

BAU- AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

NIEDRIGENERGIE REIHENHAUSANLAGE

mit 8 Wohneinheiten und 16 PKW – Garagenstellplätzen in



3040 Neulengbach, Figlweg 312 a-h

Bauherr:



SCHÖNERE ZUKUNFT®

www.schoenererezukunft.at

**Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.**

Hietzinger Hauptstraße 119

1130 Wien

Tel. 01/505 87 75-0

Planung:



DIPLOM INGENIEURIN BAUMEISTER

SLAVICA MITROVIC - PETROVIC

Hernsteiner Strasse 38, 2753 Markt Piesting

Haidhofstrasse 87 / 3, 2500 Baden bei Wien

Tel: +43(0)699-10 558 590 & +43(0)699-10 562 535

E-Mail: slavicamitrovic@drei.at

Einleitung:

Die Stadtgemeinde Neulengbach liegt 36 km westlich von Wien im Wienerwald in Niederösterreich und ist eine der zahlreichen Gemeinden des politischen Bezirks St. Pölten-Land.

Das Gemeindegebiet liegt am Laabenbach und gliedert sich in 15 Katastralgemeinden:

Almersberg, Emmersdorf, Großweinberg, Haag, Inprugg, Markersdorf, Neulengbach, Ollersbach, Pettenau, Raipoltenbach, St. Christophen, Tausendblum, Umsee, Unterwolfsbach und Wolfersdorf.

Die Ortschaft wird durch die Errichtung der Burg Neulengbach im 12. Jahrhundert zu einem bekannten Zentrum der Region. Im Jahre 1535 wurden der ums Schloss entstandenen Siedlung die Marktrechte verliehen. Die Entwicklung der Ortschaft ging parallel mit dem Wechsel der Schlossherrschaften. Neulengbach wurde im Jahr 2000 zur Stadtgemeinde und ist Lebensmittelpunkt von derzeit 7877 Einwohnern (Stand Jänner 2012).

Die Stadtgemeinde kann sowohl über die (B 44) Neulengbacher Strasse als auch über die (B 18) Tullner Strasse bequem erreicht werden. Die Westautobahn (A1) und die (A21) Außenringautobahn sowie die Wiener Strasse (B1) befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine schnelle Verbindung zu den Ballungszentren Wien bzw. St. Pölten.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Stadtgemeinde Neulengbach über die Westbahn mit den drei Haltestellen (Neulengbach Stadt, Neulengbach und Ollersbach) gut zu erreichen.

Die gute Infrastruktur sichert ein ausgewogenes, unbeschwertes Zusammenleben und die vorhandene Lebensqualität zeigt sich an einer stetig wachsenden Siedlungstätigkeit.

Im Gemeindegebiet befinden sich neben der Burg Neulengbach zahlreiche Sehenswürdigkeiten, zu welchen das Museum Neulengbach im Gerichtsgebäude zählt.

Unter dem nunmehrigen Namen „Museum Neulengbach“ wird den Besuchern eine kleine Studiensammlung zugänglich gemacht, welche im Rahmen der Stadtführungen besichtigt werden kann.

Durch seine sanfte Landschaft und zahlreiche unter Denkmalschutz gestellte Bauten gehört das Gebiet zu einer der reizvollsten Landschaften in Niederösterreich. Dazu zählen die Ruine der Schlossanlage Raipoltenbach, das Grubholzbachaquädukt in St. Christophen sowie in Neulengbach das Mausoleum der Familie Liechtenstein und das alte Rathaus (Musikvereinshaus). In der Umgebung gibt es einige Spazier- und Wanderwege über Wiesen und durch Wälder. Neben etlichen Angeboten für Freizeit und Erholung gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Lage:

Der Bauplatz befindet sich auf einem Nordhang in einem locker bebauten Einfamilienhaus- Gebiet. Vom Grundstück aus bietet sich ein einzigartiger Blick auf die nähere Umgebung. Besondere Aufmerksamkeit im Planungsprozess galt der besten Ausnutzung der Nordhanglage für optimale Wohnverhältnisse.

Das Projekt sieht eine Gesamtanlage von 4 Doppelhäusern mit 8 Wohnungen und 16 Garagenabstellplätzen vor. Die klar definierten zweigeschossigen Baukörper sind Nord /Süd orientiert und haben direkt vorgelagerte Garagenflächen mit jeweils 2 PKW-Stellplätzen sowie eine Fahrradabstellfläche in der Garage integriert.

Jedes Doppelhaus besteht aus einem in den Hang gebauten und nach Norden ausgerichteten Untergeschoss (Ebene -1) und einem nach Süden ausgehenden Obergeschoss (Ebene 0).

Der Haupteingang befindet sich in der Ebene -1. Durch die Vorlagerung der Ebene 0 über die Ebene -1 wurde gezielt ein überdachter, windgeschützter Eingangsbereich ermöglicht, was ein angenehmes Ankommen und Eintreten bei jedem Wetter bietet.

