

Allgemeine BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wohnanlage „Rohrbachau“



Planung

reitbruggerGAU ZT OG
Gerberstraße 6
6900 Bregenz

Bauträger

Karrenblick Immobilien GmbH (FN 340951z, LG Feldkirch)
Arlbergstraße 7, 6850 Dornbirn

1. Allgemein

Die gesamte Wohnanlage wird als sogenanntes ÖKO 3 – Haus ausgeführt, entsprechend den Wohnbau-Förderungsrichtlinien 2010 des Landes Vorarlberg. Die Mehrkosten für die dabei verlangte hohe Wärmedämmung, sowie eine besonders energiesparende Heizung (Erdwärme mittels Wärmepumpe und Solarkollektoren) und hoch dämmende Fensterverglasung sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Die Kinderspielflächen sind auf dem Grundstück vorgesehen.

2. Bauausführung

Es werden nur Baustoffe und Baumethoden verwendet, die von der Behörde zugelassen sind, den Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes Vorarlberg entsprechen und sich bereits bewährt haben.

Die genauen Dämmstärken der einzelnen Bauteile sowie deren exakter Aufbau werden entsprechend den Angaben im Energieausweis für dieses Projekt ausgeführt (siehe Anhang Energieausweis Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Bernhard Weithas, Hard)

2.1. Rohbau

Tiefgarage, Erdgeschoss und Obergeschoss

Fundamente in Beton mit der statisch erforderlichen Bewehrung entsprechend der Baugrundbeschaffenheit. Die Bodenplatte sowie die gesamten Wände des Untergeschosses werden in wasserundurchlässigem Stahlbeton mit der erforderlichen Bewehrung ausgeführt.

Die Wände der Erschließungskerne werden als Stahlbetonwände ausgeführt.

Die Wohnungstrennwände entlang der Hauptachsen werden in Stahlbeton und beidseitiger Vorsatzschale mit erhöhter Schalldämmung ausgeführt.

Wohnungsinnenwände in Trockenbauweise, beidseitig doppelt beplankt, Gesamtstärke ca. 12,5 cm.

Decken in Stahlbeton, mindestens 20 cm stark. Oberste Geschossdecke mit entsprechender Wärmedämmung gemäß den Erfordernissen des Energieausweises.

Außenwände massiv mit Außendämmung gemäß den Erfordernissen des Energieausweises.

Raumhöhen:

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss beträgt 250 cm.

Die lichte Raumhöhe im 2. Obergeschoss (Penthouse-Wohnungen) beträgt 270 cm.

Stiegen: Stahlbetontreppen auf Zwischenpodesten schalldämmend gelagert.

Terrassen:

Die Terrassenabtrennungen/Gartenmöbelboxen werden aus Sichtbeton-Fertigteilen, Eternitplatten, MAX-Platten oder Lochblech in gehobener Qualität hergestellt.

Terrassen im Erdgeschoss: Der Bodenbelag wird aus Betonplatten in der Farbe nach Vorschlag des Architekten, lose in Splitt verlegt, hergestellt.

Gartenflächen im Erdgeschoss werden mit Rasen begrünt.

Terrassen in den Obergeschossen:

Balkonplatten aus: Beton in Sichtqualität, Oberseite: einzeln verlegte Betonplatten oder Holzrost nach Mustervorlage.

Brüstungsabdeckungen in Naturstein

Kamin: Nur in den jeweils obersten Geschossen möglich. Die Kamine in diesen Wohnungen werden auf Wunsch gegen Aufpreis beispielsweise als Edelstahl-Rohr ausgeführt.

Fassade und Putz

Wärmedämmfassade mit mineralischem Edelputz (z. B. Fabrikat „Röfix“, „Sto“ oder „Capatect“). Die Dämmstärken werden entsprechend der Angaben des Energieausweises für dieses Projekt ausgeführt (siehe Anhang Energieausweis Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Bernhard Weithas, Hard).

Die farbliche Gestaltung der Fassade wird im Einvernehmen mit der Stadtplanung des Bauamtes Dornbirn und dem Architekten festgelegt.

Wandoberflächen innen: Massivwände mit Verputz bzw. Trockenbauplatten mit malfertiger Spachtelung und mineralischem Anstrich (Standardfarben nach Vorlage).

Dachdecker- und Spenglerarbeiten

Der Dachaufbau beim Wohnbau wird als Warmdachkonstruktion ausgeführt. Die Stärke der Wärmedämmung wird entsprechend den Angaben des Energieausweises dimensioniert. Als Dachhaut wird eine Folienabdichtung verwendet. Die Spenglerarbeiten werden mit Edelstahlblech wie zum Beispiel UGINOX ausgeführt.

