

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

3910 Zwettl, Südhangstraße 1-7

Bauherr:



Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.
Hietzinger Hauptstraße 119
1130 Wien
Tel.: 01 / 505 87 75 – 0
www.schoenerezukunft.at

Planung:



Architekt Dipl. Ing. Günter Gurschl
3430 Tulln, Jakob-Schefzik-Gasse 37/3/16
Tel.: +43 (2272) 81 899-0
Fax: +43 (2272) 81 899-30

Allgemeine Beschreibung:

Grundstück / Erschließung / Außenanlagen:

Auf einem an der Weitraer Straße / Südhangstraße, nordwestlich vom Stadtzentrum IN Zwettl gelegenen Grundstück werden 2 Wohnhäuser (Stiege 1 und 2) mit je 6 Wohneinheiten, sowie eine Reihenshausanlage mit 6 Wohneinheiten errichtet. Das ca. 3065 m² große Grundstück weist eine abschüssige Hanglage Richtung Süden auf, dies führt zu einem Niveauunterschied der Erdgeschosebenen der Wohn- und Reihenhäusern von ca. 3 m. Die Haupteingänge der Wohnhäuser liegen im Norden und sind von der Weitraer Straße erschließbar. Hier befinden sich auch ein Kinderspielplatz und ein Begegnungsort. Die Reihenhäuser sind von der Südhangstraße über eine zentral gelegene, asphaltierte PKW-Stellplatzanlage erreichbar. Die einzelnen Hauszugänge, gesäumt von kleinen Grünflächen, befinden sich ebenfalls auf der Nordseite der Reihenshauszeile. Im Bereich der Stellplatzeinfahrt wurde ein in den Geländesprung integrierter Müllplatz situiert. Allen Erdgeschoßwohnungen und Reihenhäusern sind Privatgärten vorgelagert. Die einzelnen Gebäude reagieren in ihrer Lage auf die spezifische Geländetopographie und fügen sich in die Umgebung harmonisch ein.

Wohnhäuser (Stiege 1 und 2):

Die beiden baugleichen Wohnhäuser liegen im nördlichen Bereich des Grundstücks. Die Gebäude sind teilunterkellert und weisen drei oberirdische Geschosse auf. Im Kellergeschoss befinden sich ca. 2,7 m² große Kellerabteile, ein für die gemeinsame Nutzung bestimmter Trockenraum, sowie ein von außen zugänglicher Kinderwagenabstellraum. Die vertikale Erschließung zu den Wohnungen erfolgt über ein zentral gelegenes, natürlich belichtetes Stiegenhaus. Ein Liftschacht ist für einen nachträglichen Einbau einer Aufzugsanlage vorbereitet. Die Gebäude sind zusätzlich südseitig direkt von den PKW-Stellplätzen in der Kellergeschossebene von außen erreichbar, was kurze Erschließungswege gewährleistet. Hier stehen auch die überdachten Fahrradabstellplätze zur Verfügung.

In jedem Wohnhaus befinden sich 6 Wohneinheiten mit jeweils 2 Wohnungen pro Geschoss. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befinden sich 3-Zimmerwohnungen mit einer Wohnnutzfläche von ca. 74 m², im 2. Obergeschoss befinden 2-Zimmerwohnungen mit einer Wohnnutzfläche von ca. 56 m². Alle Wohneinheiten sind als Eckwohnungen konzipiert. Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss verfügen über südseitige, überdachte Gartenterrassen (EG) oder Balkone (1.OG) bzw. über freie Dachterrassen im 2. Obergeschoss. Den Erdgeschosswohnungen sind Privatgärten vorgelagert. Alle Badezimmer und WC's erfüllen die Bedingungen des anpassbaren Wohnbaus. Durch die Entfernung der leichten Trennwand lassen sich die beiden Sanitärräume zu einem behinderten gerechten Badezimmer gemäß ÖN B1600 adaptieren.

