Wohnbauprojekt - Feldgasse 5, 2481 Achau
Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Bauträgerin
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft in Wiener Neudorf „WNG“ eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Hauptstraße 29/1
2351 Wiener Neudorf

1. Projektbeschreibung

Auf dem bestandsfreien Grundstück in Achau entsteht ein modernes Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt **35 Wohneinheiten**. Das Gebäude wird in offener Bauweise und zeitgemäßer Flachdacharchitektur errichtet.

Das Wohnungsangebot umfasst funktional geplante **Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen** mit Wohnnutzflächen von ca. **53 m² bis ca. 91 m²**.

Sämtliche Wohnungen verfügen über einen direkt vom Hauptwohnraum aus zugänglichen privaten Freibereich in Form einer Terrasse oder eines Balkons. Den Erdgeschosswohnungen werden zusätzlich Eigengärten zugeordnet.

Besonderes Augenmerk wird auf eine nachhaltige und energieeffiziente Gebäudekonzeption gelegt. Das Wohnhaus wird in **Niedrigenergiebauweise** errichtet und mit einer modernen Wärmeversorgung durch Luft-Wasser-Wärmepumpen sowie einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

2. Gebäude und Erschließung

Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen sowie einem zentralen Stiegenhaus.

Die tragende Gebäudestruktur wird entsprechend den statischen und bauphysikalischen Erfordernissen in massiver Stahlbetonbauweise ausgeführt.

Das Untergeschoss wird in wasserundurchlässiger Dichtbetonbauweise hergestellt.

Die zentrale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Stiegenhaus sowie einen barrieregerecht ausgeführten Personenaufzug. Der Aufzug verbindet sämtliche Geschosse vom Untergeschoss bis zum 3. Obergeschoss.

Der Zugang zum Wohngebäude erfolgt von der Feldgasse aus über einen befestigten, barrierefreien Zugangsweg. Im Bereich des Hauseingangs ist eine begrünte Begegnungszone vorgesehen, die einen einladenden Übergang zwischen öffentlichem Raum und Wohnanlage schafft.

Auf dem Grundstück wird außerdem ein Kinderspielplatz errichtet.

3. Verteilung der Wohneinheiten

Die insgesamt 35 Wohnungen verteilen sich wie folgt:

Geschoss	Anzahl der Wohnungen
Erdgeschoss	9
1. Obergeschoss	11
2. Obergeschoss	11
3. Obergeschoss	4
Gesamt	35

Im Erdgeschoss befinden sich zusätzlich ein Kinderwagen- und Fahrradraum sowie ein versperrbarer Müllraum.

Im Untergeschoss sind neben der Tiefgarage die technischen Anlagen und die den Wohnungen zugeordneten Einlagerungsräume untergebracht.

4. Pkw-Stellplätze und Zufahrt

Für die Wohnanlage sind insgesamt **60 Pkw-Stellplätze** vorgesehen.

Davon befinden sich:

- 53 Stellplätze in der Tiefgarage und
- 7 Stellplätze im Freien auf Eigengrund entlang der Feldgasse.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Feldgasse aus über eine überdachte Tiefgaragenabfahrt.

In der Tiefgarage wird zumindest ein barrieregerecht ausgeführter Pkw-Stellplatz hergestellt.

Entlang der Garagenwände wird eine Kabeltrasse zur Aufnahme der erforderlichen Elektroinstallationen vorgesehen. Für einen Teil der Pflichtstellplätze werden die technischen Voraussetzungen geschaffen, um zu einem späteren Zeitpunkt Ladestationen bzw. Ladesteckdosen für Elektrofahrzeuge nachrüsten zu können. Die konkrete Ausführung und Dimensionierung erfolgt gemäß der haustechnischen und elektrotechnischen Fachplanung.

5. Energie- und Gebäudetechnik

Das Gebäude wird in energieeffizienter Niedrigenergiebauweise errichtet.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine komfortable Fußbodenheizung. Die Bereitstellung von Heizenergie und Warmwasser erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen, die auf dem Flachdach situiert werden.

Zur Nutzung erneuerbarer Energie wird auf dem Flachdach eine Photovoltaikanlage errichtet. Der erzeugte Strom dient vorrangig zur Deckung des Allgemeinstrombedarfs der Liegenschaft bzw. zum Betrieb der Wärmepumpe. Soweit rechtlich und behördlich zulässig, wird ein darüber hinausgehender Überschuss zugunsten der Betriebskosten der Liegenschaft berücksichtigt bzw. gutgeschrieben. Sollte eine solche Anrechnung aus gesetzlichen, behördlichen oder sonstigen rechtlichen Gründen nicht möglich sein, wird die Photovoltaikanlage ausschließlich zur Versorgung des Allgemeinstroms verwendet.

