

OpernResidenz

WIEN 1, GOETHEGASSE 1

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1 ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG

Im Hof des Gebäudes Goethegasse 1 / Hanuschgasse 3 in 1010 Wien wurde über der Ballettschule der Wiener Staatsoper (Stiege 7) und über der Kostümwerkstätte der österreichischen Bundestheater (Stiege 4) ein Dachgeschosszubau mit 11 Wohneinheiten bestehend aus einem 5. OG und einem 1. DG errichtet. Die Wohnung wird über einen neuen Außenlift (Stahl-Glas-Konstruktion) erschlossen. Der Aufzug ist exklusiv für die neue Wohnung. Er hält ausschließlich im EG, 5. OG und 1. DG. Alle Tops verfügen über Freibereiche auf Wohnebene. Top 16 haben zudem sehr großzügige Dachterrassen mit 360° Blick auf Wien. Die Einlagerungsräume befinden sich im 2. KG der Stiege 4. Die zentrale Haustechnik ist im 1. und 2. KG der Stiege 2 untergebracht.

Der Müllraum ist im EG in der Durchfahrt zwischen Hof 2 und 3 gelegen. Die Fahrradabstellplätze sind in Hof 1 situiert. Der Dachgeschosszubau wird in moderner, massiver Bauweise errichtet und den Anforderungen einer Niedrigenergiegebäudehülle im Sinne der ÖNORM B8110 Teil 1 „Wärmeschutz im Hochbau“ entsprechen. Grundlage der Bauausführung bilden die von den Behörden eingereichten und genehmigten Unterlagen (Pläne, Berechnungen, Beschreibungen und dergl.) unter Einhaltung der zutreffenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien. Das DG wird generell neu errichtet. Die lichte Raumhöhe im 1. DG beträgt bis zu 3,5 m. Dachschrägen und abgehängte Decken bzw. Poterien reduzieren die Raumhöhen.

2 ENERGIEAUSWEIS

Für den Dachgeschosszubau wurde ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt und liegen einem standardisierten Nutzerverhalten zugrunde. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis festgestellten Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen können.

HWB 34,34 (Klasse B)
fGEE: 0,882 (Klasse B)

3 BAUBESCHREIBUNG – KONSTRUKTION UND GESTALTUNG

Statik Bestandsgebäude	Das gesamte statische System des Hauses wird im Zuge des Dachgeschosszubaues gemäß den statisch-konstruktiven Berechnungen teilweise verstärkt bzw. Altteile entfernt und durch neue konstruktive Elemente (z.B. Aussteifungsrahmen, Deckenverstärkungen und dgl.) auf den aktuellen Stand der behördlichen Vorschriften angehoben.
Konstruktion Dachgeschosszubau	Tragende Wände, Geschoßdecken und die Dachkonstruktion in Massivbauweise (z.B. Stahlbeton), nach statischem und bauphysikalischem Erfordernis, das Mauerwerk wird innen verputzt bzw. gespachtelt.
Flachdach und Dachterrassen	Konstruktionsaufbau entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen
Schrägdach	Stahlbeton und Wärmedämmung gemäß bauphysikalischer Erfordernis
Spenglerarbeiten	Verblechungsarbeiten wie Dachflächen, Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre etc. werden in Aluminium/Zink-Titanblech hergestellt. Die Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte werden lt. Erfordernis ausgeführt.
Fassade	Die Fassade wird nach den wärmeschutztechnischen Anforderungen, in der bauphysikalisch notwendigen Stärke als Vollwärmeschutzfassade hergestellt. Das moderne Fassadenbild wird danach z.T. mit emaillierten Gläsern bzw. Alu-Cobond Verkleidungen ausgeführt.

Trockenbau Je nach bauphysikalischem Erfordernis (z.B. bei Wohnungstrennwänden, im Bereich der Sanitär- bzw. Kücheninstallationen) kommen Gipskartonvorsatzschalen zur Ausführung. Nicht tragende Zwischenwände werden als Gipskartonständerwände beidseitig einfach und ggf. doppelt beplankt vorgesehen.

