



## **BAUBESCHREIBUNG**

**SEERESIDENZ EBREICHSDORF**

**Wohnblock Europastraße 5**

### **Neubau eines Wohnhauses mit 24 Wohneinheiten und Tiefgarage**

#### **Projektbeschreibung:**

Errichtung eines Wohnhauses mit 24 Wohneinheiten sowie Tiefgarage und Einfriedungen. Die Gliederung der Geschosse besteht aus einer Tiefgarage einem Erdgeschoss einem 1. Obergeschoss und einem nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Die Bebauung erfolgt auf der Parzelle mit der Nummer: 595/108, Einlagezahl: 1813 (wird neu vergeben). Die Anschrift des Grundstückes ist Europastrasse 5, in der Katastralgemeinde Ebreichsdorf KG. Nr.: 04102.

Die Bebauung wurde unter den Vorgaben der Aqualina Holding GmbH durchgeführt und entspricht auch den Bebauungsbestimmungen, die Bestandteil des Kaufvertrages sind.

Die Anordnung des Gebäudes in der Mitte des Grundstückes bietet die Möglichkeit einer Erschließung der Parkplätze im hinteren Bereich des Wohnhauses und auch der Parkplätze in der Tiefgarage.

Der erforderliche Spielplatz lt. NÖ-Spielplatzgesetz 2002 (§3 Abs. 2) wurde auf der Südostseite des Wohnhauses angeordnet. Die erforderliche Spielplatzfläche von min. 220m<sup>2</sup> (150m<sup>2</sup> + 15mx5,0m<sup>2</sup> ergibt sich eine erforderliche Fläche von 225m<sup>2</sup>) ist nachweislich vorhanden. Der geplante Spielplatz weist eine Fläche von 238,94m<sup>2</sup> auf.

Die Müllräume sind unmittelbar bei der Garageneinfahrt angeordnet und sind über Gitterfenster ausreichend be- und entlüftet.

Die Weitere Anordnung und Gestaltung der Gebäude ist aus den Plänen ersichtlich.

## Inhalt

Lage des Grundstückes .....	4
1.1. Flächenwidmung und Bebauung .....	4
1.2. Bebauungsdichte .....	4
1.3. Gebäudehöhe(n):.....	4
1.4. Anzahl der Geschoße: .....	4
1.5. Barrierefreie Ausführung: .....	4
1.6. Gebäudeklasse(n): .....	4
1.7. Verkehrsanbindung: .....	4
2. Baubeschreibung .....	5
2.1. Allgemeine Erläuterung .....	5
2.2. Beschreibung der Ausführung .....	5
2.2.1. Gründungen .....	5
2.3. Aufsteigendes Mauerwerk.....	5
2.3.1. Tragende Wände .....	5
2.3.2. Nicht Tragende Wände .....	5
2.4. Decken .....	5
2.5. Stiege(n).....	5
2.6. Art der Stiege(n) .....	6
2.7. Steigungsverhältnis.....	6
2.7.1. Geländer und Handlauf.....	6
2.7.2. Lichte Durchgangshöhe(n) .....	6
2.7.3. Lichte Durchgangsbreite(n) .....	6
2.8. Kamin(e) .....	6
2.8.1. Durchmesser .....	6
2.8.2. Durchführung.....	6
2.9. Innenputz.....	6
2.10. Fassade .....	6
2.11. Dach .....	7
2.12. Entwässerung .....	7
2.12.1. Maßnahmen gegen Naturkatastrophen (Schnee, Erdbeben, etc.) .....	7
2.13. Fenster und Türen .....	7
2.13.1. Art des Werkstoffes .....	7
2.13.2. Bauart der Fenster .....	7
2.13.3. Verglasung .....	7
2.13.4. Blitzschutz .....	7
3. Wasserhaltungskonzept .....	8

