

# **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Wohnhausanlage Schloßstraße Gneixendorf

Schloßstraße 5, 3500 Krems an der Donau

(Stand 24.11.2023)

## **1 Baubeschreibung**

### **1.1 Allgemeine Lagebeschreibung**

Die Wohnhausanlage in Gneixendorf, Krems an der Donau, erstreckt sich entlang der Schloßstraße nach Norden und dem neu errichteten Kapellenweg nach Westen. Wenige Fußminuten entfernt, auf der Gneixendorfer Hauptstraße, sind die Regionalbushaltestellen Gneixendorf-Wasserhofstraße und Gneixendorf-Walzerbrunnen zu finden.

### **1.2 Allgemeine technische Daten**

#### Kanal:

Alle Schmutzwässer werden in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

Alle Niederschlagswässer werden auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht oder mithilfe von Retentionsbecken/Staukanälen in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

#### Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz.

#### Heizung und Warmwasser:

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung der Reihenhäuser erfolgt getrennt für jede Wohneinheit mittels Split Luft-Wasser-Wärmepumpen.

#### Strom:

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz der Energie-versorgung Niederösterreich (EVN AG). Zusätzlich ist eine Trafo-Station der EVN auf einem Nachbargrundstück errichtet, welches über Servitutsrechte der Wohnhausanlage zur Mitbenutzung bereitgestellt ist.

#### Müllabfuhr:

Ein überdachter Müllplatz ist bei der Ecke Kapellenweg-Schloßstraße vorgesehen, mit dem Zugang über die Schloßstraße. Die Abfallentsorgung erfolgt über die Stadtbetriebe/Abfallwirtschaft des Magistrats der Stadt Krems.

### **1.3 Nutzungsübersicht**

Beim Projekt Wohnhausanlage Schloßstraße Gneixendorf handelt es sich um ein Wohnhausprojekt bestehend aus 28 Reihenhäuser, gruppiert in Blöcke á 2 oder 3 aneinander gebaute Fertigteile-Wohnhäuser mit eigenen Gärten. Jedes Haus verfügt über je eine Fahrradabstellbox und eine Lagerbox.

Die Reihenhäuser 1-6, 10-14 und 21-28 verfügen über 2 oberirdische Geschoße, sowie über eigene Terrassen zum Garten.

Die Reihenhäuser 7-9, 15-17 und 18-20 verfügen über 3 oberirdische Geschoße, über eigene Terrassen zum Garten und über je eine Dachterrasse im obersten Stockwerk.

Alle Reihenhäuser verfügen über die Möglichkeit eines späteren Einbaus von Photovoltaikmodulen auf der eigenen Dachfläche. Die Photovoltaikmodule sind nicht Bestandteil der Planung und sind gegen einen Aufpreis erhältlich.

Die Häuser sind nicht unterkellert. Für die Bewohner der Wohnhausanlage sind PKW-Stellplätze entlang des Kapellenweges vorgesehen.

### **1.4 Aufschließung**

Die Erschließung der gesamten Wohnhausanlage erfolgt über den Kapellenweg und über die Schloßstraße. Die Reihenhäuser 1-6 sind direkt über die Schloßstraße zugänglich. Die fußläufige Erreichbarkeit der Reihenhäuser wird über ein umlaufendes Wegenetz sichergestellt. Die Wohnhausanlage ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Telefonleitungen sind nicht vorgesehen.

Ein Medienverteiler ist nicht vorgesehen.

SAT-Vorbereitung: Leerverrohrung vom Dach bis zum Übergabepunkt. Leerverrohrung vom Übergabepunkt zu Position Raum (ohne Enddose).

### **1.5 Bauwerk-Rohbau**

#### Fundierung:

Die ELK-Fertigteilhäuser (Reihenhäuser) inkl. Terrassen, der Müllplatz, und die Gartenboxen

sind mit STB-Bodenplatten und STB-Fundamenten sowie punktuellen Verstärkungen in statisch erforderlicher Breite und Tiefe versehen. Diverse Einfriedungen und Außenstiegen, sowie Masten-, Pollerleuchten und Abfallbehälter sind mit Streifenfundamenten bzw. mit Einzelfundamenten versehen.

