

# Wohnanlage Russbach Reihenhaus – St. Wolfgang



## Wohnanlage Russbach Reihenhaus – St. Wolfgang Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Stand 28.10.2021)

## **1. VORBEMERKUNGEN:**

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der entsprechenden ÖNORMEN entsprechen.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage sowie der Einreichpläne erstellt.

Bis zur Übergabe der Wohneinheiten behält sich der Ersteller vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen,

- sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten bzw.
- sofern diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden BAB einzustufen sind, ohne dass es hierzu einer Zustimmung des Mieters bedarf, der diese Änderungen somit ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren hat.

Der in der BAB festgelegte Leistungsumfang ist integrierender Bestandteil der Herstellungskosten und beschreibt die Grundausrüstung für das Gesamtprojekt.

Wenn einzelne Elemente keine Sanierung erfordern, so bleiben diese erhalten. Dies wird in Folge bei den einzelnen Positionen nicht weiter angeführt.

Die in den Planungsunterlagen eingezeichneten Möblierungen oder dargestellten Geräte und Einrichtungen zeigen nur mögliche Aufstellungsflächen auf und erheben keinen Anspruch auf Installation bzw. sind keine geschuldeten Vertragsleistungen. Ausgenommen sind die Gegenstände und Einrichtungen, die in dieser Baubeschreibung als Leistung ausdrücklich angeführt sind. In der BAB mit "oder" bzw. "gleichwertig" angeführte Ausstattungen sowie die Farbgebung werden, um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, vom Architekten/Bauträger entschieden.

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

## **2. DAS BAUVORHABEN:**

Das Bauvorhaben mit den zu errichtenden 3 Reihenhäusern entspricht dem Entwicklungskonzept der Marktgemeinde St. Wolfgang für den gegenständlichen Ortsteil Rußbach.

In unmittelbarer Nähe des Objektes sind gemeinschaftliche Einrichtungen (Kindergarten und Volksschule Rußbach, Feuerwehr Rußbach, Lebensmittelgeschäft,...) vorhanden.

Die Verwertung des Grundstückes erlaubt den Lückenschluss in der bestehenden Bebauung und nutzt zur Gänze bereits gewidmeten Flächen.

Der gestalterische Bezug zu der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung wurde beibehalten und durch Formgebung sowie Farb- und Materialauswahl angepasst.

Das Grundstück weist eine Größe von ca. 854 m<sup>2</sup> auf.

Die Wohnanlage ist direkt von der öffentlichen Straße aus erreichbar.

Die Hausgrößen liegen bei 127,40 m<sup>2</sup> zuzüglich Balkon und Terrasse mit 23,64 m<sup>2</sup>. Des Weiteren ist für jedes Haus ein Garagenstellplatz mit 15,99 m<sup>2</sup>, ein Abteil zwischen 3,32 m<sup>2</sup> und 3,38 m<sup>2</sup> und eine jeweilige Grünfläche zwischen 90,24 m<sup>2</sup> und 129,48 m<sup>2</sup> vorhanden.

Alle Häuser sind nach den Richtlinien der oberösterreichischen Bauordnung in hochwertiger Niedrigenergiehaus- Bauweise und gemäß ÖNORM B1600 (barrierefreies Bauen - anpassbarer Wohnraum) errichtet.

Auf dem Grundstück stehen 3 PKW-Parkplätze zur Verfügung. Fahrradabstellplätze sind in der Nähe des jeweiligen Einganges angeordnet.

### **Außenanlagen**

Diese sind unmittelbar den jeweiligen Wohnobjekten zugeordnet und mittels Zaunanlage (Doppelstabmatte) abgetrennt.

### **3. Baubeschreibung**

#### **Gebäude:**

Abdichtung gegen Feuchtigkeit im erforderlichen Umfang.  
Vollwärmeschutz im Außenbereich im erforderlichen Umfang.

#### **Errichtung Reihenhäuser**

Schaffung von insgesamt 3 Reihenhäusern. Zimmertrennwände Mauerwerk und Putz, Gebäudetrennwände den schalltechnischen Erfordernissen entsprechend in Ziegelbauweise. Voll nutzbare Geschosse in Massivbauweise. Aufgang zu Dachraum über Dachbodentreppe.

#### **Hauszugang**

Die Wohnanlage ist direkt von der öffentlichen Straße aus erreichbar.

#### **Raumhöhen, Decken**

Raumhöhe in den Wohnräumen mindestens 2,50 m.

#### **Außenwände:**

25 cm Ziegelmauerwerk, Innenputz einlagig geglättet.

