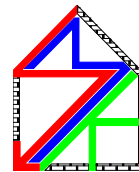




Ing. Michael Künzl
Elektroplanung GmbH.
2380 Perchtoldsdorf, Aspettenstraße 36/31/12
Tel.: 867 48 19, 0664 1029470
Fax: 867 48 20
email: office@tb-kuenzl.at



AKTENNOTIZ

Kü03MO/1

Projekt: 1030 Wien, Mohsgasse 30+32
1030 Wien, Trubelgasse 17+19

Besprechung: Eigentümerversammlung im Besprechungsraum Büro Wertitsch

am: 2024-06-18

Anwesende: laut Anwesenheitsliste Fr. Umschaden
(o.T.)

Seiten: 3

Verteiler: HV Wertitsch – Fr. Umschaden

Den anwesenden Eigentümern wurde die geplante Sanierung der elektrotechnischen Anlagen in den allgemeinen Bereichen der Wohnhausanlage und die Machbarkeit einer PV-Anlage erklärt, folgendes wurde besprochen:

1. Die Sanierung der elektrotechnischen Anlagen ist erforderlich, da die Installationen zum überwiegenden Teil aus der Errichtungszeit (um 1972) stammen und den aktuell geltenden Vorschriften hinsichtlich der Verhinderung möglicher Gefahren für Leben und Sachschäden nicht mehr entsprechen.
2. Von den Wiener Netzen wurden die Trafostation und die Hausanschlußkästen in der Mohsgasse im vergangenen Jahr erneuert, es wurde damals von dem zuständigen Netztechniker Herr Ing. Altbart auch gefordert, die vorhandenen Hauptsicherungskästen, Hauptleitungen und Zählerverteiler zu sanieren.
3. Zusätzlich zu den Sanierungsmassnahmen für die Hauptanspeisungen und Zählerverteiler sind noch sämtliche Allgemeinverteiler, die Verdrahtung der Stiegenhausbeleuchtung, die Klemmdosen der Stiegenhausbeleuchtung, teilweise die Verkabelung im Kellerbereich und die Zuleitungen zu den Waschküchenverteilern zu erneuern.
4. Es wurde empfohlen, im Zuge der Sanierungsarbeiten auch die Leuchten in den allgemeinen Bereichen zu erneuern – im Stiegenhausbereich wird der Einsatz von Leuchten mit integriertem Bewegungsmelder empfohlen, um auch die Energiekosten zu senken (anstelle des gesamten Stiegenhauses für 7 Minuten sind nur 2 bis 3 Leuchten für eine Minute in Betrieb).

5. Im Leistungsverzeichnis sind auch Massnahmen enthalten, die für die Erlangung eines positiven Elektrobefundes für die Allgemeinanlage nicht erforderlich sind – z.B. die Erstellung der Wohnungsbefunde – der Angebotspreis des Elektrikers, der den Zuschlag erhält, wird dann den Wohnungseigentümern bekanntgegeben und zu diesem Preis kann dann bei Interesse der Elektrobefund für die Wohnung direkt beauftragt werden (z.B. erforderlich bei Untervermietung der Wohnung).
6. Das von TB Künzl erstellte Leistungsverzeichnis vom Mai 2023 wurde von der Hausverwaltung an einige Elektrofirmen zur Angebotslegung übermittelt, es liegen drei Angebote vor, die jedoch noch zu prüfen sind. Das billigste Angebot liegt bei etwa € 250.000,-- netto excl. Mwst.
7. Die Dauer der Arbeiten wurde mit etwa 4 Monaten geschätzt, es wird je Stiege etwa 2 bis 3 Stromabschaltungen geben, die bis zu 8 Stunden dauern können, die ausführende Elektrofirma wird entsprechende Informationen rechtzeitig (2 Wochen vor Abschaltung) im Haus aushängen.
8. Es ist mit Lärm- und Staubentwicklung zu rechnen (Stemmarbeiten für den Austausch der Klemmdosen im Stiegenhaus sind erforderlich), allerdings sollten diese Arbeiten in jedem Geschoß in maximal einem halben Tag erledigt werden.
9. Für eine mögliche PV-Anlage (Dach ist noch von einem Statiker zu prüfen) wurden 2 Varianten vorgestellt . Vollausbau mit etwa 266 PV-Modulen sowie eine Variante zur Abdeckung dser derzeitigen Stromkosten der 5 Allgmeinanzähler (4x Stiegenhaus+Aufzug, Kesselhaus), hiefür sind etwa 146 ST PV-Module erforderlich.
10. Für die Nutzung des Ertrages der PV-Anlage in den Wohnungen wäre die Gründung einer Energiegemeinschaft erforderlich – ist juristisch etwas aufwendig – oder man läßt die PV-Anlage durch einen Contractor wie Wienenergie errichten, der dann diese Energiegemeinschaft gründet.
11. Um die allgemeinen Anlagen zu versorgen, ist für Mohsgasse 30 und Mohsgasse 32 jeweils eine eigene PV-Anlage mit 20 Modulen erforderlich, für die Trubelgasse 17 und 19 und das Kesselhaus sollten die vorhandenen 3 ST Zähler auf eine Zählung zusammengelegt werden, eine PV-Anlage mit 106 ST Modulen könnte dann am Dach der Häuser Trubelgasse errichtet werden.
12. Um die erwirtschaftete Energie besser im Haus zu nutzen, wird für die beiden PV-Anlagen in der Mohsgasse die Errichtung einer Batterie mit jeweils 10 kWh empfohlen, für die Trubelgasse wird der Strom auch tagsüber im Kesselhaus benötigt, hier wäre die Batterie nicht unbedingt erforderlich.
13. In diesem Zusammenhang regen die Eigentümer an, das Warmwasser mit der gewonnenen Energie aus der PV-Anlage zu erwärmen – die Machbarkeit ist noch mit einem Haustechniker zu prüfen (Einbau eines E-Heizstabes in den/ die Pufferspeicher der Warmwasserbereitung möglich ?).
14. Die Wechselrichter und die Batterien könnten in den Stiegenhäusern im 7. Obergeschoß montiert werden, hiefür sollte eine Nische mit einer Brandschutztüre in den drei Stiegen errichtet werden. Für die Leitungsführung vom Wechselrichter in den Zählerraum ist die

Errichtung eines kleinen E-Schachtes im Stiegenhaus ca. 10x 10 cm mit Kernbohrung in jedem Geschöß erforderlich (Brandschutz-es darf im Stiegenhaus keine Brandlast geben!).

15. Die PV-Anlage sollte „blackoutfähig“ ausgeführt werden, um die Stiegenhausbeleuchtung und das Kesselhaus bei Stromausfall als „Notbetrieb“ weiter betreiben zu können.
16. Weitere Vorgehensweise: Prüfung durch Haustechniker für den Einbau von E-Heizstäben in die Warmwasserbereitungsanlage mit entsprechender Auslegung, dann kann die erforderliche Anzahl der PV-Module für diese Warmwasserbereitung ermittelt werden, danach können die Kosten für diese Anlage bei den drei Elektrofirmen, die die Sanierung angeboten haben, sowie bei Baufirmen für die baulichen Leistungen abgefragt werden.

Perchtoldsdorf, am 21. Juni 2024

Ing. Michael Künzl