

Wohnanlage

„Frauensteinweg – Feldkirch Altstadt“

Allgemeine Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Planung + Bauträger + Bauerrichtung:

Rhomberg Bau GmbH
Mariahilfstrasse 29
A-6900 Bregenz

Bauökologie:

Die Wohnanlage wird unter Einhaltung der Richtlinie „ökologischer Wohnbau“ der Ökostufe 1 und barrierefreies Bauen mit mindestens 100 ÖKO-Punkten errichtet und entspricht somit der Förderungskategorie „Ökologie 1“ gemäß den Wohnbauförderungsrichtlinien 2006 des Landes Vorarlberg.

Der Heizwärmebedarf (HWB) liegt zwischen 42 - 45 kWh/m²,a. Die Warmwasserbereitung erfolgt mit Solarunterstützung.

Bauart:

Die teilweise unterkellerte Wohnanlage wird auf einer Betonbodenplatte mit Feuchtigkeitsabdichtung gegründet. Die Errichtung der aufgehenden Wohngeschosse erfolgt in Stahlbetonskelettbauweise. Geschossdecken und Balkone werden in Ortbeton hergestellt.

Die Stiegenpodeste sind ebenfalls aus Ortbeton, wohingegen die Laubengänge und die Stiegenläufe im Stiegenhaus in Stahlbeton als Fertigteillemente ausgeführt werden.

Die überdachten Autoabstellplätze werden als Betonkonstruktionen mit Stahlsäulen erstellt.

Die Trennwände zwischen den Balkonen werden als Betonscheiben ausgeführt.

Die Außenwände werden aus Ziegelmauerwerk bzw. nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton erstellt und innen verputzt. Wohnungstrennwände und Stiegenhaustrennwände werden in Stahlbeton mit einseitiger Gipskartonvorsatzschale auf Schwingbügeln erstellt. Alle nichttragenden Innenwände der einzelnen Wohneinheiten werden als Trockenbauständerwände mit beidseitig doppelter Gipskartonbeplankung hergestellt. Die Innenwände werden dabei auf die Rohdecke gestellt. In

den Bereichen Bad/WC und teilweise bei den Abstellräumen werden Gipskartenvorsatzschalen verwendet.

In allen Wohnräumen wird auf der Stahlbetondecke eine schwimmende Estrichkonstruktion mit sehr guten Trittschal- und Wärmedämmeigenschaften verlegt, welche sich für die Verlegung einer Fußbodenheizung eignet.

Dachdecker-, Spengler- und Schlosserarbeiten:

Das Flachdach wird in einer Warmdachkonstruktion mit Folienabdichtung hergestellt und bekies. Die Spenglerarbeiten werden mit sehr haltbarem ROOFINOX oder UGINOX- Blech ausgeführt.

Außenliegende Geländerkonstruktionen für Balkone, Absturzsicherungen bei Fenstern, Laubengänge werden verzinkt und beschichtet. Alle innenliegenden Stahlkonstruktionen (Geländer, Handläufe usw.) werden grundiert und lackiert.

Wärmedämmung und Fassade:

Die Gebäudehülle wird aus einer verputzten Vollwärmeschutzfassade unter Einhaltung der Vorgaben der Wohnbauförderungsrichtlinien erstellt.

Die Struktur und Farbe wird in Absprache mit den zuständigen Genehmigungsbehörden festgelegt.

Elektroinstallation:

Für die Wohnanlage wird die Starkstrominstallation mit Hauptverteiler, Zählertafel, den erforderlichen Schutzeinrichtungen, automatischen Sicherungen und eine Blitzschutzanlage mit Potentialausgleich komplett erstellt.

Die Stiegenhäuser und die allgemeinen Räume werden mit ausreichend Beleuchtungskörpern und Steckdosen ausgestattet. Die Außenbeleuchtung wird in Kombination mit einem Dämmerungsschalter installiert.

In jeder Wohnung befindet sich ein eigener Unterverteiler mit FI-Schutzschalter und automatischen Sicherungen. Sämtliche elektrischen Anschlüsse inkl. der Beleuchtung der Kellerräume sind am wohnungseigenen Zähler angeschlossen.

