

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

3052 NEUSTIFT - INNERMANZING

Blaasgasse 250

Bauherr:



SCHÖNERE ZUKUNFT®

www.schoenererzukunft.at

**Gemeinnützige Wohn- und
Siedlungsgesellschaft
Schönerer Zukunft Gesellschaft m.b.H.
Hietzinger Hauptstraße 119
1130 Wien**

Planung:

simon und stütz architekten

**Gumpendorferstrasse 77/3
1060 Wien
www.simonundstuetz.at**

Allgemeine Beschreibung:

Die Wienerwaldgemeinde NEUSTIFT-INNERMANZING mit seinen rund 1700 Einwohnern liegt nur etwa 3 km von der Autobahnabfahrt "Altlangbach" entfernt im Erholungsgebiet des Wienerwaldes.

Neustift-Innermanzing ist 15 km² groß und liegt eingebettet in die grüne Lunge Wiens am östlichen Ausläufer der Alpen. Von Josef Weinheber liebevoll beschrieben und von Joseph Schöffel, dem Retter des Wienerwaldes, mutig beschützt.

Das Dorf liegt auf 298 m Seehöhe (bei der Ortskirche) an der Landesstraße 119 entlang dem Laabenbach. Der weniger besiedelte, sehr walddreiche Teil der Gemeinde erstreckt sich westlich des Tales in einer hügeligen Landschaft, genannt Brandwald in 512 m Seehöhe.

Im Ort selbst sind ein Kindergarten mit 3 Gruppen und eine Volksschule mit 4 Klassen untergebracht. Am Rande des Ortszentrums finden Sie die Neue Mittelschule Laabental.

Bauweise:

Alle Häuser werden als Niedrigenergiehäuser mit kontrollierter Wohnraumlüftung ausgeführt.

Die Auswahl der Materialien wird unter ökologischen Gesichtspunkten getroffen.

Der Schallschutz entspricht den Anforderungen der NÖ Bauordnung sowie der Bautechnikverordnung.

Die Außenwände bestehen aus 20 cm Ziegelhochlochsteinen (bzw. im KG 25cm Stahlbeton) und einem Wärmedämmverbundsystem mit einer Stärke von meistens 20 cm.

Die Dächer werden als Flachdächer mit extensiver Begrünung mit einer der Bauphysik entsprechenden Wärmedämmung ausgeführt. Zwischenwände innerhalb der Wohneinheiten werden in Trockenbauweise ausgeführt. Fenster und Terrassentüren sind aus Kunststoff mit hochwertiger Wärmeschutzverglasung.

Anlage:

Die geplante Bebauung nimmt Bezug auf die vorhandenen Geländekanten und gliedert sich in zwei Baukörper. Zwischen den beiden Baukörpern öffnet sich ein kleiner Platz, der sich verjüngt und als halb-privater interner Weg bis hin zum Ost-Ende des Grundstückes führt und dort den Zugang zum erweiterten Bachbett ermöglicht. Die gewählte Bebauung gliedert sich in zwei Baukörper mit drei und vier Reihenhäusern. Die Gebäude sind in sich leicht gedreht und folgen dem Gelände. Über die Zufahrt von der Blaasgasse erreicht man einen kleinen Platz, der entlang der Mauer an der Geländekante im Westen als Parkplatz genutzt wird. Entlang der Stützmauer sind Rankpflanzen zur Begrünung geplant. An nord-westlichen Ende ist ein überdachter und versperrbarer Fahrradabstellraum vorgesehen, der den Platz abschließt.

Der zentrale Baum und die dort angeordnete Sitzbank schaffen ein Zentrum und einen Kommunikationsort. Unterschiedliche Höhen treffen dort auf einander - eine Art „Drehscheibe“ entsteht. Durch die differenzierte Wahl der Bepflanzung entstehen visuelle Barrieren zwischen den zueinander gedrehten Baukörpern und zu den einzelnen privaten Freibereichen der Wohnungen.

Der Platz verjüngt sich an der „Drehscheibe“ nach Osten hin. Als halb-private interne Erschließung führt der Weg bis hin zum Ost-Ende des Grundstückes und ermöglicht dort den Zugang zum Teichgraben.

Das gestaltete und erweiterte Bachbett in diesem Bereich dient als Retentionsbereich bei höheren Wasserständen. Das Ufer ist durch eine Trauerweide, einen kleinen Steg, ein paar Findlingen sowie typischer Uferbepflanzung geprägt und dient der Gemeinschaft als ruhiger, grüner Freiraum und Rückzugsort.

