

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

ALLGEMEIN

Für den Bau und die Ausstattung gelten grundsätzlich alle Gesetze, Verordnungen und Bestimmungen der Bauordnung für Wien in der gültigen Fassung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen dass die ÖVE / ÖNORM E 8015 Elektrische Anlagen in Wohngebäuden nicht zur Anwendung kommt. In Abweichung gilt die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannte Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart.

Des Weiteren kommt die ÖNORM B 5019 Hygienerrelevante Planung, Ausführung, Betrieb, Überwachung und Sanierung von zentralen Trinkwasser-Erwärmungsanlagen in Bezug auf die maximal zulässigen Rohrlängen für Warmwasser nicht zur Anwendung. Anstatt dessen wird die DVGW-Richtlinie 551 vereinbart.

1.	Bautechnik/ Architektur
1.1.	Allgemein
	Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über Wärme-, Schall- und Brandschutz.
1.2.	Fundierung und Abdichtung
Bodenplatte	Stahlbetonfundamentplatte in Dichtbetonausführung (Garage: Ausführung im Gefälle); Dimensionierung nach statischem Erfordernis; inkl. Sauberkeitsschicht.
Abdichtung	Der Anschluss der aufgehenden Wände zur Gründung ist dicht mit Fugenbändern auszuführen.
1.3.	Außenwände
Außenwände	<u>Untergeschoss:</u> Wände werden in Dichtbeton ausgeführt; Bewehrung entsprechend statischem Erfordernis. <u>Hauptgeschosse:</u> Außenwände beginnend ab Erdgeschoss werden als Stahlbeton- oder Fertigteilwände mit diffusionsoffenem Vollwärmeschutz aus expandiertem Polystyrol und Dünnschichtdeckputz, entsprechend statischen und bauphysikalischen Anforderungen, als Niedrigenergiehaus ausgeführt. Farbe lt. Farbkonzept.
1.4.	Innenwände
Gang- und Stiegenhauswände	Stiegenhaus- und Gangwände in Stahlbeton und Vorsatzschale wenn notwendig, gespachtelt und mit Silikatfarbe gemalt (lt. Farbkonzept).
1.5.	Decken
Geschossdecken	Stahlbetondecken, Schüttung gebunden, EPS-Trittschalldämmplatten, PE-Folie, schwimmender Estrich. <u>Untersicht:</u> Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.
1.6.	Dächer
Nicht begehbare Dachflächen	Flachdachkonstruktion als Umkehrdach mit Innen- bzw. Außenentwässerung; bituminöse Abdichtungsbahnen in 2-lagiger Ausführung, Notüberläufe in ausreichender Anzahl.
Begehbare Dachflächen	Flachdachkonstruktion als Umkehrdach mit Innen- bzw. Außenentwässerung; bituminöse Abdichtungsbahnen in 2-lagiger Ausführung, Betonplatten in Feinrieselbett; Notüberläufe in ausreichender Anzahl.

