

WOHNHAUSANLAGE RANDEGG I TABORWEG 1

in Niedrigstenergiebauweise
Heizwärmebedarf (HWB) = ca. 20 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz Faktor (f_{GEE}) = ca. 0,78

14 Wohneinheiten von 56 bis 76 m²
mit Eigengarten und Terrasse bzw. Balkon
in Miete
Fertigstellung:
voraussichtlich Herbst 2020



gefördert aus Mitteln
der Wohnbauförderung
des Landes Niederösterreich



Bauträger:

HEIMAT ÖSTERREICH
gemeinnützige Wohnbau
Gesellschaft m.b.H.
Bürositz:
1100 Wien, Davidgasse 48
niederosterreich@hoe.at
www.hoe.at

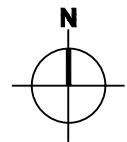
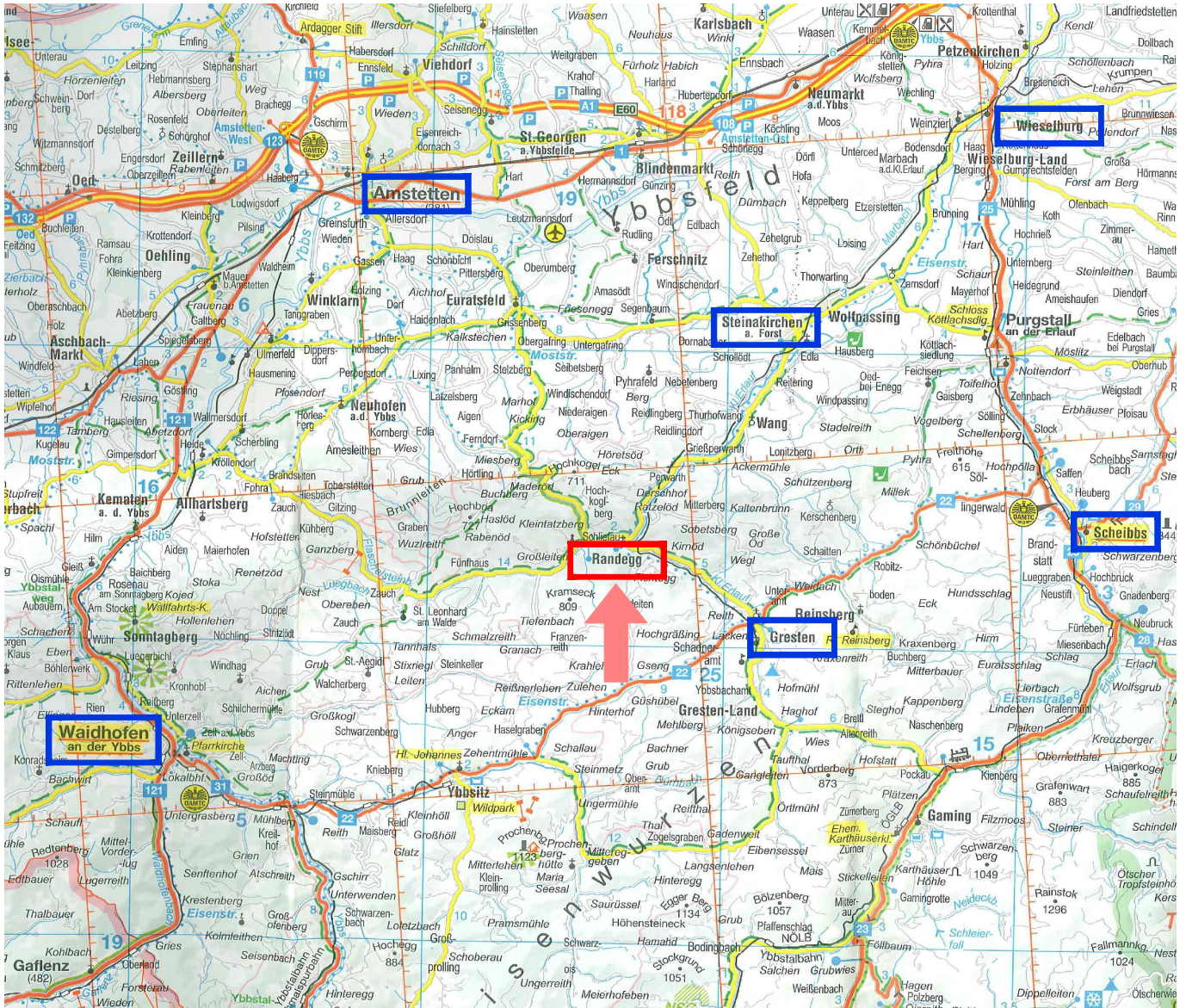
Wohnungsvermietung,
Auskunft und Beratung:

