

BAUVORHABEN WOHN PARK MASCHL
BAUABSCHNITT 3
Wohnanlage mit 31 Wohnungen
Allgemeine Bau- und Ausstattungsbeschreibung

LIEGENSCHAFTSADRESSE:

Maschlweg 1
5600 St. Johann i. Pg.

**BAUHERR UND
PROJEKTMANAGEMENT:**

Gemeinnützige Eigenheim-Baugemeinschaft
reg. GenmbH
Kirchengasse 4
5600 St. Johann i. Pg.
T: +43(0)6412 4298

PLANUNG:

Gemeinnützige Eigenheim-Baugemeinschaft
reg. GenmbH
DI Günter Bauer
Kirchengasse 4
5600 St. Johann i. Pg.
T: +43(0)6412 4298

**PLANUNG
HEIZUNG, LÜFTUNG, SANITÄR:**

e² engineering GmbH
Schwaighof 92
5602 Wagrain
T: +43(0)664 8482176

**PLANUNG
ELEKTROTECHNIK:**

Technisches Büro InstaPlan
Am Anger 22
5324 Faistenau
T: +43(0)6228 2728

STATIK:

Wimmer & Partner
ZiviltechnikergmbH.
Goldbergstraße 38
5630 Bad Hofgastein
T: +43(0)6432 7517

TREUHÄNDER:

Notar Mag. Otto Mrak
Hauptstrasse 31
5600 St. Johann i. Pg.
T: +43(0)6412 4257



1. BESCHREIBUNG DES PROJEKTES

- ◆ **Art der Objekte:** 1 mehrgeschossiger Baukörper mit insgesamt 31 Wohneinheiten, 18 Tiefgaragenplätzen und 13 Carports samt Nebenanlagen;
- ◆ **Gemeinschaftseinrichtungen,-räume und -anlagen:**
- | | |
|--------------------------------|---|
| Heizung/Warmwasseraufbereitung | <p>Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt zentral mittels Zentralheizungsanlage, welche an das Fernwärmenetz der Bioenergie Pongau angeschlossen wird.</p> <p>Zusätzlich wird eine Solaranlage (Solarthermie- oder PV-Anlage) mit gesamt ca. 200 m² Kollektorfläche auf dem Dach des Baukörpers oder an den Balkonen hergestellt, die einerseits Wärmeenergie in einen Pufferspeicher mit ca. 7.700 Liter Inhalt einspeist und Energie für den allgemeinen Bedarf bringt. Die Heizungsanlage wird als Warmwasserpumpenheizung 55/39°C ausgeführt. Die einzelnen Wohnungen erhalten für die Verbrauchsermittlung für Heizung/Warmwasser sowie Kaltwasser jeweils geeichte Zähler. Jede Wohnung erhält eine eigene Wärmeübergabestation mit eigener Warmwasseraufbereitung mittels Plattenwärmetauscher. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels einer Fußbodenrandzonenheizung mit eingebauten Thermostatventilen zur individuellen Einstellung der Raumtemperatur. Zur Versorgung der Wohnungen werden gedämmte Leitungen mit Vor- und Rücklauf verlegt.</p> |
| Tiefgarage/Carport | je Wohnung 1 KFZ-Abstellplatz lt. Plan in der Tiefgarage bzw. im Carport |
| Kellerabteile | <p>je Wohnung 1 Kellerabteil im Kellergeschoß bzw. im Carportbereich hinter den KFZ-Abstellplätzen ein zusätzliches für die Wohnungen Top 1, 11, 28 u. 29</p> <p><u>Hinweis:</u> In den Kellerabteilen befinden sich diverse für die Haustechnik erforderliche Leitungen.</p> |

| | |
|-------------------------------------|---|
| Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum | Erdgeschoß (Situierung lt. Plan) |
| Gemeinschaftsraum | Erdgeschoss im Bereich zum Vorplatz unmöbliert |
| Wasch- und Trockenraum | Erdgeschoß (Situierung lt. Plan) |
| Zentraler Heizraum | Erdgeschoß/KG. (Situierung lt. Plan) |
| Müllraum | zentrale Müllsammelstelle im Bereich des Vorplatzes (Situierung lt. Plan) |
| KTV-Anschluss | standardmäßige Programme: z.B. ORF 1, ORF 2, ATV und sämtliche Hörfunkprogramme |
| Kinderspielplatz | lt. Erfordernissen des Bautechnikgesetzes (Situierung lt. Plan). Alle zusätzlich dargestellten Geräte und Spielanlagen die lt. Bautechnikgesetz nicht erforderlich sind, sind Leistungen auf die kein Rechtsanspruch besteht. |

