



WOHNEN AM  
**GRÜNMARKT**  
ZENTRUM VON URFABR



# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohn- und Geschäftshaus „Am Grünmarkt | Linz“

## Projektadresse

Kaarstraße 11 und 13, 4040 Linz

## Grundstück

KG\_45212 Urfahr, EZ\_711, Gst-Nr.\_4702

## Errichter

Grün Markt Immobilien GmbH, Marienstraße 9/G03, 4020 Linz

Stand 23.06.2025

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ALLGEMEIN</b>	<b>1</b>
<b>2. GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>	<b>1</b>
<b>3. BAU- UND AUSSTATTUNG</b>	<b>2</b>
<b>3.1. UNTERGESCHOSS</b>	<b>2</b>
3.1.1. Fundamente	2
3.1.2. Böden	2
3.1.3. Wände und Decken	2
3.1.4. Türen	3
3.1.5. Kellerabteile	3
<b>3.2. ERDGESCHOSS- UND OBERGESCHOSSE</b>	<b>3</b>
3.2.1. Böden	3
3.2.2. Wände, Fassaden und Decken	4
3.2.3. Türen	5
3.2.4. Sonnenschutz	5
3.2.5. Stahlkonstruktionen, Absturzsicherungen, Geländer, Handläufe	5
3.2.6. Dachkonstruktion	5
<b>3.3. SCHLIESSANLAGE</b>	<b>6</b>
<b>3.4. BRIEFKASTEN</b>	<b>6</b>
<b>3.5. MÜLLENTSORGUNG</b>	<b>6</b>
<b>3.6. FÖRDERTECHNIK</b>	<b>6</b>
<b>3.7. AUSSENANLAGE</b>	<b>6</b>
<b>3.8. TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG</b>	<b>7</b>
3.8.1. Wasser- und Abwasser	7
3.8.2. Wärmeversorgung und -verteilung	7
3.8.3. Kälteversorgung und -verteilung	7
3.8.4. Lüftung	7
3.8.5. Elektrotechnik und EDV	7
3.8.6. Sanitär	8
3.8.7. Türsprechanlage	8
3.8.8. CO-Warnanlage Tiefgarage	8
<b>3.9. BRANDSCHUTZ</b>	<b>8</b>
3.9.1. Brandmeldeanlage	8
3.9.2. Entrauchungsanlage Treppenhaus Nordtrakt	8
3.9.3. Druckbelüftungsanlage Sicherheitstreppenhaus Stufe 1, Am Grünmarkt (Südtrakt)	8
3.9.4. Sicherheitsbeleuchtung	8
3.9.5. Blitz- und Überspannungsschutzanlage	9
3.9.6. Erste Löschhilfe	9

## 1. ALLGEMEIN

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik, den einschlägigen baurechtlichen und gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der entsprechenden ÖNORMEN entsprechen. Darüber hinaus sind weiterführende Bestimmungen gesondert zu vereinbaren.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung (B&A) wurde auf Basis der beim Linzer Gestaltungsbeirat eingereichten Studie vom 22.07.2022, mit Ergänzungen vom 23.08.2022 und vom 28.02.2023 erstellt. Noch nicht enthalten ist die Baubewilligung sowie Fachplanerbeiträge Statik, etc..

Der in der B&A festgelegte Leistungsumfang beschreibt die Grundausrüstung für die einzelnen Einheiten sowie der Allgemeinteile der Liegenschaft. Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Einreichplanung. Maßtoleranzen bis zu 3% werden beiderseits toleriert und bleiben ohne Auswirkungen.

Tragende Bauteile können entgegen der Darstellung in den vertragsgegenständlichen Plänen, wenn es statisch oder schallschutztechnisch erforderlich ist, stärker ausgeführt oder durch zusätzliche tragende Elemente (Stützen, o.ä.) ergänzt werden. Dasselbe gilt für Vormauerungen bei Sanitär- und Heizungsschlitten.

Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente, die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, sind nicht Gegenstand des Objekts und stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Für einen von der Bauleitung oder einem ausführenden Unternehmen angegebenen Einzugs-termin bzw. vorgelegten Bauzeitplan kann vom Verkäufer keine Garantie übernommen werden. Es gelten die im Vertrag getroffenen Vereinbarungen zum Übergabetermin.

Aus Gewährleistungsgründen dürfen vor Übergabe des Nutzungsobjektes keine Tätigkeiten auf der Baustelle durch den Käufer bzw. von ihm beauftragte Dritte (z.B. Kücheneinrichter usw.) durchgeführt werden, da in diesem Fall keinerlei Haftung vom Verkäufer für die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten bzw. für etwaige Schäden übernommen werden kann. Auf jeden Fall ist eine Abstimmung mit dem Verkäufer bzw. der Bauleitung vorzunehmen.

