



## PROJEKTENTWICKLUNG

<b>2022</b>		
erster Vorentwurf	3	
<b>2023</b>		
zweiter Vorentwurf	4	
<b>2024</b>		
Überarbeitung ERDGESCHOSS	5	
Vorentwurf v2 5.OBERGESCHOSS	6	
POLIERPLANUNG v3 5.OBERGESCHOSS	7	
ENTWURF EG	8	
EG ohne Top06	9	
5.OBERGESCHOSS	10	
Vorentwurf TOP06	11	
Auswechslung EG	12	
<b>BAURECHTLICHES</b>		
<b>LEERSTAND</b>		
Top14 + Top21 [2023] BAUANZEIGE	13	
Top14 + Top21 [2023] BAUBEGINN	14	
Top14 + Top21 [2023] FERTIGSTELLUNG	15	
Top 12 [2026] BAUANZEIGE	16	
Top 09 [2026] BAUANZEIGE	17	
<b>GEBÄUDE</b>		
Einreichung zu Stammbescheid	18	
erster Planwechsel	20	

## KOSTEN

<b>KOSTENKONTROLLE</b>		
Top14+Top21 [2023]	22	
VORGEZOGENE LEISTUNGEN [2023]	23	
<b>KOSTENSCHÄTZUNG</b>		
GESAMTKOSTENSCHÄTZUNG	24	
KOSTENSCHÄTZUNG PHASE 1	25	
KOSTENSCHÄTZUNG PHASE 2	26	
<b>DOKUMENTATION</b>		
<b>MÖBLIERUNGSPLÄNE</b>		
TOP14	27	
TOP21	28	
<b>ÜBERGABEPROTOKOLLE</b>		
TOP14+TOP21	29	
INNENHÖFE	30	
<b>DOKUMENTATION</b>		
TOP14+TOP21	31	
INNENHÖFE	32	
<b>GARAGE</b>		
Mappe zusätzliche Stapelparkanlage	33	
KONZEPT	37	
STAMMBESCHIED	38	
ERSTER PLANWECHSEL	39	
PROJEKTMAPPE Version 6	40	

## GASFREI

PROJEKTMAPPE	41
--------------	----

## INFORMATIONEN

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG	42
PROJEKTPHASEN	43
NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG	44

## ZUSATZPLANUNG

BÜRO BAUER	45
podpod design	46

## MIETERINNENINFORMATOIN

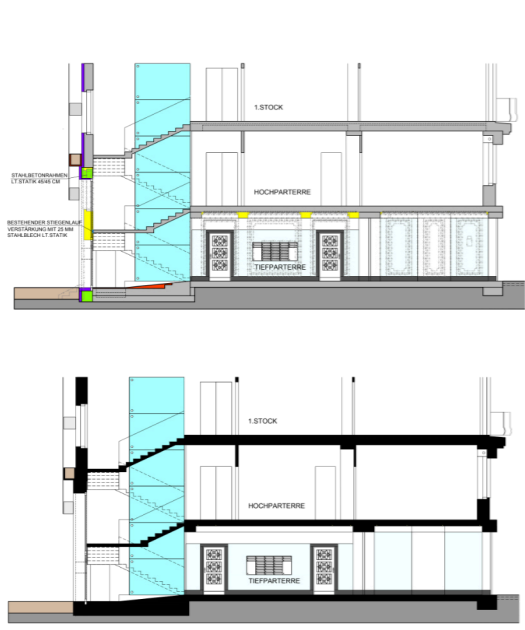
INFORMATIONSMAPPE	47
MASSNAHMEN Version 2	48
RECHTSANWÄLTIN	49
MIETERINNENINFORMATION (75 Seiten)	50

## STELLUNGNAHME

STELLUNGNAHME BESTANDSDACH	51
----------------------------	----

## UNTERSUCHUNGEN

BAUMUNTERSUCHUNG	52
TGA BESTANDSAUFNAHME	53
GEOTECHNISCHES GUTACHTEN	54
FEUCHTIGKEIT	55
STATISCHE UNTERSUCHUNGEN	56
KANALUNTERSUCHUNGEN	57
ÖGNI	58
ÖNORM B1300 BEGEHUNGSPROTOKOLL	59
RAUCHFANGKEHRER	60
LISTE KAMINE	61
SCHAD- UND STÖRSTOFFERKUNDUNG	62
EU-TAXONOMIE	63
VERSICKERUNGSANLAGE	64
<b>VERSIONEN PROJEKTMAPPE</b>	
ÄNDERUNGSVERLAUF	65



HOHZUGANG MIT RAMPE UND ÖFFNUNG DER AUSSENMAUER | SCHNITT Foyer NEU



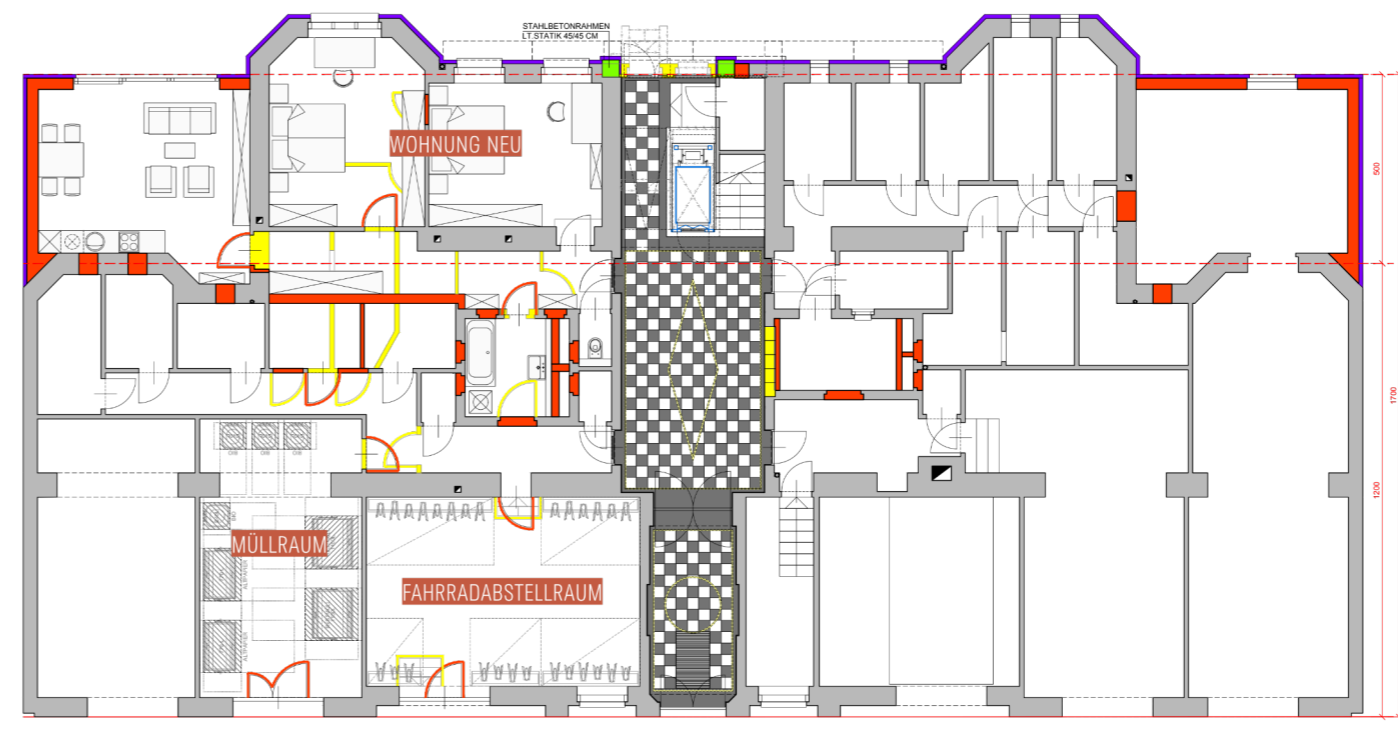
AREALIS  
VIENNA INSURANCE GROUP

VIG  
VIENNA INSURANCE GROUP

GESTALTUNGS- UND NUTZUNGS-KONZEPT  
GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN  
AUGUST 2022 | SEITE 28 / 39

MAYR-KEBER ZT GMBH  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
KRIEHLBERGASSE 14  
1050 WIEN

- Analyse des Bestands
- Gestaltungs- und Nutzungskonzept
- Sanierungs-Massnahmen
- Sanierung und Neugestaltung Vorhalle und Halle
  - Liftneubau
  - Balkonanbau
  - Auswechslung zu Garten
  - Gartengestaltung
  - Müllraum, Fahrradabstellraum
  - hofseitige Zubauten (entspricht nördlich Erweiterung Top06)



MASSNAHMEN | ERDGESCHOSS NEU

AREALIS  
VIENNA INSURANCE GROUP

VIG  
VIENNA INSURANCE GROUP

GESTALTUNGS- UND NUTZUNGS-KONZEPT  
GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN  
AUGUST 2022 | SEITE 32 / 39

MAYR-KEBER ZT GMBH  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
KRIEHLBERGASSE 14  
1050 WIEN

AUGUST 2022

2208\_VIG\_3gkg13\_v\_mappe\_small.pdf

erster Vorentwurf

**GESAMTKONZEPT**



Erweiterung Konzept Dachausbau



STIEGENHAUS | TSL - FEUERLÖSCHER - ELEKTRO SCHACHT



MÄRZ 2023
2303_VIG_3gkg13-gebDG_E_mappe.pdf
<b>zweiter Vorentwurf</b>
<b>GESAMTKONZEPT</b>



HAUSSANIERUNG UND DACHGESCHOSSAUSBAU  
**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN**  
ENTWURF & V.A. EINREICHUNG | MÄRZ 2023 | SEITE 22 / 22



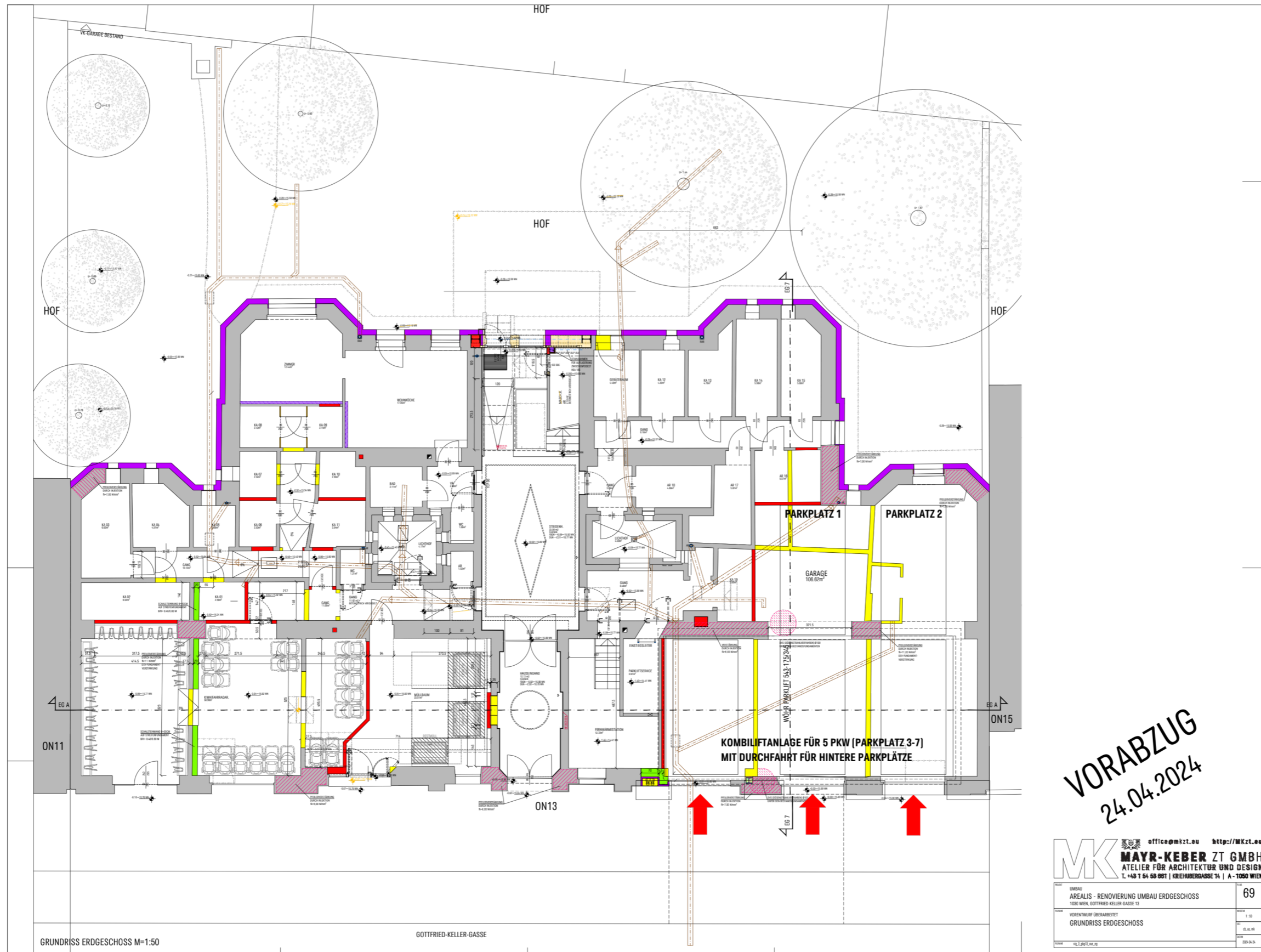
office@mkzt.eu <http://mkzt.eu>  
**MAYR-KEBER ZT GMBH**  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
T. +43 1 54 53 661 | KRIEHLBERGASSE 14 | A - 1050 WIEN



**PROJEKTMAPPE v3**  
**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN**  
JUNI 2026 | SEITE 4 /65



**MAYR-KEBER ZT GMBH**  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
A - 1050 WIEN KRIEHLBERGASSE 14  
office@mkzt.eu T. +43 1 54 53 661



VORABZUG  
24.04.2024

		office@mkzt.eu    http://mkzt.eu <b>MAYR-KEBER ZT GMBH</b> ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN T. +43 1 64 68 001   KRIEHLBERGASSE 14   A-1050 WIEN
UMBAU AREALIS - RENOVIERUNG UMBAU ERDGESCHOSS 1000 WIEN, GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13	69	Blatt 1 von 1
VORENTWURF ÜBERARBEITET GRUNDRISS ERDGESCHOSS	08.04.24	Blatt 08 von 08
Datum 14.02.2024	08.04.24	Blatt 08 von 08

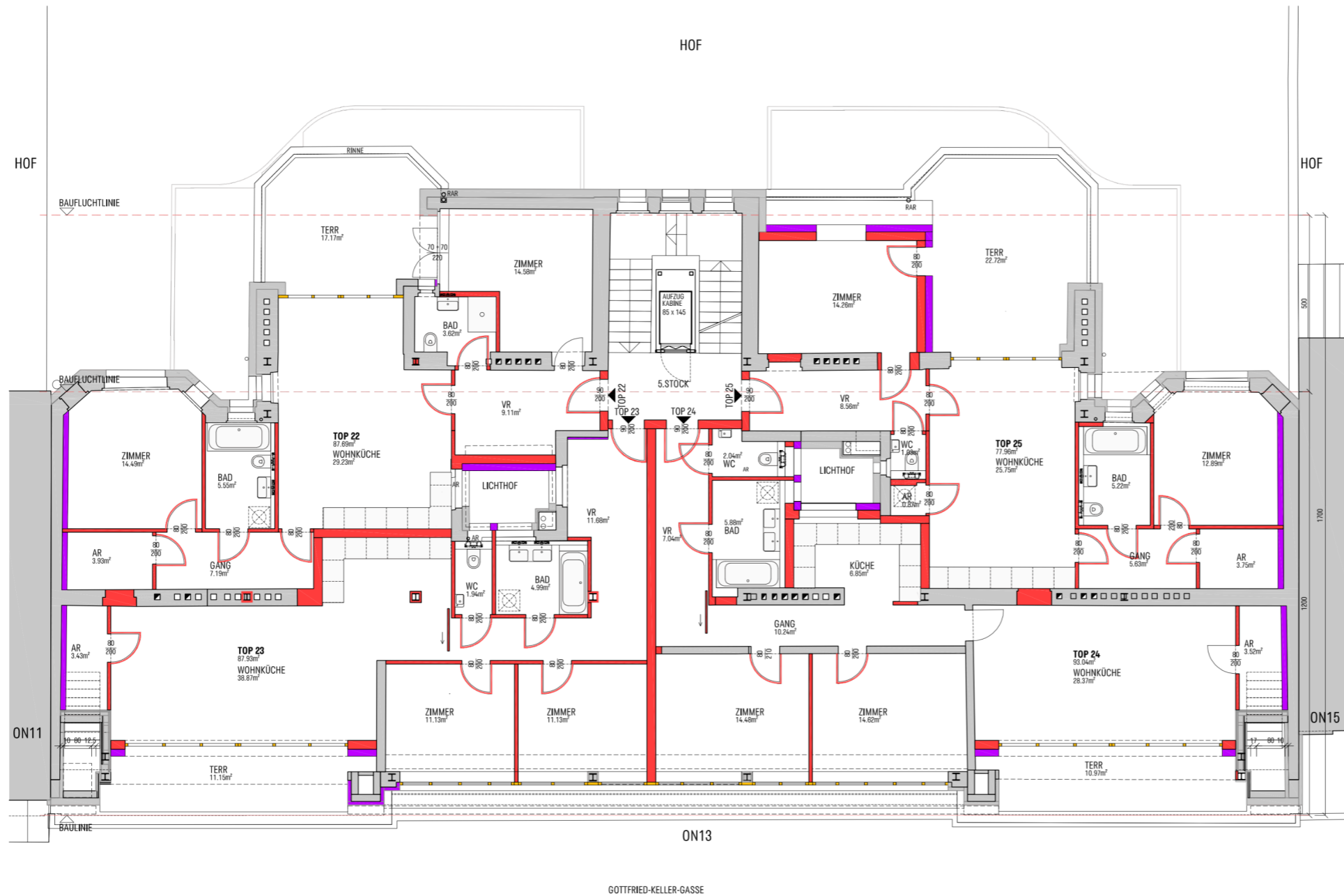
Erweiterung um vermietete Bereiche

APRIL 2024

240424\_69\_VIG\_3gkg13\_GEB\_vue\_eg.pdf

**Überarbeitung ERDGESCHOSS**

**VARIANTE**



**ÜBERARBEITUNG VORENTWURF | 5. OBERGESCHOSS**

Konzept mit 4 Wohnungen

JUNI 2024

240624\_VIG\_3gkg13\_50G\_v2.pdf

**Vorentwurf v2 5.OBERGESCHOSS**

**VARIANTE**

**VIG**  
VIENNA INSURANCE GROUP

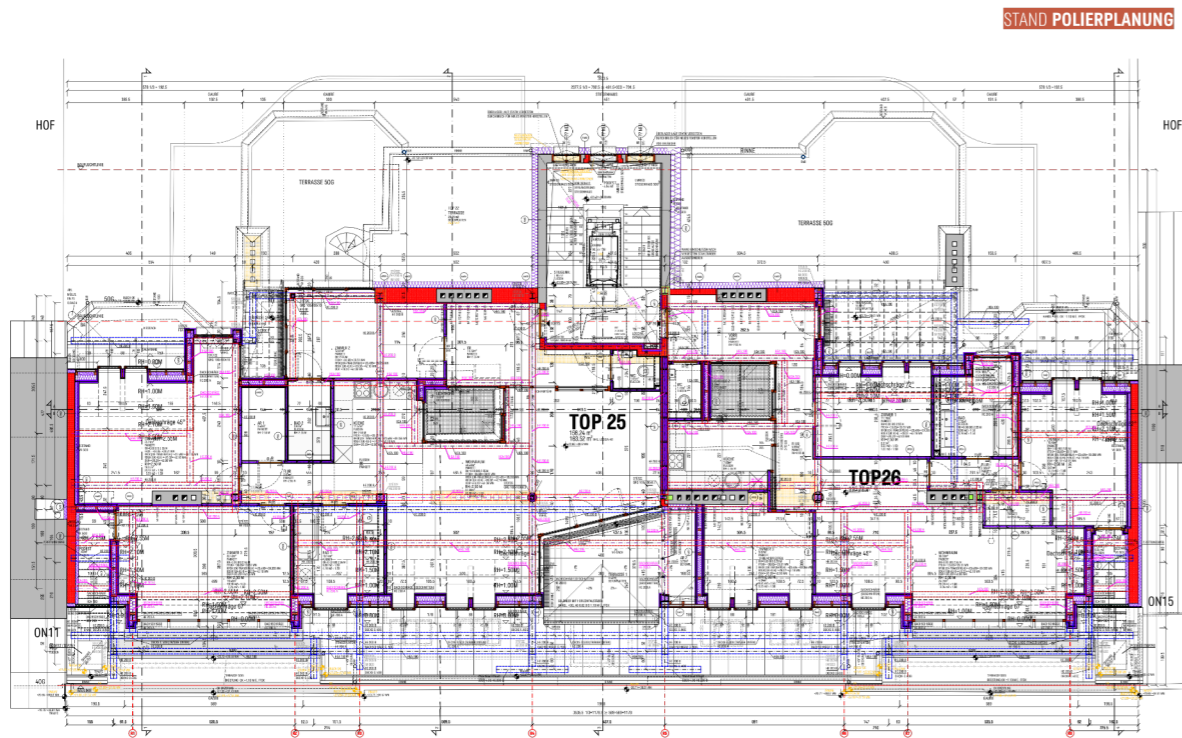
**AREALIS**  
Liegenchaftsmanagement

**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN**

5. OBERGESCHOSS | UMBAU

25. JUNI 2024 | SEITE 1 | 2

**MAYR-KEBER ZT GMBH**  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
A - 1050 WIEN | KRIEHLBERGASSE 14 | A - 1050 WIEN  
office@mkzt.eu | T. +43 1 54 53 861 | http://mkzt.eu



genehmigt mit BESCHIED vom 20/4/2024 | DACHGESCHOSS | 2 WOHNEINHEITEN

WITTEBRÜLLE 111 - NEUFIMMELN  
**MAYR-KEBER ZT GMBH**  
 ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
 T. +43 1 54 53 66 1 | OFFICE@MKZT.EU  
**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN**  
**AREALIS**  
 VIENNA INSURANCE GROUP

**VIG | Neugestaltung und Adaptierung Wohnhaus**  
1030 Wien, Gottfried-Keller-Gasse 13

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

BESTAND	5. OBERGESCHOSS				DACHHAUSBAU														
	STAND VORENTWURF				STAND POLIERPLANUNG														
	VARIANTE   4 WOHNUNGEN				VARIANTE   3 WOHNUNGEN				DACHHAUSBAU										
	IGEL	NFL	Terrasse		NFL	Loggia	NFL inkl. Loggia	Terrasse		NFL	Loggia	NFL inkl. Loggia	Terrasse						
Top 22	103,00 m²	126,55 m²	52,61 m²		Top 22 neu	87,89 m²	87,89 m²	17,17 m²	Top 22 neu	127,70 m²	127,70 m²	22,66 m²	D6 1 neu	159,24 m²	3,55	163,52 m²	13,18		
Top 23/24	200,00 m²	204,92 m²	54,84 m²		Top 23 neu	87,93 m²	7,46 m²	95,39 m²	5,49 m²	Top 23 neu	104,15 m²	7,02 m²	111,17 m²	2,41 m²	D6 2 neu	115,72 m²	15,97		
					Top 24 neu	94,28 m²	7,22 m²	101,50 m²	5,54 m²	Top 24 neu	116,52 m²		116,52 m²	28,26 m²					
					Top 25 neu	77,96 m²		77,96 m²	22,72 m²										
	<b>303,00 m²</b>	<b>331,47 m²</b>	<b>107,45 m²</b>			<b>347,86 m²</b>	<b>14,88 m²</b>	<b>362,54 m²</b>	<b>50,92 m²</b>		<b>348,37 m²</b>	<b>7,02 m²</b>	<b>355,39 m²</b>	<b>53,33 m²</b>		<b>271,96 m²</b>	<b>3,55 m²</b>	<b>279,24 m²</b>	<b>29,15 m²</b>
erzielbare Nutzfläche (mit Stand Vorentwurf)																			
VERMIETETE FLÄCHE BESTAND (IGEL)	303,00 m²				VERMIETETE FLÄCHE BESTAND	303,00 m²	331,47 m²			VERMIETETE FLÄCHE BESTAND	303,00 m²	331,47 m²							
VERMIETETE FLÄCHE LAUT NFL-AUFSTELLUNG	331,47 m²				VERMIETBARE FLÄCHE NEU	362,54 m²	362,54 m²			VERMIETBARE FLÄCHE NEU	355,39 m²	355,39 m²							
	-28,47 m²					59,54 m²	31,07 m²				52,39 m²	23,92 m²							
					DG NEU	279,24 m²	279,24 m²			DG NEU	279,24 m²	279,24 m²							
					Flächenmehring inkl. DACHHAUSBAU	338,78 m²	310,31 m²			Flächenmehring inkl. DACHHAUSBAU	331,63 m²	303,16 m²							
NFL Gesamt BESTAND (IGEL)	303,00 m²				NFL Gesamt 50G neu + DG	641,78 m²				NFL Gesamt 50G neu + DG	634,63 m²								

FLÄCHENAUFSTELLUNG | 5. OBERGESCHOSS

WITTEBRÜLLE 111 - NEUFIMMELN  
**MAYR-KEBER ZT GMBH**  
 ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
 T. +43 1 54 53 66 1 | OFFICE@MKZT.EU  
**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN**  
**AREALIS**  
 VIENNA INSURANCE GROUP

Konzept mit 3 Wohnungen

JULI 2024

240718\_VIG\_3gkg13\_50G\_v3.pdf

**POLIERPLANUNG v3 5.OBERGESCHOSS**

**VARIANTE**

**VIG**  
VIENNA INSURANCE GROUP

**AREALIS**  
Liegenchaftsmanagement

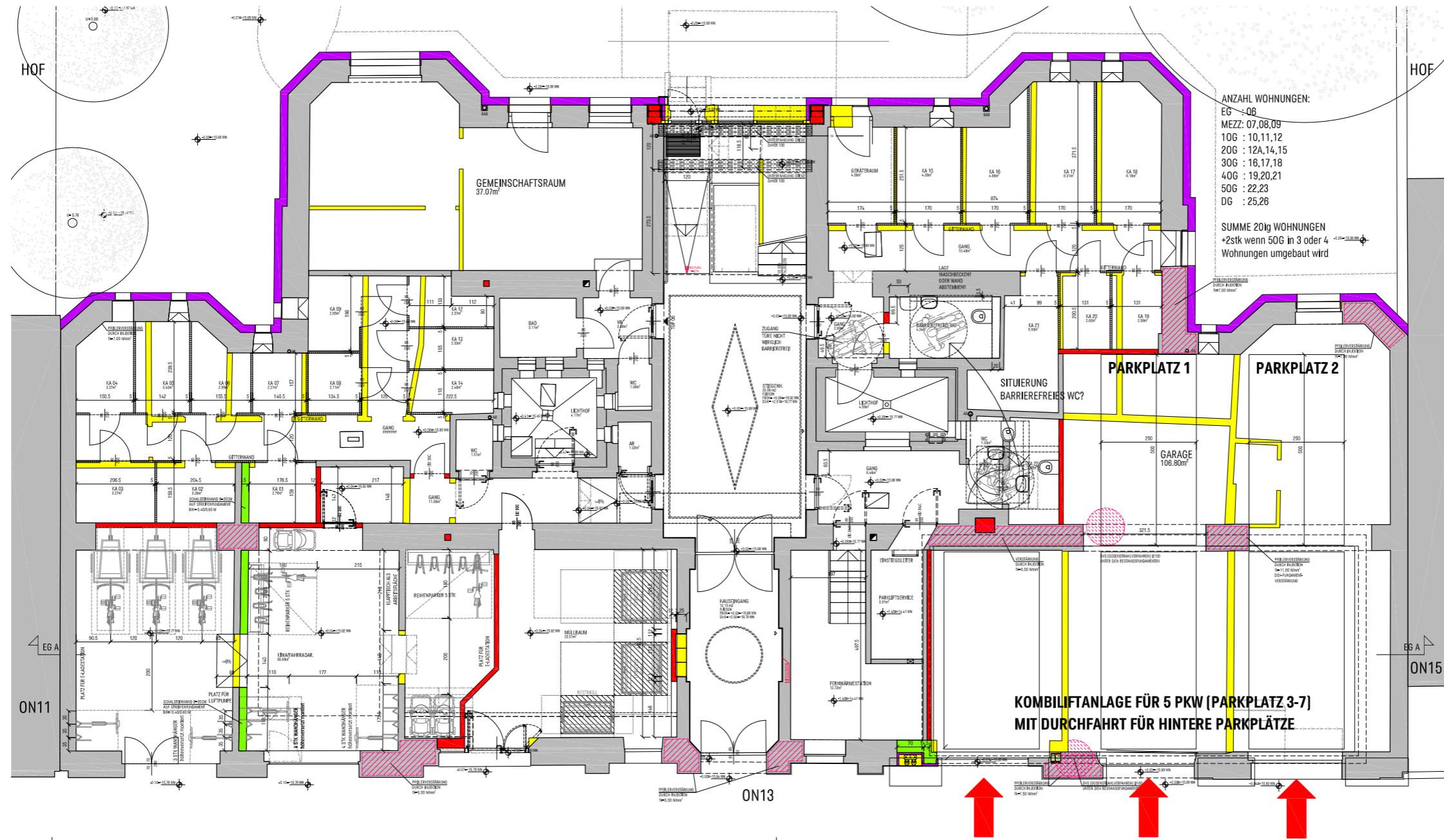
PROJEKTMAPPE v3  
**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN**  
JUNI 2026 | SEITE 7 / 65

**MAYR-KEBER ZT GMBH**  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
A - 1050 WIEN KRIEHLBERGASSE 14  
office@mkzt.eu T. +43 1 54 53 66 1