2. TECHNISCHE BESCHREIBUNG DES BAUWERKES

U-Werte für die Wand- und Deckenaufbauten: von ca. 0,08 W/m² K bis 0,22 W/m² K

U-Werte für die Fensterkonstruktionen: im Mittel ca. 0,87 W/m² K, s. auch Energieausweis

- ◆ **Fundamente:** Bodenplatte oder Streifenfundamente, Stärke nach statischen Erfordernissen
- ◆ **Kellerwände:** Ortbeton, Wärmedämmung im Frostbereich, Noppenmatte
- ◆ **Außenwände:** Hochlochziegelmauerwerk oder Mantelbetonmauerwerk 38 cm mit integrierter Wärmedämmung od. Mantelbetonmauerwerk 20 cm mit zusätzlicher Wärmedämmung (System VWS) bzw. Stahlbeton mit Wärmedämmung
- ◆ **Innenwände (nichttragend):** Gipskartonständerwände
- ◆ **Innenwände (tragend):** Stahlbetonwände 25 cm oder Mantelbetonmauerwerk 20 cm bzw. 25 cm mit Verputz bzw. teilweise Gipskartonvorsatzschale
- ◆ **Innenwände (Wohnungstrennwände und Stiegenhauswände):** Stahlbetonwände 25 cm oder Schallschutz-Mantelbeton 3/19/3 mit 6,5 cm Gipskarton-Vorsatzschale

◆ **Decken (alle Stb-Decken/
Mindeststärke 20 cm):**

Kellerdecke

Belag, Estrich, Folie, Wärmedämm-
Schüttung, Stahlbetondecke unverputzt,
schalrein bzw. Wärmedämmung

Zwischen-/Normdecke

Belag, Estrich, Folie, Trittschalldämmung,
Beschüttung, Stahlbetondecke, Maschinen-
Deckenputz

Decke über DG.

Flachdachaufbau

Stiegenhausdecke

Belag, Estrich, Folie, Trittschalldämmung,
Beschüttung, Stahlbetondecke, Sichtbeton

◆ **Fassaden:**

Vollwärmeschutz mit Dünnputz oder
Wärmedämmputz/Dünnputz überzogen

◆ **Dach:**

Dachkonstruktion

Flachdach mit ca. 3 % Gefälle

Dachdeckung

sämtliche Häuser: Schwarzdeckung mit Kies

Besonderer Hinweis:

Bei allen Flachdächern und Terrassen/Balkonen kommt es
material- und bauteilbedingt zu Pfützenbildungen, was **keinen**
Mangel darstellt!

◆ **Stiegenläufe:**

Stahlbeton mit aufgesetzten Stufen,
Unterseite Sichtbeton
Geländer: Stahl bzw. lt. Bautechnikgesetz

◆ **Terrassen/Balkone:**

Tragkonstruktion: Stahlbeton
Geländer: Stahl-/Glaskonstruktion bzw. ver-
putzte oder Holz-Brüstungsmauern mit Blechabdeckung
oder verzinkten Profilen
Dachterrassen/Überdachung: lt. Plänen
Balkone/Überdachung: Massivvordach (verputzte
Beton-Kragplatte mit VWS) oder Deckenver-
kleidungen aus zementgeb. Platten, Terrassentrenn-
und Sichtschutzwände: Holzdreischichtplatten lt.
Plan mit Anstrich. Bei jenen Balkonen, wo Stahl-
geländer als Standard vorgesehen sind, können als
Sonderwunsch Photovoltaikpaneele zur Erzeugung von
eigenem Haushaltsstrom (nach Vorgabe der Bauleitung)
direkt bei den ausführenden Firmen beauftragt werden.

◆ **Ver-/Entsorgung:**

Wasser, Strom und Kanal aus dem und in das
öffentliche Netz; Oberflächenentwässerung mittels
Versickerung auf Eigengrund (=baurechtliche Vor-
schreibung)

◆ **Entlüftungen:**

kontrollierte Lüftung mit Wärme- und
Feuchterückgewinnung

Hinweis:

Für die Wohnraumlüftung sind an den Decken teilweise Verkleidungen und abgehängte Decken erforderlich. Abgehängte Decken hauptsächlich im Vorum-, Bad-, Flur-, Dielenbereich. Verkleidungen in anderen Räumen nach Notwendigkeit. Im Abstellraum keine Deckenverkleidungen.

Dunstabzugshauben können nur im Umluftsystem betrieben werden (Abluftsystem ist nicht möglich)!