Dachausstieg	Sichere Zugängigkeit der Dachflächen und der technischen Anlagen über Ausstiege, Leitern und Wege, mit Betonplatten belegt, lt. Vorschriften. Absturz- bzw. Seilsicherungssystem und Anschlagpunkte auf den Dachflächen lt. Vorschrift.
2.	Gebäudetechnik
2.1.	Elektrotechnik - Starkstrom
Stromversorgung	Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der WIENER NETZE.
Ausführung	Die Ausführung der Starkstrominstallation erfolgt entsprechend den letztgültigen Vorschriften und den Detailangaben von WIENSTROM. Elektrischer Betriebsraum lt. ÖVE-EN 2 für die Situierung der Niederspannungsschaltanlagen.
Zählung	Anzahl der Elektro-Zählerräume- bzw. -nischen je nach Bedarf.
Sicherheitsbeleuchtung	Sicherheitsbeleuchtung gemäß behördlicher Vorschreibung.
Leuchtmittel	Ausstattung der Leuchtkörper in Allgemeinbereichen soweit zweckmäßig mit Energie sparenden Leuchtmitteln.
2.2.	Aufzug
Aufzüge	Im Stiegenhaus ein Aufzug für 8 Personen als triebwerksraumloser Seilaufzug in behindertengerechter Ausführung, mit Spiegel, Haltestangen und Stockwerksanzeige in der Kabine vorgesehen. Kabinenausführung Edelstahl, keramischer Bodenbelag. Der Aufzug besitzt automatische Teleskopschiebetüren in Niro. Ausführung mit Notrufkommunikations- und Fernüberwachungssystem lt. Vorschrift. Ausführung von Portalverkleidungen in Niro.
2.3.	Heizung
Wärmeversorgung	Die Wärmeversorgung erfolgt durch einen Wärmelieferanten. Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral im Heizraum der Stiege 1 (ARWAG) mittels einer Gas-Niedrigbrennwertanlage, unterstützt durch eine am Dach situierte thermische Solaranlage.
Wärmeverteilung	Die Wärmeverteilung erfolgt über Verteilleitungen und Installationsschächte zu den einzelnen Nutzungseinheiten; Einzelabsperrung und Zählereinrichtung außerhalb jeder Nutzungseinheit. ✓
2.4.	Lüftung
Ausführung	Zentrale mechanische Abluft-Lüftungsanlage mit Grund- und Bedarfslüftung in allen Nutzungseinheiten (Bad und WC); Luftnachströmung für die zentrale Abluftanlage über in der Außenwand eingebaute Schalldämmlüfter pro Nutzungseinheit.
2.5.	Sanitär
Wasserversorgung	Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz der MA 31 (Wiener Wasserwerke).
Abwasserentsorgung	Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt in das öffentliche Kanalnetz der MA 30 (Wien Kanal).
Kaltwasserversorgung	Die Kaltwasserabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht (WC, Bad, bzw. AR). Die Einzelabrechnung jeder Nutzungseinheit erfolgt mittels Kaltwasserzähler (Fernablesung).
Warmwasserbereitung	Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt durch einen Wärmelieferanten. Die Warmwasserabsperrung und Zählereinrichtung jeder Nutzungseinheit befindet sich jeweils im Installationsschacht. (WC, Bad, bzw. AR). Die Einzelabrechnung jeder Nutzungseinheit erfolgt mittels Warmwasserzähler (Fernablesung). Vertrag und Verrechnung zwischen Nutzer und Fernwärme (Einzelvertrag). INTEGRAL Korr flk
Wassereinsparung	Generell erfolgt die Ausstattung mit Wasser sparenden Armaturen und mit Spülkasten mit 2-Mengen-Spültechnik.

2.6.	Erdung und Blitzschutz
	Das Objekt wird mit einer Blitzschutz-, Erdungs- und Potentialausgleichsanlage gemäß den letztgültigen Vorschriften (ÖVE E 49 und ÖVE EN 1) ausgerüstet. Es wird eine Fundamenterdungsanlage mit entsprechendem Ausbreitungswiderstand errichtet, an welche sämtliche metallischen Ein- und Aufbauten des Objektes angeschlossen werden. Ebenso wird der gesamte Potentialausgleich in den Objekten mit der Erdungsanlage verbunden.
2.7.	Brandschutz
Erste Löschhilfe	Handfeuerlöscher in entsprechender Anzahl und Qualifikation gemäß behördlichen Auflagen und Vorschriften.
Erweiterte Löschhilfe	entsprechend behördlichen Auflagen. Elektrisch gesteuerte Brandrauchentlüftung, offenbar vom EG und vorletztem Podest, entsprechend behördlichen Auflagen.
2.8.	Technikräume (Wasserübergaberaum, Fernwärme-Raum, Elektrozählerraum, Lüftungszentrale, etc.)
Böden	Oberfläche: Estrich
Wände und Decken	Stahlbeton
Türen	Brandschutztüren EI ₂ 30-C, beschichtet lt. Farbkonzept, mit Oberkopfschließer und Zylinderschloss (Zentralsperre); Beschläge in Leichtmetall, einseitige Drückergarnitur, außen mit Knopf.
Entwässerung	Nach Erfordernis; Pumpensumpf bzw. Bodeneinlauf mit automatischer Entwässerungspumpe mit Hebeanlage, schwimmergeschaltet.
Lüftung	Statische Zu- und Abluft über Lüftungsschächte.
Sanitär	Nach Erfordernis; 1 Ausgussbecken mit Kaltwasserauslass (Trinkwasser) im FWW-Raum.
Elektroinstallationen	Beleuchtung mittels Feuchtraumleuchten nach Erfordernis, geschaltet über Flächentaster als Feuchtraum-Aufputzinstallation; Nach Erfordernis: 1 Feuchtraumsteckdose 230 V/16 A 1 CEE-Steckdose 5-polig 400 V/16 A
3.	Allgemeinbereiche
3.1.	Eingangsbereiche
Eingangportal	Alu bzw. Stahl-Glas-Konstruktion gemäß Detailplanung; Farbe lt. Farbkonzept; Eingangstüre mit Oberkopfschließer und Zylinderschloss (Zentralsperre); Beschläge Edelstahl, innen Drücker, außen großer Griffbeschlag.
Böden	Keramische Fliesen 30/60 cm, samt Fliesensockel, lt. Farbkonzept. integrierte Schmutzfangmatte; außen Gitter, Bodenablauf mit Kanalanschluss und Geruchsverschluss.
Wände	Generell gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich, Farbe lt. Farbkonzept.
Decken	Stahlbeton gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich, Farbe lt. Farbkonzept.
Elektroinstallationen	Unterputzinstallation, Beleuchtung nach Erfordernis, Schaltung mit Bewegungsmeldern und Dämmerungsschalter. Kraftstromsteckdose im E-Anschlusskasten (versperbar).
Ausstattung	Pro Stiege: Breifkastenanlage für alle Wohnheiten lt. Postgesetznovelle, 1 versperrbare Anschlagtafel, 1 Anschlagbrett mit glatter Oberfläche.