PLÄNE

ENTWURF EG  
 KELLERABTEILE WERDEN ANGEPAST NACH ERFORDERNIS (ANZAHL WOHNUNGEN),  
 BARRIEREFREIE TOILETTE IN POLIERPLAN EINGEARBEITET, POSITIONIERUNG BEI  
 GANG HAUSTECHNIK



ANZAHL WOHNUNGEN:

EG	: 06
MEZZ	: 07,08,09
1OG	: 10,11,12
2OG	: 12A,14,15
3OG	: 16,17,18
4OG	: 19,20,21
5OG	: 22,23
DG	: 25,26

SUMME 20lg WOHNUNGEN  
 +2stk wenn 5OG in 3 oder 4  
 Wohnungen umgebaut wird

Stapelparkanlage mit 3 Überfahrten, Top06 als Gemeinschaftsraum

JULI 2024

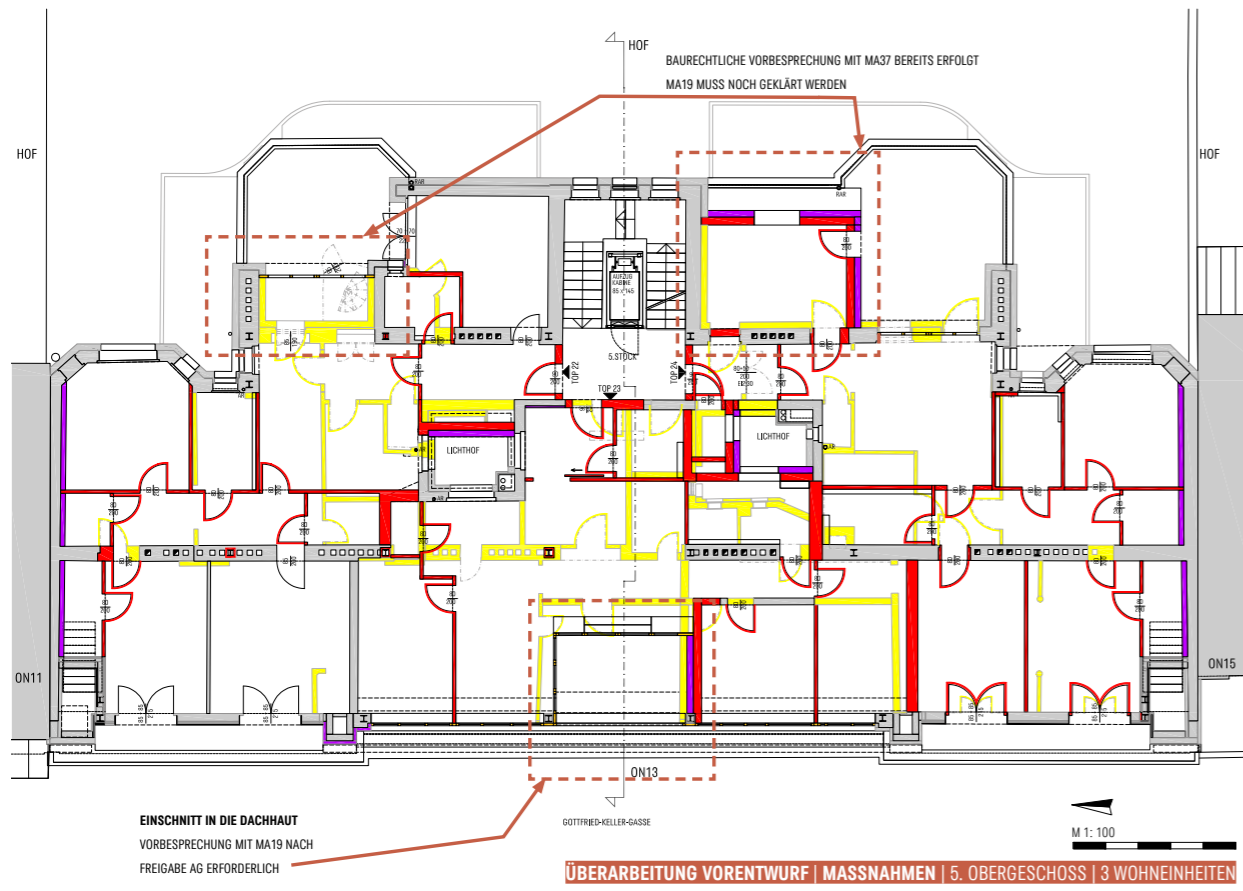
240726\_VIG\_3gkg13\_E\_EG.pdf

ENTWURF EG

FREIGABE







ÜBERARBEITUNG VORENTWURF MASSNAHMEN | 5. OBERGESCHOSS | 3 WOHNHEITEN

**VIG**  
 VIENNA INSURANCE GROUP  
**AREALIS**  
 Liegenschaftsmanagement  
 5. OBERGESCHOSS | UMBAU U. ÜBERARBEITUNG  
**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN**  
 23. AUGUST 2024 | SEITE 3 / 4

**VIG | Neugestaltung und Adaptierung Wohnhaus**  
 1030 Wien, Gottfried-Keller-Gasse 13

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

BESTAND	5. OBERGESCHOSS				DACHHAUSBAU								
	STAND VORENTWURF				STAND POLIERPLANUNG								
	IGEL	NFL	Terrasse	VARIANTE   3 WOHNUNGEN				DACHHAUSBAU					
				NFL	Loggia	NFL inkl. Loggia	Terrasse	NFL	Loggia	NFL inkl. Loggia	Terrasse		
Top 22	103,00 m <sup>2</sup>	126,55 m <sup>2</sup>	52,61 m <sup>2</sup>	Top 22 neu	131,31 m <sup>2</sup>	131,31 m <sup>2</sup>	22,66 m <sup>2</sup>	DG 1 neu	156,24 m <sup>2</sup>	3,55	163,52 m <sup>2</sup>	13,18	
Top 23/24	200,00 m <sup>2</sup>	204,92 m <sup>2</sup>	54,84 m <sup>2</sup>	Top 23 neu	102,20 m <sup>2</sup>	7,02 m <sup>2</sup>	109,22 m <sup>2</sup>	2,41 m <sup>2</sup>	DG 2 neu	115,72 m <sup>2</sup>	115,72 m <sup>2</sup>	15,97	
				Top 24 neu	117,85 m <sup>2</sup>		117,85 m <sup>2</sup>	28,26 m <sup>2</sup>					
	303,00 m <sup>2</sup>	331,47 m <sup>2</sup>	107,45 m <sup>2</sup>		351,36 m <sup>2</sup>	7,02 m <sup>2</sup>	358,38 m <sup>2</sup>	53,33 m <sup>2</sup>		271,96 m <sup>2</sup>	3,55 m <sup>2</sup>	279,24 m <sup>2</sup>	29,15 m <sup>2</sup>
erzielbare Nutzfläche (mit Stand Vorentwurf)													
VERMIETETE FLÄCHE				VERMIETETE FLÄCHE BESTAND		303,00 m <sup>2</sup>	331,47 m <sup>2</sup>						
BESTAND (IGEL)	303,00 m <sup>2</sup>			VERMIETBARE FLÄCHE NEU		351,36 m <sup>2</sup>	351,36 m <sup>2</sup>						
VERMIETETE FLÄCHE	331,47 m <sup>2</sup>			DG NEU		271,96 m <sup>2</sup>	271,96 m <sup>2</sup>						
LAUT NFL-AUFSTELLUNG	-28,47 m <sup>2</sup>			Flächenmehrung inkl. DACHHAUSBAU		320,32 m <sup>2</sup>	291,85 m <sup>2</sup>						
NFL Gesamt BESTAND (IGEL)	303,00 m <sup>2</sup>			NFL Gesamt 506 neu + DG		623,32 m <sup>2</sup>							

FLÄCHENAUFSTELLUNG | 5. OBERGESCHOSS

**VIG**  
 VIENNA INSURANCE GROUP  
**AREALIS**  
 Liegenschaftsmanagement  
 5. OBERGESCHOSS | UMBAU U. ÜBERARBEITUNG  
**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN**  
 23. AUGUST 2024 | SEITE 4 / 4

Konzept mit 3 Wohnungen und Erweiterungen

AUGUST 2024  
 240823\_VIG\_3gkg13\_506\_v4.pdf  
**5. OBERGESCHOSS**  
**FREIGABE**

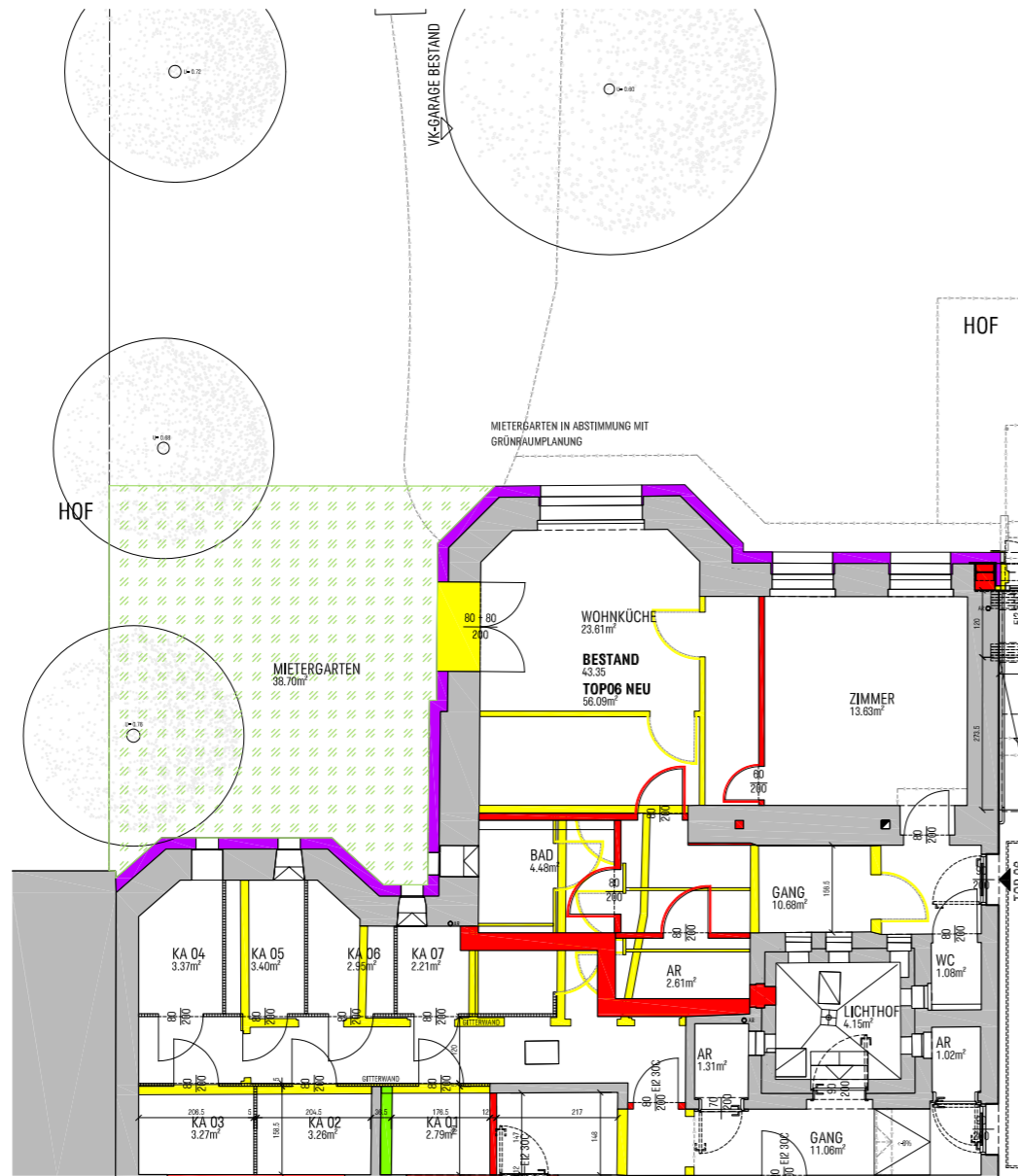
**VIG**  
 VIENNA INSURANCE GROUP

**AREALIS**  
 Liegenschaftsmanagement

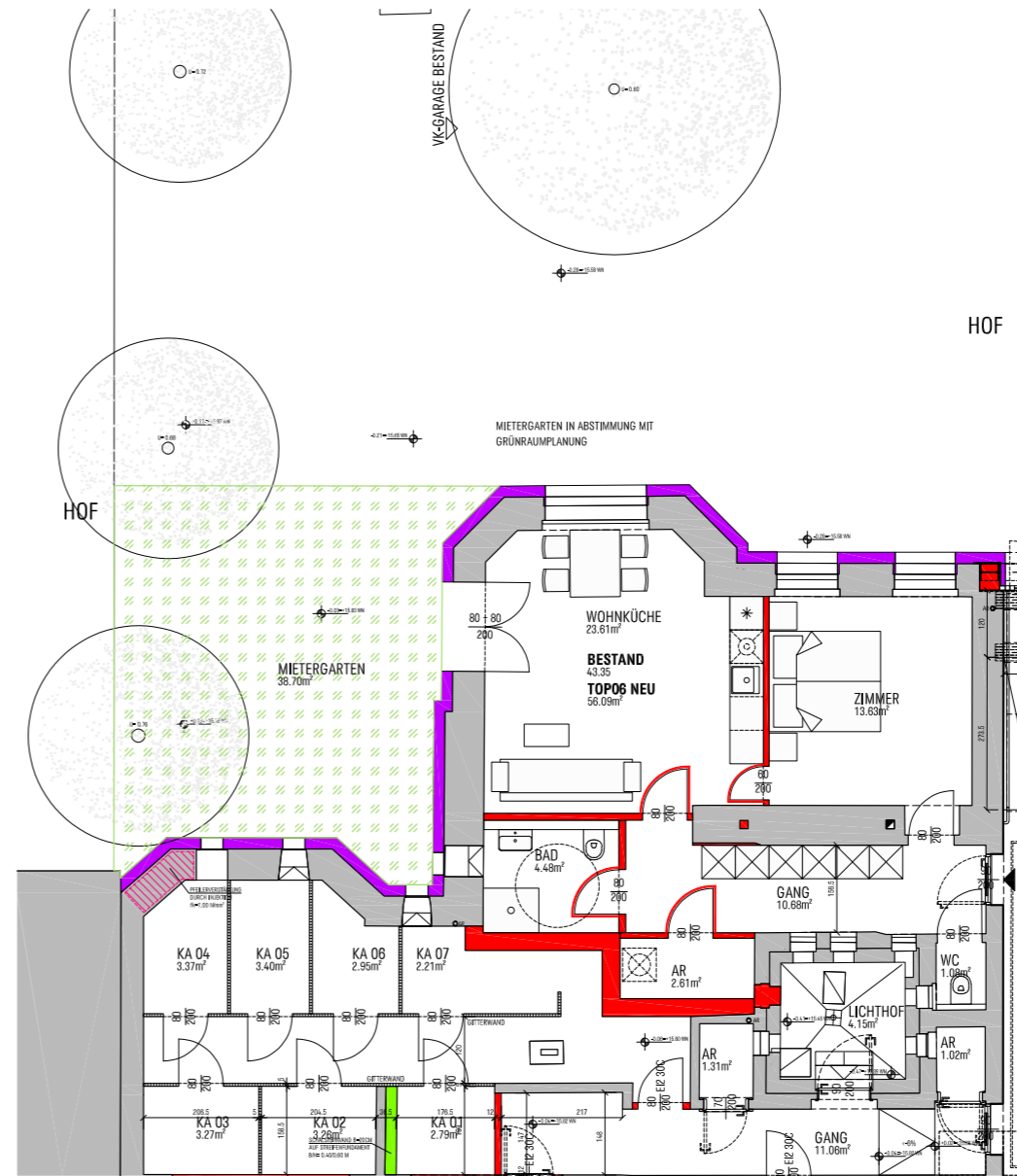
PROJEKTMAPPE v3  
**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN**  
 JUNI 2026 | SEITE 10 / 65

**MAYR-KEBER ZT GMBH**  
 ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
 A - 1050 WIEN KRIEHLBERGASSE 14  
 office@mkzt.eu T. +43 1 54 53 661





MASSNAHMEN



MÖBLIERUNG

**MK** office@mkzt.eu <http://MKzt.eu>  
**MAYR-KEBER ZT GMBH**  
 ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
 T. +43 1 54 53 881 | KRIEHLBERGASSE 14 | A - 1050 WIEN

PROJEKT	UMBAU AREALIS - RENOVIERUNG UMBAU ERDGESCHOSS 1030 WIEN, GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13	PL. NR.	80
REVISION	VORENTWURF GRUNDRISS EG TOP06	MASSSTAB	1:100
REVISION	13_3gkg13_GEB_v	ZEITPUNKT	02.08.24



Vorentwurf Top06

SEPTEMBER 2024

[240904\\_80\\_VIG\\_3gkg13\\_GEB\\_v\\_TOP06.pdf](#)

**Vorentwurf TOP06**

**FREIGABE**



**VORABZUG**  
10.09.2024

**MK** office@mkzt.eu http://MKzt.eu  
**MAYR-KEBER ZT GMBH**  
 ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
 T. +43 1 54 53 001 | KRIEHLBERGASSE 14 | A - 1050 WIEN

PROJEKT	UMBAU AREALIS - RENOVIERUNG UMBAU ERDGESCHOSS 1030 WIEN, GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13	PL.NR.	81
REISENAME	FREIGABEPLAN GRUNDRISS ERDGESCHOSS	MASSSTAB	1:100
		GEZ.	as, mk
REISENAME	vig_3_gkg13_vue_eg_05_freigabeplan	DATUM	2024 09 10

SEPTEMBER 2024

240910\_81\_VIG\_3gkg13\_GEB\_R-AW-VA\_EG\_Freigabeplan.pdf

**Auswechslung EG**

**FREIGABE**



**VIG**  
VIENNA INSURANCE GROUP

**AREALIS**  
Liegenchaftsmanagement

PROJEKTMAPPE v3  
**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN**  
 JUNI 2026 | SEITE 12 /65

**MAYR-KEBER ZT GMBH**  
 ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
 A - 1050 WIEN KRIEHLBERGASSE 14  
 office@mkzt.eu T. +43 1 54 53 661



**PLÄNE**

<b>LISTE AUFBAUTEN</b> <b>INNENWÄNDE</b> AW01 45.00 m Außenwand - Lichteif (Bestand) 0.50 cm Deckenschicht und Dämmputz 18.00 cm Wärmeeisendämmung - Schaumolle bzw. Wollwolle 1.00 cm Kleber, Luftraum 20.00 cm Ziegel MWK verputzt (Bestand) HW1 15.00 m Innenwand - Scheidewand nichttragend massiv 1.00 cm KZM-Putz 12.00 cm Ziegel MWK 1.50 cm KZM-Putz HW2 22.25 m Innenwand - Wohngruppenwand Bestand 1.25 cm GKB-Platte 6.00 cm Metall-UK auf Schalungshölzer (Stärke: 6 cm WD z.B. Schalung) 15.00 m Ziegelmauerwerk verputzt (Bestand) FM01 47.77 m Feuermauer 1.5 cm Putz 40 cm Ziegel MWK verputzt (Bestand) 6 cm Metall-UK auf Schalungshölzer (Stärke: 6 cm WD z.B. Schalung) 0.02 cm Dampfsperre sd = 100m 1.25 cm GKF 1x1,25cm		<b>NASSRÄUME</b> BODEN: 1.00 cm Keramischer Fliesenbelag Feuchtheitsabdichtung aus Epoxidharz mit zusätzlichem Hochzug 30 cm 6.00 cm Estrich 3.00 cm TOP-T 30/30 Feuchtheitsabdichtung, einlagig (P-KW) 6.00 cm bestehende Decke Wände: Auf bestehenden Wandflächen: - Feuchtheitsabdichtung aus Epoxidharz in den Spritzmassenbereichen - Wandbelag aus keramischen Fliesen	<b>LEGENDE</b> <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> ABRBRUCH <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:gray; border:1px solid black;"></span> BESTAND <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> NEUBAU <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> GKB-WÄNDE / GIPSSEILE	<b>BESCHREIBUNG</b> HEIZUNG: ZENTRALE HEIZANLAGE ÜBER FERNWÄRME WARMWASSERERZÜGUNG ÜBER FERNWÄRME AR DN-100 ÜBER DACH ENTLÜFTET INNENLEGENDE BÄDER UND WC MECHAN. ENTLÜFTET ALLE SCHACHTABMAUERUNGEN FEUERBESTÄNDIG KEI 90, A2 ALLE STAHLTRÄGER R90 VERKLEBET	<b>EINGANGSDATUM</b> GRUNDSTÜCKSNUMMER 916/93 <b>EINLAGEZAHL</b> 3849 <b>KATASTRALGEMEINDE</b> LANDSTRASSE	<b>BEZIRK</b> <b>PL.NR.</b> 17 <b>PABE</b> A
		<b>EINREICHPLAN ZUR BAUANZEIGE</b> <b>WOHNUNGSRENOVIERUNG TOP 14 - 2. STOCK</b> 1030 WIEN, GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 <b>PLANNUMMER:</b> GRUNDRISS				
		<b>GRÜNDESENTWÜRFER</b> VIENNA INSURANCE GROUP AG WIENER VERSICHERUNG GRUPPE p.A. AREALIS LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT GMBH 1020 WIEN <b>BAUWERBER</b> VIENNA INSURANCE GROUP AG WIENER VERSICHERUNG GRUPPE p.A. AREALIS LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT GMBH 1020 WIEN <b>PLANVERFASSER</b> MAYR-KEBER ZT GMBH ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN 1-403 1 54 02 01   KRIEHLBERGASSE 14   A - 1050 WIEN http://mkzt.eu office@mkzt.eu				
<b>FILENAME</b> WG_3_EKG13-14_R		<b>MASSSTAB</b> 1:100 <b>GEZ.</b> AV <b>DATUM</b> 2023 01 16				

<b>LISTE AUFBAUTEN</b> <b>INNENWÄNDE</b> AW01 45.00 m Außenwand - Lichteif (Bestand) 0.50 cm Deckenschicht und Dämmputz 18.00 cm Wärmeeisendämmung - Schaumolle bzw. Wollwolle 1.00 cm Kleber, Luftraum 20.00 cm Ziegel MWK verputzt (Bestand) HW1 15.00 m Innenwand - Scheidewand nichttragend massiv 1.00 cm KZM-Putz 12.00 cm Ziegel MWK 1.50 cm KZM-Putz HW2 22.25 m Innenwand - Wohngruppenwand Bestand 1.25 cm GKB-Platte 6.00 cm Metall-UK auf Schalungshölzer (Stärke: 6 cm WD z.B. Schalung) 15.00 m Ziegelmauerwerk verputzt (Bestand) FM01 47.77 m Feuermauer 1.5 cm Putz 40 cm Ziegel MWK verputzt (Bestand) 6 cm Metall-UK auf Schalungshölzer (Stärke: 6 cm WD z.B. Schalung) 0.02 cm Dampfsperre sd = 100m 1.25 cm GKF 1x1,25cm		<b>NASSRÄUME</b> BODEN: 1.00 cm Keramischer Fliesenbelag Feuchtheitsabdichtung aus Epoxidharz mit zusätzlichem Hochzug 30 cm 6.00 cm Estrich 3.00 cm TOP-T 30/30 Feuchtheitsabdichtung, einlagig (P-KW) 6.00 cm bestehende Decke Wände: Auf bestehenden Wandflächen: - Feuchtheitsabdichtung aus Epoxidharz in den Spritzmassenbereichen - Wandbelag aus keramischen Fliesen	<b>LEGENDE</b> <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> ABRBRUCH <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:gray; border:1px solid black;"></span> BESTAND <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> NEUBAU <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> GKB-WÄNDE / GIPSSEILE	<b>BESCHREIBUNG</b> HEIZUNG: ZENTRALE HEIZANLAGE ÜBER FERNWÄRME WARMWASSERERZÜGUNG ÜBER FERNWÄRME AR DN-100 ÜBER DACH ENTLÜFTET INNENLEGENDE BÄDER UND WC MECHAN. ENTLÜFTET ALLE SCHACHTABMAUERUNGEN FEUERBESTÄNDIG KEI 90, A2 ALLE STAHLTRÄGER R90 VERKLEBET	<b>EINGANGSDATUM</b> GRUNDSTÜCKSNUMMER 916/93 <b>EINLAGEZAHL</b> 3849 <b>KATASTRALGEMEINDE</b> LANDSTRASSE	<b>BEZIRK</b> <b>PL.NR.</b> 18 <b>PABE</b> A
		<b>EINREICHPLAN ZUR BAUANZEIGE</b> <b>WOHNUNGSRENOVIERUNG TOP 21 - 4. STOCK</b> 1030 WIEN, GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 <b>PLANNUMMER:</b> GRUNDRISS				
		<b>GRÜNDESENTWÜRFER</b> VIENNA INSURANCE GROUP AG WIENER VERSICHERUNG GRUPPE p.A. AREALIS LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT GMBH 1020 WIEN <b>BAUWERBER</b> VIENNA INSURANCE GROUP AG WIENER VERSICHERUNG GRUPPE p.A. AREALIS LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT GMBH 1020 WIEN <b>PLANVERFASSER</b> MAYR-KEBER ZT GMBH ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN 1-403 1 54 02 01   KRIEHLBERGASSE 14   A - 1050 WIEN http://mkzt.eu office@mkzt.eu				
<b>FILENAME</b> WG_3_EKG13-14_R		<b>MASSSTAB</b> 1:100 <b>GEZ.</b> AV <b>DATUM</b> 2023 01 16				

JÄNNER 2023

01\_projekt > 02\_MA37 > 01\_einreichungen

**Top14 + Top21 [2023] BAUANZEIGE**

**EINREICHUNG**

<b>1. Bauführer/in</b>		Firma Ing. Prath Ges.m.b.H. Nfg. Kg	
Kontaktperson: Hr. Stella			
Anschrift: 1100 Wien, Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 13			
Telefon: 01 544 73 95		E-Mail: office@prath.at	
<b>2. Bauvorhaben</b>		Adresse 3., Gottfried Keller G., 13 Top14+21	
Ges.nitz.zahl der MA 37:			
Name Bauwerber/in: Vienna Insurance Group			
mit Bescheid		ohne Bescheid	
<input type="checkbox"/> § 70 BO <input type="checkbox"/> § 71 BO <input type="checkbox"/> § 61 BO		<input type="checkbox"/> § 70a BO <input type="checkbox"/> § 70b BO <input checked="" type="checkbox"/> § 62 BO (Bauanzeige) <input type="checkbox"/> § 8 Kleingartengesetz <input type="checkbox"/> Abbruch außerhalb von Schutzzonen	

Eingangsvermerk:

Magistratsabteilung 37

Foroviten Au. 211  
 Straße/Gasse/Platz  
 1100 Wien  
 Postleitzahl

<input type="checkbox"/>	<b>3. Baubeginnsanzeige</b>
Hiermit wird der Baubeginn für das oben angeführte Bauvorhaben angezeigt.	
Datum des Baubeginns: 30.5.2023	

<input type="checkbox"/>	<b>4. Benennung des Baurechtliche/r Geschäftsführer/in - gemäß § 124 Abs. 1a BO</b>	
<b>4.1 Baurechtliche/r Geschäftsführer/in</b>		Bmstr. Ing. Gerhard Bednarsky
		name: Geburtsdatum: 16.9.1958
Telefon: 01 544 73 95		E-Mail: office@prath.at
<b>4.2 Wohnort (Hauptwohnsitz)</b>		
Poststr. 2362 Biedermannsdorf, Bergfeldgasse 24a		Stat. Österreich
<b>4.3 Berechtigung</b>		
Berechtigung zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung (z.B. Baumeister/in)		
Berechtigung: Baumeister		
<b>4.4 Zustimmungserklärung der/s baurechtlichen Geschäftsführer/in/s</b>		
Ich stimme der Bestellung zur/m baurechtlichen Geschäftsführer/in für das oben angeführte Bauvorhaben zu.		
Datum: 24.5.23	Unterschrift: <i>Gerhard Bednarsky</i>	
<b>4.5 Anordnungsbefugnis durch die Bauführerin</b>		
Die Bauführerin hat der/m baurechtlichen Geschäftsführer/in zur Wahrnehmung ihrer/seiner Aufgaben gemäß § 124 Abs. 1a und § 135 Abs. 6 BO eine entsprechende Anordnungsbefugnis erteilt.		

Datum: 24.5.23	<b>BAUNTERNEHMUNG</b> <b>ING. PRATH</b> GES.M.B.H. NFG/KG GERTRUDE-FRÖHLICH-SANDNER-STRASSE 13 1100 WIEN Telefon: 01 544 73 95 E-Mail: office@prath.at
----------------	--

Rechtlicher Hinweis siehe Rückseite!

