

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WHA KIRCHSCHLAG 17

HAUS SÜD
INDEX: C
DATUM: 21.03.2022



Geplant ist die Errichtung einer Wohnhausanlage mit 34 Wohnungen samt Tiefgarage.

Auf die Tiefgarage werden 2 quadratische Wohnungstürme aufgesetzt, die in den oberirdischen Geschossen jeweils baugleich ausgeführt werden.

Die Wohnhausanlage Kirchschlag 17 wird entsprechend der Vorgaben der Baubewilligung vom 10.12.2021 errichtet.

1.) AUFSCHLIESSUNG

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt getrennt über einen Schmutzwasser- und Regenwasserkanal. Die Oberflächenwässer werden über festgelegte Sickerschächte entwässert.

Wasserversorgung

Der Wasseranschluss erfolgt über das öffentliche Wassernetz.

Wärmeversorgung

Es ist der Anschluss an das Nahwärmenetz vorgesehen.

Stromversorgung

Der Stromanschluss erfolgt über das Netz der Linz Netz GmbH.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Neubaus erfolgt über die Hauptstraße und eine Tiefgaragenabfahrt. Die Breite und Neigung der außenliegenden Abfahrtsrampe wird lt. Bestand erhalten. Auch die bestehende Stützwand bleibt erhalten.

2.) BAUWERK-ROHBAU

2.1 Gründungen/Bodenkonstruktionen

Flachgründungen

Das Gebäude wird auf Einzel- und/oder Streifenfundamente auf den Pfahlplatten gemäß statischem Projekt gegründet. Die Dimensionierung der Gründung erfolgt entsprechend dem geotechnischen Gutachten und dem statischen Projekt.

Bauwerksabdichtungen

Die Ausführung der vertikalen Abdichtung erfolgt bituminös nach ÖNORM.

2.2 Horizontale Baukonstruktionen

Deckenkonstruktionen

Die Ausführung der Geschossdecken erfolgt in Stahlbetonbauweise als Halbfertigteildecken (Elementdecke) oder Ortbetondecken.

Dachkonstruktionen

Die Ausführung der tragenden Dachkonstruktionen erfolgt in Stahlbetonbauweise als Halbfertigteildecken (Elementdecke) oder Ortbetondecken.

Spezielle Konstruktionen

Es wurden keine Vordachkonstruktionen, oder ähnliches vorgesehen. Im Stiegenhaus wird eine Lichtkuppel samt RWA (Rauch-&Wärmeabzug) ausgeführt. Treppenläufe und Zwischenpodeste werden in Stahlbetonbauweise schalltechnisch entkoppelt ausgeführt.

2.3 Vertikale Baukonstruktionen

Außenwandkonstruktionen

Die tragenden Außenwände werden im Bereich KG und EG mittels Fertigteilhohlwandelementen oder Ortbetonwänden, bzw. in den übrigen Geschoßen in den lt. Planung dargestellten Hochlochziegelmauerwerken (bei statischem Erfordernis werden tlw. Betonwände statt Ziegelwände) ausgeführt.

Tragende Innenwände:

Die tragenden Innenwände werden mittels Stahlbeton- oder Ziegelbauweise ausgeführt. Stahlbetonwände werden gespachtelt, Ziegelmauerwerke werden mit 1,5cm Gipsputz bzw. Kalkzementputz in Nassräumen nach Erfordernis hergestellt.

Nicht tragende Innenwände – Trockenbauleichtwände und -schächte:

Ausführung als Einfach-Metallständerwände in Gipskarton, doppelt beplankt, gespachtelt und gestrichen. In Feuchträumen sind die Beplankungen bzw. die Wandaufbauten mit imprägnierten Gipsbauplatten berücksichtigt.

3.) BAUWERK-TECHNIK

Aufzugsanlagen

Es wird ein elektrisch betriebener Aufzug zum Personen- und Lastentransport ausgeführt.

Die Kabinentüren innen und außen in Edelstahl-Ausführung.

