

BETREUTES WOHNEN Wr. Neustadt

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Die „Heimat Österreich“ Gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft m.b.H. errichtet in Wr. Neustadt eine Wohnhausanlage mit insgesamt 56 geförderten, betreuten Wohneinheiten.

Baubeginn: Herbst 2019

Fertigstellung: voraussichtlich Herbst 2021

Auskünfte: HEIMAT ÖSTERREICH
Gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft m.b.H.
Dr. Karl Renner-Promenade 8/702
3100 St. Pölten

Postadresse:
Davidgasse 48
1100 Wien
Frau Petra Zimmerl
Tel: 01 / 982 36 01- 633 Fax DW: 5633
petra.zimmerl@hoe.at

Kplus3 Architekten ZT GmbH
Zeillergasse 28/1
A-1170 Wien
Tel: 01 / 485 51 47 Fax DW: 20
office@kplus3.at

BAUPLATZ:

Der Bauplatz liegt in Wr. Neustadt zwischen der Waisenhausgasse und Komarigasse, direkt neben dem Krankenhaus und nur cirka 500m entfernt vom Zentrum.

BEBAUUNG:

Die Bebauung des Grundstückes erfolgt durch den Neubau eines nichtunterkellerten Geschosswohnbaus mit 41 Wohneinheiten zum denkmalgeschützten Bestandsgebäude mit 15 Wohneinheiten.

Erschlossen wird das Grundstück von der Komarigasse und von der Waisenhausgasse, welche zu den offenen PKW Stellplätzen führen. Alle Nebenräume (Müllraum, Fahrradabstellraum, Einlagerungsräume) befinden sich im Erdgeschoss. Weiters befinden sich im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss 2 Gemeinschaftsräume mit cirka 50 m² und 125 m².

Die einzelnen Wohnungen sind über 2 Haupteingänge (Stiege 1 + 2) und einen überdeckten Laubengang zu erreichen. Im Stiegenhaus der Stiege 1 befindet sich ein Aufzug für alle Geschosse.

KONSTRUKTION UND AUSSTATTUNG:

<i>Fundamente:</i>	Streifenfundamente nach statischem Erfordernis
<i>Außenmauerwerk:</i>	Betonwände + Vollwärmeschutzfassade im Neubau Bestandsmauerwerk im Altbau
<i>Tragende Innenwände:</i>	Betonwände im Neubau, Ziegelwände im Altbau
<i>Zwischenwände:</i>	Trockenbauständerwände, 10 cm stark, beidseitig einfach beplankt mit Gipskartonbauplatten 1,25 cm stark
<i>Wohnungstrennwände:</i>	Betonwände 20cm stark mit einseitiger Trockenbauvorsatzschale im Neubau Trockenbauständerwände, beidseitig 2-fach beplankt, 22cm stark, teilweise Ziegelwände 15-25cm stark mit einseitiger Trockenbauvorsatzschale im Altbau
<i>Decken:</i>	Stahlbetonelementdecken lt. statischem Erfordernis bemessen und bewehrt, Untersicht gespachtelt im Neubau Bestandsdecken unterschiedlicher Art (Tramdecken, Stahlträgerelementdecken) im Altbau, Untersicht: abgehängte Decke mit Gipskartonbauplatten
<i>Stiegen:</i>	Stahlbetonstiege mit Geländer und Handlauf
<i>Dachstühle:</i>	Flachdach (Betondecke) Neubau Stiege 1, Holzkonstruktion auf Betonsargdeckel oberstes Geschoss Stiege 2 Bestandsdachstuhl im Altbau

