

BAU UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1. Vorbemerkungen

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage sowie der Vorentwurfsplanung erstellt.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Einreichplanung. Die darin angeführten Quadratmeterangaben können von den tatsächlichen geringfügig abweichen, wobei sich diese Abweichungen im gesetzlichen Toleranzbereich bewegen. Gegenstand der Baubeschreibung sind die Wohneinheiten, Gemeinschafts- und Außenanlagen gemäß Einreichplanung. Mehrleistungen/Minderungen sind vom Verkäufer nur zu erbringen bzw. zu berücksichtigen, wenn ein entsprechender Ergänzungsvertrag zustande gekommen ist. Die Erstellung der Bauleistung erfolgt auf Grundlage der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien unter Beachtung der entsprechenden ÖNORMEN. Die in den Planungsunterlagen eingezeichneten Möblierungen oder dargestellten Geräte und Einrichtungen zeigen nur mögliche Aufstellungsflächen auf und erheben keinen Anspruch auf Installation bzw. sind keine geschuldeten Vertragsleistungen. Ausgenommen sind die Gegenstände und Einrichtungen, die in dieser Baubeschreibung als Leistung ausdrücklich angeführt sind. In der B&A mit "oder" bzw. "gleichwertig" angeführte Ausstattungen sowie die Farbgebung werden, außer in den Wohneinheiten, um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, vom Planer entschieden.

Geplanter Baubeginn: 2017

2. Allgemeine Räume/ Gemeinschaftseigentum

2.1. Eingangsbereich / Erschließung

Der Zugang zum Fußgänger-Haupteingang und zum Stiegenhaus ist a) im Erdgeschoß an der Nordseite des Gebäudes nicht überdacht vom Stoanaweg und der Florianer Strasse her möglich und b) im Untergeschoß von der der Tiefgarage überdacht möglich. 44 Stellplätzen sind in der Tiefgarage, 9 Stellplätze sind entlang des Stonaweges und 8 Stellplätze an der Nordseite des Grundstückes angeordnet. Fahrbahnoberfläche asphaltiert. Oberfläche Erschließungsweg auf dem Grundstück: Asphalt. Der Zutritt zu den Gebäuden ist mit einer Gegensprechanlage gesichert.

2.2. Stiegenhaus

Die Erdgeschosswohnungen sind ebenerdig zu erreichen und die Wohnungen im Obergeschoss bzw. im Untergeschoß werden über ein Stiegenhaus, von oben belichtet, erschlossen, das vom Kellergeschoß bis zum Obergeschoß führt. Ein Aufzug, behindertengerecht, verbindet alle Geschoße.

Hauseingangstüre Aluminium 1-flügelig, Höhe 200cm, Breite 90cm, Farbe innen weiß und außen laut Architekt, Klimaklasse C, Schalldämmung laut ÖNORM, Wärmedämmung $U=1,7 \text{ W/m}^2 \text{ k}$, einbruchhemmend mit 2-fach Verriegelungssystem, dreidimensionale Objektbänder, Feinbeschlag in Edelstahl mit Knopf außen und Drücker innen, mit elektrischem Türöffner, selbstschließend.

Gegensprechanlage für alle Wohnungen neben der Eingangstüre. Treppenhausbeleuchtung mit Bewegungsmelder. Wände Treppenhaus gespachtelt und gestrichen.

2.3. Tiefgarage

Eine Tiefgarage wird unter den 4 Gebäuden errichtet. Oberfläche asphaltiert. Beleuchtung mit Bewegungsmelder.

2.4. Müllbox

Müllboxen sind an der Nordseite des Grundstückes bei der Garagenzufahrt an der Florianerstraße situiert.

2.5. Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

In der Tiefgarage werden ausreichend Fahrradabstellplätze angeordnet. Kinderwägen können im Untergeschoß, Nebenraum Treppenhaus bzw. Abstellraum, abgestellt werden.

2.6. Haustechnikraum

Jedem Haus ist ein eigener Haustechnikraum (Untergeschoß) zugeordnet wo die für die Versorgung erforderlichen Einrichtungen, Zähler und dergleichen untergebracht sind.

