



**3100 ST. PÖLTEN,
KRANZBICHLER STRASSE 28-32**

**BAU- U. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
(BAB)**

BWS
BWS Gemeinnützige allgemeine
Bau-, Wohn- und Siedlungs-
genossenschaft reg. Gen.m.b.H.

Ein Unternehmen der
BWS-Gruppe

Triester Straße 40/3/1
1100 Wien

T +43 1 546 08-0
E office@bwsg.at
www.bwsg.at

Firmenbuch: 94623 b
Handelsgericht Wien
UID: ATU55612206

Erste Bank AG
Hauptkonto
IBAN: AT70 2011 1285 6070 1408
BIC: GIBAATWWXXX
Mietenkonto
IBAN: AT43 2011 1285 6070 1409
BIC: GIBAATWWXXX

1. BAUWERK – TECHNIK

1.1 Aufzug

Förderanlage

3 Personenaufzüge ohne Triebwerksraum erschließen alle Unter- und Obergeschoße. Die Förderanlage ist an ein Sicherheits- und Ferndiagnosesystem mit Notbefreiung angeschlossen. Standard Kabinen- und Portalausstattung, Kabinen- und Schachttüren in Stahl pulverbeschichtet, Energie Effizienzklasse A. Innenschutzverkleidung während der Einzugsphase. Aufzugsbedientableau in Handlaufhöhe (behindertengerecht) mit haptischer Beschriftung.

1.2 Wärmeversorgungsanlage

System

Fernwärme, Verrechnung erfolgt durch die Fa. open-energy AG

Verteilung

Radiatoren (Vogel & Noot o. glw.) mit Thermostatventilkopf (Herz o. glw.), Dimension und Lage der Radiatoren gem. HT-Planung.

Verbrauchserfassung

Erfassung je TOP über Kleinwärmemengenzähler mit Fernauslesung (Datenbus oder Funk).

1.3 Lüftung

Abluft

Die Grundlastlüftung für die Wohnungen erfolgt über die im Bad verbauten Abluftventilatoren mit Grundlastlüftung. Diese laufen permanent auf der Grundstufe und werden mittels Hygrostat auf Volllast geschaltet.

Abluft – Bad

Abluftventilator mit Hygrostat gesteuert für zusätzliche Abluftleistung, Grundlastlüftung permanent in Betrieb

Abluft – Küche

Keine Abluft in der Küche, Umluft durch Mieter

Abluft – WC

Abluftventilator parallel mit dem Licht geschaltet mit Nachlauffunktion

Zuluft

Die Frischluftzufuhr wird über schallgedämmte Zuluft-Elemente in der Außenwand (Lunos ALD mit Wetterschutzgitter o. glw.) bzw. schallgedämmte Zuluftelemente am Fensterstock (Krobath EHA 574 o. glw.) im Wohnbereich und in den Schlafzimmern durch passives Nachströmen der Außenluft ermöglicht.

1.4 Elektroausstattung

- Schalter und Steckdosen Fabrikat Siemens Delta o.glw., Farbe titanweiß, polarweiß bzw. reinweiß. Bei sämtlichen Wand- und Deckenauslässen im Inneren der TOP wird die Verdrahtung hergestellt und Fassungen mit Leuchtmittel montiert.
- Auf Loggien und Terrassen Außenleuchten mit Leuchtmittel (RZB, e2 o. glw.).
- Türklingel und Audio-Gegensprechanlage mit Außentableau und Innensprechstelle mit Hörer (Fabrikat TCS Innenstation), reinweiß, in jeder TOP. Außensprechstelle ohne Z-Schlüssel mit Begeh-Card-System.
- Anschlussdose für TV/Rundfunk-Betrieb im Hauptwohnraum, Fabrikat wie Schalter u. Steckdosen.
- Leerverrohrung für TV/Telefon/Internet in jedem Wohnraum bzw. Zimmer.
- Das Signal der öffentlich-rechtlichen Programme wird über den Kabel-TV Anbieter bereitgestellt.
- Hauseigene SAT-Anlage, Montagebereich am Dach, inkl. Definitivverkabelung, jedoch ohne Empfängerstation (Astra).

1.5 Elektroinstallation

Die Elektroinstallationen in den neu geschaffenen Wohnungen entsprechen den Vorgaben der ÖVE und werden in das bestehende Leitungsnetz integriert.