Auf der Rück- oder einer Seitenwand wird ein Handlauf (Höhe und Durchmesser lt. Hersteller-Standard) ausgeführt.

Auf der Rückwand wird ein Spiegel (mit ca. der halben Kabinenhöhe) montiert.

Der Kabinenboden kann wahlweise in Gummi/Laminat (Farbe nach Wahl des Auftraggebers lt. Produktpalette des Aufzuglieferanten) oder Ausführung mit Fliesenboden.

Type: OTIS GeN2 (oder gleichwertig)



Wärmeerzeugungsanlagen

Die Wohnhausanlage wird mittels Nahwärmeenergie beheizt. Je Wohnung wird eine Wohnungsstation hergestellt, welche über den Nahwärmanschluss versorgt wird.

Kühlung: Eine Kühlung in der Wohnhausanlage ist nicht vorgesehen.

Wohnungsstationen

In den Wohnungsstationen befinden sich die Hauptabsperungen für die Heizung und das Trinkwasser. Der Einbau der Wärmemengen- und Kaltwasserzähler erfolgt ebenfalls in den Wohnungsstationen. Eine Fernablesung der Zähler ist nicht vorgesehen. Der FBH-Verteiler befindet sich ebenfalls in der kompakten Wohnungsstation.

Regelung Fußbodenheizung

Die Heizungsanforderung erfolgt über ein zentrales Raumthermostat (1 Stück pro Wohnung).

3.1 Klima-/Lüftungsanlagen

Wohnungen

Jede Wohneinheit erhält im WC und im Badezimmer einen Unterputzventilator. Die Raumlüfter werden über den Lichtschalter in Betrieb genommen und verfügen über ein Nachlauf-Relais. Nur bei bauphysikalischem Erfordernis werden dezentrale Wohnraumlüftungsgeräte ausgeführt.

Kellerräume

Im Kellergeschoß werden die Lagerräume, Technikzentrale, Waschküche und Gänge mit einer mechanischen oder statischen Entlüftung ausgestattet. Eine Drehzahlregelung ist nicht vorgesehen.

Schleusenentlüftung

Die Schleusen im Untergeschoß werden statisch be- und entlüftet.

3.2 Sanitär und Heizung

Strangentlüftungen

Entlüftungsleitungen werden grundsätzlich über Dach geführt

Wohnungsstationen

In den Wohnungsstationen befinden sich die Hauptabspernung für das Kaltwasser. Der Einbau der Kaltwasserzähler erfolgt ebenfalls in den Wohnungsstationen.

WW-Erzeugung

Die WW-Bereitung erfolgt je Wohneinheit in der Wohnungsstation. Die Energie zur WW-Erzeugung kommt über den Heizungsanschluss und wird somit über den Wärmemengenzähler der Heizung abgerechnet.

Verrohrung

Die Wasserverrohrung erfolgt in den Wohnungen hauptsächlich über den Boden und wird mit einem Dünnwandschlauch isoliert.

Sanitärausstattung

WC	
Laufen Pro Tiefspül-Hänge-WC, spülrandlos, weiß (H8209600000001)	
Laufen Pro WC-Sitz mit Deckel slim, nicht abnehmbar, weiß (H8989600000001)	
Geberit Betätigungsplatte Sigma20 2-M, weiß-glanz-weiß (115882KJ1)	
Handwaschbecken WC (nur Kaltwasser)	
Laufen Pro Handwaschbecken 36x25cm, weiß (H8169550001061)	
Hansa Nova Style Standventil, chrom (50938101)	
Alva Waschtischsifon ohne Ventil, mit großer Rosette (ACWTSOV)	

Waschtisch	
<p>Laufen Pro Waschtisch 60x48cm, 1 Hahnloch, m. Überlauf, weiß (H8189520001041)</p>	
<p>Hansa Twist neu WT-Einhandmischer, chrom (09092283)</p>	
<p>Alva Röhrensifon 5/4" ohne Ventil mit großer Rosette (ACWTRS)</p>	
Badewanne	
<p>Kaldewei Saniform Plus Wanne 170x75, weiß (112600010001)</p>	
<p>Alva Forta Träger für Wanne (AQTRFOK170.75S)</p>	