Baubeginn+BauGF

Stand: März.2019

MAI 2023
01_projekt > 02_MA37 > 03_baubeginn
<b>Top14 + Top21 [2023] BAUBEGINN</b>
<b>EINREICHUNG</b>

LISTE AUFBAUTEN		HAUSRÄUME	
<b>INNEHWÄNDE</b>	<b>Außenwand - Lichthof (Bestand)</b>	<b>BODEN:</b>	1,00 cm Keramischer Fliesenbelag
49,50 m	Deckenschicht und Dämmung		Feuchtheitsabdichtung aus Epoxidharz mit seitlichem Hochzug 30 cm
0,30 m	Wärmedämmung - Mineralwolle		6,00 cm Estrich
18,00 m	Kleber, Luftraum		PGC-Fülle
1,00 cm	Ziegel MKK verputzt (Bestand)		TOP-1 30/30
30,00 m	Ziegel MKK verputzt (Bestand)		0,30 cm Feuchtheitsabdichtung, einlagig (P-KV3) bestehende Decke
<b>AR02</b>	<b>Außenwand - Straße</b>	<b>Wände:</b>	Auf bestehenden Wändenflächen:
44,00 m	4,00 cm GipsDima Wärmedämmputz		- Feuchtheitsabdichtung aus Epoxidharz in den Spritzwasserbereichen
40,00 m	Ziegel MKK verputzt (Bestand)		- Wandbelag aus keramischen Fliesen
<b>IN01</b>	<b>Innenwand - Scheidewand nichttragend massiv</b>		
16,00 m	1,50 cm KZM-Putz		
1,50 cm	Ziegel MKK		
12,00 m	Ziegel MKK		
1,50 cm	KZM-Putz		
<b>IN02</b>	<b>Innenwand - Wohnungstrennwand Bestand</b>		
20,25 m	GKB-Platz		
1,25 cm	Mehrl-SK auf Schwingelgips (dav. 5 cm WD Mineralwolle)		
6,00 cm	Ziegelmauerwerk verputzt (Bestand)		
15,00 m			
<b>IN03</b>	<b>Feuermauer</b>		
47,77 m	1,25 cm (Putz)		
2,25 cm	Ziegel MKK verputzt (Bestand)		
40 cm	Mehrl-SK auf Schwingelgips (dav. 5 cm WD Mineralwolle)		
5 cm	Dampfsperre sd = 100m		
0,02 cm	GKB 1x1,25cm		
1,25 cm			

LEGENDE	BESCHREIBUNG
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> ABRUCH	HEIZUNG: ZENTRALE HEIZANLAGE ÜBER FERNWÄRME
<span style="background-color: gray; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> BESTAND	WÄRMENASSERERZEUGUNG ÜBER FERNWÄRME
<span style="background-color: red; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> NEUBAU	AR DN-100 ÜBER DACH ENTLÜFTET
<span style="background-color: orange; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> GKB-WÄNDE / GIPSDIELE	INNENLIEGENDE BÄDER UND WC MECHAN. ENTLÜFTET
	ALLE SCHACHTMÄUERUNGEN FEUERBESTÄNDIG EI 90, A2
	ALLE STAHLTRÄGER R90 VERKLEIDET

## AUSFÜHRUNGSPLAN

### ZUR FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

**WOHNUNGSENERGIERECHENUNG TOP 14 - 2. STOCK**  
1030 WIEN, GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13

PLAN: **46**

PARTE: **FAHRE**

GRUNDRISSE

<b>GRUNDGEBÄUER</b> VIENNA INSURANCE GROUP AG WIENER VERSICHERUNG GRUPPE S.A. AREALIS LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT GMBH ASPENBRÜCKENGASSE 2 1030 WIEN	<b>BAUHERBER</b> VIENNA INSURANCE GROUP AG WIENER VERSICHERUNG GRUPPE S.A. AREALIS LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT GMBH ASPENBRÜCKENGASSE 2 1030 WIEN
<b>BAUFÜHRER</b> MAYR-KEBER ZT GMBH ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN KRIEHLBERGASSE 14   A-1050 WIEN T. +43 1 54 53 66 1   office@mkz.eu   www.mkz.eu	<b>PLANVERFASSER</b> MAYR-KEBER ZT GMBH ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN KRIEHLBERGASSE 14   A-1050 WIEN T. +43 1 54 53 66 1   office@mkz.eu   www.mkz.eu
<b>FILENAME</b> VG_3_04015-14_B-AF	<b>MASSTAB</b> 1:100 <b>GEZ.</b> AV <b>DATEM</b> 2023.05.17

LISTE AUFBAUTEN		HAUSRÄUME	
<b>INNEHWÄNDE</b>	<b>Außenwand - Lichthof (Bestand)</b>	<b>BODEN:</b>	1,00 cm Keramischer Fliesenbelag
49,50 m	Deckenschicht und Dämmung		Feuchtheitsabdichtung aus Epoxidharz mit seitlichem Hochzug 30 cm
0,30 m	Wärmedämmung - Mineralwolle		6,00 cm Estrich
18,00 m	Kleber, Luftraum		PGC-Fülle
1,00 cm	Ziegel MKK verputzt (Bestand)		TOP-1 30/30
30,00 m	Ziegel MKK verputzt (Bestand)		0,30 cm Feuchtheitsabdichtung, einlagig (P-KV3) bestehende Decke
<b>AR02</b>	<b>Außenwand - Straße</b>	<b>Wände:</b>	Auf bestehenden Wändenflächen:
44,00 m	4,00 cm GipsDima Wärmedämmputz		- Feuchtheitsabdichtung aus Epoxidharz in den Spritzwasserbereichen
40,00 m	Ziegel MKK verputzt (Bestand)		- Wandbelag aus keramischen Fliesen
<b>IN01</b>	<b>Innenwand - Scheidewand nichttragend massiv</b>		
16,00 m	1,50 cm KZM-Putz		
1,50 cm	Ziegel MKK		
12,00 m	Ziegel MKK		
1,50 cm	KZM-Putz		
<b>IN02</b>	<b>Innenwand - Wohnungstrennwand Bestand</b>		
20,25 m	GKB-Platz		
1,25 cm	Mehrl-SK auf Schwingelgips (dav. 5 cm WD Mineralwolle)		
6,00 cm	Ziegelmauerwerk verputzt (Bestand)		
15,00 m			
<b>IN03</b>	<b>Feuermauer</b>		
47,77 m	1,25 cm (Putz)		
2,25 cm	Ziegel MKK verputzt (Bestand)		
40 cm	Mehrl-SK auf Schwingelgips (dav. 5 cm WD Mineralwolle)		
5 cm	Dampfsperre sd = 100m		
0,02 cm	GKB 1x1,25cm		
1,25 cm			

LEGENDE	BESCHREIBUNG
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> ABRUCH	HEIZUNG: ZENTRALE HEIZANLAGE ÜBER FERNWÄRME
<span style="background-color: gray; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> BESTAND	WÄRMENASSERERZEUGUNG ÜBER FERNWÄRME
<span style="background-color: red; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> NEUBAU	AR DN-100 ÜBER DACH ENTLÜFTET
<span style="background-color: orange; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> GKB-WÄNDE / GIPSDIELE	INNENLIEGENDE BÄDER UND WC MECHAN. ENTLÜFTET
	ALLE SCHACHTMÄUERUNGEN FEUERBESTÄNDIG EI 90, A2
	ALLE STAHLTRÄGER R90 VERKLEIDET

## AUSFÜHRUNGSPLAN

### ZUR FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

**WOHNUNGSENERGIERECHENUNG TOP 21 - 4. STOCK**  
1030 WIEN, GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13

PLAN: **47**

PARTE: **FAHRE**

GRUNDRISSE

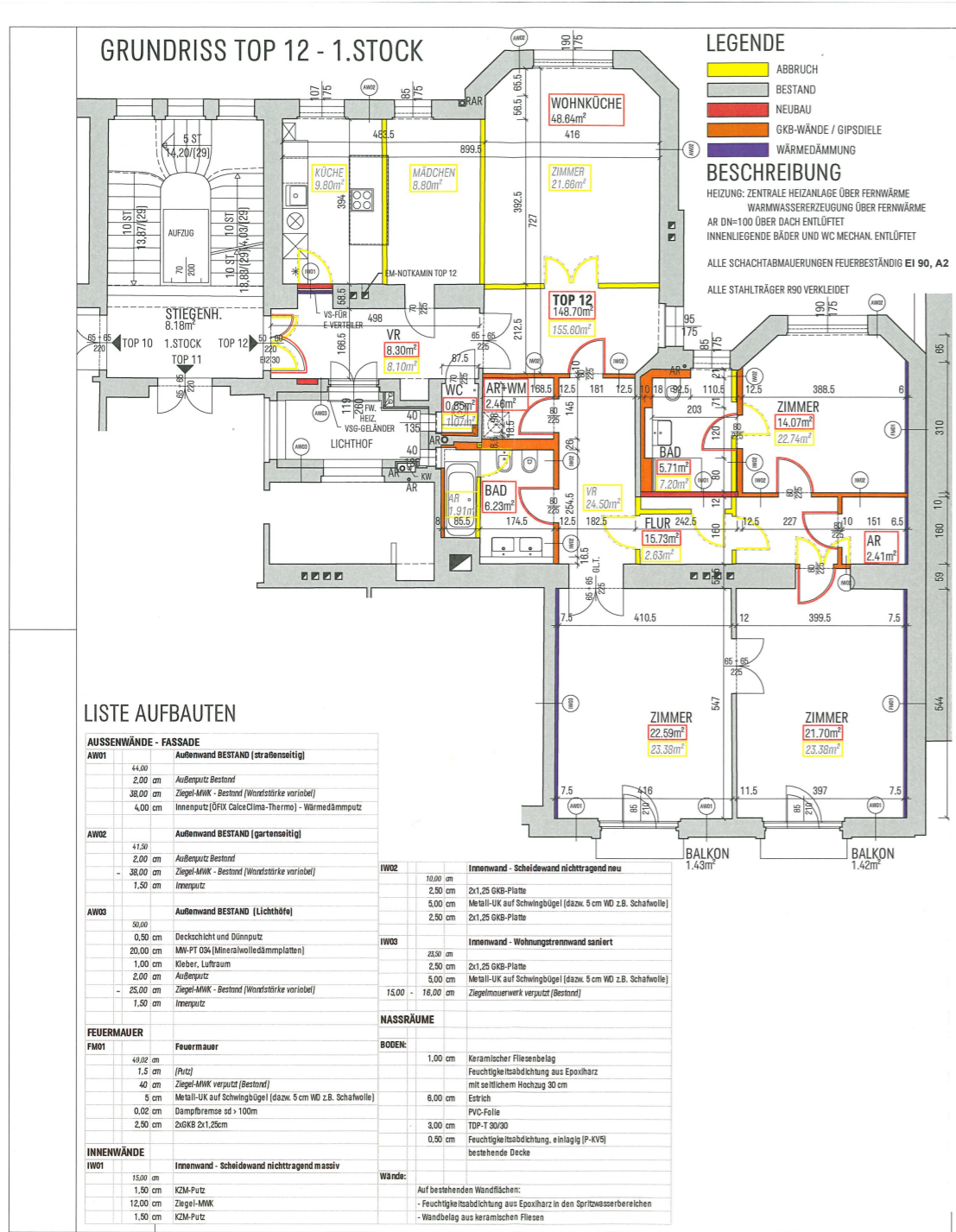
<b>GRUNDGEBÄUER</b> VIENNA INSURANCE GROUP AG WIENER VERSICHERUNG GRUPPE S.A. AREALIS LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT GMBH ASPENBRÜCKENGASSE 2 1030 WIEN	<b>BAUHERBER</b> VIENNA INSURANCE GROUP AG WIENER VERSICHERUNG GRUPPE S.A. AREALIS LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT GMBH ASPENBRÜCKENGASSE 2 1030 WIEN
<b>BAUFÜHRER</b> MAYR-KEBER ZT GMBH ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN KRIEHLBERGASSE 14   A-1050 WIEN T. +43 1 54 53 66 1   office@mkz.eu   www.mkz.eu	<b>PLANVERFASSER</b> MAYR-KEBER ZT GMBH ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN KRIEHLBERGASSE 14   A-1050 WIEN T. +43 1 54 53 66 1   office@mkz.eu   www.mkz.eu
<b>FILENAME</b> VG_3_04015-21_B-AF	<b>MASSTAB</b> 1:100 <b>GEZ.</b> AV <b>DATEM</b> 2023.05.17

DEZEMBER 2023

01\_projekt > 02\_MA37 > 04\_fertigstellung

## Top14 + Top21 [2023] FERTIGSTELLUNG

# EINREICHUNG



<p>EINGANGSDATUM</p> <p>GRUNDSTÜCKSNUMMER 918/83</p> <p>EINLAGEZAHL 3849</p> <p>KATASTRALGEMEINDE LANDSTRASSE</p>	<p>BEHÖRDE</p> <p>PLNR. <b>04</b></p> <p>PARIE <b>A</b></p>
<h2 style="margin: 0;">EINREICHPLAN ZUR BAUANZEIGE</h2> <p style="margin: 0;">WOHNUNGSRENOVIERUNG TOP 12 - 1. STOCK 1030 WIEN, GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13</p> <p style="margin: 0;">PLANNHALT: GRUNDRISS</p>	
<p style="text-align: center;">M. 1:1000</p>	
<p>GRUNDEIGENTÜMER</p> <p>VIENNA INSURANCE GROUP AG WIENER VERSICHERUNG GRUPPE</p> <p>vertreten durch <b>AREALIS</b> Liegenchaftsmanagement 1020 Wien, Aspernbrückengasse 2 FN 270405f • ATU 62087315</p>	<p>BAUWERBER</p> <p>VIENNA INSURANCE GROUP AG WIENER VERSICHERUNG GRUPPE</p> <p>vertreten durch <b>AREALIS</b> Liegenchaftsmanagement 1020 Wien, Aspernbrückengasse 2 FN 270405f • ATU 62087315</p>
<p>BAUFÜHRER</p> <p><b>MAYR-KEBER ZT GMBH</b> ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN T. +43 1 54 63 881   KRIEHLBERGASSE 14   1040 WIEN http://MKzt.eu office@MKzt.eu</p>	<p>PLANVERFASSER</p> <p><b>MAYR-KEBER ZT GMBH</b> ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN T. +43 1 54 63 881   KRIEHLBERGASSE 14   1040 WIEN http://MKzt.eu office@MKzt.eu</p>
<p>FILENAME VIG_3_GKG13-12_R_GR</p>	<p>MASSSTAB 1:100</p> <p>GEZ. AS</p> <p>DATUM 2026 01 20</p>

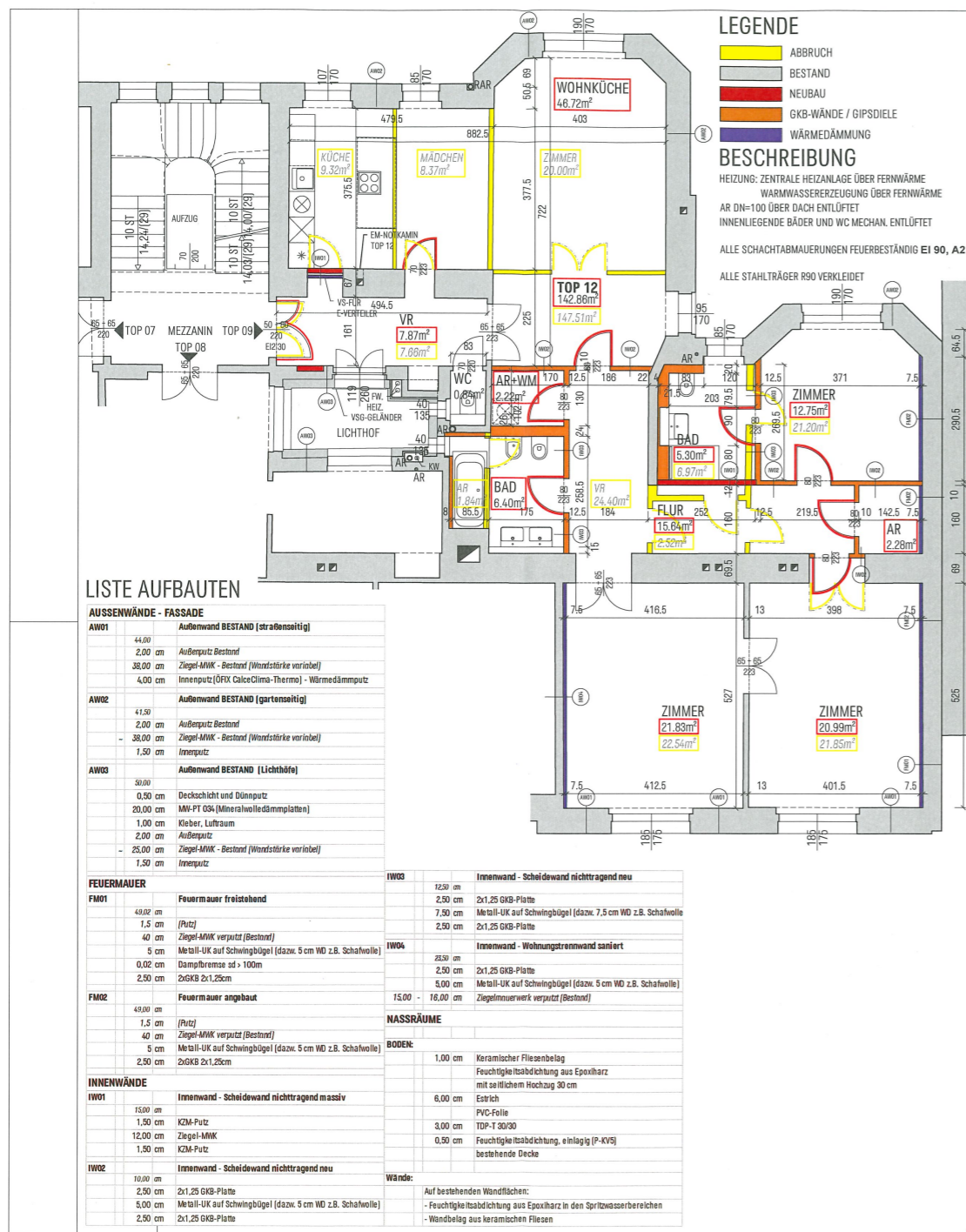


JÄNNER 2026

01\_projekt > 02\_MA37 > 01\_einreichungen

Top 12 [2026] BAUANZEIGE

EINREICHUNG



EINGANGSDATUM: \_\_\_\_\_ BEHÖRDE: \_\_\_\_\_

GRUNDSTÜCKSNUMMER: 916/63

EINLAGEZAHL: 3849

KATASTRALGEMEINDE: LANDSTRASSE

## EINREICHPLAN ZUR BAUANZEIGE

PL.NR. 02

WOHNUNGSRENOVIERUNG TOP 09 - MEZZANIN  
 1030 WIEN, GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13

PARIE A

PLANNHALT:  
 GRUNDRISS MEZZANIN, TOP 09

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:1000

GRUNDEIGENTÜMER: VIENNA INSURANCE GROUP AG, WIENER VERSICHERUNG GRUPPE, vertreten durch AREALIS

BAUWERBER: VIENNA INSURANCE GROUP AG, WIENER VERSICHERUNG GRUPPE, vertreten durch AREALIS

PLANVERFASSER: MAYR-KEBER ZT GMBH, ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN

BAUFÜHRER: \_\_\_\_\_

FILENAME: WG\_3\_GKB13-09\_R

MASSSTAB: 1:100

GEZ. AS

DATUM: 2026 03 10

MÄRZ 2026

01\_projekt > 02\_MA37 > 01\_einreichungen

Top 09 [2026] BAUANZEIGE

EINREICHUNG



Betreff: 3., Gottfried-Keller-Gasse 13  
Gst.Nr. 916/63 in EZ 3849, Kat.Gem. Landstraße

Gebietsgruppe Süd - Stadterneuerung II  
Favoritenstraße 211, 3. Stock  
1100 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37630  
Fax: (+43 1) 4000-99-37630  
ggs.stadterneuerung2@ma37.wien.gvaat  
bauen.wien.at

DG-Aus- und Zubau (Wohngebäude > 2 Wohneinheiten, Reihenhaus, Wohnhausanlagen)

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/805782-2023-1	DI Oberrosler Oberstadtbaurat	4000/37631	Wien, 20.12.2023

**Anberaumung einer mündlichen Verhandlung**

Bei der Baubehörde ist am 28.06.2023 folgendes Ansuchen um Baubewilligung eingelangt:

- Ansuchen um Baubewilligung gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) für einen Dachgeschosszubau auf der Liegenschaft Wien 3., Gottfried Keller Gasse 13

In dieser Angelegenheit wird eine mündliche Verhandlung anberaumt.

<b>Versammlungsort:</b>	Favoritenstraße 211, 3. Stock 1100 Wien, Zimmer 301
<b>Datum:</b>	24.01.2024
<b>Zeit:</b>	09:00 Uhr

Bitte kommen Sie persönlich oder entsenden Sie eine bevollmächtigte Person. Sie können auch gemeinsam mit Ihrer bevollmächtigten Person kommen.

Bevollmächtigt kann eine eigenberechtigte natürliche Person, eine juristische Person, eine Personengesellschaft des Handelsrechtes oder eine eingetragene Erwerbsgesellschaft sein. Personen, die unbefugt die Vertretung anderer zu Erwerbszwecken betreiben, dürfen nicht bevollmächtigt werden.

Bevollmächtigte müssen mit der Sachlage vertraut sein und haben sich durch eine schriftliche, auf Namen oder Firma lautende Vollmacht auszuweisen. Vor der Behörde kann eine Vollmacht auch mündlich erteilt werden; zu ihrer Beurkundung genügt ein Aktenvermerk. Schreitet eine zur

Wichtige Informationen und Formulare im Internet: bauen.wien.at  
Verkehrsabteilung UH und ISA, Station Altes Landgut  
Planblätter nur nach telefonischer Voranmeldung, UID:ATU10001000



**Bauphysik Einreichung**

BVH Gottfried-Keller-Gasse 13, 1030 Wien

MAYR-KEBER ZT GmbH

Bauphysikalische Bearbeitung - Einreichung

Wien, 05.02.2024 - Revision 01

EN ISO 9001  
IC CONSULTANTS  
IC CONSULTANTS GmbH, Schönbrunner Straße 297, 1120 Wien, Österreich  
T +43 1 521 69-0 | office@ic-group.at | ic-group.org | FN 357024

- Kombiliftanlage für 3 Stellplätze
- OHNE Top06, Einlagerungsräume und vermieteten Einheiten EG
- OHNE Umbaumaßnahmen 5.Obergeschoss (nur Einbringen Zugbänder und Stützen für DG + Lichtband)

**Statische Vorbemessung zur Einreichung**

Gottfried-Keller-Gasse 13  
1030 Wien

Im Auftrag von  
**Mayr-Keber ZT-GmbH**

Dokumententinhalt  
**Dachgeschossausbau und Umbau**

Dokumentendatum  
12.06.2023  
Version: 01



JUNI 2023

01\_projekt > 02\_MA37 > 01\_einreichungen

**Einreichung zu Stammbescheid**

**EINREICHUNG**









KOSTENKONTROLLE

GEWERK	FIRMA	SCHÄTZUNG	ANBOT	AUFTRAGSUMME	NL	AUFTRAG abzügl. NL	RECHNUNG abzügl. NL	MEHR-/MINDERKOSTEN
<b>WOHNUNGEN GESAMT</b>								
BAUMEISTERARBEITEN	PRATH	96 252,00 €		118 701,87 €	3,00%	115 140,81 €	83 112,42 €	32 028,39 €
HKLS-INSTALLATIONEN	HOFER	88 770,00 €	108 630,42 €	108 155,72 €	4,00%	103 829,49 €	102 350,96 €	1 478,53 €
ELEKTROINSTALLATIONEN	RAUHOFFER	38 960,00 €	23 834,34 €	23 834,34 €	0,00%	23 834,34 €	27 976,15 €	- 4 141,81 €
TROCKENBAUARBEITEN	W2	31 780,00 €	36 845,92 €	27 506,00 €	5,00%	26 130,70 €	30 340,66 €	- 4 209,96 €
TISCHLERARBEITEN	AIGNER	102 930,00 €	146 555,00 €	142 805,00 €	5,00%	135 664,75 €	112 206,50 €	23 458,26 €
FLIESENLEGERARBEITEN	VOGEL	19 470,00 €	21 703,72 €	19 155,41 €	9,00%	17 431,42 €	17 515,11 €	- 83,69 €
MALERARBEITEN	PROCHASKA	52 869,00 €	44 761,30 €	44 761,30 €	5,00%	42 523,24 €	41 041,40 €	1 481,84 €
PARKETT	GLORIA	38 760,00 €	56 555,00 €	56 555,00 €	5,00%	53 727,25 €	56 800,12 €	- 3 072,87 €
KÜCHE	BREITSCHOPF	30 600,00 €	31 656,05 €	26 434,00 €	4,00%	25 376,64 €	25 376,64 €	0,00 €
SONNENSCHUTZ	HELLA	0,00 €	15 641,06 €	15 641,06 €	0,00%	15 641,06 €	14 076,93 €	1 564,13 €
GLASERARBEITEN	BAYER	8 500,00 €	7 953,00 €	7 953,00 €	0,00%	7 953,00 €	7 751,00 €	202,00 €
Abzug EG							- 1 085,00 €	1 085,00 €
REINIGUNG	FUHRY	1 380,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €	1 552,08 €	- 1 552,08 €
RESERVE		25 500,00 €	494 016,70 €	591 383,59 €		567 252,70 €	519 014,97 €	48 237,73 €
<b>SUMME WHG-SANIERUNG GESAMT</b>	<b>268,15 m²</b>	<b>535 771,00 €</b>	<b>494 135,81 €</b>	<b>591 502,70 €</b>		<b>567 252,70 €</b>	<b>519 014,97 €</b>	<b>48 237,73 €</b>

	€/m² Schätzung	<b>1 998,03 €</b>
<b>Baukosten Wohnungssanierung gesamt</b>	€/m² Auftrag	<b>2 115,43 €</b>
	€/m² erzielt	<b>1 935,54 €</b>

<b>Minderkosten</b>	<b>48 237,73 €</b>
---------------------	--------------------

**Abzüge EG:** Fa.Gloria hat nach Fundamentuntersuchungen den entfernten Parkett wiederverlegt. Daher wird dieser Kostenpunkt hier herausgerechnet, um den tatsächlich erzielten m²-Preis abzubilden.



JULI 2024

01\_projekt > 06\_kosten > KK

**Top14+Top21 [2023]**

**KOSTENKONTROLLE**

## VIG | arealis - Wohnungssanierung

1030 Wien, Gottfried-Keller-Gasse 13

### SONDIERUNGEN UND VORGEZOGENE LEISTUNGEN 2023

GEWERK	FIRMA	AUFTRAG abzügl. NL/Skonto	RECHNUNG abzügl. NL/Skonto
<b>GEBÄUDE</b>			
BAUMEISTERARBEITEN	PRATH	138 282,00 €	135 852,78 €
HKLS-INSTALLATIONEN	HOFER	116 629,32 €	53 266,24 €
ELEKTROINSTALLATIONEN	RAUHOFER	20 524,08 €	16 320,93 €
TROCKENBAUARBEITEN	W2	40 617,25 €	40 249,98 €
TISCHLERARBEITEN	AIGNER	77 111,50 €	64 680,75 €
FLIESENLEGERARBEITEN	VOGEL	2 760,59 €	2 904,26 €
MALERARBEITEN			
GLASERARBEITEN	BAYER	19 350,00 €	19 350,00 €
SCHLOSSERARBEITEN			
GARTENGESTALTUNG			
REINIGUNG			
RESERVE			
<b>SUMME HAUSSANIERUNG</b>		<b>415 274,74 €</b>	<b>332 624,94 €</b>

### SONDIERUNG/ BAUGRUNDRISIKO

BAUMEISTERARBEITEN - SONDIERUNG	ROHACEK & HÄUSLE	13 452,91 €	11 564,57 €
KANALSANIERUNG	PRATH	6 202,61 €	5 405,95 €
FERNWÄRME STATION	HOFER	69 219,33 €	58 484,60 €
PROVISORISCHE HEIZUNG	HOFER	0,00 €	1 520,00 €
EL: unter Putz legen Bestandsleitungen	RAUHOFER	13 846,80 €	AG
MAUERWERKSANALYSE	OFI	16 705,00 €	AG
<b>SUMME SONDIERUNG/ UNERWARTETES</b>		<b>107 526,92 €</b>	

#### vorgezogene Leistungen

- Steigleitungen in den Innenhöfen (Fernwärme, Kaltwasser, SW-Strang)
- Elektro für Top14 und Top21
- Fernwärmestation

1/1



2024

01\_projekt > 06\_kosten > KK

**VORGEZOGENE LEISTUNGEN [2023]**

**KOSTENKONTROLLE**

**GEBÄUDESANIERUNG**

1030 Wien, Gottfried-Keller-Gasse 13

**GROBE KOSTENAUFSTELLUNG** für Umbau-/Gestaltungsmaßnahmen

Die vorliegende grobe Abschätzung der möglichen Baukosten basiert auf diversen Besprechungen und der Planung von MKzt.

Die angeführten Schätzkosten sind Nettoherstellungskosten ohne Mehrwertsteuer und dienen der groben Kostenabschätzung für zum Teil vorbesprochene, voraussichtliche Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, sowie angenommene Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung der Bausubstanz und Wohnqualität, und sind abhängig von den tatsächlich erforderlichen und beauftragten Leistungen veränderlich.

Die ersten Grobkostenabschätzungen wurden 2022 erstellt. In den vergangenen 2 1/2 Jahren wurden mehrfache Leistungsänderungen gewünscht und die Grobkostenschätzungen dementsprechend ergänzt beziehungsweise angepasst. Der vorliegenden Grobkostenabschätzung wurde daher ein Durchschnitts-Wert von 5% als Indexsteigerung zugrundegelegt.

**PHASE 1**

1.0	Allgemeinkosten	212 100 €
1.1	Stiegenhaus	1 091 675 €
1.2	Allgemeinräume	370 083 €
1.3	Mauerwerkstrochenlegung	157 500 €
1.4	Garage	406 497 €
1.5	Einlagerungsräume	118 545 €
1.6	Gasfrei	58 800 €
1.7	Top06	155 382 €

<b>Gesamtkosten Phase 1 ohne Reserve</b>	<b>2 570 582 €</b>
Gesamtkosten Phase 1 mit Reserve	2 698 682 €

**PHASE 2**

2.0	Allgemeinkosten	342 195 €
2.1	Fassadensanierung	1 807 974 €
2.2	Gartengestaltung	128 730 €
2.3	Massnahmen in verm.Einheiten	1 333 899 €
2.4	5.Obergeschoss	999 464 €
2.5	Dachausbau	1 592 262 €

<b>Gesamtkosten Phase 2 ohne Reserve</b>	<b>6 204 524 €</b>
Gesamtkosten Phase 2 mit Reserve	6 514 274 €

<b>Gesamtkosten Gebäudesanierung</b>	<b>8 775 105 €</b>
Gesamtkosten Gebäudesanierung inkl.Reserve	9 212 955 €



FEBRUAR 2026
01_projekt > 06_kosten > KS
<b>GESAMTKOSTENSCHÄTZUNG</b>
<b>KOSTENSCHÄTZUNG</b>

VIG | Arealis 16.02.2026

1.1 GEBÄUDESANIERUNG PHASE 1 1030 Wien, Gottfried-Keller-Gasse 13

GROBE KOSTENAUFSTELLUNG für Umbau-/Gestaltungsmaßnahmen

Baustelleneinrichtung, Sanierung Stiegenhaus, Podestumbauten, EL-Steigleitungen, Trockensteigleitung, Wohnungseingangs-türen erneuern, neue Aufzugsanlage, Müllraum, KiWa-/Fahrradraum, Auswechslung zu Hof, Umbau Topf.

