

RAX UND SCHNEEBERG
IN DER NÄHE!

NA DANN
RAUF MIT DIR!



GEFÖRDERTE DOPPELHÄUSER

2650 Payerbach
Mühlhof Straße 31

www.gewog-arthurkrupp.at

ARTHUR
KRUPP

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
Arthur Krupp Ges.m.b.H.

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.
Neugasse 11
2560 Berndorf

Tel.: +43 2672 823 40
Fax: +43 2672 854 04



INHALTSVERZEICHNIS

Zum Projekt	4
Wohnen mit Mehrwert	4
Die Ausstattung	5
Das freut auch die Umwelt	5
Die Projektausführung	8
Die Projektleitung	8
Die Bauleitung	8
Der Generalunternehmer	9
Die Projektdauer	9
Unsere Kundenberatung	9
Die Doppelhaustypen	10
Ihre Sonderwünsche zählen	10
Was Ihr Doppelhaus hat	10
Was ist ein gefördertes Doppelhaus?	11
Was kostet eine Doppelhaushälfte?	11
Beispielhafte Hauskosten	11
Grundrisse	12
Energieausweise	16
Tradition, Erfahrung und Innovation	19
Ökologie im sozialen Wohnbau	19
Sanierung und Revitalisierung	19

ZUM PROJEKT

Die **Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** errichtet in der Mühlhof Straße 31 in 2650 Payerbach 14 Doppelhäuser mit 28 Wohneinheiten.

Insgesamt stehen 56 PKW-Stellplätze im Freien zur Verfügung.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im September 2024 erfolgt, die Fertigstellung ist für Frühjahr 2026 geplant.

Das Projekt wird von der Gemeinnützigen Bau-u. Wohnungsgenossenschaft **„Wien-Süd“** betreut.

WOHNEN MIT MEHRWERT

Die Doppelhausanlage liegt in der Weltkulturerbe-Region Semmering-Rax, die mit Rax, Semmering und Schneeberg in unmittelbarer Nähe ein wahres Paradies für Wanderer, Bergsteiger und Wintersportler ist. Infrastrukturen des täglichen Bedarfs wie Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Ärzte, Nahversorgung, Bank, Freibad und diverse Sportmöglichkeiten befinden sich im Ort. Die in Massivbauweise errichteten Doppelhaus-

hälften bieten 4 Zimmer und abhängig vom Haustyp Wohnnutzflächen von ca. 103 bzw. 111 m². Dazu kommen noch die schönen Gärten mit Terrasse und einem Außenabstellraum. Geheizt wird mit einer energieeffizienten Luftwärmepumpen-Fußbodenheizung, die TV-Versorgung erfolgt mittels SAT-Anlage. Ein besonderes Highlight des Projekts ist die Photovoltaikanlage bei jedem Doppelhaus, die die Stromversorgung unterstützt.



DIE AUSSTATTUNG

Damit Sie sich in Ihrem Doppelhaus wirklich wohlfühlen können, wird Ihnen unter anderem Folgendes geboten:

- **Bezugsfertige Ausführung**
- **Extensiv begrüntes Flachdach**
- **Außenrollläden elektrisch**
- **Terrasse mit Garten samt Abstellraum**
- **Ziegelmassivbauweise**
- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **Heizwärmebedarf: ca. 34-37 kWh/m²a, fGEE: 0,57-0,60**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss**
- **SAT-Steckdose im Wohnzimmer, Leerverrohrung in allen Zimmern**
- **Photovoltaikanlage je Haus**
- **Zentrale Müllplätze bei den Parkplätzen**
- **2 PKW-Abstellplätze je Haus**
- **Vorbereitung für E-Anschlüsse zum Laden der Elektrofahrzeuge**

DAS FREUT AUCH DIE UMWELT

Klimaänderung, Umweltverschmutzung, Endlichkeit der fossilen Energieträger – die sorgsame Nutzung unserer wertvollen Energiereserven, der schonende Umgang mit unserer Umwelt, die Senkung der Energieverbräuche und die Reduktion von Emission: All das sind Herausforderungen, die gerade auch im Wohnbau zu beachten sind.

