

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Färberstraße 15 Projektentwicklung GmbH  
Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau  
Stand: 04/2024

# Färber | 2

## Inhalt

Präambel.....	4
1 Projektbeschreibung .....	4
1.1 Nutzungsübersicht.....	4
2 Bautechnik.....	4
2.1 Allgemein.....	4
2.2 Horizontale Baukonstruktion .....	5
2.3 Vertikale Baukonstruktion.....	5
3 Gebäudetechnik .....	6
3.1 Stromversorgung.....	6
3.2 Medienanschlüsse, Internet, TV.....	6
3.3 Heizung.....	6
3.4 Kühlung.....	6
3.5 Sanitär.....	7
3.6 Aufzug.....	7
4 Ausstattung Allgemeinbereiche .....	7
4.1 Hauseingänge .....	7
4.2 Stiegenhaus und geschlossene Gänge .....	8
4.3 Kinderwagen- und Fahrradraum .....	9
4.4 Müllraum .....	9
4.5 Schleusen zur Garage .....	10
4.6 Garage .....	10
4.7 Fernwärmeraum, Wasserübergabe- bzw. -Zählerraum.....	11
4.8 Medien- bzw. E-Zählerraum .....	11
4.9 Einlagerungsräume im UG.....	12
4.10 Sonstiges.....	13
5 Außenanlagen.....	13
5.1 Allgemein.....	13
5.2 Fahrradabstellplatz EG .....	13
5.3 Kinderspielplatz .....	14
6 Wohnhaus .....	14
6.1 Ausstattung Wohnungen.....	14
6.1.1 Fenster und Fenstertüren.....	14
6.1.2 Sonnen- und Einbruchschutz.....	15
6.1.3 Innenwände.....	15

6.1.4	Türen .....	15
6.1.5	Bodenbeläge, Wand-/Deckenverkleidung .....	16
6.1.6	Terrasse, Balkon ab 1.OG .....	17
6.1.7	Terrassen im EG.....	17
6.1.8	Eigengärten.....	17
6.2	Gebäudetechnik Wohnung.....	18
6.2.1	Elektroinstallation – Zählung.....	18
6.2.2	Elektroausstattung .....	18
6.2.3	Elektroinstallation .....	18
6.2.4	Wärmeversorgungsanlage.....	20
6.2.5	Lüftung.....	21
6.2.6	Sanitärausstattung Wohnungen.....	21

## Präambel

Durch den Krieg in der Ukraine und aufgrund der massiven Preissteigerungen im Energiesektor ist es im Baubereich zu einer nicht mehr gesicherten Verfügbarkeit von vielen Bau- und Ausstattungsmaterialien und sich ständig nach oben bewegenden Preissprüngen gekommen. Im Zuge der Ausführung könnten daher einzelne Produkte, vor allem bei der Ausstattung, durch qualitativ gleichwertige, verfügbare Produkte ersetzt werden.

## 1 Projektbeschreibung

Die Färberstrasse 15 Projektentwicklung GmbH errichtet in 2540 Bad Vöslau, Färberstraße 13-15 eine Wohnhausanlage in zwei getrennten Bauteilen (Bauteil A und Bauteil B) mit insgesamt 40 freifinanzierten Eigentumswohnungen und 63 Abstellplätzen für PKW in der Tiefgarage. Im Projekt ist die Erschließung der Bauteile mit je einem Stiegenhaus mit je einem Aufzug vorgesehen.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Färberstraße (Ein- und Ausfahrt Tiefgarage).

### 1.1 Nutzungsübersicht

Nutzung	Geschoß bzw. Lage	Anzahl	Anmerkung
Wohnen	EG-10G-DG	40 Wohnungen	
Kinderwagen	UG	1+1	Bauteil A / Bauteil B
Fahrradraum	UG	1+1	Bauteil A / Bauteil B
Müllraum	EG	2	
Einlagerungsräume	UG	40	Bauteil A / Bauteil B
KFZ-Stellplätze	UG	63	
Fernwärme- und Wasserzähler- raum	UG	1+1	
E-Zählerraum	UG	1+1	

## 2 Bautechnik

### 2.1 Allgemein

HWB siehe Energieausweis.

## 2.2 Horizontale Baukonstruktion

### **Fundament**

Flachfundierung mittels Bodenplatte, Dimensionierung lt. Statik.

### **Deckenkonstruktion- Geschoßdecke**

Betondecke bzw. Elementdecke, Dimensionierung lt. Statik und Bauphysik, gespachtelt und gemalt. Fußbodenkonstruktion gemäß Vorgaben Bauphysik.

Abgehängte Decke (Gipskarton) wo bauphysikalisch bzw. aufgrund von Leitungsverzügen erforderlich (in den oberirdischen Geschoßen keine sichtbaren Leitungen).

### **Dachkonstruktion- Flachdach und Schrägdach im DG bei Mehrparteienhäusern**

Nicht begehbare Dachflächen: Aufbau gem. Bauphysik als Flachdach, erforderliche Wartungsstege und entsprechende Absturzsicherungen werden vorgesehen (gem. Norm und behördlichem Vorgaben).

Begehbare Dachflächen: Aufbau gem. Bauphysik mit Betonplatten im Kiesbett verlegt, umlaufendes Geländer als Absturzsicherung.

