

Projektbeschreibung BV 55930 1. Bauabschnitt – Wohnanlage Steyr, Solaris

(Stand: 08.08.2018)



Das gegenständliche Objekt ist Teil einer Gesamtwohnanlage mit insgesamt 10 Wohnhäusern, die sich im Stadtteil Tabor am ehemaligen Gelände der Trollmannkaserne befinden und seitens der Neue Heimat sowie der EGW Heimstätte errichtet werden.

Die nachstehend näher beschriebenen Gebäude (Haus B1-B3), sind im Hinblick auf die Gesamtanlage als dritter Bauabschnitt vorgesehen und als Punkthäuser mit 4 Geschossen konzipiert und im Zentrum der Wohnanlage situiert.

Diese Häuser werden oberirdisch über einen nordseitigen, überdachten Eingangsbereich erschlossen. Über ein zentrales Stiegenhaus sowie einen Personenlift erreicht man pro Haus je 11 Wohneinheiten (vier 4-Raum- und sieben 3-Raum-Wohnungen).

Den Wohnungen im Erdgeschoss sind Loggien/Terrassen sowie Eigengärten angegliedert und den Wohnungen in den Obergeschossen Loggien/Balkone zugeordnet. Sämtliche Wohnungen und Freibereiche sind großteils süd- bzw. westseitig ausgerichtet.

Im Erdgeschoss ist im Eingangsbereich ein Kinderwagen- und Fahrradraum situiert. Im Untergeschoss befinden sich Tiefgaragenzugänge, Kellerabteile, Wasch-/Trockenraum, Fahrrad- sowie Technikräume.

Die Tiefgarage umfasst 66 PKW-Stellplätze (2 je Wohneinheit) und ist nach Fertigstellung der Anlage Teil einer Großgarage, die unterirdisch 8 Häuser verbindet

und insgesamt 213 PKW-Stellplätze aufweist. Die Zufahrt erfolgt vorerst über eine Privatstraße an der östlichen Grundgrenze und die Tiefgarageneinfahrt im Nordosten der Anlage (1 Bauabschnitt, Haus D) sowie nach Fertigstellung der letzten Bauetappe EGW über eine zweite Tiefgarageneinfahrt direkt von der Kaserngasse. Insgesamt befinden sich etwa 45 Besucherparkplätze im Endausbau entlang der Privatstraße an der östlichen Grundgrenze sowie an der Kaserngasse.

Die Gebäude sind unter Zugrundelegung der aktuell gültigen Berechnungsrichtlinien als Niedrigstenergiehäuser konzipiert.

Die Außenanlagen gliedern sich in private Eigengärten, befestigte und begrünte Außenbereiche mit Kinderspielflächen, sowie befestigten Vorplätzen im Osten der Objekte mit überdachten Fahrradabstellplätzen.

Die fußläufige Erschließung innerhalb der Anlage erfolgt über ein Wegenetz, das im Endausbau die gesamte Wohnanlage durchlaufen wird.

Technische Details:

Allgemeine Bereiche:

Dachkonstruktion:

Flachdachkonstruktion mit extensiver Begrünung über der obersten Geschoßdecke.

Geschossdecken:

Stahlbeton-Massivdecken - die Deckenstärke resultiert aus den statischen Erfordernissen. Die oberste Geschossdecke wird entsprechend dem Energieausweis gedämmt.

Wände:

Die **Außenwände** bestehen aus ca. 25 cm starken Stahlbeton bzw. Hochlochziegelwänden mit zusätzlicher Außenwanddämmung mit Polystyrol-Hartschaumstoffplatten mit voraussichtlich 20 cm Stärke. Die **Wohnungstrennwände** werden aus 25 cm starken Schallschutzziegel (oder Beton) mit 3,5 cm Vorsatzschale ausgeführt.

Nicht tragende Innenwände werden mit gebranntem Hochlochziegel 10 cm stark errichtet.

