

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

29.09.2017

**Marktgemeinde 3033 Altengbach Nr. 277 / Prinzbachstraße
28 Wohnungen / 42 Kfz-Stellplätze**

Bauherr:



Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.
Hietzinger Hauptstraße 119
1130 Wien,
Tel. 01/505 87 75

Planung:



ALLGEMEINE BESCHREIBUNG



Die Gemeinde Altengbach liegt 21 km entfernt von der westlichen Wiener Stadtgrenze. Altengbach hat 2760 Bewohner mit Hauptwohnsitz und 850 mit Nebenwohnsitz und erstreckt sich über eine Fläche von 36 km² (davon ca-50% Wienerwald)
Seehöhe: 240 m ü. A. bis 580 m ü. A. (Ortsteil Gschaid)
Der Gemeinde steht Hr. Bürgermeister Göschelbauer Michael jun. vor.

Verkehrstechnisch ist der Ort über die Westautobahn (mit einer eigenen Abfahrt) ideal mit Wien, St. Pölten und Krems verbunden. Nach Wien und St. Pölten gibt es (über die regionalen Busverbindungen hinaus) Direktbusse.

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE

LAGE DES GRUNDSTÜCKES

- Das 3.262 m² große Areal befindet sich ca. 700 m östlich des Ortszentrums von Alt Lengbach.
- Es wird im Osten von der Prinzbachstraße eingefasst.
- Im Westen grenzt eine Wiese, im Süden eine Liegenschaft (die ebenfalls der „Schöneren Zukunft“ gehört) an.
- Sie ist ca. 100m lang und ca. 30m tief
- Die Liegenschaft steigt vom 316,15 ü. A. im Norden auf, 319,20 ü. A. im Süden, also um 3,05m.

ENTWURFSKONZEPT

- Die dreigeschossige Bebauung besteht aus zwei analogen Baukörpern die durch eine West-Ost verlaufende Tiefgarage verbunden sind.
- Die fußläufige Erschließung der beiden Stiegenhäuser erfolgt von Norden, also „Talseitig“
- Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt der Prinzbachstraße zugewandt an der Ostseite.
- In den einzelnen Ebenen wurde angeordnet:

EBENE 0:

- Tiefgarage für 42 Pflichtstellplätze
- Kinderwagen- und Fahrradräume
- Haustechnik
- Müllbereiche
- 4 Wohnungen
- Kellerabteile / Einlagerungsräume 28

EBENE +1:

- 10 Wohnungen
- Kinderspielplatz

EBENE +2:

- 10 Wohnungen

EBENE +3:

- 4 Wohnungen

KRITERIEN DER WOHNUNGSKONZEPTION:

- Der überwiegende Teil der Wohnungen ist nach Süden orientiert
- Sämtliche Wohnungen erhalten attraktive, ausreichend tiefe Freiflächen in Form von Gartenterrassen, Balkonen oder Dachterrassen
- Die Gartenterrassen werden durch Eigengärten ergänzt.
- Sämtliche Grundrisse erfüllen in den erforderlichen Bereichen das Einschreiben der notwendigen Wenderadien.
- Die 3 cm starken Scheidewände zwischen WC und Bad (auf der Bodenkeramik aufgesetzt) werden Installationsfrei gehalten. Sie sollen bei Bedarf einfach entfernt werden können (behindertengerechter Umbau).
- Die Ausgänge von den Wohnzimmern auf die Gartenterrassen und Balkone werden barrierefrei gehalten – ausgenommen Ebene 3.
- Alle Wohnungen erhalten eine Wohnraumlüftung (zentral, kontrolliert).
- Die Zuluft- und Abluftleitungen zu den Einblas- und Absaugöffnungen werden überwiegend in den Stahlbetondecken geführt.
- Alle Wohnungsfenster erhalten Stockverbreiterungen zur optionalen Anordnung von Rollläden.
- Wo bauphysikalisch erforderlich werden diese Rollläden, elektrisch betätigt, bauseits vorgesehen (siehe Pläne).

Ergänzende Anmerkungen

- Die Kinderwagenräume liegen im Nahbereich der Lifte
- In der Garage wurde ein Stellplatz für Behinderte ausgebildet.
- Unter den beiden Vordächern gibt es zusätzliche Fahrradabstellplätze im Eingangsbereich.
- Im östlichen Grundstücksbereich liegen die Regenwasser-Versickerungsflächen.
- Der zentrale Kinderspielplatz auf der Ebene +1 ist optimal von der Prinzbachstraße entfernt und von beiden Stiegen gleich erreichbar.
- Stiegenhäuser und Gänge sind übersichtlich und einladend.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

- Wasserversorgung Ortswasserleitung
- Abwasserentsorgung Das Schmutzwasser wird in den örtlichen Kanal in der Prinzbachstraße geleitet. Das gesamte Regenwasser wird auf Eigengrund (nach dem Detailprojekt von Water & Waste) zur Versickerung gebracht.
- Wärmeversorgung Die Abdeckung der erforderlichen Heizlast und die Warmwasserbereitung wird über biogene Fernwärme bewerkstelligt.
- Warmwasserversorgung Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mittels Warmwasserstationen.

