

# **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**3021 Pressbaum, Hauptstraße 85  
54 Wohneinheiten, 70 Stellplätze**

## **Bauherr:**



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

## **Planung:**



# **ALLGEMEINE BESCHREIBUNG**

## **Stadtgemeinde**



## **Pressbaum**

Die Gemeinde Pressbaum, seit kurzem **Stadt** Pressbaum, liegt **25 km** entfernt von der westlichen Wiener Stadtgrenze inmitten des sie umgebenden Wienerwaldes. Pressbaum hat 7.192 Einwohner (Stand: Jänner 2015) und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 60 ha, davon  $\frac{3}{4}$  Wald.

Tiefster Punkt	Wienerwaldsee	288 m Seehöhe
Höchster Punkt	Jochgrabenberg	645 m Seehöhe

Der Stadtgemeinde steht Herr Bürgermeister Josef Schmidl-Haberleitner vor.

Verkehrstechnisch ist Pressbaum im Süden an die Ost-West verlaufende Westautobahn, im Norden an die Westbahn mit drei Bahnstationen angeschlossen.

Die Stadt verfügt u.a. über folgende Einrichtungen:

- Gemeindeamt / Rathaus
- Polizeistation
- Feuerwehr
- Post
- 12 Ärzte bzw. Fachärzte
- Pflegesankatorium
- 4 Kindergärten
- 3 Vorschulen
- Gymnasium Sacre Coeur
- Wienerwaldgymnasium Norbertinum
- Neue Mittelschule Sacre Coeur
- Neue Mittelschule Pressbaum
- HLW Pressbaum
- Landwirtschaftliche Schule
- NÖ Hilfswerk
- Katholische und Evangelische Gemeinde

Pressbaum ist mit Tullnerbach im Osten und Rekawinkel im Westen „zusammen gewachsen“. In Pressbaum entspringt die „Dürre Wien“, nach der Vereinigung mit der „Kalten Wien“ heißt er „Wienfluss“.

## **ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE**

Das Areal im Zentrum von Pressbaum war über Jahre ungenutzt und leer stehend. Im straßenseitigen, erdgeschossigen Trakt war ursprünglich eine Bäckerei und Fleischhauerei „Klaghofer“ untergebracht. Die Bestandsgebäude waren um einen Innenhof gruppiert und wurden bis auf das Erdgeschoss an der Hauptstraße abgebrochen.

### **LAGE DES GRUNDSTÜCKES**

- Die 3.658 m<sup>2</sup> große, **fast ebenflächige**, trapezförmige Liegenschaft liegt **im Zentrum von Pressbaum** am Schnittpunkt der Hauptstraße mit der Pfalzauerstraße. Sie ist ca. 118 m lang und zwischen ca. 27 m und ca. 41 m tief.
- Die Liegenschaft steigt von 314,50 ü.A. im Norden auf 316,00 ü.A. im Süden, also um ca. 1,50 m.
- Die Liegenschaft wird im Norden durch die Hauptstraße, im Westen durch die Wohnhausanlage der „Frieden“ und einen Tennisplatz, im Süden durch Grünflächen und im Osten durch die Pfalzauerstraße eingefasst.
- **In unmittelbarer Entfernung liegen u.a. eine Bank, das Rathaus, die Schule, die Kirche, etc.**
- Die Verkehrsverbindungen sind sehr gut:
  - Busstationen in unmittelbarer Nähe
  - **Autobahnanschluss** „Pressbaum“ in wenigen Minuten erreichbar
  - **Bahnstation** „Pressbaum“ als zusätzliches Angebot

### **ENTWURFSKONZEPT**

#### **Straßenseitiges Gebäude / Stiege I**

- Erhaltung und Sanierung des an der Hauptstraße situierten, nicht unterkellerten, eingeschossigen Gebäudes, darüber Aufstockung mit zwei Wohngeschossen.
- Im Erdgeschoss wird untergebracht:
  - Dreizimmerwohnung nach Süden orientiert
  - Einlagerungsräume
  - Putzraum mit WC für die Hausbetreuung
  - Erhalt des „historischen“ Durchganges
  - Müllraum für die gesamte Anlage
  - Im 1. Stock werden insgesamt drei, im 2. Stock zwei Wohnungen angeordnet.