<p>Geberit Badewannenablauf d 52 150595 (150.595.00.3)</p>	
<p>Geberit Fertigbauset d 52, verchromt (150221211)</p>	
<p>Hansa Twist neu Wand-WFB-Mischer, chrom (09742183)</p>	
<p>Hansa HansaBasicJet Handbrausegarnitur (44680133)</p>	

Dusche	
<p>Kaldewei Superplan Brausetasse, 100x100cm, weiß (447047980001)</p>	

<p>Kaldewei Ablaufgarnitur KA90, mit Kriechwasseranschluss, chrom (687772560999)</p>	
<p>Kaldewei System-Installation-Box S-IX (584610000000)</p>	
<p>Hansa Unita AP-Brause-Thermostat mit direkt angeschlossenem Duschesystem, chrom (581491130067)</p>	

3.3 Elektroinstallation Allgemein

Niederspannungsschaltanlagen

Die gesamte elektrotechnische Anlage des Gebäudes wird nach den Vorgaben der ÖNORM EN8001, Verordnungen und Bestimmungen sowie unter Einhaltung der Technische Anschlussbestimmungen TAEV in ihrer letztgültigen Fassung durchgeführt. Es werden zwei Abgangsverteiler (je Wohnblock) in den dafür vorgesehenen Technikraum im Untergeschoss vorgesehen.

Niederspannungsinstallation

Abgehend von den Hauptverteilern erhält jede Wohnung je einen Unterverteiler für Starkstrom und Schwachstrom. Der Leitungsweg erfolgt über Steigschächte, unterhalb der Decken oder in Zwischendecken.

Die Elektroinstallationen werden nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften, Richtlinien und Normen in ihrer letztgültigen Fassung, den Anschlussbedingungen des Energieversorgungsunternehmens sowie den allgemein anerkannten Regeln der Elektrotechnik hergestellt. Sämtliche Geräte und Installationssteile weisen ein ÖVE-Prüfzeichen auf und entsprechen dem Stand der Technik.

Sämtliche Installationen werden grundsätzlich im Fußbodenaufbau, in Vorsatzschalen sowie in den Zwischendecken verlegt.

Erdungsanlage u. Potentialausgleich

Es wird eine Erdungs- und Blitzschutzanlage gemäß ÖVE/ÖNORM 8001 hergestellt.

Beleuchtungsanlagen

Die Beleuchtung im Untergeschoss und in den Erschließungsflächen in den Wohnhäusern erfolgt in LED-Technologie.

Sprech- Telefonanlage

Je Wohnung ist eine Videoinnensprechstelle vorgesehen. (Symbolfoto)

Außenstelle



Innenstelle



Fernseh-/Antennenanlagen

Es ist je ein Leerrohr vom Technikraum bis zur Wohnung vorgesehen.

RWA-Anlagen

Die RWA-Anlagen in den Treppenhäusern werden nach OIB-Richtlinien hergestellt.

Schaltermaterial

Busch-Jäger Balance oder gleichwertig (Symbolfoto)



3.4 Elektroinstallation Wohnungen

Küche:

- Anschluss für E-Herd (1x 400V 16A)
- Steckdose für Kühlschrank
- Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass mit Schalter
- 4 Schuko-Steckdosen im Bereich der Arbeitsplatte
- 1 Schuko-Steckdose für Dunstabzug

Wohnzimmer/Esszimmer:

- 6 Schuko-Steckdosen
- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter
- 1 25mm Leerverrohrung bis zum Mediaverteiler Wohnung

Schlafzimmer:

- 2 Schuko-Steckdosen im Bereich der Betten
- 1 Schuko-Steckdose im Bereich der Lichtschalter als Reinigungssteckdose
- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 25mm Leerverrohrung bis zum Mediaverteiler Wohnung