Estrich Gemäß der bauphysikalischen Berechnung werden alle Estriche in den Wohnungen und allgemeinen Gängen schwimmend verlegt; Heizestrich in den Wohnungen. Die bauphysikalischen Anforderungen der BO für Wien werden durch die Ausführung mit schwimmenden Estrichen, den eingelegten Randstreifen sowie der Trittschalldämmung erfüllt.

VER- UND ENTSORGUNG

Strom Öffentliches Stromnetz – WIEN ENERGIE WIENSTROM. Der bereits bestehende Hausanschluss wird hierbei herangezogen.

Wasserversorgung Öffentliches Trinkwassernetz. Die Einspeisung besteht bereits

Wasserentsorgung Anbindung an das öffentliche Kanalnetz für Schmutz- und Regenwasser

Heizung und Warmwasser Bestehender Fernwärmeanschluss – WIEN ENERGIE FERNWÄRME Das Warmwasser wird über eine zentrale Warmwasserbereitung bereitgestellt; zusätzliche Zirkulationsleitung in den Tops 16 und 22.

Fußbodenheizung; Steuerung über den Raumthermostat im Bus System integriert. Zusätzliche Unterflurkonvektoren vor Fensterelementen.

In den Bädern wird zusätzlich zur Fußbodenheizung direkt unter dem mineralischen Bodenbelag eine elektrische Dünnbettheizung eingebaut. Diese Heizung kann bei Bedarf hinzugeschalten werden.

Kühlung der Wohnungen Die zentrale Kälteerzeugung befindet sich im 2. KG. Alle Tops bekommen eine Deckenkühlung und/oder Unterflurkonvektoren.

Die Umschaltung zwischen Heiz- und Kühlbetrieb in Top 16 erfolgt im Unterverteiler der Fußboden bzw. Deckenkühlung und je Unterflurkonvektor.

Verbrauchszählung Die Abrechnung erfolgt wohnungsweise

TV Dienste Hauseigene digitale SAT Anlage

Kommunikation A1 Telekom und UPC

4 ALLGEMEINBEREICH

IFTanlagen	Es wurde eine neue Außen-IFTanlagen (Glas-Stahlkonstruktion) errichtet, elektrisch betriebene Selbstfahreranlagen mit allen behördlich vorgeschriebenen Sicherheitseinrichtungen
Briefkastenanlage	Wird sich im Zugangsbereich zu den IFTen befinden
Stiegenhaus, Gang neu	Die bestehenden Stiegenhäuser (Stiege 4 und 7) werden gemäß den behördlichen Brandschutzanforderungen auf den aktuellen Stand der Technik adaptiert. Die Stiegenläufe vom 4. OG ins 5. OG werden in Stahlbeton neu errichtet. Boden: Fliesen oder Naturstein (nach Wahl des Architekten), Fugenfarbe angepasst an Farbton des Bodenbelags, sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden elastisch als Wartungsfuge ausgebildet Wände und Decken: wischfeste Halbdispersionsfarbe (Farbkonzept lt.
Beleuchtung Allgemeinbereich	Steuerung über Bewegungsmelder. Notbeleuchtung wird mit Batterien versorgt.
Fußabstreifmatten bei Wohnungseingangstüren	Fußmatte mit textiler Einlage vor Wohnungseingangstüre (Farbe nach Wahl des Architekten)
Wartungsbedingt begehbare Flachdächer	Kiesschüttung Das Flachdach im Bereich Stiege 4 wird intensiv begrünt.
Einlagerungsräume	Jedes Top erhält einen Einlagerungsraum im 2.Kellergeschoß der Stiege 4. Trennwände als Metallkonstruktion (Stahllamellen-Trennwandsystem), mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar Boden: Estrich versiegelt
Blitzschutzanlage	Blitzschutzanlage mit Fundamenteerdern

