

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

3340 Waidhofen an der Ybbs, Vorgartenstraße
Grst.Nr.: 149/6 EZ 226, Kat.Gem. Zell Markt 03335



Diese Anlage wird mit Fördermitteln des Landes NÖ errichtet!

Bauherr:



SCHÖNERE ZUKUNFT®

www.schoenezukunft.at

**Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
SCHÖNERE ZUKUNFT Gesellschaft m.b.H.**

Hietzinger Hauptstrasse 119, 1130 Wien
Tel. 01 / 505 87 75

Generalplanung und örtliche Bauaufsicht:



Schwaighofer + Partner Architektur ZT GmbH

6020 Innsbruck, Sparkassenplatz 5/1 Tel: +43 -512-582121-0
2700 Wr. Neustadt, Bahngasse 25 Tel: +43 -2622-396-0

Internet:www.fsp.ag Mail:fsp@fsp.ag UID:ATU48752504

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG



Waidhofen an der Ybbs ist eine Statutarstadt mit 11.366 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2016) in Niederösterreich und umfasst 10 Ortschaften.

Die Geschichte der Stadt wurde geprägt von ihrer jahrhundertelangen Stellung als Zentrum der Eisenverarbeitung. Es liegt in den niederösterreichischen Eisenwurzten im Mostviertel, im südwestlichen Niederösterreich, eingebettet in voralpine Höhenzüge auf 362 m Seehöhe (gemessen bei der Stadtpfarrkirche). Der Fluss Ybbs durchschneidet die Stadt canyonartig.

Die Gemeinde verfügt über folgende öffentliche Einrichtungen:

Gemeindeamt, Poststelle, Kindergarten, Volksschule, Pfarramt, Bibliothek, Arzt

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE

LAGE DES GRUNDSTÜCKES:

Das in etwa rechteckige Grundstück liegt zwischen dem Arzberg und der Ybbs. Der in Bau befindliche 4. Bauabschnitt umfasst die Errichtung der Stiegen 8+9.

ENTWURFSKONZEPT:

Bauweise

- Das Wohnhaus wird in Niedrigenergiebauweise errichtet und mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Auswahl der Materialien erfolgt nach ökologischen Gesichtspunkten.
- Die Außenwände werden daher aus Hochlochziegelmauerwerk und aus statisch erforderlichen Gründen teilweise in Stahlbeton mit 16 cm Wärmedämmverbundsystem, die Zwischenwände innerhalb einer Wohneinheit aus 10 bzw. 12 cm Hochlochziegelmauerwerk errichtet. Die Dachgeschosdecke wird aus Stahlbeton mit 2-lagiger, 22 cm dicker, Wärmedämmung bestehen.
- Das Dach wird mit Alublechbahnen gedeckt. Die Fenster und Terrassentüren werden als Kunststoffprofile mit Wärmeschutzverglasung ausgeführt.
- Die Wohnungen werden durch Fernwärme mittels einer Warmwasserheizung mit Radiatoren beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels einer Wohnungsstation im Wohnungsverband.

Erschließung und Außenanlagen

- Der Zugang zu den Stiegen 8 (14 Wohnungen) und 9 (12 Wohnungen) kann entweder über die Arzbergstraße oder über einen Durchgang von der Schmiedestraße erfolgen.
- Die Ein – bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage mit mittlerweile 110 PKW Abstellplätzen erfolgt ebenfalls von der Schmiedestraße sowie Vorgartenstraße.
- Alle Erschließungsflächen werden mit Pflastersteinen bzw. Asphalt und entsprechendem Unterbau ausgeführt.
- Im Hofbereich zwischen der Stiege 1 und 5 ist ein Kinderspielplatz angeordnet, Restflächen werden begrünt und mit Sträuchern und Bäumen gärtnerisch gestaltet.
- Ein überdachter Müllplatz ist an der Vorgartenstraße auf Höhe der Stiege 9 situiert.
- Die südseitigen Eigengärten im Erdgeschoss werden zum Weg hin mit einem Maschengitterzaun eingefasst, an der Grenze zwischen den einzelnen Eigengärten werden Hecken gepflanzt. Es verfügt jeder Eigengarten über einen Wasseranschluss.

