

BAU & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

KEMATEN AN
DER KREMS



www.oowohnbau.at

Eigentumswohnungen
Kematen an der Krems, Bruckstraße 3



OÖWOHNBAU

Inhaltsverzeichnis

Bauvorhaben und Ansprechpartner	1
Projektbeschreibung	2
Allgemeine Ausstattung	3
Wohnungsausstattung	4
Heizungsanlage	6
Elektroinstallation	7
Allgemeines zum Neubau	8

Bauvorhaben und Ansprechpartner

Projekt:	Wohnhausanlage Haus 2 Eigentum 4531 Kematen an der Krems
Einheiten:	12 geförderte Eigentumswohnungen
Geplanter Baubeginn.:	Oktober 2020
Geplante Fertigstellung.:	August 2022
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:	Bmst. Ing. Roland Hauser OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868-210 E-Mail: roland.hauser@ooewohnbau.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:	Andrea Ladberg OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868- 122 E-Mail: andrea.ladberg@ooewohnbau.at

Projektbeschreibung

In Kematen an der Krems in der Bruckstraße errichtet die OÖ Wohnbau eine Wohnanlage mit insgesamt 4 Häusern und 48 geförderten Wohnungen in der Rechtsform Miete und Eigentum.

Im ersten Bauabschnitt werden Haus 1 mit 12 Mietwohnungen und Haus 2 mit 12 Eigentumswohnungen errichtet. Die Zwei-, Drei und Vierraumwohnungen haben Flächen zwischen 48 m² – 90 m². Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form von einer Loggia, einem Balkon oder einer Terrasse zugeordnet. Die Erdgeschoßwohnungen verfügen darüber hinaus über einen Eigengarten.

Der Kindergarten und die Volksschule sind fußläufig zu erreichen. Öffentliche Einrichtungen und sämtliche Nahversorger wie Lebensmittelgeschäfte, Bank usw. sind in unmittelbarer Nähe. Der Sportplatz und diverse Freizeiteinrichtungen befinden sind nur wenige Minuten von der Wohnanlage entfernt. Die nahe gelegene Krems bietet die Möglichkeit für weitere Freizeitaktivitäten.

Die Tiefgarage bietet eine ausreichende Anzahl an Kfz-Stellplätzen. Die Wohnungen sind barrierefrei mit dem Lift erreichbar.

Energiestandard:

Die Wohnanlage wird als Optimalenergiehaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet und an die Fernwärmeheizung angeschlossen. Energiekennzahl: HWB 31 kWh/m²a, fGEE 0,71.

Stellplätze:

Jede Wohnung erhält einen Stellplatz in der Tiefgarage inklusive einem Handsender für den automatischen Tiefgaragen-Torantrieb. Zusätzliche oberirdische Besucherparkplätze sind entlang der Bruckstraße vorhanden.

Fahrradabstellplatz:

Die Fahrradabstellplätze befinden sich im Kellergeschoß.

Außenanlage und Allgemeinflächen:

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

Im Kellergeschoß befinden sich die Wasch- und Trockenräume, sowie die je Wohnung zugeteilten Kellerabteile.

Müll:

Die Müllentsorgung erfolgt über Gemeinschaftstonnen in den zugeordneten Müllräumen. Der Müllraum für Haus 2 befindet sich beim Zugang bei der Bruckstraße.

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 weiß gemalt bzw. entsprechend Farb- und Materialkonzept, Stabstahlgeländer lackiert
Fassadenputz:	Vollwärmeschutz lt. Energieausweis, Edelreibputz, Farbe entsprechend Farb- und Materialkonzept
Decken:	Stahlbetondecke gespachtelt, Farbe: weiß
Dach:	Flachdach bekies
Schließanlage:	Wohnungstür, Briefkasten, Kellerabteil und Hauseingangstür 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 Sickersmulden oder Sickerbecken errichtet. <i>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.</i>

