



Wohnanlage Nußdorf am Attersee

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Index: 2

Stand: 15.03.2022

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINES	4
1.1.	Präambel.....	4
1.1.1.	Lage	4
1.1.2.	Verkehr und Anbindung.....	4
1.1.3.	Verkehrerschließung.....	5
1.1.4.	Grundbuch.....	5
1.2.	Projekt	5
1.2.1.	Beschreibung/Gliederung	5
1.2.2.	Nutzflächen	5
1.2.3.	Lichte Raumhöhen	6
1.2.4.	Nutzlasten	6
1.2.5.	Maßtoleranzen.....	6
1.2.6.	Wärmeschutz	7
1.2.7.	Baulicher Schallschutz.....	7
1.2.8.	Brandschutz	7
2.	AUFSCHLIESSUNG.....	7
2.1.	Erschließung	7
2.1.1.	Entsorgung.....	7
2.1.2.	Versorgung.....	7
3.	ROHBAUARBEITEN	8
3.1.	Abbrucharbeiten,	8
3.2.	Rohbau, Baugrubenumschließung, Gründung.....	8
3.2.1.	Abwicklungskonzept	8
3.2.2.	Statisches Konzept.....	9
3.2.3.	Baugrubenumschließung.....	9
4.	BAUWERK-TECHNIK.....	9
4.1.	Förderanlagen	9
4.2.	Heizungsanlagen.....	10
4.3.	Lüftungsanlagen	11
4.4.	Kühlung Wohnungen	12
4.5.	Sanitäranlagen	12
4.6.	Elektroinstallationen	14
4.7.	Erdungsanlagen	18
4.8.	PV-Anlage	18
4.9.	E-Mobilität	18
5.	BAUWERK-AUSBAU.....	19
5.1.	Dachdecker-, Schwarzdecker- u. Spenglerarbeiten	19
5.2.	Fassaden.....	19
5.3.	Zargen und Türen.....	20
5.4.	Trockenbau, Verputzarbeiten.....	21
5.5.	Fußbodenkonstruktionen (Unterkonstruktionen, Bodenaufbauten)	22
5.6.	Bodenbeläge (ohne Fliesen und Feinsteinzeug)	23
5.7.	Fliesenlegerarbeiten / Steinbeläge	24

5.8.	Maler- und Anstreicherarbeiten.....	24
5.8.1.	Gebäudegänge und Zugänge	24
5.8.2.	Wohnungen	24
5.8.3.	Unverputzte Stahlbetonwände und –Decken	24
5.8.4.	Markierungen in der Tiefgarage.....	25
5.8.5.	Bau- und Installationselemente aus Metall (Stahlblech).....	25
5.9.	Schlosserarbeiten.....	25
5.9.1.	Gewichtsschlosserarbeiten	25
5.9.2.	Geländer, Brüstungen.....	25
5.9.3.	Kellerabteile/Einlagerungsräume	26
5.9.4.	Brandschutzportale, Innenportale	26
5.9.5.	Brieffachanlagen.....	26
5.9.6.	Fahrradständersystem.....	26
6.	EINRICHTUNG.....	27
6.1.	Küchen	27
7.	AUSSENANLAGEN.....	27
7.1.	Einfriedungen	27
7.1.1.	Stabgitterzaun	27
8.	MUSTERKATALOG	27
9.	ABWICKLUNG VON SONDERWÜNSCHEN	36
9.1.	Ansprechpartner	36
9.2.	Normausführung.....	36
9.3.	Sonderwünsche.....	36
9.4.	Voraussetzung für die Durchführung von nachträglichen Sonderwünschen.....	37
9.5.	Durchführung der Sonderwünsche	38
9.6.	Abrechnung von Sonderwünschen	39
9.7.	Betreten der Baustelle	39
9.8.	Montieren von Einbaumöbeln	39
9.9.	Haarrisse	39
9.10.	Silikonfugen.....	39
9.11.	Einlagerungen in den Kellerabteilen	39
9.12.	Baufeuchtigkeit.....	40
9.13.	Sonstiges.....	40

1. ALLGEMEINES

1.1. Präambel

Die Objekte werden auf Grundlage und Basis der zum Zeitpunkt der behördlichen Einreichung gültigen und maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften und Richtlinien geplant und errichtet.

Die Wohnanlage bestehend aus 4 neue Wohngebäude sowie ein Bestandsgebäude liegen in einer Hanglage am Steinweg oberhalb von Nußdorf am Attersee mit Blick zum Attersee. Die neuen Wohnobjekte sind in der Gestaltung und Form architektonisch in der vorhandenen Bebauung und Umgebung eingebettet und passen sehr gut in das Landschaftsbild.

Aufgrund der Hanglage befinden sich die Hauszugänge über einen hangabwärts liegenden Dorfplatz, die einzelnen Häuser sind durch eingeschüttete Verbindungskolektorgänge untereinander verbunden. Der Dorfplatz wird niveaugleich wie das Dach des Bestandsgebäude errichtet und dient als Aufenthalts- und Spielplatz für die Bewohner der Wohnanlage.

Die Wohnungen werden hochwertig ausgestattet und sind so gestaltet, dass das Wohnzimmer mit Blick zum Attersee gerichtet ist. Das Häuser 1 und 2 sind durch eine Liftanlage erschlossen, ebenso die untere Wohnung beim Haus 3.

Im Untergeschoß befindet sich die großzügig gestaltete Tiefgarage mit ebener Zufahrt direkt vom Steinweg, sowie die Abstellräume, Fahrradraum und Müllraum. Die Tiefgarage ist durch ein Stiegenhaus und Liftanlage mit den darüberliegenden Wohnhäusern erschlossen.

Durch den Bauräger werden in sämtliche Wohnungen die Küchenanschlüsse entsprechend der im Plan schematisch dargestellten Kucheneinrichtung vorgerichtet. Sämtliche Sanitär- und Elektroinstallationen werden – sofern fristgerecht keine eigenen Küchenpläne vorgelegt und freigegeben wurden - nach diesen Küchenplänen installiert.

Allgemeine Projektdaten

1.1.1. Lage

Steinweg 1, A-4865 Nußdorf am Attersee

Das Projekt „Wohnanlage Nußdorf am Attersee“ liegt in einer Hanglage ca. 200 m westlich vom Ortszentrum entfernt, die umliegenden Häuser sind hauptsächlich Einfamilienhäuser mit annähernd gleichartigen Dachformen und haben auch in etwa die gleiche Gebäudehöhe, ohne dass ein Haus besonders aus der näheren Umgebung hervorsticht.

1.1.2. Verkehr und Anbindung

Erreichbarkeit öffentliche Verkehrsmittel

Die Gemeinde Nußdorf am Attersee ist mit einer öffentlichen Buslinie mit Haltestelle im Ortszentrum erschlossen, die geplante Wohnanlage am Steinweg ist fußläufig in wenigen Minuten vom Ortszentrum erreichbar.

1.1.3. Verkehrserschließung

Verkehrserschließung mit dem PKW

Die Wohnanlage ist direkt vom Ortszentrum durch eine Gemeindestraße zum Steinweg zu erreichen.

1.1.4. Grundbuch

Katastralgemeinde 50020 Nußdorf, Grundstücksnummern 676/4, 676/2, 677/6, 676/8 und 200

Die Grundstücksgröße der Liegenschaft beträgt ca. 4.790 m²

Die oberirdisch verbaute Fläche beträgt ca. 1.330 m² und die unterirdisch verbaute Fläche beträgt ca. 2.690 m²

1.2. Projekt

1.2.1. Beschreibung/Gliederung

Das Gesamtprojekt WOHNANLAGE NUSSDORF AM ATTERSEE gliedert sich wie folgt:

Bauteile

1.UIG - TIEFGARAGENGESCHOSS

1. Unterirdisches Geschoß: Tiefgarage für PKW, Kellerabteile, Fahrradabstellraum, Müllraum, Technikraum und Traforaum.

1.OIG

1. oberirdisches Geschoß, Eingangshalle mit Zugang zum Stiegenhaus 1, 2 und 4, Technikräume, Kinderwagenraum, Waschküche, Wohngeschoß für Top 01 und Top 11.

2.OIG

2. oberirdisches Geschoß, Wohngeschoß für Top 03, Top 05, Top 09 und Top 12 mit Balkon und zum Teil mit Gartenanlage.

3.OIG

3. oberirdisches Geschoß, Wohngeschoß für Top 04, Top 06, Top 07 und Top 10 mit Balkon und zum Teil mit Gartenanlage.

4.OIG

4. oberirdisches Geschoß, Wohngeschoß für Top 08 mit Balkon.

1.2.2. Nutzflächen

Basis Einreichung November 2021

Haus	Wohnung	Nutzfläche	Terrasse	Balkon	Garten
Haus 1	Top 01	142,16 m ²	84,09 m ²		133,88 m ²
	Top 02	77,58 m ²	22,60 m ²	17,15 m ²	65,40 m ²
	Top 03	74,89 m ²		14,66 m ²	
	Top 04	142,37 m ²		42,56 m ²	

Haus 2	Top 05	142,16 m ²	89,84 m ²		144,79 m ²
	Top 06	77,97 m ²	31,54 m ²	17,15 m ²	72,68 m ²
	Top 07	74,89 m ²		14,66 m ²	
	Top 08	142,87 m ²		42,56 m ²	
Haus 3	Top 09	56,18 m ²	60,80 m ²		33,50 m ²
	Top 10	56,18 m ²		12,78 m ²	
Haus 4	Top 11	93,06 m ²	49,10 m ²		68,57 m ²
	Top 12	108,17 m ²		26,03 m ²	

Nutzfläche Wohnungen gesamt:	1.188,48 m ²
Terrasse/Balkon gesamt:	525,52 m ²
Garten gesamt:	518,82 m ²
Tiefgarage:	800,15 m ²
Kellerabteile:	165,83 m ²
Fahrräder	51,92 m ²
Müllraum	22,20 m ²

1.2.3. Lichte Raumhöhen

Folgende Lichte Raumhöhen (Fußbodenoberkante bis Deckenunterkante) sind vorgesehen:

2.UIG – Verbindungsgang Spa:	2,68 m
1.UIG – Tiefgaragengeschoß:	2,60 m (ohne abgehängte Haustechnikleitungen)
OIGs – Wohngeschosse:	2,70 m

1.2.4. Nutzlasten

Aufstellung der Nutzlasten lt. ÖNORM

Nutzung	Nutzungskategorie	q _k [kN/m ²]	Q _k [kN]
Wohnungen	A1	2,0	2,0
Wohnungsbalkone	A1	4,0	2,0
Spielplatz	C3.2	5,0	5,0
Befahrbare Freiflächen im Erdgeschoß	G (Feuerwehrfahrzeug auf Fläche von 2,5x6,0m)	5,0 (16,7)	90,0 (170,0)
Tiefgarage	F	2,5	20,0
Allgemeine Flächen	E1.4	5,0	5,0
Fluchtwege		lt. ÖNORM B1991-1-1:2017-02	

1.2.5. Maßtoleranzen

Maßtoleranzen gem. ÖNORM DIN 18202:2010 Toleranzen im Hochbau werden eingehalten.

