

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

3033 Altengbach Nr. 276 / Prinzbachstraße
24 Wohnungen, 5 Reihenhäuser
44 KFZ-Garagenplätze, 2 Motorradplätze

Bauherr:



Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.

Hietzinger Hauptstraße 119
1130 Wien
Tel. 01/505 87 75 -0
office@schoenerezukunft.at

Planung:



ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Altengbach hat sich trotz seiner über 1000-jährigen Geschichte zu einer modernen Marktgemeinde entwickelt. Das Geschlecht der Lengbacher hat der Wienerwaldgemeinde den Namen gegeben.

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.



Gemäß der Nennung durch Herrn Bgm. Mag. Luftensteiner weist die Marktgemeinde folgende topografische, demografische und infrastrukturelle Kennwerte auf:

- Seehöhe 240 m ü.A. bis 580 m ü.A. (Ortsteil Gschaid)
- Fläche 36 km² (davon ca. 50% Wald, 26 Ortsteile)
- Einwohner 2.760 Hauptwohnsitze, 850 Nebenwohnsitze
- Einrichtungen Krabbelstube, 2 Kindergärten, Volksschule
Neue Mittelschule, Hort, schulische Nachmittagsbetreuung ,
2 Parktische Ärzte inkl. Hausapotheke, Zahnarzt, Mobile Hilfsdienste, Heimhilfen,
Hauskrankenpflege, Polizeistation, Feuerwehr, Postpartner, Bank, Friseur
Nahversorger inkl. Bäckerei, Supermarkt, Katholische Kirche
Zwei 4-Sterne Hotels mit gehobener Gastronomie

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE

LAGE DES GRUNDSTÜCKES

- Das Areal befindet sich ca. 700 m östlich des Ortszentrums von Altlenzbach.
- Es wird im Osten von der Prinzbachstraße und im Norden von der Hauptstraße eingefasst.
- Im Westen grenzt eine Wiese, im Süden eine Liegenschaft (die ebenfalls der „Schönenen Zukunft“ gehört) an.

KONZEPT

Grundsätzliches

- Die überwiegend dreigeschossige Bebauung trägt der Ortsbildungssituation Rechnung indem ein weitgehend geschlossener und ruhiger Baukörper konzeptioniert wurde.
- Die äußere Erscheinung nach Westen und Süden ist dreigeschossig, bei den 5 Reihenhäusern zweigeschossig.
- Die erhöhte Hanglage über dem Talfuß ist ein weiterer Beitrag zur Wohnqualität.
- Die Wohnungen sind ausschließlich nach Süden und Westen orientiert und (inkl. der Reihenhäuser) barrierefrei erreichbar.

Erschließung

- Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt im südöstlichen Randbereich von Seiten der Prinzbachstraße. Dadurch ist es möglich, die in den Hang gelegte Tiefgarage nahezu niveaugleich zu erreichen. Eine Zufahrt über die tiefliegende Hauptstraße war u.a. aus topografischen Gründen auszuschließen.
- Für die fünf Reihenhäuser im westlichen Grundstücksteil gibt es eine eigene Zufahrt am Böschungsrand. Diese ist allerdings **nur für Einsatzfahrzeuge** vorgesehen. Der Erschließungsweg wird durch Poller gesichert.
- Der Zugang zum zentral gelegenen Eingangsbereich erfolgt von Osten her.
- Das Areal für Kinderwagenabstellraum, Fahrradraum und Müllraum ist dem Eingangsbereich zugeordnet.

Typologie

- Es werden vorwiegend 3-Zi-Wohnungen errichtet. Sämtliche Wohnungen und Reihenhäuser sind konsequent von der Nordseite abgewandt. Stiegenhaus und Gänge werden übersichtlich, einladend und lichtdurchflutet ausgebildet. An den Gebäudeenden sind die jeweils größeren Wohnungen situiert.
- Bei der Ausbildung der Wohnungen waren folgende Kriterien maßgeblich:
 - angenehme Raumproportionen
 - genügend Stauräume
 - großzügige, gut nutzbare Freiflächen (Gartenterrassen, Loggien, Balkone)
 - Querdurchlüftung bei den Endwohnungen
 - Belichtung von Bädern und Kochnischen über Gangfenster
 - Integrierter Gartengeräteraum bei Wohnungen mit Eigengarten
 - Einladende Vorräume
 - Behindertengerechte Wenderadien in allen relevanten Bereichen
 - WC behindertengerecht erweiterbar (betroffene, dann zu entfernende Gipskartonzwischenwände werden daher installationsfrei ausgeführt)
 - Raumluftunabhängige Notkamine ermöglichen eine Ofenaufstellung
 - Abgehängte Gipskartondecken für die kontrollierte Wohnraumlüftung in den Bädern und WC's

