwände und die Fundamentplatte sind als technisch dichter Keller geplant. Das Dach über der Tiefgarage zwischen den Baukörpern ist als Umkehrdach geplant, mit einer Geländegestaltung.

BB 001

Baubeschreibung Attemsgasse 38

ATTEM

Neuerrichtung einer Wohnanlage /
Attemsgasse 38 / 1220 Wien

Gerner Gerner Plus

Architektur ZT GmbH

AllesWirdGut

Architektur ZT GmbH

18. Juli. 2025

Freiraum

Das Freiraumkonzept der Attemsgasse zeichnet sich vor allem durch eine bewegte Landschaft aus.

Im Norden liegt die Parkpromenade, die sich durch die fließende Grünlandschaft zieht. Die geschützten Zwischenräume der Baukörper werden durch Hügel und Mulden bespielt, die beispielsweise als Spiel- oder Sitzelement dienen können.

So wird auch dem Kindergarten eine großzügige und spannende grüne Freifläche ermöglicht.

Zusätzlich stehen die abwechslungsreich gestalteten Dachflächen zur Verfügung. Mit einer Mischung aus blühender Dachwildnis, Dachgärten mit Hochbeeten und Gemeinschaftsterrassen bieten diese Platz für eine vielfältige Freizeitgestaltung der BewohnerInnen. Pergolen und schaffen den gestalterischen Bezug zu den Arkaden im Erdgeschoss.

Einzelne Bereiche der Pergolen dienen zusätzlich als Unterkonstruktion für die geforderte Anzahl an PV-Modulen.

Wohnungen

Viele unterschiedlich große Wohnungstypen ermöglichen eine Durchmischung der Bewohner*innen.

Wärmeversorgung Fernwärme

Der Bauplatz wird aus dem Netz der Fernwärme Wien mit Heizenergie über die Attemsgasse versorgt.

Im Untergeschoss werden Technikräume mit den nötigen technischen Anlagen errichtet.

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral in der Übergabestation mittels Fernwärme.

Die Wärmeabgabe erfolgt über Bauteilaktivierung, sowie eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss. Die Wohnungen werden mittels Bauteilaktivierung (Decke) beheizt. Im Bad wird zusätzlich ein elektrischer Strahler eingebaut.

Kühlung/ KonditionierungKonditionierung Wohnungen

Die Konditionierung im Sommer erfolgt über Bauteilaktivierung mittels Freecooling.

Die Regelung in den Wohnungen geschieht durch Referenzregler im Wohnzimmer.

BB 001

Baubeschreibung Attemsgasse 38

ATTEM

Neuerrichtung einer Wohnanlage/
Attemsgasse 38 / 1220 Wien

Gerner Gerner Plus

Architektur ZT GmbH

AllesWirdGut

Architektur ZT GmbH

18. Juli. 2025

Trinkwasserversorgung

Das Objekt wird aus dem öffentlichen Netz der Wiener Wasser (MA 31) über die Attemsgasse mit Kaltwasser versorgt.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden öffentlichen Kanal in der Attemsgasse eingeleitet. Der öffentliche Kanal ist als Teilmischsystem konzipiert.

Versickerung

Sämtliche Dachwässer und Oberflächenwässer werden vollständig auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Elektrische Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt über das Niederspannungsnetz der Wiener Netze-GmbH.

Beim Bauteil der Stiege 1-Stiege 3 wird eine Trafostation und ein Niederspannungsraum errichtet.

Die Zählergerüste für die Versorgung der einzelnen Wohnungen befinden sich jeweils im Untergeschoss im E-Zählerraum.

Die Wohnungen werden aus dem Zählerraum über die jeweiligen Elektro-Schächte bzw. Elektro-Nischen versorgt.

Photovoltaik

Photovoltaikanlage im Netzparallelbetrieb mit Eigenverbrauch und Überschusseinspeisung. Die baurechtlich erforderliche Leistung der Paneel ist mit 21,50 kWp für Wohnen und 29,50 kWp für Gewerbe angegeben.