Worauf wir aufmerksam machen wollen ist allerdings: Ein Bach hebt nicht nur die Wohnatmosphäre, sondern sind Auswirkungen eines allfälligen künftigen Hochwassers nicht nur im Überflutungsgebiet, sondern auch im Retentionsgebiet möglich. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen werden von der Schöneren Zukunft keine Maßnahmen, insbesondere keine Schutz- und Regulierungswasserbauten, getroffen.

Die Reihenhäuser gliedern sich in zwei Typen.

Der nördliche, querliegende Baukörper mit vier Wohneinheiten nimmt im Eingangsbereich mit einer Zwischenpodestebene das Quergefälle des Grundstückes auf. Der Typus wird durch einen Servicebereich und einen frei strukturierbaren Nutzbereich definiert. Im halbversetzten Erdgeschoss befindet sich ein durchgestecktes Wohnzimmer mit einer Wohnküche. Es öffnet sich nach Süden durch eine breite Fensterfront mit der Möglichkeit zur Schattenregulierung durch außen liegende Schiebeelemente. Nach Nord-West hin liegen als Verlängerung der Wohnebene eine Terrasse und ein kleiner Eigengarten. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Im tiefer liegenden Untergeschoß befindet sich ein weiteres Zimmer, samt Badezimmer und WC. Vor diesem Zimmer liegt ein kleines Atrium als zweiter separater privater Außenbereich.

Die südliche Bebauung mit drei Wohneinheiten folgt auch dem Schema einer freien Nutzzone und einer Servicezone, allerdings ist diese durch ein größeres Achsmass anders angeordnet. Das Erdgeschoss beherbergt wieder einen zunächst vollkommen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Eine gewendelte Treppe führt in das Kellergeschoss und in das Obergeschoss. Hier sind drei Schlafzimmer und ein natürlich belichtetes Badezimmer situiert.

Im Westen befindet sich in Verlängerung des Wohnbereichs ein Garten und im Osten eine Terrasse, die sich zum Bach hin öffnet. Vor der Terrasse ist ein über eine Leiter begehbarer kleiner Wassergarten vorgelagert, der die Möglichkeit zur Anlage einer für eine einem Flussbett entsprechenden Fauna bietet. Es ist stets zu beachten, dass der Wasserdurchfluss nie gehemmt darf, sodass Stauungen verhindert werden!

Alle Gebäude sind unterkellert und bieten Platz für Technik, Abstellflächen und einen Wirtschaftsraum.

Errichtet werden 7 Reihenhäuser, 4 davon werden mit 3 Zimmern sowie einem Souterrainzimmer zwischen 97 und 99m² groß und 3 mit 4 Zimmern in der Größe von ca. 93m² angeboten. Alle Häuser haben eine Terrasse sowie einen Eigengarten, die Häuser der 4er Reihe haben zusätzlich ein Atrium als Freiraum. Pro Wohneinheit werden 2 KFZ-Abstellplätze am Parkplatz zugeordnet. Die Kellerabteile befinden sich in den jeweiligen Kellern der einzelnen Häuser. Im Außenbereich befinden sich ein Fahrradabstellraum sowie der Müllplatz.

Die Konfiguration der Außenanlagen sowie Eigengärten erfolgt entsprechend dem Lageplan.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Wasserversorgung:

Ortswasserleitung

Abwasserentsorgung:

Öffentlicher Schmutzwasserkanal
Regenwasser wird auf Eigengrund versickert.

Anschluss an sonstige Versorgungseinrichtungen:

Strom

Antennenanlage:

zentrale SAT-Anlage

Lichte Raumhöhen:

Erdgeschoss:	2,52 m
Obergeschoss	2,52 m
in Bereichen mit abgehängten Decken	2,22 m

Allgemein:

Alle Vorschriften der NÖ Bauordnung und Bautechnikverordnung werden eingehalten; alle Arbeiten erfolgen entsprechend dem jeweils letzten Stand der Technik.

Fußboden- Wandkonstruktionen:

Fundamente:

Fundierung entsprechend den statischen Berechnungen

Kamine:

Notkamine: Schiedel Absolut 16 mit Thermoluftzug o. gleichwertiges Produkt.

Ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter Heizkamin kann **nach schriftlicher Genehmigung** durch die Schönere Zukunft sowie den zuständigen Rauchfangkehrer angeschlossen werden. Der konkrete **Rauchrohranschluss** für den Notkamin wird **nicht ausgeführt**.

Stiegen allgemein:

Stahlbetonlaufplatten - elastisch gelagert, Fliesenbelag

Geländer:

Trockenbaugeländer mit Holzauflage im Innenbereich

Außenbereiche: Flachstahlrahmen mit Stabfüllung. Ausführungen entsprechend den einschlägigen Normen.

