

## BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### LERCHENFELDER HAUPTPLATZ

Freifinanzierte Mietwohnungen

3500 Krems, Lerchenfelder Hauptplatz 20 / Hofrat-Erben-Straße 2



Details wie Umgebung, Farben, Begrünung, etc. sind symbolhaft dargestellt – Änderungen dieser Details behält sich der Bauherr vor. Die Ausführung gemäß dieser Abbildung ist ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.

## **PROJEKTDESCREIBUNG**

Der Baukörper mit insgesamt 4 Stiegen umfasst 54 freifinanzierte Mietwohnungen mit 1 bis 4 Zimmern sowie 4 Gewerbemieteinheiten. Das Gebäude verfügt im Stiegenhaus 1 über 4 oberirdische Geschosse, in den anderen Stiegenhäusern gibt es 3 oberirdische Geschosse.

### **Wohnen:**

Die Wohnungsgrößen und der Wohnungsmix orientieren sich an den Anforderungen der Einwohner von Krems. Der Bogen spannt sich von Single-Wohnungen für Studenten bis hin zu großen Familienwohnungen mit Eigengärten. Jede Wohnung hat einen eigenen Freibereich, sei es als Terrasse im Erdgeschoss, Balkon/Terrasse im Obergeschoss oder Dachterrasse im Dachgeschoss. Die Erschließung erfolgt über vier mit Aufzügen ausgestattete Stiegenhäuser.

### **Gewerbe:**

Die im Erdgeschoss in der Stiege 1 situierten Gewerbeeinheiten orientieren sich nach Osten zur Hofrat-Erben-Straße hin und sind von der Straßenseite aus zugänglich. Die einzelnen Einheiten verfügen über eigene Sanitärräume und können bei Bedarf auch zu größeren Gewerbeflächen zusammengeschlossen werden.

### **Erdgeschoss:**

Im Erdgeschoss befinden sich der Müllraum sowie der Fahrradraum in der Stiege 1. Die Kinderwagenräume sind in der Stiege 2 und 3 situiert.

### **Tiefgarage:**

Unter dem Haus wird eine Tiefgarage mit 56 PKW- und zwei Motorrad-Stellplätzen errichtet. Die Zufahrt erfolgt über eine gedeckte Rampe von der Lerchenfelder Hauptstraße aus, der Zugang über die einzelnen Stiegenhäuser. Im Tiefgaragengeschoß befinden sich außerdem die Technikräume, eine Waschküche inkl. WC sowie die den Wohnungen bzw. den Gewerbeflächen zugeordneten Einlagerungsräume.

### **Außenanlagen:**

Der Zugang zum Innenhof erfolgt sowohl vom Lerchenfelder Hauptplatz als auch von der Hofrat-Erben Straße aus. Die großzügig bemessenen Zugangswege zu den Stiegen 2 bis 4 werden von Grünbereichen und Kinderspielplätzen flankiert.

### **Bauherr:**

Österreichisches Volkswohnungswerk, Gemeinnützige GesmbH.  
Bruno-Marek-Allee 23, 1020 Wien

### **Planung:**

BKK-3 Architektur ZT-GmbH  
Missindorfstrasse 10/4, 1140 Wien

## KONSTRUKTION

- **Außenmauerwerk**  
Stahlbeton, lt. Angaben Statik und Bauphysik
- **Wohnungstrennwände**  
Stahlbeton, lt. Angaben Statik; teilweise mit Gipskarton-Vorsatzschalen, lt. Angaben Bauphysik
- **Tragende Innenwände**  
Stahlbeton, lt. Angaben Statik; teilweise mit Gipskarton-Vorsatzschalen, lt. Angaben Bauphysik
- **Nichttragende Innenwände**  
Gipskartonständerwände, lt. Angaben Bauphysik
- **Geschoßdecken**  
Stahlbeton, lt. Angaben Statik
- **Abgehängte Decken, Schächte und Schachtverzüge (in Teilbereichen möglich)**  
Gipskartonkonstruktion, lt. Angaben Bauphysik

## FASSADE

Wärmedämmverbundsystem (WDVS);  
Gestaltung, Oberflächen und Farben gemäß architektonischem Konzept

## DACH

Flachdach, ausgeführt als Umkehrdach, lt. Angaben Bauphysik;  
in Teilbereichen extensives Gründach

## AUSSTATTUNG WOHNUNGEN

- **Wohnungseingangstür**  
einbruchhemmend RC 3 mit Mehrfachverriegelung;  
Türblatt Farbe stiegenhausseitig gemäß architektonischem Konzept, wohnungsseitig weiß;  
stiegenhausseitig Knauf, wohnungsseitig Drücker
- **Innentüren**  
Türblätter und Stahlzargen: beidseitig weiß;  
Beschlüge: Oberfläche Edelstahl;  
Zimmer: Drücker (beidseitig) und Buntbartschloss;  
WC und Bad: WC-Beschlag (Drehknopf);  
WC, Bad und Abstellraum: Türblatt gekürzt für Belüftung
- **Fenster und Fenstertüren**  
Kunststoff-Aluminium-Fenster mit Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Mechanismus bzw. Fixverglasung  
(siehe Vergabeplan);  
Dreischeiben-Isolierverglasung, U-Werte lt. Angaben Bauphysik;  
Farbe außen: Alu-Deckschale gemäß architektonischem Konzept;  
Farbe innen: weiß

- **Sonnenschutz**  
Außenliegender Sonnenschutz (Raffstore);  
elektrisch bedienbar; keine Wind- oder Sonnensteuerung
- **Oberflächen**

**Alle Räume außer Sanitär**

(z.B. Wohnküche, Zimmer, Abstell-/Schrankraum, Gang, Vorraum)

- **Boden**  
Fertigparkett mit passender Sockelleiste;  
Vorlegestufe zu Terrasse/Balkon farblich an Boden angepasst (in Einzelfällen – siehe Vergabeplan)
- **Wand**  
gespachtelt und weiß gemalt
- **Decke**  
gespachtelt und weiß gemalt

**Sanitärbereiche (Bad und WC)**

- **Boden**  
keramischer Belag, Format ca. 30 x 60 cm
- **Wand**  
Bad: keramischer Belag, Format ca. 30 x 60 cm;  
raumhoch verflies; WC: keramischer Belag, Format ca. 30 x 60 cm;  
drei Wände bis ca. 120 cm Höhe verflies; Wand mit der Tür nicht verflies, mit Fliesensockel, darüber gespachtelt und weiß gemalt
- **Decke**  
gespachtelt und weiß gemalt

**ELEKTRO**

Lage und Anzahl der Installationen siehe Vergabeplan

- **Wohnungsverteiler**  
je ein Elektro- und Medienverteiler in Unterputzausführung
- **SAT-Anlage**  
Gemeinschaftssatellitenanlage;  
keine Receiver
- **Internet**  
vorgerichtet für mehrere mögliche Provider (A1/Kabelplus/Kaufmann);  
Vertragsabschluss jeweils durch NutzerIn

- **Gegensprechanlage**  
Außensprechstelle im Nahbereich der Hauseingänge;  
Innensprechstelle bei der Wohnungseingangstür
- **Rauchwarnmelder**  
batteriebetriebene Rauchwarnmelder mit akustischer Warneinrichtung
- **Schalter und Steckdosen**  
Schalterprogramm in Weiß