Oberfläche von Wänden und Decken:

Alle Keller- und Stiegenhauswände aus Beton bleiben unverputzt. Sämtliche Wandflächen in den Wohnungen verfügen über einen glatt verriebenen Kalkputz mit geringem Gipsanteil. Stahlbetondecken werden gespachtelt und gemalt.

Decken- und Fußbodenaufbauten:

Böden über dem Kellergeschoss:

ca. 1 cm Bodenbelag
ca. 8,5 cm Estrich
PE Folie
ca. 3 cm EPS - Trittschalldämmung
ca. 4,5 cm zementgebundenes
Polystyrolgranulat
ca. 22 cm Stahlbetondecke nach statischem
Erfordernis
ca. 10 cm Kellerdeckendämmung (gemäß
Energieausweis)

Böden zwischen beheizten Räumen:

ca. 1 cm Bodenbelag
ca. 8,5 cm Estrich
PE Folie
ca. 3 cm EPS - Trittschalldämmung
ca. 4,5 cm zementgebundenes Polystyrolgranulat
ca. 22 cm Stahlbetondecke nach statischem Erfordernis

Treppenläufe:

Die Treppen bestehen aus Stahlbetonlaufplatten mit Stufenkernen deren Tritt- und Setzstufen verflies sind. Die Treppen sind von den Umfassungswänden schalltechnisch getrennt.

Geländer bei Stiegenhaus, Loggien:

Stiegenhaus:

Die Geländer bestehen aus einem Stahlgeländer mit seitlich befestigten Handläufen.

Loggiengeländer:

Die Loggien werden mit einer VSG Verglasung, mit mattweißer Folie auf verzinkter Stahlkonstruktion mit Niroabdeckblech ausgeführt.

Die Seitenteile werden mit einer feuerverzinkten Stahlträgerkonstruktion und einer Sicherheitsverglasung fix verglast ausgeführt.

Parteienkeller:

Jeder Wohnung, ist ein Kellerabteil zugeordnet. Die einzelnen Abteile befinden sich im Untergeschoß des Gebäudes.

PKW-Abstellplätze:

Den 33 Wohnungen der gegenständlichen Bauetappe werden je zwei Stellplätze in der Tiefgarage zugeordnet. Zudem stehen der Wohnanlage noch oberirdische Besucherparkplätze ohne Zuordnung zur Verfügung.

Jeder Bewohner, mit zugeordnetem Stellplatz in der Tiefgarage, kann durch einen Funkhandsender oder mit

dem Wohnungszentralschlüssel über einen Schlüssel-
schalter das Tiefgaragentor öffnen.

Zum Verlassen der Tiefgarage wird eine Induktionsschleife
im Bodenbelag eingebaut, die durch das Befahren mit
einem PKW eine automatische Toröffnung ermöglicht.
Zudem kann das Tor aber auch über einen Taster in der
Tiefgarage betätigt werden.

Ausstattung der Tiefgarage:

Für die Fluchtwege aus der Tiefgarage wird eine
Fluchtwegorientierungsbeleuchtung vorgesehen.
Die Tiefgarage wird entsprechend der baurechtlichen
Erfordernisse ausgestattet.
Die Schleusen zur Tiefgarage werden entlüftet.

Müllräume:

Die Müllräume befinden sich im Erdgeschossbereich und
sind im Lageplan ersichtlich.

Fahrrad und Kinderwagenabstellbereiche:

In der Wohnanlage werden entsprechende Möglichkeiten in
gut erreichbarer Lage geschaffen.

Außenanlagen:

Eigengärten: Den im Erdgeschoss befindlichen Wohnungen
werden Freiflächen zugeordnet, welche als Grünflächen
gestaltet sind. Sämtliche Grünflächen werden mit dem vor
Ort vorhandenen Erdmaterial aufgebaut. Diese Grünflächen
können auch breitblättrige Gewächse wie z.B. Klee
enthalten.