Die Gebäude weisen eine einfache, kubische Form auf. Die Fassadeneinschnitte im Bereich der Gartenterrassen und Balkone, das leicht versetzte zweite Obergeschoss, sowie vorspringende Stiegenhaus lockern die Gesamtstruktur auf. Auf Grund der Hanglage ergibt sich zwischen beiden Bauteilen ein Niveauunterschied von 75 cm. Die zweifarbige Gestaltung der Fassaden betont die architektonische Gliederung der Baumassen.

Reihenhauszeile

Die 2-geschossige (EG+OG) Reihenhauszeile besteht aus 6 Wohneinheiten. Auf ca. 102 m² werden 3 Schlafzimmer untergebracht. Das 1. Obergeschoss wird über eine geradläufige, offene Treppe erschlossen. Die Ausrichtung der Wohneinheiten erfolgt derart, dass die Wohn-, Essbereiche südseitig über eine vorgelagerte Terrasse mit den Gärten in Verbindung stehen. Die Terrassen sind teilüberdacht und erheben sich ca. 40 cm über den anschließenden Privatgärten. Die Erschließung in das jeweilige Reihenhaus erfolgt nordseitig über eine Rampe und einen überdachten Vorplatz. Hier befinden sich auch kleine Vorgärten. Die Privatgärten sind zusätzlich über eine an der südlichen Grundstücksgrenze angeordnete Rampe direkt von der Südhangstraße erreichbar.

Die Reihenhäuser weisen eine einfache kubische Form auf. Die Baumassen werden im Erdgeschoss durch Fassadenrücksprünge im Bereich der Gartenterrassen und Hauseingänge aufgelockert. Auf Grund der Hanglage sind jeweils 2 Wohneinheiten um je 50 cm in der Höhe versetzt. Die zweifarbige Gestaltung der Fassaden betont dezent die architektonische Gliederung.

PKW-Abstellplätze:

Die PKW-Stellplätze liegen zentral zwischen der Reihenhauszeile und den beiden Wohnhäusern. Die Einfahrt erfolgt von der Südhangstraße. Von den insgesamt 24 Stellplätzen sind 2 als behinderten gerechte dimensioniert. Den Wohnungen in den Stiegen 1 und 2 ist ein Stellplatz pro Wohneinheit zugewiesen, den Reihenhäusern jeweils 2 Stellplätze. Die Stellplätze der Wohnhäuser sind überdacht und liegen auf deren Kellergeschossebene, was Erreichbarkeit der Häuser über Kellereingänge gewährleistet. Die Reihenhausstellplätze befinden sich direkt bei den Hauszugängen.

Technische Beschreibung Wohnhäuser Stiege I und 2:

1. Anschlüsse:

Wasser	Öffentliches Netz der Stadtgemeinde Zwettl
Strom	Niederspannungsnetz der EVN
Abwasser	Örtliches Kanalnetz der Stadtgemeinde Zwettl
Telefon	Anschluss an das Netz von A1
Fernsehen	digitale, zentrale SAT-Anlage
Internet	Anschluss an das Netz von A1 Leerverrohrung für alternativen Internetanschluss

2. Fundamente:

Kellergeschoß	Dichtbetonfundamentplatte
Erdgeschoß	Streifenfundamente bis in frostfreie Tiefe

3. Außenwände:

Erdgeschoß, Obergeschoße	Massivbau in Ziegelbauweise
--------------------------	-----------------------------

4. Tragende Innenwände:

Erdgeschoß, Obergeschoße	Massivbau in Ziegelbauweise und Stahlbeton
--------------------------	--

5. Zwischenwände:

Erdgeschoß, Obergeschosse	Gipskartonständerwände
Kellerabteile:	Trennwände aus Stahl

6. Deckenkonstruktion:

	Stahlbetondecke lt. Statik
--	----------------------------

7. Dachkonstruktion:

	Bekiestes Flachdach als Warmdachkonstruktion mit Gefälledämmung aus EPS
--	--

8. Raumhöhen:

	Kellergeschoss: 2,58 m
	Erdgeschoss und Obergeschosse: 2,50 m
	Abstellräume im Wohnungsverband: abgehängte Decke – Raumhöhe: 2,30 m

