

# PROJEKTbeschreibung

GOg Okt 2020

**koup** architekten ZT gmbh  
krupa othmar . übersberger peter

Mittlere Gasse 23 | Top 14  
A-2700 Wiener Neustadt



Wohnhausanlage mit 35 Tops,  
2 Gartentops, 55 PKW-  
und 4 Motorrad-Tiefgaragen  
Stellplätze.



**Neudorfer Straße 52-58, 2340 Mödling**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Präambel.....	2
2.	Technische Beschreibung Hochbau.....	3
2.1.	Allgemeinbereiche .....	3
2.2.	Wohnungen .....	4
2.3.	Beschreibung der nicht ausgebauten Dachräume .....	8
2.4.	Beschreibung der Freiflächen.....	8
2.5.	Sonstige Ausstattung .....	9
2.6.	Schallschutz.....	9
2.7.	Wärmeschutz, Energieausweis mit spezifischem Heizwärmebedarf .....	9
3.	Technische Gebäudeausrüstung und Elektro .....	9
3.1.	Technische Gebäudeausrüstung.....	9
4.	Ausstattung, Produkte .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

## 1. Präambel

Die unten angeführten Bauteile und Produkte sind beispielhaft genannt und verdeutlichen den angestrebten Standard. Sie können mit technisch gleichwertigen Systemen oder Produkten durch den Bauträger ersetzt werden. Änderungen des konstruktiven Systems und der Leitungsführungen, insbesondere im Kellergeschoss, sind möglich. Die enthaltenen Projektbilder sind beispielhaft.

Auf die Behaglichkeit der Bewohner und die Nachhaltigkeit der Materialien wurde im Rahmen der Möglichkeiten Rücksicht genommen.

Die Änderung von Oberflächen (Malerei, Boden- und Wandbeläge) und Sanitärgegenständen durch den Käufer ist gegen Aufpreis bei den ausführenden Firmen bis zu festen Terminen möglich.



## 2. Technische Beschreibung Hochbau

### 2.1. Allgemeinbereiche

Fassade lt. Aufbauten	Vollwärmeschutzsystem mit Silikatputz Abrieb in unterschiedlicher Farbe.
Haupt-Stiegenhaus und Innenhof mit Laubengängen	Stahlbetonstiegen. Die Geländer des Hauptstiege und der Laubengänge werden als massive Brüstungen ausgeführt. Der große Innenhof wird mit Pflanzbeeten sowie extensiven Gründächern begrünt.
Nebestiegen	Betonstiege beschichtet aus der Garage.
Lift	Vertikalerschließung mittels barrierefreiem Lift im Innenhof. Kabinenausstattung mit Spotdecke, Spiegel und Paneel Wänden. Haltegriff und Bedientableau. Liftschacht geschlossen aus Stahlbeton.
Fußbodenbeläge	Der Innenhof sowie die Laubengänge und Hauptstiegen werden mit Granitplatten ausgeführt. Gehwege und Zugangswege im Gartenbereich mit Gehwegplatten aus Beton. In den Neben-, Technikräumen wird ein versiegelter Estrich ausgeführt. Die Garagenfläche wird beschichtet ausgeführt, die Zufahrtsrampe aus Beton mit Besenstrich.
Garage	Die Konstruktion der Garagen Außenwände z.B. Bohrpfahlwände bleibt in der Garage sichtbar. Die Garage ist bis ca. 1,0m über Fußboden Oberkante dicht ausgeführt.

Nebentüren Die Nebentüren werden mit Knopf und Drücker und Metall Eck- oder Blockzarge ausgeführt.

Portal Eingangsbereich Glas - Alu-Pfosten- Riegel Fassade im Eingangsbereich.

Dachform Flachdach als Warmdach, teilweise mit Attika und Schrägdach

Dachkonstruktion Dachdeckung auf Warmdach und – massiver Stahlbetondecke

Dachhaut Folien- bzw. Blechdach, teilweise begrünt.

## **2.2. Wohnungen**

Wohnungstiegen Holzstiegen, Geländer mit Handlauf.

Not-Heizsystem Ein Notkaminsystem ist nicht vorgesehen. Die Möglichkeit eines Umbaus des bestehenden Heizsystems Fernwärme auf einen Betrieb mit Gas ist technisch im Notfall vorgesehen.

