

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Die TULLNBAU, Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Reg. Gen.m.b.H, Nußallee 3, 3430 Tulln an der Donau, errichtet in Tulln eine Wohnhausanlage mit insgesamt 90 Wohneinheiten.

Baubeginn: Dezember 2018

Fertigstellung: Sommer 2020 – 1. Bauabschnitt
Winter 2020 – 2. Bauabschnitt

Auskünfte: **TULLNBAU** 
Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

TULLNBAU Gemeinnützige
Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft
registrierte Gen.m.b.H., FN
77519z 3430 Tulln, Nußallee 3

Angela Eugl-Teufel
Email:
office@tullnbau.at Tel.
0676-6307750



Symbolbild

Allgemeine Projektbeschreibung

Die Tullnbau errichtet fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 90 Wohnungen in Niedrigenergiebauweise, welche durch eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden sind.

Die fünf Wohnhäuser bestehen aus einem teilunterkellerten Erdgeschoß sowie zwei bzw. drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit Dachterrassen.

Das Wohnungsangebot umfasst gemütliche 2-Zimmer- und 3-Zimmer-Wohnungen sowie familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnungen in den Dachgeschossen, welche alle mittels Aufzugs barrierefrei erreichbar sind.

Jede Wohneinheit erhält einen individuell nutzbaren Freiraum in Form einer Terrasse, eines Balkons oder einer Dachterrasse. Ebenso wird den Wohnungen im Erdgeschoß ein Eigengarten zugeordnet. Als Stauraum steht jeder Wohneinheit ein Abstellraum im Kellergeschoss zur Verfügung. In diesem Geschoss ist eine großzügige Tiefgarage, die alle Häuser verbindet, Trockenräume sowie Technikräume vorgesehen.

Im Erdgeschoß werden Kinderwagenabstellräume und Müllräume errichtet.

Im Bereich der Außenanlagen gelangen Fahrradabstellplätze sowie zwei Spielplätze zur Ausführung.

Für die Wohnhausanlage werden 126 Tiefgaragenparkplätze und 9 Parkplätze im Freien hergestellt. Um die Möglichkeit zur späteren Nachrüstung von e-Ladeplätzen zu gewährleisten, wird ein entsprechendes Rohr- und Tragsystem bis zur zentralen Zähleranlage errichtet. Die definitive Ausführung muss auf Sonderwunschanfrage und auf eigene Kosten erfolgen! Fünf Stellplätze werden behindertengerecht ausgeführt.

Die Reinigung der Wohnhausanlage und der Allgemeinflächen sowie der Winterdienst werden von einem Hausbetreuer oder einem Dienstleistungsunternehmen durchgeführt.

Beschreibung des Grundstückes:

Ort: 3430 Tulln

Straße: Egon-Umlauf-Strasse 1

Gst.Nr.: Nr. 2326/1, KG Tulln EZ 3193, Grundbuch 20189

Das Bauvorhaben wird unter anderem aus Mitteln der NÖ Wohnbauförderung in der zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung geltenden Fassung finanziert.

Technische Leistungsbeschreibung – Ausstattung

Wohngeschosse

Außenwände

- Porosierter Hochlochziegel: 25cm
Leitprodukt: Wienerberger Porotherm 25-38 Plan
Druckfestigkeit: Ziegel 25cm -> 15,0N/mm²
- WDVS aus EPS, Stärke gemäß EAW, Endbeschichtung mit Silikatreibputz

Wände: Übergang zu aufgehendem EG-Mauerwerk:

- Abdichtung (Schichtstärke)
- Höhe: Unterkante Bodenplatte bis mind. 30 cm über fertiger GOK

Tragende Innenwände

- Tragende Innenwände in Stahlbeton - wenn aus statischer Sicht möglich, können diese auch in Ziegel inkl. Verputz (KZM) ausgeführt werden
- Porosierter Hochlochziegel:
Druckfestigkeit: Wandstärke b=20cm bzw. b=25cm-> mind. 12,5N/mm²

