

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Wohnen am Hirschengrün



Salzburg, Februar 2024

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeine Informationen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Projekttitel.....	3
1.2	Lage/Adresse.....	3
1.3	Bauträger.....	3
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Gebäudes .....</b>	<b>4</b>
2.1	Architektonisches Konzept.....	4
2.2	Anzahl der Einheiten .....	4
2.3	Baubeginn.....	4
2.4	Fertigstellung .....	4
<b>3</b>	<b>Baubeschreibung Wohnbau.....</b>	<b>5</b>
3.1	Tragende Bauteile .....	5
3.2	Konstruktion .....	5
3.3	Fassade.....	6
3.4	Fenster/Fenstertüren.....	6
3.5	Türen .....	7
3.6	Beschattung.....	8

---

3.7	Balkone .....	8
3.8	Dach .....	9
3.9	Kellerabteile.....	9
3.10	Treppenhaus.....	9
3.11	Aufzugsanlage .....	9
3.12	Bodenbeläge .....	9
3.13	Wandbeläge.....	11
3.14	Heizung.....	11
3.15	Klimaanlage .....	12
3.16	Lüftung .....	12
3.17	Sanitär .....	13
3.18	Einrichtungsgegenstände .....	14
3.19	Küche.....	17
3.20	Elektrik .....	17
3.21	Außenanlagen.....	21
<b>4</b>	<b>Baubeschreibung Tiefgarage .....</b>	<b>22</b>
4.1	Konstruktion .....	22
4.2	Elektroinstallationen.....	23
4.3	Schließsystem/Parksystem.....	23
<b>5</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>23</b>

# 1 Allgemeine Informationen

## 1.1 Projekttitlel

Wohnen am Hirschengrün

## 1.2 Lage/Adresse

Elisabethstraße 7, 5020 Salzburg

## 1.3 Bauträger

Wallmann Beteiligung GmbH

Elsenheimstraße 9a, 5020 Salzburg

## **2 Beschreibung des Gebäudes**

### **2.1 Architektonisches Konzept**

Das Wohnhaus besteht aus 6 oberirdischen Geschossen in geschlossener Bauweise und einer Tiefgarage mit zwei Kellergeschossen. Das Gebäude wird im Westen und Osten von großzügigen Außenanlagen umgeben.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein helles Stiegenhaus und einen Lift, vom zweiten Untergeschoss bis ins 5. Obergeschoss. Die individuellen Kellerabteile für jede Wohnung befinden sich unmittelbar beim Stiegenhaus in UG1 und UG2. Das gesamte Gebäude ist barrierefrei.

### **2.2 Anzahl der Einheiten**

Errichtet werden 40 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten/Atelierwohnungen im Erdgeschoss.

### **2.3 Baubeginn**

Der Baubeginn der Tiefgarage erfolgte im Juni 2021, der Hochbau folgte im Juni 2023.

### **2.4 Fertigstellung**

Die geplante Fertigstellung ist für Mai 2024 vorgesehen.

---

## 3 Baubeschreibung Wohnbau

### 3.1 Tragende Bauteile

### 3.2 Konstruktion

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird der Wohnbau in Holz-Hybridbauweise ausgeführt. Der Begriff 'Hybrid' verweist auf die harmonische Kombination zweier Baumaterialien: Während das Erdgeschoss, die Brandwände zum Nachbargrundstück und das Treppenhaus in Stahlbeton errichtet werden, erfolgt die Konstruktion der übrigen Stockwerke durch den Einsatz tragender Massivholzbauwände aus hochwertigem Brettsperrholz.

Die konstruktiven Außen- und Innenwände vom ersten Obergeschoss bis ins fünfte Obergeschoss werden mittels Brettsperrholz errichtet. Wohnungstrennwände werden in Brettsperrholz mit teilweise sichtbaren Holzoberflächen errichtet. Diese Oberflächen erhalten zu Schutz einen transparenten und UV-beständigen Anstrich. Die Wohnungs-Innenwände werden in Trockenbauweise ausgeführt.

