

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG (Fassung vom Mai 2022)

Projekt Kematen an der Krems

Am Welserberg 2a und 2b



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Projektbeteiligte	3
1.2	Lage	4
1.3	Topographie	4
<b>2</b>	<b>Gebäude Beschreibung</b>	<b>5</b>
2.1	Bauteile	5
2.2	Ver- und Entsorgung	6
2.3	Allgemeinbereiche Wohnhaus	6
2.3.1	Bodenbeläge	6
2.3.2	Sanitär Ausstattung	6
2.3.3	Elektro Ausstattung	6
2.3.4	Außenanlagen	7
2.3.5	Schließanlage	7
2.3.6	Trockenraum	7
2.3.7	Radabstellplätze	7
2.3.8	Müllraum/Müllbox	7
2.3.9	Einfriedungen / Zäune	8
2.3.10	Spielplatz	8
<b>3</b>	<b>Wohnungen</b>	<b>8</b>
3.1	Bodenbeläge	8
3.2	Wandbeläge	8
3.3	Fenster und Sonnenschutz	9
3.3.1	Fenster	9
3.3.2	Sonnenschutz	9
3.4	Türen	9
3.4.1	Wohnungseingangstüren	9
3.4.2	Innentüren	10
3.5	Sanitär	10
3.5.1	Sanitärausstattung	10
3.6	Elektro	11
3.6.1	Ausstattung	11
<b>4</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>13</b>
4.1	Sonderwünsche	13
4.2	Betreten der Baustelle	13
4.3	Übergabe	13
4.4	Wichtige Hinweise	13



