

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

2104 Spillern
Stockerauer Straße 20

Bauwerber und Bauherr:

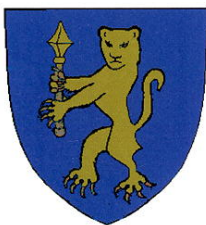


Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönerer Zukunft Gesellschaft m.b.H.
Hietzinger Hauptstraße 119,
1130 Wien,
Tel. 01/505 87 75

Planung:



ALLGEMEINE BESCHREIBUNG



Geographie:

- Spillern liegt im Weinviertel, zwischen Stockerau im Westen und Korneuburg im Osten
- Im Süden grenzt Spillern an die Donau

Geschichte:

- 1230 erste namentliche, urkundliche Erwähnung unter „Spilarn“
- 1363 Besitzung der Hardegg Grafen- Dynastie, dann Maissauische Besitzung.
- Ab ca. 1850 ausgedehnte Industrieanlagen der Fa. Harmer, Hefe- und Spiritusprodukte.
- Schon im frühen 19 Jhd. sind Mitglieder der Firma Harmer aus Unterrohrbach zugezogen und haben nach und nach einen Fabrikskomplex aufgebaut.
- Spillern hieß scherzhaft auch „Germstadt“
- 1996 hat der Rückgang der Landwirtschaft die Firma bewogen das Fabriksareal teilweise stillzulegen

- Verkehrstechnisch ist die Gemeinde ideal erschlossen.
- Sie verfügt über einen Autobahn- und Schnellbahnanschluss
- Die Schnellbahn fährt im 30 Minuten Takt.
- Zusätzlich verbinden Busse u.a. mit Stockerau, Korneuburg und Wien.

Die Marktgemeinde weist folgende demographische, topographische und infrastrukturelle Kennwerte auf:

- Seehöhe 170 m ü.A.
- Fläche 12,70 km²
- Einwohner 2.163
- Bevölkerungsdichte 170 EW / km²
- Einrichtungen Kindergarten
Volksschule
Gemeindeamt
Praktischen Arzt
Feuerwehr
katholische Kirche
Turnhalle
Supermarkt
nat. Badeteich
Tennisplatz
Golfplatz
Wander- und Radwege

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE- Stockerauer Straße 20 (Bauteil I)

PRÄAMBEL

- Das Areal soll in 3 Stufen bebaut werden, insgesamt werden ca. 96 Wohnungen errichtet.
- In einer ersten Stufe werden auf ca 3195m² Grundfläche, von der Stockerauer Straße her erschlossen, 40 Wohnungen errichtet.

GRUNDSTÜCK STOCKERAUER STRASSE 20

- Das 3.195m² große Grundstück ist rechteckig, ebenflächig 70m lang und 45m tief.
- Die Bestandsgebäude wurden, ausgenommen Teile des ehemaligen „Restaurants Eckstein“, abgebrochen.
- Das „Eckstein“ wird zu einem Wohngebäude umgebaut.

BEBAUUNG

- Die Wohnungen werden Süd, West, Ost orientiert, soweit möglich werden Endwohnungen durchgesteckt und damit querdurchlüftet.
- 32 Neubau- Wohnungen in Stiege 1 und 2 werden über 2 Lifte erschlossen.
- Die Stiege 3 im Sanierungsprojekt „Eckstein“, umfasst 8 barrierefreie Wohnungen (ebenfalls drei Geschoße). Zwei Erdgeschosswohnungen liegen im Sanierungsteil.
- Die Stiegenhäuser werden aus Brandschutzgründen „gekapselt“ ausgeführt.
- Die Kinderspielplätze sind von der Stockerauer Straße abgerückt, also in geschützter Lage situiert.
- Die beiden zentralen Müllräume sind an den Gehsteig angebunden.
- Nachdem die Stiege 3 nicht unterkellert ist, werden die Kellerabteile durch Einlagerungsräume in den jeweiligen Geschoßen ersetzt.
- Aus Platzgründen werden die Kellerabteile der restlichen Stiegen überwiegend durch Einlagerungsräume ober Terrain ersetzt.
- Die Anordnung um zwei geschützte Innenhöfe erhöht das Sicherheitsempfinden der Bewohner und trägt somit zum Wohlbefinden bei.