Die Deckenkonstruktionen des Gebäudes zeichnen sich durch eine ausgewogene Materialwahl aus. Die Geschossdecken über dem Erdgeschoss und im Treppenhaus werden in robuster Stahlbetonbauweise realisiert. Hingegen werden die Decken über den Wohnungen vom ersten bis zum vierten Obergeschoss mit massiven Brettsperrholzplatten aus Fichte mit Wohnsichtqualität hergestellt. Diese Platten werden sorgfältig mit einem UV-beständigen Anstrich versehen, um ihre Beständigkeit zu bewahren.

In den Erschließungsgängen und in den Wohnbädern werden für eine versteckte Leitungsführung abgehängte Decken mittels Gipskartonplatten errichtet.

---

### 3.3 Fassade

Der Wohnbau setzt mit seiner prägnanten Holzfassade zeitgemäße Akzente im Stadt-bild in der Elisabethvorstadt. So besteht die Hauptfassade aus hochwertigem, vertikal verlegtem Fichtenholz, die mit einer geschossweisen horizontalen Unterteilung (Putz-bänder) unterbrochen wird. Diese Holzfassade zeichnet sich durch einen Vorvergrauungsanstrich aus, wobei das Leitprodukt für die Farbgebung 'Danske Greywood Outback 03' ist. Die Verkleidung erfolgt mittels einer Nut-Federschalung mit einem scharfkantigen Schattennutprofil, ohne Fase. Das verwendete Holz entspricht der höchsten Sichtqualität.

Die Fensterstürze sowie der Bereich über den Fenstern werden mit einer hinterlüfteten Aluminiumverkleidung gestaltet, die aus eloxiertem Aluminium in der eleganten Farbnuance C34 (schwarzbraun-dunkelbronze) gefertigt ist.

Die gartenseitige Fassade bekommt im Bereich des Erdgeschosses eine Grobputz WDVS-Fassade, die sich, wie auch an der Ostseite des Gebäudes, über die Gebäudefuge beim Stiegenhaus bis ins fünfte Obergeschoss zieht.

Von der ersten bis zur fünften Etage wird dieselbe Holzfassade aus hochwertigem, vorvergrautem Fichtenholz montiert wie auf der Ostseite des Gebäudes.

### 3.4 Fenster/Fenstertüren

Im gesamten Gebäude, auch in den Nebenräumen wie dem Fahrradraum, werden hochwertige Holz-Alu Fenster montiert. Die außenliegende Aluminiumdeckschale wird in der Farbe RAL 8022, schwarzbraun, ausgeführt und innen Fichte weiß lasiert. Die Außenfensterbänke werden aus beschichtetem Aluminiumblech in schwarzbraun (RAL 8022) errichtet.

Die Absturzsicherung für die Fenstertüren werden auf der Ostseite des Gebäudes durch die Installation von Flachstahl-Geländerrahmen mit integrierten vertikalen

---

Rundstäben realisiert. Auf der Westseite des Gebäudes wird in den oberen fünf Etagen dagegen auf eine Absturzsicherung aus VSG-Glas gesetzt.

Die äußeren Fensterlaibungen werden entsprechend der angrenzenden Fassade ausgeführt. Die innenliegenden Laibungen werden mit Gipskarton ausgekleidet.

Alle Fenster erhalten hochwertige Beschläge in Edelstahl.

## 3.5 Türen

### **Wohnungseingangstüren**

Zur Ausführung kommen hochwertige Doppelfalztüren 90x200 cm vom Leitprodukt Dana Dominant 3 in der Farbe weiß mit erforderlichen Schallschutzwerten laut Bauphysik. Die Beschläge sind dazu passend aus Edelstahl.

### **Wohnungsinnentüren**

Das auszuführende Leitprodukt ist das Modell Euroba von Dana, mit bis zu 32 dB Schallschutz in 80x200cm Größe. Das Leitprodukt für die Umfassungszarge ist von Dana das Modell F97 in der RAL Farbe 9016.

### **Hauseingangstür**

Stahl-Glas-Türen (Portale)

### **Brandschutzzinnentüren**

Sämtliche Schleusentüren und sonstige erforderliche Brandschutztüren werden gemäß Brandschutzkonzept ausgeführt. Dies sind Stahltüren in RAL-Farbe 9016, verkehrsweiß.

### **Schließanlage**

---

Zur Ausführung kommt eine Zylinderschlossanlage Fabrikat Winkhaus, EVVA GC oder gleichwertiges. Pro Wohnung werden drei Schlüssel übergeben.