## 2. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Der Neubau liegt zentral zwischen Rudolfstraße und Mühlkreisbahnhof am Grünmarkt im Stadtteil Linz-Urfahr. Über die Kaarstraße ist das Areal auch für den Individualverkehr erreichbar. 14 PKW-Stellplätze werden im neuen Untergeschoß auf eigenem Grund errichtet. Diese werden über eine Rampe von der bestehenden Einfahrt der Grünmarkttiefgarage erschlossen. Direkt angrenzend befindet sich eine öffentliche Tiefgarage, bei der Dauerparkplätze zusätzlich angemietet werden können. Die Adresse ist Kaarstraße 11 bzw. Kaarstraße 13, 4020 Linz.

Der Neubau „Am Grünmarkt“ entwickelt sich gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes nördlich zur Kaarstraße als 6-geschossiger und südlich zum Grünmarkt als 8-geschossiger

Baukörper. Der Mitteltrakt mit 4 Geschoßen verbindet die beiden höheren Gebäudeteile. Die Wohnungen sind über Lift, Stiegenhaus und einen internen Erschließungsgang erreichbar.

Das UG beinhaltet neben den PKW-Stellplätzen die Räume für Haus- und Elektrotechnik, Übergabestation für die Fernwärme sowie die Kellerabteile für die Wohnungen.

Im Erdgeschoß befinden sich Geschäfts- und Büroflächen, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Müllräume und weitere Nebenräume. Das 1. OG wird für eine Ordination bzw. medizinische Einrichtung ausgebaut.

### 3. BAU- UND AUSSTATTUNG

#### 3.1. UNTERGESCHOSS

##### 3.1.1. Fundamente

Fundierung lt. statischem Erfordernis.

##### 3.1.2. Böden

- Keller- Technik- und Nebenräume  
Stahlbetonbodenplatte geglättet und beschichtet, oder Fußbodenaufbau mit schwimmendem Estrich, beschichtet. Farbe: hellgrau
- Fahr- und Parkflächen  
Rampe, Fahr- und Parkflächen frost- und tausalzbeständiger STB mit Asphaltbelag. Farbe Bodenmarkierung der Stellplätze: weiß bzw. Farbe nach Wahl Architekt.
- Stiegenhaus, Treppe  
Fußbodenaufbau mit schwimmendem Estrich. Keramischer Bodenbelag (almond/grey/black), 30/60cm, geklebt, bzw. nach Wahl Architekt inkl. passender Sockelleisten.  
Fertigteil Stahlbetonstiege in Sichtbetonqualität / Tritt- und Setzstufen (keramischer Bodenbelag) gem. Farb- und Materialkonzept Architekt, Rutschklasse nach Erfordernis.

##### 3.1.3. Wände und Decken

- Außenwände  
Bohrpfahlwände lt. Statik, roh; STB-Wände gemalt.
- Zwischenwände- und Decken  
Stahlbeton und STB-Stützen lt. Statik schalrein und gemalt (weiß), in Teilbereichen Tektalan lt. Bauphysik. Trockenbauwände gespachtelt und gemalt, nach Farbkonzept Architekt.
- Schachtwände  
Gipskartonwände oder Ziegelmauerwerk 2-fach beplankt, gespachtelt und gemalt (weiß).

- Stiegenhaus  
Stahlbetonwände- und Decken sowie Stiegenlaufplatten gemalt (weiß)

### **3.1.4. Türen**

Stahlblechtüren mit Blockzargen, brand- und rauchhemmender Ausführung soweit erforderlich, gem. Farb- und Materialkonzept Architekt, Obertürschließer lt. Erfordernis, NIRO-Drücker-garnitur in L-Form, Rundrosetten, ähnlich wie FSB Produktfamilie 1076.

### **3.1.5. Kellerabteile**

Trennwandsystem mit Systemtür aus Stahllamellen verzinkt, mit Boden- und Deckenabstand. Tür mit Wohnungsschlüssel absperbar.

