

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wohn- und Geschäftsgebäude „Stadthaus Vöcklabruck“

Projektnr.: 18004

Stelzhamerstrasse und Jungmairgasse, 4840 Vöcklabruck

Inhaltsverzeichnis:

A	Baubeschreibung	3
1.	Bauplatz	3
2.	Bauprogramm	3
3.	Bautechnik	4
B	Ausstattungsbeschreibung	5
4.	Allgemein Aussen	5
5.	Allgemein Innen	5
5.1.	Eingangsbereich	5
5.2.	Stiegenhaus / Gänge	5
5.3.	Beleuchtung.....	7
5.4.	Waschküche	7
5.5.	Kinderwagen- und Fahrradraum	7
5.6.	Müllraum	7
5.7.	Einlagerungsräume.....	7
6.	Wohnungen	8
6.1.	Allgemein.....	8
6.2.	Wohnungseingangstüren	8
6.3.	Innentüren.....	8
6.4.	Wohnräume	9
6.5.	Maisonettestiegen.....	9
6.6.	Bäder	9
6.7.	WC	9
6.8.	Sanitärausstattung	10
6.9.	Vorräume.....	10
6.10.	Abstellräume	10
6.11.	Küchenausstattung.....	11
6.12.	Freiflächen.....	11
6.13.	Elektroinstallation und Ausstattung.....	11

Die vorliegende Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Technische Änderungen und Varianten der Ausstattung vorbehalten.
Bei Abweichungen zwischen Bestimmungen der Ö-Norm und der Bauordnung gelten die Bestimmungen der Wiener Bauordnung zum Zeitpunkt der Konzeption als vereinbart.

A BAUBESCHREIBUNG

1. BAUPLATZ

Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Vöcklabruck und umfasst ein ehemaliges Möbelhaus sowie ein angrenzendes Stadthaus. Das bestehende Geschäftshaus liegt zu einem Großteil an der Stelzhammerstraße, steckt sich jedoch bis zur Jungmairgasse durch, an der auch das Stadthaus liegt.

2. BAUPROGRAMM

Das ehemalige Geschäftshaus stammt aus verschiedenen Bauphasen der Nachkriegszeit und soll in seiner bestehenden Dimension zzgl. eines Dachaufbaues für Wohnnutzung umgebaut werden. Das Stadthaus Jungmairgasse hat derzeit nur eine Erdgeschossige Nutzung und soll im Zuge des Umbaus in den Gesamtkomplex integriert werden.

So entstehen nach dem Umbau drei Geschäfts- und insgesamt 24 Wohneinheiten, wobei bis auf wenige Ausnahmen jede Wohnung über zumindest einen Freibereich in Form von Loggien, Balkonen oder Terrassen verfügt. Die Neben- und Infrastrukturräume befinden sich im Erdgeschoss, dazu zählen Waschküche, Einlagerungsräume, Haustechnik, Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie Müllraum.

Parkplätze

Aufgrund der bestehenden Situation ist die Herstellung von wenigen Parkplätzen im Hof, teils überdacht, teils offen, möglich. Ein Konzept für alternative Mobilitätsformen wird erarbeitet, bezüglich der lt. ÖÖ BauTV fehlenden Stellplätze wird um Nachsicht angesucht.

Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft verfügt über einen Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungs- und Stromnetz. Schmutz- und Niederschlagswässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet bzw. zur Versickerung gebracht.

Heizung

Die Heizung und zentrale Warmwasserbereitung ist mit einer Fernwärmeversorgung vorgesehen.

3. BAUTECHNIK

Die Ausführung erfolgt nach den Richtlinien der Oberösterreichischen Bauordnung, des OÖBauTG und der OÖBauTV.

Konstruktion

Der bestehende Massivbau wird in Massiv- bzw. Stahlbauweise ertüchtigt und in Holzbauweise erweitert. Das Haus Jungmairgasse wird in Ziegelbauweise mit Massivdecken wiederhergestellt.

Nichttragende Zwischenwände werden in Trockenbauweise als Gipskartonständerwände ausgeführt.

Fassaden

Die Fassaden werden zum Großteil als WDVS-Fassaden mit EPS- bzw. Mineralwolle-Dämmstoff ausgeführt, Oberflächen mit Putzbeschichtung.

Dächer

Alle Dach- und Fassadenverblechungen werden mit wartungsfreiem Zink-Titan- oder Aluminiumblech ausgeführt, horizontale Dachflächen als bekieste bzw. extensiv begrünte Flachdächer.

