

Märzstrasse 148, 1140 Wien

Sanierungsarbeiten zu Lasten des Verkäufers resp. Projektentwicklers

1) Statisch-konstruktive Maßnahmen:

Abbruch und Verstärkung sowie Fundamente bei Lift lt. Vorstatik und bewilligten Plänen

Fundamentplatte Keller lt. Vorstatik und bewilligten Plänen

2) Keller: Gänge Allgemeinbereich, Kellerabteile für die Objekte im DG und im Bestand, sowie Türen Keller:

Ausführung und Zuteilung lt. Einreichplan, Nutzwertgutachten und beiliegender Skizze von Sophie Hofmann (i.d.F.k. "SH").

Der Keller wird komplett entrümpelt, alle vorgesehenen Wände sind abzubrechen. Es wird mit einem Statiker (vorzugsweise dem Statiker der Vorstatik, Hr. DI Meler) geprüft, ob die nicht tragenden Wände der bestehenden Kellerabteile erhalten bleiben können und eingeschmätzt werden oder ob für die Errichtung der Fundamentplatte Abbruch und Neuerrichtung auf der Platte sinnvoller sind. Bei Erhalt der bestehenden Wände werden die Türen dem Niveau angepasst (Durchgangslichte min. 2m beachten!) und wird für eine entsprechende Durchlüftung (z.B. Schlitz) gesorgt.

Neu herzustellende Kellerwände werden als Holz oder Metallsteher und passenden Türen ausgeführt. Auf die Erhaltung der statischen Entlüftung wird geachtet (Durchlüftung natürlich).

Die Wände und Decken in den Kellerabteilen und den Gängen werden bei Schadhafteit patschokieren.

Lichtauslässe nach Notwendigkeit werden über Bewegungsmelder in den Gängen geschaltet. Auf eine ausreichende Belichtung der einzelnen Kellerabteile (einzeln oder in Gruppen), ebenfalls geschaltet über Bewegungsmelder, wird geachtet. Die Leuchten werden Feuchtraum tauglich sein.

In den Lagern 1-7 wird lediglich der Abbruch der Wände und Stufen durchgeführt sowie die Fundamentplatte ausgeführt und die zu den Lagern führenden Türen errichtet. Elektro-Leitungen werden bis jeweils zu den Eingängen der Lager (in den Gängen) gelegt, von dort wird der Projektentwickler resp. zukünftige Eigentümer die Verlegung innerhalb der Lager übernehmen.

Die Vorbereitung Zählerplätze für die Lager wird erfolgen, ein Platz dafür ist noch zu definieren. Die Bestückung der Zähler erfolgt durch den Projektentwickler.

3) Erdgeschoss: Eingangsbereich

Die Hauseingangstür wird überprüft und nötigenfalls ausgebessert.

Herstellung des Eingangsbereiches mit der Rampe (Feinsteinzeug rutschfest 20x20 oder 30x30).

Die vorhandenen Wandfliesen sind zu ergänzen (Fliesen hierfür werden vom Projektentwickler beige gestellt).

Ausbesserung der schadhafte Putzstellen, Ausmalen des Eingangsbereiches. Farbmuster (Gesamtkonzept für alle Allgemeinbereiche und Fassaden) werden noch vom Projektentwickler festgelegt.

Version der Gegensprechanlage (Erweiterung oder Ergänzung) wird durch den Projektentwickler noch festgelegt.

Die Postkästen werden entsprechend erweitert und gesamt möglichst in die Wand eingestemmt. Die Lage wird durch den Projektentwickler festgelegt.

4) Erdgeschoss: Kinderwagenraum

Im Kinderwagenraum wird ein Fußboden - Estrich neu eingebracht (Oberfläche rutschfest).

Wände und Decke werden gemalt, die Wände sind mit hohen Sockelleisten (Schienen) Alu zu versehen (Kratzschutz). Lichtauslass über Decke, geschaltet über Bewegungsmelder. Die Leuchte wird beige gestellt und montiert, Modellentscheidung gemäß Projektentwickler.