Die konkrete Dimensionierung und technische Ausführung sämtlicher Anlagen erfolgten entsprechend der behördlich genehmigten Planung sowie den haustechnischen und bauphysikalischen Berechnungen.

6. Beschreibung der Bauausführung

6.1 Fundierung und Untergeschoss

Fundament
Die Gründung des Gebäudes erfolgt mittels einer Stahlbetonfundamentplatte in wasserundurchlässiger Ausführung.
Kelleraußenwände
Die Außenwände des Untergeschosses werden als wasserundurchlässige Stahlbetonwände ausgeführt. Außenseitig wird eine Wärmedämmung entsprechend den Vorgaben der Bauphysik und Statik angebracht.
Feuchtigkeitsabdichtung – Braune Wanne
Die Abdichtung der erdberührten Bauteile erfolgt als sogenannte „Braune Wanne“. Dabei wird die wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion durch eine außenliegende, flächige Abdichtung ergänzt. Die konkrete Ausführung sowie die Wahl des Abdichtungssystems erfolgen entsprechend den bauphysikalischen, statischen und örtlichen Anforderungen sowie gemäß der Fachplanung.
Kellerfußboden
Die Bodenflächen im Untergeschoss werden, mit Ausnahme des verfliesten Stiegenhauses, mit einer geeigneten Bodenbeschichtung ausgeführt.

6.2 Tragwerk und Außenwände

Außenwände der oberirdischen Geschosse
Die Außenwände werden grundsätzlich in Stahlbetonbauweise hergestellt und mit einem außenliegenden Wärmedämmverbundsystem versehen.
Die Dämmstärken und der Aufbau der Außenwandkonstruktionen richten sich nach den bauphysikalischen Berechnungen sowie den geltenden gesetzlichen und normativen Anforderungen.
Innenwände
Nicht tragende Innenwände werden grundsätzlich als Trockenbaukonstruktionen hergestellt.
Tragende Innenwände werden in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Je nach bauphysikalischer oder installationstechnischer Erfordernis können zusätzliche Vorsatzschalen vorgesehen werden.
Geschossdecken
Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken hergestellt. Die Deckenuntersichten werden gespachtelt und mit Dispersionsfarbe beschichtet.

6.3 Fußbodenaufbau

Die Fußbodenkonstruktionen der Wohnungen bestehen grundsätzlich aus:

- Rohdecke,
- erforderlicher Ausgleichs- beziehungsweise Installationsschüttung,
- Trittschalldämmung,
- Fußbodenheizung,
- Estrich und
- dem jeweils vorgesehenen Bodenbelag.

Die konkreten Bodenbeläge werden entsprechend den Verkaufs- und Ausführungsplänen beziehungsweise der festgelegten Ausstattungsserie ausgeführt.

6.4 Wand- und Deckenoberflächen

Die Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen werden grundsätzlich gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe beschichtet.
Im Untergeschoss werden die Wand- und Deckenflächen der Kellerbereiche mit weißer Wandfarbe beschichtet. Garagen- und Technikräume erhalten keine malermäßige Beschichtung, sofern technisch oder behördlich keine anderweitigen Anforderungen bestehen.
Die Wandflächen in den Badezimmern werden in den planmäßig vorgesehenen Spritzwasserbereichen verfliest. Umfang, Format, Farbe und Verlegeart der Wandfliesen richten sich nach der Bemusterung bzw. der festgelegten Standardausstattung.

7. Stiegenhaus und Allgemeinbereiche

7.1 Stiegenläufe und Gangbereiche

Die Stiegenläufe werden als schalltechnisch entkoppelte Stahlbetonkonstruktionen ausgeführt.

Die Stiegen- und Gangbereiche erhalten einen für Allgemeinflächen geeigneten Fliesenbelag. Die konkrete Ausführung, das Format, die Farbe sowie die Verlegeart richten sich nach der festgelegten Standardausstattung bzw. der Bemusterung.

7.2 Geländer und Handläufe

Die Stiegenanlage wird vom Untergeschoss bis zum 3. Obergeschoss mit beidseitigen Handläufen ausgestattet.
Galerie- und Absturzsicherungen werden als Stahlkonstruktionen ausgeführt.