Die „**Gewog Arthur Krupp**“ profitiert hier von den Erfahrungen ihrer Konzernmuttergesellschaft „**Wien-Süd**“ als Pionier und Schrittmacher bei der Implementierung von Ökologie und Energieeffizienz in den (sozialen) Wohnbau mit einer beachtenswerten Reihe an Referenzprojekten.

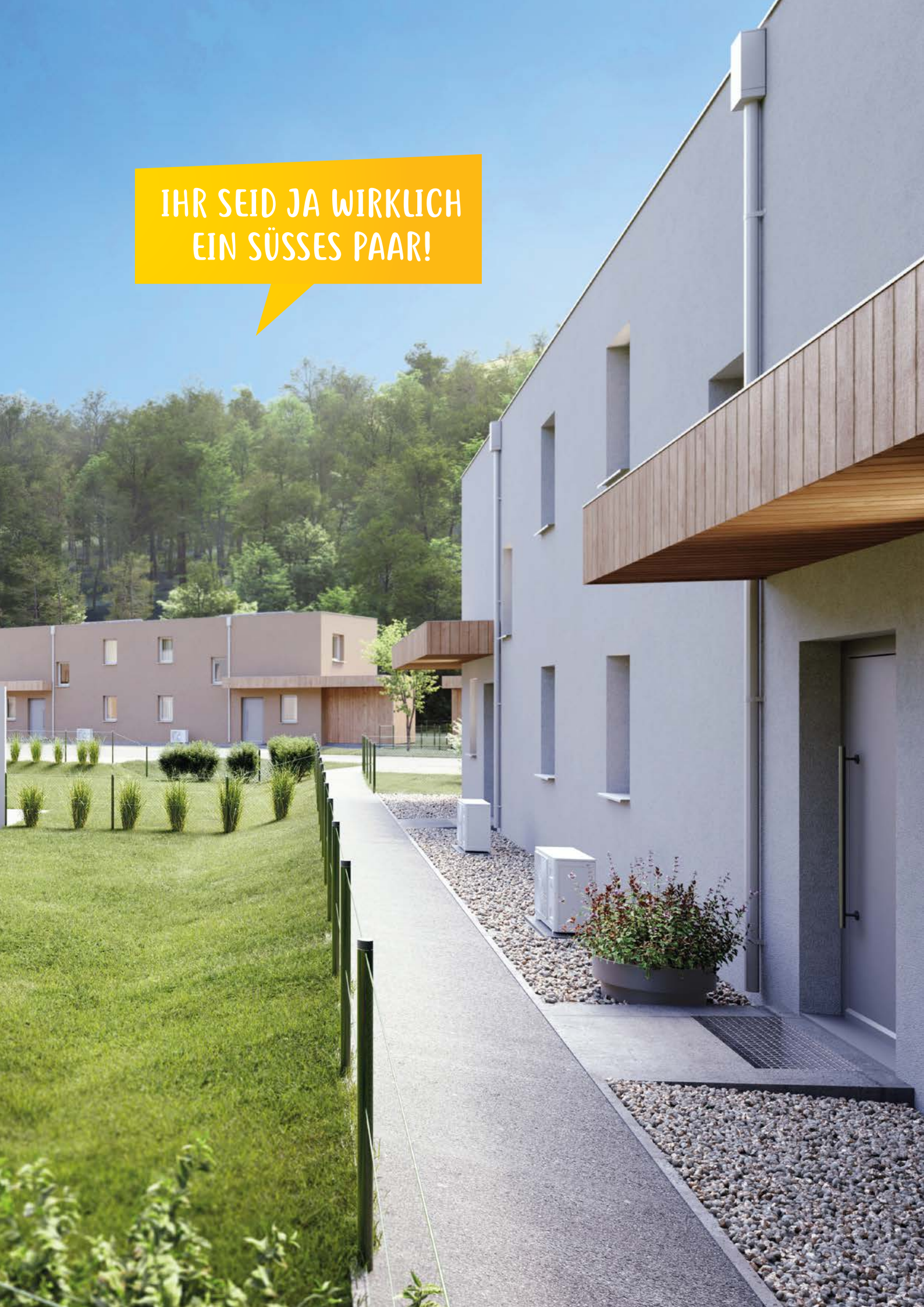
In die Doppelhausanlage fließen daher all die Erfahrungen und das Wissen ein, das in der Vergangenheit zu diesem Thema gesammelt werden konnte.