2.7. Kellerabteile

Die den einzelnen Wohnungen zugeordneten, versperrbaren Abstellräume befinden sich im Untergeschoss in unmittelbarer Nähe zum Stiegenhaus. Die Trennwände zwischen den Abstellräumen werden aus Holzlattenwänden mit Sparschalung errichtet.

2.8. Allgemeinbeleuchtung

Polierleuchten entlang der Zugangswege. Leuchten mit Bewegungsmelder bei Hauseingang in Tiefgarage und Hauseingang im EG. Polierleuchten mit Bewegungsmelder im Bereich der Stellplätze.

2.9. Gärten

Die Eigen- und Gemeinschaftsgärten werden humusiert und besamt;

3. Technische Angaben zum Projekt

3.1. Ver- und Entsorgung

3.1.1. Stromversorgung

Die Anlage wird an das öffentliche Stromnetz der Energie AG angeschlossen. Die Anlage erhält einen zentralen Anschluss. Jedes Haus erhält einen Verteiler. Die laufenden Stromkosten jeder einzelnen Wohnung werden separat erfasst. Die Stromzähler werden im Allgemeinbereich (Haustechnikraum) zusammengefasst situiert.

3.1.2. Wärmeversorgung (Heizung, Warmwasser)

Jedes Haus wird über eine eigene zentrale Wärmepumpe versorgt. Die laufenden Kosten jeder einzelnen Wohnung werden separat erfasst.

3.1.3. Trinkwasserversorgung

Jedes Haus wird an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Anlage erhält einen zentralen Anschluss. Der Hausanschluss ist im Haustechnikraum angebracht. Die Wasserzähler für die einzelnen Wohnungen sind in der Wohnung angebracht sind aber im Haustechnikraum zentral ablesbar.

3.1.4. Abwasserentsorgung

Die Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde St. Marien eingeleitet.

3.1.5. Müllentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt durch die Gemeinde St. Marien.

3.1.6. Kabel-TV/ Telefon/ Internet

Jedes Haus wird an das Netz der Liwest und A 1 angeschlossen. 3.2. Baubeschreibung Gebäude

3.2.1. Allgemeines

Das Bauvorhaben wird in energiesparender Bauweise errichtet. Der spezifische Heizwärmebedarf HWB laut Energieausweis. Der Schallschutzwert der Wohnungstrennwände laut ÖNORM.

3.2.2. Fundamentierung

Das Gebäude wird auf einem Betonfundament nach Angaben des Statikers errichtet. Es kommt ein verzinkter Fundamentanker zum Einbau. Zwischen den Fundamenten wird eine kapillARBrechende Schicht (Rollierung) eingebaut, auf welcher das Untergeschoss hergestellt wird.

3.2.3. Untergeschoß

Fußbodenaufbau Tiefgarage: Gussasphalt d=4cm, Abdichtung, Gesamtaufbaudicke 5cm.

Fußbodenaufbau Allgemeinbereiche: Feinsteinzeug, Estrich d=3cm, Wärmedämmung d=9cm. Gesamtaufbaudicke 15cm.

Fußbodenaufbau Wohnung: Jeweiliger Belag, Estrich mit Fußbodenheizung d=7cm, Trittschalldämmung EPS, d=3cm, Wärmedämmung d=10cm, Schüttung d=9cm. Gesamtaufbaudicke 30cm.

Außenwände aus Beton, d=25cm. Außenseite mit Abdichtung und Wärmedämmung XPS, d=10cm. Tragende Innenwände aus Ziegel, d=25cm, Innenseite mit Kalk-Gipsmörtel, bzw. mit Kalk-Zementputz in Nasszellen, verputzt und gestrichen.

Tragende Wände aus Beton, d=20cm und 25cm. Im Garagenbereich als Sichtbeton. In Gängen, Allgemeinräumen, Treppenhaus etc. gespachtelt und gestrichen.

