

CLAUS ULLRICH
ARCHITEKT

RECHTE KREMSZEILE 62A/9
3500 KREMS
M 0664-5212195
F 02732 – 71 490
OFFICE@ARCH-ULLRICH.AT
WWW.ARCH-ULLRICH.AT

WOHNHAUSANLAGE MISSONGASSE 14



BAUBESCHREIBUNG ZUR EINREICHUNG

für den Neubau einer Wohnhausanlage mit insgesamt 9 Wohnungen samt dazugehörigen Stellplätzen und Nebenflächen in der Missongasse 14, 3512 Mautern an der Donau.

Stand Oktober 2021



1. GRUNDSTÜCK

Kat. - Gemeinde:	12162 Mautern
Grundstücksnummer:	701/9 EZ 1080
Grundstückseigentümer:	Gerhard Lommer, Hydngasse 3, 3512 Mautern Theresia Lommer, Hydngasse 3, 3512 Mautern Paragon GmbH, Weinbergstraße 48, 3512 Mautern
Bauwerber:	ARGE LORA, Weinbergstraße 48, 3512 Mautern

2. STANDORT - FLÄCHENWIDMUNG

Die zu bebauende Fläche des angegebenen Grundstückes ist im Bebauungsplan der Stadtgemeinde Mautern als **Bauland-Wohngebiet** mit der **Bauklasse I und II** gewidmet. Die unterschiedlichen **Bauweisen** sind im Lageplan definiert. Diese sind mit einer Widmungsgrenze voneinander getrennt und weisen Unterschiede in der Bebauungsdichte und der Bebauungsart auf.

Baufläche 1 (Ost): Grundstücksfläche von 373,73 m², somit ergibt sich eine **max. bebaubare Fläche (80%) von 298,98m²**. Die verbaute Fläche der Wohnhausanlage beträgt **298,92 m²**.

Baufläche 2 (West): Grundstücksfläche von 444,42 m², somit ergibt sich eine **max. bebaubare Fläche (50%) von 222,21m²**. Die verbaute Fläche des Nebengebäudes beträgt **47,90 m²**.

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan:



3. PROJEKTbeschreibung

ALLGEMEINES

Das zu bebauende Grundstück befindet sich in der Stadtgemeinde Mautern, zwischen der Missongasse (Osten) und der Weinbergstraße (Westen). Diese beiden Straßen weisen untereinander ein abfallendes Gelände von Westen nach Süden auf. Dieser Höhenunterschied wird mittels eines 4% Gefälles in der Parkfläche ausgeglichen, um somit die Wohnhausanlage in eine ebene Fläche zu platzieren.

Die Wohnhausanlage grenzt an die Missongasse, wo sie von dort aus über den Haupteingang erschlossen wird. Die Zufahrt für die Parkflächen werden hingegen auf der gegenüberliegenden Straße (Weinbergstraße) vorgesehen.

Von beiden Seiten wurde somit eine Eingangsmöglichkeit mit direktem Zugang zum zentral gelegenen Stiegenhaus geboten.

STELLPLÄTZE PKW/Fahrrad

Grundlage für den Nachweis der Stellplatzverpflichtung bildet die Verordnung der Stadtgemeinde Mautern. Laut Verordnung müssen in Wohngebäuden pro Wohneinheit 2 Stellplätze errichtet werden. Bei 9 Wohneinheiten ergibt sich eine Stellplatzverpflichtung von 18 Stellplätzen. Vorgesehen sind 13 Stellplätze. Für die restlichen 5 Stellplätze wird um eine Stellplatzausgleichsabgabe ersucht. Zwei Stellplätze dienen als barrierefreier- und als Familien- Stellplatz.

Für die Hälfte der Pflichtstellplätze wird Vorsorge getroffen, nachträglich Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge zu schaffen.

Die Richtzahl der Fahrrad-Stellplätze ist bei Wohngebäuden lt. Bauordnung §65 nach Anzahl der Wohnungen festgelegt. Die geforderten, überdachten 9 Fahrradstellplätze werden in dem Nebengebäude in einem eigenen Raum nachgewiesen. Die Erreichbarkeit erfolgt über die Parkfläche.