Niedrige Energieverbräuche sind aber nicht nur ein Beitrag zur Erhaltung unserer Umwelt – sie drücken sich in deutlich gesenkten Kosten aus und tragen dazu bei, dass Wohnen leistbar ist. Umzusetzende Maßnahmen sind dabei z.B. die Verwendung hochwertiger Baumaterialien, die Nutzung der Sonnenenergie etwa durch die kompakte Ausgestaltung des Baukörpers oder die Anordnung und Größe der Fenster.

ICH BIN SO VERLIEBT
IN MEIN DOPPELHAUS!



IHR SEID JA WIRKLICH
EIN SÜSSES PAAR!



DIE PROJEKTAUSFÜHRUNG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.

Neugasse 11
2560 Berndorf

Tel.: +43 2672 823 40

Fax: +43 2672 854 04

www.gewog-arthurkrupp.at

DIE PROJEKTLÉITUNG

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“
eingetragene Genossenschaft m.b.H.**

Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Ing. Susanna Barnert

Tel.: +43 1 866 95 1514

Fax: +43 1 866 95 1519

E-Mail: bau.noe@wiensued.at

DIE BAULEITUNG

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“
eingetragene Genossenschaft m.b.H.**

Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Ing. Roland Windpassinger

Tel.: +43 1 866 95 1520

Fax: +43 1 866 95 1519

E-Mail: bau.noe@wiensued.at

DER GENERALUNTERNEHMER

Fa. Solid Baugesellschaft m.b.H.

Purkersdorfer Straße 58

3100 St. Pölten

Tel.: +43 2742 41 220

E-Mail: office@solidbau.gmbh

DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: September 2024

Fertigstellung: voraussichtlich Frühjahr 2026

UNSERE KUNDENBERATUNG

Kundenberatung der „Wien-Süd“

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

Ing. Elisabeth Lischka

Tel.: +43 1 866 95 1442

E-Mail: e.lischka@wiensued.at

Daniela Thumer

Tel.: +43 1 866 95 1428

E-Mail: d.thumer@wiensued.at

Petra Posch-Geutner

Tel.: +43 1 866 95 1431

E-Mail: p.posch-geutner@wiensued.at

Fax: +43 1 866 95 1447

www.gewog-arthurkrupp.at

DIE DOPPELHAUSTYPEN

Anzahl der Wohneinheiten	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche
12	4 (plus Nebenräume)	ca. 103 m ²
16	4 (plus Nebenräume)	ca. 111 m ²

IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Die Bauführung der „**Gewog Arthur Krupp**“ bietet – natürlich abhängig von Baufortschritt und Einhaltung der Förderkriterien – die Möglichkeit der Mitplanung sowie der Realisierung von Sonderwünschen. Auch die Ausstattung kann

über das Standardangebot hinausgehend nach persönlichem Geschmack und individuellen Bedürfnissen gewählt werden. Reden Sie einfach mit unserer Kundenberatung, die Ihnen bei allen Fragen mit Rat & Tat zur Seite steht.

WAS IHR DOPPELHAUS HAT

	Boden	Wand	Fenster	Türen
Vorraum	Fliesen	Malerei	–	–
Küche	Laminat	Malerei	Kunststoff	–
Wohnbereich	Laminat	Malerei	Kunststoff	–
Zimmer	Laminat	Malerei	Kunststoff	Wabentüre weiß
Bad & WC	Fliesen	Teilverfliesung	Kunststoff	Wabentüre weiß
Technikraum	Fliesen	Malerei	–	Wabentüre weiß
Terrasse	Betonplatten	Vollwärmeschutz-fassade	Kunststoff	Kunststofftüre

WAS IST EIN GEFÖRDERTES DOPPELHAUS?

Das Land Niederösterreich unterstützt die Errichtung dieser Doppelhausanlage, indem es ein Direktdarlehen gewährt. Im Sinne dieser Bestimmungen darf daher die Vergabe der Häuser nur an sogenannte begünstigte – also förderungswürdige – Personen erfolgen.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass soziale Aspekte bei der Vergabe von geförderten Häusern, etwa durch Bezug auf die Einkommenssituation, zum Tragen kommen. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie jederzeit von unserer Kundenberatung.