#### Außenwände:

Fertigteile in Holzriegelkonstruktion 60/200mm, dazwischen Mineralwolle 200mm, beidseitig beplankt mit Gipsplatte GKF 18mm (Innen) und Trägerplatte für WDVS 12,5mm (Außen), sowie EPS-F 100mm als Putzträgerplatte mit Edelputz.

#### Wohnungstrennwände:

Doppelwand als zweischalige

Holzriegelkonstruktion mit folgendem Aufbau:

1. 18mm Gipsplatte GKF
2. 0.16mm PE-Folie
3. 100mm Holzkonstruktion C24 60/100  
100mm Mineralwolle
4. 12.5mm und 18mm Gipsplatte GKF
5. 60mm Mineralwolle
6. 50mm Luftschicht (nicht belüftet)
7. 60mm Mineralwolle
8. 12.5mm und 18mm Gipsplatte GKF
9. 100mm Mineralwolle  
100mm Holzkonstruktion C24 60/100
10. 0.16mm PE-Folie
11. 18mm Gipsplatte GKF

#### Tragende Innenwände:

Innenwand als Holzriegelkonstruktion 200mm mit Mineralwolle 200mm und beidseitig beplankt mit Gipsplatten GKF 18mm.

#### Zwischenwände:

Holzriegelkonstruktion 100mm mit Mineralwolle, beidseitig mit Gipsplatten GKF 18mm beplankt. Die 100mm Zwischenwände haben teilweise auch eine statische Funktion.

#### Deckenkonstruktion:

Holzkonstruktion 50/240mm, dazwischen Mineralwolle 50mm, darüber Werkstoffplatte 18mm, EPS Fußboden-dämmplatte 30mm, Trittschalldämmung 30mm, Trennfolie, Schwimmemstrich 65mm, Fußbodenbelag 10mm. Auf der Unterseite der Holzkonstruktion wird eine Lage Gipsplatte GKF 18mm mittels Sparschalung 22mm befestigt.

#### Dachkonstruktion:

Flachdach aus Holzkonstruktion 50/240mm (dazwischen 50mm Wärmedämmung), darüber 22mm Werkstoffplatte, Dampfsperre, EPDM, Gefälledämmung gemäß Wärmeschutzberechnung, Kiesschüttung 50mm. Auf der Unterseite der Holzkonstruktion wird eine Lage Gipsplatte GKF 18mm mittels Sparschalung 22mm befestigt.

#### Loggien, Balkone, Terrassen:

Die Unterkonstruktion besteht aus STB-Platten, inkl. Fundierung gem. statischer Erfordernis mit thermischer Trennung von der Reihenhaus-Bodenplatte. Terrassenbelag aus Feinsteinzeugplatten im Kiesbett oder auf Stelzlager.

#### Wärmeisolierung, Schallschutz:

Anforderungen mindestens gemäß der bei der Einreichung gültiger Bauordnung.

#### Fassade:

Vollwärmeschutzsystem, verputzt mit Edelputz, fugenlos, in Farbe lt. Bemusterungskonzept:

- Typ 1: Palazzo 105
- Typ 2: Grau 20
- Typ 3: Weiß
- Typ 4: Weiß

#### Designfassade Hauseingang:

vertikale Lattung Lärche Kontrastlinie in Farbe nach Bemusterungskonzept:

- Typ 1: Holzöl Outback02/Feder schwarz
- Typ 2: Holzöl Island 03/Feder schwarz
- Typ 3: Holzöl Outback02/Feder schwarz
- Typ 4: Holzöl Island 03/Feder schwarz

## **1.6 Bauwerk-Technik**

#### Heizung:

Die Wärmeversorgung erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen commotherm LWi-Split 6 R32 als Außeneinheit, mit je einem Gerät pro Reihenhaus. Die Häuser werden mittels Fußbodenheizung, angesteuert über Fußbodenheizungsverteiler, beheizt. Die Regelung erfolgt über Raumthermostate. Die Dimensionierung der Wärmepumpen erfolgt lt. Heizlastberechnung nach ÖNORM.

#### Warmwasser:

Die Raumheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt durch eine SA-HYDRO-TOWER Inneneinheit. Der Trinkwasserspeicher ist mit ca.