## West-Ost verlaufende Neubauten / Stiege 2, 3, 4

### Keller- & Garagengeschoss

- Das Kellergeschoss und damit die Obergeschosse wurden an das, von Norden nach Süden um 1,50 m ansteigende Gelände angepasst.
- Den vier Stiegenhäusern wurden ausreichende Kinderwagen- und Fahrradabstellflächen zugeordnet. Der Kinderwagenraum ist vom Lift kommend auf kurzem Weg erreichbar.
- Die Fahrradräume Stiege 3 und 4 sind vom Stiegenhaus und von der Garage erreichbar.
- Die Nebenräume im KG werden mechanisch gelüftet.
- In der nach Norden leicht geneigten Garage wurden 4 Stellplätze vor dem Garagentor und 66 Stellplätze in der Garage angeordnet (es gibt also 54 Pflichtstellplätze und 16 freiwillige Stellplätze). Für ausreichend behindertengerechte Stellplätze ist gesorgt. Die Garage ist natürlich brandrauchentlüftet und in zwei Brandabschnitte (< 1.500 m<sup>2</sup>) unterteilt. Jeder Brandabschnitt verfügt über zwei Fluchtmöglichkeiten.
- Die unbebauten Flächen dienen als Regenwasserversickerungsflächen
- Die Garagenrampe ist mit einer Metallkonstruktion überdeckt.
- Das Schmelzwasser in der Garage wird über Verdunstungsrinnen mit Pumpensämpfen aufgefangen.
- Der Kellerboden wird als mindestens 45 cm starke, geglättete Betonplatte (wo erforderlich im Gefälle) ausgebildet. Die Rampe erhält einen Riffel Asphaltbelag, eine Beheizung der Rampe ist wegen der Überdeckung nicht erforderlich.

### Obergeschosse Stiege 2, 3, 4 / Erschließung

- Sämtliche Stiegenhäuser sind vom Gehsteig Pfalzauerstraße aus **barrierefrei** erreichbar.
- Darüber hinaus gibt es im EG eine Nord-Süd verlaufende **Querverbindung** zwischen den Stiegen 1 – 4.
- **375 m<sup>2</sup> Kinderspielplatzgesamtlflächen** stehen zur Verfügung.
- Die überdeckten Zugangsbereiche stehen in **idealer Verbindung** zu den **behindertengerechten Personenliften und den gekapselten Fluchtstiegenhäusern**.
- Alle Gänge sind **1,50 m breit**.
- Wesentlich war, dass die Gänge lichtdurchflutet, außenliegend und einladend sind.
- Die Dachflächen sind über öffnenbare Brandrauchentlüftungen erreichbar, versperrbare Aufstiegsstiegen sind am obersten Podest vorgesehen.
- Im EG-Stiegenhausbereich wurden die Putzräume mit einem Kalt- und Warmwasseranschluss ausgestattet.

### Kriterien der Wohnungskonzeption

- Die Wohnungen sind überwiegend nach Süden orientiert.
- An den Gebäudeenden wurden durchgesteckte Wohnungen angeordnet.
- Sämtliche Wohnungen erhalten attraktive, ausreichend tiefe Freiflächen in Form von Gartenterrassen oder Loggien oder Balkonen.
- Die Gartenterrassen werden durch Eigengärten ergänzt.
- Sämtliche Grundrisse erfüllen in den erforderlichen Bereichen das Einschreiben der notwendigen Wenderadien.
- Die 10cm starken Gipskartonwände zwischen Bad und WC werden installationsfrei gehalten.
- Von den Wohnräumen gibt es Ausgänge auf die vorgelagerten Freiflächen.
- Die Wohnungen Top 1/5, 4/3, 4/7, 4/11 und 4/15 erhalten ein zweites WC mit Dusche.
- Die vorgesehene Fußbodenheizung vermeidet funktionsstörende Heizkörper.
- Brüstungen vor Loggien erschweren die Einsichtnahme, Windeinfall und Intimitätsstörungen.
- Alle Wohnungen werden an die zentrale Wohnraumlüftungen angeschlossen.
- Die obersten Wohnungen erhalten bauseits Rollläden.