WAS KOSTET EINE DOPPELHAUSHÄLFTE?

Unter optimaler Ausnutzung der Niederösterreichischen Wohnbauförderung fällt für die 4-Zimmer-Doppelhaushälften in den Größen von ca. 103 bis 111 m² ein Finanzierungsbeitrag (Grund-

und Baukostenanteil) von rund € 53.796,- bis rund € 61.866,- an. Die monatliche Miete beläuft sich (inklusive Betriebskosten und Steuer) auf ca. € 1.127,- bis € 1.244,-.

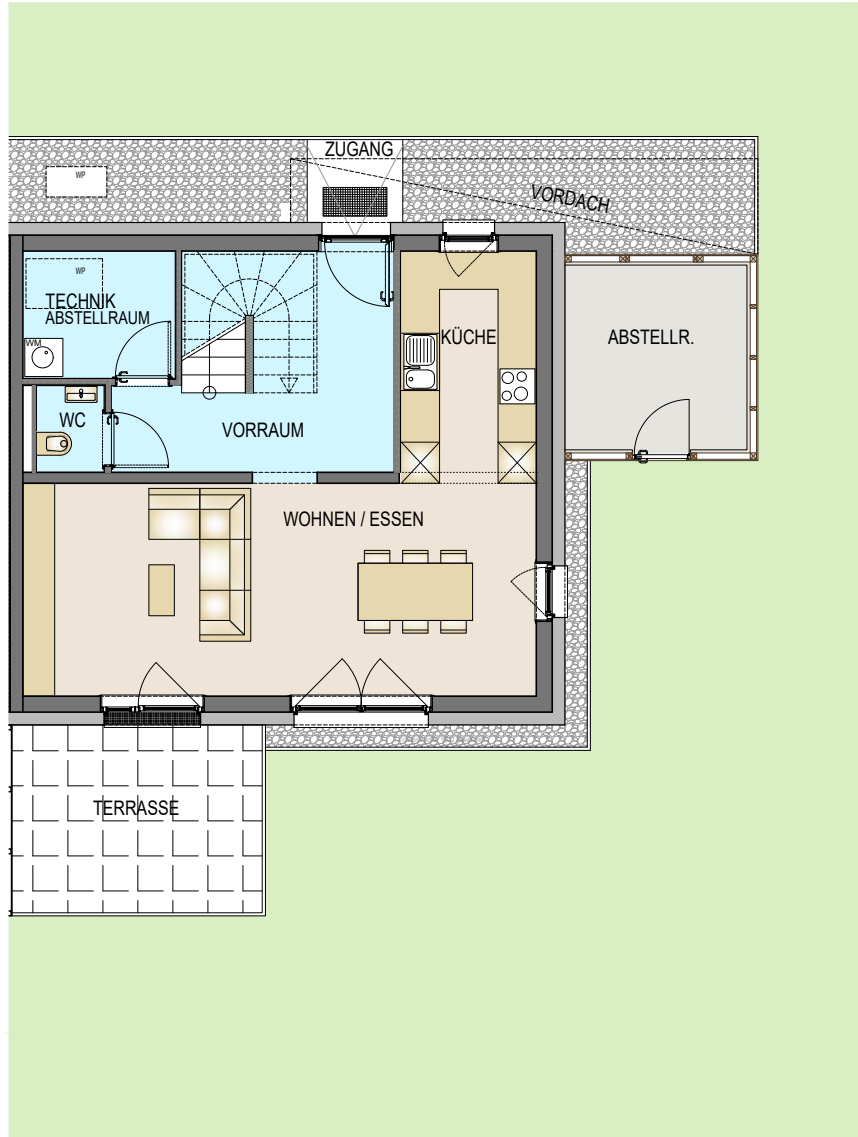
BEISPIELHAFTE HAUSKOSTEN

Haus Nr.	Anzahl der Zimmer	Hausgröße	Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuer)
3/1	4	ca. 103 m ²	€ 53.796,-	€ 1.127,-
14/2	4	ca. 111 m ²	€ 59.906,-	€ 1.228,-