Fenster / Portale

Alle Fenster und Balkontüren werden als Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgeführt, größere Portale wie Eingangstüren in Aluminium.

B AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

4. ALLGEMEIN AUSSEN

Innenhof Allgemeinbereich

Stellplätze gepflastert mit einem großkronigen Baum.

Gehsteig straßenseitig

Neuherstellung oder Instandsetzung gemäß Vorschreibung in der Baubewilligung.

5. ALLGEMEIN INNEN

5.1. EINGANGSBEREICH

Gegensprechanlage

Außenstation: Gegen Vandalismus geschützt.
Schlüsseltresore für Wartungs- und Betreuungsfirmen

Briefkastenanlage

Auf Zentralsperre; keine Durchwurfanlage, auf Wand montiert

Bodenbeläge

Feinsteinzeug 30*60 cm

Türen Nebenräume

Beschriftung: Piktogramme oder Klebebuchstaben

Fußabstreifer

Grobstreifer außen und Feinstreifer für den Innenbereich.

5.2. STIEGENHAUS / GÄNGE

Bodenbeläge

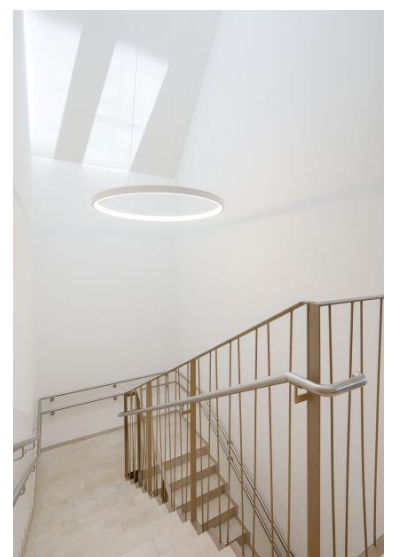
Feinsteinzeug 30*60 cm

Stockwerksbezeichnungen

Alu-Ziffern gelasert aufgeklebt

Stieengeländer und Handläufe

Aus Stahl gestrichen; entsprechend den geltenden Richtlinien



ARGE STADTHAUS

Landstraße 16, A- 4020 Linz
+43 732 784341 0
ATU 77755957

Aufzug

Auswahl aus Standardprogramm des Herstellers,

Handlauf zweiseitig NIRO-Rundrohr, Spiegel rückseitig zwischen OK Handlauf und DUK, Bedienungspaneel mit Edelstahloberfläche,

Portal: farbig lackiert

Bodenbelag: Feinsteinzeug analog Stiegenhaus



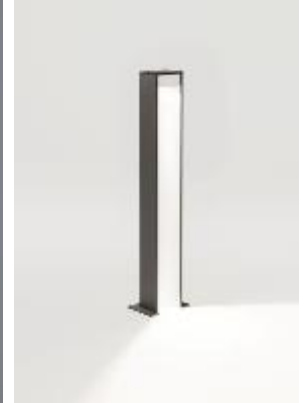
5.3. BELEUCHTUNG

Stiegenhaus und Eingangsbereich innen

Wand- und Deckenleuchten im erforderlichen Ausmaß. Erstbestückung mit LED-Leuchtmittel.

Außenleuchten Hof

Pollerleuchten, Erstbestückung mit LED-Leuchtmittel.
Fluchtwegleuchten im erforderlichen Umfang.



5.4. WASCHKÜCHE

Boden mit Belag aus Feinsteinzeug analog Stiegenhaus; Ausgussbecken Stahl beschichtet.

Beleuchtung, Schalter und Steckdosen gemäß ÖVE-Standard. LED-Leuchtmittel.
Installation für Ausstattung mit Waschautomat und Trockner und Nutzungsgebühr über Bezahlssystem.

5.5. KINDERWAGEN- UND FAHRRADRAUM

Boden: Estrich beschichtet oder Gußasphalt.
Wände: Stahlbeton, schalrein oder gemalt.
Beleuchtung und Schalter gemäß ÖVE Standard. LED-Leuchtmittel.

5.6. MÜLLPLATZ

Im Gebäude integriert, direkter Ausgang in Hof.

5.7. EINLAGERUNGSRÄUME

Boden Beton versiegelt oder Gussasphalt, Wände Bestand und Neu, weiß gemalt.
Beleuchtung, Schalter und Steckdosen gemäß ÖVE Standard.
Erstbestückung mit LED-Leuchtmittel.