### Wohnungstypen

	Stiege 1	Stiege 2	Stiege 3	Stiege 4	Gesamt
2-Zimmer	2	7	3	3	15
3-Zimmer	2	9	13	9	33
4-Zimmer	2			4	6
<b>Gesamt</b>	<b>6</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>54</b>

### Durchschnittliche Wohnungsgröße

2-Zimmer	59,90m <sup>2</sup>
3-Zimmer	78,58m <sup>2</sup>
4-Zimmer	102,47m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>76,03m<sup>2</sup></b>

## TECHNISCHE BESCHREIBUNG

### Wasserversorgung:

- Ortswasserleitung

### Abwasserentsorgung

- Die Schmutzwässer werden überwiegend in den Straßenkanal Ø 250 (in der Pfalzauerstraße liegend) eingeleitet. Ein geringer Teil wird in den Kanal der Hauptstraße eingeleitet.
- Die Regenwässer müssen auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden bzw. werden mittels eines gedrosselten Überlaufs in den Regenwasserkanal in der Pfalzauerstraße geleitet bzw. erforderlichenfalls auch gepumpt.

## BAUAUSFÜHRUNG

### GESCHOSSMAUERWERK:

#### Bestand Außenwände

Innenputz  
bestehendes Mauerwerk  
14 cm Fassadendämmplatte exp. Polystyrol EPS-F open plus  
Außenputz lt. SF/Mauerwerksdiagnostik, Mineralfarbe für Anstrich

#### Neubau Außenwände

Innenputz  
25 cm Porothersm 25-38 Objekt Plan o.glw.  
14 cm Fassadendämmplatte exp. Polystyrol EPS-F plus  
Silikatputz

#### Wohnungstrennwände Bestand

Innenputz  
bestehendes Ziegel- oder Natursteinmauerwerk  
5 cm Trennwand Klemmfilz 50 hydrophobiert  
Gipskartonplatte auf Schwingflügel

#### Wohnungstrennwände Neubau

Innenputz  
25 cm Porothersm 25-38 SBZ Plan o.glw.  
5 cm Trennwand Klemmfilz 50  
Gipskartonplatte auf Schwingflügel

#### Gangtrennwände Bestand

Bestehendes Mauerwerk oder 25 cm Porothersm 25-38 SBZ Plan o.glw.  
5 cm Trennwand Klemmfilz 50 hydrophobiert =Wasserabweisend Imprägniert  
Gipskartonplatte auf Schwingflügel

## **Gangtrennwände Neubau**

- Innenputz
- 25 cm Porothersm 25-38 SBZ Plan o.glw.
- 5 cm Trennwand Klemmfilz 50
- Gipskartonplatte auf Schwingflügel

## **Tragende Innenwände Bestand**

Bestehende Wände bleiben zum Teil erhalten

## **Tragende Innenwände Neubau**

- 25 cm Porothersm 25-38 Objekt Plan o.glw.

## **Nicht tragende Innenwände Bestand und Neubau**

- 10 cm Gipskartonständerwände

## **NOTKAMINE:**

- Ein Notkamin je Wohneinheit
- Fertigteilkamine raumluftunabhängig (z.B. Schiedel IBF) mit umlaufenden, 10 cm dicken, freistehenden Trockenbau-Vorsatzschalen inkl. Dämmung
- 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** für den Notkamin wird **nicht ausgeführt**.

## **GESCHOSSDECKEN:**

### **Bestand / Stiege I**

- Die Bestandsdecke über dem Erdgeschoss wird entfernt und durch eine Stahlbetondecke ersetzt.
- Die Decken über dem 1. und 2. Stock sind Neubaudecken.