Abdichtungen von horizontalen erdberührenden Teilen der Tiefgaragendecke werden mit heiß verklebter Bitumenpappe ausgeführt.

2.2. Ausbau

Heizungs- und Solaranlage für alle Wohnungen gemeinsam:

Automatische Warmwasser-Zentralheizung mit witterungsgeführter Regelung (Außenthermostat). Um die vorgegebenen Werte laut Energieausweis zu erreichen, kommt eine Wärmepumpen- und Solaranlage eines Markenherstellers in Verbindung mit Erd-Wärme-Sonden zur Ausführung.

Energiesparende Fußbodenheizung mit elektronischer Regelung über Raumthermostate (max. 4 Stk. pro Wohneinheit) bei den südseitigen Wohnräumen und im Elternschlafzimmer. Bei den anderen Räumen manuelle Regelung (im Verteilerschrank). Bad/WC sowie WC und Diele werden teilweise zusammengefasst.

Warmwasseraufbereitung über die Wärmepumpen- und Solaranlage.

Heizungs- und Kalt/Warmwasserverrohrung: Kunststoffrohre bzw. Kupferrohre und Edelstahlrohre mit entsprechender Wärmeisolierung gemäß ÖNORM. Leitungsführung in Installationsschächten, Wänden, Decken und Fußböden.

Sanitärinstallationen:

Diese werden in einem sehr hochwertigen Standard nach Plan und Vorschlag des Architekten ausgeführt.

Badewannen-Anlage:

- Badewanne Diana Plus Rechteck Acryl 180 x 80 cm, Mittelablauf seitlich
- Wannenmischer AP Mediano S
- Brausegarnitur Raindance S100 Air 1Jet HB
- Brausehalter und -schlauch Porter's 160 cm
- Badetuchstange Life 60cm

Waschtischanlage – Bad:

- Waschtisch Vero 60 x 45 geschliffen
- Waschtischmischer Hans Grohe Mediano S
- Viega Waschtisch-Flaschensiphon 1¼" verchromt
- Spiegel 90 x 60 mit Facettenschliff oder bündig eingefliest

WC und Wand-WC-Anlage:

- Wand-WC Laufen PRO-A
- Unterputzspülkasten Geberit
- Betätigungsplatte Geberit creme Hochglanz 115778 mit 2TastenSparfunktion
- WC-Sitz mit Deckel Laufen PRO-A mit Absenkautomatik
- Rollenhalter Diana aktiv deckelfrei
- Handtuchhalter Keukoplan
- Spiegel 60 x 40 cm
- Handwaschbecken Vero 45 x 35 weiß mit Überlauf
- Auslaufhahn Nova chrom
- Viega Waschtisch-Flaschensiphon 1¼" verchromt

Duschanlage optional (bei Wohnungen im 2. Obergeschoss (Penthouse-Wohnungen) enthalten):

- Barrierefrei begehbare Dusche 90 x 90 gefliest, Abfluss wandseitig
- Duschtrennwand Amazonas Dusch-Design 90 x 90 x 2000
- Duschrinne Artiga 850 mm
- Duschrinnen-Designrost Artiga Linas
- Duschrinnen-Abflusssiphon Artiga
- Brausethermostat AP Mediano
- Brausegarnitur Raindance S120
- Schwammkorb SAM 67641
- Badetuchstange Life 60cm

Waschmaschinenanschluss im Bad mit Unterputz-Siphon Geberit und Wandventil Ballofix.

Die Heizungs-, Warm- und Kaltwasserzähler samt Absperrventilen werden in Bad, WC oder Abstellraum im Bereich der Installationsschächte bzw. Steigleitungen situiert.

Frostsicherer Außenwasserhahn bei jeder Wohnung im Erdgeschoss und im 2. Obergeschoss (Penthouse-Wohnungen).

Lüftung:

Innen liegende Bäder und WCs werden mit Ventilatoren über Dach entlüftet. Steuerung über Lichtschalter (Zeitschaltuhr mit Nachlauf). Für die Küchenabluft wird ein Entlüftungskanal je Wohnung über Dach geführt.

Elektroinstallationen:

Ausführung der gesamten Elektroinstallationen Unterputz gemäß ÖNORM, im Fahrradraum, Tiefgarage und Kellerräumen zum Teil Aufputz. Jede Wohnung erhält einen Unterverteiler mit FI-Schutzschalter samt Sicherungsautomaten. Die Montage der Messeinrichtungen erfolgen an zentralen Stellen im Untergeschoss.

