

BAUVORHABEN FÄRBERGASSE II

Wohnanlage mit 17 Wohnungen

Allgemeine Bau- und Ausstattungsbeschreibung

LIEGENSCHAFTSADRESSE:

Färbergasse 27+29
5600 St. Johann i. Pg.

**BAUHERR UND
PROJEKTMANAGEMENT:**

Gemeinnützige Eigenheim-Baugemeinschaft
reg.GenmbH.
Kirchengasse 4
5600 St. Johann i. Pg.
Tel. 06412/4298

PLANUNG:

Gemeinnützige Eigenheim-Baugemeinschaft
reg.GenmbH.
Wilfried Weigl
Kirchengasse 4
5600 St. Johann i. Pg.
Tel. 06412/4298

**PLANUNG
HEIZUNG, LÜFTUNG, SANITÄR:**

Technisches Büro Matthias Schrempf
Vorstadtgasse 337
8970 Schladming
Tel. 03687/22903

**PLANUNG
ELEKTROTECHNIK:**

Technisches Büro InstaPlan
Am Anger 22
5324 Faistenau
Tel. 06228/2728

STATIK:

Wimmer & Partner
ZiviltechnikergmbH.
Goldbergstraße 38
5630 Bad Hofgastein
Tel. 06432/7517

TREUHÄNDER:

Notar Dr. Peter Cichocki
Kajetanerplatz 5
5020 Salzburg
Tel. 0662/841441

1. BESCHREIBUNG DES PROJEKTES

♦ Art der Objekte:	2 mehrgeschossige Baukörper mit insgesamt 17 Wohneinheiten und Tiefgarage samt Nebenanlagen
♦ Gemeinschaftseinrichtungen, -räume und -anlagen:	
Heizung/Warmwasseraufbereitung	Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt zentral mittels Pellets-Zentralheizungsanlage. Zusätzlich kommt eine Solaranlage mit ca. 75 m ² Sonnenkollektorfläche auf dem Dach des Baukörpers/Haus I zum Einbau, die Wärme in einen Pufferspeicher mit ca. 6.000 Liter Inhalt
ein-	speist. Die Heizungsanlage wird als Warmwasserpumpenheizung 55/39°C ausgeführt. Die einzelnen Wohnungen erhalten für die Verbrauchsermittlung für Heizung und Warmwasser sowie Kaltwasser jeweils geeichte Zähler. Jede Wohnung erhält eine eigene Wärmeübergabestation mit eigener Warmwasseraufbereitung mittels Plattenwärmetauscher. Die Beheizung der Wohnungen (außer Badezimmer: Fußbodenheizung) erfolgt mit Konvektoren mit eingebauten Thermostatventilen zur individuellen Einstellung der Raumtemperatur. Zur Versorgung der Wohnungen werden gedämmte Leitungen mit Vor- und Rücklauf verlegt.
Tiefgarage	je Wohnung 1 KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage (außer Top I 01, I 10, I 11: je 1 Carport)
Kellerabteile	je Wohnung 1 Kellerabteil im Kellergeschoß Hinweis: In den Kellerabteilen befinden sich diverse für die Haustechnik erforderliche Leitungen.
Fahrradabstellraum	Kellergeschoß/Haus I (Situierung lt. Plan)
Kinderwagenabstellraum	Kellergeschoß/Haus I (Situierung lt. Plan)
Wasch- und Trockenraum Plan)	Kellergeschoß/Haus I/Haus II (Situierung lt. Plan)
Zentraler Heizraum	Kellergeschoß/Haus I (Situierung lt. Plan)

Müllraum	zentrale Müllsammelstelle im Kellergeschoß/Haus I (Situierung lt. Plan)
KTV-Anschluss	standardmäßige Programme: ORF 1, ORF 2, ATV und sämtliche Hörfunkprogramme
Kinderspielplatz	lt. Erfordernissen des Bautechnikgesetzes (Situierung lt. Plan)

2. TECHNISCHE BESCHREIBUNG DES BAUWERKES

U-Werte für die Wand- und Deckenaufbauten: von 0,07 W/m² K bis 0,22 W/m² K
U-Werte für die Fensterkonstruktionen: im Mittel 0,87 W/m² K