◆ Wärme- und Schallschutz:

lt. ÖNORM und Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015

Besonderer Hinweis:

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.)! Weiters müssen Möbel an Außen- oder Kellerwänden so aufgestellt werden, dass eine fachgerechte Hinterlüftung der Möbel gewährleistet ist.

3. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

◆ Böden:

| | |
|-----------------------------------|---|
| Bad, WC | Fliesen RAKO "unistone" schwarz Format: 30/60 cm oder Gleichwertiges |
| Diele | Fliesen RAKO „unistone“ beige Format: 30/60 cm oder Gleichwertiges |
| Abstellraum | Fliesen RAKO "unistone" beige Format: 33/33 cm oder Gleichwertiges |
| Innenflur wenn lt. Plan vorhanden | Bauwerk Monopark Eiche 15 Objektstab oder Gleichwertiges |
| Wohnen/Küche/Essen | Eigentum: Parkett (Casapark) Eiche 45 Budget Cut naturgeölt oder Gleichwertiges |

| | |
|--|---|
| | Mietkaufwohnungen: Bauwerk Monopark Eiche 15 Objektstab oder Gleichwertiges |
| Schlafzimmer (sämtliche) | Bauwerk Monopark Eiche 15 Objektstab oder Gleichwertiges |
| Terrasse/Balkon | Eigentumswohnungen: Keramik-Plattenbelag im Kiesbett verlegt Mietkaufwohnungen: Estrichplatten im Kiesbett verlegt Alle: Wärmedämmung und Feuchtig- keitsabdichtung |
| Stiegenhäuser | Feinsteinfliesen (Tritt- und Setzstufen einschl. aller Podeste) |
| Kellerabteile und dazugehörige Gänge | Nutzestrich/Beton |
| Kellerabteil bei KFZ-Abstellplatz | (Top 1, 11, 28, 29) Estrich/Beton oder Asphalt |
| Fahrrad- und Kinder- wagenabstellraum | Estrich versiegelt |
| Wasch- und Trockenraum | Fliesen Steinzeug naturbelassen |
| ◆ Wände: | |
| Wohn- und Nebenräume | Innendispersion weiß |
| Bad bis ca. 2,0 m | Fliesen RAKO Serie „system“ weiß Format: 30/60 cm oder Gleichwertiges |
| WC bis ca. 1,0 m | Fliesen RAKO Serie „system“ weiß Format: 30/60 cm oder Gleichwertiges |
| Stiegenhäuser | Farbanstriche passend zum Gesamtbild |
| Allgemeinräume | Innendispersion weiß |

- ◆ **Decken:** Wohn- und Nebenräume, Stiegenhäuser und Allgemeinräume: Innendispersion weiß
- ◆ **Fenster und Fenstertüren:** Kunststofffenster (außen Alubeclipsung) mit Isolierverglasung Ug = 0,6
- ◆ **Sonnenschutz:** elektrisch betriebene Jalousien bei allen Wohnräumen
- ◆ **Fensterbänke:** innen: beschichtete Plattenwerkstoff z.B. System MAX weiß oder Gleichwertiges
außen: beschichtetes Blech
- ◆ **Türen:**
 - Zentrale Hauseingänge (Haustüren) Aluminiumelement verglast
Drücker innen; außen Stoßgriff Edelstahl
einschl. elektrischem Türöffner
oder Gleichwertiges
 - Wohnungseingangstüren Glattes Türblatt,
Holzdekor oder färbig kunststoffbeschichtet mit
Türspion und Namensschild auf Echtholzzarge
 - Innentüren Röhrenspanplatten beschichtet weiß
je Wohnung 1 Stück mit Glasausschnitt
 - Innentüren/Türstöcke Holzzargen weiß
 - Allgemeinräume/Türen Stahlblechtüren
 - Allgemeinräume/Türstöcke Eisenzargen
- ◆ **Einrichtung Sanitär: siehe auch Plan Heizungs-, Lüftungs-, Sanitärinstallationen**
 - Küche Warmwasser-, Kaltwasser- und Abflussverrohrung im Fußbodenbereich lt. HLS-Plan zur individuellen Anschlussmöglichkeit
 - Bad Warmwasser, Kaltwasser, Abläufe für Waschtisch und Badewanne, Körperformbadewanne weiß
emailliert und Schlauchbrausegarnitur, Waschtisch in Porzellan weiß, Armaturen: Einhandmischer
verchromt, Waschmaschinenanschluss;
 - WC Unterputzspülkasten, Hänge-WC weiß, Handwaschbecken (nur Kaltwasser), Wärmeübergabe-

