# BAU & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

OSTERMIETHING

Symbolansicht

www.ooewohnbau.at

## Wohnhausanlage
## Ostermiething, Mühlenstraße

OÖWOHNBAU

OÖWOHNBAU

**Datum: 16.01.2020**

# Inhaltsverzeichnis

**Bauvorhaben und Ansprechpartner ..... 1**

**Projektbeschreibung ..... 2**

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

# Bauvorhaben und Ansprechpartner

| | |
|---|---|
| **Projekt:** | 1228 Wohnhausanlage „**Mühlenstraße**“<br>**Ostermiething** |
| **Einheiten:** | 12 geförderte Mietwohnungen |
| **Geplanter Baubeginn.:** | Dezember 2019 |
| **Geplante Fertigstellung.:** | Herbst 2021 |
| **Bauherr:** | **OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH**<br>Blumauerstraße 46, 4020 Linz<br>Telefon: 0732 / 700 868 - 0<br>Fax: 0732 / 700 868 - 6900<br>E-Mail: office@ooewohnbau.at |
| **Einreichplanung:** | **Architekt Norbert Haderer ZT GmbH**<br>Annagasse 2<br>4020 Linz |
| **Ausführungsplanung:** | **OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH** |
| **Bauleitung:** | **Ing. Horst Geyer**<br>OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH<br>Blumauerstraße 46, 4020 Linz<br>Telefon: 0732/ 700868 - 160<br>E-Mail: horst.geyer@ooewohnbau.at |
| **Beratung & Vertrieb:** | **Erika Wagner**<br>OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH<br>Blumauerstraße 46, 4020 Linz<br>Telefon: 0732 / 700 868 - 120<br>erika.wagner@ooewohnbau.at |

# Projektbeschreibung

Der Bauplatz liegt östlich des Ortszentrums von Ostermiething. Die Wohnhausanlage besteht aus 6 kompakten Wohngebäuden mit insgesamt 60 Wohneinheiten und wird in zwei Bauabschnitten errichtet. Im ersten Bauabschnitt werden 27 Eigentumswohnungen und 12 Mietwohnungen errichtet.

Alle Häuser werden mit 3 Vollgeschoßen ausgeführt. Durch eine Anhebung der 3 südlich gelegenen Punkthäusern ergibt sich eine Höhenstaffelung innerhalb des Bauplatzes. Unter den Punkthäusern wird eine „Tiefgarage“ ausgeführt. Diese wird durch eine sehr leicht geneigte Rampe erschlossen.

Die Mietwohnungen haben eine Wohnfläche zwischen ca. 50 m² und 70 m². Jedes Wohnhaus bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohnungsgrößen mit 2 und 3 Zimmern. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und weisen barrierefrei anpassbare Grundrisse auf. Wohn- und Schlafräume sind vorwiegend nach Südosten oder Südwesten organisiert. Den Wohnungen im Erdgeschoß sind Terrassen und Eigengärten zugeordnet, die Wohnungen im 1. und 2. OG sind mit Balkonen ausgestattet.

Im Allgemeinbereich befindet sich ein Kinderspielplatz mit Spielgeräten und einer Sandkiste sowie Sitzmöglichkeiten.

Sämtliche Darstellungen sind Symbolbilder und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.

**Energiestandard:**
Die Wohnanlage wird als Optimalenergiehaus errichtet und an die Fernwärme angeschlossen.
(HWB < 34 kWh/m²a; fGEE;< 0,75)

**Entfernungen:**
Die öffentlichen Einrichtungen wie Gemeindeamt, Kindergarten und Schule sowie Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden und teilweise fußläufig erreichbar.

**Stellplätze:**
Jede Wohnung erhält einen Stellplatz im Freien. Zusätzlich werden Besucherparkplätze im Freien errichtet.

**Fahrradabstellplatz:**
Die Fahrradabstellplätze sind in einem dafür abgetrennten Bereich, im Kellergeschoss vorgesehen

**Außenanlage und Allgemeinflächen:**
Die nicht zugeordneten Flächen wie Zugänge, Kinderspielplatz sind Allgemeinflächen und werden teilweise asphaltiert, bekiest, mit Betonplatten verlegt oder begrünt.

**Müll:**
Die Müllentsorgung erfolgt über Gemeinschaftstonnen, aufgestellt in dem dafür vorgesehenen Müllabstellbereich.

**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,<br>10cm Gipskartonwand zwischen Bad und WC |
| **Geschossdecken:** | Stahlbetondecke |
| **Regelfußbodenaufbau:** | Belag (lt. Plan)<br>Heizestrich<br>PE-Folie,<br>Trittschalldämmung<br>Wärmedämmung<br>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. Klingeltastertableau und Audio Innensprechanlage, elektrischer Haustüröffner (von jeder Wohnung aus zu betätigen). Briefkastenanlage wird ausgeführt. |
| **Ver- und Entsorgung:** | Anschluss an das Netz der Versorger (Wasser, Strom, Kanal). Die Stromverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Stromzähler je Wohnung.<br>Die Wasserverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wasserzähler je Wohnung.<br>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 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- und Heckenpflanzen. |

Zur Oberflächenentwässerung 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

| | |
|---|---|
| Balkon: | Betonplatten grau (im Splitt oder Abstandhalter, ohne Gefälle, offene Fugen) |
| Terrasse EG: | Betonplatten grau (im Splitt oder Splittbeton, mit Gefälle, geschlossene Fuge) |
| Wohnen/Essen/Kochen, Zimmer, Schlafzimmer: | Fertigklebeparkett Eiche mit Sockelleiste |
| VR, AR, Bad und WC: | Feinsteigzeug, Standardfarbe: beige, Format 30/60 (auf Sonderwunsch können die Farben grau, braun und anthrazit vereinbart werden). |