### 3.6 Beschattung

In den Wohnungen wird in die Fensterstürze ein textiler Sonnenschutz integriert, der bequem per elektrischer Steuerung bedient werden kann.

### 3.7 Balkone

Entlang der Ostseite des Gebäudes erstrecken sich von der zweiten bis zur fünften Etage auskragende Balkone, die aus thermisch getrennten Brettsperreholzelementen gefertigt sind. Diese Balkone werden durch Stahlaufleger und diagonalen Abspannungen im Deckenbereich mit dem Gebäude fixiert. Die Befestigung in Brüstungshöhe erfolgt mithilfe von Formrohren, die gleichzeitig als oberster Geländerholm dienen. Die Balkone im ersten Obergeschoss werden als Teil einer baulichen Verbindung aus Stahlbetonkonstruktion mit dem Gebäude verbunden. Der sichtbare Balkonboden wird aus gehobelten Holzbohlen erstellt. An der kurzen Seite der Balkone befindet sich ein Flachstahlgeländerrahmen mit eingeschweißten, vertikalen Rundstäben. Die außen und innenliegende Brüstungsverkleidung erfolgt mittels verputzter Trägerplatten in der Farbe seidengrau (RAL 7044). Die Entwässerung erfolgt mittels eines Speiers auf der kurzen Balkonseite. Das Balkondach im fünften Obergeschoss bildet eine auskragende, thermisch getrennte Brettsperreholzplatte.

Die Konstruktion der Balkonregale entlang der Westseite des Gebäudes erfolgt mittels Brettsperreholz Deckenplatten aus Fichte und Brettschichtholz Stützen. Der Bodenbelag wird aus Holzbohlen errichtet. Die Verbindungen zur Fassade erfolgen ohne Fassadendurchdringung, sondern anhand von Winkelauflagern an die tragende BSP-Wand, thermisch getrennt. Die Geländer werden als eleganter Formrohrrahmen gestaltet und mit eingeschweißten Rundstäben versehen. Die Farbe der Balkongeländer bekommt RAL 8022 (schwarzbraun), wodurch ein harmonisches

---

Zusammenspiel mit den Fenstern entsteht. Die Entwässerung der Balkone erfolgt mittels Speier an der Vorderkante.

### 3.8 Dach

Das Flachdach wird teils extensiv begrünt und mit Kiesstreifen gestaltet. U-Wert lt. Bauphysikalischen Vorgaben.

### 3.9 Kellerabteile

Die Kellerabteile werden mittels Holzlattenkonstruktion getrennt und mit Vorhängeschlössern verriegelt. Jedes Kellerabteil verfügt über eine Steckdose, die auf den Wohnungszähler geschaltet ist.

### 3.10 Treppenhaus

Das Treppenhaus wird als geschaltete Stahlbetontreppe in Ortbeton oder als Betonfertigteil in Sichtqualität ausgeführt. Die Treppengeländer werden als Stahlkonstruktion beschichtet ausgeführt. Die farbliche Gestaltung obliegt dem Bauträger.

### 3.11 Aufzugsanlage

Durch die Durchlader-Aufzugsanlage ist jedes Stockwerk und jeder Halbstock barrierefrei zu erreichen. Die Kabinentüren und Schachttüren werden in hochwertigem Edelstahl ausgeführt. Über einem Edelstahlhandlauf wird ein Spiegel montiert.

### 3.12 Bodenbeläge

#### **Allgemeinbereiche:**

Die Gänge und der Eingangsbereich werden mit einer Beschichtung in der Farbe versehen. Die Oberfläche der Treppen bleibt in Sichtbeton und wird hydrophobiert, die Podeste werden wieder beschichtet, um ein einheitliches Design zu schaffen.

---

Im Keller bekommt der Betonboden eine Versiegelung.

Der Boden des Fahrrad- und Müllraums im Erdgeschoss wird ebenfalls versiegelt.

### **Bäder:**

Die Bäder und WCs werden mit hochwertigem Feinsteinzeug gefliest.

