



Raumplanung und Baubehörde

Auerspergstraße 7
Postfach 63, 5024 Salzburg

Tel. +43 662 8072 3301
Fax +43 662 8072 3399
baubehoerde@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Ing. Mag. Manuel Dornstauder
Tel. +43 662 8072 3309

Dieser Bescheid ist in
Rechtskraft erwachsen.

Datum: 

Für den
Bürgermeister:

(Ing. Mag. Manuel Dornstauder)

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)

- 05/00/47290/2022/090 a)
- 05/00/77972/2022/058 b)
- 05/00/47646/2022/048 c)
- 05/00/79056/2022/014 d)

28.12.2022

Betreff

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Berchtesgadner Straße 103, 105, 107, 107A, 107B, 109, 109A, 111, 111A, 113, 113A, 115
und Gneisfeldstraße 22, 24, 26, 28 und 30 (alle künftig)
Gst. 469/1 und 469/4 (sowie die künftig aus diesen abgeteilten Gst. 469/83 und 469/84),
je KG Morzg

- a1) Ansuchen um Ausnahmegewilligung gemäß § 46 Abs 2 BauTG 2015 von den Bestimmungen des § 1 Abs 1 der Fahrradstellplätze-Verordnung hinsichtlich der mindesterforderlichen Größe der Stellplätze für Fahrräder
- a2) Ansuchen um Ausnahmegewilligung gemäß § 46 Abs 2 BauTG 2015 von den Bestimmungen des § 34 Abs 1 und 3 BauTG 2015 iVm OIB-Richtlinie 5 hinsichtlich des Entfalls der Ausbildung abgeschlossener Vorräume in einzelnen Wohnungen
- a3) Ansuchen um Bewilligung der Überschreitung der höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundflächen um 5 % gemäß § 9 Abs 1b BauPoIG
- a4) Ansuchen um Baubewilligung für den Neubau einer Wohnanlage mit 248 Wohnungen samt Räumlichkeiten für eine Kinderbetreuungseinrichtung (Krabbelgruppe), ein Bistro sowie Büro-, Geschäfts- und Ordinationsflächen, Tiefgarage und PV-Anlage
- b) Ansuchen um baubehördliche Bewilligung für haustechnische Anlagen im Zusammenhang mit der Wohnanlage
- c1) Ansuchen um Ausnahmegewilligung gemäß § 46 Abs 2 BauTG 2015 von den Bestimmungen des § 1 Abs 1 der Fahrradstellplätze-Verordnung hinsichtlich der mindesterforderlichen Größe der Stellplätze für Fahrräder
- c2) Ansuchen um Baubewilligung für den Neubau eines Kindergartens („Haus 3“) samt PV-Anlage und Gartengerätehütte
- d) Ansuchen um baubehördliche Bewilligung für haustechnische Anlagen im Zusammenhang mit dem Kindergarten

Erteilung der beantragten Bewilligungen

Bescheid

Nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens, insbesondere angesichts der Ergebnisse der betreffenden mündlichen Verhandlungen (am 14.11.2022 bzw. 23.11.2022) und final erfolgten Abstimmung der Zufahrtssituationen mit der MA 6/04 - Straßen- und Brückenamt (laut do

Stellungnahme vom 16.12.2022, Zahl 06/04/47290/2022/089), welche sich in den in den Außenanlagenplänen ON 75 des Aktes Zahl 47290/2022 seitens der Bauherrschaft vorgenommenen Tekturen vom 23.12.2022 widerspiegelt, ergeht auch auf Grundlage der zwischenzeitlich rechtskräftigen Bauplatzerklärung folgender

Spruch

I.

Gemäß § 46 Abs 2 Salzburger Bautechnikgesetz 2015 (BauTG 2015), LGBl Nr 1/2016, idgF wird den Anträgen der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. vom 8.9.2022 (a1)) und 11.11.2022 (a2)) stattgegeben und werden im Zusammenhang mit den im Spruchteil III. näher bezeichneten baulichen Maßnahmen und maßgeblichen Einreichunterlagen demnach folgende Ausnahmen von bautechnischen Anforderungen bewilligt:

- a1) Die projektieren Fahrradabstellräume und -abstellplätze müssen die Vorgaben gemäß § 1 Abs 1 der Fahrradabstellplätze-Verordnung, LGBl Nr 79/2021, hinsichtlich der Abmessungen der einzelnen Stellplätze für Fahrräder nicht erfüllen;
- a2) Abweichend von § 34 Abs 1 und 3 BauTG 2015 dürfen die planlich ausgewiesenen Wohnungen
 - Haus 6: Top 15 und Top 30
 - Haus 9: Top 4, Top 11 und Top 18
 - Haus 12: Top 20
 unter der Bedingung, dass die Wohnungseingangstüren (projektgemäß) ein Schall-dämmmaß von zumindest 46 dB aufweisen, sowie
 - Haus 6: Top 6 und Top 16
 - Haus 9: Top 8, Top 10, Top 15, Top 17, Top 22 und Top 24
 - Haus 12: Top 2, Top 4, Top 8, Top 10, Top 14 und Top 16,
 unter der Bedingung, dass die Wohnungseingangstüren (projektgemäß) ein Schall-dämmmaß von zumindest 46 dB aufweisen und im Vorraumbereich schallabsorbierende Decke ausgebildet werden,
 - unbeschadet der zu erfüllenden mindesterforderlichen bewerteten Schallpegeldifferenz $D_{nT,w}$ gemäß Pkt. 2.3 der OIB-Richtlinie 5 - Schallschutz, Ausgabe April 2019 ohne einen baulich gegenüber den Aufenthaltsräumen abgeschlossenen Vorraum ausgeführt werden.

II.

Gemäß § 9 Abs 1b Baupolizeigesetz 1997 – BauPolG, LGBl Nr 40/1997 (Wiederverlautbarung), idgF wird dem Antrag der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. vom 23.11.2022 stattgegeben und im Zusammenhang mit den in den Spruchteilen III. und VI. näher bezeichneten baulichen Maßnahmen und maßgeblichen Einreichunterlagen demnach die Überschreitung der im Bebauungsplan der Aufbaustufe „WOHNBEBAUUNG BERCHTESGADNERSTRASSE - 1 / A1“ festgelegten höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundflächen um 5% auf Basis der dahingehend erstellten Planungsenergieausweise unter Zahl 05/00/47290/2022/054 (zu Spruchteil III.) und Zahl 05/00/47646/2022/031 (zu Spruchteil VI.) bewilligt.

III.

Gemäß § 9 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997 – BauPolG, LGBl Nr 40/1997 (Wiederverlautbarung), idgF wird in Erledigung des Ansuchens der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. vom 18.2.2022 in der Fassung des Ansuchens um Genehmigung von Austauschplänen vom 19.9.2022 die Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage mit 248 Wohnungen samt Räumlichkeiten für eine Kinderbetreuungseinrichtung (Krabbelgruppe), ein Bistro sowie Büro-, Geschäfts- und Ordinationsflächen, Tiefgarage und Photovoltaikanlage auf den Gst. 469/1 und 469/4 (sowie den künftig aus diesen abgeteilten Gst. 469/83 und 469/84), je KG Morzgg, Liegenschaft

Berchtesgadner Straße 105, 107, 107A, 107B, 109, 109A, 111, 111A, 113, 113A, 115 und Gneisfeldstraße 22, 24, 26, 28 und 30 (alle künftig), nach Maßgabe folgender Bestimmungen erteilt:

1. Die baulichen Maßnahmen sind entsprechend den vidierten Einreichunterlagen **ON 51, ON 52 und ON 55 bis ON 64** (je a+b) auszuführen, soweit sich aus den nachfolgenden Auflagen nicht anderes ergibt.
2. Die Art des Verwendungszweckes des Baues und seiner einzelnen Teile wird unter Zugrundelegung der vorangeführten Einreichunterlagen gemäß § 9 Abs 4 BauPolG festgelegt.
3. Gemäß § 9 Abs 2a BauPolG wird im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben die Errichtung der hierfür verpflichtend zu schaffenden 288 Kraftfahrzeug-Abstellplätze (zumindest neun davon in behindertengerechter Ausführung iSd § 38 Abs 4 Z 1 Salzburger Bautechnikgesetz 2015, LGBl Nr 1/2016, idgF), ausgewiesen in den oa Einreichunterlagen, vorgeschrieben.
4. Den in der insoweit einen integralen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Verhandlungsschrift vom 23.11.2022, Zahl 05/00/47290/2022/084 ua, auf den Seiten 40 bis 44 unter den Punkten 1. bis 34. festgehaltenen Forderungen der Amtssachverständigen ist zu entsprechen.
5. Für die Aushubarbeiten ist durch einen hierzu Befugten eine baubegleitende fachkundige Überwachung und Analyse des Aushubmaterials hinsichtlich allfälliger Bodenkontaminationen durchzuführen. Die anfallenden Aushubmaterialien sind nach den Bestimmungen des Abfallwirtschaftsgesetzes, der Baurestmassenverordnung usw. durch hierzu Befugte zu beseitigen.

Mit der Baubeginnanzeige ist die bestellte Person gegenüber der Baubehörde namhaft zu machen.

Nach Abschluss der Aushubarbeiten ist unverzüglich ein Schlussbericht des Beauftragten über die Ergebnisse der Analyse des Aushubmaterials und ordnungsgemäße Entsorgung von kontaminiertem Bodenmaterial bei der Baubehörde vorzulegen.

Hinweis:

Soweit im Rahmen der Aushubtätigkeiten Kontaminationen festgestellt werden, die allenfalls auch auf den Grundwasserhaushalt Einfluss haben, ist unverzüglich und nachweislich das Einvernehmen mit der Wasserrechtsbehörde (MA 1/01 - Amt für öffentliche Ordnung) herzustellen.

6. Die Gründungsarbeiten, die Baugrubensicherung samt Einbringen von Baugrubensicherungselementen (und Wasserhaltung) hat unter Anleitung und Aufsicht eines hierzu befugten Ziviltechnikers zu erfolgen, durch welchen auch die Einhaltung der getroffenen Festlegungen zu überwachen ist.

Die mit der begleitenden geotechnischen Kontrolle (Geotechnische Bauaufsicht, Ziviltechniker) beauftragte Person ist der Baubehörde mit der Baubeginnanzeige namhaft zu machen.

Über Festlegungen und erforderliche Kontrollmaßnahmen (Monitoring: u.a. Grundwasser-Messstellen) sind Aufzeichnungen zu führen und der Baubehörde auf Verlangen vorzulegen. Folgende Voraussetzungen sind hierbei zu erfüllen:

- Die Baugrubensicherung ist auf Basis einer statischen Berechnung herzustellen, welche von einem hierzu Befugten verfasst sein muss. Diese Baugrubenstatik ist der Baubehörde auf Verlangen vorzulegen. Der statischen Berechnung sind die gültigen einschlägigen und miteinander anwendbaren ÖNORMen (Eurocode) zugrunde zu legen. Sollte diese statische Berechnung nicht durch einen befugten

- Ziviltechniker erstellt und beurkundet sein, kann die Behörde sie auf Kosten des Bauherrn durch einen Ziviltechniker nachprüfen lassen.
- Sollte von den geplanten Ausführungen des vorliegenden Baugrubensicherungskonzeptes abgewichen werden, so ist die Gleichwertigkeit des alternativen Baugrubensicherungskonzeptes vom Bauwerber mittels eines hierzu Befugten (zB Geotechnische Bauaufsicht) nachzuweisen.
 - Erschütterungen die durch den Einsatz von Baugeräten, Einbringen von Tiefgründungselementen, Bodenverbesserungsmaßnahmen, die Bauweise, Abbrucharbeiten, das Herstellen/Entfernen von Baugrubensicherungen u. dgl. verursacht werden, sind so zu beschränken, dass bei benachbarten baulichen Anlagen und Bauten die in der Ö-Norm S 9020 – „Erschütterungsschutz für ober- und unterirdische Anlagen“, Ausgabe 2015-12-15, geregelten Grenzwerte nicht überschritten werden. Die Beurteilung der zulässigen Grenzwerte für die benachbarten baulichen Anlagen und Bauten hat durch den beauftragten Ziviltechniker zu erfolgen. Für die Überwachung auf deren Einhaltung sind in Abstimmung mit dem beauftragten Ziviltechniker geeignete Referenzmessungen (Schwingungsmessungen) vorzunehmen und zu dokumentieren.
7. Die Bauarbeiten sind unter möglicher Vermeidung von Lärm, Erschütterung, Staub, Schmutz und anderer Emissionen durchzuführen.
Lärmende, stärkeren Baustellenverkehr verursachende oder in anderer Weise die Umgebung beeinträchtigende Bauarbeiten dürfen zwischen 20:00 Uhr und 7:00 Uhr, samstags ab 13:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen nicht durchgeführt werden. Abweichungen von diesen Festlegungen sind nur auf Grund besonderer Erfordernisse mit Zustimmung der Baubehörde erlaubt.
8. Der Anzeige im Sinne des § 17 Abs 1 BauPolG über die Aufnahme der Benützung des Baues oder der Benützung einzelner für sich benützbarer und zur Benützung vorgesehener Teile (Bauvollendungsanzeige) sind
neben der Bestätigung des Bauführers über die der Baubewilligung gemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen (§ 17 Abs 2 Z 1 BauPolG)
folgende weitere Bestätigungen gemäß § 17 Abs 2 Z 2 BauPolG anzuschließen:
- a. Beurkundeter Schlussbericht des befassten Ziviltechnikers über die ordnungsgemäße Ausführung der Gründungsmaßnahmen im Sinne des obigen Auflagepunkts 6.;
 - b. Unterlagen laut dem in der insoweit einen integralen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Verhandlungsschrift vom 23.11.2022, Zahl 05/00/47290/2022/084 ua, festgehaltenen Punkt 8. b) bis q);
 - c. Mängelfreies Abnahmegutachten, verfasst und unterfertigt von einem hierzu Befugten, für die im Bereich der Kinderspielplätze aufgestellten Spielgeräte;
 - d. Bestätigung über die der Bewilligung und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung durch einen unabhängigen Sachverständigen, welcher nicht mit der Planung oder Ausführung der baulichen Maßnahme befasst war und in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis mit dem Planverfasser oder Bauführer sowie den Bauausführenden steht.
Für diese Bestätigung ist das amtsinterne Formular auf www.stadt-salzburg.at zu verwenden.

Ferner ist der Bauvollendungsanzeige gemäß § 17 Abs 2 Z 3 BauPolG ein Nachweis über die Ausstellung eines Energieausweises nach Maßgabe des § 17a leg cit, welcher auch die Erreichung des für die im Spruchteil II. erteilte Bewilligung zur Überschreitung der höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundflächen maßgeblichen LEK_T-Wertes zu belegen hat (§ 17 Abs 2 Z 2 lit e 2. Fall BauPolG), beizuschließen.

Hinweis:

Nach den Bestimmungen des § 17 Abs 3 BauPolG ist mit der Bauvollendungsanzeige bei Neubauten, mit Ausnahme von Nebenanlagen mit einer überdachten Fläche von weniger als 20 m², weiters ein von einem hierzu Berechtigten verfasster Plan über die genau Lage des Baues entsprechend der Vermessungsverordnung vorzulegen, soweit sich die Bauherrschaft nicht verpflichtet, die anteiligen Kosten einer von der Gemeinde selbst durchgeführten oder veranlassten Vermessung zu übernehmen.

IV.

Gemäß § 9 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997 – BauPolG, LGBl Nr 40/1997 (Wiederverlautbarung), idgF wird in Erledigung des Ansuchens der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. vom 31.3.2022 die baubehördliche Bewilligung für die Ausführung der haustechnischen Anlagen (Lüftungsinstallationen, Wärmepumpen) im Zusammenhang mit der Wohnanlage laut Spruchteil III. nach Maßgabe folgender Bestimmungen erteilt:

1. Die baulichen Maßnahmen sind entsprechend den vidierten Einreichunterlagen **ON 3 bis ON 47** (je a+b) auszuführen, soweit sich aus den nachfolgenden Auflagen nicht anderes ergibt.
2. Folgenden Forderungen der Amtssachverständigen ist zu entsprechen:
 - a. Die Ausführung der Lüftung im Bereich Widmung „Ordination“ hat gemäß der ÖNORM H 6020 zu erfolgen.
 - b. Lüftungsführungen müssen mit Ausnahme von Leitungsführungen innerhalb massiver nicht brennbarer Bauteile (z.B. innerhalb der Stahlbetondecke) aus nichtbrennbaren Baustoffen hergestellt werden und müssen außerhalb des jeweiligen Brandabschnittes zusätzlich brandbeständig ausgebildet sein. Die geforderte Brandwiderstandsdauer muss bis zur unbrennbaren Dachhaut gewährleistet sein.
 - c. Die innerhalb des durch die Brandmeldeanlage überwachten Bereichs situierten Brandschutzklappen sind motorgesteuert auszuführen.
 - d. Die Ausführung der Kälteanlagen hat gemäß der Kälteanlagenverordnung 1969 sowie der ÖNORM EN 378 zu erfolgen.
 - e. Die Anlagen sind einer Erstprüfung zu unterziehen und sind die zugehörigen Prüfbücher im Bereich des Technikraumes aufzulegen.
3. Die Bauarbeiten sind unter möglicher Vermeidung von Lärm, Erschütterung, Staub, Schmutz und anderer Emissionen durchzuführen.
Lärmende, stärkeren Baustellenverkehr verursachende oder in anderer Weise die Umgebung beeinträchtigende Bauarbeiten dürfen zwischen 20:00 Uhr und 7:00 Uhr, samstags ab 13:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen nicht durchgeführt werden.
Abweichungen von diesen Festlegungen sind nur auf Grund besonderer Erfordernisse mit Zustimmung der Baubehörde erlaubt.
4. Der Anzeige im Sinne des § 17 Abs 1 BauPolG über die Aufnahme der Benützung des Baues oder der Benützung einzelner für sich benützbarer und zur Benützung vorgehener Teile (Bauvollendungsanzeige) sind
neben der Bestätigung des Bauführers über die der Baubewilligung gemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen (§ 17 Abs 2 Z 1 BauPolG)
folgende weitere Bestätigungen gemäß § 17 Abs 2 Z 2 BauPolG anzuschließen:
 - a. Bestätigung über die ordnungsgemäße Ausführung der Lüftung im Bereich Widmung „Ordination“ gemäß der ÖNORM H 6020;

- b. Bestätigung über die ordnungsgemäße Ausführung der Kälteanlagen gemäß der Kälteanlagenverordnung 1969 sowie der ÖNORM EN 378;
- c. Bestätigung über die der Bewilligung und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung durch einen unabhängigen Sachverständigen, welcher nicht mit der Planung oder Ausführung der baulichen Maßnahme befasst war und in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis mit dem Planverfasser oder Bauführer sowie den Bauausführenden steht.
Für diese Bestätigung ist das amtsinterne Formular auf www.stadt-salzburg.at zu verwenden.

V.

Gemäß § 46 Abs 2 Salzburger Bautechnikgesetz 2015 (BauTG 2015), LGBl Nr 1/2016, idgF wird dem Antrag der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. vom 8.9.2022 stattgegeben und im Zusammenhang mit den im Spruchteil IV. näher bezeichneten baulichen Maßnahmen und maßgeblichen Einreichunterlagen demnach folgende Ausnahme von bautechnischen Anforderungen bewilligt:

- c1) Die projektieren Fahrradabstellräume und -abstellplätze müssen die Vorgaben gemäß § 1 Abs 1 der Fahrradabstellplätze-Verordnung, LGBl Nr 79/2021, hinsichtlich der Abmessungen der einzelnen Stellplätze für Fahrräder nicht erfüllen.

VI.

Gemäß § 9 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997 – BauPolG, LGBl Nr 40/1997 (Wiederverlautbarung), idgF wird in Erledigung des (undatierten) Ansuchens der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. in der Fassung des Ansuchens um Genehmigung von Austauschplänen vom 13.9.2022 die Baubewilligung für den Neubau eines Kindergartens samt Photovoltaikanlage und Gartengerätehütte auf Gst. 469/4 KG Morzg, Liegenschaft Berchtesgadner Straße 103 (künftig), nach Maßgabe folgender Bestimmungen erteilt:

1. Die baulichen Maßnahmen sind entsprechend den vidierten Einreichunterlagen **ON 28, ON 30 und ON 47** (je a+b) auszuführen, soweit sich aus den nachfolgenden Auflagen nicht anderes ergibt.
2. Die Art des Verwendungszweckes des Baues und seiner einzelnen Teile wird unter Zugrundelegung der vorangeführten Einreichunterlagen gemäß § 9 Abs 4 BauPolG festgelegt.
3. Gemäß § 9 Abs 2a BauPolG wird im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben die Errichtung der hierfür verpflichtend zu schaffenden 3 Kraftfahrzeug-Abstellplätze, ausgewiesen in den oa Einreichunterlagen, vorgeschrieben.
4. Den in der insoweit einen integralen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Verhandlungsschrift vom 14.11.2022, Zahl 05/00/47646/2022/039 ua, auf den Seiten 25 bis 27 unter den Punkten 1. bis 21. festgehaltenen Forderungen der Amtssachverständigen ist zu entsprechen.
5. Für die Aushubarbeiten ist durch einen hierzu Befugten eine baubegleitende fachkundige Überwachung und Analyse des Aushubmaterials hinsichtlich allfälliger Bodenkontaminationen durchzuführen. Die anfallenden Aushubmaterialien sind nach den Bestimmungen des Abfallwirtschaftsgesetzes, der Baurestmassenverordnung usw. durch hierzu Befugte zu beseitigen.

Mit der Baubeginnanzeige ist die bestellte Person gegenüber der Baubehörde namhaft zu machen.

Nach Abschluss der Aushubarbeiten ist unverzüglich ein Schlussbericht des Beauftragten über die Ergebnisse der Analyse des Aushubmaterials und ordnungsgemäße Entsorgung von kontaminiertem Bodenmaterial bei der Baubehörde vorzulegen.

Hinweis:

Soweit im Rahmen der Aushubtätigkeiten Kontaminierungen festgestellt werden, die allenfalls auch auf den Grundwasserhaushalt Einfluss haben, ist unverzüglich und nachweislich das Einvernehmen mit der Wasserrechtsbehörde (MA 1/01 - Amt für öffentliche Ordnung) herzustellen.

6. Die Gründungsarbeiten, die Baugrubensicherung samt Einbringen von Baugrubensicherungselementen (und Wasserhaltung) hat unter Anleitung und Aufsicht eines hierzu befugten Ziviltechnikers zu erfolgen, durch welchen auch die Einhaltung der getroffenen Festlegungen zu überwachen ist.

Die mit der begleitenden geotechnischen Kontrolle (Geotechnische Bauaufsicht, Ziviltechniker) beauftragte Person ist der Baubehörde mit der Baubeginnanzeige namhaft zu machen.

Über Festlegungen und erforderliche Kontrollmaßnahmen (Monitoring: u.a. Grundwasser-Messstellen) sind Aufzeichnungen zu führen und der Baubehörde auf Verlangen vorzulegen. Folgende Voraussetzungen sind hierbei zu erfüllen:

- Die Baugrubensicherung ist auf Basis einer statischen Berechnung herzustellen, welche von einem hierzu Befugten verfasst sein muss. Diese Baugrubenstatik ist der Baubehörde auf Verlangen vorzulegen. Der statischen Berechnung sind die gültigen einschlägigen und miteinander anwendbaren ÖNORMen (Eurocode) zugrunde zu legen. Sollte diese statische Berechnung nicht durch einen befugten Ziviltechniker erstellt und beurkundet sein, kann die Behörde sie auf Kosten des Bauherrn durch einen Ziviltechniker nachprüfen lassen.
 - Sollte von den geplanten Ausführungen des vorliegenden Baugrubensicherungskonzeptes abgewichen werden, so ist die Gleichwertigkeit des alternativen Baugrubensicherungskonzeptes vom Bauwerber mittels eines hierzu Befugten (zB Geotechnische Bauaufsicht) nachzuweisen.
 - Erschütterungen die durch den Einsatz von Baugeräten, Einbringen von Tiefgründungselementen, Bodenverbesserungsmaßnahmen, die Bauweise, Abbrucharbeiten, das Herstellen/Entfernen von Baugrubensicherungen u. dgl. verursacht werden, sind so zu beschränken, dass bei benachbarten baulichen Anlagen und Bauten die in der Ö-Norm S 9020 - „Erschütterungsschutz für ober- und unterirdische Anlagen“, Ausgabe 2015-12-15, geregelten Grenzwerte nicht überschritten werden. Die Beurteilung der zulässigen Grenzwerte für die benachbarten baulichen Anlagen und Bauten hat durch den beauftragten Ziviltechniker zu erfolgen. Für die Überwachung auf deren Einhaltung sind in Abstimmung mit dem beauftragten Ziviltechniker geeignete Referenzmessungen (Schwingungsmessungen) vorzunehmen und zu dokumentieren.
7. Die Bauarbeiten sind unter möglicher Vermeidung von Lärm, Erschütterung, Staub, Schmutz und anderer Emissionen durchzuführen. Lärmende, stärkeren Baustellenverkehr verursachende oder in anderer Weise die Umgebung beeinträchtigende Bauarbeiten dürfen zwischen 20:00 Uhr und 7:00 Uhr, samstags ab 13:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen nicht durchgeführt werden. Abweichungen von diesen Festlegungen sind nur auf Grund besonderer Erfordernisse mit Zustimmung der Baubehörde erlaubt.
 8. Der Anzeige im Sinne des § 17 Abs 1 BauPolG über die Aufnahme der Benützung des Baues oder der Benützung einzelner für sich benützbarer und zur Benützung vorgesehener Teile (Bauvollendungsanzeige) sind

neben der Bestätigung des Bauführers über die der Baubewilligung gemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen (§ 17 Abs 2 Z 1 BauPolG)

folgende weitere Bestätigungen gemäß § 17 Abs 2 Z 2 BauPolG anzuschließen:

- a. Beurkundeter Schlussbericht des befassten Ziviltechnikers über die ordnungsgemäße Ausführung der Gründungsmaßnahmen im Sinne des obigen Auflagepunkts 6.;
- b. Unterlagen laut dem in der insoweit einen integralen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Verhandlungsschrift vom 14.11.2022, Zahl 05/00/47646/2022/039 ua, festgehaltenen Punkt 7. b) bis p);
- c. Mängelfreies Abnahmegutachten, verfasst und unterfertigt von einem hierzu Befugten, für die im Bereich der Freiflächen aufgestellten Spielgeräte.

Ferner ist der Bauvollendungsanzeige gemäß § 17 Abs 2 Z 3 BauPolG ein Nachweis über die Ausstellung eines Energieausweises nach Maßgabe des § 17a leg cit, welcher auch die Erreichung des für die im Spruchteil II. erteilte Bewilligung zur Überschreitung der höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundflächen maßgeblichen LEK_T-Wertes zu belegen hat (§ 17 Abs 2 Z 2 lit e 2. Fall BauPolG), beizuschließen.

Hinweis:

Nach den Bestimmungen des § 17 Abs 3 BauPolG ist mit der Bauvollendungsanzeige bei Neubauten, mit Ausnahme von Nebenanlagen mit einer überdachten Fläche von weniger als 20 m², weiters ein von einem hierzu Berechtigten verfasster Plan über die genau Lage des Baues entsprechend der Vermessungsverordnung vorzulegen, soweit sich die Bauherrschaft nicht verpflichtet, die anteiligen Kosten einer von der Gemeinde selbst durchgeführten oder veranlassten Vermessung zu übernehmen.

VII.

Gemäß § 9 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997 – BauPolG, LGBl Nr 40/1997 (Wiederverlautbarung), idgF wird in Erledigung des Ansuchens der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. vom 31.3.2022 die baubehördliche Bewilligung für die Ausführung der haustechnischen Anlagen (Lüftungsinstallationen, Wärmepumpen) im Zusammenhang mit dem Kindergarten laut Spruchteil VI. nach Maßgabe folgender Bestimmungen erteilt:

1. Die baulichen Maßnahmen sind entsprechend den vidierten Einreichunterlagen **ON 3** (a+b) auszuführen, soweit sich aus den nachfolgenden Auflagen nicht anderes ergibt.
2. Folgenden Auflagen der Amtssachverständigen ist zu entsprechen:
 - a. Die Lüftungsanlage ist unter Einhaltung der ÖNORM H6039 – Lüftungstechnische Anlagen kontrollierte mechanische Be- und Entlüftung von Schul-, Unterrichts- oder Gruppenräumen sowie Räumen mit ähnlicher Zweckbestimmung auszuführen.
 - b. Die Außenluft ist an einer Stelle anzusaugen, an der eine möglichst geringe Verunreinigung durch Staub, Ruß, Gerüche, Abgase, Fortluft und Erwärmung zu erwarten ist.
 - c. Die Lüftungszentrale muss von anderen Räumen durch brandbeständige und nicht brennbare Wände und Decken getrennt sein. Die Zugangstüre zur Lüftungszentrale muss der Qualifikation EI230-C gemäß ÖNORM B 3850 entsprechen.
 - d. Gehäuse und tragende Bauteile von Lüftungsgeräten müssen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen, sie dürfen keine leicht brennbaren Anstriche erhalten.

