

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnhaus Gass, Andelsbuch

(Version o_01042023)

Vorwort

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung beruht auf dem Planungs- und Entwurfsstand mit Index und Planungsdatum Pp 01.1 GA m25 o_01042023 und beschreibt allgemein den Bau und seine Ausstattung zu diesem Stand.

Entwurfsänderungen haben Konsequenzen auf die Kostenstruktur und müssen entsprechend neu abgestimmt werden.

Die Qualität des Baus soll möglichst durch heimische Handwerker gesichert werden. Das Ziel des Errichters ist in Summe 75 % durch Bregenzerwälder Handwerker, in Summe 90 % durch Vorarlberger Handwerker errichten zu lassen. Ziel des Errichters ist weiters möglichst unbürokratisch zu bauen, um Qualität und Originalität handwerklich gefertigten Bauens zu gewährleisten.

Es werden nur Baustoffe und Baumethoden verwendet, die von der Behörde zugelassen sind, den gängigen Normen entsprechen oder sich sonst bewährt haben.

Der vorgesehene Baubeginn ist auf Frühjahr/Sommer 2023 datiert.

Geplante Baufertigstellung: Sommer/Herbst 2024
Geplanter spätester Übergabetermin: Sommer 2025

1. Allgemeine Beschreibung

Architektur / Gestaltung allgemein

Lage

Die für die Wohnanlage Gass vorgesehenen Grundstücke Gp 745/2 und 745/4, KG Andelsbuch liegen im Weiler Gass, in 5 Minuten Fußwegentfernung zur Ortsmitte von Andelsbuch. Beide Grundstücke sind als Baumischgebiet gewidmet und ergeben in Summe eine Grundfläche von 1503 m².

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Stichstraße direkt angeschlossen an die ehemalige Hauptstraße und jetziges öffentliches Gut zwischen Andelsbuch und Egg auf Gp 3772/5. Ein 1 m breites Geh- und Fahrrecht auf Grundstück 745/3 entlang der Grundgrenze zu 745/2 gewährt entlang der 2,5 m breiten Stichstraße eine 3,5 m breite Zufahrt. Im Gegenzug besteht auf Grundstück 745/2 ein Geh- und Fahrrecht zu Grundstück 745/3.

Wohnhaus

Das Wohnhaus formt sich aus einem Baukörper mit einer Länge von ca. 35,40 m und einer Breite von ca. 13,80 m, einer Traufhöhe von ca. 6,0 m und einer Firsthöhe von ca. 11,0 m.

Neun 2- bis 5-Zimmerwohnungen finden Platz im Haus. Durch diesen bunten Wohnungsmix soll ein buntes und durchmischtes Wohnen von Singles bis Familien möglich sein.

Das Dach wird mit Eternit oder Tonziegel gedeckt (Farbe nach Wahl Architekt). Eine dem Dach innenliegende Terrasse gibt den beiden Dachgeschoßwohnungen zusätzliches Licht und eine Südterrasse anstatt eines eigenen Gartens. Die Erdgeschoßwohnungen verfügen über einen Garten.

Das Wohnhaus kleidet sich in eine feine geschlossene Schindelfassade in Richtung Ost, Nord und West und spielt sich südseitig mit einer massiven offenen Holzkonstruktion für die den Wohnungen vorgelagerten Schöpfen, die durch eine Schiebefensterverglasung von den Wohnungen getrennt sind. Alle Fenster und Fenstertüren werden hölzern mit Alu-Wetterbänken ausgebildet. Markisen (Farbe nach Wahl Architekt) auf der Außenseite der Schöpfe und allen Fenstern der 3 anderen Hausseiten schatten diese ab.

Mittig ist das Wohnhaus mit einem Behindertenlift und zentralem Stiegenhaus ausgestattet. Alle Wohnungen außer den zwei 2-geschossigen Wohnungen an den zwei Hausenden werden dadurch direkt erschlossen. Die zwei "Reihenhauswohnungen" verfügen erdgeschossig über einen separaten Eingang.

Zwischen der Ug-Abfahrt und dem Haupteingang wird eine Unterstellfläche situiert. Die Böden der Wohnungen werden mit Holzdielen und die Sanitärräume mit Fliesen ausgelegt. Das Stiegenhaus wird mit geschliffenem Estrich ausgebildet.

Eine ostseitige Rampenabfahrt verbindet das Untergeschoß mit Platz für mindestens 12 Autounterstell- und 16 Fahrradunterstellplätze. Jeder Wohnung ist ein Abstellraum im Untergeschoß zugeordnet. Der Technikraum gibt Platz für die Wärmetauscher, -speicher und die Technikanlagen der Tiefenbohrung. Ein Müllraum gibt Platz für die Müllcontainer.

Entwässerung

Die Zufahrtsstraße wird seitlich per Asphaltmulde in Sickerschächte entwässert, wie auch der Vorplatz per Gefälle zu diesen. Die Dachwässer werden auf jeder Hausseite über eine Dachrinne gesammelt und Sickerschächten zugeführt, die durch ihre Tiefe die sickerfähigen Kies-schichten der Andelsbucher Ebene erreichen.

