

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

2301 GROß ENZERSDORF, KIRCHENPLATZ 8-9

Alt- und Zubau – STIEGE 1, Neubau – STIEGE 2-3

BAUHERR:



SCHÖNERE ZUKUNFT®

www.schoenerezukunft.at

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

PLANUNG:

ARCHITEKT	
DIPL.-ING. WOLFGANG RAINER	ZT-GMBH
1140 WIEN - BAUMGARTENSTRASSE 82; TEL 01 911 51 15 - FAX DW 10 www.arch-wrainer.at mail@arch-wrainer.at	

GROß ENZERSDORF:

Die Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf gehört zum Bezirk Gänserndorf und liegt 156 m über Adria. Auf rund 83 km² Fläche wohnen derzeit 9.533 Einwohner (Stand 01.01.2011).

GESCHICHTE:

Die Stadt liegt an der Pforte zum Marchfluß und ist noch heute von der mittelalterlichen Wehranlage umgeben. Diese Stadtmauer war von einem heute noch ablesbaren wasserführenden Wehrgraben geschützt. In der Stadtmitte lag die wenig erhaltene, ebenfalls durch einen Wassergraben geschützte Burg. Bauherr der Ringmauer mit drei Toren war Bischof Berthold von Wehningen, Bischof von Freising und damals Österreichs Kanzler.

- 1396 Verleihung des Stadtrechtes
- 1529 Verwüstung durch die Türken
- 1618-1648 Besetzung und Brandschatzung durch die Schweden
- 1683 Neuerliche Verwüstung durch die Türken
- 1803 Das Hochstift Freising wird säkularisiert; Groß-Enzersdorf wird habsburgisch
- 1938-1945 Eingemeindung zu Groß-Wien
- 1954 Groß-Enzersdorf wird aus der Donaustadt wieder ausgemeindet

LAGE DER STADT:

Die Stadt liegt 18 km östlich vom Zentrum Wiens an der Bundesstraße 3 und grenzt im Westen an das Wiener Siedlungsgebiet Essling. Im Süden liegt der weitläufige Nationalpark „Donauauen“.

INFRASTRUKTUR:

Kindergärten, Volks- und Hauptschule, Finanzamt, Post, Polizeistation, Stadtkirche, Pfarramt, Rathaus, Rettungsstation, Einkaufszentrum (auf einem Teil des ehemaligen Kasernengeländes), Busbahnhof etc.

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE:

Die insgesamt 3.404m² große Liegenschaft liegt in zentraler Stadtlage zwischen dem Westrand des Kirchenplatzes und der Stadtmauer im Osten. Die ebenflächige Liegenschaft ist ca. 32m breit und ca. 102m lang. Auf der Hausnummer 8 stand ein ehemaliger Fleischhauereibetrieb (mit Verkaufsladen, Wohnung und Nebengebäude). Die Hausnummer 9 war mit einem ebenerdigen Bauernhof besetzt.

Die straßenseitigen Bestandsgebäude werden erhalten und umgebaut.

Auf der Gesamtliegenschaft werden 44 geförderte Wohnungen (zwischen 49-112 m²), 1 geförderte Ordination und 1 Geschäft in drei Gebäuden zwischen den seitlichen Grundgrenzen errichtet. Jedes dieser Wohngebäude besteht aus Erdgeschoss, 1. Stock, 1. und 2. Dachgeschoss.

79 von den 88 Stellplätzen sind in der Garage untergebracht, die restlichen 9 Stellplätze werden im Freien angeordnet. Die jeweilige Zuordnung zu den Wohnungen entnehmen Sie bitte dem Übersichtsplan.

Die Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei erreichbar. Die Wohnungen sind überwiegend nach Westen in Richtung Stadtmauer orientiert. An den Gebäudeenden, also gegen die seitlichen Grundgrenzen, wurden – wo möglich- durchgesteckte, also querdurchlüftete Wohnungen, platziert.

Jede Wohnung verfügt über eine großzügige Freifläche (Gartenterrasse mit Eigengarten, Loggia, Balkon oder Dachterrasse). Die Einfriedung der Eigengärten erfolgt durch 1,0m hohe Maschendrahtzäune mit begleitenden Hecken.

Allgemeinflächen wie Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, sowie der zentrale Müllraum liegen leicht erreichbar im Erdgeschoss der Stiege 1, die Kellerabteile für Stiege 2 und 3 befinden sich im Keller des jeweiligen Stiegenhauses. Die Kellerabteile für Stiege 1 liegen jeweils im gleichen Stockwerk mit den jeweiligen Wohnungen.