3.1. Begründung und Notwendigkeit.....	8
3.2. Maßnahmen zur Wasserhaltung .....	8
3.3. Alternative Maßnahmen.....	8
4. Versorgung und Entsorgung (Gas, Wasser, Strom, sonst.) .....	8
4.1. Wasserversorgung .....	8
4.2. Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser – Kanal) .....	8
4.3. Abwasserbeseitigung (Grauwasser) .....	9
4.4. Stromversorgung .....	9
Öffentliche Versorgung (Netzbetreiber) .....	9
4.5. Blitzschutz .....	9
4.6. Angaben zum Brandschutz .....	9
4.6.1. Geplante brandschutztechnische Einrichtungen .....	9
4.6.2. Brandschutztechnische Beschreibung .....	9
4.6.3. Gebäudeklasse 4 gem. OIB-RL .....	10
4.6.4. Brandabschnitte.....	10
4.6.5. Heizung und Warmwasserbereitung .....	10
4.6.6. Kälteanlagen/Klimaanlagen .....	10
4.7. Lärmemissionsangaben .....	10
4.8. Allgemeine Angaben zu den Außenanlagen .....	10
PKW – Stellplätze (GESAMT).....	10
5. Müllentsorgung .....	10
6. Belichtungsnachweis .....	10
7. Technische Beschreibung HKLS .....	10

## Lage des Grundstückes:

Europastraße 5  
Straße, Nummer

2483 Ebreichsdorf  
Postleitzahl und Gemeinde

NÖ/Baden  
Bezirk

### 1.1. Flächenwidmung und Bebauung

- Bauladwohngebiet
- Bebauungsplan vorhanden
- unregelmäßiges Baugebiet
- Sonstiges: Baulandbetriebsgebiet

### 1.2. Bebauungsdichte

Grundstücksgröße:	3023 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche lt. Ö-Norm 1800:	Lt. Einreichplan
Prozentuelle verbaute Fläche:	Lt. Einreichplan

### 1.3. Gebäudehöhe(n):

Lt. Einreichplan

### 1.4. Anzahl der Geschoße:

Neubau: Der Neubau verfügt über Kellergeschoss, Erdgeschoss,  
1.Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss.

### 1.5. Barrierefreie Ausführung:

ja       nein

### 1.6. Gebäudeklasse(n):

1    2    3    4    5  

### 1.7. Verkehrsanbindung:

Die bestehende Zu- und Abfahrt an der Europastraße muss neu hergestellt werden diese dient als alleinige Zu- und Abfahrt für die gesamten PKW-Abstellplätze. Neue Gehweg zur Erschließung des Wohnhauses von der Europastraße ist ebenfalls vorgesehen.

## 2. Baubeschreibung

### 2.1. Allgemeine Erläuterung

Die Konstruktionsart ist so geplant, dass die Lasten über Kellerfundierung in den Boden abgeleitet werden. Die Bodenplatte ist als Dichtbetonplatte geplant. Das Kellermauerwerk ist als Dichtbetonwände geplant. Das aufgehende Mauerwerk wird teilweise aus Beton und Teilweise als Ziegelmauerwerk ausgeführt. Sämtliche Decken und Dachbereiche sollen brandbeständig aus Stahlbeton ausgeführt werden.

### 2.2. Beschreibung der Ausführung

#### 2.2.1. Gründungen

neu      bestand

Streifenfundament      Punktfundament      Plattenfundament

#### 2.2.1.1. Art der Fertigung

Ortbeton      Fertigbeton     

#### 2.2.1.2. Dämmung der Bodenplatte

ja      nein

#### 2.2.1.3. Horizontal- / Vertikalabdichtung

Ausführung lt. gültigem Regelwerk, jedoch mindestens qualitativ EKV 4 auf bituminöser Grundierung

#### 2.2.1.4. Statistische Vorbemessung durchgeführt

ja      nein

! Alle Unterkanten der Fundierungen sind in frostfreier Tiefe und auf ungestörtem und tragfähigem Untergrund eingeplant!