BAUAUSFÜHRUNG

Geschossmauerwerk

- Außenwände
 - Innenputz
 - Porotherm 25-38 Objekt Plan o.glw. 25 cm
 - Exp. Polystyrol EPS-F plus 14 cm
 - Dünnputz
- Wohnungstrennwände
 - Innenputz 1,5 cm
 - Porotherm 25-38 SBZ Plan o.glw. 25 cm
 - Mineralwolle 5 cm
 - Gipskartonplatte auf Schwingbügel 1,25 cm
- Gangtrennwände (Wohnung / Gang)
 - Innenputz 1,5 cm
 - Porotherm 25-38 SBZ Plan o.glw. 25 cm
 - Mineralwolle 7,5 cm
 - Gipskartonplatte auf Schwingbügel 1,25 cm
- Tragende Innenwände
 - Porotherm 25-38 Objekt Plan o.glw. 25 cm
- Nicht tragende Innenwände
 - Gipskartonständerwände 10 cm
 - (für Heizverteilerkasten erf. 20 cm)

Notkamine

- Ein Notkamin je Wohneinheit
- Fertigteilkamine raumluftunabhängig (z.B. Schiedel o.glw.) mit umlaufenden, freistehenden 10 cm Gipskartonständerwänden inkl. Dämmung
- Kondensatablauf an den Kanal angeschlossen

Geschossdecken

- Decke über Garage 35cm - 40 cm STB, lt. SF/Statik
- Sonstige Decken 24 cm STB

Balkone, Gartenterrassen

- Balkone thermisch getrennt
- Estrichplatten 50/50/5 auf Balkonen und Terrassen
- Balkone über RAR entwässert
- Gartenterrassen entwässern in die Grünflächen (Eigengärten)

Stiegehäuser

- Stahlbetonfertigteile auf elastischen Zwischenlagern
- Schalltechnische Trennungen nach Angabe des SF/Bauphysik und Konstruktionsentwurf des SF/Statik
- Stiegehäuser werden „unbeheizt“ ausgeführt
- Rauchfangkehrerausstiege auf der Ebene 3 mit Aufstieg auf die oberste Dachebene.
- Brauchrauchentlüftung an oberster Stelle des Stiegehauses lt. NÖ-Brandverhütung über Fenster nach TRVB S III 08

Dachkonstruktion

- Flachdächer mit Kiesdeckung als Warmdachausführung
- Absturzsicherungen vorgesehen

Fassadengestaltung

- 14 cm Vollwärmeschutzfassade mit Dünnputz

Innenwandputz

- Gipsspachtelung oder geglätteter Gipsputz

Balkon-, und Terrassengeländer

- Alu-Lochblechdurchführung (oder Max-Platten), beschichtet, Standardsilberfarben, Lochdurchmesser ca. 8 mm

Aufzüge

- Tragfähigkeit mind. 630 kg
- Personenanzahl mind. 8
- Kabinengröße mind. 110 cm x 140 cm, Türbreite 90 cm

Abwasserbeseitigung

- Einleitung des Schmutzwassers in den Ortskanal Prinzbachstraße
- Regenwasserversickerung auf Eigengrund

Kinderspielplatz

- Die tatsächliche Ausführung der Spielgeräte wurde noch nicht festgesetzt. Sämtliche Grafiken sind daher als Symboldarstellung anzusehen.

WOHNUNGEN

Wohnungen Fenster- und Fenstertüren

- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung für alle Wohnungsfenster, Verkehrsweiß
- Bauphysikalische Anforderungen gem. Energieausweis
- Leerverrohrung für elektrische Verkabelung von optionalen Rollläden vorgesehen, bei oberstem Geschoss Rollläden bauseits (wenn sommerlichen Überhitzung besteht berücksichtigt)
- Obere Stockverbreiterungen zur Anbringung von optionalen und/oder bauseitigen Rollläden vorgesehen
- Fenster mit Drehkipp- oder Drehbeschlag lt. Architektenplan
- Holzvorlegestufe(n), Tritt- und Setz, vor Austritten auf Dachterrassen, Vollholz (Eiche), wo erforderlich, 4x Ebene 3
- Fenster im EG mit absperrbaren Oliven

Wohnungseingangstüren

- Eingangstüren, Weiß beschichtet
- Türstaffeln mit Dichtungseinlage
- Stahlzargen, beschichtet, Verkehrsweiß

Wohnungsinnentüren

- Glatte Holztüren mit beschichteter Oberfläche, Türblätter Reinweiß und reinweißer Holzzarge
- Wohnraamtüre Gehflügel verglast, ESG
- Ausführung als Röhrenspantüre (keine Wabenfüllung)