5 AUSSTATTUNG ALLGEMEIN

Fenster und Fenstertüren	Für alle Fenster und Fenstertüren gelten die Anforderungen des Wärmeschutzes gemäß ÖNORM B8110 und die des Schallschutzes gemäß ÖNORM B8115. Ausführung in Aluminium, Farbe nach Wahl des Architekten 3-Scheiben Isolierverglasung, Wärmeschutzglas nach bauphysikalischem Erfordernis. Grundsätzlich bzw. bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Fensterflügel mit einem Einhand-Drehkippsbeschlag ausgestattet. Fenstertüren als Drehkipps- oder als Hebe-Schiebetüren
Dachflächenfenster	Ausführung in Aluminium, elektrisch öffnbar, Farbe nach Wahl des Architekten
Sonnenschutz	Vertikale Fensterelemente: elektrisch bedienbare außenliegende Raffstores. Dachflächenfenster: elektrisch bedienbare außenliegende Sonnenschutzelemente nach technischer und bauphysikalischer Erfordernis

Wohnungseingangstüre	Sicherheitstüren einbruchhemmend - Widerstandsklasse WK3 gemäß ÖNORM B 5338. Sie entsprechen den Brandschutzanforderungen (EI230 bzw. EI230-c). Dimension 90/230cm bzw. 90/210 cm Type: Dana Dominant 3, doppelt gefälzt, Farbe nach Wahl des Architekten oder gleichwertig
Beschlag Wohnungseingangstüre	Sicherheitsbeschläge außen mit Knauf, innen mit Drücker, Zylinderschloss integriert in die Schließanlage des Bestandes und Weitwinkeltürspion Type: Glutz Topaz 30.030 EH Edelstahl oder gleichwertig
Innentüren	Type: Dana Kontext, stumpf einschlagend, verdeckte Bänder, glatt, weiß, oder gleichwertig Abmessungen B: 80 cm H: bis max. 250 cm je nach technischer Gegebenheit
Türbeschlag	Type: Type: FSB 10 1076, Rosette flächenbündig, Edelstahl fein matt, Magnetfalle oder gleichwertig WC Garnitur mit abstellbarer Falle und Notöffner
Schiebetüren	Type: Dana Kontext, in Wand verlaufend, glatt weiß oder gleichwertig Abmessungen B: 80 cm H: bis max. 250 cm je nach technischer Gegebenheit
Boden Bereich: Foyer, Gang, Garderobe, Wohnbereich, Wohnküche , Zimmer, Schrankraum, Fitness	Parkett (geeignet für Fußbodenheizung, 3 Schicht-KlebeParkett, Alu-Übertrittschienen wo erforderlich) Type: TRAPA Premium Diele, Eiche, L: 2410 mm, B: 220 mm, gebürstet, Nuttschicht 4 mm, Farbe wahlweise Eiche extra weiß / Eiche natur geölt/ Moohreiche grau/ Eiche Terra natur geölt/ Eiche Terra romano oder gleichwertig Sockelleiste: Schutzanstrich Sikafloor oder gleichwertig
Boden Bereich: Bad, Vorraum WC, WC, Abstellraum, Technikraum, Küche	Naturstein Type: Caramello Shell, Format 90 x 90 cm, 2 cm stark, Kreuzfuge oder gleichwertig Fugenfarbe dem Farbton des Natursteins angepasst. Sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Sanitär silikon ausgebildet. Der gesamte Boden der Bäder sowie der Spritzwasserbereich an den Wänden bei Duschen und Badewannen werden mit einer Feuchtigkeitsisolierung abgedichtet.
Innentreppen	Stahlbetonlaufplatten aus Ortbeton oder Fertigteilen, elastisch gelagert. Tritt und Setzstufen in Holz (Parkett) – auf Gärung geschnitten.
Wand: Bereich: Foyer, Gang, Garderobe, Wohnbereich, Wohnküche Zimmer Abstellraum, Technikraum,	Wände mit Innendispersion weiß gemalt, RAL 9010
Wand Bereich: Bad, WC	Im Spritzwasserbereich Naturstein, raumhoch, sonst Latexanstrich tlw. mit Wischeffekt dem Farbton des Natursteins angepasst Type: Caramello Shell, Format 90 x 90 cm, 2 cm stark, Kreuzfuge oder gleichwertig
Kamin	Es besteht die Möglichkeit, in Absprache mit den zuständigen Behörden, einen Kamin anzuschließen.
Speiselift	Von Küche auf die Dachterrasse wurde eine Öffnung in der Decke für einen Speiselift vorbereitet.