- Entlang der Stockerauer Straße wird ein durchgehender eingeschossiger Baukörper angeordnet in dem vornehmlich Nebenräume angeordnet werden.

ENTWURFSKONZEPTION

- Die Wohnungen sind allesamt um 2 geschützte Innenhöfe angeordnet, dort liegen auch die beiden Kinderspielplätze.
- Die Wohnungen weisen ausreichende Freiflächen in Form von Eigengärten, Loggien, Balkone oder Dachterrassen aus.
- Im Osten liegt ein Nord-Süd gerichteter Verbindungsweg, dieser wird die zukünftigen Bauvorhaben auf Bauplatz 2 und 3 miteinbeziehen und die Stockerauer Straße mit der Landstraße im Norden verbinden.

GENERELLE ANMERKUNGEN ZUM SANIERUNGSPROJEKT – STIEGE 3:

PRÄAMBEL

- Das ehemalige Restaurant „Eckstein“ steht zwar seit einigen Jahren leer, befindet sich aber baulich in einem guten Zustand.
- Es ist bzw. war ebenerdig mit Gasträumen gegen die Stockerauer Straße, der Küche und den Sanitärräumen in Gebäudemitte und einem (später dazugekommenen) Gastsaal, im Norden anschließend, ausgestattet.
- Ein kleiner Bereich war unterkellert.
- Der straßenseitige Dachboden war nicht ausgebaut.

BAULICHE MASSNAHMEN

- Das Bestandsgebäude soll durch Umbau und Zubau im Erdgeschoss und Aufbau von zwei Obergeschossen zukünftig acht Wohnungen, samt Nebenräumen beinhalten.
- Die tragenden Wände im Erdgeschoss werden soweit als möglich erhalten und auf Raumhöhe 2,62 m gebracht.
- Die gesamten Dachkonstruktionen, Decken- und Fußbodenkonstruktionen werden entfernt.

ERSCHLIESSUNG

- Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt von der Stockerauer Straße über eine überdeckte 5m breite Rampe.
- Die fußläufige Erschließung erfolgt auch von Seiten der Stockerauer Straße
- An der Ostseite ist eine Verbindung Nord-Süd geplant, damit entsteht zukünftig ein Durchgang zur Landstraße im Norden.
- Die Stiegenhäuser werden, wo möglich, natürlich belichtet und belüftet.
- Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei erreichbar.

TYOLOGIE

Bei Ausbildung der Wohnungen waren folgende Kriterien maßgeblich:

- Angenehme Raumproportionen
- Genügend Stauraum
- Großzügig nutzbare Freiflächen (Gartenterrassen, Loggien, Balkone, Dachterrassen)
- Querdurchlüftung bei durchgesteckten Wohnungen
- Loggienausbildung um geschützte Freiräume zu schaffen und auch zur Minderung der sommerlichen Überwärmung
- Die innere und äußere Barrierefreiheit ist gegeben.

TECHNISCHE AUSSTATTUNG

- Fernwärmeversorgung- EVN
- Fußbodenheizung / E-HK im Bad
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Luftführung in 24cm starken Stahlbetondecken
- Statische Garagenlüftung
- Schmutzwasser wird in den Ortskanal eingeleitet
- 3-Scheiben Isolierverglasung für Wohnungen
- Außenliegende bauseitige Rollläden in dem obersten Geschöß für alle Wohnungsfenster wo gegen sommerlicher Überhitzung erforderlich (siehe Planeintragungen).
- Hochwertige Parkettböden
- Großformatige Boden- und Wandfliesen
- Regenwasserversickerung auf Eigengrund (Bauplatz 2 und 3)

AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

- Wasserversorgung
 - Abwasserentsorgung
 - Wärmeversorgung
- Ortswasserleitung
Das Schmutzwasser wird zur Gänze in den Straßenkanal eingeleitet, das Regenwasser wird auf nördlichem Eigengrund (auf Bauplatz 2 und 3) zur Versickerung gebracht.
Die Abdeckung der erforderlichen Heizlast und die Warmwasseraufbereitung werden über Fernheizung (EVN) bewerkstelligt.