Für den Boden gilt als Leitprodukt von L'Argilla die Fliese Gamma Colori, in der Farbe Bianco:



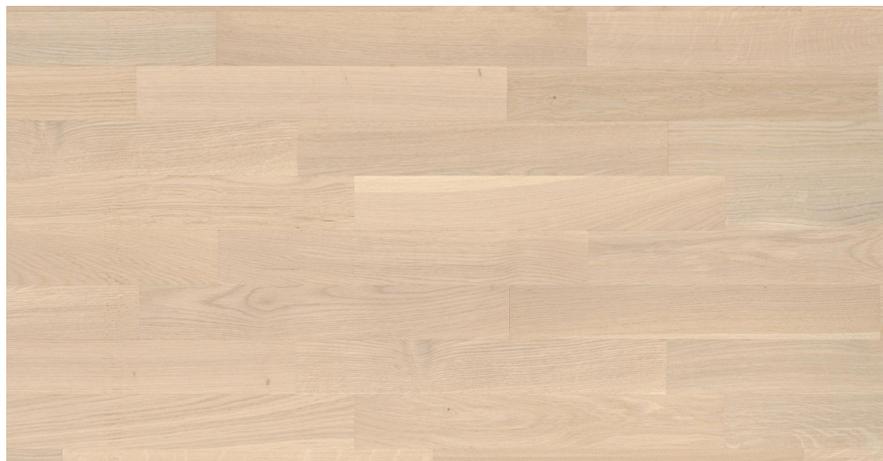
Durchgehend verflieset wird der gesamte Bodenbereich in den Bädern. Im Bereich der Duschen wird bis ca. zwei Meter Höhe verflieset, die restlichen Flächen bis ca. 1,20 Meter Höhe. Die Verfugung erfolgt passend zu den Fliesen. An den Wänden wird ein dazu passendes Feinsteinzeug ausgeführt. Als Leitprodukt gilt von Pastorelli die Fliese Colorful:



---

### **Wohnen, Kochen, Schlafen, Vorraum, Abstellraum:**

In den Wohnungen wird von der Marke Bauwerk der Boden Monopark, Eiche Farina, matt versiegelt, verlegt:



Die Sockelleisten werden als dazu passende Schweizerleisten ausgeführt.

### **3.13 Wandbeläge**

Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnräumen, Fluren und Treppenhaus werden mit weißer Innendispersion in RAL 9016 gestrichen. Die Innenwände sowie die Decken in Sichtholzqualität werden mit transparenter UV-Beschichtung angestrichen.

Decken, Wände und Säulen aus Stahlbeton im Keller werden schalrein ausgeführt. (oder teilweise gespachtelt und in RAL 9016 Verkehrsweiß gestrichen).

### **3.14 Heizung**

Die Energieversorgung erfolgt aus dem Fernwärmenetz der Salzburg AG. Für die im Gebäude benötigte Wärmeenergie wird in der Technikzentrale im zweiten Untergeschoss eine Fernwärmestation mit eingebauter Systemtrennung eingebaut. Die Netze von Salzburg AG und im Gebäude bleiben vollständig voneinander getrennt.

---

In den Wohnungen werden Wohnungsstationen mit eingebauter Fußbodenheizungsgruppe errichtet. Die Erfassung der für Heizung und Warmwasserbereitung verbrauchten Energiemenge erfolgt über in den Wohnungsstationen verbaute Wärmemengenzähler. Die Wärmeverteilung erfolgt über Metallverbundleitungen. Die Dämmung der Leitungen erfolgt lt. ÖNORM H 5155.

Die Räume werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Badezimmer erhalten zusätzlich einen Heizkörper als Handtuchrockner-Ausführung. In den einzelnen Räumen sind Einzelraumregler zur Regelung der Fußbodenheizkreise installiert. Der Handtuchrockner im Badezimmer erhält einen Thermostatkopf.

Die Abrechnung des Wärme- und Wasserverbrauchs erfolgt direkt über das Wärmedirektservice der Salzburg AG.

### **3.15 Klimaanlage**

In den Wohnungen vom ersten bis in das fünfte Obergeschoss sind keine Klimaanlagen vorgesehen.

### **3.16 Lüftung**

In den Wohnbereichen werden hygrostatisch gesteuerte Nachstromöffnungen in die Fassade integriert, um kontinuierlich für ein behagliches Raumklima zu sorgen.