Die Decke über dem Kellergeschoß wird als Stahlbetondecke, d=25cm ausgebildet. In den Wohnbereichen gespachtelt und gestrichen.

Die Bodenplatte wird als Stahlbeton, d=25cm ausgebildet. Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoß beträgt in der Garage ca. 215cm und im Wohnbereich ca. 2,51m.

3.2.4. Erdgeschoß

Fußbodenaufbau: Jeweiliger Belag, Estrich mit Fußbodenheizung d=7cm, Trittschalldämmung EPS, d=3cm, Wärmedämmung d=12cm, Schüttung d=7cm. Gesamtaufbaudicke 30cm.

Außenwände aus Wärmedämmziegel, d=44cm. Fassade verputzt, Qualität laut Architekt, Innenseite mit Gipsputz, bzw. mit Kalk-Zementputz in Nasszellen, verputzt und gestrichen.

Tragende Innenwände aus Ziegel, d=25cm, mit Kalk-Gipsmörtel verputzt und gestrichen. Wohnungstrennwände aus Ziegel bzw. Schallschutzziegel mit Schallschutzvorsatzschale d=28cm oder Trockenbauwände, zweischalig, d=22cm.

Zwischenwände als Trockenbauwände mit Mineralwolle dämmung, d=10cm, Metallständer 75mm, mit 12,5mm dicken Gipskartonplatten 1-fach beplankt. Zwischenwände Bad als Trockenbauwände mit Mineralwolle dämmung, d=15cm und d=10cm, Metallständer 50mm und 100mm, mit 12,5mm dicken Gipskartonplatten 2-fach beplankt.

Die Decke über dem Erdgeschoß wird als Stahlbetondecke, d=25cm ausgebildet, gespachtelt und gestrichen. Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoß beträgt ca. 2,56m.

3.2.5. Obergeschoß

Fußbodenaufbau: Jeweiliger Belag, Estrich mit Fußbodenheizung d=7cm, Trittschalldämmung EPS, d=3cm, Schüttung d=9cm. Gesamtaufbaudicke 20cm.

Außenwände aus Wärmedämmziegel, d=44cm. Fassade verputzt, Innenseite mit Kalk-Gipsmörtel, bzw. mit Kalk-Zementputz in Nasszellen, verputzt und gestrichen.

Tragende Innenwände aus Ziegel, d=25cm, mit Kalk-Gipsmörtel verputzt und gestrichen. Wohnungstrennwände aus Ziegel bzw. Schallschutzziegel mit Schallschutzvorsatzschale, d=28cm oder Trockenbauwände, zweischalig, d=22cm.

Zwischenwände als Trockenbauwände mit Mineralwolle-Dämmung, d=10cm, Metallständer 75mm, mit 12,5mm dicken Gipskartonplatten 1-fach beplankt. Zwischenwände Bad als Trockenbauwände mit Mineralwolle-Dämmung, d=15cm und d=10cm, Metallständer 50mm und 100mm, mit 12,5mm dicken Gipskartonplatten 2-fach beplankt.

Die Decke über dem Obergeschoß wird als Stahlbetondecke, d=25cm ausgebildet, gespachtelt und gestrichen „Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoß beträgt ca. 2,51 m.

3.2.6. Dachgeschoß

Fußbodenaufbau: Jeweiliger Belag, Estrich mit Fußbodenheizung d=7cm, Trittschalldämmung EPS, d=3cm, Schüttung d=14cm. Gesamtaufbaudicke 25cm.

Außenwände aus Wärmedämmziegel, d=44cm. Fassade verputzt, Innenseite mit Kalk-Gipsmörtel, bzw. mit Kalk-Zementputz in Nasszellen, verputzt und gestrichen. Tragende Innenwände aus Ziegel, d=25cm, mit Kalk-Gipsmörtel verputzt und gestrichen.

Wohnungstrennwände aus Ziegel bzw. Schallschutzziegel mit Schallschutzvorsatzschale, d=28cm oder Trockenbauwände, zweischalig, d=22cm. Zwischenwände als Trockenbauwände mit Mineralwolle-Dämmung, d=10cm, Metallständer 75mm, mit 12,5mm dicken Gipskartonplatten 1-fach beplankt.

