

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

### **2301 Groß Enzersdorf, Kirchenplatz 21/Raasdorferstraße**

#### ***EINLEITUNG:***

Die Stadt Groß-Enzersdorf mit rund 6.000 Einwohnern liegt im Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich.

Die Fläche der Stadt umfasst 18,10 km<sup>2</sup>. (Großgemeinde: 83,91 km<sup>2</sup>)

Den Stadtkern bildet das bereits 1160 urkundlich erwähnte „Encinesdorf“, welches auch heute noch fast zur Gänze von einer mittelalterlichen Stadtmauer umgeben ist, und seit 1396 das Stadtrecht besitzt.

Neben etlichen Angeboten für Freizeit und Erholung (Nationalpark-Donau-Auen/Lobau) gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Infrastruktur sowie Anbindung an Wien.

Die Stadtgemeinde verfügt über einen Kindergarten sowie Schulen (AHS, Hauptschule, Volksschule, Sonderschule, Musikschule), Ärzte, Apotheken, behördliche Institutionen, Nahversorger und vieles mehr.

#### ***LAGE- und RAUMPROGRAMM:***

Errichtet werden insgesamt 17 Einheiten bestehend aus einer Ordination, 5 Wohnungen und 11 reihenhausartigen Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 33 PKW-Stellplätzen.

Die Ordination befindet sich im EG des Wohnhauses am Kirchenplatz 21, die 5 Wohnungen werden im Obergeschoß und Dachgeschoß untergebracht. Anschließend an das Wohnhaus werden entlang der Raasdorferstraße die 11 reihenhausartigen, teilunterkellerten Wohneinheiten ausgeführt.

Das Gesamtobjekt verfügt über eine Tiefgarage mit je zwei Stellplätzen pro Wohneinheit und einem Stellplatz für die Ordination.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt vom Kirchenplatz aus.

Der gemeinsame Kinderwagen- und Fahrradraum wird im Erdgeschoss des Wohnhauses untergebracht.

In der Durchfahrt vom Kirchenplatz zum Hof werden die Müllgefäße aufgestellt.

Im Kellergeschoss des Wohnhauses sind der Trockenraum sowie die Haus- und Parteienkeller angeordnet. Weiters befinden sich dort der Heizraum und der Pelletslagerraum für die Gesamtanlage.

Die Wohnungen Top 3, 4 und 5 verfügen über einen Balkon. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 86 m<sup>2</sup> und 119 m<sup>2</sup>. Die reihenhausartigen Wohnungen verfügen über eine Wohnnutzfläche von ca. 100m<sup>2</sup> sowie einer Kellerfläche von ca. 30m<sup>2</sup>.

Aufgrund der zentralen Lage und der nachbarlichen Gegebenheiten (Kirchen, Pfarre, Bäckerei) ist mit den damit verbundenen Begleitumständen wie z.B. Läuten der Kirchenglocken, Kirchen-, Pfarr- und Gemeindeveranstaltungen, Geräusche des nahen Bäckereibetriebes, Straßen- und Kirchenplatzbeleuchtung auch an Wochenenden sowie Feiertagen und am frühen Morgen (Bäckerei) zu rechnen.

An der Straßenfront wird im Bereich des Daches ein Halogenstrahler zur Beleuchtung der gegenüberliegenden Kirche montiert.

#### **BAUWEISE:**

Das Gebäude ist als Niedrigenergiehaus konzipiert. Der Betrieb liegt sowohl durch besondere Wärmedämmmaßnahmen, als auch durch die Wahl der Gebäudeausrichtung sowie der Pelletsanlage in einem ökonomisch zukunftsweisenden Bereich.

Für die 16 Wohneinheiten und die Ordination wird im Kellergeschoss des Wohnhauses eine Pellets-Heizungsanlage mit einer zentralen Warmwasseraufbereitung errichtet.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zusätzlich über Solarkollektoren, welche am Dach des Wohnhauses angebracht sind.

Die in den Verkaufsplänen angegebenen Maße sind Rohbaumaße, d.h. für den Verputz, die Verfliesung und etwaige Einbautoleranzen sind Reduktionen bei den Raummaßen und der Nutzfläche einzukalkulieren.