Die vorliegende grobe Abschätzung der möglichen Baukosten basiert auf diversen Besprechungen und der Planung von MKzt. Die angeführten Schätzkosten sind Nettoherstellungskosten ohne Mehrwertsteuer und dienen der groben Kostenabschätzung für zum Teil vorbesprochene, voraussichtliche Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, sowie angenommene Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung der Bausubstanz und Wohnqualität, und sind abhängig von den tatsächlich erforderlichen und beauftragten Leistungen veränderlich.

Die ersten Grobkostenabschätzungen wurden 2022 erstellt. In den vergangenen 2 1/2 Jahren wurden mehrfache Leistungsänderungen gewünscht und die Grobkostenabschätzungen dementsprechend ergänzt beziehungsweise angepasst. Der vorliegenden Grobkostenabschätzung wurde daher ein Durchschnittswert von 5% als Indexsteigerung zugrundegelegt.

Table with columns: Einzell, Menge, Einzelpreis, Teilsumme, Gesamtsumme, Index angepasst. Includes sub-sections for 1.0.0 Bauteilengemeinkosten and 1.0.12 Reinigung.

VIG | Arealis 16.02.2026

Table with columns: Position, Menge, Einzelpreis, Teilsumme, Gesamtsumme, Index angepasst. Includes sub-sections for 1.1.0 Baumeisterarbeiten and 1.1.3 EL-Installationen.

Table with columns: Position, Menge, Einzelpreis, Teilsumme, Gesamtsumme, Index angepasst. Includes sub-sections for 1.1.5 Bauteilschler (inkl. Malerarbeiten) and 1.1.10 Sonstiges.

VIG | Arealis 16.02.2026

Table with columns: Position, Menge, Einzelpreis, Teilsumme, Gesamtsumme, Index angepasst. Includes sub-sections for 1.1.6 Malerarbeiten and 1.1.11 Aufzug.

Table with columns: Position, Menge, Einzelpreis, Teilsumme, Gesamtsumme, Index angepasst. Includes sub-sections for 1.2.1 Baumeisterarbeiten and 1.2.3 EL-Installationen.

VIG | Arealis 16.02.2026

Table with columns: Position, Menge, Einzelpreis, Teilsumme, Gesamtsumme, Index angepasst. Includes sub-sections for 1.2.5 Bauteilschler (inkl. Malerarbeiten) and 1.2.9 Metallbau.

Table with columns: Position, Menge, Einzelpreis, Teilsumme, Gesamtsumme, Index angepasst. Includes sub-sections for 1.3.1 Baumeisterarbeiten and 1.3.2 EL-Installationen.

VIG | Arealis 16.02.2026

Table with columns: Position, Menge, Einzelpreis, Teilsumme, Gesamtsumme, Index angepasst. Includes sub-sections for 1.1.0 Garagen and 1.1.10 Sonstiges.

Table with columns: Position, Menge, Einzelpreis, Teilsumme, Gesamtsumme, Index angepasst. Includes sub-sections for 1.1.1 Baumeisterarbeiten and 1.1.2 EL-Installationen.

VIG | Arealis 16.02.2026

Table with columns: Position, Menge, Einzelpreis, Teilsumme, Gesamtsumme, Index angepasst. Includes sub-sections for 1.1.3 EL-Installationen and 1.1.4 Garagen.

Table with columns: Position, Menge, Einzelpreis, Teilsumme, Gesamtsumme, Index angepasst. Includes sub-sections for 1.1.5 Baumeisterarbeiten and 1.1.6 Malerarbeiten.

VIG | Arealis 16.02.2026

Table with columns: Position, Menge, Einzelpreis, Teilsumme, Gesamtsumme, Index angepasst. Includes sub-sections for 1.1.7 EL-Installationen and 1.1.8 Trockenbau.

Table with columns: Position, Menge, Einzelpreis, Teilsumme, Gesamtsumme, Index angepasst. Includes sub-sections for 1.1.9 Bauteilschler (inkl. Malerarbeiten) and 1.1.10 Malerarbeiten.

VIG | Arealis 16.02.2026

Table with columns: Position, Menge, Einzelpreis, Teilsumme, Gesamtsumme, Index angepasst. Includes sub-sections for 1.1.11 EL-Installationen and 1.1.12 Trockenbau.

Table with columns: Position, Menge, Einzelpreis, Teilsumme, Gesamtsumme, Index angepasst. Includes sub-sections for 1.1.13 Bauteilschler (inkl. Malerarbeiten) and 1.1.14 Malerarbeiten.

Summary box with date FEBRUAR 2026, project reference 01\_projekt > 06\_kosten > KS, and main title KOSTENSCHÄTZUNG PHASE 1 KOSTENSCHÄTZUNG.

Vertical sidebar containing logos for MAYR-KEBER ZT GMBH, ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN, PROJEKTMAPPE v3, GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN, AREALIS Liegenchaftsmanagement, and VIENNA INSURANCE GROUP.

KOSTEN

VIG | Arealis

04.02.2026

GEBÄUDESANIERUNG PHASE 2  
1030 Wien, Gottfried-Keller-Gasse 13

GROBE KOSTENAUFSTELLUNG für Umbau-/Gestaltungsmaßnahmen

Baustelleneinrichtung, Balkonanbauten, Fassaden Sanierung, Anbringen WDVS und Außenbeschattung hofseitig, Aerogel-Dämmputz, Erneuerung Rollläden, Balkonsanierung straßenseitig, PV-Anlage, Grünraumgestaltung

Die vorliegende grobe Abschätzung der möglichen Baukosten basiert auf diversen Besprechungen und der Planung von MKT. Die angeführten Schätzkosten sind Nettoherstellungskosten ohne Mehrwertsteuer und dienen der groben Kostenabschätzung für zum Teil vorbesprochene, voraussichtliche Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, sowie angenehme Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung der Bausubstanz und Wohnqualität, und sind abhängig von den tatsächlich erforderlichen und beauftragten Leistungen veränderlich.

Die ersten Grobkostenabschätzungen wurden 2022 erstellt. In den vergangenen 2 1/2 Jahren wurden mehrere Leistungsänderungen gewünscht und die Grobkostenabschätzungen dementsprechend ergänzt beziehungsweise angepasst. Der vorliegenden Grobkostenabschätzung wurde daher ein Durchschnittswert von 5% als Indexsteigerung zugrundegelegt.

Table with columns: Einheits, Menge, Einz, Teilsumme, Gesamtsumme. Includes sections for BAUSTELLENEINRICHTUNG, BAUSTELLENEINRICHTUNGSGEMEINKOSTEN, SONSTIGES, and PHASE 2: REINIGUNG.

VIG\_3qkg13\_KS\_2026.xlsx

1/6

VIG | AREALIS

2.1.1 Baumeister

Table with columns: Beschreibung, pa, m, m2, m3, stk, Einheits, Menge, Einz, Teilsumme, Gesamtsumme. Includes items like Balkone Hauptkonstruktion, Balkone Hofseite, etc.

Table with columns: pa, m, m2, m3, stk, Einheits, Menge, Einz, Teilsumme, Gesamtsumme. Includes items like Sanierung Einfriedungsmauer, etc.

Table with columns: pa, m, m2, m3, stk, Einheits, Menge, Einz, Teilsumme, Gesamtsumme. Includes items like Sanierung Einfriedungsmauer, etc.

Table with columns: pa, m, m2, m3, stk, Einheits, Menge, Einz, Teilsumme, Gesamtsumme. Includes items like Polierleuchten Garten, Beleuchtung Garten, etc.

Table with columns: pa, m, m2, m3, stk, Einheits, Menge, Einz, Teilsumme, Gesamtsumme. Includes items like gemäht KS griffige Gärten, etc.

Table with columns: pa, m, m2, m3, stk, Einheits, Menge, Einz, Teilsumme, Gesamtsumme. Includes items like Fenster ausbrechen, etc.

Table with columns: pa, m, m2, m3, stk, Einheits, Menge, Einz, Teilsumme, Gesamtsumme. Includes items like Fenster ausbrechen, etc.

Table with columns: pa, m, m2, m3, stk, Einheits, Menge, Einz, Teilsumme, Gesamtsumme. Includes items like Fenster ausbrechen, etc.

VIG\_3qkg13\_KS\_2026.xlsx

2/6

VIG | AREALIS

2.3.3 El-Installationen

Table with columns: pa, m, m2, m3, stk, Einheits, Menge, Einz, Teilsumme, Gesamtsumme. Includes items like Elektro-Installationen in den vermieteten Einheiten, etc.

Table with columns: pa, m, m2, m3, stk, Einheits, Menge, Einz, Teilsumme, Gesamtsumme. Includes items like Möbel veräumen, etc.

Table with columns: pa, m, m2, m3, stk, Einheits, Menge, Einz, Teilsumme, Gesamtsumme. Includes items like Blechendeckung Gauden abbrechen, etc.

Table with columns: pa, m, m2, m3, stk, Einheits, Menge, Einz, Teilsumme, Gesamtsumme. Includes items like Abbruch Dachflächenfenster, etc.

Table with columns: pa, m, m2, m3, stk, Einheits, Menge, Einz, Teilsumme, Gesamtsumme. Includes items like Abbruch Fensterläden, etc.

Table with columns: pa, m, m2, m3, stk, Einheits, Menge, Einz, Teilsumme, Gesamtsumme. Includes items like Abbruch Bestandsparkett, etc.

Table with columns: pa, m, m2, m3, stk, Einheits, Menge, Einz, Teilsumme, Gesamtsumme. Includes items like Abbruch Bestandsboden Fliesen, etc.

Table with columns: pa, m, m2, m3, stk, Einheits, Menge, Einz, Teilsumme, Gesamtsumme. Includes items like Abbruch Estrich, etc.

VIG\_3qkg13\_KS\_2026.xlsx

3/6

Table with columns: m2, m3, stk, Einheits, Menge, Einz, Teilsumme, Gesamtsumme. Includes sections for 2.4.2 HKLS-Installationen, 2.4.3 EL-Installationen, 2.4.4 Trockenbau, 2.4.6 Malerarbeiten, 2.4.7 Wand- und Bodenbeläge, 2.4.10 Sonstiges.

VIG\_3qkg13\_KS\_2026.xlsx

4/6

Table with columns: m3, m2, m, m3, stk, Einheits, Menge, Einz, Teilsumme, Gesamtsumme. Includes sections for 2.5.1 Baumeisterarbeiten, 2.5.2 HKLS-Installationen, 2.5.3 EL-Installationen, 2.5.4 Trockenbau.

VIG\_3qkg13\_KS\_2026.xlsx

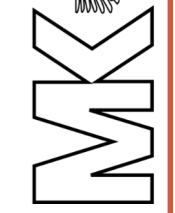
5/6

Table with columns: stk, m2, m3, m, Einheits, Menge, Einz, Teilsumme, Gesamtsumme. Includes sections for 2.5.5 Bautischler, 2.5.6 Malerarbeiten, 2.5.7 Wand- und Bodenbeläge, 2.5.9 Metallbau, 2.5.10 Sonstiges.

VIG\_3qkg13\_KS\_2026.xlsx

6/6

Summary box with date FEBRUAR 2026, project reference 01\_projekt > 06\_kosten > KS, and title KOSTENSCHÄTZUNG PHASE 2 KOSTENSCHÄTZUNG.

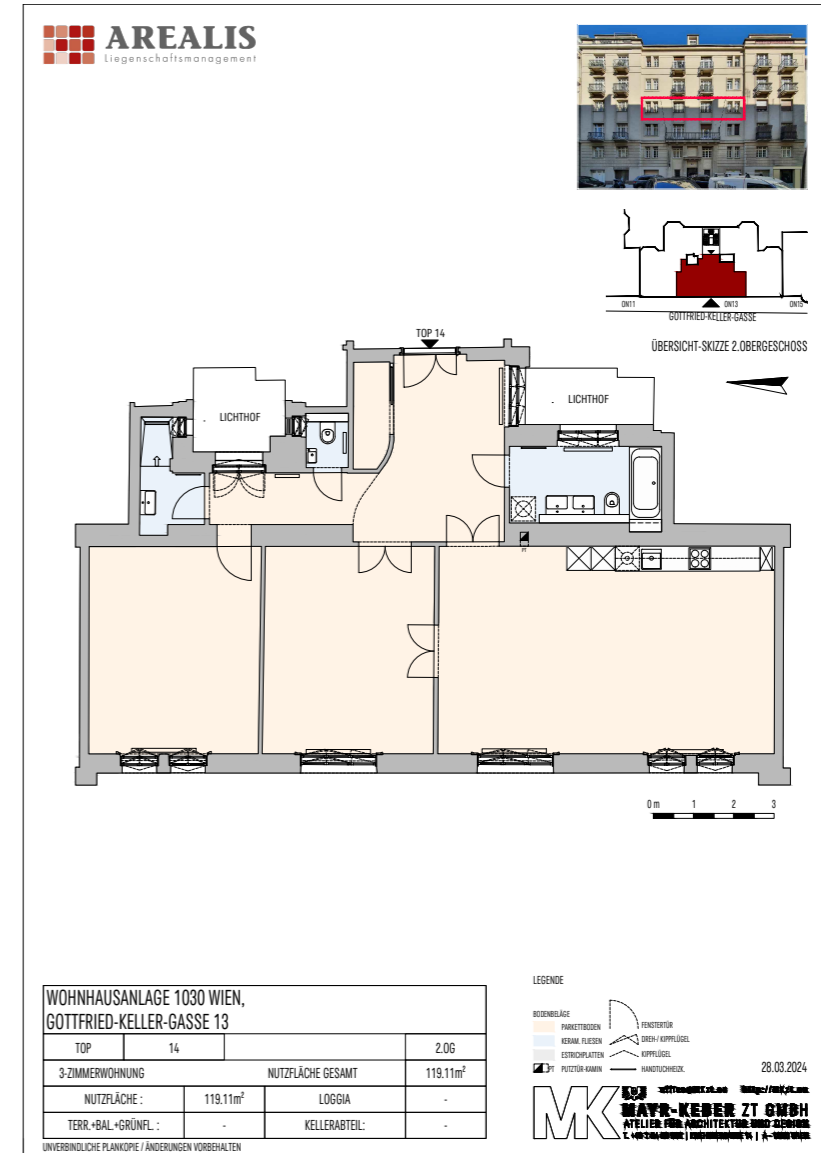
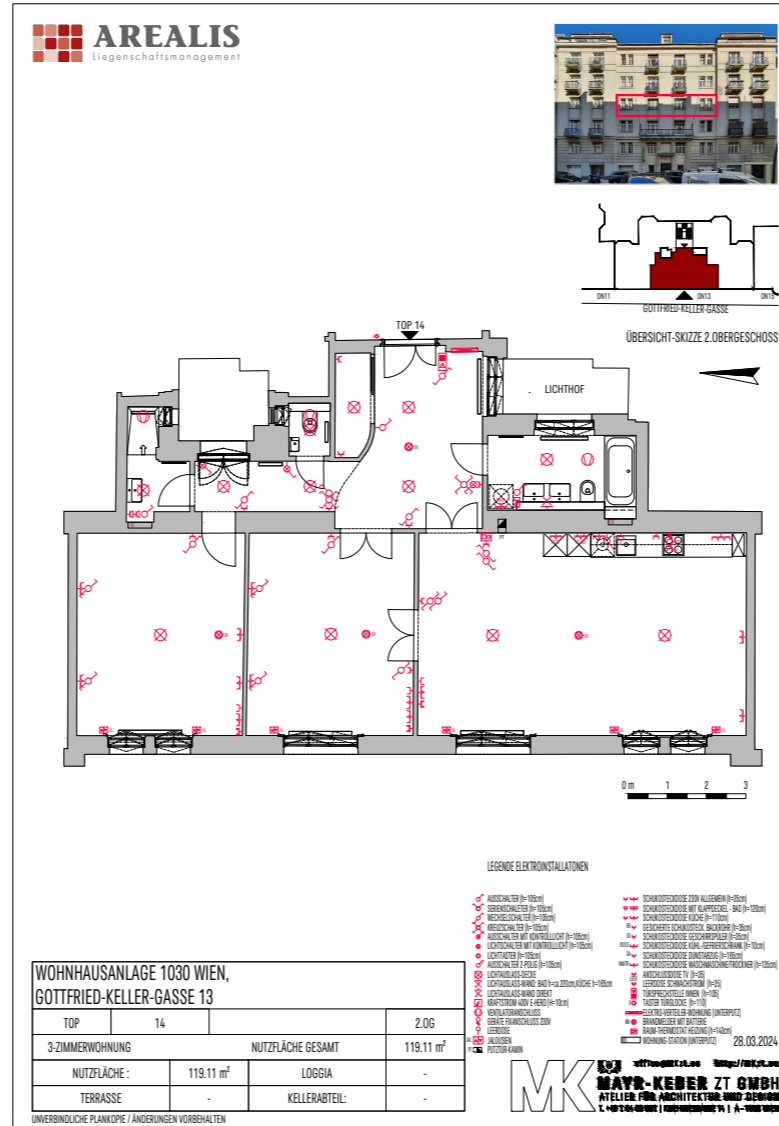


**ALLGEMEIN | Haustechnik**

- Heizung und Warmwasser über Fernwärme
- Wohnungsstation Danfos EvoFlat FSA + WSA
- Hauptstation im kleinen Bad (FSA), Wohnungsstation in großem Bad nur für Warmwasser (WSA)

**BADEZIMMER + TOILETTE | Ausstattung**

- Wand: Fliesen 60x30 weiß glänzend  
 CERABELLA ALPINE, weiss glänzend, 300x600 7,3mm ret (vollmass) boz
- Boden: Fliesen 60x60 grau matt  
 MARAZZI KONZEPT KA7Z, antracite, 60x60 rett. R10/B
- Verfugung: weiß/grau
- Fliesen Achse WC/ Waschtisch, Wand-/ Bodenfugen durchgängig - gemäß Fliesenplan
- Fliesen Abschluss bei Vorsatzschalen und Ecken mit Alu-Schiene weiß
- 2 Wandhaken pro Badezimmer
- Waschtisch mit Designsifon
- bodenbündige Dusche



NOVEMBER 2023

02\_fertigstellung

**TOP14**

**MÖBLIERUNGSPLÄNE**



# Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	<b>1030 Wien, Gottfried Keller Gasse 13</b>	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Tiefparterre - Dachgeschoss	Baujahr	1929
Nutzungsprofil	Geschoßwohnbauten	Letzte Veränderung	1999
Straße	Gottfried Keller Gasse 13	Katastralgemeinde	Landstraße
PLZ/Ort	1030 Wien	KG-Nr.	1006
Grundstücksnr.	916/63	Seehöhe	170 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB <sub>ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2,q,SK</sub>	f <sub>EE,SK</sub>
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E		E		D
F		E	F	
G				

**HWB<sub>ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Eiträge 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 Wärmeerstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergien.

**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 Energieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>EE</sub>:** Der Gesamteffizienzfaktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Energieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>re</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ne</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2,q</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorstufen.

**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 1976 bis 2007 gegenüber der Vorlesung aktualisiert.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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 (EA-VG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-06, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt. Version: AX3000 (20210521) 64 Bit V2021

**AREALIS** Liegenschaftsmanagement

**WOHNHAUSANLAGE 1030 WIEN, GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13**

TOP	21	4.OG
4-ZIMMERWOHNUNG	NUTZFLÄCHE GESAMT	149.04 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE:	149.04 m <sup>2</sup>	LOGGIA
BALKON	2.96 m <sup>2</sup>	KELLERABTEIL:

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE / ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

03.06.2024  
MK MAYR-KEBER ZT GMBH  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
A - 1050 WIEN KRIEHLBERGASSE 14  
office@mkzt.eu T. +43 1 54 53 66 61

**AREALIS** Liegenschaftsmanagement

**WOHNHAUSANLAGE 1030 WIEN, GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13, GEPLANTER BALKONANBAU**

TOP	21	4.OG
4-ZIMMERWOHNUNG	NUTZFLÄCHE GESAMT	149.04 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE:	149.04 m <sup>2</sup>	LOGGIA
BALKON	27.80 m <sup>2</sup>	KELLERABTEIL:

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE / ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN


03.06.2024  
MK MAYR-KEBER ZT GMBH  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
A - 1050 WIEN KRIEHLBERGASSE 14  
office@mkzt.eu T. +43 1 54 53 66 61

NOVEMBER 2023


02\_fertigstellung

TOP21

MÖBLIERUNGSPLÄNE

 <b>MAYR-KEBER ZT GMBH</b> <small>ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  T. +43 1 54 53 661   KRIEHBURGASSE 14   A - 1050 WIEN</small>	
AG	<b>VIG - VIENNA INSURANCE GROUP AG</b> Wiener Versicherung Gruppe p.A. <b>AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH</b> Wohnungssanierung Top14+Top21, Sanierung Lichthöfe / Gottfried-Keller-Gasse 13, 1030 Wien
PROJEKT	<b>AREALIS</b> Liegenschaftsmanagement
<b>ÜBERGABE</b>	
PROTOKOLL	Top 14
Ort	vor Ort
Datum	2023 11 21
Zeit	12:00
Teilnehmer AG/GP: (o. T.)	Teilnehmer AN: (o. T.)
Hr. Colleluori (Arealis)	Hr. Maurer (Hofer HLS)
Hr. Saier (SK Planung)	<i>Hr. Kolovovic (ET-Reed der)</i>
Fr. Mayr-Keber (MKzt)	
Hr. Berger (MKzt)	
<b>Mängelaufstufung</b>	
Zum Zeitpunkt der Übernahme wurden Mängel und offene Punkte laut Mängelliste im Anhang festgehalten.	
Alle vorgefundene Mängel sind binnen angemessener Frist zu beheben. Der AN sagt zu, die Mängel-behebung der ÖBA unaufgefordert schriftlich zu melden	
Die Mängel laut beiliegender Liste sind bis <u>Di, 28/11/23</u> zu beheben. Bleibende Mängel werden bei der Schlussrechnung in Abzug gebracht.	
Sämtliche Forderungen wie Pönale und Schadenersatz bleiben ausdrücklich vorbehalten. Es bleibt weiters vorbehalten, nicht erkannte Mängel im Zuge des vertraglichen Gewährleistungsanspruchs zu einem späteren Zeitpunkt geltend zu machen.	
<b>Vorbehalte des Auftraggebers</b>	
Mängelabzüge für bleibende Mängel	
Weiterverrechnung bei Bauschäden an verursachende Firma <i>alle Firmen</i>	
<i>prozentuell nach Auftragssummen</i>	

1/2

 <b>MAYR-KEBER ZT GMBH</b> <small>ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  T. +43 1 54 53 661   KRIEHBURGASSE 14   A - 1050 WIEN</small>	
AG	<b>VIG - VIENNA INSURANCE GROUP AG</b> Wiener Versicherung Gruppe p.A. <b>AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH</b> Wohnungssanierung Top14+Top21, Sanierung Lichthöfe / Gottfried-Keller-Gasse 13, 1030 Wien
PROJEKT	<b>AREALIS</b> Liegenschaftsmanagement
<b>ÜBERGABE</b>	
PROTOKOLL	Top 14
Ort	vor Ort
Datum	2023 11 21
Zeit	12:00
Teilnehmer AG/GP: (o. T.)	Teilnehmer AN: (o. T.)
Hr. Colleluori (Arealis)	Hr. Maurer (Hofer HLS)
Hr. Saier (SK Planung)	<i>Hr. Kolovovic (ET-Reed der)</i>
Fr. Mayr-Keber (MKzt)	
Hr. Berger (MKzt)	
<b>Mängelaufstufung</b>	
Zum Zeitpunkt der Übernahme wurden Mängel und offene Punkte laut Mängelliste im Anhang festgehalten.	
Alle vorgefundene Mängel sind binnen angemessener Frist zu beheben. Der AN sagt zu, die Mängel-behebung der ÖBA unaufgefordert schriftlich zu melden	
Die Mängel laut beiliegender Liste sind bis <u>Di, 28/11/23</u> zu beheben. Bleibende Mängel werden bei der Schlussrechnung in Abzug gebracht.	
Sämtliche Forderungen wie Pönale und Schadenersatz bleiben ausdrücklich vorbehalten. Es bleibt weiters vorbehalten, nicht erkannte Mängel im Zuge des vertraglichen Gewährleistungsanspruchs zu einem späteren Zeitpunkt geltend zu machen.	
<b>Vorbehalte des Auftraggebers</b>	
Mängelabzüge für bleibende Mängel	
Weiterverrechnung bei Bauschäden an verursachende Firma <i>alle Firmen</i>	
<i>prozentuell nach Auftragssummen</i>	

1/2




NOVEMBER 2023




*02\_fertigstellung*

**TOP14+TOP21**

**ÜBERGABEPROTOKOLLE**



 <b>MAYR-KEBER ZT GMBH</b> <small>ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN T. +43 1 54 53 661   KRIEHBURGASSE 14   A - 1050 WIEN</small>	
AG	<b>VIG - VIENNA INSURANCE GROUP AG</b> Wiener Versicherung Gruppe p.A. <b>AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH</b> Wohnungssanierung Top14+Top21, Sanierung Lichthöfe / Gottfried-Keller-Gasse 13, 1030 Wien
PROJEKT	 
<b>ÜBERGABE</b>	
PROTOKOLL	Innenhöfe: Zuleitungen Top14 und Top21 neu
Ort	vor Ort
Datum	21.11.2023
Zeit	
Teilnehmer AG/GP: (o. T.)	Teilnehmer AN: (o. T.)
Hr. Saier (SK Planung)	Hr. Kruckenfellner (Rauhofer EL) <i>Hr. Katurovic (EET-Rauhofer)</i>
<b>Mängelaufistung</b>	
Zum Zeitpunkt der Übernahme wurden Mängel und offene Punkte laut Mängelliste im Anhang festgehalten.	
Alle vorgefundene Mängel sind binnen angemessener Frist zu beheben. Der AN sagt zu, die Mängel-behebung der ÖBA unaufgefordert schriftlich zu melden	
Die Mängel laut beiliegender Liste sind bis <u>21.11.23</u> zu beheben. Bleibende Mängel werden bei der Schlussrechnung in Abzug gebracht.	
Sämtliche Forderungen wie Pönale und Schadenersatz bleiben ausdrücklich vorbehalten. Es bleibt weiters vorbehalten, nicht erkannte Mängel im Zuge des vertraglichen Gewährleistungsanspruchs zu einem späteren Zeitpunkt geltend zu machen.	
<b>Vorbehalte des Auftraggebers</b>	
Mängelabzüge für bleibende Mängel	
Weiterverrechnung bei Bauschäden an verursachende Firma <i>alle Firmenprobleme noch so zusammen</i>	

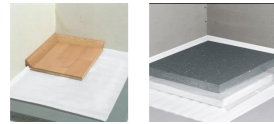
 <b>MAYR-KEBER ZT GMBH</b> <small>ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN T. +43 1 54 53 661   KRIEHBURGASSE 14   A - 1050 WIEN</small>	
AG	<b>VIG - VIENNA INSURANCE GROUP AG</b> Wiener Versicherung Gruppe p.A. <b>AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH</b> Wohnungssanierung Top14+Top21, Sanierung Lichthöfe / Gottfried-Keller-Gasse 13, 1030 Wien
PROJEKT	 
<b>ÜBERGABE</b>	
PROTOKOLL	Innenhöfe: Geländer
Ort	vor Ort
Datum	20.02.2024
Zeit	14h30
Teilnehmer AG/GP: (o. T.)	Teilnehmer AN: (o. T.)
Hr. Berger (MKzt)	Hr. Bayer (Glaser)
<b>Mängelaufistung</b>	
Zum Zeitpunkt der Übernahme wurden Mängel und offene Punkte laut Mängelliste im Anhang festgehalten.	
Alle vorgefundene Mängel sind binnen angemessener Frist zu beheben. Der AN sagt zu, die Mängel-behebung der ÖBA unaufgefordert schriftlich zu melden	
Die Mängel laut beiliegender Liste sind bis _____ zu beheben. Bleibende Mängel werden bei der Schlussrechnung in Abzug gebracht.	
Sämtliche Forderungen wie Pönale und Schadenersatz bleiben ausdrücklich vorbehalten. Es bleibt weiters vorbehalten, nicht erkannte Mängel im Zuge des vertraglichen Gewährleistungsanspruchs zu einem späteren Zeitpunkt geltend zu machen.	
<b>Vorbehalte des Auftraggebers</b>	
Mängelabzüge für bleibende Mängel	
Weiterverrechnung bei Bauschäden an verursachende Firma	

*Hr. Andreas Bayer*  
  
 Glasverarbeitungs- und Handels- Ges.m.b.H.

2023-2024
02_fertigstellung
<b>INNENHÖFE</b>
<b>ÜBERGABEPROTOKOLLE</b>

Produktdatenblatt

**Austrotherm PE-25 (2-10mm)**  
zur Trittschalldämmung



Perfekte Trittschalldämmung unter Parkett- und Laminatböden mit integrierter Dampfbremse

- ▶ Einfach zu verarbeiten
- ▶ staub- & fusselfrei
- ▶ integrierte Dampfbremse

**Anwendung:** Als Trittschalldämmung, Umverpackung, Unterlage, Zwischenlage für Waren aller Art. Als Bauteilschutz, Dröhrnschutz unter Blecheindeckungen. Auch für die Anwendung über Fußbodenheizungen geeignet.