Wohnungstrennwände

- Aufbau einschalig: 20cm MWK + einseitige Vorsatzschale (geputzte VSS oder GKB VSS) porosierter Verfüllziegel: Stärke 25cm
- Ziegelarten: Flächengewicht > 400 kg/m²; Schalldämmmaß $R_w > 60$ dB
Leitprodukt: Wienerberger Porotherm 20-50 SBZ Plan

Decke

- Stahlbetondecke in Ortbetonbauweise und Elementdecke
- Untersicht malfertig gespachtelt
- Lüftungsleitungen der Wohnraumlüftung werden zum Großteil in die Decke eingelegt

Ortbeton - Kragplatte (Balkon)

- Stahlbetonkragplatte: mit Gefälleausbildung
- Oberfläche: Betonplatten im Splittbett
- Isokörbe gemäß statischer Berechnung
- Abdichtung 1 lagig (EKV5)
- Entwässerung: mit Speier und Fallrohr lt. Detail

Stahlbeton – Balken, Roste, Pfeiler

- gemäß stat. Anforderungen

Flachdachattika

- Flachdachattika Ytong mit 20 cm gemäß Detailskizze 4.1

Innenstiege

- Stahlbetonstiege als Fertigteil schallentkoppelt gelagert

Innenputz

- Kalkgipsputz: Oberfläche geglättet
- Kalkzementputz: Oberfläche verrieben; in Nassräumen
- Glattstrich: Leibungen Fenster und Fenstertüren
- Patschock: hinter GK-Vorsatzschale und Steigschächten
- Fensteranschlüsse: APU-Leiste

- Ausführung: Betonkontakt, Gewebeeinlagen lt. Erfordernis

Holzumfassungszarge Wohnungseingangstüre

- Umfassungszargen aus Holz, weiß
- Ausstattung: 3-teilige Bänder
- Sicherheit: einbruchhemmend gem. ÖNORM + WK1
- Leitprodukt: Kunex Herholz Typ 5

Türelemente (Zarge + Türblatt) – Nebenräume (Technikraum/Trockenraum)

- Zargen und Türblatt grundiert und lackiert
- Beschlag Kunststoff
- Türen mit Brandschutz: z.B. Domoferm
- mit Türschließer wo erforderlich

Notkamin

- Wird nicht ausgeführt

Estricharbeiten

- Fußbodenaufbau: gemäß EAW und Planunterlagen
Regelaufbau
- 7,0 cm Zementestrich E225
- 0,2mm Dampfsperbahn verklebt
- 3,0 cm EPS-T 650 (Parkettboden) bzw. 3cm EPS-T 1000 (Fliesenboden) oder Rolljet
- 0,2mm PAE - Folie
- EPS-W... (gemäß EAW und Bauphysik)
- Schüttung EPS-Granulat zementgebunden (Stärke lt. EAW und Ausführungsplanung)

Wärmedämmverbundsystem

- Aufbau gemäß Bauphysik, EAW und Ausschreibungsplanung
Generell
- Wärmedämmplatten: EPS
- Endbeschichtung: Silikatputz; Körnung 1,5 mm
- Farben: Standardprogramm des Anbieters; Hellbezugswert >25
- Dübelung gemäß Verarbeitungsrichtlinie WDVS

Dachabdichtungsarbeiten

- Mindestanforderung: Aufbau gemäß Bauphysik und EAW oder gleichwertig

Dach

(Ungenutztes Flachdach/Warmdach ohne Bekiesung)

- Dampfbremse: Bitumenbahn mit Aluminiemeinlage (gemäß EAW + Bauphysik)
- Wärmedämmung: Gefälledämmung EPS-W.... (gemäß EAW + Bauphysik)
- Abdichtung: Bitumenbahn 2-lagig; Gesamtstärke ≥ 9 mm oder Dachhaut in 1,5 mm EPDM
- Oberfläche: beschieferte Bitumenbahn (gemäß EAW + Bauphysik)

Entwässerung

- über Gullys

Dachabsturzicherung/Sicherheitsausstattung von Dächern

- Dachsicherungssystem lt. Ö-Norm B3417

Dachausstieg (Anforderungen gemäß EAW + Bauphysik)