- e. Die Luftleitungen sind so zu verlegen, dass die baulich vorgegebene (und bewilligte) Brandabschnittsbildung nicht beeinträchtigt wird. Jedenfalls sind die Lüftungsdurchführungen durch die Dachkonstruktion zumindest brandhemmend und nicht brennbar auszubilden.
 - f. Beim Durchtritt von Luftleitungen durch brandabschnittsbildende Bauteile sind normgemäße thermische Brandschutzklappen gemäß ÖNORM H 6025 (Ausgabe 2012) einzubauen. Der Einbau hat entsprechend der ÖNORM H 6031 zu erfolgen. Die Situierung der Brandschutzklappen ist dauerhaft und gut sichtbar zu kennzeichnen.
 - g. Bei nicht leicht demontierbaren Luftleitungsteilen sind entsprechende Reinigungs- und Revisionsmöglichkeiten vorzusehen.
 - h. Die Errichtung sowie der Betrieb der Kälteanlage hat nach den Bestimmungen der Kälteanlagenverordnung, BGBl. Nr. 305/1969, und unter Einhaltung der ÖMORM EN 378 – soweit diese zutrifft – zu erfolgen.
 - i. Vor Inbetriebnahme der Anlage ist die Kälteanlage einer Erstprüfung gemäß Kälteanlagenverordnung zu unterziehen, diese ist im Anlagenbuch einzutragen und vor Ort zur Einsichtnahme aufzulegen.
 - j. Sollten durch Kältemittelleitungen Brandabschnitte durchdrungen werden, so sind diese im Anschluss brandbeständig abzuschotten.
 - k. Die Kälteanlage ist in Zeitabständen von höchstens einem Jahr einer Überprüfung hinsichtlich der Betriebssicherheit zu unterziehen und ist diese im Anlagenbuch einzutragen.
 - l. Die erforderlichen Elektroinstallationen sind durch ein befugtes Unternehmen nach den durch die geltende Elektrotechnikverordnung verbindlich erklärten ÖVE-Vorschriften zu erstellen und zu prüfen.
3. Die Bauarbeiten sind unter möglicher Vermeidung von Lärm, Erschütterung, Staub, Schmutz und anderer Emissionen durchzuführen. Lärmende, stärkeren Baustellenverkehr verursachende oder in anderer Weise die Umgebung beeinträchtigende Bauarbeiten dürfen zwischen 20:00 Uhr und 7:00 Uhr, samstags ab 13:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen nicht durchgeführt werden. Abweichungen von diesen Festlegungen sind nur auf Grund besonderer Erfordernisse mit Zustimmung der Baubehörde erlaubt.
4. Der Anzeige im Sinne des § 17 Abs 1 BauPolG über die Aufnahme der Benützung des Baues oder der Benützung einzelner für sich benützbarer und zur Benützung vorgesehener Teile (Bauvollendungsanzeige) sind neben der Bestätigung des Bauführers über die der Baubewilligung gemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen (§ 17 Abs 2 Z 1 BauPolG) folgende weitere Bestätigungen gemäß § 17 Abs 2 Z 2 BauPolG anzuschließen:
- a. Bestätigung über den ordnungsgemäßen Einbau der Brandschutzklappen gemäß der ÖNORM H 6031;
 - b. Sicherheitsprotokoll für die Elektroinstallationen bezüglich der Kälteanlagen.

VIII.

Die Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. wird verpflichtet, folgende Kosten binnen zwei Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides zu entrichten:

- | | | |
|----|---|--------------------------------|
| 1. | Kommissionsgebühren gemäß § 77 AVG und § 2 Abs 1 der Salzburger Verwaltungsabgaben- und Kommissionsgebührenverordnung 2018 - S.VuK-VO 2018, LGBl Nr 23/2018, idgF: | |
| | a) für die Teilnahme von 1 Amtsorgan durch 2 angefangene halbe Stunden an der mündlichen Verhandlung am 23.11.2022 | 22,00 € |
| | b) für die Teilnahme von 1 Amtsorgan durch 13 angefangene halbe Stunden an der mündlichen Verhandlung am 23.11.2022 | 143,00 € |
| | c) für die Teilnahme von 1 Amtsorgan durch 14 angefangene halbe Stunden an der mündlichen Verhandlung am 23.11.2022 | 154,00 € |
| | d) für die Teilnahme von 5 Amtsorganen durch je 20 angefangene halbe Stunden an der mündlichen Verhandlung am 23.11.2022 | 1.100,00 € |
| | e) für die Teilnahme von 1 Amtsorgan durch 7 angefangene halbe Stunden an der mündlichen Verhandlung am 14.11.2022 | 77,00 € |
| | f) für die Teilnahme von 4 Amtsorganen durch je 16 angefangene halbe Stunden an der mündlichen Verhandlung am 14.11.2022 | 704,00 € |
| 2. | Verwaltungsabgaben gemäß Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz 1969, LGBl Nr 77/1969 idgF, und Salzburger Verwaltungsabgaben- und Kommissionsgebührenverordnung 2018 - S.VuK-VO 2018, LGBl Nr 23/2018, idgF: | |
| | a) Erteilung einer Baubewilligung nach dem Salzburger Baupolizeigesetz 1997 (132.794 m ³ umbauter Raum) Tarifpost 24 Z 1 (Wohnanlage) | 5.393,00 € |
| | b) Erteilung einer Baubewilligung nach dem Salzburger Baupolizeigesetz 1997 Tarifpost 24 Z 2 (Haustechnik Wohnanlage) | 108,00 € |
| | c) Erteilung einer Baubewilligung nach dem Salzburger Baupolizeigesetz 1997 (5.290 m ³ umbauter Raum) Tarifpost 24 Z 1 (Kindergarten) | 956,00 € |
| | d) Erteilung einer Baubewilligung nach dem Salzburger Baupolizeigesetz 1997 Tarifpost 24 Z 2 (Haustechnik Kindergarten) | 108,00 € |
| | | ----- |
| | | <u>Gesamtsumme: 8.765,00 €</u> |

Die verpflichtete Partei wird ersucht, die vorstehende Summe unter Verwendung des beiliegenden Erlagscheines an den Magistrat Salzburg zu entrichten.

IX.

Die in diesem Baubewilligungsverfahren ausdrücklich abgeschlossenen und in der Verhandlungsschrift vom 23.11.2022, Zahl 05/00/47290/2022/084 ua, auf den Seiten 5 bis 7 protokollierten Vereinbarungen zwischen der Bauherrschaft, namentlich der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., einerseits und andererseits den Nachbar*innen

- A) Helmut Meßner, Luzia Meßner und Nicole Meßner
- B) Dieter Stundner, Wolfgang Stundner und Daniela Haidenberger-Stundner
- C) Mag. Manuela Guggenberger-Kleßhammer

werden gemäß § 9 Abs 5 BauPolG beurkundet.

Hinweise: (unbeschadet jener in den Verhandlungsschriften)

- Auf die beigeschlossene Stellungnahme der MA 6/04 - Straßen- und Brückenamt vom 16.12.2022, Zahl 06/04/47290/2022/089, und die darin enthaltenen Forderungen wird ausdrücklich verwiesen.
- Spätestens mit der Baubeginnanzeige ist der Baubehörde gemäß § 5 Abs 8 BauPolG ein Abfallwirtschaftskonzept über die Vermeidung und ordnungsgemäße Trennung und Behandlung der bei der Bauführung anfallenden Abfälle vorzulegen.
- Hinsichtlich der Aufzugsanlage, wird auf die Bestimmungen des § 3a BauPolG (Mitteilungsverfahren für bewilligungspflichtige technische Einrichtungen) hingewiesen.
- Bei Neubauten auf einem Bauplatz ohne Hausnummer ist vor Aufnahme der Benützung bei der MA 06/03 Vermessung und Geoinformation (Faberstraße 11) eine Orientierungsnummer (Hausnummer) samt Orientierungstafel zu beantragen. Bei der Montage der Orientierungstafel sind die geltenden Bestimmungen des § 18 BauPolG und der Orientierungstafel-Verordnung, kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg Folge 9/1974, zu beachten.
- Enthält ein Bau mehr als eine Wohn- oder Betriebseinheit, sind die Wohneinheiten und die Betriebseinheiten vom Eigentümer des Baues fortlaufend in arabischen Ziffern zu nummerieren und in gut lesbarer Weise zu kennzeichnen (§ 18 Abs 9a BauPolG).
- Für die vorübergehende Inanspruchnahme des Raumes auf öffentlichen Verkehrsflächen (Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien etc) ist eine straßenpolizeiliche Bewilligung der MA 1/07 Verkehrs- und Straßenrechtsamt, Markus-Sittikus-Straße 4, erforderlich.
- Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Recycling-Baustoffverordnung, BGBl II Nr 181/2015, wird hingewiesen. Diese ist unter <http://www.bmlfuw.gv.at/greentec/abfall-ressourcen/abfall-altlastenrecht/awg-verordnungen/recyclingbaustoffvo> einsehbar. Eine Liste der rückbaukundigen Personen ist unter http://www.br.v.at/files/Recycling/Rueckbaukundige_Pers/160112_Liste abrufbar.
- Auf die allfällige Bewilligungspflicht in wasserrechtlicher Hinsicht (zuständige Stelle: MA 1/01 – Amt für öffentliche Ordnung) im Zusammenhang mit etwaigen Wasserhaltungsmaßnahmen (Baugrube) wird hingewiesen.
- Die Benützung von Bauten oder einzelner Teile darf erst aufgenommen werden, wenn die Bauvollendungsanzeige vollständig erstattet ist. Wer Bauten oder Teile von solchen vor vollständiger Erstattung der Anzeige nach § 17 Abs 2 BauPolG benützt, begeht eine Verwaltungsübertretung nach § 23 Abs 1 Z 4 BauPolG und wird mit einer Geldstrafe bis zu 4.000 € bestraft (abgesehen davon, dass gegebenenfalls auch die Erteilung baupolizeilicher Aufträge in Betracht kommen kann).
- Gemäß § 15 Abs 2 Grundverkehrsgesetz 2001 darf die mit diesem Bescheid erteilte baubehördliche Bewilligung erst dann ausgeübt werden, wenn die für den Rechtserwerb

am Grundstück erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung erteilt ist oder in den Fällen, in denen eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung zum Rechtserwerb nicht erforderlich ist, die Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 oder ein Baugrundstücke betreffendes Rechtsgeschäft, das gemäß § 13c Abs 1 oder 2 nicht anzeigepflichtig ist, und im Fall eines gemäß § 11 Abs 3 anzeigepflichtigen Rechtsgeschäfts eine Bestätigung gemäß § 11 Abs 3, vorliegt.

Begründung

zu I. und V.

Gemäß § 46 Abs 2 BauTG 2015 kann die Baubehörde (auf Antrag) Ausnahmen von bautechnischen Anforderungen im Einzelfall bewilligen, wenn und soweit ua

1. durch besondere bauliche Vorkehrungen dauerhaft und gleichwertig der Zweck der bautechnischen Anforderung erfüllt wird;
2. die Einhaltung der betreffenden Vorschrift nach der besonderen Lage des Einzelfalles eine unbillige Härte darstellen würde.

Die allgemeinen Anforderungen gemäß den §§ 3 bis 5 BauTG 2015 müssen bei der Bewilligung von Ausnahmen in einer dem Zweck der bautechnischen Anforderung entsprechenden, zumindest jedoch in einer diesen Zweck noch ausreichend erfüllenden Weise gewahrt sein (Abs 3 leg cit).

Auf Basis der Begründung der Anträge und auch der Ausführungen der Amtssachverständigen im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 23.11.2022 (Seite 16 f der Verhandlungsschrift Zahl 05/00/47290/2022/084 ua) waren die angestrebten Ausnahmenbewilligungen im Lichte der angeführten gesetzlichen Vorgaben spruchgemäß zu erteilen.

zu II.

Mit Ansuchen vom 23.11.2022 hat die Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bauprojekt gemäß § 9 Abs 1b BauPolG die Überschreitung der höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundflächen im Ausmaß von 5% begehrt und dies mit einem für die einzelnen Gebäude berechneten LEK_T-Wert von unter 18 begründet.

Nach der genannten gesetzlichen Bestimmung kann für Wohnbauten, deren LEK_T-Wert gemäß der ÖNORM B 8110-6, Wärmeschutz im Hochbau – Grundlagen und Nachweisverfahren (Ausgabe 1.8.2007), unter 18 liegt, auf Antrag eine Überschreitung der höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundfläche im Ausmaß von bis zu 5% bewilligt werden.

Mittels der aktenkundigen (im Detail im jeweiligen Befund der Amtssachverständigen in den Verhandlungsschriften vom 14.11.2022 und 23.11.2022 angeführten) Nachweise wurde anhand der erstellten Planungsenergieausweise belegt, dass der vorangeführten energietechnischen Vorgabe – insgesamt, wobei eine differenzierte Wertung bei Mischnutzungen bzw Gebäudekomplexen nach Sinn und Zweck der Norm nicht geboten war (vgl dazu auch die letztgültigen planungsrechtlichen Beurteilungen in den Bezug habenden Verfahrensakten) – entsprochen wird, sodass dem gestellten Antrag spruchgemäß stattzugeben war.

zu III., IV., VI. und VII.

Die Ermittlungsverfahren, in deren Rahmen auch die Bauverhandlungen durchgeführt wurden, haben ergeben, dass keine Versagungsgründe gemäß § 9 Abs 1 BauPolG vorliegen, weshalb die angestrebten baubehördlichen Bewilligungen spruchgemäß unter den erforderlichen Auflagen zu erteilen waren.

zu VIII.

Die Vorschreibung der Kosten und Gebühren bezieht sich auf die angeführten gesetzlichen Bestimmungen.

zu IX.

Gemäß § 9 Abs 5 BauPolG sind gütliche Vereinbarungen, die im Verfahren ausdrücklich abgeschlossen wurden, im Bescheid zu beurkunden.

Rechtsmittelbelehrung

Nach Zustellung dieses Bescheides kann beim Magistrat Salzburg (Magistratsabteilung 5) schriftlich Beschwerde eingebracht werden. Die Frist dafür beträgt vier Wochen.

Die Beschwerde hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form nach Maßgabe der Bekanntmachung der Behörde unter <http://www.stadt-salzburg.at/avg13> eingebracht werden. Dabei gilt die Beschwerde in Form der E-Mail nur dann als rechtswirksam eingebracht, wenn sie an die Adresse post@stadt-salzburg.at gesendet wird und den unter voriger Internetadresse bekanntgemachten technischen Voraussetzungen und organisatorischen Beschränkungen entspricht.

Eingaben und Beilagen an das Verwaltungsgericht sind gebührenpflichtig, soweit keine Gebührenfreiheit vorgesehen ist (BuLVwG-Eingabengebührverordnung).

Die Gebühr beträgt für:

Beschwerden, Wiedereinsetzungs- oder Wiederaufnahmeanträge (jeweils samt Beilagen) € 30,--

Vorlageanträge (samt Beilagen) € 15,--

Von einer Beschwerde gesondert eingebrachte Anträge (samt Beilagen)
auf Ausschluss oder Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung einer Beschwerde € 15,--

Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Als Verwendungszweck ist die Geschäftszahl des Bescheides anzugeben. Der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung ist der oben genannten Eingabe anzuschließen, wobei für jede gebührenpflichtige Eingabe ein gesonderter Beleg vorzulegen ist.

Ergeht an:

1. Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Plainstraße 55, 5020 Salzburg (RSb);
mit den Verhandlungsschriften vom 14.11.2022, Zahl 05/00/47646/2022/039 ua, und vom 23.11.2022, Zahl 05/00/47290/2022/084 ua, den vidierten Einreichunterlagen (Parien b hinsichtlich Spruchteil III. und VI., Parien a+b hinsichtlich Spruchteil IV. und VII.), überholten Einreichunterlagen ON 7, 8, 9 und 29 (je a+b) aus Akt Zahl 47646/2022, ON 53 (a+b) aus Akt Zahl 77972/2022 und ON 75 (a+b) aus Akt Zahl 47290/2022 sowie weiters einer Gebührenberechnungen, zwei Erlagscheinen und der Stellungnahme der MA 6/04 - Straßen- und Brückenamt vom 16.12.2022, Zahl 06/04/47290/2022/089.

sowie aufgrund der abgeschlossenen zivilrechtlichen Vereinbarungen unter Anschluss der Verhandlungsschrift vom 23.11.2022, Zahl 05/00/47290/2022/084 ua, zur Kenntnis:

2. Helmut Meßner
Dossenweg 66, 5020 Salzburg
3. Luzia Meßner
Dossenweg 66, 5020 Salzburg
4. Nicole Meßner
Dossenweg 66, 5020 Salzburg
5. Dieter Stundner
Gneisfeldstraße 25, 5020 Salzburg
6. Wolfgang Stundner
Gneisfeldstraße 25, 5020 Salzburg
7. Daniela Haidenberger-Stundner,
Glanuferstraße 8, 5071 Wals-Siezenheim
8. RA Dr. Robert Galler
Viktor-Keldorfer-Straße 1, 5020 Salzburg
in Vertretung von:
Mag. Manuela Guggenberger-Kleßhammer
Scheffergasse 28/2, 2340 Mödling

Für den Bürgermeister:
Ing. Mag. Manuel Dornstauder

Elektronisch gefertigt



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b		
Gebäude(-teil)		Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Gneisfeldstraße 22	Katastralgemeinde	Morzg
PLZ/Ort	5020 Salzburg	KG-Nr.	56532
Grundstücksnr.	469/1, 469/4	Seehöhe	424 m

Spezifischer Standort-Referenz-Heizwärmebedarf, Standort-Primärenergiebedarf, Standort-Kohlendioxidemissionen und Gesamtenergieeffizienz-Faktor



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern.}) Anteil auf.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1 104 m ²	charakteristische Länge	2,19 m	mittlerer U-Wert	0,26 W/m ² K
Bezugsfläche	883 m ²	Heiztage	213 d	LEK _T -Wert	18,4
Brutto-Volumen	3 645 m ³	Heizgradtage	3615 Kd	Art der Lüftung	RLT ohne WRG
Gebäude-Hüllfläche	1 667 m ²	Klimaregion	NF	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (A/V)	0,46 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	29,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	29,2 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	69,4 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	0,71
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	36 073 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	32,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	36 073 kWh/a	HWB _{SK}	32,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	14 100 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	68 214 kWh/a	HEB _{SK}	61,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,36
Haushaltsstrombedarf	18 129 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	79 723 kWh/a	EEB _{SK}	72,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	91 457 kWh/a	PEB _{SK}	82,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	35 733 kWh/a	PEB _{n.em.,SK}	32,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	55 724 kWh/a	PEB _{em.,SK}	50,5 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	4 227 kg/a	CO ₂ _{SK}	3,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,71
Photovoltaik-Export	8 531 kWh/a	PV _{Export,SK}	7,7 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	DI GRAML ZIVILTECHNIK
Ausstellungsdatum	20.08.2024		Gaisbergstraße 1
Gültigkeitsdatum	Planung		5161 Elixhausen
		Unterschrift	



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall - Akustik
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0

Datenblatt GEQ
Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Salzburg

HWB_{SK} 33 **f_{GEE} 0,71**

Ermittlung der Eingabedaten

- Geometrische Daten:
- Bauphysikalische Daten:
- Haustechnik Daten:

Haustechniksystem

- Raumheizung:** Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar))
- Warmwasser:** Kombiniert mit Raumheizung
- Lüftung:** Lüfterneuerung; hygienisch erforderlicher Luftwechsel: 0,40; Blower-Door: 1,00; Abluftanlage (keine Wärmerückgewinnung); kein Erdwärmetauscher
- Photovoltaik - System** 18kWp; Multikristallines Silicium

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile detailliert nach ON EN ISO 13370 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015 / ON EN ISO 13370

Prüfbericht Neubau

Bautechnikverordnung 2016

PLANUNG

Gebäude Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

Nutzungsprofil Mehrfamilienhaus

Gebäude(-teil)

Straße Gneisfeldstraße 22

PLZ / Ort 5020 Salzburg

Erbaut im Jahr 2022

Einlagezahl 267

Grundbuch 56532 Morzg

Grundstücksnr 469/1, 469/4

Heizlast 24,7 kW

CE 3 793

Einbau von zentralen Wärmebereitstellungsanlagen für mehr als fünf Wohn- oder Betriebseinheiten
Neubauten von Wohnhäusern mit mehr als fünf Wohneinheiten



Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile

U-Wert

erfüllt

R-Wert

erfüllt



Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz

Kennwert für den Wärmeschutz der Gebäudehülle LEK_T 18,41 ≤ 22,00

erfüllt

Primärenergieindikator P_i 33,50 ≤ 40,00

erfüllt

Berechnet lt. Verordnung der Salzburger Landesregierung S.BTV 2016, Anforderungen ab 1.1.2021



Anforderungen an Teile des gebäudetechnischen Systems

Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung oder bedarfsgeregelter Abluftanlage

erfüllt

mehr als 5 Wohneinheiten, Abluftanlage

Zweileiter-Wärmeverteilnetz

erfüllt

Temperaturuntersch. zw. Rückl. Fernwärme u. d. Sekundäranl. max. 2 K im Auslegungspkt.

erfüllt

Vorlauftemperatur max. 55 °C

erfüllt

Rücklauftemperatur max. 40 °C

erfüllt

Prüfbericht Neubau

Bautechnikverordnung 2016

PLANUNG



Anforderung an den sommerlichen Wärmeschutz

Der sommerliche Wärmeschutz ist einzuhalten. Berechnung nicht durchgeführt.

Der sommerliche Wärmeschutz gilt für Wohngebäude als erfüllt, wenn ausreichende Speichermassen im vereinfachten Nachweis gemäß ÖNORM B 8110-3 vorhanden sind.

Quelle: OIB-Richtlinie 6, Ausgabe: März 2015



Indikatoren für Baustoffe und Nachhaltigkeit

Baustoff-Primärenergieindikator	B_i	700,87
Baustoff-Primärenergieindikator (30 Jahre)	B_{i30}	23,36
Nachhaltigkeits-Primärenergieindikator (30 Jahre)	N_{i30}	56,86

Es wird darauf hingewiesen, dass nur die angeführten Werte geprüft wurden.

Eingabedaten

Geometrische Daten

Bauphysikalische Daten

Haustechnik Daten

ErstellerIn

DI GRAML ZIVILTECHNIK
Gaisbergstraße 1
5161 Elixhausen



Datum, Stempel und Unterschrift

Gemäß S.BTV, Z 6 lit 1 wird die Erfüllung der baurechtlichen Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Bauten bestätigt.

DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall - Akustik
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0

Bauteil Anforderungen
Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

BAUTEILE		R-Wert	R-Wert min	U-Wert	U-Wert max	Erfüllt
KD01	Decke zu Keller	5,73	3,50	0,16	0,40	Ja
DD01	Decke zu Tiefgarage			0,17	0,20	Ja
EB01	erdanliegender Fußboden			0,18	0,40	Ja
AW01	Außenwand Holz			0,13	0,35	Ja
ZD01	Geschosstrenndecke			0,31	0,90	Ja
FD01	Flachdach_begrünt	9,76	4,00	0,10	0,20	Ja
FD02	Terrasse_Plattenbelag - Mindestwärmeschutz	4,69	4,00	0,20	0,20	Ja
FD06	Flachdach neben Terrasse - erhöht - H13, H14	8,32	4,00	0,12	0,20	Ja

FENSTER		U-Wert	U-Wert max	Erfüllt
2,10 x 3,00 Haustür (unverglaste Tür gegen Außenluft)		1,30	1,70	Ja
Prüfnormmaß Typ 1 (T1) (gegen Außenluft vertikal)		0,80	1,40	Ja

Einheiten: R-Wert [m²K/W], U-Wert [W/m²K]
Quelle U-Wert max: OIB Richtlinie 6

U-Wert berechnet nach ÖNORM EN ISO 6946

Wohnbauförderung Salzburg

Wohnbauförderungsverordnung 2015 – WFV 2015 LGBl Nr. 79/2020

PLANUNG

Gebäude	Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus
Straße	Gneisfeldstraße 22
PLZ / Ort	5020 Salzburg
Erbaut im Jahr	2022
Einlagezahl	267
Grundbuch	56532 Morzg
Grundstücksnr	469/1, 469/4

Errichtung

Bautechnikverordnung

erfüllt

			Anforderung	
Kennwert der Gebäudehülle	LEK _T	18,41	<= 22,00	erfüllt
Primärenergieindikator	P _i	33,50	<= 40,00	erfüllt

Heizsystem

Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar) + PV-System 18kWp

Nachhaltigkeits-Primärenergieindikator (30 Jahre) N_{i30} 56,86

Baustoff-Primärenergieindikator (30 Jahre) B_{i30} 23,36

Erhöhte Gesamtenergieeffizienz und ökologische Baustoffwahl

Hinweis: bei Errichtungsförderung im Eigentum werden Zuschläge über den Primärenergieindikator (Pi) und den Baustoff-Primärenergieindikator (Bi30) berechnet.

Zuschlagspunkte **12**

Es wird darauf hingewiesen, dass nur die angeführten Werte geprüft wurden.

Bauherr / Förderungswerber

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- u.
Siedlungsgesellschaft m.b.H
Plainstraße 55
5020 Salzburg

Aussteller

DI GRAML ZIVILTECHNIK
Gaisbergstraße 1
5161 Elixhausen

DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0



OI3-Klassifizierung - Ökologie der Bauteile
Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

Datum BAUBOOK: 13.08.2024

V_B	3 644,50 m ³	I_C	2,19 m
A_B	1 667,06 m ²	KÖF	2 349,18 m ²
BGF	1 103,73 m ²	U_m	0,26 W/m ² K

Bauteile	Fläche A [m ²]	PEI [MJ]	GWP [kg CO ₂]	AP [kg SO ₂]	ΔOI3
AW01 Außenwand Holz	614,4	292 277,2	-15 623,2	89,4	31,0
DD01 Decke zu Tiefgarage	75,0	151 999,5	10 608,6	32,3	148,5
FD01 Flachdach_begrünt	260,5	377 225,4	27 284,2	77,2	105,2
FD02 Terrasse_Plattenbelag - Mindestwärmeschutz	48,5	45 757,7	3 895,6	10,8	74,4
FD06 Flachdach neben Terrasse - erhöht - H13, H14	112,6	131 646,6	10 206,1	29,8	89,3
EB01 erdanliegender Fußboden	160,0	280 377,5	23 336,9	67,3	138,8
KD01 Decke zu Keller	186,6	378 174,8	26 394,2	80,4	148,5
ZD01 Geschosstrenndecke	682,1	898 353,3	82 816,5	219,8	107,1
FE/TÜ Fenster und Türen	209,5	328 037,6	16 779,8	96,5	127,0
Summe		2 883 850	185 699	703	

PEI (Primärenergieinhalt nicht erneuerbar) [MJ/m² KÖF] **1 227,62**
Ökoindikator PEI OI PEI Punkte **72,76**

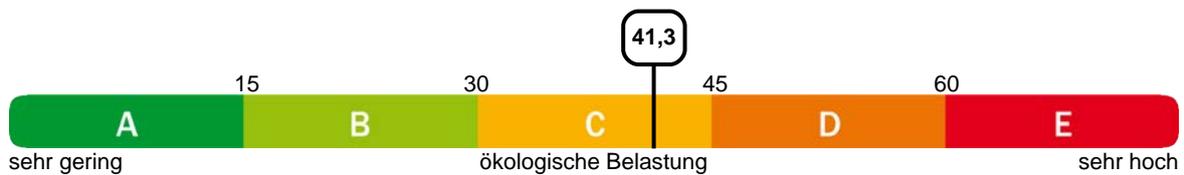
GWP (Global Warming Potential) [kg CO₂/m² KÖF] **79,05**
Ökoindikator GWP OI GWP Punkte **64,53**

AP (Versäuerung) [kg SO₂/m² KÖF] **0,30**
Ökoindikator AP OI AP Punkte **35,77**

OI3-Ic (Ökoindikator) **41,34**

OI3-Ic = (PEI + GWP + AP) / (2+Ic)

OI3-Berechnungslaufplan Version 3.0, 2013



DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0

Heizlast Abschätzung
Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

Bauherr	Baumeister / Baufirma / Bauträger / Planer
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H Plainstraße 55 5020 Salzburg	harder spreyer mann architekten Badenerstraße 18 8004 Zürich Tel.:
Norm-Außentemperatur: -13,3	V_B 3 644,50 m ³ l_c 2,19 m
Berechnungs-Raumtemperatur 20	A_B 1 667,06 m ² U_m 0,26 [W/m ² K]
Standort: Salzburg-Stadt	BGF 1 103,73 m ²

Bauteile		Fläche	Wärmed.- koeffiz.	Leitwerte
		A	U - Wert	
		[m²]	[W/m² K]	[W/K]
AW01	Außenwand Holz	614,4	0,13	81,1
DD01	Decke zu Tiefgarage	75,0	0,17	12,4
FD01	Flachdach_begrünt	260,5	0,10	35,0
FD02	Terrasse_Plattenbelag - Mindestwärmeschutz	48,5	0,20	13,2
FD06	Flachdach neben Terrasse - erhöht - H13, H14	112,6	0,12	17,7
FE/TÜ	Fenster u. Türen	209,5	0,84	176,0
EB01	erdanliegender Fußboden	160,0	0,18	20,3
KD01	Decke zu Keller	186,6	0,16	32,3
WB	Wärmebrücken (vereinfacht laut OIB)			40,1
	Summe OBEN-Bauteile	421,6		
	Summe UNTEN-Bauteile	421,6		
	Summe Außenwandflächen	614,4		
	Fensteranteil in Außenwänden 25,4 %	209,5		
	Summe		[W/K]	428,3
	Spez. Transmissionswärmeverlust		[W/m³K]	0,12
	Gebäude-Heizlast Abschätzung	Luftwechsel = 0,40 1/h	[kW]	24,7
	Spez. Heizlast Abschätzung		[W/m² BGF]	22,342

Die Gebäude-Heizlast Abschätzung dient als Anhaltspunkt für die Auslegung des Wärmeerzeugers.
 Unter Berücksichtigung der kontrollierten Wohnraumlüftung ergibt die Abschätzung eine Gebäude-Heizlast von 24,7 kW.
 Für die exakte Dimensionierung ist eine Heizlast-Berechnung nach ÖNORM H 7500 erforderlich.

DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0



Bauteile

Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

EK01 Fußboden Keller - unbeheizt		von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
2142684225	*BB Fliesen		2 300	0,0100	1,047	0,010
2142684297	*BT Zement-Estrich		2 000	0,0600	1,400	0,043
2142684288	*TL PE-Folie (0,2mm/100m) Stöße verklebt		980	0,0002	0,500	0,000
2142706900	*WD XPS (30-60mm/033)		30	0,0500	0,033	1,515
2142684243	*BT Stahlbeton WU lt. Statik		2 500	0,3000	2,500	0,120
2142684288	*TL PE-Folie (0,2mm)	# *	980	0,0002	0,500	0,000
2142684340	*AS Rollierung	# *	1 800	0,1500	2,000	0,075
			Dicke 0,4202			
Rse+Rsi = 0,17			Dicke gesamt 0,5704		U-Wert	0,54

EW01 Außenwand Keller		von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
2142684243	*BT Stahlbeton WU		2 500	0,3000	2,500	0,120
2142702349	*WD XPS (70-120mm/036)		30	0,0800	0,036	2,222
0	*TL Noppenmatte	# *	1 300	0,0100	0,300	0,033
			Dicke 0,3800			
Rse+Rsi = 0,13			Dicke gesamt 0,3900		U-Wert	0,40

KD01 Decke zu Keller		von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
2142685598	*BB Parkett		700	0,0100	0,170	0,059
2142685424	*BT Zement-Estrich	F	2 000	0,0750	1,400	0,054
2142712508	*TL PE-Folie (0,1mm)	#	980	0,0001	0,500	0,000
2142723365	*TD TDPS 35 mineralisch (s` <= 9 MN/m³)		80	0,0300	0,042	0,714
2142712508	*TL PE-Folie (0,2mm/100m) Stöße verklebt	#	980	0,0002	0,500	0,000
2142704951	*AS Beschüttung Thermotec 100		102	0,0850	0,050	1,700
2142717541	*BT Stahlbeton lt. Statik		2 400	0,2000	2,300	0,087
2142705807	*WD Wärmedämmplatte Protteolith		200	0,2000	0,062	3,226
Rse+Rsi = 0,34			Dicke gesamt 0,6003		U-Wert	0,16

DD01 Decke zu Tiefgarage		von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
2142685598	*BB Parkett		700	0,0100	0,170	0,059
2142685424	*BT Zement-Estrich		2 000	0,0750	1,400	0,054
2142712508	*TL PE-Folie (0,1mm)	#	980	0,0001	0,500	0,000
2142723365	*TD TDPS 35 mineralisch (s` <= 9 MN/m³)		80	0,0300	0,042	0,714
2142712508	*TL PE-Folie (0,2mm/100m) Stöße verklebt	#	980	0,0002	0,500	0,000
2142704951	*AS Beschüttung Thermotec 100		102	0,0850	0,050	1,700
2142717541	*BT Stahlbeton lt. Statik		2 400	0,2000	2,300	0,087
2142705807	*WD Wärmedämmplatte Protteolith		200	0,2000	0,062	3,226
Rse+Rsi = 0,21			Dicke gesamt 0,6003		U-Wert	0,17

EB01 erdanliegender Fußboden		von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
2142685598	*BB Parkett		700	0,0100	0,170	0,059
2142685424	*BT Zement-Estrich		2 000	0,0750	1,400	0,054
2142712508	*TL PE-Folie (0,1mm)	#	980	0,0001	0,500	0,000
2142685300	*TD TDPS 35 mineralisch (s` <= 9 MN/m³)		68	0,0300	0,042	0,714
2142712508	*TL PE-Folie (0,2mm/100m) Stöße verklebt	#	980	0,0002	0,500	0,000
2142704951	*AS Beschüttung Thermotec 100		130	0,0800	0,050	1,600
2142685573	*TL E-KV-5 (5,0mm/250m)	#	1 080	0,0050	0,170	0,029
2142717847	*BT Stahlbeton WU lt. Statik		2 400	0,3000	2,500	0,120
2142706901	*WD XPS (70-120mm/036)		30	0,1000	0,036	2,778
2142684243	*BT Sauberkeitsschicht (Beton 2200 kg/m³)	# *	2 200	0,0600	1,650	0,036
			Dicke 0,6003			
Rse+Rsi = 0,17			Dicke gesamt 0,6603		U-Wert	0,18

DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -

5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0



DI GRAML
ZIVILTECHNIK

Bauteile

Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

AW01 Außenwand Holz		von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
2142701949	*BP GK-Feuerschutzplatte (15,0mm)		806	0,0150	0,350	0,043
2142715107	*HW Konstruktionsholz dazw.	9,1 %	475		0,100	0,050
2142723380	*WD Mineralwolle (038)	90,9 %	14	0,0600	0,038	1,310
2142686781	*DB Dampfbremse (0,2mm/100m)		893	0,0002	0,200	0,001
2142701299	*BP OSB/3		610	0,0150	0,130	0,115
2142715107	*HW Konstruktionsholz dazw.	8,8 %	475		0,100	0,191
2142723380	*WD Mineralwolle (038)	91,2 %	14	0,2400	0,038	5,239
2142715127	*BP MDF-Platte		600	0,0150	0,140	0,107
2142708574	*TL Winddichtung (0,2mm/0,2m)		260	0,0002	0,130	0,002
0	*HW Lattung/Hinterlüftung	# *	500	0,0300	0,130	0,231
2142684306	*HW Sichtschalung	# *	500	0,0240	0,130	0,185
			Dicke 0,3454			
			Dicke gesamt 0,3994	U-Wert 0,13		
*HW Konstrukti:	RTo 7,7191	RTu 7,4290	RT 7,5741			
*HW Konstrukti:	Achsabstand 0,685	Breite 0,060	Dicke 0,240	Rse+Rsi 0,26		
*HW Konstrukti:	Achsabstand 0,440	Breite 0,040	Dicke 0,060			

ZD01 Geschosstrenndecke		von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
2142685598	*BB Parkett	#	700	0,0150	0,170	0,088
2142685424	*BT Zement-Estrich		2 000	0,0750	1,400	0,054
2142712508	*TL PE-Folie (0,1mm)	#	980	0,0001	0,500	0,000
2142723365	*TD TDPS 35 mineralisch (s` <= 9 MN/m³)		80	0,0300	0,042	0,714
2142712508	*TL PE-Folie (0,2mm/100m) Stöße verklebt	#	980	0,0002	0,500	0,000
2142720053	*AS Beschüttung Thermotec 100		102	0,1000	0,050	2,000
2142717541	*BT Stahlbeton lt. Statik	F	2 400	0,2500	2,300	0,109
2142711466	*PZ Kalkgipsputz		1 300	0,0100	0,700	0,014
			Dicke gesamt 0,4803		U-Wert 0,31	
			Rse+Rsi = 0,26			

FD01 Flachdach_begrünt		von Außen nach Innen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
2142684322	*VS Erdreich (Ton, Schlick)	# *	1 800	0,1000	1,500	0,067
2142684292	*TL Geotextil Polypropylen	# *	117	0,0030	0,120	0,025
2142684292	*TL Drainage- u. Speichermatte	# *	1 000	0,0250	0,300	0,083
2142685572	*TL E-KV-5 wf (5,0mm/250m)	#	1 175	0,0050	0,170	0,029
2142685572	*TL E-KV-5 wf (5,0mm/250m)	#	1 175	0,0050	0,170	0,029
2142706753	*WD EPS-W25 plus (031) Gefälled.i.M.		25	0,1600	0,031	5,161
2142706753	*WD EPS-W25 plus (031)		25	0,1400	0,031	4,516
2142699034	*TL E-ALGV-45 (3,8mm/1500m)	#	1 263	0,0038	0,170	0,022
2142717541	*BT Stahlbeton lt. Statik	F	2 400	0,2200	2,300	0,096
2142711466	*PZ Kalkgipsputz		1 200	0,0100	0,700	0,014
			Dicke 0,5438			
			Dicke gesamt 0,6718	U-Wert 0,10		
			Rse+Rsi = 0,14			

FD02 Terrasse_Plattenbelag - Mindestwärmeschutz		von Außen nach Innen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
2142684243	*BB Betonplatten auf Stelzlager	# *	2 400	0,0600	2,035	0,029
2142684292	*TL Geotextil Polypropylen	# *	117	0,0030	0,120	0,025
2142684288	*TL Gummigranulatmatte	# *	910	0,0060	0,130	0,046
2142685573	*TL E-KV-5 (5,0mm/250m)	#	1 080	0,0050	0,170	0,029
2142685573	*TL E-KV-5 (5,0mm/250m)	#	1 080	0,0050	0,170	0,029
2142706753	*WD EPS-W25 plus (031) Gefälled.i.M.		25	0,0300	0,031	0,968
2142705780	*WD PUR aluk. steinathan® 107 (80mm)		30	0,0800	0,022	3,636
2142699034	*TL E-ALGV-45 (3,8mm/1500m)	#	1 263	0,0038	0,170	0,022
2142717541	*BT Stahlbeton lt. Statik	F	2 400	0,2000	2,300	0,087
2142711466	*PZ Kalkgipsputz		1 200	0,0100	0,700	0,014
			Dicke 0,3338			
			Dicke gesamt 0,4028	U-Wert 0,20		
			Rse+Rsi = 0,14			

DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0



Bauteile

Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

FD06	Flachdach neben Terrasse - erhöht - H13, H14	von Außen nach Innen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
2142684243	*BB Aufbau variabel	# *	2 400	0,1000	2,035	0,049
2142684288	*TL Gummigranulatmatte	# *	910	0,0060	0,130	0,046
2142685573	*TL E-KV-5 (5,0mm/250m)	#	1 080	0,0050	0,170	0,029
2142685573	*TL E-KV-5 (5,0mm/250m)	#	1 080	0,0050	0,170	0,029
2142706753	*WD EPS-W25 plus (031) Gefälled.i.M.		25	0,0300	0,031	0,968
2142716027	*WD PUR aluk. steinohan® 107 (160mm)		30	0,1600	0,022	7,273
2142699034	*TL E-ALGV-45 (3,8mm/1500m)	#	1 263	0,0038	0,170	0,022
2142717541	*BT Stahlbeton lt. Statik	F	2 400	0,2000	2,300	0,087
2142711466	*PZ Kalkgipsputz		1 200	0,0100	0,700	0,014
			Dicke 0,4138			
Rse+Rsi = 0,14			Dicke gesamt 0,5198		U-Wert	0,12

Dicke ... wärmetechnisch relevante Dicke

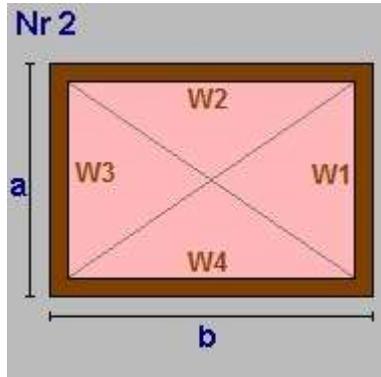
Einheiten: Dicke [m], Achsabstand [m], Breite [m], U-Wert [W/m²K], Dichte [kg/m³], λ [W/mK]

*... Schicht zählt nicht zum U-Wert #... Schicht zählt nicht zur OI3-Berechnung F... enthält Flächenheizung B... Bestandsschicht

RTu ... unterer Grenzwert RTo ... oberer Grenzwert laut ÖNORM EN ISO 6946

Geometrieausdruck
Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

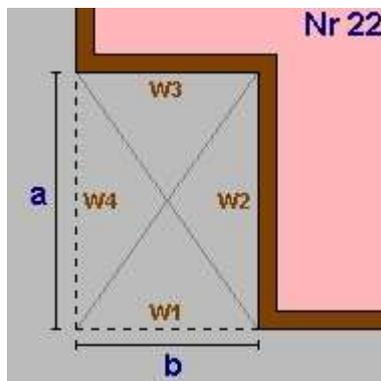
EG Grundform



Von EG bis OG1
 $a = 14,84$ $b = 28,74$
 lichte Raumhöhe = $2,58 + \text{obere Decke: } 0,48 \Rightarrow 3,06\text{m}$
 BGF $426,50\text{m}^2$ BRI $1\ 305,22\text{m}^3$

Wand W1	$45,41\text{m}^2$	AW01	Außenwand Holz
Wand W2	$87,95\text{m}^2$	AW01	
Wand W3	$45,41\text{m}^2$	AW01	
Wand W4	$87,95\text{m}^2$	AW01	
Decke	$426,50\text{m}^2$	ZD01	Geschosstrenndecke
Boden	$191,50\text{m}^2$	KD01	Decke zu Keller
Teilung	$75,00\text{m}^2$	DD01	
Teilung	$160,00\text{m}^2$	EB01	

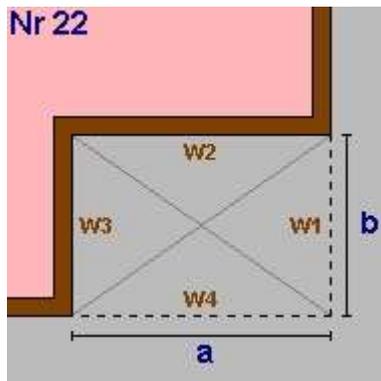
EG R1



Von EG bis OG1
 $a = 3,86$ $b = 3,20$
 lichte Raumhöhe = $2,58 + \text{obere Decke: } 0,48 \Rightarrow 3,06\text{m}$
 BGF $-12,35\text{m}^2$ BRI $-37,80\text{m}^3$

Wand W1	$-9,79\text{m}^2$	AW01	Außenwand Holz
Wand W2	$11,81\text{m}^2$	AW01	
Wand W3	$9,79\text{m}^2$	AW01	
Wand W4	$-11,81\text{m}^2$	AW01	
Decke	$-12,35\text{m}^2$	ZD01	Geschosstrenndecke
Boden	$-12,35\text{m}^2$	KD01	Decke zu Keller

EG R2

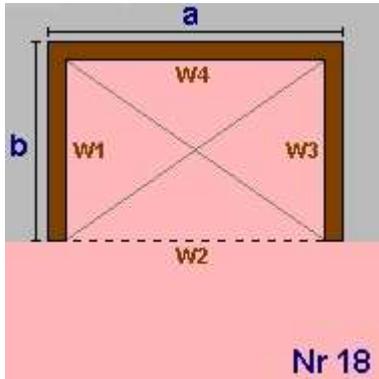


Von EG bis OG1
 $a = 3,15$ $b = 3,87$
 lichte Raumhöhe = $2,58 + \text{obere Decke: } 0,48 \Rightarrow 3,06\text{m}$
 BGF $-12,19\text{m}^2$ BRI $-37,31\text{m}^3$

Wand W1	$-11,84\text{m}^2$	AW01	Außenwand Holz
Wand W2	$9,64\text{m}^2$	AW01	
Wand W3	$11,84\text{m}^2$	AW01	
Wand W4	$-9,64\text{m}^2$	AW01	
Decke	$-12,19\text{m}^2$	ZD01	Geschosstrenndecke
Boden	$-12,19\text{m}^2$	KD01	Decke zu Keller

Geometrieausdruck
Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

EG V1



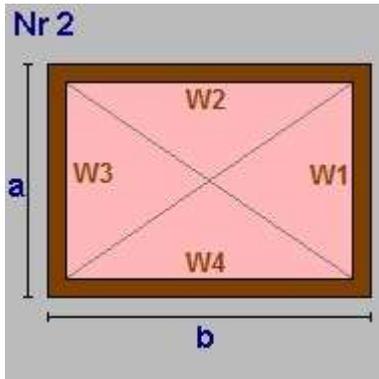
Von EG bis OG1
 $a = 13,65$ $b = 1,44$
 lichte Raumhöhe = $2,58 + \text{obere Decke: } 0,48 \Rightarrow 3,06\text{m}$
 BGF $19,66\text{m}^2$ BRI $60,15\text{m}^3$

Wand W1	$4,41\text{m}^2$	AW01	Außenwand Holz
Wand W2	$-41,77\text{m}^2$	AW01	
Wand W3	$4,41\text{m}^2$	AW01	
Wand W4	$41,77\text{m}^2$	AW01	
Decke	$19,66\text{m}^2$	ZD01	Geschosstrenndecke
Boden	$19,66\text{m}^2$	KD01	Decke zu Keller

EG Summe

EG Bruttogrundfläche [m²]: **421,62**
 EG Bruttorauminhalt [m³]: **1 290,27**

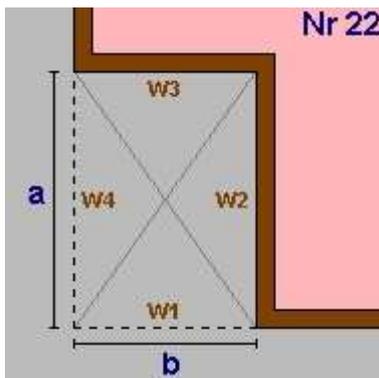
OG1 Grundform



Von EG bis OG1
 $a = 14,84$ $b = 28,74$
 lichte Raumhöhe = $2,58 + \text{obere Decke: } 0,48 \Rightarrow 3,06\text{m}$
 BGF $426,50\text{m}^2$ BRI $1 305,22\text{m}^3$

Wand W1	$45,41\text{m}^2$	AW01	Außenwand Holz
Wand W2	$87,95\text{m}^2$	AW01	
Wand W3	$45,41\text{m}^2$	AW01	
Wand W4	$87,95\text{m}^2$	AW01	
Decke	$285,04\text{m}^2$	ZD01	Geschosstrenndecke
Teilung	$28,86\text{m}^2$	FD02	
Teilung	$112,60\text{m}^2$	FD06	
Boden	$-426,50\text{m}^2$	ZD01	Geschosstrenndecke

OG1 R1

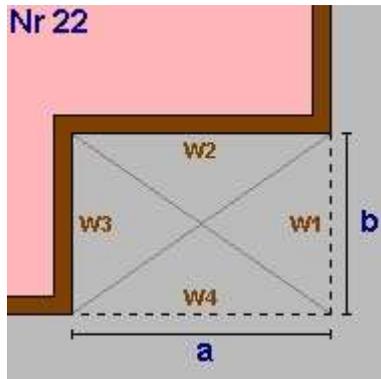


Von EG bis OG1
 $a = 3,86$ $b = 3,20$
 lichte Raumhöhe = $2,58 + \text{obere Decke: } 0,48 \Rightarrow 3,06\text{m}$
 BGF $-12,35\text{m}^2$ BRI $-37,80\text{m}^3$

Wand W1	$-9,79\text{m}^2$	AW01	Außenwand Holz
Wand W2	$11,81\text{m}^2$	AW01	
Wand W3	$9,79\text{m}^2$	AW01	
Wand W4	$-11,81\text{m}^2$	AW01	
Decke	$-12,35\text{m}^2$	ZD01	Geschosstrenndecke
Boden	$12,35\text{m}^2$	ZD01	Geschosstrenndecke

Geometrieausdruck
Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

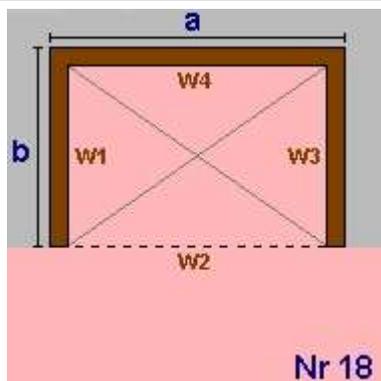
OG1 R2



Von EG bis OG1
 $a = 3,15$ $b = 3,87$
 lichte Raumhöhe = $2,58 + \text{obere Decke: } 0,48 \Rightarrow 3,06\text{m}$
 BGF $-12,19\text{m}^2$ BRI $-37,31\text{m}^3$

Wand W1	$-11,84\text{m}^2$	AW01	Außenwand Holz
Wand W2	$9,64\text{m}^2$	AW01	
Wand W3	$11,84\text{m}^2$	AW01	
Wand W4	$-9,64\text{m}^2$	AW01	
Decke	$-12,19\text{m}^2$	ZD01	Geschosstrenndecke
Boden	$12,19\text{m}^2$	ZD01	Geschosstrenndecke

OG1 V1



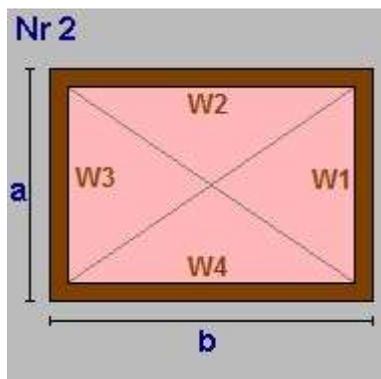
Von EG bis OG1
 $a = 13,65$ $b = 1,44$
 lichte Raumhöhe = $2,58 + \text{obere Decke: } 0,33 \Rightarrow 2,91\text{m}$
 BGF $19,66\text{m}^2$ BRI $57,27\text{m}^3$

Wand W1	$4,20\text{m}^2$	AW01	Außenwand Holz
Wand W2	$-39,77\text{m}^2$	AW01	
Wand W3	$4,20\text{m}^2$	AW01	
Wand W4	$39,77\text{m}^2$	AW01	
Decke	$19,66\text{m}^2$	FD02	Terrasse_Plattenbelag - Mindestwärmes
Boden	$-19,66\text{m}^2$	ZD01	Geschosstrenndecke

OG1 Summe

OG1 Bruttogrundfläche [m²]: **421,62**
 OG1 Bruttorauminhalt [m³]: **1 287,39**

OG2 GF

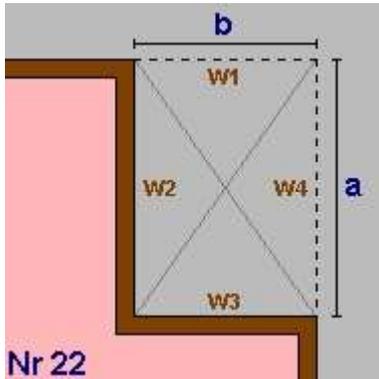


Nr 2
 $a = 16,28$ $b = 18,79$
 lichte Raumhöhe = $2,58 + \text{obere Decke: } 0,54 \Rightarrow 3,12\text{m}$
 BGF $305,90\text{m}^2$ BRI $955,57\text{m}^3$

Wand W1	$50,86\text{m}^2$	AW01	Außenwand Holz
Wand W2	$58,70\text{m}^2$	AW01	
Wand W3	$50,86\text{m}^2$	AW01	
Wand W4	$58,70\text{m}^2$	AW01	
Decke	$305,90\text{m}^2$	FD01	Flachdach_begrünt
Boden	$-305,90\text{m}^2$	ZD01	Geschosstrenndecke

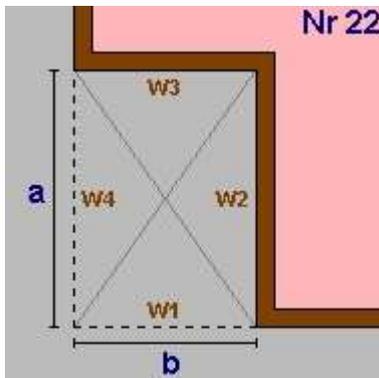
Geometrieausdruck
Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

OG2 R3



a = 6,43	b = 5,14
lichte Raumhöhe = 2,58 + obere Decke: 0,54 => 3,12m	
BGF	-33,05m ² BRI -103,24m ³
Wand W1	-16,06m ² AW01 Außenwand Holz
Wand W2	20,09m ² AW01
Wand W3	16,06m ² AW01
Wand W4	-20,09m ² AW01
Decke	-33,05m ² FD01 Flachdach_begrünt
Boden	33,05m ² ZD01 Geschosstrenndecke

OG2 R4



a = 3,86	b = 3,20
lichte Raumhöhe = 2,58 + obere Decke: 0,54 => 3,12m	
BGF	-12,35m ² BRI -38,59m ³
Wand W1	-10,00m ² AW01 Außenwand Holz
Wand W2	12,06m ² AW01
Wand W3	10,00m ² AW01
Wand W4	-12,06m ² AW01
Decke	-12,35m ² FD01 Flachdach_begrünt
Boden	12,35m ² ZD01 Geschosstrenndecke

OG2 Summe

OG2 Bruttogrundfläche [m ²]:	260,50
OG2 Bruttorauminhalt [m ³]:	813,75

Deckenvolumen DD01

Fläche	75,00 m ²	x Dicke 0,60 m =	45,02 m ³
--------	----------------------	------------------	----------------------

Deckenvolumen KD01

Fläche	186,62 m ²	x Dicke 0,60 m =	112,03 m ³
--------	-----------------------	------------------	-----------------------

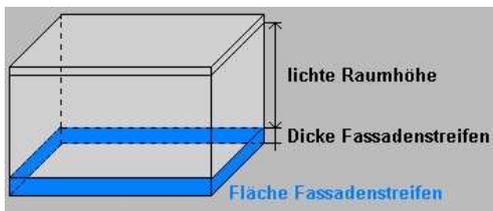
Deckenvolumen EB01

Fläche	160,00 m ²	x Dicke 0,60 m =	96,05 m ³
--------	-----------------------	------------------	----------------------

Bruttorauminhalt [m ³]:	253,10
-------------------------------------	--------

Fassadenstreifen - Automatische Ermittlung

Wand	Boden	Dicke	Länge	Fläche
AW01	- KD01	0,600m	90,04m	54,05m ²



Gesamtsumme Bruttogeschoßfläche [m²]: 1 103,73
Gesamtsumme Bruttorauminhalt [m³]: 3 644,50

**DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0**



**erdberührte Bauteile
Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b**

KD01 Decke zu unconditioniertem Keller 186,62 m²

Lichte Höhe des Kellers 2,50 m
Perimeterlänge 90,04 m Luftwechselrate im unconditionierten Keller 0,30 1/h

Kellerfußboden EK01 Fußboden Keller - unbeheizt
erdanliegende Kellerwand EW01 Außenwand Keller

Leitwert 32,31 W/K

EB01 erdanliegender Fußboden 160,00 m²

Perimeterlänge 50,00 m

Wand-Bauteil AW01 Außenwand Holz

Senkrechte Randdämmung:

Lambda-Wert 0,038 W/mK
Tiefe 1,20 m
Dicke 0,12 m

Leitwert 20,33 W/K

Leitwerte lt. ÖNORM EN ISO 13370

DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0



Fenster und Türen

Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

Typ	Bauteil	Anz.	Bezeichnung	Breite m	Höhe m	Fläche m²	Ug W/m²K	Uf W/m²K	PSI W/mK	Ag m²	Uw W/m²K	AxUxf W/K	g	fs
	Prüfnormmaß Typ 1 (T1)			1,23	1,48	1,82	0,50	1,10	0,040	1,21	0,80		0,50	
	Prüfnormmaß Typ 2 (T2)			1,23	1,48	1,82	0,50	1,60	0,050	1,21	0,99		0,25	
2,42														
N														
T1	EG AW01	4	1,4 x 2,58	1,40	2,58	14,45	0,50	1,10	0,040	9,96	0,81	11,76	0,50	0,75
T1	EG AW01	1	2,1 x 2,58	2,10	2,58	5,42	0,50	1,10	0,040	3,85	0,80	4,34	0,50	0,75
T1	OG1 AW01	4	1,4 x 2,58	1,40	2,58	14,45	0,50	1,10	0,040	9,91	0,82	11,78	0,50	0,75
T1	OG1 AW01	1	2,1 x 2,58	2,10	2,58	5,42	0,50	1,10	0,040	3,83	0,80	4,35	0,50	0,75
T1	OG2 AW01	3	1,4 x 2,58	1,40	2,58	10,84	0,50	1,10	0,040	7,43	0,82	8,84	0,50	0,75
		13		50,58						34,98		41,07		
O														
T1	EG AW01	2	1,4 x 2,58	1,40	2,58	7,22	0,50	1,10	0,040	4,98	0,81	5,88	0,50	0,75
T1	EG AW01	2	2,1 x 2,58	2,10	2,58	10,84	0,50	1,10	0,040	7,69	0,80	8,69	0,50	0,75
T1	OG1 AW01	2	1,4 x 2,58	1,40	2,58	7,22	0,50	1,10	0,040	4,96	0,82	5,89	0,50	0,75
T1	OG1 AW01	2	2,1 x 2,58	2,10	2,58	10,84	0,50	1,10	0,040	7,66	0,80	8,71	0,50	0,75
T1	OG2 AW01	1	1,4 x 2,58	1,40	2,58	3,61	0,50	1,10	0,040	2,48	0,82	2,95	0,50	0,75
T1	OG2 AW01	2	2,1 x 2,58	2,10	2,58	10,84	0,50	1,10	0,040	7,66	0,80	8,71	0,50	0,75
		11		50,57						35,43		40,83		
S														
T1	EG AW01	2	1,4 x 2,58	1,40	2,58	7,22	0,50	1,10	0,040	4,98	0,81	5,88	0,50	0,75
	EG AW01	2	2,10 x 3,00 Haustür	2,10	3,00	12,60					1,30	16,38		
T1	OG1 AW01	5	1,4 x 2,58	1,40	2,58	18,06	0,50	1,10	0,040	12,39	0,82	14,73	0,50	0,75
T1	OG2 AW01	5	1,4 x 2,58	1,40	2,58	18,06	0,50	1,10	0,040	12,39	0,82	14,73	0,50	0,75
		14		55,94						29,76		51,72		
W														
T1	EG AW01	2	1,4 x 2,58	1,40	2,58	7,22	0,50	1,10	0,040	4,98	0,81	5,88	0,50	0,75
T1	EG AW01	2	2,1 x 2,58	2,10	2,58	10,84	0,50	1,10	0,040	7,69	0,80	8,69	0,50	0,75
T1	OG1 AW01	2	1,4 x 2,58	1,40	2,58	7,22	0,50	1,10	0,040	4,96	0,82	5,89	0,50	0,75
T1	OG1 AW01	2	2,1 x 2,58	2,10	2,58	10,84	0,50	1,10	0,040	7,66	0,80	8,71	0,50	0,75
T1	OG2 AW01	3	1,4 x 2,58	1,40	2,58	10,84	0,50	1,10	0,040	7,43	0,82	8,84	0,50	0,75
T1	OG2 AW01	1	2,1 x 2,58	2,10	2,58	5,42	0,50	1,10	0,040	3,83	0,80	4,35	0,50	0,75
		12		52,38						36,55		42,36		
Summe		50		209,47						136,72		175,98		

Ug... Uwert Glas Uf... Uwert Rahmen PSI... Linearer Korrekturkoeffizient Ag... Glasfläche
g... Energiedurchlassgrad Verglasung fs... Verschattungsfaktor
Typ... Prüfnormmaßtyp

**DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0**



Rahmen

Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

Bezeichnung	Rb.re. m	Rb.li. m	Rb.o. m	Rb.u. m	%	Stulp Anz.	Stb. m	Pfost Anz.	Pfb. m	H-Sp. Anz.	V-Sp. Anz.	Spb. m	
Typ 1 (T1)	0,100	0,100	0,200	0,120	33								Fenster
Typ 2 (T2)	0,100	0,100	0,200	0,120	33								Fenster
1,4 x 2,58	0,100	0,100	0,200	0,120	31	1	0,100						Fenster
2,1 x 2,58	0,100	0,100	0,200	0,120	29	2	0,100						Fenster
1,4 x 2,58	0,100	0,100	0,200	0,120	31	1	0,100						Fenster
2,1 x 2,58	0,100	0,100	0,200	0,120	29	2	0,100						Fenster

Rb.li, re, o, u Rahmenbreite links, rechts, oben, unten [m]

Stb. Stulpbreite [m]

Pfb. Pfostenbreite [m]

Typ Prüfnormmaßtyp

H-Sp. Anz Anzahl der horizontalen Sprossen

V-Sp. Anz Anzahl der vertikalen Sprossen

% Rahmenanteil des gesamten Fensters

Spb. Sprossenbreite [m]

DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0



OI3 - Fenster und Türen
Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

Glas

Index	Produktbeschreibung	verwendet bei folgenden Fenstern
2142701190	MGTherm Öko Star 0.5 (4-18-4-18-4 Ar)	2,40 x 2,66 / 5,60 x 2,00 Dach / 1,50 x 2,66 / 1,60 x 2,66 / 3,16 x 2,66 / 2,40 x 2,66 / 1,4 x 2,58 / 1,50 x 2,66 / 2,00 x 2,00 Dach / 1,4 x 2,58 / 1,6 x 2,58 / 2,1 x 2,58 / 2,1 x 2,58 / 2,40 x 2,66 / 2,40 x 2,66 / 2,80 x 2,66 / 2,80 x 3,00 / 3,16 x 2,66 / 5,60 x 2,00 Dach

Rahmen

Index	Produktbeschreibung	verwendet bei folgenden Fenstern
2142706800	Kunststoff-Rahmen <=88 Stockrahmentiefe	2,40 x 2,66 / 5,60 x 2,00 Dach / 1,50 x 2,66 / 1,60 x 2,66 / 3,16 x 2,66 / 2,40 x 2,66 / 1,4 x 2,58 / 1,50 x 2,66 / 2,00 x 2,00 Dach / 1,4 x 2,58 / 1,6 x 2,58 / 2,1 x 2,58 / 2,1 x 2,58 / 2,40 x 2,66 / 2,40 x 2,66 / 2,80 x 2,66 / 2,80 x 3,00 / 3,16 x 2,66 / 5,60 x 2,00 Dach

PSI

Index	Produktbeschreibung	verwendet bei folgenden Fenstern
2142684204	Kunststoff/Butyl (3-IV; Ug <0,9; Uf <1,4)	2,40 x 2,66 / 5,60 x 2,00 Dach / 1,50 x 2,66 / 1,60 x 2,66 / 3,16 x 2,66 / 2,40 x 2,66 / 1,4 x 2,58 / 1,50 x 2,66 / 2,00 x 2,00 Dach / 1,4 x 2,58 / 1,6 x 2,58 / 2,1 x 2,58 / 2,1 x 2,58 / 2,40 x 2,66 / 2,40 x 2,66 / 2,80 x 2,66 / 2,80 x 3,00 / 3,16 x 2,66 / 5,60 x 2,00 Dach

Türen

Index	Produktbeschreibung	verwendet bei folgenden Türen
2142684500	Haustüre aus Holz mit Holzzarge (gegen Außenluft)	2,10 x 3,00 Haustür

**DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0**



**Heizwärmebedarf Standortklima
Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b**

Heizwärmebedarf Standortklima (Salzburg)

BGF 1 103,73 m² L_T 428,29 W/K Innentemperatur 20 °C tau 98,43 h
 BRI 3 644,50 m³ L_V 312,22 W/K a 7,152

Monat	Tage	Heiz- tage	Mittlere Außen- temperatur °C	Ausnut- zungsgrad	Transmissions- wärme- verluste kWh	Lüftungs- wärme- verluste kWh	nutzbare Innere Gewinne kWh	nutzbare Solare Gewinne kWh	Verhältnis Heiztage zu Tage	Wärme- bedarf *) kWh
Jänner	31	31	-2,05	1,000	7 026	5 122	2 463	1 063	1,000	8 622
Februar	28	28	-0,18	0,999	5 809	4 235	2 224	1 581	1,000	6 240
März	31	31	3,63	0,995	5 216	3 803	2 451	2 321	1,000	4 247
April	30	30	8,01	0,949	3 698	2 696	2 262	2 648	1,000	1 484
Mai	31	1	12,60	0,674	2 359	1 720	1 661	2 325	0,016	2
Juni	30	0	15,66	0,408	1 339	976	972	1 341	0,000	0
Juli	31	0	17,44	0,235	816	595	580	830	0,000	0
August	31	0	16,92	0,295	981	715	727	968	0,000	0
September	30	1	13,77	0,644	1 921	1 400	1 534	1 729	0,025	1
Oktober	31	31	8,71	0,973	3 596	2 621	2 397	1 909	1,000	1 911
November	30	30	3,17	0,999	5 188	3 782	2 382	1 147	1,000	5 442
Dezember	31	31	-0,78	1,000	6 621	4 827	2 463	860	1,000	8 124
Gesamt	365	213			44 571	32 492	22 116	18 723		36 073

HWB_{SK} = 32,68 kWh/m²a

*) Wärmebedarf = (Verluste - nutzbare Gewinne) x (Verhältnis Heiztage zu Tage)

DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0



Referenz-Heizwärmebedarf Standortklima
Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

Referenz-Heizwärmebedarf Standortklima (Salzburg)

BGF 1 103,73 m² L_T 428,29 W/K Innentemperatur 20 °C tau 98,43 h
 BRI 3 644,50 m³ L_V 312,22 W/K a 7,152

Monat	Tage	Heiz-tage	Mittlere Außen-temperatur °C	Ausnut-zungsgrad	Transmissions-wärme-verluste kWh	Lüftungs-wärme-verluste kWh	nutzbare Innere Gewinne kWh	nutzbare Solare Gewinne kWh	Verhältnis Heiztage zu Tage	Wärme-bedarf *) kWh
Jänner	31	31	-2,05	1,000	7 026	5 122	2 463	1 063	1,000	8 622
Februar	28	28	-0,18	0,999	5 809	4 235	2 224	1 581	1,000	6 240
März	31	31	3,63	0,995	5 216	3 803	2 451	2 321	1,000	4 247
April	30	30	8,01	0,949	3 698	2 696	2 262	2 648	1,000	1 484
Mai	31	1	12,60	0,674	2 359	1 720	1 661	2 325	0,016	2
Juni	30	0	15,66	0,408	1 339	976	972	1 341	0,000	0
Juli	31	0	17,44	0,235	816	595	580	830	0,000	0
August	31	0	16,92	0,295	981	715	727	968	0,000	0
September	30	1	13,77	0,644	1 921	1 400	1 534	1 729	0,025	1
Oktober	31	31	8,71	0,973	3 596	2 621	2 397	1 909	1,000	1 911
November	30	30	3,17	0,999	5 188	3 782	2 382	1 147	1,000	5 442
Dezember	31	31	-0,78	1,000	6 621	4 827	2 463	860	1,000	8 124
Gesamt	365	213			44 571	32 492	22 116	18 723		36 073

HWB_{Ref,SK} = 32,68 kWh/m²a

*) Wärmebedarf = (Verluste - nutzbare Gewinne) x (Verhältnis Heiztage zu Tage)

DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0



Heizwärmebedarf Referenzklima
Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

Heizwärmebedarf Referenzklima

BGF 1 103,73 m² L_T 428,52 W/K Innentemperatur 20 °C tau 98,40 h
BRI 3 644,50 m³ L_V 312,22 W/K a 7,150

Monat	Tage	Heiz-tage	Mittlere Außen-temperatur °C	Ausnut-zungsgrad	Transmissions-wärme-verluste kWh	Lüftungs-wärme-verluste kWh	nutzbare Innere Gewinne kWh	nutzbare Solare Gewinne kWh	Verhältnis Heiztage zu Tage	Wärme-bedarf *) kWh
Jänner	31	31	-1,53	1,000	6 864	5 001	2 463	1 006	1,000	8 396
Februar	28	28	0,73	0,999	5 549	4 043	2 223	1 600	1,000	5 769
März	31	31	4,81	0,992	4 843	3 529	2 444	2 321	1,000	3 607
April	30	21	9,62	0,901	3 203	2 333	2 148	2 563	0,705	582
Mai	31	0	14,20	0,525	1 849	1 347	1 293	1 888	0,000	0
Juni	30	0	17,33	0,240	824	600	572	852	0,000	0
Juli	31	0	19,12	0,079	281	204	194	291	0,000	0
August	31	0	18,56	0,137	459	335	338	455	0,000	0
September	30	0	15,03	0,523	1 533	1 117	1 247	1 391	0,000	0
Oktober	31	26	9,64	0,959	3 303	2 407	2 364	1 860	0,826	1 228
November	30	30	4,16	0,999	4 887	3 561	2 382	1 043	1,000	5 023
Dezember	31	31	0,19	1,000	6 316	4 602	2 463	798	1,000	7 657
Gesamt	365	198			39 910	29 079	20 130	16 068		32 261

HWB_{RK} = 29,23 kWh/m²a

*) Wärmebedarf = (Verluste - nutzbare Gewinne) x (Verhältnis Heiztage zu Tage)

**DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0**



**Referenz-Heizwärmebedarf Referenzklima
Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b**

Referenz-Heizwärmebedarf Referenzklima

BGF 1 103,73 m² L_T 428,52 W/K Innentemperatur 20 °C tau 98,40 h
BRI 3 644,50 m³ L_V 312,22 W/K a 7,150

Monat	Tage	Heiz- tage	Mittlere Außen- tempertur °C	Ausnut- zungsgrad	Transmissions- wärme- verluste kWh	Lüftungs- wärme- verluste kWh	nutzbare Innere Gewinne kWh	nutzbare Solare Gewinne kWh	Verhältnis Heiztage zu Tage	Wärme- bedarf *) kWh
Jänner	31	31	-1,53	1,000	6 864	5 001	2 463	1 006	1,000	8 396
Februar	28	28	0,73	0,999	5 549	4 043	2 223	1 600	1,000	5 769
März	31	31	4,81	0,992	4 843	3 529	2 444	2 321	1,000	3 607
April	30	21	9,62	0,901	3 203	2 333	2 148	2 563	0,705	582
Mai	31	0	14,20	0,525	1 849	1 347	1 293	1 888	0,000	0
Juni	30	0	17,33	0,240	824	600	572	852	0,000	0
Juli	31	0	19,12	0,079	281	204	194	291	0,000	0
August	31	0	18,56	0,137	459	335	338	455	0,000	0
September	30	0	15,03	0,523	1 533	1 117	1 247	1 391	0,000	0
Oktober	31	26	9,64	0,959	3 303	2 407	2 364	1 860	0,826	1 228
November	30	30	4,16	0,999	4 887	3 561	2 382	1 043	1,000	5 023
Dezember	31	31	0,19	1,000	6 316	4 602	2 463	798	1,000	7 657
Gesamt	365	198			39 910	29 079	20 130	16 068		32 261

HWB_{Ref,RK} = 29,23 kWh/m²a

*) Wärmebedarf = (Verluste - nutzbare Gewinne) x (Verhältnis Heiztage zu Tage)

DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0



RH-Eingabe
Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

Raumheizung

Allgemeine Daten

Wärmebereitstellung gebäudezentral

Abgabe

Haupt Wärmeabgabe Flächenheizung

Systemtemperatur 35°/28°

Regelfähigkeit Einzelraumregelung mit P-I-Regler

Heizkostenabrechnung Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

Verteilung

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	Leitungslängen lt. freier Eingabe konditioniert [%]
Verteilleitungen	Ja	2/3	Ja	0,00	0
Steigleitungen	Ja	2/3	Ja	0,00	100
Anbindeleitungen	Ja	2/3	Ja	357,08	

Speicher

Art des Speichers für automatisch beschickte Heizungen mit Elektropatrone

Standort nicht konditionierter Bereich

Baujahr ab 1994 Anschlussteile gedämmt

Nennvolumen 1500 l freie Eingabe

Täglicher Bereitschaftsverlust Wärmespeicher $q_{b,WS} = 5,16 \text{ kWh/d}$ Defaultwert

Bereitstellung

Bereitstellungssystem Nah-/Fernwärme

Heizkreis gleitender Betrieb

Energieträger Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar)

Betriebsweise gleitender Betrieb

Nennwärmeleistung 35,97 kW

Hilfsenergie - elektrische Leistung

Umwälzpumpe 0,00 W freie Eingabe
Speicherladepumpe 111,11 W Defaultwert

DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0



WWB-Eingabe
Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

Warmwasserbereitung

Allgemeine Daten

Wärmebereitstellung gebäudezentral
 kombiniert mit Raumheizung

Abgabe

Heizkostenabrechnung Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

Wärmeverteilung mit Zirkulation

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Leitungslängen lt. Defaultwerten		
			Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	konditioniert [%]
Verteilleitungen	Ja	2/3	Ja	18,48	0
Steigleitungen	Ja	2/3	Ja	44,15	100
Stichleitungen				176,60	Material Kunststoff 1 W/m

Zirkulationsleitung Rücklaufänge

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	konditioniert [%]
Verteilleitung	Ja	2/3	Ja	17,48	0
Steigleitung	Ja	2/3	Ja	44,15	100

Wärmetauscher

wärmegeämmte Ausführung einschließlich Anschlussarmaturen

Übertragungsleistung Wärmetauscher 185 kW Defaultwert

Hilfsenergie - elektrische Leistung

Zirkulationspumpe 36,71 W Defaultwert

WT-Ladepumpe 0,00 W freie Eingabe



Lüftung für Gebäude
Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

Lüftung

energetisch wirksamer Luftwechsel	0,400 1/h
Luftwechselrate Blower Door Test	1,00 1/h
Art der Lüftung	Abluftanlage (keine Wärmerückgewinnung)
energetisch wirksames Luftvolumen	
Gesamtes Gebäude Vv	2 295,76 m ³

Zuluftventilator spez. Leistung	0,00 Wh/m ³	<input checked="" type="checkbox"/> freie Eingabe
Abluftventilator spez. Leistung	0,20 Wh/m ³	<input checked="" type="checkbox"/> freie Eingabe
NE	1 609 kWh/a	

Legende

NE ... jährlicher Nutzenergiebedarf für Luftförderung

DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0



Photovoltaiksystem Eingabe
Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

Photovoltaik

Kollektoreigenschaften

Art des PV-Moduls Multikristallines Silicium
Bezeichnung

Peakleistung 18,00 kWp freie Eingabe
Kollektorverdrehung 90 Grad
Neigungswinkel 15 Grad

Systemeigenschaften und Verschattung

Art der Gebäudeintegration Stark belüftete oder saugbelüftete Module
Mittlerer Systemwirkungsgrad 0,80
Geländewinkel 0 Grad

Erzeugter Strom 15 150 kWh/a
 Peakleistung 18 kWp

Netto-Photovoltaikertrag Referenzklima: 15 562 kWh/a
 Berechnet lt. ÖNORM H 5056:2014



Endenergiebedarf

Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

Endenergiebedarf

Heizenergiebedarf	Q_{HEB}	=	68 214 kWh/a
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB}	=	18 129 kWh/a
Netto-Photovoltaikertrag	NPVE	=	6 620 kWh/a
Endenergiebedarf	Q_{EEB}	=	79 723 kWh/a

Heizenergiebedarf - HEB

Heizenergiebedarf	Q_{HEB}	=	68 214 kWh/a
Heiztechnikenergiebedarf	Q_{HTEB}	=	25 175 kWh/a

Warmwasserwärmebedarf	Q_{TW}	=	14 100 kWh/a
------------------------------	----------------------------	---	---------------------

Warmwasserbereitung

Wärmeverluste

Abgabe	$Q_{TW,WA}$	=	642 kWh/a
Verteilung	$Q_{TW,WV}$	=	17 865 kWh/a
Speicher	$Q_{TW,WS}$	=	950 kWh/a
Bereitstellung	$Q_{kom,WB}$	=	1 582 kWh/a
	Q_{TW}	=	21 038 kWh/a

Hilfsenergiebedarf

Verteilung	$Q_{TW,WV,HE}$	=	322 kWh/a
Speicher	$Q_{TW,WS,HE}$	=	0 kWh/a
Bereitstellung	$Q_{TW,WB,HE}$	=	0 kWh/a
	$Q_{TW,HE}$	=	322 kWh/a

Heiztechnikenergiebedarf - Warmwasser	$Q_{HTEB,TW}$	=	21 038 kWh/a
---------------------------------------	---------------	---	--------------

Heizenergiebedarf Warmwasser	$Q_{HEB,TW}$	=	35 138 kWh/a
-------------------------------------	--------------------------------	---	---------------------

DI GRAML ZIVILTECHNIK Bauphysik - Wärme - Schall -
5161 Elixhausen, Gaisbergstraße 1, 0662/854291-0



Endenergiebedarf
Berchtesgadner Straße - H13 - Rev0b

Transmissionswärmeverluste	Q_T	=	44 571 kWh/a
Lüftungswärmeverluste	Q_V	=	32 492 kWh/a
Wärmeverluste	Q_I	=	77 063 kWh/a
Solare Wärmegewinne	Q_s	=	17 312 kWh/a
Innere Wärmegewinne	Q_i	=	20 958 kWh/a
Wärmegewinne	Q_g	=	38 270 kWh/a
Heizwärmebedarf	Q_h	=	28 939 kWh/a

Raumheizung

Wärmeverluste

Abgabe	$Q_{H,WA}$	=	4 494 kWh/a
Verteilung	$Q_{H,WV}$	=	2 592 kWh/a
Speicher	$Q_{H,WS}$	=	1 263 kWh/a
Bereitstellung	$Q_{kom,WB}$	=	621 kWh/a
	Q_H	=	8 969 kWh/a

Hilfsenergiebedarf

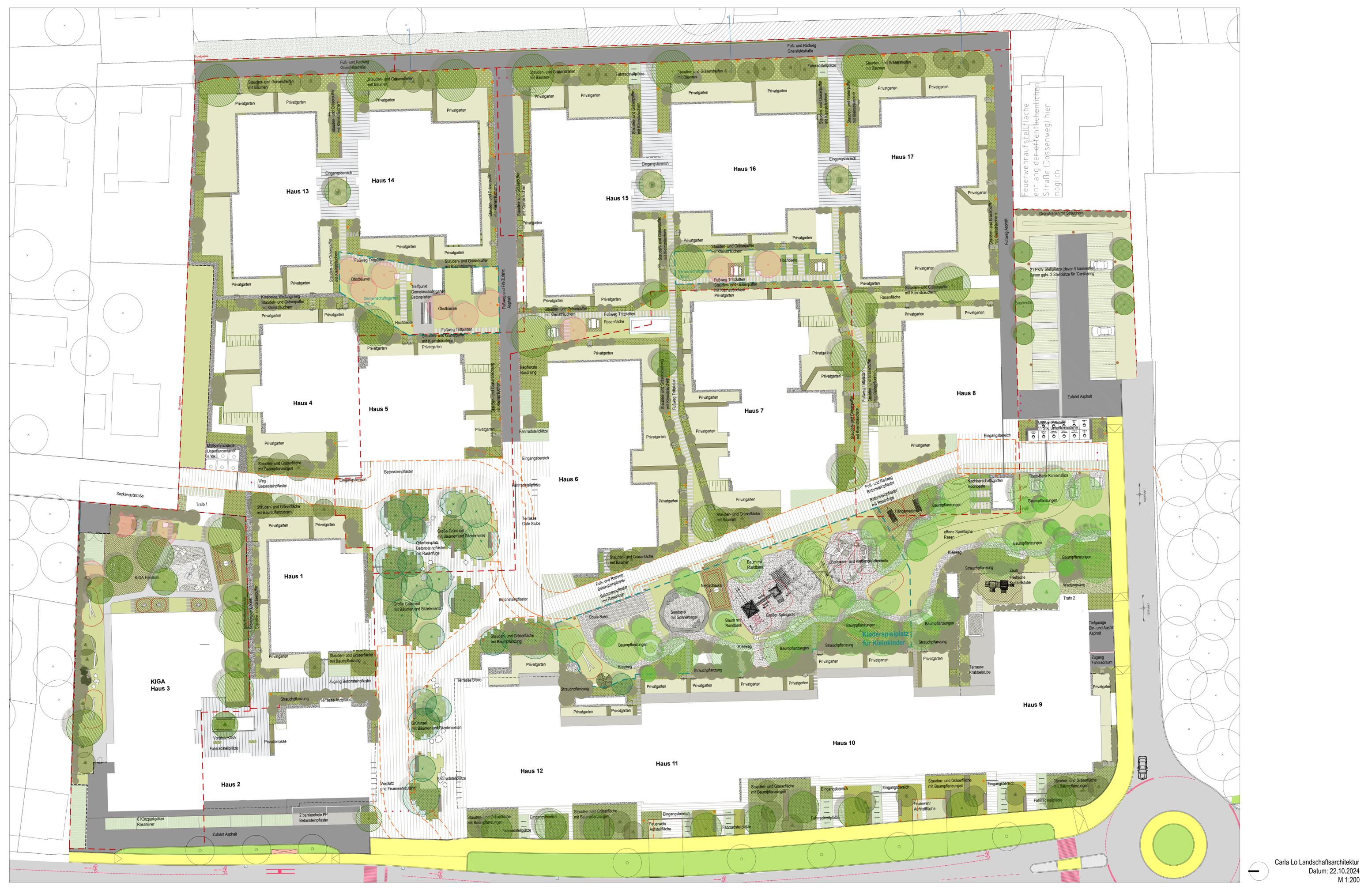
Abgabe	$Q_{H,WA,HE}$	=	0 kWh/a
Verteilung	$Q_{H,WV,HE}$	=	865 kWh/a
Speicher	$Q_{H,WS,HE}$	=	199 kWh/a
Bereitstellung	$Q_{H,WB,HE}$	=	0 kWh/a
	$Q_{H,HE}$	=	1 065 kWh/a

Heiztechnikenergiebedarf Raumheizung $Q_{HTEB,H} = 2 751 \text{ kWh/a}$

Heizenergiebedarf Raumheizung $Q_{HEB,H} = 31 690 \text{ kWh/a}$

Zurückgewinnbare Verluste

Raumheizung	$Q_{H,beh}$	=	6 772 kWh/a
Warmwasserbereitung	$Q_{TW,beh}$	=	12 397 kWh/a



Haus 13

Haus 14

Haus 15

Haus 16

Haus 17

Haus 4

Haus 5

Haus 7

Haus 8

Haus 6

Haus 1

Haus 9

KIGA Haus 3

Haus 2

Haus 12

Haus 11

Haus 10

Haus 10

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

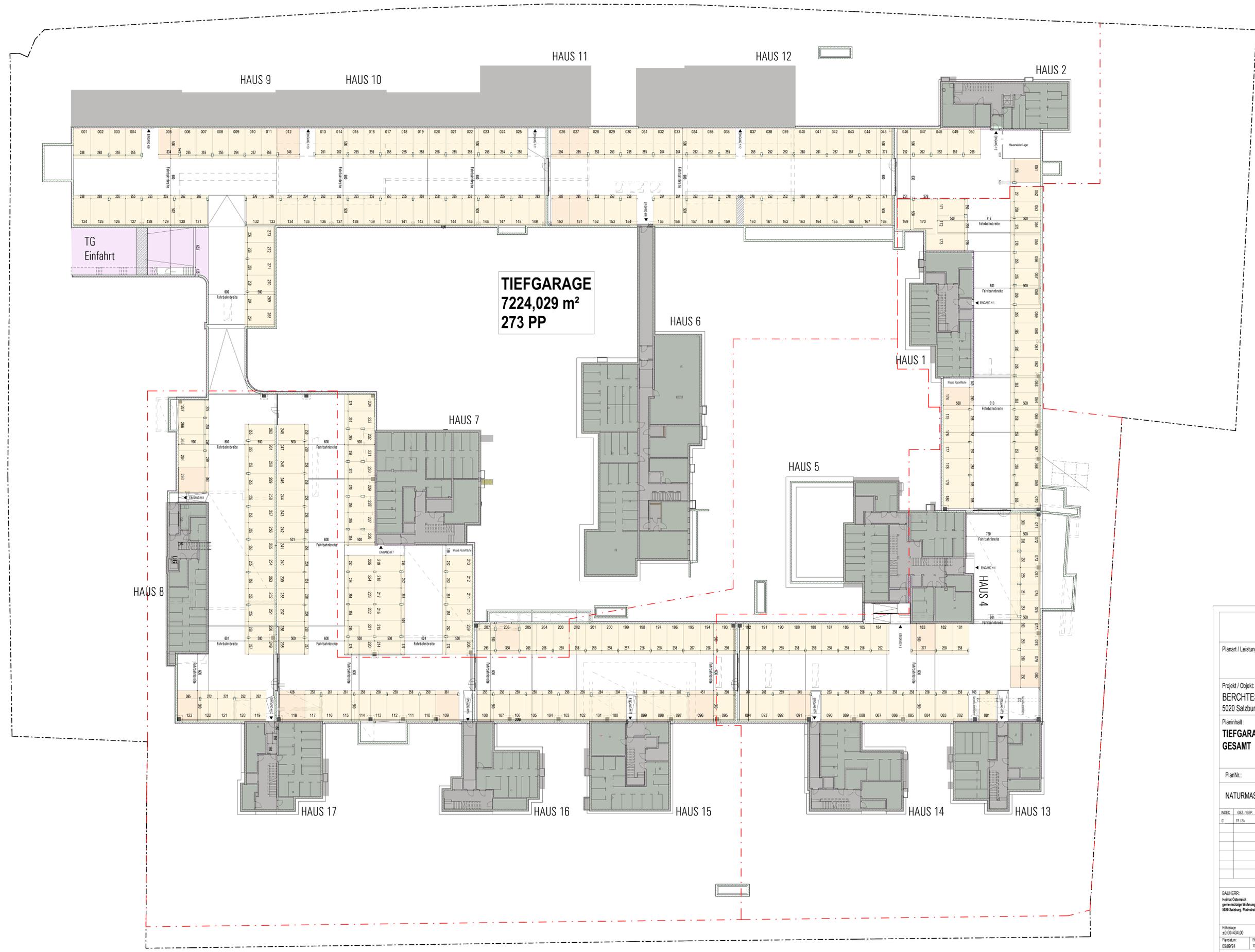
- EIGENTUM
- MIETE
- BAURECHT EIGENTUM



15.05.2024

BERCHTESGADNERSTRASSE:
103 / 105 / 107 / 107A / 107B / 109 / 109A / 111 / 111A / 113 / 113A / 115

GNEISFELDSTRASSE:
22 / 24 / 26 / 28 / 30



HEIMAT ÖSTERREICH

Planart / Leistung: **ÜBERSICHTSPLAN**
ARCHITEKTUR

Projekt / Objekt:
BERCHTESGADNER STRASSE WOHNBAU
5020 Salzburg

Planinhalt:
**TIEFGARAGE
GESAMT**

PlanNr.: 4630_GNEIS_TG_AR_GR-GESAMT_01_V

NATURMASSE NEHMEN! PLANKOTEN PRÜFEN! **VORABZUG**
IN BEARBEITUNG

INDEX	GRZ / GEP.	DATUM	ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN
01	ER / SA	13.03.2024	Paragraf

BAUHERR:
Heimat Österreich
gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
5020 Salzburg, Pilsenerstraße 19

PLANVERFASSTER:
strol architekten ZI GmbH
5020 Salzburg, Pilsberggasse 3

Höhenlage: 452,00m üNN
Planstadium: 09/09/24
Plangröße: 133,0 x 84,1 x 1,14m²

PLANVERFASSTER:
Gezeichnet: ER
Geprüft: SA
M = 1:50

DESE ZEICHNUNG IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT! VERWENDUNG, ÄNDERUNG ODER VERVIELFÄLTIGUNG OHNE ZULASSUNG SIND UNLÄSSIG!



Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Die Idee

Die Bebauung reagiert raffiniert auf den Zuschnitt des Grundstücks, die Situation der Bestandsbauten und die Anforderungen der Lage im öffentlichen Raum. Die Anordnung der Baukörper – Zonierung – erfolgt porös und kleinteilig zu den angrenzenden Wohngebieten der `Gneisfeldstraße` - zur `Berchtesgadnerstraße` gelingt eine Abschirmung. Unterschiedliche Gebäudetypologien und Architekturen schaffen eine lebende Vielfalt im Quartier. Die Materialien in abgestimmten Naturtönen verbindet alle Gebäude zu einer gesamtheitlichen Identität. Ein einheitliche Klinkersockel und rau verputzte Fassaden prägen an der Berchtesgadnerstraße einen vorstädtischen Charakter. Zur Landschaft hin schaffen dunkle und helle vertikale Holzverkleidungen mit Fassadenbegrünungen an den übrigen Gebäuden eine landschaftliche Wohnatmosphäre im Grünen. Dies führt zu einer eigenständigen Form, einen Binnenraum mit hoher Aufenthaltsqualität für Bewohner und Nachbarschaft – aber auch zu gezielten Durchblicken zur umgebenden Gebirgslandschaft.

Schaffung eines sozialen Umfelds, das Großzügigkeit, Weitsicht und gemeinschaftliches Leben vermittelt.

Freiraum

Es findet sich eine sensible Abstufung vom privaten Freiraum - mit den Wohnungen vorgelagerten Gärten - zum halböffentlichen Quartiersplatz (Erweiterung Eichetwald) im Zentrum der Bebauung. Dieser

wird mit gemeinschaftlich genutzten Räumen umspielt und erfährt so eine kommunikative Belebung. Die Bepflanzung mit großen Bäumen (Erweiterung Eichetwald) ist tatsächlich realistisch, da die Mitte des Quartiers von der Tiefgarage freigehalten wird!

1.0

Das Projekt

- 258 Wohnungen
- 17 Häuser (inkl. `Kiga`)
- 2 – 5 Geschosse
- liegt im wunderschönen Stadtteil Gneis
- direkt am Eichtwald
- ausgezeichnete Infrastruktur

Projekt

Der Wohnpark besteht aus insgesamt 17 Baukörpern. Im Zentrum der Wohnanlage liegt der Quartiersplatz, welcher als Treffpunkt für das gesamte Quartier dient. Die ansprechend gestaltete Freiräume der Wohnanlage bieten den Bewohnern Entspannungs- und Erholungsmöglichkeiten.

Insgesamt entstehen auf dem Gelände 258 Wohnungen:

51 Eigentumswohnungen:

(inkl. 1 EH Sondernutzung)

22 – 2 Zimmerwohnungen

19 – 3 Zimmerwohnungen

9 – 4 Zimmerwohnungen

1 – 5 Zimmerwohnung

69 Baurechts-Eigentum-Whg.:

15 – 2 Zimmerwohnungen

42 – 3 Zimmerwohnungen

12 – 4 Zimmerwohnungen

138 Mietwohnungen:

Davon 40 Betreute Wohnungen

Sonstige Nutzungen:

Krabbelgruppe

Arzt

Weltladen

Wohngruppe `Silberstreif`

Stützpunkt Betreutes Wohnen

Kindergarten

Erschließung

Die Wohnanlage wird aus allen Himmelsrichtungen – autofrei - aufgeschlossen.

Die Tiefgarage der Wohnanlage kann auf kurzem Wege über den Dossenweg erreicht werden. Oberirdisch befinden sich bei der Tiefgarageneinfahrt ca. 20 Besucherparkplätze für die Bewohner. Im Bereich des Kindergartens befinden sich noch einige wenige Stellplätze - welche vorwiegend den

Sonstigen Nutzungen` zur
Verfügung stehen.
Somit ist das restliche
Grundstück verkehrsfrei.