HEIMAT ÖSTERREICH
gemeinnützige Wohnbau
Gesellschaft m.b.H.
Hr. Michael Schneider
Tel: +43 / 1 / 9823601 - 640
Fax: +43 / 1 / 9823601 - 5640
michael.schneider@hoe.at

Planung und Bauleitung:

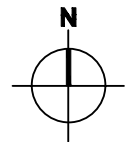
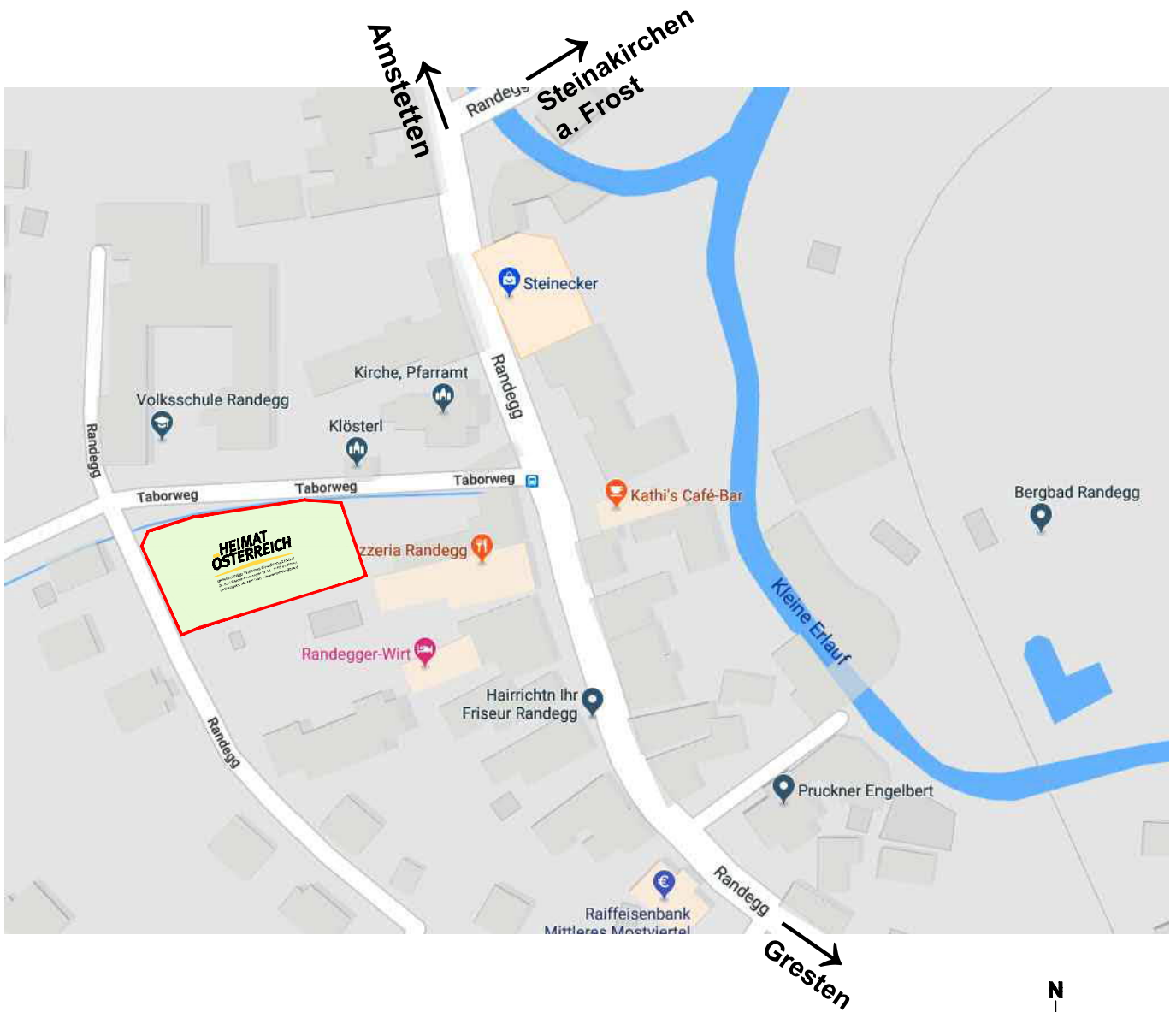
ziviltechniker gesmbh.
martin bachner
**architekten
wallner & partner** 
dr. karl renner-promenade 8/701
3100 st. pölten
telefon +43 2742 - 741 90 - 0
email awp@ztnoe.at