- Flachdachausstiegsfenster. d-F. öffenb. klare Acry-K.100x100, Dachausstieg Atmos
- Wärmegeämmter Aufsetzkranzverlängerung
- Dachausstieg Hochzug beschiefert
- Leibung verputzt oder gespachtelt

Fenster- und Portalkonstruktionen

- Aufbau gemäß Bauphysik, EAW und Ausschreibungsplanung
- Schallschutz: Anforderungen gemäß Bauphysik
- generell mit oberer Stockaufdoppelung als Vorsorge für späteren Sonnenschutz
- Drehkippsbeschlag in Aluminium eloxiert (AL F1)
- Verglasungen wo erforderlich mit Sicherheitsglas

Profile

- Kunststoff: Fünf-, bzw. Sechskammerprofil; fiberglasverstärkt bzw. mit Stahleinlagen
- Einfärbig: weiß
- Nachweise: Profilstärken + Tragfähigkeit in Abstimmung mit Fenstergrößen
- Wärmeschutz: Uf gemäß EAW

Verglasung

- Zweischeiben-Isolierverglasung: Ug gemäß EAW und Bauphysik
- Abstandhalter: Kunststoff; Psi-Wert < 0,05 W/mK
- VSG-Verglasung wo baubehördlich erforderlich

Fenstertürprofile

- Beschläge: mit Kugelschnapper; außenseitig mit Muschelgriff
 - Untere Stockaufdopplung: aus hochverdichtetem Funktionswerkstoff; z.B. Purenit
- Montage
- Einbauebene: Rohbaubündig
 - Technik: RAL- Montage mit Dichtband auf Glattstrich und APU-Leiste

Fensterbänke

- Sohlbänke außen: Stranggepresstes ALU - Profil; eloxiert oder pulverbeschichtet
Montage nach WDVS; seitlicher Anschluss mit Kompriband
- Innenfensterbänke: Holzwerkstoffplatte mit Decklage aus Melaminharz; Farbe weiß

Hauseingangstüre + Stehflügel

- ALU mit einer seitlichen Glaslichte ESG
- Beschlag: außen Knauf/innen Drücker; mit Panikbeschlag nach EN 179
- Elektro-Türöffner
- Gleitschienentürschließer
- DL 90+50/230 cm

Trockenbau

Zwischenwände

- Wandstärke: im Regelfall 10 cm
- Wandstärke: bei Hausstechnischen Einbauten (E-Verteiler/W-Station) - 17,5 cm

Abgehängte Gipskartondecke bzw. Rohrverkleidungen bei Erfordernis

Beplankung

- Im Regelfall 1-lagig GKB 12,5 mm
- 2 lagig GKB 12,5 mm: Installationsschächte / Traggestellverkleidungen Hänge WC's
Verflieste Wände (kein reduzierter Steherabstand)
- Feuchtraumplatten im Bad

Unterkonstruktionen

- UA Profile 2,0 mm: Türzargen, Hänge WC, Waschbecken, WC wenn erforderlich
- Mehrschichtverleimte Platten oder Blechstreifen: Hängekastenvorsorge Küche (Achse +2,05 über FBOK)



Vorsatzschalen

- Regelfall: Schwingbügelmontage schalltechnisch entkoppelt oder geputzte Vorsatzschale
- Freistehende VSS: wenn installationstechnisch erforderlich
- Seitliche Anschlüsse der VSS an Wandbildner: schalltechnisch entkoppelt

Revisionsöffnungen abgehängte Decke bei Erfordernis

- Stahlblech weiß beschichtet: mit 4-Kantverschluss
- Größe: mind. 40/40 cm

Statische Be- und Entlüftung

- Be- und Entlüftungsleitung aus Promatect oder glw. gemäß baubehördlicher Anforderung

Innentüren

- Türblatt: Kraftkartonwabe mit Einfachfalz; Stärke 40 mm
- Beanspruchungsklasse A – Kunex Herholz oder Gleichwertiges
- Beschichtung: deckend weiß
- Bänder: 2 Stück 2 -teilige justierbare Einbohrbänder mit vernickelter Oberfläche
- Drückergarnitur: Hoppe Tokyo F1
- WC-Beschlag verriegelbar mit Drehknopf, notfalls von außen öffnenbar
- Zubehör: Wandtürpuffer nach Erfordernis