### HEIZUNG, LÜFTUNG, SANITÄR

- **Heizung**  
Fußbodenheizung, Steuerung über Einzelraumregelung;  
Fußbodenheizungsverteiler in Unterputzausführung;  
in den Bädern zusätzlicher Handtuchheizkörper mit E-Patrone, pulverbeschichtet weiß
- **nur in Dachgeschosswohnungen: Kühlung**  
Klimatisierung mittels Multisplit-Klimaanlage
- **Warmwasser**  
zentrale Warmwasserbereitung
- **Verbrauchserfassung**  
Die Verbrauchserfassung für die Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung erfolgt individuell durch Zähler mit Funkauslesung. Die Verrechnung der Verbrauchskosten erfolgt direkt mit dem/der BestandnehmerIn.  
Das Kaltwasser wird anteilmäßig (auf Basis der Nutzfläche) über die Betriebskosten abgerechnet.
- **Küchenbereich/Kochnische**  
Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser sowie Abwasser, teilweise Aufputz
- **Lüftung**
  - **Abluft**  
Bäder und WCs werden mechanisch mit Einzelraumventilatoren über Dach entlüftet;  
  
Bad: Grundlast, 2. Stufe über Lichtschalter bzw. Hygrostat (feuchtegesteuert) zugeschalten;  
WC: Bedarfslüftung über Lichtschalter, mit Nachlaufrelais;  
  
Im Küchenbereich keine Abluft, daher auch keine Anschluss-Möglichkeit für Abluft-Dunstabzughäuben – d.h. nur Umluft-Dunstabzüge möglich
  - **Zuluft**  
Zufuhr von Frischluft über schallgedämmte Nachströmelemente in der Fassade, Anzahl lt. Angaben Bauphysik

- **Sanitär**  
Lage und Anzahl der Installationen siehe Vergabeplan
  - **Bad**  
Waschtisch Keramik weiß  
Waschtisch-Siphon (Geruchsverschluss)  
Einhand-Waschtischbatterie  
  
Duschtasse weiß emailliert  
Einhand-Brausebatterie und Brauseset  
Duschabtrennung  
  
Badewanne weiß emailliert  
Einhand-Wannenbatterie mit Brauseset  
  
Waschmaschinenanschluss
  - **WC**  
Hänge-WC weiß mit Unterputz-Spülkasten

#### **WOHNUNGSBEZOGENE FREIBEREICHE (gemäß Vergabeplan)**

- **Garten**  
Ausführung gemäß Freiraumplanung
- **Balkon/Terrasse**  
Belag: Betonplatten;  
Geländer/Brüstung: nach architektonischem Konzept

#### **SONSTIGE AUSSTATTUNG**

- **Schließanlage**  
zentrale mechanische Schließanlage;  
die Wohnungsschlüssel sperren auch den der Wohnung zugeordneten Einlagerungsraum, den Briefkasten sowie die Türen zu allgemein zugänglichen Räumen
- **Einlagerungsraum**  
standardmäßig im UG;  
Abtrennung mit Systemtrennwänden und Systemtür; sperrbar mit Wohnungsschlüssel

#### **ALLGEMEINBEREICHE**

Gestaltung gemäß architektonischem Konzept

- **Hausbrieffachanlage**  
je Stiege eine innenliegende Brieffachanlage
- **Klingel**  
je Stiege ein Klingelbedienfeld beim Stiegenhaus Eingang

## KREMS, LERCHENFELDER HAUPTPLATZ

- **Fahrradabstellmöglichkeiten**  
Fahrradabstellmöglichkeiten gemäß behördlichen Vorgaben;  
im Innenbereich (im Fahrradabstellraum); ergänzend Abstellmöglichkeiten im Freibereich
- **Kinderwagenabstellmöglichkeiten**  
im Innenbereich (in Kinderwagenabstellräumen)
- **Waschküche**  
ausgestattet mit Waschmaschine und Trockner; die Benutzung erfolgt über ein Verrechnungssystem
- **Garage**  
Anzahl Stellplätze gemäß behördlichen Vorgaben
- **Aufzugsanlagen**  
1 Personenaufzug pro Stiege; Größe gemäß behördlichen Vorgaben
- **Außenanlagen**  
Ausführung gemäß Freiraumplanung