

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

**2000 Stockerau, Landstraße 13
26 Wohnungen + 39 Tiefgaragenplätze**

Bauherr:



www.schoenererzukunft.at

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

Hietzinger Hauptstraße 119,
1130 Wien,
Tel. 01/505 87 75 DW 0

Planung:

ARCHITEKT

DIPL.-ING. WOLFGANG RAINER

1140 WIEN - BAUMGARTENSTRASSE 82; TEL 01 911 51 15 - FAX DW 10
www.arch-wrainer.at mail@arch-wrainer.at



ZT-GMBH

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG



Stockerau ist mit 16.000 Einwohnern die größte Stadt im Weinviertel und liegt 25km nordwestlich von Wien am Nordrand des Tullner Beckens, nur wenige Kilometer von der Donau entfernt. Stockerau liegt direkt an der Autobahn A22 sowie an der Nordwestbahn und verfügt somit über gute Verkehrsverbindungen.

Die S-Bahn-Linien S3 / S9 und S5 / S6 verbinden Stockerau mit Wien, Wiener Neustadt und Hollabrunn; zusätzlich verkehren Regionalzüge Richtung Wien, Retz und Krems. Der Name Stockerau leitet sich angeblich aus der Zusammensetzung Stocker-Au ab: die Au der Holzfäller.

Die Stockerauer Au – der Flusswald zwischen der Stadt und der Donau - ist ein wichtiges Erholungsgebiet für die Stockerauer, auch wenn durch den Bau des Donaukraftwerks Greifenstein merkliche Eingriffe in Landschaft und Ökosystem stattgefunden haben. Das Gebiet steht seit 1994 unter Naturschutz.

Stockerau wird auch „Lenaustadt“ genannt, da der Dichter Nikolaus Lenau in seiner Jugend hier oft Zeit bei seinen Großeltern verbracht hat.

Geschichte:

- 1012 wurde Stockerau in Zusammenhang mit dem Heiligen Koloman erstmals urkundlich als „Stoccaerouwe“ erwähnt. Koloman war ein irischer Wandermönch, der von den Stockerauern getötet wurde, da sie seine Sprache nicht verstanden und ihn für einen Spion hielten.
- 1014 erfolgte die Gründung der Pfarre Stockerau.
- Am 5. April 1465 erhielt Stockerau von Kaiser Friedrich III. das Marktrecht verliehen.
- 1514 bekam die Marktgemeinde von Maximilian I. Wappen und Siegel als Zeichen besonderer kaiserlicher Gunst.

Die Stadtgemeinde weist folgende Kennwerte auf

- Seehöhe 174 m ü.A.
- Fläche 37,41 km²
- Einwohner 16.000
- Einrichtungen Josef Wondrak Volksschule
Volksschule West
Informatik Hauptschule Ost
Europa Hauptschule West
Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium
Handelsschule
Polytechnische Schule
Allgemeine Sonderschule
Landesberufsschule für Elektronik, KFZ-Mechaniker und KFZ-Elektriker
Fachschule für Sozialberufe
Schule für allgemeine Gesundheits- und Krankenpflege
Landeskrankenhaus Weinviertel Stockerau
Pfleheim der Stadtgemeinde Stockerau
Außenstelle der Bezirkshauptmannschaft Korneuburg
Stadtpolizei und Autobahnpolizei
Kammer für Arbeiter und Angestellte
Wirtschaftskammer
Forstverwaltung
Fußballplatz
Sportflugplatz
Sportzentrum Alte Au bestehend aus einem Fußballstadion, einer Sporthalle und einer Mehrzweckhalle
Erholungszentrum mit Freibad, Hallenbad und Kunsteislaufplatz
Die nahe gelegene Au bietet weitere Sport- und Freizeitmöglichkeiten und viele neue Wasserlebensräume wie Feuchtwiesen und Teiche

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE

GRUNDSTÜCK

- Das 1.646 m² große, ebenflächige, langgezogene Grundstück ist ca. 66 m lang und ca. 24 m (im Mittel) breit.
- Es ist im Norden von der aufgeweiteten Landstraße, im Osten von einer Eigentumswohnanlage, im Westen von einer im Bau befindlichen Wohnhausanlage und im Süden von benachbarten Bestandsfeuermauern begrenzt.
- Das Regenwasser, ausgenommen des südlichen Randbereiches, wird in den öffentlichen Kanal abgeführt.

