

# **Wohnhausanlage in 2620 Neunkirchen, Schillergasse 4 Bauteil 2, Stiegen 2 und 4**

## **ALLGEMEINBESCHREIBUNG**

### **Lage / Baukörper:**

Auf dem Gst. Nr. 667/2, EZ 3311 in 2620 Neunkirchen, Schillergasse 4 wird eine Wohnhausanlage bestehend aus 7 Wohnhäusern mit 8 Stiegen und insgesamt 128 Wohnungen mit den dazugehörigen Nebenräumen, sowie einer Tiefgarage mit insgesamt 256 KFZ Stellplätzen und Außenanlagen errichtet.

Die Baukörper weisen eine rechteckige Form mit Vor- und Rücksprüngen auf, welche mittels Flachdächer mit Bekiesung / extensiver Begrünung konzipiert sind. Die Haupteinschließung erfolgt über die Schillergasse. Die Häuser besitzen jeweils ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse.

### **Raumprogramm:**

In der Bauphase 2 werden im nordöstlichen Bereich des Bauplatzes zwei Wohnhäuser errichtet, Wohnhaus Schillergasse 4/2 mit 18 Wohneinheiten (Wohnungsgrößen ca. 49 m<sup>2</sup> bis 97 m<sup>2</sup>) und Wohnhaus Schillergasse 4/4 mit 18 Wohneinheiten (Wohnungsgrößen ca. 49 m<sup>2</sup> bis 97 m<sup>2</sup>). Diese Wohnhäuser werden fußläufig über Gehwege von der Schillergasse aus erschlossen. Die Häuser sind unterkellert und bestehen weiter aus einem Erdgeschoß und drei Obergeschoßen.

Den Wohnungen sind im Erdgeschoss jeweils Terrassen oder Loggien mit Gärten, sowie in den Obergeschoßen Terrassen mit Loggien oder Balkone und im 3. Obergeschoß Terrassen vorgelagert. Im Kellergeschoß sind die Kellerabteile der Wohnungen und die Technikräume untergebracht.

Je Wohneinheit wird ein überdachter Fahrradabstellplatz in der Eingangszone vorgesehen. Die Kinderwagenräume sind in die Baukörper integriert und befinden sich immer im Erdgeschoß. Im Untergeschoß wird eine Tiefgarage errichtet, welche über eine ampelgeregelte überdachte Abfahrtsrampe von der Schillergasse aus erschlossen ist. Im Bereich der Abfahrtsrampe wird oberirdisch ein zentraler Müllsammelraum errichtet.

### **Außenanlagen:**

Die Anbindung der Wohnhausanlage an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Schillergasse sowie die Rechte Bahnzeile. Die Tiefgaragenabfahrt befindet sich an der nördlichen Grundgrenze, an der Schillergasse, eine weitere befindet sich an der südwestlichen Grundgrenze an der Rechten Bahnzeile, wobei diese Errichtung mit den Folgebauteilen erfolgen wird.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Schillergasse. Das Grundstück wird mittels Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken begrenzt.

Westlich der beiden Wohnhäuser der Bauphase 1 wird lt. Aufschließungsbedingungen anlässlich der erstmaligen Bauführung auf dem Bauplatz ein 2000m<sup>2</sup> öffentlich nutzbarer normgemäßer Spielplatz geschaffen.

### **KFZ Stellplätze**

In der ersten Bauphase wurde im Untergeschoß eine Tiefgarage mit 113 KFZ-Stellplätzen errichtet. Im zweiten Bauabschnitt wird im Untergeschoß die Tiefgarage, bestehend aus zwei Brandabschnitten, um weitere 95 KFZ-Stellplätze erweitert. Hiervon werden 72 KFZ-Stellplätze dem zweiten Bauabschnitt zugeordnet.

### **Heizung und Warmwasser:**

Die Wohnhausanlage soll über einen Fernwärmeanschluss des örtlichen Fernwärmenetzes mit Wärme versorgt werden. Die Wärmeverteilungen zu den einzelnen Wohneinheiten werden im Kellergeschoß bzw. in der Garage frei an der Decke montiert und werden entsprechend den wärmetechnischen Anforderungen gedämmt.

Für ein behagliches Raumklima ist im gesamten Wohnbereich eine Fußbodenheizung vorgesehen. Diese wird über Raumthermostate in den einzelnen Zimmern geregelt.

### **Strom-, Wasser-, Kanalanschluss und Müllentsorgung:**

Anschluss an das Netz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens (EVN). Der Allgemeinstromverbrauch (Beleuchtung, SAT-Verteiler etc.) wird auf alle Wohneinheiten aufgeteilt. Die Ausstattung beinhaltet mit Ausnahme von Loggien, Balkonen, Terrassen, den Außenanlagenbereichen und den Allgemeinräumen keine Beleuchtungskörper.

Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler, welcher in einem Zählerkasten im jeweiligen E-Zentrale im Keller untergebracht wird.

Der Wasseranschluss erfolgt über das Ortswasserleitungsnetz. Die Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Die Regenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Die Müllräume für Rest-, Papier-, Kunststoff-, Biomüll aller Wohneinheiten befinden sich bei den Tiefgaragenabfahrten (Schillergasse).

### **Elektrotechnik:**

Die Anzahl der Schalt- und Steckgeräte ist den Projektplan zu entnehmen.

### **TV und Nachrichtentechnik:**

Digitale Gemeinschafts-SAT-Anlage mit Receiver Empfang. Die Anschlüsse werden im Wohnraum und in den Zimmern erreicht. Der Receiver ist vom Mieter selbst beizustellen

Die Telefonanschlussdose wird im Wohnzimmer vorgesehen. Das Herstellen von TV-, Telefonie- bzw. Internetanschluss ist vom Mieter selbst zu veranlassen.

### **Bauweise:**

Die Anlage wird in Niedrigenergiebauweise errichtet und dementsprechend wärmegeklämt, um die OIB Richtlinie 6 einzuhalten. Die Auswahl der Materialien wird unter ökologischen Gesichtspunkten getroffen. Jede Wohnung ist standardmäßig mit einer mechanischen Lüftungsanlage (kontrollierte Wohnraumlüftung), mit welcher der Energieverbrauch effizient gesenkt werden kann, ausgestattet.

### **Mietergärten:**

Die Gartenflächen werden humusiert und besäht. Die Mietergärten erhalten einen frostfreien Wasseranschluss und werden mit einem Stabilgitterzaun von den Allgemeinflächen abgegrenzt. Die Mietergärten haben durch eine Gartentüre Zugang auf einen Weg bzw. eine öffentliche Fläche und dient lediglich zum Entsorgen des Rasenschnittes und ist nicht als Hauptzugang anzusehen.

### **Barrierefreiheit:**

Eine barrierefreie Zugänglichkeit wird in der gesamten Anlage in den allgemeinen Bereichen hergestellt.

Alle notwendigen Türansläge sowie Niveauunterschiede bei Außentüren werden nicht größer als 3cm und mit gut überrollbaren Türschwellen barrierefrei hergestellt. Weiters wird in jedem Haus ein Lift eingeplant.

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

### **Fundierung:**

Stahlbetonfundamentplatte lt. statischer Berechnung

### **Tragende Wände:**

Im Keller Außenwände aus 30 cm Stahlbeton, tragende Wände innen ebenfalls in Stahlbeton nach statischer Erfordernis. Ab Erdgeschoss Außenwände und tragende Wände innen aus 25 cm Hochlochziegel bzw. Schallschutzziegel, wo statisch erforderlich aus Stahlbetonwandscheiben in entsprechender Stärke.

### **Nichttragende Wände:**

Trockenbauwände, beidseits gespachtelt und gemalt bzw. verflies

### **Decken:**

Stahlbetondecke in Ortbeton bzw. Stahlbetonelementdecken lt. statischem Erfordernis, teilweise abgehängte Decken nach Erfordernis

### **Innenputz:**

Gipsmaschinenputz, in den Nassräumen Kalk-Zement-Putz

### **Dach:**

Flachdach (Warmdach) mit Kiesauflage, teilweise mit extensiver Begrünung

### **Fassade:**

Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz

### **Hauseingangsportale:**

Aluminium pulverbeschichtet / Glas

### **Stiegen:**

Stahlbetonstiege mit Belag aus Naturstein, Flachstahlgeländer und Handlauf

### **Fenster und Terrassentüren:**

Fenster und Fenstertüren in Kunststoff und 2 bzw.3-fach-Isolierverglasung, laut bauphysikalischen Erfordernis. Innenfensterbänke aus Holzwerkstoffen und Sohlbänke in Alu eloxiert oder pulverbeschichtet.

### **Sonnenschutz:**

Bei allen Fenstern und Terrassentüren werden elektrisch bedienbare Außenrollläden montiert, welche mittels Funk-Fernbedienung steuerbar sind.