### **Neubau**

- Decke über Keller 40 - 50 cm
- Decke über Regelgeschossen 20 cm

## **BALKONE, LOGGIEN, TERRASSEN:**

- Balkone und Loggien thermisch getrennt
- Dachterrassen auf der Oberseite wärmedämmend
- Estrichplatten 50/50/4 cm auf Balkonen, Loggien und Dachterrassen
- Balkone und Loggien in den Obergeschossen mittels Gully entwässert

## **STIEGENHÄUSER (STIEGE I - 4):**

- Stahlbetonfertigteile auf elastischen Zwischenlagern
- Schalltechnische Trennungen nach Angabe des SF/Bauphysik und Konstruktionsentwurf des SF/Statik
- Stiegenhäuser werden „unbeheizt“ ausgeführt
- Rauchfangekehrerausstieg und BRE an der obersten Stelle der Stiegenhäuser mit einhängbarer Leiter
- Lichtkuppeln lt. Forderung des AI durchtrittssicher
- Sämtliche Installationen in den Obergeschossen, Unterputz, auch E-Leitung für Lichtkuppeln

## **DACHKONSTRUKTION UND DACHDECKUNG:**

### **Bestand**

- Das bestehende Dach wird abgebrochen

### **Neubau**

- Überwiegend Flachdächer mit Kiesdeckung als Umkehrdächer
- Betonplatten auf der Dachfläche wo für Servicearbeiten notwendig
- Notüberläufe in ausreichender Anzahl
- Attikaabdeckung: Alu-Blech, pulverbeschichtet, grau

## **INNENWANDPUTZ:**

- Gipsspachtelung oder geglätteter Gipsputz

## **BALKON-, LOGGIEN- UND TERRASSELÄNDER:**

- Stahlbetonbrüstungen mit nach innen geneigten Spenglerblech-Abdeckungen und Einsätzen aus pulverbeschichteten Alu-Lochblechelementen.

## **STIEGELÄNDER UND STIEGENHANDLÄUFE:**

- Stahlgeländer in pulverbeschichteter Ausführung, Anthrazit, Füllelemente aus Stahlrundstäben

## **HAUSEINGÄNGE (STIEGE 1 – 4), FLUCHTTÜREN VON STIEGEN INS FREIE:**

- Hauseingangsportale aus wärmegeprägten Aluminium-Hohlprofilen, Alu-Natur mit Zweischiebenisolierverglasung ( $U_g = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ )
- Geh- und Stehflügel in Sicherheitsglas
- Fluchttüren aus den Stiegen 2 – 4 analog

## **AUFZÜGE (STIEGE 1 – 4):**

- Tragfähigkeit min. 630 kg
- Personenanzahl min. 8
- Kabinengröße min. 110 cm x 140 cm, Türbreite 90 cm

## **ENTWÄSSERUNG:**

- Entwässerung über außenliegende Regenabfallrohre
- Flachdachentwässerung der obersten Ebene überwiegend über Gullys in Schächte oder außenliegende Regenabfallrohre
- Balkone und Loggien über Regenabfallrohre entwässert
- Freiflächen entwässern über Gullys und Rigole
- Regenabfallrohre und Rinnenkästen
- „Allgemein zugängliche“ Regenabfallrohre mit Regensinkkästen, bei Eigengärten ohne Regensinkkästen
- Rigole vor den Ausgangstüren Erdgeschoss entwässern vom Haus weg in Richtung Grünflächen
- Entwässerung der Garage über Verdunstungsrinnen mit Pumpensämpfen, Abdeckung befahrbar, nicht rostend, tausalzbeständig

## **ABWASSERBESEITIGUNG:**

- Einleitung der Schmutzwässer in die Schmutzwässerkanäle überwiegend in der Pfalzauerstraße ( $\varnothing 250$ ), zum geringen Teil in den Schmutzwasserkanal Hauptstraße in den Regenwasserkanal
- Das gesamte Regenwasser wird über Versickerungsflächen versickert.