## **3.2. ERDGESCHOSS- UND OBERGESCHOSSE**

### **3.2.1. Böden**

- Fußbodenaufbau  
Schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung.
- Eingangsbereiche EG  
Asphalt bzw. Feinsteinzeug gemäß Farb- und Materialkonzept Architekt.
- Stiegehäuser  
Fertigteil Stahlbetonstiege / Tritt- und Setzstufen aus keramischem Bodenbelag gem. Farb- und Materialkonzept Architekt, Rutschklasse nach Erfordernis.
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Nebenräume und Gangflächen Nebenräume:  
Estrich mit Versiegelung in Farbe hellgrau bzw. gemäß Farbkonzept Architekt, Gangflächen, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum: Keramischer Bodenbelag gemäß Farbkonzept Architekt, Sockelleiste passend zu Bodenbelag.
- Müllraum  
Estrich mit Versiegelung in Farbe hellgrau bzw. gemäß Farbkonzept Architekt.
- Büroflächen  
Estrich belagsfertig zum Selbstausbau für Mieter/Eigentümer oder Teppich oder Vinylbelag gemäß Konzept Architekt, Sockelleiste passend zu Bodenbelag.
- Geschäftsflächen + Nebenräume GF  
Estrich belagsfertig zum Selbstausbau für Mieter/Eigentümer
- Büros und Geschäftsflächen - Sanitär  
Estrich belagsfertig zum Selbstausbau für Mieter/Eigentümer, inkl. TB einseitig beplankt und Holzzargen im Nachgang mit Innentüre versetzt, nicht gespachtelt und nicht gestrichen
- Wohnungen – Aufenthalts- und Nebenräume  
Eiche Natur, Landhausdiele 2200 x 181 x 13,2 mm, Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss Bodenfließen Feinsteinzeug lt. Bemusterung

- Wohnungen - Bad und WC

Bodenfliese gemäß Bemusterung. Wandfläche mit Latexfarbe, weiß bzw. gemäß Farbkonzept Architekt beschichtet. In Teilbereichen Wandfliesenspiegel im Spritzwasserbereich. Wand- bzw. Bodenfliese lt. Bemusterung

### **3.2.2. Wände, Fassaden und Decken**

- Außenwände und Gebäudefassade

Stahlbetonskelettbauweise und STB-Außenwände lt. Statik mit WDVS (Mineralwolledämmung) bzw. nach bauphysikalischem Erfordernis (Energieausweis), Putzoberflächen und Farben gemäß Farb- und Materialkonzept Architekt.

- Fenster

Alu-Fensterelemente bzw. Kunststofffenster mit Aludeckschale gemäß Fassadenkonzept des Architekten und technischer Erfordernis. Ausführung mit Dreh- Kippelementen, Schiebeelementen, Fixverglasungen bzw. öffenbaren Lüftungsflügeln, teils bodentief „Französische Fenster“. Falls lt. Brandschutz erforderlich, geschlossene Parapete mit Brandschutzverglasung bzw. Brandschutzpaneele.

Ausführung jeweils als Dreischeiben-Isolierverglasung. Glastyp nach Vorgabe Bauphysik und Brandschutz. Rahmen- und Profifarben nach Wahl des Architekten.

Fensterdrücker in Niro/Alu lt. Herstellervorgabe.

- Terrassen, Loggien und Balkone

Austrittstufe zur Loggia/Terrasse. Feinsteinzeug Loggien und Balkone Format 60 x 60 mit t=2cm, in den Farben ALMOND und GREY. Pflanztröge als integrierter Teil der Gebäudefassade. Ausführung in Alu beschichtet oder ähnliches inkl. Absturzsicherung und Entwässerung lt. Erfordernis.

- STB-Stützen, Innenwände tragend

Sichtbare STB-Stützen gespachtelt und gemalt. Stahlbetonwände lt. Statik, gespachtelt und gemalt.

- Innenwände (nichttragend)

Trockenbau mit Gipskartonplatten, Büros und GF-Flächen einfach beplankt, nicht gespachtelt oder gestrichen, Wohnungen zweifach beplankt bzw. nach bauphysikalischem Erfordernis, gespachtelt und gemalt. Nach Erfordernis werden Verstärkungen zur nachträglichen Befestigung von Einrichtungsgegenständen im Küchen- und Badbereich eingelegt. Wandfläche in Bad und WC mit Latexfarbe, weiß bzw. gemäß Farbkonzept Architekt beschichtet. In Teilbereichen Wandfliesenspiegel im Spritzwasserbereich.

- Geschoßdecken

Stahlbetondecken lt. Statik, gespachtelt und gemalt.

