

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

2405 Bad Deutsch-Altenburg, Wienerstraße 14+16

Bauherr:



**Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönerer Zukunft Gesellschaft m.b.H.**

Hietzinger Hauptstraße 119,

1130 Wien,

Tel. 01/505 87 75

Planung:



ALLGEMEINE BESCHREIBUNG



Die Gemeinde Bad Deutsch-Altenburg liegt am Rande der pannonischen Tiefebene zwischen Wien und Bratislava, im Nahbereich des Nationalparks Donau-Auen und des Naturreservates Hundsheimer Berge. Bad Deutsch-Altenburg ist eine Marktgemeinde mit ca. 1.400 Einwohnern im Bezirk Bruck an der Leitha. Die Entfernung nach Wien beträgt ca. 46 km, zum Neusiedlersee ca. 20 km und nach Bratislava ca. 20 km. Bad Deutsch-Altenburg ist über die B9 und die A4 an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Busse und die Bahnstation übernehmen die Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Hauptattraktion des Ortes ist die stärkste Jod-Schwefel-Quelle in Mitteleuropa. Weiteres Highlight sind die römischen Ausgrabungen in Petronell (Zivilstadt) und Bad Deutsch-Altenburg (Legionslager).

Die Gemeinde verfügt über folgende öffentliche Einrichtungen:

- Gemeindeamt
- Poststelle
- Kindergarten
- Volksschule
- Pfarramt
- Arzt

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE

LAGE DES GRUNDSTÜCKES:

- Das langgezogene Areal wird im Norden von der Carnuntumgasse und im Süden von der Wienerstraße erschlossen. Das Grundstück ist ca. 83 m lang und ca. 14 m – 29 m tief.
- Das Ortszentrum im Osten, nur wenige Meter entfernt, bietet mit der Busstation einen Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz.

ENTWURFSKONZEPT:

Grundsätzliches

- Auf eine Aufstockung des Bestandsgebäudes wurde verzichtet.
- Aufgrund der, sich gegen Westen in den Eckbereich zuspitzenden Konfiguration wurden die anschließenden Bauteile bewusst niedrig gehalten.
- Damit entsteht eine städtebaulich reizvolle Höhenstaffelung nach Osten in Form von ansteigenden, dreigeschossigen Baukörpern.
- Zur Berggasse ist die Bauklasse I vorgegeben.
- Auf einen nordsüdverlaufenden Bauteil direkt an der östlichen Grundgrenze wurde bewusst verzichtet.

Erschließung

- Die topografische Bestandssituation macht eine fast niveaugleiche Garageneinfahrt möglich.
- Alle Wohnungen können **barrierefrei** erreicht werden.
- Die beiden Wohnungen im Bestandsgebäude erhalten eine behindertengerechte Erschließungsrampe.
- Die Stiege 1 wird von der Carnuntumgasse, die Stiege 2 (ebenfalls von der Carnuntumgasse kommend) über den Hof barrierefrei erschlossen. Die Stiege 2 erhält zusätzlich einen Zugang von der Wienerstraße.
- Eine Maisonette-Wohnung ist an der Carnuntumgasse erschlossen.
- Die beiden Stiegenhäuser sind mit je einem **behindertengerechten Lift** ausgestattet, die Stiegenläufe entsprechen ebenfalls der ÖNORM B 1600.

Kellergeschoss

Dort sind situiert:

- 42 Pflichtstellplätze
- 1 behindertengerechter Stellplatz + 3 Motorradstellplätze
- Die ca. 1.100 m² große Garage ist natürlich Be- und Entlüftet
- Stiegenorientierte Kinderwagenabstellräume
- Fahrradabstellraum
- 28 Kellerabteile
- Haustechnikzentrale (bei Stiege 2)

Charakteristika der Wohnungen (Regelfall)