Zimmer/Kinderzimmer:

- 1 Schuko-Steckdose im Bereich der Betten
- 1 Schuko-Steckdose im Bereich der Lichtschalter als Reinigungssteckdose
- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 2 Schuko-Steckdosen im Bereich Arbeitsplatz
- 1 25mm Leerverrohrung bis zum Mediaverteiler Wohnung

Vorraum/Gang:

- 1 Deckenauslässe mit Bewegungsmelder an der Decke
- 1 Reinigungssteckdose
- Wohnungs Media-Kombiverteiler (Symbolfoto)
- (Sicherungskasten Standard 4-reihig, beschriftet)



Abstellraum:

- 1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter
- 1 Schuko-Steckdose

Bad:

- 1 Schuko-Steckdose für Reinigung
- 2 Steckdose bei Waschbecken
- 1 Wandauslass im Bereich des Waschbeckens mit Schalter
- 1 Deckenauslass mit Schalter
- Abluftventilator
- Badewannen bzw. Leitungserdung

WC:

- 1 Deckenauslass oder Spiegelauslass
- 1 Auslass für Abluftventilator bei innenliegenden WC, bei außenliegenden WC (optional)

Balkon und Terrasse Loggia:

- 1 Wandauslass
- 1 Wechselschalter (Der Schalter wird innen im Bereich Tür situiert)
- 1 Schuko-Steckdose.

Eigengärten:

- 1 25mm Leerverrohrung für E. Installation

4.) BAUWERK-AUSBAU

Hinweis bezüglich der Verfügbarkeit von Rohstoffen und Materialien

Aufgrund des derzeit vorherrschenden Rohstoffmangels und des daraus resultierenden Lieferengpässe, kann derzeit nicht garantiert werden, dass das angebotene Produkt zum Zeitpunkt des Einbaues auch verfügbar ist. Alle angeführten Bilder und Fotos sind Symbolfotos und stellen nicht zwangsweise die ausgeführte Variante dar. Bei allen beschriebenen und genannten Produkten kann durch den Auftragnehmer auf gleichwertige Produkte und Produktvarianten zurückgegriffen werden. Dies gilt für alle in dieser BAB beschriebenen Produkte.

4.1 Innenverkleidungen

Die Bodenaufbauten werden in den Innenbereichen mit Zementestrichaufbau und entsprechender Fußbodenheizung mit Belag hergestellt. In den Außenbereichen kommen Unterbeton und Straßenaufbauten zum Einsatz.

Garagenbereich

Unterbeton und Asphalt (schwarz)

Durchfahrt und Außenlager

Straßenaufbau mit Asphaltbelag (schwarz)

Erschließungsbereiche und Treppenhäuser

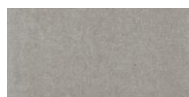
Feinsteinzeug, Lasselsberger Rock 30/60cm (oder ein gleichwertiges Produkt), Farbe nach Wahl



Dunkelgrau



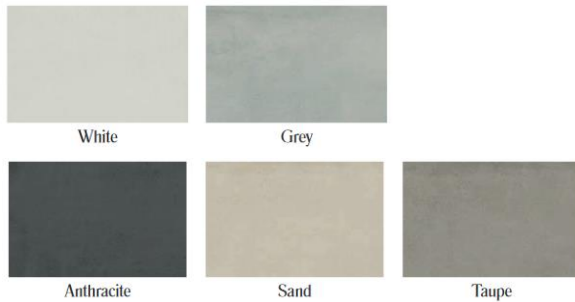
Weiß



Hellgrau

Bäder und WCs

Feinsteinzeug, Marazzi Appeal 30/60cm (oder ein gleichwertiges Produkt), Farbe nach Wahl



Wohnräume

Fertigparkett Eiche 470x70x9,6mm verklebt, Produkt Monopark Eiche Business (oder gleichwertig), matt versiegelt, Nuttschichtstärke 3mm