BAUAUSFÜHRUNG – NEUBAU STIEGE 1-2 (gilt sinngemäß für das Sanierungsprojekt Stiege 3)

Fundierung

Die Fundierung der Gebäude und der Stützmauern erfolgt gemäß den Angaben des SF/Statik.

Kellermauerwerk

Die Ausbildung der 30 cm starken Stahlbeton-Kelleraußenwände erfolgt gemäß den Angaben des SF/Statik.

Feuchtigkeitsschutz

Gemäß Angaben des SF/Bauphysik.

Geschossmauerwerk - Neubau

- | | | | |
|----------------------|--|---------|-------|
| • Außenwände | - Innenputz | | 40 cm |
| | - Porothersm 25-38 Objekt Plan o.glw. | 25 cm | |
| | - Fassadendämmplatte
Exp. Polystyrol EPS-F plus | 14 cm | |
| | - Silikatputz | | |
| • Wohnungstrennwände | - Innenputz | 1,5 cm | 32 cm |
| | - Porothersm 25-38 SBZ Plan o.glw. | 25 cm | |
| | - Mineralwolle | 5 cm | |
| | - Gipskartonplatte auf Schwingbügel | 1,25 cm | |

• Gangtrennwände (Wohnung / Gang) cm	- Innenputz	1,5 cm	35
	- Porotherm 25-38 SBZ Plan o.glw.	25 cm	
	- Mineralwolle	7,5 cm	
	- Gipskartonplatte auf Schwingbügel	1,5 cm	
• Tragende Innenwände	- Porotherm 25-38 Objekt Plan o.glw.	25 cm	
• Nicht tragende Innenwände	- Gipskartonständerwände	10 cm	
	(für Heizverteilerkasten erf.)	15 cm	
• Trennwände zwischen Wohnungen/Bad	- Beidseitig 0,8-1,0 mm starker HPL-Kunstharzbelag mit Mehrschicht-Vollspanträgerplatte wasserfest verbunden		2cm

Notkamine

- Ein Kamin je Wohneinheit
- Fertigteilkamine raumluftunabhängig mit umlaufenden, freistehenden 10 cm Gipskartonständerwänden inkl. Dämmung
- Kondensatablauf ist 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 Rauchfangekehrer** angeschlossen werden. Ein **Rauchrohranschluss** wird **nicht ausgeführt**.

Geschossdecken - Raumhöhen

- Raumhöhen 2,62 m ausgenommen unter Abgeh. Decken 2,30 m, 24 cm Stahlbetondecken

Loggien & Balkone

- Loggien und Balkone thermisch getrennt
- Gartenterrassen entwässern in die Grünflächen (Eigengärten)

Stiegenhäuser

- Stahlbetonfertigteile auf elastischen Zwischenlagern
- Stiegenhäuser werden „unbeheizt“ ausgeführt
- Rauchfangekehrer Ausstiege bei Stiege 1,2 an der obersten Stelle des Stiegenhauses mit herunterklappbarer Leiter oder einhängbarer Leiter
- Brandrauchentlüftungen an oberster Stelle der Stiegenhäuser

Dachkonstruktion

- Flachdächer mit Kiesdeckung als Warmdach
- Bei 45° Dächern - hinterlüftete Alublechdeckungen auf Stahlbetonkonstruktion
- Betonplatten auf den Dachflächen (wo für Servicearbeiten erforderlich).
- Absturzsicherungen gemäß Angaben des Planungskoordinators (Seilsicherungssystem)
- Blechgedeckte Stahlbetonschrägflächen jeweils nach Erreichen der 8,0m Gebäudehöhe,

Dachdeckung

- Kiesdeckung auf Flachdächern
- Alublechdeckungen auf Schrägflächen
- Attika- und Brüstungsabdeckungen in Alu, pulverbeschichtet, Lichtgrau
- Schneerechen in ausreichender Zahl auf Schrägflächen