Rad- und Fußweg

Die Wohnanlage wird
(ausgenommen im Norden) von
öffentlichen Rad- und Fußwegen
umspielt und durchwegt.

2.0

Infrastruktur/ Lage

Berchtesgadnerstraße 103
(Kindergarten), 105, 107, 107A, 107B,
109, 109A, 111, 111A, 113, 113A, 115
Gneisfeldstraße 22, 24, 26, 28, 30
5020 Salzburg

Gesundheitseinrichtung

Arzt  Zahnarzt 
Apotheke 

Verkehr

Bushaltestelle 

Lebensmittel-Nahversorger

Kleines LM-Geschäft 

Gesellschaftliche-
Einrichtungen

Kindergarten/Krabbel-
gruppe  
Volksschule 
Tagesbetreuung 
Öffentlicher Spielplatz 
Sportstätten 
Seniorenpflege-
heim privat 

Bankfiliale 



3.0

Projektbeteiligte

Bauträger	Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H	
	Plainstraße 55 5020 Salzburg www.hoe.at	
Teil-Generalunternehmer	RHZ Bau GmbH	
	Ziegeleistraße 26 5020 Salzburg www.brandl-rhz.com	
Architekten	strobl architekten ZT GmbH	
	Pfeifergasse 3 5020 Salzburg www.stroblarchitekten.at	strobl architekten
	FROETSCHER LICHTENWAGNER ARCHITEKTEN ZT GMBH	
	Weyringergasse 36/2 1040 Wien www.fla.co.at	
	harder spreyer architekten eth/sia/bsa ag	
	Badenerstraße 18 8004 Zürich www.harderspreyer.ch	
Elektro	Ing. Viktor Sachs GmbH	
	Mauermannstraße 2 5023 Salzburg www.elektro-sachs.at	
HKLS	Wieser + Scherer Zeller Haustechnik GmbH & Co KG	
	Prof. Ferry-Porsche Straße 11 5700 Zell am See www.zeller-haustechnik.at	

Verkauf/Ansprechpartner

Heimat Österreich:
Mag.(FH) Sonja Kopf
Tel.: +43 676 3461600
gneis@hoe.at



4.0

4.1

Allgemeinbereiche

Bautechnik/Architektur

Allgemein	Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen für Wärme-, Schall- und Brandschutz.	
Fundierung	Bodenplatte: Stahlbetonfundamentplatte; Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis.	
Außenwände	Außenwände (unterirdisch): Stahlbetonwände, schalreine Ausführung mit Perimeterdämmung laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis.	Außenwände (oberirdisch): Holzriegelbau-Hybrid (bzw. Haus 8: BSP = Brettsperrholz Wände) mit Holzverschalung als vertikale Brett- Schalung Fichte sägerau Häuser 4,5,7,8 besitzen vorgesetzte Rahmen aus Leimbinder, welche im Spritzwasserbereich durch Verwendung von austauschbaren Verschleißbrettern geschützt sind. Stahlbeton- bzw. Mantelbetonwände mit Vollwärmeschutzfassade laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis.
Innenwände/Zwischenwände	Wohnungstrennwände zum Stiegenhaus: Stahlbetonwände mit Vorsatzschale laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis.	
Decken/Stiegen	Geschossdecken: Stahlbetonmassivdecken bzw. Stahlbetonelementdecken Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis.	Stiegen: Stiegenlaufplatten aus Stahlbeton

	Eingelegte Betonkernaktivierung in Geschoßdecken über EG	
Dächer	<p>Dachkonstruktion: Flachdach</p> <p>Dacheindeckung: mit bituminöser Eindeckung (extensiv begrünt)</p>	<p>Dachsicherung: Seilsicherungssystem und/oder Anschlagpunkte auf den Dachflächen laut Fachplaner.</p>
Balkone/Terrassen	<p>Konstruktion: Stahlbetonplatte, im Gefälle; Entwässerung mittels Rinnen, welche im Splittbett integriert sind, weiter in Regenfallrohre.</p>	<p>Geländer: <u>Haus 4/5/7/8:</u> Brüstungspaneele bzw. Pflanztröge verzinkt/ Edelstahl Netz Für Balkonbrüstungen und Verblechungen wird verzinkter Stahl verwendet. Mit seiner hohen Stabilität und Langlebigkeit bietet die verzinkte Oberfläche zudem eine schöne, changierende Optik. Das Material trägt zu einer ressourcenschonenden Bauweise bei, da er sortenrein verwendet wird und damit wiederverwendbar ist. Insgesamt bietet verzinkter Stahl also nicht nur ästhetische Vorteile, sondern überzeugt auch durch seine Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit. <u>Haus 9-12:</u> STB- Fertigteilbrüstungen (Außenfläche schalrein), Glasbrüstungen, Stabgeländer verzinkt. <u>Haus 1, 2, 6, 13-17:</u> Stabstahlgeländer verzinkt, Seilsystem Berankung mit Edelstahlseilen.</p> <p>Zwischen den Balkonen bzw. Terrassen werden Sichtschutzelemente ausgeführt (lt. Plan Architekt)</p>
Stiegenhäuser	<p>Böden: Stiegenhaus allgemein und Gangflächen: Feinsteinzeug inkl. Sockelleisten</p> <p>Wände und Decken: Stiegenhaus: Dispersion Farbe lt. Farbkonzept Architekt (Haus 4, 5, 7, 8: Ausführung tlw. in Sichtbeton lt. Konzept Architekt)</p>	<p>Stieggeländer: Geländer als Stabgeländer</p>

Waschküche	Boden: versiegelt	Wand: Latexanstrich (im Bereich der Waschmaschinen/Wäschetrockner und Ausgussbecken)
Tiefgarage	Zufahrt, Tore und Türen: Ein- und Ausfahrt mit automatischem Garagentor und Schrankenanlage Öffnen von außen mit Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter, von innen mit Radargerät (automatische Fahrzeugerkennung) oder Induktionsschleife oder Zugseil, Fernbedienung oder Taster. (Festlegung des Systems durch HÖ).	Elektroinstallationen: Schaltung der Beleuchtung erfolgt über Präsenzmelder. Entwässerung: Entwässerungsrinnen als Verdunstungsrinnen mit Schöpfschächten (d.h. gem. Vorgabe der Behörde werden diese nicht an den Kanal angeschlossen).
Müllbeseitigung	Örtliche Müllabfuhr, (Unterflurbehälter, aufgeteilt auf 2 Müllinseln)	
Außenanlagen	Allgemein: Gärtnerische Gestaltung laut HÖ (die in den Verkaufsplänen dargestellten Gartenflächen sind ca. Angaben; im Zuge der Projektumsetzung kann es zu Flächen-Ausstattungsänderungen kommen).	Fußwege und Plätze: Zugangswege sind in geeigneter Weise befestigt. Beleuchtung: Beleuchtung der Außenanlagen gemäß den gesetzlichen Vorgaben
	Spielplatz: Spielplätze laut Vorgabe Behörde. Einfriedungen bei Gärten: Einfriedungen durch natürlichen Bewuchs inkl. Geh Türen als Stabilgitterzaun ausgeführt lt. Vorgabe Behörde/Feuerwehr.	Fahrradständer: Fahrradständer laut Vorgabe Behörde.
Sonstiges	Sperranlage: Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen.	Beschriftung: Beschriftungen der Stiegenhäuser, Allgemeinräume, sonstigen Räume sowie Fluchtwege laut Vorgaben Architekt/Behörde.

4.2

Gebäudetechnik

Elektrotechnik	<p>Stromversorgung: Anschluss an das Netz des örtl. Versorgungsunternehmens.</p> <p>Photovoltaikanlage: Auf den Hauptdächern werden Photovoltaikpaneele zur Stromerzeugung ausgeführt, Einspeisung in die Allgemeinanlage bzw. ins Netz.</p>	<p>Messeinrichtung: Die Zählung des allgemeinen Stromverbrauches erfolgt mittels Stromzähler. Die Messeinrichtungen sind in den Elektroverteileräumen (Kellergeschoss) untergebracht.</p>
Haustechnik	<p>Wasserversorgung: Anschluss an das örtliche Wassernetz.</p> <p>Abwasserentsorgung: Anschluss an den Ortskanal</p> <p>Oberflächenwasser: Retention/Versickerung auf Eigengrund über mehrere Rückhalteanlagen.</p>	<p>Sicherheitsbeleuchtung: Sicherheitsbeleuchtung laut Vorgabe Behörde.</p> <p>Fluchtwegbeleuchtung: Fluchtwegbeleuchtung laut Vorgabe Behörde.</p> <p>Erdung und Blitzschutz: Erdung und Blitzschutz laut Vorgabe Behörde.</p>
	<p>Heizung:</p> <p>Wärmeversorgung: Energieerzeugung auf eigenem Grundstück (oberflächennahe Geothermie) und Rückgewinnung von „Lebensenergie“ aus häuslichem Abwasser zur ganzjährigen Trinkwassererwärmung und Heizenergieversorgung (siehe <u>Erklärfilm</u>).</p> <p>Beheizung mittels Betonkernaktivierung in den Geschoßdecken (über EG) und Infrarotpaneelen in den Wohn- und Kinderzimmern. Trinkwassererwärmung dezentral über wohnungsweise Frischwassermodule.</p>	<p>Lüftung:</p> <p>Be- und Entlüftung: Sämtliche innenliegenden Kellerräume, Schleusen bzw. Tiefgaragen usw. werden statisch/natürlich entlüftet.</p>
Aufzug / Brandschutz	Jedes Gebäude verfügt über einen Personenaufzug (Haus 4 und 5 verfügen über einen gemeinsamen Aufzug).	Handfeuerlöscher und erweiterte Löschhilfe laut Vorgabe Behörde Brandmeldeanlage gemäß Vorgaben des

Brandschutzkonzepts bzw.
Behördenvorgaben (tlw.
Aufschaltung im Vollschutz: alle
Wohnungen zugänglich,
Wohnungsschlüssel hinterlegt)

5.0

5.1

Wohnungen

Bautechnik/Architektur

Allgemein

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen für Wärme-, Schall- und Brandschutz

Wände

Wohnungstrennwände:

Stahlbetonwände, bei Erfordernis mit Vorsatzschale laut Bauphysik. Dimensionierung entsprechend statischer Erfordernis. Bzw. Trockenbau-Wohnungstrennwände (Metallständerwand mit Gipskartonbeplankung)

Zwischenwände:

Tragendes Mauerwerk
Stahlbetonwände -Stützen, bzw. Holzmassivwände (Haus 8)
Nichttragendes Mauerwerk
Trockenbauwände (1-fach beplankt)

Fenster und Fenstertüren

Kunststoffelemente mit außenliegender Alubeklebung lt. Farbkonzept Architektur, innen Kunststoff weiß, mit Isolierverglasung, Beschläge (Dreh-/Kippbeschläge) – Erdgeschoss: Beschläge mit Druckknopfverriegelung. Fix- bzw. Brandschutzverglasungen laut Vorgabe Behörde. Außenfensterbank in Alu beschichtet; Innenfensterbank beschichtet weiß.

Fensteröffnungen im Bereich der Duschen/Badewannen befinden sich in der lt. ÖNORM B 3407 vorgeschriebenen Verbundabdichtung, folgende Nachteile können entstehen:
- Schäden am Fenster durch Spritzwasser
- Schäden durch Kondensat im Bereich des Fensters
- Schäden am Bauwerk durch unsachgemäß gewartete Anschlussfugen

Sonnenschutz

Generell sind für die nachträgliche Montage eines Sonnenschutzes (als Sonderwunsch möglich) Stockaufdopplungen im Sturzbereich vorgesehen. Fenster- und Türelemente die lt. Bauphysik einen Sonnenschutz benötigen (siehe Wohnungspläne) werden mit Außenraffstore-Elementen ausgestattet. Bei den Häusern 4,5,7,8 gibt es bei den Fassaden ohne vorgelagerte

Die Anbringung eines zusätzlichen Sonnenschutzes bedarf der Zustimmung der Heimat Österreich. Sämtliche dadurch entstehende Kosten müssen vom Bewohner getragen werden. Farbvorgabe lt. Farbkonzept Architektur

	Balkone Senkrechtmarkisen (Textil)	
	Hinsichtlich der einheitlichen Farbgebung des Sonnenschutzes sind die Vorgaben laut Behörde bzw. Heimat Österreich einzuhalten.	
Innenputz	Wandflächen: Wände aus Stahlbeton bzw. Gipskarton werden gespachtelt.	Deckenflächen: Betondeckenflächen gespachtelt Abgehängte Decken: Bei Anforderungen an den Schallschutz und die Verkleidung der Lüftungsleitungen (Schalldämmboxen) in AR, Bad, WC erfolgt mit abgehängten Decken (aus Mineralfaser oder Gipskarton) – lt. Plan
Bodenbeläge	Wohnraum, Wohnküche, Zimmer, Abstellraum: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer und Kinderzimmer: Fertigparkett (lt. Plan)	Bad, WC, Vorraum, Abstellraum: Bad / WC: Keramischer Belag, 30 x 60cm parallel zu den Wänden in Bahnen verlegt. Dusche (lt. Plan): Keramischer Belag rutschfest + Bodengully mittig, Vorraum/Abstellraum (lt. Plan): Keramischer Belag, 30 x 60cm inkl. Sockelleisten
Wandbeläge	Bad: Keramischer Belag, weiß (matt), 30 x 60 cm (Höhe: bis ca. Türstockoberkante)	WC: Keramischer Belag, weiß (matt) 30 x 60 cm, Höhe ca. 120cm bei der `Rückwand`, restliche Wände Sockel 8cm aus Fliesen geschnitten.
Wandflächen ohne Beläge und Deckenflächen	Innendispersion, weiß	
Türen	Wohnungseingangstüren: <u>Stahlzargen</u> gestrichen, glatte Türblätter, beschichtet, mit entsprechendem Schallschutz	Innentüren: <u>Holzzargen</u> , glatte Türblätter, beschichtet (weiß) sowie

	sowie Edelstahlbeschlag (außen Knauf, innen Drücker) mit Türspion und integriertem Namensschild.	Edelstahlbeschlag, Wohnzimmertüre vom Vorraum generell mit Glasausschnitt. Sämtliche Türblätter werden aufgrund technischer Erfordernis (Luftzirkulation) um ca. 12 mm kürzer ausgeführt.
Balkone/Terrassen/Loggien	Bodenbelag: Betonplatten (ca. 40/40/4 cm) auf Splittbett, mit offenen Fugen.	
Gartenwohnung	Erdgeschoß: Gartenflächen humusiert und besämt. (Achtung teilweise über Tiefgarage)	Abgrenzung im EG: Mittels natürlichem Bewuchs (es gelangt <u>kein</u> Stabilgitterzaun zur Ausführung) dazwischen Gehrte (zugänglich für die Feuerwehr)
Kellerabteile (Kellerhöhe: mind. 2,10m)	Böden: Malermäßig versiegelt. Wände: Stichtbeton entgratet/nicht gemalt.	Trennwände: System-Trennwände (aus Holzlattenrost) inkl. Türen (Vorhangschloss mit Wohnungsschlüssel sperrbar). Mit Lichtschalter und Steckdose (abgesichert in der Hauptverteilung im Kellergeschoß) inkl. Gitterkorbleuchte ausgestattet.

5.2

Gebäudetechnik/ Haustechnik

Allgemein:

Messeinrichtung:

Die Zählung der einzelnen Wohnungen – für die Trinkwassererwärmung erfolgt in der Wohnungsübergabestation mittels elektronischen Wärmemengenzählern sowie Kaltwasserzählern, die Verrechnung des Verbrauches erfolgt über die Betriebskosten.

Raumheizung:

Die Beheizung erfolgt mittels Betonkernaktivierung in der Decke sowie Infrarot Heizpaneelen (zur individuellen Regulierung der Raumtemperatur) – Anordnung im Wohnzimmer, in den Kinderzimmern (im Schlafzimmer Vorsorge durch Leerverrohrung inkl. Verkabelung geeignet für Heizpaneel 500W). Die Verrechnung des Verbrauches (betrifft die Betonkernaktivierung) erfolgt über die anteilige Wohnnutzfläche über die Betriebskosten

Unterstützende Raumkühlung:

über Betonkernaktivierung

Trinkwassererwärmung:

Dezentrale Trinkwassererwärmung in der Wohnungsübergabestation

Lüftung:

Bedarfsgeregelte Lüftung:

Frischlufteinbringung erfolgt über schallgedämmte, feuchtegesteuerte Außenwand-Zuluft-Elemente (z. B. System Kroboth) in der Außenwand im Bereich von Wohn- und Schlafräumen.

Abluftabsaugung

im Bad, WC und Küche mittels Abluftelemente in der Decke bzw. Wand.

Die Abluft-Verteilerboxen sind an der Decke im Abstell-, Vorraum, WC, Bad, oder Wohnraum (je nach Wohnungstyp) angeordnet und werden mit einer abgehängten Decke (Mineralfaserdecke bzw. Gipskarton) verkleidet.

Hinweis:

Küchen-Abzugshauben dürfen nur im Umluftbetrieb betrieben werden; ein Anschluss ins Freie ist nicht zulässig! Bei sämtlichen Innentüren ist zwischen Fertigboden und Unterkante Türblatt ein Spalt von ca. 12 mm ausgeführt.

Sanitäre Anschlüsse und Einrichtung Küche:	Küche bzw. Kochnische: Kaltwasser-, Warmwasser- und Abflussanschluss für Spüle, Kaltwasseranschluss für Geschirrspüler. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt teilweise über Untertischboiler lt. HLS-Planer bzw. Ö-Norm.	
Sanitäre Anschlüsse und Einrichtung Bad:	Badewanne und/oder Dusche lt. Plan: Einbaubadewanne, Stahlblech weiß emailliert. Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt <u>oder</u> Dusche gefliest inkl. Bodengully mittig mit einseitiger Duschtrennung (z.B.: Fixverglasung) kann als Sonderwunsch ausgeführt werden.	Waschtisch (Bad u. WC): Einfachwaschtisch Sanitärporzellan weiß. Ab- und Überlaufgarnitur (mit Zugstange), Einhand-Mischbatterie, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt.
	Waschmaschinenanschluss im Bad: Gesonderter Waschmaschinenanschluss und Abfluss mit Unterputzventil und Unterputzsiphon.	
Sanitäre Anschlüsse und Einrichtung WC:	WC: Hänge-WC als Tiefspüler Sanitärporzellan weiß, Unterputzspülkasten mit Wassersperrfunktion (2-Mengen-Spültechnik) Drückerplatte weiß; Kunststoff Sitzbrett mit Deckel weiß.	Tauschoption: Bei Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche > 65 m ² sind alle erforderlichen Anschlüsse für einen eventuellen Lagetausch von Waschmaschine und WC (Stand-WC mit rückwärtigem Abgang und Aufputzspülkasten) vorgesehen. Bzw. ein barrierefreies Bad und ein zusätzliches WC (lt. Plan)

5.3

Gebäudetechnik/ Elektrotechnik

Allgemein:

Messeinrichtung:

Die Zählung der einzelnen Wohnungen samt Kellerabteil erfolgt mittels Stromzähler. Sämtliche jeweils einer Wohnung zugeordneter Zähler und Absperrungen sind im Elektroverteilerraum (Kellergeschoß) untergebracht. Die Verrechnung der Stromkosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und dem örtlichen Versorgungsunternehmen. (Einzelvertrag)

Wohnungsverteiler

Vorraum oder Abstellraum:

1 Subverteiler
Schwachstrom für Kabel-TV, Internet, Telefon,
1 Subverteiler
Sicherungen (Wohnung)
Die Absicherung des Kellerabteils erfolgt in der Hauptverteilung im Kellergeschoß)
Elektroinstallationen:
Decken- und Wandauslässe, Schuko-steckdosen und Schalter lt. Installationsplan, Schalterprogramm in reinweiß. Die Wohnungen werden ohne Beleuchtungskörper übergeben. Terrasse/Balkon wird außen mit Aufbau-Wandleuchte ausgestattet.

Ausstattung:

TV:

Wohnräume werden mit fixem TV-Anschluss ausgeführt. Zusätzlich wird eine Leerverrohrung installiert (für spätere Nachrüstungen seitens Eigentümer), z.B. für direkte LAN-Verkabelung. Anschluss Salzburg AG FTTH (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt vom Nutzer zu vereinbaren) Einzel-SAT-Anlagen sind untersagt.

Internet:

Es besteht die Möglichkeit, im Schwachstromverteiler über FTTH (fibre to the home) der Salzburg AG einen Internetanschluss zu beziehen. Anschluss Salzburg AG FTTH (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt vom Nutzer zu vereinbaren). Zusätzlich ist im Wohnraum ein FTTH-Anschluss der Telekom A1 vorgesehen.

Telefon:

Es besteht die Möglichkeit, im Schwachstromverteiler einen Telefonanschluss über die Salzburg AG zu beziehen. (Anmeldung bzw. Gebühren sind direkt vom Nutzer zu vereinbaren)

Gegensprechanlage:

Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner sowie Klingeltableau mit Namenschild (beim Stiegen- bzw. Hauseingang).

Klingeltaster bei der Wohnungseingangstüre. In jeder Wohneinheit wird eine Innensprechstelle, mit integrierter Klingel, installiert. Lage lt. Installationsplan

Rauchwarnmelder:

Batteriebetriebene Melder mit akustischer Warneinrichtung laut Vorgabe Behörde, die Instandhaltung obliegt den Bewohnern bzw. Vernetzte Brandmeldeanlage gemäß den Vorgaben des Brandschutzkonzepts.

6.0

Allgemeines

Abweichungen und technische Änderungen, die behördlich auferlegt werden oder sich aus technischen oder rechtlichen Gründen als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben vorbehalten.

Möblierung ist nicht inbegriffen – Wohnungen sind nicht möbliert, die Darstellung lt. Plan sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.

Irrtum, behördliche und technische Auflagen und Änderungen bzw. Abweichungen, die sich ohne offensichtlicher Minderung des Gebäudewertes aus handwerklichen, architektonischen oder konstruktiven Gründen sowie aus Gründen der Materialbeschaffung ergeben, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Für Möblierungen (vor allem für Einbaumöbel) sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.

Technische Änderungen dieser Baubeschreibung bleiben ausdrücklich der Heimat Österreich bzw. deren Bevollmächtigten vorbehalten; selbiges gilt auch, wenn eine Änderung seitens der Behörde aufgetragen wird (lt. Bescheidauflagen)!

Installation lt. Einrichtungsvorschlag: Elektro- und Haustechnik-Installationsplan (Steckdosen, Schalter, Lichtauslässe, Ab-/Zuluftelemente, Strom-/Heizungsverteiler, etc.). Die genaue Lage und Größe kann nur anhand des Naturmaßes genommen werden.

Zur Erzielung des optimalen Wärme- und Schallschutzes erfordert es den Einsatz von Baustoffen mit verschiedenen physikalischen Eigenschaften (Schwind- und Kriechverhalten), daraus resultierende Sprünge oder Risse sind nicht als Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechtes zu klassifizieren, selbiges gilt für Haarrisse in Putz- und Betonflächen.

Maßtoleranzen pro Wohneinheit sind bis zu 3% möglich.

<p>Silikonverfugungen sind regelmäßig vom Bewohner zu warten und bei Erfordernis zu erneuern, Holz- und Metallanstriche sind laufend und ordnungsgemäß zu warten.</p>	<p>Aus schalltechnischen Gründen ist es nicht zulässig, im Bereich der Wohnungstrennwände Installationen oder Einbauten herzustellen.</p>
<p>Fenster und Türen, sowie alle beweglichen Teile sind wiederkehrend zu schmieren und einzustellen, so dass diese ordnungsgemäß geöffnet und geschlossen werden können, dies liegt im Zuständigkeitsbereich des Bewohners.</p>	<p>Filter bei Abluftventilen sowie die Zuluftelemente sind in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren und zu reinigen bzw. sind die Filter bei Bedarf durch den Bewohner zu erneuern.</p>
<p>Maßgebend ist der Text der Vertragsbaubeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in Allgemeinplänen und Grundrissen. Die aus den Plänen bzw. Prospekten ersichtlichen Ausstattungs- und Einrichtungsvorschläge sind völlig unverbindlich. Ebenso das Modell und die Computersimulation im Prospekt, diese dienen nur der visuellen Darstellung.</p>	<p>Ein Anbohren der Installationsschächte ist generell nicht zulässig, da es zu Beschädigungen von den dahinter befindlichen Rohrleitungen und Installationen kommen kann.</p>
<p><u>Sämtliche Bohrungen in Geschoßtrenndecken dürfen eine maximale Bohrtiefe von 5 cm nicht überschreiten, da ansonsten die Gefahr einer Beschädigung der Betonkernaktivierung besteht!</u></p>	<p>Balkon: Das normative Mindestgefälle (Gefälle ca. 2%) für den Plattenbelag sowie für die Balkonentwässerungsrinnen werden nicht eingehalten. Die Entwässerungsebene bleibt hiervon unberührt.</p>
<p>Zufahrtsbereich Süden: Die Zufahrt in die Tiefgarage ist nur über den Dossenweg im Süden möglich.</p>	

KAUF – UND BAUTRÄGERVERTRAG

BVH 4630 Gneis, „Bauvorhaben Berchtesgadner Straße / Dossenweg

EZ 3461 „Wohnungseigentum“

abgeschlossen zwischen

**Heimat Österreich
gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
reg. zu FN 55230x im Firmenbuch
des Landesgerichtes Salzburg
Plainstraße 55
A-5020 Salzburg**

als Verkäuferin einerseits, im Folgenden kurz "**verkaufende Partei**" genannt, und

.....
.....
.....
.....

als Käufer andererseits, im Folgenden kurz "**kaufende Partei**" genannt, wie folgt:

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsverhältnisse
2. Kaufgegenstand – Kaufabsprache
3. Kaufpreis - Kaufpreiszahlung
4. Vorkaufsrecht/Nachbesserungspflicht/Beschränkung bei Vermietung
5. Übergabe und Übernahme
6. Bauführung und Gewährleistung
7. Sonderwünsche und Zusatzleistungen
8. Sicherung der kaufenden Partei
9. Rücktrittsrecht der kaufenden Partei
10. Rücktrittsrecht der verkaufenden Partei
11. Bestellung des Treuhänders
12. Nutzwertfestsetzung und Wohnungseigentum
13. Vollmacht
14. Rechtsnachfolger
15. Kosten und Gebühren
16. Grunderwerbsteuer/Eintragungsgebühr
17. Grundverkehrserklärung / Gebührenbefreiung gem. §§ 25a GGG
18. Solidarverpflichtung
19. Aufsandung und Einwilligung in die Wohnungseigentumsbegründung
20. Hausverwaltung
21. Grundbuchstand / Dienstbarkeiten / Duldungspflichten / Rechtliche Hinweise
22. Rechtliche Hinweise / Überbindung ROG-Verpflichtungen
23. Gemeinsame Einrichtungen
24. Aufwendungen
25. Allgemeine Vertragsbestimmungen
26. Ausfertigungen

1. Rechtsverhältnisse:

- 1.1. Festgestellt wird, dass auf das gegenständliche Vertragsverhältnis die Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) anwendbar sind.
- 1.2. Die verkaufende Partei ist ein gemeinnützig anerkanntes Wohnbauunternehmen. Der gegenständliche Vertrag unterliegt daher auch den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 in der geltenden Fassung.
- 1.3. Die verkaufende Partei ist aufgrund des Kaufvertrages vom 15.11.2017, des Nachtrages vom 20.11.2019, des 2. Nachtrages vom 25.6.2020 sowie des 3. Nachtrages vom 10.8.2023 grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 3461, Katastralgemeinde 56532 Morzg, Bezirksgericht Salzburg bestehend aus dem Grundstück Nr. 469/4 mit einer Gesamtfläche von ca. 4.960 m².
Die verkaufende Partei errichtet auf der oben näher bezeichneten Liegenschaft EZ 3461 gemäß Baubewilligungsbescheid vom 28.12.2022, Zahl 05/00/47290/2022/090 a); 05/00/77972/2022/058 b); 05/00/47646/2022/048 c) und 05/00/79056/2022/014 d) der Stadt Salzburg 4 Wohnhäuser mit insgesamt 51 Wohnungen (inklusive Einheit Top 3 in Haus 1, die als Büro/Geschäft/Praxis/Wohnung gewidmet und genutzt werden darf) und einer Tiefgarage.
Die kaufende Partei ist darüber informiert, dass das Bauvorhaben Teil eines Gesamtbauvorhabens ist, welches die Bebauung der Nachbargrundstücke 469/1 und 469/84 (beide sind nicht kaufgegenständlich) mitumfasst.
Der gegenständliche Kauf- und Bauträgervertrag bezieht sich ausschließlich auf die Liegenschaft EZ 3461 (Grundstück 469/4), an der in weiterer Folge Wohnungseigentum begründet wird.
Das kaufgegenständliche Grundstück 469/4 bzw. der Bauplatz ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Salzburg als Bauland (Förderbarer Wohnbau) ausgewiesen.
Der eigentliche Vertragsgegenstand bzw. die Gesamtanlage liegt nicht in einer wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone oder einem Hochwasserabflussgebiet, die betreffende Liegenschaft ist im Verdachtsflächenkataster nicht geführt und im Altlastenatlas nicht ausgewiesen.
- 1.4. Die kaufende Partei erwirbt die kaufgegenständliche Wohnung ausschließlich zu Wohnzwecken zur Nutzung als Hauptwohnsitz. Die touristische Nutzung sowie die gewerbliche Vermietung sind ausnahmslos verboten. Die Parteien vereinbaren, dass auch die übrigen in der Wohnungseigentumsanlage errichteten Wohnungseigentumsobjekte ausschließlich für Wohnzwecke gewidmet sind. Davon ausgenommen ist die Einheit Top 3 in Haus 1, die als Büro/Geschäft/Praxis/Wohnung gewidmet und genutzt werden darf.
- 1.5. An den Wohnungen und Tiefgaragenabstellplätzen wird Wohnungseigentum gemäß Wohnungseigentumsgesetz („WEG 2002“) begründet.
Der vorliegende Vertrag wird zu dem Zweck abgeschlossen, der kaufenden Partei Wohnungseigentum an der Wohnung im Haus..... und dem Tiefgaragenstellplatz einzuräumen.
Mit dem eigentlichen Vertragsgegenstand soll als Zubehör-Wohnungseigentum verbunden werden.
- 1.6. Die auf Basis des Einreichplanungsstands im vorläufigen Nutzwertgutachten lediglich provisorisch berechneten Nutzwerte können sich durch verschiedene Umgestaltungsmaßnahmen im Gesamtprojekt, insbesondere aufgrund von Erwerberwünschen, noch in

für die kaufende Partei zumutbarer Weise und zumutbarem Umfang ändern, sei es dass sich der Nutzwert des vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekts oder Nutzwerte eines bzw. mehrerer anderer Wohnungseigentumsobjekte erhöhen oder vermindern, wobei sich in der Folge entweder die Gesamtsumme der Nutzwerte der Liegenschaft oder die Relation der auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte entfallenden Nutzwerte verändern kann. In jedem solchen Fall wird von der verkaufenden Partei ein endgültiges Nutzwertgutachten mit Anpassung an den endgültigen Planungsstand veranlasst und stellt dieses dann die Basis für die Bestimmung des Umfangs des Kaufgegenstandes (Punkt 2.1. dieses Vertrages) dar. Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit die VertragserrichterIn, und zwar bis zur Einverleibung des Wohnungseigentums unwiderruflich, zum Zwecke einer aus diesen Gründen notwendig gewordenen Änderung der provisorischen Miteigentumsanteile den Ergebnissen des endgültigen Nutzwertgutachtens iSd § 9 Abs. 6 WEG öffentlich beglaubigt schriftlich zuzustimmen und zudem einer Anteilsberichtigung iSd § 3 Abs. 4 S 1 WEG zuzustimmen. Für den Fall, dass dabei die in § 3 Abs. 4 WEG genannten Voraussetzungen einer Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 des Allgemeinen Grundbuchgesetzes (BGBl 1955/39 idgF - GBG) nicht vorliegen, beauftragen und bevollmächtigen die Vertragsparteien die VertragserrichterIn in der gleichen Weise zur rechtsgeschäftlichen Übertragung bzw. Übernahme jeweils so vieler den Vertragsparteien einstweilen provisorisch zugewiesener Anteile, wie es notwendig sein wird, um diese in die endgültigen gesetzlichen Mindestanteile für die Wohnungseigentumsbegründung überzuführen. Diese notwendigen Berichtigungen bzw. Übertragungen der provisorischen Miteigentumsanteile in die endgültigen Mindestanteile erfolgen zwar nicht in Schenkungsabsicht, aber doch jeweils unentgeltlich (ohne Wertausgleich), da sie lediglich Ausfluss und Ergebnis der mit dem Bauträgerprojekt notwendigerweise verbundenen Flexibilität in der Gestaltung der zur Verwertung gelangenden Wohnungseigentumsobjekte und allgemeinen Teile der Liegenschaft sind und den wirtschaftlichen Wert des Kaufgegenstandes und somit die Leistung der verkaufenden Partei nicht beeinflussen. Die endgültige Festsetzung des Umfangs des Kaufgegenstandes hat daher auch auf den Kaufpreis oder die in diesem Vertrag vereinbarten sonstigen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien keinen Einfluss.