1.2.6. Wärmeschutz

Grundlage für die Dimensionierung bildet die OIB-Richtlinie 6 bzw. die OÖ Bautechnikverordnung

Für das **Wohngebäude** errechnet sich ein Referenz-Heizwärmebedarf von $\text{HWB}_{\text{Ref,RK}} = 48 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$ und einer Gesamtenergieeffizienz-Faktor $f_{\text{GEE,SK}} = 0,72$.

1.2.7. Baulicher Schallschutz

Grundlage für den Schallschutz der Außenbauteile und den Schallschutz innerhalb des Gebäudes ist die OIB-Richtlinie Nr. 5. Für die Bemessung des Schallschutzes der Außenbauteile wurden schalltechnische Untersuchungen des Umgebungslärmes (Verkehr- und Betriebslärm) durchgeführt.

1.2.8. Brandschutz

Aus Sicht des baulichen Brandschutzes werden die zulässigen Brandabschnittsgrößen in den Wohngeschoßen sowie unterirdischen Geschoßen nicht überschritten. Alle Wohnungen sind zueinander durch brandbeständige Trennwände abgeschlossen. Die Wohnungseingangstüren werden als brandhemmende Türen ausgeführt. Die Geschoße zueinander werden durch Stahlbetondecken getrennt und damit eine vertikale Brandweiterleitung verhindert.

Als Fluchtweg steht das an den Gang angebundene Treppenhaus zur Verfügung. Dieses wird an der höchsten Stelle mit einer Brandentrauchungsöffnung ausgestattet. In den Wohnungen kommen unvernetzte Rauchmelder zur Ausführung.

2. AUFSCHLIESSUNG

2.1. Erschließung

2.1.1. Entsorgung

Abwasser

Die anfallenden Abwässer werden in das anliegende öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Niederschlagswasser

Die anfallenden Niederschlagswässer werden über ein Retentionsbecken in den öffentlichen Entwässerungskanal abgeführt bzw. im Bereich der TG-Einfahrt das anfallende Oberflächenwasser über einen Sickerschacht versickert.

Abfallentsorgung

Der Übergabepunkt an die Entsorgungsunternehmen ist der Müllraum im 1.UIG mit eigenem Zugang von außen unterhalb des Hauses 1.

2.1.2. Versorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wassernetz mit Übergabepunkt und Mess-/Zähleinrichtung seitens Gemeinde unmittelbar an der Grundgrenze der Liegenschaft.

Gasversorgung

Es ist kein Anschluss an ein Gasnetz vorgesehen.

Stromversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch das Energieversorgungsunternehmen (EVU) Netz OÖ über das lokale Hochspannungs- bzw. Niederspannungsnetz durch ein 400V-Kabelanspeisung von Seite „Steinweg“.

Das Objekt wird mittels Erdverkabelung direkt ab den EVU-Kabelverteilern angespeist. Im Objekt befindet sich ein eigener E-Raum, wo die EVU-Messungen samt E-Verteilung aller im Haus befindlichen elektrischen Anlagen erfolgt.

Wärmeerzeugung/-versorgung

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels biogener Nahwärmeheizung, welche durch das benachbarte Betriebsgebäude zur Verfügung gestellt wird. Von dort wird das Heizwasser über Erdleitungen bis an die Übergabestelle der Wohnhausanlage verteilt. Die Nahwärmeübergabestation wird im Technikraum des Hauses 2 situiert.

Kälteerzeugung/-versorgung

Eine Kühlung der Wohnungen ist nicht vorgesehen. Bei zeitgerechtem Käuferwunsch ist eine Kühlung der einzelnen Wohnungen gegen Aufzahlung realisierbar. Die Kälte wird über ein Rückkühlersystem bereitgestellt.

Telefon/ Internet/ TV

Die Telefon- bzw. TV- und Internetversorgung für die Wohnhäuser erfolgt seitens TELEKOM A1, sowie des Kabelnetzproviders Expert Nöhmer GmbH und Lenzeder GmbH & CO KG. Die Kabel TV-Verteilung sowie Telefon-/Internetverteilung für die Häuser erfolgt über die gemeinsame Tiefgarage.

Verkehrerschließung im Gebäude

Die Erschließung durch Kraftfahrzeuge (PKW, Motorrad und Fahrrad) erfolgt ausschließlich über die Tiefgaragen-Einfahrt bzw. über einen eigenen Eingang zum Fahrradraum. Über Verbindungsgänge und Treppenhäuser erfolgt die Erschließung zu den einzelnen Wohnhäusern.

3. ROHBAUARBEITEN

3.1. Abbrucharbeiten, Bestanderhaltungsmaßnahmen

Die bestehenden Althäuser sowie das Trafohaus am Steinweg werden abgebrochen und entsorgt bzw. vorhandene Stromleitungen umgelegt um das Baufeld für die Neubauten freizumachen.

3.2. Rohbau, Baugrubenumschließung, Gründung

3.2.1. Abwicklungskonzept

- Abbruch der Bestandsobjekte
- Umlegung der am Baufeld liegenden Leitungen
- Rodung / Baugrubenaushub / Stützmaßnahmen und Wasserhaltung während den Bauarbeiten
- Vorbereitungsmaßnahmen der Baugrubensohle
- Vorab Errichtung der neuen Trafo-Station neben der Tiefgarageneinfahrt
- Verlegen der Abdichtung unterhalb der Bodenplatte (Braune Wanne)

- Errichtung des Verbindungsganges unter der Tiefgarage vom Spa zum zentralen Stiegenhaus
- Rohbau der Tiefgarage, Kellerabteile, Fahrradraum, Müllraum, Retentionsbecken, Stiegenhaus
- Abdichtungs- und Hinterfüllungsarbeiten
- Schrittweise Errichtung des Rohbaus der einzelnen Wohnhäuser mit den Wohngeschossen
- Errichtung der Holzdachkonstruktion für die Satteldächer
- Einbau der Fenster- und Verglasungen
- Haustechnische Rohinstallationen (Haustechnik und Elektroinstallationen)
- Ausbauarbeiten (Bau und TGA)
- Innenwände als Trockenbaukonstruktionen
- Feininstallationen der TGA

3.2.2. Statisches Konzept

Die unterirdischen Geschosse und Verbindungsgänge sowie die eingeschütteten Betonbauteile werden in Stahlbetonbauweise mit einer Abdichtung gegen das Hang- und Sickerwasser mit dem Abdichtungssystem Braune Wanne errichtet. Die vollflächige Bodenplatte wird mit Einzelvouten und Randvouten verstärkt ausgebildet. Durch diese massive Bauweise der unterirdischen Baukörper in Stahlbetonbauweise können auch die Anforderungen gegen Radonbelastung (ÖNORM S5280-2 Radonpotential) erfüllt werden.

Die Obergeschosse werden zur Gänze aus Stahlbeton hergestellt mit Ausnahme der Dachkonstruktion, welche in Holzbauweise errichtet wird.

Balkone sind über eine thermische Trennung konstruktiv an die Betondecken angeschlossen um eine bauphysikalische Kältebrücke in das Innere der Wohnungen verlässlich zu unterbinden.

Die abgetreppten Geländeausbildungen bzw. Böschungen wird mit dem Stützsystem bewehrte Erde ausgebildet um die Böschungsausbildungen gegen Abrutschen zu sichern.

3.2.3. Baugrubenumschließung

Die Baugrube wird überwiegend als offene Baugrube errichtet, dort wo es notwendig ist, vor allem hangseitig werden vorübergehende Baugrubensicherungsmaßnahmen errichtet

4. BAUWERK-TECHNIK

4.1. Förderanlagen

Die Wohngebäude Haus 1 und Haus 2, sowie das Tiefgaragengeschoss und unterirdische Verbindung zum Spa-Bereich erhalten eine Förderanlage. Dabei handelt es sich um einen reinen Personenaufzug mit folgenden Eigenschaften:

Funktion:

Personenbeförderung über alle Geschoße

Technische Kennwerte:

Förderlast: 630 kg, bei 8 Personen

Fördergeschwindigkeit: 1,0m/s

Innere Kabinenabmessung: 1100mm/ 1400mm/ 2200mm (BKxTKxHK)

Türtyp: Teleskopschiebetür mit einer Öffnungsbreite von 900mm

Kabinenausstattung:

Liftportale außen: Vollblatt, schmaler Rahmen Edelstahl
Liftportal innen: in Edelstahl
Bedientableau in Edelstahl mit LCD-Anzeige und Notruftaster, bündig montiert
Kabinenwand mit Bedientableau in Edelstahl, vertikale Teilung
Kabinenwand gegenüber Bedientableau verspiegelt mit Edelstahlsockel
Haltestange an der Seitenwand (vor Spiegel) in Edelstahl
Kabinendecke: in Edelstahl
Kabinenboden: analog zum Gang

4.2. Heizungsanlagen

Die Wärmeerzeugung erfolgt über ein biogenes Nahwärmenetz. Die Übergabestation befindet sich im Technikraum des Hauses 2. Die Wärme wird von dort über ein Rohrleitungsnetz zu den einzelnen Häusern bzw. Wohnungen verteilt.

Heizungsverteilung Wohnungen

Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizungsverteiler, wobei die Wärmeabgabe an die Räume über eine Fußbodenheizung, welche mittels Einzelraumregler regelbar ist, passiert. In den Abstellräumen ist keine Fußbodenheizung vorgesehen.

Auslegungsdaten:

Allgemeinräume wie Lager- und Kellerräume, Technikräume, Schleusen, Gänge, Garage, Fahrradraum, Müllraum, Kinderwagenraum, etc.	unbeheizt
Stiegenhaus:	unbeheizt
Waschküche (im Haus 2)	18 °
Eingangshalle, Verbindungsgang Spa	20 °
Wohneinheit:	
Küche, Wohnzimmer, Zimmer, Kinderzimmer, Gast	22 °
Schlafzimmer	20 °
Bad	24 °
WC	20 °

Heizsystem:

geschlossene Warmwasserheizungsanlagen gemäß ÖNORM EN12828

Sicherheitseinrichtungen:

Die Berechnung der Sicherheitsventile erfolgt gemäß ÖNORM EN12828. Für die Ausdehnungs- und Druckhalteeinrichtung ist eine Ausdehnungsanlage mit einem gemäß ÖNORM EN12828 berechneten Nutzinhalt vorgesehen.