Fassadengestaltung

- 14 cm Vollwärmeschutzfassade mit Außenputz
- Sockel Lichtgrau, Grundton „Reinweiß“
-

Innenwandputz

- Gipsputzschichtung oder geglätteter Sanierputz

Loggien- Balkon und Terrassengeländer und Sichtschutzelemente

- Alu-Lochblechelemente, silberfarbig
- Lochdurchmesser 8 mm, Geländerkonstruktion verzinkt, Niro-schrauben mit Abdeckung

Stieggeländer und Stiegenhandläufe

- Stieggeländer und Handläufe verzinkt in pulverbeschichteter Ausführung, Anthrazit, Füllelemente aus Stahlrundstäben.

Hauseingänge

- Hauseingangsportale aus wärmege-dämmten Aluminium-Hohlprofilen, Alu-Natur mit Zweischiebenisolierverglasung
- Gehflügel in VSG - Verbundsicherheitsglas
- Stiegenhausbrandschutz-türen, EI2 30 C.

Aufzüge (Stiege I-2-3)

- Tragfähigkeit mind. 630 kg
- Personenanzahl max. 8
- Kabinengröße mind. 110 cm x 140 cm, Türbreite 90 cm
- Bodenbelag 30 cm x 60 cm, Keramik, R10

Entwässerung

- Flachdachentwässerung der obersten Ebene über Gullys und innenliegende Abfallrohre, bei Schrägflächen Regenrinnen
- Gartenterrassen in Richtung Eigengärten entwässert
- Freiflächen über Eigengärten, Wege etc. über Gullys bzw. Rigole entwässert
- Wo möglich werden Freiflächen in Grünflächen entwässert
- Flachdächer mit Notüberläufen ausgestattet
- Regenabfallrohr wie Attika- / Brüstungsabdeckungen
- Entwässerung der Garage über Verdunstungsrinnen mit Pumpensämpfen

WOHNUNGEN

Wohnungen Fenster- und Fenstertüren/Sonnenschutz

- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung für alle Wohnungsfenster, Verkehrsweiß
- Bauphysikalische Anforderungen gem. Energieausweis
- Elektrische Verkabelung für elektrischen Antrieb von optionalen Rollläden vorgesehen, bei oberstem Geschoss teilweise Rollläden bzw. bei Schrägverglasungen Markisolekten bauseits mit manueller Betätigung (wegen der sommerlichen Überhitzung, wo erforderlich)
- Obere Stockverbreiterungen zur Anbringung von optionalen und/oder bauseitigen Rollläden vorgesehen
- Fenster mit Drehkipp- oder Drehbeschlag
- Holzvorlegestufe(n), Tritt- und Setz, vor Austritten auf Dachterrassen, Vollholz (Eiche),
- Ausgänge auf Gartenterrassen, Balkone und Loggien behindertengerecht
- Ausgänge auf Dachterrassen über Vorlegestufen, dann behindertengerecht

Wohnungseingangstüren

- Eingangstüren in rauchdichter Ausführung, EI₂ 30, teilweise EI₂ 30C / lt. Plan, weiß beschichtet, Einbruch hemmend, Widerstandsklasse 2, Stahlzargen mit Holz-türblättern oder Analogkonstruktion.
- Türstaffeln aus Keramik mit innenliegender Akustikdichtung R10

Wohnungsinnentüren

- Glatte Holztüren mit beschichteter Oberfläche, Türblätter Reinweiß und reinweißer Holzarge
- Wohnraumentüre Gehflügel verglast, ESG – Einscheibensicherheitsglas
- Ausführung als Röhrenspanntüre (keine Wabenfüllung)
- Generell Wand - Türstopper wo erforderlich, Farbe weiß

Sonnenschutz für Fenster- und Fenstertüren

- Für alle Wohnungsaußenfenster sind optionale Rollläden, für alle Wohnungsfenster in der obersten Etage bauseitige Rollläden (wo gegen sommerliche Überhitzung notwendig und im Plan mit * angemerkt) vorzusehen. Bei Schrägfenstern aussenliegender Sonnenschutz Markisoletten
- Innenseitig: Leichtmetalljalousien mit Endloskette (kein Wendestab), Reinweiß, wo keine Rollläden
- Die Loggien dienen v. a. auch der Reduktion der sommerlichen Überwärmung.