Raumprogramm

- Die Wohnnutzflächen liegen zwischen 75 und 80 m² (3 - 4-Zimmer-Wohnungen, sowie eine Wohnung mit ca. 53 m² (2 Zimmer).
- Sämtliche Zugänge und öffentliche Bereiche der Wohnhausanlage werden behindertengerecht gestaltet. Die Stiegen sind vom Kellergeschoss bis zum 2. Obergeschoss über eine behindertengerechte Aufzugsanlage barrierefrei erreichbar. Der Aufzug wurde im Stiegenhaus der Stiege 8 situiert, die Stiege 9 wird über eine Verbindungsbrücke erschlossen.
- Jeder Wohnung ist eine Terrasse mit Eigengarten im Erdgeschoss oder ein Balkon in den Obergeschossen zugeordnet, sie verfügen ebenso über ein Kellerabteil (Größe ca. 4-6 m²) sowie einen PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage. Es besteht die Möglichkeit, einen zweiten PKW-Abstellplatz anzumieten.
- 1 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie ein Trockenraum im Kellergeschoss stehen allen Bewohnern zur Verfügung.

ALLGEMEINES:

Diese Wohnhausanlage entspricht den Anforderungen der NÖ Bauordnung und der Bautechnikverordnung, zum Zeitpunkt der Baueinreichung. Alle Vorschriften werden eingehalten. Die Arbeiten werden entsprechend dem Stand der Technik ausgeführt.

Raumhöhen: ca. 2,58m

Aufgrund der kontrollierten Wohnraumlüftung werden teilweise abgehängte Decken ausgeführt, siehe beiliegende Wohnungsgrundrisse.

<u>Aufzug:</u>	behindertengerechter Aufzug vom Keller bis ins 2.Obergeschoss
<u>Hausbrieffachanlage:</u>	Im Erdgeschoss beim Stiegenhauseingang.
<u>Kamin:</u>	Notkamine: Ø 16cm mit Zuluftstrang für KWL geeignet, mit Putztüren, ohne Rauchrohr- und Zuluftanschluss für jede Wohnung Nur Raumlüftungsabhängige Öfen
<u>Stiegenhauseingangstüre:</u>	Zweiflügeliges Alu Leichtmetallelement mit Sicherheitsglas und Oberkopftürschließer, über Gegensprechanlage offenbar.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

BAUAUSFÜHRUNG:

Fundierung

Fundamentplatte aus Dichtbeton nach statischem Erfordernis

Fußbodenaufbau

Kellergeschoss:

Dichtbetonbodenplatte (Stiegenhaus: Beton geglättet; Garage: Asphalt)

Decke ü. Kellergeschoss:

Bodenbelag
Estrich
Trittschalldämmung
Wärmedämmung
Stahlbetonplatte

Decke ü. Regelgeschoss:

Bodenbelag
Estrich
Trittschalldämmung
Stahlbetonplatte, Untersicht gespachtelt

Decke ü. letztem Obergeschoss:

Wärmedämmung
Stahlbetonplatte, Untersicht gespachtelt

Kellermauerwerk

Kelleraußenwände:

25 cm Stahlbetonwände

Kellerinnenwände tragend:

20-25 cm Stahlbetonwände

Kellerinnenwände nicht tragend:

1 cm Innenputz
10 cm Wienerberger Porotherm (in Teilbereichen auch 12cm Wienerberger Porotherm ausgeführt)
1 cm Innenputz

Metallkellertrennwandsystem

Geschoßmauerwerk

Außenwände:

1 cm Innenputz
25 cm Wienerberger Porotherm
16 cm Wärmedämmverbundsystem EPS

1 cm Innenputz
25 cm Stahlbeton
16 cm Wärmedämmverbundsystem EPS

Stiegenhauswände:

20 cm Stahlbetonwände in Sichtbeton

Wohnungstrennwände:

6,5 cm Vorsatzschale Gipskarton
20 cm Wienerberger Porotherm
6,5 cm Vorsatzschale Gipskarton

6,5 cm Vorsatzschale Gipskarton
20 cm Stahlbetonwand
6,5 cm Vorsatzschale Gipskarton

Innenwände nicht tragend:

1 cm Innenputz
10 cm Wienerberger Porotherm
1 cm Innenputz

In Teilbereichen werden die nicht tragenden Innenwände aufgrund technischer Erfordernisse mit 12cm Wienerberger Porotherm ausgeführt.