WOHNHAUSANLAGE RANDEGG I Taborweg 1



DATUM	2019-05-28	architekten wöllner & partner
MASSTAB	dr. koll. reneer-promenade 6/70 1:10000, plan telefon +43 2742 - 711 96 - 0 email arch@wollner.at	
STATUS	PROSPEKT	
PLANINHALT	KARTE	

HEIMAT ÖSTERREICH gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH, St. Pölten
Bürositz: 1100 Wien, Davidgasse 48, Tel: 01/9823601, Fax: -919, niederosterreich@hoe.at, www.hoe.at



DATUM	2019-05-28	grafisch/techn. gest.mom. grafika. lochner architekten wölflner & partner
MASSSTAB		dr. Karl Renner-Platz 6/701 3103 St. Pölten Telefon +43 2742 - 71 65 - 0 www.hoe.at
STATUS	PROSPEKT	
PLANINHALT	ORTSPLAN	

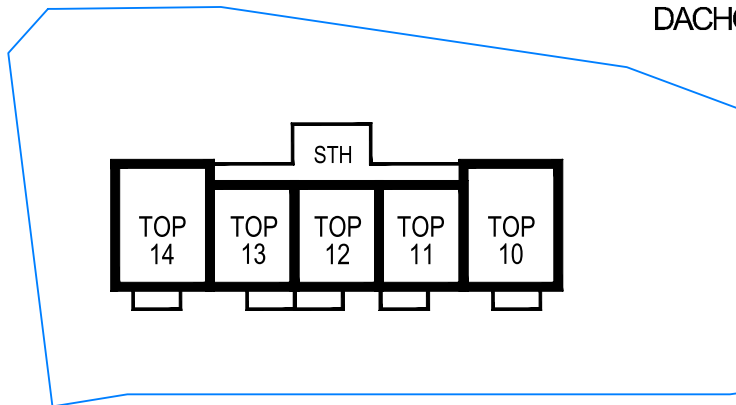
HEIMAT ÖSTERREICH gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH, St. Pölten
Bürositz: 1100 Wien, Davidgasse 48, Tel: 01/9823601, Fax: -919, niederösterreich@hoe.at, www.hoe.at



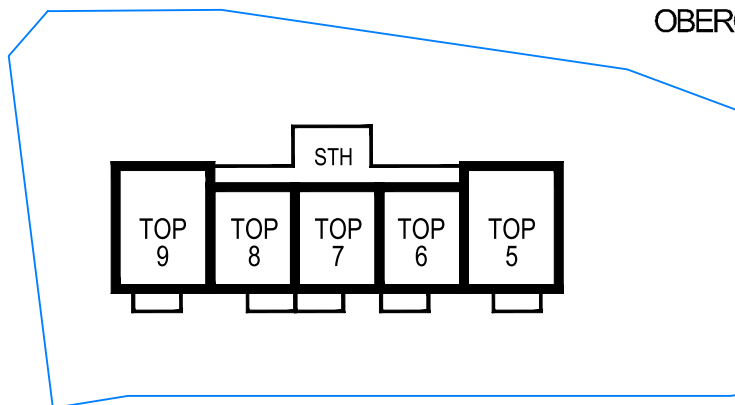
DATUM	2019-05-28	architekturbüro gsk/omh. grafik/koarch architekten wöllner & partner
MASSSTAB	1:500	dr. Karl Renner-Praterstraße 6/701 1130 Wien, Pöchlarn Telefon +43 2742 - 771 95 - 0 email aep@schobal.at
STATUS	PROSPEKT	
PLANINHALT	LAGEPLAN	

