

# BAU UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ORDINATION

## Inhaltsverzeichnis

<b>Bauvorhaben und Ansprechpartner .....</b>	<b>1</b>
<b>Projektbeschreibung.....</b>	<b>2</b>
Ausstattung Allgemeinbereiche .....	3
Ausstattung Ordination (Zustand belagsfertig).....	4
Heizungsanlage.....	5
Elektroinstallation .....	5
Ausstattung Ordination (Zustand schlüsselfertig auf Sonderwunsch inklusive Aufpreise) .....	6

## Bauvorhaben und Ansprechpartner

<b>Projekt 1242:</b>	Wohn- und Geschäftsgebäude Brucknerplatz Hörsching
<b>Einheiten:</b>	Ordination
<b>Bauherr:</b>	OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz Telefon: 0732 / 700 868 - 0 Fax: 0732 / 700 868 - 6900 E-Mail: office@ooewohnbau.at
<b>Einreichplanung:</b>	Hertl Architekten ZT GmbH Pachergasse 17, 4400 Steyr

## Projektbeschreibung

Die OÖ Wohnbau plant am Brucknerplatz in Hörsching in unmittelbarer Nähe der Kirche und des im Bau befindlichen neuen Gemeindeamts die Errichtung von drei Baukörpern mit jeweils drei bzw. vier Geschossen. Durch das Projekt der OÖ Wohnbau und dem neuen Gemeindeamt erfährt der Brucknerplatz eine deutliche Aufwertung. In der Nähe befinden sich zahlreiche, weitere infrastrukturelle Einrichtungen wie Bank, Physiotherapie, Blumenhandel, Gastronomie, Krabbelstube, Postpartner.

In Baukörper 1 (nächst zur Kirche) sollen eine Geschäftseinheit, drei Ordinationen und vier Wohnungen entstehen. In Baukörper 2 ist eine Apotheke und 10 Wohnungen vorgesehen, während Baukörper 3 ausschließlich für Wohnungen (12 Einheiten) vorbehalten ist. Die Baukörper sind durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden und verfügen über gemeinsame Außenanlagen wie einen befestigten Platz im Norden von Baukörper 1, Wege, Spielplatz usw.

Gegenstand dieser B&A ist der dreigeschoßige Baukörper 1. Das Gebäude wird durch ein zentrales Stiegenhaus erschlossen. Es besteht aus einer Ordination und einer weiteren Geschäftseinheit (z.B.: Tagesgastronomie) im Erdgeschoß und zwei Ordinationen sowie vier Wohnungen in den Obergeschossen. Die Stellplätze für die genannten Einheiten von Baukörper 1 sind in der Tiefgarage eingeplant.

Im Untergeschoss von Baukörper 1 sind die Sanitärräume für die Geschäftseinheit, ein Trockenraum, der Haustechnikraum, Elektrorum, ein Fahrradabstellraum sowie die Kellerabteile vorgesehen.

### **Energiestandard:**

Die Wohnanlage wird in Optimalenergiebauweise errichtet und wird voraussichtlich an die Fernwärme angeschlossen. Der Energieausweis wird noch erstellt

### **Stellplätze:**

Anzahl der Stellplätze laut Angebot

### **Aufzugsanlage:**

Jeder Wohnung sowie die Geschäftsflächen (Ordinationen) sind durch den Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

### **Fahrradabstellplatz:**

Die Fahrradabstellplätze befinden sich innerhalb der Anlage.

### **Außenanlage und Allgemeinflächen:**

Die nicht zugeordneten Flächen wie Zugänge, sind Allgemeinflächen und sind teilweise asphaltiert, bekiest, mit Betonplatten verlegt oder begrünt.

### **Müll:**

Die Hausmüllentsorgung mit Ausnahme des medizinischen Abfalls erfolgt über Gemeinschaftstonnen – diese sind im vorgesehenen Müllraum aufgestellt.