Terrassenbeläge EG & Balkonbeläge ab 1.OG:

Betonplatte 50x50x4cm auf Splitt verlegt



Technikräume, Gangbereiche im Keller zu den Kellerabteilen und Kellerabteile

Bodenversiegelung StoCryl BF100 (oder gleichwertig)

Garagenbereich

Asphalt (schwarz)

Liftgrube

Versiegelung öldicht

In den Bädern wird eine alternative Feuchtigkeitsabdichtung auf dem Estrich ausgeführt. Es wird keine 2. Abdichtungsebene auf der Rohdecke hergestellt.

Wandverkleidungen

Wände werden gespachtelt, mit einem Voranstrich (Vorspritz) grundiert und mit Innendispersion weiß gestrichen/gewalzt bzw. gespritzt.

EG-3.OG

Tragende Innenwände:	verputzt/gespachtelt, einmal gewalzt
Nichttragende Innenwände:	gespachtelt, einmal gewalzt
WC:	Fliesen bis ca. 1,20m, darüber gespachtelt, einmal gewalzt
Badezimmer:	Fliesen bis ca. Türstockoberkante, darüber gespachtelt, einmal gewalzt
Treppenhäuser:	gespachtelt, einmal gewalzt

KG:

Technikräume:	Stahlbeton, weiß gespritzt
Stiegenhaus:	gespachtelt, weiß gespritzt
Nebenräume:	Stahlbeton, weiß gespritzt
Garage:	Stahlbeton, weiß gespritzt

4.2 Außenverkleidungen

Fassadenverkleidungen

Die Bekleidung vom EG bis zum 2.OG erfolgt als Wärmedämmverbundsystem (EPS Dämmung, Dämmstärke 18cm) mit Außenputz (Silikat-Dünnputz, Körnung 2,0mm). Thermisch getrennte, auskragende Balkonplatten werden unterseitig gespachtelt und gemalt.

Die Dämmstärke des Wärmedämmverbundsystems richtet sich nach den bauphysikalischen Erfordernissen, die Dämmstärke kann sich je nach tatsächlichem Bedarf ändern.



Abbildung: Referenzprojekt mit WDVS-Fassade

Im 3.OG wird eine Alu- oder Metallfassade nach Wahl der DMS Immo Holding GmbH ausgeführt.

Dachbeläge

Die Dächer werden als Warmdach mit Gefälledämmung und bituminöser Abdichtung ausgeführt. Die Notüberläufe werden entsprechend der ÖNORM ausgeführt und an geeigneten Stellen vorgesehen.

Die Zugangsmöglichkeit zum Dach wird über die im Stiegenhaus angebrachte RWA-Lichtkuppel mit Ausstiegsfunktion sichergestellt.

Produkt: Wipro Dachausstieg mit Rauch- u. Wärmeabzug (oder gleichwertig)

4.3 Ausbauteile innen

Wohnungsinnentüren:

Holzumfassungszargen, Röhrenspantüren mit Einfachfalz, standardweiß, 2 Bänder, 2-teilig

Produkt: Dana, Modell: Strategie (oder gleichwertig)



I Symbolbild, die tatsächliche Ausführung kann abweichen

Wohnungseingangstüren:

Ausführung mit Holzumfassungszargen, standardweiß

Türblatt, inkl. Spion und Namensschild

Modell DANA Dominant 3 (oder gleichwertig)

Brandschutz: Ei2-30-C-S

Einbruchschutzklasse: WK2

Schalldämmwert: $R_w=42\text{dB}$

Drückergarnitur: Drücker/Knopf, Produkt: Südmetall Sicura – Ronny, Drücker L-Form

Bänder: 3 Stk. (3-teilig)



II Symbolbild, die tatsächliche Ausführung kann abweichen

Stahltüren Kellergeschoß:

Türblatt: einfach gefälzte Ausführung, Oberfläche beidseitig in Standard-Weiß beschichtet, 3D-Bandsystem, 2 Stück Bänder je Türflügel, nach Erfordernis, bzw. behördlichen Vorgaben werden die Türen als Brandschutztüren mit Türschließern ausgeführt.

