



WOHNEN AM
GRÜNMARKT
ZENTRUM VON URFahr



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohn- und Geschäftshaus „Am Grünmarkt | Linz“

Projektadresse

Kaarstraße 11, 4040 Linz

Grundstück

KG_45212 Urfahr, EZ_711, Gst-Nr._4702

Errichter

Grün Markt Immobilien GmbH, Marienstraße 9/G03, 4020 Linz

Stand 17.10.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEIN	1
2. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	1
3. BAU- UND AUSSTATTUNG	2
3.1. UNTERGESCHOSS	2
3.1.1. Fundamente	2
3.1.2. Böden	2
3.1.3. Wände und Decken	2
3.1.4. Türen	3
3.1.5. Kellerabteile	3
3.2. ERDGESCHOSS- UND OBERGESCHOSSE	3
3.2.1. Böden	3
3.2.2. Wände, Fassaden und Decken	4
3.2.3. Türen	5
3.2.4. Sonnenschutz	5
3.2.5. Stahlkonstruktionen, Absturzsicherungen, Geländer, Handläufe	5
3.2.6. Dachkonstruktion	5
3.3. SCHLIESSANLAGE	6
3.4. BRIEFKASTEN	6
3.5. MÜLLENTSORGUNG	6
3.6. FÖRDERTECHNIK	6
3.7. AUSSENANLAGE	7
3.8. TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG	7
3.8.1. Wasser- und Abwasser	7
3.8.2. Wärmeversorgung und -verteilung	7
3.8.3. Kälteversorgung und -verteilung	7
3.8.4. Lüftung	7
3.8.5. Elektrotechnik und EDV	8
3.8.6. Sanitär	8
3.8.7. Türsprechanlage	8
3.8.8. CO-Warnanlage Tiefgarage	8
3.9. BRANDSCHUTZ	8
3.9.1. Brandmeldeanlage	8
3.9.2. Entrauchungsanlage Treppenhaus Nordtrakt	9
3.9.3. Druckbelüftungsanlage Sicherheitstreppenhaus Stufe 1, Am Grünmarkt (Südtrakt)	9
3.9.5. Sicherheitsbeleuchtung	9
3.9.6. Blitz- und Überspannungsschutzanlage	9
3.9.7. Erste Löschhilfe	9
4. ZAHNARZTPRAXIS UND ZAHNTECHNISCHES LABOR IM 1.OG	9



1. ALLGEMEIN

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik, den einschlägigen baurechtlichen und gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der entsprechenden ÖNORMEN entsprechen. Darüber hinaus sind weiterführende Bestimmungen gesondert zu vereinbaren.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung (B&A) wurde auf Basis der beim Linzer Gestaltungsbeirat eingereichten Studie vom 22.07.2022, mit Ergänzungen vom 23.08.2022 und vom 28.02.2023 erstellt. Noch nicht enthalten ist die Baubewilligung sowie Fachplanerbeiträge Statik, etc..

Der in der B&A festgelegte Leistungsumfang beschreibt die Grundausrüstung für die einzelnen Einheiten sowie der Allgemeinteile der Liegenschaft. Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Einreichplanung. Maßtoleranzen bis zu 5% werden beiderseits toleriert und bleiben ohne Auswirkungen.

Tragende Bauteile können entgegen der Darstellung in den vertragsgegenständlichen Plänen, wenn es statisch oder schallschutztechnisch erforderlich ist, stärker ausgeführt oder durch zusätzliche tragende Elemente (Stützen, o.ä.) ergänzt werden. Dasselbe gilt für Vormauerungen bei Sanitär- und Heizungsschlitten.

Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente, die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, sind nicht Gegenstand des Objekts und stellen keine Vertragsgrundlage dar.

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

Aus Gewährleistungsgründen dürfen vor Übergabe des Nutzungsobjektes keine Tätigkeiten auf der Baustelle durch den Käufer bzw. von ihm beauftragte Dritte (z.B. Kücheneinrichter usw.) durchgeführt werden, da in diesem Fall keinerlei Haftung vom Verkäufer für die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten bzw. für etwaige Schäden übernommen werden kann. Auf jeden Fall ist eine Abstimmung mit dem Verkäufer bzw. der Bauleitung vorzunehmen.

2. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Der Neubau liegt zentral zwischen Rudolfstraße und Mühlkreisbahnhof am Grünmarkt im Stadtteil Linz-Urfahr. Über die Kaarstraße ist das Areal auch für den Individualverkehr erreichbar. Direkt unter dem angrenzenden Grünmarkt befindet sich eine bestehende Tiefgarage mit ca. 250 Stellplätzen. Die Tiefgarage befindet sich im Eigentum einer Gesellschafterin der Grün Markt Immobilien GmbH, daher ist abgesichert, dass ausreichend PKW-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden können. 14 weitere PKW-Stellplätze werden im neuen Untergeschoß auf eigenem Grund errichtet. Diese werden über eine Rampe von der bestehenden Einfahrt der Grünmarkttiefgarage erschlossen.

Der Neubau „Am Grünmarkt“ entwickelt sich gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes nördlich zur Kaarstraße als 6-geschossiger und südlich zum Grünmarkt als 8-geschossiger Baukörper. Der Mitteltrakt mit 4 Geschossen verbindet die beiden höheren Gebäudeteile. Die Wohnungen sind über Lift, Stiegenhaus und einen internen Erschließungsgang erreichbar.

Das UG beinhaltet neben den 14 PKW-Stellplätzen die Räume für Haus- und Elektrotechnik, Übergabestation für die Fernwärme sowie die Kellerabteile für die Wohnungen.

Im Erdgeschoß befinden sich Geschäftsflächen, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Müllräume und weitere Nebenräume. Das 1. OG wird für eine Zahnarztpraxis mit Zahntechnischem Labor ausgebaut.

3. BAU- UND AUSSTATTUNG

3.1. UNTERGESCHOSS

3.1.1. Fundamente

Fundierung lt. statischem Erfordernis.

3.1.2. Böden

- Keller- Technik- und Nebenräume
Stahlbetonbodenplatte geglättet und beschichtet, oder Fußbodenaufbau mit schwimmendem Estrich, beschichtet. Farbe: hellgrau
- Fahr- und Parkflächen
Rampe, Fahr- und Parkflächen frost- und tausalzbeständiger STB mit Asphaltbelag. Farbe Bodenmarkierung der Stellplätze: weiß bzw. Farbe nach Wahl Architekt.
- Stiegenhaus, Treppe
Fußbodenaufbau mit schwimmendem Estrich. Keramischer Bodenbelag hellgrau ca. 30/60cm, geklebt, bzw. nach Wahl Architekt inkl. passender Sockelleisten.

Fertigteil Stahlbetonstiege in Sichtbetonqualität / Tritt- und Setzstufen aus Feinsteinzeug gem. Farb- und Materialkonzept Architekt, Rutschklasse nach Erfordernis.

3.1.3. Wände und Decken

- Außenwände
Bohrpfahlwände lt. Statik, roh; STB-Wände gemalt.
- Zwischenwände- und Decken
Stahlbeton und STB-Stützen lt. Statik schalrein und gemalt (weiß), in Teilbereichen Tekalan lt. Bauphysik. Trockenbauwände gespachtelt und gemalt, nach Farbkonzept Architekt. Anmerkung: gespachtelt

- Schachtwände
Gipskartonwände 2-fach beplankt, gespachtelt und gemalt (weiß).
- Stiegenhaus
Stahlbetonwände- und Decken sowie Stiegenlaufplatten gemalt (weiß).

3.1.4. Türen

Stahlblechtüren mit Blockzargen, brand- und rauchhemmender Ausführung soweit erforderlich, gem. Farb- und Materialkonzept Architekt, Obertürschließer lt. Erfordernis, NIRO-Drückergarnitur in L-Form, Rundrosetten, Fabrikat: FSB Produktfamilie 1076 od. gleichwertig.

3.1.5. Kellerabteile

Trennwandsystem mit Systemtür aus Stahllamellen verzinkt, mit Boden- und Deckenabstand. Tür mit Vorhangschloss und mit Wohnungsschlüssel absperrbar.

3.2. ERDGESCHOSS- UND OBERGESCHOSSE

3.2.1. Böden

- Fußbodenaufbau
Schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung.
- Eingangsbereiche EG
Asphalt, Rutschklasse nach Erfordernis.
- Stiegehäuser
Fertigteil Stahlbetonstiege in Sichtbetonqualität / Tritt- und Setzstufen aus Feinsteinzeug gem. Farb- und Materialkonzept Architekt, Rutschklasse nach Erfordernis.
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Nebenräume und Gangflächen
Nebenräume: Estrich mit Versiegelung in Farbe hellgrau bzw. gemäß Farbkonzept Architekt, Gangflächen, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum: Feinsteinzeug gemäß Farbkonzept Architekt, Sockelleiste passend zu Bodenbelag.
- Müllraum
Estrich mit Versiegelung in Farbe hellgrau bzw. gemäß Farbkonzept Architekt.
- Büroflächen
Estrich belagsfertig zum Selbstaufbau für Mieter/Eigentümer oder Teppich oder Vinylbelag gemäß Konzept Architekt, Sockelleiste passend zu Bodenbelag.
- Geschäftsflächen + Nebenräume GF
Estrich belagsfertig zum Selbstaufbau für Mieter/Eigentümer