Die Elektroauslässe verteilen sich folgendermaßen auf die einzelnen Bereiche der Wohneinheiten:

- **Vorraum:**
 - 2 Stk. Lichtauslässe,
 - 3 Stk. Lichtschalter,
 - 3 Stk. Steckdosen,
 - 1 Stk. Telefonauslass,
 - 1 Stk. Gegensprechstation,
 - 1 Stk. Einbauklingel.
- **Wohnraum/Essen**
 - 2 Stk. Lichtauslässe,
 - 2 Stk. Lichtschalter,
 - 4 Stk. Steckdosen,
 - 1 Stk. Auslass für TV-Antenne,
 - 1 Stk. Auslass für Raumthermostat,
 - 1 Stk. Leerverrohrung für event. Internet.
- **Küche**
 - 2 Stk. Lichtauslässe,
 - 2 Stk. Lichtschalter,
 - 3 Stk. Steckdosen,
 - 1 Stk. Steckdose für Kühlschrank,
 - 1 Stk. Steckdose für Geschirrspüler,
 - 1 Stk. Steckdose für Dunstabzug,
 - 1 Stk. Steckdose für E-Herd (400 V inkl. Herdanschlusskabel).
- **Bad**
 - 2 Stk. Lichtauslässe,
 - 2 Stk. Lichtschalter,
 - 2 Stk. Steckdosen,
 - 1 Stk. Steckdose für Waschmaschine.
- **WC**
 - 1 Stk. Lichtauslass,
 - 1 Stk. Lichtschalter.
- **Elternschlafzimmer**
 - 1 Stk. Lichtauslass,
 - 3 Stk. Lichtschalter,
 - 3 Stk. Steckdosen,
 - 1 Stk. Leerverrohrung für event. Internet/Kabelfernsehen
- **Kinderzimmer**
 - 1 Stk. Lichtauslass,
 - 2 Stk. Lichtschalter,
 - 3 Stk. Steckdosen,
 - 1 Stk. Leerverrohrung für event. Internet/Kabelfernsehen.
- **Abstellraum**
 - 1 Stk. Lichtauslass,
 - 1 Stk. Lichtschalter,
 - 1 Stk. Steckdose.
- **Balkon**
 - 1 Stk. Aussenleuchte,
 - 1 Stk. Steckdose.
- **Kellerabteil**
 - 1 Stk. Leuchtkörper,
 - 1 Stk. Lichtschalter,
 - 1 Stk. Steckdose.

Schließanlage:

Als Schließanlage wird eine geschlossene Zentralschließanlage eingesetzt, wobei Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre, Briefkasten und Kellerabteil zu einem Sicherheitssystem zusammengefasst und daher bequem mit einem Schlüssel bedient werden können. Die Innentüren werden mit Buntbartschlössern ausgestattet.

Lift:

Die Wohnanlage ist zur bequemer Erreichbarkeit der Wohneinheiten mit einem komfortablen Lift ausgestattet. Der Zugang zum Lift wird schwellenlos ausgeführt.

Heizungsanlage:

Als Heizanlage wird eine zentrale Gasheizung mit Brennwerttechnologie, bei der das umweltfreundliche Erdgas energieeffizient eingesetzt wird, installiert.

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Niedertemperatur-Fußbodenheizung, die Verbrauchsermittlung erfolgt mit Wärmedurchflusszählern je Wohneinheit getrennt. Die Anzahl der regulierbaren Zonen pro Wohneinheit richtet sich nach Berechnungen des Haustechnikplaners.

Die generelle Steuerung der Heizanlage erfolgt automatisch über einen Außentemperaturfühler.

Warmwasseraufbereitung:

Die zentrale Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Gasheizung mit Solarunterstützung. Die Solarkollektoren werden auf dem Flachdach montiert und sind für einen solaren Deckungsgrad in den Monaten Juni, Juli und August von ca. 85% oder ganzjährig von ca. 50% des zu erwartenden Warmwasserbedarfs ausgelegt.

Damit in jeder Wohnung das Warmwasser sofort zur Verfügung steht, wird die Warmwasserleitung als Zirkulationssystem ausgeführt.