**Lieferform:** Rollenabmessungen: siehe Preisliste  
Lieferdicken: **2 – 10mm**

**Produktart:** Polyethylenen Schaumfolie

**Techn. Daten:** Wärmeleitfähigkeit: **0,045 W/mK**  
Farbe: weiß oder grau  
Raumgewicht: 22-25 kg/m<sup>3</sup>  
Brandverhalten:

**Verarbeitung:** Max. Anwendungsgrenztemperatur:

**Eigenschaften:** Verträglich mit allen lösungsmittelfreien Chemikalien  
Chemisch neutral  
Unverrotbar  
Voll recyclebar  
Reißfest  
Staub- und fusselfrei  
Wasserabweisend  
Temperaturbeständig von  
Kein Gefahrgut laut ADR

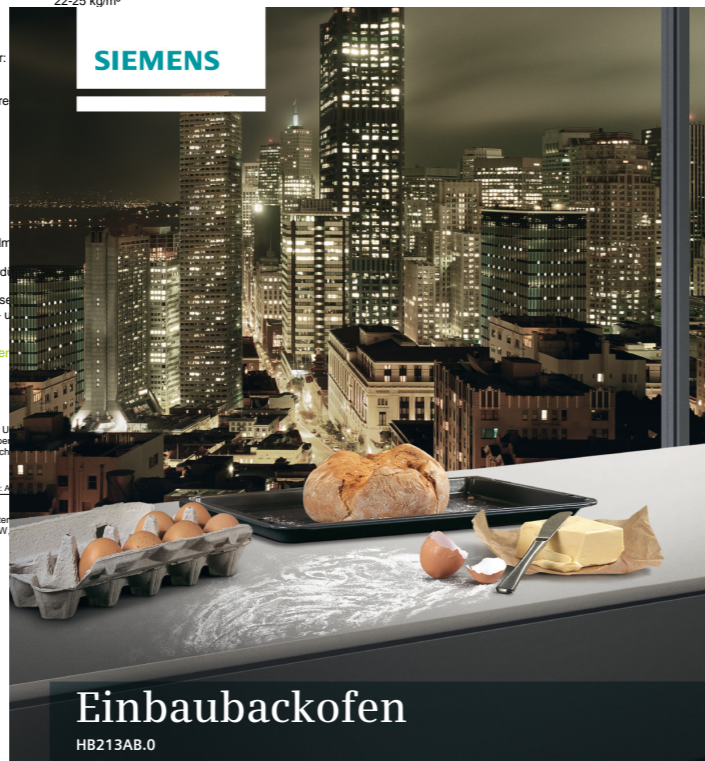
**Unverträglichkeit:** Kalbitumen und Bitumen-Spachteln  
Teerprodukten  
Aceton, Äther, Essigester, Nitrover  
Tetrachlorkohlenstoff, Terpenin.  
Gesättigte aliphatische Kohlenwasser  
Vergaserkraftstoffe – z.B.: Normal- u.

Austrotherm PE Schaumfolien enthalten keine Fluorchlorkohlen

Entwicklung und Anwendungstechnik  
Bearbeitung: 04/2019

Unsere anwendungstechnischen Empfehlungen in Wort und Schrift, die wir zur U  
entsprechend dem derzeitigen Erkenntnisstand in Wissenschaft und Praxis gebe  
keine Nebenverpflichtungen aus dem Kaufvertrag. Sie erbinden den Käufer nach  
Verwendungszweck selbst zu prüfen.

**Austrotherm GmbH** Firmenbuch: LG Eisenstadt, FN 118390 • UID:   
Verwaltung/Verkauf: A-2754 Waldegg/Wopfling, Friedrich Schmid-Str. 165  
Tel.: +43 2633 401-DW, Fax: +270 info@austrotherm.at  
Werk I: (Firmensitz) A-7423 Pinkafeld, Peter  
Tel.: +43 2633 401-DW info@austrotherm.at



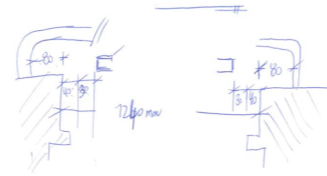
**Einbaubackofen**

HB213AB.0

siemens-home.bsh-group.com/welcome

de Gebrauchsanleitung

Register  
your  
product  
online



**WIND**

$$w_k := 0,8 \frac{\text{kN}}{\text{m}^2}$$

$$b_{\text{Glas}} := 1,24 \text{ m} \quad t_{\text{Glas}} := 16 \text{ mm}$$

$$h_{\text{Glas}} := 1,12 \text{ m} \quad v_{\text{Glas}} := 25 \frac{\text{m}}{\text{s}}$$

$$A_{\text{Glas}} := b_{\text{Glas}} \cdot h_{\text{Glas}} = 1,3888 \text{ m}^2$$

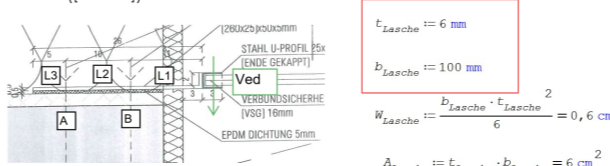
$$G_{\text{Glas, Auflager}} := \frac{A_{\text{Glas}} \cdot t_{\text{Glas}} \cdot v_{\text{Glas}}}{2} = 0,2778 \text{ kN}$$

$$V_{k, \text{Wind}} := \frac{w_k \cdot A_{\text{Glas}}}{4} = 0,2778 \text{ kN}$$

**HOLMLAST**

$$P_{k, \text{Holz}} := 0,50 \frac{\text{kN}}{\text{m}} \quad V_{k, \text{Holz}} := \frac{P_{k, \text{Holz}} \cdot b_{\text{Glas}}}{2} = 0,31 \text{ kN}$$

$$V_k := \max \left( \left[ \frac{V_{k, \text{Wind}}}{V_{k, \text{Holz}}} \right] \right) = 0,31 \text{ kN} \quad V_d := V_k \cdot 1,5 = 465 \text{ N}$$



$$L_1 := 160 \text{ mm}$$

$$M_{\text{Lasche}} := L_1 \cdot V_d = 7,44 \text{ kN cm}$$

$$\sigma_{\text{Lasche}} := \frac{M_{\text{Lasche}}}{W_{\text{Lasche}}} = 12,4 \frac{\text{kN}}{\text{cm}^2}$$

**Dübelbemessung**

$$L_2 := 100 \text{ mm}$$

$$B := \frac{V_d \cdot (L_1 + L_2)}{L_2} = 1,209 \text{ kN}$$

**ANLAGEN- und ÜBERPRÜFUNGSprotokoll - HEIZUNGSWASSER**  
gemäß ONORM H 5195-1/01.07.2016

<b>Antraggeber:</b> Franz Spöck, Fa. Grünbeck	<b>Kommission:</b> Wohnhaus, Gottfried-Keller-Gasse 13, 1030 Wien	<b>Kunde:</b> Richard Höfer Ges.m.b.H, Ing. Julius Raab-Str. 11, A-1423 Pinkafeld	<b>Projekt-Nr.:</b> 2230021	<b>Protokoll Nr.:</b> 23/890
<b>Die Wasseranalyse wurde durchgeführt von:</b> Jana Adl				
<b>Systemart:</b> Heizungssystem (Primärkreislauf)	<b>Baujahr Kessel:</b>	<b>Werkstoffe (Kessel):</b> Stahl schwarz		
<b>Leistung Wärmebereitstellung:</b>	<b>Systeminhalt:</b> Analyse von HZV vor Erweiterung Heizung	<b>Werkstoffe (System):</b>	<b>Werkstoffe (FBH):</b> keine	
<b>Problembeschreibung:</b> Senkung von Top 14+21 u. Umbau Zentrale	<b>Entnahmestelle:</b> Strang 7 Vorlauf / Ventiler vor Zentrale	<b>Wasseraufbereitung:</b>	<b>Korrosionsschutzmittel:</b>	
<b>Probenahme durch:</b> Richard Höfer Ges.m.b.H				

Untersuchte Parameter	Einheit	Messwerte	Grenzwerte gemäß ONORM H 5195-1
<b>Ergebnisse</b>			
<b>Allgemeines</b>			
Analysenart		Heizungswasser	Heizungswasser
Probennummer		890	
Entnahmedatum		29.08.2023	
Freigegebdatum		08.10.2023	
<b>Sensorische Parameter</b>			
Aussehen		farblos	farblos
Turbidität		klar	klar
Geruch		geruchlos	geruchlos
Bodensatz		viel, schwarz, feinkörnig	magnetisch
<b>Chemisch-Physikalische Untersuchung</b>			
pH-Wert		6,10	6,2-10,0 (bei A <sub>1</sub> B <sub>0</sub> B <sub>1</sub> )
Elektrische Leitfähigkeit	µS/cm	118,0	
Calciumhärte	°dH	3,4	(Übersicht siehe Tabelle auf Seite 2)
K <sub>Cl</sub> 4,3	mmol/l	1,0	
Nitrat	mg/l	0,559	
Chlorid	mg/l	2,36	30 / *
Sulfat	mg/l	2	
Ammonium	mg/l	1,13	
Eisen	mg/l	48,20	
Kupfer	mg/l	13,98	
Aluminium	mg/l	nicht nachweisbar	
Phosphat (als PO <sub>4</sub> )	mg/l	nicht nachweisbar	5 - 30
Sulfid (als S <sup>2-</sup> )	mg/l	nicht nachweisbar	10 - 30
Nickel (als NiO <sub>2</sub> )	mg/l	nicht nachweisbar	100 - 500
Frostschutzmittel	°C	nicht nachweisbar	

Bewertung:

grünbeck



2023

02\_fertigstellung

**TOP14+TOP21**

**DOKUMENTATION**





**RÖFIX FIRESTOP 036 MB**  
Mineralwolle-Dämmplatte



**Rechtliche und technische Hinweise:** Bei der Verarbeitung unserer Produkte sind die Angaben in unseren technischen Merkblättern zu beachten, sowie die Einhaltung der allgemeinen und jeweiligen spezifischen Ländernormen und die Empfehlung der jeweiligen nationalen Fachverbände zu berücksichtigen.

**Anwendungsbereiche:** Beidseitig beschichtete, druckfeste Steinwolle-Putzträgerdämmplatte (WLS 036) gemäss EN13162. Systemgeprüfte, diffusionsoffene Wärmedämmplatte für WDVS. Geeignet für WDVS bei Alt- und Neubauten. Nicht im Fassadensockel und im Spritzwasserbereich verwenden. Der Sockelbereich ist mit geeigneten Dämmplatten (z.B. RÖFIX EPS-S Sockeldämmplatten) auszuführen.

**Eigenschaften:**

- Wärmedämmend
- Hoch dampfdiffusionsoffen
- Hohe Schalldämmung
- Wasserabweisend



Technische Daten:										
SAP-Art. Nr.:	2000152568	2000148492	2000152569	2000152570	2000152571					
Verpackungsart										
Menge pro Einheit						1,44 m²/EH	1,44 m²/EH	1,44 m²/EH	0,96 m²/EH	0,96 m²/EH
Dicke						80 mm	100 mm	120 mm	140 mm	160 mm
Länge						1.200 mm				
Breite						400 mm				
Wasserdampfdiffusion $\mu$						ca. 1				
Spez. Wärmekapazität						ca. 1 kJ/kg K				
Querzugfestigkeit						$\geq 10$ kPa				
Druckspannung						$\geq 30$ kPa				
Systemklasse						Bei oberflächenbündiger Anwendung DD $\geq 100$ mm: Systemklasse II. Bei versenkter Anwendung DD $\geq 120$ mm Systemklasse II				
Rohdichte im Mittel	115 kg/m³									
Verpackungshinweise	In Plattenpaketen (auf Einwegpaletten) bzw. Grossverpackung mit Schrumpffolie.									
Untergrund-Temperatur	$> 5$ °C									
Brandverhalten	A1 (EN13501-1)									

SAP-Art. Nr.:		2000152572	2000152573		
Verpackungsart					
Menge pro Einheit				0,96 m²/EH	
Dicke				180 mm	200 mm
Länge				1.200 mm	
Breite				400 mm	
Wasserdampfdiffusion $\mu$				ca. 1	
Spez. Wärmekapazität				ca. 1 kJ/kg K	
Querzugfestigkeit				$\geq 10$ kPa	



**RÖFIX SIL**  
Silikonharzputz



**Rechtliche und technische Hinweise:** Bei der Verarbeitung unserer Produkte sind die Angaben in unseren technischen Merkblättern zu beachten, sowie die Einhaltung der allgemeinen und jeweiligen spezifischen Ländernormen und die Empfehlung der jeweiligen nationalen Fachverbände zu berücksichtigen.

**Anwendungsbereiche:** Werksgemischter, gebrauchsfertiger Dünnenschicht-Oberputz in zahlreichen Körnungen, Strukturen und Farbtönen. Dekorativer Strukturputz für Anwendung auf vorbereiteten und grundierten Putz- und WDVS Fassaden, für händische und maschinelle Verarbeitung.

**Eigenschaften:**

- Dekorativ
- Diverse Körnungen
- Einfache Verarbeitung
- Hervorragende Haftung
- Hohe Witterungsbeständigkeit
- Spritzbar
- Für WDVS und konventionelle Fassaden



Technische Daten:						
SAP-Art. Nr.:	2000956792	2000956535	2000956536			
Verpackungsart						
Einheit pro Palette				24 Stk./Pal.		
Menge pro Einheit				25 kg/EH		
Farbe				KMAT	Weiss	Weiss
Putzstruktur				Vollabrieb		Vollabrieb
Körnung				0 - 1,5 mm		0 - 2 mm
Verbrauch				ca. 2,4 kg/m²	ca. 2,4 kg/m²	ca. 3 kg/m²
Trockenrohichte				ca. 1.850 kg/m³		
Wasserdampfdiffusion $\mu$				ca. 55		
Spez. Wärmekapazität				ca. 1 J/kg K		
Haftzugfestigkeit	$\geq 0,3$ MPa					
Prüfzertifikate	Feuerreaktion Euroklasse A2-s1, d0 gemäß EN 13501					
Wasserdurchlässigkeitrate (EN 1062-3)	$< 0,1$ kg/m²h0,5 / W3 niedrig					
Verpackungshinweise	In recyclingfähigen Kunststoffemern.					
Untergrund-Temperatur	$> 5 - < 30$ °C					
Brandverhalten	A2-s1, d0 (EN13501-1)					

**Materialbasis:**

- Bindemittel
- Füllstoffe
- Pigmente
- Additive

**Verarbeitungsbedingungen:** Bis zur Durchtrocknung vor Frost, Temperaturen über 30 °C, zu schneller Austrocknung (direkter Sonneneinstrahlung, Föhn) und nachträglicher Durchfeuchtung (Regen) schützen. Hohe Luftfeuchtigkeit oder Oberflächenkondensat beeinträchtigen nachhaltig die Putztrocknung und können zu einer fleckigen Oberfläche und zum Ausspülen des Oberputzes führen. Während der Verarbeitungs- und Trocknungsphase darf die Umgebungs- bzw. Untergrundtemperatur nicht unter +5 °C sinken.



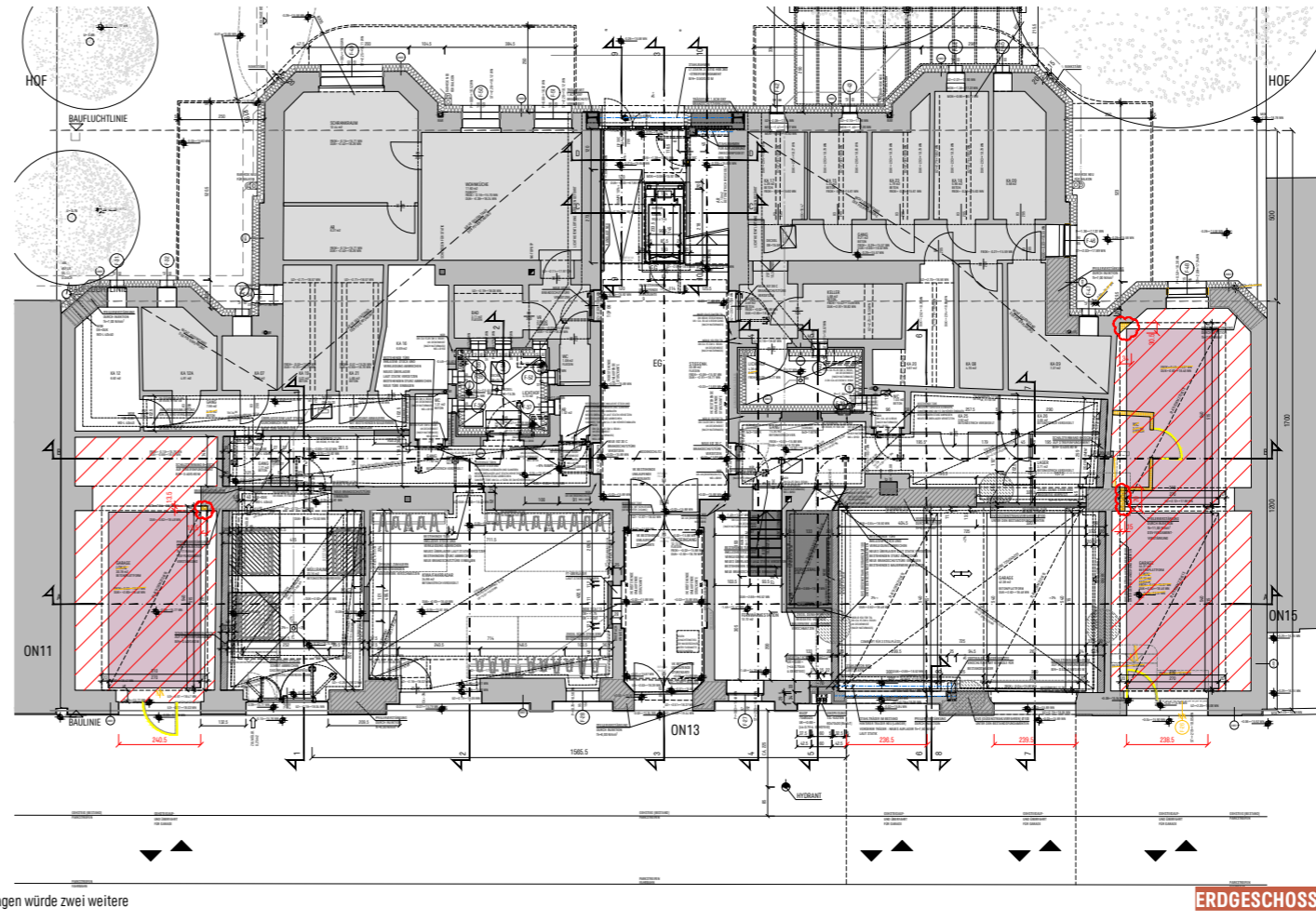
2024

*02\_fertigstellung*

**INNENHÖFE**

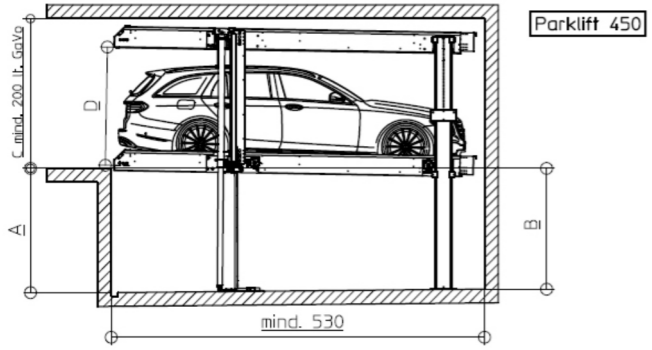
**DOKUMENTATION**



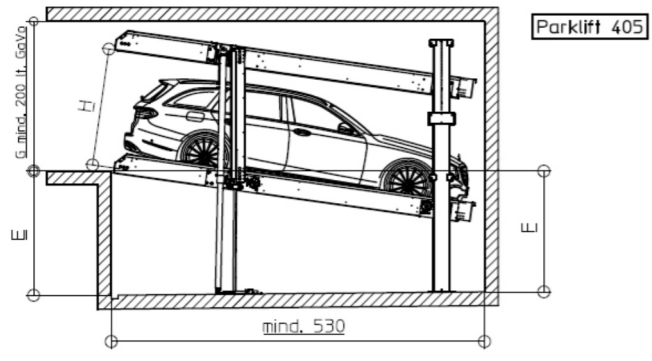


ERDGESCHOSS

ZUSÄTZLICHE STAPELPARKANLAGEN  
**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN**  
 SEITE 1 / 6  
**AREALIS**  
 Liegenschaftsmanagement  
**VIG**  
 VIENNA INSURANCE GROUP  
**MAYR-KEBER ZT GMBH**  
 ATTELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
 A - 1050 WIEN KRIEHLBERGASSE 14  
 office@mkzt.eu T. +43 1 54 53 661



Parklift 450



Parklift 405

**GRUNDSÄTZLICHES**

Die Errichtung von drei zusätzlichen abhängigen Stapelparkanlagen würde zwei weitere Gehsteigüberfahrten erfordern. Von den sechs neu geschaffenen Stellplätzen wären vier abhängig. Diese vier PKW können nur durch das vorherige Ausfahren mindestens eines anderen PKW erreicht werden. Sinnvoll nutzbar könnte dies für ein (E-)Car-Sharing System sein.

Für die weitere Planung sind zusätzliche Bauteiluntersuchungen erforderlich (nicht im Angebot enthalten).

**MASSNAHMEN FÜR DIE REALISIERUNG WEITERER STAPELPARKANLAGEN**

Falls aus einem baurechtlichen Einreichverfahren ein positiver Bescheid ergeht, sind folgende Punkte zu beachten:

- Zur Herstellung der neuen Gruben sind weitreichende statische Maßnahmen erforderlich.
- Die Feuermauern müssen unterfangen werden, hier sollte ein Düsenstrahlverfahren (DSV) vermieden werden, da Austritte auf der Nachbarliegenschaft unvermeidbar sind und dadurch Nachbarschaftsrechte verletzt würden.
- Da zur Herstellung der Grubentiefe Baugruben erforderlich sind, werden vermietete Bereiche von den Baumaßnahmen betroffen sein (Einlagerungsräume und Gangbereich).
- Die Mittelmauer, die Trennwände und die Außenmauer müssen mit DSV unterstützt werden.
- Die "Baustelleneinrichtung" des DSV ist sehr kostenintensiv, dieses Verfahren wird auch für die Errichtung des bereits eingereichten Kombilift-Stapel-parkers und zur Ertüchtigung des Gebäudes benötigt. Diese Arbeiten sollten zusammengefasst werden, würde aber dazu führen, dass erst die Einreichung erfolgen müsste und dann die Verfahrensdauer abgewartet werden muss (wie bereits mehrfach festgehalten, ist die Rechtslage nicht eindeutig und somit der Verfahrensausgang ungewiss).
- Etwaig bestehende Einbauten müssten gegebenenfalls verzogen/ versetzt werden.
- Durch die Maßnahmen kann es zu Setzungsrisen kommen.
- Die gewünschte Vorgehensweise hat Einfluss auf die bereits laufende Ausführungsplanung und Ausschreibung.

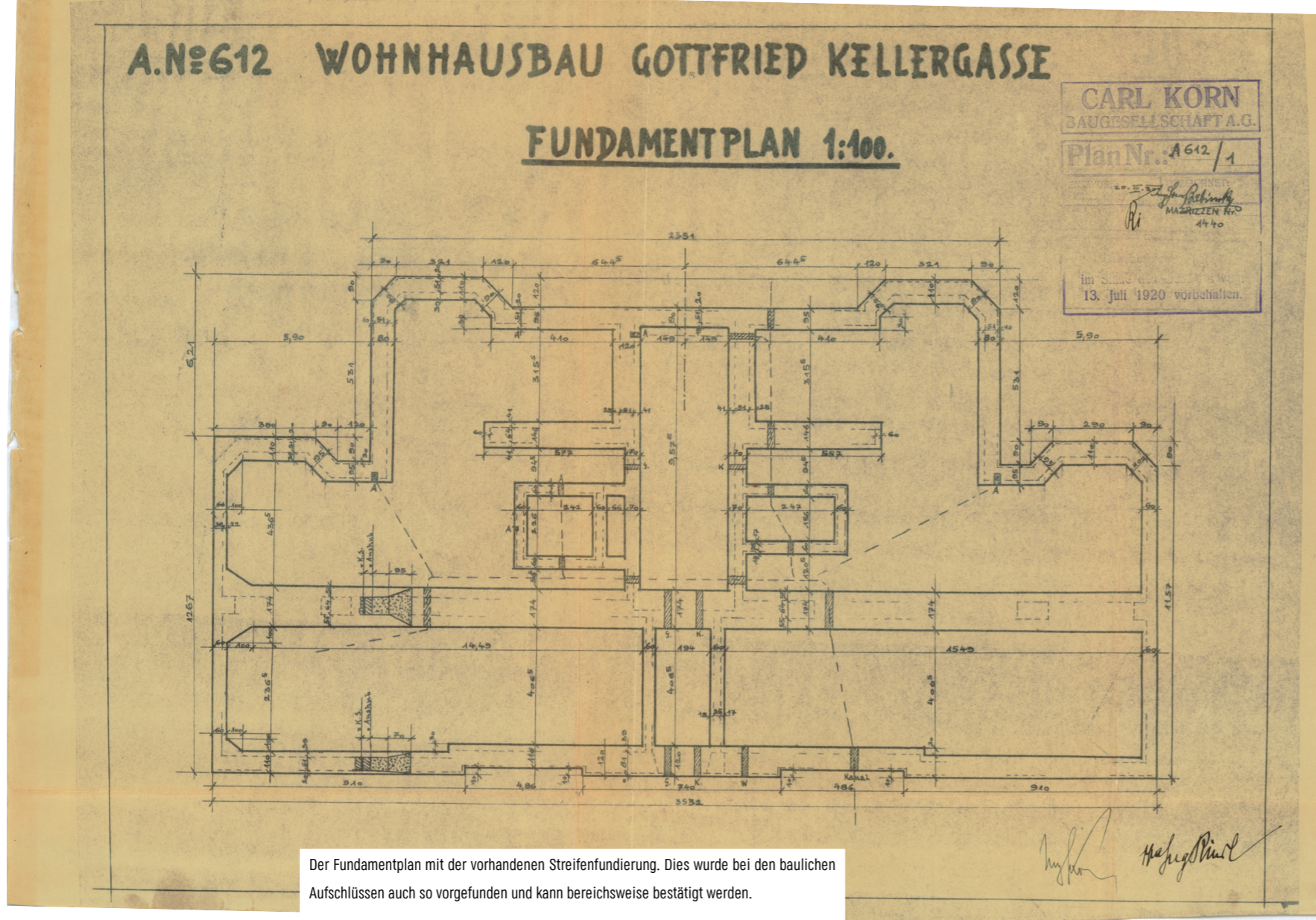
Auf den folgenden Seiten finden Sie die Angaben des Statikers (Hr.Weninger - Fröhlich&Locher ZT GmbH).

OCTOBER 2023

01\_projekt > 11\_garage

**Mappe zusätzliche Stapelparkanlage**

**GARAGE**



Der Fundamentplan mit der vorhandenen Streifenfundierung. Dies wurde bei den baulichen Aufschlüssen auch so vorgefunden und kann bereichsweise bestätigt werden.

FUNDAMENTPLAN



OKTOBER 2023

01\_projekt > 11\_garage

Mappe zusätzliche Stapelparkanlage

GARAGE



ZUSÄTZLICHE STAPELPARKANLAGEN  
GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN

SEITE 3 / 6



office@mkzt.eu http://mkzt.eu  
MAYR-KEBER ZT GMBH  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
T. +43 1 54 53 661 | KRIEHBURGASSE 14 | A - 1050 WIEN

CARL KORN  
SAUGESSELLSCHAFT A.G.  
Plan Nr.: A 612 / 1  
im Sinne des § 13. Juli 1920 vorbehalten.

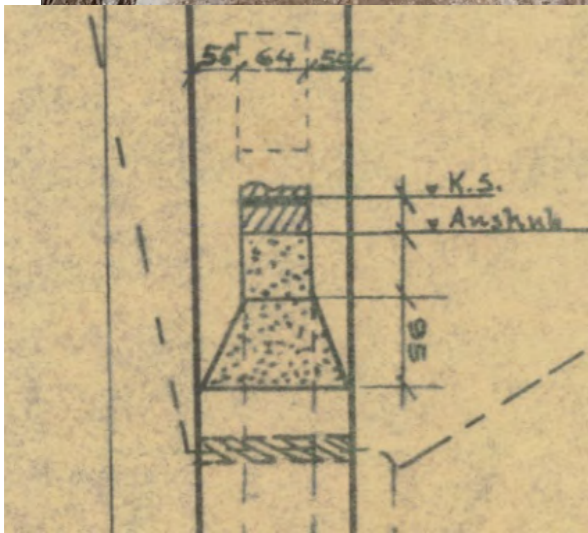


PROJEKTMAPPE v3  
GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN  
JUNI 2026 | SEITE 34 / 65



MAYR-KEBER ZT GMBH  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
A - 1050 WIEN KRIEHBURGASSE 14  
office@mkzt.eu T. +43 1 54 53 661

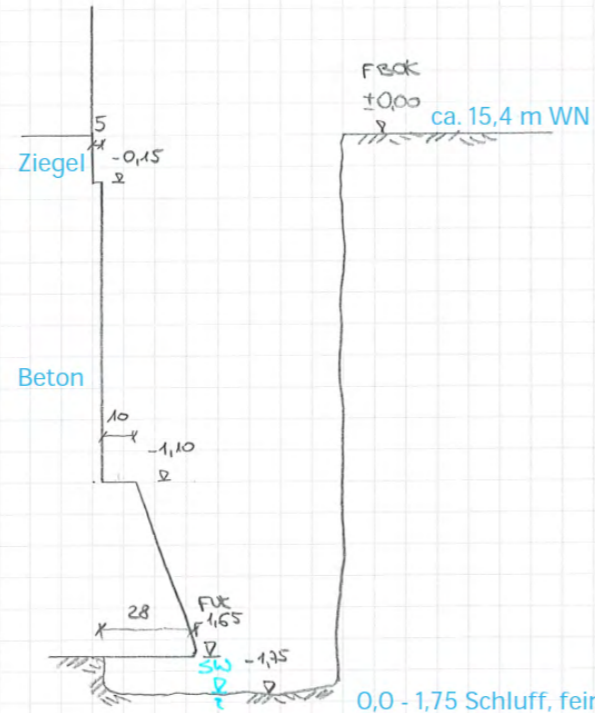
INFORMATION



**AUFSTANDSFLÄCHE - VERBREITERUNG**

Diese Verbreiterung der Aufstandsfläche ist der Grube des Doppelparkers im Weg. Nach dem Herstellen des Düsenstrahlverfahrens (DSV) sind die Überstände abzuschremmen.

