

IN POTTENDORF
WOHNEN ...

... HEISST SICH
TÄGLICH BELOHNEN!



Symbolbild. Änderungen vorbehalten. Visualisierung: www.schreine-kastler.at

GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN

2486 Pottendorf
Hennebergplatz 1

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
Highlights	4
Die Ausstattung	5
Das freut auch die Umwelt	5
Die Projektausführung	8
Die Projektleitung	8
Die Bauleitung	8
Die Projektdauer	8
Der Architekt	9
Unsere Kundenberatung	9
Die Wohnungstypen	10
Ihre Sonderwünsche zählen	10
Was Ihre Wohnung hat	10
Was ist eine geförderte Wohnung?	11
Was kostet eine geförderte Wohnung?	11
Beispielhafte Wohnungskosten	11
Grundrisse	14
Energieausweis	18
Tradition, Erfahrung und Innovation	19
Ökologie im sozialen Wohnbau	19
Sanierung und Revitalisierung	19

ZUM PROJEKT

Dieses Wohnhausprojekt der **Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** am Hennebergplatz 1 in Pottendorf besteht aus 36 geförderten Mietwohnungen, die barrierefrei anpassbar sind. Für das Wohnhaus stehen 24 überdachte KFZ-Stellplätze und 39 KFZ-Stellplätze im Freien zur Verfügung.

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

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

WOHNEN MIT MEHRWERT

Im Zentrum von Pottendorf gelegen, bietet dieses Wohnhausprojekt eine Reihe von besonderen Qualitäten, die Wohnen zum Vergnügen machen. Die rasche Erreichbarkeit von Nahversorger, Behörde, Schule, Kindergarten und dem Bahnhof Pottendorf-Landegg (nur rund 400 m entfernt) ist ein weiteres Standortplus.

Hohen Freizeitwert bieten die zahlreichen Radwege in der Umgebung und der nahe gelegene Schlosspark der Burgruine Pottendorf.

Das in Massivbauweise ausgeführte Projekt wird den aktuellen Anforderungen an ein modernes Wohnhaus entsprechen: die Energieversorgung wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt, mit welchem der Allgemeinstrombedarf (teilweise) gedeckt wird, etwa der Allgemeinbeleuchtung, des Aufzuges und der Wärmepumpe. Als Besonderheit werden bei diesem Projekt in Zusammenarbeit mit „Natur im Garten“ neue Bäume und eine extensive Dachbegrünung als natürliche Klimaanlage in der Allgemeinbegrünung wirken.

HIGHLIGHTS

FIBER TO THE HOME (FTTH)

Die **„Gewog Arthur Krupp“** geht mit der Zeit – und das so schnell wie möglich. Deshalb sind alle Wohnungen der Wohnhausanlage mit Glasfasertechnologie ausgestattet – und zwar bis in die Wohnung selber, echtes „Fiber to the Home“. Die angewendete Technologie ermöglicht es den Bewohnern, einerseits über die hauseigene LWL – SAT-Anlage bis zu 1.000 TV-Programme zu empfangen, andererseits Telekommunikationsanbieter (Internetanbieter) beliebig zu wählen. Dabei ermöglicht FTTH aus technischer Sicht Bandbreiten bis ca. 1000 Mbit/s – Streamen in der neuen Dimension!

E-MOBILITÄT

Die KFZ-Stellplätze sind für E-Autos bereit: Je Wohnung wird eine E-Versorgung des Parkplatzes vorbereitet, sodass die Mieter nur noch (auf Sonderwunsch) die Verkabelung herstellen und mit dem Stromzähler verbinden lassen müssen.

Der Stromverbrauch ist dabei direkt mit dem jeweiligen Energieanbieter zu verrechnen.

DIE AUSSTATTUNG

Damit Sie sich in der Wohnhausanlage wirklich wohlfühlen können, wird Ihnen Folgendes geboten:

- **Bezugsfertige Ausführung**
- **Extensiv begrüntes Dach**
- **Vollwärmeschutzfassaden**
- **Mauerwerk in massiver Bauweise**
- **Außenliegende Raffstores**
- **Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren**
- **Aufzug**
- **Ein Abstellraum pro Wohnung im Erdgeschoß**
- **Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe + Fußbodenheizung**
- **Heizwärmebedarf: 27,1 kWh/m²a, fGEE: 0,57**
- **Balkone, Loggien oder Dachterrassen**
- **Garten mit Terrasse samt Gerätehaus bei den Erdgeschoßwohnungen**
- **Lichtdurchflutetes Stiegenhaus**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss**
- **Photovoltaikanlage**
- **Trockenraum**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Kinderspielplatz**
- **Zentraler Müllraum**
- **63 KFZ-Abstellplätze (davon 24 überdacht und 39 im Freien)**
- **Vorbereitungen von E-Anschlüssen zum Laden von Elektrofahrzeugen**

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 Wohnhausanlage 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.