Kellerabteile für die Wohnungen mit Systemtrennwänden
(Lamellen aus Holz oder Stahlblech) und Sperrzylinder.



6. WOHNUNGEN

6.1. ALLGEMEIN

Heizung

Wärmeabgabe über Fußbodenheizung;

Fenster

Alle Fenster und Balkontüren werden als Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgeführt.
Fensterbänke innen Standard weiß; Sohlbänke außen Alu beschichtet.

Sonnenschutz

Im bauphysikalisch notwendigen Umfang z.B. Innenjalousie; Außenjalousie.

Rauchmelder

nach Erfordernis bzw. gesetzlichen Bestimmungen.

6.2. WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

RC3 Türen (mehrfach verriegelt) in Doppelfalztürzarge, eingebaut in massive Wand, mit Spion und Namensschild, gangseitig Türknapf, wohnungsseitig Drücker, Stahltürzarge gestrichen weiß; Türblätter weiß - Standard, Türstapel: Naturstein Granit Nero Zimbabwe Gabbro poliert, mit eingefräster Nut für untere Türdichtung)



6.3. INNENTÜREN

Stahlfassungszargen gestrichen mit Dichtung.
Türblatt mit Wabeneinlage,
Türoberfläche beschichtet.

Feinbeschläge sperrbar.

WC-Beschlag in Bad und WC.

Bei baulich getrennten Vorräumen (Türe zwischen Vorraum und Wohnzimmer), 1 Türblatt mit Glaslichte bandseitig, halbseitig senkrecht Satinato oder Klarglas, VSG,

Türstopper wo erforderlich.



ARGE STADTHAUS

Landstraße 16, A- 4020 Linz
+43 732 784341 0
ATU 77755957

6.4. WOHNRÄUME

Böden

Klebeparket Eiche (Riemen), Massivholznutzschichte mind. 3,2 mm.
Sockelleiste: Schweizerleiste.



6.5. BÄDER

Böden

Feinsteinzeug 30*60 cm

Wände

Feinsteinzeug 30*60 cm.
Oberkante Verfliesung = ca. OK Türzarge.

Restliche Wand- und Deckenflächen

Weiß gemalt

Spiegel

Ca. 90x120 cm in Feinsteinzeug eingelassen,
inklusive Spiegelleuchte



6.6. WC

Böden

Feinsteinzeug 30*60 cm

Wände

Feinsteinzeug 30*60 cm im Bereich der Vormauerung bis OK Vormauerung.

Restliche Wände mit Sockelleiste darüber Wandanstrich.



6.7. SANITÄRAUSSTATTUNG

Entlüftung Bäder: Ventilator zweistufig, mit Grund- und Volllast

Entlüftung WC: Ventilator mit Nachlaufrelais

Bad

Waschtisch mit Einhandmischer

Kristallspiegel in Fliesen eingelassen mit Spiegelleuchte

Badewanne / Duschtasse: Je nach Badsituation Einbaubadewanne aus Acryl auf Wannenträger mit Ab- und Überlaufgarnitur verchromt oder Duschtasse (Flachwanne) mit verglaster Duschtrennung

Einhandmischer für Wanne oder Brause mit Schubstange verchromt. Handtuchheizkörper (elektrisch), Geräteanschluss für Waschmaschine

WC

Hänge-WC mit Einbauspülkasten (Sparautomatik), Laufen Pro A oder Gleichwertiges, Deckel aus weißem Kunststoff, Rollenhalter verchromt

Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss

Papierrollenhalter ohne Deckel, verchromt



6.8. VORRÄUME

Böden

Feinsteinzeug 30*60 cm; Sockelleiste verflies t h= 6-8 cm

6.9. ABSTELLRÄUME

Böden

Abhängig von der Situierung innerhalb der Wohnung: Parkett oder Feinsteinzeug mit Sockelleiste oder -fliese.

Wand- und Deckenflächen

Weiß gemalt

Entlüftung

Lüftungsgitter im Türblatt, Farbe weiß

6.10. KÜCHENAUSSTATTUNG

Kleinküche mit Ober- und Unterschränken, eingebauter Kühl- Gefrierkombination, E-Herd, Geschirrspüler, Umluft-Dunstabzug.
Spüle ohne Tropfasse, Einhandmischer verchromt und Ablaufgarnitur.