## Ausstattung Allgemeinbereiche

<b>Außenwände:</b>	Beton- oder Ziegelmauerwerk lt. statischem Erfordernis
<b>Trennwände:</b>	25 cm Beton- od. Ziegelmauerwerk verputzt, tlw. mit einseitiger Vorsatzschale
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbetondecke
<b>Regelfußbodenaufbau:</b>	Belag (lt. Plan) Estrich PE-Folie, Trittschalldämmung tlw. Wärmedämmung (lt. Energieausweis) Ausgleichsschüttung
<b>Stiegenhaus:</b>	Bodenbelag Feinsteinzeug, Betonstiegen mit Feinsteinzeug Wände und Decken Farbe gemalt, Stabstahlgeländer
<b>Fassadenputz:</b>	Vollwärmeschutz lt. Energieausweis, Edelreibputz, Farbe entsprechend Farb- und Materialkonzept
<b>Decken:</b>	Stahlbetondecke gespachtelt, Farbe: weiß
<b>Dach:</b>	Flachdach bekies
<b>Schließanlage:</b>	Geschäfts- bzw. Bürotür, Briefkasten, Kellerabteil und Hauseingangstüre werden mit einem Schlüssel gesperrt, 5 Stk. Schlüssel pro Einheit.
<b>Ver- und Entsorgung:</b>	Anschluss an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal) Die Stromverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Stromzähler je Einheit. Die Wasserverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wasserzähler je Einheit. Die Wärmemengenverbrauchsmessung erfolgt über einen eigenen Wärmemengenzähler je Einheit.
<b>Trockenraum:</b>	Im Kellergeschoß
<b>Keller/-abteile:</b>	Jeder Einheit (Whg. oder Ordination) ist ein Kellerabteil zugeordnet welches passend zur Sperranlage verschließbar ist. Die Kellerabteiltrennwände werden in Metall ausgeführt.

## Ausstattung Ordination (Zustand belagsfertig)

### Bodenbeläge:

Terrasse (sofern vorgesehen)	bekiest, Belag auf Sonderwunsch
Sanitärbereiche: (WC`s)	ohne Bodenbelag, Belag auf Sonderwunsch
Räume	ohne Bodenbelag, Belag auf Sonderwunsch

### Wandflächen:

Räume:	Gipsputz geglättet, Betonwände gespachtelt, Gipskartonwände malfertig Glaswände auf Sonderwunsch
Sanitärbereiche (WC's)	bis auf eine Höhe von ca. 2m für die Verlegung eines Feinsteinzeugs vorbereitet, darüber hinaus malfertig gespachtelt

### Deckenflächen:

Räume:	abgehängte Decke lt. Plan (für Verzug Leitungen) enthalten, zusätzliche Flächen bzw. Ausführungen auf Sonderwunsch
--------	---

### Fenster:

Kunststofffenster  
Wärme- bzw. Schallschutzverglasung entsprechend  
Energieausweis bzw. Bauphysik  
Farbe weiß

### Portale:

Aluminium, Farbe entsprechend Farbkonzept

### Außenfensterbänke:

Aluminium, Farbe: entsprechend Farbkonzept

### Innenfensterbänke:

Kunststoffbeschichtet, Farbe: entsprechend Farbkonzept

### Beschattung:

Ausführung von Unterputzkästen und Leerverrohrungen auf  
Sonderwunsch  
Ausführung eines Sonnenschutzes als Sonderwunsch  
möglich – Farbvorgabe: entsprechend Farbkonzept

### Eingangstür:

Holztürblatt mit Schichtstoffplatten, 3-fach Verriegelung,  
Farbe entsprechend Farb- und Materialkonzept

### Türen, Schiebetüren, Türen in Glaswänden:

auf Sonderwunsch

## Heizungsanlage

Wärmeerzeugung:	Zentrale Wärmeerzeugung
Wärmeabgabe:	Heizkörper oder Fußbodenheizung nach Wahl der OÖ Wohnbau

## Elektroinstallation

Es ist eine reine Infrastruktur für sämtliche Leitungsträger (Strom, Telekom, SAT-TV (TV)) mit Überlänge beim vorgegebenen Übergabepunkt hergestellt.

Für die Deckenlichtauslässe (1 Stück je Raum) ist eine Verrohrung zum Übergabepunkt ausgeführt. Sämtliche inkludierte Installationen werden in den bauseits errichteten Sanitärzwischenwänden hergestellt und bis zum Übergabepunkt verrohrt und verkabelt.

Sämtliche Schalter, Taster, Steck- und Anschlussdosen sind in Kunststoff weiß und in eckiger Form vorgesehen. Wenn nicht anders angegeben, werden keine Beleuchtungskörper beige gestellt.

Der **Verteiler** (Verteilerschrank inkl. Einbauten) **ist mieterseitig zu errichten**.

Weiters sind Steckdosen, Lichtauslässe und sonstige Installationen rechtzeitig und schriftlich auf Ihre Rechnung in Auftrag zu geben.