### **Garagendecke**

Aufbau gem. Bauphysik, Außenbereiche intensiv begrünt bzw. gem. Freiraumkonzept. Ausführung der Rasenflächen mittels Rasenaussaat. Bei Terrassen Plattenbelag, sonst Aufbau gem. Bauphysik.

## 2.3 Vertikale Baukonstruktion

### **Außenwandkonstruktion - unter Niveau**

Stahlbetonwand gem. Statik, Abdichtung gegen Feuchtigkeit (gemäß Vorgaben Bauphysik und Statik), Anforderungsklassen entsprechend Nutzung. Dämmung lt. bauphysikalischer Erfordernis und unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen Anforderungen.

### **Außenwandkonstruktion - über Niveau**

Ziegelmassivbauweise bzw. Stahlbeton lt. statischem Erfordernis mit Wärmedämmverbundsystem (lt. Bauphysik, Brandschutz und architektonischem Konzept).

### **Gang- und Stiegenhaustrennwände**

Ziegelmassivbauweise bzw. Stahlbeton, Stärke lt. Statik, mit Vorsatzschale (gem. Planung), Stärke lt. Bauphysik. Gespachtelt und gemalt. Farben laut Farbkonzept Architektur.

### **Innenstützen**

Stahlbetonstützen, Stärke lt. Statik. Gespachtelt und gemalt.

## 3 Gebäudetechnik

### 3.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Netz der Wiener Netze. Der Einzelstromliefervertrag ist mit dem Energielieferanten zu vereinbaren und abzuschließen.

Auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen gem. Elektroplanung errichtet. Somit wird der allgemeine Stromverbrauch (z.B. Beleuchtung allg. Bereiche) reduziert.

### 3.2 Medienanschlüsse, Internet, TV

Die Medienanschlüsse erfolgen durch Magenta und A1.

Telekommunikation (Hörfunk, TV, Multimedienetze): Magenta, Telekom Austria.

Einzelliefervertrag ist mit dem Versorger zu vereinbaren und abzuschließen.

### 3.3 Heizung

Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärme Netz EVN. Einzelliefervertrag ist mit dem Versorger zu vereinbaren und abzuschließen.

### 3.4 Kühlung

In den Wohnzimmern der Dachgeschoßwohnungen (Bauteil A im 1.OG und Bauteil B im 2.OG) werden die Grund- bzw. Leerverrohrung für eine Vorbereitung zur Split-Kühlung (1 Gerät) ausgeführt.

### 3.5 Sanitär

#### **Trinkwasserversorgung**

Erfolgt über das öffentliche Netz des Wasserleitungsverbandes der Triestingtal- und Südbahngemeinden.

Zentrale Warmwasserbereitung im Kellergeschoß (Technikraum).

#### **Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Trennsystem mit Anschluss des Schmutzwasserkanals an den öffentlichen Kanal, sowie Versickerungsanlagen zur Ableitung von Regenwasser auf Eigengrund.

### 3.6 Aufzug

Aufzüge (gem. Planung) erschließen die Geschosse von Untergeschoß bis Dachgeschoß. Die Aufzüge sind an ein Sicherheits- und Ferndiagnosesystem mit Notbefreiung angeschlossen.

## 4 Ausstattung Allgemeinbereiche

Allgemein gültig:

Elektroinstallation für Fluchtwegorientierungsbeleuchtung (LED) nach Erfordernis, Planung bzw. behördlichen Vorgaben.

Feuchtraumwannenleuchten wo planlich festgelegt, Aufputz.

Alle Leuchten werden mit LED-Leuchtmitteln ausgeführt.

### 4.1 Hauseingänge

Der Anstrich aller Wände ist gerollt ausgeführt.

Sämtliche Türen in den Allgemeinbereichen (Brandschutzanforderungen gem. BSK bzw. Planung) sind gem. Planung, jedenfalls aber entsprechend der OIB ausgeführt. Bei Wohnungseingangstüren, die lt. Brandschutz die Anforderung „C“ aufweisen, wird ein Freilauftürschließer mit Gleitschiene und integriertem Rauchmelder vorgesehen.

Eingangsportale	Eingangsportale: Glas-Aluminiumkonstruktion (Farbe lt. architektonischem Konzept). Wohnungseingangstüren: lt. technischen Vorgaben und architektonischem Farbkonzept
-----------------	--

Boden	Feinsteinzeug (60x30 cm), z.B. Artifact of CERIM - Made in Florim oder Gleichwertiges mit Sockelleiste ca. 8 cm hoch, Farben gem. Farbkonzept. Rutschhemmung in Gängen und Stiegenhäusern min. R9. Im Außenbereich Abstreifgitter
Decken und Wände	Gespachtelt und gemalt (Farbe lt. architektonischem Konzept). Abgehängte Decken gem. Planung bzw. dort, wo Leitungsverzüge bzw. Leitungsführungen in Allgemeinbereichen der Obergeschoße vorgesehen sind
Ausstattung	Schlüsseltresor außen; 6 Stk. bzw. nach Erfordernis 1 Monitor für digitalen Hausmeister nach Bedarf. Briefkastenanlage und Paketbox: waagrechte Kästen gem. Konzept Architekt, Halbzylinder in Schließanlage integriert, sperrbar mit Wohnungsschlüssel. Gegensprechanlage: bei allen Haupteingängen gem. Planung. Es ist eine videotaugliche Verkabelung bis zu den Wohnungsinnessprechstellen vorgesehen. Z.B. Bticino Audio-Hausstation CLASSE100 A16E o. Glw. Wand oder Deckenleuchte lt. architektonischem Konzept z. B. Osmont Carina LED 4000K 33W weiß, Triplex Opal, 500 mm, o. Glw.