200 Liter ausgelegt und die Legionellen Ausheizung erfolgt gem. der technischen Richtlinien.

## **1.7 Allgemeinbereiche und Außenanlagen**

### Paketkasten:

An einer Außenwand des Müllraumes ist das Paketkastensystem montiert.

### Postkasten:

An die Fassade des Reihenhauses montiert.

### Einfriedung und Gartentüren:

Einfriedung mittels Metallzaun mit feuerverzinkten Doppelstabmatten, auf Betonsockeln montiert. Die Eingänge zu den Häusern entlang der Schloßstraße (Reihenhaus 1 bis 6), sowie alle Gartenzugänge sind mit versperrbaren Stabgittertüren versehen. Die Höhe, Farbe und Maschenweite der Türen sind dem Doppelstabmattenzaun angepasst.

### Schließanlage:

Tür mit 5-Fachverriegelung, Sperrzylinder mit drei Schlüssel. Ausführung mit Sicherheitszylinder und Codekarte gegen Aufpreis möglich.

### Außenstiegen und Rampen:

Bei den Gartenzugängen der Reihenhäuser 1, 6, 9, 13, 15 und 20 sind Fertigteil-Stiegen aus Beton inkl. Fundamenten nach statischem Erfordernis platziert.

Vom Kapellenweg führt eine Rampe zum Apothekerplatz und einer weiteren Rampe zum Apfelweg. Die Rampe zum Apothekerplatz ist asphaltiert wohingegen die zum Apfelweg als wassergebundene Oberfläche ausgeführt wird.

### Geländer und Absturzsicherungen:

Bei Stiegen und Rampen sind beidseitig Handläufe aus Metall verzinkt, inkl. Stützen montiert.

### Entwässerungsrinnen, Gullys und

### Einlaufschächte:

Entlang des Kapellenweges befinden sich mehrere Einlaufschächte und eine befahrbare Entwässerungsrinne, um die Entwässerung lt. Kanalplanung am eigenen Grundstück zu ermöglichen.

### Parkplätze:

Pflasterung (Klimafit). Die Parkplatzmarkierung ist mit der gleichen Pflasterung in Farbe Ziegelrot hervorgehoben.

### Gehwege und Rampen:

- Wassergebundene Decken: nicht befahrbare Verkehrsflächen aus Kalkstein gemäß Bemusterung.
- Gepflasterte Wege:
  - Nicht befahrbare Vorplätze
  - Verkehrswege befahrbar:

### Grünflächen:

Rasen mit Raseneinfassungssteinen aus Beton.

### Bordsteine:

- Hochbordsteine aus Beton
- Tiefbordsteine aus Beton

### Fahrradabstellbox:

je Wohnung eine Abstellbox, ausgeführt als Holzriegelkonstruktion mit Holzschalung und geneigtem Blechdach. Zusätzlich eine STB-Fundamentplatte inkl. Streifenfundamente nach statischem Erfordernis.

### Lagerbox:

je Wohnung eine Abstellbox, ausgeführt als Holzriegelkonstruktion mit Holzschalung und geneigtem Blechdach. Zusätzlich eine STB-Fundamentplatte inkl. Streifenfundamente nach statischem Erfordernis. Eine Lagerbox wird für die Hausverwaltung vorgesehen.

### Sitzgarnitur Außenbereiche:

Am Apothekerplatz und entlang des Birnenwegs sind Sitzgarnituren der für den Aufenthalt der Bewohner eingerichtet.

### Abfallbehälter:

Um die Abfallentsorgung zu ermöglichen sind Abfallbehälter vorgesehen.

### Masten- und Pollerleuchten:

Für die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Mastenleuchten in und Pollerleuchten vorgesehen. Die Masten- und Pollerleuchten sind auf Einzelfundamenten aus Beton nach statischem Erfordernis montiert.

## 2 Ausstattung

### 2.1 Innenverkleidung

#### Bodenbeläge:

Laminat: Küche, Wohnzimmer-Esszimmer, Flur, Zimmer: Laminat in Eichenoptik inkl. dekorgleicher Sockelleiste, schwimmend verlegt. Im Türbereich sind die Übertrittsprofile in Eichenoptik. Beim Anschluss zu Fliesen sind die Übertrittsprofile in Aluoptik.  
Bodenfliesen: Diele, WC, Badezimmer, AR-TR, AR-Stiege.

