

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

NIEDRIGENERGIEWOHNHAUS

mit 8 Wohneinheiten und 16 KFZ Stellplätzen im Freien

2244 SPANNBERG, AM HOFSTADL, BAUTEIL 1

Einleitung:

Spannberg ist eine Marktgemeinde mit 927 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2010) im Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 19,51 Quadratkilometer. 20,51 Prozent der Fläche sind 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.

Die Gemeinde Spannberg betreibt außerdem einen 2-gruppigen Kindergarten mit neuem Bewegungsraum und derzeit eine vierklassige Volksschule mit einem angeschlossenen Kinderhort für 13 Volksschulkinder.

Bürgermeister der Marktgemeinde ist Herbert Stipanitz, Amtsleiter Franz Fallnbügl.

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 wird voraussichtlich im Spätsommer 2011 fertiggestellt werden.

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 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 verfügen über je einen Eigengarten mit ca. 150-200m² Fläche.

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 die 8 Wohneinheiten wird im Kellergeschoss des Wohnhauses 2 eine Pellets-Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserbereitung errichtet. Der Heizraum und der Pelletslagerraum sind vom Stiegenhaus über den Kellergang erschlossen.

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
Heizung:	Pellets- Heizungsanlage im Kellergeschoss des Wohnblocks. Die Verrechnung erfolgt wohnungsweise über den Betreiber, der bis dato noch nicht feststeht.
Warmwasser:	Zentrale Warmwasseraufbereitung über Wärmespeicher. Boiler befindet sich im Bad, oberhalb des Waschmaschinenanschlusses.
Lüftung:	Mechanische Be- und Entlüftung der Räume über ein zentrales Wohnraumlüftungsgerät (situiert 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). 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
Traufenspflaster:	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 Wärmeschutz-verglasung und Innenjalousien.
10 cm Stockaufdoppelung für elektrische Außenrollläden (Bauseits vorverkabelt – ohne Rollläden)

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 werden keine Leuchtkörper in den Wohnungen geliefert und montiert, die Lage und Anzahl der E-Installationen ist den Vergabeplänen zu entnehmen. Es wird eine zentrale SAT- Anlage mit Verrohrung (ohne Receiver) errichtet.

Kochnische:

- 4 Arbeitsschukosteckdosen
- 1 Anschluss für E-Herd (ohne Gerät) sowie
- 1 Anschluss für Geschirrspüler (ohne Gerät)
- 1 Anschluss für Kühlschrank (ohne Geräte)
- 1 Anschluss Umluft-Dunstabzug (Ohne Gerät)
- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Wandauslass mit Ausschalter

Bad:

- 1 Feuchtraumsteckdose
- 1 Anschluss für Waschmaschine (ohne Gerät)
- 1 Erdungsanschluss Badewanne
- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Wandauslass ohne Schalter

Wohnzimmer:

- 5 Schukosteckdosen
- 1 TV-Antennenanschluss + SAT-Anschluss ohne Receiver
- 2 Deckenauslässe mit Ausschalter
- 1 Raumbediengerät Wohnraumlüftung

Zimmer:

- 4 Schukosteckdosen
- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 TV-Antennenanschluss + SAT-Anschluss ohne Receiver

Vorraum:

- 1 Schukosteckdose
- Gegensprechanlage
- Leerverrohrung für Telefon
- 1 Klingel mit Klingeltaster vor Eingangstüre
- 1 Wohnungsverteiler
- 1-2 Deckenauslässe

ABSTELLRAUM:

- 1 Schukosteckdose
- 1 Wandauslass mit Ausschalter
- 1 Anschluss Wohnraumlüftungsgerät

WC:

- 1 Wandauslass mit Ausschalter

Terrasse/Balkon:

- Feuchtraumsteckdose
- Beleuchtungskörper mit Ausschalter im Wohnzimmer

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