

# **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**3452 Heiligeneich, Wiener Landstraße 11  
Marktgemeinde Atzenbrugg  
54 Wohnungen, 108 Garagenplätze, 2 Motorradabstellplätze**

## **Bauherr:**



**Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft  
Schönerer Zukunft Gesellschaft m.b.H.**  
Hietzinger Hauptstraße 119  
1130 Wien  
Tel. 01/505 87 75 - 0

## **Planung:**



## **ALLGEMEINE BESCHREIBUNG**



Die Gemeinde Heiligeneich mit ca. 1.000 Einwohnern gehört politisch zur Marktgemeinde Atzenbrugg und liegt im Städtedreieck Tulln – St. Pölten – Krems, am Rande des Tullnerfeldes im Zentralraum von Niederösterreich. Bezirkshauptstadt ist die Rosenstadt Tulln, die Bundeshauptstadt Wien ist 40 km entfernt.

Die Liegenschaft zeichnet sich wie folgt aus:

- Lage im Zentrum von Heiligeneich.
- Verkehrstechnisch durch Bus und die Nähe zur neuen Bahnstation „Tullnerfeld“ an der **Hochgeschwindigkeitsstrecke** der Westbahn (mit großzügiger Park- & Ride-Anlage) ideal erschlossen. Der Zentralbahnhof Wien und der Bahnhof St. Pölten sind von dort in wenigen Minuten erreichbar.
- In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft sind ein Nahversorger, Kirche, Schule, Arztzentrum, Apotheke, Bank, Bäckerei, Rettung und Hilfswerk situiert.
- Zum Erholungsfaktor gehören der „Franz-Schubert-Radweg“ zwischen der historischen Römerstadt Traismauer und Tulln sowie die 15 Heurigenbetriebe im Gemeindegebiet von Atzenbrugg. Der „Diamond Country Golf Club“ in unmittelbarer Nähe stellt eine zusätzliche Bereicherung dar.

## **ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE**

- Das bestehende, erdgeschossige, niedrige, straßenseitige Gebäude wurde als Wirts- und Wohnhaus mit Kegelbahn genutzt.
- Das tiefausgreifende, ca. 6.173 m<sup>2</sup> große Grundstück wird im Süden von der Wiener Landstraße begrenzt. Von dieser Seite erfolgt auch die fußläufige Erschließung sowie die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage.
- Nordwestlich gelegen befindet sich eine Pferdekoppel.
- Das Ortszentrum ist nur wenige Meter entfernt, zusätzlich gibt es an der Westseite die Möglichkeit einer Wegverbindung zum Zentrum.

## **ENTWURFSKONZEPT:**

- Auf dem Areal entstehen insgesamt 6 Stiegen, wobei die Stiege I ein Umbau, die Stiegen 2 - 6 Neubauten darstellen.
- Stiege I an der Wiener Landstraße bleibt aus Gründen der Barrierefreiheit erdgeschossig und wird eine Wohnung aufnehmen.
- Die Stiegen 2 - 6 werden jeweils dreigeschossig (nach Westen oder Süden orientiert) ausgeführt.
- Sämtliche Erdgeschosswohnungen erhalten Eigengärten, alle Wohnungen sind mit großzügigen Freiflächen wie Terrassen, Balkonen oder Loggien (mind. 1,85 m Tiefe) ausgestattet.
- Generell sind alle Wohnungen barrierefrei erreichbar und auch im Inneren behindertengerecht ausgeführt.
- Die 108 Garagenstellplätze (54 x 2) in der Garage werden über eine 6 m breite Ein- und Ausfahrtsrampe von der Wiener Landstraße erschlossen. Pro Wohnung werden zwei Stellplätze zugeordnet.
- Das Kellergeschoss enthält außer der Garage die Haustechnikräume, die Kellerabteile und einen Teil der Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, weitere Abstellflächen sind im Erdgeschoss situiert.
- Kinderspielplätze mit einer Gesamtgröße von ca. 400m<sup>2</sup> sind vorgesehen.
- Die „Müllräume“ wurden direkt an der Südwestecke positioniert.