DACHGESCHOSS

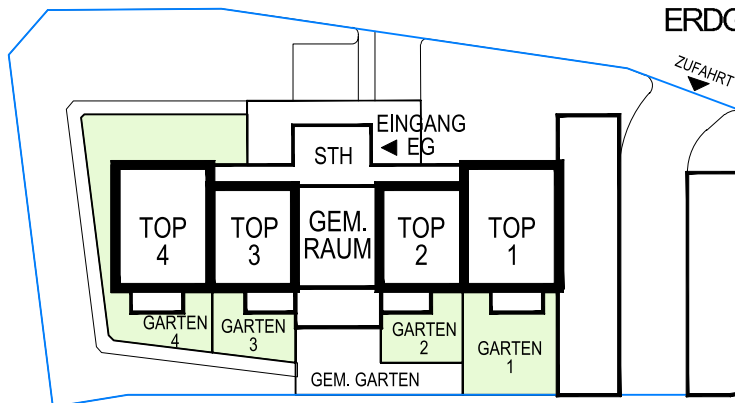
WOHNHAUSANLAGE
RANDEGG I
 Taborweg 1



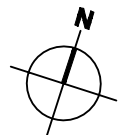
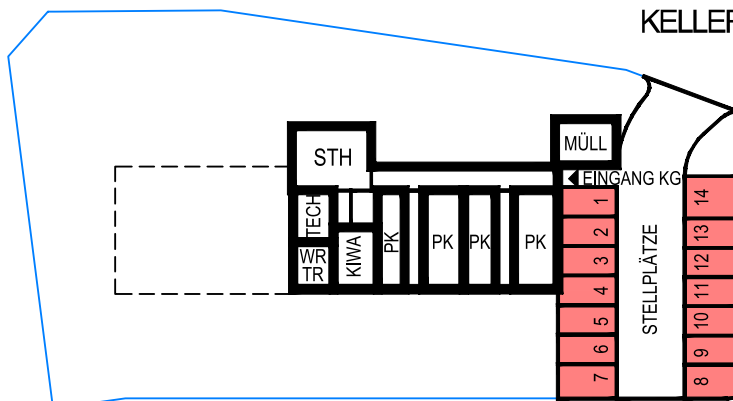
OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