### **Beschichtungen:**

Wand- und Deckenoberflächen gemalt mit Dispersion, Farbe Weiß

### **Innentüren:**

Innentürblatt in Holzumfassungszarge, Oberfläche einfarbig weiß

### **Wohnungseingangstüren:**

Rahmenstocktüre, Oberfläche einfarbig weiß, Einbruchschutz WK2, mit 5-fach Verriegelung

### **Fußbodenbeläge:**

VORRAUM / GANG:	Fliesen mit Sockel bzw. Klebeparkett mit Sockelleiste
ZIMMER:	Klebeparkett mit Sockelleiste
KÜCHE / KOCHNISCHE:	Klebeparkett mit Sockelleiste
BADEZIMMER:	Fliesen
WC:	Fliesen
ABSTELLRAUM:	Fliesen mit Sockel
BALKON / TERRASSE / LOGGIA:	Betonplatten

### **Wandbeläge:**

BADEZIMMER:	Fliesen, raumhoch mit farblicher Bordüre
WC:	Fliesen Höhe ca. 1,20m

### **Sanitärinstallationen:**

Die Sanitärinstallation beinhaltet die komplette Herstellung der Kalt-, Warmwasser und Ablaufleitungen (ohne Geräte und Einrichtungsgegenstände, sofern nicht angeführt) und wird unter Putz verlegt.

BADEZIMMER:	1 Badewanne, weiß, Ab- und Überlaufgarnitur 1 Einhandmischer mit Brauseset und Schubstange 1 Waschtisch, weiß, Ab- und Überlaufgarnitur 1 Einhandmischer 1 Waschmaschinenanschluss, teilweise in der Kochnische positioniert
KÜCHE / KOCHNISCHE:	1 Kalt- und Warmwasseranschluss, teilweise Ausführung mit Untertischspeicher nach Erfordernis, Ablauf

WC:

- 1 Hänge-WC, weiß, Spülkasten mit Spartaste
- 1 WC-Sitz und Deckel
- 1 Handwaschbecken, weiß, Ab- und Überlauf-Garnitur, teilweise Ausführung mit Untertischspeicher nach Erfordernis
- 1 Einhandmischer

### **Wohnraumlüftung:**

In allen Wohneinheiten ist eine Wohnraumlüftung eingebaut. Diese Wohnraumlüftung hat die Aufgabe einerseits der Wohnung Frischluft zuzuführen, andererseits die verbrauchte Luft über das Dach abzuleiten. Die in der Abluft enthaltene Wärmeenergie wird über einen Wärmetauscher an die Frischluft übertragen. Prinzipiell wird die Frischluft in den Aufenthaltsräumen eingebracht und über WC, Bad sowie Küche und Abstellraum abgesaugt. Die Luftverteilung erfolgt über Luftkanalsysteme in den Decken der einzelnen Wohneinheiten. Die Luftkanäle werden in die Stahlbetondecken eingelegt. Auf Grund dieses Lüftungssystems kann keine extra Küchenabluft (Abluftdunstabzug) eingebaut werden. Das Wohnraumlüftungsgerät ist im Kellergeschoß situiert. Die Lüftung wird das ganze Jahr über betrieben, auch in den Sommermonaten, wenn die Fenster offenstehen, um die innen liegenden Räume ausreichend zu entlüften. Mittels im Wohnzimmer eingebautem Bedienfeld kann der Wohnungsinhaber die Schaltzeiten individuell auf seine Bedürfnisse abstimmen.

Die kontrollierte Wohnraumlüftung darf nicht außer Betrieb gesetzt werden, da sonst die notwendige Belüftungsmenge in den Wohnungen nicht gewährleistet wird und es zu Schimmelbildungen an den Wänden und Decken kommen kann. Des Weiteren ist die Belüftungsanlage regelmäßig laut Gerätebeschreibung zu warten. Für den regelmäßigen Filterwechsel laut Herstellerlinien ist zu sorgen (Wartungsvertrag).

### **Elektroinstallationen:**

Die gesamte Elektro- und Blitzschutzinstallation erfolgt lt. ÖVE- Bestimmungen. Standardausstattung laut Verkaufsplan (je nach Erfordernis mit Aus-, Wechsel-, Kreuz-, oder Tastschalter). Loggia und Balkone erhalten eine Wandleuchte.

## **Sonderwünsche**

Als Sonderwunsch gelten alle durch den Mieter veranlassten Abänderungen gegenüber der Standardausführung, welche in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den Wohnungsplänen definiert sind. Sonderwünsche können nur dann ausgeführt werden, wenn sie den bautechnischen, den baubehördlichen sowie den Bestimmungen des öffentlichen Förderungsgebers entsprechen. Sonderwünsche dürfen die vorgesehene Standardausstattung keinesfalls verschlechtern. Der Baufortschritt darf durch die Ausführung der Sonderwünsche nicht gehemmt werden. Die Sonderwünsche müssen zeitgerecht jedenfalls aber vor Schlüsselübergabe fertig gestellt und daher dem Niederösterreichischen Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. rechtzeitig bekannt gegeben werden.

Vor Auftragserteilung ist daher die schriftliche Zustimmung des Niederösterreichischen Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. einzuholen. Bei Rücktritt ist der Wohnungswerber grundsätzlich zur Wiederherstellung der Standardausführung verpflichtet (§ 20 Abs.5 Z3 WGG).

