



# Pflichtenheft für Planungen

<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
<b>PLANUNGSVORGABE</b>	<b>4</b>
<u>Gesetzliche Voraussetzungen</u>	4
<u>Planungsvorgaben</u>	4
<u>Wohnungstypen (ohne Loggia)</u>	9
<u>Detailplanung</u>	9
<u>Leistungsverzeichnisse</u>	10
<u>Termine</u>	10
<u>Ausstattungsstandard - Hauptmaterialien</u>	10
Baumeisterarbeiten	11
Trockenbauarbeiten	11
Zimmermannsarbeiten	11
Bauspenglerarbeiten	11
Dachdeckerarbeiten	12
Bautischler	12
Schlosserarbeiten	12
Kunststoffenster	12
Maler- und Anstreicherarbeiten	13
Fußböden- u. Belagsarbeiten, Fliesenlegerarbeiten	13
Fußböden- u. Belagsarbeiten	13
Fliesenleger	13
Kunststeinarbeiten oder Fliesenarbeiten	13
Sanitärinstallation	13
Elektroausstattung	14
Heizung	14
Personen und Lastenaufzüge	15
Sonstige Herstellungskosten	15
Außenanlagen inkl. Kinderspielgeräte und Gartengestaltung	15
"Kunst am Bau"	15
<u>Auftragnehmerbewertung</u>	15
<u>Garagen</u>	16
<u>Bodenaufbauten</u>	16
<u>Abrechnungsmodus nach jeweiligen ÖNORMEN</u>	17
<b>PROJEKTZIEL UND PROJEKTANGABEN</b>	<b>18</b>

## Einleitung

Die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen mit langjähriger Erfahrung auf den Gebieten der Schaffung, Verwaltung, Erhaltung und Verbesserung von Wohnraum.

Die GWG hat den Auftrag Wohnungen mit zeitgemäßem, normalem Ausstattungsstandard zu bauen.

Mit hoher Verantwortung gegenüber dem Gemeinwesen versuchen wir unter genauer Einhaltung der Gesetze, in den zwanzigtausend Verwaltungseinheiten eine möglichst hohe Mieterzufriedenheit zu erreichen.

Der Mieter gilt als Partner und wir sehen uns ihm gegenüber zum kostenbewussten Handeln verpflichtet.

Mietermitbestimmung und Mieterservice sind für uns keine leeren Schlagworte.

Um die vorgenannten Punkte zu erreichen, wollen wir künftig den sozialen, kostengünstigen und bedürfnisgerechten Wohnbau noch weiter forcieren.

Unabhängig davon soll auch fallweise mit dem Einsatz von anderen Finanzierungsformen z.B. Wohnungseigentum eine Erweiterung der Angebotspalette ermöglicht werden.

Das Pflichtenheft soll, bereits in der Phase vor Erstellung eines Vorentwurfes, eine über das bisher übliche Maß hinausgehende Beschreibung des Auftrages sicherstellen.

Das Ziel ist, von Beginn weg durch eine detaillierte Auftragsbeschreibung eine möglichst effiziente und damit kostensparende Planung und Ausführung sicherzustellen.

## I Planungsvorgabe

### A.) Gesetzliche Voraussetzungen:

Die Planung ist auf die Landesgesetze, Oberösterreichische Bauordnung, Oberösterreichisches Bautechnikgesetz und Oberösterreichische Bautechnikverordnung und den dazugehörigen Novellierungen, den OIB-Richtlinien, den Oberösterreichischen Neubau-Verordnung der Wohnbauförderung (in der jeweils letztgültigen Fassung - mit Beginn der Planung) auszulegen.

Die Baukosten sind so günstig wie möglich zu halten, die Wohnbauförderungsrichtsätze sind nicht als Vorgabe zu sehen sondern sind zu unterschreiten.

Grundlage zur Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken sind die ÖNorm B1800 und die EN 15221-6 in ihrer zum Planungszeitpunkt letztgültigen Fassung.

Ebenso die Grundlage „Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht“ derzeit 3. Auflage, als Buch erhältlich), diese hat Priorität. Die Baukosten können um den Titel „Energieförderung“ (z.B. Zusatzförderung für Solaranlagen) erhöht werden.

### B.) Planungsvorgaben:

Die GWG ist verstärkt bemüht energiesparende, betriebskostensparende Bauweisen mit langen Instandhaltungs-intervallen bei ihren Baulichkeiten nach dem Stand der Technik zu errichten.