Fussböden

- VR, WC, Gang, AR:
Keramischer Bodenbelag 30/60cm, beige matt, inkl. Fliesensockel, R10
- Wohnräume, Schlafräume, Kochnische, Küche: Eiche Fertigparkettboden, inkl. Sockelleiste
- Bäder: Keramischer Fliesenbelag 30/60 cm, beige matt, R10
- Dusche: Keramischer Fliesenbelag 10/10 cm, im Gefälle, mit mittigen Ablauf, beige matt

Beläge auf Terrassen

- Estrichplatten 50/50/4 cm im Splittbett

Wände und Decken

- Wände und Decken einfarbige Dispersionsfarbe, wischfest, reinweiß
- Wände in Bädern: Verfliesung bis Stahlbetondecken-UK, ohne Bordüre, 30/60 cm, weiß matt
- Wände in WC: Verfliesung bis ca. 1,20m Hoch wo Waschbecken oder WC vorhanden sind.
- Abgehängte Decken als Rohrleitungsverkleidungen (z.B.: Etagerungen) in Gipskarton

Beläge

- | | |
|-----------------------------|---|
| • Bodenbeläge: (WR+ZI+KN) | Fertigparkett Eiche |
| • Sockelleisten: (WR+ZI+KN) | Farbe passend zu Parkett |
| • Bad, WC Boden: | Beige matt, R 10, 30/60 cm, 1/3-versetzt |
| • Bad Wand, WC: | Super White matt, 30/60 cm |
| • Vorraum Boden: | Beige matt, R 10, 30/60 cm, 1/3-versetzt |
| • Küche: | Eiche Fertigparkettboden |
| • Balkon/Loggia: | Beton Fertigteil – (Besenstrich) |
| • Terrasse: | Estrichplatte 50/50 cm im Splittbett |
| • Stiegenhaus : | Anthrazit matt, R 10, 30/60 cm, 1/3-versetzt, |

HAUSTECHNIK HKLS

Heizung

- Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über biogene Fernwärme vom örtlichen Versorger. (EVN)
- Der Umformer und der Warmwasserspeicher sind im straßenseitigen Haustechnikraum untergebracht.

Heizungs-Wärmeverteilung:

- Die Wärmeverteilung erfolgt in der Stiege I – 3 über zentrale Heizungsrisen. Die Heizungsrisen werden im Kellergeschoß bzw. Erdleitungen mit dem Technikraum verbunden.
- Die Wärmeabgabe an die Räume erfolgt über Fußbodenheizung. Die Wärmezählung erfolgt pro Wohneinheit über einzelne Wärmemengenzähler welche in der Stiege I-3 in den Steignischen untergebracht sind.
- Bad: zusätzlich elektrischer Handtuchtrockner

Warmwasserbereitung:

- Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Haustechnikraum.
- Aufgrund der zentralen Warmwasserbereitung und der damit verbundenen Wege zu den Entnahmestellen werden Zirkulationsleitungen bis zu den Warmwasserzählern errichtet.

Warmwasseruntertischspeicher:

In den Tops 2/2; 2/5; 3/1; 3/2; 2/8; 2/12; 3/5; 2/15; 2/19; werden Warmwasseruntertischspeicher montiert.

Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung:

- Der erforderliche Luftwechsel in den Wohneinheiten erfolgt über dezentrale kontrollierte Komfortlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Pro Wohneinheit wird ein Kompaktlüftungsgerät ausgeführt.
- Die Frischluft-Ansaugung erfolgt an der Fassade oder Dach.
- Die Fortluft wird über Dach geführt.
- Die Zuluft- und Abluftleitungen für die Wohnungen werden in der Stahlbetondecke oder Poterie verlegt.