Der Verbrauch von Warm- und Kaltwasser wird mittels Warm- und Kaltwasserzähler je Wohneinheit getrennt ermittelt.

Sanitäre Anlagen und Lüftung:

Innenliegende WC's und Bäder ohne Fenster erhalten eine elektrische Entlüftung. Die Küchenabluft von den Dunstabzügen (nicht im Lieferumfang enthalten) wird ins Freie geführt. Wohneinheiten im Erdgeschoss erhalten einen frostsicheren Wasseranschluss im Freien. Im Hofbereich wird min. 1 allgemeiner frostsicherer Wasseranschluss erstellt. Im Trockenraum wird 1 Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss installiert und eine Wäscheleine angebracht. Weiters wird die Grundinstallation für die Küchenspüle und den Geschirrspüler im Küchenbereich und die Waschmaschine im Bad hergestellt. Neben der kompletten Installation der Zu- und Ableitungen sind folgende sanitäre Einrichtungen vorgesehen:

Badewannenanlage:

- Wannenisolierbox PORESTA
- Acrylbadewanne PREMIANO 170 x 80cm (Option 180 x 80cm)
- Wannenthermostat AP MEDIANO verchromt
- Brausegarnitur DIANA-N-PLUS verchromt bestehend aus Handbrause, Wandstange und Brauseschlauch
- Badetuchstange DIANA LIFE verchromt

Duschanlage:

- Wannenisolierbox PORESTA
- Duschwanne DIANA AKTIV superflach 80 x 80cm, emailliert
- Brausethermostat MEDIANO AP verchromt
- Brausegarnitur DIANA-N PLUS verchromt bestehend aus Handbrause, Wandstange und Brauseschlauch

Im Wohnungsgrundriss strichlierte Duscheinrichtungen sind nicht Bestandteil des Kaufpreises, jedoch als Sonderwunsch möglich.

Waschtischanlage – Bad:

- Waschtisch Duravit VERO
- Einhand-Waschtischmischer MEDIANO II verchromt
- Spiegel 60 x 80 cm mit polierten Kanten (Aufhängung nicht sichtbar)
- Handtuchhalter DIANA LIFE verchromt 2-teilig
- Waschtischsifon verchromt

Waschtischanlage – WC:

- Handwaschbecken DIANA PLUS-N, COMPACT, weiß
- Standventil Grohe ARIA chrom
- Spiegel 50 x 40 cm mit polierten Kanten (Aufhängung nicht sichtbar)
- Knopfhaken UNIVERSAL verchromt
- Waschtischsifon verchromt

Wand – WC – Anlage:

- Unterputzspülkasten
- Tiefspülklosett (2 Mengenspültechnik) DIANA PLUS-N weiß
- WC-sitz DIANA-AKTIV weiß mit Deckel
- Rollenhalter DIANA LIFE verchromt
- Bürstengarnitur Laufen UNIVERSAL Keramik
- Betätigungsplatte Geberit BOLERO weiß

Fenster und Türen:

Sämtliche Fenster werden als lackierte Holzfensterelemente ausgeführt und sind mit einer 2-fach-Isolierverglasung ($1,1 \text{ W/m}^2\text{°K}$) versehen. Die Fenster werden mit einem Drehkippschlag oder als Fixverglasung ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren sind furnierte Vollbautüren mit Weitwinkelspion in Stockrahmen mit Doppelfalz und Profilgummidichtung deckend beschichtet.

Alle Innentüren werden mit Umfassungszargen in Stahl und Türblätter wahlweise weiß beschichtet oder buchenfurniert ausgeführt.

Als Türdrückergarnitur (Rosettendrucker) wurde ein Alu-Standard-Modell (Typ Sarissa) oder gleichwertiges ausgewählt.

Sonnenschutz:

Als Sonnenschutz für die Fenster zum Balkon sind außenliegende Senkrechtmarkisen mit Hand-Kurbelantrieb vorgesehen. Abhängig vom Baufortschritt und nach Rücksprache mit der Bauleitung kann die Bedienung der Senkrechtmarkisen optional auch elektrisch erfolgen. Alle anderen Fenster werden mit Minirolläden realisiert.