#### **Geschossdecken**

Stahlbetondecken mit Unterzügen nach statischen Erfordernissen, Element- und Ortbetondecken mit gespachtelter Oberfläche.

#### **Dachkonstruktion, Dachstuhl**

Neuer Dachstuhl mit Unterdach (Kaltdach), Dacheindeckung der Gestaltung angepasst. Entwässerung über außenliegende Regenabfallrohre. Verblechungen, Dachentwässerung und Ablaufrohre aus beschichtetem Stahlblech.

#### **Spenglerarbeiten**

Die erforderlichen Verblechungsarbeiten für Dachflächen, Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre werden aus verzinkt beschichtetem Stahlblech hergestellt. Die Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte werden lt. Erfordernis ausgeführt.

#### **Fußbodenaufbauten**

Ausgleichsschüttung, Trittschall- bzw. Wärmedämmung lt. bauphysikalischer Berechnungen schwimmend verlegt, Fußbodenbeläge laut Ausstattungsbeschreibung.

#### **Innenwände tragend**

Neue Wände aus 25 cm Ziegelmauerwerk, bei Gebäudetrennwänden schallschutztechnisch ertüchtigt gemäß OÖ Bauordnung.

#### **Innenwände nichttragend**

Entweder Metallständerwände mit Beplankung aus Gipskartonplatten, glatt verspachtelt oder 12/15cm Ziegelmauerwerk. Entsprechende Unterkonstruktion und Verstärkung zur Befestigung von Haltegriffen im Sanitär-Bereich.

#### **Verputz Innenwände**

Sanitärräume mit Kalkzementputz, alle anderen Räume mit Gipsputz oder Gipskartonplatten als Trockenputz.

### **Fassade**

Vollwärmeschutz (Mineralfaser) mit kunstharzgebundenem Edelreibeputz oder Rieselputzstruktur nach Erfordernis Energieausweis bzw. OÖ Bauordnung. Farben nach Wahl des Architekten/Bauträgers.

Im Obergeschoss Holzfassade mit Mineralfaser Dämmung.

### **Terrassen EG**

Betonplatten grau im Format 40/40cm oder 50/50cm nach Wahl des Architekten.

### **Balkone OG**

Balkone und Terrassen mittels Foliendach im Gefälle abgedichtet.

Balkon-Entwässerung, wenn möglich über Fallrohre, anderenfalls über seitliche Speier bzw. direkte Entwässerung.

Belag Holzboden verlegt mit offener Fuge.

### **Brüstungsgeländer Balkone:**

Metallgeländer laut Planungskonzept des Architekten.

### **Fenster und Fenstertüren**

Kunststofffenster, 3-Scheiben Isolierverglasung nach Erfordernis Energieausweis  $U_w$  maximal 0,85 W/m<sup>2</sup>K, Farbe nach Wahl des Architekten, Drehkippenfenster, Dreh- oder Kippenfenster bzw. Fixverglasung je nach Lage. Fenstergriff in Edelstahl oder Alu. Außenfensterbänke Alu-beschichtet mit Tropfnase. Ansprechende und pflegeleichte Innenfensterbänke aus Schichtstoffplatten mit glatter weißer Oberfläche, Vorderkante gerundet.

### **Stiegen zu OG**

Als Stahlbetonkonstruktion ausgeführt, Untersicht glatt. Verfliesung aus Feinsteinzeug.

Die Häuser werden über den befestigten Zufahrts- und Zugangsweg direkt von der Straße aus erschlossen. Oberflächen und Farben nach Wahl des Architekten/Bauträgers. Die Beleuchtung der Hauseingänge wird über Bewegungsmelder gesteuert.

Hauseingänge mittels Glas überdacht.

### **Stiegingeländer**

Stahl-Stabgeländer lt. OÖ Bauordnung mit angesetztem Edelstahlhandlauf im Treppenauge, verzinkte Ausführung.

### **Schließanlage**

Die gesamte Reihenanlage ist mit einer Schließanlage ausgestattet. Daher sind die jeweiligen Hauseingangstüren, allgemeinen Räume und dazugehörigen Abstellräume mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar. Das Garagentor sowie das Abteil und Brieffachanlage sind ebenfalls mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar. Jedes Haus erhält drei Schlüssel.