WEITERE MERKMALE:

- großzügiger Spielplatz in geschützter Lage zwischen Stiege 3 und Stadtmauer
- Stiegenhäuser und Gänge einladend, natürlich belichtet und belüftet
- Fernwärmeheizung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Garage natürlich belüftet

BAUWEISE:

Die Wohnhäuser werden als Niedrigenergiehäuser ausgeführt und entsprechend wämegeämmt, um die OIB Richtlinie 6 einzuhalten. Weiters wird eine kontrollierte Wohnraumlüftung eingebaut. Die Auswahl der Materialien wird unter ökologischen Gesichtspunkten getroffen. Der Schallschutz entspricht der NÖ Bauordnung, sowie der NÖ Bautechnikverordnung. Die gesamte Bauführung erfolgt auf hohem Niedrigenergiestandard und unter optimierter Ausnützung der höchstmöglichen Wohnbauförderung des Landes NÖ! Dazu werden die Richtlinien für die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern des Landes NÖ optimal umgesetzt und ein Energieausweis mit Berechnung der Energiekennzahl erstellt. Alle Vorschriften der NÖ Bauordnung und Bautechnikverordnung werden eingehalten und entsprechen dem letzten Stand der Technik.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG:

Wasserversorgung:	Ortswasserleitung
Abwasserentsorgung:	Öffentlicher Schmutzwasserkanal: Abwässer werden in diesen eingeleitet. Regenwasser – Nur Stiege 1 straßenseitig in öffentlichen Regenwasserkanal; Ansonsten Versickerung auf Eigengrund
Anschluss an sonstige Versorgungseinrichtungen:	Strom, Telefon
Antennenanlage:	SAT-Anlage, Telekabel
Raumhöhen:	2,60 m
Allgemein:	Alle Vorschriften der NÖ Bauordnung und Bautechnikverordnung werden eingehalten. Alle Arbeiten entsprechen dem letzten Stand der Technik.
Fundamente:	Fundierung entsprechend den statischen Berechnungen

BAUAUSFÜHRUNG:

GESCHOSSMAUERWERK:

Alt- und Zubau:

- Bestehenbleibende Ziegelwände werden saniert
- Außenwände: Ziegelmauerwerk aus keramischen Ziegeln (25cm Hochlochziegel)
- Wohnungsinnenwand tragend Zubau: Ziegelmauerwerk Porotherm
- Wohnungs- und Gangtrennwände tragend: Schallschutzziegel Porotherm + 5 cm Vorsatzschale

Neubau:

- Außenwände: Ziegelmauerwerk aus keramischen Ziegeln (25cm Hochlochziegel)
- Dämmstärken: 14 cm elastifizierter Polystyrol
- Wohnungsinnenwand tragend: Ziegelmauerwerk Porotherm
- Wohnungs- und Gangtrennwände tragend: Schallschutzziegel Porotherm + 5 cm Vorsatzschale
- teilweise Stahlbetonscheiben nach statischer Erfordernis

NICHTTRAGENDE ZWISCHENWÄNDE:

- PorothermDüwa Stein 10cm
- Zwischenwände KG: Betonsteinmauerwerk 12 cm

KAMINE:

- Notkamin je Wohneinheit, Fertigteilkamin, raumluftunabhängiger Kamin
- Der konkrete **Rauchrohranschluss** für den Notkamin wird **nicht ausgeführt**.
- Ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter Heizkamin kann nach **schriftlicher Genehmigung** durch die **Schönere Zukunft** sowie dem örtlichen **Rauchfangkehrer** angeschlossen werden.

BALKONE, LOGGIEN UND TERRASSEN:

- Balkone und Loggien mit 2 % Neigung nach außen, thermisch getrennt
- sämtliche Loggien- und Balkonplatten mit Tropfnasen
- Estrichplatten 50/50/5cm auf Abdichtungsebene entwässert
- Deckenuntersichten weiß gestrichen

STIEGENHÄUSER:

- Stiegenhaus wird „unbeheizt“ ausgeführt
- Lichtkuppel an der obersten Stelle des Stiegenhauses
- Lichtkuppel als Dachausstieg nutzbar inkl. an der Wand befestigter und verschließbarer Leiter, Lichtkuppel bei Stiege I auch für Brandrauchentlüftung
- Fliesenbelag grossformatig 30/60 cm, inkl. Fliesensockel

DACHKONSTRUKTION:

- Alt- und Zubau: blechgedeckte, hinterlüftete Stahlbetondächer
- Neubau: Flachdach mit Kies als Umkehrdach

DACHDECKUNG:

- Blechdeckung Aluminium beschichtet

FASSADENGESTALTUNG:

