

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

3100 ST. PÖLTEN, Kudlichstraße 52–58

Bauherr:



Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft

Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.

1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

Tel. 01/505 87 75-0

www.schoenerezukunft.at

Planung:

Architekt Martin Feiersinger

1010 Wien, Seilerstätte 13/29, www.martinfeiersinger.at

Allgemeine Beschreibung:

St. Pölten ist mit fast 54.000 Einwohnern die größte Stadt Niederösterreichs und seit 1986 auch Landeshauptstadt. Das Marktrecht erhielt St. Pölten bereits um 1050, die Erhebung zur Stadt erfolgte 1159. Mit Enns und Wien zählt St. Pölten damit zu den ältesten Städten Österreichs.

St. Pölten ist in elf Stadtteile gegliedert, darunter das seit 1923 eingemeindete Wagram, das heute als beliebter Wohnstadtteil gilt und sich im Osten des Stadtzentrums befindet. Entlang der Kudlichstraße, die mitten durch Wagram verläuft, befinden sich wichtige Einrichtungen wie das Kulturhaus Wagram, ein Kindergarten, die Volks- und Hauptschule, die Pfarrkirche hl. Michael wie auch ein Pensionistenheim. Der Bahndamm der Westbahnstrecke befindet sich nördlich der Kudlichstraße und wurde vor wenigen Jahren mit Lärmschutzwänden abgeschirmt. Nach Ausbau der neuen Westbahn wird der Güterverkehr künftig nicht mehr durch St. Pölten geführt, sondern über die Güterzugumfahrung verlaufen.

Der Wohnungsbau besteht aus vier freistehenden Häusern, die im Untergeschoss mit einer Tiefgarage verbunden sind. Die Errichtung erfolgt in einzelnen Bauabschnitten, beginnend bei Haus 1 an der Ecke Kudlichstraße und Bozener Straße. Im Sommer 2013 wurde das erste Haus mit elf Wohnungen bezogen. Die Häuser 2 und 3 haben jeweils zwölf Wohnungen und das vierte, um einen Stock niedrigere Haus, umfasst zehn Wohnungen.

Bauweise:

Der Wohnungsbau wird in Niedrigenergiebauweise mit kontrollierter Wohnraumlüftung ausgeführt. Sämtliche geforderten U-Werte nach OIB Richtlinie 6 werden eingehalten bzw. unterschritten und im Rahmen der NÖ-Wohnbauförderung mit Energieausweis dokumentiert. Die Luftdichtheit wird durch einen Blower-Door-Test nachgewiesen. Die Ausführung erfolgt mit einem erhöhten baulichen Schallschutz unter Einhaltung der ÖNORM B 8115. Die Außenwände werden in Massivbauweise aus Beton mit Wärmedämmverbundsystem hergestellt. Die Steildächer sind mit Aluminiumblech eingedeckt und die Flachdächer mit Kies beschüttet. Nichttragende Zwischenwände innerhalb der Wohneinheiten werden in Trockenbauweise ausgeführt. Sämtliche Fenster und Terrassentüren bestehen aus Kunststoffprofilen mit hochwertiger Wärmeschutzverglasung.

Außenanlage:

Die Häuser sind entlang der Kudlichstraße versetzt angeordnet, damit differenzierte Freiräume gebildet werden und ein aufgelockerter Gesamteindruck entsteht. Die Zugänge zu den einzelnen Häusern erfolgen von der Kudlichstraße aus, ebenso die Ein-/Ausfahrt in die Tiefgarage. Sämtliche Stellplätze befinden sich in der Garage. Der Vorgarten im Norden ist als allgemeine Grünfläche nutzbar; ein Teilbereich des Vorgartens wird als Kinderspielplatz genutzt. Die Gärten im Osten, Süden und Westen der Häuser sind hingegen als Eigengärten den jeweiligen Erdgeschosswohnungen zugeordnet und mit Maschendrahtzäunen und Hecken begrenzt. Jedes Haus hat in der Nähe des Eingangs einen eigenen Fahrradabstellplatz: bei den Häusern 1 und 4 gibt es Fahrradräume, und bei den Häusern 2 und 3 überdachte Fahrradabstellplätze. Die Kinderwagenräume befinden sich direkt bei den Hauseingängen. Ein Müllplatz liegt bei der Garageneinfahrt, ein zusätzlicher Müllraum bei Haus 3. Kinderspielplätze befinden sich im Vorgartenbereich bei den Häusern 3 und 4 und außerdem auf der Dachterrasse von Haus 4.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Wasserversorgung: Ortswasserleitung

Abwasserentsorgung: Öffentlicher Schmutzwasserkanal.
Regenwasser wird auf Eigengrund versickert.