Eine solarunterstützte Warmwasserbereitung ist einzuplanen.

Die Verwendung von neuen energiesparenden Möglichkeiten und Techniken unter Beachtung von technischen und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ist unbedingt zu untersuchen, wie z.B.:

- Regenwassernutzung
- zentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- alternative Heizungsanlagen
- stromsparende oder stromgewinnende Techniken.

*Die Architektur im weitesten Sinne spielt für die Herstellungskosten von Bauten eine wesentliche Rolle. Das bezieht sich auf die wirtschaftlichen Auswirkungen der Grundrissgestaltung und auf die Auswahl von Konstruktion und Material, wobei auch die Wahl der architektonischen Ausdrucksmittel, wie vor allem die Formgebung der Fassaden und deren Oberflächen kostenrelevant sind.*

*Ein Schlüssel für Einsparungsmöglichkeiten im Wohnbau liegt bereits im Vorentwurf.*

*Die Sonderfachleute Statiker, Bauphysiker und Haustechniker werden spätestens beim Entwurf des Architekten in die Beratungen einbezogen, um unwirtschaftliche Planungen und damit Irrwege rechtzeitig auszuschalten.*

Die Planung ist nach dem Baustellen-Koordinationsgesetz „Planungskoordinator“ zu betrachten. Die Planungskoordination ist vom Architekten durchzuführen (kann auch an anderen Baustellen- und Planungskoordinator vergeben werden).

Eine maximale Ausnutzung des Bauplatzes ist vorzusehen (geringe Differenz zwischen Bruttogeschossfläche u. Nettogeschossfläche).

Minimierung von nicht geförderten Flächen (Vermeidung von Terrassen und Balkonen – Ausführung von Loggien).

Maximale Größe der Loggien von 10 % der beheizten Wohnnutzfläche bei geförderten Projekten ist einzuhalten.

Loggien- und Balkontiefe mindestens 2,00 m.

Die einzelnen Geschosse der Planung in möglichst einfachen geometrischen Formen, müssen als Regelgeschoss (außer Erdgeschoss, Eingangsbereich) geplant werden um die Ver- und Entsorgungsleitungen durchgehend installieren zu können. In der Betondecke mitgeführte Vor- und Rücksprünge (Balkone, Erker, Stiegenhausdecken, etc.) führen zu Aufwölbungen der Decke und zu Rissbildungen im Außenmauerwerk.

Brandabschnitte und Fluchtwege sind mit dem Magistrat Linz zu klären und in den Plänen darzustellen.

*Eine Konzentration der Ver- u. Entsorgungsleitungen ist unbedingt zu erreichen. Je Wohnung ist nur ein Installationsschacht, in ausreichender Größe, in Absprache mit dem Projektanten, vorzusehen.*

Die Situierung der Lüftungs- und Schalldämmgeräte ist einzuzeichnen.  
Für die kontrollierte Raumlüftung ist eine sogenannte „Sommerschaltung“ vorzusehen.

Keine halbgeschossig versetzte Bauweise.

Um die von der GWG gewünschte Bauweise zu erreichen, ist die Planung auf die Reduzierung von Außenwandflächen auszulegen, jedoch sollte das Außenmauerwerk durchgehend gleich dick sein und nicht durch Schlitzte oder andere Schwächungen beeinträchtigt werden.

Die Wohnungsgrundrisse sind so zu planen, dass eine Querdurchlüftung möglich ist. Dies ist auch bei den Kellerabteilen und einer eventuell geplanten Tiefgarage zu berücksichtigen.

Der gesamte Bau samt Außenanlagen ist behindertengerecht zu planen (z.B. Rampen und max. 6% Neigung, Schwellen max. 3 cm usw.)

Um die Baukosten und eventuelle Folgeschäden zu minimieren ist das Tragsystem auf geringe Spannweiten auszulegen.

Die Planung des Projektes ist im engen Zusammenhang mit dem Ausschöpfen der „zusätzlichen Förderung“ für mindestens Niedrigstenergiebauweise zu planen.

Die Farbgestaltung der Fassade hat im Einvernehmen mit der GWG zu erfolgen.

Sämtliche Terrassen, Balkone, Loggien sind vor die Fassade zu setzen und thermisch zu trennen. Speier von Freiflächen sind so anzuordnen, dass keine darunter liegenden Freiflächen gestört werden oder in eigenen Abfallrohren abzuleiten.