Schnitt A-A  
1:20



0,0 - 1,75 Schluff, feinsandig, schwach tonig, steif, braun

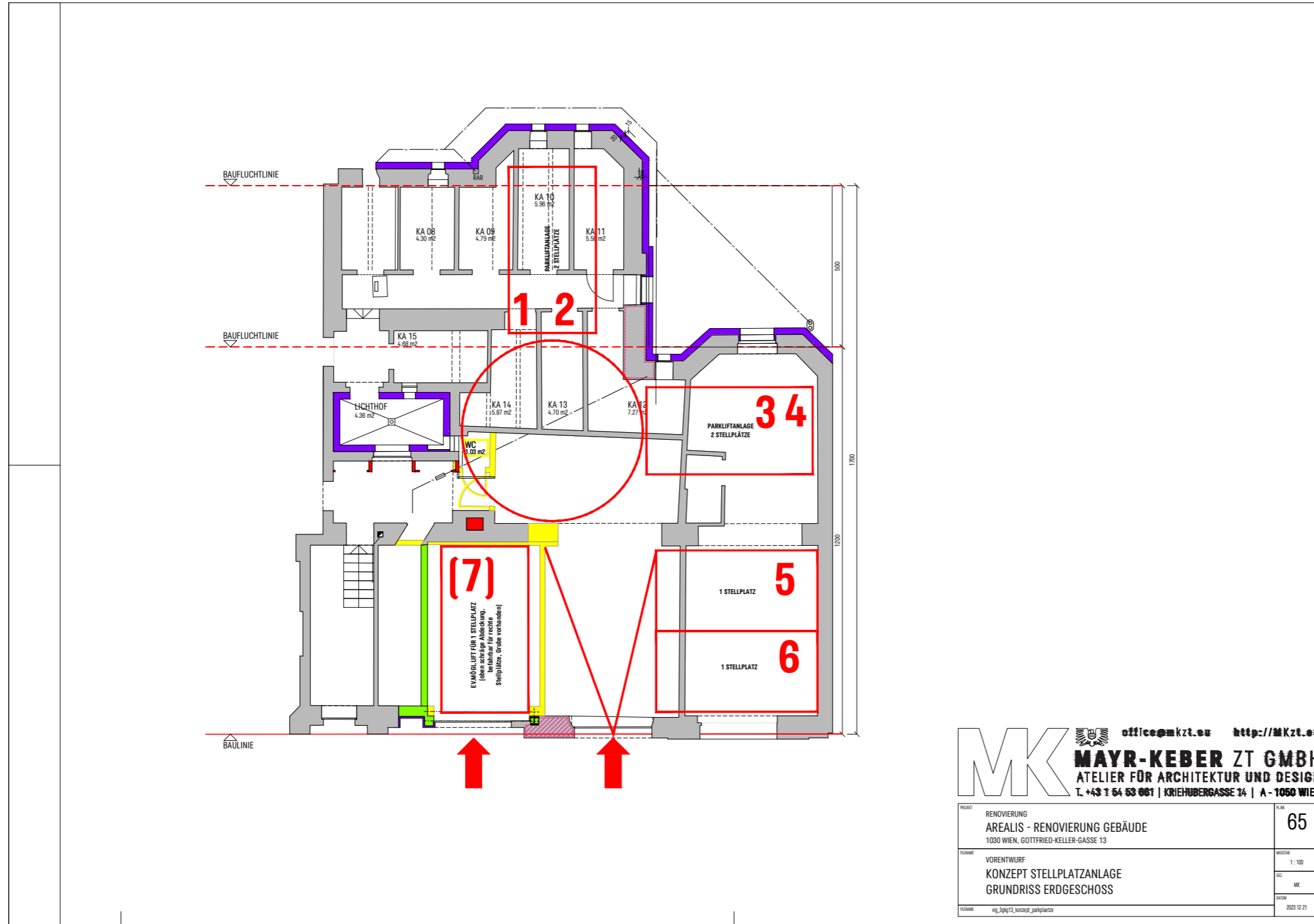
FUK -1,65 m  
Schichtwasser auf -1,75 m angetroffen

Seite 39 von 91

Auszug aus dem geotechnischen Gutachten GA-Bahr ZT GmbH



email 21.Dezember 2023

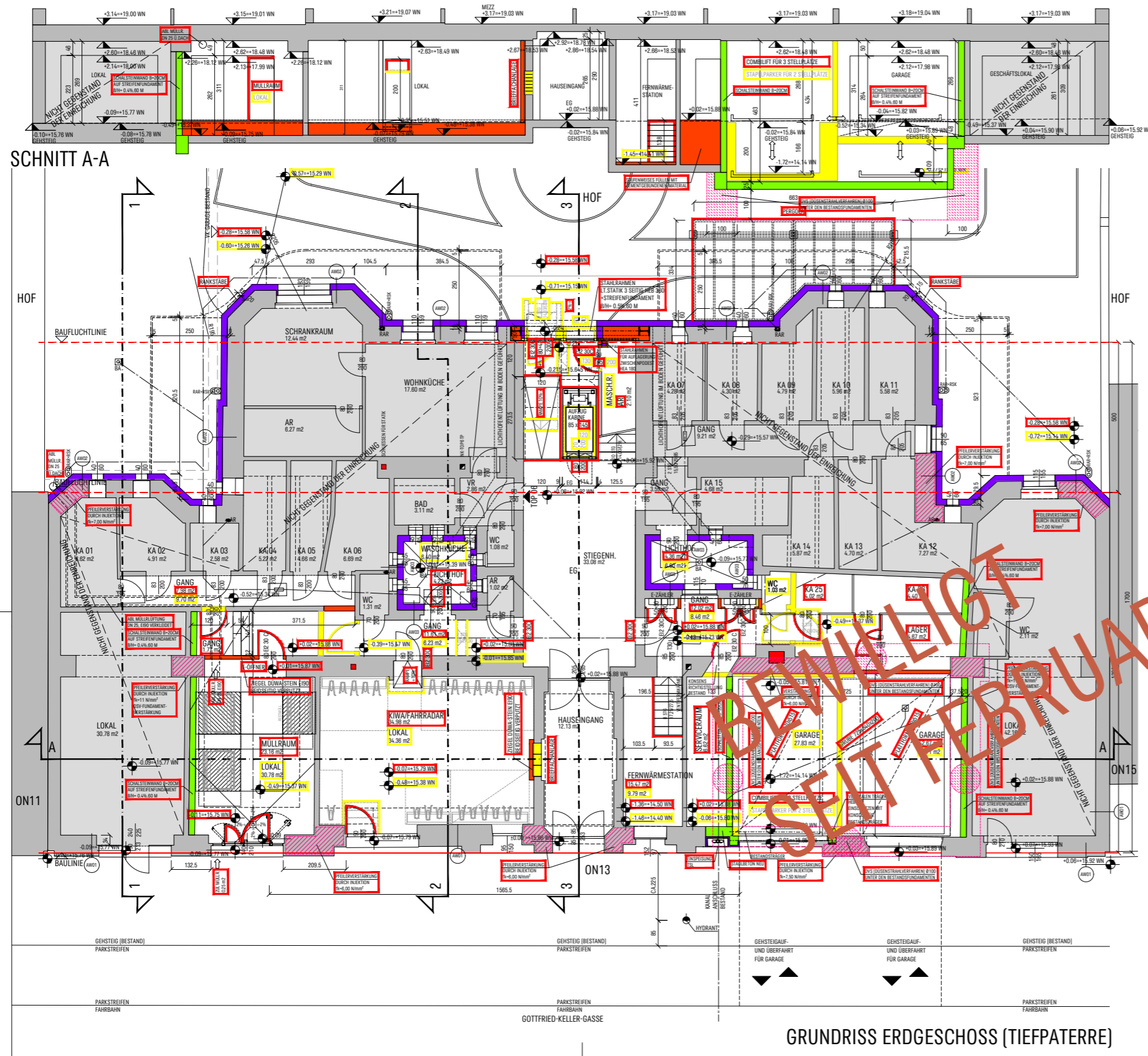


**MK** office@mkzt.eu http://MKzt.eu  
**MAYR-KEBER ZT GMBH**  
 ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
 T. +43 1 54 63 001 | KRIEHLBERGASSE 14 | A-1050 WIEN

PROJEKT	RENOVIERUNG AREALIS - RENOVIERUNG GEBÄUDE 1030 WIEN, GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13	PLAN	65
PROJEKTLEITER	VORENTWURF KONZEPT STELLPLATZANLAGE GRUNDRISS ERDGESCHOSS	MASSSTAB	1:100
PROJEKTANT	vkg_39kg13_konzept_parkplätze	DZ.	MK
		DATUM	2023.12.21



DEZEMBER 2023
01_projekt > 11_garage
KONZEPT
GARAGE



GRUNDRISS ERDGESCHOSS (TIEFFATERRE)

SCHNITT A-A



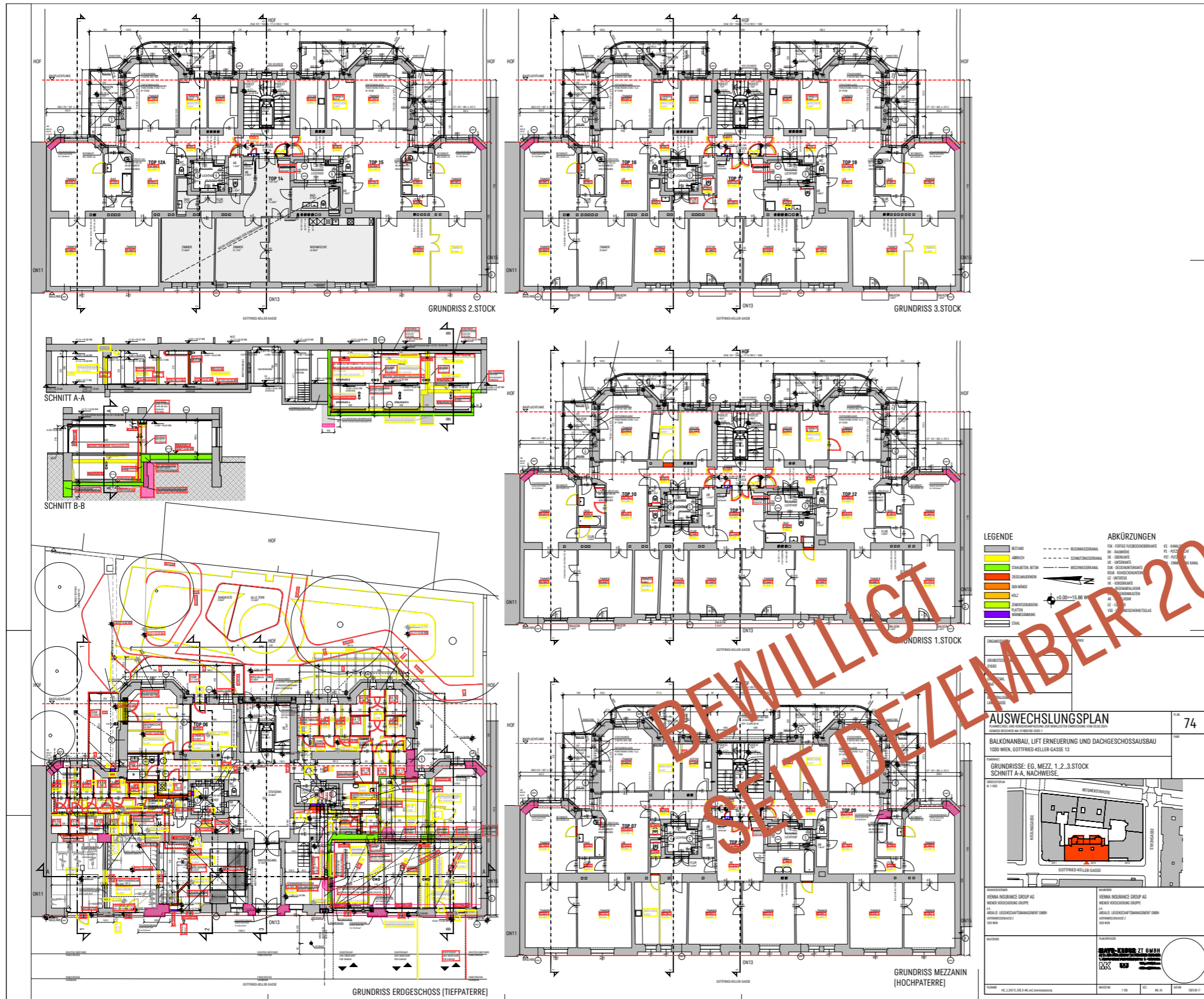
JUNI 2023

01\_projekt > 02\_MA37 > 01\_einreichungen

**STAMMBESCHIED**

**GARAGE**





**BEWILLIGT SEIT DEZEMBER 2025**



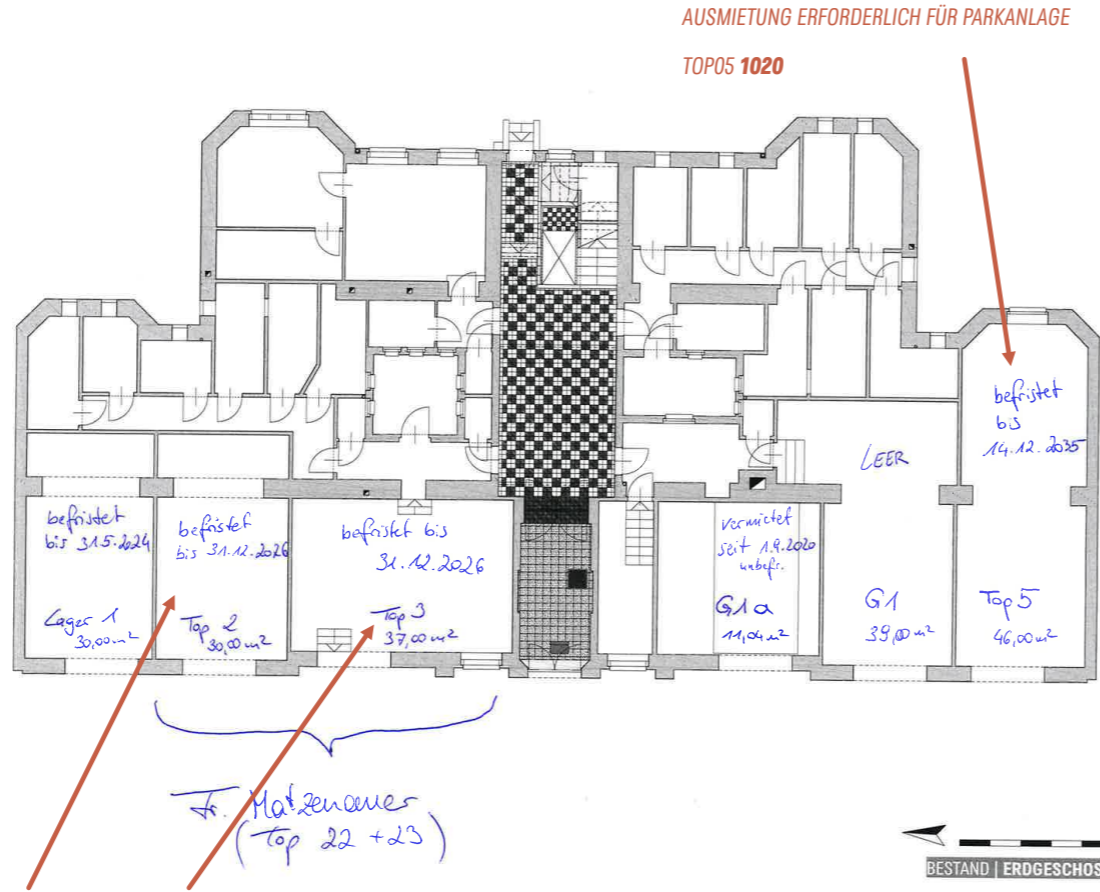
JUNI 2023

01\_projekt > 02\_MA37 > 01\_einreichungen

**ERSTER PLANWECHSEL**

**GARAGE**

Skizze Oktober 2022



VIG VIENNA INSURANCE GROUP AREALIS

GESTÄUNGS- UND NUTZUNGS-KONZEPT GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN AUGUST 2022 | SEITE 13 / 39

MAYR-KEBER ZT GMBH ATTELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN A - 1050 WIEN KRIEHLBERGASSE 14 office@mkz.eu T. +43 1 54 53 661

VIG VIENNA INSURANCE GROUP

AREALIS Liegenschaftsmanagement

PROJEKTMAPPE GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN OKTOBER 2025 | SEITE 1 / 18

MAYR-KEBER ZT GMBH ATTELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN A - 1050 WIEN KRIEHLBERGASSE 14 office@mkz.eu T. +43 1 54 53 661

INFORMATION

MÄRZ 2026

01\_projekt > 11\_garage

PROJEKTMAPPE Version 6

GARAGE

VIG VIENNA INSURANCE GROUP


AREALIS Liegenschaftsmanagement

PROJEKTMAPPE v3 GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN JUNI 2026 | SEITE 40 / 65

MAYR-KEBER ZT GMBH ATTELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN A - 1050 WIEN KRIEHLBERGASSE 14 office@mkz.eu T. +43 1 54 53 661



# PROJEKT GASFREI v4



JUNI 2026
01_projekt > 12_gasfrei 4
<b>PROJEKTMAPPE</b>
<b>GASFREI</b>



PROJEKTMAPPE Version 4  
**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN**  
JUNI 2026 | SEITE 1 /13



**MAYR-KEBER ZT GMBH**  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
A - 1050 WIEN KRIEHLBERGASSE 14  
office@mkz.eu T. +43 1 54 53 661

V3



PROJEKTMAPPE v3  
**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN**  
JUNI 2026 | SEITE 41 /65



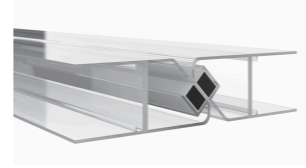
**MAYR-KEBER ZT GMBH**  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
A - 1050 WIEN KRIEHLBERGASSE 14  
office@mkz.eu T. +43 1 54 53 661

## BADEZIMMER | Duschverglasung BESCHLÄGE

Metallelemente in **Nirosta hochglanz poliert**



Duschtürknope



Magnetdichtung transparent



Hebe-Senk-Bänder



U-Profil

## BADEZIMMER | WASCHTISCH



LAUFEN PRO S  
Waschtisch 60 x 46,5  
unterbaufähig



LAUFEN PRO S Doppelwaschtisch  
Waschtisch 120 x 46,5  
unterbaufähig

## BADEZIMMER | ARMATUREN

mit Hebel für Ablaufgarnitur



Waschtisch-EHM VIGOUR one Chrom



Waschtisch-EHM Prisma Dura

## BADEZIMMER | WANDHAKEN



Alva Aqua Una Handtuchhaken  
verchromt  
2 Stück

## BADEZIMMER + WC | SIFON



Waschtisch-Tassensifon mit Rosette verchromt

## BADEZIMMER | DUSCHSYSTEM

**ÖGNI Anforderung: max. L/sec Durchfluss ist freigegeben zu lassen!**

hansgrohe  
Crometta S  
Showerpipe 240 mit Thermostat  
Chrom



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG  
**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN**  
23. JULI 2025 | SEITE 4/10



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG  
**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN**  
23. JULI 2025 | SEITE 3/10

JULI 2025

01\_projekt > 04\_ausschreibung

**BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**INFORMATIONEN**



PROJEKTMAPPE v3  
**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN**  
JUNI 2026 | SEITE 42 /65

**MAYR-KEBER ZT GMBH**  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
A - 1050 WIEN KRIEHLBERGASSE 14  
office@mkzt.eu T. +43 1 54 53 661



**MAYR-KEBER ZT GMBH**  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
A - 1050 WIEN KRIEHLBERGASSE 14  
office@mkzt.eu T. +43 1 54 53 661

## LV-PHASEN

Das vorhandene Dokument wird in zwei Ausschreibungen/Phasen aufgeteilt und wie folgt gegliedert:

### PHASE 1

00 Allgemeine Vorbemerkungen + Baustellengemeinkosten

01 Gebäudesanierung

- Wohnungseingangstüren vereinheitlichen/ erneuern
- Steigstränge Elektro inklusive Verkleidung
- EG Vorhalle und Halle
- EG Müllraum, Fahrrad-/KiWa-Abstellraum, Erneuerung Einlagerungsräume, barrierefreies WC

02 EG Umbau Top06

03 Massnahmen gasfrei

### PHASE 2

00 Allgemeine Vorbemerkungen + Baustellengemeinkosten

02 Gebäudesanierung (Öffnung zu Garten, Gartengestaltung, ersten Stiegenlauf erneuern, Balkonbauten, Fenstersanierung, Außenbeschattung, Stiegenhaus erweitern zu DG, Aerogelputz Hauptfassade und WDVS)

03 Maßnahmen in vermieteten Einheiten (Balkonzugänge, Anschluss Außen-Beschattung, Kamine Abmauern)

04 Dachausbau (Umbau 5.OG, Neuerrichtung DG, Photovoltaikanlage)

Folgende Punkte werden vom AG entschieden:

- Lift in Phase 1 oder Phase 2
- Stapelparkanlage – Thema: aufwendige statische Maßnahmen erforderlich, Einreichung erforderlich

#### STAND MÄRZ 2026:

Mittlerweile wurden folgende Entscheidungen getroffen:

- gasfrei-Machung herauslösen und vorziehen (ehestmögliche Umsetzung)
- Lift in Phase 1
- Ausführung Stapelparkanlage nachwievor unklar



SEPTEMBER 2025
01_projekt > 09_informationen > protokolle
<b>PROJEKTPHASEN</b>
<b>INFORMATIONEN</b>

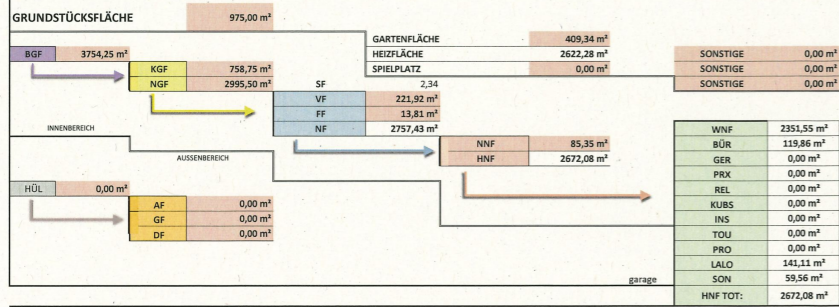
Aufstellung der Fläche u. Objektcharakteristika



**AUFSTELLUNG DER FLÄCHE  
u. OBJEKTCHARAKTERISTIKA**

Assetmanager(AM): Name Nachname  
 Arealis-Projektbetreiber (PZ): Name Nachname  
 Arealis-Projektassistent (AZ): Name Nachname  
 Arealis-Immobilien Manager/In (IM): Name Nachname  
 Facility Management (FM): Name Nachname  
 Technischer Objektbetreuer(TOB): Name Nachname  
 Projektsteuerung (PS): Firma Vorname Nachname  
 Generalist/ner (GP): Firma Name Nachname  
 Örtliche Bauaufsicht(OBA): Firma Name Nachname

EIGENTÜMER DER LIEGENSCHAFT  
 ADRESSE DER LIEGENSCHAFT



LEGENDE u. BESCHREIBUNG

INNEB.	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE	Netto + Konstruktion-Grundfläche
BGF	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE	Netto + Konstruktion-Grundfläche
KGF	KONSTRUKTION-GRUNDFLÄCHE	Differenz zwischen Brutto- u. Netto-Grundfläche
NGF	NETTO-GRUNDFLÄCHE	Differenz zwischen Brutto- u. Konstruktion-Grundfläche
VF	VERKEHRSFLÄCHE	Stiegenhäuser-Gänge-Rolltreppen
FF	FUNKTIONSFLÄCHE	Aufzug-Haustechnik-Schächte
NF	NUTZFLÄCHE	Wohnen-Büros-Geschäfte-Bildung-Kultur-Hellen-Produktion + Nebenräume
NNF	NEBENNUTZFLÄCHE	Ein-Räume-Socialräume-Fahrrad u. Kinderw.-Müllraum-WC-Waschk.- Dachboden
HNF	HAUPTNUTZFLÄCHE	Vermietbarefläche
WNF	WOHNNUTZFLÄCHE	Wohnfläche (Loggien-Veranden-Wintergarten gehören dazu)
BÜR	BÜROS	Büros
GER	GEWERBE-RETAIL	Geschäfte, Verkaufsfächen etc.
PRX	PRAXIS	Praxis allg.
REL	RELIGION	z.B. Kirche/Religionsgemeinschaft
KUBS	KULTUR/BILDUNG/SPORT	z.B. Museum/Kindergarten/Schule/Aufstellung/Sporthalle
INS	INSTITUTION	z.B. Botschaft/Ministerium etc.
TOU	PENSION/HOTEL	Tourismus allg.
PRO	PRODUKTION	z.B. Fabrik
LALO	LAGER-LOGISTIK	Lagerhalle etc.
SON	SONSTIGE FLÄCHEN	Sonstige Flächen
HÜL	HÜLLE	Fassadenabwicklung + Dachfläche + Hof + Lichthöfe
AF	AUSSENWANDFLÄCHE	Balkone-Terrassen
GF	AUSSENGRUNDFLÄCHE	Grünfläche + Gehwege + Spielplätze
DF	DACHFLÄCHE	Berechnung der Fläche inkl. Dachschrägen

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: im Grundbuch ausgewiesen/ Bestätigung von Geometer  
 GARAGENFLÄCHE = Parkplätze + Gehwege in der Garage + Rampen berücksichtigen  
 BEHEIZBARE FLÄCHE = Gesamte Bodenfläche der HNF (Balkone-Loggien etc zählen nicht)

ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
 MAYR-KEBER ZIVILTECHNIKER GMBH  
 KRIEHLBERGASSE 14 | 1050 WIEN  
 GMMK  
 T. +43 1 54 53 661 | office@gmink.eu | www.gmink.eu



REVISION 1  
 Datum: 12.07.2024



WOHNHAUS  
**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN**  
 NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG  
 SEITE 1 / 46  
 AREALIS Liegenschaftsmanagement  
 VIG VIENNA INSURANCE GROUP



JULI 2024

01\_projekt > 09\_informationen > NFL

**NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG**

**INFORMATIONEN**



PROJEKTMAPPE v3  
**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN**  
 JUNI 2026 | SEITE 44 / 65



**MAYR-KEBER ZT GMBH**  
 ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
 A - 1050 WIEN KRIEHLBERGASSE 14  
 office@mkzt.eu T. +43 1 54 53 661

INFORMATION

# Gottfried-Keller-Gasse 13

Designkonzept Vorentwurf Überarbeitung - 18.11.2024

www.buerobauer.com

## Digitales Brett

Digitales Brett pulverbeschichtet in RAL 9010, vollflächig foliert mit matter, transparenter Folie



Messingefassung Bestandsmarmor weiß

Wandverkleidung Marmor weiß Bestand  
Sockel Marmor schwarz Bestand  
Boden Zahna Fliesen weiß



DEZEMBER 2025

01\_projekt > 03\_zusatzplanung

**BÜRO BAUER**

**ZUSATZPLANUNG**



# AREALIS

## Gottfried Keller Gasse 13, Wien 3



Lichtplanung / v8 2025.02.05

© 2024 podpod design – all rights reserved



FEBRUAR 2025

01\_projekt > 03\_zusatzplanung

podpod design

ZUSATZPLANUNG



**Entree NEU**

Neuer Haupteingangsbereich mit digitalem schwarzen Brett und neuer Brieffachanlage.  
Gesichertes Zutrittssystem.

ERDGESCHOSS



SANIERUNG UND UMBAU  
**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN**  
SEITE 1 / 15



office@mkzt.eu <http://mkzt.eu>  
**MAYR-KEBER ZT GMBH**  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
T. +43 1 54 53 061 | KRIEHLBERGASSE 14 | A - 1050 WIEN

AUGUST 2023

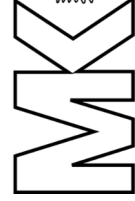
*01\_projekt > 09\_informationen > mieterinnen*

**INFORMATIONSMAPPE**

**MIETERINNEN**



**PROJEKTMAPPE v3**  
**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN**  
JUNI 2026 | SEITE 47 /65



**MAYR-KEBER ZT GMBH**  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
A - 1050 WIEN KRIEHLBERGASSE 14  
office@mkzt.eu T. +43 1 54 53 661

**INFORMATION**

**VIG | AREALIS**  
**GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13**  
**1030 WIEN**

**NEUE INFRASTRUKTUR**

Im Zuge der Umbauarbeiten der Tops 14 und 21 werden in den Innenhöfen neue Steigleitungen verlegt. Da das Gebäude im Bestand über eine Vielzahl vertikaler Stränge verfügt (nahezu bei jedem Heizkörper), werden nun neue Fernwärme-Leitungen installiert. Diese werden so hergestellt, dass andere Wohneinheiten im Zuge von Sanierungsarbeiten jederzeit nachträglich angeschlossen werden können. Darüber hinaus wird auch in beiden Höfen derzeit jeweils eine neue Kaltwasserleitung und je ein neues Schmutzwasserfallrohr verlegt.

Die Abrechnung der Fernwärme erfolgt momentan über Verdunstungsmessgeräte oder nach Quadratmeter. Der tatsächliche Verbrauch kann durch das vertikale Rohrsystem nicht festgestellt werden. Die neuen Leitungen lassen in Verbindung mit einer Wohnungsstation und der horizontalen (im Boden geführten) Fernwärme-Verteilung in den einzelnen Wohnungen (nach einer Sanierung) die Feststellung des tatsächlichen Verbrauchs zu.