Eingangstür außen zu Stiege:	Klingeltableau für die Ordinationen als Audiosprechstelle ausgeführt, zu je einer Audioinnenstelle je Praxis lt. Typenplan.
Eingangstür von Stiegenhausseite zu den Ordinationen:	Klingeltaster, Beleuchtung der Gänge und Flure mit Bewegungsmelder
Infrastruktur (Strom, Telefon, SAT (TV)):	<p>Bauseits sind die Versorgungsleitungen der Leitungsträger mit einer Überlänge von ca. 15m im Bereich der Übergabepunkte (siehe Typenpläne) hergestellt.</p> <p>Diese beinhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anspeiseleitung Strom für Verteiler mit Überlänge.</li> <li>- Telekomleitung (für Telefon, Internet) mit Überlänge</li> </ul> <p>Die Anschlussregelungen sind seitens der Nutzer bei den jeweiligen Leitungsträgern herzustellen</p>
Zählerverteiler:	Der Messverteiler für Ordination / Wohnungen ist im Elektroverteilteraum im Kellergeschoß untergebracht.
Leitungsführungen:	Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unterputz ausgeführt. In den Allgemeinräumen, Technikräumen, Schleusen, Kellerbereiche udgl. sind die Leitungen Aufputz ausgeführt.
Blitzschutz/Erdung:	Das Objekt ist mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

Außenbeleuchtung:

Im Zugangsbereich wird die Beleuchtung über Bewegungsmelder bzw. Zeitprogramm oder dgl. geschaltet.

Die Elektroinstallation wird auf Basis der Elektrotechnikverordnung 2002, in der zum Zeitpunkt der Planung gültigen Fassung ausgeführt. Die ÖNORM E 8015 stellt keinen gesetzlichen Anspruch dar, und ist in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt.

## Ausstattung Ordination (Zustand schlüsselfertig auf Sonderwunsch inklusive Aufpreise)

### Sanitäreinrichtung:

WC's:	1 Flachspül-Wandklosett mit Unterputzspülkasten je WC, Montagegestell und weißer Drückerplatte mit Zweimengenspültechnik, inkl. WC-Sitz samt Deckel in weiß
Waschbecken:	1 Stück Waschtisch je WC, Farbe: weiß, inkl. Einhandmischer verchromt
Duschtasse:	Größe ca. 90 x 120 cm, bodeneben gefliest, inkl. verchromter Aufputz Thermostat-Einhebel-Brausebatterie samt Schlauchbrausegarnitur, ohne Duschtrennwand
Kontrollierte Raumlüftung/Entlüftung:	Unterputz-Einzelraumlüfter im WC oder kontrollierte Raumlüftung.  Vorrüstung Steigleitung (lagemäßig nur bei den Schächten der darüberliegenden Wohnungen möglich) für Option Raumlüftung bis Start Ausführungsplanung auf Sonderwunsch möglich
Klima:	Vorrüstung Steigleitung (lagemäßig nur bei den Schächten der darüberliegenden Wohnungen möglich) für Option Klimagerät bis Start Ausführungsplanung auf Sonderwunsch möglich Klimaanlage auf Sonderwunsch falls Vorrüstung erfolgt ist

Nachstehend die Aufpreise auf Sonderwunsch „schlüsselfertig“ – sofern rechtzeitig mit der Oö Wohnbau vereinbart:

Gewerke Innenausbau Ordinationen	Preis/m <sup>2</sup> Ordinationsfläche Rohbau brutto
Trockenbau: Zwischenwände samt Türzargen	€ 88,00
Sonnenschutz (Raffstore + Vertikaljalousien bei allen Fenstern)	€ 42,00
Bodenbelag Linoleum	€ 68,00
Malarbeiten Wände und Decke	€ 29,00
Tischlerarbeiten (Türen mit erhöhter Schallschutzqualität)	€ 29,00

Elektrotechnik inkl. Beleuchtung (üblicher Bürostandard)	€	162,00
Sanitäreinrichtungen, Nebenarbeiten	€	168,00
Fachplanungsleistungen (HKLS und Elektro, ohne Möbelplanung)	€	90,00
Honorare OÖ Wohnbau	€	64,00
<b>Summe Ordinationsausbau ohne Möblierung</b>	<b>€</b>	<b>740,00</b>

Bei den angeführten Preisen/Kosten handelt es sich um Erfahrungswerte aus vergleichbaren Projekten und beziehen sich auf die Nettogröße der Ordination. Änderungen vorbehalten. Die angegebenen Werte sind daher nur für die finanzielle Grobplanung geeignet. Die tatsächlichen Kosten können nach erfolgter Ausschreibung abgefragt werden. Diese sowie die Fläche laut Einreichplanung dienen für die Ermittlung des endgültigen Mietzinses.

Änderungen des Mietgegenstandes und der übrigen Teile der Wohnhausanlage, sowohl in der Planung als auch in der Bauausführung und der Ausstattung aus sachlich gerechtfertigten, insbesondere aus bautechnischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen und Vorgaben sind möglich.

Datum: \_\_\_\_\_

zur Kenntnis genommen: \_\_\_\_\_  
 Name in Blockbuchstaben/ Unterschrift des/der Ordinationswerber(in)