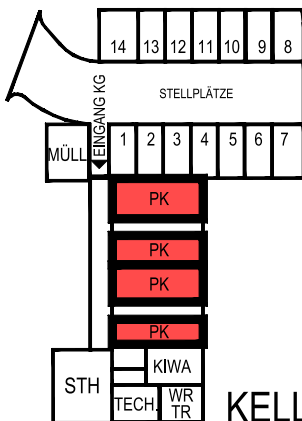
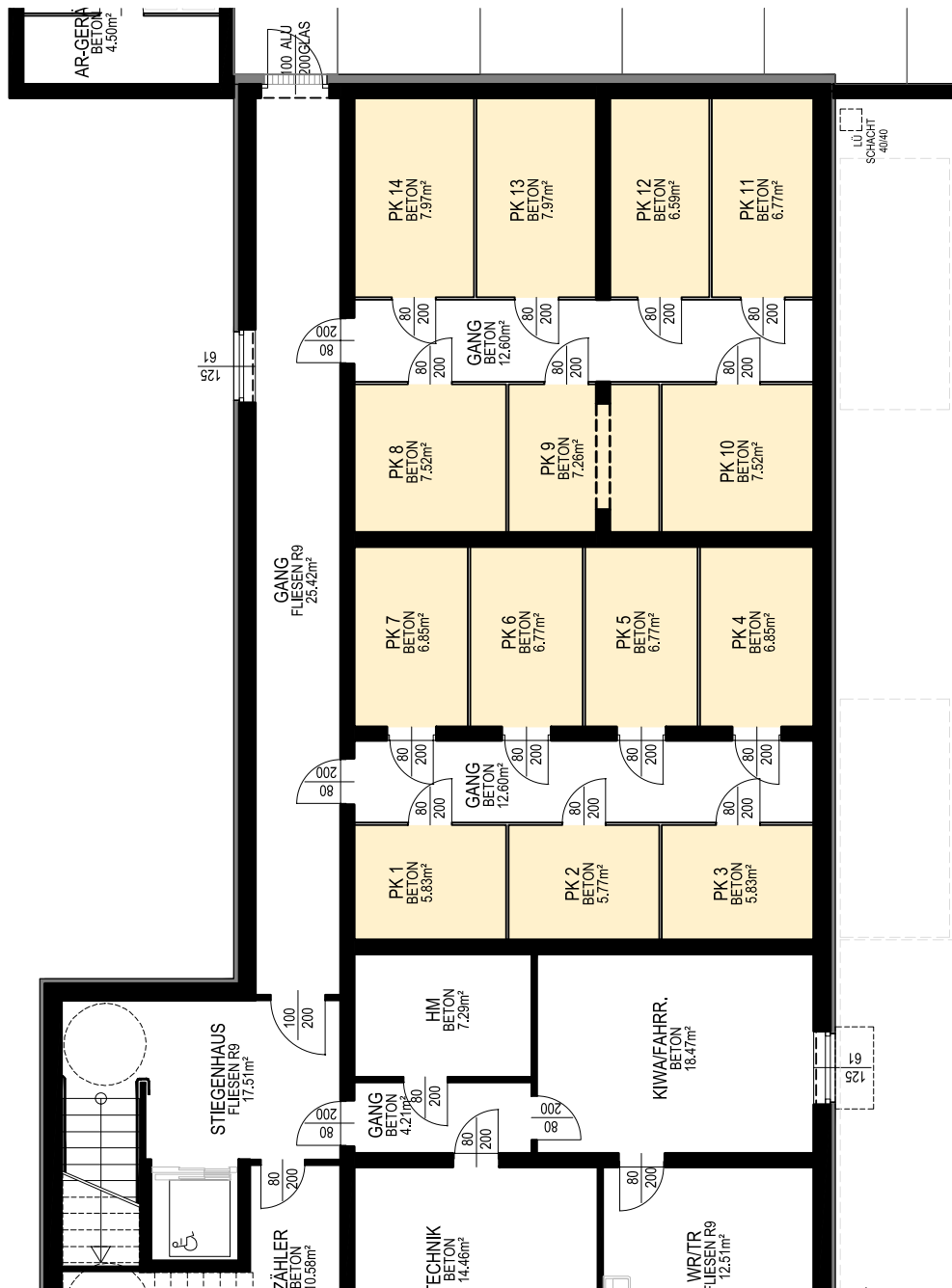
KELLERGESCHOSS



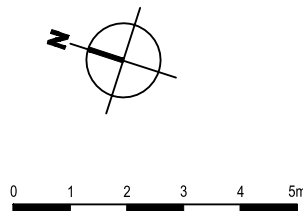
DATUM 2019-05-28	projektiert/verf. gkm/nh. grafik/koordinator architekten wölfler & partner
MASSSTAB	dr. Karl Rennerpromenade 6/701 1100 Wien, österr. telefon +43 2742 - 711 60 - 0 email/office@wae.at
STATUS PROSPEKT	
PLANINHALT ÜBERSICHTSPLAN	

WOHNHAUSANLAGE RANDEGG I Taborweg 1

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Sanitäreinrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Naturmaße nehmen!