Wird das Licht in der Nasszelle aufgedreht, wechseln die Unterputz-Abluftventilatoren von der Grundlüftung in die Volllaststufe. Durch ein Nachlaufrelais wird die Volllaststufe auch nach dem Abdrehen des Lichts für einen einstellbaren Zeitraum beibehalten und danach wieder in die Grundlaststufe reduziert. Die Nachströmung erfolgt über die oben angeführten Nachstromöffnungen.

---

### 3.17 Sanitär

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Salzburg AG. Das benötigte Warmwasser wird dezentral in den jeweiligen Tops über Wohnungsstationen über Wärmetauscher im Durchflussprinzip bereit. Die Erfassung des Wasserverbrauchs erfolgt über in den Wohnungsstationen verbaute Wasserzähler. Das Schmutzwasser wird in das Schmutzwasserkanalsystem Stadt Salzburg eingeleitet. Die Verrohrung für die Trinkwasserversorgung wird aus Metall-Verbundrohr hergestellt. Die gesamte Schmutz- und Regenwasserverrohrung ist mit PE-Leitungen hergestellt.

Ein Waschmaschinenanschluss ist in jeder Wohnung vorgesehen (Lage lt. Planung). Zusätzlich gibt es im ersten Untergeschoss einen allgemeinen Waschraum mit Vorsehung für Waschmaschinenanschlüsse und Wäschetrockner (ohne Geräte). Ein Ausgussbecken inkl. Aufputzarmatur wird im Waschraum installiert.

Im Außenbereich werden mehrere Kemper Wandventile für Außenbewässerung angebracht.

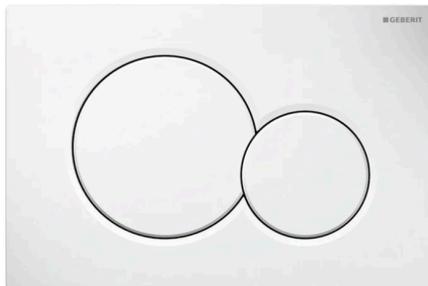
---

### 3.18 Einrichtungsgegenstände

Wand WC von VIGOUR DERBY, weiß; mit VIGOUR DERBY Desias WC-Deckel:



WC-Betätigungsplatte von Geberit, Sigma 01, alpinweiß:



WC-Papierhalter und WC-Bürstenhalter von GROHE Essentials, chrom:



---

**Waschtisch** von JAKOB DELAFON, Vivienne 1-Loch Waschtisch, 60cm breit, Weiß, unterbaubar:



Waschtischarmatur von GROHE Essence, Einhand Waschtischbatterie, ½ Zoll S-Size, Farbe: chrom:



Eckventil von VIGOUR Design Eckventil ½ Zoll verchromt und Siphon Design Flaschengeruchsverschluss 5/4 Zoll.



---

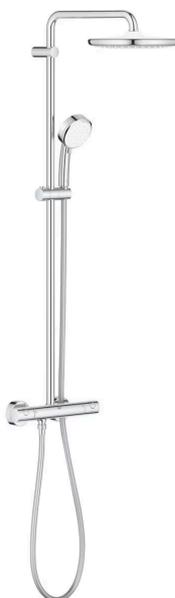
Zusätzlich wird im Badezimmer ein Kristallspiegel 80x60cm rechteckig montiert.

Die Dusche wird als ebenerdige Walk-In Dusche errichtet mit einer Glastrennwand.

Die Duschrinne Clean Line 20 von GEBERIT sorgt für optimalen Abfluss:



Das Duschsystem mit Handbrause und Regendusche kommt aus der Tempesta Serie von GROHE, Ausführung in chrom:



Das Leitprodukt für den Handtuchtrockner in den Bädern ist von COSMO Meteor in weiß:



---

## 3.19 Küche

Die Küche erhalten jeweils einen Kaltwasser-, Warmwasser- und Schmutzwasseranschluss, die am Boden positioniert sind. Die weitere Verrohrung ist durch einen vom späteren Nutzer beauftragten konzessionierten Installateur zu den jeweils gewünschten Anschlusspunkten herzustellen.

