

BAU & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

GMUNDEN



www.oowohnbau.at

**Wohnhausanlage
Gmunden, Cumberlandstraße**


OÖWOHNBAU

Inhaltsverzeichnis

Bauvorhaben und Ansprechpartner	1
Projektbeschreibung	2
Allgemeine Ausstattung	4
Wohnungsausstattung	5
Heizungsanlage	8
Elektroinstallation.....	8
Allgemeines zum Neubau	10

Bauvorhaben und Ansprechpartner

Projekt:	4810 Gmunden, Cumberlandstraße (2256 + 2267)								
Adressen:	<table> <tr> <td>Cumberlandstraße 2</td><td>Haus 1 Tops 101 – 117</td></tr> <tr> <td>Cumberlandstraße 2a</td><td>Haus 2 Tops 201 – 215</td></tr> <tr> <td>Cumberlandstraße 2b</td><td>Haus 3 Tops 301 – 315</td></tr> <tr> <td>Cumberlandstraße 2c</td><td>Haus 4 Tops 401 – 418</td></tr> </table>	Cumberlandstraße 2	Haus 1 Tops 101 – 117	Cumberlandstraße 2a	Haus 2 Tops 201 – 215	Cumberlandstraße 2b	Haus 3 Tops 301 – 315	Cumberlandstraße 2c	Haus 4 Tops 401 – 418
Cumberlandstraße 2	Haus 1 Tops 101 – 117								
Cumberlandstraße 2a	Haus 2 Tops 201 – 215								
Cumberlandstraße 2b	Haus 3 Tops 301 – 315								
Cumberlandstraße 2c	Haus 4 Tops 401 – 418								
Einheiten:	64 Eigentumswohnungen und 1 Geschäftslokal (Büro) Teilweise gefördert nach - Neubauförderungs-Verordnung 2013 bei Haus 3+4 (2256) - Neubauförderungs-Verordnung 2019 bei Haus 1+2 (2267)								
Geplanter Baubeginn.:	Frühjahr 2019								
Geplante Fertigstellung.:	Frühjahr 2021								
Bauherr:	OÖ Wohnbau gemeinnützige Wohnbau und Beteiligung GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868 - 0 Fax: 0732 / 700 868 - 6900 E-Mail: office@ooewohnbau.at								
Einreichplanung:	ARGE Steinkellner & Partner / F2 Architekten ZT GmbH Mühlsteinstraße 18, 4320 Perg buer@stk-p-com								
Ausführungsplanung:	OÖ Wohnbau gemeinnützige Wohnbau und Beteiligung GmbH								
Bauleitung:	Bmst. Ing. Markus Hofko OÖ Wohnbau gemeinnützige Wohnbau und Beteiligung GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732/ 700868 - 161 E-Mail: markus.hofko@ooewohnbau.at								
Beratung & Vertrieb:	Erika Wagner OÖ Wohnbau gemeinnützige Wohnbau und Beteiligung GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868 - 120 E-Mail: erika.wagner@ooewohnbau.at								

Projektbeschreibung

Die Wohnhausanlage befindet sich aus Richtung Stadtzentrum Gmunden kommend nahe des Kreuzungsbereiches der Scharnsteinerstraße mit der Cumberlandstraße, direkt angrenzend an den im Norden gelegenen Krottensee.

Die Wohnhausanlage besteht aus vier Baukörpern mit jeweils 5 Geschoßen. Durch die Dreiecksform jedes Baukörpers ergibt sich ein sehr kompaktes innenliegendes Stiegenhaus samt Lift, wodurch die barrierefreie Erschließbarkeit gewährleistet ist. Die Baukörper sind zueinander versetzt am Grundstück positioniert, um eine weitestgehend freie Sicht von den einzelnen Wohnungen in Richtung des Gmundner Umlandes zu ermöglichen.

Insgesamt werden in zwei Bauabschnitten 64 Wohnungen und eine Geschäftsfläche sowie eine Tiefgarage mit 86 Stellplätzen errichtet.

Jeder Wohnung steht zumindest ein Abstellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung, zusätzliche Tiefgaragenplätze und oberirdische Besucherparkplätze sind vorhanden.

Die Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 53 m² und 132 m². Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form einer Terrasse mit ca. 12 m² zugeordnet. Die Erdgeschoßwohnungen haben darüber hinaus einen zugeordneten Eigengarten

Im Allgemeinbereich befinden sich Kinderspielbereiche mit Spielgeräten und Sandkiste, sowie Sitzbänke und die Wäschespinnen. Im Nahbereich der Hauseingänge sind oberirdisch Fahrradabstellplätze und zusätzlich noch Fahrrad-Räume im Kellergeschoß, vorgesehen.