## **Abwasserbeseitigung**

Einleitung der Schmutzwässer in den Ortsmischwasserkanal

## **Wohnungskonzeption**

Folgende Wohnungsgrößen stehen zur Verfügung:

2-Zimmerwohnungen	62,25 m <sup>2</sup>	insgesamt 10 Wohnungen
3-Zimmerwohnungen	78,02 m <sup>2</sup>	insgesamt 34 Wohnungen
4-Zimmerwohnungen	91,11 m <sup>2</sup>	insgesamt 10 Wohnungen

- Maximal 12 Wohnungen pro Stiege und maximal 4 Wohnungen pro Geschoss entsprechen dem Standortcharakter.
- Die Endwohnungen sind durchgesteckt, also querdurchlüftet.
- 4-Zimmerwohnungen werden mit einer zusätzlichen Dusche ausgestattet.
- Die Notkamine sind raumluftunabhängig ausgeführt.
- Der Barrierefreiheit kann auch im Wohnungsinneren bei Bedarf entsprochen werden.

## **Außenanlagen**

- Die Gebäudeanordnung und Ausbildung wird durch eine attraktive Grünausstattung der Allgemeinflächen ergänzt.
- Es sind 3 Kinderspielplätze vorgesehen.

## TECHNISCHE BESCHREIBUNG

- Wasserversorgung
  - Abwasserentsorgung
  - Wärmeversorgung
  - Warmwasserversorgung
- Ortswasserleitung  
 Öffentlicher Schmutzwasserkanal, die Schmutzwässer werden in den Ortskanal Ø 800 eingeleitet. Das Regenwasser wird zur Versickerung gebracht.  
 Luft-Wasser-Wärmepumpen sind auf den Dächern der Stiegen 2, 3, 4, 5.  
 Dazugehörige Technikräume befinden sich im Keller der Stiege 3 und Stiege 4  
 Die Warmwassererwärmung erfolgt dezentral in jeder Wohnung im Durchlaufprinzip hierfür werden eigene Zähler eingebaut.  
 Die Wärmeversorgung für die Wassererwärmung erfolgt ebenfalls durch die Luft-Wasserwärmepumpen.  
 Die fallweise erforderliche Nachheizung des Heizwassers erfolgt über eingebaute Elektro-Heizpatronen.

## **BAUAUSFÜHRUNG (STIEGE 1 / UMBAU, STIEGE 2-6 / NEUBAU)**

### **Fundierung**

- Bestand
  - Neubau
- Die vorhandenen Fundamente werden durch eine bewehrte STB-Platte (ca. 20 cm stark) verstärkt.  
 WU-Bodenplatte:  
 Nicht überbauter Bereich            ≥ 35 cm  
 Überbauter Bereich                    ≥ 50 cm

### **Kellermauerwerk**

- Bestand
  - Neubau
- Nicht unterkellert  
 Die Ausbildung der Kelleraußenwände erfolgt mit einer Stärke von 30 cm.

### **Geschossmauerwerk**

- Bestand Außenwände
  - Innenputz
  - Bestehendes Ziegelmauerwerk (ca. 45 cm)
  - Fassadendämmplatte
  - EPS-F open plus 14 cm
  - Dünnputz
- Neubau Außenwände
  - Innenputz
  - Porotherm 25-38 Objekt Plan o.glw. 25 cm
  - Fassadendämmplatte
  - Exp. Polystyrol EPS-F plus 14 cm
  - Dünnputz

} 40 cm
- Bestand Wohnungstrennwände
  - keine
- Neubau Wohnungstrennwände
  - Innenputz
  - Porotherm 25-38 SBZ Plan o.glw. 25 cm
  - Mineralwolle 5 cm
  - Gipskartonplatte auf Schwingflügel 1,25 cm