Die Lage von Schaltern, Steckdosen und Lichtauslässen ist dem Elektro-Ausführungsplan zu entnehmen, geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten. Für die Deckenauslässe: Räume ausmitteln unter Berücksichtigung des Einrichtungsvorschlags.

Elektro-Reihenverteiler (UP) mit Leitungsschutz- und Fehlerstrom-Schutzschalter je Top, sowie Schwachstrom-Verteiler (UP) für eine sternförmige, kabelgebundene Medienversorgung oder Anordnung eines WLAN Routers je TOP, Anordnung der beiden Verteiler zusammengefasst, übereinander im Vorraumbereich

1.6 Starkstromverteiler Wohnungen

Die Wohnungsverteiler werden unter Putz, in Trockenbauwände, je Top im Vorraum untergebracht. Es werden Verteiler mit Einbautiefe 8 cm (Wandstärke 15,0 cm) vorgesehen.

Für Überspannungsableiter werden Platzreserven vorgesehen.

Die Wohnungsverteiler werden wie folgt bestückt:

- 1 Stk. Fehlerstromschutzschalter 4/40/0,03 GA
- 1 Stk. LS/FI B13/0,03A, GA (Schuko/Licht)
- 2 Stk. Leitungsschutzschalter B 13 A 1 + N (Schuko/Licht)
- 1 Stk. Leitungsschutzschalter B 16 A 1 + N (Waschmaschine)
- 1 Stk. Leitungsschutzschalter B 13 A 1 + N (Geschirrspüler)
- 3 Stk. Leitungsschutzschalter B 16 A 1 pol. (E - Herd)
- 1 Stk. Nullleiterdurchführung (E – Herd)

1.7 Wohnungsausstattung

Bereich	Anzahl	Beschreibung
TOP-Zugang außen	1	Taster mit Glockensymbol
Vorraum	1-2	Deckenauslässe mit Aus-/Wechsel- Kreuz- oder Tastschaltung, abhängig von der Raumgröße
	1	Gegensprechanlage
	1	Schuko-Steckdose
	1	UP-Reihenverteiler mit Leitungsschutz und Fehlerstromschutzschalter
	1	UP-Schwachstromverteiler für Medienversorgung
Küche	1	Wandauslass mit Dauerstrom für Beleuchtung Arbeitsfläche
	1	Deckenauslass mit Ausschalter
	1-2	Schuko-Steckdosen
	1	Doppel-Schuko-Steckdosen auf Arbeitsplatzhöhe (ca. 105 cm über FFOK)
	1	Einfach-Schuko-Steckdose auf Arbeitsplatzhöhe (ca. 105 cm über FFOK)
	1	Schuko-Steckdose für Kühl/Gefriergerät
	1	Schuko-Steckdose für Geschirrspüler
	1	Anschlussdose für E-Herd
1	Schuko-Steckdose für Dunstabzug (ca. 205 cm über FFOK)	
Bad	1+1	Deckenauslass und Wandauslass über Waschbecken mit Doppelwippschalter
	1	Schuko-Steckdose für Waschmaschine eigens abgesichert
	1	Anschluss für Abluftventilator (Schaltung über Hygrostat)
	1-2	Schuko-Steckdose im Bereich Waschbecken

WC	1	Wand- oder Deckenauslass mit Ausschalter
	1	Anschluss für Abluftventilator, Schalter in Kombination mit Schalter für Licht
Wohnzimmer	1-2	Deckenauslässe mit Aus- oder Wechselschalter (1 je 25 m ²)
	2-3	Schuko-Steckdosen allgemein
	1	Doppel-Schukosteckdose
	1	Dose (UP) SAT –TV, bereits verkabelt
	1	Leerdose UP mit Deckel, vorgesehen für Dienste der Telekom Austria, Kabel TV oder anderer Anbieter
Zimmer	1	Deckenauslass mit Aus- oder Wechselschalter
	2-3	Schuko-Steckdose
	1	Doppel-Schukosteckdosen
	1	Leerdosen IT mit Deckel, ohne Verkabelung (mit Vorspann bis Schwachstromverteiler) als Möglichkeit für Dienste der Telekom Austria oder anderer Anbieter, Kabel-TV Anbieter, sowie SAT-TV
Abstellraum	1	Decken- oder Wandauslass mit Ausschalter
	1	Schuko-Steckdose
Loggia, Terrasse	1	Außenleuchte (IP44) mit innenliegendem Ausschalter
	1	FR-Schuko-Steckdose
Einlagerungsraum		Indirekte Beleuchtung über Ganglicht, keine Leerverrohrung in den Einlagerraum

1.8 Sanitärausstattung

Die Lage der Wasserzu- und abläufe, Abluftventilatoren sowie der Heizkörper ist dem Haustechnik-Ausführungsplan zu entnehmen, geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.