Bodenbeläge:

Mit Ausnahme von Bad und WC werden alle Räume mit einem hochwertigen 2-Stab Schiffsbodenparkett nach Wahl des Kunden ohne Aufpreis in Buche, Esche oder Eiche ausgestattet.

Die Balkone erhalten eine leicht aufgeraute Monofinishbetonoberfläche. Die Terrassen im Erdgeschoß werden mit Betonplatten versehen.

Die Oberfläche der Laubengänge erhalten eine rohe Betonoberfläche und werden gestrahlt.

Die Stiegenhäuser inkl. der Geschoßstiegen und der Podeste werden mit einem Fliesen- bzw. Steinzeugbelag ausgeführt.

Die Böden der Kellerabteile und des Trockenraums erhalten eine Monofinish-Beton-Oberfläche.

Fliesenarbeiten:

Bad und WC erhalten einen Wand- und Bodenbelag aus keramischen Fliesen nach reichlich aufliegenden Designmustern. Die Wände der Bäder werden bis ca. 2m Höhe verflies, jene der WCs mit einem Fliesensockel versehen. Ebenso werden die Fensterbänke in den Bädern gefliest.

Die Anschlussfugen an den Stoßstellen von Wand zu Wand und Wand zu Boden werden mit Silikon hergestellt (Wartungsfugen).

Die Verfliesung der Küchen ist nicht im Lieferumfang enthalten

Malerarbeiten:

Sämtliche Außenflächen werden dem Entwurfskonzept folgend ausgeführt. Die nicht verputzten Stiegenhauswände werden weiß gestrichen.

In den Wohnungen werden die verputzten (Feinabrieb) oder gespachtelten Wände und die rohen Ortbetondecken mit umweltfreundlicher wasserlöslicher Dispersion weiß gestrichen.

Die Stahlzarge der Haupteingangstüre wird mit einem zweimaligen Anstrich versehen.

Neben- und Kellerräume werden mit einem weißen Dispersionsanstrich gestrichen.

Außenanlagen:

Die Verkehrsflächen werden asphaltiert, außenliegende Gehwege mit Betonplatten belegt. Die nicht überdachten Autoabstellplätze werden mit Rasengittersteinen befestigt. Die Grünflächen werden humusiert und besämt.

Die individuelle Bepflanzung der Privatgärten ist im Lieferumfang nicht enthalten.

Ver- und Entsorgung, Anschlussgebühren

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Feldkirch, die Wasserversorgung durch den Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in das öffentliche Kanalnetz. Die Oberflächenwässer der Dächer werden in Sickerschächten zusammengeführt oder in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet. Die Oberflächenwässer der Balkone tropfen an der äußeren Balkonkante auf voller Breite ab.

Sämtliche Anschlussgebühren, mit Ausnahme der Vorschreibung für Einzelanschlüsse des Telefons und des TV-Kabelanschlusses sind im Kaufpreis enthalten .

Beauftragung von Parkettböden:

Da Holz ein Naturprodukt ist und sowohl in der Färbung als auch in der Schichtung innerhalb gleicher Qualität Unterschiede bestehen, sind die Parkettböden vom Wohnungskäufer direkt bei der zuständigen Parkettlegefirma auszusuchen und zu beauftragen. Dies betrifft sowohl den Standardparkett als auch Sonderwünsche.

Es dürfen nur Parkette ausgewählt werden die den Richtlinien der Wohnbauförderung für ÖKO 1 entsprechen, da ansonsten der Verlust der Wohnbauförderung droht.

Reinigung:

Die Firma Rhomberg Bau veranlasst vor Übergabe der einzelnen Wohnungen eine Objektreinigung. Diese Objektreinigung stellt eine Grundreinigung dar. Die Feinreinigung der einzelnen Wohneinheiten ist von den Eigentümern selber durchzuführen.

Wartung:

Um die einwandfreie Funktion technischer Einrichtungen (z.B. Heizung, Lift, etc.) zu gewährleisten, müssen diese laufend gewartet werden. Hierzu empfiehlt es sich entsprechende Wartungsverträge (über die Hausverwaltung) abzuschließen.