Anschluss an sonstige Versorgungseinrichtungen: Strom, Telefon

Antennenanlage: zentrale SAT-Anlage

Lichte Raumhöhen:

Erdgeschoss und Obergeschoss	2,60 m
Dachgeschosse (Dachschräge beachten)	2,60 m
Bereiche mit abgehängten Decken (kontrollierte Wohnraumlüftung)	2,30 m

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

Bauteile:

Fundierung: Dichtbetonplatte entsprechend den statischen Berechnungen

Außenwände: Außenputz
Wärmedämmverbundsystem 16 cm
Betonwand 18 cm
Spachtelung

Trennwände: Vorsatzschale (stiegenhausseitig) 7 cm
Betonwand 18 cm
Spachtelung

4. Bauabschnitt: Haus 4 mit 10 Wohnungen

Tragende Innenwände:	Spachtelung Betonwand 18 cm Spachtelung
Nichttragende Innenwände:	Gipskartonplatten 1,25 cm Metallständerprofile, dazwischen Wärmedämmung 7,5 cm Gipskartonplatten 1,25 cm
Decken:	Bodenbelag 1 cm Heizestrich 7 cm PE-Folie Trittschalldämmung 3 cm Gebundene Beschüttung 5 cm Stahlbeton 20 cm Spachtelung
Steildächer:	Blechdach Schalung 2,4 cm Hinterlüftung 6 cm Dachbahn (diffusionsoffen) Schalung 2,4 cm Wärmedämmung zwischen gekreuzter Lattung 12+10 cm Dampfsperre Stahlbeton 20 cm Spachtelung
Flachdächer:	Kies 5 cm Filterschicht Wärmedämmung XPS 20 cm Wikazell super 0,5 cm Isolierung 1 cm Gefällebeton (ca.2%) 3-15 cm Stahlbeton 20 cm Spachtelung
Dachterrassen:	Betonplatten im Splittbett 7 cm Gummigranulat + PE-Folie (diffusionsoffen) Wärmedämmung XPS 20 cm Wikazell super 0,5 cm Isolierung 1 cm Gefällebeton (2%) 3-8 cm Stahlbeton 20 cm Spachtelung
Balkone:	Stahlbetonfertigteile mit Gefälle, thermisch getrennt
Notkamine:	Ahrens LAF 16 mit Frischluftkanal

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

Allgemeine Stiegen:	Stahlbeton-Fertigteilstiegen, elastisch gelagert
Terrassenbelag:	Betonplatten 50/50 cm im Splittbett
Traufenfaster:	Grobschotter 16/32

AUSSTATTUNG

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:	<u>Küchen</u> : Anschluss für Abwasch, Geschirrspüler und für E-Herd (ohne Geräte) <u>Bad</u> : Badewanne und Waschbecken Anschluss für eine Haushaltswaschmaschine (ohne Gerät) <u>WC</u> : Hänge-WC, Handwaschbecken
-----------------------------------	---

Lüftung Bäder, WCs: über kontrollierte Wohnraumlüftung

Heizungsanlage/Warmwasser: Luft-Wasser-Wärmepumpe – die Wärmeenergie wird der Umgebungsluft entzogen und über einen Wärmetauscher dem Gebäude sowohl für die Heizung als auch Warmwasser-aufbereitung zur Verfügung gestellt. Wärmeabgabe mittels Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper im Bad.

Photovoltaikanlage: Photovoltaikanlage am Dach

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 minimiert 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

Eingangstüren:	Doppelfalztüren mit Holzzargen, weiß
Innentüren:	Röhrenspantüren mit Holzzargen, weiß
Fenster- u. Balkontüren:	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
Sonnenschutz:	Standardgemäß werden Innenjalousien ausgeführt. Eine elektrische Verkabelung zu sämtlichen Fenster wird ebenfalls ausgeführt, sodass jeder Mieter auf Sonderwunschbasis elektrische Außenrollläden montieren lassen kann.
hochwertige Fußböden:	Wohnzimmer: Parkett Eiche Zimmer: Parkett Eiche
hochwertige Fliesenböden:	Küchen, Abstellräume, Gangbereiche, Bäder, WCs Großformatfliesen 30/60cm, Boden: beige, Wände: weiß matt Wandbelag bis Deckenunterkannte in den Bädern (ohne Bordüre). Im WC wird beim Spülkasten eine Wandverfließungen ausgeführt, ansonsten werden nur Fliesensockeln ausgeführt.

Elektroinstallationen – Wohnausstattung:

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!