Duschtasse (Typ B), Badewanne (Typ C), Hänge-WC-Schale mit Deckel, Betätigungsplatte Geberit 2-Mengen-Spülung, Einhandmischer bzw. Wannenfüll- und Brausebatterie, Waschmaschinenanschluss HL 4000.1.

Für die Montage von WC-Schalen, Waschbecken, etc. sind die hierfür vorgesehenen Wandeinbauhaltungen des jeweiligen Systemherstellers zu verwenden.

Bereich	Anzahl	Beschreibung
Bad bis Typ B (2 Zimmer)	1	Duschtasse, ca. 90x90 cm, nicht bodeneben, ohne Spritzwand
	1	Brausebatterie (Chrom) samt Handbrause mit Brauseschlauch und Schubstange
	1	Waschbecken, weiß, ca. 60x48 cm, mit Einhebelmischer (Chrom) und Eckventilen (Chrom)
	1	Anschluss für Waschmaschine
	1	Abluftventilator mit Hygrostatsteuerung
Bad ab Typ C (3 Zimmer)	1	Einbauwanne mit geschäumten Wannenträger, weiß, 170x75 cm mit Ab-/Überlaufgarnitur
	1	Wannenfüll- und Brausebatterie (Chrom) samt Handbrause mit Brauseschlauch und Schubstange
	1	Waschbecken, weiß, ca. 60x48 cm, mit Einhebelmischer (Chrom) und Eckventilen (Chrom)
	1	Anschluss für Waschmaschine
	1	Abluftventilator mit Hygrostatsteuerung
Küche, Kochnische	1	Anschluss für Spüle und Geschirrspüler samt der dafür erforderlichen Eckventilen jedoch ohne Einrichtung
WC	1	Hänge-WC mit Keramikschale, weiß, Kunststoff Sitzbrett mit Deckel, weiß, UP-Spülkasten mit Zweimengenspülung
	1	Abluftventilator mit Nachlaufrelais, gesteuert mit dem Licht

2. BAUWERK – AUSBAU (AUSSTATTUNG)

2.1 Innenverkleidung

Oberflächen

Bodenbelag, Wand- und Deckenflächen

Bereich	Beschreibung
Vorraum, Abstellraum, Küche, Kochnische, Wohnraum, Zimmer	Boden: Laminat mit Sockelleisten, Farbe wie Belag Wand/Decke: Innendispersion, abgetöntes weiß (auf horizontalen Flächen wie z.B. Brüstungen, Wandoberkanten mit farblosem Latexanstrich)
Wohnungen mit Terrasse	Mobile Vorlegstufe gemäß architektonischem Konzept, in Material und Dekor zum Bodenbelag passend
Bad	Boden: Keramische Fliesen (30x30 cm), orthogonal verlegt, Verfugung farblich abgestimmt Wände: Keramische Fliesen (20x20 cm), Verfugung farblich abgestimmt, bis Oberkante Türzarge, ca. 2,05 m, darüber Innendispersion, abgetöntes weiß Decke: Innendispersion, abgetöntes weiß
WC	Boden: Keramische Fliesen (30x30 cm), orthogonal verlegt, Verfugung farblich abgestimmt Wände: Keramischer Fliesensockel, Verfugung farblich abgestimmt, darüber Innendispersion, abgetöntes weiß Decke: Innendispersion abgetöntes weiß
Zubehör Einlagerungsraum	Boden: Beton versiegelt Wand: Bestandswände bzw. Trennwandsystem Decke: Bestandsdecken bzw. gedämmte Untersicht