#### **KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG:**

Die Ausführung des Gebäudes als Niedrigenergiehaus, die Reduzierung der Betriebskosten auf ein ökonomisch zukunftsweisendes Maß und der Anspruch an eine behagliche Wohnqualität am letzten Stand der Technik, fordert die Ausführung einer kontrollierten Wohnraumlüftung.

Die Wärmedämmung auf Niedrigenergiestandard und die luftdichte Ausführung verhindern Wärmeverluste durch Luftaustausch über das Gebäude. Die kontrollierte Wohnraumlüftung sichert einen kontinuierlichen Luftaustausch auch bei geschlossenen Fenstern. Überschüssige Luftfeuchtigkeit und Luftschadstoffe, wie Kohlenmonoxid, werden kontrolliert abgeführt und Frischluft zugeführt. Dadurch wird der Schimmelgefahr in Wohnräumen vorgebeugt.

Die Öffnungen für die Zu- und Abluft werden über Dach geführt.

Die Aufenthaltsräume (Zimmer, Wohnraum) werden an die Zuluftöffnungen und Küche, Bad, WC und Abstellraum werden an die Abluftöffnungen angeschlossen.

Die Rohrleitungen in der Wohnung werden teils in abgehängten Decken geführt, teils mit Botterien verkleidet. Das System ist an einen Wärmetauscher zur Wärmerückgewinnung gekoppelt. Dadurch wird sichergestellt, dass in der kalten Jahreszeit die Zuluft bereits über die abströmende Abluft erwärmt, und dem Gebäude möglichst wenig Wärmeenergie entzogen wird.

Die kontrollierte Wohnraumlüftung erfüllt nicht nur hohe ökologische Ansprüche am heutigen Stand der Technik, sondern sorgt auch für ein äußerst behagliches Wohngefühl über das ganze Jahr. Die gewählte Ausführung entspricht zur Gänze den Richtlinien der NÖ-Wohnbauförderung.

## **TECHNISCHE BESCHREIBUNG:**

### Abwasserentsorgung:

Schmutzwasser: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

Regenwasser: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz,  
mit teilweiser Versickerung

Wasserversorgung : Anschluss an die öffentliche Wasserleitung

Strom: Wien Energie

Heizung/Warmwasser: Pellets-Heizungsanlage im Kellergeschoss des  
Wohnhauses inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung  
  
zusätzlich erfolgt die Warmwasseraufbereitung über  
Solar-Kollektoren.  
  
Elektrischer Untertischspeicher in der Ordination

Lüftung: Mechanische Be- und Entlüftung der Räume über ein  
zentrales Wohnraumlüftungsgerät  
(situiert im Abstellraum)

Antennenanlage TV: Zentrale SAT- Anlage am Dach

Lichte Raumhöhen: Keller Reihenhause ca. 1,95 m bis 2,75 m  
Keller Wohnungen ca. 2,46 m bis 2,60 m  
  
Erdgeschoss 2,60 m  
Obergeschoss und Dachgeschoss 2,60 m

Reihenhause:  
abgehängte Decken bzw. Lüftungsverkleidungen  
im Vorraum, WC, Bad, Küche 2,20 m  
  
Abgehängte Decke im Abstellraum 2,15 m

Kamin: Einzügiger Notkamin mit Luftschaft, dreischalig,  
DN 16 cm.  
Dieser entsprechend Bauordnung erforderliche Notkamin  
wird ohne Rauchrohranschluss ausgeführt.  
Weiters verfügt dieser Notkamin über einen  
Lüftungskanal, der zum Anschluss von  
raumluftunabhängigen Öfen verwendet werden kann.

**Aufgrund der Ausstattung der Wohnungen mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ist die Verwendung eines raumluftunabhängigen Ofens zwingend notwendig.**

**Falls die Aufstellung eines Ofens durch den Mieter gewünscht wird, ist die Genehmigung des**

**zuständigen Rauchfangkehrermeisters sowie der  
Schöneren Zukunft einzuholen.**

Die Notkamine werden bauseits dicht verschlossen. Im Bedarfsfall wird der örtliche Rauchfangkehrer die Kamine öffnen und in Betrieb nehmen.