BEBAUUNG

- Die vorgeschlagene Bebauung in Form eines viergeschossigen straßenseitigen und viergeschossigen hofseitigen Gebäudes trägt der städtebaulichen Situation Rechnung.
- Das straßenseitige Dachgeschoß ist nach Nord und Süd unter 45° abgeschrägt.
- Aus Rücksichtnahme auf die westseitig gerichteten Wohnungen im Nord-Süd laufenden Trakt der östlichen Nachbarbebauung (Fortuna) wurden die Bebauungsmöglichkeiten bei Stiege 2 deutlich unterschritten.
- An den zwei außenliegenden Sicherheitsstiegenhäusern liegen 26 Wohnungen mit 39 PKW-Pflichtstellplätzen.
- Die Stiegen werden barrierefrei über einen Nord-Süd verlaufenden Durchgang, bzw. Weg erreicht. Die Kelleraußenwände wurden wo möglich von den Nachbargrenzen distanziert. Die Nebenräume (Kellerabteile, Haustechnik, Fahrradraum) liegen überwiegend im Keller.
- Der Müllraum ist an den Gehsteig angebunden.
- Der Kinderspielplatz liegt geschützt im ersten Innenhof.
- Den Stiegen direkt zugeordnet sind die jeweiligen Kinderwagenabstellräume.

ERSCHLIESSUNG

- Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt von der Landstraße über eine 3,80 m breite Rampe.
- Sicherheitsstiegenhäuser, Personenaufzug und Brandrauchentlüftung sind bewusst räumlich konzentriert.
- Die Stiegenhäuser sind natürlich belichtet und belüftet.

TYOLOGIE

Die Wohnungen sind überwiegend nach Süden, in Richtung der Innenhöfe, orientiert. Wo möglich werden die Wohnungen „durchgesteckt“ ausgeführt. Die Sicherheitstiegenhäuser werden übersichtlich und einladend ausgebildet. Bei Ausbildung der Wohnungen waren folgende Kriterien maßgeblich:

- Angenehme Raumproportionen
- Genügend Stauraum
- Großzügig nutzbare Freiflächen (Gartenterrassen, Balkone, Dachterrassen)
- Querdurchlüftung bei durchgesteckten Wohnungen
- Konzentration von Bad, WC und Kochnische wo möglich um einen Installationsschacht
- Balkonausbildung um geschützte Freiräume zu schaffen und auch zur Minderung der sommerlichen Überwärmung
- Die innere und äußere Barrierefreiheit ist gegeben

TOPOGRAFIE

Wohnungstypen

| | Stiege 1 | Stiege 2 | Gesamt |
|---------------|-----------------|-----------------|---------------|
| 2-Zimmer | 4 | 5 | 9 |
| 3-Zimmer | 8 | 8 | 16 |
| 4-Zimmer | 0 | 1 | 1 |
| Gesamt | 12 | 14 | 26 |

Durchschnittliche Wohnungsgröße

| | |
|---------------|---------------------------------------|
| 2-Zi-Wohnung | ca. 59 m ² im Mittel |
| 3-Zi-Wohnung | ca. 76 m ² im Mittel |
| 4-Zi-Wohnung | ca. 90 m ² im Mittel |
| Gesamt | ca. 71 m² im Mittel |

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Wasserversorgung • Abwasserentsorgung • Wärmeversorgung | <p>Ortswasserleitung</p> <p>Das Schmutzwasser wird zur Gänze und das Regenwasser überwiegend in die Straßenkanäle eingeleitet.</p> <p>Die Abdeckung der erforderlichen Heizlast und die Warmwasseraufbereitung werden über eine biogene Fernheizung (EVN) bewerkstelligt.</p> |
|---|---|