♦ Fundamente:	Bodenplatte oder Streifenfundamente, Stärke nach statischen Erfordernissen
♦ Kellerwände:	Ortbeton, Wärmedämmung im Frostbereich, Noppenmatte
♦ Außenwände:	Mantelbetonmauerwerk 20 cm mit zusätzlicher Wärmedämmung (System VWS) bzw. Stahlbeton mit Wärmedämmung
♦ Innenwände (nichttragend):	Gipskartonständerwände
♦ Innenwände (tragend):	Stahlbetonwände 25 cm oder Mantelbetonmauer- werk 20 cm bzw. 25 cm mit Verputz bzw. teil- weise Gipskartonvorsatzschale
♦ Innenwände (Wohnungstrennwände und Stiegenhauswände):	Stahlbetonwände 25 cm oder Schallschutz- Mantelbeton 3/19/3 mit 6,5 cm (Wohnungstrenn- wände) bzw. 18 cm (Stiegenhauswände) Gips- karton-Vorsatzschale
♦ Decken (alle Stb-Decken/ Mindeststärke 20 cm):	
Kellerdecke	Belag, Estrich 6 cm, Folie, Wärmedämm-, schüttung, Stahlbetondecke unverputzt, schalrein bzw. Wärmedämmung
Zwischen-/Normdecke	Belag, Estrich, Folie, Trittschalldämmung 2,5 cm, Beschüttung, Stahlbetondecke, Maschinen- Deckenputz

Decke über DG.	Flachdachaufbau
Stiegenhausdecke	Belag, Estrich, Folie, Trittschalldämmung 2,5 cm, Beschüttung, Stahlbetondecke, Sichtbeton
♦ Fassaden:	Vollwärmeschutz mit Dünnputz überzogen
♦ Dach:	
Dachkonstruktion	Flachdach mit 3 % Gefälle
Dachdeckung	Haus I: Schwarzdeckung bzw. Kies Haus II: Extensivbegrünung
♦ Stiegenläufe:	Stahlbeton mit aufgesetzten Stufen, Unterseite Sichtbeton Geländer: Stahl lt. Bautechnikgesetz
♦ Terrassen/Balkone:	Tragkonstruktion: Stahlbeton Geländer: Stahl-Glas-Konstruktion bzw. verputzte Brüstungsmauer mit Blechabdeckung (Top I 01 und I 02) Übergang Wohnung/Terrasse/Balkon:
barrierefrei,	Schwelle mit max. 3 cm Überdachung: Massivvordach (verputzte Beton-Kragplatte mit VWS)
♦ Ver-/Entsorgung:	Wasser, Strom und Kanal aus dem und in das öffentliche Netz
♦ Entlüftungen:	kontrollierte Lüftung mit Wärme- und Feuchte-Rückgewinnung Hinweis: Für die Wohnraumlüftung sind an den Decken teilweise Verkleidungen und abgehängte Decken erforderlich. Dunstabzugshauben können nur im Umluftsystem betrieben werden (Abluftsystem ist nicht möglich)!
♦ Wärme- und Schallschutz:	lt. ÖNORM und Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 <u>Besonderer Hinweis:</u> Bei der Möblierung der Wohnung ist von den Bewohnern unbedingt auf die Einhaltung des Schallschutzes zu achten (insbesondere bei fest mit dem Bauwerk verbundenen Einrichtungen wie z.B. Einbauküchen, etc.)!

3. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

◆ Böden:

Bad, WC	Fliesen „Tau Satén“ oder Gleichwertiges Hinweis: Top I 02, I 05, I 08 – Bad/WC komb.
Diele	Fliesen
Abstellraum	Linol
Innenflur (nicht bei Top I 02, I 05, I 08, I 10, I 11, II 02, II 04, II 06)	Parkett (Monopark) Eiche versiegelt oder Gleichwertiges
Wohnen/Küche/Essen	Parkett (Monopark) Eiche versiegelt oder Gleichwertiges
Schlafzimmer (sämtliche)	Parkett (Monopark) Eiche versiegelt oder Gleichwertiges
Terrasse/Balkon	Estrichplatten im Kiesbett verlegt, Wärme- dämmung und Feuchtigkeitsabdichtung
Stiegenhäuser	Feinsteinfliesen (Tritt- und Setzstufen einschl. aller Podeste)
Kellerabteile und dazugehörige Gänge	Nutzestrich/Beton
Fahrradabstellraum	Estrich versiegelt
Kinderwagenabstellraum	Estrich versiegelt
Wasch- und Trockenräume	Fliesen

◆ Wände:

Wohnräume	Innendispersion weiß
Bad bis ca. 2,0 m	Dekorfliesen „TAU Hebra Blanco“ oder Gleichwertiges Hinweis: Top I 02, I 05, I 08 – Bad/WC komb.
WC bis ca. 1,0 m (nicht bei Top I 02, I 05, I 08)	Dekorfliesen „Tau Hebra Blanco“ oder Gleichwertiges