Keine Maisonettenwohnung einplanen, außer bei spezieller Förderung.  
ev. Vorteile: Reihenhauscharakter, verkaufen sich leichter

Nachteile: Kosten höher, Stiegenfläche nicht gefördert, nur 1 WC,  
Kosten Stiege, Ausführung von Behindertengerechtigkeit in der Eingangsebene.

Wenn Maisonettentreppen – Ausführung, dann: massiv, nur Holztritt und -setzstufen, keine Wendeltreppe, Spindelmauer mit Stiege verlaufend.

Laubengangerschließungen für die Wohnungen sind nur bei geschlossenen Laubengängen (Witterungsschutz wichtig) und Stiegenhäusern mit Abschlüssen (Eingangsportalen) erwünscht. Dabei ist auf die Einhaltung der TRVB (technische Richtlinien vorbeugender Brandschutz) zu achten.

Bei Lifteinbauten ist darauf zu achten, dass soviel Wohnungen wie möglich mit einem Lift erschlossen werden (keine Erschließung der Wohnungen vom Zwischenpodest aus). *Entweder sollte eine Gebäudehöhe gewählt werden wo das Auslangen ohne Lift möglich ist, oder bei mehrgeschossigen Wohnbauten, bei denen Aufzüge obligatorisch sind, sollten zur Aufteilung der Kosten möglichst viele Wohnungen oder mindestens sechs Geschosse angeordnet werden.*

Verwendung von Fertigteilen (Stiegenlauf, Laubengang, Loggien, Balkone, Kellerfenster, Lichtschächte etc.).

Bei Schrankräumen an Außenwänden ist auf die Möglichkeit der erforderlichen Lüftung zu achten (Fenster u. Beheizung - ansonsten Schimmelprobleme).

Die Verwendung von Serienprodukten (Fenster, Fertigteile, etc.) ist zu forcieren.

Bei Küchen sollen grundsätzlich offenbare Fenster in Sichthöhe eingeplant werden.

Bei Stiegenhausfenstern sind Öffnungen mit Flügeln (Reinigungsmöglichkeit) vorzusehen.

Bei Fensterkonstruktionen sind Parapete in gemauerter Form auszuführen (keine Fenster mit Paneelen). Ebenso sind keine französischen Fenster (Situierung der Heizkörper bei kleinen Räumen problematisch) vorzusehen. Sollten Eckfensterlösungen vorgesehen sein, ist bei gemauerten Pfeilern auf die einwandfreie Einhaltung der Wärmedämmung zu achten, ansonsten sind Eckelemente aus Kunststoff vorzusehen.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen sind Steildächer, mit ausreichend großem Dachvorsprung mindestens 80 cm (Schutz der Fassade), mit ausgebautem Dachgeschoss einzuplanen (Flachdächer nicht erwünscht), eventuell können flachgeneigte Dächer als Kaltdächer mit Dachvorsprung eingeplant werden,  $\geq 12^\circ$ .

*Keine "Dachlandschaften" - modisch -nostalgische Dachlandschaften mit einem Übermaß an Anschlüssen, Gaupen, Fenstern usw. sollen, auch im Hinblick auf die später nötigen Instandhaltungsmaßnahmen, vermieden werden.*

*Geneigte Dächer sollen weitgehend für benützte (Wohn-)räume ausgenützt werden oder für einen späteren Ausbau vorbereitet werden.*

*Die Dachentwässerung ist so zu planen, dass auf beheizte Dacheinläufe verzichtet werden kann.*

Sickerschächte bzw. Versickerungsmulden sind einzuzeichnen und zu berechnen (Berechnung ist mit dem Magistrat Linz abzuklären).

Notwendige Absturzsicherungen laut Norm und notwendige Dachausstiege oder Aufstiegsmöglichkeiten sind einzuplanen.

Schlosserdetails sind aufgrund der hohen Kosten zu vereinfachen und zu vereinheitlichen (billigste Stiegegelandervarianten, Verzicht auf aufwendige Balkongeländer). *<Auszug aus Forschungsbericht "Leistbare Wohnungen">*

Die obersten Freiflächen sind ausreichend zu überdachen und die Regenwässer mit Abfallrohren zu entsorgen.

Mehrere Kellerabteile sind durch massives Mauerwerk und T-30 in getrennte Einheiten zusammen zu fassen.