6 AUSSTATTUNG DER FREIBEREICHE (LOGGIA, BALKON, TERRASSE)

Boden	Type: Mirage EVO - WAY MP 02 oder BLOCK MP 03, Format 60x60 cm, Kreuzfuge oder gleichwertig Dachterrassen gemäß Planung Freiflächengestaltung
Geländer	VSG Nurglas (Sicherheitsglas) Geländer mit Edelstahl-Handlauf
Entwässerung	über Gullys, sichtbare Einlaufgitter (Rigole) oder frei abtropfend
Wasseranschluss	frostsicherer Wasseranschluss mit Auslaufhahn (pro Wohneinheit mindestens 1 Stk.) Automatische Bewässerung der Pflanztröge
Elektroinstallationen	1 Tastsensor für Beleuchtungsauslässe (innenliegend) 1-2 Wand- bzw. Deckenauslässe 1 FR-Doppel-Schukosteckdose Mind. 2 Vorbereitung für Beleuchtungskörper auf Dachterrassen
Anschlüsse für Outdoor-Küche	Wasser und Strom für z.B.: Geschirrspüler, Kühlschrank, Spüle, Kochplatte, Elektro-Grill

7 HAUSTECHNIK ALLGEMEIN

Waschmaschine und Kondensattrockner	Je 1 Anschluss pro Top entweder im Abstellraum/Wirtschaftsraum oder im Bad
Anschlüsse Küche	Warm- Kaltwasser und Abflussanschluss für die Spüle, Anschluss für Geschirrspüler mittels Doppelspindelventil am Kaltwasseranschluss der Küche.
Lüftung Abstellraum, Bad und WC	Innenliegende Nassräume erhalten eine mechanische Lüftung (Hygrostatregelung) mittels UP-Lüfter über Dach, Farbe Weiß. Abstellräume mit Waschmaschinen erhalten dies ebenfalls, sofern technisch möglich. In WCs wird der Lüfter über den Lichtschalter betätigt und mit einem Nachlaufrelais ausgestattet.
Umluft/Abluft Küche	In den Wohnungen im 5. OG können Dunstabzüge (käuferseitig) als Umluftgeräte ausgeführt werden. Top 16 und 22 wird als Vorbereitung eine Abluftleitung DN 250 über Dach vorgesehen.

7a SANITÄRAUSSTATTUNG

Waschbecken	Type: Castello OVB 1, oval, Aufsatzwaschbecken, Weiß bzw. Corianbecken mit Ablaufventil in Weiß oder gleichwertig und darunter liegendem Tischlerverbau
Armatur	Type: Vola, Chrom, Nr. 122, Wandmontage, Einhandhebelmischer oder gleichwertig