MEINE WOHNUNG IST WIE
FÜR MICH GEMACHT!



DAS HAB' ICH MIR
AUCH GERADE GEDACHT!



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

Bmst. Ing. Roland Kreuter

Tel.: +43 1 866 95 1542

E-Mail: bau.noe@wiensued.at

DIE BAULEITUNG

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

Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Bmst. Ing. Claudia Weber, MSc

Tel.: +43 1 866 95 1513

E-Mail: bau.noe@wiensued.at

DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Oktober 2024

Fertigstellung: voraussichtlich Frühjahr 2026

DER ARCHITEKT

SPX ZT GmbH

Ziviltechniker für Architektur

Hauptplatz 17/D/1

2514 Traiskirchen

Tel.: +43 2252 562840

E-Mail: office@spx-at.at

UNSERE KUNDENBERATUNG

Kundenberatung der „Wien-Süd“

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

Fax: +43 1 866 95 1447

www.gewog-arthurkrupp.at

Petra Posch-Geutner

Tel.: +43 1 866 95 1431

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

Daniela Thumer

Tel.: +43 1 866 95 1428

E-Mail: d.thumer@wiensued.at



DIE WOHNUNGSTYPEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche inkl. Loggia
9	2 (plus Nebenräume)	ca. 51 - 63 m ²
23	3 (plus Nebenräume)	ca. 71 - 86 m ²
4	4 (plus Nebenräume)	ca. 83 - 90 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 IHRE WOHNUNG HAT

	Boden	Wand	Fenster	Türen
Vorraum	Laminat	Malerei	–	Wabentüre weiß
Wohnküche	Laminat	Malerei	Kunststoff	–
Zimmer	Laminat	Malerei	Kunststoff	Wabentüre weiß
Bad & WC	Fliesen	Verfliesung WC nur Sockel Bad ca. 2,00 m	–	Wabentüre weiß
Abstellraum	Laminat	Malerei	–	Wabentüre weiß
Balkon / Loggia / Terrasse	Betonplatten	Vollwärmeschutz- fassade	–	Kunststoff

WAS IST EINE GEFÖRDERTE WOHNUNG?

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

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

WAS KOSTET EINE GEFÖRDERTE WOHNUNG?

Unter optimaler Ausnutzung der Niederösterreichischen Wohnbauförderung fällt für die 2-Zimmer-Wohnungen in Größen von ca. 51 bis 63 m² ein Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil) von rund € 10.284,- bis € 12.576,- an.

Die monatliche Miete dieser Wohnungen beläuft sich inklusive Betriebskosten und Steuer auf ca. € 566,- bis € 712,-.

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 71 bis 86 m² ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 14.262,- bis € 17.206,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuer) ca. € 781,- bis € 999,- aus.

Bei den 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 83 bis 90 m² ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 16.630,- bis € 18.052,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuer) ca. € 935,- bis € 1.080,- aus.

Die Kosten für einen KFZ-Stellplatz im Freien betragen ca. € 15,- pro Monat. Für einen überdachten KFZ-Stellplatz im Freien kommt der Betrag auf ca. € 30,- pro Monat.

BEISPIELHAFTE WOHNUNGSKOSTEN

Top Nr.	Anzahl der Zimmer	Wohnungsgröße (inkl. Loggia)	Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuer)
26	2	ca. 56 m ²	€ 11.122,-	€ 631,-
6	3	ca. 75 m ²	€ 15.010,-	€ 868,-
7	3	ca. 82 m ²	€ 16.406,-	€ 922,-
24	4	ca. 90 m ²	€ 18.050,-	€ 1.080,-

Beträge gerundet
Stand: Jänner 2025

TERRASSE, BALKON
ODER GARTEN?

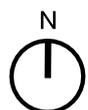
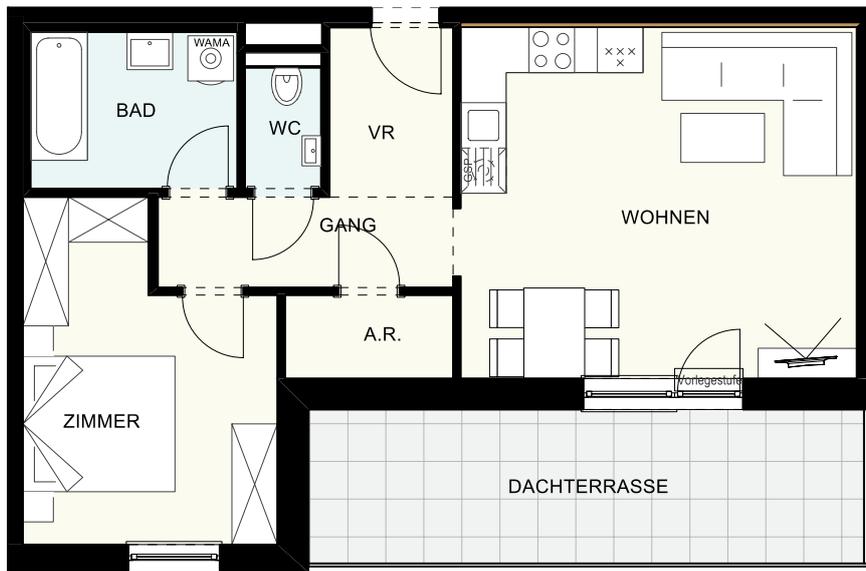