Kamine Es werden keine Kamine ausgeführt.

Wohnungstrennwände Stahlbetonwände mit einseitiger Vorsatzschale. Auch die Verwendung von Ziegel- oder Hohlblocksteinen ist zulässig, wenn statisch möglich.

Zwischenwände Metallständerwände mit Dämmung und Gipskartonbeplankung.

Zwischendecken Metallunterkonstruktion mit Dämmung und Gipskartonbeplankung vor allem in den Sanitärbereichen.

Innenputz/Spachtelung	Kalk-Gips bzw. Kalk-Zement-Putz oder Wand- und Deckenspachtelung
Geschossdecken	Stahlbetondecken oder Elementdecken lt. Statik. Oberste Geschossdecke aus Stahlbeton . Teilweise werden die Betonuntersichten sichtbar belassen.
Estriche	Zement-Estriche
Fußbodenbeläge	Echtholzböden (Eichen Klebeparkett, Nutzschicht: 3,5 mm) mit Holz-Sesselleisten geeignet für Fußbodenheizung. Fliesenbeläge mit Fliesensockel und Abdichtung soweit erforderlich in den Sanitärbereichen und in Abstellräumen mit Waschmaschinenanschluss.
Wandbeläge	Geputzt bzw. gespachtelt und gemalt in Dispersion, Schadstoff minimiert, und in den Sanitärbereichen teilweise Wandverfliesung (in Bädern bei Sanitärgegenständen 2,1m, in WCs Sanitärgegenständen 1,2m, ansonsten Sockelleisten). Großteils sichtbarer Beton im Untergeschoß.
Fenster und Fenstertüren	Holzfenster mit Alu-Schale und 3 fach - Isolierverglasung in den Tops. Die Farbe der Decksschalen variiert straßenseitig je nach Fassadenabschnitt. Die Farbe der Decksschalen ist im Innenhof weiß und an Garten und Straße je nach Fassadenabschnitt. Dachflächenfenster im Dachbereich mit Alu-Decksschalen.

Fensterbänke	werden passend zu den Fenstern mit Holzverbundwerkstoff in weiß ausgeführt.
Sohlbänke	werden passend zu den Fenstern aus ALU-Strangpressprofil hergestellt.
Verglasung	Sicherheitsverglasung ESG und/oder VSG lt. Ansichten im Einreichplan. Brandschutzverglasungen soweit erforderlich.
Sonnenschutz	Kästen für Alu-Außenrollos werden überall vorgesehen. Alu-Außenrollos werden in OG <sub>1</sub> und OG <sub>2</sub> zu den Aufenthaltsräumen mit elektrischer Schaltung ausgeführt, in den Nebenräumen mit Gurt oder Kurbel. Gegen Aufzählung kann ein Insektenschutz eingebaut werden.
Klimaanlagen	Die Wohnungen 23, 25, 28 und 29 werden mit fertig installierten Klimaanlagen hergestellt. In den restlichen Wohnungen werden Klimaanlagen nicht ausgeführt. Die Vorsehung (Leerverrohrung) <b>in den Aufenthaltsräumen</b> dafür wird aber in den Wohnungen mit Dachzugang bereitgestellt. Die Errichtung der Außengeräte samt den notwendigen Schallschutzmaßnahmen auf den über den Dachräumen gelegenen Dächern (im Plan ausgewiesen) und der Einbau der Innengeräte liegt beim Käufer und ist gegenüber der Behörde meldepflichtig.
Geländer Terrassen und Balkone	Terrassen zum Innenhof und Terrassen und Balkone gartenseitig werden mit einem Stabstahlgeländer verzinkt ausgeführt.