# 1 Allgemeines

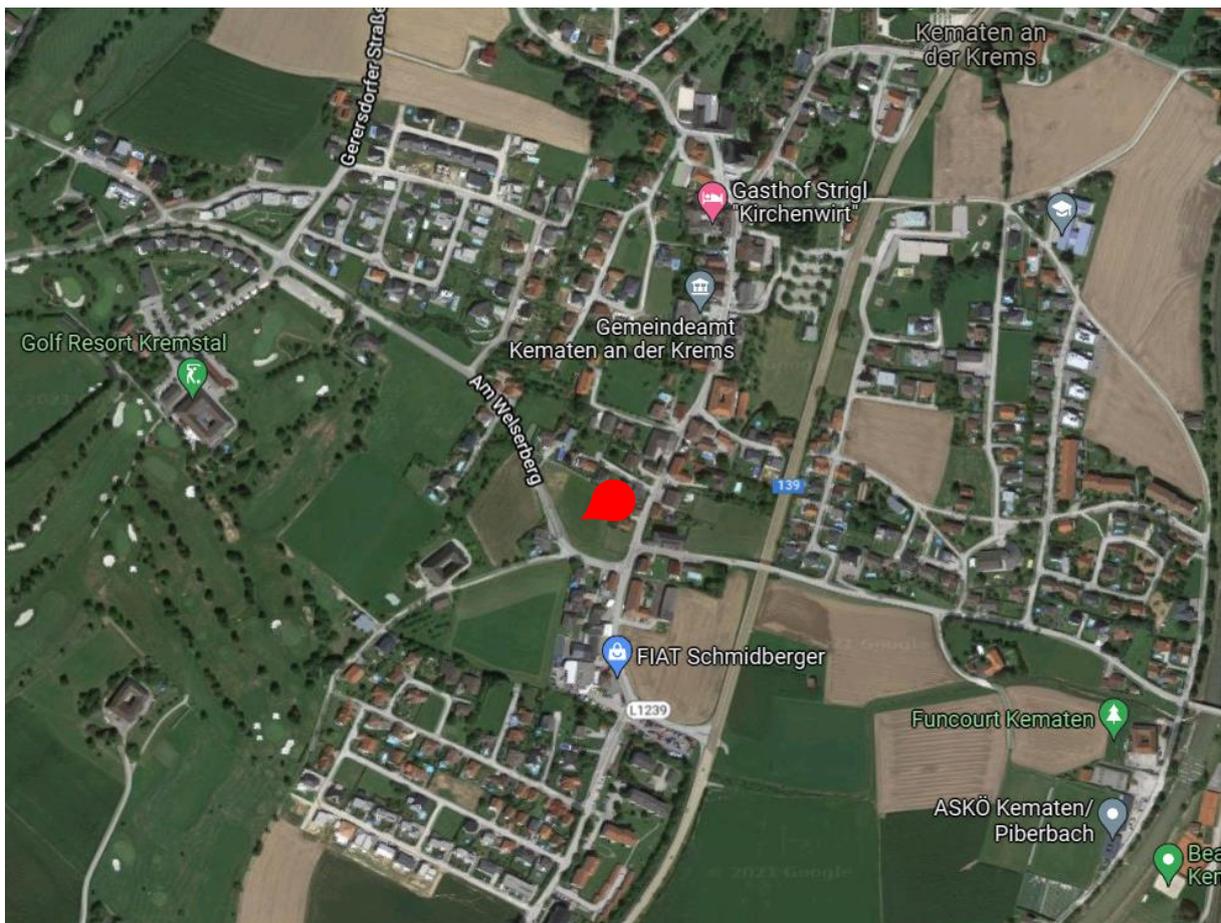
## 1.1 Projektbeteiligte

Bauherr:	GSA Genossenschaft für Stadterneuerung und Assanierung ge. Reg. Gen. mbH Mozartstraße 6-10/2 4020 Linz <a href="mailto:office@gsa-wohnbau.at">office@gsa-wohnbau.at</a>
Vertrieb:	RABART GMBH Höllmühlstraße 4 4040 Linz
Planung:	R <sup>2</sup> Projektmanagement Höllmühlstraße 4 4040 Linz
Ausführung:	Gerstl Bau GmbH & Co KG Kalkofenstraße 25 4600 Wels
Vertragserrichter:	Mag. German Storch Bürgerstraße 62 4020 Linz



## 1.2 Lage

4531 Kematen an der Krems, Am Welsberg 2a und 2b.



## 1.3 Topographie

Das Projekt besteht aus 25 Wohnungen und 55 Tiefgaragenabstellplätzen. Die Wohnungen werden als freifinanzierte Eigentumseinheiten verkauft.

Im Gartengeschoss/Tiefgarage befinden sich die Tiefgarage mit 55 Stellplätzen, die Technik-, Kinderwagen-, Fahrradabstell- und Kellerabstellräume. Ebenso ist der Wasch- und Trockenraum untergebracht. Weiters befinden sich in diesem Geschoss 5 Wohnungen.

Ab dem Erdgeschoss besteht das Projekt aus zwei Baukörpern. Je Baukörper befinden sich 4 Wohnungen in diesem Geschoss. Auch im 1. Obergeschoss sind je Baukörper 4 Wohnungen untergebracht. Im Dachgeschoss befinden sich je Baukörper 2 Wohnungen.



## 2 Gebäude Beschreibung

### 2.1 Bauteile

Baugrubensicherung:	Böschung bzw. nach statischem Erfordernis
Fundamente:	Bodenplatte nach statischem Erfordernis
Kellerwände:	Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis
Wohnungstrennwände bzw tragende Innenwände:	Ziegelwände oder Stahlbetonwände ggf. mit Vorsatzschale geputzt/gespachtelt, weiß mit Innendispersion gemalt
Nichttragende Innenwände:	Ziegelwand oder einseitig beplankte Trockenbauwände, beidseitig verputzt oder verspachtelt, weiß mit Innendispersion gemalt Wo aus behördlichen Gründen eine Adaptierbarkeit möglich sein muss (Barrierefreiheit im Bereich WC/Badezimmer) – Trockenbauwand beidseitig gespachtelt, weiß mit Innendispersion gemalt
Decken:	Stahlbetondecken gespachtelt, weiß mit Innendispersion gemalt
Stiegen:	Stahlbetonstiegen (Fertigteil oder Ortbeton) nach statischem Erfordernis
Dach:	Flachdach mit bituminöser Abdichtung,
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem (nach bauphysikalischem Erfordernis), Farbkonzept nach Vorgabe der Architektur
Fenster:	Mehrfachverglasung, Kunststoff/Alu-Fenster mit Fensterlüftern, einmal je Wohnung
Innengeländer:	Handlauf Edelstahl
Balkon- und Terrassengeländer:	Stabstahlgeländer oder Brüstung mit Stabstahlgeländer oberhalb (Farbe nach Wahl des Architekten)



## 2.2 Ver- und Entsorgung

Kanal und Wasser:	Anschluss an das öffentliche Netz
Strom:	Anschluss an das öffentliche Stromnetz
Heizung und Warmwasser:	Anschluss am Nahwärmekraftwerk
Telefon und Internet:	Glasfaseranschluss

## 2.3 Allgemeinbereiche Wohnhaus

### 2.3.1 Bodenbeläge

Stiegenhaus:	Keramischer Fliesenbelag 60/30
Trockenraum, Kiwa:	Estrich versiegelt
Untergeordnete Räume im Keller, Einlagerungsräume	Estrich versiegelt

### 2.3.2 Sanitär Ausstattung

Allgemeinbereich:	1x versperrbare selbstleerende Außenwandarmatur für Reinigungsfirma
Trockenraum:	Ausgussbecken (mit Untertischspeicher) Keine Ausstattung mit Waschmaschine und Trockner!