KELLERGESCHOSS



DATUM	2019-05-28	grafisch/techn. gest.mach. graf.lik. techn. architekten wöllner & partner
MASSSTAB	1:150	dr. Karl Rennerpromenade 6/70 1110 Wien, österr. Telefon +43 2742 - 711 61 - 0 email aep@schobal.at
STATUS	PROSPEKT	
PLANINHALT	PARTEIENKELLER KELLERGESCHOSS	

WOHNHAUSANLAGE MIT 14 WOHNUNGEN IN 3263 RANDEGG, TABORWEG 1

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Die Heimat Österreich, gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH, errichtet in der Marktgemeinde Randegg eine durch die Niederösterreichische Landesregierung geförderte Wohnhausanlage mit 14 Wohnungen.

Baubeginn: Frühjahr 2019
Fertigstellung: Herbst 2020

Bauträger: **HEIMAT ÖSTERREICH**
gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH

Bürositz: 1100 Wien, Davidgasse 48
niederosterreich@hoe.at
www.hoe.at

Wohnungsvermietung: **Hr. Michael Schneider**
Tel: 01/98 23 601-640
Fax: 01/98 23 601-5640
michael.schneider@hoe.at

Auskunft: **MARKTGEMEINDE
RANDEGG**
3263 Randegg Nr. 22
Tel: +43 (0)7487/6200
gemeinde@randegg.at

Planung/Bauleitung:

ziviltechniker gesmbh.
martin bachner

architekten
wallner & partner



dr. karl renner-promenade 8/701
3100 st. pölten
telefon +43 2742 - 741 90 - 0
email awp@ztnoe.at

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE

2. BAUBESCHREIBUNG

Gebäudestruktur, Bebauung

3. BAUSTOFFE UND TECHNISCHE DATEN

Fundierung
Außenwände
Innenwände
Innenputz
Decken
Dachkonstruktion
Fenster / Fenstertüren
Stiegen
Förderanlagen
Außenanlagen
Wasserversorgung
Stromversorgung
Kanalisation
Abfallbeseitigung
Heizung / Energie
Lüftung

4. WOHNUNGS AUSSTATTUNG (Normalausstattung)

Fenster / Fenstertüren
Türen
Fußböden
Malerei und Anstrich
Wandverfliesung
Elektroinstallation
Schwachstrominstallation
Sanitäreinrichtung
Heizung / Warmwasser
Lüftung

1. LAGE

Die gegenständliche Liegenschaft, deren Umfeld größtenteils von Wohnbauten geprägt ist, befindet sich am Taborweg, direkt im Zentrum der Marktgemeinde Randegg. Sämtliche öffentliche Einrichtungen, wie Gemeinde, Schule, Kirche und ein Lebensmittelmarkt befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

2. BAUBESCHREIBUNG

Auf der Liegenschaft wird ein 3-geschossiges Wohnhaus mit 14 Wohneinheiten (davon 8 Wohneinheiten betreutes Wohnen) errichtet, welches bezüglich der Höhenlage an das gegebene Gelände angepasst ist.

Die fußläufige Erschließung erfolgt im Erdgeschoss über den Hauptzugang vom Taborweg aus, sowie über einen Nebeneingang im Kellergeschoss. Sämtliche Wohnungen sind über ein innenliegendes Stiegenhaus mit Aufzugsanlage barrierefrei erschlossen.

Folgende Wohnungstypen sind vorgesehen:

Typ A) 6 Geschoßwohnungen mit ca. 76 m²

Typ B) 8 Betreutes Wohnen mit ca. 57,50 m²

Der Wohnungsgrundriss von Typ A ist so konzipiert, dass durch Zusammenlegung von Bad und WC ebenfalls eine weitere barrierefreie Wohneinheit angeboten werden kann. Das Wohnangebot wird im Erdgeschoss um einen Gemeinschaftsraum (für die betreuten Wohnungen) mit Teeküche und WC ergänzt.

Im Erdgeschoss verfügen alle Wohneinheiten über südorientierte, vorgelagerte Terrassen sowie Eigengärten. Alle Wohnungen in den Obergeschossen verfügen über südorientierte, vorgelagerte Balkone.

Die erforderlichen Nebenräume wie, z.B.: Parteienkeller, Wasch-/Trockenraum, AR f. Fahrrad und KIWA, Technikraum, etc. sind im Kellergeschoss untergebracht.