Die Kellerraumlüftung muss über Fenster – und bei innenliegenden Räumen ist die Entlüftungen über Dach zu führen – oder bei zugänglichen Stellen ab einer Höhe von 2 m erfolgen.

Be- und Entlüftungen für Garagen und Keller dürfen nicht vor Fenstern und Türen angeordnet werden (Mindestabstand 5 m).

Bei der Planung der Außenanlagen ist auf die Situierung von Betreuungsgrünflächen der jeweiligen Wohnungen darauf zu achten, dass diese mit einer möglichst großen Fläche den Wohnungen zugeordnet wird. Die Anschüttung von Böschungen an das Gebäude ist wegen der Setzungsproblematik zu vermeiden. Fahrstraßen innerhalb einer Anlage sind nicht vorzusehen.

*Wege innerhalb von Wohnhausanlagen sind max. 1,50 m breit zu planen. Auch Notzufahrten sind nur 1,50 m breit zu asphaltieren, Verbreiterungen genügen in Form von Schotterrasen oder Rasensteinen die von holzigem Bewuchs freizuhalten sind.*

Die Anordnung von Bäumen hat in einem möglichst großen Abstand zum Gebäude zu erfolgen (Beschattung, Fassadenbeschädigung, Verlaubung der Dachrinnen).

Bei Projekten „Betreutes Wohnen“ ist nach den Richtlinien des Förderungsgebers sowie den einschlägigen Normen zu planen. Ausstattungskriterien sind mit dem Bauherrn vorher abzuklären. (Sozialabteilung des Landes OÖ)



C.)  **Wohnungstypen (ohne Loggia):**

Wohnungstypen werden spezifisch für das jeweilige Bauvorhaben bekannt gegeben.

Wohnungstypenpläne zur Vermarktung (von jeder Wohnung) sind auszuführen. (Ein Muster- Typenplan wird übergeben)

Genauere Detaillierung der Wohnungstypen (M =1:50) im Einreichstadium für Einrichtung, Lage der Heizkörper, Elektroinstallation um eine breite Diskussion GWG- intern führen zu können.  
(Wohnungsgrößen ohne Loggien)

Zweiraumwohnung	max. 60 m <sup>2</sup>	(WZ, SZ)
Dreiraumwohnung	max. 75 m <sup>2</sup>	(WZ, SZ, KZ)
Vierraumwohnung	max. 85 m <sup>2</sup>	(WZ, SZ, KZ, KZ)
Fünfraumwohnung	max. 95 m <sup>2</sup>	(WZ, SZ, KZ, KZ, KZ)

Kinderzimmer müssen eine Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> haben (Vorschreibung der Wohnbauförderung).

Nach Durcharbeitung Bauabteilung - Einbeziehung der GWG - Mitarbeiter für weitere Vorschläge (Möglichkeit).

Die prozentuellen Anteile der verschiedenen Wohnungstypen werden bei jeder Planung vorgegeben.

D.)  **Detailplanung:**

Bei der Detailplanung (sämtliche Details sind genau auszuarbeiten, Professionistendetails abzustimmen und freizugeben) ist eine kostengünstige Planung umzusetzen (Vereinfachung von Stiegegeländer, Balkongeländer, Balkonaufbau, etc.)

Regelschnitte: Keller – Kunststein oder Fliesen, Estriche Wohnungen werden von der Bauabteilung vorgegeben.

Bestandspläne sind der GWG in digitaler Form (auf CD oder DVD in dwg- und pdf- Format) für eine Archivierung zu übergeben.

Mit der Einreichplanung sind hochauflösende Visualisierungen (zwei perspektivische Ansichten des Projektes – gemeinsame Festlegung Architekt und GWG) zu erstellen.

E.)  **Leistungsverzeichnisse:**

Bei Erstellung der LV- Unterlagen durch den Architekten muss in LBH erfolgen und ein einwandfreier Datenaustausch nach ÖNORM B 2063 (GWG -Software ABK - aktuelle Fassung) muss gewährleistet sein.

Die Leistungsverzeichnisse sind 2 Wochen vor Ausgabe bzw. Aussendung für Korrekturen oder Überprüfungen vorzulegen.

F.)  **Termine:**

Dem Architekt wird ein Terminplan vom Auftraggeber vorgegeben.

G.)  **Ausstattungsstandard - Hauptmaterialien:**

1. **Baumeisterarbeiten:**

Ziegelbauweise (nach statischem Erfordernis) samt außenliegendem Wärmedämmverputz (Vollwärmeschutz mit Styropor oder mineralische Wärmedämmung) oder hinterlüftete Fassade (Eternit, Ziegel, Metall etc.). Verwendung von geprüften Systemen.