Wohnungseingangstüre

Türsysteme – Wohnungseingangstüren

- Durchgangslichte: mind. 90/200
- Unterer Anschlag: Bodenabsenktdichtung
- Zubehör: Spion + graviertes Türnummernschild aus Alu
- Türblatt: Vollbautürblatt aus Holz mit Doppelfalz ca. 65-68 mm
- Beschichtung: weiß RAL 9010
- Einbruchschutz: WK 1
- Leitprodukt: Kunex Herholz Typ5
- Werte: Beanspruchungsklasse C / Schallschutz: 42 dB / Brandschutz lt. Bescheidaufgabe

Fliesenleger

- Böden: Feinsteinzeug; Modulmaß 30 x 60 cm
- Wände: Steingut; 30 x 60 cm
- Feuchtigkeitsabdichtung lt. Ö-Norm inkl. Badewanne und Duschzone samt Wandbereiche
- Fliesenhöhen Sanitärräume Bad 4 seitigen, WC nur Rückwand
- Revisionsmöglichkeit Badewanne: mit 1 Stück Fliese in Silikon verklebt

Bodenfliesen

- Feinsteinzeug: glasiert - mit einheitlich ruhiger Oberflächenstruktur
- Materialstärke ≥ 8 mm
- Formate: 60 x 30cm
- Rutschklassen: Regelfall $\geq R 9$ /
- Leitprodukte: Procasa Salon oder gleichwertig
- Sockelleisten

Wandfliesen

- Steingut: Farbe weiß matt; Verfugung weiß
- Format: 60 x 30 cm
- Leitprodukt: LB Colour one oder gleichwertig

Verfliesungshöhe

- Bad: ca. 2,10 m
- WC: ca. 1,20 m (Rückwand 1,00 x 1,20 m)





Allgemeinbereiche

- Feinsteinzeug: glasiert - mit einheitlicher ruhiger Oberflächenstruktur
- Formate: 30 x 30 cm
- Rutschklassen: Regelfall $\geq R 10$
- Leitprodukte: Stagres FSZ
- Sockelleisten
- Tritt- und Setzstufenverfliesung

Allgemeines

- Schlüterschienen: eckig
- Revisionsöffnung Badewanne: Fliese mit Silikonfuge

Bodenbeläge Wohn- und Nebenräume

- Parkettboden
- Daten: Gesamtstärke 13 mm, 2,5mm Nuttschicht
- Standarddesign: Eiche - 3 Stab; geklebt
- Leitprodukte: Meister Parkett PC 200 od. gleichwertiges
- Sockelleisten: Trägermaterial Fichte mit Echtholz furnier; genagelt inkl. Dämmstreifen weiss
- Übergangsschienen: 1 - teilig in ALU
- Silikonanschlussfugen bei Erfordernis: passend zu Farbton des Standardlaminats

Elektroinstallationen

Vorraum und Gang

- 3 x Schalter, 2 x Steckdose, 2 x Deckenauslass

Bad

- 1 x Serienschalter (2 Schaltgruppen), 1 x Deckenauslass, 1 x Wandauslass, 1 x Steckdose, 1 x Waschmaschinensteckdose

Abstellraum

- 1 x Ausschalter, 1 x Wandauslass, 1 x Steckdose

Küche

- 1 x Ausschalter, 1 x Geschirrspülersteckdose, 4 x Arbeitssteckdose, 1 x Untertischsteckdose-Vorbereitung, 1 x E-Herdanschlussdose, 1 x Deckenauslass

Wohnzimmer

- 5 x Schalter, 5 x Steckdose, 2 x Deckenauslass, 1 x Raumthermostat, 1 x Bedienteil-Lüftung, 1 x A1-Anschlussdose, 1 x Kabel Signal-Anschlussdose, 1 x Sat-Dose

Terrasse

- 1 x Wandlampe, 1 x Steckdose

Schlafzimmer

- 2 x Wechselschalter, 5 x Steckdose, 1 x Deckenauslass, 1 x Medien-Leerdose

Kinderzimmer

- 1 x Ausschalter, 4 x Steckdose, 1 x Medien-Leerdose, 1 x Deckenauslass

WC

- 1 x Ausschalter, 1 x Deckenauslass



Haustechnik

Fussbodenheizung

Die Wärmeabgabe erfolgt über Fußbodenheizung. Die Regelung erfolgt abhängig von der Raumtemperatur. Die Raumtemperatur wird über ein zentrales Raumbediengerät in jeder Wohnung festgelegt und kann händisch angepasst werden. Das Bediengerät wird im Wohnzimmer situiert.