Die einzelnen Räume erhalten folgende Stückzahl an Steckdosen, Lichtauslässen, Schaltern und Kreuzschaltern:

Vorraum:

- 1 Kreuzschaltung auf Lichtauslass
- 1 Ausschaltung auf Lichtauslass
- 1 Dose für Telefon inkl. eingezogenem Kabel

Wohnen Essen:

- 1 Kreuzschaltung
- 1 Ausschaltung auf Lichtauslass
- 5 Schukosteckdosen
- 1 TV Multimediadose komplett
- 1 Leerrohr in Dose endend für TV/Tel
- 2 Anschluss und Schalter für elektrische Jalousie
- 1 Raumtemperaturregler fertig angeschlossen

Kochen:

- 2 Ausschaltung auf Lichtauslass
- 1 Auslass Vollherd
- 1 Steckdose 16A Geschirrspüler
- 1 Auslass Dunstabzug
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 5 Arbeitssteckdosen

Je Schlafzimmer:

- 1 Kreuzschaltung auf Lichtauslass
- 4 Schukosteckdosen
- 1 Leerrohr in Dose endend für TV/Tel
- 1 Anschluss und Schalter für elektrische Jalousie
- 1 Raumtemperaturregler fertig angeschlossen

Bad:

- 2 Ausschaltung auf Lichtauslass
- 3 Schukosteckdosen
- 2 Steckdosen 16A für Waschmaschine und Trockner

Abstellraum, WC

- 2 Ausschaltung auf Lichtauslass
- 2 Schukosteckdosen
- 2 Anschluss Lüfter über Lichtschalter und Nachlaufrelais

Terrasse:

1 Ausschaltung auf Lichtauslass UPFR

1 Schuko Steckdose UPFR

Der Käufer erhält einen Elektroinstallationsplan und kann die vorgeschlagene Platzierung der Steckdosen und Licht Auslässe bei rechtzeitiger Bekanntgabe beliebig abändern (den entsprechenden Baustand vorausgesetzt).

Großflächenschalter und Steckdosen in weiß.

Die Beleuchtungskörper sind im Außenbereich vorhanden. In den Wohnungen sind nur die Lichtauslässe vorhanden.

Klingelanlage:

Bei jeder Einheit wird eine Gegensprech- und Klingelanlage mit Türöffner installiert.

Telefonanlage:

Leerverrohrung einschließlich Verdrahtung bis in den Wohnraum oder Diele. Der Anschlusszeitpunkt ist vom Käufer mit dem Post- und Telegraphenbauamt abzuklären. Die Anschlussgebühr wird direkt von der Telekom vorgeschrieben.

Antennenanlage:

Pro Wohnung zwei Antennensteckdosen. Alle Einheiten werden an eine Kabel-TV-Anlage angeschlossen. Die Anschluss- bzw. Herstellungskosten sind im Kaufpreis enthalten. Die Folgekosten (Jahresgebühr) sind vom Eigentümer zu tragen.

Feuerschutz:

Entsprechend den Auflagen der Behörde.

Blitzschutz:

Blitzschutzanlage nach den gültigen Richtlinien.

Fenster:

Fenster und Fenster-Türkombinationen in Holz-Alu jeweils mit umlaufender Gummidichtung, Wärmedämmisolierverglasung entsprechend den Erfordernissen des Energieausweises.

Bei jedem Raum mindestens 1 Fensterelement mit Dreh- Kippbeschlag. Zum Teil Fixverglasungen. Fensteraufteilung (Anordnung der Drehflügel) gemäß Detailplan des Architekten. Fenstergriffe in Edelstahl.

Innenfenstersimse aus kunststoffbeschichteten Platten. Im Bereich der Bäder werden die Simse verflies (siehe Fliesenlegerarbeiten). Außenfensterbänke in Aluminium, beschichtet.

Die Terrassentüren der Wohnungen im 2. Obergeschoss (Penthouse-Wohnungen) werden als Schiebetüren ausgeführt.

Sonnenschutz:

Sämtliche Fenster erhalten hochwertige motorbetriebene Außenjalousien.

Motorbetriebene Markisen sind bei den Wohnungen im 2. Obergeschoss (Penthouse-Wohnungen) enthalten, bei Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss gegen Aufpreis

Türen:

Eingangstüre: Glatte Vollbautüre mit Schalldämmeinlage in Doppelfalz Ausführung mit Spion und zweifacher Gummidichtung vierseitig umlaufend, montiert auf Holzstockrahmen.

Innentüren: stumpf einschlagend, mit glattem Türblatt als Schleiftüren wahlweise in Buche, Esche oder Eiche furniert oder weiß. Zargen aus Stahl, lackiert, mit Gummidichtung. Pro Wohnung eine Türe mit Glasausschnitt, Edelstahlbeschläge laut Muster.