## **WASSERVERSORGUNG:**

- Öffentliches Wassernetz

## **WOHNUNGEN:**

### **FENSTER- UND FENSTERTÜREN:**

- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung für alle Wohnungsfenster, Verkehrsweiß
- Elektrische Verkabelung für elektrischen Antrieb von optionalen Rollläden vorgesehen!
- Überdämmungen: seitlich und unten 5 cm, oben 8 cm
- Obere Stockverbreiterung zur nachträglichen Anbringung von optionalen Rollläden vorgesehen.
- Fenster mit Drehkipp- oder Drehbeschlag (siehe Ansichten)
- Holzvorlegestufen vor Austritten auf Dachterrassen, Vollholz (Eiche)
- Fenster im EG mit absperzbaren Oliven

### **WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:**

- Eingangstüren in rauchdichter Ausführung, EI<sub>2</sub> 30 also ohne Selbstschließer, Weiß beschichtet, einbruchhemmend, Widerstandsklasse 2
- Holzblockzargen mit Blindstock, beschichtet, Verkehrsweiß

### **WOHNUNGSINNENTÜREN:**

- Glatte Holztüren, als Wabenspanntüren mit beschichteter Oberfläche, Türblätter Reinweiß und reinweißer Holzarge sowie umlaufender Acrylverfugung zu den Anschlusswänden
- Wohnraumentüre Flügel verglast.

### **SONNENSCHUTZ FÜR FENSTER- UND FENSTERTÜREN:**

- Bei den Fenstern ist **optional** der nachträgliche Einbau von Rollladenkästen und Rollläden möglich, Farbe: Verkehrsweiß, RAL 9016, Verrohrung und Zuleitung für elektr. Antrieb vorgesehen, Steuerung mittels Funkfernbedienung
- die Dachgeschoßwohnungen erhalten standardmäßig Rollläden
- ansonsten Leichtmetall Innenjalousien mit Endloskette (kein Wendestab) => dort wo Rollläden vorhanden sind, werden keine Innenjalousien montiert!

### **FUSSBÖDEN:**

- VR, WC, AR, Bad:  
Keramischer Bodenbelag 30/60 RAK scharfkantig, inkl. Fliesensockel, R10, beige
- Wohnräume, Schlafräume, Kochnische:  
Fertigparkettboden Eiche, mind. 4 mm Nutzsicht, inkl. Sockelleiste, vollflächig verklebt

### **BELÄGE AUF BALKONEN, LOGGIEN UND TERRASSEN:**

- Estrichplatten 50/50/4 im Splittbett, glatte, helle Oberflächen

### **WÄNDE UND DECKEN:**

- Wände und Decken einfarbige Dispersionsfarbe, wischfest gemalt
- Wände in Bädern: Verfliesung bis Stahlbetondecken-UK, ohne Bordüre, 30/60 RAK scharfkantig, Weiß matt
- Spülkasten in Installationsschacht, Verfliesung der Rückwand (ca. 1,20m)
- Raumhöhe : Lichte 2,62 m. Bereiche mit abgehängte Decke RH 2,30 m

### **HEIZUNG:**

- Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung des Objektes erfolgt mittels Luft-Wasser Wärmepumpen (Brauchwarmwassertemperatur 60° Celsius).
- Die Wärmeabgabe erfolgt über verteilende Heizungsleitungen sowie über die Fußbodenheizung in den Wohnungen. Im Abstellraum keine Fußbodenheizung.
- Die Luft-Wasser-Wärmepumpen für die Heizung werden am Dach Stiege 2 und Stiege 4 aufgestellt. In den Technikräumen Tiefgarage/Kellergeschoss (Stiege 2 und Stiege 3) werden die Speichereinheiten und Warmwasserbereiter aufgestellt.
- Verbrauchsmessung Heizung: elektronische Kleinwärmehähler je Wohnung.
- Verbrauchsmessung Warmwasser: Durchflusswassermengenzähler je Wohnung.
- Fußbodenheizung mit Verteiler in jeder Wohnung

## SANITÄR – INSTALLATION:

Alle Waschtischanlagen, Wannenanlagen werden mit Mischwasserarmaturen und wassersparenden Einrichtungen ausgestattet.