2. Kaufgegenstand – Kaufabsprache:

- 2.1. Gegenstand dieses Kaufvertrages sind die für den Erwerb des Wohnungseigentums an den in Punkt 1.5. dieses Vertrages genannten Objekten gesetzlich notwendigen Mindestanteile an der Liegenschaft EZ 3461, Katastralgemeinde 56532 Morzgg; diese wurden einstweilen provisorisch festgelegt wie folgt:

..... Anteile mit Wohnungseigentum an Wohnung und
..... Anteile mit Wohnungseigentum an

Ausmaß sowie Situierung und Grundriss der kaufgegenständlichen Eigentumswohnung ergeben sich aus den diesem Vertrag zu Grunde gelegten Planurkunden (siehe Pkt. 2.2.).

Es bleibt der verkaufenden Partei vorbehalten, Änderungen in der Planung aller nicht mit diesem Vertrag verkauften Eigentumseinheiten ohne Zustimmung der kaufenden Partei vorzunehmen, so insbesondere Zusammenlegung von Wohnungen oder einzelnen Wohnungsteilen (Zimmern), Auslassen oder Einfügen von Trennwänden oder Verbindung von nicht selbstständigen Bestandteilen der Liegenschaft mit einzelnen Wohnungseigentumseinheiten, wie z.B. Abstellräumen, PKW-Abstellplätzen und dgl. mehr.

Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass sich auch in ihrer Wohnungseigentums-einheit und/oder im zugeordneten Abstellraum Putzstücke von Fäkal- und Oberflächen-wasserleitungen, sonstige Absperr- und Regeleinrichtungen, Pumpensümpfe udgl. be-finden können. Die kaufende Partei wird befugten Personen den erforderlichen unbehin-derten Zutritt für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zu diesen Einrichtungen ge-währen.

2.2. Die verkaufende Partei hat der kaufenden Partei die vor beschriebene Eigentumswoh-nung in jener Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung zu verschaffen, wie sich diese Merkmale aus den nachstehenden, diesem Vertrag zu Grunde gelegten und der kaufenden Partei bereits übergebenen Unterlagen ergeben:

- Freiraumplan vereinfacht vom 11.9.2024
- Grundrissplan der vertragsgegenständlichen Eigentumswohnung
- Tiefgaragenplan
- Geschoßplan
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Energieausweis
- Baubewilligungsbescheide der Stadt Salzburg

2.3. In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind alle in der Bauverhandlung festgelegten Vorschriften berücksichtigt. Abweichungen von den Plänen und der Baubeschrei-bung zum Zwecke der Verbesserung aufgrund von Auflagen der Behörden, wegen Än-derungen im Lieferprogramm der verkaufenden Partei, aus Gründen des wirtschaftlichen Ablaufes etc., die sich nicht wertmindernd auswirken und aufgrund der Geringfügigkeit und sachlicher Rechtsfertigung der kaufenden Partei zumutbar sind, bleiben ausdrück-lich vorbehalten. Die aus den Plänen bzw. Prospekten ersichtlichen Ausstattungs- und Einrichtungsvorschläge sind unverbindlich.

Die Situierung der Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen ergibt sich aus separa-ten Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationsplänen. Die in Prospekten bzw. Werbe-materialien dargestellten Farben können von der tatsächlichen Farbe des Objektes, in-nen und außen, abweichen. Der verkaufenden Partei bleibt die Auswahl des tatsächli-chen Farbanstriches ausdrücklich vorbehalten, wobei behördlichen Auflagen Folge zu leisten ist. Die kaufende Partei nimmt diese Vorbehalte zustimmend zur Kenntnis.

2.4. Für den Fall, dass Änderungen der bereits baubehördlich bewilligten Baupläne (z.B.: durch Wohnungszusammenlegungen oder Grundrissänderungen anderer Wohnungen) notwendig werden sollten, stimmt die kaufende Partei solchen Änderungen vorbehaltlich der baubehördlichen Bewilligungen derselben bereits mit Unterfertigung dieses Vertra-ges ausdrücklich zu, sofern sie nicht direkt die vertragsgegenständliche Eigentumswoh-nung betreffen.

2.5. Die kaufende Partei nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass für die Berechnung der Wohnnutzflächen, ungeachtet der jeweiligen Raumhöhen die gesamte Bodenfläche her-angezogen wird.

2.6. Die verkaufende Partei verkauft und übergibt an die kaufende Partei und letztere kauft und übernimmt hiermit von der ersteren, den vorstehend näher bezeichneten Kaufge-genstand samt allen Rechten und Pflichten, so wie die verkaufende Partei den Kaufge-genstand bisher besessen und benützt hat, bzw. zu besitzen und zu benützen berech-tigt war, wobei im Falle des Erwerbes durch Ehegatten bzw. durch eine Eigentümerpartne-rschaft, der Kauf je zur Hälfte erfolgt.

2.7. Die verkaufende Partei erklärt, dass die den auf der Liegenschaft geplanten Wohnungseigentumsobjekten zuzurechnenden Mindestanteile mit im Wesentlichen gleichartigen Verträgen verkauft werden. Ungeachtet der Verpflichtung der verkaufenden Partei zur mängelfreien Herstellung des Vertragsobjektes ist die verkaufende Partei zur Errichtung der Baulichkeiten nicht selbst verpflichtet, sondern kann damit gewerberechtlich befugte Fachfirmen oder einen Generalunternehmer beauftragen.

3. Kaufpreis:

3.1. Der Kaufpreis für den oben zu 2. näher bezeichneten Kaufgegenstand wird wie folgt vereinbart:

a) für die Wohnung		
ein Betrag von	EUR
b) für den Tiefgaragenabstellplatz		
ein Betrag von	<u>EUR</u>	<u>.....</u>
insgesamt sohin	EUR
(in Worten: Euro		

3.2. Dieser Kaufpreis ist ein Fixpreis, der im Sinne des § 15a Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 i.d.g.F. festgelegt wurde.

Im Kaufpreis sind somit auch die anteiligen Grundstücks-, Aufschließungs-, Bau- und Baunebenkosten, die mit der Errichtung des Hauses und des Kaufgegenstandes gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbunden sind, enthalten.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind die von der kaufenden Partei zu tragenden Kosten gemäß Punkt 15. dieses Vertrages, der kaufenden Partei entstehende Kosten für eine allfällige von ihr in Anspruch genommene Finanzierung, die Grunderwerbssteuer und die Eintragungsgebühr im Grundbuch sowie sämtliche Kosten allfälliger Sonderwünsche. Die kaufende Partei ist verpflichtet, diese Nebenkosten an die jeweils vorschreibende Stelle unverzüglich direkt zu bezahlen und diesbezüglich die verkaufende Partei schad- und klaglos zu halten.

Der vereinbarte Kaufpreis ist vereinbarungsgemäß zur Zahlung auf das Treuhandkonto gemäß Punkt 3.4. fällig wie folgt:

a)	Bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung, 10 % vom Kaufpreis	€	
b)	Nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches, 30 % vom Kaufpreis	€	
c)	Nach Fertigstellung der Rohinstallationen, 20 % vom Kaufpreis	€	
d)	Nach Fertigstellung der Fassade, Fenster und Verglasung, 12 % vom Kaufpreis	€	
e)	Nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, 17 % vom Kaufpreis	€	
f)	Nach Fertigstellung der Gesamtanlage (inkl. Haftrücklass) bzw. vier Wochen vor der Übergabe, 11 % vom Kaufpreis	€	
	gesamt daher	€	

Vier Wochen vor der Übergabe des Kaufgegenstandes sind sämtliche offenen Kaufpreiseraten (insbesondere Raten e und f) zur Zahlung auf das Treuhandkonto fällig.

Die Treuhänderin wird die Zahlung bei Erreichen des Baufortschrittes bzw. unter Hinweis auf den Übergabetermin bei der kaufenden Partei schriftlich anfordern. Die Zahlung des Gesamtkaufpreises (100%) auf das Treuhandkonto ist Voraussetzung für die Übergabe des eigentlichen Vertragsobjektes (Wohnung und TG-Stellplatz).

Die Weiterleitung der Kaufpreisteilbeträge von der Treuhänderin an die verkaufende Partei erfolgt gemäß Ratenplan B gemäß § 10 Abs 2 Z 2 BTVG.

- 3.3** Sämtliche Kaufpreisteilzahlungen sind zu Handen der Vertragserrichterin und Treuhänderin auf deren beim **Raiffeisenverband Salzburg eGen. eröffnetes Treuhandkonto mit Dispositionskontrolle (Anderkonto), IBAN:** lautend auf **MSB RECHTSANWÄLTE OG, AK „HÖ –** spesen- und abzugsfrei zu überweisen.

Für den Fall des Zahlungsverzuges werden Verzugszinsen in Höhe von 8 % p.a. vereinbart.

- 3.4.** Nimmt die kaufende Partei zur Finanzierung des Kaufpreises Darlehen oder Kredite von Bausparkassen oder anderen Bankinstituten oder öffentliche Förderungsmittel in Anspruch, für deren Auszahlung bzw. Sicherstellung die Treuhänderin eine weitere Treuhandhaftung zu übernehmen hat, so nehmen die Vertragsteile zur Kenntnis, dass die Treuhänderin Überweisungen von Treuhandgeldern erst dann vornehmen wird, wenn die jeweiligen Treuhandbedingungen vorliegen.

Die kaufende Partei nimmt ferner zur Kenntnis, dass Treuhandschaften gegenüber Bausparkassen, Bankinstituten oder öffentlichen Stellen von der Treuhänderin nur dann übernommen werden können, wenn zu diesem Zeitpunkt entweder die für den vorliegenden Kaufvertrag anfallende Grunderwerbsteuer oder von der kaufenden Partei der von der Treuhänderin bekannt gegebene Betrag für die Grunderwerbsteuer bei dieser treuhändig zum Zwecke hinterlegt wurde, mit Eintritt der Fälligkeit der Grunderwerbsteuer, diese aus dem Treuhandlager zu bezahlen.

Die kaufende Partei nimmt weiters zur Kenntnis, dass die Treuhänderin Mitglied des von der Salzburger Rechtsanwaltskammer zur Überwachung von Treuhandschaften angelegten Treuhandregisters ist. Die kaufende Partei ist ausdrücklich damit einverstanden, dass den von der Rechtsanwaltskammer Salzburg zur Überwachung der Treuhandschaften bestellten Treuhandrevisoren auch alle finanziellen und rechtlichen Vorgänge im Zusammenhang mit der jeweils übernommenen Treuhandschaft offengelegt werden können.

4. Vorkaufsrecht/Nachbesserungspflicht/Beschränkung bei Vermietung

- 4.1.** Der Verkehrswert des Kaufgegenstandes im Zeitpunkt des schriftlichen Kaufanbots der verkaufenden Partei beträgt

inkl. TG-Platz €

ohne TG-Platz €

Der zwischen den Vertragsparteien vereinbarte/festgesetzte Kaufpreis beträgt ohne TG-Platz €

Der Differenzbetrag beträgt somit €

- 4.2.** Überträgt der Käufer die Wohnung binnen fünfzehn Jahren nach Abschluss dieses Kaufvertrages, ist er gesetzlich verpflichtet (§ 15i WGG), den oben angeführten Differenzbe-

trag an die Verkäuferin zu leisten. Dieser ist jedoch mit dem maximal zulässigen Höchstverkaufspreis gemäß der ROG-Vereinbarung mit der Stadt Salzburg gedeckelt. Sollte daher der maximal zulässige Höchstverkaufspreis niedriger als der Verkehrswert (gemäß Pkt. 4.1.) sein, wird der Differenzbetrag zwischen diesem und dem Erstkaufpreis berechnet. Dieser ist dann an die verkaufende Partei zu bezahlen.

Dieser Differenzbetrag (Kaufpreis/zulässiger Höchstverkaufspreis) ist jedoch jedenfalls an die verkaufende Partei zu bezahlen, daher auch dann, wenn der Kaufpreis beim Weiterverkauf niedriger sein sollte als der maximal zulässige Höchstverkaufspreis.

- 4.3. Zur Sicherstellung des gesetzlichen Anspruchs auf Zahlung des Differenzbetrages steht der Verkäuferin ein im Grundbuch einzuverleibendes Vorkaufsrecht an der vertragsgegenständlichen Wohnung zu und räumt die kaufende Partei der verkaufenden Partei das Vorkaufsrecht nach § 15i WGG ein.
- 4.4. Als Übertragung (Weiterübertragung) gelten alle Rechtsgeschäfte unter Lebenden, ausgenommen die Übertragung des Eigentums oder des Mindestanteils oder des Anteils am Mindestanteil nach § 5 WEG 2002 an den Ehegatten, den eingetragenen Partner, Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister sowie den Lebensgefährten. (Lebensgefährte im Sinn dieser Bestimmung ist, wer mit dem veräußernden Wohnungseigentümer seit mindestens drei Jahren in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt.)
- 4.5. Das Vorkaufsrecht erlischt nach Leistung des Differenzbetrages, spätestens aber fünfzehn Jahre nach Abschluss dieses Kaufvertrages. Die Verkäuferin stimmt in diesen Fällen einer grundbücherlichen Löschung zu, dies aber nicht auf ihre Kosten.

Einwendungen gegen die Höhe des dem Differenzbetrag zugrunde gelegten Verkehrswertes sind binnen sechs Monaten nach dessen Vorschreibung bei Gericht oder der Gemeinde (Schlichtungsstelle nach § 39 MRG) geltend zu machen.

- 4.6. Sollte die Wohnung unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet oder finanziert worden sein, unterliegt die Vermietung für die Dauer von 15 Jahren ab dem Kaufstichtag dem Vollarwendungsbereich des MRG (Mietrechtsgesetzes). Bei einem unbefristeten Hauptmietvertrag ist die Mietzinsvereinbarung insoweit unwirksam, als der Hauptmietzins den für das jeweilige Bundesland und die jeweilige Zinsperiode geltenden Richtwert aufgrund des RichtWG, BGBl Nr. 800/1993 überschreitet. Der Richtwert im Bundesland Salzburg beträgt aktuell € 9,22/m². Der höchstzulässige Hauptmietzins verringert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrages (§ 29 Abs. 1 Z 3 MRG) um 25 Prozent. Die kaufende Partei wird darauf hingewiesen, dass die Inanspruchnahme der Salzburger Wohnbauförderung die Eigennutzung als Hauptwohnsitz vorsieht und daher vor einer etwaigen Vermietung jedenfalls die rechtliche Zulässigkeit einer Vermietung zu prüfen ist. Es wird weiters darauf hingewiesen, dass die Kurzzeitvermietung gemäß § 8 Abs. 3 WGG und aufgrund der Raumordnungsvereinbarung mit der Stadt Salzburg generell untersagt ist.

5. Übergabe und Übernahme:

- 5.1. Die Übergabe des eigentlichen Vertragsobjekts an die kaufende Partei im Zustand laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird voraussichtlich im Sommer 2026 spätestens jedoch bis 30.11.2026 erfolgen. Die Fertigstellung der von der kaufenden Partei gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage hat bis spätestens 30.11.2026 zu erfolgen.

- 5.2. Die verkaufende Partei wird der kaufenden Partei den beabsichtigten Übergabetermin des eigentlichen Vertragsobjektes bzw. des Kfz-Abstellplatzes drei Monate vorher vorschlagen. Sollte die kaufende Partei zu diesem bekanntgegebenen Termin verhindert sein, so wird sie dies ehestens der verkaufenden Partei mitteilen und mit ihr einen neuen Übergabetermin vereinbaren.
- 5.3. Bei Übergabe festgestellte Mängel sind in dem von der verkaufenden Partei angefertigten Übergabeprotokoll zu vermerken. Es wird der kaufenden Partei angeraten, Mängel des Kaufobjekts, die bei der Übergabe festgestellt werden, im Übergabeprotokoll vermerken zu lassen oder sonst sofort schriftlich zu rügen, wobei sich aber an die Unterlassung dieser Handlungen keine für die kaufende Partei negativen Rechtsfolgen knüpfen.
- 5.4. Vom Zeitpunkt der Übernahme an gehen Besitz und Vorteil, aber auch Last und Gefahr auf die kaufende Partei über. Dieser Tag gilt auch als Stichtag für die Verrechnung von Steuern, Abgaben und Gebühren für den Kaufgegenstand und hat die kaufende Partei ab diesem Zeitpunkt sämtliche, den Kaufgegenstand betreffende Lasten, insbesondere Betriebskosten, zu tragen. Voraussetzung für die tatsächliche Übergabe ist, dass die kaufende Partei allen ihren Verpflichtungen der verkaufenden Partei gegenüber gehörig nachgekommen und insbesondere der Kaufpreis zur Gänze bezahlt ist. Sollte die kaufende Partei diesen Verpflichtungen nicht nachgekommen sein, kann die Übergabe des Vertragsgegenstandes nicht erfolgen; gleichwohl trifft die kaufende Partei ab dem Übergabezeitpunkt die Verpflichtung zur Bezahlung der Betriebskosten.
- 5.5. Die kaufende Partei wird ausdrücklich darauf hingewiesen und nimmt hiermit zustimmend zur Kenntnis, dass **das Betreten der Baustelle sowie insbesondere der vertragsgegenständlichen Wohnung, vor Übergabe nur nach Terminvereinbarung mit dem Polier bzw. Bauleiter sowie mit Vertretern der verkaufenden Partei gestattet ist.**

6. **Bauführung und Gewährleistung:**

- 6.1. Festgestellt wird, dass die Bauführung nach Maßgabe der bestehenden Baugenehmigung erfolgt. Mit den Bauarbeiten wurde bereits begonnen und sind diese zügig durchzuführen. Die verkaufende Partei ist ermächtigt, während des Baues geringfügige Planungs- und Ausführungsänderungen hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Eigentumswohnungen sowie Änderungen an den Außenanlagen vorzunehmen, soweit solche Änderungen notwendig oder zweckmäßig und der kaufenden Partei aufgrund der Geringfügigkeit und sachlicher Rechtfertigung zumutbar sind. Im Übrigen werden die Wohnhausanlage sowie die Außenanlagen und die Tiefgarage gemäß den baubehördlich genehmigten Ausführungsplänen, der Bau- und Ausstattungsbeschreibung der verkaufenden Partei sowie allfällig gesondert vereinbarter Sonderausführungen übergeben.
- 6.2. Die kaufende Partei wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den in den Plänen angeführten Flächen um Rohbaumaße handelt, die gegenüber den Naturmaßen nach Fertigstellung abweichen. Hinsichtlich der dem Vertrag zugrunde liegenden Pläne wird eine Toleranzgrenze von 3% vereinbart. Die verkaufende Partei haftet daher nicht für Abweichungen der Rohbaumaße bis 3%. Liegen Maßänderungen über dieser Toleranzgrenze, so ist die über die Bereichsgrenze hinausgehende Änderung von der verkaufenden Partei der kaufenden Partei finanziell auszugleichen, wobei als Basis der vereinbarte Kaufpreis gilt. Eine Erhöhung des Kaufpreises durch eine solche Maßänderung ist ausgeschlossen, außer die Änderung ist auf einen Sonderwunsch gemäß Vertragspunkt 7. zurückzuführen.

- 6.3.** Im Übrigen haftet die verkaufende Partei der kaufenden Partei für die ordnungsgemäße, dem Stand der Technik zum Zeitpunkt des Baubeginns entsprechende Bauausführung. In diesem Zusammenhang weist die verkaufende Partei darauf hin, dass bei der Belegung von HSL-Installationsschächten (das sind Leitungsschächte für Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärleitungen) die in ÖNORM H 5155 vorgegebenen Mindest-Rohrleitungsabstände in den Schächten aufgrund der eingesetzten hochwertigen Materialien und Dämmstoffe nicht ausgeführt werden. Weiters wird in den Badezimmern anstelle einer Abdichtung gemäß ÖNORM B 3692 auf Rohbauebene, eine Verbundabdichtung plus ausgeführt. Gemäß Merkblatt 3 des Fliesenlegerverbandes kann auf die Rohabdichtung verzichtet werden, wenn dafür eine Verbundabdichtung plus ausgeführt wird (Abdichtungsebene unter den Fliesen).
- 6.4.** Die verkaufende Partei leistet nach den Bestimmungen des ABGB Gewähr dafür, dass der Kaufgegenstand in dem Zustand errichtet wird, wie er in diesem Vertrag beschrieben ist, und zwar auf die Dauer von drei Jahren nach erfolgter Übergabe. Die verkaufende Partei ist verpflichtet, in der Gewährleistungsfrist auftretende Mängel innerhalb angemessener Frist nach Bekanntgabe des Mangels und Aufforderung zu dessen Behebung zu beheben bzw. beheben zu lassen. Die kaufende Partei ist verpflichtet, den jederzeitigen Zutritt von Professionisten zur Mängelbehebung zu ermöglichen. Gewährleistungsansprüche gegen die verkaufende Partei für Sonderausstattungen und bauliche Änderungen gemäß Punkt 7. dieses Vertrages sind ausgeschlossen.
- 6.5.** Als Haftrückklass iSd § 4 Abs 4 BTVG wird die verkaufende Partei eine abstrakte und auf erstes Anfordern fällige Bankgarantie über 2% des Gesamtkaufpreises (inkl. Sonder- bzw. Zusatzausstattung, sofern diese dem Treuhänder unverzüglich und vor Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes schriftlich bekanntgegeben werden) und zwar mit einer Laufzeit bis 3 Jahre ab Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, der Vertragserrichterin zu treuen Händen übergeben. Diese Garantie darf ausschließlich zur Befriedigung von Gewährleistungs- bzw. Schadenersatzansprüchen gegen die verkaufende Partei und/oder von dieser vorgegebenen Professionisten aufgrund mangelhafter Bauleistung am eigentlichen Vertragsgegenstand bzw. an den für die kaufende Partei gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage, die bei Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes bzw. der allenfalls späteren Fertigstellung der gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage vorliegen, auch wenn sie erst danach hervorkommen, abgerufen werden, und zwar sofern diesen Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzverpflichtungen seitens des Verpflichteten trotz Anzeige der Mängel bzw. Schäden seitens der kaufenden Partei nicht innerhalb angemessener Frist nachgekommen wurde. Die Vertragserrichterin wird die verkaufende Partei unverzüglich von der Einlösung der Garantie verständigen und die Garantiesumme der kaufenden Partei ausfolgen.
- 6.6.** Darüber hinaus leistet die verkaufende Partei dafür Gewähr, dass die kaufgegenständliche Eigentumswohnung, mit Ausnahme allfälliger Pfandrechte zur Finanzierung des Kaufpreises, geldlastenfrei in das Eigentum der kaufenden Partei gelangt.

7. Sonderwünsche und Zusatzleistungen:

- 7.1.** Ausdrücklich festgehalten wird, dass Sonder- oder Zusatzleistungen, die über die Normalausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehen, von der verkaufenden Partei nicht angeboten werden.
- 7.2.** Von der kaufenden Partei gewünschte, von den Bauplänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichende Ausführungen und sonstige Sonderwünsche der kaufenden Partei können nur unter folgenden Bedingungen durchgeführt werden:

- 7.3.** Sonderwünsche können nur dann berücksichtigt werden, wenn solche Sonderwünsche gesondert schriftlich vereinbart werden und durch die Ausführung solcher Sonderwünsche weder der Bauablauf insgesamt gestört wird, noch eine Verzögerung des Ausführungsablaufes eintritt und dies darüber hinaus im Rahmen der Finanzierungsvereinbarung der verkaufenden Partei, der behördlichen Genehmigungen oder sonstigen für das Bauvorhaben relevanten Bedingungen oder Verträge möglich ist. Die kaufende Partei haftet der verkaufenden Partei und allen übrigen kaufenden Parteien dafür, dass durch die Ausführung von Sonderwünschen die vollständige und pünktliche Vertragserfüllung nicht beeinträchtigt wird.

Sonder- oder Zusatzwünsche a) die eine Schädigung des Hauses oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber, insbesondere eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bzw. eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben, und/oder b) für die allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, es sei denn dass die Änderung entweder der Übung des Verkehrs entspricht oder einem wichtigen Interesse der kaufenden Partei dient, wie zB die Errichtung von (zusätzlichen) Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernspretleitungen, Heizungsanlagen oder ähnlichen Einrichtungen bzw. das Anbringen der nach dem Stand der Technik notwendigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang sowie für Multimediadienste, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, und/oder c) für die auch Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber in Anspruch genommen werden, dürfen nur soweit ausgeführt werden, als die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber eingeholt bzw. durch Gerichtsbeschluss ersetzt wurde.

- 7.4.** Sonderwünsche dürfen ausschließlich von jenen Professionisten ausgeführt werden, welche die verkaufende Partei bei diesem Bauprojekt beschäftigt. Alle Aufträge über Sonderwünsche erfolgen ausschließlich auf Rechnung und Gefahr der kaufenden Partei. Mehr- und Minderleistungen gegenüber dem Bauplan und der Baubeschreibung sind von der kaufenden Partei direkt mit dem ausführenden Professionisten zu verrechnen, wobei hierdurch keinerlei Veränderung des vereinbarten Pauschalkaufpreises eintritt.
- 7.5.** Ist für die Ausführung von Sonderwünschen eine Genehmigung erforderlich, hat die kaufende Partei auf eigene Kosten und Gefahr diese Genehmigungen durch den von der verkaufenden Partei beauftragten Architekten oder Zivilingenieur oder Bauleiter oder durch die verkaufende Partei selbst einzuholen.
- 7.6.** Wird der Kaufvertrag aus von der kaufenden Partei zu vertretenden Gründen aufgelöst, gilt hinsichtlich der Sonderwünsche folgendes:

Der kaufenden Partei steht ein Kostenersatz für ausgeführte Sonderwünsche nur dann zu, wenn diese vom nachfolgenden Käufer übernommen werden. Die verkaufende Partei wird sich bemühen, ohne dazu verpflichtet zu sein, den Interessenten die Übernahme der Sonderausstattung und Begleichung des Kostenersatzes aufzuerlegen. Kann ohne Verzögerung des Verkaufes ein Nachfolgekäufer, der zur Übernahme des Kostenersatzes für Sonderwünsche bereit ist, nicht gefunden werden, so gehen diese Sonderwünsche ersatzlos in das Eigentum der verkaufenden Partei über.

Unabhängig hiervon ist jedoch die verkaufende Partei berechtigt, Sonderwünsche zu entfernen und den ursprünglichen Planungszustand auf Kosten der kaufenden Partei wieder herzustellen.

- 7.7.** Für den Fall, dass Sonderwünsche den Aufwand für Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten (z.B.: Reinigung von Oberlichtern udgl.) erhöhen, verpflichtet sich die kaufende Partei diesen Mehrbetrag in ihre alleinige Zahlungsverpflichtung zu übernehmen.

8. Sicherung der kaufenden Partei:

Zur Sicherung der kaufenden Partei im Hinblick auf die zu leistenden bzw. bereits geleisteten Zahlungen treffen die Vertragsparteien gemäß § 7 ff des Bauvertragsgesetzes (BTVG) folgende Vereinbarung:

Die Sicherung erfolgt durch:

- grundbücherliche Sicherstellung der kaufenden Partei gemäß § 9 Abs. 2 BTVG durch Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002
- Zahlung nach Ratenplan B gemäß § 10 Abs. 2 Z 2 BTVG
- Bestellung der VertragserrichterIn Mahringer Steinwender Bestebner Rechtsanwälte, FN 356063y, 5020 Salzburg, Markus-Sittikus-Straße 5, zur Treuhänderin gemäß § 12 BTVG

9. Rücktrittsrecht der kaufenden Partei gemäß § 5 BTVG:

9.1. Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass sie von ihrer Vertragserklärung zurücktreten kann, wenn ihr von der verkaufenden Partei nicht spätestens eine Woche vor deren Abgabe alle wesentlichen Informationen über den Inhalt dieses Kaufvertrages schriftlich mitgeteilt wurden.

