BAU & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

OSTERMIETHING

www.ooewohnbau.at

Wohnhausanlage
Ostermiething, Mühlenstraße

OÖWOHNBAU

OÖWOHNBAU

Datum: 16.01.2020

Inhaltsverzeichnis

Bauvorhaben und Ansprechpartner 1

Projektbeschreibung 2

1.1 Allgemeine Ausstattung 3
1.2 Wohnungsausstattung 4
1.3 Heizungsanlage 6
1.4 Elektroinstallation 6
1.5 Allgemeines zum Neubau 7

Bauvorhaben und Ansprechpartner

Projekt:	1229 Wohnhausanlage „**Mühlenstraße**“ **Ostermiething**
Einheiten:	27 geförderte Eigentumswohnungen
Geplanter Baubeginn.:	Dezember 2019
Geplante Fertigstellung.:	Herbst 2021
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
Einreichplanung:	**Architekt Norbert Haderer ZT GmbH** Annagasse 2 4020 Linz
Ausführungsplanung:	**OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH**
Bauleitung:	**Ing. Horst Geyer** OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732/ 700868 – 160 horst.geyer@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

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 entstehen 27 Eigentumswohnungen und 12 Mietwohnungen.

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

Die Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen ca. 55 m² und 87 m². Jedes Wohnhaus bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohnungsgrößen mit 2, 3 und 4 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 Loggien 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_{SK} ~ 22 kWh/m²a; fGEE ~ 0,72)

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

Stellplätze:
Jede Wohnung erhält mindestens einen Stellplatz in der Tiefgarage inklusive einem Handsender für den automatischen Tiefgaragen-Torantrieb. Zusätzlich werden Besucherparkplätze im Freien errichtet.

Fahrradabstellplatz:
Die Fahrradabstellplätze sind in einem dafür abgetrennten Bereich, innerhalb der Tiefgarage, vorgesehen.

Außenanlage und Allgemeinflächen:
Die nicht zugeordneten Flächen wie Zugänge, Kinderspielplatz, Wäscheplatz, 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.

1.1 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, 10cm 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. 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. 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 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.

1.2 Wohnungsausstattung

Bodenbeläge

Loggia/Balkon:	Lärchenholzbelag (ohne Gefälle, offene Fugen)
Loggia/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 generell Unterputzkästen mit Leerverrohrung ausgeführt. Diese können auf Sonderwunsch mit Raffstore, einschl. elektrischen Anschluss und Funksteuerung ausgestattet werden. Farbvorgabe Raffstorelamellen: silber Farbvorgabe Führungsschienen: weiß

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:	Holztürzarge, Farbe: weiß

Sanitäreinrichtung

WC:	Flachspül-Wandklosett mit Unterputzspülkasten, Montagegestell und weißer Drückerplatte mit Zweimengenspültechnik inkl. WC-Sitz samt Deckel in weiß.
WC-Handwaschbecken:	Farbe: weiß, inkl. Kaltwasserarmatur verchromt.
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: (Top 201,204,207,301,304,307 501,504,507):	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:	Zentrales Wohnraumlüftungsgerät mit Wärmerück-gewinnung, als Wandgerät im WC. 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 Mauer bzw. einen Maschendrahtzaun mit Gartentüre hergestellt. Hecken lt. Plan werden zusätzlich hergestellt. Um Schäden an der Tiefgaragendecke zu vermeiden, ist das Aufstellen von Gartenhütten, Sichtschutz und Ähnlichem auf der oberhalb von Tiefgaragen gelegenen Grünflächen grundsätzlich nicht gestattet.

Allfällige Maßnahmen sind nach Übergabe nur nach Rücksprache und Freigabe durch die Hausverwaltung erlaubt.

1.3 Heizungsanlage

Wärmeerzeugung: Zentrale Wärmeerzeugung über Fernwärme

Wärmeabgabe: Fußbodenheizung

Regelung: zentrales Raumthermostat im Wohn-/Esszimmer

1.4 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 Elektro-verteilerraum im Kellergeschoß untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Mieter mit dem Versorger Netz OÖ GmbH 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, TV oder Telefon: Anschlussmöglichkeiten an das Glasfasernetz von A1 oder der Energie AG möglich
Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Mieter mit jeweiligen Versorger zu treffen.

A1:
gerhard.altenstrasser@a1berater.at oder 0664 4683666
https://www.a1.net
Energie AG (gilt auch für Strom)
service@energieag.at 0800 81 8000
https://www.energieag.at/Privat/Services/Downloads/Informationen-fuer-Wohnungen

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.

1.5 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