Der Innenputz ist in Kalkzementputz im Bad und WC (maschinell) auszuführen. Der restliche Innenputz ist als Putz mit geringerem Gipsanteil maschinell auszuführen. Decken werden gespachtelt.

Die Zwischenwände in 10 oder 12 cm Ziegelbauweise samt Verputz, bei Revitalisierungen wegen Gewicht Zwischenwände in Ständerwandausführung. Keine Schachtabmauerung in Trockenbauweise (dadurch erheblich besseres Brand- und Schallschutzverhalten).

Die Wohnungstrennwände mit gebrannten Schallschutzziegeln (um für Innenputz gleiche Untergrundoberfläche zu erhalten). Mantelbetonsteine - Rissproblematik, bei Installationen - Vormauerung.

Kellerwände in Betonhalbfertigteilen mit sämtlichen Einbauten wie Türzargen, Fensterzargen.

Bei Vollwärmeschutzarbeiten dürfen nur geprüfte Systeme verwendet werden, verlängerte Gewährleistung - 5 Jahre.

Beim Vollwärmeschutzaußenputz ist ein System mit Sockelprofilen (als Trennung zum Sockel) und Dehnfugenprofilen zu verwenden.

Fassadenschutznetz oder vollflächige Schutzpläne zum Schutz bei Außenputzherstellung (lt. Gutachter) verwenden.

Bei der Außenputzoberfläche ist unbedingt auf die Beständigkeit gegen Verschmutzung zu achten. (Silikonharzputz)

Keine dunklen Farben bei Außenputz wegen der zu hohen Temperaturbelastungen, wegen plötzlicher Temperaturschocks (Gewitterregen und Winter) außer unter dem Schutzbereich von Vordächern. (Helligkeits- Bezugswerte sind einzuhalten)

Bei dunklen Fassaden ist darauf zu achten, dass Feldteilungen, Entspannungsfugen, Nuten und Gesimse vorgesehen werden, um eine schadensfreie Ausführung besonders an den Wetterseiten zu erhalten.

Stiegenfertigteile mit Stufenkernen.

Elementdecken mit Spachtelung oder Dünnschichtputz.

Lichtschächte als Fertigelemente.

Bei Verwendung von Sichtbetonflächen ist auf die in der ÖNORM vorgeschriebene Betondeckung zu achten.

Feuermauern wegen Brandschutzausbildung über die Dachfläche ziehen.

**a) Trockenbauarbeiten:** (falls erforderlich)

Sollten Trockenbauarbeiten ausgeschrieben werden, ist auf den verringerten Ständerabstand bei den grünen Platten (Fliesen oder Nassräume) zu achten. Ebenso ist auf den erforderlichen Kantenschutz und die dauerelastische Ausbildung zu anderen Wandbauteilen oder Decken Rücksicht zu nehmen.

2. **Zimmermannsarbeiten:**

von der Planung abhängig.

3. **Bauspenglerarbeiten:**

Rheinzink, Uginox, Alu- oder verzinktes Stahlblech.

4. **Dachdeckerarbeiten:**

Ziegel oder Blechdeckung (Alu, Rheinzink oder verzinktes Stahlblech), Schneefänge nur bei gefährdeten Bereichen vorsehen.

Vogelschutzabwehrende Maßnahmen auf allen Sitzmöglichkeiten in Dachuntersichten (Stachelbänder oder dünnmaschige Gitter) vorsehen.

5. **Bautischler:**

Holztürblätter (je nach Architektenwunsch - weiß beschichtet oder Holzoberfläche, derzeit werden vorwiegend Türblätter in Buche verwendet), Sperranlage auf GWG -System abgestimmt (WET mit Abbruchsicherung). Keine Zusatzschlösser - lt. Förderung nicht mehr erforderlich.

Wohnungseingangstüren generell in WK II- Ausführung.

Holzbauteile im Freien sollen in Lärche natur unbehandelt ausgeführt werden.

6. **Schlosserarbeiten:**

Bei Haus-, Zu- und Eingangsportalen und -Türen sollte nach Möglichkeit eine Ausführung in Aluminium erfolgen. (Alu natur wegen weniger sichtbarer Beschädigungen)

Wohnungseingangstüren und sperrbare Türen und Fenster im EG. sind in WK II auszuführen.