} 32 cm
- Neubau Gangtrennwände
  - Innenputz
  - Porotherm 25-38 Objekt Plan o.glw. 25 cm
  - Mineralwolle 7,5 cm
  - Gipskartonplatte auf Schwingflügel 1,5 cm

} 35 cm

- Bestand tragende Innenwände - Ausführung wie Außenwände
- Neubau tragende Innenwände - Porotherm 25-38 SBZ Plan o.glw. 25 cm
- Bestand & Neubau  
Nicht tragende Innenwände - Gipskartonständerwände 10 cm  
(Wände in denen sich der Heizverteilerkasten befindet werden 20 cm stark ausgeführt)

### Notkamine

- Bestand/Neubau Ein Notkamin je Wohneinheit, Fertigteilkamine raumluftunabhängig (z.B. Schiedel Absolut TL o.glw.) mit 10 cm Gipskarton-Ummantelung

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

- Bestand Die bestehende Decken- und Dachkonstruktion wird entfernt und „erneuert“ ausgeführt.
- Neubau Decke über Keller ca. 22 – 45 cm STB  
Decke über restl. Geschosse 24 cm STB  
(In den STB-Decken werden die Zu- und Abluftleitungen für die kontrollierte Wohnraumlüftung geführt)

### Balkone, Loggien, Terrassen

- Balkone und Loggien thermisch getrennt.
- Untersichten zur Aufhellung der dahinter liegenden Räume weiß gestrichen.
- Estrichplatten 50/50/5 cm auf Balkonen, Loggien und Terrassen
- Balkone, Loggien und Terrassen nach vorne über entwässert (mittels Regenwasserabfallrohr)

### Stiegenhäuser (Stiege 2-6)

- Stahlbetonfertigteile auf elastischen Zwischenlagern.
- Schalltechnische Trennungen nach Erfordernis.
- Stiegenhäuser werden „unbeheizt“ ausgeführt.
- Rauchfangkehrerausstieg an der obersten Stelle der Stiegenhäuser mit herunterklappbarer Leiter

### Dachkonstruktion

- Bestand Der bestehende Holzdachstuhl wird entfernt.  
- Ziegeldeckung  
- Lattung 3/5  
- Konterlattung 5/8  
- Unterdeckung  
- Vollholzschalung  
- Dachstuhlkonstruktion
- Neubau Flachdächer mit Kiesdeckung als Umkehr-Dächer.  
Betonplatten auf der Dachfläche (wo für Servicearbeiten erforderlich). Absturzsicherungen nach Erfordernis.

### Dachdeckung

- Bestand Ziegeldeckung neu
- Neubau Kiesdeckung im Flachdachbereich  
Blechabdeckung über Attika nach Innen geneigt  
Alu-Bleche, pulverbeschichtet, Lichtgrau

### **Fassadengestaltung**

- Bestand und Neubau Wärmedämmverbundsystem mit Außensilikatputz

### **Innenwandputz**

- Bestand Calciumaluminatfreier Schnellbindeament
- Neubau Gipspachtelung oder geglätteter Gipsputz

### **Balkon-, Loggien- und Terrassengeländer**

- Stahlkonstruktion in feuerverzinkter Ausführung
- Davor Aluminium-Lochbleche beschichtet, Standardfarbe Silberfarben, Lochdurchmesser 40 mm

### **Stieengeländer und Stiegenhandläufe**

Stahlgeländer in pulverbeschichteter Ausführung, Anthrazit, Füllelemente aus Stahlrundstäben

