

# Donaupromenade

ZU HAUSE AM FLUSS

**Bauabschnitt WEST**  
Donaupromenade 1-3  
4020 Linz

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### Allgemein

#### Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen .....	2
2.	Allgemeine Objektbeschreibung .....	3
2.1.	Außenanlage .....	3
2.2.	Verkehrerschließung .....	4
2.3.	Hochwasserschutz .....	4
2.4.	Gebäudestruktur .....	4
2.5.	Allgemeine Räume / Flächen .....	4
2.6.	Direkt der Wohnung zugeordnete Räume / Flächen .....	6
2.7.	Schließanlage .....	6
3.	Aufschließung .....	7
3.1.	Ver- und Entsorgung .....	7
3.2.	Telefon / Internet / Kabel-TV .....	8
4.	Sonstige allgemeine Informationen .....	9
4.1.	Betreten der Baustelle .....	9
4.2.	Gewährleistung .....	9
4.3.	Sonderwünsche .....	9

## 1. Vorbemerkungen

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage sowie der erteilten Bewilligungen erstellt.

Bis zur Übergabe des Nutzungsbereiches behält sich der Vermieter / Verkäufer vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (B&A) vorzunehmen,

- sofern diese aufgrund von Behördenaufgaben notwendig sein sollten bzw.
- sofern diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden B&A einzustufen sind,

ohne dass es hierzu einer Zustimmung des Nutzers bedarf, der diese Änderungen somit ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren hat.

Maßgebend für den Lieferumfang sind ausschließlich die Allgemeine sowie die speziell für das jeweilige Top zugeschnittene Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Polierplanung. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.

Geringfügige Veränderungen von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch-konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.

Für einen von der Bauleitung oder einem ausführenden Unternehmen angegebenen Einzugstermin bzw. vorgelegten Bauzeitplan kann vom Vermieter / Verkäufer keine Garantie übernommen werden. Es gelten die im Vertrag getroffenen Vereinbarungen zum Übergabetermin. Aus Gewährleistungsgründen wird empfohlen, dass vor Übergabe des Nutzungsobjektes keine Tätigkeiten auf der Baustelle durch den Mieter / Käufer bzw. von ihm beauftragte Dritte (z.B. Kucheneinrichter usw.) durchgeführt werden, da in diesem Fall keinerlei Haftung vom Vermieter / Verkäufer für die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten bzw. für etwaige Schäden übernommen werden kann.

Das Anbringen von Markisen, TV-Satellitenanlagen und dgl. im Bereich der Loggien, Balkone, Fenster und Fassaden ist den einzelnen Nutzern ausdrücklich untersagt.

Bei jeglichem Schriftverkehr ist die Top-Nummer der Wohnungseinheit anzuführen.

## **2. Allgemeine Objektbeschreibung**

Die Gebäude des Bauabschnitts West werden direkt an der „Donaupromenade“ in Linz errichtet (Adresse: Donaupromenade 1-3, 4020 Linz). Die Grundrisse der beiden Baukörper sind L-förmig gestaltet, die Anzahl der Geschosse steigt von Süd nach Nord hin an. Der Westtrakt ist als Bürotrakt mit einem Gastronomiebereich im Erdgeschoss ausgebildet, Süd und Nord- sowie Osttrakt beinhalten Wohnungen.

Im Osten befindet sich der Bauabschnitt MITTE des Projektes Donaupromenade (Wohngebäude: Donaupromenade 5, 4020 Linz), im Süden das Tech Center Linz Winterhafen und im Norden der Winterhafen samt Anlegestellen.