Der zukünftige Mieter ist verpflichtet, mit der Durchführung von Sonderwünschen die am Bauwerk tätigen Unternehmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu beauftragen. Die Beschäftigung anderer Unternehmen kann aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen bis zum Ende der Gewährleistungsfrist (36 Monate nach Schlüsselübergabe) nicht gestattet werden.

Das Niederösterreichische Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. leistet keine Gewähr für die im Rahmen der Sonderwünsche erbrachten Leistungen. Die mit der Durchführung von Sonderwünschen beauftragten Unternehmen haben die Kosten der bauseits vorgesehenen Ausstattung vom Rechnungsbetrag über die Sonderwünsche in Abzug zu bringen. Reduzieren sich die Kosten der bauseits vorgesehenen Ausstattung durch Ausführung eines Sonderwunsches (Minderleistung), erhält der Wohnungswerber keine Gutschrift.

**Die Zustimmung für die Durchführung von Sonderwünschen wird vom Niederösterreichischen Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. nur dann erteilt, wenn Sie die 1. Rate Ihres Finanzierungsbeitrages einbezahlt haben (siehe auch Rücktritt).**

**Dem Ansuchen um Genehmigung von Sonderwünschen ist der Zahlungsnachweis in Kopie beizulegen, um Verzögerungen bei der Durchführung zu vermeiden.**

### **Wichtig bei Sonderwünschen:**

Sonderwünsche sind vom Mieter direkt mit den Firmen selbst abzuklären und zeitgerecht zu beauftragen! Ebenfalls selbst zu beauftragen sind die erforderlichen Vor- und Folgearbeiten bei allen vom Sonderwunsch betroffenen Firmen.

**Die Niederösterreichische Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. gibt nur die Genehmigung!**

**Bitte bedenken Sie, dass Sonderwünsche für Firmen und Planung mit Mehraufwand verbunden sind. Bei Sonderwünschen oder Änderungen ist abhängig vom Aufwand mit Kosten zu rechnen, ebenso für Planänderungen.**

## **Hinweise und Sonstiges:**

Beachten Sie bitte, dass die Wohnungen in Handarbeit hergestellt werden und somit durchaus übliche und innerhalb der Norm liegende Maßabweichungen und Toleranzen gegenüber den Plänen auftreten können. Grundsätzlich sollten für die Einrichtung (Einbauküchen, etc.) ausschließlich Naturmaße nach dem Verputzen genommen werden, da alle Maße in den Plänen Rohbaumaße sind.

Die dargestellte Einrichtung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen und ist nicht Vertragsgrundlage.

Die Anlage wird besenrein übergeben. Die Feinreinigung obliegt dem Mieter selbst. Die Reinigung der Oberflächen ist mit geeigneten Mitteln und Materialien durchzuführen. Die entsprechenden Pflege- und Wartungsanleitungen werden bei der Schlüsselübergabe an die Mieter überreicht.

Kratzspuren und Beschädigungen an Oberflächen (Sanitärgegenstände, Fensterverglasungen, Parkett, Fliesen, etc.) sind umgehend nach Übergabe der Wohnung bekannt zu geben, da das Niederösterreichische Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. ansonsten keine Haftung für diese Schäden übernehmen kann und die Reparatur kostenpflichtig ist.

In den ersten 2 bis 3 Jahren wird auf Grund der Baufeuchte empfohlen keine dichten Tapeten auf Wand- und Deckenflächen aufzubringen, Bei der Aufstellung von Möbeln ist ein entsprechender Mindestabstand zur Wand einzuhalten, um Schimmelbildung zu vermeiden.

Bitte beachten Sie außerdem, dass nachfolgend (nicht erschöpfend) angeführte Leistungen keine Mängel sind und daher nicht unter die Gewährleistung fallen:

- Verschleißteile (z.B. Dichtungen, Filter Wohnraumlüftung, etc.)
- Wiederkehrende Wartung der mechanischen Anlagen (z.B. Wohnraumlüftung, etc.)
- Nachjustieren und Einstellen von beweglichen Teilen (z.B. Fenster, Türblätter, etc.)
- Bewegungsfugen sind Wartungsfugen (z.B. Silikonfugen, etc.)
- Haarrisse bzw. Setzungsrisse

**Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, der Wohnbauförderung und/oder technischer Anforderungen (z.B. Plananpassungen im Zuge der Polierplanerstellung) bleiben vorbehalten.**

## **Naturmaße:**

Baustellenbesichtigungen sind aus sicherheitstechnischen Gründen nicht gestattet.

Etwa drei Monate vor Schlüsselübergabe wird das Niederösterreichische Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. einen Ausmesstermin bekannt geben und den gesicherten Zugang zur Baustelle ermöglichen.

**Das eigenmächtige Betreten der Baustelle ist verboten!**