### **Aufzüge**

- je Stiege vorhanden

### **Wasserversorgung**

- Öffentliches Wassernetz

### **Wohnungen Fenster- und Fenstertüren**

- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung für alle Wohnungsfenster, Verkehrsweiß, Drehkipp- und Drehflügel – **teilweise Fixverglasungen** (siehe Planunterlagen)
- Verkabelung für elektrischen Antrieb von optionalen Rollläden vorgesehen
- Obere Stockverbreiterungen zur nachträglichen Anbringung von optionalen Rollläden (Sonderwunsch) vorgesehen, Farbe: Weiß
- Fenster mit Drehkipp- oder Drehbeschlag, siehe Ansichten
- Holzvorlegestufen vor Austritten auf Dachterrassen, Vollholz (Eiche), wo erforderlich
- Fenster im EG mit absperrbaren Oliven

### **Wohnungseingangstüren**

- Eingangstüren in rauchdichter Ausführung, EI<sub>2</sub> 30 also ohne Selbstschließer, Weiß beschichtet, einbruchhemmend, Widerstandsklasse 3
- Schwelle – Alu-Leiste mit Dichtung
- Holzrahmenstock, weiß beschichtet.

### **Wohnungsinnentüren**

- Glatte Holztüren mit beschichteter Oberfläche, Türblätter Reinweiß und reinweißer Holzarge sowie umlaufender Acrylverfugung zu den Anschlusswänden (75 mm bzw. 50 mm Ansichtsbreite)
- Wohnraumtüre Gehflügel verglast
- Ausführung als Röhrenspantüre (keine Wabenfüllung)

### **Sonnenschutz für Fenster- und Fenstertüren**

- Bei den Fenstern im EG und I. Stock ist optional der nachträgliche Einbau von Rollladenkästen und Rollläden möglich, Verrohrung und Zuleitung für elektrischen Antrieb vorgesehen
- Generell: Leichtmetall Innenjalousien mit Endloskette (kein Wendestab)
- Stiege 2-6 im DG vereinzelte außenliegende Verschattung vorhanden, wo bauphysikalisch erforderlich.

### **Fußböden**

- VR, WC, Gang, AR, Küche / Kochnische: Keramischer Bodenbelag 30/60cm, Beige, inkl. Fliesensockel, R10
- Wohnräume, Schlafräume: Eiche Parkettboden, mind. 4 mm Nutzschiicht, inkl. Sockelleiste
- Bäder: Keramischer Bodenbelag 30/60cm, Beige, inkl. Fliesensockel, R10

### **Beläge auf Balkonen, Loggien und Terrassen**

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

## Wände und Decken

- Wände und Decken einfarbige Dispersionsfarbe, wischfest gemalt
- Wände in Bädern: Verfliesung - Raumhoch, ohne Bordüre, 30/60cm, Weiß
- WC: Rückwand WC bis 120cm höhe verflies.
- Abgehängte Gipskartondecke im WC ( Lichte Raumhöhe 2,30m )
- Raumhöhe Neubau ca. 2,62 cm

## Heizung

- Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe.
- Im den Haustechnikräumen (KG) liegen die Haustechnikzentralen. Sie bestehen u.a. aus Regelung, Pufferspeicher, Pumpengruppen, Ausdehnungsanlagen.
- Für die Fußbodenheizung und die Warmwasserbereitung gibt es zwei Heizkreise mit unterschiedlicher Vorlauftemperatur, die Höhe der Vorlauftemperatur für die Fußbodenheizung hängt von der Aussentemperatur ab.
- Jede Wohnung erhält ein im Wohnraum situiertes Raumthermostat.
- Verbrauchsmessung Heizung: elektronische Kleinwärmehähler je Wohnung.
- Verbrauchsmessung Warmwasser: Durchflusswassermengenzähler je Wohnung.
- Fußbodenheizung mit Verteiler in jeder Wohnung

## Sanitär-Installation

- Küche / KoNi                      Unterputzinstallation ohne Geräte  
Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwäsche  
**Dunstabzug nur Umluftbetrieb möglich!**
- 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 Technikraum
- WC                                        Hänge-WC-Anlage mit UP-Spülkasten, sowie Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss.
- Dach- und Gartenterr.              Selbstentleerendes Auslaufventil (Kemper) in frostsicherer Ausführung.