Die PV Anlage mit insg. 108 Paneelen wird am Dachgarten der 4 Bauteile auf den Pergolen in Nord-Südausrichtung mit einer Neigung von 23° errichtet. Davon befinden sich 24 PV-Paneele Stiege 1 – Stiege 3, 28 PV-Paneele am Dachgarten Stiege 4 und 5, 40 PV-Paneele am Dachgarten Stiege 6 und 7 und 16 PV-Paneele bei Stiege 8.

Infrastrukturen für die elektronische Kommunikation

Die Erschließung der Medien kann über die Attemsgasse erfolgen.

Die Übergabepunkte der Medienanschlüsse erfolgen von den Hausanschlusskästen der jeweiligen Provider (A1, Magenta, etc.), über die Hauptverteilung in die E-Zählerräume (Technik) zu den einzelnen Schachstromverteilern der jeweiligen Wohnungen. Jede Wohnung wird mit einem Medienverteiler ausgestattet.

Blitzschutz

Die gesamte Wohnhausanlage ist mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

BB 001

Baubeschreibung Attemsgasse 38

ATTEM

Neuerrichtung einer Wohnanlage /
Attemsgasse 38 / 1220 Wien

Gerner Gerner Plus

Architektur ZT GmbH

AllesWirdGut

Architektur ZT GmbH

18. Juli. 2025

E-Mobilität

Jedem Stellplatz wird fertig verkabelt. Wallboxen können durch den Nutzer kostenpflichtig als Sonderwunsch erworben werden.

Schächte

Die Wohnbereiche werden mit vertikalen Schächten je Wohnung ausgestattet. In den Bereichen der Gewerbefläche müssen die Versorgungsschächte verzogen werden.

Brandschutz

Alle vier Baukörper weisen die Gebäudeklasse 5 auf und haben 8 oberirdische Geschosse mit Aufenthaltsräumen mit einem obersten Fluchtniveau von 21,70-21,97 Metern.

Der Flucht- und Rettungsweg erfolgt für die Stiege 4- Stiege 7 über die zwei innenliegenden Treppenhäuser mit im Erdgeschoss direkten Ausgängen ins Freie, für Stiege 1- Stiege befindet sich ein Rettungsweg über die Hochretungsgeräte der Feuerwehr, dafür sind Feuerwehraufstellflächen entlang der Attemsgasse vorgesehen. Die 4 Bauteile verfügen jeweils über eine eigene Trockensteigleitungseinspeisestelle und Trockensteigleitungen in allen Ober- und Untergeschossen. Das Stiegenhaus der Stiege 6 wird als ein druckbelüftetes Stiegenhaus ausgeführt.

Die Fluchtwege werden mit einer Sicherheitsbeleuchtung ausgestattet.

Der erforderliche Luftwechsel in allen innenliegenden oder über keine offenbaren Fenster verfügenden Räumen ist gegeben und in allen Einlagerungsräumen, Kinderwagenabstellräumen, Lagerräumen und Fahrradabstellräumen sind natürliche Rauchableitungsöffnungen vorgesehen. Die Geschäftsfläche verfügt über Rauchabzugssöffnungen in Form von Lichtkuppeln die einen natürlichen Rauchabzug ermöglichen. Alle Lüftungsleitungen durch Brandabschnittsgrenzen oder Trennbauteile sind mit Brandschutzklappen in EI 90 ausgeführt.

Alle Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie die Gänge im Wohnungsverband, sind mit unvernetzten Rauchwarnmeldern ausgestattet, diese sind bei den Wohnküchen nicht im Bereich der Kochgelegenheit angeordnet.

Die Brandfallsteuerung des Gebäudes steuert im Brandfall über rauchempfindliche Elemente Brandschutztüren- und Tore sowie den Personenaufzug, welcher im Brandfall einmalig ins Erdgeschoss fährt und dort offen stehen bleibt.

Im Kindergarten werden in allen Aufenthaltsräumen und in allen Gängen, über welche Fluchtwege führen, vernetzte Rauchwarnmelder installiert. Die erste Löschhilfe erfolgt mit tragbaren Feuerlöschern.