Sämtliche Stahlteile verzinkt.

7. **Kunststofffenster:**

Elemente nicht größer als 2,20 x 2,30 m.

Bei den Kunststofffenstern ist auf einen Mindestwärmeschutz laut Wohnbauförderung bzw. Energiekennzahlberechnung und Vorgaben des Auftraggebers zu achten.

Die Außenfensterbänke sollten mit einem in die Leibung ragenden Abschlussprofil ausgeführt werden.

Flügelgrößen max. 1,0 m Breite und 2,3 m Höhe

Fenster - oberer Bereich: Stockverbreiterung 10 cm für Jalousie oder Rahmen 100 mm lt. Planung abstimmen (Platz für Jalousie oder Rollladenkasten).

Innenfensterbank - weiß kunststoffbeschichtet, Innenfensterbank - Leibung mit Silikon (weniger Beschädigung bei Austausch).

Sämtliche Elemente der Wohnungen im EG. sind in WK II auszuführen.

Ausführung von Sonnenschutz (z.B. Jalousien) lt. Sommertauglichkeitsberechnung der Bauphysik.  
Leerverrohrung für elektronisch gesteuerte, mit seitlichen Führungsschienen ausgeführten Sonnenschutz ist einzuplanen.

**8. Maler- und Anstreicherarbeiten:**

Stiegenhaus: dauerhaft abwischbare Beschichtung.  
Wohnungen: Dispersionsanstrich (Wand und Decke).  
Decken: Spachtelung oder Dünnschichtputz.  
Anstrich auf Stahl mit lösungsmittelverdünnbaren Lacken.  
Außenbauteile werden in verzinkter Form ohne Anstrich ausgeführt.

**9. Fußböden- u. Belagsarbeiten, Fliesenlegerarbeiten:**

**a) Fußböden- u. Belagsarbeiten:**

In den Wohnräumen Fertig-Klebeparkett versiegelt. In den Küchen, Vorräumen und Abstellräumen Linoleum oder PVC-freier Bodenbelag, der besser als Linoleum zu verarbeiten ist. Aufbau im EG über Keller 20 cm wegen Dämmungsstärken erforderlich, kein Anschlag Bad und WC.

**b) Fliesenleger:**

Bei den Fliesenlegerarbeiten ist eine Feuchtigkeitsisolierung im Badewannenbereich samt Dehnfugenherstellung bei den verschiedenen Materialien zu achten. Kantenprofile. Untergrund (Insta-Block, GKPL) beachten.

**10. Kunststeinarbeiten oder Fliesenarbeiten:**

In den Stiegenhäusern und einigen Kellerräumen (wie Waschküche, Trockenraum, Fahrradraum) sollten unbedingt pflegeleichte und strapazierfähigen Kunststeinplatten oder Fliesen ausgeführt werden (keine guten Erfahrungen mit Noppenbelägen in Stiegenhäuser, die zwar schallmäßig günstiger, jedoch von der Pflege usw. abzulehnen sind).

**11. Sanitärinstallation:**

Die Wasserleitungsinstallation ist unbedingt in Kunststoff herzustellen. Die Entscheidung für zentrale Warmwasseraufbereitung, Elektroboiler, Elektrodurchlauferhitzer, Fernwärmeboiler und Fernwärmedurchlauferhitzer ist jeweils nach der Planung und nach Rücksprache mit dem Sanitärplaner zu entscheiden.

Bei der Auswahl der Armaturen sollte auf wassersparende Armaturen Rücksicht genommen werden.

*Wassersparende Toilettenspülungen (Sparspülkasten, Spartaste, wassersparende Spülsysteme).*

Bei Projekten, bei denen das betriebskostensparende Bauen forciert

werden soll, kann versucht werden statt Badewannen Duschen auszuführen, um den Wasserverbrauch zu vermindern.

Die Entscheidung der Verwendung von vorgefertigten Installationsblöcken ist von der Verwendbarkeit gleicher Bauteile durch die Planung und Beratung des Sanitärplaners abhängig (Rücksicht auf Fugenausbildung zu anderen Bauteilen).