2.2 Außenverkleidung

Oberflächen

Bereich	Beschreibung
Fassade	Wärmedämmverbundsystem, Dämmung mit EPS-F bzw. wo aus Brandschutzgründen erforderlich MW-PT, Fassadenfarbe gemäß architektonischem Konzept Das Wärmedämmverbundsystem entspricht der Qualifikation C-d1, über die Fenster wird ein Mineralwolle-Brandriegel ausgeführt. Auf sämtliche Außenwände wird ein Wärmedämmverbundsystem aus 14 cm starken Polystyrol(EPS-F+)-Platten angebracht. Brandschutzriegel werden berücksichtigt. Die Kellerdecke wird mittels 10 cm starker, kaschierter Mineralwolle-Dämmplatten gedämmt.
Loggia	Boden: Betonoberfläche Wand: Fassadenfarbe bzw. Fassadenoberfläche Decke: Betonoberfläche
Terrasse	Boden: Betonsteinplatten im Kiesbett Wände: Fassadenfarbe bzw. Fassadenoberfläche

2.3 Ausbauteile innen

Türen – Eingangstüren TOPs

Vollbautüren RW 42 dB, beidseitig weiß glatt lackiert, Klimakategorie C, EI₂ 30 bzw. gemäß Brandschutzkonzept, einbruchhemmend gemäß ÖNORM B 5338, Sicherheitsbeschlag Widerstandsklasse III, mehrfach verriegelt, außen Knauf, innen Türdrücker Fabrikat WG o. glw., Türspion mit Namensschild, Zylinderschloss beidseitig sperrbar mit Mehrfachverriegelung, Patent Zentralschlüsselsystem mit 5 Stk. Schlüssel, Zarge als Stahlblechzarge, lackiert gemäß Farbkonzept mit umlaufender Dichtung.

Türen – Innentüren TOPs

Holztürblatt mit Falz, weiß beschichtet, sperrbar, beidseitig Türdrücker mit Rundrosette, Bad- und WC-Türen mit WC-Beschlag, Zargen Stahlblechsystemzarge, weiß lackiert mit umlaufender Dichtung, Beschläge

Türen – Einlagerungsraum

Wie Trennwandsystem, sperrbar mit Vorhangschloß, welches in die Schließanlage integriert ist.

Türen – Kellergeschoß

Novoform Standard grundiert oder gleichwertig mit Deckanstrich, je nach Einbausituation mit bzw. ohne Brandschutzklasse bzw. Selbstschließer, alle Beschläge in Metallausführung.

2.4 Ausbauteile außen

Eingangsportale Stiegehäuser

Portale gemäß Planung inkl. Vordach

Fenster und Fenstertüren

Kunststofffenster, Farbe weiß (innen und außen), Öffnungsbegrenzer und Zuschlagsicherung für Kippfunktion, Pilzzapfenverriegelung in angriffsgefährdeten Bereichen, Verglasung 2-fach Wärmeschutzverglasung U-Wert gesamt 1,2 W/m²K, straßenseitig RW 42 dB, ansonsten RW 38 dB, Beschläge Fabrikat Maco o. glw., Fensterbank innen aus Holzwerkstoff kantig oder MDF, Farbe gemäß Farbkonzept, Fensterbank außen aus Alu beschichtet oder eloxiert, Farbe gemäß Farbkonzept. Stockaufdoppelung beim oberen Fensteranschluss zur Aufnahme eines Vorbau Rollladenkastens bei allen Fenstern.

Sonnenschutz

Die südlich ausgerichteten Fenster in den Bestandsgeschossen (EG, 1.OG und 2.OG) werden mit Innenjalousien ausgestattet (siehe auch Angabe Verwertungspläne).

Im Dachgeschoss werden die östlich und westlich ausgerichteten Fenster mit Innenjalousien ausgestattet. Die Dachflächenfenster werden mittels außenliegender Beschattungselemente (Rolläden mit Solarbedienung) ausgestattet (siehe auch Angabe Verwertungspläne).

Brüstungen, Geländer

Geländer der Loggien und Terrassen werden mittels feuerverzinkter Unterkonstruktion und mit Lochblechverkleidung ausgeführt. Loggien- und Terrassentrennwände werden raumhoch hergestellt.

Schlüssel-Safes

Rohrsafe für Feuerwehr, Liffirma, Energielieferant, Wärmeversorger (Zugang Fernwärmeraum), Medienversorger, etc.; Ausführung in gleichem Fabrikat, zusammengefasst beim Eingang zur Stiege 30.