8. Dachkonstruktionen

8.1 Flachdächer

Die Flachdächer über dem 2. und 3. Obergeschoss werden als wärmegedämmte Warmdachkonstruktionen ausgeführt und mit einer Bekiesung versehen.

8.2 Terrassendächer

Als Terrassen genutzte Flachdachflächen werden ebenfalls als Warmdachkonstruktionen hergestellt und erhalten einen geeigneten Plattenbelag.

8.3 Attika- und Brüstungsabschlüsse

Die Abschlüsse von Attiken und Brüstungen werden mit Blechabdeckungen ausgeführt.

9. Balkone, Terrassen und Eigengärten

9.1 Balkone

Die Balkone werden als thermisch vom Hauptbaukörper entkoppelte Stahlbetonplatten hergestellt.
Die Balkonflächen erhalten einen für den Außenbereich geeigneten Plattenbelag.
Die Balkongeländer werden mit einer Höhe von ca. 1,00 m als Flachstahlkonstruktionen ausgeführt.

9.2 Terrassen

Die Terrassen erhalten einen frostsicheren und witterungsbeständigen Plattenbelag beziehungsweise den gemäß Ausführungsplanung vorgesehenen Außenbelag.

9.3 Eigengärten

Die den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Eigengärten werden entsprechend der Vergabe- & Außenanlagenplanung hergestellt.
Die Abgrenzungen zwischen den einzelnen Eigengärten sowie zu benachbarten Grundstücken erfolgen grundsätzlich mittels Zaunes mit einer Höhe von ca. 100 cm.

10. Fenster und Sonnenschutz

Die Wohnungen erhalten Kunststofffenster mit Aluminium-Deckschale und Isolierverglasung entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen und Vorgaben.
Als außenliegender Sonnenschutz werden, abhängig vom jeweiligen Fenstertyp und der Planung, Raffstores vorgesehen. An den nordseitig orientierten Fenstern werden keine Raffstores ausgeführt. Die jeweilige Ausstattung mit Raffstores bzw. deren Entfall ist in den Wohnungsplänen entsprechend dargestellt.

Art, Ausführung, Bedienung und Umfang des Sonnenschutzes richten sich nach der genehmigten Planung sowie den bauphysikalischen Anforderungen und Vorgaben.

11. Hauseingang und Türen

11.1 Hauseingang

Das Hauseingangsportal wird aus wärmegedämmten Aluminium-Hohlprofilen hergestellt. Die Oberfläche wird pulverbeschichtet ausgeführt.
Die Verglasung erfolgt als Isolierverglasung entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen.
Im Eingangsbereich werden sowohl außen als auch innen geeignete Fußabstreifer beziehungsweise Schmutzfangzonen vorgesehen.

11.2 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen in der erforderlichen Feuerwiderstandsklasse, vorgesehen als **EI_2 30**, ausgeführt.
Wohnungseingangstüren von Wohnungen, die unmittelbar vom Stiegenhaus aus erschlossen werden, erhalten zusätzlich einen Türschließer.

11.3 Innentüren

Die Innentüren werden als glatte Holztürblätter mit beschichteter Oberfläche und Holzzargen ausgeführt.
Beschläge, Drückergarnituren und Oberflächen richten sich nach der vorgesehenen Standardausstattung.

12. Entwässerung und Entsorgung

12.1 Schmutzwasser

Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt über einen Anschluss an den öffentlichen Kanal.

12.2 Regenwasser

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt entsprechend dem Entwässerungs- und Versickerungsgutachten grundsätzlich durch Versickerung auf Eigengrund.
Die Oberflächenwässer von Fahrbahnen und oberirdischen Pkw-Stellplätzen werden über Versickerungsmulden mit geeigneten Filterschichten abgeleitet.
Die Entwässerung der Flachdächer erfolgt über Gullys und außenliegende Fallrohre.
Die Balkonflächen werden Punktentwässert.

12.3 Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung wird ein versperrbarer Müllraum im Erdgeschoss eingerichtet.

13. Einlagerungsräume

Jeder Wohnung wird ein Einlagerungsraum beziehungsweise ein entsprechendes Einlagerungsabteil im Untergeschoss zugeordnet.
Die Trennwände der Einlagerungsräume werden als verzinkte Stahlkonstruktionen mit Metalllamellen ausgeführt.

14. Barrierefreiheit

Die Allgemeinbereiche der Wohnanlage werden entsprechend den gesetzlichen Anforderungen barrierefrei beziehungsweise barrieregerecht hergestellt.
Hierzu zählen insbesondere:

- der stufenlose Zugang zum Gebäude,
- der barrieregerechte Personenaufzug vom Untergeschoss bis zum 3. Obergeschoss,

- ausreichend dimensionierte Verkehrs- und Bewegungsflächen sowie
- zumindest ein barrieregerechter Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage.