**SANIERUNGSMASSNAHMEN GEBÄUDE**

Im nächsten Schritt werden die Allgemeinbereiche des Gebäudes saniert.

**ERDGESCHOSS**

- Eingangsbereich: Entree mit Postkästen und Zugangskontrolle zur Vorhalle
- Digitales „schwarzes Brett“ (Mieterinformationen)
- Einbau einer Videogegegsprechanlage
- Erneuerung des Bodens und der Raumgestaltung im Entree und der Vorhalle
- Öffnung der Außenmauer zum Hof im Erdgeschoss hinter dem Lift und Einsetzen einer großzügigen Verglasung, um möglichst viel Tageslicht in die Vorhalle gelangen zu lassen.
- Hof: Grünraumgestaltung und Versickerungsanlage
- Anhebung des Hofniveaus und Herstellung einer Rampe (an Stelle der vorhandenen Stufen) in der Vorhalle als Zugang zum Hof
- Neuherstellung des ersten Stiegenlaufs (EG > Mezzanin), erforderlich um die lichte Durchgangshöhe des Zugangs zum Hof zu gewährleisten. Darüber hinaus „kippt“ der bestehende erste Treppenlauf in Richtung Hof.
- Müllraum: Errichtung eines Müllraums in Lager Top 02
- Fahrradabstellraum: Einbau eines Fahrradabstellraumes im Lager Top 03
- Neuherstellung des Lifts

**VIG | arealis - Gebäudesanierung**  
**1030 Wien, Gottfried-Keller-Gasse 13**  
 MASSNAHMENKATALOG

Massnahme	betroffene Einheiten	wo	Vorgehen	Dauer, abgeschätzt	in KS enthalten
<b>Innenhof Außenfensterflügel</b>	alle	alle	die bestehenden Außenfensterflügel in den Innenhöfen werden entfernt und mit neuen nach innen öffnenden bzw. fixverglasten Elementen ersetzt	in Bau	ja
<b>Innenhof Absturzsicherung (Glasgeländer neu)</b>	alle	alle	alte Stabgeländer werden demontiert, neue Glasgeländer montiert	in Bau	ja (Erweiterung)
<b>Innenputz</b>	alle	alle	an der straßenseitigen Außenmauer wird der Bestandputz (-1,5cm) abgetragen und 4cm Dämmputz aufgetragen	im Zuge der Gebäudesanierung	nein
<b>Außenputz</b>	alle	Straßenfassade	hochwertiger Außen-Dämmputz (aerogel) aufbringen 20cm WDVS, Umbau der Außenflügel Kastenfenster	im Zuge der Gebäudesanierung	nein
<b>Wärmedämmung Innenhöfe</b>	alle	Innenhöfe	Nach Einbringen der Stahlkonstruktion für die Balkone werden 20cm WDVS aufgebracht	in Bau	ja (Erweiterung)
<b>Wärmedämmung Hof</b>	Nord/Ost- Wohneinheiten	Hoffassade	Im Zuge der Fassadensanierung werden die Kastenfenster saniert, die Innenflügel werden mit Isolierglas versehen	im Zuge der Gebäudesanierung	aus derzeitiger Sicht (Anbotspreise Fa.Aigner) - ja
<b>Fenstersanierung</b>	alle	alle			

**VIG | arealis - Gebäudesanierung**  
**1030 Wien, Gottfried-Keller-Gasse 13**  
 ZUORDNUNG

Stock	Nutzung	vermietet an	befristet	geplant	in Ausführung
EG	<b>Lager 1</b>		befristet bis 31/5/2024	keine Massnahmen	Kamin verfüllen, Kamin-Putztüre ausmauern
EG	<b>Lager 2</b>	Top 22/33	befristet bis 31/12/2026	Müllraum	
EG	<b>Lager 3</b>	Top 22/33	befristet bis 31/12/2026	Kiwa/Fahrradabstellraum	
EG	<b>Garage 1a</b>		unbefristet	Stapelarker neu	
EG	<b>Garage</b>	leer	leer	Stapelarker neu	
EG	<b>Geschäft 5</b>		befristet bis 14/12/2035	keine Massnahmen	
EG	<b>KA 1</b>			keine Massnahmen	
EG	<b>KA 2</b>			keine Massnahmen	
EG	<b>KA 3</b>			keine Massnahmen	
EG	<b>KA 4</b>			keine Massnahmen	
EG	<b>KA 5</b>			keine Massnahmen	
EG	<b>KA 6</b>			keine Massnahmen	
EG	<b>Top 06</b>	leer		Kamin verfüllen, Kamin-Putztüre ausmauern	
EG	<b>KA 7</b>			keine Massnahmen	
EG	<b>KA 8</b>			keine Massnahmen	
EG	<b>KA 9</b>			keine Massnahmen	
EG	<b>KA 10</b>			keine Massnahmen	
EG	<b>KA 11</b>			keine Massnahmen	
EG	<b>KA 12</b>			keine Massnahmen	
EG	<b>KA 13</b>			keine Massnahmen	
EG	<b>KA 14</b>			keine Massnahmen	
EG	<b>KA 15</b>			keine Massnahmen	



AUGUST 2023

[01\\_projekt > 09\\_informationen > mieterinnen](#)

**MASSNAHMEN Version 2**

**MIETERINNEN**



**1030 Wien | Gottfried-Keller-Gasse 13 | Gebäudesanierung, Vermietung Top 14 + Top 21**

Sehr geehrte Frau Mag. Steininger,

als Generalplanerinnen des Sanierungsvorhabens der im Besitz der VIG befindlichen und durch Arealis vertretenen Liegenschaft dürfen wir Ihnen die vorgesehenen Maßnahmen beschreiben, die hinsichtlich mietrechtlicher Belange mit den Parteien abzuklären sind. Weitere Informationen finden Sie in den im August an Arealis übermittelten, Unterlagen (pdf-Format):

- VIG\_3gkg13\_massnahmen
- VIG\_3gkg13\_massnahmen\_katalog
- VIG\_3gkg13\_massnahmen\_uebersicht

Die Einreichung erfolgte im Juni 2023 und aktuell erwarten wir die Einberufung einer Bauverhandlung beziehungsweise den Erhalt des Baubescheids.

**VEREINBARUNG NEU SANIERTE WOHNUNGEN**

**Top 14**

Die Sprechstelle innerhalb der Wohnung wird im Zuge der Gesamtsanierung getauscht und mit einer modernen Innenstelle inklusive Videofunktion ersetzt.

**Top 21**

Im Anhang übersenden wir Ihnen zwei Varianten der Möblierungs-/Vermietungspläne. Da hier im Zuge der Gebäudesanierung zwei Balkone angebaut werden, ist die Zustimmung der künftigen Mietpartei zu dieser Maßnahme einzuholen. Zur baurechtlichen Definition eines Balkons bedarf es eines Zuganges, in diesem Fall ist es erforderlich, drei Zugänge zu schaffen. Das bedeutet, dass das kleine Fenster bei der Wohnküche und das Fenster im kleinen Badezimmer, inklusive Parapet abgebrochen werden muss und durch eine Türe ersetzt wird. Darüber hinaus wird noch ein weiterer Zugang zum südlichen Balkon hergestellt. Hierzu ist eine Öffnung des Mauerwerks, der Einbau eines Stahlrahmens und der Einsatz einer Fenstertüre nötig. Des Weiteren werden die bereits vorbereiteten Anschlüsse für Strom und Wasser auf die Balkone verzogen.

Informationen für RA-Kanzlei Schlein zur Erstellung der neuen Mietverträge für Top14 und Top21 (Baufertigstellung Dezember 2023).



NOVEMBER 2023
231120_VIG_3gkg13_WHG_mieterinnenVereinbarung.pdf
<b>RECHTSANWÄLTIN</b>
<b>MIETERINNEN</b>

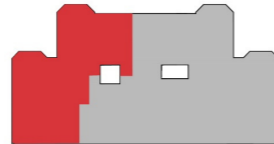
## GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13

1030 WIEN

### GEPLANTE UMBAU-/SANIERUNGSMASSNAHMEN

Die Zeitangaben sind Abschätzungen und abhängig von den jeweiligen tatsächlichen Gegebenheiten im Bestand.

### TOP 07 | Mezzanin



#### 1. Anschluss an neue Gegensprechanlage

Die Gegensprechanlage des Gebäudes wird erneuert und verfügt künftig auch über eine Videofunktion beim Haupteingang. Daher ist es erforderlich, neue Kabel zu den innerhalb der Wohnung liegenden Sprechstellen herzustellen.

**Zu erwartende Dauer: 1-2 Stunden**

- Herstellung neue Zuleitung
- Anschluss neue Innensprechstelle mit Videofunktion
- Tausch Klingel außen an der Wohnungseingangstüre

#### 2. Erneuerung Wohnungseingangstüre

Die Gebäudesanierung hat zum Ziel, ein einheitliches Gesamtbild herzustellen und die Sicherheit und Qualität zu erhöhen. Die bestehenden Wohnungseingangstüren entsprechen weder den gültigen Anforderungen hinsichtlich Brandschutz (EI2 30), noch weisen sie den notwendigen Schutz gegen Einbrüche auf (RC3 WKIII). Die Hauseigentümerin möchte daher alle Wohnungseingangstüren erneuern, dies würde aufgrund der baurechtlichen Bestimmungen auch zu einer asymmetrischen Flügelteilung führen, so wie die nun neu errichteten Türen der Top14 und Top21.

TOP 07 | Seite 1/6

**Zu erwartende Dauer: 1-2 Tage**

- Entfernung der alten Türblätter
- Umbau Türstock (Einbruchsicherheit)
- Einbau neuer Türblätter

#### 3. Balkonanbau

Zur Erhöhung der Lebensqualität werden neue Außenräume durch den Anbau von hofseitigen Balkonen geschaffen. Dafür werden bestehende Kastenfenster mit neuen Kastenfenstertüren ersetzt und eine zusätzliche Öffnung in der Außenmauer hergestellt. Die angeführten Arbeitsdauern können – je nach Vereinbarung – parallel oder zeitversetzt erfolgen.

Kleines Zimmer und Badezimmer

**Zu erwartende Dauer: jeweils 1-2 Wochen**

- Errichtung einer Staubschutzwand, danach können die Arbeiten von außen mit Zugang über das Gerüst durchgeführt werden
- Abbruch Fenster und Parapet kleines Zimmer/Bad
- Einbau Kastenfenstertüre kleines Zimmer/Bad

Großes Zimmer

**Zu erwartende Dauer: 3-4 Wochen**

- Errichtung einer Staubschutzwand, danach können die Arbeiten von außen mit Zugang über das Gerüst durchgeführt werden
- Abbruch Mauerwerk zur Herstellung der Öffnung
- Einbau Überlager und Stahlrahmen
- Einbau Kastenfenstertüre großes Zimmer

TOP 07 | Seite 2/6



MÄRZ 2024

240314\_VIG\_3gkg13\_massnahmen\_mieteinheiten.pdf

**MIETERINNENINFORMATION (75 Seiten)**

**MIETERINNEN**

## BESTANDSDACHSANIERUNG

### 1030 Wien | Gottfried-Keller-Gasse 13

Das Objekt Gottfried-Keller-Gasse 13 verfügt über eine Baubewilligung zum Ausbau des Dachgeschoßes, mit welchem eine Wohn-Nutzflächenmehrung von etwa 300m<sup>2</sup> erzielt werden kann. Zur Umsetzung dieses Projekts, ist die Entmietung zweier Wohnparteien im 5.Obergeschoß erforderlich, da die statischen Maßnahmen die Einbringung von Zugbändern in die Fußbodenebene und teilweise Veränderungen des Bestandsgrundrisses, als auch die Herstellung der baurechtlich vorgeschriebenen Fluchtwege Eingriffe in dieses Bestandsgeschoßes vorsehen. Daher wurden die erforderlichen Umbaumaßnahmen des 5.Obergeschosses im Zuge der bewilligten Einreichung miteingearbeitet.

Alternativ zur Generalsanierung der zwei vermieteten Einheiten wurden Vorentwürfe mit vier beziehungsweise drei Wohneinheiten ausgearbeitet, diese Maßnahmen müssten mit einem Planwechsel eingereicht werden.

Für das Projekt wird eine ÖGNI Gold Zertifizierung angestrebt. Derzeit steht die Bewertung etwa bei 67,5 Punkten - 65 Punkte sind der Grenzwert für das Gold-Zertifikat. In dieser Bewertung durch den ÖGNI-Auditor wurde von der Umsetzung als Gesamtprojekt inklusive Dachausbau ausgegangen. Ebenso bei der Berechnung des Energieausweises des bewilligten Projekts.

Sollte eine Entmietung des 5.Obergeschosses nicht möglich sein und der Dachausbau somit nicht umgesetzt werden, kann der in der Einreichung abgebildete Heizwärmebedarf nicht erreicht werden.

Die Einreichung wurde mit zwei Energieausweisen vorgenommen: saniertes Gebäude und Dachgeschossausbau.

Nach der Fertigstellung der Tops 14 und 21 wurde ein Energieausweis erstellt, welcher die bereits durchgeführten Dämmmaßnahmen der Innenhöfe berücksichtigt.

Wir übersenden ihnen die erwähnten Energieausweise im Anhang.

#### Heizwärmebedarf [Ref. RK]:

Bestandsgebäude mit zwei sanierten Wohnungen	131,4 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieausweis Einreichung Gebäude Bestandteil</b>	<b>37,1 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energieausweis Einreichung DG	42,6 kWh/m <sup>2</sup> a

Wenn der Dachausbau nicht zur Umsetzung kommt, ist eine Verschlechterung dieses Wertes anzunehmen. Ohne Dachsanierung ist trotz Anbringen der Fassadendämmung von einem Wert über 100kWh/m<sup>2</sup>a auszugehen. Mit Dachsanierung liegt dieser Wert voraussichtlich zwischen 45-50 kWh/m<sup>2</sup>a, wenn die Arbeiten von Innen ausgeführt werden können. Hierbei muss auch der Umsetzungsgrad der Maßnahmen zur thermischen Optimierung berücksichtigt werden:

- Innendämmputz straßenseitige Aussenmauer: Einwilligung der Mieter ist Voraussetzung
- Einsetzen Isolierglas in alle Innenfensterflügel: Einwilligung der Mieter ist Voraussetzung
- Anbringen Aerogel-Putz an der Straßenfassade: voraussichtlich sehr teuer in der Umsetzung, da aufwendig

## BESTANDSDACHSANIERUNG

Soweit aus den Bestandsplänen ersichtlich ist das ziegelgedeckte Steildach ohne Dämmung oder Hinterlüftung ausgeführt. Die Dachziegel sind laut Schad- und Störstofferkundung asbesthaltig.

Es ist denkbar, die Dacheindeckung zu entfernen und dann auf die vorhandene Vollschalung einen neuen Dachaufbau aufzubringen. Wir weisen darauf hin, dass eine ordnungsgemäße Ausführung gemäß dem Stand der Technik nicht in allen Detailpunkten umsetzbar ist, speziell die Anschlussbereiche an die Massivbauteile und Öffnungen stellt sich problematisch dar. Die ausführenden Firmen werden sich vermutlich der vollen Gewährleistung entschlagen.

Da die Wärmedämmung nicht zwischen Innenausbau und Bestandschalungsebene eingebracht werden kann und baurechtlich die Erhöhung der bestehenden Gebäudehöhe beziehungsweise des Firstpunktes maximal 30cm betragen darf, ist nur eine Dämmstärke von etwa 10cm zu erzielen. Bei so geringer Dämmstärke wird der Heizwärmebedarf voraussichtlich nicht unter 50kWh/m<sup>2</sup>a zu senken sein.

Alternativ muss die Innenverkleidung entfernt und, nach Einbringen der Dämmung und Dampfbremse, komplett erneuert werden. Dazu ist, wie auch für den Fenstertausch, die Einwilligung der Mietparteien erforderlich. Die Erneuerung der Dachflächenfenster und der Kastenfenstertüren sollte vorgenommen werden.

## BAURECHTLICHE SITUATION

Wir halten fest, dass die Bestandsdachsanie rung (im oben beschriebenen Ausmaß) anzeige pflichtig ist. Daraus ergibt sich, aus unserer Sicht, dass diese nicht im Zuge des gegenständlichen Bescheids umgesetzt werden kann, ohne den Rechtsanspruch auf den Ausbau des Dachgeschosses zu verlieren.

Wird in einer ersten Phase nur das Gebäude saniert, die Balkonzubauten und der Lifteinbau umgesetzt, kann das Bestandsdach nur in seinem derzeitigen Zustand saniert werden (Blechdachausbesserungen, Anstrich, Austausch Dacheindeckung), nicht jedoch thermisch verbessert werden. So kann eine Teilfertigstellung erstattet werden und die Rechtskraft zur Umsetzung des Dachausbaus bleibt bis zum Ablauf der Frist aufrecht.

Dies würde auch bedeuten, dass die Installation der PV-Anlage erst nach Realisierung des Dachausbaus erfolgen kann.

Wir werden diese Thematik mit dem zuständigen Referenten der MA37 vorbesprechen und haben diesbezüglich einen Termin Mitte August, um den besten Verfahrensweg zu erörtern.

## ÖGNI

Kommt der Dachausbau nicht zur Ausführung, wird das Bestandsdach nicht thermisch verbessert und die PV-Anlage nicht errichtet, kann die Gold-Zertifizierung nicht erreicht werden, da die Ökobilanzierung dann zu hohe Emissions- beziehungsweise Energieverbrauchswerte aufweisen wird.

Unsere Empfehlung aus ökonomischer und ökologischer Sicht ist die bewilligte, vollumfängliche Sanierung in der gesetzlichen Frist umzusetzen.



AUGUST 2024

*VIG\_3gkg13\_Bestandsdachsanie rung\_240805.pdf*

**STELLUNGNAHME BESTANDSDACH**

**INFORMATIONEN**

# Maßnahmenblatt



Projekt:	<b>Arealis</b>	Ortsteil:	<b>1030 Wien</b>										
Kostenstelle:	<b>Gottfried Keller Gasse 13</b>	Kontrollbereich:	<b>Gottfried Keller Gasse 13</b>										
Plakettencode:	091908	Nummer:	4	Höhe in m:	5,0	Stammumf. in cm:	13	Kontrolldatum:	27.05.2022	nächste Kontrolle:	27.05.2023	Gesamtbewertung:	4
Baumart:	Prunus padus (Trauben-Kirsche)												
Maßnahme:	Fällung erforderlich												
Bemerkung:	absterbender Baum, 1:1 ersetzen, da er Ersatzpflanzung ist												
Priorität:	mittlere Priorität, Maßnahmen nach Möglichkeit durchführen												
Durchgeführt am:	Durchgeführt von:												
Angeordnet am:	27.05.2022 Abgenommen am:												



## Überprüfung der Verkehrssicherheit, des Gesundheitszustandes, bzw. der Erhaltungswürdigkeit nach Ö-Norm L 1122

in 1030 Wien, Gottfried-Kellergasse 13

(7 Bäume)

Auftraggeber:

AREALIS Liegenschaftsmanagement  
Aspernbrückengasse 2  
1020 Wien

Ing. Rudolf Richter GmbH  
Wimpfengasse 43 A-1220 Wien  
Tel.: +43 1 282 32 24  
Fax: DW 25  
office@richter-ing.at

Großhoferweg 7 A-2281 Raasdorf  
Tel.: +43 2249 287 37  
www.richter-ing.at

Juli 2024



MAI 2022 | JULI 2024

01\_projekt > 07\_analysen > baumuntersuchung

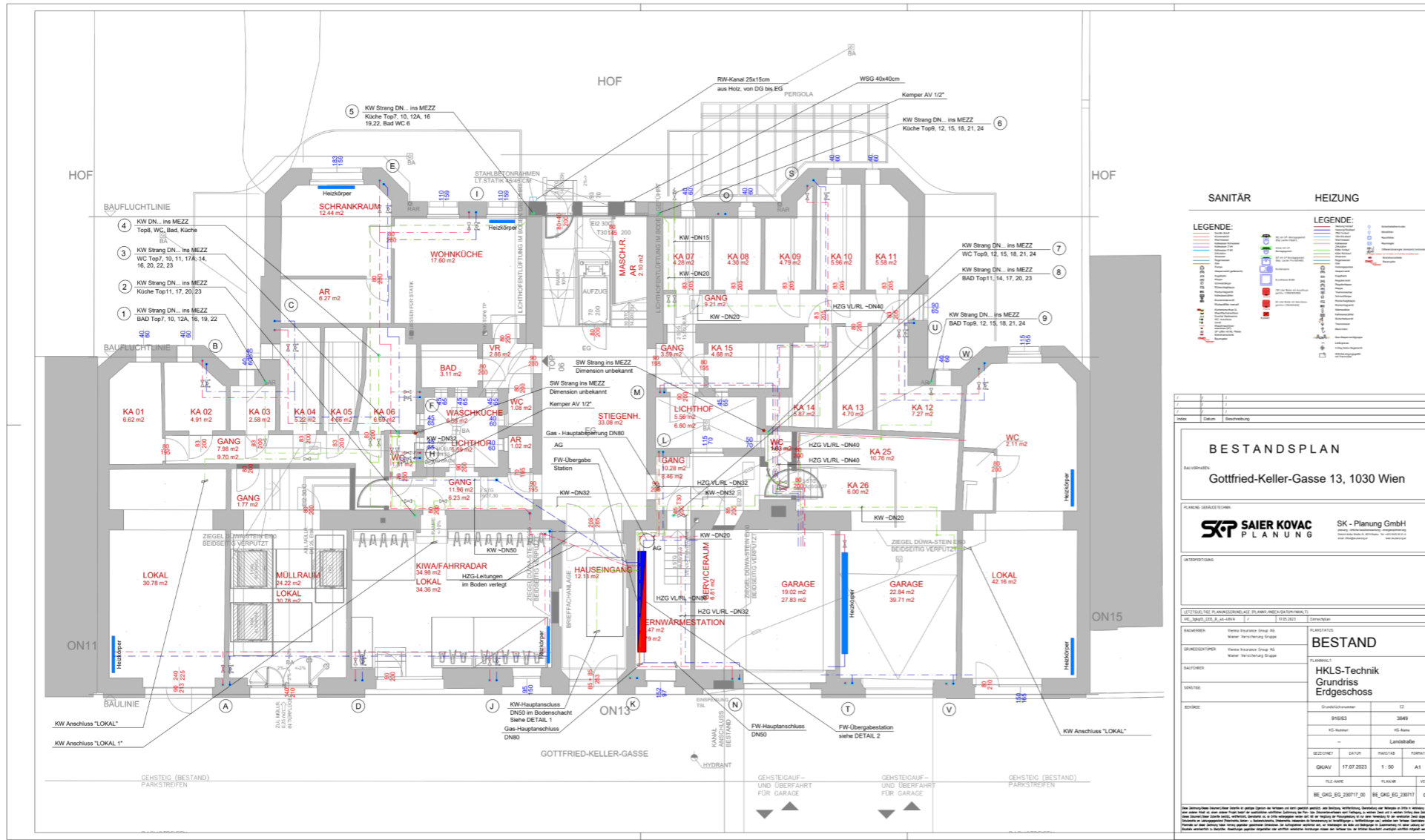
**BAUMUNTERSUCHUNG**

**UNTERSUCHUNGEN**



PROJEKTMAPPE v3  
GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN  
JUNI 2026 | SEITE 52 /65

MAYR-KEBER ZT GMBH  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
A - 1050 WIEN KRIEHLBERGASSE 14  
office@mkzt.eu T. +43 1 54 53 661



**SANITÄR**

**HEIZUNG**

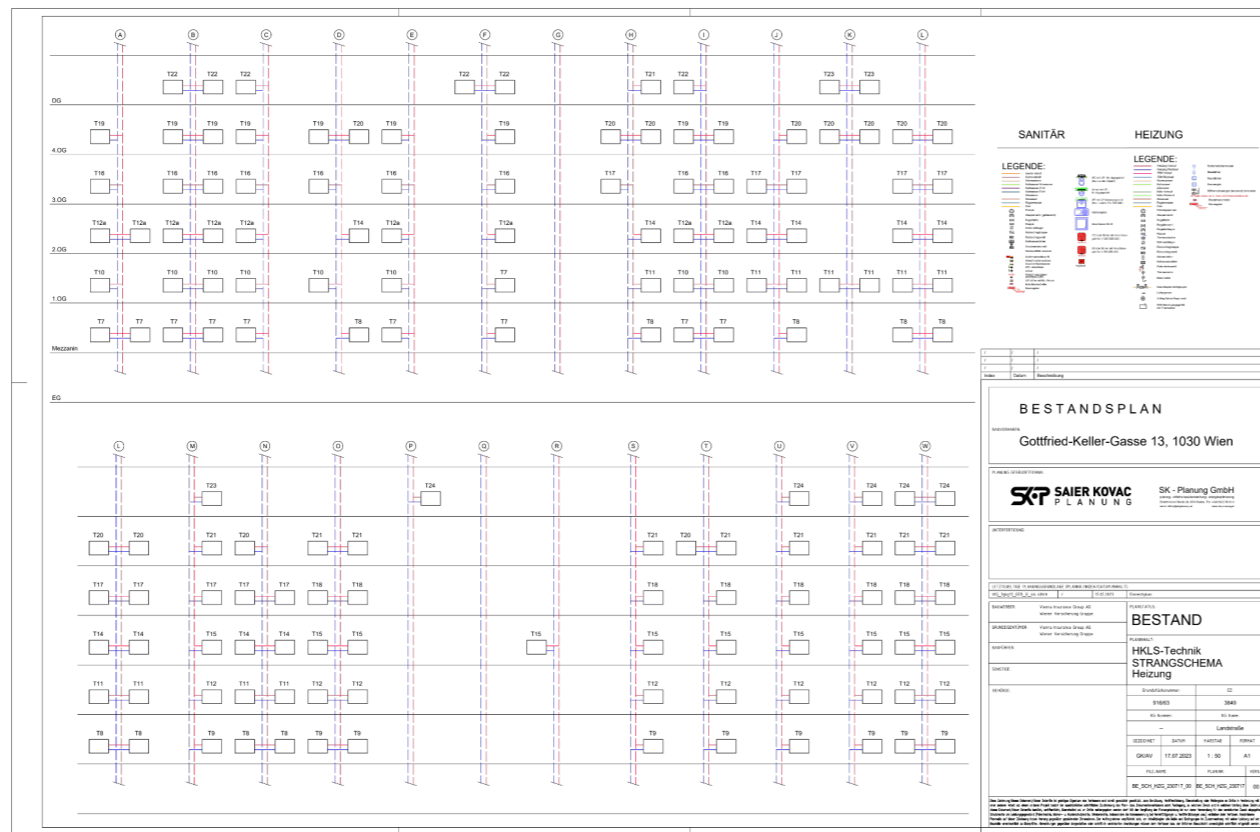
**LEGENDE:**

**BESTANDSPLAN**  
Gottfried-Keller-Gasse 13, 1030 Wien

**SKP SAIER KOVAC PLANUNG** SK-Planung GmbH

**BESTAND**  
HKLS-Technik  
Grundriss  
Erdgeschoss

SKAV	17.07.2023	1:50	A1
BE_GKS_EG_230717_00	BE_GKS_EG_230717_00		



JULI 2023

01\_projekt > 07\_analysen > bestandTGA

**TGA BESTANDSAUFNAHME**

**UNTERSUCHUNGEN**



# Geotechnisches Gutachten

auf Grundlage von Voruntersuchungen nach ÖN B 1997-2

## BV Gottfried-Keller-Gasse 13 A-1030 Wien

Version: A2

GZ: 2022-210

21. Dezember 2023

Auftraggeber:  
VIG - VIENNA INSURANCE GROUP AG  
Wiener Versicherung Gruppe ATU36837900

vertreten durch:  
AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH  
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2

beauftragt durch:  
FRÖHLICH & LOCHER



GB ZT GmbH für Geotechnik und Bauingenieurwesen | 1120 Wien, Wagenseilgasse 5, Top 2.02 | T +43 (0) 890 77 66-0 | www.gb-zt.at  
geotechnik@gb-zt.at | Handelsgericht Wien | FN 509210p | UID ATU 74284847 | Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, IBAN: AT55 2011 1840 5862 3700  
DI Bahr, Ingenieurkonsulent Bauingenieurwesen | DI Reiter-Höllinger, Ingenieurkonsulent Bauingenieurwesen | DI Volgger, Ingenieurkonsulent Kulturtechnik und Wasserwirtschaft

O:\Projekte\2022\210-GottfriedKellerG13\Abgabe\2023-12-21\_A2\_GA\_GottfriedKellerG13.docx

[www.gb-zt.at](http://www.gb-zt.at)



DEZEMBER 2023

01\_projekt > 07\_analysen > geotechnik

GEOTECHNISCHES GUTACHTEN

UNTERSUCHUNGEN

MAYR-KEBER ZT GMBH  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
A - 1050 WIEN KRIEHLBERGASSE 14  
office@mkzt.eu T: +43 1 54 53 661



PROJEKTMAPPE v3  
GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN  
JUNI 2026 | SEITE 54 /65

AREALIS  
Liegenschaftsmanagement



VIG  
VIENNA INSURANCE GROUP

INFORMATION



OFI Technologie & Innovation GmbH  
 Firmensitz: 1030 Wien, Franz-Grill-Straße 5, Objekt 213  
 t: +43 1 798 16 01 - 0 | office@ofi.at | www.ofi.at

# Gutachten

**Berichtsnr.:** 2401921 / 28245 **Datum:** 2025-08-29

**Auftraggeber:** VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gr.  
 p.A. Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH  
 Aspernbrückengasse 2  
 1020 Wien

**Gegenstand:** Wohnhaus  
 1030 Wien, Gottfried-Keller-Gasse 13

**Inhalt:** Bestimmung der feuchtigkeitsrelevanten Kennwerte des EG-Mauerwerks, Erstellung eines Sanierungskonzeptes hinsichtlich Trockenlegung