- Büros und Geschäftsflächen - Sanitär
Estrich belagsfertig zum Selbstaufbau für Mieter/Eigentümer, inkl. TB einseitig beplankt und Zargen, nicht gespachtelt und nicht gestrichen
- Wohnungen – Aufenthalts- und Nebenräume
Parkettboden lt. Bemusterung
- Wohnungen - Bad und WC
Bodenfliese Feinsteinzeug gemäß Farb- und Materialkonzept Architekt. Wandfläche mit Latexfarbe, weiß bzw. gemäß Farbkonzept Architekt beschichtet. In Teilbereichen Wandfliesenspiegel im Spritzwasserbereich. Wand- bzw. Bodenfliese lt. Bemusterung

3.2.2. Wände, Fassaden und Decken

- Außenwände und Gebäudefassade
Stahlbetonskelettbauweise und STB-Außenwände lt. Statik mit WDVS (Mineralwolledämmung) bzw. nach bauphysikalischem Erfordernis (Energieausweis), Putzoberflächen und Farben gemäß Farb- und Materialkonzept Architekt.
- Fenster
Alu-Fensterelemente bzw. Kunststofffenster mit Aludeckschale gemäß Fassadenkonzept des Architekten und technischer Erfordernis. Ausführung mit Dreh- Kippelementen, Schiebeelementen, Fixverglasungen bzw. offenen Lüftungsflügeln, teils bodentief „Französische Fenster“. Falls lt. Brandschutz erforderlich, geschlossene Parapete mit Brandschutzverglasung bzw. Brandschutzpaneele.

Ausführung jeweils als Dreischeiben-Isolierverglasung. Glastype nach Vorgabe Bauphysik und Brandschutz. Rahmen- und Profifarben nach Wahl des Architekten.

Fensterdrücker in Niro/Alu lt. Herstellervorgabe.

- Terrassen, Loggien und Balkone
Betonplattenbelag gemäß Farb- und Materialkonzept Architekt. Austrittstufe zur Loggia/Terrasse.

Pflanztröge als integrierter Teil der Gebäudefassade. Ausführung in Alu beschichtet inkl. Absturzsicherung und Entwässerung lt. Erfordernis.

- STB-Stützen, Innenwände tragend
Sichtbare STB-Stützen gespachtelt und gemalt. Stahlbetonwände lt. Statik, gespachtelt und gemalt.
- Innenwände (nichttragend)
Trockenbau mit Gipskartonplatten, Büros und GF-Flächen einfach beplankt, nicht gespachtelt oder gestrichen, Wohnungen zweifach beplankt bzw. nach bauphysikalischem Erfordernis, gespachtelt und gemalt. Nach Erfordernis werden Verstärkungen zur nachträglichen Befestigung von Einrichtungsgegenständen

Einrichtungsgegenständen im Küchen- und Badbereich eingelegt.
Wandfläche in Bad und WC mit Latexfarbe, weiß bzw. gemäß Farbkonzept Architekt beschichtet. In Teilbereichen Wandfliesenspiegel im Spritzwasserbereich.

- Geschoßdecken
Stahlbetondecken lt. Statik, gespachtelt und gemalt.
- Geschäfts- und Büroflächen
Rohdecke mit Grundinstallation zum weiteren Selbstaufbau für Mieter/Eigentümer

3.2.3. Türen

- Haupteingang Wohnungen, Zugang Nord- und Südtrakt
Aluportalkonstruktion, separate Zugangstür zum Müllraum. Farb- und Materialkonzept lt. Architekt.
- Eingang Geschäftsflächen
Aluportalkonstruktion, Farb- und Materialkonzept lt. Architekt.
- Allgemeinbereiche, Brandschutztüren
Alu-Portalkonstruktion oder Stahlblechtüren mit Blockzargen, brand- und rauchhemmender Ausführung soweit erforderlich, gemäß Farb- und Materialkonzept Architekt.
- Wohnungseingangstüren
Holzvollbautüren in brand-, rauch- und einbruchshemmender Ausführung soweit erforderlich. Ausführung inkl. Türschilder, eingebautem Weitwinkeltürspion.
- Büroeingangstüren
Alu-Portalkonstruktion mit Glasfüllung oder Holzvollbautüren in brand-, rauch- und einbruchshemmender Ausführung soweit erforderlich.
- Büro- und Wohnungsinnentüren
Röhrenspantüren lackiert, Holz- oder Stahlumfassungszarge, Drückergarnitur und Rundrosette in Alu/Niro, Fabrikat: FSB-Produktfamilie 1076 od. gleichwertig.