Der Fußbodenheizungsverteiler wird im Abstellraum jeweils unter der Wohnungsstation situiert. Die Wohnungsstation und der Fußbodenheizungsverteiler werden gemeinsam in einem Einbauschränk (Unterputz) in die dafür vorgesehene Wand situiert. Der Fußbodenheizungsverteiler muss für Revisions- und Wartungszwecken jederzeit zugänglich sein.

Wohnraumlüftung

Die Lüftung des Wohnhauses erfolgt über dezentrale Wohnraumlüftungsgeräte in jeder Wohnung.

Das Lüftungsgerät ist mit einem Gegenstromwärmetauscher, energiesparenden EC Radialventilatoren, G4 Abluft und F7 Zuluftfilter, Gehäuse aus verzinkten Stahlblech RAL9010 pulverbeschichtet sowie wärmebrückenfrei mit 20mm Wärme und Schallsolierung auszuführen.

Das Lüftungsgerät wird im Abstellraum installiert.

Die Luftverteilung erfolgt mittels geprüften und lebensmittelechten Lüftungsschläuche in der Größe DN75 (80 mm), welche in die Geschoßdecke eingelegt werden (Einlegesystem). Die Luftleitungen führen vom Schalldämmverteiler zu den Auslässen in den Räumen.

Zur Luftmengenoptimierung wird innerhalb einer Wohneinheit mit Überströmungen gearbeitet. Wohnflächen wie das Wohnzimmer, Schlafzimmer, Zimmer und dgl. werden als Zuluft-Räume ausgeführt. Küche, Bad, WC, Abstellraum und Vorraum werden als Abluft-Räume definiert. In den Zuluft-Räumen wird ausschließlich konditionierte Zuluft eingeleitet. Die belastete Luft wird aus den Abluft-Räumen abgesaugt und zum Wohnraumlüftungsgerät zurückgeführt. Sämtliche Gangbereiche dienen als Überströmflächen.

Die Regelung der Wohnraumlüftung erfolgt über ein Bediengerät, welches im Wohnzimmer situiert wird. Der Benutzer kann zwischen 3 Lüftungsstufen wählen.

Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral in jeder Wohnungseinheit im Durchflussprinzip. Aus hygienischen Gründen wird das Warmwasser mittels U-Wärmetauscher in jeder Wohnungsstation dezentral ohne Warmwasserspeicher ausgeführt.

Terrassen mit Eigengärten und Dachterrassen

Für die Bewässerung der Terrassen mit Eigengärten sowie der Dachterrassen sind in der Außenwand frostsichere Absperrarmaturen (DN15) vorzusehen. Die Außenarmaturen werden über die Versorgungsleitung der jeweiligen Wohnung versorgt.

Die Versorgung der Wärme für Heizung und Wasser durch die Tulln-Energie.

Schlosserarbeiten

Generell:

- Stahlkonstruktionen im Außenbereich: Oberfläche feuerverzinkt, Strukturblech pulverbeschichtet
- Planung/Verarbeitung: kein Schneiden, Verschweißen + Kaltverzinken auf Baustelle

Stiegenhaus

- Geländer: Flachstabgeländer verzinkt und pulverbeschichtet inkl. aufgesetzter Niro Handlauf DN 42 mm
- Beidseitiger Stiegenlaufhandlauf Wandseite: Niro DN 42 mm, auf Einzelgriffstützen
- Niro-Estrichabschalwinkel: im Stiegenhaus

Geländer Balkon/Loggia

- Rahmenkonstruktion aus Flachstahl verzinkt, Strukturblech pulverbeschichtet, befestigt mit
- Winkelprofil und Alupressleiste. Oben mit aufgesetztem Edelstahlhandlauf.