Wohnungsbezogene Anpassungen richten sich nach den genehmigten Einreich- und Ausführungsplänen.

15. Sanitärausstattung

Die Sanitärausstattung erfolgt grundsätzlich mit Produkten der nachfolgend angeführten Hersteller und Serien oder mit technisch und qualitativ gleichwertigen Produkten.
Änderungen aufgrund von Lieferbarkeit, Produktweiterentwicklungen oder technischen Erfordernissen bleiben vorbehalten, sofern dadurch keine wesentliche qualitative Verschlechterung eintritt.

15.1 WC-Anlage

Ausstattung	Hersteller	Serie/Modell	Artikelnummer	Oberfläche/Farbe
Wandhängendes Tiefspül-WC	Geberit	Renova	500.802.00.1	Weiß
Betätigungsplatte	Geberit	Sigma01	115.770.11.5	Weiß

15.2 Handwaschbeckenanlage

Ausstattung	Hersteller	Serie/Modell	Artikelnummer	Oberfläche/Farbe
Handwaschbecken, ca. 45 × 34 cm	Geberit	Renova Plan	501.624.00.1	Weiß
Waschtischmischer	Hansa	Hansabasic	55402243	Chrom
Flaschensiphon	–	–	–	Chrom
Eckventil ½"	Schell	Comfort	049070699	Chrom

15.3 Waschtischanlage

Ausstattung	Hersteller	Serie/Modell	Artikelnummer	Oberfläche/Farbe
Waschtisch, ca. 60 × 48 cm	Geberit	Renova Plan	501.636.00.1	Weiß
Waschtischmischer	Hansa	Basic XL	55502203	Chrom
Flaschensiphon	–	–	–	Chrom
Eckventil ½"	Schell	Comfort	049070699	Chrom

15.4 Badewannenanlage

Ausstattung	Hersteller	Serie/Modell	Artikelnummer	Oberfläche/Farbe
Badewanne, ca. 180 × 80 cm	Kaldewei	Cayono Duo	725	Weiß
Badewannenfüße	Kaldewei	Allround	5037	–
Ab- und Überlaufgarnitur inklusive Sichtteil	Kludi	Rotexa	2140905-00	Chrom
Einhand-Wannenmischer	Hansa	Basic	55442103	Chrom
Brausegarnitur	Hansa	Basicjet 3	44670133	Chrom

15.5 Duschanlage

Ausstattung	Hersteller	Serie/Modell	Artikelnummer	Oberfläche/Farbe
Brausetasse, ca. 90 × 90 cm	Kaldewei	Cayonoplan	2254-5	Weiß
Ablaufbox/Flexbox	HL	–	570	–
Einhand-Brausemischer	Hansa	Basic	55450103	Chrom
Brausegarnitur	Hansa	Basicjet 3	44670133	Chrom

15.6 Waschmaschinenanschluss

Ausstattung	Hersteller	Serie/Modell	Artikelnummer	Oberfläche/Farbe
Unterputz-Waschmaschinensiphon	HL	–	HL405	Chrom
Geräteanschlussventil	Schell	Comfort	033860699	Chrom

15.7 Küchenanschlüsse

Die Küchenbereiche werden mit den erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Kalt- und Warmwasser sowie Schmutzwasser ausgestattet.

15.8 Terrassenanschluss

Für die entsprechend der Planung vorgesehenen Terrassen beziehungsweise Gartenbereiche wird ein frostsicheres Außenventil installiert.

Ausstattung	Hersteller	Serie/Modell	Artikelnummer	Oberfläche/Farbe
Frostsicheres Außenventil	Kemper	Frosti Plus	57400	Chrom

16. Heizungsanlage

Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung.
Zur individuellen Regelung werden Raumthermostate und wohnungsbezogene Heizungsverteiler installiert.

Ausstattung	Hersteller	Serie/Modell	Artikelnummer	Oberfläche/Farbe
Wohnungsstation	Thermograf	UPP WH B610	–	Weiß
Digitaler Raumthermostat	Thermograf	RT digital	1200226.1	Weiß
Unterputz-Verteilerschrank für Fußbodenheizung	Tece	UP 80	–	Weiß
Fußbodenheizungsverteiler	IMI Hydronic	Dynacon Eclipse	–	–

Die Heizungsregelung erfolgt entsprechend der haustechnischen Planung.