Dusche	Bodeneben verflies mit Duschtrennwand aus Glas (ESG), Boden- Ablaufrinne verflies
Duscharmatur	Einhandhebelmischer, Handbrause und Regenbrause Type: Vola, Chrom, Nr. 2473-051, Wandmontage, oder gleichwertig Brausestange: Type: Vola, Chrom, Nr. T34, oder gleichwertig
Badewanne	Einbauwanne mit Möbel Type: Agape Cartesio, Abmessungen LxBxH 1820 x 1010 x 535 mm
Spiegel	Beheizter Spiegel mit indirekter Beleuchtung
Spiegelleuchten	Je 1 Stück links und rechts situiert Type: Molto Luce Pari oder gleichwertig
Badheizkörper	Type: Vola, Chrom, T39 – 6 Heizstäbe, oder gleichwertig
WC	Wand Hänge-WC, Type: Villeroy & Boch, Subway 2.0, spülrandlos, oder gleichwertig
Drückerplatte	Type: Geberit Sigma 20, Edelstahl gebürstet, oder gleichwertig
WC Handwaschbecken	Type: Corianbecken mit Ablaufventil in Weiß und darunter liegendem Tischlerverbau
WC HWB Armatur	Type: Vola, Chrom, Nr. 121, Wandmontage oder gleichwertig
WC Rollenhalter	Type: Vola, Chrom, Nr. T12 oder gleichwertig
WC Bürste	Type: Vola, Chrom, Nr. T33, Wandmontage oder gleichwertig
WC Spiegel	Abmessungen werden der Raumsituation angepasst

7b ELEKTROINSTALLATIONEN

Energieversorgung	erfolgt von der im Objekt befindlichen E-Werkstation. Die E- Energiezähler sämtlicher Wohnungen und der Allgemeinverbraucher werden in e inem Technikraum im EG (Stiege 4) situiert. Die Wohnungsverteiler (beschriftete Stromkreise) werden je nach Platzmöglichkeit in der W ohnung bzw. unmittelbar bei der Wohnung am Gang untergebracht.
KNX Bussystem	Alle Tops werden mit einem KNX Bus System ausgestattet, dies ermöglicht die Steuerung von: <ul style="list-style-type: none"> - Licht (schalten und dimmen je nach Leuchtmittel) - Beschattung - Heizung / Kühlung - Zentrale Schaltfunktionen (wie z.B. Zentral AUS) Die Schaltung und Steuerung erfolgt über Tastsensoren in den jeweiligen Räumen. In Top 16 wird zusätzlich ein Home Server installiert. Das System ist als Sonderwunsch auf andere Bedienfunktionen sowie auf eine Steuerung mittels z.B. iPad/iPhone erweiterbar. Ebenso kann eine Multi Media Anlage inkl. Verteiler auf Sonderwunsch ausgeführt werden, der erforderliche Platzbedarf hierfür wurde berücksichtigt.
KNX Bus Taster Steckdosen	Type: Jung LS Serie, F50, weiß glänzend

Einbauspots Vorraum, Schrankraum, Bad, WC	Type: XAL Deep oder gleichwertig Position und Anzahl lt. Elektro-Montageplanung
Hängeleuchte Gäste WC Top 16	Type: Prandina Gong Mini oder gleichwertig
Alarmanlage	verkabelte Alarmanlage mit Reed-Kontakten an der Eingangstüre und Bewegungsmeldern in den Haupträumen; Überfalltaster im Masterbereich (stiller Alarm). Die Scharf- /Unscharf-Schaltung erfolgt über eine Code- Tastatur (im Vorraum/Foyer). Alarmweiterleitung über ein in die Alarmzentrale integriertes Telefonwählgerät mit der Möglichkeit zur Steuerung über das mobile Telefon-Netz. Individuelle Erweiterungen sind optional gegen Aufpreis möglich.
Videogegensprechanlage	In den Wohnungen kommt eine Video-Innensprechstelle zur Ausführung. Die Position ist jeweils im Vorzimmer vorgesehen.
SAT Anlage	hauseigene Gemeinschafts-SAT Anlage; SAT Receiver wird nicht beigelegt
Kabel TV	Anschlüsse an das örtliche Kabel-TV-Netz werden grundsätzlich bis zu den Wohnungsverteiltern geschaffen – ausgenommen 1 Kabel-TV Dose im Wohnbereich (UPC). Die Anschluss- und Betriebsgebühren sind vom Wohnungseigentümer zu tragen.