Dachausstiegsleiter Ebene OG - Flachdach

- Eine Alu-Leiter inkl. Einhängevorrichtung oder Teleskopleiter

Beschriftungen

- Allgemeinräume: Aluschilder mit geklebten Buchstaben
- Stockwerksbeschriftung/Trockenraum/Technik/E-Verteiler/Müllraum/AR/Fahrradraum/Haustechnikraum

Einfriedungen Grundstück

- Maschendrahtzaun: verz. Steherkonstruktion + Geflecht verzinkt; Höhe 1,0m Systemkomponenten; Säulen rund mit Abdeckkappe

Fundierung

- Dübelmontage auf massiven Sockel oder Einzelfundamente mit Beton in Erdreich
- Verz. Gehtür: Breite 100 cm; Inkl. Profilzylinder

Malerarbeiten

- Wohnungsverband: Dispersion Klasse 4
- Beschichtungsaufbau: lt. Verarbeitungsrichtlinien (Grundierungen, Tiefengrund)
- Arbeitsmethodik: Auftrag Letztschicht im Roll,- oder Spritzverfahren
- Malfertige Spachtelung sämtlicher Wand und Deckenflächen

Beschichtungsarbeiten

- Kleinteile: Abdeckung Revisionstürchen etc.

Deckenuntersichten

- Decken: malfertige Spachtelung

Abstellanlagen – Markierungen

- Stellplätze: durchgängige Linien;
- Stellplatzbeschriftung: Buchstaben /Zahlen - Größe ca. 30 cm

Bodenversiegelung inkl. umlaufender Sockel

- Müllraum + Kinderwagen/Fahrradraum

Beschriftungen Allgemein

- Allgemeinräume: Aluschilder mit geklebten Buchstaben

Außenanlagen

Hauseingangsbereich – Rampe und Eingangspodest

- Betonplatte B7 mit Besenstrich auf entsprechendem Unterbau und Sickerkoffer
- Fußabstreifer: Grobabwehrer Schmutzfanggitter Maschenweite 30/10mm in ALU-Rahmen inkl. Ablauf

Gebäudeanschlüsse

- zu Grünflächen: Traufenrollierung mit gewaschenem Rundkies 16/32 + Filtervlies Gesamtstärke mind. 50cm
- Traufen: Betonraseneinfassungsstein 100x5x20cm, einseitig mit Fase

Oberflächenentwässerung befestigte Flächen

- grundsätzlich über Grünflächen, Schotterstreifen od. begrünten Sickermulden
- bei befestigten Parkflächen: Rigole und Einlaufschächte
- Ausführung Bodenaufbau über TG mit Drain- und Filterschichten für eine funktionierende Wasserableitung

Einfassungen

- Wege, Grünflächen, Traufen, Terrassen: Betonraseneinfassungsstein 100x5x20cm, einseitig mit Fase
- Verkehrsflächen, Stellplätze: Betonhochbordstein 100x12x25cm
- Abgrenzung zu öffentlichen Gut: Betonhoch- bzw. Flachbordstein 100x12x20cm bzw. Einfriedungswände

Terrassen EG

- Belag: Estrichplatten 50x50x4cm in Splittbett 4/8 mm; Verfugung mit Splitt 2/5 mm, letzte Platte mit Betonstützkeil
- Entsprechender Unterbau: Frostschutzschicht - Stärke 20 cm

Straßen / PKW-Stellplätze / Wege / Rampen

- Aufbau:
8 bzw. 10 cm 1-lagiger Asphalt Körnung 16mm (AC16 DECK)
10 cm mech. stab. Tragschicht
30 cm Frostschutzschicht
- Einzeleinläufe, Einlaufgitter und FT-Rigolrinnen lt. Planbeilagen

Außenanlagen / Grünraum- und Freiflächengestaltung

- Eigengärten: 30 cm Mutterbodenmaterial in Humusqualität; gefräst und besämt
- Kinderspielplatz wird ausgeführt

!!! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !!!