Stiegehäuser	Alphaturabeschichtung, Innendispersion weiß bzw. Vollton
Allgemeinräume	Innendispersion weiß
♦ Decken:	
Wohnräume und Stiegehäuser	Innendispersion weiß
Allgemeinräume	Innendispersion weiß
♦ Fenster und Fenstertüren:	Kunststofffenster mit Isoverglasung $U_g = 0,5$
♦ Sonnenschutz:	elektrisch betriebene Jalousien bei allen Wohnräumen
♦ Fensterbänke:	innen: MAX weiß, außen: beschichtetes Blech
♦ Türen:	
Zentrale Hauseingänge (Haustüren)	Aluminiumelement verglast $U_g = 1,0$ Drücker Stoßgriff WG Geos, Edelstahl einschl. elektrischem Türöffner oder Gleichwertiges
Wohnungseingangstüren	Glatte Türblatt T30 EH. WK 3, Klimakl. III, Holzdekor oder färbig kunststoffbeschichtet mit Türspion und Namensschild auf Echtholzzarge
Innentüren	Röhrenspanplatten mit Massivumleimer weiß je Wohnung 1 Stück mit Glasausschnitt
Türstöcke (Innentüren)	Holzzargen weiß
Türen (Allgemeinräume)	Stahlblechtüren
Türstöcke (Allgemeinräume)	Eisenzargen
♦ Einrichtung Sanitär:	
Küche	Warmwasser-, Kaltwasser- und Abflussver- rohrung im Fußbodenbereich lt. HLS-Plan zur individuellen Anschlussmöglichkeit
Bad Waschtisch	Warmwasser, Kaltwasser, Abläufe für und Badewanne, Körperformbadewanne weiß emailliert und Schlauchbrausegarnitur,
Waschtisch	in Porzellan weiß, Kristallspiegel, Armaturen: Einhandmischer verchromt, Waschmaschinen-

	Anschluss Hinweis: Top I 02, I 05, I 08 – Bad/WC komb. folglich zusätzlich Unterputzpülkasten, Hänge-WC weiß, Wärmeübergabestation/Therme
WC (nicht bei Top I 02, I 05, I 08)	Unterputzpülkasten, Hänge-WC weiß, Hand-Waschbecken (nur Kaltwasser), Wärmeübergabestation/Therme
♦ Installation Elektro:	gemäß ÖVE DA = Deckenauslass WA = Wandanschluss Höhe der Schalter bzw. Steckdosen: im Bereich von 50 cm bis 85 cm (barrierefrei)
Diele	1-2 DA mit 2-4 Wechselschalter oder Taster 1 Steckdose 1 Starkstromverteiler 1 Schwachstromverteiler 1 Torsprechanlage mit Summer 1 Ging-Gong-Taster (vor Wohnungseingangstüre)
Abstellraum	1 WA oder DA mit Ausschalter 1 Steckdose für Lüftungsgerät: 1 Leerdose, 1 Steckdose
Wohnen/Essen	2 DA mit Ausschalter, Serienschalter bzw. Wechselschalter 4 Steckdosen 1 Kabel TV-Anschluss 1 CAT-5-Kabelanschluss Jalousieschalter in entsprechender Anzahl
Küche	1 DA mit Ausschalter 4-7 Steckdosen 1 Steckdose für Dunstabzug (Umluft) 1 Steckdose für Mikrowelle 1 E-Herdanschluss 1 Geschirrspüleranschluss 1 Kühlschrankanschluss 1 Beleuchtung für Arbeitsfläche
Schlafzimmer	1 DA mit Ausschalter, 1 Wechselschalter 4 Steckdosen 1 Leerrohr (Schwachstromreserve) 1 Jalousieschalter

Kinderzimmer	1 DA mit Ausschalter 3 Steckdosen 1 Leerrohr (Schwachstromreserve) 1 Jalousieschalter
Bad	1 WA 1 DA mit Ausschalter 1 Steckdose 1 Lüftertaster 1 Steckdose für Waschmaschine Hinweis: Top I 02, I 05, I 08 – Bad/WC komb.
WC (nicht bei Top I 02, I 05, I 08)	1 WA oder DA mit Ausschalter 1 Lüftertaster
Innenflur (nicht bei Top I 02, I 05, I 08, I 10, I 11, II 02, II 04, II 06)	1 DA mit 2-3 Wechselschalter oder Taster 1 Steckdose
Terrasse/Balkon	1 WA mit Ausschalter 1 Steckdose
Kellerabteil	1 DA mit Ausschalter auf Wohnungszählung 1 Steckdose auf Wohnungszählung
Allgemeinräume und Stiegenhäuser	Beleuchtung in ausreichender Anzahl
Weiters zentralen	Einbau einer Blitzschutzanlage und einer Torsprechanlage mit elektrischem Türöffner, Außenlampen im Eingangsbereich mit Bewegungsmelder
♦ Kamine:	Aufgrund einer Ausnahmegenehmigung für Passivgebäude kommen in den Wohnungen keine Notkamine zur Ausführung.
♦ Zentraler Hauseingang:	Zugang gepflastert mit Estrichbetonplatten
♦ Außenanlagen:	Zufahrt asphaltiert, Parkflächen asphaltiert, Umzäunung des Grundstückes mit ortsüblichen Mauern, Zaun bzw. Hecken, Wiese begrünt und sonstige Bepflanzung (Sträucher, Bodendecker, etc.), Gehwege geschottert bzw. asphaltiert
♦ Tiefgarage:	Abschluss der Einfahrtsöffnung durch elektrisch betriebenes Gittertor