- Beige 30x60
- Fugen in Farbe Sandgrau
- Boden: 1/3 Versatz

#### Wandoberflächen:

- Wohnräume: gespachtelt und mit Anstrich, standard weiß.
- Wandfliesen: WC, Badezimmer
  - Wand: Kreuzverband
  - Höhe Wandverfliesung WC: 1,20m
  - Höhe Wandverfliesung im Badezimmer: raumhoch im Duschbereich und 1,20m restliche Wände.
- Sockelfliesen: Diele, AR-TR, AR-Stiege

#### Deckenuntersichten:

Decken gespachtelt und mit Anstrich standard weiß.

### 2.2 Ausbauteile innen

#### Innentüren:

Standardtüren mit Umfassungszargen, nicht flächenbündig, weiß, lackiert, Rohrenspaneinlage, Sturzhöhe 2,00m, mit geradem Drücker.

#### Stiegen und Gänge:

Stiegenauftritte aus Eiche, keilverzinkt, mit Setzstufe im Erdgeschoss. Holzabdeckung bis Brüstungswand. Stiegenstufen und Wangen natur lackiert. Belagsstärke bei Stiegenaustritt 10mm.

### 2.3 Ausbauteile außen

#### Vordach:

Nurglas (Hartglas, klar) mit Nirobefestigung, abgehängt. Größe 155/70cm.

#### Dachrinnen und Verblechungen:

Dachabschlussverblechung pulverbeschichtet und Aluminium.

#### Dachrinne:

- Typ 1: Farbe Anthrazit RAL 7016 P10
- Typ 2: Farbe Weißaluminium 9006 P10
- Typ 3: Farbe Anthrazit RAL 7016 P10
- Typ 4: Farbe Anthrazit RAL 7016 P10

#### Hauseingangstüren:

Holztürblatt (Hochdämmende Holz-Sandwich-Konstruktion) mit Glasfeld, inkl. Stoßgriff, Türdrücker. Zargenanstrich lt.

Bemusterungskonzept: Blockzarge Holz.

- Typ 1: Anthrazit RAL 7016
- Typ 2: Weißaluminium 9006
- Typ 3: Anthrazit RAL 7016
- Typ 4: Anthrazit RAL 7016

#### Fenster-, Terrassen- und Balkontüren:

Kunststoff-Alu Fenster/Fenstertür ohne Sichtschutzverglasung, Farbe lt.

Bemusterungskonzept:

Typ 1:

- Farbe Aluminium: Anthrazit RAL 7016
- Fensteroliven Weiß

Typ 2:

- Farbe Aluminium: Weißaluminium 9006
- Fensteroliven Weiß

Typ 3:

- Farbe Aluminium: Anthrazit RAL 7016
- Fensteroliven Weiß

Typ 4:

- Farbe Aluminium: Anthrazit RAL 7016
- Fensteroliven Weiß

#### Sonnenschutz:

Rollladen in Fenster/Fenstertüren integriert AR, ohne Insektenschutz.

- Typ 1: Rollladen, Farbe Anthrazit RAL 7016, Abschlussleisten Rollladen und Führungsschiene Anthrazit RAL 7016.
- Typ 2: Rollladen, Farbe Weißaluminium 9006, Abschlussleisten Rollladen und Führungsschiene Weißaluminium 9006.
- Typ 3: Rollladen, Farbe Anthrazit RAL 7016, Abschlussleisten Rollladen und Führungsschiene Anthrazit RAL 7016.
- Typ 4: Rollladen, Farbe Anthrazit RAL 7016, Abschlussleisten Rollladen und Führungsschiene Anthrazit RAL 7016.

### Fensterbänke:

Kunststein weiß (innen) und Alufensterbank (außen).