Beträge gerundet
Stand: Juli 2024

GRUNDRISSSE

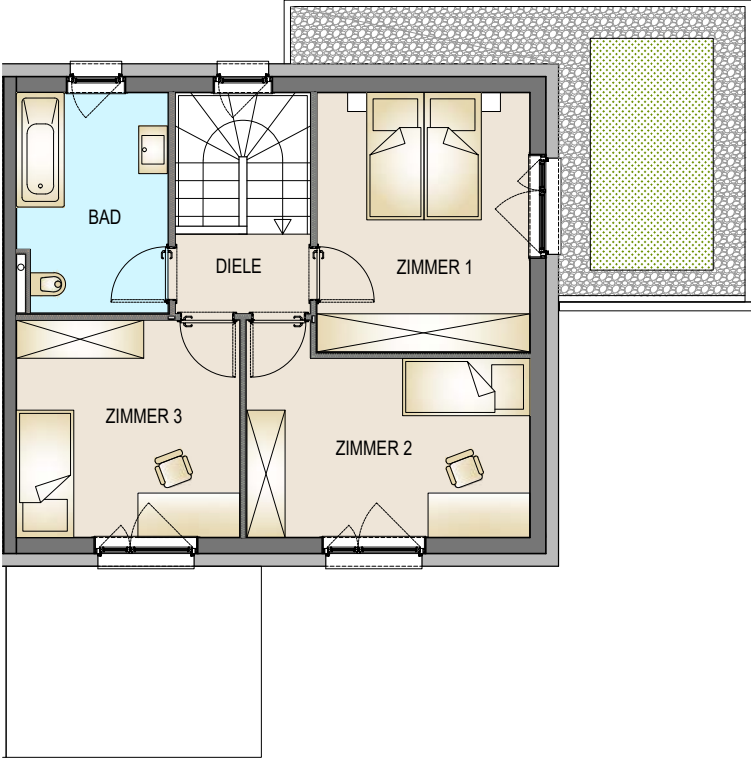
Grundrissbeispiel: ca. 103 m², Erdgeschoß, Terrasse und Garten



0 1 2 3m



Grundrissbeispiel: Obergeschoß



0 1 2 3m



MEIN PLAN VON DER ZUKUNFT

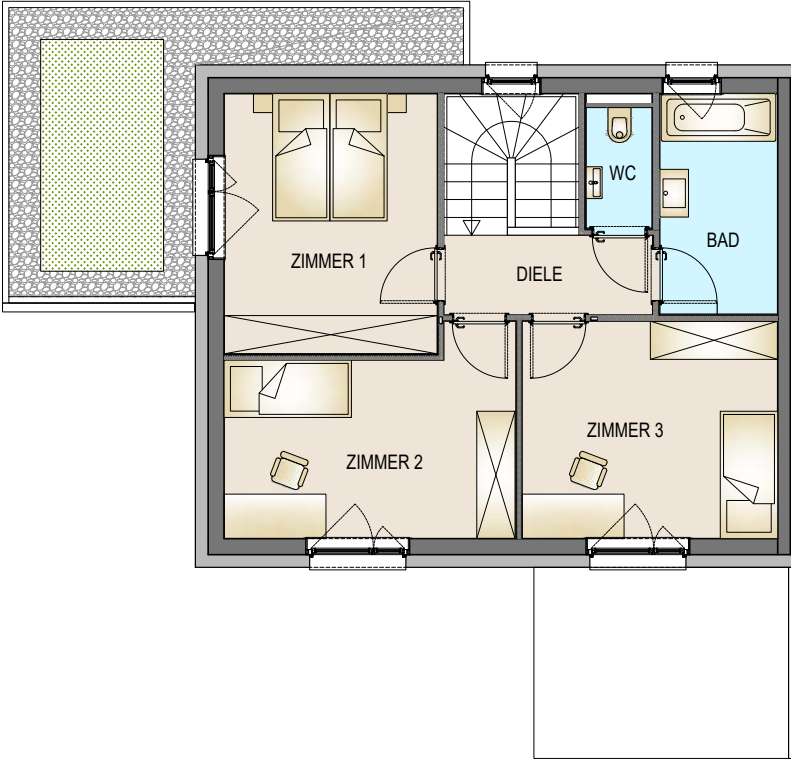
Grundrissbeispiel: ca. 111 m², Erdgeschoß, Terrasse und Garten



