BAU & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

PREGARTEN

Symbolansicht

www.ooewohnbau.at

Wohnhausanlage
Pregarten, Lehnerfeld (BA II)

OÖWOHNBAU

OÖWOHNBAU

Datum: 31.07.2019

Inhaltsverzeichnis

Bauvorhaben und Ansprechpartner **1**

Projektbeschreibung **2**

Allgemeine Ausstattung 3
Wohnungsausstattung 4
Heizungsanlage 6
Elektroinstallation 6
Allgemeines zum Neubau 7

Bauvorhaben und Ansprechpartner

Projekt:	1169 Wohnhausanlage Lehnerfeld 14 (Haus 3) Lehnerfeld 15 (Haus 4) **4230 Pregarten**
Einheiten:	24 geförderte Eigentumswohnungen
Geplanter Baubeginn.:	Frühjahr 2019
Geplante Fertigstellung.:	November 2020
Bauherr:	**OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH** Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868 - 0 Fax: 0732 / 700 868 - 6900 E-Mail: office@ooewohnbau.at
Planung:	**Planungsbüro Baumeister Andreas Schaufler GmbH** Gutauerstraße 14, 4230 Pregarten Telefon: 07236 / 623 53-0 E-Mail: office@schaufler-plan.at
Bauleitung:	**Bmst. Ing. Ferdinand Köttstorfer** OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868-162 E-Mail: ferdinand.koettstorfer@ooewohnbau.at
Beratung & Vertrieb:	**Erika Wagner** OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868- 120 E-Mail: erika.wagner@ooewohnbau.at
Finanzierungsberatung:	**Bst. Dir. Herbert Puchner** Raiffeisenbank Region Pregarten eGen Bankstelle Pregarten Stadtplatz 17, 4230 Pregarten Telefon: 07236 / 2317 41431 E-Mail: puchner.34460@raiffeisen-ooe.at

Projektbeschreibung

Die Wohnhausanlage befindet sich im südlichen Teil der Stadt Pregarten, westlich der neuen Mittelschule. Die öffentlichen Einrichtungen wie Ärzte, Banken, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schule sowie Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden und teilweise fußläufig erreichbar. Unweit befindet sich auch das Hallen- und Freibad sowie der Sportplatz.

Es entstehen in zwei Bauabschnitten 48 Wohnungen mit gemeinsamer Tiefgarage. Im **zweiten Bauabschnitt** werden in den Häusern 3 und 4 insgesamt 24 Eigentumswohnungen errichtet.

Es werden 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 55 m², 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75 m² und 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 90 m² Wohnfläche errichtet. Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form von Loggia, Balkon oder Terrasse zugeordnet. Die Erdgeschoßwohnungen haben darüber hinaus einen zugeordneten Eigengarten.

Die zugeteilten Kellerabteile und der Wasch- und Trockenraum befinden sich im Kellergeschoß. Alle Geschoße sind barrierefrei mit dem Lift erreichbar. Jede Wohnung erhält mindestens einen Abstellplatz in der Tiefgarage.

Im Allgemeinbereich befinden sich Kinderspielplätze mit Spielgeräten und einem Sandkasten sowie Sitzbänke.

Energiestandard:
Die Wohnanlage wird als Optimalenergiehaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet und an die Fernwärmeheizung angeschlossen. Energiekennzahl: HWB 23 kWh/m²a, fGEE 0,71.

Stellplätze:
Jede Wohnung erhält einen Stellplatz in der Tiefgarage inklusive einem Handsender für den automatischen Tiefgaragen-Torantrieb. Zusätzliche Tiefgaragenplätze und oberirdische Besucherparkplätze sind vorhanden.

Entlang der öffentlichen Straße im Norden stehen 18 Besucherparkplätze für Haus 1 und 2 zur Verfügung. Die verbleibenden 18 Besucherparkplätze entlang der Feuerwehrzufahrt sind den Häusern 3 und 4 zugeordnet.

Fahrradabstellplatz:
Die Fahrradabstellplätze befinden sich in der Tiefgarage sowie in der Nähe der Hauszugänge der Häuser 3 und 4. Das Abstellen motorisierter Fahrzeuge ist im Bereich der Fahrradabstellplätze aus feuerpolizeilichen Vorschriften untersagt.