Heizungsleitungen:

Als Heizungsverteilerleitungen werden Systemrohre aus Gewinderohre bzw. Metallverbundrohre, für die Fußbodenheizung sauerstoffdichte Kunststoffrohre, verwendet.

Die Verteilerleitungen werden grundsätzlich gegen Wärmeverlust isoliert.

Die Isolierstärke wird lt. ÖNORM H 5155 vorgesehen, als Schutz vor Beschädigung werden alle frei verlegten Rohrleitungen mit einem Schutzmantel (z.B. Kunststoff) versehen.

Durchdringungen bei Brandabschnitten werden nach ÖNORM EN 1366 verschlossen.

Abrechnung:

Die Verrechnung erfolgt auf Basis des Wärmeliefervertrages, welches mit dem Nahwärmeversorger abgeschlossen wird.

Die Wärmebedarfsermittlung erfolgt individuell über geeichte Wärmemengenzähler je Wohnungseinheit. Die Wärmemengenzähler für die Wohnungen befinden sich in FBH-Verteilern. Sämtliche Zähler sind mit Funk ausgestattet, somit ist für die Ablesung kein Termin und kein Betreten der Wohnungseinheiten nötig.

Alle Zähler werden angemietet und über die Betriebskosten abgerechnet.

Die Beheizung der Allgemeinbereiche wird nicht gesondert gezahlt.

4.3. Lüftungsanlagen

Lüftung Wohnungen – kontrollierte Wohnraumlüftung

Für das Be- und Entlüften der Wohnungen ist ein individuelles Öffnen der Fenster durch die Bewohner nicht zwingend erforderlich. Falsches bzw. unregelmäßiges Lüften führt zu schlechter Luftqualität bis hin zu Schimmelproblemen und einem hohen Heizenergieverbrauch.

Kontrollierte Wohnraumlüftung:

Die Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet. Eine automatische Lüftungsanlage ermöglicht auch bei geschlossenen Fenstern einen konstanten, hygienischen Luftwechsel unter Absaugung von Luftschadstoffen, Gerüchen und Feuchtigkeit sowie Zufuhr gefilterter und temperierter Frischluft.

Durch den eingebauten Wärmetauscher wird auch noch eine beträchtliche Energieeinsparung für die sonst notwendige Frischluftherwärmung erzielt.

Der Luftwechsel liegt – abhängig von der Wohnungsgröße - bei ca. 0,3 bis 0,5h⁻¹. Die kontrollierte Wohnungslüftung dient zur Be- und Entlüftung des gesamten Wohnbereiches. Dabei wird die Frischluft von außen angesaugt, gefiltert und über den Wärmetauscher im Lüftungsgerät geführt. Die so erwärmte Frischluft wird den Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, usw.) zugeführt.

Zur luftseitigen Schalloptimierung werden Schalldämmelemente (wie z.B. Schalldämmschläuche) zum Einsatz gebracht.

Jede Wohnungseinheit erhält ein eigenes wohnungszentrales Lüftungsgerät. Dieses wird üblicherweise im WC bzw. Bad/WC von der Decke abgehängt oder wandhängend in einer Wandnische angebracht.

Das Lüftungsgerät ist in 4 Stufen (0-1-2-3) schaltbar, wobei die Stufe 2 den normalen Auslegungsbetrieb ermöglicht. Auf Grund der mehrstufigen Regelung kann der Luftaustausch jederzeit den persönlichen Bedürfnissen angepasst werden.

Die Regelung erfolgt über ein im Wohnzimmer situiertes Bediengerät.

Zusätzlich wird in den Nebenräumen wie Bad, WC und Küche ein Stoßlüftungsschalter vorgesehen. Bei Betätigung wird die gesamte Lüftungsanlage auf die eingestellte, maximale Luftmenge über einen Zeitraum von 15 Minuten betrieben.

Zur Vermeidung zu trockener Luft in den Wohnungen wird die Lüftung mit Feuchte- bzw. CO₂-Fühlern ausgestattet. Bei Unterschreitung eines definierten Feuchtegrenzwertes wird die Lüftungsanlage auf eine minimale Grundluftstufe zurückgefahren.

Lüftung Allgemeinbereiche

Kellerräume, Technikräume, Kinderwagenraum, Fahrradraum, etc., wo lüften nicht über das Öffnen und Schließen von Fenstern möglich ist, wird mechanisch be- und entlüftet, wobei die Lüftungsfreigabe für die Einlagerungsräume über eine Feuchtedifferenz-Regelung erfolgt. Zudem sind diese Räume mit einer Rauchabzugsmöglichkeit ausgestattet.

Der Müllraum im 1.UIG Haus 1 wird mechanisch über das Dach des Gebäudes entlüftet.

Die Garagenlüftung, sowie die Brandentrauchung für die Tiefgarage wird über natürliche Lüftungsöffnungen realisiert.

4.4. Kühlung Wohnungen

Bei zeitgerechter Beauftragung durch den jeweiligen Eigentümer ist es möglich die Wohnung mit einer Kühlung auszustatten.

Je nach Anzahl der zu kühlenden Wohnungen und dem damit erforderlichen Leistungsbedarf kann ein Konzept für die jeweilige Kühlanlage ausgearbeitet werden.

4.5. Sanitäranlagen

Sanitäranlagen

Die Rohrleitungen innerhalb des Hauses bestehen aus VPE/Alu /VPE 5-Schichten-Verbundrohren.

Die Leitungen laufen in der Wand und im Fußboden bzw. in den Untergeschoßen an der Decke und werden entsprechend den Erfordernissen mit dampfdichten Isolierschläuchen versehen.

Die Installation ist in sinnvolle Gruppen und je Wohneinheit zusammengefasst und mit Absperrmöglichkeiten versehen, sodass einzelne Teile der Wasserversorgungsanlage herausgesperrt werden können.

Warmwasserbereitung für Wohnungen

Die Wärmeerzeugung der Warmwasserbereitung erfolgt über die Wärme des biogenen Nahwärmenetzes.

Das Warmwasser wird zentral über ein Frischwassermodul oder einen Schichtladespeicher bereitgestellt.

Zur Spitzenlastabdeckung des Warmwasserbedarfs kommt jedenfalls ein Pufferspeicher zum Tragen.

Um den Anforderungen der ÖNORM B5019 gerecht zu werden, wird die Warmwasserverteilung zudem mit einer Zirkulationsanlage ausgestattet.

Die Anlage wird gemäß den Vorgaben der ÖNORM B2531 ausgeführt.

Die Wasserversorgung ist wohnungsweise absperrbar, die Absperrung ist je nach Wohnungstyp im Bereich der Haustechniknische oder im WC situiert.

Warmwasserbereitung für Allgemeinflächen

Das Warmwasser für das Ausgussbecken (Haus 2 – Waschküche 1.OIG) wird elektrisch über einen Durchlauferhitzer bzw. Obertischspeicher bereitgestellt.

Abrechnung

Die Gesamtwassermenge wird über einen Zähler der Gemeinde Nußdorf am Attersee, welcher im Technikraum (Haus 2) positioniert wird, gezählt.

Die Brauchwasserkosten werden für jede Wohneinheit separat mittels Sub-Wasserzähler erfasst. Dabei werden sowohl der Verbrauch des Kalt- als auch des Warmwassers gezählt. Die Zähler sind je nach Wohnungstyp im Bereich der Haustechniknische oder im WC situiert.

Da die Zähler mit Funk ausgestattet sind, ist zur Ablesung kein Termin und kein Betreten der Einheiten nötig.

Analog der Wärmemengenerfassung werden auch die Wasserzähler in den Einheiten angemietet und über die Betriebskosten abgerechnet.

Allgemeiner Wasserverbrauch wie für allgemeine Außenwasseranschlüsse, Waschküche, etc. werden nicht gesondert gezählt.

Wasseranschlüsse

Bei allen Entnahmestellen wie Bad-Waschtische, Küchenspüle, Badewanne und Dusche wird Kalt- und Warmwasser sowie ein Schmutzwasserablauf bereitgestellt.

WCs werden mit Handwaschbecken ausgestattet. Ausführung mit Einhandmischer (Kalt- und Warmwasser).

Für den Geschirrspüler werden bei der Küchenspüle ein Doppelspindelventil für das Kaltwasser, und ein zweiter Anschluss beim Küchensiphon für das Schmutzwasser vorgesehen. Sofern Abwasseranschlüsse von Küchenspülen > 4 m vom nächsten Abwasserfallstrang entfernt sind, so sind die Anschlüsse mit Rohrbelüftern auszuführen.

Für den Anschluss der Waschmaschine wird ein Unterputzsiphon und Kaltwasseranschlusshahn hergestellt.

Auf Grund der erhöhten Wasserhärte des Ortswassers wird für das gesamte Objekt eine Wasseraufbereitungsanlage ausgeführt. Die Anlage wird ebenfalls im Technikraum des Hauses 2 aufgestellt.

Außenwasseranschlüsse:

Selbstentleerbarer Außenwasseranschluss:

- Für Wohnungen mit Terrassen bzw. Eigengärten
- 1 Stk. frostfreier Auslaufhahn absperierbar je Haus zur Bewässerung der allgemeinen Grünflächen.

Wasseranschlüsse Allgemeinbereiche:

- 1 Stk. im Technikraum – Haus 2
- 1 Stk. in Waschküche – Haus 2
(Ausgussbecken + Vorsehung für Waschmaschine und Trockner)

Sanitärgegenstände:

Leitprodukte Sanitärgegenstände siehe Musterkatalog HT im Anhang.

Wasserversorgung und Entwässerung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Netz.

Die Entsorgung der Fäkalabwässer erfolgt in den öffentlichen Kanal. Einrichtungsgegenstände, dessen Entwässerungsanschlüsse sich unterhalb der Rückstauenebene befinden, sind mittels einer Hebeanlage über die Rückstauenebene zu führen, bevor diese in den Kanal eingeleitet werden darf.

Regenwasser:

Die Niederschlagswässer der Dachflächen werden grundsätzlich außerhalb des Gebäudes abgeleitet.

4.6. Elektroinstallationen

Technische Beschreibung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Netz Oberösterreich GmbH. Spannung 230/400 V, 50 Hz

Schutzmaßnahme:

- Nullung mit Zusatzschutz (FI Schutzschalter)
- Absicherung der einzelnen Endstromkreise mittels 1 bzw. 3-poligen Leitungsschutzschaltern mit abschaltbarem Nullleiter.