Dachdraufsicht

- Die Flachdächer werden als begehbare, kiesgedeckte Warmdächer ausgeführt.
- Alle Notkamine können ohne Wohnungsbetretung (über die Dachflächen erschlossen) gereinigt werden.
- Aufstellung der Photovoltaikmodule und der Luft-Wasser-Wärmegegeräte.
- Das oberste Dach des Wohngebäudes erhält einen Rauchfangkehrerausstieg im Stiegenhaus, über ein Gangfenster auf der Ebene +3 wird die davorliegende Dachfläche erschlossen.
- Die Dächer der fünf Reihenhäuser werden über einen Rauchfangkehreraufstieg an der Nordseite des RH01 erschlossen, vom RH 03 führt ein Aufstieg auf die RH 04 und 05.

Schnitte

- Der Garagenboden wurde bewusst so weit als möglich an das Bestandsniveau angepasst.
- Das Wohngebäude und die Reihenhäuser sind der Hangsituation folgend höhenversetzt, dies ist auch nach außen deutlich ablesbar.
- Die Kellerräume auf Ebene -I werden mechanisch Be- und Entlüftet.

Wohnungsmix

2-Zi-Wohnung	6 Wohneinheiten	ca. 59 m ²
3-Zi-Wohnung	13 Wohneinheiten	ca. 77 m ²
4-Zi-Wohnung	5 Wohneinheiten	ca. 87 m ²
Reihenhäuser	5 Wohneinheiten	ca. 104 m ²

Gesamt 29 Wohneinheiten

+ 44 Garagenstellplätze + 2 Motorradstellplätze

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

- | | |
|------------------------|---|
| • Wasserversorgung | Ortswasserleitung |
| • Abwasserentsorgung | Das Schmutzwasser wird in den örtlichen Kanal in der Prinzbachstraße geleitet. Das gesamte Regenwasser wird auf Eigengrund zur Versickerung gebracht. |
| • Wärmeversorgung | Beheizung und Warmwasseraufbereitung über Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage |
| • Warmwasserversorgung | Die Wassererwärmung erfolgt je Wohnung mittels Übergabestationen. |
| • Telefon | AI Telekom |
| • Internet | Kabelplus |

BAUAUSFÜHRUNG

Geschossmauerwerk

- | | | |
|--------------|-----------------------------------|--------------|
| • Außenwände | - Innenputz | |
| | - Ziegel | 25 cm |
| | - Fassadendämmplatte | |
| | <u>Exp. Polystyrol EPS-F plus</u> | <u>14 cm</u> |
| | - Edelputz | |

• Wohnungstrennwände	- Innenputz - Ziegel - gedämmte Vorsatzschale	1,5 cm 25 cm 7,5 cm
• Gangtrennwände (Wohnung / Gang)	- Innenputz - Ziegel - gedämmte Vorsatzschale	1,5 cm 25 cm 7,5 cm
• Tragende Innenwände	- Ziegel	25 cm
• Nicht tragende Innenwände (für Heizverteilerkasten 15 cm)	- Gipskartonständerwände	10 cm
• Reihenhaus Trennwand	- Innenputz - Ziegel - Mineralische Trennfugenplatte - Ziegel - Innenputz	1,5 cm 17 cm 5 cm 17 cm 1,5 cm

Notkamine

- Ein Notkamin je Wohneinheit, Fertigteilkamine raumluftunabhängig (z.B. Schiedel Absolut TL o.glw.) mit umlaufenden, freistehenden 10 cm Gipskartonständerwänden inkl. Dämmung oder geputzte Vorsatzschale, Kondensatablauf an den Kanal angeschlossen.
- Ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter raumluftunabhängiger Ofen kann nur unter bestimmten Vorgaben (z.B. Kaminrohrverlängerung über Dach) sowie **nach schriftlicher Genehmigung** durch die **Schönere Zukunft** sowie den **zuständigen Rauchfangkehrer** angeschlossen werden. Ein **Rauchrohranschluss** für den Notkamin wird **nicht ausgeführt**.