- Die Baukörper gruppieren sich um einen geschützten, langgestreckten Innenhof
- 2-Zimmerwohnungen / ca. 55 m², 3-Zimmerwohnungen / ca. 75 m²
- WC's und Bäder **gegen Gänge**: wo möglich natürlich belichtet, fixverglaste Oberlichte im WC, Bäder offenbar, Parapethöhe 1,80m
- Nutzbare Freiflächen (Terrassen, Loggien, ...) für alle Wohnungen, ausgenommen TOP 1/1 + 1/2
- Überwiegende Südorientierung
- Keine Barrieren zwischen Freiflächen und Wohnräumen (ausgenommen Dachterrassen)
- WC im Behindertenfall (in der Regel gegen den Abstellraum) erweiterbar, die betroffenen dann zu entfernenden Gipskartonwände werden daher installationsfrei ausgeführt.
- Notkamine so angeordnet, dass eine Ofenaufstellung möglich ist (raumluftunabhängige Kamine)
- Platz für Waschmaschinenanschluss im Bad
- Abgehängte Gipskartondecken für die kontrollierte Wohnraumlüftung wo erforderlich (UK 2,30 m)
Bei TOP 1/1 + 1/2 : durchgehende abgehängte Decken
In Aufenthaltsräumen lichte Raumhöhe 2,60 m, in Nebenräumen lichte Raumhöhe 2,30 m

Erdgeschoss

- Müllraum und Fahrradabstellraum im Übergangsbereich zwischen dem Bestandsgebäude und dem östlichen Bauteil (Stiege 2 – Carnuntumgasse)
- Hausbetreuerraum mit WC (für Gebäudereinigung) im Bestandsgebäude
- Wasseranschlüsse für die Stiegenhausreinigung im EG Stiege 1+2
- Innenhof über Gittertor beim Müllraum geschützt

Dachdraufsicht

- Die Dächer (Stiege 1 + 2) sind kiesgedeckte Warmdächer ausgeführt, für den Rauchfangkehrer gibt es Betonsteinplatten
- Alle Notkamine können **ohne** Wohnungsbetretung über die Dachflächen gereinigt werden
- Aufstellung der Fotovoltaikmodule entsprechend den technischen Erfordernissen
- Die beiden Notkamine des Bestandsgebäudes werden vom Dachboden gereinigt
- Die Flachdächer werden über zwei Rauchfangkehreraufstiege erschlossen.

TOPOGRAFIE:

Wohnungsanzahl

Bestandsgebäude	2 Wohnungen (TOP 1/1, 1/2)
Stiege 1	12 Wohnungen (TOP 1/3 – 1/14)
Stiege 2	14 Wohnungen (TOP 2/1 – 2/14)
Gesamt	28 Wohnungen

Wohnungskategorien

	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	
Bestandsgebäude	-	1	1	2
Stiege 1	4	7	1	12
Stiege 2	6	8	-	14
	10	16	2	28

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Wasserversorgung:

Ortswasserleitung

Abwasserentsorgung:

Öffentlicher Schmutzwasserkanal: Abwässer und Regenwässer werden in diesen eingeleitet. Regenwasser wird in den Schmutzwasserkanal (Mischsystem) entsorgt.

Wärmeversorgung: (Neubau und Bestand)

Luft-Wasser-Wärmepumpen

Warmwasserbereitung:

Zentral über einen Warmwasserbereiter. Die Erwärmung des zentral aufbereitenden Warmwassers für die Heizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die fallweise erforderliche Nachheizung erfolgt elektrisch über eingebaute Elektro-Heizpatronen.

BAUAUSFÜHRUNG:

GESCHOSSMAUERWERK:

Bestand Außenwände

Innenputz
bestehendes Mauerwerk
14 cm VVS-System
Silikatputz

Neubau Außenwände

Innenputz
25 cm Porothersm
14 cm VVS-System
Silikatputz

Wohnungstrennwände Bestand

Innenputz
bestehendes Mauerwerk
5 cm Vorsatzschale

Wohnungstrennwände Neubau

Innenputz
25 cm Porothersm
5 cm Vorsatzschale

Gangtrennwände Bestand

Bestehendes Mauerwerk oder 25 cm Porothersm
5 cm Vorsatzschale

Gangtrennwände Neubau

Innenputz
25 cm Porothersm
5 cm Vorsatzschale

Tragende Innenwände Bestand

Bestehende Wände bleiben zum Teil erhalten

Tragende Innenwände Neubau

25 cm Porothersm

Nicht tragende Innenwände Bestand und Neubau

10 cm Gipskartonständerwände
=> Wände sind in der Küche im Bereich der Oberschränke verstärkt (lt. Möblierungsvorschlag des Architekten)

NOTKAMINE (Neubau und Bestand):

- Ein Notkamin je Wohneinheit
- Fertigteilkamine raumluftunabhängig mit umlaufender Vorsatzschale

Der **Rauchrohranschluss** an den Kamin sowie der Anschluss an die **Verbrennungsluftzufuhr** im Kamin werden **nicht hergestellt**. Ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter Heizkamin kann nach **schriftlicher Genehmigung** durch die **Schönerer Zukunft** sowie dem örtlichen **Rauchfangkehrer** angeschlossen werden.

GESCHOSSDECKEN:

Neubau

- Decke über Keller: ca. 20 - 40 cm Stahlbeton
- Decke über restlichen Geschossen: 20 cm Stahlbeton

BALKONE, LOGGIEN, TERRASSEN:

- Balkone und Loggien thermisch getrennt
- Untersichten zur Aufhellung der dahinter liegenden Räume weiß gestrichen
- Estrichplatten 50/50/4 cm auf Balkonen, Loggien und Terrassen
- Balkone und Loggien nach vorne entwässert
- Gartenterrassen entwässern in die Grünflächen (Eigengärten).

STIEGENHÄUSER (STIEGE I + 2):

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

DACHKONSTRUKTION:

Bestand

- Der bestehende Holzdachstuhl wird erhalten.

Neubau

- Überwiegend Flachdächer mit Kiesdeckung als Warmdach
- In Teilbereichen 45° Blechdach mit Hinterlüftung
- Betonplatten auf der Dachfläche wo für Servicearbeiten notwendig

DACHDECKUNG:

Bestand

- Unterdach auf bestehende Dachkonstruktion

Neubau

- Kiesdeckung im Flachdachbereich
- Blechdeckung im 45° Bereich sowie Attika- und Brüstungsabdeckungen: Alu-Blech, pulverbeschichtet, Lichtgrau

FASSADENGESTALTUNG:

Bestand und Neubau

- 14 cm Vollwärmeschutz mit Außensilikatputz

INNENWANDPUTZ:

Bestand

- Kalkzement- oder Gipskalkputz

Neubau

- Gipsputz oder Gipsputz

BALKON-, LOGGIEN- UND TERRASSEN- GELÄNDER:

- Stahlkonstruktion in feuerverzinkter Ausführung
- davor Aluminium-Lochbleche, beschichtet, Standardfarbe Silberfarben

STIEGENGELÄNDER UND STIEGENHANDLÄUFE:

- Stahlgeländer in beschichteter Ausführung, Anthrazit, Füllelemente aus Stahlrundstäben

HAUSEINGÄNGE:

(BESTAND, MAISONNETTEINGANG, STIEGE 1 + 2, GANGBRANDSCHUTZTÜREN):

- Hauseingangsportale aus wärmedämmten Aluminium-Hohlprofilen, Alu-Natur mit Zweischeiben-isolierverglasung
- Geh- und Stehflügel in Sicherheitsglas
- Stiegenhausbrandschutztüren: Stahltüren, nicht verglast, weil im Normalfall offenstehend
- Geh- und Stehflügel mit Türschließer, Verkehrsweiß

ENTWÄSSERUNG:

Bestand

- Entwässerung über außenliegende Regenabfallrohre, Farbgebung analog Blechdach

Neubau

- Flachdachentwässerung der obersten Ebene überwiegend über Gullys und innenliegende Abfallrohre
- Terrassenentwässerung über Gully und innenliegende Abfallrohre.
- Schrägdachentwässerung über außenliegende Regenwasserabfallrohre mit Einbindung in das restliche Regenwassersystem
- Ein Teil der Terrassen und die Schrägdachflächen werden über außenliegende Regenrinnen und Regenabfallrohre entwässert
- Dachfläche über Müllraum nach Außen entwässert
- Balkone und Loggien frei abtropfend nach Außen entwässert
- Rigole vor den Ausgangstüren entwässern auf Dachflächen, nichtrostend
- Entwässerung der Freiflächen (Hofflächen, Garageneinfahrt, ...) über Gullys und Rigole, nichtrostend
- Sämtliche Flachdächer enthalten zusätzlich Notüberläufe
- Regenabfallrohre und Rinnenkästen wie Attika-Abdeckungen, Hellgrau
- Entwässerung der Garage über Verdunstungsrinnen mit Pumpensämpfen

WOHNUNGEN:

FENSTER- UND FENSTERTÜREN:

- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung für alle Wohnungsfenster, Verkehrsweiß
- Bauphysikalische Anforderungen gem. Energieausweis
- Elektrische Verkabelung für elektrischen Antrieb von optionalen Rollläden vorgesehen!
⇒ Schaltung über Funkfernbedienung
- Obere Stockverbreiterung zur nachträglichen Anbringung von optionalen Rollläden
- Fenster mit Drehkipp- oder Drehbeschlag (siehe Ansichten)
- Holzvorlegestufen vor Austritten auf Dachterrassen, Vollholz (Eiche), wo erforderlich
- Fenster im EG mit absperzbaren Oliven
- Gangfenster zu Wohnungen offenbar, Badezimmerfenster offenbar, Gangfensterverglasung mattiert

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:

- Eingangstüren in rauchdichter Ausführung, EI₂ 30 also ohne Selbstschließer, weiß beschichtet, einbruchhemmend, Widerstandsklasse 3
- Türstaffeln mit innenliegender Akustikdichtung, R10
- Stahlzargen, beschichtet, Verkehrsweiß

WOHNUNGSINNENTÜREN:

- Glatte Holztüren mit beschichteter Oberfläche, Türblätter Reinweiß und reinweißer Holzzarge sowie umlaufender Acrylverfugung zu den Anschlusswänden
- Wohnraumentüre Gehflügel verglast

SONNENSCHUTZ FÜR FENSTER- UND FENSTERTÜREN:

- Bei den Fenstern ist optional der nachträgliche Einbau von Rollladenkästen und Rollläden möglich; Verrohrung und Zuleitung für elektr. Antrieb vorgesehen. => Schaltung über Funkfernbedienung
- Generell: Leichtmetall Innenjalousien mit Endloskette (kein Wendestab)
- Die Dachgeschoßwohnungen erhalten bauseits Rollläden

FUSSBÖDEN:

- Vorraum, WC, Gang, Abstellraum, Küche / Kochnische: Keramischer Bodenbelag 30/60cm, anthrazit, inkl. Fliesensockel (von Keramik zu Keramik)
- Maisonettstiege: Tritt- und Setzstufen mit Parkett
- Wohnräume, Schlafräume: Eiche Fertigparkettboden, mind. 3 mm Nutzschicht, inkl. Sockelleiste
- Bäder: Keramischer Fliesenbelag 30/60cm, anthrazit

BELÄGE AUF BALKONEN, LOGGIEN UND TERRASSEN:

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

WÄNDE UND DECKEN:

- Wände und Decken einfarbige Dispersionsfarbe weiß, wischfest gemalt
- Wände in Bädern: Verfliesung bis Deckenunterkante, ohne Bordüre, 30/60 cm scharfkantig, Weiß
- Vormauerungen WC (inkl. Ablage): ca. 1,20m hoch, anthrazit (Bodenfliese)
- Abgehängte Decken als Rohrleitungsverkleidungen (z.B.: Etagierungen) in Gipskarton, lichte Raumhöhe mind. 2,30 m

WENDELTREPPE - MAISONETTE:

- Stahlbetonfertigteilstiege ohne Sockelleisten, beidseitig schalltechnisch getrennt
- Einseitiger Handlauf aus Stahlrundrohr, weiß, pulverbeschichtet

HEIZUNG:

- Im Haustechnikraum (KG) unterhalb des Wohnhauses Stiege 2 liegt die Haustechnikzentrale. Sie besteht u.a. aus, Regelung, Pufferspeicher, Warmwasserbereiter, zentrale Wohnungslüftungsanlagen, statische Garagen Be – und Entlüftung. Die Wärmeversorgung erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen (Aufstellungsort am Dach)
- Fußbodenheizung mit Verteiler in jeder Wohnung
- Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral je Wohnung über ein Frischwassermodul. Dieses Modul ist in der Wand über dem WC situiert. Die Verbrauchsmessung erfolgt über Durchflusswassermesser. Die notwendige Heizenergie zum Erwärmen des Trinkwassers wird von den Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Verfügung gestellt.
⇒ Zugänglichkeit für Service und Ablesung ist zu gewährleisten
- Verbrauchsmessung Heizung: elektronische Kleinwärmesähler je Wohnung, situiert beim Fußbodenheizungsverteiler.
⇒ Zugänglichkeit für Service und Ablesung ist zu gewährleisten

SANITÄR – INSTALLATION:

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

Küche / KoNi:	Unterputzinstallation ohne Geräte Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwässe
Bad:	Stahlblecheinbauwanne 170/75 cm, weiß emailiert, mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausearmatur, Waschbecken weiß, mit Einlochbatterie Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine bestehend aus Unterputz-Siphon und Kaltwasser-Auslaufventil
WC:	Hänge-WC-Anlage mit Unterputz-Spülkasten, sowie teilweise Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss
Dach- und Gartenterrassen:	Selbstentleerendes Auslaufventil (Kemper) in frostsicherer Ausführung.

LÜFTUNG:

- Ausführung einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung über eine zentral angeordnete Lüftungsanlage.
- In den Wohnungen erfolgt die kontrollierte Lüftung über Zuluft- und Ablufttellerventile, in Top 1/1 und 1/2 über Einzellüftergeräte.

ELEKTRO-INSTALLATION:

- Die Zählerverteiler (Stromzähler) für die Wohnungen und die Allgemeinverteilung befinden sich im Keller/Garagengeschoss in einem eigenen Technikraum im Bereich der Stiege 2.
- Die Wohnungselektroverteiler sind in den Vorräumen situiert.
- Die Anzahl und Situierung der Schukosteckdosen, Lichtschalter, Lichtauslässe, TV-Anschlussdosen, Leerdosen sind in den Plänen ersichtlich.
- Bei sämtlichen Fenster, Loggien- bzw. Terrassentüren im Wohnbereich sind Elektro-Anschlüsse für eine optionale Beschattung vorbereitet.
- Für die Stiege 1, 2 und dem Bestandsbereich sind digitale SAT-Anlagen, mit Verteilung in die Wohnungen vorgesehen.

PHOTOVOLTAIK-ANLAGE:

- Die Gesamtanlage besteht aus 52 Modulen mit einer Leistung von je 200 Wp (pro Wohnung 2 Module) und somit einer Gesamtleistung von 11,6 kWp. Der generierte Wechselstrom wird in den gemeinsamen Verteiler der beiden bzw. des jeweiligen Objektes, an dem unter anderem die Wohnraumlüftungsgeräte, die Wärmepumpen mit Nachheizregister der Aufzug und das Ganglicht angeschlossen sind, eingespeist.

FERNSEHEMPFANG:

- 2 Digitale Satellitenanlagen Astra

ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME:

ZUGANG ZU DEN WOHNUNGEN

Zugang zum Bestand

- Der Zugang erfolgt, wie derzeit auch, vom Gehsteig Wienerstraße. Allerdings werden die Vorlegestufen durch eine behindertengerechte Rampe ergänzt.
- Der Briefkasten für die beiden Wohnungen wird im überdeckten Bereich montiert. Verkehrsweiß, pulverbeschichtet,

Zugang zur Maisonette

- Der Zugang erfolgt vom Gehsteig Carnuntumgasse, die Briefzustellung erfolgt von Stiege 1

Zugang zur Stiege 1 + 2

- Der Zugang zur Stiege 1 erfolgt über die Carnuntumgasse
- Für die Stiege 2 gibt es zwei Zugänge, nämlich einen Barrierefreien über den Innenhof und einen weiteren Zugang (vom Gehsteig Wienerstraße kommend) über das Kellergeschoss
- Jede Stiege erhält an der Außenfassade einen Briefkasten
- Der Zugang zu Stiege 1 erhält ein Vordach

KELLERABTEILE

(28 WOHNUNGEN UND ZUGEHÖRIGE KELLERGÄNGE):

- | | |
|---------------------|---|
| • Bodenbelag: | Estrich (ohne Versiegelung) in den Kellerabteilen
Estrich (mit Versiegelung) in den Gängen |
| • Wände + Decken: | entgratet, Rohbeton |
| • Türen und Gänge: | Stahltüre, EI ₂ 30 c, Reinweiß, glatt, verzinkt |
| • Lüftung: | Stiege 1 mechanisch, Stiege 2 natürlich |
| • Abteiltrennwände: | Stahlmetalllamellenwände, mind. 2 m hoch, |

GARAGE:

- Türen: Stahltüren (Zarge samt Türblatt), glatt, verzinkt, EI₂ 30 c lackiert, mit Schlagschallschutz
- Fußboden: Asphaltfeinbeton
- Wände und Decken: entgrätet, Stellplatznummerierung 30 cm hoch auf Wänden
- Garagentor: Rollgittertor, Alu-Natur, mit elektrischer Öffnungs- und Schließvorrichtung und Funkbedienung, jeder Mieter erhält pro Stellplatz eine Fernbedienung
- Lüftung: statische Abluft gegen CO-Konzentration, Steuerung durch elektronische CO-Warnanlage mit Warnleuchte im Einfahrtsbereich und den Zugängen, Lüftungsanlage situiert im Keller Stiege I
- Brandrauchentlüftung: natürliche Entlüftung, entsprechend groß dimensioniert
- Elektro: Wannenleuchten über Bewegungsmelder und Leuchttaster, Fluchtwegsbeleuchtung

AUSSENANLAGEN:

- Garagenrampe: Riffelasphalt
- Gehflächen: Asphalt
- Entwässerung der befestigten Flächen: wo möglich: Entwässerung in Grünflächen, sonst in Einläufe, Rigole
- Behindertengerechter Zugang: auf öffentlichem Gut zu TOP I/1 und I/2

KLEINKINDERSPIELPLÄTZE:

- Je Spielplatz eine Sandkiste , eine Sitzbank und ein Abfallkorb

EINFRIEDUNGEN:

- Gittertor beim Müllbereich, Geh- und Stehflügel, verzinkt 2 m hoch
- Stahlbetonwinkelstützmauern wo aufgrund der Höhendifferenz unumgänglich
- Einfriedung der Mietergärten: 1 m Maschendrahtzaun, beschichtet, moosgrün, pro Mietergarten eine Tür zum Abtransport des Schnittgutes.

WASSERANSCHLÜSSE:

- Jeder Mietergarten erhält einen frostsicheren Wasseranschluss, gleiches gilt für die großen Terrassenflächen

AUSSENBELEUCHTUNG:

- Hauseingangsbeleuchtungen als Wand-und Deckenbeleuchtung
- Hausnummernschildbeleuchtungen (Stiege I + 2)
- Außenbeleuchtung für Freiflächen, Wandleuchten in den Zugangsbereichen, Schaltung der Allgemeinbeleuchtung über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr

GRÜNFLÄCHENBEGRENZUNG:

- Begrenzung / Einfassung der öffentlichen Grünflächen durch Randsteine

Änderungen vorbehalten!