### 2.3.3 Elektro Ausstattung

Trockenraum:	4 x Steckdosen erforderliche Lichtbalken mit Schaltstelle Aufputz
Technikraum:	1 x Lichtbalken mit Schaltstelle Aufputz
Kellerabteile:	1 x Lichtauslass mit Schaltstelle 1 x Steckdose (Zählung über Wohnungszähler)



Stiegenhaus:	1 x versperrebare Reinigungsdose je Geschoss
Außenanlage:	Gehwegbeleuchtung nach Erfordernis
Beleuchtung:	Die Lichtschaltung der Allgemeinräume erfolgt über Bewegungsmelder mit Zeitschaltuhr
Außensprechstelle:	Legrand Sfera Allmetall Video od. glw.
Blitzschutzanlage:	Das Gebäude wird mit einer Erdungsanlage ausgestattet.

#### 2.3.4 Außenanlagen

Die Fahr- und Gehflächen werden mit Asphaltbelag, teilweise mit Plattenbelag inkl. erforderlicher Einfassungen ausgeführt. Die Grünflächen werden fertig angelegt und besämt. Es werden keine Hecken oder Bäume gepflanzt. Die Eigengärten im EG werden teilweise mit Erdsubstraten aufgefüllt, da der Aufbau sehr niedrig ist. Das Einpflanzen von Sträuchern und Bäumen im Eigengarten ist dann in diesen Bereichen nicht möglich.

#### 2.3.5 Schließanlage

Zentralschließanlage je Wohnhausanlage. Der Schlüssel sperrt die Wohnung und die Hauseingangstüren, wo vorhanden die Gartentür sowie die Kellerräume, den Trockenraum und den Postkasten.

#### 2.3.6 Trockenraum

Der Trockenraum wird ohne Wasch- und Trockengeräte ausgeführt.

#### 2.3.7 Radabstellplätze

Fahrradabstellplätze sind im Bereich der Tiefgarage situiert.

#### 2.3.8 Müllraum/Müllbox

Dieser befindet vor der TG-Einfahrt.



### 2.3.9 Einfriedungen / Zäune

Zwischen den einzelnen Eigengärten wird ein Maschendrahtzaun errichtet. Die Farbauswahl obliegt dem Bauherrn.

### 2.3.10 Spielplatz

Im Bereich der Wohnhäuser ist ein Kleinkinderspielplatz situiert. Ausstattung obliegt dem Bauherrn.

## 3 Wohnungen

### 3.1 Bodenbeläge

Wohnküche, Küchen, Abstellräume,  
Zimmer, Vorraum:

Klebeparkett inkl. Schweizerleiste  
Bauwerk Monopak Eiche  
oder Vinylboden (Entscheidung obliegt dem  
Bauherrn)

Vorraum, Bad, WC:

keramische Fliesen 30/60cm inkl. Fliesensockel

Terrasse, Loggien, Balkone:

Betonplatten grau im Splittbett verlegt

### 3.2 Wandbeläge

Wohnküche, Küchen, Vorräume,  
Abstellräume, Dielen, Zimmer, Arbeitsraum:

Ziegelwände/Betonwände beidseitig  
verputzt/gespachtelt mit Innendispersion weiß  
gemalt  
Trockenbauwände und Vorsatzschalen gespachtelt  
und mit Innendispersion weiß gemalt

Bad:

keramische Fliesen 30x60cm, Farbe weiß  
Raumhoch im Spritzbereich  
Fliesensockelleiste, darüber abwischbare Dispersion



WC: keramische Fliesen 30x60cm, Farbe weiß  
Höhe bis 1,2m im Spritzbereich  
Fliesensockelleiste, darüber abwischbare Dispersion

### 3.3 Fenster und Sonnenschutz

#### 3.3.1 Fenster

Material: Kunststofffenster mit außenliegender Aluschale  
Farbe: Kunststoff innen weiß  
Aluschale: nach Vorgaben des Architekten  
Verglasung: mehrfach-Verglasung, nach Maßgabe Bauphysik  
Fenstergriffe: Hoppe Amsterdam od. glw.  
Fensterlüfter: Ausführung in einem Raum je Wohnung  
Produkt Sigenia Aeromat glw.  
Schallschutz: nach Maßgabe Bauphysik  
Wärmeschutz: nach Maßgabe Bauphysik

#### 3.3.2 Sonnenschutz

Ausführung mit einer Blende verdeckt montierten Rollladenkästen zur Montage von aufpreispflichtigen Raffstores inkl. Vorbereitung einer Leerverrohrung mit Vorspanndraht. Eine Bedienung wäre über Funksender möglich. Raffstores oder Rollläden werden nicht ausgeführt.