Außenanlage und Allgemeinflächen:
Die nicht zugeordneten Flächen wie Zugänge, Kinderspielplatz, Wäscheplatz sind Allgemeinflächen und werden teilweise asphaltiert, bekiest, mit Betonplatten verlegt oder begrünt und stehen allen Benutzern der Gesamtanlage zur Verfügung.

Müll:
Die Müllentsorgung erfolgt über Gemeinschaftstonnen in den zugeordneten Müllräumen (Müllhaus für Haus 1+2 bei der Tiefgaragenabfahrt, Müllhaus für Haus 3+4 am Ende der Feuerwehrzufahrt) sowie ein gemeinsamer Sammelplatz für die Biomüllentsorgung bei der Tiefgarageneinfahrt.

Aufzugsanlage:
Jede Wohnung ist durch den Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

Sonderwünsche:
Sonderwünsche im Rahmen der Ausstattung sind nach technischer Möglichkeit gegen Aufpreis zulässig, soweit diese termingerecht beauftragt werden und architektonisch in das Farb- und Materialkonzept passen.

Allgemeine Ausstattung

Außenwände:	Beton- oder Ziegelmauerwerk lt. statischem Erfordernis
Wohnungstrennwände:	25 cm Beton- od. Ziegelmauerwerk verputzt mit einseitiger Vorsatzschale
Innenzwischenwände:	10 cm Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt, 10 cm Gipskartonwand zwischen Bad und WC
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Regelfußbodenaufbau:	Belag (lt. Plan) Heizestrich PE-Folie Trittschalldämmung Wärmedämmung Ausgleichsschüttung
Stiegenhaus:	Bodenbelag Feinsteinzeug, Betonstiegen mit Feinsteinzeug Wände und Decken, Farbe: weiß bzw. entsprechend Farb- und Materialkonzept, Stabstahlgeländer lackiert
Fassadenputz:	Vollwärmeschutz lt. Energieausweis, Edelreibputz, Farbe entsprechend Farb- und Materialkonzept
Decken:	Stahlbetondecke gespachtelt, Farbe: weiß
Dach:	Flachdach bekiest
Schließanlage:	Wohnungstür, Briefkasten, Kellerabteil, Hauseingangstüre werden mit einem Schlüssel gesperrt, 5 Stk. Schlüssel pro Wohnung. Ein Klingeltastertableau mit Gegensprechanlage, elektrischer Haustüröffner (von jeder Wohnung aus zu betätigen) sowie eine Briefkastenanlage werden ausgeführt.
Ver- und Entsorgung:	Anschluss an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal). Die Stromverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Stromzähler je Wohnung. Die Wasserverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wasserzähler je Wohnung. Die Wärmemengenverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wärmemengenzähler je Wohnung.
Kinderspielfläche:	Diverse Spielgeräte, Sandkasten, Sitzmöglichkeit, Rasenfläche.

Trockenraum:	Im Kellergeschoß
Keller/-abteile:	Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Die Kellerabteiltrennwände werden in Metall ausgeführt.
Allgemeine Grünflächen:	Alle nicht befestigten Flächen werden begrünt. Bepflanzungen erfolgen mit heimischen Bäumen, Busch- und Heckenpflanzen. Zur Oberflächentwässerung der KFZ-Freistellplätze werden Sickermulden oder Sickerbecken errichtet. *Die Außenanlagengestaltung kann den Gegebenheiten vor Ort angepasst werden, wodurch sich Änderungen im Gefälle ergeben können. Die Entscheidung über Stützmauern oder Ausführung von Böschungen wird während der Bauphase den Gegebenheiten vor Ort angepasst.*

Wohnungsausstattung

Bodenbeläge

Loggia/Balkon/Terrasse Geschoße:	Betonplatten grau (im Splitt ohne Gefälle, offene Fugen)
Loggia/Terrasse EG:	Betonplatten grau (im Einkornbeton mit Gefälle, verfugt)
Wohn-/Esszimmer, Küche, Zimmer, Schlafzimmer, Abstellraum:	Fertigklebeparkett Eiche mit Sockelleiste
Vorraum, Bad und WC:	Feinsteigzeug, Farbe: beige, Format 30/60 (auf Sonderwunsch können die Farben grau, braun und anthrazit vereinbart werden).
bodenebene Dusche (Top 302, 306, 310, 402, 406, 410)	verfliest mit einem mittigen Bodenablauf, mit seitlicher Glaswand (ohne Duschtüre) Format 10/10 cm