Zwischenwände Bad als Trockenbauwände mit Mineralwolle-Dämmung, d=15cm und d=10cm, Metallständer 50mm und 100mm, mit 12,5mm dicken Gipskartonplatten 2-fach beplankt.

Die Decke über dem Dachgeschoß wird als Stahlbetondecke, d=25cm ausgebildet, gespachtelt und gestrichen. Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoß beträgt ca. 2,51 m. Dampfsperrschicht, EPS Gefälledämmung mit erhöhtem Dämmwert, d im Mittel 12cm, Bituminöse Abdichtung, Vlies, Belag siehe Böden. 3.2.7. Dach. Flachdach auf der Stahlbetondecke über dem Obergeschoß. Aufbau von unten nach Oben: Dampfsperrschicht, EPS Gefälledämmung, d im Mittel 30cm, Bituminöse Abdichtung, Vlies, Bekiesung mit Rundriesel.

3.3. Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnungen

3.3.1. Wohnungs- Eingangstüren

Holz 1-flügelig, Höhe 200cm, Breite 90cm, Farbe innen und außen weiß matt, Klimaklasse C, Schalldämmung laut ÖNORM, Wärmedämmung $U=1,7 \text{ W/m}^2 \text{ K}$, einbruchhemmend mit 2-fach Verriegelungssystem, dreidimensionale Objektbänder, Feinbeschlag in Edelstahl mit Knopf außen und Drücker innen, selbstschließend.

3.3.2. Innentüren

Holztüren (Röhrenspan) in Höhe 200 cm mit Holzarge, Türblatt, Klimaklasse A, Schalldämmung laut ÖNORM, Oberfläche weiß, mit dreidimensionalen Objektbändern, Feinbeschlag aus Edelstahl (Gehung oder gleichwertig). WC und Bäder mit WC-Beschlag.

3.3.3. Böden

Alle Wohnräume, ausgenommen Nassbereiche und Abstellraum erhalten Dreischicht-Parkettböden

oder Vinylböden schwimmend verlegt mit passender Sockelleiste. Qualität Landhausdiele Einstab in Eiche matt, geölt.

Bad, WC: Bodenfliesen 60 x 30 cm matt, Farbe laut Programm. Loggias/Terrassen: Betonplatten 60/40/4cm im Kiesbett, Farbe betongrau.

Allgemeines Stiegenhaus: Feinsteinzeug 60 x 30 cm matt, Farbe laut Architekt, Sockelleisten weiß auch bei Treppen.

Treppen Stiegenhaus: Sichtbeton versiegelt, rutschfest laut ÖNORM,

3.3.4. Fenster und Terrassentüren

Kunststoffprofile mit Aludeckleiste außen, Farbe innen weiß und außen pulverbeschichtet, Fensterbänke Alu pulverbeschichtet. Farbe laut Architekt. Loggia HST Anlage auf der Seite des Ausganges. Dreifachverglasung, Ug 0,6 W/m²K, U-Wert des Rahmens 1, 1 W/m²K, Schalldämmung laut ÖNORM,

3.3.5. Elektroinstallation

Die Elektroinstallationen werden gemäß den ÖVE- und

EVU-Vorschriften durchgeführt und sind an eine gedachte Möblierungsmöglichkeit angepasst. Kombinierte Wohn-/Essräume erhalten 2 Deckenauslässe sowie max. 8 Steckdosen.

In den Küchenbereichen sind 2 Deckenauslässe, ein Wandauslass, Geräteanschlüsse für E-Herd, Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler und Dunstabzug sowie max. 4 Steckdosen vorgesehen.

Schlafzimmer: 1 Deckenauslass plus max. 5 Steckdosen.

Bad: 1 Decken- sowie 1 Wandauslass, für Geräteanschlüsse Wandheizkörper, Waschmaschine und Trockner plus max. 2 Steckdosen.