### **Hauseingangstüre**

Einbruchshemmende einflügelige Vollbau-Eingangstüre mit Knauf aussen und Drücker innen. Funktionstüre gemäß brandschutzbehördlicher Genehmigung mit 3-seitigem Doppelfalz. Schalldämmung nach gültiger Norm, Farbgebung passend zum Architekturkonzept nach Wahl des Architekten/Bauträgers, 3-fach Verriegelung für Profilylinder (Zentralsperranlage) mit Sicherheitsbeschlag und Spion am Türblatt.

### **Innentüren**

Glatte Röhrenspan Türblätter in weiß auf Stahlzarge montiert mit Buntbartschloss.

### **Malerarbeiten**

Sämtliche Decken- und Wandflächen weiß gestrichen mit Dispersionsfarbe.

### **Bodenbelag Wohnraum, Küche, Schlafrum, Arbeitsraum, Zimmer, Flur**

2-Schicht Fertigklebeparkett 9mm, 4,5 mm Nuttschicht, geeignet für Fußbodenheizung, Oberfläche fertig versiegelt. Verlegeart Riemenverband gerade, inkl. Randleisten Eiche natur.

### **Bodenbelag Bad/WC, Diele und Abstellraum**

Feinsteinzeug 8 mm, Format 60x30 (oder ähnlich) z.B. inkl. Sockelfliesen Höhe 7cm aus Bodenmaterial, Oberfläche R9 bzw. R10 nach Erfordernis (Nassräume), Verfugung grau/weiß.

### **Wände Nassräume**

Steingut 6mm, Format: 60x30cm.

Im Bad im Spritzwasserbereich bis Zargenoberkante, in übrigen Bereichen sowie im WC auf Höhe ca. 150cm verflies, Farbe weiß matt, Verfugung weiß, Fabrikat ABK, LB od. gleichwertig.

Feuchtigkeitsabdichtung im Bereich der Dusche bzw. Badewanne.

### **Heizung/Warmwasseraufbereitung**

Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung angedacht mittels Luft- Wärmepumpe je Gebäude in Kombination mit einer PV Anlage auf dem Dach des Gebäudes.

### **Wasser: Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserleitungsnetz des örtlichen Wasserversorgers.

Die Entsorgung über die bestehende Kanalanlage.

Die Abrechnung Wasser erfolgt über hauseigene Zähler.

### **Elektro: Ver- und Entsorgung**

Strom aus dem öffentlichen Netz. Jedes Haus erhält einen eigenen Stromzähler.

### **Elektroinstallation Häuser**

Die Elektroinstallationsarbeiten werden nach den geltenden Vorschriften und im Einvernehmen mit dem Energieversorger ausgeführt. Die Komplettierung der Steckdosen und der Schalter erfolgt mit dem formschönen Flächenschalter-Programm in studioweiß oder gleichwertig, rechteckige Formgebung.

TV + Internet über Sat-Anlage bzw. vorgesehene Leerverrohrung.

Max Ausstattung Wohnung, Auslässe	Wand- oder Deckenauslas s	Steckdose n	Telefo n	TV- Anschlus s	TV- Leerroh r
Wohnraum	2	5		1	
Schlafraum	1	4			1
Küche	2	7			
Kinderzimmer	1	3			1
Bad	2	4			
WC	1	0			
Vorraum	1	1 bis 2	1		
Loggia/Balkon	1	1			
Abstellraum	1	1			
Kellerabteil		1			

Die Verteilung der maximalen Anzahl der Steckdosen in der Wohnung kann variieren

Bild: Auszug Broschüre Land Oberösterreich, Wege zur Wirtschaftlichkeit

### Sanitärinstallation Häuser

Gesamte Sanitärinstallation dem Stand der Technik entsprechend inklusive Kalt- und Warmwasserinstallation sowie sämtlicher Abwasserleitungen.

Natürliche Be- und Entlüftung von Bädern/WCs.

Waschtische und Handwaschbecken aus Sanitärporzellan in weißer Farbe.

### Müllcontainer

Nordwestseitig ist im Bereich der jeweiligen Eingänge ein überdachter Bereich vorgesehen, auf dem die diversen Container situiert werden können.

### Garagen

Je Wohngebäude ist eine Fertigteilgarage inklusive elektrischen Torantrieb vorgesehen.

### Stellplätze

Im Freiparkbereich stehen jeweils 3 Parkplätze zur Verfügung

Hierbei ist je ein Stellplatz pro Haus vorgesehen.

### Fahrradabstellplätze

Fahrradabstellplätze sind außen im Zugangsbereich vorgesehen.

**Briefkästen** Zentrale Brieffachanlage im Eingangsgeschoss

#### **4. Bau- und Ausstattungsänderungen, Sonderwünsche**

Bei der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung beispielhaft erwähnten Fabrikate können Abweichungen in Farbe und Struktur durchaus möglich sein und sind somit nicht als verbindlich anzusehen.

Änderungen auf Wunsch des Mieters sind grundsätzlich innerhalb der Ausbaugewerke gegen Aufpreis möglich, sofern diese nicht in Widerspruch zu technischen und baubehördlichen Bestimmungen oder Auflagen stehen, keine Verzögerung des Baufortschrittes bewirken und vorher das schriftliche Einverständnis des Bauträgers eingeholt wird.

Die gesamte Abwicklung ist ausschließlich mit den beauftragten Firmen vom Mieter direkt zu organisieren. Eine Verrechnung von Mehr- oder Minderkosten auf Grund von Sonderwünschen ist ausschließlich zwischen dem Mieter und den ausführenden Firmen zu vereinbaren.

Eine Kompensation mit dem Kaufpreis ist ausgeschlossen.

Die Professionistenliste (Firmenliste) wird Ihnen zeitgerecht vor Ausbaubeginn übermittelt.

Für die direkt mit den Professionisten vereinbarten und beauftragten Sonderwünsche übernimmt der Bauträger keinerlei Haftung.

Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (z.B. Versetzen von Wänden, Türen etc.) und mit einem Planwechsel der Baubehörde zur Bewilligung vorgelegt werden müssen, sind mit Kosten verbunden, welche der Mieter zu tragen hat (die ausführende Firma wird die Umplanungskosten im Zuge des Angebots für Sonderwünsche mitanbieten und separat ausweisen).

Eine einmalige Umplanung des Wohnungsgrundrisses ist im Preis enthalten. Jede weitere Umplanung wird von den Architekten oder vom Bauträger nach Aufwand verrechnet.

Das Projekt wird nach den Bestimmungen der Barrierefreiheit und anpassbarem Wohnbau geplant und errichtet. Individuelle Sonderwünsche die im Widerspruch zu den gesetzlichen Bestimmungen stehen können vor allem hinsichtlich Einschränkung der Barrierefreiheit nicht umgesetzt werden.

Sämtliche Anschlusskosten wie Kanal, Wasser, Strom und Wärmeversorgung sind im Kaufpreis enthalten.



Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der entsprechenden ÖNORMEN entsprechen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte während des Austrocknungsprozesses aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelndes 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. Gleichzeitig zum Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die sogenannte Kurzzeitsetzung.

Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen.

Risse:

Bei der Ausführung der Geschossdecken als Fertigteil-Elementdecken können sich leichte, optische erkennbare Unterschiede und Haarrisse bei den Stößen abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen.

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen (hervorgerufen durch Materialschwindung, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden.

Silikon- und Acrylfugen:

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen, die mindestens alle 3 Jahre erneuert werden sollten, und können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Abnutzung:

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzboden auf den Balkonen / Terrassen unterliegen nicht der Gewährleistung. Bei Bestellung von Einbaumöbel beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind und Putzstärken sowie Verfließungen in den Plänen nicht ausgewiesen werden.

### **Betreten der Baustelle**

Das Betreten der Baustelle ist zum eigenen Schutz generell untersagt. Sollte es notwendig sein eine Baustellenvisite durchzuführen, so ist dies nur unter vorheriger Absprache, in Begleitung einer Aufsicht und Verwendung einer Schutzausrüstung (Helm, Sicherheitsschuhe, udgl ....) nur in Ausnahmefällen möglich.

### **Sonstiges**

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage sowie der Entwurfspläne erstellt.

Bis zur Übergabe der Wohneinheiten behält sich der Ersteller vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen, sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten bzw. sofern diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden BAB einzustufen sind, ohne dass es hierzu einer Zustimmung des Mieters bedarf, der diese Änderungen somit ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren hat.

Was nicht in der Baubeschreibung angeführt ist, wird nicht geliefert bzw. geleistet.

Das im Prospekt und auf der Bautafel dargestellte Bild der Wohnanlage beruht auf der ursprünglichen Konzeption mit allen künstlerischen Freiheiten und unterliegt daher allfälligen Änderungen in der Projektierung bis zur Fertigstellung.

Visualisierungen, Werbeprospekte, Verkaufsfolder sowie grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel die in Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Die Einreichpläne stellen keine rechtsverbindliche Grundlage dieser Baubeschreibung dar.

Stand: 28.10.2021

Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten am: \_\_\_\_\_

Unterschrift Interessent/Mieter: \_\_\_\_\_