Wandflächen

Küche, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Zimmer, Vorraum, Gang, AR:	Gipsputz geglättet, Farbe: weiß
Bad:	Keramische Fliesen bis ca. 2 m Höhe, (im Bereich der fixen Dusche ist die Wandverfliesung raumhoch), Farbe: weiß, Format 20/40, liegend verlegt
WC:	Keramische Fliesen bis ca. Vormauerungsoberkante, Farbe: weiß, Format 20/40, liegend verlegt
Geländer bei Balkon/Loggia:	Verzinkte Stahlkonstruktion mit Schichtstoffplatten(HPL), Farbe: lt. Farb- und Materialkonzept

Fenster:	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung entsprechend Energieausweis, 3-Scheiben-Isolierverglasung, Farbe: innen und außen weiß
Außenfensterbänke:	Aluminium, Farbe: lt. Farb- und Materialkonzept
Innenfensterbänke:	Kunststoffbeschichtet, Farbe: weiß
Beschattung:	Es werden generell Unterputzkästen für einen Raffstore-Sonnenschutz vorbereitet. Die Bestückung wird lt. Vertriebsplan ausgeführt. Die Steuerung bei bestückten Räumen erfolgt raumweise über Funk. Farbvorgabe Lamellen: Silber Farbvorgabe Führungsschienen: weiß Fenster ohne Behang: der Behang ist gesondert zu beauftragen und vom Eigentümer zu bezahlen. Betätigung ausschließlich elektrisch (Leerrohr inkl. Verkabelung vorhanden) Der Eigentümer kann auf Sonderwunsch eine Bestückung mit Rollläden und dazugehörenden Unterputzkasten bis 31.12.2019 nach Genehmigung beauftragen.
Wohnungseingangstüren:	Holztürblatt mit Schichtstoffplatten, 3fach Verriegelung, Widerstandsklasse 2 Farbe: innen weiß, außen entsprechend Farbkonzept
Innentüren:	80/200 cm, Holztürblatt lackiert, Farbe weiß, inkl. Beschlag
Türstöcke:	Stahlzarge lackiert, Farbe: weiß

Sanitäreinrichtung

WC:	Flachspül-Wandklosett mit Unterputzspülkasten, Montagegestell und weißer Drückerplatte mit Zweimengenspültechnik inkl. WC-Sitz samt Deckel; Farbe: weiß.
WC-Handwaschbecken:	Farbe: weiß, inkl. Kaltwasserarmatur verchromt.
Badewanne:	Größe 180/80 cm, Acryl, Farbe: weiß, inkl. Strukturkörperverchromter Aufputz Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Umstellung und automatischer Rückstellung Brause/Wanne, samt Schlauchbrausegarnitur, Wannenfüll- und Ablaufgarnitur.
Dusche: (Top 302, 306, 310, 402, 406, 410):	Größe 90/130cm, bodeneben verfliest mit, Entwässerungsgully, seitliche Glas-Duschwand (Länge ca. 1,30 m, Raumhoch) mit offenem Einstieg (ohne Türe), Aufputz-Einhebel-Brausebatterie samt Schlauchbrausegarnitur mit Wandstange.