Zur Erlangung und Erhaltung einer homogenen Grünfläche
in den Eigengärten ist die Pflege des Rasens durch die
Bewohner von wesentlicher Bedeutung.

Die Begrenzungen der Eigengärten werden mit einer
Ligusterhecke (ca. 40-60cm hoch) hergestellt.

Allgemeine Außenanlagen:

Die begrünteten Freiflächen werden, soweit sie nicht den
Wohnungen zugeordnet sind, mit Bäumen und
Ziersträuchern locker bepflanzt.

Kinderspielflächen:

Die Kinderspielflächen sind mit Spielgeräten in der
Wohnanlage vorgesehen.

Die Oberflächenwässer der befestigten Freiflächen sowie
die Niederschlagswässer der Dächer werden auf eigenem
Grund zur Versickerung gebracht.

Aufzugsanlage:

Die Stiegenhäuser verfügen über einen eigenen
Personenaufzug vom Kellergeschoss bis zu den
Wohngeschossen (für 8 Personen zugelassen).

Ausstattungsbeschreibung:

Bei der allgemein beschriebenen Ausstattung können sich aufgrund unterschiedlicher Wohnungsgrundrisse Abweichungen ergeben!

Türen:

Hauseingangstüren: einbruchhemmend, mit Türschloss und aufbruchsicherem Zylinder, Glaslichte, außen Stoßgriff, innen Türdrücker (ALU-eloxiert). Die Konstruktion besteht aus thermisch getrennten Aluminium-Profilen mit Glasausschnitt. Die Oberflächenfarbe wird in Abstimmung mit dem Architekten festgelegt.

Wohnungseingangstüren: einbruchhemmend, mit Türschloss und Türspion sowie aufbruchsicherem Zylinder, außen Stoßgriff, innen Türdrücker (ALU-eloxiert). Die Oberflächenfarbe wird in Abstimmung mit dem Architekten vereinbart.

Innentüren: sind als weiß beschichtete Vollbautüren aus Holz mit Wabeneinlage gefertigt, weiters mit Einstemmschloss, Drücker und Rosette aus Aluminium, ausgestattet.

WC-Türen sind mit WC-Beschlägen versehen. Die Oberflächen sind ebenfalls weiß beschichtet.

Zargen: sind als Stahl-Umfassungszargen weiß lackiert, Blechstärke 1,5mm ausgeführt.

Schließanlage:

Das gesamte Objekt ist mit einer Schließanlage ausgestattet. Der Wohnungsschlüssel sperrt zusätzlich das Kellerabteil, die Waschküche, den Briefkasten und den Tiefgaragen-Schlüsselschalter. Für jede Wohnung sind 5 Schlüssel vorgesehen.

Hausbrieffachanlage:

Im Bereich des Hauseinganges sind die Briefkästen montiert.

Fenster:

Alle Fenster im Wohnbereich sind als Kunststoff-Alu-Konstruktion mit hochwertiger Verglasung ($U_{\text{wert lt.}} \text{ Energieausweis}$) ausgeführt.

Zumindest ein Fensterflügel je Wohnraum ist mit einem Dreh-Kipp-Beschlag versehen.

Die Innenfensterbänke sind aus wasserfesten, weiß beschichteten Homogenplatten hergestellt. Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium.

Sonnenschutz:

Bei sämtlichen Fenstern und Terrassentüren im Wohnbereich werden Unterputzkästen samt Raffstore, mit seitlicher Führungsschiene montiert.

Wände und Decken:

Alle Decken in den Wohnbereichen sind weiß gestrichen. Im Bad und WC sind die Wände raumhoch mit weißen Fliesen 40x20 cm belegt und weiß verfugt. In der Waschküche werden im Bereich des Waschmaschinensockels und Wirtschaftsbeckens die Wände auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit weißen Fliesen belegt und weiß verfugt, im Trockenraum werden Sockelfliesen entsprechend der Bodenfliesen ausgebildet.