*Wasseraufbereitungsanlagen vermeiden. (In der Literatur wird der Verzicht auf teure Wasseraufbereitungsanlagen - die nachher nicht gewartet werden - vorgeschlagen und eine Überprüfung, ob Wasseraufbereitung überhaupt notwendig ist.)*

Für jede Küche ist ein Dunstabzug-Anschluss mit eigenem Abzugsrohr über Dach einzuplanen. (Ausnahme kontrollierte Wohnraumlüftung)

## 12. **Elektroausstattung:**

Ausstattung lt. ÖNORM E 2793 (letzte Fassung)

Wohnbauverteiler O.K. max 2,00 m oder laut Behindertennorm über FOK (kombinierter Kasten – 1 oder 2 Stück – Sicherungen/Schwachstrom)

Fassung mit Glühbirne für jeden Raum ohne Fenster

Waschmaschinen-Steckdose in Einheit mit Wasseranschluss und Abfluss integriert (fertiges Einbauelement)

Kabelfernsehen: 1 Anschluss verkabelt im Wohnzimmer; 1 Leerrohr in jedem weiteren Wohnraum (Schlafzimmer, Kinderzimmer, usw.) vom Kabelfernseh-Verteiler aus

LED – Technologie ist einzuplanen.

Telefonauslässe:

Es sollte nur ein Telefonauslass je Wohnung angeordnet werden.

## 13. **Heizung:**

Die Heizungsrohre in den Wohnungen sollten unbedingt in Kunststoffrohren oder gleichwertigem erfolgen. Bei der Ausstattung der Wohnungsinstallation sollten sog. „Hygieneheizkörper“ verwendet werden. Heizkörperdosen für Anschluss des Heizkörpers von der Wand (gegenüber Bodenanschluss für Bodenverlegung bis zur Reinigung für Mieter günstiger).

Fußbodenheizungen sind in Abstimmung mit dem Projektanten und der GWG möglich.

*Heizkörper in Gebäudemitte, wenn die Heizkörper nicht unter den Fenstern, sondern in Gebäudemitte, evtl. im Schatten von auf-*

*gehenden Türen angeordnet werden, sind Einsparungen bei den Leitungen zu erzielen, ohne dass bei den heutigen Außenwanddämmungen besondere Nachteile bei der Raumheizung entstehen.*

**14. Personen und Lastenaufzüge:**

Bei der Auswahl des Liftes ist nicht nur auf die Baukosten sondern auch auf Betriebskosten für Betrieb und Wartung Rücksicht zu nehmen (neue Lifte haben im Vergleich zu anderen Produkten große Einsparungen und benötigen keinen Liftmaschinenraum).

**15. Sonstige Herstellungskosten:**

- a) Schilder
- b) Waschmaschinen – Trockner inkl. Prepaymentzähler der Linz AG
- c) Feuerlöscher

**16. Außenanlagen inkl. Kinderspielgeräte und Gartengestaltung:**

Von der Planung abhängig, bei Kinderspielgeräten sind Fallschutzmatten, Rundsotter (Rusel) oder Holzschnitzel (Ökocolor) auszuführen.

Straßen: Asphalt

Wege: Asphalt oder Beton-Verbundsteine, Betonsteine mit seitlichen Abstützungen oder Randleisten (Rasenbretter). Die befestigten Flächen sind mit ausreichendem Gefälle und genügend Abläufen auszuführen.


Bündige, niveaugleiche Ausführung von Asphalt, Rasenbretter und Rasen.

**17. Möglichkeit für „Kunst am Bau“ ist einzuplanen (Sgraffito, Plastik, u.a.)**

Kostenrahmen ist mit dem Auftraggeber abzuklären.

**H.)  Auftragnehmerbewertung:**

Die GWG installiert eine Auftragnehmerbewertung für Planer und Ausführende, wo z. B. die Zusammenarbeit, Verlässlichkeit, Einhaltung von Vorgaben bis hin zur Mängelerledigung für zukünftige Beauftragungen bewertet wird.