- Geschäfts- und Büroflächen

Rohdecke mit Grundinstallation zum weiteren Selbstausbau für Mieter/Eigentümer

### 3.2.3. Türen

- Haupteingang Wohnungen, Zugang Nord- und Südtrakt  
Aluportalkonstruktion, separate Zugangstür zum Müllraum. Farb- und Materialkonzept lt. Architekt.
- Eingang Geschäftsflächen  
Aluportalkonstruktion, Farb- und Materialkonzept lt. Architekt.
- Allgemeinbereiche, Brandschutztüren  
Alu-Portalkonstruktion oder Stahlblechtüren mit Blockzargen, brand- und rauchhemmender Ausführung soweit erforderlich, gemäß Farb- und Materialkonzept Architekt.
- Wohnungseingangstüren  
Holzvollbautüren in brand-, rauch- und einbruchshemmender Ausführung soweit erforderlich. Ausführung inkl. Türschilder, eingebautem Weitwinkeltürspion.
- Büroeingangstüren  
Alu-Portalkonstruktion mit Glasfüllung oder Holzvollbautüren in brand-, rauch- und einbruchshemmender Ausführung soweit erforderlich.
- Büro- und Wohnungsinnentüren  
Röhrenspantüren lackiert, Holzumfassungszarge, Drückergarnitur und Rundrosette in Alu/Niro, ähnlich wie FSB-Produktfamilie 1076 od. gleichwertig.

### 3.2.4. Sonnenschutz

Außen liegender Sonnenschutz lt. Bauphysik ab 1.OG, Screen oder Lamellen, Farbe nach Wahl Architekt.

### 3.2.5. Stahlkonstruktionen, Absturzsicherungen, Geländer, Handläufe

Geländer und Absturzsicherungen aus Flachstahlelementen mit Füllungen aus vertikalen Flachstählen, lackiert, verzinkt im Außenbereich.

Handläufe in Niro; Gitterrostabdeckungen für Pumpensümpfe, Abdeckungen etc. verzinkt.

Balkone teils mit Geländer aus Sicherheitsglas oder Stahlstabgeländer.

### 3.2.6. Dachkonstruktion

- Allgemein  
Stahlbetondecke als Flachdach mit Wärmedämmung gem. Bauphysik (Energieausweis). Dachfolie/bituminöse Dachabdichtung. Innenliegende Entwässerung (Unterdrucksystem). Verblechungen aus Aluminium beschichtet gem. Farbkonzept Architekt.

- Mitteltrakt – „Atrium“ (2.- bis 3.OG)  
Gründach, extensive Begrünung, Pflanztrog
- Mitteltrakt (4.OG)  
Dachterrassen und begrünte Dachbereiche gemäß Vorschreibung Bebauungsplan bzw. Freiraumkonzept

### **3.3. SCHLIESSANLAGE**

Die gesamte Anlage ist mit einer Schließanlage gemäß Schließplan des Errichters ausgestattet. Es sind die jeweiligen Büro-, Wohnungseingangstüren, allgemeine Räume und dazugehörigen Abstellräume mit dem Schlüssel (5-fach) absperrbar.

Buntbart für Wohnungsinnentüren, Profilzylinder für Büro, WC- und Bad-Türen mit WC-Garnitur.

### **3.4. BRIEFKASTEN**

Die Briefkästen sind zentral zugänglich und befinden sich jeweils in den Eingangsbereichen von Nord- und Südtrakt. Pro Wohneinheit ein Brieffach mit Schließanlage mitsperrend.

### **3.5. MÜLLENTSORGUNG**

Die Müllräume befinden sich neben den Eingangsbereichen von Nord- und Südtrakt und sind von außen zugänglich. Ausgestattet mit Abluft und Scheuerleisten.

### **3.6. FÖRDERTECHNIK**


- Allgemein  
Barrierefreie Aufzugskabinen, mittlere Ausstattungslinie. Boden gerichtet für keramischen Fliesenbelag. Kabinen- und Stockwerkstableau mit mechanischen Tasten. Haltestellen in jedem Geschoss.
- Südtrakt  
Ausführung als Feuerwehraufzug vom UG in alle Geschosse

### **3.7. AUSSENANLAGE**

Ausführung des Verbindungsweges zwischen Kaarstraße und Grünmarkt in A Freiraumkonzept.

### **3.8. TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG**

#### **3.8.1. Wasser- und Abwasser**

Der Wasser- und Kanalanschluss erfolgt über das Wasser- und Kanalnetz der Stadt Linz  Hebeanlage für HT-Technikräume soweit erforderlich. Wasserenthärtungsanlage ist vorgesehen.

#### **3.8.2. Wärmeversorgung und -verteilung**

Fernwärmeanschluss der Stadt Linz an der Kaarstraße im UG für Warmwasseraufbereitung.