Fußbodenbeläge:

Keller - Fahrradräume:	Feinsteinzeug ca.60/30cm, Anthrazit, mit grauer Verfugung
Tiefgaragenstellplätze:	Die Fahrbahn sowie die KFZ-Abstellplätze werden asphaltiert.
Waschküchen und Trockenräume:	Keramische Bodenfliesen ca. 30/60cm, hellgrau, mit grauer Verfugung.
Loggien/Terrassen:	Optimaplatten im Kiesbett verlegt.
Freiraum/Grünbereich:	Zur individuellen Gestaltung (Begrünung).
Gehwege im Außenbereich:	Je nach Einbausituation asphaltierte Oberflächen oder Betonplatten auf Splittbett verlegt
Stiegenhäuser/Laubengang:	Feinsteinzeug ca. 60/30 cm, Anthrazit, mit grauer Verfugung.
Wohnzimmer, Küchen, Schlafzimmer	Landhausdiele, Eiche natur,
Bad/WC, AR, Diele:	Keramische Fliesen, ca. 30/30 cm, Anthrazit, mit grauer Verfugung.
Vorraum:	Keramische Fliesen ca. 30/60 cm, Anthrazit mit grauer Verfugung.

Vermerk zu Parkett/ Holzböden:

Die Holzböden in Ihrer Wohnung sind Echtholzböden, welche auf Änderungen des Raumklimas (speziell auf die Luftfeuchtigkeit) reagieren. Es ist daher möglich, dass sich „Risse und Fugen“ zwischen den einzelnen Stäben des Holzbodens bilden. Diese werden vornehmlich während der Heizperiode auftreten.

Um diese systembedingten Risse so gering als möglich zu halten, sollte eine Luftfeuchtigkeit von 45-50% bei einer Raumtemperatur zwischen 20° und 22° angestrebt werden.

Elektroinstallation:

Die gesamte Anlage wird aus dem Stromnetz der Netz Oö. GmbH versorgt. Die Keller- und Stiegenhausbeleuchtung wird großteils über Bewegungsmelder geschaltet. Die Außenbeleuchtung sowie die Parkplatzbeleuchtung werden über Dämmerungsschalter und Schaltuhr geschaltet. Die Fluchtwege aus dem Keller bzw. der Tiefgarage werden mit einer Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung gemäß TRVB E102 ausgestattet. Das gesamte Gebäude wird mit einer Blitzschutz / Erdungsanlage gemäß ÖVE/ÖNorm 62305 ausgestattet. Die Sicherungsautomaten der Wohnungen sind in Subverteilern untergebracht, welche sich in den jeweiligen Vorräumen befinden. Für jede Wohnung sind eine Gegensprechanlage mit Türöffner und Videomonitor, eine Türklingel im Hauseingangsbereich sowie eine weitere Türklingel vor der Wohnungseingangstür vorgesehen. Die Stromzähler sind in Verteilerschränken im Kellerbereich (E-Technik-Raum) installiert.

Wohnungsinstallation:

