

HIER STEHT MEINEM
GLÜCK WIRKLICH
NICHTS IM WEGE!

MIT ANDEREN
WORTEN: BARRIERE-
FREIES WOHNEN!



GEFÖRDERTE WOHNUNGEN

„Begleitetes Wohnen“

2563 Pottenstein, Hainfelder Straße 42-44

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 Architekt	9
Die Projektdauer	9
Unsere Kundenberatung	9
Die Wohnungstypen	10
Ihre Sonderwünsche zählen	10
Was Ihre Wohnung hat	10
Was ist eine geförderte Wohnung?	11
Was kosten die Wohnungen?	11
Beispielhafte Wohnungskosten	11
Tradition, Erfahrung und Innovation	13
Grundrisse	14
Energieausweise	18

ZUM PROJEKT

Das Wohnhausprojekt der **Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** in der Hainfelder Straße 42-44 in 2563 Pottenstein besteht aus insgesamt 40 Wohnungen. 30 Wohnungen befinden sich im Neubau (Stiege 2) und 10 Wohneinheiten im Altbau (Stiege 1).

Das in Massivbauweise ausgeführte Projekt entspricht den aktuellen Anforderungen an ein

modernes Wohnhaus: die Energieversorgung wird durch eine Photovoltaikanlage mit Stromspeicher unterstützt, mit welcher der Allgemeinstrombedarf (teilweise) gedeckt wird, etwa der des Aufzuges. Insgesamt stehen 25 PKW-Stellplätze im Freien zur Verfügung.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im Juli 2020 erfolgt, die Fertigstellung ist für Frühjahr 2022 geplant.

BEGLEITETES WOHNEN/ BARRIEREFREIES WOHNEN

Um auch im fortgeschrittenen Alter ein gewisses Maß an Selbstständigkeit – eben das Wohnen in den eigenen 4 Wänden – zu ermöglichen, wird das Projekt dafür Vorkehrungen treffen: die 40 Wohnungen sind barrierefrei ausgestaltet,

ein sozialer Hilfsdienst wird die Bewohnerinnen und Bewohner im Alltag vor Ort unterstützen. Diese Unterstützung wird individuell je nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen (kostenpflichtig) auswählbar sein.

WOHNEN MIT MEHRWERT

Diese Wohnhausanlage bietet den Mieterinnen und Mietern nicht nur ein hohes Maß an Komfort und Wohnqualität, sondern auch ein Umfeld, das für Ruhe und Erholung steht. Zu diesen Vorteilen des ländlichen Bereichs kommt die Nähe zu Wiener Neustadt und dessen Infrastruktur.

Pottenstein hat eine gute Anbindung an das öffentliche Straßen- und Verkehrsnetz: Man kann, ganz gleich ob zu Fuß, mit dem Rad oder dem Auto, alle wichtigen Einrichtungen rasch und bequem erreichen. Einkaufsmärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, eine Apotheke, Behörden und Freizeiteinrichtungen liegen im nahen Umfeld.

DIE AUSSTATTUNG

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

- **Bezugsfertige Ausführung**
- **Barrierefreie Wohnungen**
- **Balkone und Terrassen im Neubau**
- **Garten samt Gerätehaus bei den Erdgeschoßwohnungen**
- **Außenrollläden**
- **Ein Abstellraum pro Wohnung im Erdgeschoß**
- **Mauerwerk in massiver Bauweise**
- **Wärmedämmverbundsystem-Fassade**
- **Fußbodenheizung im Neubau + Fernwärme**
- **Radiatorheizung im Altbau + Fernwärme**
- **Heizwärmebedarf: 23,38 kWh/m²a, fGEE: 0,708**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss**
- **SAT-Steckdose im Wohnzimmer, Leerverrohrung in allen Zimmern**
- **Aufzug**
- **Gemeinschaftsraum im EG des Altbaus**
- **Lichtdurchflutetes Stiegenhaus**
- **Begrüntes Flachdach mit Photovoltaikanlage im Neubau**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Zentraler Müllraum im Freien**
- **25 PKW-Abstellplätze im Freien**
- **Vorbereitung für E-Anschlüsse 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 Anlage 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 FÜHL MICH HIER
RICHTIG GEBORGEN!**



STIMMT, HIER LEBT
MAN OHNE SORGEN!



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: s.barnert@wiensued.at

DIE BAULEITUNG

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

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

Michael Tschabitscher

Tel.: +43 1 866 95 1516

Fax: +43 1 866 95 1519

E-Mail: m.tschabitscher@wiensued.at

DER ARCHITEKT

BMC Chmelar

Parkstraße 1
2340 Mödling

Tel.: +43 2236 47311

E-Mail: bmc.pottenstein@bmc-chmelar.at

DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Juli 2020

Fertigstellung: Frühjahr 2022

UNSERE KUNDENBERATUNG

Kundenberatung der Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.