Dachkonstruktion

zimmermannsmäßiges Pultdach auf Stahlbetondecke aufgeständert, mit 2-lagiger 22 cm starker Wärmedämmung und Hinterlüftung, Vollschalung mit Alublechbahnen eingedeckt

Laubengang

Stahlkonstruktion mit Glasschuppenverkleidung, Handlauf

Fassadengestaltung

- 16cm Wärmedämmverbundsystem mit Außenputz

WOHNUNGEN

FENSTER- UND FENSTERTÜREN

- Alle Fenster, Balkon- bzw. Terrassentüren bestehen aus wärmegeprägten Kunststoffelementen mit Dreischiebenisolierverglasung mit Dreh- bzw. Drehkippschlag.
- Die Innenfensterbänke bestehen aus kunststoffbeschichteten Spanplatten.
- Die Sohlbänke (außen) aus Aluminium, Farbe lt. Farbkonzept.
- Bauphysikalische Anforderungen gem. Energieausweis

INNENTÜREN

Stahlzarge beschichtet, weiß, z.T. mit Glaslichte

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

- Holz-Rahmenzarge und Holztürblatt, grau beschichtet
- EI 30 brandhemmend (ohne automatische Schließer)

STIEGEN WOHNUNGSINTERN

- Die Stiegen in Stiege 9 vom EG bis ins 1.OG und Stiege 8 vom 2.OG bis ins 3.OG werden als eingestemmte Wangenträger-Konstruktion ausgeführt, Holzart Eiche gedämpft
- Die Stiegen in Stiege 9 vom 2.OG bis ins 3.OG und Stiege 8 vom EG bis ins 1.OG werden aus Stahlbeton hergestellt, sie erhalten eine Massivholz-Trittstufe, Holzart Eiche gedämpft, die Setzflächen werden gemalt, Handlauf

SONNENSCHUTZ FÜR FENSTER-UND FENSTERTÜREN

- Innenjalousie

FUSSBÖDEN

- Vorräume, WC's, Abstellräume, Küchen: Feinsteinzeugfliesen (30 x 30; grau)
- Bäder: Feinsteinzeugfliesen (60 x 30; grau)
- Wohnzimmer, Zimmer: Fertigparkett (Eiche)
- Balkone: Betonplatten (50 x 50)
- Terrassen: Betonplatten (50 x 50)

WÄNDE / DECKEN

- Wohnung: Fliesen: im Bad bis Fertigdeckenunterkante (Format 60 x 30; weiß)
Malerei: Dispersionsanstrich wischfest, gebrochen weiß

Abgehängte Decken als Rohrleitungsverkleidungen in Gipskarton, lt. Architekten- und Haustechnikplänen, lichte RH= 2,30m

HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärme.

Die Heizungsleitungen führen vom Umformerraum (Keller) über Schächte zu den einzelnen Wohnungen.

Die Wärmemengenzähler befinden sich bei den Übergabestationen welche im Wohnungsverband, je nach Wohnungstyp im Vorraum, Gang oder einem Sanitärraum situiert sind. Die Erwärmung der Raumluft erfolgt mittels Radiatoren.

Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels einer Wohnungsstation im Wohnungsverband.

WASSERVERSORGUNG

Aus öffentlichem Wassernetz mit Rückspülfilter und physikalischer Wasseraufbereitung.

ENTWÄSSERUNG

Die Regenwässer werden in Sickerschächte bzw. in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Schmutzwässer werden separat bis an die Grundgrenze geführt und dort in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

LÜFTUNG

Die Lüftung erfolgt über eine dezentrale kontrollierte Wohnraumlüftungsanlage (KWL) mit Wärmerückgewinnung. Hierbei wird die Frischluft über Tellerventile in den Wohn- und Schlafräumen eingblasen und die Abluft in Abstellraum, Bad, WC sowie Küche abgesaugt. Eine eventuelle Dunstabzugshaube (nur Umluft) in der Küche darf nicht an die Lüftungsanlage angeschlossen werden. Das Lüftungsgerät wird im WC montiert.