Sonnenschutz für Fenster- und Fenstertüren

- Für alle Wohnungsaußenfenster sind optionale Rollläden, für die ausgewiesene Wohnungsfenster sind bauseitige Rollläden (sommerliche Überhitzung) vorgesehen.
- Innenseitig generell: Leichtmetalljalousien mit Endloskette (kein Wendestab), Reinweiß

Fußböden

- VR, WC, Gang, AR: Keramischer Bodenbelag 30/60 RAK scharfkantig beige, inkl. Fliesensockel, R10
- Wohnräume, Schlafräume, / Kochnische: Eiche Fertigparkettboden inkl. Sockelleiste
- Bäder: Keramischer Fliesenbelag 30/60 RAK scharfkantig, beige, R10

Beläge auf Balkonen und Terrassen

- Estrichplatten 50/50/5 im Splittbett, glatte, helle Oberflächen

Wände und Decken

- Wände und Decken einfarbige Dispersionsfarbe, wischfest gemalt
- Wände in Bädern: Verfliesung bis Stahlbetondecken-UK, ohne Bordüre, 30/60 RAK scharfkantig, weiß
- Vormauerungen WC (inkl. Ablage): 1,20m hoch RAK, beige (Bodenfliese)

Heizung

- Die Stiege I. erhält einen Haustechnikraum in der Ebene 0. Er besteht u.a. aus Fernwärme-Umformerstation, Regelung, Pufferspeicher, statische Be – und Entlüftung. Die Wärmeversorgung erfolgt durch biogene Fernwärme.
- Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mittels Wohnungsstationen in den Wohnungen.
- Die Versorgung der Wohnungen mit den erforderlichen Medien (Heizung VL, RL, Kaltwasser) erfolgt in der Ebene 0 an der Decke zu den einzelnen Steigschächten.
- Verbrauchsmessung Heizung: elektronische Kleinwärmehähler je Wohnung.
- Fußbodenheizung mit Verteiler in den Wohnungen

Sanitär-Installation

- Kochnische Unterputzinstallation ohne Geräte
Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwasch
- Bad Einbauwanne 170/75, weiß mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausearmatur, Waschbecken weiß, mit Einlochbatterie, Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine
WC Hänge-WC-Anlage mit UP-Spülkasten, sowie teilweise Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss.
- Dach- und Gartenterr. Selbstentleerendes Auslaufventil (Kemper) in frostsicherer Ausführung.

Lüftung

- Ausführung einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, dezentrale Anlagen je Wohnung. Pro Wohneinheit wird ein Kompaktlüftungsgerät ausgeführt.
- Die Frischluft-Ansaugung erfolgt an der Fassade Ebene 0.
- Die Fortluft wird über Dach geführt.
- In den Wohnungen erfolgt die kontrollierte Lüftung über Zuluft- und Ablufttellerventile.
- Die Zuluft- und Abluftleitungen werden in den 24 cm starken STB-Decken geführt.

Elektro-Installation

- Elektroversorgung
Das Projekt liegt im Versorgungsgebiet der EVN AG.
Für die Versorgung der Anlage wird ein Schleifenkasten in die Außenwand des Gebäudes integriert.
- Stromzähler:
Die Stromzähler für die Wohnungen und die Allgemeinbereiche befinden sich im E-Technikraum in der Ebene 0.
- Wohnungsverteiler:
Jede Wohnung erhält einen Starkstrom- und einen Schwachstromverteiler im Vorraum bzw. Abstellraum.
- Wohnungsausstattung:
Die Anzahl und Situierung der Schukosteckdosen, Lichtschalter, TV-Anschlussdosen, Leerdosen sowie der Lichtauslässe sind in den Plänen ersichtlich.
Bei sämtlichen Fenstern, bzw. Terrassentüren im Wohnbereich sind Elektro-Anschlüsse für eine optionale Beschattung (Bedienung mittel Fernbedienung) vorbereitet.
- Fernsehempfang:
Alle Wohnungen werden mit einer Anschlussdose für digitalen SAT Empfang (Astra und Hotbird) im Wohnzimmer ausgestattet. Ein Aufschalten der Leerdosen in den Zimmern ist jederzeit möglich. Dafür sind von der Leerdose bis zum Schwachstromverteiler, und weiter vom Schwachstromverteiler zu SAT-Verteilung im E-Steigschacht (am Gang) Leerrohre mit Vorspanndraht hergestellt.

HINWEIS!

Für Toleranzen gelten die Bestimmungen der jeweiligen ÖNORMEN. Kleinere Beeinträchtigungen, wie z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, Dehnfugen sowie geringe Spachtelunebenheiten und dergleichen, sind nicht als Mängel anzusehen.

Abänderungen gegenüber dem Prospekt, die sich als notwendig erweisen (z.B. Ausstattung, Konstruktion, Nutzfläche, Außenanlagen udgl.) bleiben bis Bauende vorbehalten!