



ARCHITEKTENHALBRITTER ZT GMBH

7000 Eisenstadt, Ruster Straße 62a, Stiege 2, Tür 8 T 02686/22767

7100 Neusiedl am See, Untere Hauptstraße 5 T 02167/2396

[www.arch-halbritter.com](http://www.arch-halbritter.com)

**ERRICHTUNG VON EINEM WOHNHAUS,  
MIT INSGESAMT 26 WOHNUNGEN, EINEM GESCHÄFTS-  
LOKAL, TIEFGARAGE UND PHOTOVOLTAIKANLAGE  
IN 7100 NEUSIEDL AM SEE, FRANZ-LISZT-GASSE 8  
DURCH DIE  
REB-REAL ESTASTE BURGENLAND  
TECHNOLOGIEZENTRUM  
MARKTSTRASSE 3, 7000 EISENSTADT**

**GRUNDST. NR.: 463 EZ 5611**

**KAT. GEMEINDE 32016 NEUSIEDL AM SEE**

**BAUBESCHREIBUNG**

**Ausstellungsdatum: 17.08.2023**

## **1.1. Bauwerber**

REB – REAL Estate Burgenland GmbH  
Technologiezentrum  
Marktstraße 3, 7000 Eisenstadt

## **1.2. Grundeigentümer**

BELIG-Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH  
Marktstraße 3, Bauteil 1, 7000 Eisenstadt

## **2. Angaben zum Grundstück**

Grundst. Nr.: 463 EZ 5611  
Franz Liszt-Gasse 8  
7100 Neusiedl am See

## **3. Allgemeine Beschreibung**

Das Grundstück Nr. 463 ist als Bauland Geschäftsgebiet im Flächenwidmungsplan ausgewiesen.

Dieses soll mit einem Wohnhaus mit insgesamt 26 Wohnungen und einem Geschäftslokal bebaut werden.

Eine Tiefgarage mit 37 PKW-Abstellplätzen, mit der Ein- und Ausfahrt von der Franz-Liszt-Gasse, wird in das Gebäude integriert.

Oberirdische werden 5 PKW-Abstellplätze vorgesehen. Dies ergibt insgesamt 42 PKW-Abstellplätze.

Im Untergeschoss sind im Anschluss an die Tiefgarage, die Einlagerungsräume der einzelnen Wohnungen, der Haustechnikraum und das Stiegenhaus untergebracht.

Ein Lift führt vom Keller/Tiefgarage bis in das Staffelgeschoß. Mehr als 1/3 der gesamten Wohnungsanzahl ist barrierefrei geplant.

Jeder Wohnung ist eine Terrasse bzw. ein Balkon vorgelagert.

Im Erdgeschoß haben 3 Wohnungen einen kleinen Eigengarten. Alle anderen Erdgeschoßwohnungen erhalten eine Hecke als Sichtschutz zur allgemeinen Grünfläche.

Im 1.Stock sind die Randwohnungen Top 16,17,18 und 19 als Maisonetten vorgesehen.

Die Heizung und Warmwassererzeugung erfolgt zentral über Luft/Wasser/Wärmepumpen, die am Flachdach angeordnet sind.

Zusätzlich werden am Flachdach die Photovoltaikpaneele mit dem erforderlichen Wechselrichter aufgestellt.

Die Anzahl der Müllgefäße wurde mit dem Burgenländischen Müllverband abgesprochen. Der Müllraum ist im Erdgeschoss situiert.

Die Schmutzwässer werden im Keller und in der Tiefgarage frei hängend geführt und in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Franz-Liszt-Gasse eingeleitet.

Die Regenwässer werden mittels Retention zeitlich verzögert, ebenfalls in den Mischwasserkanal in der Franz-Liszt-Gasse eingeleitet. – siehe Retentionsprojekt Büro Bichler<sup>6</sup> Kolbe

### **3.1. Stellplätze**

37 Stück befinden sich in der Tiefgarage und 5 Stück sind oberirdisch untergebracht.– vorhanden sind 42 Stück.

E-Ladestationen werden vorgesehen.