## 3.20 Elektrik

### **Allgemeines**

Alle elektrischen Einrichtungen werden nach den in Österreich gültigen Normen, Vorschriften und Richtlinien, sowie den Technischen Anschlussbedingungen des EVUs geplant und ausgeführt.

Sämtliches verwendetes Material muss das ÖVE – Prüfzeichen tragen. Lieferungen und Leistungen müssen ferner den österreichischen Dienstnehmerschutzverordnungen sowie den Vorschriften der österreichischen Gewerbeaufsichtsbehörde, des Arbeitsinspektorates und der Brandverhütungsstelle genügen. Im Übrigen werden alle Einrichtungen nach dem letzten Stand der Technik geplant und ausgeführt.

Als Schutzmaßnahme ist Nullung mit Zusatzschutz FI-Schutzschaltung vorgesehen.

### **Starkstromanlagen**

Die Elektrische Versorgung mit Energie kommt aus dem Netz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens, der Salzburg AG.

Für das gesamte Gebäude sind EVU Messungen vorgesehen. Diese sind:

- Zählung Allgemeinbereiche inkl. Fördertechnik und Außenanlagen
- Wohnungen (je eine Direktmessung pro Wohnung)
- Reserve (mind. 2 Zählerplätze)

---

Im Erdgeschoss wird der E-Technikraum (Starkstrom- und Schwachstromverteiler) für das Gebäude situiert. Von dort erfolgt die Anspeisung der einzelnen Geschossverteiler.

In den Hauptverteileranlagen sind auch die Abgänge (FI-LS) für die wohnungszugehörigen Kellerabteile vorgesehen. Im Hauptverteiler sind Sicherungen der umliegenden allgemeinen Bereiche sowie die Sicherungen zu den Stockwerksverteilern und Unterverteilern enthalten. In jeder Wohneinheit wird ein eigener Subverteiler vorgesehen. In den einzelnen Unterverteilern sind die entsprechenden Sicherungsautomaten, Schutzeinrichtungen und ein ÜSA enthalten. Zum Schutz gegen Überspannungen werden im Hauptverteiler und in den Wohnungsverteilern Überspannungsableiter eingesetzt. Alle Verteiler werden mit Platzreserven von 30% geplant. Die Verteilung bzw. Verkabelung zu den einzelnen Verbrauchern und Leuchten erfolgt über Bodenleitungen, Boden- und Wandkanäle und Kabeltassen bzw. Gitterrinnen.

Im gesamten Gebäude wird das elektrische Verteilernetz in Rohren und Kabeltassen bzw. Gitterkabelrinnen verlegt, wobei auf eine Trennung der Schwachstromleitungen besonderes Augenmerk gelegt wird. In Betonwänden wird das Rohrnetz in der Beton-Schalung eingelegt.

Zur Versorgung der einzelnen Verbraucher werden größtenteils Kabel und Leitungen verwendet, keine Einzeldrähte. Für den Anschluss von Gerätschaften der HKLS- Gewerke, Lifte und dgl. werden wegen möglicher Leitungsknickgefahr und Leitungsbruchgefahr flexible Schlauchleitungen eingesetzt. Für die erforderlichen Sicherheitseinrichtungen wie Sicherheitsbeleuchtung, Brandmeldeanlage, etc. werden Kabel und Leitungen mit den entsprechenden Kennzeichnungen und Funktionserhaltungsklassen lt. Vorschrift ausgeführt.

### **Erdungs- und Blitzschutzanlage**

---

Die Erdungsanlage wird nach den örtlichen einschlägigen Vorschriften, insbesondere der ÖVE/ÖNORM E 8014-2 in der jeweils letztgültigen Fassung, hergestellt. Für die Anbindung an die Blitzschutzanlage werden entsprechende Erdungsfahnen hergestellt. Die Anschlussstellen für Ableitungen der Blitzschutzanlage werden gemäß ÖVE/ÖNORM EN 62305-3 installiert. Die Auslegung der Blitzschutzanlage erfolgt in der Blitzschutzklasse III. Auf der gesamten Dachfläche werden entsprechende Fangnetze mittels Fangleiter errichtet. Alle metallischen Teile an der Dachhaut, Vordächer sowie metallische Fassadenelemente werden an die Blitzschutzanlage eingebunden. Der allgemeine Potentialausgleich wird gemäß ÖVE E 8101 bzw. TAEV in der jeweils letztgültigen Fassung ausgeführt.