Das Objekt ist in acht „Ebenen“ (Stockwerke) gegliedert:

- Ebene EP2: Parkdeck 93 Stellplätze, Tankraum Sprinkleranlage, Lager und Haustechnikraum Gastronomie, Kellerabteile.
- Ebene EP1 EU: natürlich belichtetes und belüftetes Parkdeck mit 118 Stellplätzen, Kellerabteile, Waschküche, Trockenraum, Müllraum, Kinderwagen- / Fahrradabstellraum usw. Gastronomiebereich im Bürotrakt.
- Ebene E0: Hier befinden sich die Haupteingänge zu den sechs Stiegenhäusern. In der Ebene E0 sind 13 Wohnungen sowie eine Büroeinheit untergebracht.
- Ebenen E1-E6: Im Westflügel und Südflügel sowie Ostflügel (Bürotrakt und Stiege 3.1, 3.2 und 3.3) bildet die Ebene E4 die oberste Ebene, im Nordflügel (Stiege 3.4 und 3.5) die Ebene E6. Insgesamt befinden sich in diesen Ebenen 95 Wohnungen im Westtrakt sowie 9 Büroeinheiten.

Die Gebäude verfügen über 108 Tops, sowie sechs Hauptstiegenhäuser, die jeweils mit einem 8-Personen-Aufzug ausgestattet sind. Das Objekt ist als Wohngebäude konzipiert, wobei einzelne ausgesuchte Bereiche auch für andere Nutzungen (Büro, Ordination) verwendet werden.

In dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird in weiterer Folge nur auf die Wohnbereiche näher eingegangen.

### **2.1. Außenanlage**

Im Süden der Liegenschaft befindet sich die Aufschließungsstraße „Donaupromenade“, über die sich das Parkdeck (Ebene EP) etwa geschoßhoch erhebt. Auf der Decke über dem Parkdeck, die als „halböffentliche Fläche“ bezeichnet und intensiv begrünt wird, ist das eigentliche Gebäude situiert. Neben Kinderspielflächen, Sitzgelegenheiten, Spazierwegen, etc. entsteht hier durch die Bepflanzung eine hochwertige Erholungs- und Freiraumfläche.

Zudem wird im Norden eine Promenade entlang des Winterhafenbeckens („kaibegeleitender Weg“) errichtet, die als Erlebnisraum genutzt werden kann und die etwas tiefer als die „halböffentliche Fläche“ liegt. Das Gebäude hebt sich damit sowohl gegenüber der Nord- als auch der Südseite von der Umgebung ab.

Die Gestaltung der Außenanlagen (Wege, Beleuchtung, Bepflanzung,...) wurde in Zusammenarbeit mit einem Landschaftsplaner erarbeitet. Nordöstlich des Gebäudes (an der Südseite des Winterhafenbeckens) befindet sich eine Steganlage für Sportboote, die über den kaibegleitenden Weg erreicht werden kann.

## **2.2. Verkehrserschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die „Donaupromenade“. Diese Privatstraße soll an das öffentliche Gut der Stadt Linz abgetreten werden, das gegenständliche Verfahren ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieser B&A jedoch noch nicht abgeschlossen.

PKW-Stellplätze stehen einerseits im Parkdeck und andererseits oberirdisch entlang der „Donaupromenade“ zur Verfügung. Das Gebäude ist von allen Stellplätzen aus barrierefrei erreichbar.

Die Zufahrt in das Parkdeck des Bauabschnittes West (Donaupromenade 1-3) sowie Bauabschnittes Mitte (Donaupromenade 5) erfolgt über das Parkdeck des Bauabschnittes OST (Donaupromenade 7).

## **2.3. Hochwasserschutz**

Im Zuge der Realisierung des Neubauprojektes werden umfangreiche Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasserereignissen getroffen. Dies beinhaltet insbesondere die Sanierung und Neuherstellung von Kaimauern und Spundwänden. Die Hochwasserschutzkante ist auf 256 m über Adria festgelegt, was lt. Statistik dem Wasserstand eines 500-jährigen Hochwasserereignisses entspricht. Sollte ein Ereignis eintreten, dass darüber hinaus geht, werden die Parkdecks geflutet.