5) Erdgeschoss: Hof Müllplatz

Herstellung der allgemein zugänglichen Hofflächen. Bodenbelag: Besenstrich Beton mit Soll-Fugen mit rutschfestem Anstrich oder Asphalt. Wasseranschluss mit frostsicherem Hahn am Müllplatz.

Herstellung der Einfriedung zum Hof It. Einreichplanung – genaue Ausführung (Pläne und Produkt) gemäß Entscheidung des Projektentwicklers.

Schließen des Fensters zum Hof It. Einreichplanung (Brandschutz) und Verfüllen der Öffnung im Hof zu Keller.

Die Tür zum Hof wird den neuen Niveaus angepasst und nötigenfalls gesamt nach oben versetzt.

6) Erdgeschoss: Hof Fahrradraum

Im Fahrradraum wird ein Fußboden - Estrich neu eingebracht (Oberfläche rutschfest).

Wände und Decke werden gemalt, die Wände sind mit hohen Sockelleisten (Schienen) Alu zu versehen (Kratzschutz). Lichtauslass über Decke, geschaltet über Bewegungsmelder. Die Leuchte wird beige gestellt und montiert, Modellentscheidung gemäß Projektentwickler.

Fünf gut nutzbare und Platz sparende Fahrradständern (Produktentscheidung gemäß Projektentwickler) werden beige gestellt und eingebaut.

Das Dach wird dicht ausgeführt bzw. saniert, die Entwässerung (Spengler) wird ebenfalls geprüft und ggf. überarbeitet. Eine Tür nach Einreichplan wird errichtet.

7) Schließsystem

Das gesamte Schließsystem Allgemeinbereiche und Keller wird ausgeführt (Produktentscheidung gemäß Projektentwickler).

8) Stiegenhaus und Gänge

Instandsetzen des schadhafte Putzes, Malen der Wände / Decke mit Dispersion (ein Farbton, Farbpalette: weiß). Farbmuster werden vom Projektentwickler noch ausgewählt.

Instandsetzen der schadhafte Fliesen und Treppenstufen mit möglichst ähnlichem Material. Fliesen hierfür werden vom Projektentwickler beige stellt.

Die an der Außenseite Stiegenhaus liegenden Fix-Verglasungen lt. Einreichplan und gefordertem Brandschutz werden befestigt bzw. eingebaut und wenn notwendig gerahmt (Schlosser). Das entsprechende Brandschutzglas hierfür wird vom Projektentwickler beige stellt.

Die Tür vom Stiegenhaus in den Garten (Brandschutztür Blech) wird erneuert. Die Tür wird beige stellt und montiert, und das Modell wird noch vom Projektentwickler festgelegt.

9) Kaminsanierung bzw. Abbruch und Verfüllung

Schleifen der zu erhaltenden Notkamine im Bestand, Abbruch (im DG) und Verfüllen der nicht mehr notwendigen Kamine im Bestand mit Magerbeton, in Absprache mit dem Rauchfangkehrer, positiver Endbefund vom Rauchfangkehrer für das gesamte Haus wird geliefert. Die Funktionstüchtigkeit der, den Bestandswohnungen zugeordneten, Kaminen wird während der gesamten Bauzeit (mit Ausnahme der rechtzeitig angekündigten Sanierungszeiten) gewährleistet sein.

10) Ergänzung und Sanierung Steigleitungen

Ergänzung und Sanierung sämtlicher Steigleitungen in den Allgemeinbereichen bis jeweils zur Wohnungseingangstüre, Übergabe sämtlicher notwendiger positiver Befunde an die Behörde. Eine Kopie wird bei dem Projektentwickler aufliegen.

11) Lift und Einhausung

Lift (Stationen in allen Geschossen bis auf DG2) und Einhausung (lt. Vorstatik und bewilligten Plänen) als Stahl-Beton Konstruktion. Für eine ausreichende Kühlung und Lüftung ist zu sorgen.

Lift System und Kabinen Ausstattung mit Spiegel und Niro, Türen in Farbe Wand oder Niro, Wände verglast oder Niro, Schutzleiste für Kinderwägen/Fahrräder bei ca. 30cm. Fabrikat: Schindler, Thyssen, Kone oder Otis.