---

	Balkone und Terrassen straßenseitig werden mit einem Stabstahlgeländer ausgeführt, verzinkt oder beschichtet in unterschiedlichen Farben, je nach Fassadenabschnitt.
Belag Terrassen und Balkone	Die Balkone straßenseitig werden mit Granitplatten und die Terrassen im Innenhof und der Galerieebene werden mit Betonplatten belegt. Die Balkone gartenseitig werden als Stahlbetonplatte ausgeführt, Oberfläche Besenstrich mit hellgrauer Beschichtung.
Bauliche Anlage, Balkone gartenseitig	Die Balkone im Garten sind eine selbständige bauliche Anlage als Stahlbeton.
Sichtschutz Balkone und Terrassen	Der Sichtschutz gartenseitig zwischen den direkt angrenzenden Terrassen und Balkonen erfolgt größtenteils mit satiniertem Glas in Formrohrkonstruktion beschichtet. Im EG und OG <sub>1</sub> ist der Sichtschutz nicht vollflächig geschlossen.
Wohnungseingangstüren	Holzrahmenstock und –Türblatt, Farbe Weiß, Drücker Garnitur Edelstahl gebürstet inklusive Spion, mit Alu-Anschlagschiene, Ausführung der Türen nach Brandschutz technischem Erfordernis. 2-fach Verriegelung, Einbruchswiderstandsklasse mind. WK II.
Innentüren	Holzumfassungszargen und – türblätter, Farbe Weiß matt, Drücker Garnitur Edelstahl gebürstet, mit Buntbartschlüssel, Röhrenspantüren .

Lüftungsöffnungen in den Türen werden nach technischem Erfordernis ausgeführt.

### 2.3. Beschreibung der nicht ausgebauten Dachräume

Abweichungen von der oben beschriebenen Ausstattung

Es wird kein Fußbodenbelag ausgeführt. Es wird kein Heizsystem ausgeführt. Die Decken und Wände werden nicht gespachtelt und gemalt, d.h. die Oberfläche (Stahlbeton oder Gipskarton) bleibt ersichtlich.

Ein Wasseranschluss und –Abfluss mit Haushaltswaschbecken wird ausgeführt. Deckenlicht und Steckdosen werden ausgeführt.

### 2.4. Beschreibung der Freiflächen

Eigengärten

Die zugeordneten Gärten der Tops werden mit Unterbau, Substratschicht für Rasen ausgestattet. Die Gartenteile, unter denen sich die Tiefgarage befindet, dürfen nur mit Flachwurzeln bepflanzt werden.

Zäune

Als Einzäunung dienen Metallzäune.

Gartenhütten

Die einzelnen Gärten erhalten Gartenhütten lt. gesonderter Beschreibung.

Wegführung

Die Beläge der Wegführungen zwischen den Gärten werden als Betonplatten ausgeführt.

Wasseranschlüsse

Die Eigengärten verfügen über Wasserhähne im Außenbereich. Terrassen verfügen über Wasserhähne im Außenbereich. Balkone verfügen über Wasserhähne im Außenbereich, bis auf die kleinen

straßenseitigen Balkone von Top 16-21 und Top 29-33 und 35.

## 2.5. Sonstige Ausstattung

Briefkastenanlage Die Briefkastenanlage ist beim Haupteingang als Gruppenanlage liegender Briefkästen ausgeführt.

Parteienkeller Die Parteienkeller sind als vertikale Metallständerwände mit Systemtüren ausgeführt. Jedes Abteil erhält einen Lichtauslass und eine Steckdose.

Schließanlage Wird als Hausanlage mit Sicherheitskarte ausgeführt.

## 2.6. Schallschutz

Schallschutznachweis Siehe Schallschutznachweis der Bauphysik

## 2.7. Wärmeschutz, Energieausweis mit spezifischem Heizwärmebedarf

Energieausweis wird beigelegt.

# 3. Technische Gebäudeausrüstung und Elektro

## 3.1. Technische Gebäudeausrüstung

Wärmeversorgung Die Wärmeversorgung des Neubaus erfolgt über das Fernwärmenetz der EVN.

Kaltwasser Die Wasserversorgung des Objektes erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Stadt Mödling. Der Gebäudeeintritt und die Situierung des Hauptwasserzählers erfolgt straßenseitig im Bereich der Parteienkeller. Die Schnittstelle zwischen Betreiber und Versorger bildet die Absperrinrichtung nach dem Wasserzähler.