BAUAUSFÜHRUNG

Geschossmauerwerk

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Außenwände | <ul style="list-style-type: none"> - Innenputz - Porothersm 25-38 Objekt Plan o.glw. 25 cm - Fassadendämmplatte <u>Exp. Polystyrol EPS-F plus 14 cm</u> - Silikonharzputz |
| <ul style="list-style-type: none"> • Wohnungstrennwände | <ul style="list-style-type: none"> - Innenputz 1,5 cm - Porothersm 25-38 SBZ Plan o.glw. 25 cm - Mineralwolle 5 cm - Gipskartonplatte auf Schwingbügel 1,25 cm |
| <ul style="list-style-type: none"> • Gangtrennwände (Wohnung / Gang) | <ul style="list-style-type: none"> - Innenputz 1,5 cm - Porothersm 25-38 SBZ Plan o.glw. 25 cm - Mineralwolle 7,5 cm - Gipskartonplatte auf Schwingbügel 1,5 cm |
| <ul style="list-style-type: none"> • Tragende Innenwände | <ul style="list-style-type: none"> - Innenputz 1,5 cm - Porothersm 25-38 Objekt Plan o.glw. 25 cm - Innenputz 1,5 cm |
| <ul style="list-style-type: none"> • Nicht tragende Innenwände | <ul style="list-style-type: none"> - Gipskartonständerwände 10 cm (wo Heizverteilerkasten 15 cm) |

Kamine

- Ein Kamin je Wohneinheit
- Fertigteilkamine raumluftunabhängig (Schiedel SBD 16) mit umlaufenden, freistehenden 10 cm Gipskartonständerwänden inkl. Dämmung
- Kondensatablauf 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 **Schönerer Zukunft** sowie den **zuständigen Rauchfangkehrer** angeschlossen werden. Ein **Rauchrohranschluss** wird **nicht ausgeführt**.

Geschosdecken

- 24 cm Stahlbeton

Raumhöhen:

- ca. 2,60
- abgehängte Decke im WC – ca. 2,20 cm

Balkone

- Balkone thermisch getrennt
- Untersichten zur Aufhellung der dahinter liegenden Räume weiß gestrichen (auf Haftbrücke)
- Estrichplatten 50/50/5 cm als Belag
- Balkone und Terrassen über außenliegende Regenabfallrohre entwässert
- Gartenterrassen entwässern in die Grünflächen (Eigengärten)

Stiegenhäuser

- Stahlbetonfertigteile auf elastischen Zwischenlagern, schalltechnisch getrennt
- Stiegenhäuser werden „unbeheizt“ ausgeführt
- Rauchfangkehrerausstiege an der obersten Stelle des Stiegenhauses mit herunterklappbarer Leiter
- Brandrauchentlüftungen an oberster Stelle der Stiegenhäuser

Dachkonstruktion

- Flachdächer mit Kiesdeckung als Warmdachausführung + hinterlüftete Alublechdeckungen auf Stahlbetonkonstruktion
- Betonplatten auf den Dachflächen (wo für Servicearbeiten erforderlich).
- Absturzsicherungen gemäß Angaben des Planungskoordinators

Dachdeckung

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

Fassadengestaltung

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

Innenwandputz

- Gipsspachtelung oder geglätteter Gipsputz

Balkone- und Terrassengeländer und Sichtschutzelemente

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

Stieengeländer und Stiegenhandläufe

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

Hauseingänge (Stiege 1+2) Ausgangsbereich zu Kinderspielplatz

- Hauseingangsportale aus wärmegeprägten Aluminium-Hohlprofilen,
- Alu-Natur mit Zweischeibenisolierverglasung
- Geh- und Stehflügel in VSG
- Stiegenhausbrandschutztüren, EI2 30 C.

Aufzüge

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

Entwässerung

- Flachdachentwässerung der obersten Ebene über beheizte Gullys und innenliegende Abfallrohre, bei Schrägflächen Regenrinnen
- Balkone über außenliegende Regenabfallrohre entwässert
- 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
- Entwässerung der Garage über Verdunstungsrinnen mit Pumpensämpfen

Fenster- und Fenstertüren/Sonnenschutz

- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung für alle Wohnungsfenster, verkehrsweiß,
- Bauphysikalische Anforderungen gem. Energieausweis
- Elektrische Verkabelung sowie Stockverbreiterung für optionale Außenrollläden (Sonderwunsch) vorbereitet – Steuerung über Funkfernbedienung,
Farb- und Modellvorgabe: Wo & Wo, verkehrsweiß, RAL 9016, Kastentyp R
- bei oberstem Geschoss Rollläden bauseits bereits vorhanden
- Fenster mit Drehkipp- oder Drehbeschlag, teilweise Fixverglasung (siehe Prospekt)
- Holzvorlegestufe(n), Tritt- und Setz, vor Austritten auf Dachterrassen, Vollholz (Eiche), wo erforderlich
- Schwingfenster oder Klappschwingfenster bei Dachschrägflächen, händisch öffnbar, Sonnenschutzglas und innenliegende Plissees
- Innenseitig generell: Leichtmetalljalousien mit Endloskette (kein Wendestab)

