

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**3304 ST. GEORGEN** am YBBSFELDE  
Marktstraße 19

### **Bauherr:**



[www.schoenerezukunft.at](http://www.schoenerezukunft.at)

**Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft  
Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.  
Hietzinger Hauptstraße 119  
1130 Wien  
Tel. 01/505 87 75-0**

### **Planung:**



**Tel. 02732/72 560**

### **Allgemeine Beschreibung:**

St. Georgen am Ybbsfelde liegt am Rande der Neustadtler Platte. Auf rund 23 km<sup>2</sup> Fläche wohnen derzeit 2.648 Einwohner. Schon sehr früh war diese Gegend besiedelt und bewirtschaftet. 1230 wurde der Ort erstmals urkundlich erwähnt. Die Georgskirche wurde vermutlich schon in der ersten Hälfte des 11. Jahrhunderts als Teil der Wehrlage „Averhiltburchstal“ errichtet. Die Römerstraße führte aus heutiger Sicht mitten durch den Ort. Viele Völker brachten die Bewohner immer wieder arg in Bedrängnis. Auch die Kriegswirren der beiden Weltkriege hinterließen ihre Spuren.

Heute bereichern viele Vereine durch ihre Aktivitäten und Veranstaltungen das gesellschaftliche Leben der Gemeinde. Sport und Brauchtumpflege ergänzen die Angebote. Radfahren, Skaten, Wanderwege, Tennisplätze, Sportflugplatz und Spielplätze fördern die Freizeitbeschäftigungen vieler Bürger und heben die Wohnqualität. Die gepflegte Gastronomie ist immer darum bemüht, die Gäste zu verwöhnen.

Das Wohnhaus für **betreutes Wohnen** umfasst insgesamt 15 Wohneinheiten, wobei **8 Wohneinheiten barrierefrei** ausgeführt werden (Top 1 - 6 sowie Top 9 und 10). **Diese Wohnungen werden bevorzugt an Personen mit besonderen Bedürfnissen bzw. Einschränkungen vergeben! Bei diesen Wohnungen besteht weiters KEINE Kaufoption!**

Das Wohnhaus besteht aus einem Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Dachgeschoss, wobei die einzelnen Wohnebenen über ein zentrales Stiegenhaus erschlossen werden. Allgemeinflächen wie Aufenthaltsraum, Gemeinschaftsraum und Sanitärgruppe sowie ein Arztzimmer sind planlich integriert.

Jede Wohnung ist mit einer Freifläche ausgestattet, wobei die EG-Wohnungen über Terrassen sowie Eigengärten, die Wohnungen im OG über Loggien und die Dachgeschosswohnungen über Terrassen verfügen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 91 m<sup>2</sup>.

## **Bauweise:**

Das Wohnhaus wird als Niedrigenergiehaus ausgeführt und entsprechend wärmegeklämt, um die OIB Richtlinie 6 einzuhalten. Weiters werden kontrollierte Wohnraumlüftungen eingebaut. Die Auswahl der Materialien wird unter ökologischen Gesichtspunkten getroffen. Der Schallschutz entspricht den Anforderungen der NÖ Bauordnung sowie der Bautechnikverordnung. Die Außenwände bestehen aus 25 cm Ziegelhochlochsteinen und einem Wärmedämmverbundsystem mit einer Stärke von 20 cm. Die oberste Geschossdecke wird als Massivdecke mit einer der Bauphysik entsprechenden Wärmedämmung ausgeführt. Als Dacheindeckung dient ein bekiestes Foliendach. Zwischenwände innerhalb der Wohneinheiten bestehen aus Hochlochziegel. Fenster und Terrassentüren im Wohnbereich sind aus Kunststoff; jene im Allgemeinbereich aus Aluminium. Sämtliche Fenster und Terrassentüren verfügen über eine Wärmeschutzverglasung.

## **Außenanlage:**

Die Figuration der Außenanlage erfolgt entsprechend dem Lageplan. Die Wohnungen im Erdgeschoss haben jeweils einen Eigengarten zugeordnet. Jede Wohneinheit verfügt über einen PKW-Stellplatz im Freien. Ein Parkplatz für Behinderte und eine Abstellfläche für Rettungsfahrzeuge wurden planlich berücksichtigt. Die Einfriedungen der Eigengärten erfolgen mittels Maschendrahtzäunen, welche eine Höhe von 1,50m aufweisen.

## **TECHNISCHE BESCHREIBUNG**

**Wasserversorgung:** Ortswasserleitung

**Abwasserentsorgung:** Öffentlicher Schmutzwasserkanal: Abwässer werden in diesen eingeleitet; Regenwasser – in öffentlichen Regenwasserkanal

**Anschluss an sonstige Versorgungseinrichtungen:** Strom, Telefon

**Antennenanlage:** SAT-Anlage

**Lichte Raumhöhen in Wohnräumen:**

Erdgeschoss:	2,60 m
Obergeschoss:	2,60 m
Dachgeschoss:	2,60 m

**Allgemein:** Alle Vorschriften der NÖ Bauordnung und Bautechnikverordnung werden eingehalten; alle Arbeiten entsprechen dem letzten Stand der Technik.