## Wandflächen

| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Kochen, Schlafzimmer, Zimmer, VR, AR: | Gipsputz geglättet, Farbe: weiß |
| Bad: | Keramische Fliesen bis ca. 2,15 m Höhe, Farbe: weiß, Format 20/40, liegend verlegt |
| WC: | Keramische Fliesen bis ca. Vormauerungsoberkante, Farbe: weiß, Format 20/40, liegend verlegt |
| **Geländer bei Balkon:** | Verzinkte Stahlkonstruktion mit matter Verglasung, Farbe: lt. Farb- und Materialkonzept |
| **Fenster:** | Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung entsprechend Energieausweis, 3-Scheiben-Isolierverglasung, Farbe: innen und außen weiß |
| **Außenfensterbänke:** | Aluminium, Farbe: weiß |
| **Innenfensterbänke:** | Kunststoffbeschichtet, Farbe: weiß |
| **Beschattung:** | Es werden die Fenster bzw. Fensterstürze so ausgebildet, dass eine nachträgliche Montage eines Raffstores möglich ist.<br><br>Farbvorgabe Raffstorelamellen: silber<br>Farbvorgabe Führungsschienen: weiß<br><br>Der Mieter kann auf Sonderwunsch eine Bestückung mit Raffstore und dazugehörenden Blechkasten beauftragen. |

| | |
|---|---|
| **Wohnungseingangstüren:** | Holztürblatt mit Schichtstoffplatten, 3fach Verriegelung, Widerstandsklasse 2,<br>Farbe: innen weiß, außen entsprechend Farbkonzept |
| **Innentüren:** | 80/200 cm, Holztürblatt lackiert, Farbe weiß, inkl. Beschlag |
| **Türstöcke:** | Holztürzarge, Farbe: weiß |

## Sanitäreinrichtung

| | |
|---|---|
| **WC**: | Flachspül-Wandklosett mit Unterputzspülkasten, Montagegestell und weißer Drückerplatte mit Zweimengenspültechnik inkl. WC-Sitz samt Deckel in weiß. |
| **Badewanne:** | Größe 180/80 cm, Acryl, Farbe: weiß, inkl. Strukturkörper verchromter Aufputz Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Umstellung und automatischer Rückstellung Brause/Wanne, samt Schlauchbrausegarnitur, mit Wandstange und Ablaufgarnitur. |
| **Dusche statt Badewanne:**<br>(Top 101,104,105,108,109,112): | Größe 90/130cm, bodeneben verfliest mit Entwässerungsgully, seitliche Glas-Duschwand (Länge ca. 1,30 m, Höhe ca. 2 m) mit offenem Einstieg (Walk-in-Lösung, ohne Türe), Aufputz-Einhebel-Brausebatterie samt Schlauchbrausegarnitur mit Wandstange |
| **Badezimmerwaschtisch:** | Waschtisch, Farbe: weiß, mit Einlochbatterie, inkl. Einhandmischer (Kalt- und Warmwasser) verchromt |
| **Waschmaschinenanschluss:** | Absperrventil Kaltwasser u. Abflussanschluss mit Siphon |
| **Wasseranschluss Garten:** | Frostsichere Außenarmatur mit automatischer Entleerungs-funktion, verchromt |
| **Küche:** | Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppelspindeleckventil zum Anschluss eines Geschirrspülers, Abflussanschluss |
| **Wohnraumlüftung:** | Einzellüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung an der Außenwand lt. Plan<br>Die Filter des Lüftungsgerätes sind gemäß Herstellervorschrift in regelmäßigen Abständen auf eigene Kosten zu tauschen. |
| **Dunstabzug Küche:** | Nur Umluftdunstabzug mit Aktivkohlefilter möglich. |
| **Eigengärten EG-Wohnungen:** | Die Erdgeschoßwohnungen erhalten zu den Terrassen eine Grünfläche. Die Abgrenzung dieser Flächen wird durch eine Hecke hergestellt.<br>Allfällige Maßnahmen sind nach Übergabe nur nach Rücksprache und Freigabe durch die Hausverwaltung erlaubt. |

## 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 Wohnungstypenplänen 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 |
| **Zählerverteiler/EVU:** | Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteilerraum im Kellergeschoß untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Mieter mit dem Versorger Netz OÖ GmbH zu treffen. |
| **Telefon:** | Bauseits wird ein Telefonanschlusskabel lt. Wohnungstypenplan bis in die Wohnung verlegt (Unterputzdose). Die Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Mieter mit dem Versorger A1 Telekom zu treffen. |
| **SAT-Anlage:** | SAT-TV Anlage (Astra) ohne Aufbereitung. Die Anlage ist durch eigene Receiver aufzubereiten. Bauseits werden ein TV-Anschluss im Wohnzimmer sowie ein zusätzlicher Leerauslass im Schlaf- und Kinderzimmer ausgeführt. |
| **Internet:** | Leitungsanschluss nur über Telefonleitung möglich |
| **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 werden die Wandleuchten bei den Eingängen über Bewegungsmelder geschaltet. Allfällige Standleuchten bei den Gehwegen werden über eine eigene Zeitschaltuhr und Dämmerungssensor geregelt. |

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 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