

# **BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Bauvorhaben:  
**2225 Zistersdorf**  
**Schlossgasse 4-6**  
10 Wohneinheiten

## **Bauherr:**



**Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft**  
**Schönere Zukunft Ges.m.b.H**  
Hietzinger Hauptstrasse 119, 1130 Wien

## **Planung:**

WE-PLAN GmbH  
Project development  
Planning  
Construction supervision



Bmst.Ing. R. Weber Radetzkystrasse 42, 2500 Baden Schimmergasse 33, 2500 Baden  
T +43 2252 25 22 46 F +43 2252 25 22 46 20 office@weberplan.at - www.weberplan.at

## **ALLGEMEINBESCHREIBUNG:**

Das Grundstück in der Schlossgasse ist rd. 45,00m x 23,50 groß. Auf diesem Grundstück wird in geschlossener Bauweise ein Neubau an das bestehende Gebäude Ecke Schlossplatz Schlossgasse angebaut. Gesamt werden dadurch 10 Wohneinheiten mit rd. 740,00 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche entstehen.

Beim Bestandsgebäude erfolgt ein Abbruch aller Fenster und Türen sowie Teile von tragenden und nichttragenden Wänden entsprechend der Plandarstellung.

Im bestehenden Gebäude sollen 2 Wohneinheiten (EG und OG) im Neubaubereich sollen 8 Wohneinheiten laut Planbeilage errichtet werden.

Der Neubau besteht aus Erdgeschoß, Obergeschoß zurückgesetzten Dachgeschoß und ist nicht unterkellert.

Erschlossen werden die Wohnungen durch 2 Stiegenhäuser, ein neues Stiegenhaus erschließt 5 Wohneinheiten das bestehende Stiegenhaus erschließt 5 Wohneinheiten - die zwei Bestandswohnungen, 3 Neubauwohnungen sowie den Dachraum im Bestand. Im Neubau befinden sich 8 der 10 Wohneinheiten.

Im Gebäude gibt es keinen Lift, es wird jedoch ein Aufzugschacht ausgeführt sodass im Bedarfsfall eine Nachrüstung möglich wäre.

Die Erdgeschoss Wohnungen erhalten Terrassen und Eigengärten, die Obergeschoss- und Dachgeschosswohnungen erhalten Balkone und Terrassen.

Die Wohnungen im Bestandteil erhalten ebenfalls neu errichtete Balkone.

Im Keller des bestehenden Gebäudes wird der Haustechnik -, Trocken- und Hausbesorger Raum untergebracht.

## **Allgemein:**

Elf der erforderlichen Stellplätze befinden sich im Innenhof. Weitere drei Stellplätze werden direkt am Schlossplatz situiert. Der Müllplatz befindet sich im Erdgeschoß des Neubaus.

## **Bauweise:**

Die Auswahl der Materialien wird unter ökologischen Gesichtspunkten getroffen. Der Schallschutz und Wärmeschutz entspricht den Anforderungen der NÖ Bauordnung und Bautechnikverordnung. Die Laufplatte der Stiege wird in Massivbauweise ausgeführt und ist schalltechnisch getrennt und entsprechend gelagert

Wohnungstrennwände und Trennwand Wohnung zu Stiegenhaus werden mit Schallschutzziegel (20 cm) und 6,5 cm gedämmter Vorsatzschale ausgeführt.

Die Eigengärten werden mit einem Maschendrahtzaun (1,00 m Höhe) zu den Allgemeinbereichen sowie Nachbargrundstücken abgetrennt.

Eine kontrollierte Wohnraumlüftung ist geplant.

Die Laufplatten der Stiegen werden Massiv ausgeführt und sind schalltechnisch getrennt. Sämtliche Flachdachbereiche erhalten einen Warmdachaufbau mit Foliendach (Innenentwässerung) Zwischenwände innerhalb einer Wohneinheit werden in Trockenbau ausgeführt.

## **Außenanlage:**

Figuration entsprechend dem Lageplan. Die befestigte Fläche wird mit Raseneinfassungssteinen und Bitukies mit entsprechendem Unterbau ausgestattet. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken erfolgen mit Maschendrahtzäunen (H:1,00m).

## **TECHNISCHE BESCHREIBUNG**

<b><u>Wasserversorgung:</u></b>	Ortswasserleitung
<b><u>Abwasserentsorgung:</u></b>	über den öffentlichen Schmutzwasserkanal
<b><u>Regenwasserentsorgung:</u></b>	über den öffentlichen Regenwasserkanal
<b><u>Anschluss an sonstige Versorgungseinrichtungen</u></b>	Strom: EVN Netz Telefon: A1 Internet: Kabelplus
<b><u>Antennenanlage</u></b>	zentrale SAT-Anlage
<b><u>Lichte Raumhöhen</u></b>	Erdgeschoss: 2,60 m Obergeschosse: 2,60 m Abgehängte Decke: 2,30 m Top 4 2,50 m

## **Wärmeversorgungsanlage**

Jeder der beiden Stiegen wird über eine Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage mit Wärme versorgt. Dazu werden auf dem Flachdach einer jeden Stiege zwei Außeneinheiten installiert.