- Vollwärmeschutzfassade mit Außensilikatputz

LOGGIEN- UND BALKONGELÄNDER:

- Stahlkonstruktion in feuerverzinkter Ausführung, horizontaler Handlauf mit pulverbeschichtetem Lochblech

STIEGENGELÄNDER:

- Stahlkonstruktion in weisser pulverbeschichteter Ausführung, Füllelemente aus Stahlrundstäben, tlw. über die volle Höhe zwischen Podest- und Geschoßdecke, Farbe anthrazit
- Handläufe aus Stahl – Rundrohr pulverbeschichtet, Farbe anthrazit

STIEGENHAUSVERGLASUNGEN:

- Alt- und Zubau: Verglasungen in Kunststoff (3-fach) - Drehkipfenstern mit Isolierverglasung
- Neubau: Verglasungen in Kunststoff (3-fach)- Drehkipfenstern mit Isolierverglasung
Windfangverglasungen und Eingangstüren in das Haus und das Stiegenhaus in Alu-
Isolierverglasung, gemäß bauphysikalischen Anforderungen und Energieausweis

HAUSEINGÄNGE: (STIEGENHÄUSER)

- Portale aus wärmegeprägten Aluminium-Hohlprofilen, pulverbeschichtet
- 2-Scheiben Verglasung mit $U=1,0$
- Geh- und Stehflügel

ENTWÄSSERUNG:

- Dachentwässerung (Steildach) über außenliegende Abfallrohre aus Blech (alubeschichtet)
- Terrassenentwässerung über Rinnenkästen und aussenliegende Regenabfallrohre
- Dachterrassen auf Blechdächer entwässert
- Balkonentwässerung nach aussen abtropfend

ABWASSERBESEITIGUNG:

- Trennsystem, Anschluß an den Ortskanal
- Regenwässer: Versickerung auf eigenem Grundstück, Stiege I in den örtlichen Regenwasser-Straßenkanal entwässert

WASSERVERSORGUNG:

- Öffentliches Wassernetz

WOHNUNGEN:

FENSTER- UND FENSTERTÜREN:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (3-fach)
- Fenster großteils mit Drehkippbeschlag, **teilweise fixverglast**, tlw. mit Drehbeschlag (siehe Plan)



WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:

- Eingangstüren als rauchdichte Ausführung E 30, weiss beschichtet, einbruchhemmend, Widerstandsklasse 3
- Türstaffeln aus Keramik mit Dichtung
- Metallzargen

INNENTÜREN:

- mit beschichteter Oberfläche, Türblätter und Holzzarge weiß
- Ausführung als Röhrenspantüre (keine Wabenfüllung)
- Wohnzimmertüren mit Glasfüllungen aus Sicherheitsglas

SONNENSCHUTZ FÜR FENSTER UND FENSTERTÜREN:

- Bei den Fenstern ist optional der nachträgliche Einbau von Rollläden möglich, Leerverrohrung für elektrischen Antrieb vorgesehen
- Aussenbeschattung nach bauphysikalischer Erfordernis, teilweise starrer Sonnenschutz aus Aluminium Konstruktion (siehe Plan)
- Generell: Leichtmetall Innenjalousien

FUSSBÖDEN:

- Vorraum, WC, Abstellraum, Küche: Fliesenbelag großformatig 30/60cm anthrazit, inkl. Fliesensockel
- Wohnräume, Schlafräume: Parkett Eiche, inkl. Sockelleiste
- Bäder: Fliesenbelag großformatig 30/60cm anthrazit

BELÄGE AUF BALKONEN, LOGGIEN UND TERRASSEN:

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

WÄNDE UND DECKEN:

- Wände und Decken einfarbige Dispersionsfarbe, wischfest gemalt
- Wände in Bädern: Verfliesung bis Deckenunterkante weiss matt – ohne Bordüre
- Wände WC: Rückwand bei Unterputzspülkasten mit Fliesenbelag großformatig 30/60 cm anthrazit

RAUMHÖHEN:

- **ACHTUNG!** – abgehängte Decken sowie Dachschrägen lt. Plan!

