

BAU & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

MINING
ERLENWEG



Symbolansicht

www.oewohnbau.at

Wohnhausanlage Mining, Erlenweg



OÖWOHNBAU



Inhaltsverzeichnis

Bauvorhaben und Ansprechpartner	1
Projektbeschreibung	2
Allgemeine Ausstattung	3
Wohnungsausstattung	4
Heizungsanlage	6
Elektroinstallation.....	6

Bauvorhaben und Ansprechpartner

Projekt:	1216 Mining, Erlenweg BA II
Einheiten:	Mietwohnungen
Geplanter Baubeginn.:	Anfang September 2018
Geplante Fertigstellung.:	Oktober 2019
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:	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
Bauleitung:	Bmst. Ing. Markus Zeiler OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732/ 700868 - 167 E-Mail: markus.zeiler@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:	Franz Scherfler Raiffeisenbank Region Braunau 4962 Mining, Hofmark 5 Telefon: 07723 / 7500 E-Mail: scherfler.34060@raiffeisen-ooe.at

Projektbeschreibung

In Mining baut die OÖ Wohnbau im II. Bauabschnitt ein Wohngebäude mit 8 Mietwohnungen. Die Anlage wird am Erlenweg errichtet. Alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen des Ortes (Gemeindeamt, Kindergarten, Volksschule, Bank, Nahversorger, Kirche) sind fußläufig erreichbar. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich u.a. Einfamilienhäuser sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Mit entsprechenden Emissionen aus diesem Betrieb muss gerechnet werden.

Das Gebäude wird dreigeschoßig (nicht unterkellert) ohne Lift errichtet. Es wird durch ein zentrales Stiegenhaus erschlossen und besteht aus 2-Raumwohnungen mit ca. 55 m² und 3-Raumwohnungen mit ca. 75 m².

Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form von Loggia, Balkon oder Terrasse, den Erdgeschoßwohnungen wird zusätzlich ein Eigengarten zugeordnet.

Pro Wohnung ist mindestens ein oberirdischer Abstellplatz vorhanden. Im Erdgeschoß des Gebäudes sind Trockenraum, Parteienkeller und der Kinderwagen-/Fahrradabstellraum untergebracht.

Die Wohnanlage wird in Niedrigstenergiebauweise mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet. Die Wärmeversorgung und die Warmwasserbereitung erfolgt mittels eines Pelletsheizcontainers, der auch den BA I (11 Mietwohnungen) versorgt.

Energiestandard:

Die Wohnanlage wird in Niedrigstenergiebauweise mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet. (HWB 25,9 kWh/m²a; 0,63 fGEE)

Stellplätze:

Jede Wohnung erhält einen Stellplatz im Freien. Zusätzlich werden 5 Besucherparkplätze errichtet, die von den Bewohnern des II. Bauabschnittes gemeinsam mit den Bewohnern des I. Bauabschnittes mitbenutzt werden können.

Fahrradabstellplatz:

Die Fahrradabstellplätze befinden sich vor dem Hauszugang. 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 belegt oder begrünt.

Müll:

Die Müllentsorgung erfolgt über Gemeinschaftstonnen aufgestellt auf dem vorgesehenen Müllplatz neben dem Pelletsheizcontainer.

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 WC und Bad bzw. zwischen WC und AR
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Regelfußbodenaufbau:	Belag (lt. Plan) Heizestrich PE-Folie Trittschalldämmung Wärmedämmung Ausgleichsschüttung
Stiegenhaus:	Bodenbelag Feinsteinzeug, Betonstiegen mit Feinsteinzeug Wände und Decken Farbe weiß, Stabstahlgeländer
Fassadenputz:	Vollwärmeschutz lt. Energieausweis, Edelreißputz, Farbe entsprechend Farb- und Materialkonzept
Decken:	Stahlbetondecke gespachtelt, Farbe: weiß
Dach:	flach geneigtes Walmdach
Schließanlage:	Wohnungstür, Briefkasten, Kellerabteil, Hauseingangstüre werden mit einem Schlüssel gesperrt, 5 Stk. Schlüssel pro Wohnung. Klingeltastertableau und Gegensprechanlage, elektrischer Haustüröffner (von jeder Wohnung aus zu betätigen). Briefkastenanlage wird ausgeführt.
Ver- und Entsorgung:	Anschluss an das öffentliche Netz (Strom, Kanal). Die Stromverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Stromzähler je Wohnung. Die Wärmemengenverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wärmemengenzähler je Wohnung. Die Wasserversorgung erfolgt über eine eigene Brunnenanlage, Überprüfungskosten werden über die Betriebskosten abgerechnet.
Kinderspielfläche:	Rasenfläche mit Sandkasten
Waschküche:	Im Erdgeschoß
Keller/-abteile:	Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet welches passend zur Sperranlage verschließbar ist. Die Kellerabteiltrennwände werden in Metall ausgeführt.

Allgemeine Grünflächen:

Alle nicht befestigten Flächen werden begrünt. Bepflanzungen erfolgen mit heimischen Bäumen, Busch- u. Heckenpflanzen. Zur Oberflächenentwässerung der KFZ-Frestellplätze werden Sickermulden situiert.