---

Kanal, Regenwasser	Die Abwässer des Gebäudes werden an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Das Regenwasser wird am Grundstück in Sickerschächte oder -körper eingeleitet und versickert.
Bauphysikalische Grundlagen	Für die Projektierung der Heizlast werden folgende bauphysikalischen Werte angenommen: Gebäudetyp: Wohngebäude Gebäuelage: moderate Abschirmung Gebäudemasse: mittlere Gebäudemasse Qualität der Luftdichtheit der Gebäudehülle: dicht
Sanitär	Die Anzahl der sanitären Einrichtungsgegenstände wird durch die Architektur festgelegt. Bei im Plan strichlierten Sanitärgegenständen werden nur die Anschlüsse vorgesehen. Jede Wohnung wird mit zentralen Absperrungen sowie einem Kaltwasser- und einem Energiezähler (für Heizung + WW-Bereitung) ausgestattet.
Wasseraufbereitung	Nach dem Gebäude - Wasserzähler wird eine vollautomatisch rückspülbare Filteranlage vorgesehen. Eine zentrale Wasser- Enthärtungsanlage im Keller ist vorgesehen.
Warmwasserbereitung	Die sanitären Einrichtungsgegenstände werden über einen Wärmetauscher in den einzelnen Wohnungsstationen (dezentrale Bereitung) mit Warmwasser versorgt. Alle Küchen, die weiter als 6 m vom Hauptschacht entfernt sind, erhalten einen 5l Untertischspeicher.
Zählung	Die Hauptzählung des Gesamtwasserverbrauchs des Gebäudes erfolgt durch einen amtlich geeichten Wasserzähler des Versorgers nach dem Gebäudeeintritt im Bereich der Parteienkeller.

Folgende Bereiche und Anlagen werden mit elektronischen Wasserzählern ausgestattet.

- Energiezähler in der Wohnungsstation für Raumheizung und Warmwasserbereitung
- Subzähler in der Wohnungsstation für Kaltwasser
- Eigene Zähler für Kaltwasser in den Schrebergärten (Hofhaus)

#### Heizsystem

Der gesamte Wärmebedarf des Objekts wird von der Fernwärme abgedeckt. Diese speisen die gelieferte Energie in die Heizungspufferspeicher ein. Über Verteil- und Steigleitungen erfolgt die Wärmeverteilung aus den Pufferspeichern zu den einzelnen Wohneinheiten mit den Wohnungsstationen.

Der Vertragsabschluss sowie die Abrechnung der benötigten Wärme erfolgt mittels Wärmemengenzähler. Die Verrechnung erfolgt über die Hausverwaltung.

#### Lüftung

In den Wohneinheiten werden Einzelraumlüfter für Räume mit sanitären Einrichtungen vorgesehen. Die Aktivierung erfolgt bei WCs über den Lichtschalter, die Dauer des Lüftens wird mittels Nachlaufrelais verlängert. Bei Räumen mit erhöhtem Feuchtigkeitsaufkommen (Bäder), werden die Einzelraumlüfter mit einem Schalter ausgestattet. Zusätzlich werden die Bäder mit einem Hygroelement (feuchtegesteuert) ausgestattet. Dies garantiert eine Entlüftung des Raumes bis zu einer eingestellten Restfeuchte.

#### Umluft

Eine Dunstabzugshaube ist nur mit Umluft gestattet.

#### Elektro Verteilerkasten

Grundsätzlich wird im Vorraum der Wohneinheit der Elektroverteiler situiert. Im Verteiler beinhaltet ist die vollständige Sicherheitseinrichtung von Kurzschluss- und

Überströmen der einzelnen Stromkreise sowie der FI-Schutzschalter (Type G/A). Zusätzlich wird ein Multimediaverteiler für die Verteilung von Telekom, IT und Kabelfernsehen vorgesehen. Anbieter: Kabel Plus.