MAISONNETTESTIEGEN:

- Stahlbetonestiegen mit Fliesenbelag großformatig 30/60cm inkl. Sockelleiste, schalltechnisch getrennt
- Einseitige Handläufe aus Stahl – Rundrohr weiss pulverbeschichtet

HEIZUNG/WARMWASSER:

- kontrollierte Wohnraumlüftung mit elektr. Nachheizung
- Fernwärme EVN - Verbrauchsmessung Heizung mittels Wärmemengenzähler je Wohnung (situiert am Gang)

SANITÄR - INSTALLATION:

- Küche: 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- Sifon und Kaltwasser- Auslaufventil
Waschtische und Badewannen werden mit Mischwasserarmaturen mit wassersparenden Einrichtungen ausgestattet.
- WC: Hänge -WC- Anlage mit Unterputz-Spülkasten sowie Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss
- Dach- und Gartenterrassen (EG und DG): Auslaufventil in frostsicherer Ausführung

LÜFTUNG:

- Ausführung einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und elektr. Nachheizregister, mit Frisch- und Fortluftleitungen über Dach geführt. Anschlussmöglichkeit einer Dunstabzugshaube im Küchen- bzw. Kochnischenbereich **nur für Umluftbetrieb.**

ELEKTRO - INSTALLATION:

- Es ist ein einheitliches Produkt-Schalterprogramm vorgesehen. Es werden keine Leuchtkörper in den Wohnungen geliefert und montiert, die Lage und Anzahl der E-Installationen ist den Vergabeplänen zu entnehmen.

FERNSEHEMPFANG:

- Digitale Satellitenanlage Astra, sowie EuTelSat (ohne Receiver), Kabel TV möglich

ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME:

DURCHFAHRT BZW. DURCHGANG:

Ein-/Ausgangstor Hof:	Gittertor
Einrichtungsgegenstände:	je Stiege eine im Freien angeordnete Briefkastenanlage mit schrägem Dach, weiß, pulverbeschichtet und je Stiege ein „Schwarzes Brett“ für Anschläge der Hausverwaltung

EINLAGERUNGSABTEILE:

Bodenbelag:	Bodenplatte geglättet
Trennwände:	Systemmetallwände aus Metall

GARAGE:

- Jede Wohnung erhält 2 Garagenplätze
- **Ausnahme:**
Top 1/1, 1/4, 2/5 und 3/5 - ein Garagenplatz
Top 2/1 bis 2/4 und Top 3/4 - ein Garagenplatz und ein Abstellplatz im Freien
Ordination und Geschäft – zwei Abstellplätze im Freien

AUSSENANLAGEN:

WEGE:

Wege:	gemäß Lageplan, Asphaltfeinbeton
Parkplätze im Innenhof:	Rasenwabensteine laut Grünraumplan

EINFRIEDUNG:

- Sichtbetonwände bis zu 2,80 m Höhe
- Eigengärten: Metallzäune, kunststoffbeschichtet, Maschendraht. sowie Gartentür, H= 1,00 m

WASSERANSCHLÜSSE:

- Jeder Mietergarten erhält einen eigenen frostsicheren Wasseranschluß.

VORDACHKONSTRUKTION (ÜBER DEM GEHSTEIG):

- Stahlkonstruktion NIRO, Glasdeckung aus Sicherheitsglas

ORDINATION:

Bodenbeläge:	Fliesenbelag grossformatig 30/60cm anthrazit in den Sanitärräumen, <u>ansonsten Estrich</u>
Wandbelag WC:	Fliesenbelag grossformatig 30/60cm anthrazit bis Deckenunterkante , Rückwand WC (Höhe ca. 1,20m)
WC:	Barrierefrei nach Norm
Arztzimmer:	Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser
Arztgarderobe:	Anschlüsse für eine Spüle
Restliche Wände:	einfarbig mit Mineralfarbe, wischfest gemalt
Abgehängte Decken:	Mineralfaserdecken
Verglasung	Isolierverglasung 3-fach, (bis 2 m Höhe Ausführung matt als Sichtschutz), Kunststoff mit Alu
Eingangstüren:	2-Scheiben-Verglasung mit U=1,0, Kunststoff mit Alu
Aussenfassade:	Vollwärmeschutz
Elektrotechnik:	Einbau Langfeldleuchten, Ausstattung lt. Plan

GESCHÄFTSLOKAL:

Bodenbeläge:	Fliesenbelag grossformatig 30/60cm anthrazit in den Sanitärräumen, <u>ansonsten Estrich</u>
Wandbelag WC:	Fliesenbelag grossformatig 30/60cm anthrazit, Rückwand WC (Höhe ca. 1,20m)
WC:	Hänge WC mit Unterputz-Spülkasten sowie Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss
Restliche Wände:	einfarbig mit Mineralfarbe, wschfest gemalt
Abgehängte Decken:	Mineralfaserdecken
Verglasung	Isolierverglasung 3-fach, Kunststoff mit Alu
Eingangstüren:	2-Scheiben-Verglasung mit U=1,0, Kunststoff mit Alu
Aussenfassade:	Vollwärmeschutz
Elektrotechnik:	Einbau Langfeldleuchten, Ausstattung lt. Plan

Änderungen vorbehalten!