Produkt: Tortec Feuerschutzabschluss (oder gleichwertig)



4.4 Innenwandelemente

Holz-Trennwandsystem im Keller

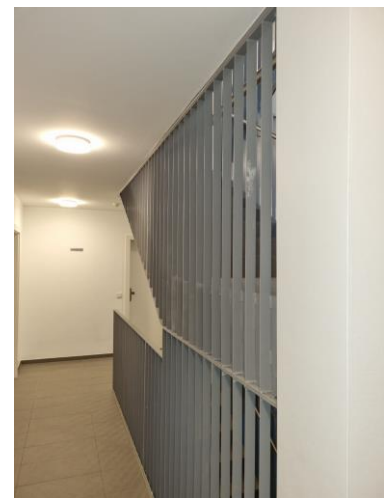
Das Trennwandsystem der Kellerabteile besteht aus gehobelten, gefasteten und nicht imprägnierten Holzprofilen inkl. Türelemente, Lichtschalterleiste nach Erfordernis und Topbezeichnung. Die Versperrung erfolgt mittels Vorhangschloss. Produkt: Gerhardt Braun, Typ Signum Holzprofil-Trennwandsystem (oder gleichwertig)



4.5 Feste Einbauteile

Innengeländer:

Geländer werden generell als Schlosserkonstruktion in Form eines Stahl-Stabgeländer aus Flachstahl, verzinkt und lackiert ausgeführt.



Innenfensterbänke:

Die Innenfensterbänke werden als kunststoffbeschichtete Spanplatten, Farbe Weiß nach Bemusterung, hergestellt.

Produkt: Helopal (oder gleichwertig)



4.6 Ausbauteile außen

Außentüren:

Alu-Außenportale – verglast
 Type: Heroal D72 oder gleichwertig
 Alu-Rahmenportal mit Gehflügel und seitlicher Fixverglasung
 Zwischen Fix-Verglasung und Gehflügel wird eine Stahlbetonsäule ausgeführt.
 Pulverbeschichtete Ausführung, mit Wärmeschutzanforderung je nach bauphysikalischer Erfordernis mit Ausführung von ESG Verglasungen.
 Es kommen keine Schiebe- oder Hebeschiebeelemente zur Ausführung.

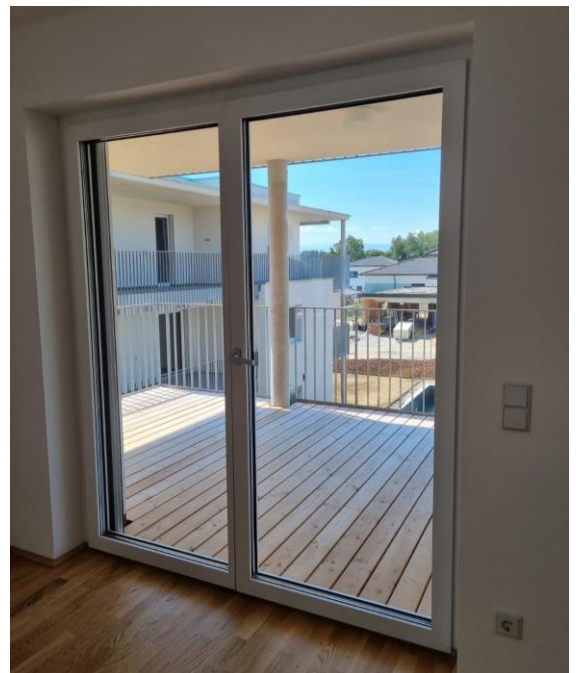
Widerstandsklasse: RC2N
 Farbe: Standard-RAL nach Wahl des Auftraggebers
 Panikfunktion: lt. EN179
 Bandkonstruktion: 3 Stk
 Innen: Drücker Niro
 Außen: Griffstange Niro
 Obertürschließer: Ja

Außenfenster:

Kunststofffenster / Fenstertüren mit Alu-Beclipsung und Dreifach-Isolierverglasung.
 Es kommen keine Schiebe- oder Hebeschiebeelemente zur Ausführung.