#### Typ 1:

- Fensterbank außen: Anthrazit RAL 7016
- Fensterbank Innen: Marmor classic 95, Farbe weiß

#### Typ 2:

- Fensterbank außen: Weißaluminium 9006
- Fensterbank innen: Marmor classic 95, Farbe weiß

#### Typ 3:

- Fensterbank außen: Anthrazit RAL 7016
- Fensterbank innen: Marmor classic 95, Farbe weiß

#### Typ 4:

- Fensterbank Außen: Anthrazit RAL 7016
- Fensterbank Innen: Marmor classic 95, Farbe weiß

### Geländer, Balkone u. Terrassen,

#### Absturzsicherungen:

##### Typ 1:

- Belag Balkon aus Keramikplatten Flatstone Light Grey 60x60x2, auf Stelzlagern verlegt.
- Balkongeländer aus Metall.
- Terrassenbelag: aus Feinsteinzeug-platten im Kiesbett oder auf Stelzlager.

##### Typ 2:

- Belag Balkon aus Keramikplatten Flatstone Dark Grey 60x60x2, auf Stelzlagern verlegt.
- Balkongeländer aus Metall.
- Terrassenbelag: aus Feinsteinzeugplatten im Kiesbett oder auf Stelzlager.

##### Typ 3:

- Belag Balkon aus Keramikplatten Flatstone Creme 60x60x2, auf Stelzlagern verlegt.
- Balkongeländer aus Metall.
- Terrassenbelag: aus Feinsteinzeugplatten im Kiesbett oder auf Stelzlager.

##### Typ 4:

- Belag Balkon aus Keramikplatten Flatstone Creme 60x60x2, auf Stelzlagern verlegt.
- Balkongeländer aus Metall.
- Terrassenbelag: aus Feinsteinzeugplatten im Kiesbett oder auf Stelzlager.

## **2.4 Einrichtungsgegenstände**

### Waschtisch:

#### Erdgeschoß:

- Handwaschtisch Laufen 45cm mit Hahnloch und Überlauf.
- Hansa Waschtischarmatur-Einhand-Einlochbatterie.

#### Obergeschoß:

- 2x Handwaschtisch Laufen 60cm mit Hahnloch und Überlauf.
- Hansa Waschtischarmatur-Einhand-Einlochbatterie.

### Badewanne, Dusche:

#### Obergeschoß:

- Duschtasse Duravit 90x90cm
- Eckeinstiegskabine 90x90cm mit Gleittüren 4-teilig, Türsegment aushängbar, Magnetleiste.
- Duscharmatur Hansa inkl. Brausestangenset Hansa.
- Badewanne Duravit 170x75cm
- Badewannenarmatur Hansa inkl. Brausenset.

#### Dachgeschoß (Wellness Bad):

- Dusche 100x180cm bodeneben, im Gefälle verfliesst inkl. Duschrinne Geberit.
- Duscharmatur Hansa inkl. Brausestangenset Hansa.

### WC-Ausstattung (1 WC/Geschoss):

- Hänge-WC Duravit inkl. Deckel ohne Absenkautomatik.
- Betätigungsplatte Geberit, weiß, für 2-Mengenspülung.

### Steckdosen, Lichtschalter:

Steckdosen und Lichtschalter Busch -Jaeger, Balance SI, alpinweiß.

### Waschmaschinenanschluss:

Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner als Turmvariante im Technikraum.

### Verteilerkasten:

Aufputzverteilerkasten im Technikraum.

### Türklingel:

Klingeltaster inkl. Verkabelung für kundenseitigen Gong (Verkabelung über E-VTK, Zusammenschluss im E-VTK bauseits).

#### Lüftung:

Technikraum wird mit einer statischen Lüftung durch die Außenwand belüftet. Der Abstellraum unter der Stiege wird mittel einem Lüftungsgitter in der Innentüre belüftet.

#### Kühlung:

Kühlen über Fußboden durch Prozessumkehr der Wärmepumpe möglich. Weiters werden Fan Coil Vorbereitungen vorgesehen.

#### Wasseranschluss außen:

1 Stk. Kemperventil in der Außenwand im Bereich der Terrasse im EG.

### **3 Grundsätzliches**

Die zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen ÖNORMEN und Richtlinien für den Bautechnischen Bereich gelten grundsätzlich für die Ausführung. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch gleichwertige oder höherwertige Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Planunterlagen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich. Der Reihenhauskäufer wird über derartige bzw. wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden.