

JAKOMINI VERDE

LIEBE DIE STADT
UND WOHNEN
GRÜN



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Version 1.1. – 24.01.2023

HAUS

A

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG	4
1.1	Gebäude	4
1.2	Energie	4
1.3	Baubeschreibung	4
2	KONSTRUKTION UND BAUTEILE	5
2.1	Baugrubensicherung	5
2.2	Fundamentplatte	5
2.3	Wände	5
2.4	Deckenaufbauten	5
2.5	Dach	5
2.6	Fassade	5
2.7	Fenster	5
2.8	Sonnenschutz	6
2.9	Technikräume	6
3	ALLGEMEINBEREICHE UND AUSSENANLAGEN	7
3.1	Eingangsbereich	7
3.2	Sprechanlage	7
3.3	Schließanlage	7
3.4	Foyer und Stiegenhaus	7
3.5	Fahrradabstellraum	8
3.6	Müllentsorgung	9
3.7	Tiefgarage	9
3.8	Technikräume	9
3.9	Freiflächen	10
3.10	Lagerkeller	10
3.11	Sicherheit und Brandschutz	10
4	WOHNUNGEN	11
4.1	Wohnungseingangstüren	11
4.2	Wohnungsinntüren	11
4.3	Wand- und Bodenbeläge	12
4.4	Küchen	12
5	ELEKTROAUSSTATTUNG	13
5.1	Küche	13
5.2	Wohnzimmer	14
5.3	Schlafzimmer	14
5.4	Zimmer/ Kinderzimmer (wenn vorhanden)	14
5.5	Badezimmer allein oder wenn Bad und WC gemeinsam	14
5.6	WC (bei getrenntem WC)	14
5.7	Esszimmer	14
5.8	Vorraum	15
5.9	Abstellraum (wenn vorhanden)	15
5.10	Balkon / Terrasse	15
5.11	Kellerabteil	15
5.12	Garage / Fahrradraum	15
5.13	Allgemeinbereiche	15

6	SANITÄRAUSSTATTUNG	16
6.1	Lüftung	16
6.2	Heizkörper	16
7	BALKONE / TERRASSEN	20
7.1	Bodenbeläge	20
7.2	Beleuchtung	20

Anmerkung

Die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführten Produkte/Produktbilder sind beispielhaft und können von der Kirchner Kaserne Projektentwicklungs-GmbH, durch Alternativprodukte ersetzt werden.

1 ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

1.1 Gebäude

Es werden 90 Wohnungen mit einer Gesamtnettonutzfläche von ca. 4.904 m² errichtet, die Bruttogeschossfläche (ohne Keller und Tiefgarage) beträgt ca. 6.154 m².

1.2 Energie

Die Gebäudehülle wird gemäß der geltenden OIB-Richtlinie für Neubauten erstellt. Die Energieversorgung erfolgt mittels Fernwärme oder alternativ mittels Wasser/Wasser-Wärmepumpe.

In den Sommermonaten werden die Wohnräume in den Wohnungen über den Fußboden mit einer passiven Kühlung aus den Grundwasserbrunnen temperiert.

Photovoltaikdachanlage je Haus mit einer Auslegung von 1KW je Wohneinheit.

1.3 Baubeschreibung

Errichtung eines Wohngebäudes mit 90 Wohneinheiten und einer Tiefgarage für 40 PKWs.

2 KONSTRUKTION UND BAUTEILE

2.1 Baugrubensicherung

- Laut statischer Erfordernis

2.2 Fundamentplatte

- Stahlbeton

2.3 Wände

- Tragende Wände in Massivbauweise: Ziegel, Beton
- Nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise: Metallständerwände mit Gipskartonbeplankung

2.4 Deckenaufbauten

- Stahlbetondecke nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen sowie Trittschalldämmung nach bauphysikalischen Erfordernissen, Zementestrich, und Bodenbelag

2.5 Dach

- Flachdach mit Kunststoffbahnen oder bituminöser Abdichtung und extensivem Gründach. Aufbau laut Bauphysik.

2.6 Fassade

- Vollwärmeschutzfassade mit Dämmung laut Bauphysik
- Oberfläche: Putz laut Vorgabe des Architekten

2.7 Fenster

- Dreh - Kipp und fixverglaste Kunststoffrahmenkonstruktion als Fenster bzw. Fenstertüren mit Alu-Deckschale außen
- Ausführung: 3-fach Isolierverglasung (laut Bauphysik)
- Stockaufdopplungen unten und oben sowie seitlich, wenn notwendig
- Farbe: innen Standard weiß, außen nach Vorgabe des Architekten
- Beschlag innen: Kunststoff Standard weiß bzw. nach Vorgabe des Architekten
- Außenfensterbank: nach Vorgabe des Architekten
- Innenfensterbank: Spannholzfensterbank, Standard weiß bzw. nach Vorgabe des Architekten

2.8 Sonnenschutz

- Außenjalousie, 50 mm Lamellen, ausgenommen bei Loggien und Eckbalkonen
- Elektrischer Antrieb bei Außenjalousien
- Bei Loggien und Eckbalkonen Outdoorvorhänge

2.9 Technikräume

- Befinden sich im ersten Untergeschoss

3 ALLGEMEINBEREICHE UND AUSSENANLAGEN

3.1 Eingangsbereich

- Natürliche Belichtung
- Vermeidung von Nischen im Außenbereich laut Vorgabe des Architekten

3.2 Sprechanlage

- Gegen Vandalismus geschützt
- Digitales Klingelbrett

3.3 Schließanlage

3KS+o.ä mit aufrechtem Patent mit 3 Schlüssel pro Wohneinheit inkl. Sicherheitskarte. Hauseingang, Wohnungseingang, Briefkasten und Kellerabteile mit einem Schlüssel sperrbar.

3.4 Foyer und Stiegenhaus

3.4.1 Beleuchtung

- Etagenweise über Taster gesteuert
- LED-Leuchtmittel im Stiegenhaus etagenweise geschaltet
- Vorzugsweise austauschbare LED-Leuchtmittel
- Wahlweise fixe Leuchtmittel abhängig von wirtschaftlichen Aspekten

3.4.2 Wand- und Deckenfarbe

- Dispersionsanstrich: Farbe laut Vorgabe des Architekten

3.4.3 Stiegingeländer

- Laubengangeländer - Stahlkonstruktion verzinkt
- Handlauf lackiert / beschichtet oder aus NIRO – Edelstahl (Formrohrkonstruktion mit Rundstahlfüllung)
- Handlauf an der Wand analog
- Laut OIB-RL und Bestimmungen - ein Handlauf auf jeder Seite

3.4.4 Informationskasten

- Zur Informationsweitergabe an die Bewohner



3.4.5 Briefkastenanlage

- Ausführung Aufputz oder Einbau
- Im Eingangsbereich
- Anzahl nach Topanzahl laut Plan, je Wohnung 1-fach
- Je ein Fach für Rauchfangkehrer und Hausverwaltung mit Vierkantschloss
- Klappe für Entnahme vorne
- EU-konform

**3.4.6 Personenaufzug**

- Mit Teleskopschiebetüren
- Behindertengerechte Ausführung
- Boden: Fliese laut Wahl des Architekten
- Portal: Edelstahl
- Innen: Spiegel max. bis zum Handlauf, nicht bis zum Boden, Spiegel auf der Rückwand
- Wände: Paneelverkleidung beschichtet oder Edelstahl
- Brailleschrift neben den Wähltastern
- Notrufsystem (inkl. Weiterleitung): GSM, neutrales Produkt, marktübliches Fabrikat
- Fernwartungsmodul
- Nennlast: 630 kg oder 8 Personen

3.4.7 Geschosnummerierung

- Tafel, graviert Acryl glasklar (alternativ Alu)

**3.4.8 Laubengang mit Plattenbelag, Beton oder Estrich beschichtet**

- Rutschklasse laut Bauvorschrift
- Geschlossen, porig
- Kontrastierung laut OIB bei An- und Austritten sowie bei Zwischenpodesten
- Farbe: mittelgrau bzw. laut Vorgabe des Architekten

3.5 Fahrradabstellraum**3.5.1 Fahrradständer**

- Gemäß dem steiermärkischen Baugesetz
- Fahrradständer, Radabstand 50 cm, in höhenversetzter Aufstellung

3.5.2 Wände

- ausgemalt, wo erforderlich, Farbe laut Vorgabe des Architekten

3.5.3 Boden

- Betonboden: Oberfläche flügelgeglättet oder Besenstrich

3.6 Müllentsorgung

- Unterflurcontainer in Außenanlage integriert

3.7 Tiefgarage

3.7.1 Ausstattung

- Laut Bauvorschrift
- Stellplatz Nr. laut Plan

3.7.2 Garagenboden

- Bei Fundamentplatte: Beton flügelgeglättet

3.7.3 Rampenoberfläche

- Beton mit Besenanstrich

3.7.4 Beleuchtung

- Feuchtraumwannenleuchten ECO LED HP oder gleichwertig
- Lichtstärke laut geforderter Mindestbeleuchtungsstärke
- Lichtschaltung (in NR) mit Bewegungsmeldern



3.7.5 Garagentor

- Rollgittertor
- Beschilderung laut Vorschrift
- Bedienung per Funkfernbedienung, Chipkarten oder Schließsystem oder Kennzeichenerkennung

3.8 Technikräume

3.8.1 Wand

- Betonoberfläche bzw. Dämmung laut bauphysikalischer Vorgabe

3.8.2 Boden

- Betonboden, Oberfläche flügelgeglättet

3.8.3 Decke

- Betonoberfläche bzw. Dämmung laut bauphysikalischer Vorgabe

3.9 Freiflächen

3.9.1 Innenhof, gärtnerische Gestaltung

Laut Freiraumplanung

3.9.2 Wege

- Asphaltiert oder betoniert, wassergebundene Fläche, Schotterterrassen
- laut Vorgaben der Architekten und Landschaftsplaner

3.9.3 Möblierung

- Laut Freiraumplanung

3.9.4 Beleuchtung

- Beleuchtung laut Anforderung, Norm und Vorgabe der Stadt Graz

3.10 Lagerkeller

- Systemwände aus Holz oder Metall auf Metalltragkonstruktion
- Türen mit aushängesicheren Bändern, gerichtet für Schließsystem mit Vorhängeschloss und mit Wohnungsschlüssel sperrbar

3.11 Sicherheit und Brandschutz

3.11.1 Notbeleuchtung

- Funktionale LED-Notleuchte
- Multi D, 22m



3.11.2 Feuerlöscher

- Ausstattung laut Bauvorschrift

3.11.3 Rauchmelder

- Laut gültiger TRVB (Technische Richtlinien vorbeugender Brandschutz), OIB Richtlinie



4 WOHNUNGEN

4.1 Wohnungseingangstüren

4.1.1 Anforderungen

- Einbruchhemmend WK 2 mit 3-fach Verriegelung
- Farbe: weiß bzw. laut Architekt
- Türschild mit Spion
- Namensschild und TOP Nr.
- Brandschutz und Türschließer laut Brandschutzgutachten
- Schall- und Wärmeschutz laut bauphysikalischen Erfordernissen



4.1.2 Türbeschlag

- Mehrfachverriegelung
- Außen: Kurzschild mit Knauf
- Innen: Kurzschild mit Drücker
- Brandschutz laut Brandschutzgutachten



4.2 Wohnungsinnentüren

- Holzzarge (fertig lackiert)
- Innenlage: Wabeneinlage oder Röhrenspan
- Weiß lackiert bzw. laut Architekt

4.2.1 Türbeschlag

- Drückergarnitur in Edelstahl matt
- Rundrosette in Edelstahl matt



4.2.2 Türbeschlag WC

- WC-Garnitur in Edelstahl matt
- Rundrosette in Edelstahl matt



4.2.3 Türstopper (wenn erforderlich)

- Wandtürstopper:
ca. ø 50 mm, Höhe 14 mm
Wandmontage
Kunststoff weiß
selbstklebend

4.3 Wand- und Bodenbeläge

Der Vorraum ist im Bereich der Eingangstür verflies. In den Nassbereichen (WC + Bad) sind ebenfalls Fliesen vorzusehen.

4.3.1 Parkettboden

- Eiche Natur, versiegelte Oberfläche oder nach Wahl des Architekten
- Nutzschicht ca. 3 mm
- Sesselleisten

**4.3.2 Fliesen**

- WC: bis auf 120 cm über FOK hinter WC-Muschel. Belagsgröße nach Abstimmung mit Architekten mind. 30 x 30 cm
- Wandfläche gespachtelt bzw. verputzt und gemalt (hinter Handwaschbecken -Innendispersion nasswischbeständig)
- Bad: Höhe Verfliesung ca. 2,0 m bzw. Türzargen Oberkante; nur in Bereichen mit Sanitärgegenständen (Duschkabine, Badewanne, Waschbecken). Belagsgröße nach Abstimmung mit dem Architekten (mind. ca. 30 x 30 cm)
- Bad mit WC: Höhe Verfliesung ca. 2,0 m bzw. Türzargen Oberkante; nur in Bereichen mit Sanitärgegenständen (WC-Muschel, Duschkabine, Waschbecken). Belagsgröße nach Abstimmung mit dem Architekten (mind. ca. 30 x 30 cm)
- Rutschfestigkeit nach Erfordernis
- Fliesen-Sockelleiste

4.3.3 Wandfarbe

- Dispersionsfarbe weiß

4.3.4 Deckenfarbe

- Dispersionsfarbe weiß

4.4 Küchen

Wohnung ist unmöbliert

5 ELEKTROAUSSTATTUNG

Die einzelnen Wohn- und Nebenräume werden im Prinzip mit nachfolgender Elektroinstallation ausgestattet. In jeder Wohnung, ausgenommen der Balkone, sind ein Lichtauslass mit einer Fassung E27 und mit LED-Leuchtmittel mit mind. 9 Watt auszuführen. Auf Balkone, in Gänge, Stiegehäuser und Allgemeinbereiche kommen fixverbaute Leuchtkörper zur Ausführung.

Dies wird in der nachfolgenden Ausstattungsliste nicht mehr explizit angeführt. Die Anzahl der Steckdosen ist abhängig von der Raumgröße und kann variieren.

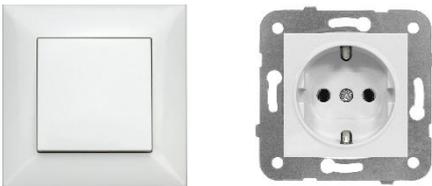
E-Verteiler

Starkstromverteiler mit Sicherungen je Wohnung (Position Vorraum/Abstellraum – nicht in Schlaf- bzw. Wohnwänden).

Schwachstromverteiler je Wohnungen unter dem Starkstromverteiler mit einem Steckdosenauslass 2-fach sowie einer Telefondose und einer Antennensteckdose.

Schalterprogramm - Leitprodukt

- Firma Schrak Visio 50 oder gleichwertig
- Hierbei sind auch die Raumregler in diesem Fabrikat zu liefern



5.1 Küche

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Licht-Wandauslass mit Schalter
- 1 Elektroherdauslass (Geräteanschlussdose)
- 1 Geschirrspülerauslass (Schukosteckdose)
- 2 Schukosteckdosen-Zweifachauslass (Höhe 1,10 m ü. FFOK.) – je nach Größe der Küche
- 1 Schukosteckdosenauslass für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdosenauslass für Umluft-Dunstabzug
- 1 Schukosteckdose Mikrowelle

5.2 Wohnzimmer

- 1 bzw. 2 Licht-Deckenauslass mit Ausschalter und teilweise zusätzlich mit Wechselschalter bzw. Kreuzschalter
- 1 Reinigungssteckdose
- Abhängig von der Raumgröße zusätzlich:
- 2 Schukosteckdosen-Doppelauslässe
- 1 Auslass für TV und Internet
- 1 Leerverrohrung zu Medienverteiler

5.3 Schlafzimmer

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter beim Eingang
- 1 Reinigungssteckdose
- 2 Schukosteckdosenauslass 1-fach
- 1 Schukosteckdosenauslass 2-fach
- 1 Leerrohrauslass für TV (bzw. UPC)

5.4 Zimmer/ Kinderzimmer (wenn vorhanden)

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter beim Eingang
- 1 Reinigungssteckdose
- 2 Schukosteckdosenauslass 2-fach
- 1 Leerrohrauslass für TV (bzw. UPC)

5.5 Badezimmer allein oder wenn Bad und WC gemeinsam

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Licht-Wandauslass mit Schalter kann auch mittels Serienschalter erfolgen
- 1 FR-Schukosteckdose
- 1 Waschmaschinenauslass (Feuchtraumausführung, wenn erforderlich)
- 1 Auslass für Trockner (Feuchtraumausführung, wenn erforderlich)
- 1 Anschluss für Sprossenheizkörper (wenn erforderlich)
- 1 Entlüfterauslass mit Schalter und Nachlaufrelais (laut HKLS Angaben)

5.6 WC (bei getrenntem WC)

- 1 Licht-Wand-/Deckenauslass mit Schalter
- 1 Entlüfterauslass mit Nachlaufrelais und mit Licht geschalten (laut HKLS Angaben)

5.7 Esszimmer

- 1 Deckenlichtauslass mit Schalter / Wechselschalter / Serienschalter
- 1 Schukosteckdosen, Auslass 1-fach

5.8 Vorraum

- 1 bzw. 2 Licht-Deckenauslass mit Wechselschalter / Taster je nach Anzahl der Schalter
- 1 Gegensprechanlage mit Ruftonunterscheidung (verbunden mit Außeneinheit beim Haupteingangsportal)
- 1-2 Reinigungssteckdose (8 m Radius)

5.9 Abstellraum (wenn vorhanden)

- 1 Licht-Wand-/Deckenauslass mit Schalter
- 1 Schukosteckdosenauslass
- 1-2 Schukosteckdosenauslass (wenn Waschmaschine und Trockner im AR, extra Stromkreis)

5.10 Balkon / Terrasse

- 1 FR-Licht-Deckenauslass mit Schalter und Leuchte (nach Wahl des Architekten)
- 1 FR-Schukosteckdose, 1-fach

5.11 Kellerabteil

- Lichtquellen befinden sich im Gangbereich (allgemein) und werden mittels Bewegungsmeldern mit mind. 10 min Nachlaufzeit geschaltet.

5.12 Garage / Fahrradraum

- Feuchtraumleuchten; Anzahl laut geforderter Mindestbeleuchtungsstärke, Schaltung über Bewegungsmelder. ECO LED HP oder gleichwertig

5.13 Allgemeinbereiche

- Lichtschaltungen Stiegenhäuser, Gänge, Laubengänge: Sind je Stockwerk mit Taster mit Treppenlichtfunktion – abhängig von der architektonischen Ausführung dieser Bereiche – auszustatten. An- oder Einbauleuchten; Anzahl laut geforderter Mindestbeleuchtungsstärke
- Bei offenen / überdachten Räumen sind Feuchtraumleuchten zu wählen.

6 SANITÄRAUSSTATTUNG

6.1 Lüftung

Mechanische Lüftung laut behördlichen Vorschriften

Bäder:

Lüftung mit Licht geschaltet; Ventilatoren ausgestattet mit Nachlaufrelais

WC:

Lüftung mit Licht geschaltet; Ventilatoren ausgestattet mit Nachlaufrelais

6.2 Heizkörper

- Keine Heizkörper (außer Handtuchheizkörper, elektrisch betrieben im Bad)
- Beheizung: Fußbodenheizung

6.2.1 WC

- Tiefspüler inkl. UP Montagegestell
- Mit Unterputzspülkasten (mit Spartaste) inkl. Sitz und Deckel in der gleichen Serie (Standardform)
- Hängeausführung
- Farbe: weiß



6.2.2 Waschtisch

- Größe: ca. 600 x 480 x 170 mm
- Wandmontage
- Aus Sanitärkeramik
- Mit Hahnloch und Überlauf
- Farbe weiß



6.2.3 Handwaschbecken Links/Rechts (WC)

- Größe: ca. 450 x 340 x 145 mm
- Wandmontage
- Aus Sanitärkeramik
- Mit seitlichem Hahnloch und Überlauf
- 1x Kaltwasser

- Farbe weiß



6.2.4 Waschtisch – Einhand-Armatur

- Einlochmontage
- Chrom



6.2.5 Wannenfüll- und Brause-Einhandmischer

- Einhand-Wannenbatterie
- Wandmontage
- Chrom



6.2.6 Brause-Einhandmischer

- Einhand-Brausebatterie
- Wandmontage
- Chrom



6.2.7 Brausegarnitur

- Brauseschlauch mind. 1,50 m lang
- Montage im 3tel Punkt
- bei asymmetrischen Wannen: Montage an Stirnseite/Duschseite
- Brausestange 600 mm
- Brauseschlauch 1750 mm (28410)



6.2.8 Duschtasse

rechteckig

- Duschtasse
- Maße: ca. 900 x 900 mm
- Duschtrennung Trinnity Basic Plus Kunststoffglas je nach Grundriss



6.2.9 Badewanne

- Inkl. Wannenträger oder auf Füßen ausgemauert
- 1700-1800 mm x 750-800 mm
- Duschwand als Fixglasteil (ca. 70 x 150 cm) als Spritzschutz
- Farbe weiß



6.2.10 Betätigungsplatte

- 2-Mengen Spültechnik
- Farbe weiß



6.2.11 Handtuchheizkörper

- Sprossenheizkörper
- Endbeschichtet
- Farbe: Standard-weiß
- Elektrisch betrieben



6.2.12 Abluftventilator

- Kleinraumventilator mit 2 Leistungsstufen
(Bad: 1. Stufe Grundlast, 2. Stufe über extra Schalter)
- Dicht schließende Rückluftsperrklappe
- Abdeckung möglichst glatt und dezent, weiß
- WC: Einschalten mit Lichtschalter - Licht aus mit Nachlauf
- Filter muss alle 3 Monate gereinigt / ausgetauscht werden



6.2.13 Waschmaschinenanschluss

- Abflussleitungen auf 60 cm Höhe hinter der Waschmaschine
- Wasserhahn darüber/daneben (nicht dahinter)
- Wasserhahn – Höhe = 110 cm über FOK in Fliesenfuge
- 2 Steckdosen mit Deckel oberhalb der Waschmaschinen OK=95 cm Höhe



7 BALKONE / TERRASSEN

7.1 Bodenbeläge

- Loggien: Holzbelag aus Lärche oder laut Vorgabe des Architekten

7.2 Beleuchtung

- 1 FR-Licht-Deckenauslass mit Schalter und Leuchte (nach Wahl des Architekten)
- 1 FR-Schukosteckdose 1-fach

VALUITA[®]

Anlegen Sie los

info@jakomini-verde.at
Tel.: +43 153 23 900

Valuita GmbH
Wipplingerstr. 1/1. DG
1010 Wien