## **2.4. Gebäudestruktur**

Die Tragkonstruktion des Gebäudes wird in Massivbauweise nach statischem Erfordernis errichtet:

- Die Fundierung erfolgt durch Ausbildung einer Stahlbeton-Bodenplatte sowie Einzel- und Streifenfundamenten aus (Stahl-)Beton.
- In allen Geschoßen werden die tragenden Wände, Stützen und Decken aus Stahlbeton hergestellt. In Teilbereichen kann Ziegelmauerwerk eingesetzt werden.

Das Dach erhält eine bituminöse Abdichtung mit Bekiesung bzw. in beschiefelter Ausführung. Die Attikaverblechung erfolgt mit farbig beschichtetem Aluminium-Blech. Das gesamte Gebäude erhält einen Blitzschutz gemäß ÖNORM. Für die Fassade des Baukörpers ist eine hinterlüftete vorgehängte Konstruktion mit Wärmedämmung und Alucubond-Tafeln in grün / grauen Farbtönen geplant.

Die Energiekennzahl des Gebäudes lt. Energieausweis

## **2.5. Allgemeine Räume / Flächen**

### **2.5.1. Eingangsbereiche**

Die zwei Wohngebäudeteile sind in fünf Stiegen (3.1., 3.2., 3.3., 3.4., 3.5) untergliedert, über die die jeweils zugeordneten Wohneinheiten erschlossen werden. Der Zugang zu diesen fünf Stiegehäusern

erfolgt einerseits in der Ebene E0 über die beschriebene „halböffentliche Fläche“ und andererseits in der Ebene EP sowie EP2 über das Parkdeck. Die Briefkastenanlagen werden – nach Stiegen getrennt – in der Ebene E0 oder EP untergebracht.

### **2.5.2. Aufzüge**

Jedes der fünf Stiegenhäuser verfügt über einen Aufzug, der für eine Nutzlast von ca. 640 kg (8 Personen) ausgelegt und mit einer entsprechenden Notrufeinrichtung sowie behindertengerechten Bedienelementen ausgestattet wird.

### **2.5.3. Stiegenhäuser / Gänge**

Jede Wohnung ist von einem Stiegenhaus direkt zugänglich. Die Böden und Gänge vor den Wohnungen erhalten einen mit Feinsteinzeug belegten Boden. Die Wände werden lt. Erfordernis gedämmt, gespachtelt/geputzt und gestrichen.

### **2.5.4. Parkdeck**

Das Parkdeck EP1 wird über seitliche und in der Decke angeordnete Öffnungen natürlich belichtet und belüftet. Die im Parkdeck befindlichen KFZ-Stellplätze werden im Nutzwertgutachten als separate TOPs ausgewiesen. Alle Besucher müssen ihr Kraftfahrzeug außerhalb des Parkdecks abstellen.

### **2.5.5. Wasch- und Trockenraum**

Der Wasch- und Trockenraum befindet sich in der Ebene EU bei Stiege 3.4., sowie ein zusätzlicher Trockenraum in Ebene EP1 bei Stiege 3.5. Eine Waschmaschine (inkl. Münzzähler) und ein Kondensattrockner (inkl. Münzzähler) werden als Erstausrüstung bauseits vorgesehen.

Die weitere Ausstattung des Wasch- und Trockenraums, die Abrechnungsmodalitäten sowie die spätere Nachrüstung weiterer Allgemeinräume als Wasch- bzw. Trockenräume obliegen der Gemeinschaft der Hauseigentümer.

### **2.5.6. Müllraum**

Das Objekt verfügt über drei Müllräume, die sich im Bereich der drei straßenseitigen Stiegenhäuser 3.1., 3.2 und 3.3. befinden. Die Müllräume können sowohl von innen (Wohnungsnutzer) als auch von außen (Müllabfuhr) erreicht werden.

### **2.5.7. Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**

Fahrräder und Kinderwägen können in der Ebene EP 1 in den dafür vorgesehenen versperrbaren Räumen untergebracht werden.

