

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

2244 SPANNBERG, AM HOFSTADL, BAUTEIL 2
mit 8 Wohneinheiten und 16 KFZ Abstellplätzen im Freien

Bauherr:



**Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönerer Zukunft Gesellschaft m.b.H.**
Hietzinger Hauptstraße 119
1130 Wien
Tel.: 01 / 505 87 75 – 0
www.schoenererzukunft.at

Planung:



Einleitung:

Spannberg ist eine Marktgemeinde mit ca. 930 Einwohnern im Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 19,51 km², davon sind ca. 20% bewaldet.

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Spannberg im Jahr 1198. Im österreichischen Kernland Niederösterreich liegend, teilte der Ort die wechselvolle Geschichte Österreichs. Die Pfarrrhebung von Spannberg erfolgte wahrscheinlich um 1200, die Pfarre war dem Deutschen Orden inkorporiert. 1705 und 1721 gab es Plünderungen durch die Kuruzen. Zum Markt erhoben wurde Spannberg im Jahr 1751.

Neben etlichen Angeboten für Freizeit und Erholung gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und ein Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln. Die gute Infrastruktur sichert ein ausgewogenes, unbeschwertes Zusammenleben und die vorhandene Lebensqualität zeigt sich an einer stetig wachsenden Siedlungstätigkeit.

Lage und Raumprogramm:

Auf dem Grundstück Nr. 7705/23 Am Hofstadl in Spannberg werden in zwei Bauetappen 4 Wohnhäuser mit je 4 Wohnungen errichtet.

Der erste Bauabschnitt mit den Häusern 1 und 2 ist bereits im Spätsommer 2011 fertiggestellt worden.

Der zweite Bauabschnitt wurde im Sommer 2013 begonnen und voraussichtlich im Spätherbst 2014/Frühjahr 2015 fertiggestellt.

Alle Häuser verfügen über ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss, das Haus 2 weiters über ein Kellergeschoss.

In diesem Kellergeschoss sind Waschküche, Trockenraum, Haus- und Parteienkeller angeordnet. Weiters befinden sich dort der Heizraum für die Gesamtanlage und der Pelletslagerraum.

In Summe werden für alle Bauteile vier offene, mit Pergolen versehene Müllplätze sowie ein Fahrradabstellplatz an den Grundstücksgrenzen errichtet.

Alle Wohnungen verfügen - je nach Lage - über eine Terrasse oder einen Balkon. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten Eigengärten in der Größe zwischen 160 – 280m².

Weiters werden jeder Wohnung zwei KFZ- Stellplätze im Freien zugeordnet.

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 54 bis 93 m².

Bauweise und Ausführung:

Das Gebäude ist als Niedrigenergiehaus konzipiert. Der Betrieb liegt sowohl durch besondere Wärmedämmmaßnahmen, als auch durch die Wahl der Gebäudeausrichtung und der Energiequelle (Pelletsanlage) in einem ökonomisch zukunftsweisenden Bereich.

Für alle 16 Wohneinheiten ist im Kellergeschoss des Wohnhauses 2 eine Pellets-Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserbereitung errichtet worden. Der Heizraum und der Pelletslagerraum sind vom Stiegenhaus über den Kellergang erschlossen.

Weiters wird eine Solaranlage am Dach zur Unterstützung der Warmwasserbereitung installiert.

Kontrollierte Wohnraumlüftung:

Die Ausführung des Gebäudes als Niedrigenergiehaus, die Reduzierung der Betriebskosten auf ein ökonomisch zukunftsweisendes Maß und der Anspruch an eine behagliche Wohnqualität am letzten Stand der Technik, erfordert die Ausführung einer kontrollierten Wohnraumlüftung.

Die Wärmedämmung auf Niedrigenergiestandard und die luftdichte Ausführung verhindern Wärmeverluste durch Luftaustausch über das Gebäude. Die kontrollierte Wohnraumlüftung sichert einen kontinuierlichen Luftaustausch bei luftdichter Ausführung und bei

geschlossenen Fenstern. Überschüssige Luftfeuchtigkeit und Luftschadstoffe, wie Kohlenmonoxid, werden kontrolliert abgeführt und Frischluft zugeführt. Dadurch wird der Schimmelgefahr in Wohnräumen vorgebeugt. Die kontinuierliche Versorgung mit Frischluft bleibt auch bei geschlossenen Fenstern aufrecht.

An der Außenhülle des Gebäudes liegen die Öffnungen für die Zuluft, die Abluft wird über Dach geführt. Jeder Raum wird einzeln an das System über eine Zuluftöffnung und eine Abluftöffnung angeschlossen. Die Rohrleitungen in der Wohnung werden teils in abgehängten Decken geführt, teils mit Botterien verkleidet. Das System ist an einen Wärmetauscher zur Wärmerückgewinnung gekoppelt. Dadurch wird sichergestellt, dass in der kalten Jahreszeit die Zuluft bereits über die abströmende Fortluft erwärmt, und dem Gebäude möglichst wenig Wärmeenergie entzogen wird.

Die kontrollierte Wohnraumlüftung erfüllt nicht nur hohe ökologische Ansprüche am heutigen Stand der Technik, sondern sorgt auch für ein äußerst behagliches Wohngefühl über das ganze Jahr. Die gewählte Ausführung entspricht zur Gänze den Richtlinien der NÖ-Wohnbauförderung.