9. Wärmedämmung:

	Außenwand: 20 cm WDV-Fassade aus EPS
	Fußboden (EG):
	6 cm Thermoschüttung
	8 cm Wärmedämmung aus EPS
	2,5 cm Trittschalldämmplatten

10. Verputz/Beschichtung:

Außenwände:	außen: Dünnputz auf Dämmplatten aus EPS, EG und OG weiß, in Teilbereichen: (Terrassen- und Balkonnischen) Farbe lt. Plan 2.OG: Farbe lt. Plan
-------------	--

Innenwände: Ziegelmauerwerk: Glättputz aus Kalk-Gips, Beschichtung weiß
In Nassräumen: Glättputz aus Kalk-Zement
Gipskartonständerwände, Beschichtung weiß
Trennwand zwischen Bad / WC:
demontierbare Schichtstoffverbundplatte, weiß

Kellerabteile: Keine Beschichtung

11. Fenster/Terrassentüren:

Fenster: Kunststoffrahmen mit 3-Scheibenisolierverglasung, Farbe außen und innen weiß, fertige Elektroverkabelung vorbereitet für den mieterseitigen nachträglichen Einbau eines elektrisch bedienbaren Sonnenschutzes. Schaltung über Funkfernbedienung
Beschlüge: Material Aluminium, L-Form auf Rosette

Terrassentüren: Kunststoffrahmen mit 3-Scheibenisolierverglasung, Farbe außen und innen weiß, vorbereitet für den mieterseitigen, nachträglichen Einbau eines elektrisch bedienbaren Sonnenschutzes, Schaltung über Funkfernbedienung
Beschlüge: Material Aluminium, L-Form auf Rosette

Sohlbänke (außen): Aluminium, Farbe weiß.

Fensterbänke (innen): Kunststoffbeschichtete Holzwerkstoffplatte, Farbe weiß

Sonnenschutz: außen zum mieterseitigen, nachträglichen Einbau.

Produktvorgabe: Fa. Schlotterer, Farbe weiß.

Sämtliche Fenster und Terrassentüren, erhalten eine Innenjalousie. Die Bedienung erfolgt mechanisch über eine Endloskette.

Die Fensterteilung, Aufgehrichtungen bzw. Fixverglasungen sind den Plänen zu entnehmen.

12. Hauseingangstüre:

Gedämmte Aluportalkonstruktion mit 2-Scheibenisolierverglasung
Beschlüge: Oberkopftürschließer, außen Griffstange, Material Edelstahl, innen Drücker, Material Aluminium L-Form auf Rosette

13. Wohnungseingangstüre:

Holzblockzarge mit Lagenspantürblatt und Doppelfalz, EI30,
Farbe weiß inkl. Spion,
Beschlüge: Außen Knauf, innen Drücker, Material Aluminium, L-Form auf Rosette

14. Innentüren:

Röhrenspantürblätter mit Einfachfalz, Farbe weiß
Holzumfassungszargen, Farbe weiß,
Beschlüge: Material Aluminium, L-Form auf Rosette
Die Verbindungstüre zw. Vorraum und Wohnzimmer erhält einen Glasausschnitt mit Sicherheitsglas.

15. Stiegenhaus:

Stahlbetonstiege mit feuerverzinktem Flachstahlgeländer samt Handlauf,
Oberflächen: Bodenfliese 30/60cm, Farbe anthrazit, 1/3 versetzt, samt Sockel

16. Geländer/Handlauf:

Geländer aus Flachstahl
Nirosta-Handlauf rund

17. Boden- und Wandbeläge:

Vorraum, Küche; AR:	Bodenfliese mit Sockel: Bodenfliesen: 30/60cm, Farbe beige, 1/3 versetzt
Bad / WC:	Bodenfliese: 30/60cm, Farbe beige, 1/3 versetzt Wandfliese: 30/60cm, Farbe weiß, raumhohe Verfliesung
Aufenthaltsräume:	Klebeparkett in Eiche
Keller:	Beton versiegelt
Terrassen EG:	Betonplatten
Balkone 1.OG:	Betonplatten
Dachterrassen 2.OG	Betonplatten
Befestigte Außenflächen:	Asphalt, tlw. Beton mit Besenstrich