Die Schutzmaßnahmen des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens werden eingehalten.

Messung:

Direktmessungen

Anspeisung:

Erfolgt mittels Erdkabel vom Übergabepunkt des Versorgungsunternehmens.

Verteiler:

Der Verteiler umfasst die Messeinrichtung inkl. notwendiger Absicherungen. Die Zählung der einzelnen Wohneinheiten erfolgt über Messverteiler, die in einem dafür vorgesehenen Raum im 1.OIG angeordnet sind.

In diese Verteiler sind zusätzlich gesonderte Messeinrichtungen für z.B.

- Zählung Allgemeinbereich
- Zählung Tiefgarage
- Zählung Heizung
- Zählung Wellness
- Zählung Wohnungen (je Haus)
- Zählung E-Mobilität

In jeder Wohneinheit wird ein Subverteiler mit den entsprechenden FI-Schutzschaltern und Leitungsschutzschaltern gemäß ÖVE/Ö-Norm E 8015-2 verbaut. Innerhalb jeder Wohnung wird entsprechend ÖVE/ÖNORM E 8015 - Teil 1 ein Übergabepunkt installiert. Die Situierung dieser Punkte erfolgt vorzugsweise an einer zentralen Stelle.

Ausgehend von Informationstechnik-Hauptverteiler (Schwachstrom-Verteilung im 1. OIG) werden die einzelnen Übergabepunkte in sternförmiger Struktur versorgt.

Über die Übergabepunkte werden folgende Schwachstrom-Leitungen geführt:

- A1/Telekom (Telefon, Internet und TV) Versorgung mittels Kupferleitung
- Expert Nöhmer (Telefon, Internet und TV) Versorgung mittels LWL
- Lenzeder (Telefon, Internet und TV) Versorgung mittels Kupferleitung

Schalterprogramm:

Steckdosen, Schalter und Taster erfolgt mit Schalterprogramm der Firma GIRA E2 reinweiß glänzend.



Installationen:

Die Installation erfolgt unter Putz mit eindräftigen Aderleitungen oder Ym-Mantelleitungen) bzw. Aufputzmontage mit Ym-Mantelleitungen auf Mauern im Kellergeschoß und Nebenräume (Nutzräume).

Sicherheitsbeleuchtung:

Die Fluchtwegs- und Sicherheitsbeleuchtung für die Tiefgarage des Objektes wird gemäß OVE E 8101 in Verbindung mit TRVB E102 ausgeführt.

Die Notlichtanlage wird mittels Einzelbatterieleuchten mit einer Überbrückungszeit von 1h errichtet. Die Rettungszeichen- bzw. Hinweisleuchten werden in neuester LED-Technik errichtet und so situiert, dass die Fluchtwege eindeutig erkennbar sind. Wo es zur Verdeutlichung der Fluchtwegrichtung erforderlich ist, werden Rettungszeichenleuchten mit Piktogrammen gemäß Kennzeichnungsverordnung bzw. ÖNORM EN ISO 7010 vorgesehen.

Die Mindestbeleuchtungsstärke von 1 Lux in den Achsen der Fluchtwege wird durch optimierte Situierung der Leuchten sichergestellt.

Es werden unterschiedliche Rettungszeichen- und Sicherheitsleuchten verwendet:

- LED-Wandaufbauleuchten
- LED-Deckenaufbauleuchten

Mindestbeleuchtungsstärke (Rettungsweg): 1 Lux

Nennbetriebsdauer: 1 h

Die Fluchtwegs-Kennzeichnung erfolgt durch die gest. Anlage gemäß EN ISO 7010.
Nach Anlagenfertigstellung erfolgt die Prüfung durch Befugte samt Anlagendatenblatt und Prüfbuch-Übergabeattest.

Rauchwarnmelder Wohnungen

Im Wohnungsbereich 1.OIG-4.OIG werden die Wohnungsaufenthaltsräume inkl. Flure durch optische Rauchmelder (unvernetzt) gemäß OIB bzw. ÖNORM EN14604 überwacht, um eine frühzeitige Brandraucherkennung zu gewährleisten.

Elektroinstallation Allgemeinbereiche:

Außen:

- Wand-/Deckenleuchten über Bewegungsmelder bei Zugängen.
- Gegensprechanlage mit einer Ruftaste pro Wohnung/Einheit
- Pollerleuchten über Zeitsteuerung in der Außenanlage

Vorraum, Stiegenhaus, Technikräume, Tiefgarage:

- Wand-/Deckenleuchten über Bewegungsmelder
- Anschlüsse für Lift, BRE-Anlagen und haustechnische Anlagen
- E-Ladestation in Vorbereitung

Kellerabteile:

- 1 Gitterleuchte über Ausschalter
- 1 Schuko-Steckdose (zur Wohnung zugeordnet)

Elektroinstallation Wohnungen

Pro Wohnung (je nach Größe angepasst)

Garderobe/Flur:

1 - 2 Lichtauslässe über Schalter (je nach Größe)
1 Videoinnenstelle Türsprechanlage mit integrierter Klingel
2 Schuko-Steckdosen
1 Rauchmelder unvernetzt mit Batterie betrieben
Wohnungs-Subverteiler und Schwachstromverteiler
1 E-Anschluss WRL-Gerät
1 E-Anschluss Fußbodenheizung

Küche:

2 Lichtauslässe über Schalter - (2 Stück) bzw. Ausschalter
1 E-Herdauslass
1 Dunstabzugsauslass mit Steckdose
1 Geschirrspülerauslass mit Steckdose
4 Schuko-Steckdosen
1 Kühlschrankauslass mit Steckdose
1 Backrohrauslass mit Steckdose
1 Microwellenauslass mit Steckdose

Wohnen:

2 Lichtauslässe über Schalter - (2 Stück) bzw. Ausschalter
6 Schuko-Steckdosen
1 TV-Anschlussdose
1 Telefondose

1 Auslass für Raumthermostat
1 Auslass für Fernbedienung Wohnraumlüftung
1 Rauchmelder unverteilt mit Batterie betrieben
Jalousieschalter in erforderlicher Anzahl

Terrassen, Loggien:

1 Schuko-Steckdose
1 Wand- oder Deckenleuchte
1 Schalter im Wohnbereich

Bad:

1 Lichtauslass über Schalter
1 Wandlicht Auslass (Spiegelleuchte) über Schalter
1 Schalter zum starten des Stoßlüftungsbetriebs der Wohnraumlüftung
1 Schalter zum starten des Handtuchrockners
3 Schuko-Steckdosen
1 Schuko-Steckdose für Handtuchrockner
1 Waschmaschinenauslass mit Steckdose
1 Wäschetrocknerauslass mit Steckdose
1 Auslass für Raumthermostat

Schlafzimmer:

1 Lichtauslass über Schalter
6 Schuko-Steckdosen
1 TV-Anschlussdose
1 Telefondose
1 Auslass für Raumthermostat
1 Rauchmelder unverteilt mit Batterie betrieben
Jalousieschalter in erforderlicher Anzahl

Zimmer:

1 Lichtauslass über Schalter
4 Schuko-Steckdosen
1 TV-Anschlussdose
1 Telefondose
1 Auslass für Raumthermostat
1 Rauchmelder unverteilt mit Batterie betrieben
Jalousieschalter in erforderlicher Anzahl

WC:

1 Lichtauslass über Schalter
1 Taster zum starten des Stoßlüftungsbetriebs der Wohnraumlüftung

Raffstores:

Ausführung von Sonnenschutzkästen mit E-Antrieben bei allen Fenstern/Terrassentüren.
Steuerung über örtliche UP-Jalousietaster.

Beleuchtung:

Generell werden in den Wohnungen folgende Bereiche mit Leuchten ausgestattet:

- Terrassen, Loggien - Wand-/Deckenleuchte
- Alle restlichen Lichtauslässe in den Wohnungen mit Baufassung E27 und Leuchtmittel z.B.: Philips EcoClassic 42W klar

Klingelanlage:

Video-Innenstelle, Hersteller Gira mit Öffnerfunktion für den Haupteingang.



Symbolfoto



4.7. Erdungsanlagen

Die Erdungsanlage wird nach OVE/Ö-Norm E8014 und die Blitzschutzanlage ist nach OVE/Ö-Norm EN62305 in der zum Stand der Baugenehmigung gültigen Fassung errichtet.

4.8. PV-Anlage

Bei diesem Projekt wird das Prinzip der Photovoltaik angewendet, wobei in den Solarzellen die direkte Umwandlung von Sonnenenergie in elektrische Energie erfolgt. Diese Form der Energiegewinnung ist nachhaltig, risikoarm, emissionsfrei und klimaschonend. Die Montage der PV-Module erfolgt auf den neugebauten Wohnhausanlage auf den Häusern 1+2 und 4. Der gesamte Teil der erzeugten elektrischen Energie wird für den Eigenbedarf verwendet.

Photovoltaik-Module (PV-Module) und Montagesystem

Die Errichtung und der Betrieb der PV-Module erfolgt am Schrägdach des Wohngebäudes. Die PV-Module werden 2-reihig entsprechend der statischen Anforderungen mit Aluminiumprofilen und Metallfalzklemmen am Blechdach befestigt.

Eigenschaften PV-Anlage

Es wird auf einer Fläche von ca.37-38m² je Haus mit ca. 21-22 Module 2-reihig montiert. Die Leistung eines Moduls beträgt in etwa 370W, dass entspricht einer PV-Anlage je Haus von ca. 8kWp.

4.9. E-Mobilität

Es werden die Vorkehrungen (d.h. Tragsystem in der Tiefgarage) für die spätere Installation von E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge für alle Garagenstellplätzen im 1UIG vorgesehen.

Nachträglich installierte E-Ladestationen wären mit folgenden Eigenschaften auszuführen: Der Betrieb und die Nutzung der E-Ladestationen werden

durch örtliche Hinweisbeschilderung auf bestimmte Elektrofahrzeuge eingeschränkt. Es sind nur Elektrofahrzeuge mit Akkumulatoren zulässig, welche beim Ladevorgang keine Ladegase entwickeln. Dies wird durch örtliche Hinweisschilder angezeigt.

Die vorzusehenden Ladestationen für E-Fahrzeuge entsprechen den Anforderungen der ÖVE/ ÖNORM EN 61851- 22. Die Ladeleistung je Station beträgt - je nach zur Verfügung stehender Leistung seitens EVU - max. 11 kW/ 400V. Die Übertragung erfolgt mittels genormter CEE-Steckvorrichtung Typ 2 / 400V/ 16A- 3phasig.