#### 2.2.1.5. Bodengutachten:

ja durch:      Beilage:      nein (wird noch durchgeführt)

### 2.3. Aufsteigendes Mauerwerk

#### 2.3.1. Tragende Wände

Ziegel      Gasbeton      Beton (BT2)

Die Dimensionierung des Tragwerkes ist der Einreichplanung mit der Plannummer 01-2021 zu entnehmen

#### 2.3.2. Nicht Tragende Wände

Ziegel      Gasbeton      Gipskarton

Die Dimensionierung des Tragwerkes ist der Einreichplanung mit der Plannummer 01-2021 zu entnehmen.

### 2.4. Decken

Ortbeton      Fertigteildecke-STB      Hohldielendecke

### 2.5. Stiege(n)

neu      bestand      nicht vorhanden

## 2.6. Art der Stiege(n)

- Fertigteil  Ortbeton  nicht vorhanden  
 Holz  Stahl  Stahl/Glas

## 2.7. Steigungsverhältnis

Dem Plan zu entnehmen

### 2.7.1. Geländer und Handlauf

- Höhe = 100cm  Höhe = 90cm  Sonstiges

#### 2.7.1.1. Art des Geländers/Handlaufes

Der Handlauf, bzw. das Geländer im Allgemeinen, werden nach Erfordernissen der OIB RL 4 – 4.2 ausgeführt.

- Glas (VSG lt. 4.2.5 OIB 4)  Drahtglas  Holz  
 Stahl  Ziegel  Trockenbeton

Ausführung lt. ÖN zugelassener max. Belastung

### 2.7.2. Lichte Durchgangshöhe(n)

- 2,10m  > 2,10m  Sonstiges

### 2.7.3. Lichte Durchgangsbreite(n)

- 1,00m  1,20m  Sonstiges

## 2.8. Kamin(e)

- neu  bestand  kein  
 Klinkerkaminfang  Systemkamin (kermaisch)  Systemkamin (metall)

### 2.8.1. Durchmesser

Nicht vorgesehen

### 2.8.2. Durchführung

Nicht vorgesehen

## 2.9. Innenputz

Baumit Glättputz/ MPI 20 oder gleichwertig  
Qualifikation gem. ÖN B 3345 BG W1, W2, W3  
ÖN 2207 ist zu beachten!

## 2.10. Fassade

- WDVS lt. EAW (Energieausweis) und Planbeilage lt. ÖN 6400: 2001 0901  
 MPA lt. EAW & Planbeilage  
 Holzfassade  
 Bestand  
 Kerngedämmte Stahlbetonwände (Fertigteile)

## 2.11. Dach

neu bestand

Der Dachaufbau inkl. Dimensionierung ist der Einreichplanung mit der Plannummer 01-2021 zu entnehmen.

**ABSTURZSICHERNDE MAßNAHMEN AM DACH SIND NACH ÖN B 3417 HERZUSTELLEN!**

### Dachart:

Satteldach Walmdach Pulldach (BT1) Flachdach (Stiegenhaus)  
Sargdeckel

## 2.12. Entwässerung

Die überdachten Stellplätze werden auf Eigengrund zum Versickern gebracht. Die Dachentwässerung soll über Sickerboxen auf eigen Grund erfolgen.

### 2.12.1. Maßnahmen gegen Naturkatastrophen (Schnee, Erdbeben, etc.)

ja  
nein (Aufgrund der Lage des Bauwerkes ist keine außertourliche Maßnahme notwendig)

## 2.13. Fenster und Türen

Alle Fenster bzw. Balkontüren, welche die Parapethöhe von 100cm unterschreiten sind aus Sicherheitsglas ausgeführt. Der Einbau erfolgt lt. Ö-NORM. Die U-Werte sind dem EA zu entnehmen!

### 2.13.1. Art des Werkstoffes

Kunststoff Holz Holz-Alu  
Metall Sonderkonstruktion Sonstiges

### 2.13.2. Bauart der Fenster

Verbundfenster Kastenfenster Sonstiges

### 2.13.3. Verglasung

2-fach 3-fach 4-fach

### 2.13.4. Blitzschutz

lt. Bestand  
lt. EN 62305-OVE

### 3. Wasserhaltungskonzept

#### 3.1. Begründung und Notwendigkeit

Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung einer Tiefgarage zur Unterbringung von PKW-Stellplätzen, Fahrradabstellräume, Müllräume und Haustechnik. Die Tiefgarage soll ca. 1,0m über dem bestehenden Geländeniveau ausgeführt werden. Der tiefste Baukörper ist der Liftschacht, der ca. 3,63m unter dem Geländeniveau liegt. Bei den Probeschürfungen konnte festgestellt werden das der derzeitige Grundwasserspiegel auf ca. 2,50m unter dem Geländeniveau liegt.

#### 3.2. Maßnahmen zur Wasserhaltung

Beim Errichten der Fundamente für die Tiefgarage können wasserwirtschaftlich relevante Maßnahmen oder Eingriffe notwendig werden, wenn es die lokalen Grundwasserverhältnisse erfordern. Das heißt, dass Maßnahmen zur Wasserhaltung in der Baugrube notwendig werden können. Die Baugrube reicht beim Gegenständlichen Projekt wahrscheinlich bis in den Grundwasserbereich, Somit ist für eine trockene Baugrube eine Grundwasserabsenkung notwendig.

Welche Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich ist, muss nach einem Grundwasserabsenkungsversuch entschieden werden. Dazu sind standortbezogene Baugrunduntersuchungen/-gutachten notwendig.

#### 3.3. Alternative Maßnahmen

Sollte sich die Baugrube in einem ergiebigen Grundwasserstrom befinden, ist eine geschlossene Wasserhaltung zur Grundwasserabsenkung in der Baugrube notwendig, die z. B. durch bauliche Maßnahmen wie die Errichtung einer Spundwand entlang der Baugrube oder ähnliche Maßnahmen.

### 4. Versorgung und Entsorgung (Gas, Wasser, Strom, sonst.)

#### 4.1. Wasserversorgung

Öffentliche Wasserleitung

Gemeinde

Wassergenossenschaft

Sonstiges

Private Wasserleitung (Gemeinschaftsanlage)

eigener Brunnen/Quelle:

Trinkwasser

Nutzwasser

Thermische Nutzung (z.B.: Wärmepumpe)

#### 4.2. Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser – Kanal)

Herkunftsbereich:  Neu  Bestand

Kanal:

Unterdruckkanal

Senkgrube:

Fassungsvermögen m<sup>3</sup>

Dichtheit zuletzt geprüft am

Sonstige

Zusätzliche Maßnahmen für die Überbrückung der Spitzenzeiten: Als zusätzliche



Maßnahme für die Aufnahme der zu den Spitzenzeiten eintretenden Fäkalien ist ein Rechteckschacht mit einer Zuleitung in Kaskadenform vorgesehen. Die Dimensionierung des Schachtes wurde lt. HKLS Berechnung mit einem Volumen von ca. 15m<sup>3</sup> ermittelt. Der geplante Schacht weist ein Volumen von 20m<sup>3</sup> auf. Bei einer maximalen Stauebene von ca. 20cm unter dem Deckel ist ein Volumen von ca. 16m<sup>3</sup> vorhanden. Der Schacht wird unterirdisch eingebaut und dicht ausgeführt. Ein Systemschacht der Fa. TIBA mit Kunststoffummantelung ist geplant.