Küche / KoNi:	Unterputzinstallation ohne Geräte, <b>teilweise UT-Speicher</b> (siehe Plan) => <u>geeignete (drucklose) Armatur notwendig!</u> Anschlussmöglichkeit für Dunstabzug im Umluftbetrieb, Geschirrspüler und Abwäsche
Bad:	Acrylbauwanne 170/75, mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausearmatur, Waschbecken weiß, mit Einlochbatterie Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine bestehend aus UP-Siphon und Kaltwasser-Auslaufventil.
WC:	Hänge-WC-Anlage mit UP-Spülkasten, sowie Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss Dach- und Gartenterrassen: Selbstentleerendes Auslaufventil (Erdgeschoss und 3.Stock).

## LÜFTUNGSTECHNIK:

- Die Wohnhausanlage ist mit einer kontrollierten zentralen Wohnraumlüftung ausgestattet.
- Die Nachheizung der Zuluft in Heizbetrieb auf Raumtemperatur erfolgt über zusätzliche E-Heizregister in den jeweiligen Lüftungsanlagen. Die Aufstellung der zentralen Lüftungsgeräte erfolgt jeweils am Dach der einzelnen Stiegen.
- Die Ansaugung der Außenluft und die Ausblasung der Fortluft erfolgt über Dach.
- Die Wohnungen selbst werden in einen Abluftbereich ( WC, Bad und Küche ) und in einen Zuluftbereich (Wohnzimmer, Schlafzimmer bzw. Kinderzimmer) aufgeteilt (Tellerventile).
- Die Tiefgarage wird natürlich Be- und Entlüftet. Die innenliegenden Kellerräume erhalten eine Abluftanlage. Die Zuluft für die innenliegenden Kellerräume erfolgt über Nachströmgitter.
- Die Abluft wird Zeit- und/oder Luftfeuchtigkeitsabhängig geregelt.

## ELEKTRO-INSTALLATION:

- Wohneinheiten gemäß Plan
- eine Satelliten-Empfangsanlage (Astra) je Wohnhaus und eine Telefonzuleitung. Die Satellitenanlage wird je Stiege am Dach montiert und von dort aus zu den Verteilerstationen im Keller verkabelt. Im Bereich der Wohnräumlichkeiten werden TV-Anschlüsse und Anschlüsse und entsprechende Leerverrohrungen für Internetanschluss vorgesehen. Die allgemeine Außenbeleuchtung und die Stiegenhaus- bzw. Gangbeleuchtung wird ebenso wie die Tiefgaragenbeleuchtung mittels Bewegungsmelder und Zeitschaltuhren gesteuert und geschaltet.
- Photovoltaikanlage / Zentrale Anlage am Flachdach (je Steigschacht)  
Es werden insgesamt 54 PV-Module mit einer Leistung von je 310 Wp und somit einer Gesamtleistung von 16,74 kWp zur Teilversorgung der Heizungsanlage bzw. der zentralen Wärmerückgewinnungsgeräte errichtet. Ein etwaiger Überschuss-Strom wird in das Stromnetz eingespeist.
- Die Zählerverteiler (Stromzähler) für die Wohnungen die Allgemeinverteilung und die Heizungsanlage befinden sich im Keller/Garagengeschoss in einem eigenen Technikraum im Bereich der Stiege 2, sowie im KIWA-Raum Stiege 3 + 4
- Die Wohnungselektroverteiler (2-reihig) sind in den Vorräumen situiert.
- Die Anzahl und Situierung der Schukosteckdosen, Lichtschalter, TV-Anschlussdosen, Leerdosen sind in den Plänen ersichtlich.
- Die Auslässe für die Beleuchtung sind in den Plänen ersichtlich.

## FERNSEHEMPFANG:

- 4 Digitale Satellitenanlagen Astra, Kabelanschluss ( Kabelplus )

## **ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME:**

### **ZUGANG ZU DEN WOHNUNGEN**

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

- Der Zugang erfolgt, wie derzeit auch, vom Gehsteig Hauptstraße 85, also von der Nordseite.
- Das EG / Stiege 1 erreicht man über 3 Stufen.
- Zur barrierefreien Erreichbarkeit wurde ein zusätzlicher Zugang von der Südseite, also von der Pfalzauerstraße geschaffen.