3. VERKEHRSFLÄCHEN

3.1 Stiegenhaus und Gangbereiche

Boden: Feinsteinzeug 30x30 cm, Fliesensockel

Wände: Innenputz bzw. Spachtelung, abwaschbare Innendispersion abgetöntes weiß

Decke: Spachtelung, Innendispersion abgetöntes weiß

Geländer: durchgehendes Stabgeländer in der Spindel, Handlauf wandseitig

Türen: Portale gemäß Planung nach den Erfordernissen des Brandschutzes, Alu- oder Stahlkonstruktion pulverbeschichtet, Druckstangenbeschläge, Eingangstüren TOPs gemäß Beschreibung im Punkt 6.3. Türen zwischen Stiegenhaus und KG in EI₂30-C. Verbindungstüren zwischen HT-Räumen und Stiegenhaus in EI₂30-Sm.

Brandschutz: Rauchabzugseinrichtung lt. TRVB S 111/08, Fluchtwegbeleuchtung, 1 Handfeuerlöscher pro Geschoß und Stiege.

3.2 Schleusen und Verkehrsflächen im Keller

Boden: bestehender Betonboden versiegelt.

Wände: Bestand gereinigt.

Decke: Bestandsdecke bzw. gedämmte Untersicht gemäß bauphysikalischem Erfordernis.

Türen: gemäß Beschreibung im Punkt 6.3.

Elektro-Installation: Decken- oder Wandleuchte, schaltbar mit Taster, Auf-Putzinstallation

4. FUNKTIONSRÄUME

4.1 Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume

Boden: bestehender Betonboden versiegelt (Bodenablauf nicht erforderlich)

Wände: Bestand gereinigt.

Decke: Bestandsdecke bzw. gedämmte Untersicht gemäß bauphysikalischem Erfordernis

Türen: gemäß Beschreibung im Punkt 6.3

Elektro-Installation: Decken- oder Wandleuchte, schaltbar mit Taster, Auf-Putzinstallation

4.2 Waschküche in Stiege 28

Boden: bestehender Betonboden versiegelt (Pumpensumpf)

Wände: Innendispersion abgetöntes weiß

Decke: Bestandsdecke bzw. gedämmte Untersicht gemäß bauphysikalischem Erfordernis

Türen: gemäß Beschreibung im Punkt 6.3.

Elektro-Installation: Decken- oder Wandleuchte, schaltbar mit Taster, Auf-Putzinstallation

Sanitärausstattung: Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss (WW mittels OT-Speicher), Vorrichtung für Waschmaschinenanschluß mit Rückstauklappe und Hebeanlage

4.3 Fernwärmeraum

Ausführung gemäß Vorgabe der Fernwärme St. Pölten.

4.4 Haustechnikräume (Wasserzählerraum, E-Zähler- und Medienräume)

Boden: bestehender Betonboden versiegelt

Wände: Bestand gereinigt

Decke: Bestandsdecke bzw. gedämmte Untersicht gemäß bauphysikalischem Erfordernis.

Türen: gemäß Beschreibung im Punkt 6.3.

Elektro-Installation: Decken- oder Wandleuchte, schaltbar mit Taster, Auf-Putzinstallation

5. AUSSENANLAGEN

5.1 Allgemeine Flächen

Oberflächen Erschließungswege: Beton mit Besenstrich

Oberfläche Böschung: Kies

Bepflanzung: Rasen, heimische Sträucher

Elektro-Installation: Außenleuchten mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltung

Sanitärausstattung: 1 Wasseranschluss für Gartenbewässerung bzw. automatische Bewässerung beim Stiegenhaus Haus 30 an der Rückwand des Installationsschachtes

5.2 Kleinkinderspielplatz

Oberflächen: geeignet für Kinderspielplatz gemäß Einreichplanung.

Mobiliar: Sandkiste, Wipptier, 2 Sitzbänke, Tisch

5.3 Müllplatz

Überdachung mit Flugdach
Umschlossen mit Lochblech, versperrbar
geeignete Oberfläche (im Einklang mit den Erschließungswegen)

5.4 Fahrradabstellplätze

Überdachung mit Flugdach
30 Fahrradständer (15 je Abstellplatz)
geeignete Oberfläche (im Einklang mit den Erschließungswegen)