- Wohnungen: Wohnungsstation für Heizung mit Fußbodenheizung, Einzelraumsteuerung
- Büro- und Geschäftsflächen: Wohnungsstation für Heizung mit Fußbodenheizung

#### **3.8.3. Kälteversorgung und -verteilung**

- Wohnungen  
Optionaler Zusatz mittels Splitgeräte nur bei Wohnungen mit privaten Außenbereich (Loggia/Terrasse);

in Penthouse 7.1.S und Wohnung 6.1.S vorgesehen.

- Büro- und Geschäftsflächen  
Optionaler Zusatz mittels Splitgeräte

#### **3.8.4. Lüftung**

- Wohnungen: Innenliegende Räume / Sanitärbereiche werden mechanisch be- und entlüftet, Wohnraumlüftung wo behördlich vorgeschrieben als Einzelraumlüfter, in den Wohnräumen zur Kaarstraße.
- Büro- und Geschäftsflächen: keine mechanische Lüftung vorgesehen.
- Müllräume: mechanische Be- und Entlüftung
- Technikräume UG: Mechanische Be- und Entlüftung soweit erforderlich

#### **3.8.5. Elektrotechnik und EDV**

- Elektroversorgung (Stark- und Schwachstrom) aus dem Netz der Linz AG,
- Internet: z.B. LIWEST
- Hauptverteiler im Technikraum im UG
- Wohnungs-, Büro- und Geschäfts-Unterverteiler in den jeweiligen Flächen
- Wohnungen: Standardausstattung in Menge und Qualität bzw. lt. Musterkatalog

- Büro- und Geschäftsflächen: Standardausstattung/Grundausbau in Menge und Qualität bzw. lt. Musterkatalog oder Schnittstelle Unterverteiler zum individuellen Ausbau durch Mieter/Eigentümer. Es werden keine Geräte und Beleuchtungskörper ausgeführt, notwendige Beton-Einlegearbeiten sind inkludiert.
- Untergeschoss: Aufputzinstallation und Aufbauleuchten in Nebenräumen, Tiefgarage, Technikräumen etc.; Bewegungsmelder und Schalter nach Anforderung.
- Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschosse: Stiegenhäuser, Gänge und Allgemeinflächen mit Unterputzinstallationen und Aufbauleuchten; Bewegungsmelder und Schalter je nach Anforderung.
- E-Ladestation in Tiefgarage optional möglich

#### **3.8.6. Sanitär**

- Wohnungen: Standardausstattung in Menge und Qualität bzw. lt. Musterkatalog
- Büro- und Geschäftsflächen: vorbereitet zum individuellen Ausbau durch Mieter/Eigentümer

#### **3.8.7. Türsprechanlage**

Türsprechanlage mit Türöffner.

#### **3.8.8. CO-Warnanlage Tiefgarage**

Ausführung einer CO-Warnanlage soweit erforderlich.

### **3.9. BRANDSCHUTZ**

#### **3.9.1. Brandmeldeanlage**

Es wird eine automatische Brandmeldeanlage „Vollschutz“ gemäß TRVB 123 S im Bauteil Grünmarkt mit Alarmweiterleitung errichtet. Überwacht werden Treppenhäuser, Allgemeinflächen und Geschäftseinheiten, sowie Wohnungen. Es wird eine automatische Brandmeldeanlage „Einrichtungsschutz“ im Bauteil Kaarstrasse für das Treppenhaus (Tab. 2b) ohne Alarmweiterleitung errichtet. Überwacht werden die allgemein zugänglichen Bereiche.

#### **3.9.2. Entrauchungsanlage Treppenhaus Nordtrakt**

Rauchabzug gem. TRVB 111 S mit einer Öffnungsfläche von min. 1m<sup>2</sup> und manuellen Auslösetaster im EG und 5. OG.

#### **3.9.3. Druckbelüftungsanlage Sicherheitstreppenhaus Stufe 1, Am Grünmarkt (Südtrakt)**

Druckbelüftung gem. TRVB 112 Aufenthaltskonzept (Wohnnutzung) im Räumungsalarmkonzept mit 30-fachem Luftwechsel.

#### **3.9.4. Sicherheitsbeleuchtung**

Ausführung einer Sicherheitsbeleuchtung, eingeschränkt auf die Fluchtwege.

### **3.9.5. Blitz- und Überspannungsschutzanlage**

Errichtung einer Blitzschutzanlage gemäß den aktuell gültigen Bestimmungen.

### **3.9.6. Erste Löschhilfe**

- Aufstellung von Handfeuerlöschern an die jeweilige Situation angepasst gemäß TRVB 124 F
- Das Treppenhaus „Südturm“ wird mit einer trockenen Steigleitung, Ausführung 2b, ausgestattet.