#### **Zugang zum Neubau (Stiege 2, 3, 4)**

- Die Zugänge erfolgen allesamt barrierefrei von der Pfalzauerstraße.

### **STIEGENHÄUSER UND GÄNGE:**

- Bodenbelag: Keramik inkl. Fliesensockel bei begleitenden Wänden
- Wand- und Deckenanstrich: Kunstharz Dispersionsfarbe, wischfest
- Ein-/Ausgangstüren & Portalverglasung: Alu-Isolierverglasung, Sicherheitsglas, Geh- und Stehflügel, Panikbeschlag, Alu natur Portalverglasung analog
- Fenster: Kunststoff-Fenster mit 2-Scheibenisolierverglasung, Drehkippfenster, verkehrsweiß
- Lüftung: natürliche Be- und Entlüftung
- Geländer & Handläufe: Rundstahl, Anthrazit gestrichen  
Beidseitige Anhaltmöglichkeiten
- Elektroinstallation: Deckenleuchten , Bewegungsmelder, Unterputzinstallation für alle Obergeschosse
- Dachausstiege An oberster Stelle über einhängbare Leitern
- Einrichtung: „Schwarzes Brett“ / pro Stiegenhaus, versperrbar
- BRE und Rauchfangkehrerausstieg an oberster Stelle

### **NEBENRÄUME STIEGE I / EG:**

Nachdem die Stiege I über keinen Keller verfügt, sind die Nebenräume straßenseitig im Erdgeschoss untergebracht.

### **GARAGE:**

- Brandabschnitte: Unterteilung in zwei Brandabschnitte mit im Brandfall selbstschließendem Brandschutztor (Gehtüre für Feuerwehr)
- Fußboden: Fundamentplatte geglättet auf 40 cm WU-Betonplatte
- Garagentor: Rollgitter, Alu Natur, mit elektrischer Öffnungs- und Schließvorrichtung und Funkbedienung, Jeder Mieter erhält pro Stellplatz eine Fernbedienung
- Lüftung und Braundrauchentlüftung: Steuerung durch elektronische CO-Warnanlage mit Warnleuchte im Einfahrtbereich und den Zugängen

### **AUSSENANLAGEN (INNERHALB DER GRUNDGRENZEN):**

- Gehflächen: Asphalt Richtung Pfalzauerstraße, Betonplatten in den rückwärtigen Bereichen
- Traufenpflaster: Betonplatten auf Sandbett
- Entwässerung (befestigte Gehflächen): über Rigole
- Entwässerung (restliche Freiflächen): über grünflächenbedeckte Gullys
- Müllbereich: Umfassung mit 1,80 m hohen Stahlbetonwänden mit Blechabdeckung, Überdeckung mit Alu-Sonnenschutzlamellen, Gussasphalt, Gully, zweiflügelige Metallgittertüre, verschließbar

- Eingrenzungen:
 

Westseite	2,00 m hohe Mauer zum westlichen Anrainer bzw. Feuermauer „Frieden“
Südseite	Ein- und Ausfahrtsrampe
Nordseite	Stiege I
Ostseite	Lochblechabgrenzung, 1,00 m hoch auf 30 cm Betonsockel (zur Abschirmung gegen die Pfalzauerstraße zwischen den Ostfassaden Stiege 1/2, 2/3, 3/4 und Stiege 4 zur Rampenüberdeckung)

### **KLEINKINDERSPIELPLÄTZE:**

- Bodenbelag: Fallschutzmatten, wasserundurchlässiger zweischichtiger Fallschutzbelag aus Gummigranulat
- Einrichtung: Sandkasten

### **EINFRIEDUNGEN:**

- Siehe Architektenplan EG
- Einfriedung der Mietergärten: 1,00 m Maschendrahtzaun, beschichtet, moosgrün RAL 6005, pro Mietergarten eine Türe (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) zum Abtransport des Schnittgutes

### **WASSERANSCHLÜSSE:**

- Jeder Mietergarten erhält einen selbstentleerend Wasseranschluss
- Wasserentnahmestellen für die Reinigung und Bewässerung der „öffentlichen Flächen“ (Allgemeinbereiche)

**Änderungen vorbehalten!**