Die Ladebetriebsart erfolgt mittels genormtem Mode 3- inklusive Kommunikation zwischen Ladegerät und Fahrzeug. Die Ladestationen werden jährlich im Sinne der Elektroschutzverordnung durch eine Fachfirma auf den ordnungsgemäßen Zustand und das Vorhandensein der Benutzerhinweise überprüft.

5. BAUWERK-AUSBAU

5.1. Dachdecker-, Schwarzdecker- u. Spenglerarbeiten

Die Flachdächer werden Großteils als intensives Gründach (Garten zu Wohnungen), bzw. als Terrasse zu den Wohnungen ausgeführt. Die Wärmedämmstärke zu den darunterliegenden Räumlichkeiten wird entsprechend den Energieausweis der Fa. TAS ausgeführt.

Die Flachdächer werden als Warmdach lt. ÖNorm bzw. lt. Anforderungen der Bauphysik ausgeführt.

Die Terrassen zu den Wohnungen erhalten einen Betonplattenbelag Format 30 x 60 cm mit geschlossporige Oberfläche.

5.2. Fassaden

Vorrangig gelten jeweils die Anforderungen des Bauphysikers lt. Energieausweis bzw. Bauteilliste.

A) Fassaden- und Fensterkonstruktionen

a) Außenwand hinterlüftet (von außen nach innen)

- vorgehängtes Holzfassadenkonstruktion mit Hinterlüftung
- Windschutzfolie
Hanfdämmung 18 cm zwischen Holzunterkonstruktion eingeklemmt
- Stahlbetonwand 25 cm lt. Statik
- Spachtelung bzw. Innenputz

b) Dachschräge hinterlüftet / Sparrendach (von außen nach innen)

- Dacheindeckung
- Bitumentrennlage
- Vollschalung 2,40 cm
- Konterlattung / Luftschicht 3,0 cm
- Nageldichtband
- regensicheres diffusionsoffenes Unterdach
- Vollschalung 2,40 cm
- Sparrendach dazwischen Hanfdämmung eingeklemmt 36,00 cm
- Dampfbremse
- Konterlattung / Luftschicht

- 2 lagige Gipskartonplatte 2,50 cm
- Spachtelung

c) Dachschräge hinterlüftete / Sargdeckel (im Bereich der Stiegehäuser)

(von außen nach innen)

- Dacheindeckung
- Bitumentrennlage
- Vollschalung 2,40 cm
- Konterlattung / Luftschicht 3.00 cm
- Nageldichtband
- regensicheres diffusionsoffenes Unterdach
- Vollschalung 2,40 cm
- Sparren, dazwischen Hanfdämmung eingeklemmt 24,00 cm
- Stahlbetondecke 25,00 cm lt. Statik
- Spachtelung

d) Fenster und Fenstertüren als thermische Abschlüsse in der Ebene der Außenwand

- Alu-Fenster, pulverbeschichtet, Farbe dunkelgrau/schwarz
- 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Fensterteilung sowie Öffenbarkeit lt. Plan als Drehkipplügel, bzw. Drehkipplügel und Fixelement
- Anschlussausbildung zur Wandkonstruktion hin entsprechend ÖNORM B5320
- Beschläge in Aluminium – Einhand – Dreh/Kipp-Fensterolive FSB 1076
- Öffnungsflügel mit rundumlaufender Doppellippendichtung
- Schalldämmwerte lt. bauphysikalischen Projekt

e) Raffstores mit Motor-Antrieb

- Außenjalousien mit elektrischem Antrieb
- Farbe: pulverbeschichtet passend zu Fensterrahmen und lt. architektonischem Konzept
- 92-er Lamellen mit Randbördelung

5.3. Zargen und Türen

UIG

- a) Stahl-Eckzargen mit Stahltürblättern stumpf einschlagend
- b) Stahlblech $d = \text{ca. } 1,5 \text{ mm}$, Normtürblatt $d = \text{ca. } 40 \text{ mm}$
- c) Dreiseitig gefalzte Ausführung
- d) Oberfläche aus sendzimirverzinktem Stahlblech
- e) Beschichtung, Farbe nach Wahl des Arch.
- f) Türbänder als Objektbänder
- g) Türdrücker bzw. Wechselgarnitur in Alu, Schloss gerichtet für Zylindersperre
- h) Brandschutzwiderstandsklassen und Selbstschließfunktionen lt. Plan bzw. behördlichen Vorschriften

Wohnungseingangstüren

- a) Durchgangslichte 95/220 cm, stumpf einschlagend, doppelt gefälzt
- c) Holzumfassungszarge weiß beschichtet oder lackiert
- d) Türblatt Röhrenspan, doppelt gefälzt, Oberfläche weiß beschichtet oder lackiert lt. Farbkonzept Architekt
- e) Brandwiderstandsklasse EI2 30-C

- f) Schalldämmmaß lt bauphysikalischem Projekt
- g) Einbruchhemmend Resistance Class RC 3
- h) Umlaufende Dichtung, mit Bodenanschlag
- i) Riegel-Fallenschloss als Sicherheitsschloss; vorgerüstet für Profilzylinder
- j) Gangseitig Türknauf; Wohnungsseitig Türdrücker in Edelstahl; Leitprodukt: Eco 310
- k) Klimaklasse b
- l) Namensschild mit integriertem Türspion

Wohnungsinnentüren

- a) Durchgangslichter 85/220 cm, stumpf einschlagend
- b) Holzumfassungszarge weiß beschichtet oder lackiert
- c) Türblatt Röhrenspan, Oberfläche weiß beschichtet oder lackiert
- d) Beidseitig Türdrücker aus Edelstahl;
Leitprodukt: Eco 310
- e) Riegel-Fallenschloss vorgerüstet für Bundbartschlüssel bzw. WC-Beschlag bei WC- und Badezimmertüren
- f) Dichtung dreiseitig ohne Bodenanschlag
- g) Klimaklasse a bzw. Klimaklasse b bei Bädern

5.4. Trockenbau, Verputzarbeiten

A) Wohnungstrennwände

a) Betonwände mit GK-Vorsatzschale

- STB-Wand (Dimensionierung lt. Statik), Oberfläche gerichtet für Beschichtung mittels Anstrich
- freistehende Vorsatzschale d= 7, 9 od. 10cm (unterschiedlich in gewissen Bereichen)
- Dämmeinlage zwischen den Ständerprofilen
- Oberfläche gerichtet für Beschichtung mittels Anstrich
- Brandschutzwiderstandsklasse EI 90
- Schalldämmmaß lt. bauphysikalischem Projekt

b) Metallständerwände mit Dämmeinlage und Gipskartonbeplankung (d=21,5cm)

- Dämmeinlage zwischen den Ständerprofilen
- Oberfläche gerichtet für Beschichtung mittels Anstrich
- Brandschutzwiderstandsklasse EI 90 (erfüllt durch 2-fache Beplankung GKF jeweils raumseitig)
- Schalldämmmaß lt. bauphysikalischem Projekt
- teilweise Dämmeinlage bei gegenüberliegenden Installationen mit Mineralwolle 80kg/m³

B) Nichttragende Innenwände in den Einheiten

a) Metallständerwände 12,5 cm mit Dämmeinlage und Gipskartonbeplankung (einfach beplankt)

- Dämmeinlage zwischen den Ständerprofilen
- Ausführung von imprägnierten Platten bzw. Aquapaneel wo erforderlich
- Oberfläche gerichtet für Beschichtung mittels Anstrich
- Schalldämmmaß lt. bauphysikalischem Projekt

- reduzierter Ständerabstand und einfach beplankt in Bereichen in welchen Fliesen ausgeführt werden.

b) Vorsatzschalen

- Installationsebenen allgemein lt. Planangaben

c) Schachtwände

- Für Schächte mit notwendiger Brandschutzwiderstandsklasse als Gipskartonständerwand mit Beplankung aus GKF-Platten.

d) Verputze/Spachtelung

- Spachtelungen auf Beton- bzw. Putz auf Ziegelwänden in den oberirdischen Geschoßen
- Spachtelung der Betondecken
- Trockenbauwände und Decken gespachtelt

e) In den Feuchträumen werden imprägnierte Platten bzw. Aquapaneele wo erforderlich ausgeführt

C) Abgehängte Decken

b) Dachgeschosswohnungen unter Dachschräge

- GKB-Platten, 1-lagig, gespachtelt/gestrichen mit bündig eingebauten Revisionsöffnungen lt. TGA-Planung bzw. lt. Architekt

5.5. Fußbodenkonstruktionen (Unterkonstruktionen, Bodenaufbauten)

A) Aufbauarten

a) Tiefgarage, Kellerabteile, Fahrradraum, Müllraum im 1.UIG

- Betonbodenbeschichtung mit rutschfester Oberfläche
- Bodenplatte im Gefälle, Stärke lt. Angabe Statik
- 15mm Feuchtigkeitsabdichtung – Braune Wanne
- 70mm Sauberkeitsschicht

b) Eingangshalle, Verbindungsgänge zu Stiegenhäusern im 1.OIG

- 15mm Feinsteinzeugfliesen im Dünnbett
- 75mm Schwimmender Estrich/Heizestrich
- Trennlage, PE Folien
- 30mm Trittschalldämmung lt. Angabe Bauphysik
- 80 - 800mm zementgebundene Polystyrol-Schüttung, Stärke durch Deckensprung abgestuft
- 500mm Stahlbetondecke über Tiefgarage, 300mm Stahlbetonplatte

c) Kinderwagenraum, Waschküche und Technikräume im 1.OIG

- 75mm Estrich/Heizestrich versiegelt
- Trennlage, PE Folien
- 30mm Trittschalldämmung lt. Angabe Bauphysik
- 300mm Stb-Bodenplatte lt. Statik
- 15mm Feuchtigkeitsabdichtung – Braune Wanne

- 70mm Sauberkeitsschicht

d) Wohngeschoße 1. – 4. OIG

- 15mm Bodenbeläge
- 75mm, Schwimmender Zementestrich/Heizestrich, Stärke lt. Norm
- Trennlage, PE-Folien
- 30mm Trittschalldämmung lt. Angabe Bauphysik
- 80mm zementgebundene Polystyrol-Schüttung
- - 250mm Stb-Decke lt. Statik
- Spachtelung der Deckenuntersicht

h) Wohngeschoße Nassräume (z.B. Bäder)

- 15mm Belag lt. 5.7. Fliesenleger/Steinbeläge
- Verbundabdichtung lt. ÖN B3407
- 75mm, Schwimmender Zementestrich/Heizestrich
- Trennlage, PE-Folien
- 30mm Trittschalldämmung lt. Angabe Bauphysik
- PAE-Folie (Stoßverklebt)
- 65mm Zementgebundene Polystyrol-Schüttung
- 250mm Stb-Decke lt. Statik
- Spachtelung der Deckenuntersicht