Aufgrund der Hanglage und durch die Positionierung des Baukörpers können entlang der Ostfassade, auf Niveau Keller überdacht PKW-Abstellplätze angeboten werden. Der gemeinsame Müllraum befindet sich direkt beim Nebeneingang im Bereich der PKW-Stellplätze.

3. BAUSTOFFE UND TECHNISCHE DATEN

Fundierung:	WU-Stahlbetonplatte; Einzel-/Streifenfundamente sowie Frostschrüzen
Außenwände:	30 cm WU-Stahlbetonwand mit Perimeterdämmung (KG) 25 cm Hohlziegelmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (Dämmstärke lt. Energieausweis)
Tragende Innenwände :	25 cm Stahlbetonwand (KG) 25 cm Schallschutzmauerwerk + biegeeweiche Vorsatzschale (Wohnungstrennwände) 25 cm Hohlziegelmauerwerk
Nicht trag. Innenwände:	10 bzw. 12 cm Hohlziegelmauerwerk (KG) 10 bzw. 12,5 cm Trockenbauwand (GK- Metallständervand)
Innenputz:	Maschinenputz Kalk-Zement bzw. einlagiger Maschinenputz Kalk-Gips geglättet
Decken:	Stahlbeton-Elementdecke 20-22 cm; Untersicht gespachtelt
Fenster-/Fensterüren:	Kunststofffenster mit Dreischeiben-Isolierverglasung (U-Wert lt. Energieausweis)
Dachkonstruktion:	Gedämmtes Flachdach bekiest
Stiegen:	Stahlbetonfertigteile gefliest; Geländer aus Stahl
Förderanlagen:	Personenaufzug vom Kellergeschoss bis Dachgeschoss; Nennlast 630 kg; Kabinengröße 110 / 140 cm
Außenanlagen:	Gehwege / Fahrstreifen / Parkplätze asphaltiert; Einfriedungen mit Maschendrahtzaun; Terrassen mit Betonplatten; Gartenflächen begrünt.
Trinkwasserversorgung:	Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung
Stromversorgung:	Anschluss an das Ortsnetz der EVN
Kanalisation:	Schmutz- / Regenwässer werden über Kunststoffrohre in das örtliche Kanalnetz eingeleitet
Abfallbeseitigung:	Mülltrennung im Müllraum (KG); Art/Anzahl/Größe der Müllgefäße lt GVV, Entsorgung durch die örtliche Müllentsorgung (GVU Scheibbs)

Heizung/Energie:	Anschluss an Fernwärmeversorgungs-genossenschaft Randegg
Lüftung:	Zentrale Lüftungsanlage (Wohnraumlüftungsgerät) auf dem Dach
Elektrotechnik:	Erdungs- und Blitzschutzanlage ⇒ gemäß ÖVE/ÖNORM

4. WOHNUNGS-AUSSTATTUNG (Normalausstattung)

Fenster/Fenstertüren:	Kunststofffenster weiß, mit 2 bzw. 3 Scheiben-Isolierverglasung (U-Wert lt. Energieausweis) u. Einhandbeschlägen aus Aluminium; Außenfensterbank aus Aluminiumblech, farbbeschichtet; Innenfensterbank kunststoffbeschichtet (Weralit), Farbe : weiß; Es sind nur jene Fenster mit Beschattungselementen (Innenjalousien) ausgestattet bei denen ein Sonnenschutz (lt. Energieausweis) aufgrund sommerlicher Überwärmung erforderlich ist.	
Türen:	Wohnungseingangstüre in Doppelfalzumfassungs- oder Blockzarge montiert; Holztürblatt glatt lackiert, beschichtet oder furniert, Klimakategorie: c, EH - Widerstandsklasse: WK2, Beschlag: Sicherheitswechselbeschlag, Türspion u. Namensschild in Ausführung Alu-F1. Design nach Wahl d. Architekten. Innentüren werden aus lackierten oder beschichteten Türblättern, mit dazu passenden Stahlumfassungszargen hergestellt; Beschlag: Türdrücker mit Rundrosette in Alu-F1 Ausführung mit Buntbartschlüssel bei den Zimmertüren, WC- und Badtüren mit Riegelfallenschloss. Riegelbetätigung mit Drehknopf. Farbe / Design nach Wahl d. Architekten.	
Fußböden:	Aufenthaltsräume Vor-, Abstellräume Sanitärräume Parteienkeller	Vinylboden in Holzoptik Fliesen Fliesen Estrich versiegelt
Malerei und Anstrich:	Wände und Decken einfarbig weiß (Mineralfarbe). Anstrich der Stahlzargen hell	
Wandverfliesung:	Keramischen Wandfliesen (Farbe: weiß; Format 20/40 cm bzw. lt Bemusterung Architekt) in Bad u. WC.	
Elektroinstallation:	Jede Wohnung ist mit einem Wohnungsverteiler und einer ausreichende Anzahl von Schutzautomaten ausgestattet. Alle Räume der Wohnung werden mit Steckdosen, Wand- und Deckenauslässen,	