Geschossdecken

- Decke über Keller 25 cm Stahlbeton, in Einzelbereichen 35 cm – 50 cm
- Sonstige Decken 24 cm Stahlbeton (wegen Leitungsführung)
- Raumhöhen: ca. 2,60 m
ca. 2,30 m in Bereichen mit abgehängten Decken (nur bei Wohnungen)

Balkone, Loggien, Gartenterrassen

- Untersichten zur Aufhellung der dahinter liegenden Räume weiß gestrichen
- Estrichplatten 50/50/5cm auf Balkonen und Loggien
- Balkone und Loggien über außenliegende Regenabfallrohren entwässert
- Gartenterrassen entwässern in die Grünflächen (Eigengärten)

Dachkonstruktion

- Flachdächer mit Kiesdeckung als Warmdachausführung

Dachdeckung

- Kiesdeckung
- Attika- und Brüstungsabdeckungen in Alu, pulverbeschichtet, Lichtgrau
- Gerätelager bei Reihenhäusern und Liftüberfahrt in Blechdeckung Alu wie vor

Fassadengestaltung

- 14 cm Vollwärmeschutzfassade mit Edelputz

Innenwandputz

- Gipspachtelung oder geglätteter Gipsputz. In den Nassgruppen wird Kalk-Zementputz verwendet.

Balkon-, Loggien- und Terrassengeländer

- 15 cm Stahlbetonfertigteile mit „Einsatzteiler“ in Alu-Lochblechausführung, beschichtet, Standardsilberfarben, Lochdurchmesser 8 mm

Entwässerung

- Balkone und Loggien über außenliegende Regenabfallrohren entwässert
- Gartenterrassen in Richtung Eigengärten entwässert (unterirdisch)
- Freiflächen über Eigengärten, Wege etc. über Gullys bzw. Rigole entwässert
- wo möglich werden Freiflächen (z.B. Feuerwehrezufahrt) in Grünflächen entwässert

Abwasserbeseitigung

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

WOHNUNGEN

Wohnungen Fenster- und Fenstertüren

- Kunststoffenster mit 3-fach-Isolierverglasung für alle Wohnungsfenster, verkehrsweiß
- Innenseitig generell: Leichtmetalljalousien mit Endloskette, reinweiß
- Elektrische Verkabelung für elektrischen Antrieb von optionalen Rollläden (als Sonderwunsch) vorgesehen, bei oberstem Geschoss Rollläden wegen der sommerlichen Überhitzung vorhanden (außer Reihenhäuser).
- Obere Stockverbreiterungen zur Anbringung von optionalen Rollläden vorgesehen
- Fenster mit Drehkipp- oder Drehbeschlag lt. Architektenplan (siehe Ansichten)
- Vollholzvorlegestufe(n) in Eiche , Tritt- und Setzstufe, vor Austritten auf Dachterrassen, wo erforderlich
- Fenster im EG mit absperribaren Oliven
- Gangfenster zu Wohnungen deren Parapet mind. 1,50 m über Fußbodenoberkante beträgt, sind offenbar
- Kochnischenfenster , El₂ 30, Alu, Fix -Verglasung

Wohnungseingangstüren

- Eingangstüren in rauchdichter Ausführung, El₂ 30, Weiß beschichtet, einbruchshemmend, Widerstandskl. 3

Wohnungsinnentüren

- Röhrenspantüre mit beschichteter Oberfläche, Türblätter reinweiß und reinweißer Holzzarge sowie umlaufender Acrylverfugung zu den Anschlusswänden
- Wohnraumtüre Gehflügel verglast, ESG – „Sicherheitsglas“

Heizung

- Im Haustechnikraum (KG) unterhalb des Wohnhauses liegt die Haustechnikzentrale. Sie besteht u.a. aus Regelung, Pufferspeicher, statische Be – und Entlüftung. Die Wärmeversorgung für den Wohnblock und für die Reihenhäuser erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen (Aufstellungsort am Dach des Wohnblockes).
- Die Warmwasserbereitung für die Wohnungen und für die Reihenhäuser erfolgt dezentral mittels Trinkwassererwärmungsstationen im Durchlaufprinzip.
- Verbrauchsmessung Heizung: elektronische Kleinwärmehähler je Wohnung
- Verbrauchsmessung Warmwasser: Durchflusswassermengenzähler je Wohnung
- Fußbodenheizung mit Verteiler in den Wohnungen und Reihenhäusern.