Im Untergeschoss befinden sich ein Abstellraum, ein Zimmer, welches als Arbeits-, Schlaf-, oder Gästezimmer genutzt werden kann sowie ein Bad/WC. Im Obergeschoss liegen die Wohn- und Schlafräume. Das zweite Bad / WC ist ebenfalls vom Vorraum zugänglich. Im Anschluss an den zweiten Wohnraum befindet sich eine Terrasse und wird über diese der direkte Zugang zum anliegenden Freiraum geschaffen.

Die Erschließung der Doppelhäuser 1-4 erfolgt direkt vom Figlweg, die Doppelhäuser 5-8 werden über eine Wohnstraße, die auf der Liegenschaft verläuft, erreicht.

Durch die südliche Ausrichtung der Wohnräume wird ein optimiertes und nachhaltiges Bauen angestrebt. Im Norden des Grundstückes wird ein überdachter zentraler Müllplatz errichtet.

Raumprogramm:

Jedes Doppelhaus besteht aus einem Untergeschoss (Ebene -1) und einem Obergeschoss (Ebene 0) sowie einer in der Ebene -2 befindlichen Garagengeschoss.

Die Häuser verfügen über eine in der Ebene 0 situierte Terrasse mit freiem Zugang zu den großzügigen Gartenflächen. In der Ebene -1 steht eine weitere über der Garage befindliche Terrasse zur Verfügung. Das Gebäude wird vertikal über eine innen liegende einläufige Stiege (Ebene -1 zur Ebene 0) erschlossen. Von der Ebene -2 in die Ebene -1 gelangt man über eine Außenstiege.

Bauweise und Ausführung:

Die Doppelhäuser sind als Niedrigenergiehaus konzipiert. Der Betrieb liegt sowohl durch besondere Wärmedämmmaßnahmen, als auch durch die Wahl der Gebäudeausrichtung und der Energiequelle in einem ökonomisch zukunftsweisenden Bereich.

Die Energieversorgung für Heizung und Warmwasser erfolgt über eine eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe in Split-Bauweise mit einer Leistung von 5 kW je Wohneinheit. Die Außeneinheit wird dabei am Flachdach jeder Einheit positioniert. Für die Wärmeabgabe wird eine Fußbodenheizung installiert, die mittels Außenfühler witterungsgeführt vorgeregelt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Wärmepumpe in einem Warmwasserboiler (180 Liter). Weiters kommt je Einheit eine kleine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 380 Wp zur Ausführung.

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 fordert 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 Zu – und die Abluft. Jeder Raum wird einzeln an das System über eine Zuluftöffnung und eine Abluftöffnung angeschlossen. 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 an den 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 / Versorgungsleitungen:

Schmutzwasser:	An das öffentliche Kanalnetz (Schmutzwasserkanal)
Regenwasser:	Versickerung auf Eigengrund
Wasser :	öffentliche Wasserleitung
Strom:	EVN
Heizung/Warmwasser:	Luft-Wasserwärmepumpe (Split-Bauweise) am Flachdach (der Schalldruckpegel in 3 m Entfernung beträgt bei voller Leistung 50 dB(A)) Im Technikraum je Reihenhaus wird die Inneneinheit der Wärmepumpe und der Warmwasserboiler installiert. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung.
Lüftung:	Jedes Reihenhaus wird weiter mit einer kontrollierten Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet, Montage im Technikraum. In den Schlaf- und Aufenthaltsräumen wird permanent vorgewärmte Frischluft eingeblasen und in den Nass- und Nebenräumen sowie in der Küche die Abluft abgesaugt.

Photovoltaikanlage: Je Reihenhaus wird eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 380 Wp am Flachdach errichtet. Der damit erzeugte Strom kann bei Bedarf direkt verbraucht werden (Wärmepumpe, Haushaltsgeräte, Beleuchtung, etc.) und wird bei Überschuss in das Netz der EVN eingespeist. Hierfür wird ein Zähler im Technikraum installiert.

TV: SAT Anlage je Reihenhaus

Kamin: Einzügiger Notkamin mit Thermo-Luftzug für den Betrieb von raumluftunabhängigen Feuerstätten für feste Brennstoffe, dreischalig, DN 16 cm. Dieser entsprechend der Bauordnung erforderliche Notkamin **wird ohne Rauchrohranschluss ausgeführt.**

Die Verbrennungsluft wird über den gedämmten Lüftungszug zugeführt. Die Abgasführung der Rauchgase erfolgt über den Kaminzug. Rauchfangkehrerzugang: Leiter über Fassade

Ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter Heizkamin kann **nach schriftlicher Genehmigung durch die Schönerer Zukunft sowie den zuständigen Rauchfangkehrer** angeschlossen werden.