## Lüftung

- Ausführung einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und eingebauter – Elektro-Nachheizung der Außenluft, zentrale Anlagen am Dach der jeweiligen Stiege, Stiege I im Dachboden. Zu- und Abluftleitungen werden von den Wohnungen in den Installationsschächten 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

- Stromzähler: Die Stromzähler für die Wohnungen und die Allgemeinbereiche befinden sich in den E-Technikräumen im UG.
- Wohnungsverteiler: Jede Wohnung erhält einen Starkstrom- und einen Schwachstromverteiler im Vorraum.
- Wohnungsausstattung:  
Die Anzahl und Situierung der Schukosteckdosen, Lichtschalter, TV-Anschlussdosen, Leerdosen sowie der Lichtauslässe sind in den Plänen ersichtlich.  
Bei sämtlichen Fenstern, Loggien- bzw. Terrassentüren im Wohnbereich sind Elektro-Anschlüsse für eine optionale Beschattung (Bedienung mittels Fernbedienung/Funk) vorbereitet.
- TV-Empfang:  
Alle Wohnungen werden mit einer Anschlussdose für digitalen SAT Empfang (Astra) 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.
- AI Telekom:  
In jedem Wohnzimmer ist eine AP- Anschlussdose der AI Telekom vorhanden. Für den Empfang von AI-TV oder Internet ist ein Einzel- Vertrag mit der AI Telekom vom Mieter selbst abzuschließen.

### **Photovoltaik-Anlage**

- Die Gesamtanlage besteht aus 110 Modulen mit einer Leistung von je 240 Wp und einer Gesamtleistung von etwa 26 kWp. Der generierte Wechselstrom wird für die Haustechnik genutzt. Mögliche Überschussleistungen werden in das öffentliche Stromnetz eingespeist.

## **ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME**

### **Zugang zu den Wohnungen**

#### **Zugang zum Bestand (Stiege 1)**

- Der Zugang erfolgt (wie derzeit auch) vom Gehsteig der Wiener Landstraße im Bereich des überdeckten historischen Zugangs.

#### **Zugang zu den Neubauten (Stiege 2 - 6)**

- Der Zugang erfolgt zentral über den vorerwähnten Durchgang, einen Sekundärzugang gibt es von Westen über einen schmalen öffentlichen Weg.
- Die Zugänge sind durch Überbauung (wie bei Stiege 2) oder durch Vordächer (wie bei den Stiegen 3 – 6) geschützt.
- Damit können auch die Briefkästen sowie einige Fahrräder geschützt platziert werden.
- Jede Stiege erhält beim Zugang eine Gegensprechanlage.

### **Fahrrad- & Kinderwagenabstellraum im Freien**

- Zusätzlich gibt es 4 überdachte Fahrradabstellboxen bei den Stiegen 3, 4, 5, 6

## **AUSSENANLAGEN**

- Einfriedung Grundgrenzen: 1,50 m Drahtgitterzaun auf Betonsockel oder Punktfundament, Moosgrün, pulverbeschichtet
- Einfriedung Eigengärten: 1,00 m mit versperrbarer Gehtüre, sonst wie vor
- Verzinktes versperrbares Tor beim Nebeneingange an der Westseite
- 2-flügeliges Tor nach Norden zum öffentlichen Gut: 4,80 m x 1,20 m, verzinkt, 1,50 m hoch, versperrbar
- 50 cm Sockel an der Ostseite des Grundstückes zwischen Stiege 2 und dem Nordende bzw. der Westseite bei der Stiege 6. Darauf 1,00 m hoher Zaun. Diese niedrigen Stützmauern dienen auch der Montage der Wannenleuchten.

### **Wasseranschlüsse**

- Alle Garten- und Dachterrassen (= 2. Stock) erhalten einen frostsicheren selbstentleerenden Wasseranschluss.

**Änderungen vorbehalten!**