Nachstehende Anzahl der Lichtauslässe, Tastsensoren, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio / TV dient der Beschreibung der Ausstattung. Die Ausführung erfolgt nach dem Ausführungsplan des Haustechnikers. Anschlussgebühren und die Beistellung von Geräten zur Inbetriebnahme von Telefon, Radio, SAT, TV o.a. sind vom Käufer zu leisten (z.B. SAT-Receiver).

Vor	1	UP-Klingeltaster
Wohnungseingangstüre		
Vorraum, Foyer	1-2	Tastsensor
	1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Tastsensors bei Raumzugang
	1	Innenstelle Videogegensprechstelle mit Rufnummerunterscheidung
	1	Bedienpaneel Alarmanlage
	1	Einzelrauchmelder
Wohn-Essbereich	Mind. 2	Tastsensor
	Mind. 2	Deckenauslässe (getrennt schaltbar)
	1	Raumthermostat
	1	Schukosteckdose unterhalb des Tastsensors bei Raumzugang
	1	Doppelschukosteckdose (neben TV Anschlussdosen)
	1	Doppelschukosteckdose (neben Telefon-Leerdose)
	Mind. 2	Doppelschukosteckdosen sinnvoll situiert
	1	SAT-Anschluss für hauseigene Gemeinschafts-SAT-Anlage
	1	Kabel-TV Dose (UPC)
	1	Leerdose für Telefon (abgedeckelt)
	1	Leerdose für z.B Internet (abgedeckelt)
	1-2	Einzelrauchmelder
Küchenbereich	2	Tastsensor

	1	Deckenauslass
	1	Wandauslass über Spüle
	1	Geräteanschlussdose 5-polig (E-Herd)
	1	Schukosteckdose Geschirrspüler
	1	Schukosteckdose Backrohr
	1	Schukosteckdose Kühlschrank / Gefrierschrank
	1	Schukosteckdose für Dunstabzug
	4-6	Schukosteckdosen in der Küchenzeile
Zimmer	Mind. 1	Tastsensor
	Mind. 1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Tastsensors bei Raumzugang
	1	Raumthermostat
	1-2	Doppelschukosteckdosen sinnvoll situiert
	1	Doppelschukosteckdose bei Leerdosen situiert
	1	SAT-Anschluss für hauseigene Gemeinschafts-SAT-Anlage
	1	Leerdose für Telefon (abgedeckelt)
	1	Leerdose für z.B Internet (abgedeckelt)
	1	Einzelrauchmelder
Schrankraum	1-2	Tastsensor
	1	Wandauslass (oberhalb der Türe) oder Deckenauslass
	1-2	Schukosteckdosen unterhalb des Tastsensor bei Raumzugang
Bad	1	Tastensensor
	1	UP Lüfter; Ausschalter für Lüftung als Kontroll-Ausschalter
	1-2	Doppel-Schukosteckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Trockner (falls nicht im AR)
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (falls nicht im AR)
	1	Potentialausgleichsgarnitur für Badewanne und/ oder Duschtasse
	1	Deckenauslass
	1-2	Wandauslass für Spiegelleuchte
	1	elektrische Spiegelheizung
	1	Raumthermostat für Heizung / Elektroheizung
WC	1	Bewegungsmelder
	1	Tastsensor für UP Lüfter
	1	Wandauslass (oberhalb der Türe) oder Deckenauslass
	1	UP-Lüfter; geschaltet über Lichtschalter mittels Nachlaufrelais
	1	Vorbereitung Elektroanschluss für Washlet

Abstellraum, Technikraum, Wirtschaftsraum	1-2	Bewegungsmelder
	1	Wandauslass (oberhalb der Türe) oder Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Trockner (falls nicht im Bad situiert)
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (falls nicht im Bad situiert)
Gang, Flur	1-2	Bewegungsmelder
	1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb eines Tastsensors
	1	Einzelrauchmelder