



FRAGEN & ANTWORTEN [FAQ]

Projekt: KAISER FRANZ JOSEF JUBILÄUMSFONDS
GEWERBEHOF NEU-LEOPOLDAU
1210 WIEN | MARISCHKAPROMENADE 3-5

FAQ.002

2023.11.19
1902_GNL_BM_FAQ.docx



WERKSTÄTTENHOF
NEU LEOPOLDAU



FRAGEN & ANTWORTEN [FAQ]

BEREICH FRAGE

ANTWORT

ALLGEMEINES

Sind die Mietverhältnisse befristet?

Die Verträge werden idR unbefristet abgeschlossen, die Miete ist an den VPI (Verbraucherpreisindex) gekoppelt.

Gibt es eine Betriebsanlagengenehmigung?

Ja, eine Betriebsanlagengenehmigung liegt als "Mantelgenehmigung" für die Gesamtanlage vor. Durch die Mieter ist selbstständig zu beurteilen, ob für die im Mietbereich geplanten Tätigkeiten eine eigene bzw. eine erweiterte Bewilligung benötigt wird. Eine allfällige erweiterte Bewilligung ist ebenfalls selbstständig, durch die Mieter, bei den zuständigen Behörden zu erwirken. Ebenso sind selbstständig, durch die Mieter, allfällige (z.B. bauliche) Maßnahmen im Mietbereich mit den Behörden abzustimmen und umzusetzen.

Welche Arbeitszeit-Regelungen gibt es?

Dazu gibt es derzeit die Festlegungen im Bescheid zur Betriebsanlagengenehmigung:

Betriebszeiten Gesamtanlage	00:00-24:00
Kundenverkehr	Mo-Fr 06:00-19:00
	Sa 06:00-13:00
Abfallentsorgung	Mo-Fr 06:00-19:00

Im Rahmen des Mietvertrags wird es darüber hinaus auch noch Festlegungen durch den KFJ geben, z.B. zu Ruhezeiten.



Wie erfolgt die Zufahrt zum Grundstück?	Einfahrt und Ausfahrt sind mit einer Schrankenanlage versehen. Die Bedienung der Einfahrtsschranke erfolgt wahlweise - über eine Zutrittskarte - über einen Schlüsselschalter - über das Wählen einer von der HV zur Verfügung gestellten Telefonnummer (Freischaltcode). sowie innerhalb der Betriebszeiten (Zeitschaltuhr) über eine Induktionsschleife im Boden (automatische Öffnung).
Gibt es eine direkte Zufahrt zum Werkstättengebäude von der Marischkapromenade?	Die Zufahrt zu den Gebäuden erfolgt über die befestigten Flächen innerhalb der Umzäunung/Schranken. Entlang der Marischkapromenade ist zwar tlw. kein Zaun vorgesehen, durch die Ausführung der öffentlichen Zufahrtsstraße ist eine direkte Befahrbarkeit dort aber nicht möglich (nur Zugang).
Gibt es Stellplätze auf dem Areal?	Es ist grundsätzlich vorgesehen, dass zu jeder Werkstätten-Mieteinheit („W“) bei Bedarf ein Stellplatz (kostenpflichtig) angemietet werden kann: je 1 Stellplatz ist pro Werkstätte < 200 m ² möglich 2. Stellplatz ist bei Werkstätten > 200 m ² möglich 3. Stellplatz ist bei Werkstätten > 300 m ² möglich. Den Lagereinheiten sind keine eigenen Stellplätze zugeordnet.
Gibt es öffentliche Parkmöglichkeiten?	Die Stellplätze rund um das Areal sind als Kurzparkzonen bewirtschaftet (Kurzparkplätze bzw. Parkhaus). Im „Parkhaus 3“ (https://www.wipark.at/standorte/21-bezirk/leopoldau-p3) sind aktuell noch Stellplätze für Dauerparker verfügbar. Interessierte können dort um rd. 85 Euro pro Monat (Stand November 2023) einen Dauer-Stellplatz mieten. Kontakt: franzalexander.bazant@wipark.at
Gibt es Besucherstellplätze?	Derzeit sind keine Besucherstellplätze dezidiert ausgewiesen.
Auf welche Fahrzeuggröße sind die Außenanlagen ausgelegt?	Die Außenanlagen wurden für LKW mit einer Gesamtlänge bis zu 10 m ausgelegt.
Gibt es einen Portier?	Ein Portier ist nicht vorgesehen, das Areal wird aber videoüberwacht.
BAULICHE AUSSTATTUNG	
Welche Allgemeinen Räumlichkeiten gibt es?	VW und HW: Aufzug, WC-Gruppe je Geschoß.
Kann ein Sonnenschutz eingebaut werden?	Ja. Im Innenbereich in Rücksprache mit dem KFJ, außen nur in zusätzlicher Abstimmung mit dem BDA. Bei den 4 Dachlaternen der Hauptwerkstätte wurde eine E-Anschlussmöglichkeit für einen innenliegenden Sonnenschutz vorgesehen.
Wie wird die Mitbenützung der WCs in den anderen Gebäuden geregelt?	Der Zutritt zu den WCs in den allgemeinen Bereichen von VW und HW erfolgt über eine elektronische Zutrittskontrolle (Karte/Chip).
Werden die Lager beheizt?	Die Lager im Verwaltungsgebäude und in der Hauptwerkstätte werden beheizt (Auslegungstemperatur 15°C). Die 3 Lager in der Schlosserei werden ungedämmt und unbeheizt errichtet. Es besteht jedoch die Möglichkeit, diese zu einem späteren Zeitpunkt zu beheizen und zu dämmen (Dachkonstruktion), Anschlüsse der Fernwärme wurden errichtet. Das Nebengebäude wird generell nicht beheizt ausgeführt, es wurden auch keine Fernwärmeanschlüsse vorgesehen.
Sind die Lager frostfrei?	Siehe oben: dzt. sind sie das im NG und SCHL nicht.
Welche Türen werden von der vermietetseitigen Zutrittskontrolle/Schließenanlage umfasst?	Sämtliche allgemeinen Eingangstüren in das Objekt (VW 3x, HW 2x, SCHL 1x (W4)) Zufahrtsschranke