Die Wohnanlage wird als Niedrigstenergiehaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung sowie Gasheizung mit Solaranlage errichtet. Die Fassade wird mit Vollwärmeverbundsystem und gefärbelt ausgeführt.

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

Energiestandard:

Die Wohnanlage wird in Niedrigstenergiebauweise mit heizkostensparender kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet und mit Gas und Solarkollektoren beheizt.

Haus 1 Büro: HWB 26 kWh/m²a; 0,77 fGEE

Haus 1 Wohnungen: HWB 19 kWh/m²a; 0,62 fGEE

Haus 2: HWB 18 kWh/m²a; 0,62 fGEE

Haus 3: HWB 18 kWh/m²a; 0,62 fGEE

Haus 4: HWB 18 kWh/m²a; 0,62 fGEE

Entfernungen:

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

Stellplätze:

Jede Wohnung erhält einen Stellplatz in der Tiefgarage inklusive einem Handsender für den automatischen Tiefgaragen-Torantrieb. Zusätzlich werden 16 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.

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 bekies
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 Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt über eine zentrale Hebeanlage. Zu Wartungszwecken und bei Stromausfall wird die Hauptwasserleitung abgesperrt werden. 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 Keller
Keller/-abteile:	Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Die Kellerabteiltrennwände werden in Metall ausgeführt. Die Kellerräume sind mit einer Lüftungsanlage ausgestattet.

Allgemeine Grünflächen:

Alle nicht befestigten Flächen werden begrünt.
Bepflanzungen erfolgen mit Bäumen entsprechend dem Naturschutzbescheid. (Lt. Naturschutzbescheid ist der Bepflanzung auf Dauer zu erhalten).

Zur Oberflächentwässerung der KFZ-Frestellplätze 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 Geschoße: Lärchenholz, mittels Edelstahlschrauben geschraubt

Loggia/Terrasse EG + Tops 115, 116: Betonplatten grau

Wohn-/Esszimmer, Küche, Zimmer, Schlafzimmer: Fertigklebeparkett Eiche mit Sockelleiste

Vorraum, Abstellraum, Bad und WC: Feinsteinzeug, Farbe: beige, Format 30/60

Wandflächen

Küche, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Zimmer, Vorraum, Gang, AR: Gipsputz geglättet, Betonwände gespachtelt, Farbe: weiß

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

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

Keller: Kein Anstrich auf Wände und Decken, Beton roh

Geländer bei Loggia: Massivbrüstung verputzt mit Alu-Blechabdeckung

Geländer bei Dachterrasse Haus 1: Verzinkte Stahlrohrkonstruktion Innenseitig an Attika befestigt.

Fenster: Alu-Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung entsprechend Energieausweis.
Farbe: innen weiß, außen Farbe nach Farbkonzept Architekt

Außenfensterbänke: Aluminium, Farbe nach Farbkonzept Architekt

Innenfensterbänke: Kunststoffbeschichtet, Farbe: weiß

Beschattung:	Es werden generell Unterputzkästen für einen Raffstore-Sonnenschutz vorbereitet. Ein Leerrohr für die raumweise elektrische Steuerungsmöglichkeit per Funk ist vorgesehen. Ein Raffstore-Behang samt elektrischem Anschluss erfolgt auf Sonderwunsch. Farbvorgabe Raffstorelamellen: silber Farbvorgabe Führungsschienen: dunkelgrau Eine Bestückung mit Rollladen ist aufgrund der Größe des Unterputz-Kastens nicht möglich
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:	Metallzarge 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.
Vorkehrungen für zusätzliches WC: im Bad lt. Vertriebsplan	Zur Erfüllung der Kriterien des Anpassbaren Wohnbaues wird für das nachträgliche Herstellen eines WC's ein Kanalanschluss sowie ein sichtbarer Wasseranschluss (mit Blindabdeckung) vorbereitet.
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, Wannenfüll- und Ablaufgarnitur.
Dusche statt Badewanne: (TOP 105, 109, 113, 201, 301, 404, 408, 412)	Größe 90/130cm, bodeneben verflies mit mittigen Entwässerungsgully, seitliche Glas-Duschwand (Länge ca. 1,30m, Höhe 2 m) mit offenem Einstieg (ohne Türe), Aufputz-Einhebel-Brausebatterie samt Schlauchbrausegarnitur mit Wandstange
Dusche: (Top 115)	Größe 90/130cm bodeneben verflies mit mittigen Entwässerungsgully, Glas-Duschwand mit seitlichem Einstieg mit Schiebetür, Aufputz-Einhebel-Brausebatterie samt Schlauchbrausegarnitur mit Wandstange
Dusche: (Top 116)	Größe 90/90cm bodeneben verflies mit mittigen Entwässerungsgully, Glas-Duschwandtür, Aufputz-Einhebel-Brausebatterie samt Schlauchbrausegarnitur mit Wandstange