### **2.5.8. Kinderspielflächen**

*Kinderspielflächen sind auf dem begrünten Parkdeck („halböffentliche Fläche“) vorgesehen, das sich vom Straßenraum im Süden bzw. Kaibereich im Norden abhebt.*

## **2.6. Direkt der Wohnung zugeordnete Räume / Flächen**

### **2.6.1. Kellerabteile**

Die den einzelnen Wohnungen zugeordneten Kellerabteile befinden sich in der Ebene EP 1 und EP 2 im Bereich der Stiegen 3.1. und 3.2. sowie 3.4. und 3.5. und können über die Stiegen und Aufzüge bzw. vom Parkdeck aus über Schleusen erreicht werden. Zwischen den Kellerabteilen werden als Trennung senkrecht stehende Metall-Lamellen mit einer Unterkonstruktion aus Stahl hergestellt. Die Kellerabteile können mit dem jeweiligen Wohnungsschlüssel versperrt werden.

### **2.6.2. Loggien / Balkone / Terrassen**

Die Mehrzahl der Wohnungen verfügt über eine Loggia und/oder einen Balkon. Dachterrassen sind im Objekt bei ausgewählten Wohnungen vorhanden und der jeweiligen Wohnung direkt zugeordnet. Allgemeine Dachterrassen oder Eigengärten sind im Objekt nicht vorhanden.

## **2.7. Schließanlage**

Das Gebäude wird mit einer Sicherheits-Schließanlage ausgestattet. Der Wohnungsschlüssel sperrt neben Haupteingang und Wohnungseingangstür die Allgeminräume sowie das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil.

Der Haupteingang zu jedem der vier Stiegenhäuser befindet sich jeweils auf der Ebene E0 und wird mit einem elektrischen Türöffner mit einer Videotorsprechstelle ausgestattet

Die Zufahrt zum Parkdeck befindet sich wie beschrieben im Bauabschnitt Ost (Donaupromenade 7) und wird auch von den Eigentümern der Nachbarliegenschaft Bauabschnitt Mitte (Donaupromenade 5) benutzt, da die Parkdecks aller drei Liegenschaften miteinander verbunden werden. An den Grundgrenzen werden Brandschutztore hergestellt.

Bei der Zufahrt zum Parkdeck ist eine Schrankenanlage (die über eine Code-Karte bedient werden kann) sowie ein elektrisch betriebenes Garagen-Gitterrolltor angebracht. Besucher müssen ihr KFZ außerhalb des Parkdecks abstellen.

Der Zugang zur Sportboot-Steganlage ist nur Berechtigten gestattet.

## **3. Aufschließung**

### **3.1. Ver- und Entsorgung**

#### **3.1.1. Stromversorgung**

Das Gebäude wird an das öffentliche Stromnetz (Linz AG) angeschlossen. Das Netzzutrittsentgelt sowie die Netzbereitstellungsgebühr werden vom Verkäufer für eine Nachzählersicherung von 25 A (ca. 17,3 kW) übernommen. Vom Nutzer ist ein Stromliefervertrag mit einem Energieversorgungsunternehmen nach Wahl abzuschließen.

Die laufenden Stromkosten jeder einzelnen Wohnung werden separat erfasst, dem Nutzer vom Versorger direkt verrechnet und sind nicht in den von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Betriebskosten enthalten. Die Stromzähler werden im Allgemeinbereich (Stiegenhaus) situiert. Die Ablesung erfolgt über das Energieversorgungsunternehmen.

#### **3.1.2. Wärmeversorgung (Fußbodenheizung, Warmwasser)**

Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz der Linz AG angeschlossen. Der Hausanschluss wird im Keller (Ebene EP 1) untergebracht. Von dort aus wird jede Wohnung über dezentrale Steigschächte versorgt. In jeder Wohnung befindet sich eine eigene Wohnungsstation, in die ein Wärmemengenzähler integriert ist und über die die Wohnung mit Heizenergie versorgt wird. Die Temperatur der Fußbodenheizung kann in jedem Raum individuell durch einen Raumthermostat geregelt werden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt grundsätzlich ebenfalls über diese Wohnungsstation im Durchlaufprinzip. In Ergänzung dazu kann im Einzelfall nach technischer Notwendigkeit eine dezentrale elektrische Warmwasseraufbereitung erfolgen.