Neugasse 11
2560 Berndorf

Petra Zwölfer

Tel.: +43 2672 82340 2015

E-Mail: p.zwoelfer@wiensued.at

Nadine Kaiser

Tel.: +43 2672 82340 2016

E-Mail: n.kaiser@wiensued.at

Fax: +43 2672 85404

www.gewog-arthurkrupp.at



WIR FREUEN UNS, AUCH
SIE BERATEN ZU DÜRFEN!

DIE WOHNUNGSTYPEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche
36	2 (plus Nebenräume)	ca. 47 – 65 m ²
4	3 (plus Nebenräume)	ca. 59 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	–	teilweise Wabentüre weiß
Wohnbereich	Laminat	Malerei	Kunststoff	teilweise Wabentüre weiß mit Glasfüllung
Küche/ Kochnische	Laminat	Malerei	Kunststoff	teilweise Wabentüre weiß mit Glasfüllung
Bad & WC	Fliesen	Teilverfliesung	–	Wabentüre weiß
Abstellraum/ Schranksraum	Laminat	Malerei	–	teilweise Wabentüre weiß
Balkon/Terrasse	Betonplatten	Vollwärmeschutz-fassade	Kunststoff	Kunststofftüre

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 KOSTEN DIE WOHNUNGEN?

Unter optimaler Ausnützung der Niederösterreichischen Wohnbauförderung fällt für die 2-Zimmer-Wohnungen in den Größen von ca. 46 bis 65 m² ein Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil) von rund € 9.102,- bis € 12.872,- an. Die monatliche Miete dieser Wohnungen beläuft sich (inklusive Betriebskosten und Steuern) auf ca. € 432,- bis € 605,-.

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 59 m² ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 11.732,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) ca. € 551,- aus.

BEISPIELHAFTE WOHNUNGSKOSTEN

Stg./Top	Anzahl der Zimmer	Wohnungsgröße	Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern)
2 / 11	2	46 m ²	€ 9.102,-	€ 432,-
1 / 5	2	47 m ²	€ 9.344,-	€ 443,-
2 / 1	2	51 m ²	€ 10.262,-	€ 485,-
2 / 8	3	59 m ²	€ 11.732,-	€ 551,-

Beträge gerundet
Stand: September 2020

**NICHT NUR ZUHAUSE SEIN,
SONDERN SICH AUCH
ZUHAUSE FÜHLEN!**



TRADITION, ERFAHRUNG UND INNOVATION

Die **Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** entfaltet ihre Leistungen im sozialen Wohnbau und bei der professionellen Sanierung und Revitalisierung alter Bausubstanz vor allem im Süden Niederösterreichs und ist derzeit u. a. in Berndorf, Wiener Neustadt, Pottenstein, Lanzenkirchen, Ternitz, Schwechat, Traiskirchen, Theresienfeld, Bruck an der Leitha, Purkersdorf, Hohenau an der March und Angern an der March tätig und besitzt und verwaltet in den genannten Städten und Gemeinden Wohnhausanlagen.

Die Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2019 betrug rund 362 Millionen Euro – im langjährigen Durchschnitt werden bis zu 300 Wohnungen errichtet bzw. saniert. Gerade 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 neu zu beleben. Wir leisten auf diese Weise auch substanzuelle Beiträge zur Ortsbildpflege.

Eingebettet ist die Arbeit der **„Gewog Arthur Krupp“** in die Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe **„Wien-Süd“**, die mit einer Bilanzsumme von rund 1,8 Milliarden Euro im Geschäftsjahr 2019 und einer durchschnittlichen Bau- und Sanierungsleistung von ca. 1.200 Wohneinheiten pro Jahr einen Spitzenrang unter den gemeinnützigen Bauträgern in Österreich einnimmt, dies nicht nur mit einer eindrucksvollen Bauleistung, sondern auch bei der Implementierung von Innovationen im Wohnungsbau. Die Nutzung von wertvollen Synergieeffekten ermöglicht es der **„Gewog Arthur Krupp“**, ihre Leistung mit hoher Effizienz, Qualität und Kostenbewusstsein zu erbringen.

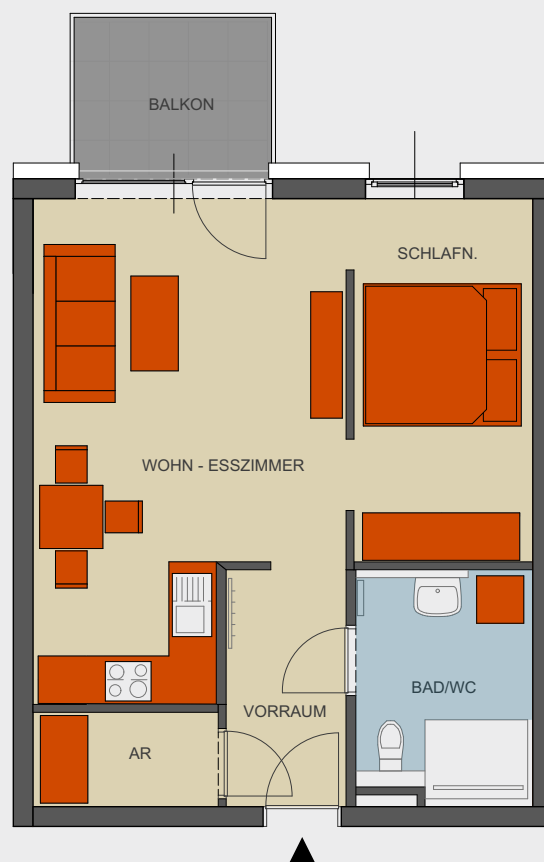
Es sind daher keine leeren Worte, wenn wir sagen, dass wir unseren Partnern und Kunden ein hohes Maß an Erfahrung, Verlässlichkeit und Kompetenz anbieten können. Wir wissen: Wohnen ist (auch) eine Sache des Vertrauens.