Kann diese elektronische Schließanlage von den Mietern auf eigene Türen erweitert werden?	Eine Erweiterung der elektronischen Schließanlage ist jederzeit möglich. Der mechanische Zylinder wird dabei auf einen elektronischen Zylinder getauscht.
Sind Einbauten in den Werkstätten möglich?	Grundsätzlich ja. Die Randbedingungen und Möglichkeiten sind im Einzelfall zu klären.
Können Teeküchen eingebaut werden?	Ja, bei den entsprechenden Anschlüssen (siehe oben).
Sind die WCs in den Betriebskosten enthalten?	Ja.
Welche Nutzlasten sind möglich?	<u>VW Verwaltungsgebäude:</u> KG bis 2. DG: FL 300 kg/m ² (3 kN/m ²) EL 300 kg (3 kN) <u>HW Hauptwerkstätte (außer W9):</u> EG (Monoplatte): FL 1.000 kg/m ² (10 kN/m ²) EL 1.750kg (17,5 kN) ZG & DG: FL 5,0 kN/m ² EL 5,0 kN <i>Ausnahme W9: FL: 300 kg/m² (3 kN/m²) EL 300 kg (3 kN)</i> FL kg/m ² (kN/m ²) ... Flächenlast EL kg (kN) ... Einzellast
Welche Nutzlasten und Abmessungen haben die Aufzüge?	<u>VW Verwaltungsgebäude:</u> Nennlast 1.150kg Kabine 140x185 cm Türen DL 100/210cm: <u>HW Hauptwerkstätte:</u> Nennlast 2.000kg Kabine 165x230 cm Türen DL 150/210cm

GEBÄUDETECHNIK

Welche Anschlüsse sind in den Mieteinheiten vorhanden?	Kaltwasseranschluss Kanalanschluss DN100 E-Verteiler: max. Anschlusswert 17 kW / 25A (Zähler wurden mit 4 kW angemeldet und müssen auf den jeweiligen Mieter umgemeldet werden) Internet-Zuleitung (A1)
Ist ein Internetanschluss vorhanden?	In jede Mieteinheit wurde eine Leitung von A1 gelegt. Die Vertragserrichtung mit A1 erfolgt durch die Mieter selbst.
Gibt es Abluftleitungen?	Im Verwaltungsgebäude wurde pro Mieteinheit eine Abluftleitung DN160 in den Bestandskaminen vorbereitet. <i>In der Hauptwerkstätte wurden die Kamine teilweise verfüllt, eine Luftführung wäre im Einzelfall auf Umsetzbarkeit zu prüfen.</i> In den anderen Gebäuden müsste die Abluft an die Fassade geführt werden (mit dem BDA abzustimmen).
Werden die Mieteinheiten gekühlt?	Eine Kühlung ist auf Grund der historischen Substanz nicht vorgesehen. Eine Nachrüstung durch die Mieter ist denkbar, muss aber mit dem BDA abgestimmt werden.

LEGENDE

Abkürzungen	KFJ ... Kaiser Franz Josef Jubiläumsfonds ME ... Mieteinheit VW ... Verwaltungsgebäude HW ... Hauptwerkstätte SCHL ... Schlosserei NG ... Nebengebäude BDA ... Bundesdenkmalamt
Hinweise	Die Angaben beruhen auf den von den Planungsbeteiligten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen und werden hier ohne Gewähr gesammelt.
Farbliche Kennzeichnungen	BLAU: Ergänzungen zur vorhergehenden Version