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:

Balkon und Terrasse:

Betonplatten grau

Wohn/Ess/Küche,
Zimmer, Schlafzimmer:

Fertigklebeparkett Eiche, mit Sockelleiste

Vorraum, Abstellraum,
Bad und WC:

Feinsteinzeug, Farbe: hellgrau, Format 30/60 cm

bodenebene Dusche (nur Top
202, 204, 207)

verflies mit Bodenablauf

Wandflächen:

Küche, Wohn-/Esszimmer,
Schlafzimmer, Zimmer,
Vorraum, AR:

Gipsputz geglättet, Farbe: weiß

Bad:

Keramische Fliesen bis ca. 2 m Höhe, Farbe: weiß, Format 20/40 cm, liegend verflies

WC:

Keramische Fliesen bis ca. Vormauerungsoberkante, Farbe: weiß, Format 20/40, liegend verflies

Geländer bei Loggia/Balkon:

Verzinkte Stahlkonstruktion mit Brüstungsverkleidung aus phenolharzgepressten Werkstoffplatten, oberhalb Brüstung jeweils einseitig Schiebeverglasung mit Satinatglas.

Fenster:

Kunststofffenster weiß
Wärmeschutzverglasung entsprechend Energieausweis

Außenfensterbänke:

Aluminium, Farbe: weiß

Innenfensterbänke:

Kunststoffbeschichtet, Farbe: weiß

Beschattung:

Unterputzkasten für Raffstore-Sonnenschutz (ausgenommen Badfenster), der Behang ist auf Mieterwunsch gesondert zu beauftragen und vom Mieter zu bezahlen. Betätigung ausschließlich elektrisch per Funksender und Funkmotor möglich. (Leerrohr vorhanden)

Wohnungseingangstüren:	Holztürblatt mit Schichtstoffplatten, 3fach Verriegelung, Widerstandsklasse 2, Farbe entsprechend Farb- und Materialkonzept
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 in weiß
Badewanne (Top 201,203,205 206, 208):	Größe 180/80 cm, Acryl, Farbe weiß, inkl. Strukturkörper verchromter Aufputz Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Umstellung und automatischer Rückstellung Brause/Wanne, samt Schlauchbrausegarnitur, Wannenfüll- und Ablaufgarnitur
bodenebene Dusche (nur Top 202, 204, 207):	Aufputz Einhand – Brausemischer inkl. Brausegarnitur samt Wandstange, Ablauf mittels Bodengully. Abtrennungen sind durch den Mieter anzubringen bzw. zu bezahlen.
Badezimmerwaschtisch:	Waschtisch, Farbe: weiß, mit Einlochbatterie, inkl. Einhandmischer (Kalt- und Warmwasser) verchromt
Waschmaschinenanschluss:	Absperrventil Kalt- und Warmwasser und Abflussanschluss mit Siphon
Wasseranschluss (nur Eigengärten):	Frostsichere Außenarmatur, mit automatischer Entleerungsfunktion, verchromt
Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppelspindeckventil zum Anschluss eines Geschirrspülers
Kontrollierte Wohnraumlüftung:	Zentrales Wohnraumlüftungsgerät im WC oder AR mit Wärmerückgewinnung. <i>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.</i>
Dunstabzug Küche:	Nur Umluftdunstabzug mit Aktivkohlefilter möglich.
Eigengärten EG-Wohnungen:	Die Erdgeschoßwohnungen erhalten zu den Loggien/Terrassen eine Grünfläche zugeordnet. Die Abgrenzung dieser Flächen wird durch einen Heckenzaun hergestellt. Das Aufstellen von Gartenhütten, Sichtschutz und ähnlichem ist auf dieser Grünfläche nicht gestattet.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung:	Pelletsheizcontainer
Wärmeabgabe:	Fußbodenheizung
Regelung:	Wohnungsregelung, ein Raumthermostat im Wohnbereich

Elektroinstallation

Sämtliche Schalter, Taster, Steck- und Anschlussdosen sind in Kunststoff weiß und in eckiger Form vorgesehen. Wenn nicht anders angegeben werden für Ihre Wohnung keine Beleuchtungskörper beigestellt. Die Standardinstallation ist in den Vertriebsplänen ersichtlich. Zusätzliche Steckdosen, Lichtauslässe und sonstige Installationen sind rechtzeitig und schriftlich auf Ihre Rechnung 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 wird über Bewegungsmelder geschaltet.
Zählerverteiler/EVU:	Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Gang/Allgemeinbereich im Erdgeschoß untergebracht. Zuständiges Energieversorgungsunternehmen ist die Energie AG (Strom).
Telefon/Internet:	Bauseits wird ein Telefonanschluss im Wohnzimmer hergestellt. Die Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Nutzer bei der TELEKOM herzustellen.
SAT-Anlage (TV):	SAT-TV Anlage ohne Aufbereitung. Die Anlage ist durch eigene Receiver aufzubereiten. Bauseits werden ein TV-Anschluss im Wohnzimmer sowie ein zusätzlicher Leerauslass im Schlafzimmer und Kinderzimmer ausgeführt.
Leitungsführungen:	Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt. In den Allgemeinräumen, Technikräumen, Schleusen, Kellerbereiche und dgl. sind die Leitungen Aufputz ausgeführt.
Blitzschutz/Erdung:	Das Objekt wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.
Außenbeleuchtung:	Im Zugangsbereich wird die Beleuchtung über Bewegungsmelder, bzw. über Zeitprogramm und Dämmerungsschalter geschaltet.

Die Elektroinstallation wird auf Basis der Elektrotechnikverordnung 2002, in der zum Zeitpunkt der Planung gültigen Fassung ausgeführt.
Die ÖNORM E 8015 ist nicht Vertragsbestandteil.

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 Ver fugungen 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