Badezimmerwaschtisch:	Waschtisch, Farbe: weiß, mit Einlochbatterie, inkl. Einhandmischer (Kalt- und Warmwasser) verchromt
Waschmaschinenanschluss:	Absperrventil Kalt- und Warmwasser und Abflussanschluss mit Siphon, Situierung lt. Vertriebsplan
Wasseranschluss Garten:	Frostsichere Außenarmatur mit automatischer Entleerungsfunktion, verchromt (nur Eigengärten)
Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppelspindeleckventil zum Anschluss eines Geschirrspülers
Kontrollierte Wohnraumlüftung:	Zentrales Wohnraumlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung als Wandgerät im WC oder Abstellraum, wo auch eine abgehängte Decke aus Metall oder Gipskarton mit Wartungsöffnungen ausgeführt wird. *Die Filter des Lüftungsgerätes sind gemäß Herstellervorschrift in regelmäßigen, wiederkehrenden Abständen zu tauschen. Dies erfolgt über einen Wartungsvertrag, die Verrechnung wird über die Betriebskosten durchgeführt.*
Dunstabzug Küche:	Nur Umluftdunstabzug mit Aktivkohlefilter möglich.
Eigengärten EG-Wohnungen:	Die Erdgeschoßwohnungen erhalten zu den Loggien-/Terrassen eine Grünfläche (teilweise auf der Tiefgarage) zugeordnet. Die Abgrenzung dieser Flächen wird durch einen Maschendrahtzaun mit Gartentüre und Hainbuchenhecke hergestellt. Das Aufstellen von Gartenhütten, Sichtschutz und ähnlichem ist auf dieser Grünfläche aufgrund der darunterliegenden Tiefgarage nicht gestattet.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung:	Zentrale Wärmeerzeugung über Fernwärme
Wärmeabgabe:	Fußbodenheizung
Regelung:	zentrales Raumthermostat im Wohn-/Esszimmer

Elektroinstallation

Sämtliche Schalter, Taster, Steck- und Anschlussdosen sind in Kunststoff weiß und in eckiger Form vorgesehen. Wenn nicht anders angegeben werden für die jeweilige Wohnung keine Beleuchtungskörper beigestellt. Die Standardinstallation ist in den Vertriebsplänen ersichtlich. Zusätzliche Steckdosen, Lichtauslässe und sonstige Installationen sind rechtzeitig und schriftlich auf Rechnung des Wohnungswerbers in Auftrag zu geben. Die Situierung des Wohnungskleinverteilers und Schwachstromverteilers erfolgt im Vorraum-, Abstellraum-, Dielen- oder Garderobenbereich.

Wohnungseingang außen:	Klingeltaster, Beleuchtung der Gänge und Flure mit Bewegungsmelder geschalten.
Zählerverteiler/EVU:	Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektro-verteilerraum im Kellergeschoß untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Eigentümer mit dem Versorger Linz AG (Strom) zu treffen.
Telefon / Internet:	Bauseits wird ein Telefonanschlusskabel lt. Vertriebsplan bis in die Wohnung verlegt (nur Leerdose). Die Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Eigentümer mit dem Versorger A1 TELEKOM zu treffen.
Kabel-TV/Internet:	Es ist ein Anschluss an das Kabel-TV vorgesehen. Es befindet sich je Wohnraum (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) eine fix verkabelte Multimediaanschlussdose des Kabel-TV-Betreibers LIWEST Kabelmedien GmbH. Der Eigentümer hat bei Anmeldung die laufenden Betriebskosten zu zahlen.
Leitungsführungen:	Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt. Im Kellergeschoß und in der Tiefgarage sind die Leitungen Aufputz ausgeführt.
Blitzschutz/Erdung:	Das Objekt wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.
Außenbeleuchtung:	Im Zugangsbereich wird die Beleuchtung über Bewegungs-melder bzw. Zeitprogramm udgl. geschaltet.

Die Elektroinstallation wird auf Basis der Elektrotechnikverordnung 2002, in der zum Zeitpunkt der Planung gültigen Fassung ausgeführt. Die ÖNORM E 8015 stellt keinen gesetzlichen Anspruch dar, und ist in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt.

Allgemeines zum Neubau

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

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der so genannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können sowohl geringfügige Schwindrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen. Dies gilt auch generell für dauerelastische Verfugungen jeglicher Art (Silikon, Acryl, etc.).

Aus vorgenannten Gründen empfehlen wir, die von uns bauseits gelieferte Malerei ein bis zwei Jahre zu belassen und erst nach diesem Zeitpunkt Tapezierungs- und Malerarbeiten Ihrem persönlichen Wunsch entsprechend ausführen zu lassen.

Möbel dürfen nur, mit mindestens 5 cm Hinterlüftung an Außenwände montiert werden (sonst ist Schimmelbildung möglich).

Datum: _____ Top: _____

zur Kenntnis genommen: _____
Name in Blockbuchstaben/ Unterschrift der Wohnungswerber