I.)  **Garagen:**

- ◆ Anordnung derart, dass wenn möglich keine mechanische Belüftung erforderlich ist.
- ◆ Belichtung - Tageslicht (bessere Aushellung für Sicherheitsempfinden).
- ◆ Keine Parkpaletten oder Stapelparker, oder dergleichen.
- ◆ Entlüftungen mit mindestens 5 m Abstand zu Fenstern oder Türen.
- ◆ Aus Kostengründen TG-Wand nicht an Grundgrenzen.
- ◆ Rampen überdachen.
- ◆ Einfahrt: Schlüsselschalter und Handsender.
- ◆ Ausfahrt: Induktionsschleife oder Zugschalter.
- ◆ Tor mit seitlich angeordneter eigener Gehtüre.
- ◆ Tor und Stellplätze:
  - bis 20 Stellplätze: Decken Sektionaltor.
  - ab 25 Stellplätze: Trennung in Ein- u. Ausfahrtstor und Schaltzeiten (Offenbleiben bei Stoßzeiten- Früh- u. Abendverkehr)
  - ab 100 Stellplätze: Rollgittertor (solides Produkt) oder Schnellauftor.
- ◆ Färbelung immer hell.
- ◆ Parkplatznummerierung nach Möglichkeit an der Wand.
- ◆ Bodenausbildung wegen Öl- und Wasserdichtheit im Unterbeton + Feinasphalt.
- ◆ Einplanung von Behindertenplätze nach Erfordernis.
- ◆ Frauenparkplätze vorsehen.
- ◆ Fahrbahnbreiten nach OÖ Stellplatzverordnung in der letztgültigen Fassung.
- ◆ Stellplatzbreite mindestens 2,50 m.

J.)  **Bodenaufbauten:**

- ◆ Waschküchen, Trocken- und Müllräume, Stations- und Fernwärmeraum: Kunststein oder Fliesen.
- ◆ Parteienkeller: Estrichoberfläche nicht versiegelt.
- ◆ Waschküche: keinen Maschinensockel nur Bodengully.
- ◆ Stiegenhäuser: Terrazzo- oder Fliesenböden.



- ◆ Wohnungen: Fußbodenaufbauhöhe im EG. nach Bedarf wegen erhöhter Wärmedämmung und Leitungsführungen, Obergeschoss - 17 cm Höhe, Trittschalldämmung wegen Estrich, nicht Mineralwolle - Polystyrol- Platten.
- ◆ Terrassen: Betonplatten (Estrichplatten) auf Betonbodenplatte verlegt. (oder Lärchenholzrost oder „Exdru- Wood“ Roste).  
Unterbeton durch Steckeisen mit dem Gebäude verbunden und mit Einzel- oder Streifenfundamente bis auf den tragfähigen Boden geführt.
- ◆ Loggien - Balkone: wenn Planung ermöglicht Dichtbetonfertigteile mit wählbarer Oberfläche und seitlichen Sockel und Speier.  
Variante: Loggien keine spitzen Winkel (Grundriss) Feuchtigkeitsisolierung, Wärmedämmung, Betonplatte; nicht über wärmedämmte Räume wegen Höhe des Ausbaues (ansonsten Belag höher als Wohnraum) Balkon mit WD-Trennung mit Fliesenbelag möglich für Mieter günstiger.  
Belag auch wie bei Terrassen möglich.

K.)  **Abrechnungsmodus nach jeweiligen ÖNORMEN:**

In den Leistungsverzeichnissen werden keine eigenen Abrechnungsmodalitäten ausgeschrieben, sondern die Regelung nach der vorhandenen ÖNORM verwendet.

***Trotzdem Einsparungen im Ausstattungsstandard:***

*Auch wenn der Anteil der möglichen Einsparungen im Ausstattungsstandard an den Gesamtkosten nicht bedeutend ist, sollte dort trotzdem gespart werden, weil dies auch ein sehr deutliches Signal für sparsame Bauweise - und Mitwirkung der zukünftigen Bewohner ist.*

Kursiv geschriebene Textteile:

Auszug aus Forschungsbericht "Leistbare Wohnungen (Wege zur Kostensenkung im sozialen Wohnbau) ", gefördert vom BMWA der Stadt Wien und dem Land Niederösterreich, von Hugo Potyka et al und Beträgen von : IFES und Bouwcentrum Advies bv, FGW Schriftenreihe Nr. 120, 1996.

## PROJEKTZIEL und PROJEKTANGABEN

### Planungsvorgabe:

#### Thema zum Bauvorhaben:

Auf dem angeführten Grundstück ist eine Planung für Miet/Eigentumswohnungen mit Anteil Garagenstellplätzen/Freistellplätzen zu erarbeiten.

#### Grundstückbeschreibung (Teile von Grundstücksbewertung):

Parz. Nr.:

KG:

Größe in m<sup>2</sup>:

Flächenwidmungsplan:

Beb.Plan:

Lage (Ortsteil):

Umschlossen durch (Straßen):

Himmelsrichtung:

Verkehrsanbindung:

Infrastruktur:

Energiestandard:

GFZ:

Bodensituation Grundstück (Probelöcher, Kontaminierung):