#### 4.2 Stiegenhaus und geschlossene Gänge

Boden, Podest und Stiegenlauf	Feinsteinzeug (60x30) z.B. Artifact of CERIM - Aged White oder Glw. mit Sockelleiste ca. 8 cm hoch
Decke & Wände	Gespachtelt und gemalt, Farbe gem. arch. Konzept, abgehängte Decken gem. Planung bzw. dort, wo Leitungsverzüge vorgesehen sind
Brüstungen (sofern vorhanden)	Stahlbeton, gespachtelt und gemalt (Farbe lt. Farbkonzept)
Geländer und Handlauf	Geländer als lackierte Metallstabgeländer, Edelstahl-Handlauf, gebürstet
Türen im UG	Beschichtete Brandschutztüren lt. Vorgabe, Blockzargen, Öffnungsbegrenzer, Oberkopftürschließer mit Gleitschiene, Farbe lt. Farbkonzept, Türdrücker in Fluchtrichtung und Türknauf in Gegenrichtung, Beschläge in Edelstahl
Fenster	Fenster im Stiegenhaus sind mit Putzbeschlägen ausgestattet
Portale	Glas-Aluminiumkonstruktion (Klimakategorie lt. Bauphysik, Brandschutzanforderung gem. Brandschutzkonzept/Planung) mit Türen und Fixelementen (Maße gem. Planung), Oberkopftürschließer mit Gleitschiene, Öffnungsbegrenzer und Feststellvorrichtung; falls erforderlich, sind Rauchmelder im Türschließer integriert, Beschläge in Edelstahl matt (passend zu Wohnungsbeschlägen), beidseitig mit Drücker bzw. gem. Schließkonzept



<p>Elektroinstallation</p>	<p>Wand- oder Deckenleuchten (Minutenlicht), z. B. Osmont Carina o. Glw., geschaltet über Bewegungsmelder, geschoß- sowie zonenweise Schaltung. Verrohrung für elektrischen Türöffner und Schalter, wenn Anfahrbereiche gem. OIB 4 nichtgegeben sind. Putzsteckdosen im E-Schacht Steuerungseinheiten für BRE lt. Vorgaben</p>
----------------------------	--

#### 4.3 Kinderwagen- und Fahrradraum

<p>Boden</p>	<p>Estrich o. Glw. versiegelt mit Waschsockel</p>
<p>Decke</p>	<p>gemalt, Farbe gem. arch. Konzept, Oberfläche (gedämmte Untersicht gemalt)</p>
<p>Wand</p>	<p>gemalt, Farbe gem. arch. Konzept, Oberfläche</p>
<p>Türen</p>	<p>Beschichtete Brandschutztüren lt. Vorgabe bzw. Planung, Öffnungsbegrenzer, Oberkopftürschließer mit Gleitschiene, Farbe lt. Farbkonzept, Beschläge in Edelstahl matt, außen Knauf, innen Drücker, Zylinder mit Wohnungsschlüssel sperrbar Zarge: Blockzarge Stahl bzw. Systemzarge bei Trennwandsystem mit Vollbautür</p>
<p>Elektroinstallation</p>	<p>Feuchtraumwannenleuchten, schaltbar mit Bewegungsmelder FR-Schutzkontaktsteckdose (versperrbar)</p>
<p>Ausstattung Fahrradabstellräume</p>	<p>Hängeparker gem. Planung, Stahl verzinkt oder gleichwertig</p>
<p>Be- und Entlüftung</p>	<p>gemäß Planung</p>

#### 4.4 Müllraum

<p>Allgemein</p>	<p>Alle Anforderungen entsprechend der Vorgaben Stadtgemeinde Bad Vöslau. Auf Brandschutzanforderungen ist zu achten</p>
<p>Boden</p>	<p>Beschichtet/versiegelt</p>
<p>Decke</p>	<p>Betonoberfläche bzw. gedämmte Untersicht (lt. Bauphysik)</p>
<p>Wand</p>	<p>Beton abwaschbar gestrichen, Kantenschutzwinkel allseits in NIRO, Scheuerpfosten aus Holz</p>
<p>Türen</p>	<p>Beschichtete Stahltür als Blockzarge (Brandschutzanforderung gem. Brandschutzkonzept) wärmegeklämt (lt. Bauphysik), Türhöhe und -oberfläche gem. arch. Konzept, Kantenschutzwinkel in Niro, Öffnungsbegrenzer, Oberkopftürschließer mit Gleitschiene und Schließfolgeregler, Beschläge in Edelstahl, innen Drücker, außen Knauf, sperrbar mit Wohnungsschlüssel</p>

Elektroinstallation	Feuchtraumwannenleuchten Deckenauslässe nach Bedarf Bewegungsmelder 1 FR-Schutzkontaktsteckdose (versperrbar) 1 Ventilatoranschluss lt. Erfordernis, geschaltet über Zeitschaltuhr
Ausstattung	„sperrbarer“ Wasseranschluss inkl. Anfahrschutz mit Schlauch und Schlauchhaspel, Bodeneinlauf mit Geruchsverschluss
Entlüftung	Mechanisch über Dach gem. HKLS-Planung und statische Zuluftöffnungen nach Erfordernis