#### 4.3. Abwasserbeseitigung (Grauwasser)

##### Dachflächen

Genehmigter Bestand       Neu (Sickerboxen lt. Herstellerangaben)

##### Verkehrsflächen

Versickerung (über Rasen- oder Schotterfläche):       Genehmigter Bestand       Neu  
 Sickermulde:       Genehmigter Bestand       Neu  
 Sickerboxen:       Genehmigter Bestand       Neu

#### 4.4. Stromversorgung

##### Öffentliche Versorgung (Netzbetreiber)

Neu       unveränderter Bestand       Änderung von Anschluss

#### 4.5. Blitzschutz

lt. Bestand  
 lt. EN 62305-OVE

#### 4.6. Angaben zum Brandschutz

##### 4.6.1. Geplante brandschutztechnische Einrichtungen

Sprinkleranlage gemäß TRVB 127  
 Brandmeldeanlage gemäß TRVB 123 (BT1 u. BT2)  
 Rauch- und Wärmeabzugsanlage gemäß TRVB 125  
 Rauchabzug für Stiegenhäuser gemäß TRVB 111  
 Sonstige: lt. Berechnung  
 Keine geplant

Für die Rauch bzw. Wärmeabzugseinrichtung ist eine Brandrauchentlüftung im Stiegenhaus vorgesehen. Die gesamte Stiegenhausfläche weist eine Fläche von 150,0m<sup>2</sup> auf. Die erforderliche Fläche beträgt lt. OIB-RL 2.2 Punkt 5.6.1 0,5% der Fläche dies entspricht 0,75m<sup>2</sup> vorgesehen ist eine Brandrauchentlüftung mit den Abmessungen von 1,40/120m dies entspricht eine Fläche von 1,68m<sup>2</sup> und ist somit ausreichend dimensioniert.

##### 4.6.2. Brandschutztechnische Beschreibung

Brandschutztechnische Trennung der Tiefgarage sowie des Stiegenhauses sind vorgesehen

ja       nein  
 EI 90 (Wand)  
 EI2 30C (Tür)  
 EI 90 (Abschottung)

#### 4.6.3. Gebäudeklasse 4 gem. OIB-RL

Außenwand-Wärmedämmverbundsysteme	C-d1
Wände und Decken Oberirdisch	REI 60 und A2
Wand und Decken Unterirdisch	REI 90 und A2
Wand und Deckenbeläge	C-s1, d0
Treppenläufe	R60 oder A2
Bodenbeläge	Cfl-s1

#### 4.6.4. Brandabschnitte

Bezeichnung	Maße in m2
Tiefgarage	570,67
Tiefgarage Parteikeller (2 Stk)	38,75
Tiefgarage Fahrradabstellpl. (2Stk)	25,28
<b>Summe aller Brandabschnitte</b>	<b>634,70</b>

#### 4.6.5. Heizung und Warmwasserbereitung

keine Heizungsanlage geplant

Neuanlage:  Heizöl  Feste Brennstoffe  Erdgas  Flüssiggas  
 Biomasse  Fernwärme  Solaranlage  Wärmepumpe  
 Sonstige:

#### 4.6.6. Kälteanlagen/Klimaanlagen

lt. Bestand  
 keine Kälteanlage geplant  
 Detailprojekt für neue Kälteanlage liegt bei

#### 4.7. Lärmemissionsangaben

lt. Bestand  
 Schallschutzberechnung

#### 4.8. Allgemeine Angaben zu den Außenanlagen

##### PKW – Stellplätze (GESAMT)

Tiefgarage Anzahl: 16Stk.  
Aussen Anzahl: 31Stk.  
SUMME: 47Stk.

Das entspricht einer Stellplatzquote von 2,63 Stellplätzen je Wohneinheit. Die Tiefgaragenstellplätze werden mittels Schnelladepunkten ausgestattet.

### 5. Müllentsorgung

Die Müllräume sind bei der Garagenabfahrt vorgesehen. Die Müllbehälter werden am Tag der Müllentsorgung durch die eigene Hausverwaltung auf der vorgesehenen Aufstellfläche manipuliert. Die Entleerung erfolgt durch die Lokale Müllabfuhr in den dafür vorgesehenen Rhythmus. Die entleerten Müllbehälter werden von der Hausverwaltung dann wieder in den Müllraum befördert.

### 6. Belichtungsnachweis

### 7. Technische Beschreibung HKLS