DARAUF KANN ICH
MICH VERLASSEN!

PLÄNE SCHMIEDEN:

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, Top 11 Neubau



0 1 2 3m



ABGEMESSEN UND ANGEMESSEN:

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, Top 5 Altbau

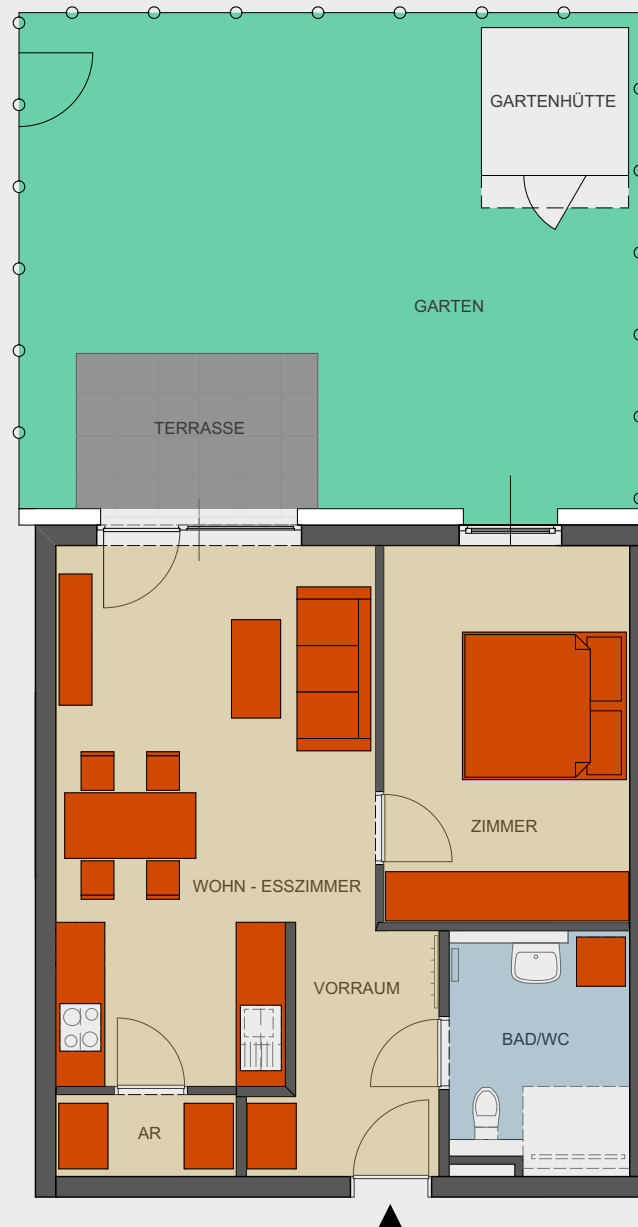


0 1 2 3m



NEHMEN SIE'S GANZ GENAU:

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, Top 1 Neubau



0 1 2 3m



DER MASSSTAB ZUM WOHLFÜHLEN:

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, Top 8 Neubau



0 1 2 3m



Energieausweis für Wohngebäude

ÖIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	BPH Pottenstein, altes Bezirksgericht Sanierung		
Gebäude(-teil)	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Hainfelderstraße 44	Katastralgemeinde	Pottenstein
PLZ/Ort	2563 Pottenstein	KG-Nr.	04321
Grundstücksnr.	287/2	Seehöhe	321 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A	A	B	B	A
B				
C				
D				
E				E
F	F	F		
G			G	

Verbesserung zum Bestand: 89 % 72 % 74 % 73 %

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.

WWB: 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.

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 dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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 Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	BPH Pottenstein, altes Bezirksgericht Neubau		
Gebäude(-teil)	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Hainfelderstraße 44	Katastralgemeinde	Pottenstein
PLZ/Ort	2563 Pottenstein	KG-Nr.	04321
Grundstücksnr.	287/2	Seehöhe	321 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				A
B	A	B	B	
C				
D				
E				
F				
G				

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.

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

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 dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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 Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für die Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



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

**A R T H U R
K R U P P**

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