#### 4.5 Schleusen zur Garage

Boden	beschichtet analog Garage, Waschsockel mind. 15 cm
Decke	Gespachtelt und gemalt (Farbe gem. arch. Konzept), bzw. teilweise gedämmt (lt. Bauphysik)
Wand	Gespachtelt und gemalt (Farbe gem. arch. Konzept), bzw. teilweise gedämmt (lt. Bauphysik)
Türen	Beschichtete Brandschutztüren lt. Vorgabe, Farbe lt. Farbkonzept, Türdrücker in Fluchrichtung und Türknauf in Gegenrichtung, Türschließer mit Gleitschiene, Beschläge in Edelstahl matt, gerichtet mit Zylinder
Elektroinstallation	Feuchtraumwannenleuchte mit Bewegungsmelder
Be- und Entlüftung	statische Zu- und Abluft

#### 4.6 Garage

Boden	beschichtet, Farbe lt. architektonischem Konzept
Rampe	Befahrbarer Belag. Rigol im Bereich Garageneinfahrt (Beginn Rampenüberdachung) an Kanal angeschlossen
Decke	weiß bzw. gedämmt (lt. Bauphysik)
Wand	Betonoberfläche, Wände und Säulen mit Dispersionsanstrich weiß bzw. gem. Farbkonzept, im Sockelbereich Abdichtung 15 cm, Dämmung wo lt. Bauphysik erforderlich, Anfahrschutz gem. Planung
Türen	Beschichtete Brandschutztüren mit Blockzarge lt. Vorgabe, Farbe lt. Farbkonzept, Türschließer, Türdrücker in Fluchrichtung und Türknauf in Gegenrichtung, Beschläge in Edelstahl matt, gerichtet mit Zylinder
Elektroinstallation	Grundbeleuchtung (LED) zonenweise über Bewegungsmelder geschaltet (auch Schleusen), Feuchtraumwannenleuchten

Sicherheitsbeleuchtung	Gem. behördl. Auflagen, Planung bzw. Brandschutzkonzept mit entsprechender Beschilderung im gesamten Garagenbereich, Gruppenbatterie, Ausführung in LED
Entwässerung	Verdunstungsrinnen
Ein-/Ausfahrt	Schnellaufgittertor (Oberfläche und Material gem. arch. Konzept), elektrischer Antrieb, öffnen von außen mit Schlüsselschalter und mittels Funkbedingung, von innen mittels Funkbedingung und Schnurzug oder Induktionsschleife, Zulaufsicherheit über Lichtschranken und Fühlleisten. Ampelfunktion für Ein- und Ausfahrt
Be- und Entlüftung	statisch gem. Planung
Boden- und Wandmarkierungen	Die Kennzeichnung der Stellplätze erfolgt mit Markierungsfarben (in Abstimmung mit Architekten), Nummerierungen am Boden
Brandschutz	Gem. behördlicher Auflagen bzw. Brandschutzkonzept
E-Mobilität	Leerverrohrung zur nachträgl. Schaffung von E-Ladestationen für jeden Stellplatz, Platzreserven für Stromverteiler und -zählung, intelligentes Lastmanagement gem. techn. Beschreibung Elektro im Sonderwunsch, Ausstattung gem. Produktkatalog

#### 4.7 Fernwärmeraum, Wasserübergabe- bzw. -Zählerraum

Boden	Aufbau gem. Aufbautenliste, wasserdichte Versiegelung mit Waschsockel
Decke	Betonoberfläche bzw. teilweise gedämmte Untersicht (lt. Bauphysik)
Wand	Betonoberfläche bzw. teilweise gedämmt (lt. Bauphysik).
Türen	Beschichtete Brandschutztüren lt. Vorgabe, Farbe lt. Farbkonzept, Türdrücker in Fluchrichtung und Türknauf in Gegenrichtung, Beschläge in Edelstahl matt, gerichtet mit Zylinder, Türschließer mit Gleitschiene
Elektroinstallation	Feuchtraumwannenleuchte-Aufputzinstallation, Schaltung über Lichtschalter, 1 Schukosteckdose sperrbar
Be- und Entlüftung	Statische Belüftung mit natürlicher Nachströmung

#### 4.8 Medien- bzw. E-Zählerraum

Boden	Estrich o. Glw. beschichtet
Decke	Betonoberfläche bzw. teilweise gedämmte Untersicht (lt. Bauphysik)
Wand	Betonoberfläche bzw. teilweise gedämmt (lt. Bauphysik)

Türen	Beschichtete Brandschutztüren lt. Vorgabe, Farbe lt. Farbkonzept, Türdrücker in Fluchrichtung und Türknauf in Gegenrichtung, Beschläge in Edelstahl matt, gerichtet mit Zylinder, Türschließer mit Gleitschiene
Elektroinstallation	Feuchtraumwannenleuchte Aufputzinstallation, Schaltung über Lichtschalter, sabotagesichere Ausführung der allg. Verteiler, etc. 1 x 230V Schuko sperrbar
Be- und Entlüftung	Statische Belüftung mit natürlicher Nachströmung bzw. gem. Planung

#### 4.9 Einlagerungsräume im UG

Boden	Estrich o. Glw. beschichtet
Decke	Betonoberfläche bzw. gedämmte Untersicht
Wand/ Trennwände	Betonoberfläche bzw. Trennwandsystem ca. 220 cm hoch (luftdurchlässiges Stahlprofil-Trennwandsystem), System: z.B. Gerhardt Braun, Ferum o. Glw.
Türen	Analog Trennwandsystem samt Vorhangschloss, mit Wohnungsschlüssel sperrbar
Elektroinstallation	Indirekte Beleuchtung über Ganglicht, geschaltet über Taster, Steckdose je Einlagerungsraum. Verrechnung Wohnungszähler
Ausstattung	Nummernschild mit Beschriftung gem. Angaben AG (ohne Herstellerbezeichnung)
Be- und Entlüftung	Statische Entrauchung und Hygrostat gesteuerte Kellerlüftung für Raumlüftung gem. Planung

## 4.10 Sonstiges

### Beschriftungen

Beschilderungstafeln mit Gravur, Farbe und Material bzw. Befestigung gem. arch. Konzept.

### Entwässerung

Rigole angeschlossen an Sickeranlage.

Regenabfallrohr Standard-System aus Alu beschichtet lt. architektonischem Konzept.

### Leitsystem

Übersichtstafeln nach Konzept Architekt.

## 5 Außenanlagen

### 5.1 Allgemein

Beleuchtung	Wand- bzw. Polierleuchten vandalensicher montiert, Leitprodukt z.B. Bega 84220K3 o. Glw., Schaltung erfolgt zentral über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr, Dauerbeleuchtung mit LED-Leuchten Anzahl und Positionen gem. Planung
Gehwege, Rampen	Betonsteinpflaster gem. arch. Konzept
Einfriedung zwischen Eigengärten, zu Allgemeinflächen bzw. an Grundstücksgrenzen	Doppelstabmatten Höhe ca. 102 cm tw. Stützmauer zwischen den Eigengärten und zum Allgemeinbereich bzw. Doppelstabmatten auf Punktfundamenten, Gartentüren zu den Allgemeinbereichen, Maschendrahtzaun in Höhe ca. 150 cm auf Stützmauer Höhe ca. 20 cm an den Grundgrenzen
Pflanzbeete Spielplatz	Sichtschutz vom Allgemeinbereich zum Eigengarten, z.B. Gräser und Sträucher, Pflanzen gem. Pflanzvorschläge Freiraumgestaltung, Einfassung mit Raseneinfassungssteinen gem. Planung
Außenbewässerung:	Bewässerung der allgemeinen Grünflächen mittels Unterflur-Hydranten lt. Planung

### 5.2 Fahrradabstellplatz EG

Im Erdgeschoß Eingangsbereich im Freien werden Fahrradabstellplätze errichtet.

### 5.3 Kinderspielplatz

Boden	Rasen, Rindenmulch als Fallschutz
Mauern, Einfassungen (sofern vorhanden)	Stahlbetonwand als Stützwand lt. Planung
Ausstattung / Mobiliar	Sandkiste mit Sonnensegel (Ausführung gem. Freiraumkonzept) Bänke und Tisch Mistkübel 2 Stk. Federwippe
Beleuchtung	Leuchten lt. E-Führungsplanung, Pollerleuchten z.B. Bega 84220K3 o. Glw., vandalensicher montiert, Schaltung erfolgt zentral über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

## 6 Wohnhaus

### 6.1 Ausstattung Wohnungen

#### 6.1.1 Fenster und Fenstertüren

##### **Allgemein**

Kunststoff-Alu-Fenster/Fenstertüren (Alu-Deckschale hinterlüftet und austauschbar), außen Farbe lt. Farbkonzept, innen Farbe weiß, alle Fenster/Fenstertüren, die nicht als Fixverglasung gekennzeichnet sind, werden als Drehfenster oder Dreh-Kippfenster ausgeführt, Brandschutzanforderung gem. Planung, Absturzsicherung wo erforderlich gem. arch. Konzept, Fensterfalzlüfter.

Rigole vor Fenstertüren gem. Planung.

##### **Verglasung**

U-Wert und Schallschutz lt. bauphysikalischer Anforderung.

##### **Beschläge**

Analog Türbeschläge innen lt. arch. Konzept.

##### **Fensterbank innen**

Holzwerkstoff kantig (Farbe lt. Farbkonzept Architekt).

##### **Fensterbank außen**

Alu beschichtet oder eloxiert (Farbe lt. Farbkonzept).

### 6.1.2 Sonnen- und Einbruchschutz

EG: Rollläden, elektr. betrieben mittels Funkhandsender, Farbe gemäß architektonischem Gesamtkonzept

1. OG-2.DG: Raffstores mit elektrischer Steuerung mittels Funkhandsender, schienengeführt.

### 6.1.3 Innenwände

#### **Trennwände tragend**

Stahlbeton bzw. Ziegel, einseitig Gipskartonvorsatzschale nach (bauphysikalischer) Erfordernis, gespachtelt und gemalt

#### **Trennwände nicht tragend**

Gipskarton-Ständerwände, gespachtelt und gemalt (Stärke lt. Erfordernis). Im Küchenbereich werden die Rückwände verstärkt (Höhe = ca. 2,00 - 2,40 m), Kücheninstallationen werden grundsätzlich unterputz geführt (Vorsatzschalen), zum Teil Ausnahmen gem. HT-Führungsplanung.

Verflieste Wände (Bad, tlw. WC) werden mit einem reduzierten Ständerabstand ausgeführt.

### 6.1.4 Türen

#### **Wohnungseingangstüren**

Farbe lt. Farbkonzept, Durchgangslichte gem. Planung, 3-seitig doppelt gefalzt, Feuerwiderstandsklasse gem. Anforderungen Brandschutzkonzept, RW lt. Bauphysik, einbruchhemmend, Widerstandsklasse WK 2 (RC 2 o. 3), Zylinderschloss, Wendeschlüsselsystem.

Sicherheitswechselbeschlag mit Kernziehschutz, gleichzeitig beidseitig sperrbar mit Fünffachverriegelung, mit 5 Stk. Schlüssel, außen Knauf, innen Türdrücker mit Langschild (passend zum Beschlag der Innentüren lt. arch. Konzept). z.B. Südmetall o. Glw.

Weitwinkeltürspion („antibeslag“) Tür bzw. Topbezeichnung in Edelstahl, z.B. WG Model 1791R(T) o. Glw.

Zarge: Stahlumfassungszarge, doppelt gefalzt, Feuerwiderstandsklasse gem. Anforderungen Brandschutzkonzept), lackiert, Farbe lt. Farbkonzept, mit umlaufender Dichtung.

Türstopper: flexible Boden- oder Wandstopper.

## Innentüren

Glattes Türblatt mit Innenlage aus Röhrenspan z. B. DANA „EUROBA RS“ o. Glw. Farbe weiß, Maße gem. Planung, 3-seitig einfach gefalzt, sperrbar (Buntbart), beidseitig Türdrücker mit Rundrosette, Bad und WC-Türen mit WC-Beschlag

Zarge: Holzumfassungszarge (passend zum Türblatt), einfach gefalzt, weiß mit umlaufender Dichtung, z.B. DANA „F97“ o. Glw.

### 6.1.5 Bodenbeläge, Wand-/Deckenverkleidung

Bereich	Detail Produktdetails lt. separater Ausstattungsliste bzw. Bemusterung
Abstellraum, Abstellnische, Gang, Küche, Kochnische, Vorraum, Wohnküche, Zimmer	Boden: Böden belegt mit 3-Schicht Parkett Eiche, lebhaftes Sortierung, mit passender Schweizerleiste lt. arch. Konzept, z.B. Weitzer Parkett Eiche wild gebürstet (ca. 180 cm Länge, ca. 17,5 cm Breite), Gesamtstärke 11mm oder Gleichwertiges Abstellraum Feinsteinzeug (30x60 cm), z.B. Marazzi Sistem B oder Marazzi Casual oder Gleichwertiges Wand/Decke: Innendispersion
Bad	Boden: Feinsteinzeug (30x60 cm), Leitprodukt Marazzi Sistem B oder Marazzi Casual oder Gleichwertiges, Farbe lt. Architekt, Verfugung farblich abgestimmt, Verlegung im Kreuzverband  Wand: Feinsteinzeug (30x60 cm), Leitprodukt Marazzi Architettura oder Gleichwertiges, Verfliesung Wände bis Türzargenoberkante, Farbe lt. Architekt, Verfugung farblich abgestimmt, orthogonal verlegt; Wand über den Fliesen: Innendispersion Decke: Innendispersion
WC	Boden: Feinsteinzeug (30x60 cm), z.B. Marazzi Sistem B oder Marazzi Casual oder Gleichwertiges, Farbe lt. Architekt, Verfugung farblich abgestimmt, Verlegung im Kreuzverband  Wand hinter WC: bis ca. 1,2 m Feinsteinzeug (30x60 cm), z.B. Marazzi Architettura oder Gleichwertiges, oberer Abschluss mit Schlüterschiene, darüber Innendispersion  Restliche Wände: Fliesensockel ca. 8 cm; Verfugung farblich abgestimmt, darüber Innendispersion; Spritzschutz bei Handwaschbecken (z.B. Acryllack)  Decke: Innendispersion



Abstellräume	Boden: Feinsteinzeug (30x60 cm), z.B. Marazzi Sistem B oder Marazzi Casual oder Gleichwertiges, Farbe lt. Architekt, Verfugung farblich abgestimmt, Verlegung im Kreuzverband Wand/Decke: Fliesensockel (Fliese weiß) ca. 8 cm; Verfugung farblich abgestimmt, darüber Innendispersion
Vorlegestufen	Holzkonstruktion, Oberfläche analog zu Bodenbelag

#### 6.1.6 Terrasse, Balkon ab 1.OG

##### **Konstruktion Balkon**

Stahlbetonfertigteile mit thermischer Trennung zu den Geschoßdecken (z.B. „Schöck-Isokorb“ o. Glw.).

##### **Boden**

Standard-Betonplatten 50/50 im Kiesbett. Rigole, Entwässerung (mind. 2% Gefälle) in Regenrohre oder Gullys bzw. lt. Plan.

Bei frei bewitterten Terrassen und Balkonen werden die Bodenbeläge im Gefälle (2%) verlegt.

##### **Wand**

Analog Fassade bzw. Trennelemente (lt. Konzept Architekt).

##### **Untersicht**

Gespachtelt und gemalt gem. Konzept Architekt.

##### **Brüstungen, Geländer**

Beschichtete Stabgeländer bei Balkonen. Teilweise vorgesetzte Verkleidungsplatten lt. architektonischem Konzept.

#### 6.1.7 Terrassen im EG

Standard-Betonplatten 50/50 im Kiesbett. Rigole, Entwässerung (mind. 2% Gefälle) in Regenrohre oder Gullys bzw. lt. Plan.

Bei frei bewitterten Terrassen und Balkonen werden die Bodenbeläge im Gefälle (2%) verlegt. Wasserauslass auf den Terrassen EG und DG (DG nur im Bauteil B): Ausführung: je Wohnung zugeordneter Terasse eine selbstentleerende, frostsichere Armatur, Produktbeispiel: Kemper Frosti

#### 6.1.8 Eigengärten

- Rasen, Zäune siehe 5.1

## 6.2 Gebäudetechnik Wohnung

### 6.2.1 Elektroinstallation – Zählung

Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels Stromzähler. Die jeweils wohnungszugeordneten Messeinrichtungen und Absperrungen sind in E-Zählerräumen (UG) untergebracht. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Stromlieferant (Einzelvertrag).

#### **Gegensprechanlage**

Hörerlose Innensprechstelle in jeder Wohnung. Gegensprechanlage im Hauseingangsbereich mit Videosprechanlage (mit Kameramodul ausgerüstet), und es ist eine videotaugliche Verkabelung bis zu den Wohnungsinnensprechstellen vorgesehen, z.B. TCS AMI und Bticino Audio-Hausstation CLASSE100 A16E o. Glw.

### 6.2.2 Elektroausstattung

Schalter und Steckdosen, z.B. Jung LS Alpinweiß oder Glw. entsprechend OIB Richtlinie 2 werden Rauchwarnmelder vorgesehen (E2 RMI0 oder Glw.).

Balkon/Terrasse: Außenleuchte mit Leuchtmittel z.B. BEGA 22363K3 o. Glw.

### 6.2.3 Elektroinstallation

#### Vorraum:

- 1 Deckenauslass über Wechselschaltung bzw. Kreuzschaltung, bzw. Taster
- 1 Wohnungsverteiler (optional im Abstellraum)
- 1 Schwachstromverteiler (optional im Abstellraum)
- 1 Tor–Innensprechstelle (TCS, IVW) mit Rufunterscheidung vom Türtaster am Gang
- 1 Klingeltaster am Gang
- 1 Einfachschukosteckdose unter Lichtschalter
- 1 Leerrohr zwischen Stark- und Schwachstromverteiler (DM 32 mm)
- Rauchmelder nach Bedarf

#### Flur:

- 1-3 Deckenauslass mit Aus-, Wechsel- oder Kreuzschalter bzw. Taster
- 1 Einfachschukosteckdose unter jedem Lichtschalter
- Rauchmelder nach Bedarf

Wohnzimmer:

- 1-3 Deckenauslässe mit Ein-/Aus- oder Wechselschalter
- 5 Schukosteckdosen
- 1 Dreifachschukosteckdose neben Antennensteckdose
- 1 Tele-Anschlussdose / 1 Magenta Anschlussdose
- 1 Leerdose für Medien mit Blindabdeckung und Leerrohr inkl. Vorspanndraht zu Kombiverteiler Mediendose)
- 1 Raumthermostat
- 1 Ausschalter mit Kontrolllicht für die Außenraumleuchte (wenn Freiraum vom Wohnzimmer aus zugänglich)
- Rauchmelder nach Bedarf
- 1 Vorbereitung eines Anschlusses für die Anspeisung der Inneneinheit der Splitklimageräte (nur im DG)
- Anschlüsse für Außenbeschattung nach Bedarf, Steuerung über Fernbedienung.

Kochnische:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Wandauslass direkt, für Beleuchtung
- 2 Doppelschukosteckdosen für Arbeitsplatz
- 1 Einfachschukosteckdose für Geschirrspüler (Anordnung neben GS; eigener Stromkreis)
- 1 Einfachschukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Einfachschukosteckdose für Dunstabzugshaube (Umluft)
- 1 Geräteanschlussdose für E-Herd mit 1,5 m langem Anschlusskabel 2,5 mm<sup>2</sup>
- 1 Schukosteckdose für WM

Bad:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter (außen) mit Kontrolllicht
- 1 Ausschalter mit Kontrolllampe und Symbol für Lüfter
- 1 Wandauslass direkt
- 1 Doppelschukosteckdose Feuchtraum mit Klappdeckel pro Waschtisch und bei Doppelwaschtisch 2 Schukosteckdosen mit Klapdeckel
- 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (tlw. im Abstellraum)
- 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel für Wäschetrockner (tlw. im Abstellraum)
- 1 Lüfteranschluss, Grundlüftung und Schaltung für Volllast (auch Kontrolllicht außen)
- 1 Schukosteckdose für den Handtuchheizkörper mit E-Patrone (Spritzbereich beachten)

Elternschlafzimmer:

- 1-2 Deckenauslässe mit Ein-/Aus- oder Wechselschalter (z.B. Schrankraum)
- 1 Einfachschukosteckdose unter Lichtschalter
- 1 Doppelschukosteckdose neben Antennensteckdose
- 2 Einfachschukosteckdosen beim Bett
- 1 Mediendose ausgestattet (Kabel TV oder Telekom)
- 1 Leerdose für Medien
- Anschlüsse für Außenbeschattung nach Bedarf, Steuerung über Fernbedienung
- Rauchmelder nach Bedarf