<i>Dacheindeckung:</i>	Kies (Stiege 1 Flachdach), Verblechung in Alu (Stiege 2) im Neubau, Bestandsdach: Verblechung in Kupfer im Altbau
<i>Fußbodenaufbauten:</i>	Fundamentplatte, Feuchtigkeitsisolierung, Wärmedämmschüttung im EG, EPS-T Platten, Betonestrich, Fertigparkett bzw. Fliesen Dachboden – Dämmung lt. Energieausweis
<i>Isolierung unter Wänden:</i>	Flämmplatte GV 45
<i>Fenster:</i>	Neubau: Kunststoff-Isolierglasfenster 3-fach Isolierglas Farbe weiß Innen – kunststoffbeschichtetes Fensterbrett, außen Alusohlbank Altbau: bestehendes Holzkastenfenster wird saniert (Aussenflügel Bestand, Innenflügel neu: Holzfenster mit 2-fach Isolierglas)
<i>Wohnungseingangstüren:</i>	Laubengangtüren mit Melaminharzbeschichtung Türblatt Innen- und Außenseite passend zu den Innentüren
<i>Innentüren:</i>	Röhrenspan-Türblätter, Oberfläche weiß beschichtet
<i>Bodenbelag:</i>	Wohnküche und Zimmer: Fertigparkett verklebt: Eiche bzw. nach Bemusterung samt Sockelleisten Vorraum, Bad und WC: Feinsteinzeug nach Bemusterung
<i>Wand-Verfliesungen:</i>	Bad und WC: Steingut 20/40 cm Farbe: weiß bzw. nach Bemusterung
<i>Malerei und Anstrich:</i>	Wände und Decken einfarbig weiß, Anstrich der Stahlzargen weiß
<i>Elektroinstallationen:</i>	Elektroverteiler im Vorraum, Schalterprogramm: Standard weiß, Auslässe lt. Plan, keine Beleuchtungskörper mit Ausnahme Terrassen/Balkone, Steckdose und Lichtauslaß im Einlagerungsraum
<i>Schwachstrominstallationen:</i>	Medienverteiler im Vorraum (neben oder oberhalb E-Verteiler) Telefonanschluss/ Internet: A1-Anschlusskabel bis in den Medienverteiler verlegt Magenta-Anschlusskabel bis in Anschlussdose im Wohnzimmer verlegt , ab Medienverteiler jeweils Leerverrohrung mit Vorspanndraht zu den einzelnen Leerdosen im Vorraum und Schlafzimmer (Telefon/ Internetanschluss samt den erforderlichen Dosen und Installationsarbeiten vom gewünschten Anbieter sind vom Mieter zu beantragen und auf eigene Kosten herzustellen) SAT-Anschluss: Anschlussdose im Wohn- und Schlafzimmer betriebsbereit hergestellt Gegensprechanlage mit Türöffner und Klingelanlage Vorbereitung für die Nachrüstung einer E-Jalousie

<i>Sanitäreinrichtung:</i>	WC: 1 Tiefspülklosett, weiß mit Deckel und Unterputzspülkasten mit 2-Mengenspültaste BAD: 1 Waschtisch, weiß mit Armatur; 1 bodenebene Dusche mit Armatur und Brauseset BAD oder teilweise in der Küche (Altbau): Je 1 Anschluss für Waschmaschine und Trockner Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss, Abwasseranschluss
<i>Sonnenschutz:</i>	Dachflächenfenster werden mit außenliegendem Sonnenschutz mit Solarantrieb ausgestattet, der vertikale Fensterteil unterhalb des Dachflächenfensters wird mit einem innenliegenden Sonnenschutz ausgestattet. Alle anderen Fenster und Fenstertüren nachrüstbar bzw. nach bauphysikalischem Erfordernis
<i>Wasserversorgung:</i>	über Ortswasserleitung (eigener Zähler pro Wohneinheit)
<i>Stromversorgung:</i>	über Zuleitung EVN (eigener Zähler pro Wohneinheit)
<i>Kanalisation:</i>	Schmutzwasser über PVC-Rohre zum Ortskanal Regenwasser Versickerung auf Eigengrund
<i>Zufahrt/Gehwege:</i>	Asphalt einlagig bzw. Betonplatten
<i>Einlagerungsräume:</i>	Jeder Wohneinheit ist ein Einlagerungsraum mit ca. 3m ² zugeordnet, welcher sich im EG Stiege 1 oder Stiege 2 befindet.
<i>Heizung/Lüftung:</i>	Die Heizungsversorgung erfolgt über Fernwärme. Die Wohnungen im EG werden mit einer Fußbodenheizung beheizt, alle anderen Wohnungen mit Radiatoren. Diese sind mit Thermostatventilen ausgestattet. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mittels Wärmetauscher in der Wohnungsstation, welche jeweils im WC situiert ist. Die Wohnungen sind weiters mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Diese Lüftungsanlage saugt Frischluft von außen an, anschließend wird die Luft gefiltert und erwärmt und über ein in der Decke geführtes Rohrsystem mit Zuluftauslässen in die Aufenthaltsräume eingebracht. In der Küche sowie Bad und WC wird die verbrauchte Luft abgesaugt.

Vorteile der kontrollierten Wohnraumlüftung:

- **Hygienische Luftverhältnisse**

Auch in der Nacht in den Schlafräumen, wo sonst nicht ausreichend gelüftet werden kann, werden Schadstoffe, Feuchtigkeit und CO₂ (Kohlendioxid) abgeführt.

- **Saubere Zuluft**

An stark frequentierten Straßen oder Stadtbereich wird viel Straßenstaub vom Filter zurückgehalten. Auch für Allergiker kann die Pollenbelastung hilfreich reduziert werden.

- **Geringere Lärmbelastigung**

Da trotz geschlossener Fenster gelüftet werden kann. Für eine erholsame Nachtruhe sehr von Vorteil.

- **Energieeinsparung**

Über einen eingebauten Wärmetauscher wird in der Abluft enthaltene Wärme an die eingebrachte Zuluft abgegeben. Dazu wird weniger Energie zur Aufheizung der Frischluft benötigt.

- **Komfortsteigerung**

Keine Belästigung durch Insekten, Reduzierung von Geruchsbelästigung, keine Zugluft beim Lüften, keine Bauschäden durch falsches oder mangelndes Lüften.

Wien, Oktober 2020