Abstellraum: 1 Deckenauslass, sowie max. 2 Steckdosen.

WC: 1 Deckenauslass.

Diele: 1 Deckenauslass und max. 2 Steckdosen.

Loggien/Terrassen: erhalten 1 Deckenauslass und 1 Außensteckdosen.

WCs und Bäder erhalten eine entsprechende Entlüftung. Schalterprogramm Busch&Jäger Future, Farbe Polarweiß matt (od. gleichwertig).

Jede Wohnung erhält 1 Multimedia-Steckdose, über die Fernsehempfang, Festnetztelefonie und Breitbandinternet möglich ist.

Im Vorraum befindet sich eine Gegensprechanlage mit Türöffnern für die Hauseingangstür

Projektbuch Wohnbebauung FL 17

Kapitel A, Management

A4.1 - Baubeschreibung 1

3.3.6. Sanitärinstallation

Küche: Anschlüsse für Spüle und Geschirrspüler.

Bad: Anschlüsse laut Wohnungstyp für eine Badewanne, eine Dusche, einen Waschtisch, eine Waschmaschine.

WC: Anschlüsse für WC und Handwaschbecken.

Die Wohnungen mit Garten erhalten einen Außenwasseranschluß im Bereich der Loggia.

Die Penthousewohnungen erhalten je einen Außenwasseranschluß im Bereich der Loggia und der Terrasse.

3.3.7. Heizung -Warmwasser

Warmwasser in Küche, Bädern und WC. Fußbodenheizung für alle Räume (außer Kellergeschoß und Treppenhaus).

3.3.8. Verfließungen in Bad und WC

Bodenfliesen laut Programm

Wandfliesen laut Programm

Die Bäder und WCs werden vom Fußboden bis auf 120cm verflieset, Duscbereich bis auf 200cm.

3.3.9. Ausstattung Bad und WC

Badewanne: Größe 170 x 75 cm Fabrikat Concept 200 (od. gleichwertig).

Dusche: Bündig mit Boden verflieset (1 cm tiefergelegt), Gully.

Bad- und Duscbatterien: Einhebelarmaturen verchromt, Fabrikat Hansa Twist mit Handbrause (od. gleichwertig).

Wandhängendes WC: Tiefspüler in weiß Fabrikat KERAMAG Renova Nr. 1 Plan (od. gleichwertig).

Waschtische in Bädern: weiß Fabrikat Laufen Pro 60/48 (od. gleichwertig).

Waschtische in WC's: weiß Fabrikat Laufen Pro 48/28 (od. gleichwertig).

Einhebelarmaturen für Waschtisch: Fabrikat Hansa Twist (od. gleichwertig).

Im Lieferumfang sind WC - Deckel, Duschschauch mit Brause und Brausestange enthalten.

3.3.10. Schließanlage

Zentrale Schließanlage mit Zylinderschließsystem für sämtliche Hauseingangs- Tiefgarageneingang- und Wohnungseingangstüre. Beigabe von 5 Schlüsseln pro Wohnung. Der Wohnungsschlüssel sperrt neben dem Haupteingang die Wohnungseingangstür und Tiefgarageneingangstür.

3.3.11. Sonnenschutz

Raffstore Z-Lamellen 90mm für jedes Fenster mechanisch, ausgenommen Loggia. Farbe laut Architekt. Wahlweise: elektrisch mit Aufpreis, Fernsteuerung Fabrikat Somfy mit maximal 5 Schaltungsmöglichkeiten (oder gleichwertig). Fenster werden sinngemäß auf eine Fernsteuerung zusammengeschaltet. Jeder Raum erhält eine Fernsteuerung (ausgenommen Vorräume, Bäder, WCs und Abstellräume)

3.3.12. Absturzsicherungen

Geländer Treppenhaus Stahlgeländer vom KG bis OG laut ÖNORM, verzinkt. Handlauf NIRO Rohr d=4cm

Absturzsicherung Gärten Stahlgeländer laut ÖNORM, verzinkt.