**Zimmer:**

- 1 Deckenauslass mit Ein-/Aus- oder Wechselschalter
- 1 Einfachschukosteckdose unter Lichtschalter
- 1 Doppelschukosteckdose
- 2 Einfachschukosteckdosen beim Bett
- 1 Mediendose ausgestattet (Kabel TV oder Telekom)
- 1 Leerdose für Medien
- Anschlüsse für Außenbeschattung nach Bedarf, Steuerung über Fernbedienung
- Rauchmelder nach Bedarf

**WC:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter außen mit Kontrolllicht
- 1 Lüfteranschluss mit Nachlaufrelais

**Abstellraum:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Einfachschukosteckdose
- 1 Wohnungsverteiler (nach Bedarf)
- 1 Schwachstromverteiler (nach Bedarf)

**Schrankraum:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter

**Terrasse/Loggia:**

- 1 Wandleuchte, über Ausschalter mit Kontrolllicht (Innen)
- 1 Schukosteckdose Feuchtraum

**AR mit WM (optional):**

- 1 Decken- oder Wandauslass mit Ausschalter außen
- 2 Schukosteckdosen für Waschmaschine + Trockner, jeweils eigens abgesichert (1 x je Top im Bad, Dusch-Bad oder AR gem. Planung)
- 1 Aus- und Einschalter für Lüftung außen mit Kontrolllicht

## 6.2.4 Wärmeversorgungsanlage

**Verteilung Heizung**

Sämtliche Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung mit der Heizungsregelung über ein Raumthermostat in der Wohnküche ausgestattet.

Im Badezimmer zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit E-Patrone vorgesehen.

**Verbrauchszählung**

Individuelle Verbrauchsmessung (Funkzähler) pro Top für Warm- und Kaltwasser mit Durchflussmengenzähler, sowie für Heizung mit Wärmemengenzähler.

## 6.2.5 Lüftung

### **Abluft Abstellräume**

Innenliegende Abstellräume, in denen Waschmaschinenanschlüsse vorgesehen sind, erhalten eine mechanische Lüftung (einstufig, 40 m<sup>3</sup>/h) hygrostatisch gesteuert und separat über einen Aus-/ Einschalter geschaltet mittels UP- Einzelraumlüfter über Dach.

### **Abluft WC**

In den WCs wird der UP-Einzelraumlüfter (einstufig, 40 m<sup>3</sup>/h) über den Lichtschalter betätigt und ist mit Anlaufverzögerung und Nachlaurelais ausgestattet.

### **Abluft Bad**

Im Badezimmer wird der UP-Einzelraumlüfter (einstufig, 60 m<sup>3</sup>/h) hygrostatisch gesteuert und separat über einen Aus-/ Einschalter mit Kontrolllicht geschaltet.

### **Zuluft**

Die Zuluftnachströmung erfolgt über Leibungslüfter, alternativ Fensterfalzlüfter.

## 6.2.6 Sanitärausstattung Wohnungen

### **Waschtisch, Handwaschbecken**

Weiß, Waschtisch ca. 60x46 cm und Handwaschbecken ca. 36x25 cm z.B. Laufen Pro S, weiß o. Glw.

### **WC-Schale und Deckel**

Weiß mit Unterputzspülkasten mit Deckel mit Absenkautomatik z.B. Laufen Pro o. Glw. mit Unterputzspülkasten.

### **Badewanne**

Ca. 180x80 cm oder gleichwertig z.B. Stahl-Email, weiß, Laufen Pro o. Glw., mit Ab-/Überlaufgarnitur, Ablauf mittig.

### **Dusche**

Quadratisch ca. 90x90 cm z.B. Stahl emailliert (3,5 mm) extraflach (25 mm), inkl. LAUFEN Indura Styropor-Montageset, Sichtteil verchromt o. Glw.

Duscheinstieg, je nach Grundrissituation Eckeinstieg oder Schiebetür, z.B. Artweger Slide o. Glw.

**Betätigungsplatte Hänge WC**

2 Mengen Spülung, glanzverchrom oder weiß z.B. Geberit Sigma 30 (eckig), oder Gleichwertiges.

**Thermostatmischer für Wannenfüll- und Brausebatterie mit Keramikkartusche**

**Badewanne:** z.B. Thermostat-Wannenbatterie, 1/2" Grohe Grohtherm, Wandmontage + Brausestangenset Euphoria; ca. 90 cm, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Geberit oder Gleichwertiges.

**Dusche:** z.B. Duschsystem 1/2" Grohe Euphoria, Aufputz-Thermostat mit Aquadimmer Funktion oder Gleichwertiges.

**Handbrause mit Brauseschlauch und Schubstange:** z.B. Grohe Brausestangenset Euphoria; ca. 90 cm, 3 Strahlarten, oder Gleichwertiges.

**Waschmaschinenanschluss:** z.B. HL 405 o. Glw. UP-Ventil u. Anschlusswinkel Grohe o. Glw.

**Revisionstürchen:** Situierung der Absperr- und Zählereinrichtungen für Kalt- und Warmwasser innerhalb WC bzw. Badezimmer bzw. Küchenwand. Zugänglichkeit über Revisionstürchen (entweder verfließt mit entsprechenden Einfassungsprofilen bei verfliesenen Wänden oder mit GK in Alu-Rahmen bei gemalten Wänden in entsprechender Brandschutzqualität).