| | |
|---------------------------------|---|
| Außenwasseranschluss | station/Therme, Wohnraum-Komfortlüftungsanlage (außer Top 32 – hier im Abstellraum) bei allen Wohnungen mit Garten vorgesehen |
| ◆ Installation Elektro: | gemäß ÖVE Ausstattung lt. Elektroinstallationsplänen und dazugehöriger Legende |
| Kellerabteil | 1 DA mit Ausschalter auf Wohnungszählung 1 Steckdose auf Wohnungszählung |
| Allgemeinräume | wie Stiegenhäuser, Tiefgarage, Carport, etc. Beleuchtung in ausreichender Anzahl |
| Weiters | Einbau einer Blitzschutzanlage und einer zentralen Torsprechanlage mit elektrischem Türöffner, Außenlampen mit Bewegungsmelder Innovation: Glasfaserverkabelung bis in die Wohnungen (Pilotprojekt) |
| ◆ Kamine: | Aufgrund einer Ausnahmegenehmigung für Niedrigstenergiegebäude kommen in den Wohnungen keine Notkamine zur Ausführung. |
| ◆ Zentraler Hauseingang: | Zugang gepflastert mit Estrichbetonplatten oder Gleichwertiges |
| ◆ Außenanlagen: | Zufahrt asphaltiert, Parkflächen versickerungs-fähiger Belag (Rasengittersteine oder Gleichwertiges), Umzäunung des Grundstückes mit ortsüblichen Zaun bzw. Hecken, innerhalb der Wohnanlage diverse Mauern und Böschungen, Abgrenzung der zugehörigen Gärten lt. Plänen, Wiese begrünt und sonstige Bepflanzung Sträucher, Bodendecker, etc., Gehwege geschottert oder begrünt |
| ◆ Tiefgarage: | Abschluss der Einfahrtsöffnung durch elektrisch betriebenes Gittertor |

4. BAUZEITPLAN

- ◆ **Baubeginn:** voraussichtlich Herbst 2019
- ◆ **Übergabe:** voraussichtlich Herbst 2021

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. ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ 2012 – EAVG 2012

Im Zuge der Wohnberatung im Büro der Gemeinnützigen Eigenheim-Baugemeinschaft wurde der Energieausweis vorgelegt. Die Vorlagebestätigung wird bei der Willenserklärung (Zusage zum Kauf oder der Inanspruchnahme der Miete mit Kaufoption) von unserem Büro übermittelt und ist dann unterschrieben zu retournieren.

Energiekennzahlen lt. Energieausweis: HWB_{SK} 15, f_{GEE} 0,52

7. 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 Aus-trocknen zu tapezieren oder mit nicht atmungsaktiven Anstrichen zu versehen, 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 bzw. dem Entweichen der Abbindefeuchtigkeit.

Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die nach ÖNORM B 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 oder Beschichten der Wände zu verzichten.

8. GEWÄHRLEISTUNG

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

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

9. 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 und nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit dem Polier 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.**

10. 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.

11. TERMIN FÜR DIE WOHNUNGSÜBERGABE

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

Hinweis: Nach der Fertigstellung wird das Gebäude durch eine Reinigungsfirma grundgereinigt und an die Bewohner übergeben. Die Feinreinigung erfolgt durch den Bewohner.

12. PREISBILDUNG

Die auf unserer Homepage angegebenen Preise sind Zirkapreise und werden im Zuge der Vertragserrichtung exakt ermittelt und endgültig bestimmt.

13. SONSTIGES

Gemeinsame Zufahrtsstraße/Versorger:

Die Wohnanlage wird mit einer gemeinsamen Aufschließungstrasse erschlossen. Da sich das Siedlungsgebiet im nördlichen Entwicklungsgebiet von St. Johann befindet kann diese Straße samt Infrastruktur auch weitere Erschließungsmöglichkeiten in Richtung Norden bzw. Osten für die angrenzenden Grundstücke und deren Rechtsnachfolgern genutzt werden (derzeit Sackgasse zur Alten Bundesstraße). Gleiches gilt auch für die Ver- und Entsorgungsleitungen.

Wassergenossenschaft:

Es wird an dieser Stelle hingewiesen, dass seitens der Wildbach- und Lawinerverbauung (Gefahrenzonenpläne) im Bereich des Maschlgraben eine Genossenschaft gegründet wird und die Eigentümer verbindlich Mitglied dieser Genossenschaft werden müssen.

14. 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 bzw. sind nicht Kauf- oder Mietgegenstand.

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., 14.03.2019/digb/ww/112 BT 3/a