9.2. Der Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber die in § 5 Abs. 1 BTVG genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens sechs Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrags.

10. Rücktrittsrecht der verkaufenden Partei:

10.1. Die verkaufende Partei ist berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn die kaufende Partei, sofern der Kaufpreis nicht frei finanziert wird, nicht innerhalb einer angemessenen Frist ein Förderungsansuchen stellt, Erklärungen vor Behörden abgibt, Finanzierungszusagen, Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder Unterschriften leistet. Dieses Rücktrittsrecht kann von der verkaufenden Partei nur ausgeübt werden, wenn die kaufende Partei von ihr schriftlich zur Vornahme der betreffenden Handlung unter Setzung einer Frist von mindestens einem Monat, aufgefordert worden ist und dieser Aufforderung nicht rechtzeitig nachgekommen ist.

10.2. Ferner ist die verkaufende Partei berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn über das Vermögen der kaufenden Partei ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, wenn sie ohne dieses Verfahren zahlungsunfähig wird, oder Umstände eintreten, die die Vertragserfüllung seitens der kaufenden Partei ernsthaft gefährden.

11. Bestellung des Treuhänders:

- 11.1.** Die Vertragsteile bestellen hiermit, insbesondere zur Überwachung der Sicherungspflicht der verkaufenden Partei nach dem Bauträgervertragsgesetz die Vertragsrichterin zur Treuhänderin gemäß § 12 BTVG.
- 11.2.** Die Treuhänderin wird verpflichtet und beauftragt, die entsprechend der in Punkt 3.3 vereinbarten, und bei ihr eingehenden Kaufpreisteilbeträge einschließlich allfälliger Zinsen, abzüglich Spesen und Kapitalertragssteuer, nach Vorliegen nachstehender Urkunden im Original und Eintritt nachstehender Umstände:
- a) des von allen Vertragsteilen beglaubigt unterfertigten Kaufvertrages
 - b) Bestätigung von Architekt MMag. Horst Kurz, gerichtlich beeideter Sachverständiger gemäß § 13 BTVG, über das Erreichen des jeweiligen Baufortschrittes (auch des Baubeginns); sofern aus der Bestätigung hervorgeht, dass der entsprechende Baufortschritt tatsächlich erreicht wurde und festgestellt wird, dass die Bauleistungen, die für die Erreichung des jeweiligen Bauabschnittes zu erbringen waren, bewilligungsgemäß erfolgt und mit keinen gravierenden Mängeln im Sinne des BTVG behaftet sind. Gemäß § 13 Abs. 4 BTVG ist die bestehende Haftpflichtversicherung des Baufortschrittsprüfers dem Treuhänder nachzuweisen. Zum Sachverständigen gemäß § 13 BTVG wird einvernehmlich Architekt MMag. Horst Kurz bestellt.
 - c) Beschluss über die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002;
 - d) Zusage aller Kreditinstitute, für die ein Pfandrecht im Lastenblatt der vertragsgegenständlichen Liegenschaft eingetragen wurde, über die vollkommene Lastenfreistellung des Vertragsgegenstandes gemäß § 9 Abs. 3 BTVG in Form einer Löschungsquittung.
 - e) sämtlicher Urkunden, Bestätigungen und Erklärungen, die für die Einverleibung des lastenfremen Eigentumsrechtes zugunsten der kaufenden Partei notwendig sind;

an die Verkäuferin auszubezahlen bzw. allenfalls zur vollständigen Lastenfreistellung des Kaufobjektes zu verwenden.

12. Nutzwertfestsetzung und Wohnungseigentum:

- 12.1.** Solange das Wohnungseigentum noch nicht begründet ist, räumen sich die Vertragsparteien wechselseitig eine Benützung dergestalt ein, dass die kaufende Partei die vom Kaufgegenstand umfassten Räumlichkeiten und die verkaufende Partei die verbleibenden Räumlichkeiten ausschließlich nützen; für dieses ausschließliche Benützungsrecht ist kein besonderes Entgelt zu entrichten.
- 12.2.** Ab Übergabe des Kaufgegenstandes gemäß Pkt. 5. dieses Vertrages sind die zur Deckung der Instandhaltungs-, Verwaltungs-, Heiz- und Betriebskosten jeweils kostendeckend gemäß Wohnungseigentumsgesetz 2002 zu errechnenden Beträge bis zum 5. eines jeden Monates mittels eines Abbuchungsauftrages an den Verwalter gemäß Pkt. 20. dieses Vertrages zu leisten.
- 12.3.** Die Instandhaltungs-, Verwaltungs-, Heiz- und Betriebskosten werden jährlich abgerechnet. Diese Abrechnung hat die kaufende Partei bis zum 30.6. eines jeden Folgejahres zu erhalten.

13. Vollmacht:

- 13.1.** Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit unwiderruflich Herrn RA Dr. Christian Mahringer, geb. 31.10.1965, 5020 Salzburg, Markus-Sittikus-Straße 5 und Herrn RA Dr. Thomas Bestebner, geb. 27.02.1975, ebenda, und zwar jeden für sich allein in deren Namen sämtliche mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages, sowie der damit in Verbindung stehenden grundbücherlichen Besicherungen notwendigen Schritte für sie durchzuführen, grundbücherliche Einverleibungs- und Löschungserklärungen abzugeben, Aufsandungen zu erteilen und entgegenzunehmen, Vereinbarungen gemäß § 32 WEG abzuschließen, Grundbuchsgesuche zu unterfertigen und einzubringen, die erforderlichen Schriftsätze und Eingaben der Behörden für sie in Empfang zu nehmen, Änderungen bzw. Ergänzungen des gegenständlichen Kaufvertrages, sofern diese für die grundbücherliche Durchführung erforderlich sein sollten, vorzunehmen und für die Vertragsparteien in einfacher oder beglaubigter Form zu unterfertigen und alle zweckmäßigen Vorstellungen und Behördeninterventionen für sie vorzunehmen. Dies gilt insbesondere auch für Nachträge/Änderungen von Pfandbestellungs-urkunden.
- 13.2.** Diese Vollmacht erstreckt sich ferner auf die Verfassung und beglaubigte Unterfertigung des Nachtrages zu diesem Kaufvertrag zur Feststellung der gekauften Miteigentumsanteile und des Wohnungseigentumsvertrages samt Aufsandungserklärung.
- 13.3.** Diese von den Vertragsparteien erteilte Vollmacht erstreckt sich weiters auf die Errichtung und die grundbuchsfähige Unterfertigung von Dienstbarkeitsverträgen, insbesondere betreffend die Dienstbarkeiten gemäß Vertragspunkt 21., samt grundbücherlicher Sicherzustellung.
- 13.4.** Die Bevollmächtigung ermächtigt ausdrücklich auch zur Doppelvertretung und Selbstkontrahierung und erlischt weder durch den Tod einer Partei noch durch Rechtsnachfolge.

14. Rechtsnachfolger:

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Kaufvertrag gehen beiderseits auf Erben und Rechtsnachfolger über, bzw. verpflichten sich die Vertragsteile, alle Rechte und Pflichten aus diesem Kaufvertrag auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden.

15. Kosten und Gebühren:

- 15.1.** Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages sowie alle mit einer allfälligen Finanzierungsabwicklung verbundenen Kosten, die Kosten des elektronischen Treuhandbuches, die Kosten einer Treuhandschaft, Steuern, insbesondere die Grunderwerbsteuer sowie die Eintragungsgebühr, Gebühren (z.B. Bankspesen), Beglaubigungskosten sämtlicher Unterschriften und Abgaben aller Art, sind von der kaufenden Partei zu tragen.
- 15.2.** Die Kosten der Errichtung dieses Kaufvertrages samt Nachtrag und des Wohnungseigentumsvertrages, der Treuhandabwicklung einschließlich Verbücherung von Pfandrechten im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung sowie der Eigentumseintragung im Grundbuch betragen 1,5 % des Kaufpreises, zusätzlich Barauslagen und 20% Mehrwertsteuer, und werden von der Vertragserrichterin und Treuhänderin gesondert in Rechnung gestellt.

Dieses Pauschalhonorar ist nach Eintragung der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums zugunsten der kaufenden Partei gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 zur Zahlung fällig. Die nach der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums weiters anfallenden Barauslagen werden der kaufenden Partei nach grundbücherlicher Durchführung und vollständiger Auftragsabwicklung gesondert in Rechnung gestellt.

Die Kosten für das Treuhandkonto betragen derzeit EUR 150,00 und sind von der kaufenden Partei zu tragen und werden von der Vertragsrichterin gesondert in Rechnung gestellt.

15.3. Hieraus ergibt sich folgender Überblick über die Gesamtbelastung:

a) Fixkaufpreis (gemäß Punkt 3. des Kaufvertrages)	
b) Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises zzgl. Vertragserrichtungskosten)	
c) gerichtliche Eintragungsgebühr (1,1 % des Verkehrswertes zzgl. Vertragserrichtungskosten) – sofern keine temporäre Gebührenbefreiung beansprucht wird)	
d) Kosten der Vertragsrichterin (1,5 % des Kaufpreises)	
e) 20 % Umsatzsteuer auf die Kosten der Vertragsrichterin	
f) Barauslagen (Eingabegebühren, Dokumentenarchivumsgebühren, etc.) voraussichtlich ca.	150,00 €
g) Kosten der Unterschriftenlegalisierung ca.	500,00 €
h) Bankspesen – Treuhandkonto ca.	150,00 €
i) Gebühren für Grundverkehrsbescheinigungen ca.	250,00 €

Nicht in dieser Übersicht erfasst und von der kaufenden Partei zusätzlich zu tragen sind allfällige Fremdfinanzierungskosten (Pfandrechtseintragungsgebühren, Bearbeitungsgebühren der Bank, Darlehensgebühren, etc.) sowie laufende Kosten (Betriebskosten, Aufwendungen und Rücklage gem. WEG 2002, udgl.).

16. Grunderwerbsteuer / Eintragungsgebühr:

Die Vertragsparteien beauftragen hiermit die Vertragsrichterin und Treuhänderin im Wege der elektronischen Datenübermittlung (FinanzOnline), den gegenständlichen Kaufvertrag beim zuständigen Finanzamt Salzburg anzuzeigen und die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr für das Grundbuch gemäß § 11 Grunderwerbsteuergesetz durchzuführen.

Zur Bezahlung der gesetzlich vorgeschriebenen Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises zuzüglich Vertragserrichtungskosten) sowie der Eintragungsgebühr (bei nachträglichem Wegfall der temporären Gebührenbefreiung) für das Grundbuch (1,1 % des Verkehrswertes zuzüglich Vertragserrichtungskosten), verpflichtet sich die kaufende Partei hiermit, **binnen 14 Tagen nach Kaufvertragsunterfertigung**, zum Zwecke der Selbstbemessung, bei der Vertragsrichterin auf deren Kanzleikonto

**bei der UniCredit Bank Austria AG
IBAN: AT35 1100 0099 6630 6403
BIC: BKAUATWW**

nachfolgende Beträge zu erlegen:

a) Grunderwerbsteuer (3,5 %)	EUR
b) Eintragungsgebühr gem. § 25a GGG	EUR	<u>0,00</u>
zusammen sohin	EUR
(in Worten: Euro)		

Die kaufende Partei nimmt in diesem Zusammenhang zur Kenntnis, dass vor Bezahlung der Grunderwerbsteuer, die Verbücherung ihres Eigentumsrechtes der kaufenden Partei im Grundbuch nicht möglich ist, und ermächtigt die VertragserrichterIn und TreuhänderIn, vor Ablauf der fälligen Zahlungsfrist der oben genannten Gebühren, diesen Betrag vom Treuhandkonto mit Dispositionskontrolle zur Abgabe an das zuständige Finanzamt weiterzuleiten.

17. Grundverkehrserklärung / Gebührenbefreiung gem. §§ 25a GGG :

- 17.1.** Die kaufende Partei erklärt an Eides statt, die Staatsbürgerschaft zu besitzen und nicht Ausländer im Sinn des § 21 Abs. 1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 zu sein.
- 17.2.** Die kaufende Partei erklärt gemäß § 16 GVG 2023, dass der Kaufgegenstand von ihr selbst oder einer anderen Person als Hauptwohnsitz genutzt wird und die Nutzung innerhalb einer Frist von einem Jahr ab Übergabe des Kaufgegenstandes gemäß Punkt 5. dieses Vertrages tatsächlich aufgenommen wird.
- 17.3.** Die kaufende Partei hat gemäß § 18 Abs. 1 S. GVG 2023 die Nutzung bis längstens einen Monat nach Ablauf der Frist aufzunehmen und dies der Grundverkehrsbehörde durch Vorlage geeigneter Unterlagen (z.B. Meldebestätigung) selbstständig nachzuweisen.
- 17.4.** Die kaufende Partei erklärt weiters, die temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis gemäß §§ 25a GGG in Anspruch zu nehmen, zumal der Erwerb des Kaufgegenstandes der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dient.
Die kaufende Partei wird darüber informiert, dass gemäß § 25b GGG das dringende Wohnbedürfnis durch
1. eine Bestätigung der Meldung des Hauptwohnsitzes an der Liegenschaftsadresse, auf der sich die Wohnstätte (§ 25a Abs. 2 Z 3 oder Z 4) befindet; und
 2. einen Nachweis, dass die Wohnrechte an einer bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnstätte aufgegeben wurden nachzuweisen ist, und
- die temporäre Gebührenbefreiung gemäß § 25c GGG nachträglich wegfällt, wenn innerhalb von fünf Jahren ab den im § 25b Abs 2 erster Satz genannten Zeitpunkten entweder
1. das Eigentumsrecht an der Liegenschaft oder dem Bauwerk im Sinn des § 25a Abs. 2 Z 3 und 4 aufgegeben wurde oder
 2. das dringende Wohnbedürfnis an der Wohnstätte im Sinn des § 25a Abs. 2 Z 3 und 4 wegfällt.
- Umstände, die zum Wegfall der Gebührenbefreiung führen, sind dem Grundbuchsgesicht oder der Vorschreibungsbehörde innerhalb eines Monats nach ihrem Eintritt anzuzeigen. Gleichzeitig sind die für die Gebührenermittlung relevanten Angaben zu machen (§ 26 Abs. 2).

18. Solidarverpflichtung:

Falls in diesem Vertrag zwei Personen als kaufende Partei (Ehegatten oder Personen, die eine Eigentümerpartnerschaft begründen) auftreten, gelten sämtliche von ihnen übernommenen Verbindlichkeiten und Verpflichtungen als zur ungeteilten Hand eingegangen.

19. Aufsandung und Einwilligung in die Wohnungseigentumsbegründung:

- 19.1. Die verkaufende Partei erteilt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass aufgrund dieses Vertrags, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der Liegenschaft 3461, Katastralgemeinde 56532 Morzg das Eigentumsrecht für, geb. zu Anteilen und Anteilen in Ansehung der gesamten Liegenschaft einverleibt werde.

Die verkaufende Partei erteilt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass aufgrund dieses Vertrags, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der Liegenschaft EZ 3461, Katastralgemeinde 56532 Morzg das Eigentumsrecht für, geb. zu Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung und Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an einverleibt werde.

- 19.2. Die verkaufende Partei erteilt weiters ihre Einwilligung zur Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gem. § 40 Abs. 2 WEG hinsichtlich

**der Wohnung und
dem Tiefgaragenabstellplatz**

für

....., geb.

Die kaufende Partei erklärt, dass die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum in **EZ 3461, Katastralgemeinde 56532 Morzg, Bezirksgericht Salzburg** gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung nur an den Anteilen aufrecht bleiben soll, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung und dem Tiefgaragenstellplatz verbunden wird und erteilt daher die kaufende Partei die Zustimmung zur Löschung dieser Anmerkung von allen übrigen Anteilen.

20. Hausverwaltung:

- 20.1. Die kaufende Partei bestellt die verkaufende Partei für den Zeitraum von drei Jahren und sodann auf unbestimmte Zeit zur gemeinschaftlichen Verwalterin der Liegenschaft. Die verkaufende Partei nimmt diese Bestellung an. Die wechselseitigen Rechte und Pflichten ergeben sich aus dem der kaufenden Partei zur Kenntnis gebrachten Hausverwaltungsvertrages.

- 20.2. Die Verwaltung wird nach den Grundsätzen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 geführt. Als gemeinschaftliche Verwalterin ist die verkaufende Partei bzw. der von dieser bestellte Verwalter auch gemäß § 1108 ABGB zur Entgegennahme von Geld- oder Geldeswert, zur Eröffnung von Bankkonten im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne § 20 (6) WEG 2002 und zum Abschluss von befristeten Verträgen an nicht im Wohnungseigentum stehenden Teilen der Liegenschaft, ermächtigt.

- 20.3.** Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die verkaufende Partei für die Verwaltungstätigkeit ein Entgelt gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 i.d.g.F. und gemäß der jeweils gültigen Entgeltsrichtlinienverordnung zu erhalten hat.
- 20.4.** Die Hausverwaltung seitens der verkaufenden Partei ist im Grundbuch ersichtlich zu machen.
- 20.5.** Die kaufende Partei erteilt ihre Zustimmung, dass die verkaufende Partei als Errichterin der Wohnanlage im Hauseingangsbereich ihr Firmen- und Projektlogo anbringt bzw. weiters im Stiegenhausbereich Tafeln mit Heimat Österreich-Aufschrift und/oder Projektlogo montiert. Ein gesondertes Entgelt hierfür ist seitens der verkaufenden Partei nicht zu entrichten.
- 20.6.** Die kaufende Partei nimmt weiters zur Kenntnis, dass die verkaufende Partei die Wohnanlage mit einer Schließanlage ausstattet, mit der auch die verkaufende Partei als Hausverwaltung Zugang zu den Allgemeinräumlichkeiten hat. Für den Fall, dass die Miteigentümergeinschaft mittels Beschlusses diese Zugangsmöglichkeit nicht mehr wünscht, hat sie auch sämtliche mit der Änderung der Schließanlage verbundenen Kosten zu tragen.

21. Grundbuchstand / Dienstbarkeiten / Duldungspflichten / Rechtliche Hinweise

- 21.1.** Festgestellt wird, dass derzeit für die kaufgegenständliche Liegenschaft EZ **3461** bestehend aus Grundstück 469/4 der Katastralgemeinde **56532 Morzg**, Bezirksgericht **Salzburg** mit einer Gesamtfläche von 4960 m² nachfolgender Grundbuchsstand besteht:

```

KATASTRALGEMEINDE 56532 Morzg                               EINLAGEZAHL 3461
BEZIRKSGERICHT Salzburg
*****
Letzte TZ 3099/2024
***** A1 *****
GST-NR   G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE   GST-ADRESSE
469/4    G Landw(10)              (*    4960) Änderung in Vorbereitung
                                                Berchtesgadner Straße 107
                                                Gneisfeldstraße 22
                                                Gneisfeldstraße 24

```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

```
***** A2 *****
```

1 a 1202/2024 Eröffnung der Einlage für Gst 469/4 aus EZ 267

2 a 6212/1962 6596/1976 Sicherheitszone hins Gst 469/4 (hier einbezogen
Tst 6, 9 aus Gst 469/1)

b 1202/2024 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 267

```
***** B *****
```

1 ANTEIL: 1/1

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
(FN 55230x)

ADR: Plainstraße 55, Salzburg 5020

a 1202/2024 Kaufvertrag 2017-11-15, Nachtrag 2019-11-20, 2. Nachtrag
2020-06-25, 3. Nachtrag 2023-08-10 Eigentumsrecht

```
***** C *****
```

1 a 12048/1973 6596/1976

Dienstbarkeit der Trinkwasserversorgungsleitung

auf Gst 469/4 (hier einbezogen Tst 6, 9 aus Gst 469/1)

gem Pkt 1 2 8 Dienstbarkeitsvertrag 1973-10-23 zugunsten
Stadtgemeinde Salzburg (Salzburger Stadtwerke)

b 1202/2024 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 267

2 a 6664/1974

Dienstbarkeit der Kraftleitung
auf Gst 469/4 (hins Tst 6, 9 aus Gst 469/1)
gem Pkt I II VIII Dienstbarkeitsvertrag 1974-06-20
zugunsten Stadtgemeinde Salzburg (Salzburger Stadtwerke)
b 1202/2024 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 267
3 a 3099/2024
RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 8,700.000,--
für Raiffeisenverband Salzburg eGen (FN 38219f)
bis 2025-04-12

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Festgehalten wird, dass die Dienstbarkeiten C-LNR 1 und 2 von der kaufenden Partei übernommen werden.

Die Rangordnung C-LNR 3 wird von der kaufenden Partei nicht übernommen. Sollte aufgrund dieser Rangordnung ein Pfandrecht eingetragen werden verpflichtet sich die verkaufende Partei zur Löschung ob den kaufgegenständlichen Anteilen.

- 21.2.** Das Bauvorhaben „GNICE“ wird als Gesamtprojekt ausgeführt, welches sich über drei Grundstücke (469/1, 469/4 und 469/84) erstreckt. Es ist daher erforderlich, dass sich die jeweiligen Liegenschaften des Gesamtbauvorhabens wechselseitig, unbefristet und unentgeltlich die nachstehenden Dienstbarkeiten einräumen:
Ober- und unterirdische Geh- und Fahrtrechte, Recht der gemeinsamen Spielplatz- und Parkanlagenutzung (Wald), Recht der Benützung der Müllstationen, Recht der Tiefgaragenentlüftung, Zufahrtsrechte für Einsatzfahrzeuge sowie Recht der Errichtung von Streusplittboxen gemäß Dienstbarkeitspläne LP (EG und TG) sowie Leitungsrechte für Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser, Strom, Internet, Telefonie, etc.) gemäß Infrastrukturplan der Kohlhofer Ziviltechniker GmbH vom 20.09.2024. Die kaufende Partei stimmt diesen Dienstbarkeitseinräumungen ausdrücklich zu.
- 21.3.** Für das Gesamtprojekt ist die Umsetzung eines öffentlichen Geh- und Radweges inkl. Zufahrtsrecht für Einsatzfahrzeuge gemäß Planbeilage „Öffentliche Verkehrsflächen“ geplant, die dafür vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen wurden bereits dem allgemeinen Fußgänger- und Fahrradverkehr inkl. Zufahrt für Einsatzfahrzeuge gewidmet.
- 21.4.** Bezüglich der Haustechnik „Heizen/Kühlen“ vereinbaren die Liegenschaftseigentümer der drei vorgenannten Liegenschaften, dass sie sich wechselseitig, unbefristet und unentgeltlich die jeweils verfügbare oberflächennahe Geothermie und Abwasser-Wärmerückgewinnungsenergie (dargestellt im Erklärvideo „Haustechnik“) zur Verfügung stellen und diese gemeinsam nutzen. Es räumen sich daher die Liegenschaftseigentümer wechselseitig die dafür erforderlichen Leitungsrechte, Nutzungsrechte der Geothermie und Abwässer (=Lebensenergie), Nutzungsrechte von Sammelbecken und technischen Anlagen ein und vereinbaren, dass die laufenden Kosten des Betriebes, der Wartung und der Erhaltung der Heizungsanlage für das Gesamtprojekt im Verhältnis der Nutzflächen (Definition gemäß WEG 2002) der Baulichkeiten auf den drei Grundstücken 469/1, 469/4 und 469/84 aufgeteilt und getragen werden. Der auf diese Weise für die kaufgegenständliche Liegenschaft ermittelte Betrag wird von den künftigen Wohnungseigentümern gemäß Pkt. 24.1. im Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen.
Die technischen Anlagen für die Heizung (bzw. Kühlung im Sommer) befinden sich im Haus 6 auf Grundstück 469/1 (Anm.: auf dieser Liegenschaft werden Mietwohnungen, Räumlichkeiten für eine Kinderbetreuungseinrichtung (Krabbelgruppe), ein Gastronomiebetrieb, Büro-, Geschäfts- und Ordinationsräume errichtet). Die verkaufende Partei wird von der kaufenden Partei und den Miteigentümern der angrenzenden Liegenschaften (Baurechtswohnungseigentumsliegenschaft und Wohnungseigentumsliegenschaft)

genschaft) beauftragt und bevollmächtigt, die für den Betrieb, die Wartung und Instandhaltung erforderlichen Maßnahmen zu setzen und entsprechende Fachfirmen damit zu beauftragen.

- 21.5.** Zugunsten des Nachbargrundstückes 469/83 (öffentlicher Kindergarten) wurde ein Geh- und Fahrrecht (mit Fahrrädern und Einsatzfahrzeugen) über Grundstück 469/4 eingeräumt. Dieses verläuft entlang des Geh- und Fahrweges zwischen Haus 1 und der westlichen Grundstücksgrenze zu Grundstück 469/1 bis zu den dem öffentlichen Geh- und Radverkehr gewidmeten Verkehrsflächen.
- 21.6.** Die Kosten der Erhaltung und des Betriebes der Geh- und Fahrwege, der Kinderspielplätze, der Parkanlagen (Wald) und der Müllsammelstationen (inklusive der Müllgebühren) gemäß Dienstbarkeitsplan LP werden im Verhältnis der Nutzfläche (Definition gemäß WEG 2002) der Baulichkeiten auf den drei Grundstücken 469/1, 469/4 und 469/84 aufgeteilt und abgerechnet. Der auf diese Weise für die kaufgegenständliche Liegenschaft ermittelte Betrag wird von den künftigen Wohnungseigentümern gemäß Pkt. 24.1. im Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen.
- 21.7.** Das Abstellen von Fahrzeugen aller Art auf den Nachbargrundstücken 469/1 und 469/84 ist unzulässig und ausdrücklich verboten. Es gibt keine liegenschaftsübergreifende Parkberechtigung.
- 21.8.** Die verkaufende Partei errichtet auf dem Nachbargrundstück 469/1 angrenzend an die Grundstücksgrenze zum Dossenweg 21 PKW-Abstellplätze im Freien und räumt den Eigentümergemeinschaften EZ 3467 und EZ 3461 in Form der Bittleihe, sohin bis auf Widerruf, ein Mitbenützungsrecht an diesen 21 PKW-Abstellplätze im Freien ein. Solange dieses Mitbenützungsrecht gewährt wird, werden die anfallenden Kosten der Wartung, Pflege und Instandhaltung im Verhältnis der Nutzfläche (Definition gemäß WEG 2002) der Baulichkeiten auf den drei Grundstücken 469/1, 469/4 und 469/84 aufgeteilt und abgerechnet. Der auf diese Weise für die kaufgegenständliche Liegenschaft ermittelte Betrag wird von den künftigen Wohnungseigentümern gemäß Pkt. 24.1. im Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen.
Die verkaufende Partei beabsichtigt die Einführung eines Parkbewirtschaftungssystems zur Regelung und Steuerung der Parkplatzbenützung.
Die Miteigentümer der Liegenschaften EZ 3467 und EZ 3461 haben keinen Anspruch auf die Mitbenützung der 21 PKW-Abstellplätze im Freien und nehmen zur Kenntnis, dass die verkaufende Partei die Mitbenützung ohne Angabe von Gründen jederzeit beenden bzw. untersagen kann.
- 21.9.** Die kaufende Partei wird weiters darüber informiert und nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die verkaufende Partei eine Teilfläche aus Grundstück 469/4 im Ausmaß von 194m² an die Eigentümer des Nachbargrundstückes 469/73 abgetreten hat und die entsprechende grundbücherliche Durchführung nach Baufertigstellung erfolgt. Die Teilfläche bzw. der Grundstücksstreifen (ca. 39m x 5m) verläuft unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze zu Grundstück 469/73 (Sackengutstraße 11).
Das Ausmaß des kaufgegenständlichen Grundstückes 469/4 verringert sich daher im Verhältnis zum derzeitigen Flächenmaß von 4.960m² um 194m².
- 21.10.** Die kaufende Partei wird weiters darüber informiert und stimmt zur, dass zugunsten der Salzburg AG ein Leitungsrecht für eine 10kv-Stromleitung gemäß Skizze „10kv-Leitung“ samt Recht zum Betrieb zweier Trafostationen eingeräumt wird. Die Trafostation „Nord“ wird auf dem kaufgegenständlichen Grundstück 469/4, angrenzend an die Grundstücksgrenze zum öffentlichen Kindergarten auf Grundstück 469/83, errichtet. Die Trafostation

„Süd“ wird auf Grundstück 469/1 (verbleibt im Eigentum der verkaufenden Partei) errichtet.

21.11. Zur Ermöglichung des Aufladens von Elektrofahrzeugen wird von der verkaufenden Partei mit der Salzburg AG ein Gestattungs- und Rahmenvertrag „Ladelösung Mehrparteienhaus“ abgeschlossen, welcher Voraussetzung für den Abschluss von Einzelverträgen samt Errichtung und Betrieb von Ladestationen für die Stellplatznutzer ist. Die mögliche Anzahl von Ladestationen kann erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt werden. Die verkaufende Partei haftet nicht für die Anschlussmöglichkeit, die vom Nutzer (Nutzungsberechtigten) direkt mit der Salzburg AG abzuklären ist. Die Einzelverträge sind direkt mit der Salzburg AG abzuschließen. Sämtliche damit in Verbindung stehenden Kosten, insbesondere die Stromkosten, sind vom Nutzer (Nutzungsberechtigten) selbst zu tragen.

22. Rechtliche Hinweise / Überbindung der Verpflichtungen der Raumordnungsvereinbarung auf die kaufende Partei:

22.1. Die Raumordnungsvereinbarung mit der Stadt Salzburg vom 6.2.2020 samt Nachtrag vom 25.4.2024 (im Folgenden kurz „ROG-Vereinbarung“) ist die rechtliche Voraussetzung und Grundlage für die Verwirklichung des gegenständlichen Bauvorhabens. Alle künftigen Wohnungseigentümer sind verpflichtet die Bestimmungen der ROG-Vereinbarung mit der Stadt Salzburg einzuhalten und auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden.