### **3.2. Wohnnutzfläche**

**Gesamt: 1773,20m<sup>2</sup>**

### **3.3. Bebaute Fläche**

Grundstücksgröße 2169,30m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche 1192,56m<sup>2</sup> = 54,97% < 55,00%

## **4. Technische Beschreibung**

### **4.1. Außenwände Keller**

10.00 cm extrudiertes Polystyrol XPS-G, BGL 30

Vertikale Abdichtung – 2 lagig bituminös

Voranstrich

30.00 cm Stahlbeton B1 laut Statik

### **4.2. Außenwände**

0.50 cm Silikatputz armiert

20.00 cm Austrotherm EPS-F plus

25.00 cm Wienerberger Porotherm 25 - 38 N+F

1.50 cm Innenputz

### **4.4. Decken und Fußböden**

#### **4.4.1. Decke über Keller**

1.00 cm Bodenbelag

7.00 cm Zementestrich

PAE-Folie

3.00 cm MW-T

PAE-Folie

9.00 cm Polystyrolbeton (dämmend)

22.00 cm STB-Platte lt. Statik

15.00 cm Tektalan E21

#### **4.4.2. Decke über Tiefgarage**

1.00 cm Bodenbelag

7.00 cm Zementestrich

PAE-Folie

3.00 cm MW-T

PAE-Folie

9.00 cm Polystyrolbeton (dämmend)

45.00 cm STB-Platte lt. Statik

15.00 cm Tektalan E21

#### **4.4.3. Decke über Erdgeschoß/1.Stock=Regelgeschoßdecke**

1.00 cm Fußbodenbelag

7.00 cm Zementestrich

PAE-Folie

3.00 cm MW-T

PAE-Folie

9.00 cm Polystyrolbeton (dämmend)

20.00 cm Stahlbetondecke

Spachtelung

#### **4.4.4. Flachdach – extensiv begrünt**

- 10.00 cm Substrat/Kies
  - Trenn- und Gleitschicht
  - Abdichtung-wurzelfest-2 lagig
- 15-42.00 cm EPS-W30-plus
  - Dampfsperre bituminös
  - Voranstrich
- 22.00 cm Stahlbetondecke
  - Spachtelung

#### **4.5. Stiegen**

Die Hauptstiegen werden in Stahlbeton ausgeführt, Tritt- und Setzstufen mit Beschichtung.

Die internen Wohnungsstiegen werden als Holztreppe ausgeführt.

Aus Schallschutzgründen werden die Stiegenläufe im allgemeine Stiegenhaus auf Tronsolen elastisch gelagert.

#### **4.6. Fenster und Fenstertüren**

Holz-Alufenster mit 3-fach Verglasung mit Unterputz Raffstorekästen.

#### **4.7. Fassade**

20.00 cm Austrotherm EPS-F plus, armierter Silikatputz

#### **4.8. Kanalisation**

Die Schmutzwässer werden in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Franz-Liszt-Gasse eingeleitet.

Die Regenwässer werden retentiert und zeitverzögert in den Mischwasserkanal in der Franz-Liszt-Gasse eingeleitet. (siehe Projekt Büro Bichler & Kolbe)

#### **4.9. Heizung**

Die Wärmeübertragung erfolgt mittels Fußbodenheizung.

Die dafür vorgesehenen Luft/Wasser/Wärmepumpen sind am Flachdach situiert.

Die Heizung erfolgt zentral. Der dazugehörige Technikraum ist im Keller mit direktem Zugang über die Tiefgarage – Schleuse zu erreichen.

#### **4.10. Wasserversorgung**

Die Versorgung erfolgt vom Wasserleitungsverband nördliches Burgenland.

#### **4.13. Stromversorgung**

Diese erfolgt über das Leitungsnetz der Energie Burgenland.

#### **4.14. Innenräume**

Sämtliche innenliegende Räume werden mechanisch be- und entlüftet.

#### **5. Gebäudeklasse**

Die Wohnhäuser entsprechen der **Gebäudeklasse 3**.

.....  
Planverfasser  
Neusiedl am See

.....  
Bauwerber