in Unterputzinstallation ausgestattet. Schalterprogramm: Standard, weiß; Design lt. Bemusterung Architekt; Die Elektro- und Sanitäranschlüsse der einzelnen Räume sind wohnungsweise dem Polier- bzw. Elektroinstallationsplan zu entnehmen. Jedes Kellerabteil erhält einen eigenen Stromanschluss mit Steckdose und Licht.

Schwachstrominstallation: Klingel mit Gegensprechanlage und Türöffner bei Wohnungseingängen; Satelliten TV Anschluss (Standard) in sämtlichen Wohnräumen (Programmaufbereitung in den Wohnungen / Erwerb eines Receivers durch den Wohnungsnutzer erforderlich); Kabel TV Anschluss wenn vorhanden auf Mieterwunsch möglich. Leerverrohrung für Telefon u. Internet im Vorraum bzw. in den Wohnräumen; Die Anschlussmöglichkeit (A1 bzw. Glasfaserleitung der Marktgemeinde Randegg) ist an einem zentralen Verteilerpunkt im Objekt gewährleistet. Die erforderliche Anbindung bis zum Wohnungsschwachstromverteiler ist optional möglich.

Sanitäreinrichtung: Bad: 1 Waschtisch, weiß mit Armatur; 1 Badewanne bzw. Dusche bodeneben ohne Duschwand mit Armatur und Brauseset; 1 Anschluss für Waschmaschine und Trockner. WC: Tiefspülklosett, weiß mit Deckel und Unterputzspülkasten
Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss, Abwasseranschluss

Heizung / Warmwasser: Das gesamte Objekt wird mit Fernwärme (Wärmetauscher / Umformer im Kellergeschoss) beheizt. In den Wohnungen wird die Verteilung über Wohnungsstationen, wo auch die Wärme- u. Wasserzähler untergebracht sind vorgenommen. Die Wärmeabgabe in den einzelnen Wohnungsbereichen erfolgt über Ventilradiatoren. Bei allen Radiatoren sind Thermostatventile und absperrbare Rücklaufverschraubungen vorgesehen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral in den Wohnungsstationen im Durchlaufprinzip.

Lüftung: Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Diese kontrollierte Wohnraumlüftung dient zur Be- und Entlüftung des gesamten Wohnbereichs. Dabei wird Frischluft von außen angesaugt, gefiltert und über den Wärmetauscher im Lüftungsgerät in den Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer) eingeblasen. Im Gegenzug wird die verbrauchte Luft aus Bad, WC und Küche abgesaugt und ins Freie ausgeblasen. Die Fenster, welche üblicherweise (vor allem in der Heizperiode) für die kontrollierte Wohnraumlüftung geschlossen gehalten werden sollten, können aber natürlich geöffnet werden. Das Raumbediengerät für die kontrollierte Wohnraumlüftung befindet sich im Wohnzimmer.

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 Lärmbelastung**
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 in den Wintermonaten benötigt.
- **Komfortsteigerung**
Keine Belästigung durch Insekten, Reduzierung von Geruchsbelästigung, keine Zugluft beim Lüften, keine Bauschäden durch falsches oder mangelndes Lüften.