SPIELPLATZ

Da aufgrund des Platzmangels ein Spielplatz mit der erforderlichen Fläche kaum möglich war, wird um eine Spielplatzausgleichsabgabe ersucht. Hierbei wird eine Vereinbarung mit der Stadtgemeinde Mautern verhandelt.

AUSSENANLAGEN

Die Zugänge zu den jeweiligen Abstellräumen des Nebengebäudes erfolgen westlich über die Parkflächen, die an der Weinbergstraße angrenzen. Oberflächenausführung des Belags ist in Ortbeton mit Besenstrich. Die weiteren Wegverbindungen im Freiflächenbereich werden mit entsprechendem Unterbau asphaltiert.

WOHNUNGEN:

Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung verfügt über einen Eigengarten der hofseitig ausgerichtet ist.

In den Obergeschossen werden jeder Wohneinheit ein Balkon bzw. eine Dachterrasse vorgelagert.



4. FLÄCHENANGABEN

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG: Siehe Flächenaufstellung Beiblatt.

5. TECHNISCHE BESCHREIBUNG:

ROHBAU NEUBAU:

Flachdach:	Stahlbeton
Trenndecken:	Stahlbeton
Außenwände:	Porotherm 38 W.i. Plan
Fundament:	Plattenfundament und mit Streifenfundament verstärkt (Abstimmung BDA)

DACHKONSTRUKTIONEN:

Flachdach Hauptgebäude:
Kies
Abdichtungsfolie
Wärmedämmung im Gefälle
STB-Decke

Flachdach Nebengebäude:
EPDM-Folie
Keilzinkholz im Gefälle
KVH-Decke

Steildach Hauptgebäude:
Blecheindeckung
Abdichtung
Wärmedämmung im Gefälle
STB-Sargdeckel

GESTALTUNG:

Fassaden: Die Fassaden werden als Putzflächen ausgeführt.

- **Straßenfront:**

Die Fenster in der Front werden als Kontrast zur graubeigen Fassade mit einem weißen Rahmen versehen. Der rückversetzte Bereich wird in einem weißen Ton gehalten.

- **Hofseitig:**

Die Fassade im Erdgeschoss und der hinausragende Bereich im Dachgeschoss wird im Kontrast zur restlich Weiß gehaltenen Fassade in einem graubeigen Ton versehen.

Fensterrahmen: graubeige Kunststoff-Alufenster

Geländer straßenseitig: graubeige Stahlkonstruktion

Geländer hofseitig: Glasgeländer mit dunkelgrauer Abdeckung

Steildach: hellgraue Blecheindeckung

Kamin: weiße Putzfassade



TRENNWÄNDE:

Wohnungstrennwände: Schallschutzziegel nach statischem Erfordernis mit einseitiger GK-Bepankung.
Ausführung unter Einhaltung der geforderten Mindestwerte für Schall-, Brandschutz sowie der Standsicherheit.

Wohnungsintern: Ziegelmauerwerk verputzt, unter Berücksichtigung der relevanten Auflagen hinsichtlich Einhaltung der geforderten Mindestwerte für Schall-, Brandschutz sowie der Standsicherheit.

Um eine nachträgliche barrierefreie Ausgestaltung des WC's mit einem minimalen Aufwand zu ermöglichen wird die Trennwand zwischen dem WC und Bad als Leichtbauwand errichtet.

DECKEN:

Stahlbetondecken lt. stat. Erfordernis

FUSSBODENKONSTRUKTION:

Belag laut Plandarstellung
Heizestrich
PE-Folie
Trittschalldämmung
Ausgleichsschüttung gebunden

Die Fußbodenbeläge sind generell auf schwimmendem Estrich und Trittschalldämmung verlegt.

WANDBELÄGE:

Fliesen: Sanitärräume, Nassräume

INNENTÜREN:

Holztürblätter: Kraftkartonwabe mit Einfachfalz, Stärke 40 mm.