3.2.4. Sonnenschutz

Außen liegender Sonnenschutz lt. Bauphysik ab 1.OG, Jalousiekasten vorbereitet, Lamellen, Farbe nach Wahl Architekt.

3.2.5. Stahlkonstruktionen, Absturzsicherungen, Geländer, Handläufe

Geländer und Absturzsicherungen aus Flachstahlelementen mit Füllungen aus vertikalen Flachstählen, lackiert, verzinkt im Außenbereich.

Handläufe in Niro; Gitterrostabdeckungen für Pumpensämpfe, Abdeckungen etc. verzinkt.

Balkone teils mit Geländer aus Sicherheitsglas oder Stahlstabgeländer.

3.2.6. Dachkonstruktion

- Allgemein
Stahlbetondecke als Flachdach mit Wärmedämmung gem. Bauphysik (Energieausweis). Dachfolie/bituminöse Dachabdichtung. Innenliegende Entwässerung (Unterdrucksystem). Verblechungen aus Aluminium beschichtet gem. Farbkonzept Architekt.

Extensive Begrünung sowie Flachdachaufständigung für PV-Anlage gemäß Vorschreibung Bebauungsplan bzw. Freiraumkonzept
- Mitteltrakt – „Atrium“ (2.- bis 3.OG)
Gründach, extensive Begrünung, Pflanztrog
- Mitteltrakt (4.OG)
Dachterrassen und begrünte Dachbereiche gemäß Vorschreibung Bebauungsplan bzw. Freiraumkonzept
- Tiefgaragenabfahrt - Spielplatz
Extensive begrünte Dach- und Spielplatzbereiche gemäß Freiraumkonzept.

3.3. SCHLIESSANLAGE

Die gesamte Anlage ist mit einer Schließanlage gemäß Schließplan des Errichters ausgestattet. Es sind die jeweiligen Büro-, Wohnungseingangstüren, allgemeine Räume und dazugehörigen Abstellräume mit dem Schlüssel (5-fach) absperrbar.

Buntbart für Wohnungsinnentüren, Profilzylinder für Büro. WC- und Bad-Türen mit WC-Garnitur.

3.4. BRIEFKASTEN

In den Eingangsbereichen von Nord- und Südtrakt.

3.5. MÜLLENTSORGUNG

Abluft, Scheuerleisten

3.6. FÖRDERTECHNIK

- Allgemein
Barrierefreie Aufzugskabinen, mittlere Ausstattungslinie. Boden gerichtet für keramischen Fliesenbelag. Kabinen- und Stockwerkstableau mit mechanischen Tasten. Haltestellen in jedem Geschoss.
- Südtrakt
Ausführung als Feuerwehraufzug vom UG in alle Geschosse

3.7. AUSSENANLAGE

Tiefgaragenabfahrt mit abgestufter Überblattung mit Begrünung und Kinderspielplatz gemäß Freiraumkonzept.

Ausführung des Verbindungsweges zwischen Kaarstraße und Grünmarkt in Asphalt, gemäß Freiraumkonzept.

Die Überdachung des bestehenden Tiefgaragenabganges außen am Südtrakt wird gem. Architekturkonzept und Vorschreibung des Gestaltungsbeirates erneuert und an das neue Fassadenkonzept angeglichen.

3.8. TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG

3.8.1. Wasser- und Abwasser

Der Wasser- und Kanalanschluss erfolgt über das Wasser- und Kanalnetz der Stadt Linz. Hebeanlage für HT-Technikräume soweit erforderlich.

3.8.2. Wärmeversorgung und -verteilung

Fernwärmeanschluss der Stadt Linz an der Kaarstraße im UG für die Gebäudeheizung und Warmwasseraufbereitung.

- Wohnungen: Wohnungsstation für Heizung mit FBH
- Büro- und Geschäftsflächen: Wohnungsstation für Heizung mit FBH

3.8.3. Kälteversorgung und -verteilung

- Wohnungen: optionaler Zusatz mittels Splitgeräte; in Penthouse Kaarstrasse und Penthouse Grünmarkt vorgesehen
- Büro- und Geschäftsflächen: optionaler Zusatz mittels Splitgeräte, im 1.OG vorgesehen

3.8.4. Lüftung

- Wohnungen: Innenliegende Räume / Sanitärbereiche werden mechanisch be- und entlüftet, Wohnraumlüftung wo behördlich vorgeschrieben als Einzelraumlüfter.
- Büro- und Geschäftsflächen: keine mechanische Lüftung vorgesehen.
- Müllräume: mechanische Be- und Entlüftung
- Technikräume UG: Mechanische Be- und Entlüftung soweit erforderlich

3.8.5. Elektrotechnik und EDV

- Elektroversorgung (Stark- und Schwachstrom) aus dem Netz der Linz AG,
- Internet: z.B. LIWEST / A1
- Hauptverteiler im Technikraum im UG
- Wohnungs-, Büro- und Geschäfts-Unterverteiler in den jeweiligen Flächen
- Wohnungen: Standardausstattung in Menge und Qualität bzw. lt. Musterkatalog
- Büro- und Geschäftsflächen: Standardausstattung/Grundausbau in Menge und Qualität bzw. lt. Musterkatalog oder Schnittstelle Unterverteiler zum individuellen Ausbau durch Mieter/Eigentümer. Es werden keine Geräte und Beleuchtungskörper ausgeführt, notwendige Beton-Einlegearbeiten sind inkludiert.
- Untergeschoss: Aufputzinstallation und Aufbauleuchten in Nebenräumen, Tiefgarage, Technikräumen etc.; Bewegungsmelder und Schalter nach Anforderung.
- Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschosse: Stiegenhäuser, Gänge und Allgemeinflächen mit Unterputzinstallationen und Aufbauleuchten; Bewegungsmelder und Schalter je nach Anforderung.

3.8.6. Sanitär

- Wohnungen: Standardausstattung in Menge und Qualität bzw. lt. Musterkatalog
- Büro- und Geschäftsflächen: vorbereitet zum individuellen Ausbau durch Mieter/Eigentümer

3.8.7. Türsprechanlage

Video – Türsprechanlage mit Türöffner.

3.8.8. CO-Warnanlage Tiefgarage

Ausführung einer CO-Warnanlage soweit erforderlich.

3.9. BRANDSCHUTZ

3.9.1. Brandmeldeanlage

Es wird eine automatische Brandmeldeanlage „Vollschutz“ gemäß TRVB 123 S im Bauteil Grünmarkt mit Alarmweiterleitung errichtet. Überwacht werden Treppenhäuser, Allgemeinflächen und Geschäftseinheiten, sowie Wohnungen. Es wird eine automatische Brandmeldeanlage „Einrichtungsschutz“ im Bauteil Kaarstrasse für das Treppenhaus (Tab. 2b) ohne Alarmweiterleitung errichtet. Überwacht werden die allgemein zugänglichen Bereiche.

3.9.2. Entrauchungsanlage Treppenhaus Nordtrakt

Rauchabzug gem. TRVB 111 S mit eine Öffnungsfläche von min. 1m² und manuellen Auslösetaster im EG und 5. OG.

3.9.3. Druckbelüftungsanlage Sicherheitstreppenhaus Stufe 1, Am Grünmarkt (Südtrakt)

Druckbelüftung gem. TRVB 112 Aufenthaltskonzept (Wohnnutzung) im Räumungsalarmkonzept mit 30-fachem Luftwechsel.

3.9.4.

3.9.5. Sicherheitsbeleuchtung

Ausführung einer Sicherheitsbeleuchtung, eingeschränkt auf die Fluchtwege.

3.9.6. Blitz- und Überspannungsschutzanlage

Errichtung einer Blitzschutzanlage gemäß den aktuell gültigen Bestimmungen.

3.9.7. Erste Löschhilfe

- Aufstellung von Handfeuerlöschern an die jeweilige Situation angepasst gemäß TRVB 124 F
- Das Treppenhaus „Stufe1“ wird mit einer trockenen Steigleitung, Ausführung zb, ausgestattet.

4. ZAHNARZTPRAXIS UND ZAHNTECHNISCHES LABOR IM 1.OG

Planstand 28.02.2023 als Grundlage für Ausstattung