Küche:

1 Wasseranschluss für Spültisch
1 Wasseranschluss und Ablauf für Geschirrspüler integriert
Anschlussmöglichkeit für einen Dunstabzug

Malerarbeiten:

Decken: Glatt gespachtelt, mit mineralischer Farbe weiß gestrichen.

Wände: weißer oder bunter Anstrich nach Wahl laut Musterkollektion mit mineralischer Farbe.

Metallteile im Innenbereich (z. B. Stiegegeländer) und im Außenbereich feuerverzinkt, pulverbeschichtet oder Edelstahl, jeweils nach Absprache mit dem Architekten.

Holzteile außen mit Imprägnierung versehen.

Fliesenlegerarbeiten:

Bad: Wandverfliesung raumhoch im Bereich der Badewanne bzw. Dusche, restliche Wandflächen sockelhoch mit verschiedenen Fliesen zur Auswahl laut Musterkollektion.

WC: Im WC wird an der Wand nur ein Sockel aus Fliesen verlegt.

Bodenfliesen in Bad und WC gemäß Musterkollektion zur Auswahl.

Estriche:

Schwimmend verlegte Estriche in allen Wohnräumen, ca. 5 - 7 cm stark mit Trittschall- und Wärmeisolierung. Die Böden in Tiefgarage, Fahrradraum und Kellerabteilen werden als flügelgeglättete Betonböden (Monofinish) ausgeführt. Der Bodenbelag in der Tiefgarage ist entsprechend gegen Feuchtigkeit geschützt, ebenso das aufsteigende Mauerwerk sowie die Säulen.

Bodenbeläge:

Wohn- bzw. Wohn/Esszimmer, Küche und Schlafräume: Echtholz-Fertigparkettdielen auf Estrich geklebt. Zur Auswahl stehen: „Buche gedämpft natur oder Eiche natur“ laut Musterkollektion und dazu passender Sockelleiste.
Abstellraum und Diele: Wahlweise Parkett oder Fliesen laut Musterkollektion.

Stiege: Beton-Fertigteile mit Feinsteinzeugplatten verflieset.

Nassräume: siehe Fliesenlegerarbeiten.

Ver- und Entsorgung:

Hausanschlussgebühren für Strom, Wasser, Kanal und Kabel-TV (Cablecom) sind im Kaufpreis der Wohnung enthalten.

Aufzugsanlagen:

Beide Wohnhäuser sind jeweils mit einem Personenaufzug, der alle Geschosse erschließt, ausgestattet.

Briefkastenanlage:

Beim jeweiligen Eingang zu den Häusern wird je eine Briefkastenanlage für die Wohnungen angebracht.

2.3. Außen- und Gartengestaltung

Humusierung der geplanten Grünflächen und Raseneinsaat. Bepflanzung der allgemeinen Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern gemäß Bepflanzungsplan. Die gärtnerische Gestaltung der Anlage kann jahreszeitlich bedingt auch nach der Bezugsfertigstellung erfolgen.

Zugangswegen werden asphaltiert oder mit Betonpflastersteinen ausgelegt, Parkplätze asphaltiert oder mit Rasenfugenpflaster versehen. Situierung und Ausstattung des Kinderspielplatzes und des Stellplatzes für die Müllbehälter laut Einreichplan.

Die Beleuchtung der Zugangswege und der Hauseingänge werden mit Dämmerungs- und Zeitschaltuhr automatisch gesteuert.

3. Sonstiges

3.1 Stromversorgung:

Anschluss an das Versorgungsnetz der Vorarlberger Kraftwerke.

3.2 Wasserversorgung:

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

3.3 Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser Ableitung in das öffentliche Kanalnetz, Oberflächenwässer: Versickerung auf eigenem Grund.

3.4 Gewährleistung und Wartung

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des „Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches“ und beträgt 3 Jahre.

Technische Einrichtungen wie Heizung müssen ständig gewartet werden, wozu sich der Abschluss eines Wartungsvertrages empfiehlt. Silikonverfugungen sind regelmäßig zu erneuern.

Sämtliche Malerarbeiten werden mit Qualitätsprodukten ausgeführt. Trotzdem sind von Zeit zu Zeit Wartungsanstriche notwendig. Dies gilt besonders bei Holz- und Metallteilen wie Eingangstüren aus Holz und Geländer, die der Witterung ausgesetzt sind.