Gang vor Wohnung:	1 Klingeltaster
Vorraum:	1-3 Deckenauslässe (je nach Wohnungstyp) 2 Aus-, Wechsel- oder Kreuzschalter, ev. Taster (je nach Wohnungstyp) 1-2 Reinigungssteckdosen (unterhalb Lichtschalter) 1 Telefondose mit einer Steckdose 1 Innenteil Türsprechanlage mit Videomonitor 1 Brandmelder (unvernetzter Batteriemelder) 1 UP-Wohnungsverteiler (Starkstrom) 1 UP-Wohnungsverteiler (Schwachstrom)
Küche:	1 Deckenauslass 1 Aus- Wechselschalter 1 Wandauslass für Arbeitsbeleuchtung mit Schaltstelle 1 Reinigungssteckdose (unterhalb Lichtschalter) 1 Geräteanschlussdose 5-polig (E-Herd) 1 Steckdose Geschirrspüler 1 Steckdose Kühlschrank 1 Steckdose Dunstabzug 2 Doppel-Steckdosen (Arbeitssteckdosen)
Wohnraum:	2 Deckenauslässe (getrennt schaltbar) X Serien-, Wechsel- oder Kreuzschaltungen (entsprechend der Türanzahl) 1 Reinigungssteckdose (unterhalb Lichtschalter) 1 Doppel-Steckdose 1 SAT-TV-Anschlussdose 1 Leerverrohrung/Leerdose Telefon/Internet 3 Einzelsteckdosen 1 Brandmelder (unvernetzter Batteriemelder) 1 Raumthermostat 1 Lüftertaster Wohnraumlüftung
Zimmer:	1 Deckenauslass 1 Wechselschaltung 1 Reinigungssteckdose (unterhalb Lichtschalter bei Tür) 1-2 Doppel-Steckdosen (je Zimmertyp) 1 Einzelsteckdose 1 Leerverrohrung TV/Internet/Telefon (in Kombi mit Doppelsteckdose) 1 Brandmelder (unvernetzter Batteriemelder) 1 Raumthermostat
WC:	1 Wandauslass über Waschbecken 1 Ausschalter 1 Anschluss Abluftventilator 1 Lüftertaster

Bad:	1 Deckenauslass 1 Wandauslass über Waschbecken 1 Ausschalter (ev. Außenliegend – je nach Schutzabstandsmöglichkeit) 1 Steckdose mit Klappdeckel f. Waschmaschine 1 Doppel-Steckdose bei Waschbecken 1 Leerrohr f. Potentialausgleich Badewanne 1 Anschluss Abluftventilator 1 Lüftertaster 1 Raumthermostat
Loggia/Balkon:	1 Wandleuchte 1 Ausschalter (innenliegend) 1 FR-Steckdose mit Klappdeckel
Kellerabteil:	Deckenauslass mit Gitterleuchte 1 Ausschalter 1 Schukosteckdose

Die Strom-Zählung des Kellerabteils wird der entsprechenden Wohnung zugeordnet.

Die TV-Steckdose im Wohnzimmer ist an das Kabelnetz des örtlichen Kabelbetreibers, Liwest, angeschlossen. Weiters können gegen Aufzahlung von einem im Vorzimmer befindlichen Liwest-Verteiler über vorhandene Leerrohre sämtliche Schlafräume mit Kabel-TV sowie Internetzugang versorgt werden.

Die Telefonverkabelung erfolgt im Zuge der Telefoninstallation durch die Telekom. Die Telefonanmeldung ist vom Bewohner durchzuführen.

Sanitärinstallation:

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtbetriebe Steyr und wird per Quadratmeterschlüssel abgerechnet.

Die Abrechnung des Warmwasser- und Heizwärmebedarfes erfolgt durch einen elektronischen Wärmemengenzähler in der Wohnung (Wohnungsstation). In den allgemeinen Räumlichkeiten wie z.B. Waschküche usw. werden zur Warmwasserbereitung Unter- bzw. Obertischspeicher vorgesehen.

Folgende Einrichtungsgegenstände sind in der Standardausführung enthalten:

Waschtischanlage, bestehend aus:

- 1 Waschtisch Keramik Laufen – PRO A weiß, 65 x 48 cm
- 1 Einhand-Einlochbatterie Hansgrohe - Talis Sifon verchromt, einschließlich Rosette
- 2 Eckventile verchromt

Badewannenanlage, bestehend aus:

- 1 Badewanne Polypex – Venedig, Acryl, weiß, 180 x 80 cm, samt Wannenträger
- 1 Wannen-Einhandbatterie Hansgrohe – Talis S, Unterputz
- 1 Brauseschlauch 160cm lang, verchromt
- 1 Handbrause verchromt (wassersparend)