BB 001

Baubeschreibung Attemsgasse 38

ATTEM

Neuerrichtung einer Wohnanlage /
Attemsgasse 38 / 1220 Wien

Gerner Gerner Plus

Architektur ZT GmbH

AllesWirdGut

Architektur ZT GmbH

18. Juli. 2025

Lüftungsanlage Allgemeinflächen

Lüftung Tiefgaragenanteil

Die Garagenlüftung erfolgt gemäß als natürliche Be- und Entlüftung über BRE-Schächte.

Schleusenlüftung/UG

Die Schleusen in der Tiefgarage werden mit einer auch im Brandfall wirksamen natürlichen Be- und Entlüftung ausgestattet.

Lüftung Technikräume/ Einlagerungsräume (UG)

Die Technikräume werden mit natürlicher Be- und Entlüftung ausgestattet.

Lüftung Müllräume

Die Müllräume werden mittels einer mechanischen Abluftanlage über Dach entlüftet.

Treppenhauslüftung Stiege 1 bis 7

In den Treppenhäusern werden Rauchabzugseinrichtungen im Ausmaß von 1,00m² geometrisch freier Öffnungsfläche ausgeführt.

Treppenhauslüftung Stiege 8

In Stiege 8 wird eine Druckbelüftungsanlage "Aufenthaltskonzept" entsprechend den Bestimmungen der TRVB 112 S 19 hergestellt. Die Auslösung erfolgt über rauchempfindliche Elemente.

BB 001

Baubeschreibung Attemsgasse 38

ATTEM

Neuerrichtung einer Wohnanlage /
Attemsgasse 38 / 1220 Wien

Gerner Gerner Plus

Architektur ZT GmbH

AllesWirdGut

Architektur ZT GmbH

18. Juli. 2025

Lüftungsanlage Gewerbe

Die Gastro-Gewerbeeinheiten werden mit einem Abluftstrang über Dach ausgestattet. Die Abluft wird mit einem EI90 Schacht über Dach geführt.

Lüftungsanlagen Wohnungen

Die Lüftung der Wohnungen erfolgt über dezentrale Abluftventilatoren bei WC und Bad. Die Nachströmung wird über Wandlüfter sichergestellt.

Löschwasserversorgung

In einer Entfernung von 150m zum Bauplatz stehen drei öffentliche Löschwasserhydranten zur Verfügung.

Zufahrt/ Erreichbarkeit

Der Bauplatz grenzt im Westen an die Attemsgasse. Von dieser führt ein Fuß- und Radweg entlang des Bauplatzes und weiter Richtung Donaufelder Straße. Der Fuß- und Radweg ist für alle Einsatzfahrzeuge befahrbar. Die Zufahrt kann von der Attemsgasse und von der Donaufelder Straße erfolgen. Der Fuß- und Radweg weist ausreichend Breiten für das Aufstellen von Einsatzfahrzeugen auf. Die Feuerwehrehauptzugänge befinden sich auf den Längsseiten der Gebäude. Im straßenseitigen Gebäude Stiege 1 - Stiege 3 erfolgen die Zugänge für Einsatzkräfte zu jeder Stiege, da diese untereinander nicht verbunden sind. Der Feuerwehrehauptzugang bei den Stiegen 4 und 5 erfolgt über Stiege 5, beim Bauteil Stiege 6 und Stiege 7 über Stiege 7 und beim Bauteil Stiege 8 über ebendiese. Die max. Gehweglänge beträgt 52m zu Stiege 3 im straßenseitigen Bauteil Stiege 1 -3. Die Einspeisestellen für die trockenen Löschleitungen werden entlang des Fuß- und Radweges für jeden Bauteil situiert, damit befinden sich diese unmittelbar im Aufstellbereich der Einsatzfahrzeuge. Der Löschangriff von außen ist für alle Fassaden vom Stand aus möglich.