Produkt: Egokiefer (oder gleichwertig)

Symbolbilder (die genaue Ausführung kann davon abweichen)



Außentore:

Gittertor Tiefgarage KG, Ausführung als Rollgittertor in Standardgröße

Produkt: Hörmann (oder gleichwertig)

Bei architektonischer und technischer Machbarkeit wird eine separat begehbare Seitentüre montiert.

Im unteren Bereich (Höhe ca. 50cm) wird ein Behang als Witterungsschutz zur Ausführung kommen.



4.7 Sonnenschutz

Sonnenschutz außen

Außenraffstore C-Lamelle, versetzt in zum Gebäude hin thermisch isolierten Untersturzkästen,

Funk mit Fernbedienung, je Fenster einteilig mit 1 Stück Motor.

In Standard-RAL Farben nach Wahl (eine Farbe je Projekt)

Produkt: Valetta, C80 Flachlamelle (oder gleichwertig)

Es wird kein Insektenschutz ausgeführt.



Blendschutz innen

Ein innenliegender Blendschutz wird nicht ausgeführt.

4.8 Feste Einbauteile

Briefkasten:

Es wird eine Aufputz-Brieffachanlage je Wohnhaus ausgeführt.

Produkt: Renz (oder gleichwertig)



Geländer Dachterrasse + Balkone:

Es ist eine Ausführung von Glasgeländern auf den Balkonen der Wohnungen vorgesehen. Ausführung Satinato.

Die genaue Ausführungsvariante muss noch definiert werden.

Außenfensterbänke:

Es werden Alu-Außenfensterbänke ausgeführt.
Produkt: Helopal (oder gleichwertig)



5.) EINRICHTUNG

Ausstattungen

Das Gebäude wird mit einer mechanischen Schließanlage ausgestattet. Es werden 5 Stück Schlüssel je Wohnung übergeben.

Wohnungsinnentüren werden nicht in die Schließanlage eingebunden (Vorbereitung für Profilzylinder).

6.) AUSSENANLAGEN

Geländeflächen

Die Geländegestaltung erfolgt im Ausmaß der im Lageplan dargestellten Flächen und Höhen. Es sind keine besonderen Geländegestaltungen vorgesehen. Übergänge von nicht befestigten Flächen zu befestigten Flächen werden mit Rasenbrettern oder Betonrandsteinen angeschlossen.

Straßen & Parkplätze

Straßen werden asphaltiert und mit erforderlichem Unterbau vorgesehen.
Parkplätze werden aus Rasengittersteinen mit Splittfüllung hergestellt



Ladestellen E-Mobilität

Es sind keine Ladestellen für E-Mobilität vorgesehen.

Einrichtungen Außenanlagen

Es wird ein Spielplatz für die Benutzung durch die BewohnerInnen hergestellt. Der Spielplatz umfasst eine Schaukel, eine Balkenwippe, einen Spielturm mit Rutsche, einen Sandkasten, zwei Parkbänke mit Rückenlehne sowie Abfallbehälter.

Produkt: Fritz Friedrich (oder gleichwertig)



Einfriedungen

Die Eigengärten werden mit einem Maschendrahtzaun (verzinkt, h=1,0m) eingezäunt.

Produkt: Josef Steiner (oder gleichwertig)

Je Eigengarten wird eine Geküre mit einer Durchgangslichte von ca. 80 cm ausgeführt.



6.1 Ausstattung Allgemeinbereich

Vor jeder Wohnungseingangstüre ist ein Lichtschalter sowie ein Klingeltaster vorgesehen.

Gegensprechanlage - Klingeltableau mit Video.

Rauchmelder nach OIB Richtlinien.