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:

Holztürblätter: Vollbautüre aus Holz mit Einfachfalz.

FENSTER UND TÜREN AUSSEN:

Kunststoff-Aluminiumkonstruktionen
Fenster und Außentüren mit 3-Scheiben-Isolierverglasung.

Wärmedurchgangskoeffizient der **Gesamtkonstruktion (Rahmen + Verglasung)**
< **U ZUL. ≤ 1,4 W/m²K** (U-Wert Berechnung = siehe Energieausweis)

Schallschutz Fenster lt. Bauphysiker: Wohn-Fenstertüren $R_w=38\text{dB}$

Restlichen Fenster $R_w=35\text{dB}$

Schallschutz Tür lt. Bauphysiker:

Wohnungseingangstür $R_w=42\text{dB}$

SONNENSCHUTZ:

Konstruktiver Sonnenschutz durch Balkone bzw. Dachvorsprünge und außenliegender Sonnenschutz z.B. Raffstore. Die Raffstore's werden mit einem Unterputz versehen.

AUFZUG:

Kone Monospace 500DX mit seitlich öffnenden Türen (Durchlader), Kabine 110/140, behindertengerecht, 8 Personen/630 kg Nennlast.

ELEKTROINSTALLATION:

Die Elektroinstallation wird nach den ÖVE-Richtlinien ausgeführt.
Die Stromanspeisung erfolgt über das örtliche Stromnetz (EVN).

6. HYGIENE, GESUNDHEIT und UMWELTSCHUTZ

ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallsammelstelle bietet Platz für:
2 Abfallbehälter 240l - Restmüll
2 Abfallbehälter 240l - Papier
1 Abfallbehälter 240l – Bioabfall

REGENWASSER

Die anfallenden Niederschlagswässer der Dächer, Fahr- bzw Parkflächen und Wege werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

SCHMUTZWASSER:

Die Schmutzwässer werden gesammelt in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

NUTZ- UND TRINKWASSERVERSORGUNG:

An der bestehenden Ortswasserleitung.
Ein allgemein zugänglicher Wasseranschluss wird im Kinderwagen-Raum im Erdgeschoss vorgesehen.

HEIZUNG UND WARMWASSER:

Für die Wohnungen ist eine zentrale Gasheizung vorgesehen.

Der Rauchfang besitzt ein LAS-System.
Aufgrund der Lage und Höhe des Rauchfanges gibt es weder für die Aufenthaltsräume der Wohnhausanlage, noch dem Nachbargebäude eine Beeinträchtigung.

Das Warmwasser wird dezentral mit einem Elektrospeicher aufbereitet.

WOHNRAUMLÜFTUNG:

Es wird keine Wohnraumlüftung ausgeführt. Die Be- und Entlüftung erfolgt manuell über Fenster.



BE- UND ENTLÜFTUNG VON INNENLIEGENDE RÄUME:

Innenliegende Räume, deren Zweck eine erhebliche Erhöhung der Luftfeuchtigkeit erwarten lässt, werden mit einer mechanischen Abluft ausgestattet.
Die Zuluft erfolgt über den Türspalt im Bodenbereich.

PV ANLAGE:

Eine Photovoltaikanlage ist nicht erforderlich, da die bebaute Fläche unter 300m² ist. Aufgrund des Energieausweises wird trotzdem eine Photovoltaikanlage mit 15 Paneelen errichtet.
Weiters wird auch Vorsorge getroffen, um die Photovoltaikanlage problemlos nachträglich zu erweitern.