### **Ersatzstromversorgungsanlage**

Die Sicherheitsbeleuchtungsanlage werden vorschriftsmäßig mit Ersatzstromanlagen (USV, Batterie) ausgestattet.

Der Einsatz einer zentralen USV Anlage oder eines Notstromaggregats ist nicht vorgesehen.

### **Sicherheitsbeleuchtungsanlage**

Das Gebäude ist mit einer batteriegestützten Sicherheitsstromversorgungsanlage für die Fluchtwegorientierungs- und Sicherheitsbeleuchtung gem. ÖVE E 8101 in Verbindung mit der ÖNORM EN 1838 und der ÖVE Richtlinie R12-2 geplant.

Sicherheits- und Rettungszeichenleuchten sind mit einem Einzelleuchtenüberwachungsbaustein (Strommessung in der Leuchte) inklusive eines leicht zugänglichen Adressschalters zur Erfüllung der automatischen Prüfeinrichtung ausgestattet. Die genaue Ausführung ist dem Brandschutzkonzept zu entnehmen.

Die projektierte Gruppenbatterieanlage befindet sich im Hauptverteilterraum im Untergeschoss.

---

Die Rettungszeichenleuchten sind mit Piktogrammen gemäß ÖNORM EN ISO 7010 in dauerhafter Form gekennzeichnet. Diese kennzeichnen den jeweils kürzesten Fluchtweg ins Freie.

Bei Betätigung des Räumungsalarms der Brandmeldeanlage erfolgt eine Meldung von der Brandmeldezentrale an die Gruppenbatterieanlagen und die Sicherheitsleuchten werden auf Dauerlicht geschaltet.

Die Verkabelung der Anlage wird gem. den einschlägigen techn. Richtlinien (OVE E 8101) ausgeführt. Batterie-Leitungen in E30, Endstromkreise in E0, soweit keine nachfolgenden Bereiche gefährdet werden, in YM, jeweils zwei Kreise pro Abschnitt in abwechselnder Reihenfolge in Fluchtrichtung.

Notüberbrückungsdauer: 1 Stunde

### **Schalter und Steckgeräte**

Es ist grundsätzlich in allen Räumen, ausgenommen Technikräume und Nebenräume eine Unterputz-Installation vorgesehen. Die Anordnung der Steckdosen in den allgemeinen Bereichen erfolgt lt. Bedarf bzw. lt. Absprache mit dem Architekten, Bauherrn und Nutzer und ist in den Projektplänen ersichtlich.

### **Beleuchtung**

Die Beleuchtungskörper werden als Einzellichtleisten, Wannenein- und anbauleuchten mit opaler Abdeckung, Rasterein- und anbauleuchten, Deckenanbau- und Einbaudownlights und Nurglasleuchten für die Allgemeinbereiche vorgesehen.

In den einzelnen Wohneinheiten werden keine Beleuchtungskörper vorgesehen!

Mittlere Beleuchtungsstärke:

- Gänge, Stiegenhäuser 200 Lux
- Eingangsbereich 200 Lux

- 
- Lager, Nebenräume 100 Lux

### **Brandschutz**

Bei allen Elektrodurchbrüchen durch Brandabschnitte werden Brandabschottungen (Brandweichschott) ausgeführt.

Es wird eine Brandmeldeanlage lt. TRVB S123 im Schutzzumfang „Vollschutz“ ausgeführt.

### **Torsprechanlage**

Beim Haupteingang wird eine Torstelle samt Wohnungsstation geplant.

### **Fernsehen**

Es ist eine Versorgung mit Fernseh- und Rundfunkprogrammen über die Salzburg AG geplant. Antennensteckdosen sind in jeder Wohneinheit vorgesehen. Betrieb/Nutzung bleibt gebührenpflichtig für den Käufer.

### **Internet**

Über die A1 kann jede Wohnung direkt mit dem Glasfasernetz verbunden. Das dazugehörige Kabel wird bereits verlegt. Sollte der Nutzer der Wohnung einen Glasfaserinternetanschluss benötigen, ist das jederzeit über A1 möglich.