Duschanlage, bestehend aus: 1 Duschtasse Kaldewei – Superplan Modell 390-1, 90x90cm, alpinweiß
Brause-Einhandbatterie Hansgrohe – Talis S, Unterp.
1 Brauseschlauch, verchromt
1 Handbrause verchromt (wassersparend)

Waschmaschinenanschluss, bestehend aus:
1 Waschmaschinenanschluss, bestehend aus
Kaltwasser-Auslaufventil mit Schlauchanschluss und
Unterputz-Sifon

WC-Anlage, bestehend aus: 1 Tiefspülchale, Keramik Laufen – Pro, weiß
1 Kunststoffsitzbrett mit Deckel weiß
1 Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte GEBERIT

Handwaschbeckenanlage, bestehend aus:
1 Handwaschtisch Keramik Laufen – Pro A, weiß,
50 x 32 cm
1 Einhand-Einlochbatterie Hansgrohe – Talis Sifon
verchromt, einschließlich Rosette
2 Eckventile verchromt

Küche: 1 Eckventil verchromt für Warmwasser
1 Doppelspindel-Eckventil verchromt für Kaltwasser und
Geschirrspüleranschluss
1 Sifon (gerichtet für Einfachspülbecken), mit Geschirrspüleranschluss
Die Küchenarmatur wird nicht beige stellt, diese wird in druckfester Ausführung benötigt.

Gartenleitungen:

Wohnungen im Erdgeschoss pro WE je 1 Stück frostsicherer Außenwasseranschluss.

Ebenso halten wir fest, dass Installationsrohre der Sanitär- und Heizungsanlage teilweise aus Kunststoff im Boden oder in den Wänden verlegt werden und daher mit Metalldetektoren nicht auffindbar sind. Bei der Ausführung von Bohrungen sollte darauf Bedacht genommen werden. Im Bereich der Installationsleitungen in den Badezimmern dürfen eventuell erforderliche Bohrungen bis zu einer maximalen Tiefe von 3cm vorgenommen werden.

Die angegebenen Ausstattungs- und Materialdetails entsprechen der vorgesehenen Grundausstattung. Aus technischen Gegebenheiten können im Zuge der Bauabwicklung Änderungen auftreten.

Heizungsanlage:

Die Anlage wird über eine zentrale Fernwärmestation aus dem Fernwärmenetz der Fernwärme Steyr GmbH, die im Technikraum untergebracht wird, versorgt.

In allen für die Beheizung vorgesehenen Wohnbereichen ist eine Fußbodenheizung vorgesehen.

Der Energiebedarf für Heizzwecke und Warmwasserverbrauch wird je Wohnung durch einen elektronischen Wärmemengenzähler in der Wohnung ermittelt, eine zusätzliche Ablesung erfolgt außerhalb des Wohnungsverbandes.

Hauszentrale Wohnraumlüftungsanlage:

Dem immer aktueller werdenden Thema der Wohnraumlüftung wird durch den Einbau von hochentwickelten Wohnraumlüftungsanlagen verstärkte Aufmerksamkeit geschenkt.

Über eine Außenluftansaugung wird frische Außenluft angesaugt, über einen Filter geleitet, anschließend durch den Wärmetauscher vorgewärmt und in die Zulufräume wie Schlafzimmer und Wohnzimmer eingeblasen.

Die Abluft wird aus den feuchte- und geruchsbelasteten Räumen wie Küche, Bad und WC abgesaugt, im Lüftungsgerät über den Wärmetauscher geführt und dadurch die kühlere Außenluft vorgewärmt. Die Fortluft wird über Dach geführt und ausgeblasen.

Da das Lüftungsgerät einen hohen Wärmebereitstellungsgrad aufweist, können durch diese Art der kontrollierten Wohnraumbel- und Entlüftung samt Wärmerückgewinnung Einsparungen erzielt werden.

voraussichtliche Termine:

Voraussichtlicher Baubeginn:	30. Juni 2018
Voraussichtliche Wohnungsübergabe:	1. Quartal 2020