Wohnungseingangstüren

- Eingangstüren in rauchdichter Ausführung, EI₂ 30 also ohne Selbstschließer, weiß beschichtet, einbruchshemmend, Widerstandsklasse 3, Holzargen mit Holztürblättern
- Türstufen aus Keramik mit innenliegender Akustikdichtung R10

Wohnungsinnentüren

- Glatte Holztüren mit beschichteter Oberfläche, Türblätter Reinweiß und reinweißer Holzarge sowie umlaufender Acrylverfugung zu den Anschlusswänden
- Wohnraumtüre Gehflügel verglast, ESG
- Ausführung als Röhrenspanntüre (keine Wabenfüllung)

Fussböden

- VR, WC, Gang: Keramischer Bodenbelag 30/60 cm, beige matt, inkl. Fliesensockel, R10
- Wohnräume, Schlafräume, Küche / Kochnische; AR, sowie Vorlegestufe Terrasse: Eiche Fertigparkettboden, mind. 4 mm Nuttschicht, inkl. Sockelleiste
- Bäder: Keramischer Fliesenbelag 30/60 cm, beige matt, R10, bei Duschen 10/10cm

Beläge auf Balkonen und Terrassen

- Estrichplatten 50/50/5 cm auf Stelzlagern (Balkone) bzw. im Splittbett (Terrassen); 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
- Vormauerungen WC (inkl. Ablage): 1,20m Hoch RAK, beige matt (Bodenfliese)
- Abgehängte Decken als Rohrleitungsverkleidungen (z.B.: Etagerungen) in Gipskarton

Heizung

- Die Abdeckung der Berechnungsheizlast (Raumheizung und Warmwasserbereitung) erfolgt über biogene Fernwärme vom örtlichen Versorger.
- Der Umformer und der Warmwasserspeicher sind im Haustechnikraum unter der Einfahrtsrampe untergebracht.

Heizungs-Wärmeverteilung:

- Die Wärmeverteilung erfolgt über 2 zentrale Heizungsrisen. Die Heizungsrisen werden im Kellergeschoß mit dem Technikraum verbunden.
- Die Wärmeabgabe an die Räume erfolgt über Radiatoren. Die Wärmezählung erfolgt pro Wohneinheit über einzelne Wärmemengenzähler welche in den Steignischen untergebracht sind.

Warmwasserbereitung:

- Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Haustechnikraum.
- Aufgrund der zentralen Warmwasserbereitung und der damit verbundenen Wege zu den Entnahmestellen werden Zirkulationsleitungen errichtet.
- Die Zähler in den Wohnungen sind im Sanitärschacht hinter einer 30x30cm Revisionsöffnungen situiert.

Wasserversorgung:

- Die Wasserversorgung erfolgt vom örtlichen Wasserleitungsnetz.

Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung:

- Der erforderliche Luftwechsel in den Wohneinheiten erfolgt über 2 zentrale kontrollierte Komfortlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Für die 11 Wohnungen in der Stiege 1 wird das Lüftungsgerät im Haustechnikraum unter der Einfahrtsrampe untergebracht. Für die 14 Wohnungen in der Stiege 2 wird das Lüftungsgerät im Personal/Haustechnikraum im Erdgeschoß untergebracht.
- Die Frischluft-Ansugung erfolgt im EG (Stiege 1 beim Eingangsbereich, Stiege 2 beim Eingangsbereich).
- Die Fortluft wird über Dach geführt.
- Die Zuluft- und Abluftleitungen für die Wohnungen werden in der Stahlbetondecke verlegt.