Sanitär-Installation:

- Küche / Kochnische Unterputzinstallation ohne Geräte
Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwässe
Untertischspeicher in einigen Wohnungen lt. Plan vorgesehen
(9 Wohnungen)
- Bad Badewanne 170/75 cm, weiß, mit Ab- und
Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausearmatur,
Dusche 90/90 cm statt Badewanne bei 2-Zimmer Wohnungen,
bodeneben mit Bodensifon
Waschbecken weiß, mit Einlochbatterie, Anschlussmöglichkeit für
Waschmaschine bestehend aus UP-Siphon und Kaltwasser-Auslaufventil,
Sprossenheizkörper - elektrisch
- WC Hänge-WC-Anlage mit UP-Spülkasten
- Dach- und Gartenterr. Selbstentleerendes Auslaufventil (Kemper).

Entwässerung:

- Die Schmutzwässer werden in das örtliche Kanalsystem eingeleitet. Die Anschlüsse erfolgen in der Stockerauer Straße. Die Regenwässer werden auf eigenem Grund, bzw. Bauplatz 2 und 3 versickert.

Wasserversorgung:

- Die Wasserversorgung erfolgt vom örtlichen Wasserleitungsnetz.

Wasser-Verteilung:

- Die Versorgung der Wohnungen mit Kalt- und Warmwasser und Zirkulation erfolgt im Kellergeschoß bzw. Erdleitungen an der Decke zu den einzelnen Sanitärsteigschächten.

Wasser-Zählung:

- Gezählt wird pro Wohneinheit und Allgemeinbereiche das Warmwasser mittels Kompakt-Wasserzähler.

Elektro-Installation

- Stromzähler:
Die Stromzähler für die Wohnungen und die Allgemeinbereiche befinden sich im KG. Für den Sanierungsteil befinden sich die Zähler im EG.
- 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, Loggien- bzw. Terrassentüren im Wohnbereich sind Elektro-Anschlüsse für eine optionale Beschattung (Bedienung mittels Fernbedienung) vorbereitet.

- **TV-Empfang:**
Alle Wohnungen werden mit einer Anschlussdose für digitalen SAT Empfang / Astra / und im Wohnzimmer / AI und Kabel plus / 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 oder Keller) Leerrohre mit Vorspanndraht hergestellt.
- **Ladestationen:**
In der Garage sind Vorbereitungen für die Installation von 8 Ladestationen für PKW / Parkpl.nr. 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12 und mit 3kW getroffen. Im Zählerraum sind Leerzählerplätze vorbereitet, im Nachzählerteil sind Reserven für die Absicherungen vorhanden. Eine Verrohrung incl. Vorspann ist bis zum jeweiligen Stellplatz vorhanden.

ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME

Zugänge zu den 40 Wohnungen

- Die Zugänge zu den Wohnungen erfolgen für die Stiegen 1,3 von Süden, für die Stiege 2 von Norden, von Seiten der Landstraße über einen Nord-Süd laufenden Zugangsbereich. Man erreicht barrierefrei die drei Hauseingänge.
- Die Briefanlagen für die Wohnungen und die Gegensprechanlagen sind in den überdeckten Bereichen angeordnet.
- Im Zugangsbereich (Stiege 1) befinden sich auch die Schlüsseltresore und der Feuerwehrplankasten.

Stiegehäuser und Gänge

- | | |
|---|---|
| • Bodenbelag | Keramik incl. Fliesensockel bei begleitenden Wänden, 30/60 cm, rutschhemmend; R10;anthrazit (matt R10) |
| • Wand- und Deckenanstrich | Kunstharz Dispersionsfarbe, wischfest |
| • Ein-/Ausgangstüren (inkl. Portalkonstruktion) | Alu-Isolierverglasung, Sicherheitsglas, Gehflügel, Panikbeschlag, Alu-Natur |
| • Fenster | Kunststoff-Fenster mit 2-Scheibenisolierverglasung, Drehkipfenster, Verkehrsweiß |
| • Lüftung | natürliche Belüftung wo möglich, Braundrauchenlüftung Stiege 1 + 2 bei oberster Stelle |
| • Geländer | Rundstahlgeländer, Anthrazit pulverbeschichtet |
| • Elektroinstallation | Wandleuchten, Leuchttaster, Bewegungsmelder, Unterputzinstallation, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung |
| • Dachausstiege im Stiegenhaus Stiege 1 + 2 | An oberster Stelle über herabziehbare oder einhängbare Leitern, durchsturzsichere Lichtkuppel, Dachausstieg ohne Brandschutzqualifikation |
| • Stiege 3 | über oberstem Fenster |
| • Brandschutztüren | El ₂ 30c, Panikbeschlag |