5.6. Bodenbeläge (ohne Fliesen und Feinsteinzeug)

A) Wohnungen, Landhausdiele

- a) Ausführungsbereiche: Wohnräume inkl. Wohnküchen, Zimmer, Vorräume und Abstellräume
- b) Geeignet für Fußbodenheizung
- c) Gesamtstärke: 14 mm; Nuttschicht 3,5 mm
- d) Versiegelt matt und gehärtet, Beanspruchungsklasse C
- e) Holzart: Casapark 139 Eiche, 3-Schicht-Landhausdiele in Schweizer Qualität
- f) Format 2200 x 139 x 14 mm
- h) Sockelleisten: Holz in Wandfarbe, Vollholz Schweizerleisten

B) Betonplatten Balkone/Terrassen und Vorplätze

- a) Verlegt im 1/2-Verband im Splittbett oder aufgeständert
- b) Format: 30/60 cm, Stärke 30mm, Fugen 3mm
- c) Leitprodukt: Godelmann GABANO; Farbe: sandgrau dunkel oder gleichwertiges

C) 1.UIG, Asphalt Tiefgarage

- a) Betonbeschichtung mit rutschfester Oberfläche und Hochzügen an den aufgehenden Bauteilen

D) Bodenbeläge Freibereiche und Flachdächer

- a) Flachdachaufbau mit intensiver Begrünung
Filtervlies, Drainmatte, Feuchtigkeitsabdichtung

5.7. Fliesenlegerarbeiten / Steinbeläge

A) Feinsteinzeug Wände Bäder bzw. WCs

- a) Format: 30x60 cm
- b) Verlegung lt. Fliesenteilungsplan
- c) Rektifiziert
- d) Höhe:
 - Bäder: Raumhoch
 - WCs: 1,20m ü. FFOK
- e) Ausführungsbereiche: alle Wohnungen
 - Bäder im Spritzwasserbereich gem. Fliesenteilungspläne
 - WCs im Spritzwasserbereich gem. Fliesenteilungspläne
- f) Leitprodukt / Farbe: Castelvetro / Bianco matt
- g) Fuge 2mm, Farbton Wandfliese

C) Feinsteinzeug Böden Bäder / WCs

- a) Format: 30x60 cm
- b) Verlegung lt. Fliesenteilungsplan des Architekten
- c) Rektifiziert
- d) Ausführungsbereiche: alle Böden in Bäder und WCs in sämtliche Wohnungen
- e) Rutschhemmung: R10 B
- f) Leitprodukt / Farbe: Castelvetro / Fusion Bianco
- g) Fuge 2mm, Farbton Bodenbelag

D) Feinsteinzeug Allgemeinbereiche

- a) Format: 30x60 cm
- b) Verlegung lt. Fliesenteilungsplan des Architekten
- c) Rektifiziert
- d) Ausführungsbereiche: Eingangsbereiche, Gangflächen und gesamtes Stiegenhaus
- e) Rutschhemmung: R10 B
- f) Leitprodukt / Farbe: Castelvetro / Life, Grigio
- g) Fuge 2mm, Farbton Bodenbelag

5.8. Maler- und Anstreicherarbeiten

5.8.1. Gebäudegänge und Zugänge

Sämtliche Wand- und Deckenoberflächen erhalten - falls nichts anderes beschrieben bzw. sofern keine Verkleidung vorgesehen ist - einen Dispersionsfarbanstrich, lt. architektonischem Konzept.

5.8.2. Wohnungen

Sämtliche Wand- und Deckenoberflächen erhalten - falls nichts anderes beschrieben bzw. sofern keine Verkleidung vorgesehen ist - einen Dispersionsfarbanstrich in weißer Farbe.

5.8.3. Unverputzte Stahlbetonwände und –Decken

Unverputzte Stahlbetonwände und -Decken in den unterirdischen Geschoßen bzw. in der Tiefgarage werden entgratet und erhalten einen wischfesten Innendispersionsanstrich in weißer Farbe.

5.8.4. Markierungen in der Tiefgarage

Sämtliche Stellplätze in der Tiefgarage werden entsprechend am Boden markiert und nummeriert, Kennzeichnung von Behindertenparkplätzen und dgl.

5.8.5. Bau- und Installationselemente aus Metall (Stahlblech)

Sämtliche Stahlzargen sowie Türblätter für Nebenräume im z.B. 1.UIG aus sendzimirverzinktem Stahlblech als System-Türelement beschichtet lt. architektonischem Konzept.
Auf verzinkten bzw. feuerverzinkten Konstruktionen im Freien, sind zum Teil Anstriche vorgesehen.

5.9. Schlosserarbeiten

5.9.1. Gewichtsschlosserarbeiten

Die erforderlichen Gewichtsschlosserarbeiten im Freien werden je nach Erfordernis in verzinkter bzw. feuerverzinkter Ausführung hergestellt. Dies betrifft z.B. Anfahrerschutz in der Tiefgarage, allfällige Kantenschutzwinkel, Riffelblechabdeckungen etc.

5.9.2. Geländer, Brüstungen

A) Stiegehäuser

a) Handlauf

- (1) Handlauf rund DM 33,7 mm, Niro, seitlich an der STB-Wand bzw. an der Trockenbaukonstruktion befestigt.
- (2) Höhe H= 90 – 100 cm über Stufenvorderkante
- (3) Handlauf an den Enden zur Wand gekröpft
- (4) Ausführung: Stiegehäuser vom 1.UIG bis ins 4.OIG

b) Stabgeländer inkl. Handlauf

- (1) Werkseitig vorgefertigte Flachstahlrahmen mit Flachstahl-Stabfüllung an Stahlkonsolen verschraubt. Stahl verzinkt (Alternative: verzinkt, grundiert und lackiert. Farbe RAL 9004 matt, schwarz)
- (2) Höhe: 1m über FBOK
- (3) Rahmengrößen und Konsolenausbildung lt. Architektendetail und Werkzeichnung ausführender Firma
- (4) Ausführung: 1. – 4. OIG, Stieengeländer sowie Gänge und Podeste bei Lichthöfen

B) Außengeländer und -brüstungen

a) Glasgeländer Balkone Wohnungen

- (1) Sockelseitig eingespanntes VSG-Geländer lt. Statik – rahmenlos, inkl. U-Abdeckung aus NIRO an der Glasoberseite
- (2) Höhe: 1,00 m über FBOK
- (3) Einspannung lt. Architektendetail und Werkzeichnung ausführender Firma
- (5) Leitprodukt: Guardian ExtraClear, transparent, VSG, weniger grünlich durch reduziertes Eisenoxid

b) Terrassen- bzw. Balkontrennwände

(1) VSG Glastrennwand mit Siebdruck nach Wahl des Architekten

5.9.3. Kellerabteile/Einlagerungsräume

Die Einlagerungsräume befinden sich im 1.UIG im Anschluss der Tiefgarage. Die Abtrennung erfolgt mittels Holzlamellen-Trennwandsystem. Die Kellerabteile erhalten ein Vorhängeschloss welches in die Schließanlage des Hauses eingebunden ist oder alternativ einen Profilzylinder ebenfalls in der Schließanlage integriert.

In jedem Kellerabteil wird ein zur Wohnung zugehöriger Stromanschluss sowie eine Schutzkontakt-steckdose hergestellt.

5.9.4. Brandschutzportale, Innenportale

A) Rohrrahmenelemente (Glastüren)

- a) Gangabschlussportale zum Stiegenhaus und Verbindungsgänge
Rohrrahmenelement – 1-flügliges Türelement DL 95/260 mit Gehflügel und fixer Seitenlichte
Ausführung als Brandschutztüren bzw. Brandschutzportale lt. den behördlichen Vorschriften Brandwiderstandsklasse Tür: EI230-C
Profiloberflächen pulverbeschichtet, Farbe Pulverbeschichtung nach Wahl des Architekten

B) Stahlblechtürelemente zum Technikraum und Müllraum 1.UIG

- a) Brandschutzanforderung: EI230-C
Ausführung: Eckzarge bei Massivwänden, stumpf einschlagend, einteiliges Türelement DL 90/220. Profiloberflächen pulverbeschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten.

5.9.5. Brieffachanlagen

Eingebaute Brieffachanlagen in der Eingangshalle im 1.OiG.

- Briefkästen mit Klappen, waagrechte Bauform Einwurf und Entnahme
- von vorne, Einzelabmessung 300x165x400mm, horizontal angeordnet.
- 6x12 Reihen
- Integrierte Namens- und Werbungsschilder (Werbung nein Danke)
- Kästen flächenbündig in die Wand integriert inkl. 20mm Eckrahmen umlaufend lt. Leitdetailplan Architekt
- Leitprodukt: RENZ PLAN oder gleichwertiges
- Farbe: nach Wahl des Architekten

5.9.6. Fahrradständersystem

A) Fahrradständersystem für Fahrradräume

- Haltesystem einseitig hoch/tief
- Stahl, feuerverzinkt
- Bodenbefestigung
- Leitprodukt: Innovametall, Kappa oder gleichwertiges

6. EINRICHTUNG

6.1. Küchen

Die Wohnungen werden standardmäßig nicht mit Küchen ausgestattet, jedoch sind die erforderlichen Küchenanschlüsse vorgerichtet.