## **Fußboden- Wandkonstruktionen:**

Außenmauerwerk:	1,00 cm	Innenputz
	25,00cm	Ziegelhochlochsteine
	20,00 cm	Wärmedämm-Verbundsystem
		Silikatputz

Zwischenwand tragend:	1,00 cm	Innenputz
	25,00 cm	Ziegelhochlochsteine
	1,00 cm	Innenputz

Zwischenwand nicht tragend:	Hochlochziegel 10,00 cm bzw. 17,00 cm
Kamine:	Notkamine: Schiedel Absolut 16 mit Lüftungsstein oder gleichwertiges Produkt.
Traufenpflaster:	Traufenausbildung mit Grobschotter (Anschluss Fassade/Mietergärten)

## **AUSSTATTUNG**

**Sanitäre Einrichtungsgegenstände:** Küche: Anschluss für Abwasch, Geschirrspüler und E-Herd  
Bad: Badewanne oder Dusche, Waschbecken, Anschluss für Haushaltswaschmaschine  
WC: Hänge WC, Lüftungsgerät (Wernig oder glw.)

**Lüftung Bad/WC:** über kontrollierte Wohnraumlüftung

**Heizungsanlage / Warmwasser:** Zentralheizung, Beheizung mittels Radiatoren

Im Technikraum des Wohnhauses ist eine zentrale **Fernwärme**-Übergabestation situiert, über welche gemeinsam mit der Solaranlage die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt. Das Warmwasser wird im Durchflussprinzip über einen Wärmetauscher (Wohnungsübergabestation) aufbereitet. Wenn es zu einer Warmwasseranforderung kommt, wird das Kaltwasser über den Wärmetauscher geleitet und dadurch erhitzt.

### **Solaranlage:**

Eine entsprechend große Solaranlage, welche auf dem Dach des Hauses positioniert ist, speist die mittels der Sonne erzeugte Wärme in den zentralen Pufferspeicher ein, welcher sowohl zur Heizungs- als auch zur Warmwasserversorgung dient. Eine optimale Ausnutzung dieser Solaranlage ist somit gegeben.

### **Kontrollierte Wohnraumlüftung:**

In allen Wohneinheiten ist eine Wohnraumlüftung eingebaut. Diese Wohnraumlüftung hat die Aufgabe einerseits der Wohnung Frischluft zuzuführen, andererseits die verbrauchte Luft über Dach abzuleiten. Prinzipiell wird die Frischluft in den Aufenthaltsräumen eingebracht und über WC, Bad sowie Küche und Abstellraum abgesaugt.

Das Lüftungsgerät wird das ganze Jahr über betrieben (sowohl in den Sommermonaten, als auch wenn die Fenster offen stehen) um die innen liegenden Räume ausreichend zu entlüften.

Mittels im Wohnzimmer eingebautem Bedienfeld kann der Mieter die Schaltzeiten individuell auf seine Bedürfnisse abstimmen. Wobei bei den Ausschaltzeiten das Lüftungsgerät automatisch eine Stufe zurückschaltet. Diese Zurückschaltung wird am Bedienfeld nicht extra signalisiert. Die Gerätestufen können über das Bedienfeld angewählt werden, wobei die Partystellung die Stufe 3 einschaltet, die Sonne den Tagbetrieb Stufe 2, und der Mond den Nachtbetrieb, Stufe 1. Bei erhöhtem Lüftungsbedarf sollte die Stufe 3 eingeschaltet werden. Naturgemäß ist die Lüftung dadurch etwas lauter.

Das blinkende LED, welches in periodischen Abständen (zwischen 2-6 Monaten einstellbar) ist, zeigt die Filterreinigung bzw. den Filtertausch an. Die Filter gehören mindestens 1x jährlich gewechselt und dazwischen abgesaugt.

### **Die Vorteile der kontrollierten Wohnraumlüftung auf einen Blick:**

- behagliches und gesundes Raumklima
- Einsparung der Heizenergie und Schonung der Umwelt
- Vermeidung von Schimmelbildung und Bauwerkschäden (durch zu hohen Feuchtigkeitsgehalt in der Luft)
- verbesserte Wohnqualität
- komfortabler, bedarfsgerechter Betrieb der Wohnraumlüftung über Fernbedienung

- Reinigung der Außenluft durch Feinfilter (Filterklasse 6)

**Hauseingangstüre:** wärmegeämmte 1-flügelige Türe  
Klimaklassen entsprechend Norm

**Innentüren:** Vollbautüren, weiß mit Holzzargen

**Fenster – u. Balkontüren:** Kunststoffrahmen mit Wärmeschutzverglasung

Die Fenster bzw. Balkontüren in den Wohnräumen reichen bis Fußbodennähe. Lediglich bei den Bädern im Außenwandbereich sind Oberlichten vorgesehen, welche im Erdgeschoss ein Parapet von 2,10 m, und in den Obergeschossen ein Parapet von 1,80 m aufweisen.

**Sonnenschutz:** Standardgemäß werden Innenjalousien ausgeführt.  
Eine elektrische Verkabelung zu sämtlichen Fenster wird ebenfalls ausgeführt, sodass jeder Mieter auf Sonderwunschbasis elektrische Rollläden montieren lassen kann.

**Fußböden Wohnungen:** Parkett Eiche

**Fußböden Aufenthaltsraum  
Gemeinschaftsraum und Arzt:** Parkettboden

**Fliesenböden:** Küche, Gangbereiche, WC  
Großformatfliesen 30/60cm in Anthrazit

**Bäder:** Fliesenbelag im Großformat 30/60cm in Anthrazit,  
bei den barrierefreien Wohnungen in schwarz  
  
in den Bädern Wandbelag bis Deckenunterkante (ohne Bordüre),  
im WC wird beim Spülkasten eine Wandverfliesungen ausgeführt,  
ansonsten werden nur Fliesensockeln ausgeführt.

**Terrassen:** Estrichplatten im Splittbett bzw. Leichtbeton

**Loggien:** Estrichplatten im Splittbett bzw. Leichtbeton

**Elektroinstallationen – Wohnungsausstattung:**

Die Elektroinstallationen werden wie in den Plänen ersichtlich erstellt.