Kellerabteile, Einlagerungsräume und zugehörige Gänge

- | | |
|---------------------|---|
| • Bodenbelag | Estrich, versiegelt |
| • Wände und Decken | Entgratet, Sichtbeton im Kellergeschoss |
| • Fenster | keine |
| • Lüftung | Abluft mechanisch, Nachströmung natürlich |
| • Türen gegen Gänge | Stahltüren, verzinkt, weiß lackiert, El ₂ 30 oder El ₂ 30 C wo erforderlich |
| • Elektro | Feuchtraum Wannenleuchten, Bewegungsmelder in den Gängen |
| • Abteiltrennwände | teilweise Alulamellenwände, mind. 2,00 m hoch, Abteilbeschriftung, Vorhängeschloss, sonst Gipskartonwände |

Fahrrad- & Kinderwagenabstellräume

- Bodenbelag Estrich versiegelt
- Wände entgratet, im Erdgeschoss gemalt
- Türen zu Gängen Stahltüren, verzinkt, weiß lackiert, EI₂30 oder EI₂30c wo erforderlich
- Elektro Feuchtraum- Wannenleuchten, Bewegungsmelder
- Lüftung natürlich über Fenster oder Abluft mechanisch, Nachströmung natürlich

Garage – Kellergeschoss

- Stellplätze 2,50 m x 5,00 m (Behindertengerechter Stellplatz 3,50 m breit), 80 Pflichtstellplätze, davon 2 Behindertengerecht
- Bodenbelag Stahlbetonplatte geglättet mit Gefällebeton
Gefälleausbildung zu den Verdunstungsrinnen,
befahrbare Rigole und Pumpensümpfe, (Stellplatznummerierung 30 cm hoch)
- Wände und Decken entgratet
- Garagentor Rollgittertor, Alu-Natur, mit elektrischer Öffnungs- und Schließvorrichtung und Funkbedienung, jeder Mieter erhält pro Stellplatz eine Fernbedienung
- BRE - Braundrauchentlüftung Zuluft über Garagengittertor, Abluft über Vertikalschächte über Dach
- Lüftung natürliche Zu- und Abluft über Braundrauchentlüftung-Öffnungen
- Elektro FR-Wannenleuchten über Bewegungsmelder und Leuchttaster, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung nach TRVB E 102
Sicherheitsbeleuchtung nach ÖVE/ÖNORM E 8002

AUSSENANLAGEN

Sonstige Festlegungen

- Gehflächen: Asphalt im Gefälle (mind. 2%)
- Traufenstreifen: Traufenschotter
- Grundgrenzzaun: 1,0 m Maschendrahtzaun auf Betonsockel oder Punktfundament, Moosgrün
- Einfriedung Eigengärten: 1,00 m (Maschendrahtzaun, Moosgrün) mit versperrbarer Geküre

Wasseranschlüsse

- Alle Garten- und Dachterrassen erhalten einen frostsicheren selbstentleerenden Wasseranschluss
- Ausreichende Wasseranschlüsse für die Reinigung der Gehflächen und die Bewässerung der allgemeinen Grünflächen

Außenbeleuchtung

- Außenbeleuchtung mittels Wandleuchten und Pollerleuchten. Es werden keine freistrahrenden Leuchten verwendet um Lichteintritt in Wohnräume soweit wie möglich zu verhindern.

Grünflächenbegrenzung

- Begrenzungen entlang der Wegflächen sind so auszubilden, dass das Regenwasser von den Wegen, wo möglich, in die allgemeinen Grünflächen abrinnen kann.

Kinderspielplatz

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

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!