3.2.	Stiegehäuser
Böden	Keramische Fliesen 30/60 cm, samt Fliesensockel, lt. Farbkonzept. ✓
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich, Farbe lt. Farbkonzept.
Stiegenläufe	Stahlbeton-Fertigteilstiegen, elastisch gelagert; Tritt- und Setzstufen aus Keramischen Fliesen mit Sockel wie Bodenbelag, lt. Farbkonzept.
Geländer	Stahlgeländer mit Lochblechausfachungen, lackiert, Farbe lt. Farbkonzept.
Lüftung	Druckbelüftung.
Elektroinstallationen	Unterputzinstallation. Ausführung der jeweiligen Schalter, Beleuchtungskörper und Notbeleuchtungskörper nach Erfordernis. Die Schaltung erfolgt zentral über Dämmerungsschalter und zonenweise über Bewegungsmelder; die ausreichende und zweckmäßige Beleuchtung, insbesondere der notwendigen Verbindungswege ist sicher zu stellen. Doppelsteckdose in jedem Geschoss (versperbar). Türklingel mit Taster bei jeder Nutzungseinheit.
3.4.1	Kinderwagenabstellraum
Böden	Keramische Fliesen 30/30 cm, samt Fliesensockel, lt. Farbkonzept. ✓
Wände	Stahlbeton bzw. Gipskarton gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich, Farbe lt. Farbkonzept.
Decken	Stahlbeton gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich, Farbe lt. Farbkonzept.
Türen	Brandschutztüren EI ₂ 30-C, beschichtet lt. Farbkonzept, mit Oberkopfschließer und Zylinderschloss (Zentralsperre); Beschläge in Edelstahl, einseitige Drückergarnitur, außen mit Knopf.
Lüftung	natürliche bzw. statische Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen	Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis, geschaltet mit Bewegungsmeldern; Unterputzinstallation.
3.4.2	Fahrradabstellräume
Böden	Epoxy Beschichtung, samt Wandhochzug ✓
Wände	Stahlbeton bzw. Gipskarton gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich, Farbe lt. Farbkonzept.
Decken	Stahlbeton gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich, Farbe lt. Farbkonzept.
Türen	Brandschutztüren EI ₂ 30-C, beschichtet lt. Farbkonzept, mit Oberkopfschließer und Zylinderschloss (Zentralsperre); Beschläge in Edelstahl, einseitige Drückergarnitur, außen mit Knopf.
Lüftung	natürliche bzw. statische Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen	Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis, geschaltet mit Bewegungsmeldern; Unterputzinstallation.
Ausstattung Fahrradabstellraum	Fahrradständer verzinkt, hängend und/oder stehend nach Erfordernis.