22.2. Folgende Verpflichtungen der ROG-Vereinbarung sind zu berücksichtigen und von der kaufenden Partei zu übernehmen und einzuhalten:

1. Die touristische und/oder gewerbliche Vermietung (auch über Plattformen) ist ausnahmslos unzulässig. Die Wohnungen dürfen ausschließlich als Hauptwohnsitz genutzt werden.
2. Bei einem künftigen Weiterverkauf ist der Verkaufspreis der Höhe nach begrenzt. Als maximal zulässiger Höchstverkaufspreis gilt der vom Erstkäufer bezahlte Kaufpreis, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex (VPI) 2015 der Statistik Austria. Ausgangspunkt für die Berechnung der Wertsicherung ist der Monat des Baubeginns (November 2023). Der maximal zulässige Höchstverkaufspreis erhöht oder vermindert sich demnach jeweils in dem Ausmaß, in welchem sich diese Indexzahl im Verhältnis zur letzten, zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Kaufvertrages verlautbarten Indexzahl erhöht oder vermindert hat. Der jeweilige maßgebliche Kaufpreis des Erstkäufers kann dem im Grundbuch einseharen Kaufvertrag entnommen werden.
3. Bei einem künftigen Weiterverkauf muss die kaufwerbende Person das 18. Lebensjahr vollendet haben und Österreichischer Staatsbürger oder EWR- oder Schweizer Bürger mit einer Bescheinigung des Daueraufenthaltes für EWR und Schweizer Bürger gemäß § 53a Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz NAG sein oder Drittstaatsangehörige mit unbefristetem Aufenthaltstitel oder asylberechtigt mit einem unbefristeten Asylbeschein sein. Weiters muss sie förderungswürdig im Sinne des aktuellen Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes sein. Die kaufwerbende Person muss zum Zeitpunkt der Antragstellung seit fünf Jahren ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in der Stadt Salzburg wohnhaft und gemeldet oder fünf Jahre in der Stadt Salzburg durchgehend beschäftigt sein, oder insgesamt 15 Jahre mit Hauptwohnsitz

in der Stadt Salzburg gemeldet gewesen sein bzw. zehn Jahre in der Stadt Salzburg gearbeitet haben. Schul- und Ausbildungszeiten nach dem vollendeten 18. Lebensjahr werden der Berufstätigkeit gleichgesetzt. Zum Beleg sind die entsprechenden Unterlagen (Bescheinigungen, Meldezettel, Bescheide udgl.) vorzulegen.

4. Wird von den Wohnungseigentümern gegen die Bestimmungen der ROG-Vereinbarung verstoßen, ist eine Vertragsstrafe an die Stadt Salzburg zu zahlen. Dies in folgenden Fällen:
 - Eine förderbare Wohnung wird an jemanden anderen als den begünstigten Personenkreis veräußert, je Quadratmeter der Bruttogeschosfläche EUR 1.000 (eintausend)
 - Pro nicht entsprechend der ROG-Vereinbarung verkauften Quadratmeter der Bruttogeschosfläche der Wohnung EUR 1.000 (eintausend), plus eventueller Kaufpreisdifferenz zwischen vereinbartem Höchstpreis und tatsächlichem Kaufpreis
 - Bei mangelnder oder fehlender Überbindung der Verpflichtungen aus der ROG-Vereinbarung (z.B.: Kaufpreisdeckelung, persönliche Voraussetzungen der Käufer) EUR 1.000 (eintausend), je Quadratmeter der Bruttogeschosfläche der Wohnung plus Differenz zwischen Kaufpreis und dem dann theoretisch am Markt erzielbaren Preis.

Die Bruttogeschosfläche ist die Fläche je Geschos, die von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände. Daher sind bei der Berechnung der Bruttogeschosfläche zur Nutzfläche der Wohnung (gemäß WEG 2002) zusätzlich die Außenwände mitzurechnen.

5. Sämtliche Vertragsstrafen sind wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015).
 6. Die Stadt Salzburg ist über die Verwirklichung der obigen Verpflichtungen unverzüglich zu informieren. Bei verzögerter Meldung ist der Stadt Salzburg ein Betrag in Höhe von EUR 100,00 pro verstrichenen Monat zu bezahlen. Die Stadt Salzburg hat das Recht, sich unter Vorankündigung von zwei Wochen von der Einhaltung der ROG-Vereinbarung durch Einsichtnahme in alle dafür geeigneten Unterlagen (Kaufverträge, etc.) sowie durch Besichtigung vor Ort zu überzeugen
 7. Sämtliche oben dargestellte Verpflichtungen sind auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 22.3.** Die kaufende Partei verpflichtet sich zur Einhaltung der Raumordnungsvereinbarung mit der Stadt Salzburg vom 6.2.2020 samt Nachtrag vom 25.4.2024 und übernimmt diese Verpflichtungen samt Überbindungspflicht an Rechtsnachfolger für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitz und Eigentum des Kaufgegenstandes.

23. Gemeinsame Einrichtungen:

- 23.1.** Die nicht verbauten Teile der Liegenschaft - mit Ausnahme der Eigengärten - werden auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft als gemeinsame Anlage (Allgemeinflächen) erhalten und steht keinem Miteigentümer ein Sondernutzungsrecht an diesen Flächen zu.
- 23.2.** Sofern das Wohnungseigentumsobjekt einen Gartenanteil mit umfasst, verpflichtet sich die kaufende Partei gegenüber den übrigen Miteigentümern der Liegenschaft, keine

tief wurzelnden Pflanzen und keine über zwei Meter hochwachsenden Bäume auf diesem Gartenanteil zu setzen. Die kaufende Partei verpflichtet sich weiters dafür Sorge zu tragen, dass allfällige später von ihr als Begrenzung gesetzte Pflanzen eine Höhe von 1,5 m nicht übersteigen.

- 23.3.** Soweit sich auf oder unter der Liegenschaft Verkehrsflächen befinden, gelten hierfür zufolge des hiermit getroffenen Übereinkommens sinngemäß die Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung.
- 23.4.** Die kaufende Partei verpflichtet sich an den Außenwänden und Dächern, einschließlich aller An- und Zubauten samt Nebenbauwerken, Garteneinfriedungen und dergleichen, keinerlei Veränderungen vorzunehmen, die den einheitlichen Charakter der Wohnanlage beeinträchtigen.
- 23.5.** Die gesamte Wohnanlage wird mit Kabel-TV versorgt. Die Kosten der Erhaltung, der Wartung und des Betriebes treffen die Wohnungseigentümergeinschaft, und zwar auch dann, wenn nicht jeder Wohnungseigentümer das Kabel-TV in Anspruch nimmt.

Zusätzliche Parabolspiegel, Funkantennen u.dgl. dürfen weder auf Terrassen, Gärten oder sonstigen Teilen des Hauses angebracht werden.

- 23.6.** Die kaufende Partei hat notwendige Kanaldeckel, Elektrokästen und sonstige Einbauten zu dulden, auch wenn sich diese in parifizierten Gärten oder Vorgärten befinden. Um bei Bedarf die Regenfallrohre mit einer Begleitheizung gegen Vereisung ausstatten zu können, werden vorsorglich Elektroleitungen vom E-Verteilerraum bis zu den Regenfallrohren an den jeweiligen Hausfassaden verlegt. Die kaufende Partei verpflichtet sich den Zugang zu den Fassaden auch über ihr Wohnungseigentumsobjekt zu ermöglichen und die notwendigen Installationsarbeiten zu dulden.
- 23.7.** Die kaufende Partei ist berechtigt, bei ihrem Wohnungseigentumsobjekt einen ortsüblichen, den Charakter der Wohnanlage entsprechenden Sonnenschutz unter Einhaltung der Vorgaben der Verwaltungsbehörden sowie des Architekten anzubringen. Die Montage hat durch eine hierzu befugte Fachfirma zu erfolgen. Etwaige dadurch verursachte bzw. im Zusammenhang stehende Schäden werden nicht von der Wohnungseigentümergeinschaft getragen, sondern vom Wohnungseigentümer selbst.

Die Anbringung eines Sichtschutzes im Bereich der Balkongeländer ist nur im Sinne einer einheitlichen Gestaltung zulässig. Die Informationen über die zulässige Farbgestaltung sind der Übergabemappe (enthält zudem auch div. Bedienungsanleitungen, Wartungs- und Pflegehinweise, etc.) zu entnehmen bzw. bei der Hausverwaltung einzuholen.

24. Aufwendungen:

- 24.1.** Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind gemäß § 32 Abs 1 lit. 1 WEG 2002 im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.
- 24.2.** Die vom Verbrauch abhängige Aufwendungen für Kaltwasser, Warmwasser und Kanal werden verbrauchsabhängig ermittelt bzw. abgerechnet (§ 32 Abs 3 WEG).
- 24.3.** Die Kosten der Heizung/Kühlung (thermischen Bauteilaktivierung) werden nicht nach tatsächlichem Verbrauch ermittelt, sondern - mit den Erhaltungs- und Betriebskosten der Anlage -, im Verhältnis der Nutzflächen (Definition gemäß WEG 2002) der Baulichkeiten auf den drei Grundstücken 469/1, 469/4 und 469/84 aufgeteilt und abgerechnet

(siehe Pkt. 21.4.). Der auf diese Weise für die kaufgegenständliche Liegenschaft ermittelte Betrag wird von den künftigen Wohnungseigentümern gemäß Pkt. 24.1. im Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen.

- 24.4.** Für den Strombezug in den jeweiligen Wohnungen („Wohnungsstrom“) ist vom Eigentümer selbst ein Vertrag mit einem Stromanbieter abzuschließen. Die Kosten des Wohnungsstroms werden über den Stromanbieter direkt mit dem Eigentümer verrechnet. Der über die PV-Anlage gewonnene Strom wird jeweils im Gebäude für Allgemeinflächen bzw. allgemeine Einrichtungen des Gebäudes verwendet. Der erzeugte PV-Stromüberschuss wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist und verkauft. Die Gutschrift der einzelnen Gebäude-PV-Anlage wird der jeweiligen Liegenschaft bzw. den Eigentümergemeinschaften gutgeschrieben und mit dem bezogenen bzw. zugekauften Strom für die Allgemeinflächen bzw. allgemeine Einrichtungen gegengerechnet.
- 24.5.** Die hygienische Trinkwassererwärmung (TWE) erfolgt dezentral in den einzelnen Wohnungen (Frischwassermodule). Die erforderliche Heizenergie zur Erwärmung des Trinkwassers wird über eigene Wärmezähler in den Wohnungen erfasst und wohnungsweise abgerechnet.
- 24.3.** Die Kosten der Tiefgarage (Erhaltungs- und Betriebskosten) des Gesamtbauvorhabens werden im Verhältnis der auf den Grundstücken 469/1, 469/4 und 469/84 errichteten Tiefgaragen-KFZ-Stellplätzen aufgeteilt und abgerechnet. **Der auf diese Weise für die kaufgegenständliche Liegenschaft ermittelte Betrag wird von den künftigen Wohnungseigentümern gemäß Pkt. 24.1. im Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen.**
- 24.4.** Die kaufende Partei stimmt zu, dass die Wohnhausanlage für Schäden durch Feuer inkl. indirekten Blitzschlag, Sturm, Leitungswasser inkl. Korrosion (+12 m Rohrlänge) und Glasbruch sowie für das Haftpflichtrisiko versichert wird. Sofern für die Betriebsführung der gesamten haustechnischen Anlagen (Heizungsanlage, Solaranlage, etc..) und Optimierung der Betriebskosten eine Fachfirma beauftragt wird, werden deren Kosten über die Betriebskosten zur Verrechnung gelangen. Die verkaufende Partei bzw. die Hausverwaltung beabsichtigt die Beauftragung der Firma ECA energy consulting austria GmbH und weist in Entsprechung der gesetzlichen Informationspflichten auf das wirtschaftliche Naheverhältnis (Beteiligung an der ECA energy consulting austria GmbH: 51%) hin.

25. Allgemeine Vertragsbestimmungen:

- 25.1.** Nebenabreden und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und sind nur dann rechtskräftig und verbindlich, wenn sie von den Vertragsteilen oder von deren Bevollmächtigten ordnungsgemäß unterfertigt wurden. Diese Vertragsklausel gilt auch hinsichtlich eines behaupteten Abgehens von dem Formerfordernis der Schriftform.
- 25.2.** Für den Fall von Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich die Vertragsteile der Entscheidung und Gerichtsbarkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in Salzburg und verzichten auf einen etwaigen anderweitigen ordentlichen Gerichtsstand, wobei ausschließlich österreichisches Recht anzuwenden ist.
- 25.3.** Die kaufende Partei nimmt weiters zustimmend zur Kenntnis, dass alle Daten, die sich im Zusammenhang mit der Errichtung dieses Vertrages und aus der weiteren Abwicklung ergeben, automationsunterstützt verarbeitet werden. Weiters stimmt sie zu, dass diese Daten an die zuständigen Behörden sowie an alle jene, für die eine gesonderte

Ermächtigung erteilt wird, weitergegeben werden können.

- 25.4.** Schriftliche Mitteilungen der verkaufenden Partei an die kaufende Partei erfolgen an die in diesem Vertrag angeführte Anschrift der kaufenden Partei oder bei Adressänderungen an jene Anschrift, die die kaufende Partei der verkaufenden Partei schriftlich mitgeteilt hat. Unterlässt die kaufende Partei die Bekanntgabe einer Adressänderung, so haftet sie selbst für mögliche jegliche Folgen.

26. Ausfertigungen:

Dieser Kaufvertrag wird in einem Original ausgefertigt, welches bis zur gänzlichen Bezahlung des Kaufpreises der verkaufenden Partei gehört und sodann an die kaufende Partei auszufolgen ist. Dem nicht im Besitze des Originales befindlichen Vertragsteil steht die Einsicht- und Abschriftnahme in und aus dem Originalvertrag jederzeit frei. Bis zur Verbücherung verbleibt das Original jedenfalls bei der Vertragserrichterin und Treuhänderin.

Die verkaufende Partei:

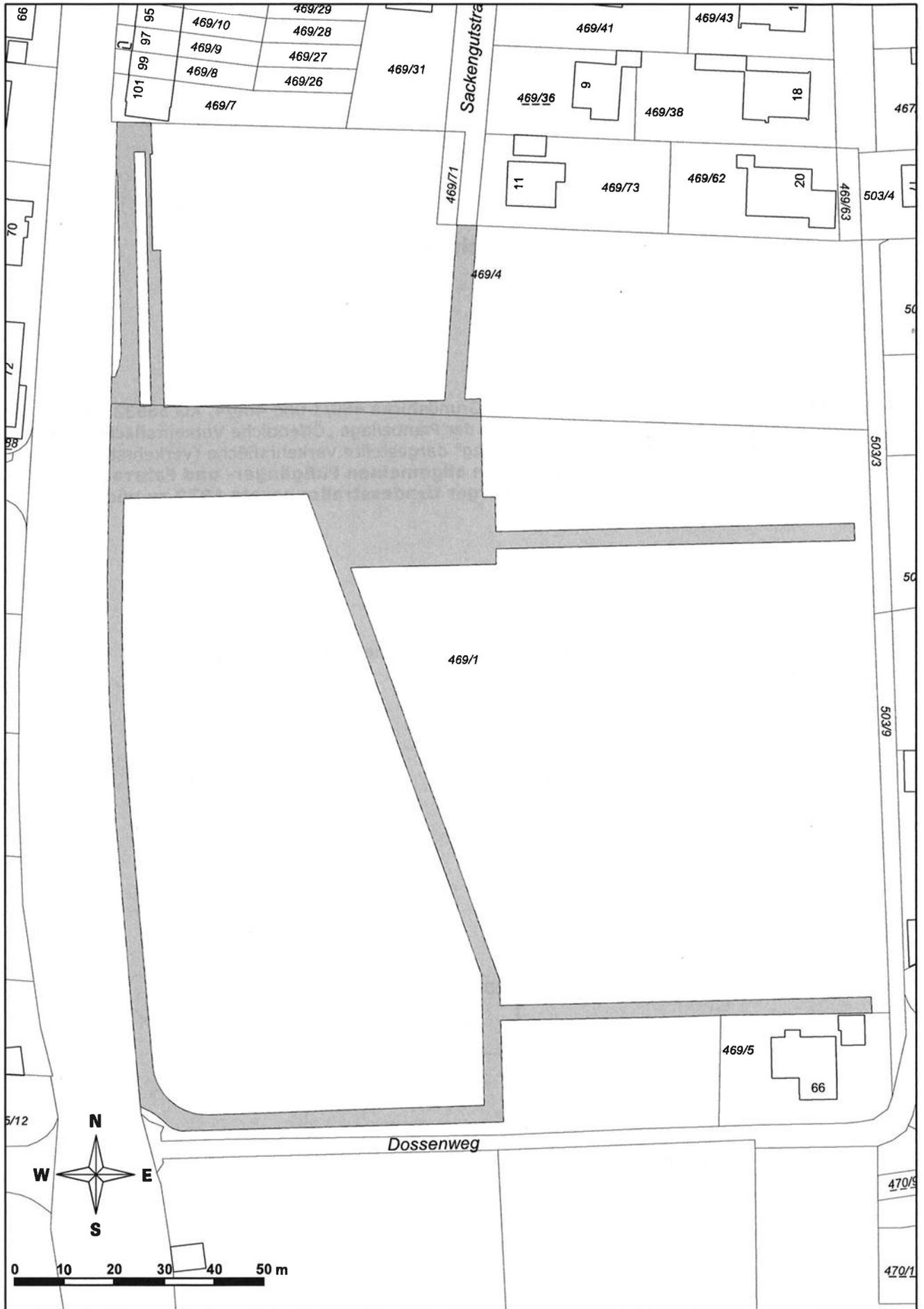
Salzburg, am

.....

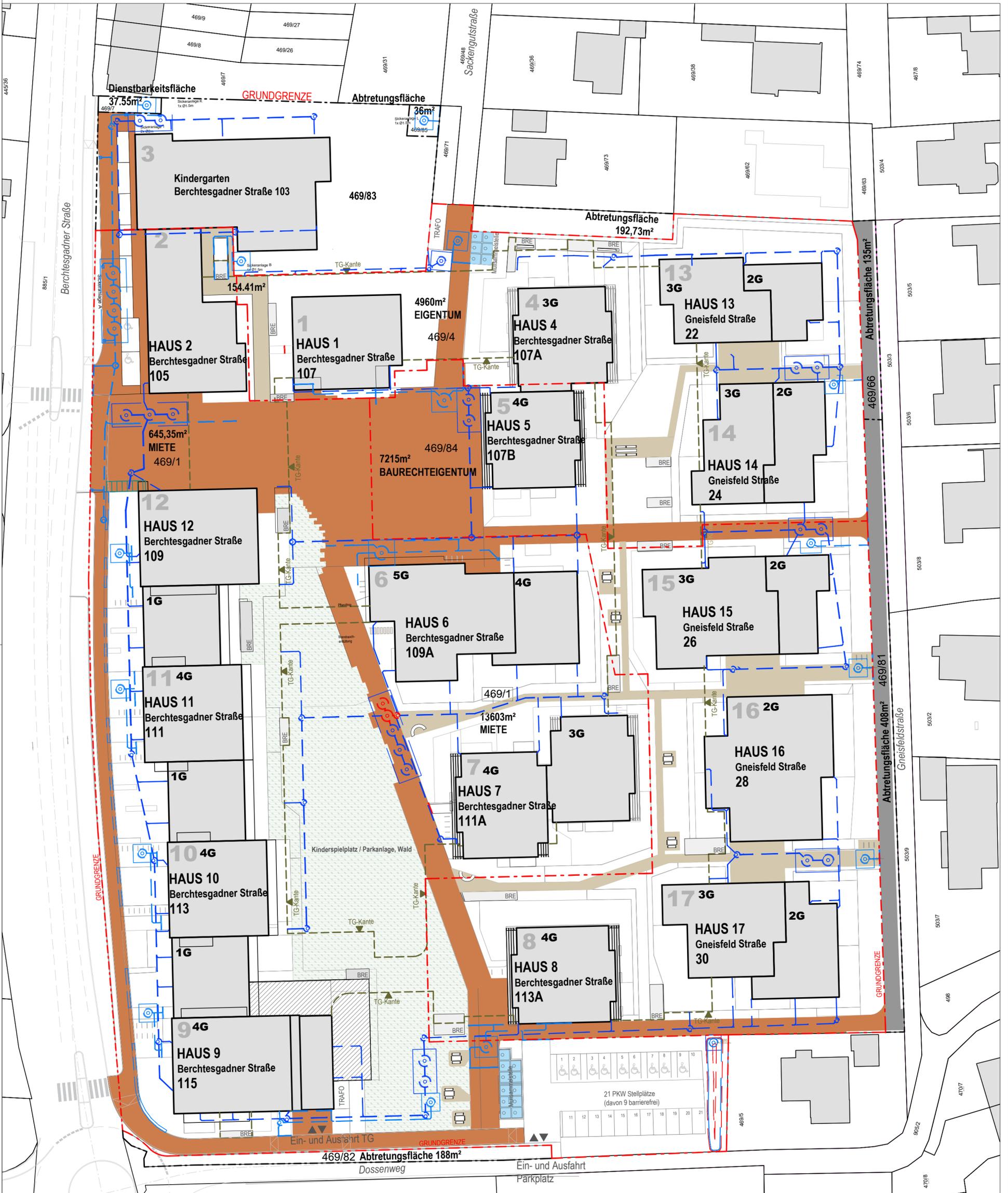
Die kaufende Partei:

Salzburg, am

.....



Öffentliche Verkehrsfläche auf den Grundstücken 469/1 und 469/4,
 KG Morzg



LEGENDE

- Müllsammelstelle
- Gehrecht
- Öffentliche Verkehrsfläche, Geh- und Fahrtrecht (mit Fahrrädern und Einsatzfahrzeugen)
- Öffentliche Verkehrsfläche, PKW
- Kinderspielplatz / Parkanlage, Wald
- Grundstücksgrenzen

PROJEKT: 4630-WOHNBAU BERCHTESGADNER STRASSE

PLAN: DIENSTBARKEITSPLAN LP
Grundstücksnummer: 469/1, 469/4, 469/8/4

DIESE ZEICHNUNG IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT! VERWENDUNG, ÄNDERUNG ODER VERVIELFÄLTIGUNG OHNE ZUSTIMMUNG SIND UNZULÄSSIG! NATURMASSE NEHMEN UND PLANKOTEN PRÜFEN!

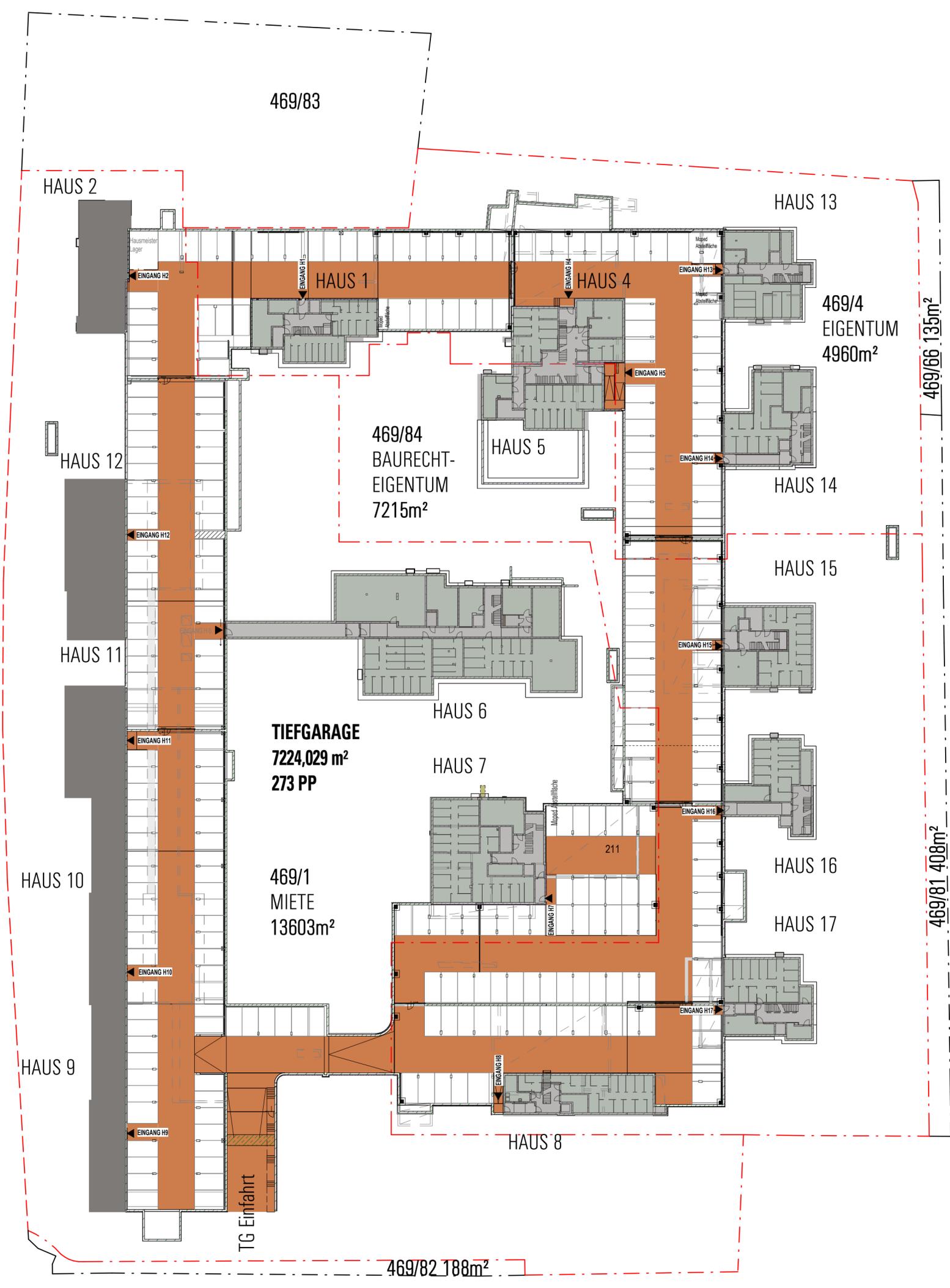
MASSSTAB: 1:500
GEZ: IM
DATUM: 23.10.2024



**HEIMAT
ÖSTERREICH**

strobl architekten
ZT GmbH

pfeifergasse 3
5020 salzburg
+43 662 89 06 60
+43 662 89 06 59
www.stroblarchitekten.at
office@stroblarchitekten.at



LEGENDE

- Dienstbarkeitsfläche Geh- und Fahrrecht
- Grundstücksgrenzen

PROJEKT: 4630-WOHNBAU BERCHTESGADNER STRASSE

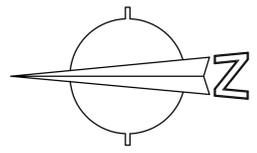
PLAN: DIENSTBARKEITSPLAN LP
Grundstücksnummer: 469/1, 469/4, 469/84

DIESE ZEICHNUNG IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT! VERWENDUNG, ÄNDERUNG ODER Vervielfältigung OHNE ZUSTIMMUNG SIND UNZULÄSSIG! NATURMASSE NEHMEN UND PLANKOTEN PRÜFEN!

MASSSTAB: 1:500
GEZ: IM
DATUM: 23.10.2024



strobl architekten
ZT GmbH
pfeifergasse 3
5020 salzburg
t +43 662 89 06 60
f +43 662 89 06 59
www.stroblarchitekten.at
office@stroblarchitekten.at



KG. MORZG



- LEGENDE:**
- PROJ. SW-KANÄLE (ERDKÖRPER) ————
 - PROJ. SW-KANÄLE (UNTER EG) ————
 - PROJ. SW-KANÄLE (OBJEKT) ————
 - PROJ. RW-KANÄLE (DÄCHER) ————
 - PROJ. RW-KANÄLE (OBERFLÄCHEN) ————
 - PROJ. RW-KANÄLE (OBJEKT) ————
 - PROJ. WASSERLEITUNGEN ————
 - PROJ. STROMKABEL SAG ————
 - PROJ. LEERROHRE SAG-TK ————
 - PROJ. LEERROHRE A1-TK ————
 - PROJ. LEERROHRE BEL. ————
 - PROJ. LEERROHRE OBJ. ————
 - PROJ. DACHFLÄCHEN ————
 - PROJ. BEF. FLÄCHEN ERDKÖRPER ————
 - PROJ. BEF. FLÄCHEN ÜBER TG ————
 - PROJ. UNTERGESCHOSS ————
 - INFRASTRUKTUR WOHNBAUKLASS ————
 - BEST. SW-KANAL- MAG. SBG. ————
 - BEST. RW-KANAL- MAG. SBG. ————
 - BEST. ENTWÄSSERUNG- MAG. SBG. ————
 - BEST. SW-KANAL- RHV SBG. ————
 - BEST. RW-KANAL- RHV SBG. ————
 - BEST. TELEKOM LEITUNG A1 ————
 - BEST. BELEUCHTUNG ————
 - BEST. TK-LEERROHRE/KABEL- SBG. AG ————
 - BEST. WASSERLEITUNG- SBG. AG ————
 - BEST. GASLEITUNG- SBG. AG ————
 - BEST. MS-STROMLT./KABEL- SBG. AG ————
 - BEST. NS-STROMLT./KABEL- SBG. AG ————
 - AUFGL. LEITUNG/KABEL ————

AUSFÜHRUNG INFRASTRUKTUR GESAMT

AUSFERTIGUNG		BEILAGE (2A)		
Vf	Änderung	Gesr.	Datum:	
J	REDUZIERUNG LANDSCHAFTSPLANUNG GEM. AG	ST.J.	LK	SEPT. 24.
K	ERGÄNZUNG FETTABSCHEIDANLAGE GEM. AG (ENTWURF)	ST.J.	LK	OKT. 24.
L	ERGÄNZUNG GEOTHERMIE- U. HEIZLEITUNGEN LT, HKLS	ST.J.	LK	OKT. 24.
Vorliegender Plan dient zur Einreichung bei der zuständigen Behörde und stellt keine Details oder Ausführungsunterlagen gemäß HOV dar, welche erst im Zuge der weiteren Planung den jeweiligen Varianten, Anforderungen und Abänderungen etc. anzupassen ist!				
KOHLHOFER Ziviltechniker GmbH		Bearbeitet:	Datum: APR. 21	
A-2020-SÜDLBURG Mörsfelder Hauptstrasse 68 Tel. +43 664 824970 office@kohlhofer.at		Gezeichnet:	Name: ST.J.	
Projektleiter: HEIMAT ÖSTERREICH BV BERCHTESGADNERSTRASSE INFRASTRUKTURPLANUNGEN		Geprüft:	Datum: APR. 21	
Planart: LAGEPLAN BEST. U. PROJ. EINBAUTEN		Name: KO	Planform:	
Stand: 21.10.2024		Geschäftszeichen: GZ : 11/21 (L)		
Maßstab: 1:250				
Plan Nr.: A1121-LP-29-241021				

Skine Leitungsführung
10kV-SAG

10kV Leitung
Salzburg Netz

TRAFU
NORD

TRAFU
SÜD



EBC , 15.10.2009