### 3.4 Türen

#### 3.4.1 Wohnungseingangstüren

Durchgangslichte 200/90, entsprechend den klimatischen und schallschutztechnischen Anforderungen, Einbruchsschutz WK 3.



### 3.4.2 Innentüren

Holzarge gefälzt für Standard Mauerstärken. Innentüren Oberfläche weiss glatt lackiert. Klimaklasse nach Erfordernis. Innenlage Röhrenspan. Durchgangslichte 80/200. Drücker Hoppe Stockholm od. glw. Innentüren die sich nicht mehr als 100° öffnen lassen werden mit einem Türstopper ausgestattet.

### 3.5 Sanitär

Das Haus wird an das öffentliche Versorgungsnetz (Wasser, Abwasser, Fernwärme) angeschlossen. Die Wohnungen werden über die zentrale Fernwärmeübergabestation versorgt, die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

#### Warmwasserbereitung Wohnungen:

Die Warmwasserbereitung erfolgt in den Wohnungen über eine Wohnungsstation, die sich in jeder Wohnung befindet.

#### Wohnungsregelung:

Die Regelung der Wohnungen ein Thermostat im Wohnraum Legrand Niloe od. glw.

#### Verbrauchsmessung:

Wärmemengen- und Kaltwasserzähler befinden sich in den Wohnungsstationen. Bereitstellung der Zähler über die Abrechnungsfirma.

#### Lüftung:

WC's und Bäder ohne Fenster werden mit einer Lüftung ausgestattet (zB Limodor). Die Lüfter werden mit dem Lichtschalter geschaltet.

### 3.5.1 Sanitärausstattung

WC: Unterputzpülkasten mit Drückerplatte.  
Hänge-WC, Tiefspüler  
Handwaschbecken (Kalt- u. Warmwasser)

Bad: Waschtisch  
Armatur zu Waschtisch Einhebelmischer  
Badewanne Kaldewei Saniform Plus 180x80cm und/oder Dusche Kaldewei Superplan 90x90cm  
Armatur zu Badewanne und/oder Dusche mit Brausegarnitur und Schubstange  
Waschmaschinenanschluss



Duschen werden mit Glas Duschtrennwänden ausgestattet, Model Palme Drive 1.0 od. glw.

Handtuchheizkörper (elektrisch)

Küche: Eckventile (Kalt- und Warmwasser), sowie Abflussanschluss für das Abwaschbecken und den Geschirrspüler. Dunstabzug als Umluftgerät.

Für den Außenbereich (Balkon/Loggia/Terrasse) wird eine selbstleerende Außenwandarmatur je Wohnung ausgeführt.

### 3.6 Elektro

Die Elektroinstallationsarbeiten werden nach geltenden Vorschriften lt. ÖVE und EVU ausgeführt. Das Schalter-/Steckdosenprogramm wird in der Farbe Weiß ausgeführt. Die Allgemeinbereiche werden mit Bewegungsmeldern ausgestattet. Die Elektroverteilung befindet sich in den Wohnhäusern in einem eigenen absperrbaren Raum. Die Internetversorgung und Telefonie wird über eine Glasfaserleitung angeboten. Hierfür wird ein Unterverteiler für Niederspannung in der Wohnung errichtet, von hier können die Räume versorgt werden (Der Vertrag zwischen Kunden und Versorger ist direkt abzuschließen). Es wird zusätzlich einen allgemeine SAT-Anlage installiert und ausgeführt.

Ein Unterverteiler je Wohnung mit den Wohnungssicherungen wird hergestellt. Die Außenbeleuchtung erfolgt mit Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder. Innenbeleuchtungen in allgemeinen Bereichen werden im erforderlichen Ausmaß montiert. In den Wohnungen werden batteriebetriebene Rauchmelder vorgesehen.

Schalterprogramm Legrand Niloe od. glw.

Leuchten für Balkone, Loggien, Terrassen und Stiegenhaus: Zama II (Farbe nach Wahl AG) od. glw.