7. AUSSENANLAGEN

Grundsätzlich Lt. Außenanlagenplanung

7.1. Einfriedungen

7.1.1. Stabgitterzaun

- Höhe: 1,25 m
- Farbe: Grün
- Ausführungsbereich: Abgrenzung zu den Nachbargrundstücke oder zu der Straße

8. MUSTERKATALOG

Wohnungsausstattung:

WC-Anlage:



WC

Tiefspüler, spülrandlos, WC-Sitz samt Deckel mit Absenkautomatik und QuickRelease, weiss

Fabrikat: Villeroy und Boch
Type: Finion 4664R0RW + 9M88S1RW



Betätigungsplatte

weiß/chrom

Fabrikat: Geberit
Type: Sigma 50 (115.788.11.2)



Handwaschbecken
für Wandmontage (Unterseite ungeschliffen), weiss alpin
Einzelwaschbecken, Keramik, 40x26 cm, ohne Überlauf, inkl.
nicht verschließbares Ventil

Fabrikat: Villeroy und Boch
Type: Memento 2.0 43234G01 + 68080001



Einhebel-Waschtischmischer 133 - DN15
Einhandbatterie ohne Ablaufgarnitur , chrom

Fabrikat: Dornbracht
Type: Meta.02 - 33 526 660-0



Eckregulierventil 1/2"
verchromt mit Schubrosette

Fabrikat: Schell
Type: 053760699



Designsiphon
Für Handwaschbecken, chrom

Fabrikat: Dornbracht
Type: 10006097000

Waschtisanlage Bad:



Einzelwaschtisch
für Wandmontage, unterbaufähig, Unterseite geschliffen,
Einzelwaschbecken, Keramik, weiss alpin, 60x47cm, inkl.
verdecktem Überlauf ViFlow mit keramischer Ventilabdeckung

Fabrikat: Villeroy und Boch
Type: Finion 41686CR1



Doppelwaschtisch
für Wandmontage, unterbaufähig, Unterseite geschliffen,
Doppelwaschbecken, Keramik, weiss alpin 130x47cm
inkl. verdecktem Überlauf ViFlow mit keramischer
Ventilabdeckung

Fabrikat: Villeroy und Boch
Type: Finion 4139DCR1



Einhebel-Waschtischmischer 158 - DN15
Einhandbatterie mit Ablaufgarnitur , chrom

Fabrikat: Dornbracht
Type: Meta.02 - 33502660-00



Eckregulierventil 1/2"
verchromt mit Schubrosette

Fabrikat: Schell
Type: 053760699



Designsiphon
Für Waschtisch, chrom

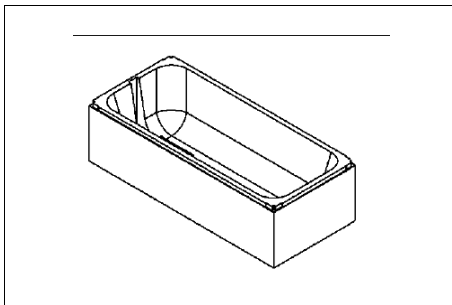
Fabrikat: Dornbracht
Type: 10006097000

Badewannenanlage Bad:



Badewanne 180x80 cm
asymmetrisch, mit Ablauf am Fußende, Wanne aus Email,
weiss
Kaldewei „Schwalleinlauf“ mit integriertem Überlauf,
inkl. Struktur-Wannenträger und Wannrandband samt 3D-
Ecken

Fabrikat: Kaldewei
Type: Cayono (Star)



Wannenträger 180x80 cm
auf Estrich

Fabrikat: Struktur
Type:



Badewannengarnitur
chrom

Fabrikat: Dornbracht
Type: Meta.02 (28 450 625-00 Wandanschlussbogen +
27 806 625-00 Schlauchbrausegarnitur + 36 120
660-00
UP-Einhandbatterie mit Umstellung)



Badewannen Abtrennung
ESG-Fixglas, 1500x900 mm, 8 mm Glasstärke, Profile silber
eloxiert

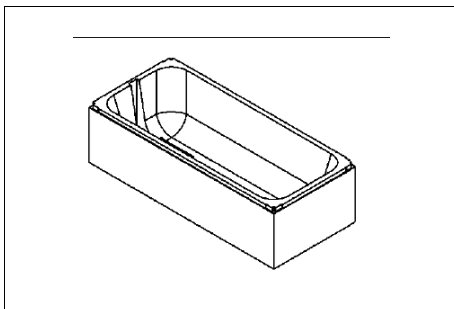
Fabrikat:
Type:

Variante Wannenanlage - Elternbad



Badewanne 180x80 cm
mit mittigem Ablauf, aus Email, weiss
Kaldewei „Schwalleinlauf“ mit integriertem Überlauf,
inkl. Struktur-Wannenträger und Wannenrandband samt
3D-Ecken

Fabrikat: Kaldewei
Type: Centro Duo 2



Wannenträger 180x80 cm
auf Estrich

Fabrikat: Struktur
Type:



UP-Einhandbatterie ohne Umstellung
chrom

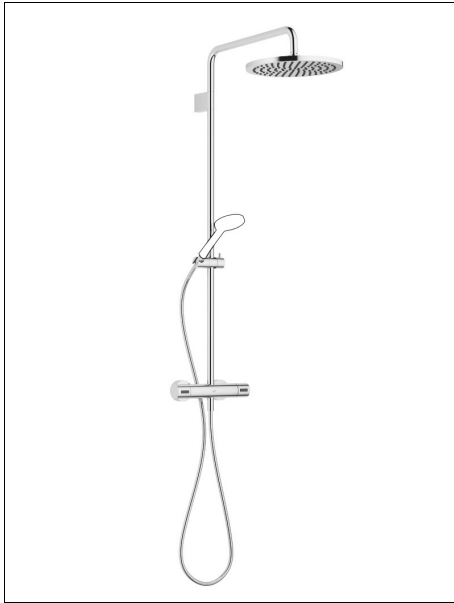
Fabrikat: Dornbracht
Type: 36 020 660-00

Duschanlage Bad:



Duschrinne
mit Edelstahlabdeckung

Fabrikat: Geberit
Type: Cleanline



Duschsystem mit Brausethermostat
chrom

Fabrikat: Dornbracht
Type: 34 460 979-00



Handbrause
Chrom, inkl. Brauseschlauch

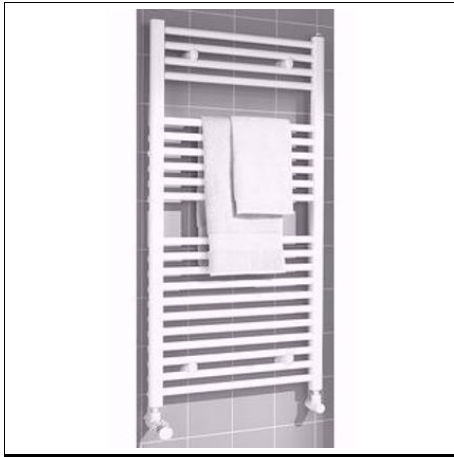
Fabrikat: Dornbracht
Type: 28011979-00



Duschtrennwand
Bestehend aus 2 Fixteilen (600x2000 und 800x2000), 8 mm
ESG,
Ausführung in ESG, Profile silber eloxiert

Sonderwunsch gegen Aufzahlung des Käufers (wo möglich):

Bad Heizkörper



Handtuch-Sprossenheizkörper mit E-Patrone
490mm x 1173mm weiß, verkehrsweiß RAL 9016

Fabrikat: Arbonia
Type: Bagnolino BNS120

Waschmaschinenanschluss:



Waschgeräte-Einbausifon
für Waschmaschinen, Geschirrspüler, Abdeckplatte Edelstahl
190 x 110 mm, lt. Ö-Norm B2511, DIN 19541

Fabrikat: Hutterer & Lechner
Type: HL 406

Außenwasseranschluss Wohnungen :



Außenarmatur (Wohnungen – Terrasse/Balkone)
mit Bediengriff
XL-Ausführung

Fabrikat: Kemper
Type: Frosti 574 00

Küche:



Doppelspindel Eckventil
mit Rückflussverhinderer 3/8"

Fabrikat: Schell
Type: 03836



Eckventil
1/2" chrom

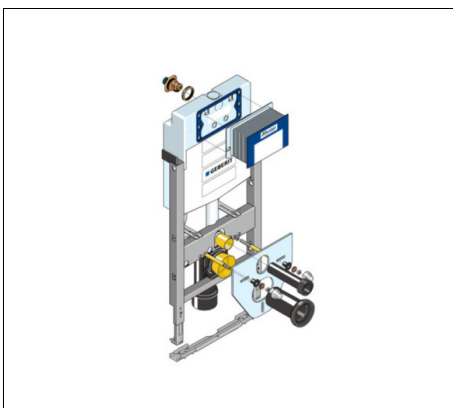
Fabrikat: Schell
Type: 04907

Unterputzmontageelemente:



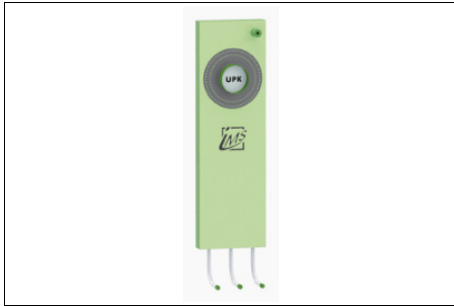
UP -Montagegestell Waschtisch

Fabrikat: Huter
Type: HU 2010-M



UP -Montagegestell WC

Fabrikat: Huter
Type: HU-WC 1020



Montagebox
Badewanne UP-Körper Dornbracht Abgang für
Wanneneinlauf und Handbrause

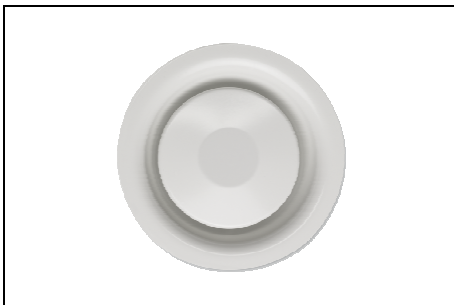
Fabrikat: IMS
Type: -

Lüftungsauslässe



Luftauslass-Zuluft
Metall, weiß – ähnlich RAL 9016

Fabrikat: Trox
Type: Z-LVS



Luftauslass-Abluft
Metall, weiß – ähnlich RAL 9016

Fabrikat: Trox
Type: LVS

9. ABWICKLUNG VON SONDERWÜNSCHEN

Änderungsanforderungen an die Grundrissgestaltung, an die Ausstattung (zum Beispiel Bad/Sanitär), an die Lage und Anzahl von Auslässen (zum Beispiel Schalter, Steckdosen, Küchenanschlüsse und dgl.) können das Erfordernis von Abklärungen hinsichtlich der technischen Umsetzbarkeit mit Planern und Fachexperten auslösen bzw. Auswirkungen auf den Bauablauf und die Baugestaltung nehmen.

Sämtliche Änderungsanforderungen sind aus diesem Grund unmittelbar nach Vertragsunterfertigung mit dem zuständigen Ansprechpartner des Bauträgers für Sonderwünsche verbindlich abzuklären und können ggf. bedingt durch den Baufortschritt nicht mehr oder nur mit erheblichem Mehraufwand berücksichtigt werden.

Von KäuferInnen beigestellte Materialien und Bauteile können durch den Bauträger nicht eingebaut werden.

Die Installation (Lage und Anzahl) von Anschlüssen (Elektro, Sanitär) für Küchen erfolgt entsprechend der im Plan schematisch dargestellten Kücheneinrichtung. Eine abweichende Ausführung von Anschlüssen aufgrund individueller Küchenplanungen können nur, sofern dies technisch und dem Baufortschritt entsprechend umsetzbar ist, berücksichtigt werden.