3.5.	Müllbereitstellungsraum (Bauteil ARWAG)
Böden	Gussasphalt, Bodenablauf mit Geruchsverschluss.
Wände	Stahlbeton abwaschbar gestrichen; Kantenschutzwinkel in Niro; Scheuerpfosten aus Holz.
Decken	Wärmedämmung lt. Bauphysik nach Erfordernis.
Türen	Brandschutztüren EI ₂ 30-C, beschichtet lt. Farbkonzept, mit Oberkopfschließer und Zylinderschloss (Zentralsperre); Beschläge in Edelstahl, einseitige Drückergarnitur, außen mit Knopf.
Lüftung	Mechanische Entlüftung über Dach, mit Zeitschaltung und Bewegungsmelder; Zuluft strömt statisch nach.
Sanitär	Kaltwasseranschluss mit Steckschlüssel.
Elektroinstallationen	Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis, geschaltet mit Bewegungsmeldern; Aufputzinstallation.
3.8.	Schleusen zur Garage
Böden	Epoxy Beschichtung, samt Wandhochzug.
Wände und Decken	Gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich, Farbe lt. Farbkonzept.
Türen	Brandschutztüren EI ₂ 30-C, beschichtet lt. Farbkonzept, mit Oberkopfschließer und Zylinderschloss; Beschläge in Leichtmetall, bei Zugang mit einseitiger Drückergarnitur mit Panikfunktion in Fluchtrichtung, außen mit Knopf.
Lüftung	Statische Be- und Entlüftung.
Elektroinstallationen	Notwendige Elektroinstallationen als Feuchtraum-Aufputzinstallationen. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt über Bewegungsmelder.
3.9.	Garage (Bauteil ARWAG)
Zufahrt, Tore und Türen	Ein- und Ausfahrt mit automatischen Rolltoren schallentkoppelt. Öffnen von außen mit Schlüsselschalter, von innen mit Seilzug und Induktionsschleife. Für Fernbedienung (Handsender gegen Kaution erhältlich) eingerichtet. Der selbsttätige Schließvorgang wird beim Anfahren gegen Hindernisse unterbrochen. Bei nichteinsehbaren Aus- und Einfahrten und bei unterschiedlichen Niveaus der Straße und Garage sind Verkehrssicherungsmaßnahmen wie Verkehrsspiegel, Rotlichtanlagen, etc. vorzusehen.
Be- und Entlüftung	Die Be- und Entlüftung der zweigeschossigen Garage mit Brandabschnitten erfolgt über einer mechanische Lüftungsanlage gem. ÖNORM H 6003:2012. Zuluft mittels natürlicher Nachströmung über brandbeständige Schächte mit notwendigen Brandrauchklappen. Die Brandentrauchung erfolgt über eine mechanische Brandrauchverdünnungsanlage nach ÖNORM H 6029:2009 mit Brandfallsteuerung. - CO-Warnanlage, mit akustischer Warneinrichtung, Die Ausblasung der CO Lüftung erfolgt über Dach
Wände	Wandflächen in der Garage Stahlbeton; Im Bereich der Ausgänge raumhoch gemalt.
Decken	Decke zu beheizten Räumen mit Wärmedämmung lt. Bauphysik.
Böden (inkl. Rampen)	Epoxy Beschichtung mit Quarzsandeinstreuung, den Vorschriften des Garagengesetzes entsprechend samt Wandhochzug.
Bodenmarkierungen	Kennzeichnung der Stellplätze mit dauerhaften Markierungsfarben am Boden samt Nummerierung an der Wand in Übereinstimmung mit den Konsensplänen. Richtungspfeile nach StVo.
Beschilderung	Ausreichende Beschilderung nach ÖNORM EN ISO 7010 und Behördenauflagen wie „Rauchen verboten“, „Feuer, offenes Licht und Rauchen verboten“, „Verbot des Laufenlassens von Verbrennungskraftmaschinen“, „Verbot Flüssiggas betriebener Fahrzeuge“, etc. sowie „Fluchtweg“ und „Notausgang“ an den Schleusentüren.