**Auftrag:** schriftlich vom 2025-07-15  
 durch Frau Tanita-Clara Konjevic

**Datum der Probenahme:** 2025-07-28, -07-29 und -08-20

**Ort der Probenahme:** Wohnhaus  
 1030 Wien, Gottfried-Keller-Gasse 13

**Eingang der Proben:** 2025-07-28, -07-29 und -08-20

## BEILAGE A

Feuchtigkeitsrelevante  
 Kennwerte des Mauerwerks

## BEILAGE B

Fotodokumentation



AUGUST 2025

01\_projekt > 07\_analysen > feuchtigkeit

FEUCHTIGKEIT

UNTERSUCHUNGEN



## Bestandserhebung Stufe 3 ehemals Ingenieurbefund

Gottfried Kellergasse 13  
1030 Wien

Im Auftrag von

**Mayr-Keber ZT-GmbH**

Dokumenteninhalt

**Dokumentation des IST-Gebäudezustands aus  
statisch-konstruktiver Sicht**

Dokumentendatum

25.05.2023

Version: 01



**FRÖHLICH & LOCHER  
UND PARTNER**

FRÖHLICH & LOCHER UND PARTNER  
Ziviltechniker-gesellschaft m.b.H.  
Schönbrunner Str. 297, 1120 Wien, Österreich  
T +43 1 521 69-0  
office@flw.at, www.flw.at

A member of IC group

25x220509-IB-V01-Gottfried Kellergasse 13.pdf

## Erdbebenanalyse

Gottfried-Keller-Gasse 13  
1030 Wien

Im Auftrag von

**Mayr-Keber ZT-GmbH**

Dokumenteninhalt

**Erdbebenanalyse  
Ermittlung des Erdbebenerfüllungsfaktor  
mittels der PushOver Methode**

Dokumentendatum

08.05.2023

Version: 01



## Gutachten zur Mauerwerksfestigkeit

Gottfried Keller Gasse 13  
1030 Wien

Im Auftrag von

**MAYR-KEBER ZT GmbH**

Dokumenteninhalt

**Prüfung der Ziegel- und Mörtelfestigkeit  
Ermittlung der Mauerwerksfestigkeit**

Dokumentendatum

30.01.2023

Version: 01



**FRÖHLICH & LOCHER  
UND PARTNER**

FRÖHLICH & LOCHER UND PARTNER  
Ziviltechniker-gesellschaft m.b.H.  
Schönbrunner Str. 297, 1120 Wien, Österreich  
T +43 1 521 69-0  
office@flw.at, www.flw.at

A member of IC group

25x220509-MG-V01.pdf

MAI 2023

01\_projekt > 02\_MA37 > 01\_einreichungen

**STATISCHE UNTERSUCHUNGEN**

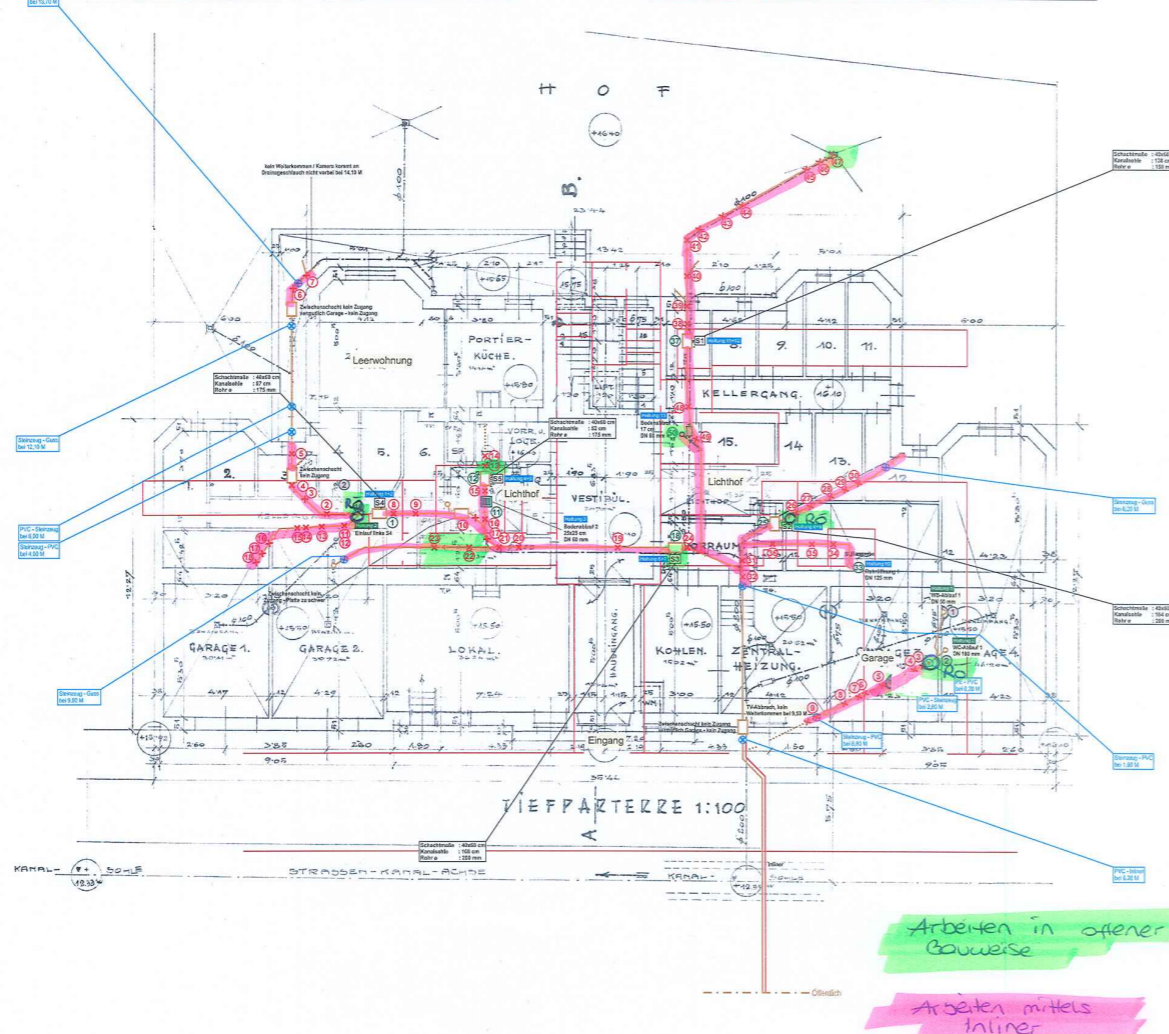
**UNTERSUCHUNGEN**

BH202326 - TV Herr Hoffmann:

Foto Nr.	Beobachtung	bei M	Info
1	TV-Anfang, S 4	0,00	40 x 60 cm / KS 87 cm / DN 175 mm
2	Riss radial	1,40	
3	Muffe, versetzt	2,00	
4	Riss radial	2,40	
5	Muffe, stark versetzt	3,00	
6	Rechnung / Wurzelwurmschaden	13,10	
7	Einlauf von links, Wurzelwurmschaden	14,00	
8	Muffe, versetzt	1,30	
9	Riss radial	2,30	
10	Scherenbruch	4,90	
11	TV-Anfang, Bodenablauf 2	0,00	35 x 25 cm / DN 60 mm
12	TV-Anfang, S 5	0,00	40 x 60 cm / KS 52 cm / DN 175 mm
13	Muffe, stark versetzt	0,20	
14	TV-Abbruch, Reduzierung - kein Weiterkommen	0,30	
15	Muffe, stark versetzt	0,20	
16	Scherenbruch	1,30	
17	Muffe, stark versetzt, überlassen	2,20	
18	TV-Anfang, S 3	0,00	40 x 60 cm / KS 168 cm / DN 200 mm
19	Muffe, versetzt	2,10	
20	Muffe, versetzt	1,10	
21	Muffe, versetzt	7,30	
22	Loch	8,20	
23	Muffe, stark versetzt	8,30	
24	Riss radial	0,30	
25	TV-Anfang, S 2	0,00	40 x 60 cm / KS 52 cm / DN 175 mm
26	Muffe, versetzt	1,10	
27	Loch	1,40	
28	Riss radial	8,10	
29	Loch	4,30	
30	Muffe, versetzt	5,30	
31	Muffe, stark versetzt	1,10	
32	Querschnittsreduzierung in Fließrichtung!	1,58	
33	TV-Anfang, Rohrleitung 1	0,00	DN 125 mm
34	Muffe, versetzt	0,50	
35	Muffe, versetzt	1,90	
36	Muffe, stark versetzt	3,00	
37	TV-Anfang, S 1	0,00	
38	Riss radial	1,00	40 x 60 cm / KS 138 cm / DN 150 mm
39	Muffe, versetzt	2,10	
40	Riss radial	5,90	
41	Muffe, stark versetzt	7,15	
42	Scherenbruch	7,40	
43	Riss radial	8,40	
44	Riss radial	9,50	
45	Riss radial, radial	11,40	
46	Muffe, stark versetzt	12,30	
47	TV-Abbruch, vermutlich Leitungsbegleit	12,50	
48	Riss radial	2,30	
49	Muffe, stark versetzt	3,80	
50	TV-Anfang, Bodenablauf 1	0,00	17 cm rund / DN 60 mm
51	Riss radial	0,30	
52	Muffe, versetzt	0,70	

SK202324 - TV Herr Kostic:

Foto Nr.	Zustand	bei M	Info
1	TV-Anfang, Waschbecken-Ablauf 1	0,00	DN 50 mm
2	TV-Anfang, WC-Ablauf 1	0,00	DN 100 mm
3	Riss axial, vermutlich	0,40	
4	Muffe, stark versetzt, geöffnet	1,10	
5	Muffe, stark versetzt, ausgebrochen	1,50	
6	Riss radial	1,70	
7	Abblagerungen konnten nicht entfernt werden	4,20	
8	Muffe, stark versetzt, geöffnet	6,50	
9	Muffe, Dichtung sichtbar	8,80	
10	TV-Anfang, S 4, Einlauf links	0,00	schlecht
11	Betonabblagerungen konnten nicht entfernt werden	0,40	40x60 cm, KS 87 cm, DN nicht messbar
12	Muffe, stark versetzt, ausgebrochen	0,40	
13	Abblagerungen konnten nicht entfernt werden	1,30	
14	Riss radial	2,20	
15	Muffe, stark versetzt	2,60	
16	Muffe, stark versetzt	3,90	
17	Scherenbruch	4,40	
18	TV-Abbruch, Hindernis - kein Weiterkommen	5,30	



Seitenansicht:

Zeichenerklärung:

	Inspektion		Material
	DN		Stärke
	Art		Zustand

03., Gottfried Kellergasse 13  
01.02.2023 - SB Herr Acar  
BH202326 - TV Herr Hoffmann

03., Gottfried Kellergasse 13  
06.03.2023 - SB Herr Graf-Tollf  
SK202324 - TV Herr Kostic

ROHRMAX 0820 / 320 330

JUNI 2023

01\_projekt > 07\_analysen > kanal

**KANALUNTERSUCHUNGEN**

**UNTERSUCHUNGEN**



pde Integrale Planung GmbH | Nachhaltigkeit

# Bericht zur Raumluftmessung

## SANIERUNG Gottfried-Keller-Gasse 13 1030 Wien

pde Integrale Planung GmbH  
Absberggasse 47  
A-1100 Wien

Tel. +43 (0)50 626 - 0

office.at@pde-porr.com  
www.pde-porr.com

Projektphase: ÖGNI Zertifikat  
Verfasser: Johannes Pammer, MSc  
Berichtsdatum: 23.01.2024  
Version: I



JÄNNER 2024
01_projekt > 07_analysen > oegni
<b>ÖGNI</b>
<b>UNTERSUCHUNGEN</b>



PROJEKTMAPPE v3  
GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN  
JUNI 2026 | SEITE 58 /65



MAYR-KEBER ZT GMBH  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
A - 1050 WIEN KRIEHLBERGASSE 14  
office@mkzt.eu T. +43 1 54 53 661



## Begehungsprotokoll

für das Objekt

**Gottfried-Keller-Gasse 13, 1030 Wien, AT**

vom 12.10.2020

Begehung durch: Alexander Dörtl



OKTOBER 2020

01\_projekt > 07\_analysen > on\_b1300

**ÖNORM B1300 BEGEHUNGSPROTOKOLL**

**UNTERSUCHUNGEN**

**Gottfried-Kellergasse 13**

Lfd.	Stock	Tür	Feuerst.	PT	Länge	Lage	Fangart	Quer	Anmerkungen
1*	M	9	---		23	amf	eg	15x17	
2*	1	12	---		20	amf	eg	15x17	
3	2	15	ABG	SZ	17	amf	eg	15x17	
4*	4	21	KO	WZ	11	amf	eg	15x17	
5*	3	18	KO	WZ	14	amf	eg	15x17	
6	3	18	GWH	VZ	14	im	eg	14x14	
7	4	21	GWH	AB	11	im	eg	15x17	
8	2	15	ABG	VZ	17	im	eg	15x17	
9	1	12	GWH	VZ	20	im	eg	15x17	
10	M	9	---	VZ	23	im	eg	15x17	
11	P	6	---	VZ	26	im	eg	15x17	
12	M	7	---	VZ	23	im	eg	15x17	
13	1	10	---	VZ	20	im	eg	15x17	
14	3	16	---	VZ	14	im	eg	15x17	
15	4	19-20	---	VZ	11	im	eg	15x17	
16	2	12A	GWH	VZ	17	im	eg	15x17	
17*	P	6	---		26	im	eg	15x17	
18*	3	16	---		14	amf	eg	15x17	
19*	4	19-20	---		11	amf	eg	15x17	
20*	2	12A	---		17	amf	eg	15x17	
21*	1	10	---		20	amf	eg	15x17	
22*	M	7	---		23	amf	eg	15x17	
23	5	24-23	---		8	im	eg	15x17	
24	5	24-23	---		8	im	eg	15x17	
25	2	15	ABG	VZ	17	im	eg	15x17	
26	3	18			14	im	eg	15x17	
27*	1	12	---		20	im	eg	15x17	
28	4	21	---		11	im	eg	15x17	
29*	M	9	---		23	im	eg	15x17	
30*	M	9	---		23	im	eg	15x17	
31*	1	12	---		20	im	eg	15x17	
32	2	15	ABV	VZ	17	im	eg	15x17	
33	3	18			14	im	eg	15x17	
34	4	21	---		11	im	eg	15x17	
35*	5	24-23	---		8	im	eg	15x17	
36*	K	Heizraum	---	K	28	im	eg	40x50	
37	3	17	---		14	im	eg	15x17	
38*	2	14	---		17	im	eg	15x17	
39*	1	11	---		20	im	eg	15x17	
40*	M	8	---		23	im	eg	15x17	
41	K	K	ABV		28	im	eg	15x17	
42*	1	11	---		20	im	eg	15x17	
43*	2	14	---		17	im	eg	15x17	
44	4	20	---		11	im	eg	15x17	
45	3	17	---		14	im	eg	15x17	
45A	5	24-23	VWH	BZ	8	ih	eg	15	
46	5	24-23	---		8	im	eg	15x17	
47	5	24-23	---		8	im	eg	15x17	
48*	M	8	---		23	im	eg	15x17	

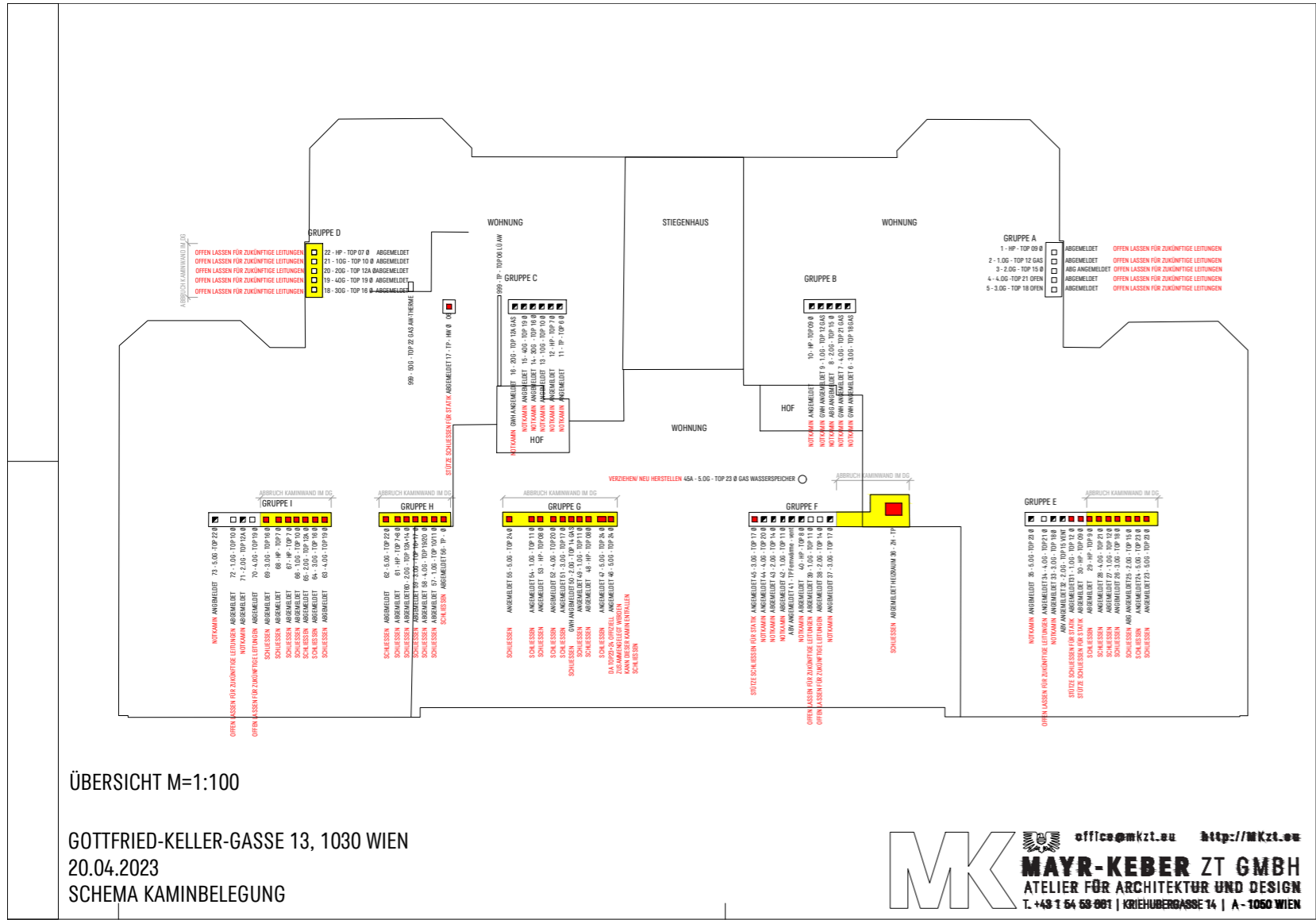
FEBRUAR 2023

01\_projekt > 07\_analysen > RfK

RAUCHFANGKEHRER

UNTERSUCHUNGEN





ÜBERSICHT M=1:100

GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13, 1030 WIEN  
20.04.2023  
SCHEMA KAMINBELEGUNG

AUSDRUCK vom 20.04.2023

VIG | AREALIS  
UMBAU TOP 14+21  
1030 WIEN, GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13  
KAMINE

NR	GRUPPE	OG	TOP	ZIMMER	BETRIEB	VORGEHEN
1	A	HP(MEZZ)	9	ZIMMER	abg	offen lassen
2	A	1	12	ZIMMER	abg	offen lassen
3	A	2	15	ZIMMER	abg?	offen lassen
4	A	4	21	ZIMMER	abg-OFEN	offen lassen
5	A	3	18	ZIMMER	abg	offen lassen
6	B	3	18	KÜCHE	GAS	NOTKAMIN
7	B	4	21	KÜCHE	GAS	NOTKAMIN
8	B	2	15	KÜCHE	abg?	NOTKAMIN
9	B	1	12	KÜCHE	GAS	NOTKAMIN
10	B	HP(MEZZ)	9	KÜCHE		NOTKAMIN
11	C	TP(EG)	06 / HM	WOHNKÜCHE	0	NOTKAMIN
12	C	HP(MEZZ)	7	KÜCHE		NOTKAMIN
13	C	1	10	KÜCHE		NOTKAMIN
14	C	3	16	KÜCHE		NOTKAMIN
15	C	4	19	KÜCHE		NOTKAMIN
16	C	2	12A	KÜCHE	GAS	NOTKAMIN
17	C	TP(EG)	06/ HM	BAD	abg	schliessen
18	D	3	16	ZIMMER	abg	offen lassen
19	D	4	19	ZIMMER	abg	offen lassen
20	D	2	12A	ZIMMER	abg	offen lassen
21	D	1	10	ZIMMER	abg	offen lassen

zukünftige Leitungen  
zukünftige Leitungen  
zukünftige Leitungen  
zukünftige Leitungen  
zukünftige Leitungen  
zukünftige Leitungen  
für Statik STÜTZE  
zukünftige Leitungen  
zukünftige Leitungen  
zukünftige Leitungen  
zukünftige Leitungen

Gert M.Mayr-Keber

VIG\_3kgk13\_i\_kamine.xlsxNK\_2304

VIG | AREALIS  
1030 WIEN, GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13

KAMINE BESTAND

Gruppe	Gruppe A	Gruppe B	Gruppe C	Einzel	Gruppe D	Gruppe E	Gruppe F	Gruppe G	Gruppe H	Gruppe I
Nr.	1-5	6-10	11-15	16	17-22	23-35	36-45	46-55	56-62	63-73
5.0G	Top 21	Top 21	Top 19	Top 12A	Top 19	Top 23	Top 17	Top 24	Top 19/20	Top 19
4.0G	Top 15	Top 18	Top 16	Top 10	Top 12A	Top 23	Top 14	Top 24	Top 18/17	Top 16
3.0G	Top 12	Top 15	Top 10	Top 07	Top 10	Top 15	Top 11	Top 11	Top 10/11	Top 12A
2.0G	Top 09	Top 12	Top 07	Top 06	Top 07	Top 12	Top 08	Top 14	Top 07	Top 10
1.0G	Top 09	Top 09	Top 07	Top 06	Top 07	Top 09	Top 08	Top 11	Top 08	Top 07
MZ	Top 09	Top 09	Top 07	Top 06	Top 07	Top 09	Top 08	Top 11	Top 08	Top 07
EG	Top 09	Top 09	Top 07	Top 06	Top 07	Top 09	Top 08	Top 11	Top 08	Top 07

frei  
Gas/ Therme  
Kamin  
Ventilation



2023

01\_projekt > 07\_analysen > RfK

LISTE KAMINE

INFORMATIONEN



# Umfassende Schad- und Störstofferkundung Bericht

gemäß ÖNORM EN ISO 16000-32

**Bauvorhaben:** SSE Gottfried-Keller-Gasse 13, 1030 Wien

**Bearbeitungszeitraum:** Februar 2023

**Auftraggeber:** Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH  
Aspernbrückengasse 2  
1020 Wien  
Josh Colleluori  
+43 1 217 18 507

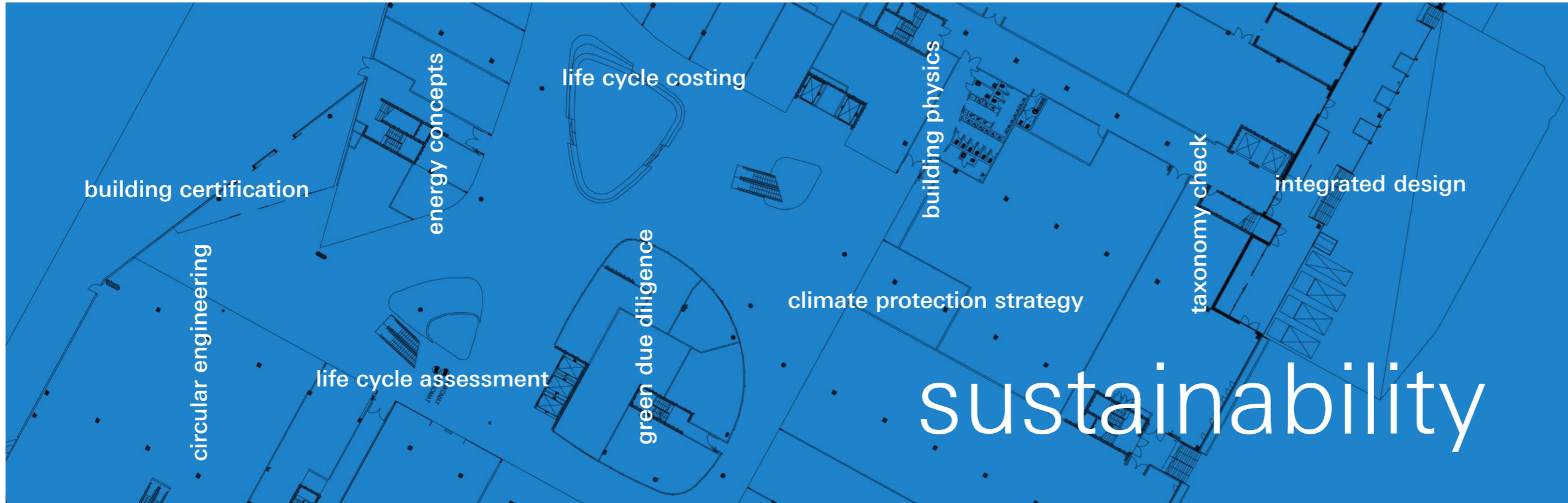
**Projektleiter, rückbaukundige Person:** DI Alois Fürnkranz, MBA

**Rückbaukundige Person:** Max Tomek, MSc

**Interne Projektnummer:** 230101



FEBRUAR 2023
01_projekt > 07_analysen > schad_stoerstoff
<b>SCHAD- UND STÖRSTOFFERKUNDUNG</b>
<b>UNTERSUCHUNGEN</b>



# Gottfried-Keller-Gasse 13, 1030 Wien

## EU-Taxonomie | Variantenuntersuchung

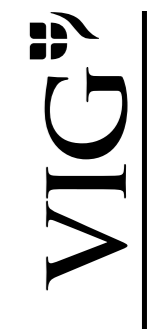
29.01.2026



Version 2



JÄNNER 2026
01_projekt > 07_analysen > taxonomie
<b>EU-TAXONOMIE</b>
<b>UNTERSUCHUNGEN</b>



PROJEKTMAPPE v3  
GOTTFRIED-KELLER-GASSE 13 | 1030 WIEN  
JUNI 2026 | SEITE 63 /65



MAYR-KEBER ZT GMBH  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND DESIGN  
A - 1050 WIEN KRIEHLBERGASSE 14  
office@mkzt.eu T. +43 1 54 53 661



Wien, 25.09.2023  
BearbeiterIn: Rathmanner/Steininger

## Aktenvermerk

**Projekt:** GZ 23071, Umbau Gottfried-Keller-Gasse 13, 1030 Wien, Consulting Regenwasserentsorgung

**Bauherr:** Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH, Aspernbrückengasse 2, 1020 Wien

**Betreff:** Situation Regenwasserentsorgung

### 1 Veranlassung

Auf dem gegenständlichen Grundstück Nr. 916/63 EZ 3849, KG Landstraße, Gottfried Keller Gasse 13, 1030 Wien werden Umbauten vorgenommen. Es handelt sich um einen Dachgeschossausbau, Lifteinbau sowie Balkonanbau gem. Einreichplan vom 25.05.2023. Im Zuge dieser Umbauten ist eine Sanierung/Adaptierung der Regenwasserentsorgung geplant. Aktuell wird die Liegenschaft über eine vollständige Kanaleinleitung entwässert. Die bestehenden Kanäle wurden im Zuge einer Befahrung als zum Teil stark beschädigt eingestuft. Die Versickerung von Regenwässern im Innenhof als alternative Entsorgungslösung wurde untersucht.

### 2 Ausgangssituation

Das Bestandgebäude in der Gottfried Keller Gasse 13 entwässert in den öffentlichen Kanal. Jedoch wurde bei einer Befahrung ein zum Teil schlechter Zustand der Leitungen festgestellt. Ebenso liegen keine Pläne zu dem genauen Verlauf dieser Leitungen vor. Des Weiteren liegt auf dem gegenständlichen Grundstück ein Garagendach des Nachbargebäudes, das mittels Drainagerohr vermutlich ebenfalls in den Kanal entwässert.

Im Zuge des Umbaus sollen nun die Regenwasserrohre saniert bzw. ein Teil der Flächen vom Kanal abgehängt und lokal auf Eigengrund versickert werden. Im Folgenden werden die Möglichkeiten zur Versickerung im Innenhof erläutert.

### 3 Geologische Randbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Projekts liegt für das gegenständliche Projektgebiet ein geotechnischer Bericht der GB ZT GmbH vor. Nachfolgend werden die enthaltenen Angaben *auszugsweise* bzw. sinngemäß wiedergeben.

Der Bodenaufbau kann wie folgt beschrieben werden:

- A.) Anschüttung
- B.) Feinsand / Schluff (Deckschicht)
- C.) Kies (Schotter)

Das Bodengutachten beinhaltet keine Aufschlüsse der für die Versickerung maßgebenden Kiesschicht, lediglich von tiefgehenden Bodenaufschlüssen aus der Umgebung kann der Bodenaufbau für eine Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit abgeschätzt werden.

Währinger Straße 153/3/15 • A-1180 Wien • Tel.: +43/1/440 79 59 • Fax: DW 99 • office@zt-schattovits.at • www.zt-schattovits.at  
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Gottfried Schattovits • HG Wien, FN 263915k • UID: ATU61756148 1/13  
Bankverbindung: Bank Austria Blz. 12000, Kto. Nr. 50304441900, IBAN: AT16 1200 0503 0444 1900, BIC: BKAUATWW

OKTOBER 2023

01\_projekt > 07\_analysen > versickerung

**VERSICKERUNGSANLAGE**

**UNTERSUCHUNGEN**

v1	25/3/2026	+	64	BESCHREIBUNG
v2	7/5/26	1	65	Ergänzung Seite 55 - Analyse Feuchtigkeit ofi
v3	3/6/26	0	65	Update Gasfrei Mappe Version 4 (siehe Seite 41)

**Vx** Hinzugefügte Seite

**Vx** Geänderte Seite