Der Keller wird natürlich be- & entlüftet.

SANITÄRAUSSTATTUNG

Küche: Anschlüsse für Geschirrspüler und Spüle (ohne Gerät)

Bad: Stahlblecheinbaubadewanne 180 cm (weiß emailliert) mit
Wannenfüll- und Brausegarnitur
I Waschtisch (weiß) mit Armatur
I Anschluss für die Waschmaschine (ohne Gerät)
tlw. I zus. wandhängendes Tiefspül-WC,
Standard siehe unten

<u>WC:</u>	I wandhängendes Tiefspül-WC, bestehend aus einer Keramikschale (weiß), einem Sitzbrett aus Kunststoff (weiß) und einem Unterputzspülkasten mit 2 Mengenspültasten
<u>Gartenterrassen:</u>	Selbstentleerendes Auslaufventil (Kemper) in frostsicherer Ausführung

ELEKTROAUSSTATTUNG

Alle Auslässe, Schalter und Steckdosen sind in den beiliegenden Grundrissen ersichtlich.

TELEFON / TV

Eine Leerverrohrung für Telefon bis in den Vorraum.

Gemeinsame UKW-Antenne sowie digitale SAT-Antenne, Antennensteckdosen im Wohnzimmer sowie Leerverrohrung bis in die Schlafräume (ohne Receiver).

ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME

AUSSTATTUNG:

FUSSBÖDEN

Stiegenhaus und Gänge: Epoxyharzbeschichtung, Beton geglättet

Parteienkeller: Beton geglättet
(26 Wohnungen und zugehörige Kellergänge)

Garage: Asphalt

Trockenraum,
Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum: Beton geglättet

Für Fliesenbeläge stehen 4 Farben laut Musterkollektion zur Auswahl.

WÄNDE / DECKEN

Stiegenhaus: Sichtbeton

Keller: Sichtbeton bzw. Metallkellertrennwandsystem

AUSSENANLAGEN

- Erschließungsflächen: Zugänge: Pflastersteine; Interne Erschließungsflächen: Asphalt
- Traufenschotter
- Entwässerung der befestigten Flächen: wo möglich: Entwässerung in Grünflächen, sonst in Einläufe, Rigole
- Behindertengerechter Zugang zu allen Stiegen

WASSERANSCHLÜSSE

- Jeder Mietergarten enthält einen frostsicheren Wasseranschluss

AUSSENBELEUCHTUNG

- Hauseingangsbeleuchtung
- Außenbeleuchtung für Freiflächen: Schalterung über Dämpfungsschalter und Zeitschalter
- Tiefgaragenzufahrt: integrierte Beleuchtungen in den Rampenbegleitwänden der Einfahrt

GRÜNFLÄCHENBEGRENZUNG

Begrenzung / Einfassung der öffentlichen Grünflächen durch Randsteine, diese sind so auszubilden, dass sie Freiflächenentwässerungen in Grünflächen nicht behindern

Für qualitative sowie quantitative Toleranz gelten die Bestimmungen der jeweiligen ÖNORMEN. Kleinere Beeinträchtigungen, wie z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden sowie geringe Spachtelunebenheiten und dergleichen, sind nicht als Mängel anzusehen. Zwecks Baukosteneinsparung sind bewusst in Kauf genommene unerhebliche Mängel nicht als zu beanstandende Mängel zu verstehen.

Abänderungen gegenüber Prospekt bzw. Polierplänen, die sich zwangsläufig während der Bauzeit als notwendig erweisen, bleiben bis Bauende vorbehalten.

Diese Beschreibung umfasst alle technischen und ausstattungsgemäßen Gegebenheiten. Änderungen bzgl. Ausstattung, Konstruktion, Nutzfläche bzw. Außenanlagen bleiben vorbehalten.

Abänderungen gegenüber dem Prospekt, die sich als notwendig erweisen (z.B. Ausstattung, Konstruktion, Nutzfläche, Außenanlagen udgl.) bleiben bis Bauende vorbehalten!