Brandschutz	Handfeuerlöscher und erweiterte Löschhilfe entsprechend Behördenauflagen. Brandschutztore und -türen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Behördenauflagen.
Elektroinstallationen	Notwendige Elektroinstallationen als Feuchtraum-Aufputzinstallationen. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt zonenweise über Bewegungsmelder; Grundbeleuchtung als Dauerlicht.
Fluchtwegbeleuchtung	Ausführung gemäß ÖNORM 8002 mit entsprechender Beschilderung im gesamten Garagenbereich.
Entwässerung	Entwässerungsrinnen als Verdunstungsrinnen mit Pumpensumpf in dichter Ausführung; bei Bedarf Benzin- und Ölfanggruben in erforderlichem Ausmaß mit Gitterabdeckungen. Rigole im Fahrbahnbereich mit befahrbaren und verschraubten Abdeckungen.

4.	Außenanlagen
Deckenaufbau über Garage	Stahlbetondecke lt. Vorgaben der Statik, im Gefälle oder mit Gefällebeton hergestellt, Feuchtigkeitsabdichtung und Wärmedämmung lt. Bauphysik, Schutzmatte.
Fußwege und Plätze	Asphalt bzw. Gussasphalt mit entsprechendem Gefälle; Einfassungen mit Rasenkantensteinen.
Außenstiegen	Stahlbeton-Fertigteile mit Epoxybeschichtung mit Quarzsand-Einstreuung.
Begrünte Flächen	Mind. 45 cm Erdreich mit Torf Beimengung, teilweise auf Stahlbetondecken, Gefällebeton, Bitumenabdichtung wurzelfest, Schutzmatte mit Vlies. Oberfläche: Rasen mit Hecken, Sträucher und Bodendeckern sowie Bäumen (Ersatzpflanzungen) laut Außenanlagenplanung. Sitzmauer mit Holzauflagen.
Grünflächenbewässerung	Grünflächenbewässerung der allgemeinen Außenanlagen über vollautomatische Beregnungsanlage.
Reinigung der Außenflächen	Wasserentnahme über Unterflurgartenventile (absperbar und selbst entleerend) mit Schlauchanschluss.
Entwässerung	Im Bereich der Fußwege und Plätze Entwässerung mittels Rigolen und Bodenabläufen mit Kanalanschluss; gesonderte Einleitung der Oberflächenwasser entsprechend behördlicher Auflagen in das öffentliche Kanalnetz.
Kleinkinderspielplatz/ Kinderspielplatz	Gestaltung gemäß Außenanlagenplanung. Ausstattung mit 1 Bank und 1 Sandkasten ca. 3 x 3 m.
Beleuchtung	Die Beleuchtung der Außenanlagen inkl. Gehwegen mit den entsprechenden Beleuchtungsstärken lt. ÖNORM O 1050 erfolgt mittels Pollerleuchten. Die Schaltung erfolgt zentral über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.
Einfriedungen	Der Vorgartenbereich entlang der Gregorygasse und der Haupt- und Nebenzugang zur Wohnhausanlage werden offen gestaltet. Die südliche und westliche Grundstücksgrenze wird mit einem Zaun zu den Nachbargrundstücken begrenzt.
Traufenplaster	Traufenplaster entlang der Gebäude mit Betonplatten in Kiesbett verlegt.



5.**Sonstiges****Sperranlage**

Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit dem Schlüssel neben der Wohnung, dem Postkasten, dem Kellerabteil auch die Hauseingänge, den Fahrradabstellraum, den Kinderwagenraum und den Müllraum sperren kann.
Schließsystem Klasse AZ (Basissicherheit gegen Einbruch mit Ziehschutz).

Beschriftung

Beschriftungen der Stiegenhäuser, Stockwerke, Allgemeinräume und sonstigen Räumen nach behördlichen Vorschriften und lt. Beschriftungskonzept.
Fluchtwegbeschilderung lt. behördlichen Auflagen.
Zusätzlich sind Widmungstafeln lt. Vorgabe anzubringen.

Sonderausstattung

Weitere, insbesondere betriebsspezifische Ausstattungen samt den dafür notwendigen Planungsleistungen sind vom Nutzer nach Abstimmung und Freigabe durch den Bauherrn auf eigene Kosten zu errichten, wobei für haustechnische, sicherheitstechnische sowie elektrotechnische Einrichtungen die im Bauvorhaben beauftragten Firmen zu beschäftigen sind.

Einrichtung

In den Plänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen und Ausführungen, die in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht geliefert.


3.7.2018