Wohnungsausstattung

Bodenbeläge

Loggia/Balkon/Terrasse Geschoße:	Betonplatten grau (auf Abstandhalter ohne Gefälle, offene Fugen)
Loggia/Terrasse EG:	Betonplatten grau (im Einkornbeton mit Gefälle, verfugt)
Wohnen/Essen/Kochen, Zimmer, Schlafzimmer:	Fertigklebeparkett Eiche mit Sockelleiste
Vorraum, AR, Bad und WC:	Feinsteigezeug, Farbe: beige, Format 30/60 (auf Sonderwunsch können die Farben grau oder anthrazit vereinbart werden).
bodenebene Dusche (Top 201, 202, 205, 206, 209, 210)	verflies 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: weiß
Innenfensterbänke:	Kunststoffbeschichtet, Farbe: weiß
Vorrichtung für Beschattung:	<p>Es werden generell Unterputzkästen für den Raffstore-Sonnenschutz vorbereitet, inkl. Leerrohr für spätere Ansteuerung per Funk. Die Bestückung kann auf Sonderwunsch ausgeführt werden.</p> <p>Anmerkung: Der elektrische Anschluss ist bei der sonderwunschlässigen Ausführung des (Raffstore-) Behanges gesondert an ein befugtes Elektronunternehmen durch den Eigentümer zu beauftragen.</p> <p>Der Sonnenschutzbehang ist im Farbton ähnlich RAL 9007 Graualuminium matt, die Führungsschiene, die Endleiste und die Sonnenschutzblende im Farbton ähnlich RAL 9016 Verkehrsweiß durch den Kunden zu beauftragen. Zusätzlich ist jeglicher Sonnenschutz mit Funkmotor durch den Kunden zu bestellen.</p> <p>Der Eigentümer kann auf Sonderwunsch eine Bestückung mit Rollläden und dazugehörigen Unterputzkasten bis 30.05.2021 nach Genehmigung beauftragen.</p>
Wohnungseingangstüren:	Holztürblatt mit Schichtstoffplatten, 3-fach Verriegelung, Widerstandsklasse 2 Farbe: innen und außen weiß
Innentüren:	80/200 cm, Holztürblatt lackiert, Farbe weiß, inkl. Beschlag
Türstöcke:	Holzumfassungszarge 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. verchromter Aufputz Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Umstellung und automatischer Rückstellung Brause/Wanne, samt Schlauchbrausegarnitur, Wannenfüll- und Ablaufgarnitur.
Dusche: (Top 201, 202, 205, 206, 209, 210):	Größe 90/130 cm, bodeneben verflies 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. <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 (teilweise auf der Tiefgarage) zugeordnet. Die Abgrenzung dieser Flächen erfolgt durch einen Doppelstabmattenzaun mit Gartentüre. 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 beige gestellt. 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 oder Garderobenbereich.

Wohnungseingang außen:	Klingeltaster, Beleuchtung der allgemeinen Gänge und Flure wird mit Bewegungsmelder geschaltet.
Zählerverteiler / EVU:	Der Messverteiler für alle Wohnungen wird im Elektroverteilerraum im Kellergeschoß untergebracht. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Mieter bzw. Eigentümer mit dem Versorger Energie 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 Mieter bzw. Eigentümer mit dem Versorger A1 TELEKOM zu treffen.
Kabel-TV / Internet / Telefon:	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.
Internet (LWL Energie AG):	Seitens Energie AG ist die Vorbereitung für eine mögliche LWL-Leitung (LWL – Minirohr) bis in den Schwachstromverteiler der Wohnung installiert. (Hier kann die Energie AG eine LWL-Leitung nachträglich einblasen und einen WLAN-fähigen Router für Internet oder dgl. bei Anmeldung installieren). Anschlussregelungen, für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Nutzer bei der Energie AG herzustellen. Eine mögliche Platzabstimmung (im Schwachstromverteiler), wegen Konflikte mit anderen Leitungsträgern (Liwest odgl.) ist vom Nutzer mit, und zwischen den Leitungsträgern untereinander, eigenständig zu tätigen bzw. zu veranlassen.
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 Bewegungsmelder 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 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