Zusätzliche Dusche:
(Top 418)

Größe 90/90cm, bodeneben verflies mit mittigen
Ewässerungsgully, Aufputz-Einhebel-Brausebatterie samt
Schlauchbrausegarnitur mit Wandstange:
*Auf Grund des Elektro Schutzbereichs ist eine Glaswand-
Mindesthöhe von 225cm nachweislich zu errichten.*

Zusätzliche Dusche:

Haus 1: 107, 108, 111, 112
Haus 3: 302, 304, 306, 307, 309, 310, 312
Haus 4: 417,
Größe 90/90cm, bodeneben verflies mit mittigen
Ewässerungsgully, Aufputz-Einhebel-Brausebatterie samt
Schlauchbrausegarnitur mit Wandstange

Dusche als Sonderwunsch:

Bei Ausführung einer Dusche als Sonderwunsch hat der
Eigentümer eine Duschtrennwand mit einer Höhe von
mind. 2,25 m auszuführen.

Badezimmerwaschtisch:

Waschtisch, Farbe: weiß, mit Einlochbatterie, inkl.
Einhandmischer (Kalt- und Warmwasser) verchromt

Waschmaschinenanschluss:

Absperrventil Kalt- u- Warmwasser u. Abflussanschluss mit
Siphon, Situierung lt. Vertriebsplan

Wasseranschluss Gartenwohnungen im EG + Wohnung 115+116

Frostsichere Außenarmatur mit automatischer Entleerungs-
funktion, verchromt

Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppelspindeleckventil
zum Anschluss eines Geschirrspülers

Kontrollierte Wohnraumlüftung:

Zentrales Wohnraumlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung
als Wandgerät im WC oder Abstellraum, wo auch eine ab-
gehängte Decke aus Metall oder Gipskarton mit Wartungs-
öffnungen ausgeführt wird.
*Die Filter des Lüftungsgerätes sind gemäß Herstellervor-
schrift in regelmäßigen, wiederkehrenden Abständen auf
eigene Kosten zu tauschen. Auf Dauer der Gewährleistungs-
frist wird dies durch die Hausverwaltung beauftragt und über
die Betriebskosten verrechnet.*

Dunstabzug Küche:

Nur Umluftdunstabzug mit Aktivkohlefilter möglich.

Eigengärten EG-Wohnungen:

Die Erdgeschoßwohnungen erhalten zu den Loggien-/
Terrassen eine Grünfläche (teilweise auf der Tiefgarage). Die
Abgrenzung dieser Flächen wird durch eine Hecke
hergestellt.

Um Schäden an der Tiefgaragendecke zu vermeiden, ist das
Aufstellen von Gartenhütten, Sichtschutz und Ähnlichem auf
der oberhalb von Tiefgaragen gelegenen Grünflächen nicht
grundsätzlich gestattet. Auf allen übrigen Gartenflächen sind
bauliche Veränderungen nur insoweit zulässig, als diese die
Voraussetzungen des §16 WEG erfüllen.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung:	Zentrale Wärmeerzeugung über Gas/Gastherme
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 Eigentümer mit dem Versorger (Energie AG) zu treffen.
Telefon / Internet:	Bauseits wird ein Telefonanschlusskabel lt. Wohnungstypenplan bis in die Wohnung verlegt (nur Leerdose). Die Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Eigentümer mit dem Versorger (A1) zu treffen.
Kabel-TV / Internet:	Bauseits wird ein TV-Anschluss im Wohnzimmer sowie ein zusätzlicher Leerauslass im Schlafzimmer und Kinderzimmer ausgeführt. Anschlussregelungen für die einzelnen Wohnungen sind seitens der Eigentümer mit dem Versorger (Kabel TV Gmunden) zu treffen.
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.
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.

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