6.11. FREIFLÄCHEN

Terrassen/Balkone

Balkone und Terrassen: Feinbetonplatten 40x40 cm
Geländer: Stahlgeländer feuerverzinkt
1 Wasseranschluss mit frostsicherem Kemper-Ventil bei Terrassen



6.12. ELEKTROINSTALLATION UND AUSSTATTUNG

Stiegenhaus

Lampen mit E27-Fassung; Erstbestückung mit LED-Leuchtmittel.
Über Bewegungsmelder oder Taster gesteuert.

Wohnungen

Standardinstallation (ohne Leuchten u. Leuchtmittel) mit Wand- bzw. Deckenauslässen.

Schalter nach Raumwidmung und Erfordernis (Anzahl der tatsächlich ausgeführten Schalter und Steckdosen kann je nach Erfordernis abweichen).
Zentraler Steigschacht vorgerichtet für spätere Verkabelung einer Gemeinschafts-Sat-Anlage.
Anschluss UPC-Telekabel-Wien (betriebsbereit verkabelt).

Vorraum

- 1 Deckenauslass über Aus-, Wechsel-oder Tastschalter
- 1 Schutzkontaktsteckdose
- 1 Wohnungsinneinsprechstelle mit Summer und Türöffnertaste
- 1 Aufputz-Klingel mit Klingeltaster vor der Eingangstüre
- 1 Wohnungsverteiler UP inkl. Tür
- 1 Medienverteiler UP inkl. Tür
- 1 Rauchmelder inkl. Longlife Lithium Batterie

Bad

- 1 Deckenauslass und
- 1 Spiegelleuchte über Ausschalter angeschlossen (z.B. BARI Spiegelleuchte 880 mm)
- 1 Schutzkontakt-Doppelsteckdose mit Deckel beim Waschtisch
- 1 Schutzkontaktsteckdose mit Deckel für Waschmaschine
- 1 Schutzkontaktsteckdose mit Deckel für Wäschetrockner
- 1 Lüftungsventilatoranschluss mit Grundlastlüftung, über Ausschalter mit Kontrolllicht für Vollastlüftung



WC

- 1 Wandauslass über Ausschalter
- 1 Lüftungsventilatoranschluss über Lichtschalter mit Steuerungsrelais

Küche – Kochnische

- 1 Deckenauslass über Aus-oder Wechselschalter
- 1 Wandauslass über Spüle
- 1 Schutzkontaktsteckdose für Kühlschrank
- 1 Schutzkontaktsteckdose für Geschirrspüler
- 1 Schutzkontaktsteckdose für Mikrowelle
- 1 Schutzkontaktsteckdose für UT- Kleinspeicher – nach Erfordernis
- 4 Schutzkontaktsteckdosen für Küchengeräte über der Arbeitsfläche
- 1 Auslass 400 V für E- Herd; inkl. Anschluss des beigestellten Gerätes
- 1 Schutzkontaktsteckdose für Dunstabzugshaube

Wohnzimmer

- 2 Deckenauslässe über Aus- und Wechselschalter
- 3 Schutzkontaktsteckdosen (Tür, Essplatz, Sitzplatz)
- 1 Schutzkontakt-Doppelsteckdose (Arbeitsplatz)
- 1 Schutzkontakt-Dreifachsteckdose (bei TV, Tel/EDV)
- 1 Fernseh- und UKW Antennensteckdose verkabelt, betriebsbereit angeschlossen und gemessen (Kabelfernsehen)
- 1 Telefon/EDV Dose verkabelt, betriebsbereit angeschlossen und gemessen (2 x wenn Arbeitsplatz vorhanden)
- 1 Rauchmelder inkl. Longlife Lithium Batterie

Zimmer

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 1 Schutzkontaktsteckdose (Tür)
- 2 Schutzkontaktsteckdosen (Bett)
- 1 Schutzkontakt-Doppelsteckdose nach Erfordernis (Arbeitsplatz)
- 1 Fernseh- und UKW Antennensteckdose verkabelt, betriebsbereit angeschlossen und gemessen (Kabelfernsehen)
- 1 Telefon/EDV Dose verkabelt, betriebsbereit angeschlossen und gemessen
- 1 Rauchmelder inkl. Longlife Lithium Batterie

Schrankraum bzw. Abstellraum

- 1 Wandauslass über Ausschalter
- 1 Schutzkontaktsteckdose

Terrasse/Balkone

- 1 Feuchtraum-Wandleuchte.
- 1 Schalter
- 1 Feuchtraum- Schutzkontaktsteckdose (wassergeschützt mit Klappdeckel)