## **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das örtliche öffentliche Wasserleitungsnetz.

## **Warmwasseraufbereitung**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Technikraum eines jeden Wohnblocks. Eine Warmwasserzirkulationsleitung ist projektiert.

## Heizungs- und Warmwasserzählung

Für jede Wohneinheit wird jeweils ein eigener Heizungs- und Warmwasserzähler vorgesehen.

## Wärmeabgabe

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Nassverlegte Fußbodenheizung. Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt über ein Raumthermostat im Wohnzimmer von jeder Wohneinheit.

## Lüftung

Je Wohneinheit kommt eine kontrollierte Wohnraumlüftungsanlage zur Ausführung. Dabei wird Frischluft über die Fassade von außen angesaugt, über einen hocheffizienten Gegenstromwärmetauscher im Lüftungsgerät geführt und vorgewärmt in die Wohn- und Schlafräume eingeblasen. Aus den Sanitärräumen und der Küche wird die Abluft abgesaugt. Im Wärmetauscher des Lüftungsgeräts wird die in der Abluft enthaltene Wärme größtenteils rückgewonnen und die Fortluft über Dach ausgeblasen. Frisch- und Fortluftleitungen werden isoliert.

## Photovoltaikanlage

Es wird eine PV-Anlage bestehend aus 12 Modulen mit einer Nennleistung von ca. 3 kWp vorgesehen. Der erzeugte Strom wird für die Wärmepumpe verwendet, etwaige Überschüsse werden in das öffentliche Netz (EVN) eingespeist.

## E-Installationen

Den Plänen entsprechend.

## Kamin

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**.

## Allgemein

Alle Vorschriften der NÖ Bauordnung und Bautechnikverordnung werden eingehalten.

# AUSSTATTUNG

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:

Küche und Kochnische: Anschluss für Abwasch, Geschirrspüler  
E-Herd, **Umluftdunstabzug**

Bad: Badewanne u. Waschbecken

Anschlußmöglichkeit einer Haushaltswaschmaschine

Lüftung Bäder, WC`s:

WC: Hänge WC , Wohnraumlüftungsgerät

über kontrollierte Wohnraumlüftung m. Wärmerückgewinnung

Heizungsanlage:

Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung

Hauseingangstüre:

wärme gedämmte ALU-Konstruktion 2-flügelig (Geh- und Stehflügel)  
WS-Verglasung – Sicherheitsglas – mit durchgehenden  
Stangengriff, Klimaklassen entsprechend Norm.

Wohnungseingangstüren:

Vollbautürblätter mit Stahlzarge (Schalungszarge);  
Türspion mit Namensschild (EI 30)

Innentüren:

Zarge: Holzumfassungszarge, seidenmatt weiß RAL 9010  
Türblatt: seidenmatt lackiert, RAL 9010

Fenster – u. Terrassentüren:

PVC Fensterrahmen  
3 Scheiben Verglasung  
teilweise Fixverglasung (siehe Ansichten/Plan)

Sonnenschutz:	<u>Dachgeschoß Wohneinheiten Top 5 ; 9 ; 10 in den Schlafzimmern:</u> elektrisch betriebene außenliegende Minirolläden (mittels Funkfernbedienung)
	<u>Alle anderen Fenster:</u> Innenjalousien
	Eine nachträgliche Aufrüstung mit Minirolläden ist auf Sonderwunschbasis möglich.
Fußböden: Wohnzimmer/Zimmer:	Fertigparkettboden Eiche, mind. 10mm Nutzschichte; Sockelleiste genagelt zum Boden passend
VR/AR/Bad/WC/Küche:	Keramischer Bodenbelag 30/60 cm, inkl. Fliesensockel Farbe: beige Wände: in Bad : Raum hoch 30/60 cm In WC: Rückwand Spülkasten 30/60 cm, Farbe: beige Farbe: weiß matt
Stiegenhaus:	Fliesen, Farbe: grau
Terrassen, Loggien: Balkone Bestandsgebäude:	Estrichplatten im Kiesbett Holzbelag auf Stahlkonstr. (Lärche)
Vorlegestufe:	Parkett
Fensterbänke innen:	Gussmarmor Fa. Helopal
Fensterbänke außen:	Alu, bei den Terrassentüren sind die Bleche trittfest mit geriffelter Oberfläche ausgeführt
Wände:	Außenwände: Ziegel Stiegenhauswände: Ziegel Tragende Wände DG: Stahlbeton Innenwände: Gipskartonständerwand einfach beplankt, Wohnungstrennwände: lt. Bauphysik gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß, wischfest.
Decken:	gespachtelt und gemalt mit Innendispersion – weiß.  Untersicht Loggia: Rohbeton gespachtelt.

**Änderungen vorbehalten!**