Vom Nutzer ist ein Wärmeliefervertrag mit der Linz AG lt. Vertragsmuster abzuschließen. Die laufenden Fernwärmekosten werden dem Nutzer vom Versorger direkt vorgeschrieben und sind nicht in den von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Betriebskosten enthalten. Die Ablesung der Wärmemengenzähler erfolgt über das Versorgungsunternehmen mittels Fernauslesung zentral.

Bei der gleichzeitigen Nutzung der Sanitäreinrichtungen ist mit einer Verringerung der Warmwassertemperatur zu rechnen.

#### **3.1.3. Trinkwasserversorgung**

Das Gebäude wird an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz (Linz AG) angeschlossen. Der Hausanschluss wird im Keller (Ebene EP) untergebracht. Die Wasserzähler für die einzelnen Wohnungen werden jeweils in der Wohnungsstation (vgl. Wärmeversorgung) situiert. Die Ablesung erfolgt über die Hausverwaltung mittels Fernauslesung zentral in der Ebene EP. Die laufenden Kosten für die (Kalt-)Wasserversorgung werden von der Hausverwaltung im Rahmen der Betriebskosten an die einzelnen Nutzer weiterverrechnet.

#### **3.1.4. Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz (Linz AG) eingeleitet. Die Gebäudedachflächen entwässern direkt in den Vorfluter (Donau). Die Oberflächenwässer im Bereich

des begrüntem Parkdecks (Außenanlage) werden zur Versickerung gebracht. Die Straßenentwässerung erfolgt über Verkehrsflächenabscheider in den Vorfluter. Die laufenden Kosten für die Abwasserentsorgung werden von der Hausverwaltung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung den einzelnen Nutzern vorgeschrieben.

### **3.1.5. Müllentsorgung**

Die laufenden Kosten für die Müllentsorgung werden von der Hausverwaltung als Teil der Betriebskosten an die einzelnen Nutzer weiterverrechnet.

## **3.2. Telefon / Internet / Kabel-TV**

Das Gebäude wird an die Netze der Telekom Austria sowie der LIWEST angeschlossen. Der Abschluss entsprechender Verträge obliegt den einzelnen Nutzern. Die laufenden Kosten werden dem Nutzer von dem/den Versorgungsunternehmen direkt vorgeschrieben und sind nicht in den von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Betriebskosten enthalten.

## **4. Sonstige allgemeine Informationen**

### **4.1. Betreten der Baustelle**

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr.

Unvermeidliche Lokalausweise im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung oder einem genannten Vertreter des Bauherrn möglich.

### **4.2. Gewährleistung**

#### **4.2.1. Risse**

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindung, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden.

#### **4.2.2. Silikon- und Acrylfugen**

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und können daher nicht als Mangel angesehen werden.

#### **4.2.3. Abnutzungen**

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzboden auf den Balkonen/Loggien/Dachterrassen unterliegen nicht der Gewährleistung.

### **4.3. Sonderwünsche**

Änderungen durch den Wohnungsbewerber sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baues bewirken und die behördlichen Auflagen erfüllen. Die Änderungswünsche werden bereits im Kaufanbot festgehalten und von der Projektleitung schriftlich genehmigt.

Sich daraus ergebende Kosten werden bekanntgegeben. Planänderungen z.B. Ausführungs- und Detailpläne oder behördliche Bestand- und Nutzwertstellungspläne werden nach Zeitaufwand und Nebenkosten entsprechend vergütet.

Der Wohnungswerber darf erst nach der Wohnungsübergabe Fremdfirmen beschäftigen. Dies gilt auch für Eigenleistungen.