Heizung

Beheizt wird die gesamte Wohnanlage durch Wärmepumpen, die die Erdwärme per Tiefenbohrungen nutzen. Dem Haus wird eine Bohrgruppe mit einem eigenen Haustechnikraum zugeordnet. Ausgestattet ist der Haustechnikraum pro Haus mit Wärmepumpe, Pufferspeicher sowie den Wasserzähler. Eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach versorgt die Wärmepumpe mit Strom. Der Elektrotechnikraum neben dem Lift ist mit dem Elektrohauptverteiler und Schwachstromverteiler ausgestattet.

Abstellplätze

Es besteht die Möglichkeit, die Autoabstellplätze mit Elektrotankstellen auszustatten.

2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Energiewerte inkl. Boden-, Wand- und Deckenaufbauten
(siehe Energieausweis BDT-Karlheinz Wille)

Hauptparameter

HWB (Heizwärmebedarf): 36 kWh/m²a

PEB (Primärenergiebedarf): 64 kWh/(m²a)

CO₂: 9 kg/(m²a)

f-GEE (Gesamtenergieeffizienzfaktor): 0,66

2.a Allgemeine Ausstattung

Baumeisterarbeiten

Die Fundamente, die Bodenplatte der Kellerräume und die Kellerwände werden laut statischen Erfordernissen in Stahlbeton ausgeführt.

Außenwände oberirdisch: innen verputzte Beton- oder Ziegelwände 20 cm, 20 cm mit Mineralwolle isoliert und geschützt durch eine hinterlüftete Holzschindelfassade.

Decken: Die Geschoßdecken in Stahlbeton haben eine Stärke von 22–25 cm.

Zimmermannsarbeiten

Der Dachstuhl sowie die Giebelwände werden zimmermannsmäßig mit Hinterlüftungsebene erstellt. Die Decke Dachgeschoß ist mit Gipskartonplatten mit Installationsebene ausgestattet.

Verputz- und Malerarbeiten

Innenputze: Gips-Kalkinnenputz 1,5 cm

Betondecken und Trockenbauflächen gespachtelt und zwei Mal mit Mineralfarbe gestrichen.

Estricharbeiten

Schwimmender Heizestrich ca. 7–8 cm mit Trittschalldämmung von EG bis DG.

Trockenbauarbeiten

Alle nichttragenden Zwischenwände in den Wohngeschoßen werden in Trockenausbau mit beidseitig doppelter Beplankung in einer Stärke von mindestens 10 cm hergestellt. Die Wohnungstrennwände werden in Trockenausbau mit beidseitig doppelter und innerer 1-facher Beplankung hergestellt in einer Stärke von mindestens 17,5 cm, um die erforderlichen Schallschutzwerte einzuhalten.

Dachdeckerarbeiten

Das Satteldach wird in Eternit- oder Tonziegeleindeckung ausgeführt (Farbe lt. Auswahl Architekt).

Fenster- und Balkontüren

Fenster und Schiebetüren sind aus Holz mit einer Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung (Verglasung: U-Wert 0,5 W/m²K). Hochbeanspruchte Wetterbankteile sind aus Alu oder ähnliches. Dachfenster werden als Velux Schwing-klapp-fenster ausgeführt.

Sonnenschutz

Fenster und Schöpfe vom EG bis OG sowie die Giebelfassaden – werden alle mit elektrisch betriebenen Vertikalmarkisen (Farbe lt. Architekt) ausgestattet. Die Dachfenster werden mit Außenbeschattung ausgestattet.

Türen

Alle Wohnungstüren werden mit Holzoberfläche Eiche oder Esche geölt ausgestattet.

Die Wohnungseingangstüren werden mit Holzoberfläche Eiche oder Esche geölt oder lackiert mit Brandschutzklassifikation EI 30-C, Dreifachverriegelung, integriertem Türschließer, Spion und Doppeldichtung und Türgriffe in Edelstahl versehen.

Die Hauseingangstür wird hölzern ausgeführt mit Sicherheitsautomatikschloss.

Die Brandschutztüren im Keller aus Metall farbbeschichtet (Farbe laut Architekt) weisen die Brandschutzklassifikation EI 30-C auf.

Elektroinstallationen

Verlegen der Leitungen in den Wohn- und Schlafräumen unter Putz. Keller und Technik auf Putz. Einbau des Hauptverteilers laut Plan. Schaltermaterial Berker S.1 polarweiß, oder ähnliches. Die Beschattung ist außer Abstell- und Nebenräumen elektrisch. Beleuchtungskörper sind im Leistungsumfang nicht enthalten, ebenso das Anschließen von Küchengeräten. Anzahl der Lichtauslässe und Schaltstellen sind an den Grundriss entsprechend angepasst. Incl. Blitzschutz. Pro Wohnung wird für einen TG-Stellplatz eine Anschlussmöglichkeit für eine Elektrotankstelle geschaffen. Kabeltrasse zwischen Hauptverteiler und Stellplatz wird vorgesehen, wie auch der Hauptverteiler, nicht jedoch die einzelnen Wallboxen bei den Stellplätzen.