Eventuell notwendige Wartungsanstriche sind bereits während der Gewährleistungsfrist auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

Risse in Bauteilen, Putzen, etc. (z.B. Schwind- und Spannungsrisse), die auf bauphysikalische Eigenschaften der Baustoffe (Austrocknung, Aushärtung) zurückzuführen sind, gelten nicht als Mangel im Sinne der Gewährleistung. Dies gilt auch für die Fugenbildung bei Parkettbelägen.

3.5 Reinigung

Die erste Grobreinigung (besenrein) der Wohnanlage wird nach Baufertigstellung von einer Reinigungsfirma durchgeführt. Die Feinreinigung der einzelnen Wohnungen ist bei Übergabe von den Eigentümern selbst vorzunehmen.

3.6 Sonderwünsche und Eigenleistungen

Die erste Änderung der Planung innerhalb der Wohnung kann mit unserem Architekten kostenlos besprochen werden.

Änderungen können nur dann berücksichtigt werden, wenn sie technisch möglich sind, den Bauablauf nicht verzögern und rechtzeitig der örtlichen Bauaufsicht in Auftrag gegeben werden. Änderungen der Ausstattung können ebenfalls, soweit diese technisch möglich und ohne Verzögerung des Bauablaufes durchführbar sind, berücksichtigt werden. Derartige Ausstattungsänderwünsche sind den beauftragten Vertragshandwerkern direkt schriftlich in Auftrag zu geben und mit diesen auch abzurechnen.

Eine Kopie des Auftrages ist gleichzeitig unserer zuständigen Bauleitung zu übermitteln.

Eigenleistungen – ausgenommen Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen, d.h. Arbeiten innerhalb der Wohnung – sind grundsätzlich möglich und werden im Zuge der Endabrechnung nach Übergabe der Wohnung abgerechnet.

Für Eigenleistungen und Arbeiten durch Dritte kann keine Gewährleistung übernommen werden. Auf die Einhaltung der ÖNORMEN, sowie der Richtlinien der Vorarlberger Wohnbauförderung und der vorgegebenen Bautermine ist unbedingt zu achten.

3.7 Schlussbemerkungen

Alle durch die Baubeschreibung und die Einreichpläne nicht bzw. nicht eindeutig festgelegten Details werden gemäß der noch zu erstellenden Detailplanung durch den Bauträger festgelegt. Dies gilt insbesondere bei den Ausführungsvarianten mit der Bezeichnung „bzw.“ und „oder“, strichliert (-----) und /oder als Sonderwunsch (SW) gekennzeichnete Gegenstände in den Verkaufsplänen gehören nicht zum Leistungsumfang, sind aber gegen Mehrkostensatz möglich.

Änderungen zu den Verkaufs- und Ausführungsplänen in Material, Farbe, Planung und Ausführung die vom Architekten oder Bauträger aus gestalterischen, funktionalen oder technischen Gründen im Zuge der Ausführungsplanung für zweckmäßig erachtet oder von der Behörde vorgeschrieben werden und die keine Qualitätsminderung oder baulichen Nachteile für die Käufer mit sich bringen, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Nachträgliche Ein- und Zubauten (z.B. Markisen, Überdachungen, Verglasungen, Satellitenanlagen oder Ähnliches) müssen bezüglich ihrer Durchführbarkeit und Gestaltung mit den Architekten abgeklärt und von der Hausgemeinschaft und allenfalls von der Baubehörde vor Ausführung genehmigt werden.

Alle Maße und m²-Angaben sind ca.-Werte (Rohbaumaße ohne Innenputz bzw. Spachtelung). Sämtliche Maße sind am Bau zu nehmen.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Fall die vorhandene Bauausführung maßgebend.

Die in den Plänen eingezeichneten Möbel sowie über die Baubeschreibung hinausgehenden Einrichtungsgegenstände (z. B. Waschmaschine) dienen nur als unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und sind nicht enthalten. Dies gilt auch für die Bepflanzung.

Besonderer Hinweis:

In den ersten Monaten und Jahren nach Fertigstellung entweicht aus dem Mauerwerk, Verputz und Estrich Restfeuchtigkeit. Aus diesem Grund ist besonders in der ersten Zeit auf richtiges Lüften und Heizen zu achten.

In diesem Zusammenhang sollten nach Möglichkeit auch keine Schränke oder sonstige feste Einbauten direkt an Außenwänden platziert werden oder zumindest mit entsprechender Hinterlüftung, da ansonsten auch bei bester Wärmedämmung Feuchtigkeitsentwicklung nicht auszuschließen ist.

Wir haben versucht, Materialien und Ausführung bestmöglich zu beschreiben. Falls Sie an Details Interesse haben, fragen Sie uns.