Elektro-Installation

- Elektroversorgung
Die Versorgung erfolgt über die Landstraße. Der Schleifenkasten der EVN sitzt an der Fassade. Im E-Technikraum im KG sind die Allgemeinverteiler, Sicherheitsbeleuchtung und Zählerverteiler untergebracht.
- Stromzähler:
Die Stromzähler für die Wohnungen und die Allgemeinbereiche befinden sich im UG im jeweiligen E-Technikraum.
- 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.
- 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.
- Internet/Telefonie:
Alle Wohnungen werden mit Anschlussdosen für Kabelplus und A1 Telekom ausgestattet. Die Schlafzimmer erhalten jeweils eine Leerdose zur Nachrüstung

Sanitär-Installation

- Kochnische Unterputzinstallation ohne Geräte
Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwäsche
- Bad
in 3- und 4-Zi-Whgen.: Stahlblecheinbauwanne 170/75, weiß emailiert, mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausearmatur.
in 2-Zi-Whgen: bodenebene Dusche 100/130; mit Duscharmatur und mittig gelegenen Bodenablauf, ohne Duschwand
Waschbecken weiß, mit Einlochbatterie, Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine bestehend aus UP-Siphon und Kaltwasser-Auslaufventil,

- WC Hänge-WC-Anlage mit UP-Spülkasten sowie Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss.
- Terrassen- und Gartenterr.: Selbstentleerendes Auslaufventil (Kemper)

ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME

Zugang zu den 26 Wohnungen

- Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt ausschließlich von Norden, von Seiten der Landstraße über einen Nord-Süd laufenden Zugangsbereich. Man erreicht barrierefrei die beiden Hauseingänge.
- Die Fußwegverbindung führt zu den beiden Sicherheitsstiegenhäusern, die eigene Brandabschnitte bilden.
- Die Briefanlage für die Wohnungen und die Gegensprechanlage sind zentral im überdeckten Bereich angeordnet.
- Im Zugangsbereich befinden sich auch die Schlüsseltresore und der Feuerwehrplankasten.
- Der Wohnbau erhält bei den Zugängen eine Gegensprechanlage.

Stiegenhäuser und Gänge

- Bodenbelag Keramik incl. Fliesensockel bei begleitenden Wänden, 30/60 cm, rutschhemmend; R10, anthrazit
- Wand- und Deckenanstrich Kunstharz Dispersionsfarbe, wischfest
- Ein-/Ausgangstüren (inkl. Portalkonstruktion) Alu-Isolierverglasung, Sicherheitsglas, Geh- und Stehflügel, Panikbeschlag, Alu-Natur, mit integriertem Klingelpaneel und Briefkastenanlage
- Fenster Kunststoff-Fenster mit 3-Scheibenisolierverglasung, Drehkippenfenster, Verkehrsweiß
- Lüftung natürliche Belüftung, Braundrauchentlüftung an oberster Stelle
- Geländer Rundstahlgeländer, Anthrazit pulverbeschichtet
- Elektroinstallation Wandleuchten, Leuchttaster, Unterputzinstallation, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung
- Dachausstiege im Stiegenhaus An oberster Stelle über herabziehbare Leitern, durchsturzsichere Lichtkuppel, Dachausstieg ohne Brandschutzqualifikation
- Brandschutztüren EI₂ 30c, Panikbeschlag

Müllraum

- Bodenbelag: Estrich bewehrt versiegelt (kein Asphalt!)
- Müllbereich Türen Geh- & Stehflügel, verzinkt, weiß lackiert, EI₂30
Lüftung Abluft mechanisch, Nachströmung natürlich
- Fenster EI₂30 Alu Fix
- Wasseranschluss Kaltwasseranschluss mit Schlauchhalterung, frostgeschützt
Sicherung gegen unbefugte Entnahme
- E-Installation Feuchtraum-Wannenleuchte, über Bewegungsmelder, Aufputz – Installation
- Einrichtungsgegenstände Wandbegleitende Alu-Anpralleisten in zwei Reihen bzw. durchgehendes Band, alle Wandkanten mit Niro-Winkel geschützt.

Kellerabteile und zugehörige Gänge (26 Wohnungen)

- Bodenbelag Fundamentplatte 2 Komponentenanstrich
- Wände und Decken entgratet, Rohbeton
- Fenster keine
- Lüftung Abluft mechanisch, Nachströmung natürlich
- Türen gegen Schleuse Stahltüren, verzinkt, weiß lackiert, EI₂30 c
- Elektro Feuchtraum Wannenleuchten, Bewegungsmelder in den Gängen
- Abteiltrennwände Alulamellenwände, mind. 2,00 m hoch, Kellerabteilbeschriftung, Vorhängeschloss

Außenbeleuchtung

- Hausnummernbeleuchtung
- Außenbeleuchtung mittels Wandleuchten und Mastleuchten. 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 Grünflächen abrinnen kann

Änderungen vorbehalten!