18. Heizung:

Die Energieversorgung der einzelnen Wohnhäuser erfolgt jeweils über die im Haustechnikraum des Kellergeschosses unterbrachte zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Anspeisung der Wohnungen erfolgt über Steigschächte. Die Wärme in jeder Wohneinheit wird über ein Niedertemperatur-Heizsystem (Fußbodenheizung) abgegeben.

Die verbrauchte Wärmeenergie wird mit einzelnen Wärmemengenzähler gemessen. Die Regelung der Heizung erfolgt über einen Raumthermostat im Wohnzimmer.

Die Badezimmer sind zusätzlich mit Handtuchheizkörpern (ausschließlich mit Elektroanschluss) oberhalb der Badewannenverkleidung ausgestattet.

Kamin:

Ein raumluftunabhängiger Notkamin mit Durchmesser 16cm je Wohnung ist vorgesehen. Der Rauchrohranschluss an den Kamin sowie der Anschluss an die Verbrennungsluftzufuhr im Kamin werden nicht hergestellt.

Hinweis:

Ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter Heizkamin kann nach **schriftlicher Genehmigung** durch die **Schönere Zukunft** sowie dem örtlichen **Rauchfangkehrer** angeschlossen werden.

19. Lüftung

Die kontrollierte Wohnraumlüftung erfolgt über ein zentrales mit Schalldämpfern versehenes Lüftungsgerät mit Wärmetauscher im Haustechnikraum des Kellergeschosses. Über Deckentellerventile wird Luft eingeblasen bzw. abgesaugt. Die Regelung des Lüftungsgerätes erfolgt über einen 3-Stufen-schalter im Wohnzimmer.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bauweise der Wohnhäuser **nur Umluftgeräte als Dunstabzug** verwendet werden dürfen!

20. Elektroinstallation:

Situierung der Elektroinstallationen lt. den beiliegenden Plänen
SAT - Fernsehen je Wohneinheit, SAT- Dosen lt. den beiliegenden Plänen

Küche: zusätzlich je eine Steckdose für Herd, Kühlschrank, Dunstabzug, Geschirrspüler

Telefonanschluss im Vorraum sowie Leerverrohrung im Wohnzimmer

Leerverrohrung für alternativen Internetanschluss im Wohnzimmer

Gegensprechanlage im Vorraum

Außenbeleuchtung Terrassen bzw. Balkonen,

Steckdose balkon-, bzw. terrassenseitig.

Beleuchtungskörper im Gebäudeinneren sind selbst auszuführen

Beide Wohnhäuser sind zur Versorgung der haustechnischen Anlagen jeweils mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

21. Sanitärinstallation:

Situierung der Sanitäreinrichtung lt. beiliegenden Plänen

WC:

Waschbecken weiß

Tiefspülklosett (Hänge-WC)

Bad:

Einbau- Badewanne Kunststoff weiß, 75/170cm

Waschtisch weiß,

Wohnungen im EG und I.OG Waschmaschinenanschluss

(Waschmaschinenanschluss Wohnungen im 2.OG: im Abstellraum)

Außen:

frostsicherer Wasseranschluss garten- bzw. balkonseitig

Allgemein:

Herstellung inkl. sämtlicher erforderlichen Armaturen und Anschlüsse

Änderungen vorbehalten!