Der Wartungsvertrag wird vor Abschluss und Beauftragung des Lifterrichters vom Projektentwickler geprüft.

12) Fassaden straßen- und hofseitig

Instandsetzen des schadhafte Putzes, Malen der Fassade mit mineralischen Silikatfarben (zwei Farbtöne, Farbpalette: hellgrau und weiß) Produkt Caparol oder gleichwertig. Farbmuster werden noch vom Projektentwickler festgelegt.

Die Blech - Anschlüsse und Fenster der Fassaden werden überprüft und rechtzeitig vor dem Abbau des Gerüsts ein nachvollziehbares Anbot, gegliedert nach den einzelnen Tops, über die notwendigen Sanierungsarbeiten an die Wohnungseigentümergeinschaft oder die einzelnen Wohnungseigentümer gelegt.

13) Balkone OG1-OG3

Die Balkone der Geschosse OG 1 - OG 3 werden errichtet. Diese werden komplett mit Bodenblechen (Untersicht in Fassaden Farbe), Abfluss und Belag als Holzrost (Verwitterungskategorie II) errichtet. Das Geländer wird aus Flachstahl ausgeführt. Die Konstruktion erfolgt lt. Einreichplanung.

Die Freigabe des Projektentwicklers erfolgt Basis einer Werkszeichnung bzw. beim Belag durch Vorlage von Mustern.

Die Öffnungen zu den Balkonen (Türen) und die dadurch erforderlichen Umbaumaßnahmen sind von dem Projektentwickler oder seine Rechtsnachfolger anzubieten. Jedenfalls wird die Gegebenheit in den einzelnen Wohnungen geprüft und rechtzeitig im Bauablauf ein nachvollziehbares Anbot, gegliedert nach den einzelnen Tops, über den Einbau der Balkontüren lt. Einreichung sowie die dadurch im Inneren notwendigen Umbaumaßnahmen an die einzelnen Wohnungseigentümer gelegt.

14) Abwasser/Wasser Führung Leitungen durch Top 31+32

Die Leitungen der DG Wohnungen, die durch die Top 31+32 führen, sind raschest möglich auszuführen, Termin siehe Kaufvertrag. Die dafür notwendigen Öffnungen in Decke und Wand (im geringstmöglichen Ausmaß!) der Bestandswohnung sind zu dokumentieren (Foto und Plan) und ordentlich wieder zu verschließen, nachdem die Leitungen nach allen Regeln der Technik gedämmt und isoliert wurden. Der Höhenaufbau muss unverändert bleiben.

15) Lagerung Baustelle

Die kostenlose Lagerung von Materialien und Maschinen (im Bereich lt. Skizze Hof von SH) durch Baufirmen ist ab bekanntgegebenem Baubeginn bis zum 30.6.2015 möglich. Die für die Allgemeinheit zugänglichen Teile des Hofes werden streng sauber gehalten und abgesperrt.

Die Lagerflächen werden peinlich sauber und geordnet gehalten. Wohnen und Verkauf im Bestand soll möglichst ungestört erfolgen.

Der Hof ist spätestens mit 30.6.2015 komplett geräumt, sauber und wie folgt: Der Garten wird gemäß der Einreichung ausgeführt (Abbruch Stiege, Mauer zu Terrasse Souterrain, Herstellung ebene Fläche), mit Humusschicht versehen und Grassamen gestreut. Der allgemeine Teil des Hofes wird wie oben beschreiben übergeben.

16) Baubüro

Als Baubüro wird der Fahrradraum im Hof ab Baubeginn kostenlos genutzt. Auf einen ordentlichen Zugang zu diesem (durch den Allgemeinbereich) wird besonders geachtet.

17) Gerüste, Lastenlift und Kran

Einem Fassadengerüst wird strassen- und hofseitig zugestimmt.

Ein Lastenlift wird voraussichtlich straßenseitig errichtet. Sollte das Errichten im Hof notwendig sein, so ist die Stelle durch den Projektentwickler festzulegen.

Es wird von einem mobilen straßenseitigen Kran ausgegangen. Sollte das Aufstellen im Hof notwendig sein, so ist die Stelle durch den Projektentwickler festzulegen.