Sanitär-Installation

- Küche / KoNi Unterputzinstallation ohne Geräte
Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwäsche
- Bad Stahlblecheinbauwanne 170/75, weiß emailliert, mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausearmatur,
Waschbecken weiß, mit Einlochbatterie, Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine bestehend aus UP-Siphon und Kaltwasser-Auslaufventil,
Waschmaschinenanschluss bei RH im AR.
- WC Hänge-WC-Anlage mit UP-Spülkasten, sowie Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluß.
- Dach- und Gartenterrassen: selbstentleerendes Auslaufventil (Kemper) in frostsicherer Ausführung.

Lüftung

- Ausführung einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, dezentrale Anlagen je Wohnung bzw. Reihenhaus. Frisch und Fortluftleitungen werden von den Wohnungen in den Installationsschächten über Dach geführt. Bei den Reihenhäusern wird die Frischluft über die Fassade angesaugt. Die Fortluft wird wie bei den Wohnungen über Dach ausgeblasen.
- In den Wohnungen und Reihenhäusern erfolgt die kontrollierte Lüftung über Zuluft- und Ablufttellerventile.
- Die Zuluft- und Abluftleitungen werden großteils in der Decke bzw. in den abgehängten Decken geführt.

Elektro-Installation

- Stromzähler:
Die Stromzähler für die Wohnungen und die Allgemeinbereiche befinden sich im E-Technikraum im UG.
- Wohnungsverteiler: Vorraum
- Wohnungsausstattung:
Die Anzahl und Situierung der Schukosteckdosen, Lichtschalter, TV-Anschlussdosen, Leerdosen sowie der Lichtauslässe sind in den Plänen ersichtlich. Für den Anschluß eines Dunstabzuges wird eine Deckendose vorgesehen. (nur Umluftbetrieb möglich!) Bei sämtlichen Fenstern, Loggien- bzw. Terrassentüren im Wohnbereich sind Elektro-Anschlüsse für eine optionale Beschattung (Bedienung über Funk) vorbereitet.
- TV-Empfang:
Alle Wohnungen werden mit einer Anschlussdose für digitalen SAT Empfang im Wohnzimmer ausgestattet. In den Zimmern sind Leerrohre.
- Kabelplus:
In jedem Wohnzimmer ist eine Anschlussdose der Fa. Kabelplus vorhanden. Für den Empfang von Kabel TV oder Internet bzw. Telefon ist ein Einzel- Vertrag mit der Fa. Kabelsignal vom Mieter selbst abzuschließen.

Böden

- Wohnräume: Parkett Eiche
- Vorraum, AR, Bad, WC: Fliesen 30x60 cm,
in Bädern: Wände raumhoch verflies – Farbe weiß matt, Boden beige
im WC: Boden - Farbe beige, nur Vorsatzschale Spülkasten verflies, Farbe beige
im AR nur Boden inkl. Sockel verflies – Farbe beige

Photovoltaik-Anlage

- Der generierte Wechselstrom wird für die Warmwasserbereitung genutzt. Mögliche Überschuss-Leistungen werden in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Aufstellung am Dach des Wohnhauses.

AUSSENANLAGEN

- Einfriedung Grundgrenzen: 1,50 m Maschendrahtzaun auf Betonsockel oder Punktfundament, Moosgrün.
- Einfriedung Eigengärten: 1,00 m mit versperrbarer Gehtüre, sonst wie vor
- Kinderspielplatz (Situierung ist dem Lageplan zu entnehmen).

Wasseranschlüsse

- Alle Gartenterrassen erhalten einen frostsicheren selbstentleerenden Wasseranschluss (Kemperventil)

Änderungen vorbehalten!