### **Photovoltaik Anlage**

Die Ausführung einer PV-Anlage ist geplant und wird nach den gültigen Normen und Richtlinien errichtet.

## **3.21 Außenanlagen**

### **Bepflanzung**

---

Im ostseitigen Pocketpark befindet sich ein geschützter Bestandsbaum mit historischem Materl. Die weitere Bepflanzung richtet sich nach dem Landschaftskonzept der Architektur.

### **Versickerung von Regenwasser**

Oberflächenwässer sowie die anfallenden Dachwässer vom Gebäude werden mit den Rohren PPDN 150 SN 12 in Sickerboxen eingeleitet und entwässert.

Die anfallenden Oberflächenwässer von der Tiefgarage und dem Innenhof werden über die wasserführende Ebene und RK 16/32 mit einer Stärke von 115-30 cm am Nachbargrund entwässert.

## **4 Baubeschreibung Tiefgarage**

### **4.1 Konstruktion**

Die für dieses Objekte erforderlichen Parkplätze, Einlagerungsräume, etc. werde in einer zweigeschossigen Tiefgarage (TG) untergebracht.

Der Aushub für die Tiefgarage reicht ca. 8,5 m unter das derzeitige Gelände.

In der zweigeschoßigen Tiefgarage sind die erforderlichen Parkplätze, Einlagerungsräume, Technikräume etc. untergebracht. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten wurde die Errichtung der Tiefgarage mittels einer Bohrpfahlwand errichtet. Im Inneren sind diese Pfähle nicht wahrnehmbar, es wurde eine zusätzliche Stahlbetonwand errichtet, die ein optisch glattes und einheitliches Bild gestattet. Alle Wände und Decken werden schalrein ausgeführt. Teilweise werden die Wände gespachtelt und gestrichen.

Der Betonboden wird je nach Nutzung versiegelt oder beschichtet.

---

## 4.2 Elektroinstallationen

Ausgewiesene Stellplätze werden mit Aufputzkabel von Kabeltassen für E-Lademöglichkeiten versehen.

## 4.3 Schließsystem/Parksystem

Das Einfahrtstor zur Tiefgarage wird ein schnelllaufendes Aluminium Rollgittertor in Wabenform. Zur Ein- und Ausfahrt werden Kameras mit Kennzeichenerkennung montiert, sodass die Bewohner immer mit Ihrem Fahrzeug ein- und ausfahren können.

Die Parkplätze werden nummeriert und mit dem Schriftzug „privat“ gekennzeichnet.

## 5 Hinweise

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind dann zulässig, wenn Sie dem Erwerber zumutbar, weil diese geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind, von der Behörde vorgeschrieben bzw. technisch und wirtschaftlich neuen Kenntnissen entstammen.

Dauerelastische Verfugungen, insbesondere im Sanitärbereich und in den Trennfugen zwischen Estrich und Wänden sind als sogenannte Wartungsfugen laufend zu überprüfen, da Formveränderungen in diesen Bereichen zum Abreißen der dauerelastischen Fugen führen kann. Schadhafte Verfugungen sind zu erneuern.

Auf alle Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Gleiches gilt für Änderungen, die zur rechtzeitigen Fertigstellung erforderlich sind (notwendige Ersatzvornahmen und dadurch bedingte Materialänderungen) die auf

---

Grund behördlicher bzw. jeglicher bautechnischer Anforderungen (Statik, HKLS, etc.) notwendig werden, dadurch keine wesentliche Qualitätsänderung eintritt.

Alle Oberflächen, Beschaffenheit und Qualität (Parkettboden, Fliesen, etc.) sind laut Vorgabe des Architekten/ Bauträger mittels einer Bemusterung durch den jeweiligen Professionisten, ausschließlich vom Architekten/ Bauträger zu fixieren.

Bei allen anderen Positionen wird sowohl das Material als auch die Ausführung ausschließlich vom Architekten/ Bauträger bestimmt. In allen Fällen kann eine Bemusterung aus einer durch den Architekten/ Bauträger vor- selektieren Farb- und Materialauswahl stammen.

Dargestellte Einrichtungsgegenstände, Einbaumöbel und Dekoobjekte sind nicht im Kaufpreis enthalten. Etwaige atmosphärische Darstellungen sollen als Einrichtungsvorschlag verstanden werden.