4. BAUZEITPLAN

- ◆ **Baubeginn:** Oktober 2011
- ◆ **Übergabe:** Dezember 2012

5. BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Änderungen durch den Wohnungswerber für Eigentumswohnungen sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baues bewirken, die Statik, den Schall- und Wärmeschutz sowie die übrige Haustechnik nicht beeinträchtigen, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Kenntnisnahme bei der örtlichen Bauaufsicht mittels Änderungswunschmeldung eingeholt wird. Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen oder Entfall von in dieser Beschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhaltet, sind nur nach Maßgabe der Salzburger Bauordnung möglich.

Es wird festgehalten, dass die Gemeinnützige Eigenheim-Baugemeinschaft für vom Wohnungswerber beauftragte Sonderwünsche keine Haftung übernehmen kann. Eine Verrechnung von Mehr- oder Minderkosten aufgrund von Sonderwünschen ist zwischen Wohnungswerber und der Eigenheim ausgeschlossen und ausschließlich vom Wohnungswerber mit den ausführenden Firmen zu vereinbaren.

6. ALLGEMEINES ZUM NEUBAU

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen. Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit verhindert bzw. verzögert wird.

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung.

Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungs-risse auftreten, die nach ÖNORM 2210 eine ganz normale Erscheinung und in der Regel kein Mangel sind.

Aus vorgenannten Gründen empfehlen wir, die von uns bauseits gelieferte Malerei ein bis zwei Jahre zu belassen und erst nach diesem Zeitpunkt Malerarbeiten dem persönlichen Wunsch entsprechend ausführen zu lassen. Außerdem bitten wir Sie, zumindest innerhalb der drei Gewährleistungsjahre ab Bezug der Wohnung, auf ein Tapezieren der Wände zu verzichten.

7. GEWÄHRLEISTUNG

Für bewegliche mechanische Bauteile (z.B. Boiler, E-Speicheröfen, Ventilatoren, Armaturen, etc.) zwei Jahre, für starre Bauteile drei Jahre ab Bezug.

Dauerplastische Kittfugen im Bereich von Badewannen, Brausetassen und Bodenanschlüssen sind Wartungsfugen und fallen nicht in den Gewährleistungsbereich bzw. sind von den Bewohnern selbst zu warten.

8. BAUSTELLENBESUCHE

Die Gemeinnützige Eigenheim-Baugemeinschaft behält sich das Recht vor, Baustellenbesuche während der Bauzeit nicht zu genehmigen. Es wird die Besichtigung der Wohnung nur im Beisein des Poliers oder der örtlichen Bauaufsicht gestattet. Jeder Baustellenbesuch ist ausschließlich auf eigene Gefahr des Besuchers möglich und von der Eigenheim wird keine wie immer geartete Haftung bei Unfällen übernommen. **Kindern ist das Betreten der Baustelle untersagt.**

9. RÜCKTRITT VOR BEZUG

Sollte nach Durchführung eines Sonderwunsches, aus welchem Grund auch immer, ein Ausschluss oder Rücktritt des Wohnungswerbers erfolgen, so ist auf dessen Kosten die bauseits vorgesehene Standardausführung wieder herzustellen. Eine Ablösepflicht für den Nachfolgebewerber um die Wohnung besteht nicht.

10. TERMIN FÜR DIE WOHNUNGSÜBERGABE

Der Übergabetermin wird ausschließlich von der Gemeinnützigen Eigenheim-Baugemeinschaft festgelegt und ca. 3 Wochen vorher bekanntgegeben.

11. SCHLUSSBEMERKUNG

Die Planmaße sind Rohbaumaße, daher sind für Einbauten die Naturmaße abzunehmen.

Zusätzliche in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, welche in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge zu sehen und werden nicht geliefert.

Auf Leistungen, die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch und es bleiben allfällige Änderungen bzw. ein teilweiser Entfall von Ausführungen und Ausstattungen begründet durch technische Erfordernisse, Gesetze, Verordnungen bzw. behördliche Vorschriften vorbehalten. Weiters behalten wir uns Änderungen dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung bei den dem Wohnungswerber zumutbaren Verbesserungen der Qualitäten oder bei untunlicher Lieferbarkeit eines Produktes und Wertminderung vor.

St. Johann i. Pg., 6.8.2012/re/105c