Silikonfugen sind Wartungsfugen und sind deshalb vom Wohnungseigentümer mindestens einmal jährlich zu überprüfen und bei Bedarf auszubessern oder zu erneuern. Für die Dichtheit der Silikonfugen wird die Gewährleistung einvernehmlich nur für die Dauer eines halben Jahres ab Übernahme vereinbart.

Gewährleistung:

Durch die bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen hervorgerufene Risse (z.B. Spannungs- und Schwindrisse) in Putzen oder anderen Bauteilen, gelten im Sinne der Gewährleistung nicht als Mangel. Dies gilt auch für Fugenbildungen bei Parkettböden. Für Leistungen die nicht durch die Fa. Rhomberg Bau beauftragt oder durchgeführt werden, erfolgt der Ausschluss der Gewährleistung.

Eigenleistungen:

Bei Erbringung von Eigenleistungen sind vom Wohnungskäufer die Richtlinien für die Ausführung von Eigenleistungen und Eigenvergaben der Fa. Rhomberg Bau unbedingt zu beachten.

Bei Wohnanlagen, die gemäss den Wohnbauförderungsrichtlinien 2006 des Landes Vorarlberg im Rahmen der Förderungskategorie Ökologie 1 gefördert werden, ist insbesondere der Maßnahmenkatalog „ökologischer Wohnbau“, in dem die Muss- und Sollkriterien zur Erreichung der Ökologie-Stufe 1 festgeschrieben sind, sowie insbesondere die Rahmenbedingungen für „barrierefreies Bauen“ lt. Vorgaben des Energieinstitutes Vorarlberg einzuhalten, da ansonsten der Verlust der Förderung bzw. ei-

ne Rückstufung auf eine niedrigere Förderungsstufe droht. Bitte informieren Sie sich diesbezüglich im Detail beim zuständigen Bauleiter.

Weiters ist auf die Einhaltung der entsprechenden Normen und Vorschriften, die Vorkehrungen zur Vermeidung von Schadensersatzansprüchen und die Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Gewährleistungsschutzes zu achten.

Eigenleistungen sind innerhalb den von der Wohnbaugesellschaft festgelegten Fristen durchzuführen. Je nach Art der Eigenleistung, ist diese in Abstimmung mit dem zuständigen Bauleiter unter Berücksichtigung des aktuellen Bauzeitplanes zu bewerkstelligen. Vor Arbeitsbeginn bzw. Arbeitsvergabe sind die in den Plänen angegebenen Maße am Bau zu prüfen.

Allgemeine Hinweise:

Sämtliche in den Planunterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Kücheneinbauten mit Ausnahme der hier beschriebenen Sanitärgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Die Grundausstattung der einzelnen Wohneinheiten sowie der Allgemeinteile ist über diese Allgemeine Baubeschreibung festgelegt. Allfällige Abänderungen durch den Wohnungseigentümer sind nur mit Zustimmung des Bauträgers möglich.

Technisch notwendige oder behördlich angeordnete Änderungen und Verbesserungen können von der Firma Rhomberg Bau ohne Zustimmung des jeweiligen Wohnungsbesitzers vorgenommen werden. Daselbe gilt für die Verwendung anderer Materialien, die mindestens gleichwertig sind.

Technische Änderungen, Verbesserungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Alle Maße und Angaben über enthaltene Baustoffe und Bauteile entsprechen den derzeit gültigen Richtwerten und Richtlinien.

Beim Bauträger aufliegende Modelle bzw. Einreichpläne der Wohnanlage sind in Bezug auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als verbindliche Vorlage für die tatsächliche Ausführung anzusehen.

Die in den Plänen angegebenen Längen- und Flächenmaße sind unverbindlich und können sich bei konstruktiver Durchbildung geringfügig verändern. Maße für Inneneinrichtungen sind auf jeden Fall am Bau zu nehmen.

Im übrigen erfolgt die Ausführung der Arbeiten unter Einhaltung der technischen Ö-Normen.

Bregenz, 25. September 2008



Martin Summer
RHOMBERG BAU GmbH
Mariahilfstrasse 29
6900 Bregenz