Die Ausstattungen und technischen Ausführungen können sich aufgrund von Behördenauflagen bzw. Adaptierungen des Bauherrn od. Architekten noch ändern.

9.1. Ansprechpartner

Projektleitung für die Planung und ÖBA
L – BAU – ENGINEERING GmbH
T: +43 732 60 42 18

Mail: linz@l-bau-engineering.at

Für sämtliche Änderungsanforderungen gilt, dass ein informatives Erst-Abstimmungsgespräch bzw. kleine Umplanungsarbeiten bis zu insgesamt 1 Stunde (je Wohnung) durchgeführt werden, für sämtliche darüberhinausgehende Leistungen gelten folgende Stundensätze:

- für Koordinierungsleistungen Projektleiter: 150,- Euro je Stunde (netto zzgl. Ust.) bzw. 180,- Euro je Stunde (brutto inkl. Ust.)
- für Planungsleistungen: 120,- Euro je Stunde (netto zzgl. Ust.) bzw. 144,- Euro je Stunde (brutto inkl. Ust.)

9.2. Normausführung

Unter Normausführung ist die Erstellung des Bauwerks nach den Plänen sowie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu verstehen

9.3. Sonderwünsche

Sollten vom Wohnungswerber Sonderwünsche bestellt werden, so werden diese ausschließlich über dem Bauträger bzw. deren beauftragtes Planungsbüro L – Bau - Engineering GmbH abgewickelt.

9.4. Voraussetzung für die Durchführung von nachträglichen Sonderwünschen

- a) Für die Bauausführung bis zur Übergabe im Zustand gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung einschließlich der bereits im verbindlichen Kaufanbot festgehaltenen Zusatzwünschen oder nachträglich gewünschten Sonderwünsche ist ausschließlich der Bauträger zuständig; Eigenleistungen sind vor diesem Zeitpunkt unzulässig. Derartige Sonderwünsche müssen termingerecht und die Änderungskosten schriftlich beauftragt werden, da sonst Sonderwünsche ausnahmslos nicht mehr berücksichtigt werden können. Ob ein Sonderwunsch termingerecht ist oder nicht muss schriftlich bei der Projektleitung angefragt werden, da sich diese Fristen laufend aufgrund des Baufortschrittes ändern.

Aus diesem Grund sollte bei Änderungswünsche sofort nach dem Ankauf der Wohnung (Unterfertigung des verbindlichen Kaufangebotes) Kontakt mit der Projektleitung aufgenommen werden und mit der Planung von Sonderwünschen begonnen werden (insbesondere hinsichtlich Küchen- und Badezimmerplanung).

- b) Die Ausführung von Sonderwünschen beschränkt sich auf das Innere der eigenen Wohnung. Die Wohnungswerber tragen dafür Sorge, dass durch die von ihnen veranlassten Änderungen die fristgerechte Errichtung weder der Gesamtanlage noch der übrigen Wohnungseigentumsobjekte behindert und/oder verzögert wird.
- c) Der Bauträger hat das Recht die Durchführung solcher Sonderwünsche zu untersagen, zum Beispiel wenn:
- der Bauträger nicht rechtzeitig verständigt wurde;
 - die Sonderwünsche eine Schädigung des Werkes oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungswerber zur Folge haben, insbesondere eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Gesamtobjektes oder eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Werkes oder von anderen Sachen darstellen;
 - für die Sonderwünsche allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden;
 - für die Sonderwünsche auch Objekte anderer Wohnungseigentümer in Anspruch genommen werden;
 - die beabsichtigten Änderungen die fristgerechte Errichtung der Gesamtanlage oder der übrigen Wohnungseigentumsobjekte behindern oder verzögern;
 - die Sonderwünsche nicht termingerecht und/oder nicht schriftlich beauftragt werden.
- d) Änderungen durch den Wohnungswerber und freigegebene Sonderwünsche sind somit grundsätzlich nur möglich, wenn sie keine Verzögerung des Baus bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen, und die schriftliche Bestätigung von der technischen Bauleitung und ÖBA L-BAU-ENGINEERING GmbH bzw. des Bauträgers eingeholt wird. Sonderwünsche, welche Qualitätsänderungen oder Änderungen von in der Baubeschreibung angeführte Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der OÖ Bauordnung und OIB-Richtlinien möglich.

- e) Für vom Wohnungswerber nach der Übergabe direkt beauftragte Sonderwünsche an Professionisten wird keine Haftung durch den Bauträger übernommen. Die Beauftragung eines Sonderwunsches oder Änderung, die Bedingungen, dessen Ausführung und die Haftung sind zwischen Wohnungswerber sowie den ausführenden Firmen, somit mit den Professionisten, direkt zu regeln. Der Bauträger haftet nicht für die Qualität und Vertragskonformität der direkt beauftragten Professionisten. Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüche wegen etwa mangelhafter Ausführung der nachträglichen Sonderwünsche sind vom Wohnungswerber direkt auf eigenes Risiko und Gefahr bei den beauftragten Professionisten geltend zu machen. Der Bauträger hat hierfür nicht einzustehen oder auch nicht in Vorleistung zu treten. Der Bauträger ist auch nicht verpflichtet, die Ausführungen der Professionisten nach der Übergabe zu überwachen.
- f) Bei der Bestellung von Sonderwünschen ist vom Wohnungswerber immer darauf Bedacht zu nehmen, dass von einer Änderung sowohl die Planung, als auch mehrere Firmen betroffen sein können, und jeder dieser Planer und Firmen einzeln über die Änderung zu beauftragen ist (z.B.: bei einer Änderung der Situierung einer Tür und der Badezimmer-Einrichtungsgegenstände sind betroffen: Architekt, Elektroplaner, Haustechnikplaner, Baumeister, Heizungs- und Sanitärinstallateur, Elektriker und Fliesenleger).

9.5. Durchführung der Sonderwünsche

- a) Die Bearbeitung der Pläne hinsichtlich der Sonderwünsche ist grundsätzlich mit Kosten verbunden und erfolgt gegen Ersatz des Zeitaufwandes samt Nebenkosten. Für einmalige und geringfügige Planänderungen in Ausmaß von maximal 1 Stunde (z.B.: Versetzen einer Tür, etc.) erfolgt die Bearbeitung für den Wohnungswerber kostenlos. Für die Anmeldung von Sonderwünschen werden von den Planern rechtzeitig Termine für eine Planbesprechung gesetzt. Für verspätet geäußerte Sonderwünsche kann eine Bearbeitung nicht zugesagt werden bzw. sind auch jene anfallenden Mehrkosten zu tragen, die aus der verspäteten Bekanntgabe resultieren.
- b) Die mit der Bauausführung beauftragten Firmen sind verpflichtet, die Ausführung von Sonderwünschen zu ermöglichen, wenn deren Durchführung termingerecht schriftlich beantragt wurde und technisch sowie terminlich möglich ist. Der Bauablauf lt. Terminplan darf durch die Herstellung von Sonderwünschen keine Verzögerung erfahren. Für verspätet geäußerte Sonderwünsche oder nur mündlich erteilte Sonderwünsche kann eine Ausführung nicht zugesagt werden und sind auch jene anfallenden Mehrkosten zu tragen, die aus der verspäteten Bekanntgabe resultieren.
- c) Über die vom Wohnungswerber zeitgerecht angemeldeten Sonderwünsche wird ein Angebot über die Umplanungskosten und Änderungskosten an den Wohnungswerber gelegt, aus welchem die Mehrkosten hervorgehen. Die Durchführung des Sonderwunsches kann nur nach rechtzeitiger schriftlicher Auftragserteilung erfolgen.
- d) Die Ausführung der Sonderwünsche ist von den Firmen termingerecht in den Bauablauf einzufügen. Der Bauablauf lt. Terminplan darf durch die Herstellung von Sonderwünschen

keine Verzögerung erfahren. Die Gesamtfertigstellung lt. Hauptauftrag muss eingehalten werden.

9.6. Abrechnung von Sonderwünschen

Die Sonderwunschkosten müssen mindestens 14 Tage vor der geplanten Übergabe vollständig an den Bauträger bezahlt werden

9.7. Betreten der Baustelle

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Wohnungswerber, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Wohnungswerber für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung mit der örtlichen Bauaufsicht und gegen Voranmeldung möglich.

9.8. Montieren von Einbaumöbeln

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbeln, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden (Mindestabstand 5 cm). Bitte weisen Sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbeln sowie sonstiger Einbauten und Verankerungen auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz und die Standfestigkeit gewährleistet bleiben.

9.9. Haarrisse

Nach den Regeln der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen (hervorgerufen durch Materialschwindungen, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

9.10. Silikonfugen

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen, und sollten mindestens alle 2-3 Jahre durch den Wohnungskäufer erneuert werden. Silikon- oder Acrylfugen sind daher keine Mängel.

9.11. Einlagerungen in den Kellerabteilen

Kellerabteile werden als unbeheizte Einlagerungsräume ausgeführt. Wir weisen Sie darauf hin, dass ein Kellerabteil kein Abstellraum für Kleidungsstücke und andere empfindliche Gegenstände ist, weil ein ungeheizter Raum besonders in den warmen Jahreszeiten eine zu hohe relative Luftfeuchtigkeit hat. Im Keller ist im Sommer die Gefahr von Schimmel- und Kondensatbildung am größten, da Kondensat-Niederschlag der hohen sommerlichen Luftfeuchtigkeit an kühlen beschatteten Bauteilen häufig auftritt.

9.12. Baufeuchtigkeit

Die normale Abgabe der Baufeuchte während des Austrocknungsprozesses aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Die Austrocknungszeit kann nach der endgültigen Baufertigstellung noch etwa 2-3 Jahre andauern. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen. Es ist daher für ausreichende und regelmäßige Lüftung in allen Räumen zu sorgen. Wandverbauten an Außenwänden können eine Störung des Klimahaushaltes bewirken, was die Bildung von Schimmelpilzen an der Wandoberfläche zur Folge hat. Es ist daher für eine entsprechende Konvektion hinter vorgestellten Möbeln sowie Einbaumöbeln zu sorgen.

9.13. Sonstiges

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Bauordnung sowie der vorliegenden Einreichpläne erstellt. Bis zur Übergabe der Wohneinheiten behält sich der Errichter vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen.

- Sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten
- Sofern diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung einzustufen sind, ohne dass es hierzu einer Zustimmung des Käufers bedarf, der diese Änderungen somit ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren hat

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße. Maßtoleranzen bis zu 3% werden beiderseits toleriert und bleiben ohne Auswirkungen auf den vereinbarten Kaufpreis