7. BRANDSCHUTZ

Allgemein:

Einstufung des Gebäudes gem. OIB Richtlinie2:

Hauptgebäude: GK3

Element	Material	Qualifikation
Tragende Wände (Grundgrenze)	Stahlbeton / Ziegelmauerwerk	REI 90
Tragende Wände	Stahlbeton / Ziegelmauerwerk	REI 60
Trennwände	Stahlbeton / Ziegelmauerwerk	R(EI) 60
Trenndecken	Stahlbeton	REI 60
Zwischenwände in Wohnungen	Leichtbau/ Ziegelmauerwerk	keine
Treppe	Stahlbeton	REI 60
Fassade (Grundgrenze)	WDVS	D

Nebengebäude: GK1

Element	Material	Qualifikation
Tragende Wände (Grundgrenze)	Stahlbeton	REI 90
Tragende Wände (Müllraum)	Holzriegelbauweise doppelt GKF-Beplankt	REI 60
Trenndecken (Müllraum)	KVH-Decke, doppelt GKF-Beplankt	REI 60

Abminderung der Qualifikation im Müllraum lt. OIB-Richtlinie 3.9.2

Fußböden:

Gang u. Erschließungsbereich:
Technik u. untergeordnete Räume:
Nassräume:
Aufenthaltsräumen, Gänge,
Abstellräume:

Feinsteinzeug A1
Estrich bzw. **U-Beton** A1
Fliesen A1

Parkett B1, Q1

Beschreibung der einzelnen Brandabschnitte:

Alle Wohneinheiten sind durch Trennwände voneinander getrennt und bilden somit eigenständige, brandschutztechnisch abgetrennte Einheiten.
Die Erschließung in den jeweiligen Geschoßen erfolgt über ein Treppenhaus, das alle 3 oberirdischen Ebenen verbindet.

Brandabschlüsse und Schottungen:

Die Qualifikation der Abschlüsse Leitungsdurchführungen (Elektroinstallation, Lüftung, Rohrleitungen, etc.) richtet sich nach der Qualifikation der durchbrochenen Wände und Decken.

Die genaue Festlegung, ob die Kanäle und Leitungen beim Durchtritt durch Trennwände/-decken mittels Schott bzw. Brandschutzklappen abgeschottet werden, oder der gesamte Kanal mit einer Verkleidung versehen wird, erfolgt erst im Zuge der Detailplanung der Haustechnik.

Brandrauchentlüftung:

Für das Treppenhaus wird eine Brandrauchentlüftung gem. TRVB S 111/08 „Rauchabzug für Stiegenhäuser“ vorgesehen.

Erforderliche Fläche gem. OIB RL 2, Tab. 3: 1m²

Vorhandene Lichtkuppel in Treppenhausdach: 120*120 = 1,44m²

→ **ausreichend**

Als Zuluftöffnung sind die beiden Türen im Gangbereich im EG vorgesehen, welches über die Rauchabzugsanlage automatisch angesteuert wird.

Flucht- und Rettungswege:

Die Fluchtweglängen liegen im Bereich der zulässigen max. Länge von 40,00 m bis zur Stiege und entsprechen somit den einschlägigen Normen bzw. Vorschriften.
Sämtliche Fluchttüren erhalten einen Notausgangverschluss entsprechend DIN EN 179.

Erste und weiter Löschhilfe:

Tragbare Feuerlöscher:

Tragbare Feuerlöscher gemäß TRVB F 124/97 sind als Mittel der ersten Löschhilfe für sämtliche Objektbereiche vorgesehen.

Löschwasserbereitstellung:

In unmittelbarem Umkreis befinden sich 3 Hydranten welche ausreichend Löschwasser bereitstellen.



Hinweise für den Nutzer

Die vorgesehenen Flucht- und Rettungswege sind von sämtlichen Lagerungen freizuhalten.

Im Falle eines Brandes sind der betroffene und auch die angrenzenden Brandabschnitte zu räumen und die Maßnahmen für das „Verhalten im Brandfall“ umzusetzen.

Sämtliche vorhandenen Handfeuerlöscher sind einer wiederkehrenden Überprüfung (alle 2 Jahre) zu unterziehen.

Das Personal ist auf den vorhandenen Löscheinrichtungen (Feuerlöscher, etc.) einzuschulen.

Bei Abänderung der vorstehend angeführten Nutzung oder der Lagergüter ist eine Überprüfung des Brandschutzkonzeptes erforderlich und hat eventuell eine Anpassung der Brandschutzeinrichtungen zur Folge.

Krems, 2021-10-19

.....
(Der Bauwerber)

.....
(Der Planverfasser)