Der konkrete **Rauchrohranschluss** für den Notkamin wird **nicht ausgeführt**.

|                   |  |
|-------------------|--|
| Dachdeckung:      | Dacheindeckung mit Betondachstein  |
| Dachentwässerung: | Erfolgt mit Hängerinnen aus beschichtetem Aluminiumblech   |
| Traufenfaster:    | Traufenschotter mit Raseneinfassungssteinen  |
| Außenanlage:      | Figuration entsprechend dem Lageplan, Freiflächen werden humusiert und besät. Die Einfriedung der Liegenschaft erfolgt mittels Maschendrahtzaun. |

**WANDAUFBAUTEN:**

|   |  |
|---|--|
| Außenwand:<br>Keller<br>Erdgeschoss       | 25 cm Stahlbeton + 20 cm XPS Wärmedämmung<br>20 cm Mantelbetonwand bzw. Stahlbetonwand +<br>20 cm Vollwärmeschutz  |
| Obergeschoss                              | 20 cm Mantelbetonwand bzw. Stahlbetonwand +<br>20 cm Vollwärmeschutz   |
| Wohnungstrennwand:                        | Erdgeschoss und Obergeschoss<br>17 cm bzw. 20 cm Mantelbetonwand bei den<br>reihenhausartigen Wohneinheiten. Sonst 20 cm<br>Mantelbetonwand + 5 cm Vorsatzschale |
| Zwischenwände<br>Innenwand nicht tragend: | 10 cm DÜWA beidseitig verputzt   |

**AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG:**

**Fußböden**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Wohnzimmer, Zimmer:               | Parkett Eiche  |
| Kochnische, Vorraum,<br>Windfang: | Fliesenbelag ca. 20/20<br>(Reihenhaus/OG/VR: Parkett Eiche)    |
| Stiegen innerhalb Reihenhaus:     | Stufe –Terrazzoplatte (Kunststein), Ansichten - ausgemalt      |
| Abstellraum:                      | Wohnungen: Fliesenbelag ca. 20/20<br>Reihenhaus: Parkett Eiche |
| WC, Bad:                          | Fliesenbelag ca. 20/20   |

Balkone bzw. Terrassen: Betonplatten im Kiesbett Format

### **Wände und Decken**

Alle Räume sind mit weißer Innendispersionsfarbe gemalt, Wandfliesen im Bad bis Zargenoberkante

Im WC werden zum Boden passende Sockelleisten verlegt

### **Fenster und Türen**

Fenster, Terrassen-, Balkontüren: Kunststofffenster weiß mit 2-fach Wärmeschutzverglasung und Innenjalousien.  
10 cm Stockaufdoppelung für elektrische Außenrollläden (Bauseits vorverkabelt – Ausführung ohne Rollläden)

#### Fensterparapethöhen:

Zimmer: 85 cm

Küche: 100 cm

Bad; 85 cm, 100 cm oder 120 cm

Wohnungseingangstüren:  
Innentüren: 3-fach Verriegelung mit Spion, Türschild und Fixknopf  
furnierte Innentüren weiß mit Holzzargen

### **Sanitäre Einrichtung**

Die Sanitärinstallation beinhaltet die komplette Herstellung der Kalt-, Warmwasser und Ablaufleitungen und wird unter Putz ausgeführt

Wohnküche/ Küche: Anschluss für Geschirrspüler und Küchenspüle

WC: Wandhänge-WC keramisch, mit WC-Sitz und Deckel  
Ausführung lt. Planung

Bad: Einbauwanne weiß, einschließlich Ab- und Überlaufgarnitur mit Einhandmischer Brauseset und Wandbrausehalter  
1 Stk. Porzellanwaschtisch einschließlich Einhand-Mischerbatterie mit Ablaufgarnitur, Anschluss für Waschmaschine, Warmwasserspeicher Wandmontage,  
Ausführung lt. Planung

Gärten: 1 Wasseranschluss

### ***ELEKTROINSTALLATIONEN ZU DEN WOHNHEITEN:***

Es ist ein einheitliches Produkt-Schalterprogramm vorgesehen. Es werden keine Leuchtkörper in den Wohnungen geliefert und montiert, die Lage und Anzahl der E-Installationen ist den Vergabeplänen zu entnehmen. Es wird eine zentrale SAT- Anlage mit Verrohrung (ohne Receiver) errichtet.

**Mögliche Änderungen sowohl bei der Konstruktion als auch bei der Ausstattung sind seitens der Bauherrschaft vorbehalten!**

Wien, im Juni 2011