Technische Beschreibung Reihenhäuser:

1. Anschlüsse:

Wasser	Öffentliches Netz der Stadtgemeinde Zwettl
Strom	Niederspannungsnetz der EVN
Abwasser	Örtliches Kanalnetz der Stadtgemeinde Zwettl
Telefon	Anschluss an das Netz von A1
Fernsehen	digitale, zentrale SAT-Anlage
Internet	Anschluss an das Netz von A1
Leerverrohrung	für alternativen Internetanschluss

2. Fundamente: Streifenfundamente bis in frostfreie Tiefe

3. Außenwände:

Erdgeschoß, Obergeschoß	Massivbau in Ziegelbauweise
-------------------------	-----------------------------

4. Tragende Innenwände:

Erdgeschoß	Massivbau in Ziegelbauweise
------------	-----------------------------

5. Zwischenwände:

Erdgeschoß, Obergeschoß	Gipskartonständerwände
-------------------------	------------------------

6. Deckenkonstruktion: Stahlbetonelementdecke lt. Statik

7. Dachkonstruktion:

Bekiestes Flachdach als Warmdachkonstruktion mit Gefälledämmung aus EPS
Vordächer über Hauseingängen: Stahlkonstruktion

8. Raumhöhen

Erdgeschoss: 2,58m
Obergeschoss: 2,50m
WC und Abstellraum: abgehängte Decke: Raumhöhe: 2,26m

9. Wärmedämmung:

Außenwand: 20 cm WDV-Fassade aus EPS
Fußboden (EG):
6 cm Thermoschüttung
8 cm Wärmedämmung aus EPS
2,5 cm Trittschalldämmplatten

10. Verputz/Beschichtung:

Außenwände:	außen: Dünnputz auf Dämmplatten aus EPS, EG und OG weiß, in Teilbereichen: (Hauseingangs- und Terrassennischen) Farbe lt. Plan
Innenwände:	Ziegelmauerwerk: Glättputz aus Kalk-Gips, Beschichtung weiß In Nassräumen: Glättputz aus Kalk-Zement Gipskartonständerwände, Beschichtung weiß

11. Fenster/Terrassentüren:

Fenster:	Kunststoffrahmen mit 3-Scheibenisolierverglasung, Farbe außen und innen weiß, fertige Elektroverkabelung vorbereitet für den mieterseitigen nachträglichen Einbau eines elektrisch bedienbaren Sonnenschutzes (Erdgeschoß und Obergeschoß). Schaltung über Funkfernbedienung. Beschläge: Material Aluminium, L-Form auf Rosette
Terrassentüren:	Kunststoffrahmen mit 3-Scheibenisolierverglasung, Farbe außen und innen weiß, vorbereitet für den mieterseitigen nachträglichen Einbau eines elektrisch bedienbaren Sonnenschutzes, Schaltung über Funkfernbedienung. Beschläge: Material Aluminium, L-Form auf Rosette
Sohlbänke (außen):	Aluminium, Farbe weiß.
Fensterbänke (innen):	Kunststoffbeschichtete Holzwerkstoffplatte, Farbe weiß.
Sonnenschutz:	außen zum mieterseitigen, nachträglichen Einbau.
Produktvorgabe:	Fa. Schlotterer, Farbe weiß.

Sämtliche Fenster und Terrassentüren, erhalten eine Innenjalousie. Die Bedienung erfolgt mechanisch über eine Endloskette.

Die Fensterteilung, Aufgehrichtungen bzw. Fixverglasungen sind den Plänen zu entnehmen.

12. Eingangstüre:

Holztüre, außen farbig, innen weiß,
inkl. Glasausschnitt aus satiniertem Glas.
Beschläge: außen Griffstange Material Edelstahl, innen Drücker,
Material Aluminium, L-Form auf Rosette.

13. Innentüren:

Röhrenspantürblätter mit Einfachfalz, Farbe weiß
Holzumfassungszargen, Farbe weiß,
Beschläge: Material Aluminium, L-Form auf Rosette
Die Verbindungstüre zw. Vorraum und Wohnzimmer erhält einen Glasausschnitt mit Sicherheitsglas.