Technische Beschreibung:

Abwasserentsorgung:

Schmutzwasser:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Regenwasser:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Wasserversorgung :	Anschluss an die öffentliche Wasserleitung Warmwasseraufbereitung Zentral
Strom:	EVN
Telefon:	Leerverrohrung im Vorraum
Heizung:	Pellets- Heizungsanlage im Kellergeschoss (Haus 2).
Warmwasser:	Zentrale Warmwasseraufbereitung über Wärmespeicher. Boiler befindet sich im Bad, oberhalb des Waschmaschinenanschlusses.
Lüftung:	Mechanische Be- und Entlüftung der Räume über ein zentrales Wohnraumlüftungsgerät (im Abstellraum)
Antennenanlage TV:	Zentrale SAT- Anlage am Dach
Lichte Raumhöhen:	Keller 2.30 m Erdgeschoss 2.60 m Obergeschoss 2.60 m
Kamin:	Zweizügiger Notkamin, dreischalig, DN 16 cm.

Dieser – entsprechend der Bauordnung erforderliche Notkamin - wird mit Rauchrohranschluss ausgeführt. Weiters verfügt dieser Notkamin über einen Lüftungskanal, der zum Anschluss von raumluftunabhängigen Öfen verwendet werden kann. Aufgrund der Ausstattung der Wohnungen mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ist die Verwendung **eines raumluftunabhängigen Ofens** zwingend notwendig.

Ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter Heizkamin kann nach **schriftlicher Genehmigung** durch die **Schönere Zukunft** sowie dem örtlichen **Rauchfangkehrer** angeschlossen werden.

Die Notkamine werden bauseits dicht verschlossen. Im Bedarfsfall wird der örtliche Rauchfangkehrer die Kamine öffnen und in Betrieb nehmen.

Dachdeckung:	Dacheindeckung mit Bramac Betondachstein
Dachentwässerung:	Erfolgt mit Hängerinnen aus beschichtetem Aluminiumblech
Traufenfaster:	Traufenschotter mit Raseneinfassungssteinen
Außenanlage:	Figuration entsprechend dem Lageplan, Freiflächen werden humusiert und besät. Die Einfriedung der Liegenschaft erfolgt mittels Maschendrahtzaun Höhe ca. 1,25 m.

Wandaufbauten:

Außenwand:

Keller	25 cm Stahlbeton + 10 cm XPS Wärmedämmung
Erdgeschoss	25 cm HLZ + 20 cm Vollwärmeschutz
Obergeschoss	25 cm HLZ + 20 cm Vollwärmeschutz

Wohnungstrennwand:

Erdgeschoss und Obergeschoss	25 cm Schallschutzziegel + 6.5 cm Vorsatzschale
------------------------------	---

Zwischenwände

Innenwand nicht tragend:	10 cm DÜWA beidseitig verputzt
--------------------------	--------------------------------

Ausstattungsbeschreibung:

Fußböden

Wohnzimmer, Zimmer:	Holzböden – Eiche, Fertigparkett
Kochnische, Vorraum:	Fliesenbelag ca. 20/20
Abstellraum	Fliesenbelag ca. 20/20
WC, Bad:	Fliesenbelag ca. 20/20
Balkone:	Betonplatten im Kiesbett Format 50/50
Terrassen:	Betonplatten im Kiesbett Format 50/50

Wände und Decken

Alle Räume sind mit weißer Innendispersionsfarbe gemalt. Wandfliesen im Bad bis Zargenoberkante.

Im WC werden zum Boden passende Sockelleisten verlegt.

Fenster und Türen

Fenster, Terrassen-, Balkontüren: Kunststofffenster weiß mit 2-fach Wärmeschutzverglasung und Innenjalousien.
10 cm Stockaufdoppelung für elektrische Außenrolläden (Bauseits vorverkabelt – ohne Rolläden)

Wohnungseingangstüren: 3-fach Verriegelung mit Spion, Türschild und Fixknopf

Innentüren: furnierte Innentüren weiß mit Stahlzargen

Sanitäre Einrichtung

Die Sanitärinstallation beinhaltet die komplette Herstellung der Kalt-, Warmwasser und Ablaufleitungen und wird unter Putz ausgeführt

Wohnküche/ Küche: Anschluss für Geschirrspüler
Anschluss für Küchenspüle

WC: Wandhänge-WC keramisch, mit WC-Sitz und Deckel.
Ausführung lt. Planung

Bad: Einbauwanne weiß, einschließlich Ab- und Überlaufgarnitur mit Einhandmischer, Brauseset und Wandbrausehalter.
1 Stk. Porzellanwaschtisch einschließlich Einhand-Mischerbatterie mit Ablaufgarnitur; Anschluss für Waschmaschine. Warmwasserspeicher - Wandmontage. Ausführung lt. Planung

Gärten: 1 Wasseranschluss (Kemperventil frostfrei)

Elektroinstallationen:

Es ist ein einheitliches Produkt-Schalterprogramm vorgesehen. Es wird eine zentrale SAT- Anlage mit Verrohrung (ohne Receiver) errichtet.

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

Mögliche Änderungen sowohl bei der Konstruktion als auch bei der Ausstattung sind seitens der Bauherrschaft vorbehalten!