SO SCHÖN KÖNNEN
ENTSCHEIDUNGEN SEIN!



GRUNDRISSSE

Grundrissbeispiel: 2 Zimmer, ca. 56 m², Dachterrasse



NEHMEN SIE'S GANZ GENAU

Grundrissbeispiel: 3 Zimmer, ca. 75 m², Terrasse und Garten

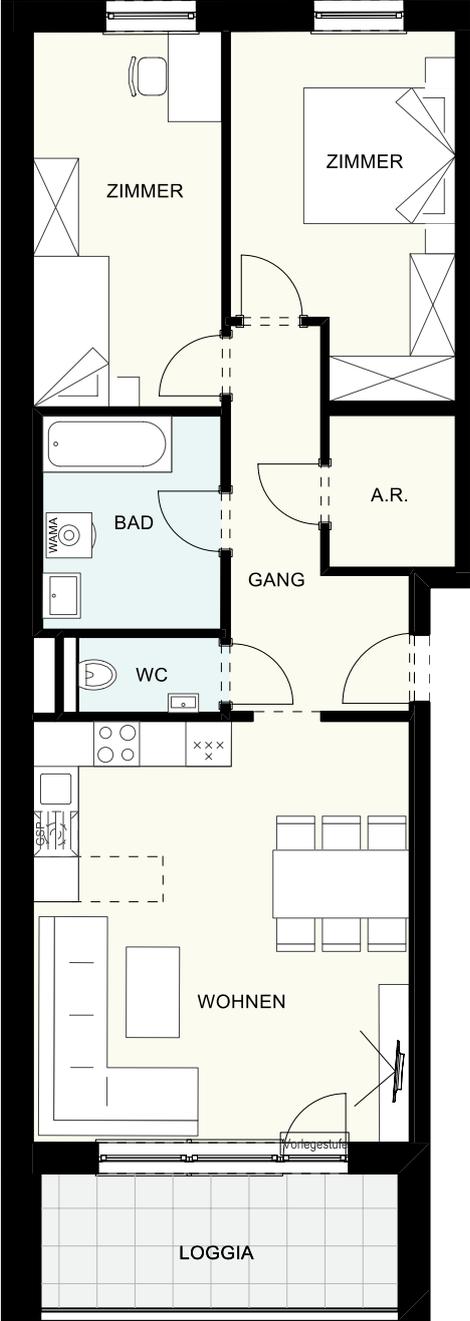


0 1 2 3m



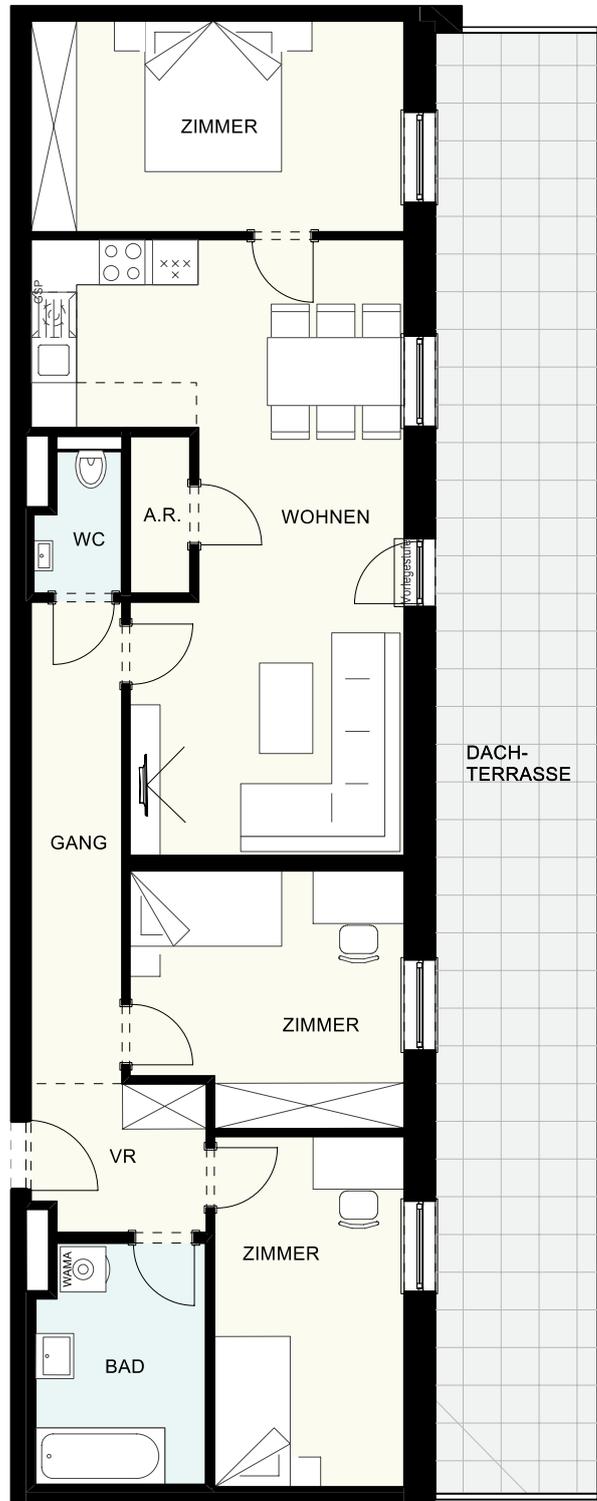
MEIN PLAN VON DER ZUKUNFT

Grundrissbeispiel: 3 Zimmer, ca. 82 m², Loggia



DER MASSSTAB ZUM WOHLFÜHLEN

Grundrissbeispiel: 4 Zimmer, ca. 90 m², Dachterrasse



0 1 2 3m



Energieausweis für Wohngebäude

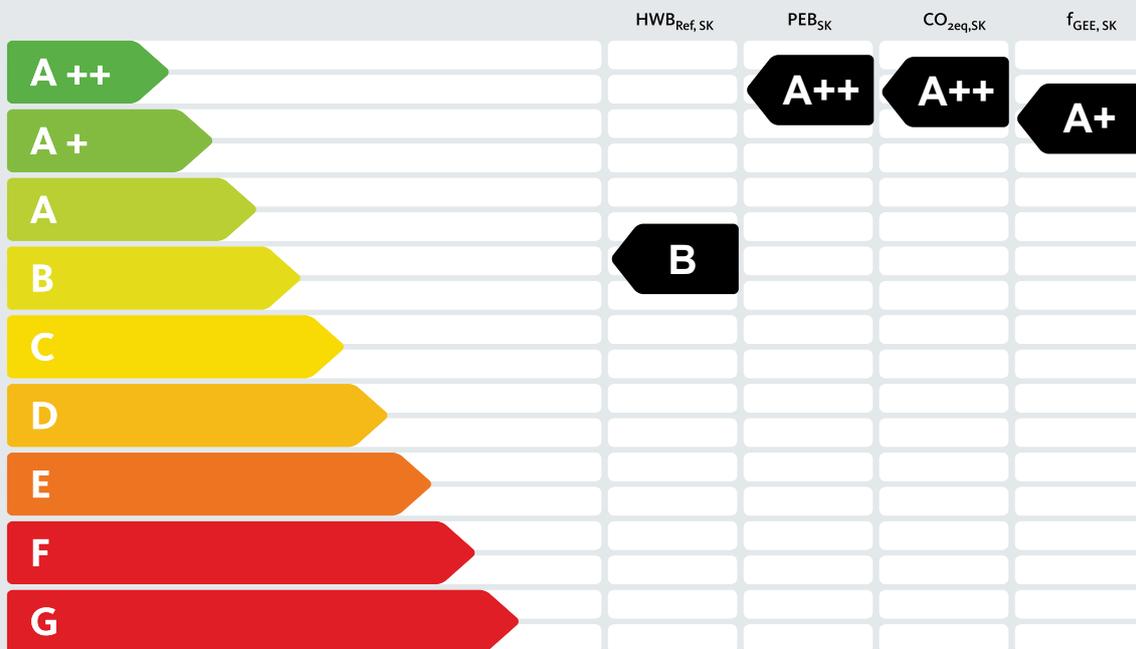
OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

AMiP
Engineering GmbH

BEZEICHNUNG	BVH Wien Süd Hennebergplatz 1	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	WHA	Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Hennebergplatz 1	Katastralgemeinde	Pottendorf
PLZ/Ort	2486 Pottendorf	KG-Nr.	04106
Grundstücksnr.	353	Seehöhe	218 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.

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_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,ern}) 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.

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.