14. Stiegen:

Stahlbetonstiege EG – OG
Stufenverkleidung: Klebeparkett in Eiche
Untersicht: gespachtelt, Beschichtung weiß

15. Geländer/Handlauf:

Geländer Stiege und tlw. Im OG als Brüstung mit
Massivholzabdeckplatte aus Eiche farblos lackiert
Flachstahlgeländer OG, weiß lackiert (OG)
Handlauf aus Eiche farblos lackiert (EG-OG)

16. Boden- und Wandbeläge:

Vorraum, Küche; AR:	Bodenfliese mit Sockel: Bodenfliesen: 30/60cm, Farbe beige, 1/3 versetzt
Bad:	Bodenfliese: 30/60cm, Farbe beige, 1/3 versetzt Wandfliese: 30/60cm, Farbe weiß, raumhohe Verfliesung

WC: Bodenfliese mit Sockel und Verfliesung der Vorsatzschale (H=1,20m) im Bereich Spülkasten: 30/60cm, Farbe beige, 1/3 versetzt

Aufenthaltsräume: Klebeparkett in Eiche

Terrasse: Beton sandgestrahlt

Befestigte Außenflächen: Hauszugänge: Beton mit Besenstrich

17. Heizung:

Die Energieversorgung der einzelnen Reihenhäuser erfolgt jeweils über die auf dem Dach situierten Luft-Wasser-Wärmepumpen. Die Wärme in jeder Wohneinheit wird über ein Niedertemperatur-Heizsystem (Fußbodenheizung) abgegeben. Die Regelung der Heizung erfolgt über einen Raumthermostat im Wohnzimmer.

Die Badezimmer sind zusätzlich mit Handtuchheizkörpern (ausschließlich mit Elektroanschluss) oberhalb der Badewannenverkleidung ausgestattet.

Kamin:

Ein raumluftunabhängiger Notkamin mit Durchmesser 16cm je Reihenhaus ist vorgesehen. Der Rauchrohranschluss an den Kamin sowie der Anschluss an die Verbrennungsluftzufuhr im Kamin werden nicht hergestellt.

Hinweis:

Ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter Heizkamin kann nach **schriftlicher Genehmigung** durch die **Schönere Zukunft** sowie dem örtlichen **Rauchfangkehrer** angeschlossen werden.

18. Lüftung

Die kontrollierte Wohnraumlüftung erfolgt über Wohnraumlüftungsgeräte, welche im Abstellraum (EG) angebracht werden. Über Deckentellerventile wird Luft eingeblasen bzw. abgesaugt.

Die Regelung des Lüftungsgerätes erfolgt über einen 3-Stufen-schalter im Wohnzimmer.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bauweise der Wohnhäuser **nur Umluftgeräte als Dunstabzug** verwendet werden dürfen!

19. Elektroinstallation:

Situierung der Elektroinstallationen lt. den beiliegenden Plänen Photovoltaikanlage (0,5kWPeak) je Reihenhaus zur Versorgung der Heizungsanlage. (keine Anspeisung ins öffentliche Netz)

SAT - Fernsehen je Reihenhaus, SAT - Dosen lt. den beiliegenden Plänen

Küche: zusätzlich je eine Steckdose für Herd, Kühlschrank, Dunstabzug, Geschirrspüler

Telefonanschluss im Vorraum sowie Leerverrohrung im Wohnzimmer

Leerverrohrung für alternativen Internetanschluss im Wohnzimmer

Außenbeleuchtung bei Eingang und Terrassen, Klingeltaste,

Steckdose gartenseitig.

Beleuchtungskörper im Gebäudeinneren sind selbst auszuführen

20. <u>Sanitärinstallation:</u>	Situierung der Sanitäreinrichtung lt. beiliegenden Plänen
WC im Erdgeschoß:	Waschbecken weiß Tiefspülklosett (Hänge-WC)
Bad/WC im Obergeschoß:	Einbau- Badewanne Kunststoff weiß, 75/170cm Waschtisch weiß Tiefspülklosett (Hänge-WC) Waschmaschinenanschluss
Außen EG:	frostsicherer Wasseranschluss gartenseitig
Allgemein:	Herstellung inkl. sämtlicher erforderlichen Armaturen und Anschlüsse

Änderungen vorbehalten!