0 1 2 3m



Grundrissbeispiel: Obergeschoß



0 1 2 3m



Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	DHS - Payerbach Type 100 (Haus 3, 5, 11, 13)	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)		Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	Plandatum 24.01.2023
Straße	Mühlhof Straße	Katastralgemeinde	Schmidsdorf
PLZ/Ort	2650 Payerbach	KG-Nr.	23140
Grundstücksnr.	245/10	Seehöhe	478 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n-em}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	DHS - Payerbach Type 108 (Haus 1, 7, 9, 14)	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)		Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	Plandatum 24.01.2023
Straße	Mühlhof Straße	Katastralgemeinde	Schmidsdorf
PLZ/Ort	2650 Payerbach	KG-Nr.	23140
Grundstücksnr.	245/10	Seehöhe	478 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n-em}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

KEIN WÖLKCHEN KANN MEIN
GLÜCK HIER TRÜBEN ...!



TRADITION, ERFAHRUNG UND INNOVATION

Die **Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** errichtet seit mehr als 80 Jahren in der Tradition ihres Namensgebers hochwertige Wohnbauten in Niederösterreich.

Die im 19. Jahrhundert erbauten Arbeiterwohnungen der Berndorfer Metallwarenfabrik stellen die Ursprünge der **„Gewog Arthur Krupp“** dar, sie wurde in der heutigen Form in den 1930ern

gegründet und vor über 30 Jahren in die Unternehmensgruppe **„Wien-Süd“** eingebunden.

Die **„Gewog Arthur Krupp“** ist vorwiegend im Industrieviertel und im östlichen Weinviertel tätig und besitzt sowie verwaltet dort zahlreiche Wohnhausanlagen. Jährlich werden rund 200 Wohnungen an neue Bewohnerinnen und Bewohner übergeben.

ÖKOLOGIE IM SOZIALEN WOHNBAU

Dass sich Innovation und Tradition ergänzen, beweist die **„Gewog Arthur Krupp“** bei der Integration der Ökologie in den sozialen Wohnbau. Sie richtet dabei ihr Hauptaugenmerk auf eine energiesparende und ressourcenschonende Weiterentwicklung des Bauens. Dabei ermöglicht es die Einbettung in die Unternehmensgruppe **„Wien-Süd“**, wertvolle Synergieeffekte zu nutzen, um die Leistungen der **„Gewog Arthur Krupp“** mit hoher Effizienz, Qualität und Kostenbewusstsein zu erbringen.

Ein besonderes Leuchtturmprojekt der **„Gewog Arthur Krupp“** stellt in diesem Zusammenhang die Realisierung der **„Viertel hoch zwei“** Wohnhausanlage in Theresienfeld dar. Innovationen wie eine neuartige flexible Wohntypologie, Bauteilaktivierung und smarte Haustechnik zeigen, was im sozialen Wohnbau möglich ist. Das Projekt wurde mit dem NÖ Wohnbaupreis, dem Energy Globe Award, dem ÖGUT-Umweltpreis und dem klimaaktiv-Gütesiegel in Silber ausgezeichnet.

SANIERUNG UND REVITALISIERUNG

Im Bereich der behutsamen Sanierung und Revitalisierung alter Bausubstanz hat sich die **„Gewog Arthur Krupp“** in den letzten Jahren ein umfangreiches, professionelles Know-how angeeignet, das in vielen Gemeinden und Städten eingesetzt wird, um Ortsteile zu erhalten und neu zu beleben. Den Erfolg dieser Arbeit belegen zahlreiche Auszeichnungen.

Als Beispiele können die preisgekrönte **„Alte Textilspinnerei“** in Teesdorf oder das jüngste, mit dem NÖ Wohnbaupreis ausgezeichnete Projekt, die Burg in Bruck an der Leitha, genannt werden. Das historische Juwel aus dem 14. Jahrhundert wurde generalsaniert und zu einem modernen Wohnhaus mit Arztordination und Kindergarten umgebaut.

WO „ARTHUR KRUPP“
DRAUFSTEHT,
IST QUALITÄT DRIN!

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.

Neugasse 11
2560 Berndorf

Tel.: +43 2672 823 40

Fax: +43 2672 854 04

**ARTHUR
KRUPP**

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
Arthur Krupp Ges.m.b.H.