Raumhöhen:

Ebene -2	2.41 m
Ebene -1 und 0	2.60 m

Wandaufbauten:

Außenwand:	Ebene -1 (Südseitig):	25 cm STB + 20 cm XPS
	Ebene -1 (Nordseitig):	25 cm HLZ + 20 cm VWS
	Ebene 0:	25 cm HLZ + 20 cm VWS
	Garage:	25 cm STB

Reihenhaustrennwand tragend:	Ebene 0 und -1 :	
	20 cm Porothersm	
	3 cm Mineralfaserplatte	
	20 cm Porothersm	

Innenwand nicht tragend:	Ebene 0: 10 cm GK Platte
	Ebene -1: 10 cm GK Platte

Decken:	20-35 cm STB Elementdecke (lt. Statik)
---------	--

Innenstiege:	Stahlbetonstiege elastisch gelagert
	Oberfläche: Holzbelag (Tritt- und Setzstufe)
Außenstiege:	Geländer: Stabgeländer mit aufgesetztem Handlauf
	Stahlbetonstiege elastisch gelagert
	Oberfläche: Besenstrich
	Geländer: Stabgeländer mit aufgesetztem Handlauf

Terrasse:	Stahlbetonplatte
	Betonplatten Format 50x50cm in Kiesbett

Zugang:	Betonplatten Format 50x50cm in Kiesbett
Dachkonstruktion:	Flachdach –Warmdach / Foliendach
Überdachung Eingang:	Stahlbetondecke mit Vollwärmeschutz (Gebäude Auskragung)
Dachentwässerung:	Flachdach: Entwässerung nach außen: Rinnenkessel angeschlossen an seitlichen Abgang mit Abfallrohre. Garage / Vorgarten: Rinnenkessel angeschlossen an seitlichen Abgang mit Abfallrohre.
Fenster / Türen:	Kunststofffenster 3-Fach Wärmeschutzglas
Überdachter Müllplatz:	Bestehend aus einer STB Wand und eine Stahlträger- konstruktion für das Dach, Überdachung erfolgt mittels Trapezblechdach, umschließende Anschluss-verblechungen, einfache Stahltüren mit Stabfüllung als Versperrmöglichkeit.

Traufenpflaster: Traufenschotter mit Raseneinfassungssteinen

Außenanlage: Figuration entsprechend dem Lageplan, Freiflächen werden humusiert und besät. Die Einfriedung der Liegenschaft erfolgt mittels Maschendrahtzaun, Höhe ca. 1,00 m.

Ausstattungsbeschreibung:

Fußböden:

Wohnzimmer, Zimmer:	Parkettböden – Eiche
Kochnische, Vorraum:	Fliesenbelag im Großformat ca. 30/60cm, anthrazit
Abstellraum:	Fliesenbelag im Großformat ca. 30/60cm, anthrazit (auf Sonderwunsch) , Bauseits nur Estrich
WC, Bad:	Fliesenbelag im Großformat ca. 30/60cm, anthrazit
Terrasse:	Betonplatten im Kiesbett Format 50/50
Technikraum:	Bodenbelag auf Sonderwunsch möglich (Standard Estrich)

Wände und Decken:

Alle Räume sind mit weißer Innendispersionsfarbe gemalt. Wandfliesen im Bad bis Deckenunterkante, Großformat 30/60cm weiß matt, im WC Verfließung des Unterputzpülkastens, keine Wandverfließung

Fenster und Türen:

Fenster, Terrassen-, Balkontüren: Kunststofffenster weiß mit 3-fach Wärmeschutz-verglasung und Innenjalousien.
10 cm Stockaufdoppelung für elektrische Außenrollläden (Bauseits vorverkabelt – ohne Rollläden)

Hauseingangstüre: Kunststoffrahmen - Konstruktion I-flügelig
WS - Verglasung – Sicherheitsglas – mit Stangengriff, Klimaklassen entsprechend Norm.
U = 1,20 W/m²K

Innentüren: Röhrenspanntür furniert, Holzumfassungszarge, weiß

Garagenbox: Garagentor auf Sonderwunsch möglich

Sanitäre Einrichtung:

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

Wohnküche: Anschluss für Geschirrspüler
Anschluss für Küchenspüle

WC: Flachspül-Hänge WC mit Unterputzspülkasten

Bad: Einbauwanne weiß, einschließlich Ab- und Überlaufgarnitur mit Einhandmischer Brauseset und Wandbrausehalter.
1 Stk. Porzellanwaschtisch einschließlich Einhandmischerbatterie mit Ablaufgarnitur
Ausführung lt. Planung

Technikraum: Inneneinheit Wärmepumpe samt Heizungskomponenten
Warmwasserspeicher
Wohnraumlüftungsgerät
Anschluss für Waschmaschine
Wechselrichter Photovoltaikanlage

Gärten: 1 Wasseranschluss (Kemperventil frostfrei)

Elektroinstallationen:

Es ist ein einheitliches Produkt-Schalterprogramm vorgesehen. Es werden keine Leuchtkörper in den Häusern geliefert und montiert, die Lage und Anzahl der Elektro-Installationen ist den Vergabeplänen zu entnehmen. Es wird eine SAT- Anlage mit Verrohrung und Verkabelung je Reihenhaus (ohne Receiver) errichtet. Leerverrohrung für Internetanschluss vorbereitet.

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!