### Ausstattung am Beispiel einer Wohnung

**Vorzimmer:**

- 1 Deckenauslass über Wechselschaltung oder Taster
- 1 Schukosteckdose
- 1 Klingeltaster am Gang (außen)
- 1 Multimediaverteiler (2-reihiger UP-Verteiler) (kann auch im AR oder Wohnzimmer positioniert werden)
- 1 UP-Wohnungsverteiler (3-reihig) (kann auch im AR oder Wohnzimmer positioniert werden)
- 1 Audiosprechanlage mit Türöffnertaste und eingebautem Summer (mit Rufunterscheidung)

**Wohnzimmer:**

- 1 Deckenauslass über Aus- bzw. Wechselschaltung (über 20 m<sup>2</sup> 2 Stk. Deckenauslässe über Wechselschalter)
- 1 Schukosteckdose unter Schalter
- 3 Schukosteckdosen einzeln im Raum, 1 davon bei Couchtisch
- 3er Steckdose, einmal neben Antennensteckdose
- 1 Antennensteckdose für Kabel-TV (Kabel Plus oder A1 – Entscheidung offen.)
- 1 EDV-Dose für Tel/Internet
- 1 Raumthermostat
- 1 Home-Rauchmelder

**Küche, Kochnische:**

- 1 Deckenauslass über Aus- bzw. Wechselschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Schukosteckdose für Geschirrspülmaschine
- 2 Doppelschukosteckdose H= 110 cm ü. FOK
- 1 Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdose für Mikrowelle
- 1 direkter Wandauslass über Spüle  
Dose abgedeckelt für Arbeitsbeleuchtung
- 1 Schukosteckdose für Dunstabzug
- 1 Schukosteckdose für nachrüstbaren UT-Speicher

**Zimmer mit Doppelbett:**

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 1 Schukosteckdose unter Ausschalter
- 2 Schukosteckdosen einzeln bei Bett

- 2 Doppelschukosteckdose, davon 1 neben TV-Leerdose
- 1 Leerdose mit Vorspanndraht und Blindabdeckung für TV
- 1 Leerdose mit Vorspanndraht und Blindabdeckung für Tel/Internet
- 1 Home-Rauchmelder

**Bad:**

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 1 Wandauslass direkt pro Waschtisch geschaltet über Ausschalter
- 1 Schalter zur manuellen Lüftungsaktivierung
- 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch
- 1 Doppelschukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine und Trockner (kann auch im AR positioniert werden)
- 1 Potentialausgleich für Badewanne bzw. Dusche
- 1 Ventilatorauslass mit Nachlaufrelais über Lichtschalter
- 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel für E-Heizkörper

**Abstellraum:**

- 1 Wandauslass über Ausschalter (Schalter außenliegend)
- 1 Multimediavertheiler (2-reihiger UP-Verteiler) (kann auch im VR oder Wohnzimmer positioniert werden)
- 1 UP-Wohnungsvertheiler (3-reihig) (kann auch im VR oder Wohnzimmer positioniert werden)
- 1 Ventilatorauslass mit Nachlaufrelais über Lichtschalter
- 1 Doppelschukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine und Trockner (kann auch im Bad positioniert werden)

**WC:**

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 1 Ventilatorauslass mit Nachlaufrelais über Lichtschalter

**Flur:**

- 1 Deckenauslass über Wechselschalter

**Balkone + Terrassen:**

- 1 Wandauslass inkl. Leuchte über Aus- bzw. Wechselschalter innen (Type siehe Ausstattungskatalog)
- 1 Schukosteckdose FR

**Gang im OG2:**

- 1 Deckenauslass über Wechselschaltung oder Taster

1 Schukosteckdose  
1 Audiosprechanlage mit Türöffnertaste und eingebautem Summer (mit Rufunterscheidung)

**Nicht ausgebauter Dachraum:**

1 Deckenauslass über Wechselschalter  
1 Schukosteckdose unter Schalter  
1 Doppelschukosteckdose

**Gegensprechanlage**

in jeder Wohnung wird eine Gegensprechstelle vorgesehen, die mit der Sprechstelle an der Hauseingangstür kommunizieren und die Tür geöffnet werden kann.

**Schalterprogramm:**

Jung oder gleichwertig

**Blitzschutz**

nach technischem Erfordernis

**Rauchwarnmelder**

In allen Wohnungen wird in folgenden Räumen jeweils mindesten ein Rauchwarnmelder installiert:  
- Aufenthaltsräume ausgenommen Küche  
- Gänge, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen

**Fluchtwegsbeleuchtung**

Von der Garage bis zum Eingangsportal wird eine Fluchtwegs Orientierungsbeleuchtung montiert.