#### 3.6.1 Ausstattung

##### **Wohnungen:**

Vorraum: 1 x Deckenauslass mit Schaltstelle  
2 x Steckdosen  
1 x TEL Leerdose  
1 x Rauchmelder

WC: 1 x Lichtauslass mit Schaltstelle  
1 x Abluftventilator Anschluss



Bad:	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 x Lichtauslass mit Schaltstelle</li> <li>1 x Steckdose Waschtisch</li> <li>1 x Steckdose Waschmaschine</li> <li>1x Steckdose Wäschetrockner</li> <li>1 x Abluftventilator-Anschluss</li> <li>1 x Steckdose Handtuchrockner</li> </ul>
Abstellraum:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 x Deckenauslass mit Schaltstelle</li> <li>1 x Steckdose</li> </ul>
Küche:	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 x Wand-/Deckenauslass mit Schaltstelle</li> <li>7 x Steckdosen (Kühlschrank, Dunstabzug, E-Herdanschluss, Geschirrspüler, 2 x Arbeitsbereich, Reinigungssteckdose)</li> </ul>
Wohnraum:	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 x Wand-/Deckenauslass mit Schaltstelle</li> <li>5 x Steckdose</li> <li>1 x SAT TV-Anschluss</li> <li>1 x IT-Leerdose</li> <li>1 x Rauchmelder</li> </ul>
Loggia/Balkon	
Terrasse:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 x Leuchte mit Schaltstelle</li> <li>1 x Steckdose</li> </ul>
Schlafzimmer:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 x Lichtauslass mit Schaltstelle</li> <li>4 x Steckdose</li> <li>1 x SAT TV-Anschluss</li> <li>1 x IT-Leerdose</li> <li>1 x Rauchmelder</li> </ul>
Kinderzimmer (bei Dreiraumwohnung):	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 x Lichtauslass mit Schaltstelle</li> <li>3 x Steckdose</li> <li>1 x SAT TV-Anschluss</li> <li>1 x IT-Leerdose</li> <li>1 x Rauchmelder</li> </ul>
Kinderzimmer (bei Vierraumwohnung):	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 x Lichtauslass mit Schaltstelle</li> <li>3 x Steckdose</li> <li>1 x SAT TV-Anschluss</li> <li>1 x IT-Leerdose</li> <li>1 x Rauchmelder</li> </ul>



Innensprechstellen:

Elektronischer Türöffner mit Videogegensprechanlage  
Modell Biticino Class 100 V16E od. glw.

## 4 Allgemeines

### 4.1 Sonderwünsche

Sonderwünsche, Änderungen der Ausstattung und Grundrissänderungen sind grundsätzlich möglich, wenn diese technisch durchführbar sind, die Bauabwicklung nicht beeinträchtigen, behördlichen Vorschriften eingehalten werden und mit dem architektonischen Konzept vereinbar sind. Sollten Änderungen mit der Baubehörde abgewickelt werden müssen, so sind daraus resultierende Mehrkosten vom Kunden zu tragen. Bei Änderungen der Zwischenwände fallen neben den baulich anfallenden Kosten zusätzlich Planungskosten für die Adaptierung der Pläne und des Nutzwertgutachtens an.

Mehrkosten für Sonderwünsche werden direkt mit dem ausführenden Generalunternehmer abgerechnet.

### 4.2 Betreten der Baustelle

Das Betreten der Baustelle vor Übergabe des Objektes ist verboten (Unfallverhütung, Haftung für Schäden usw.). Unvermeidliche Besichtigungen des Eigentümers (Z.B. wegen Absprache der Sonderwünsche) sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen des Generalunternehmers, des Vermarkters oder des Bauherrn möglich.

### 4.3 Übergabe

Der Übergabetermin wird rechtzeitig schriftlich mitgeteilt. Ein Übergabeprotokoll wird erstellt und etwaige Mängel und die Zählerstände werden festgehalten. Das Haus wird „bauendgereinigt“ übergeben.

### 4.4 Wichtige Hinweise

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderung bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Der Bauherr behält sich daher das Recht vor, die Bauausstattung und die sonstige Ausgestaltung der Wohnungsanlage und der Außenanlage aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller sichtbaren Bauteile und Ausstattungen.

Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar.

Die in den Plänen allenfalls eingezeichneten Einrichtungen und Ausführungen, die in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht ausgeführt.



Rohbaumaße: Die in den Plänen angegebenen Maße sind Rohbaumaße (d.h. ohne Verputz). Zusätzlich sind Bauleranzen zu berücksichtigen. Für Einrichtung und Möblierung sind Naturmaße zu nehmen.

Haarrisse: Das Auftreten von Haarrissen ist aufgrund von Setzungen, Materialschwund u. dgl. unvermeidbar und sind lt. ÖNORM (bis zu einem gewissen Grad) kein Mangel.

Silikon- und Acrylfugen sind „Wartungsfugen“ und vom Nutzer/Eigentümer regelmäßig zu warten und wenn nötig zu erneuern.