17. Lüftung

Innenliegende Sanitärräume beziehungsweise Räume ohne ausreichende natürliche Belüftungsmöglichkeit werden mit mechanischen Abluftanlagen ausgestattet.

Ausstattung	Hersteller	Serie/Modell	Oberfläche/Farbe
Unterputzlüfter	Lunos	3/UP	Weiß

Die Nachströmung der erforderlichen Luftmengen erfolgt entsprechend dem haustechnischen Lüftungskonzept über jeweils einen Wandlüfter je Aufenthaltsraum.

18. Elektrotechnik

Die elektrotechnischen Anlagen und Installationen werden entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, behördlichen Vorgaben, technischen Normen und anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

Art, Umfang, Anzahl und Lage der elektrotechnischen Ausstattungen innerhalb der Wohnungen richten sich grundsätzlich nach dem jeweiligen Verkaufsplan sowie der festgelegten Standardausstattung. Dies betrifft insbesondere die vorgesehenen Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe, Anschlüsse und sonstigen elektrotechnischen Einrichtungen.

Die im Verkaufsplan dargestellten Positionen und Ausstattungen bilden die Grundlage für die Ausführung. Technisch notwendige Anpassungen der Lage oder Ausführung, die sich im Zuge der Detailplanung, aufgrund konstruktiver Gegebenheiten, behördlicher Vorgaben oder aus technischen Erfordernissen ergeben, bleiben vorbehalten, sofern dadurch die vorgesehene Funktion und der Ausstattungsstandard nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Sämtliche elektrotechnischen Installationen werden durch befugte Fachunternehmen fachgerecht hergestellt und entsprechend den zum Zeitpunkt der Ausführung geltenden technischen und sicherheitsrelevanten Anforderungen ausgeführt.

19. Bodenbeläge

Die Bodenbeläge werden entsprechend dem jeweiligen Wohnungsplan ausgeführt.

In den dort ausgewiesenen Wohn- und Aufenthaltsbereichen ist ein Laminatboden in Eichenoptik vorgesehen. Die im Wohnungsplan als verfliest dargestellten Bereiche erhalten keramische Bodenfliesen im Format ca. 30 × 60 cm.

Farbe, Oberfläche, Verlegeart und Ausführung richten sich nach der festgelegten Standardausstattung bzw. der Bemusterung.

20. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden gemäß dem behördlich genehmigten Außenanlagen- und Freiraumkonzept ausgeführt.
Vorgesehen sind insbesondere:

- befestigte Geh- und Zugangswege,
- eine begrünte Begegnungszone,
- Grün- und Pflanzflächen,
- ein Kinderspielplatz,
- Eigengärten für die Erdgeschosswohnungen,
- oberirdische Pkw-Stellplätze,
- Versickerungsmulden sowie
- die erforderlichen Einfriedungen und Abgrenzungen.

Art, Anzahl, Größe und Standort von Bäumen, Sträuchern, Spielgeräten, Leuchten und sonstigen Ausstattungselementen richten sich nach der genehmigten Ausführungsplanung.

21. Allgemeine Hinweise und Ausführungsvorbehalt

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellt den derzeit vorgesehenen Planungs- und Ausführungsstand dar. Technisch, konstruktiv oder behördlich erforderliche Änderungen bleiben vorbehalten. Dies gilt insbesondere für Änderungen aufgrund:

- behördlicher Auflagen,
- statischer oder bauphysikalischer Erfordernisse,
- der Detail- und Ausführungsplanung,
- technischer Weiterentwicklungen,
- der Verfügbarkeit einzelner Produkte oder
- notwendiger Anpassungen während der Bauausführung.

Angeführte Markenprodukte können durch technisch, funktional und qualitativ gleichwertige Produkte ersetzt werden.
Maßangaben sind grundsätzlich als Circa-Angaben zu verstehen. Naturmaße können von Planmaßen abweichen. Maßgeblich für den jeweiligen Mietgegenstand sind der rechtsgültig abgeschlossene Mietvertrag, die darin ausdrücklich vereinbarten Unterlagen sowie die behördlich genehmigten Pläne.
In Plänen oder Visualisierungen dargestellte Einrichtungsgegenstände, Küchen, Leuchten, Dekorationen, Bepflanzungen und sonstige bewegliche Gegenstände dienen ausschließlich der Illustration und sind nicht Bestandteil des Mietgegenstands, sofern sie nicht ausdrücklich schriftlich vereinbart wurden.