AUSSTATTUNG

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:
(je nach Verkaufsplan)

Küche und Kochnische: Anschlussmöglichkeiten für Spüle, Geschirrspüler, E-Herd

Bad: Badewanne 170/75cm und Waschbecken

Wandhänge-WC (teilweise im Bad, teilweise in einem eigenen Raum situiert)

WC im EG: Hänge WC, Handwaschbecken,

WR:

Haus 1-7: Anschlussmöglichkeit für eine Haushaltswaschmaschine (ohne Gerät)

Haus 4-7: Dusche, Waschbecken

Technikraum: Lüftungsgerät der kontrollierten Wohnraumlüftung Inneneinheit der Wärmepumpenanlage, Warmwasserboiler,

Wasserzähler: je Reihenhause, im Technik- od. Abstellraum (Keller)

Gärten: Wasseranschluss eingangs- und gartenseitig

Lüftung Bäder, WC's, Küche:

über kontrollierte Wohnraumlüftung

Heizungsanlage:

Luft-Wasser-Wärmepumpe je Reihenhause
(Situierung Außeneinheit am Flachdach)
Beheizung mittels Fußbodenheizung

Warmwasserversorgung:

über 200-l-Boiler im Technikraum

Photovoltaikanlage:

Klein-Photovoltaikanlage je Reihenhause

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung:

Der für die Gesundheit und Behaglichkeit, aber auch zur Vermeidung von Bauschäden wichtige natürliche Luftwechsel, ist bei Niedrigenergiehäusern durch die dichte Bauweise nicht mehr gegeben. Die bisher praktizierte Lüftung durch Öffnen der Fenster ist hingegen kaum kontrollierbar und nicht mehr zeitgemäß, denn sie wirkt der angestrebten Energieeinsparung entgegen. Deshalb werden im Niedrigenergiehaus Wohnungslüftungs-Systeme eingesetzt, welche exakt die erforderliche Luftmenge austauschen, die Raumluft permanent auffrischen und Geruchs- und Schadstoffe entfernen. Wohnungslüftungs-Systeme mit Wärmerückgewinnung übertragen zusätzlich die Wärme der verbrauchten Luft an die frisch eingeführte Luft. Damit sinkt der Lüftungs-Wärmebedarf erheblich – somit können die Heizkosten reduziert werden.

Auch außerhalb der Heizperiode braucht man auf die Vorteile der kontrollierten Be- und Entlüftung nicht zu verzichten – dank temperaturgesteuerter Bypass-Schaltung wird die im Sommer unerwünschte Wärmetauscher-Funktion überbrückt und kühle Nachtluft in die Wohnräume geleitet (keine „Klima-Funktion“).

Die Vorteile auf einen Blick:

- Behagliches und gesundes Raumklima
- Spart Heizenergie und schont die Umwelt, da der Luftaustausch dem tatsächlichen Bedarf angepasst wird
- Komfortabler, bedarfsgerechter Betrieb der Wohnungslüftung
- Reinigung der Außenluft durch Feinfilter verbessert die Wohnqualität
- Schimmelbildung und Bauschäden durch zu hohen Feuchtigkeitsgehalt in der Luft werden vermieden

Hauseingangstüre:	dicht schließende 1-flügelige Türen, Durchgangslichte 90/200cm Klimaklassen entsprechend Norm (abhängig von der Einbausituation)
Innentüren:	Röhrenspantüre, weiß mit Holzzargen
Fenster – u. Balkontüren:	Kunststoff Fenster; Standard RAL, 3-Scheiben Isolierverglasung, lt. bauphysikalische Anforderungen
Sonnenschutz:	außen liegende Schiebeelemente
Fußböden:	Wohnräume: Parkett Eiche mit ca. 3,6 mm Nutzschrift
Fliesen:	Küche/VR/AR/Podeste/Bad/WC/Gang Großformatfliesen 30/60cm anthrazit (Boden) Wandbelag bis Deckenunterkante in den Bädern (ohne Bordüre) Im WC wird beim Spülkasten eine Wandverfliesungen ausgeführt, ansonsten werden nur Fliesensockel ausgeführt. Großformatfliesen 30/60cm (Wände weiß matt)
Stiegen:	Fliesen
Keller:	Estrich versiegelt
Terrassen:	Estrichplatten

Elektroinstallationen – Wohnungsausstattung:

Es ist ein einheitliches Produkt-Schalterprogramm vorgesehen. Es werden keine Leuchtkörper in den Wohnungen geliefert und montiert, die Lage und Anzahl der E-Installationen ist den Vergabeplänen zu entnehmen.

Änderungen vorbehalten!