BB 001

Baubeschreibung Attemsgasse 38

ATTEMNeuerrichtung einer Wohnanlage /
Attemsgasse 38 / 1220 Wien**Gerner Gerner Plus**

Architektur ZT GmbH

AllesWirdGut

Architektur ZT GmbH

18. Juli. 2025**Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit****Hauptgänge:** min. lichte Durchgangshöhe 2,50m**Türbreiten:** Durchgangslichte Wohnungseingangstüren 0,90m
Durchgangslichte Wohnungsinnentüren 0,80m**Vertikale Erschließung**Treppen: max. Steigungsverhältnis Innentreppen 18/27
lichte Durchgangsbreite 1,20m
lichte Durchgangshöhe > 2,10mAufzüge: Alle Aufzüge werden als behindertengerechte
Aufzüge für 8 Personen ausgeführt.**Absturzsicherung:** Geländer: Stabgeländer, kindersicher,

BB 001

Baubeschreibung Attemsgasse 38

ATTEM

Neuerrichtung einer Wohnanlage /
Attemsgasse 38 / 1220 Wien

Gerner Gerner Plus

Architektur ZT GmbH

AllesWirdGut

Architektur ZT GmbH

18. Juli. 2025

3. Bauwerksangaben**Stiege 1 Stiege 2 Stiege 3**

Bauklasse IV

Anzahl der oberirdischen Geschosse: 7

Anzahl der unterirdischen Geschosse: 1

Anpassbarer Wohnbau

Stiege 4 Stiege 5

Bauklasse IV und V

Anzahl der oberirdischen Geschosse: 8

Anzahl der unterirdischen Geschosse: 1

Anpassbarer Wohnbau

Stiege 6 Stiege 7

Bauklasse IV und V

Anzahl der oberirdischen Geschosse: 8

Anzahl der unterirdischen Geschosse: 1

Anpassbarer Wohnbau

Stiege 8

Bauklasse V

Anzahl der oberirdischen Geschosse: 8

Anzahl der unterirdischen Geschosse: 1

Anpassbarer Wohnbau

BB 001

Baubeschreibung Attemsgasse 38

ATTEMNeuerrichtung einer Wohnanlage/
Attemsgasse 38 / 1220 Wien**Gerner Gerner Plus**

Architektur ZT GmbH

AllesWirdGut

Architektur ZT GmbH

18. Juli. 2025**Anzahl der Pflichtstellplätze PKW** (gemeinsam mit BP1)

Stellplatzverpflichtung beträgt 70 v.H. nach dem Wr. Garagengesetz.

BP1

44 Wohnungen (WNF= 2.537 m²) = 17 Stellplätze659 m² Verkaufsfl. Gewerbe = 4 Stellplätze

BP2

316 Wohnungen (WNF= 19.895 m²) = 138 Stellplätze1281 m² Verkaufsfl. Gewerbe = 9 Stellplätze

Summe = 168 Stellplätze

Anzahl der vorhandenen Abstellplätze PKWIn der Tiefgarage = 168 Stellplätze**Summe = 168 Stellplätze****Anzahl der Pflichtstellplätze Fahrrad**316 Wohnungen (WNF= 19.894,95m²)= 663 Stellplätze1.385,39 m² Verkaufsfl. Gewerbe = 59 Stellplätze**Summe = 722 Stellplätze****Anzahl der vorhandenen Abstellplätze Fahrrad**

Im EG-Freiraum = 60 Stellplätze

Im Tiefgaragenbereich (UG) = 445 Stellplätze

In Abstellräumen (UG) = 277 Stellplätze**Summe = 782 Stellplätze****Comfort Parking:** siehe Pkt. Garage.**4. Flächenangaben**

Anzahl der Wohnungen	316
Grundstücksfläche	ca. 9.464 m ²
Bebaute Fläche	ca. 4.522 m ²
Bruttogeschossfläche BGF a (oi)	ca. 31.631 m²
Bruttogeschossfläche (ui)	ca. 7.409 m²
unversiegelte Fläche	ca. 1.340 m ² (14,95%)
Nettonutzfläche (Wohnen+Gewerbe)	ca. 21.280 m ²

BB 001

Baubeschreibung Attemsgasse 38

ATTEM

Neuerrichtung einer Wohnanlage /
Attemsgasse 38 / 1220 Wien

Gerner Gerner Plus

Architektur ZT GmbH

AllesWirdGut

Architektur ZT GmbH

18. Juli. 2025

Weitere Angaben

siehe statische Bestätigung

siehe Brandschutzkonzept

siehe Versickerungskonzept

siehe Haustechnikplanung

siehe Elektrotechnikplanung

siehe bauphysikalische Unterlagen