Elektroausstattung

Elternzimmer: 1 Lichtauslass, 3 Schaltstellen, 5 Steckdosen gemischt, 1 Leerrohr für Schwachstrom (entweder TV, Tel, EDV), 1 Rauchmelder

Kinderzimmer: 1 Lichtauslass, 1-2 Schaltstellen, 5 Steckdosen gemischt, 1 Leerrohr für Schwachstrom (entweder TV, Tel, EDV), 1 Rauchmelder

Flur/Vorraum: 1 Lichtauslass, 3 Schaltstellen, 2 Steckdosen, 1 Rauchmelder, Elektrounterverteiler (wenn nicht in Abstellraum)

Wohnküche: 4 Lichtauslässe, 4 Schaltstellen, 10 Steckdosen gemischt, 1 Steckdose Kühlschrank, 1 Auslass Dunstabzug, 1 Herdauslass, 1 Auslass Backrohr 220 V, 1 Auslass Spülmaschine, 1 Auslass Raumthermostat plus Raumtemperaturregler, 1 Gegensprechstelle zu Haustüre, 1 TV Anschluss, 1 Telefonauslass, 1 Rauchmelder

WC: 1 Lichtauslass, 1 Schaltstelle, 1 Kleinventilator (wenn nicht natürlich belüftet)

Bad: 2 Lichtauslässe, 1 Doppelschalter, 3 Steckdosen gemischt, 1 Kleinventilator (wenn nicht natürlich belüftet), 1 Anschluss Waschmaschine (wenn nicht im Abstellraum), 1 Anschluss Trockner (wenn nicht im Abstellraum)

Abstellraum: 1 Lichtauslass, 1 Schaltstelle, 1 Steckdose, 1 Elektrounterverteiler (oder in Flur/Vorraum)

Terrasse: 1 Lichtauslass, 1 Schaltstelle, 1 Steckdose FR, 1 Anbauleuchte

Abstellraum Keller: 1 Lichtauslass, 1 Schaltstelle, 1 Steckdose, Anbauleuchte LED Typ Logo III

Sanitärinstallationen

WC-Stellplätze können nicht mehr geändert werden, andere Anschlüsse nach technischer Möglichkeit. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Heizungsverteiler.

Badewannenanlage Standard

Badewanne Acryl, Rechteck, Smaragd Optima S 1.2, weiß, 1700x750 mm, Badewannenmischer Optima L chrom mit Umsteller, Wannenbrausegarnitur Hans Grohe Porter S Croma 100 Vario chrom, Ein-, Ab- und Überlaufgarnitur, Montage

Duschanlage Standard

Bodenablauf Viega Advantix Plus Abg. DN40/50, Brausethermostat Optima L 1.2 chrom, Brausegarnitur Hans Grohe Raindance Select S chrom, Duschabtrennung Fixelement LUNA (H=maximal 2200 mm, B=maximal 1200 mm), Montage

Waschtischanlage Standard

Waschtisch Optima L 1.2 weiß, Breite 600 mm, Tiefe 500 mm, Waschtischmischer Optima L 1.2 chrom, mit Ablaufgarnitur, Waschtischsiphon Geberit verchrom 5/4" ÜM, Abgang D=32 mm, Eckventil Smaragd Casis 1/2" AG chrom, mit Normalgewinde, Montage

Handwaschbeckenanlage Standard

Handwaschbecken Optima L 1.2 weiß, Breite 500 mm, Tiefe 250 mm, Waschtischmischer Optimal L1.2 chrom, Waschtischsiphon Geberit verchrom 5/4" ÜM, Abgang D=32 mm, Eckventil Smaragd Casis 1/2" AG chrom, mit Normalgewinde, Montage

WC-Anlage Standard

UP WC Gestell Geberit Duofix (schwere Ausführung), Wand-WC Tiefspüler Laufen Pro weiß, WC-Sitz mit Deckel Saphir Spring weiß (Scharniere Edelstahl), Betätigungsplatte Geberit Sigma 30 weiss, Rollenhalter Keuco Plan ohne Deckel chrom, Bürstengarnitur Laufen Universal weiss mit Bürste, Montage

Waschmaschinenanschluss Standard

Geräteanschlussventil Ballofix chrom 1/2 mit Siphon Geberit AP, Montage

Küchenanschluss Standard (excl. Küchenarmaturen)

Geräte-Kombi-Eckventil Schnell Comfort 1/2" chrom mit Normalgewinde, Eckventil Smaragd Casis 1/2" chrom mit Normalgewinde, Montage

Klein- und Dichtmaterial Standard

Klingel- und Sprechanlage

Klingel mit Gegensprechanlage zum Haupteingang und elektrischem Türöffner. Eigene Klingel beim Wohnungseingang.

Schließanlage

Die Briefkästen, alle von außen zugänglichen Türen (Haustüre, Wohnungseingangstüren, Kellerabteiltüren und TG-Tor) sind mit einer zentralen Sicherheitsschließanlage versehen. Für jede Einheit sind drei Schlüssel vorgesehen.

Reinigung

Vor Übergabe der einzelnen Wohnungen wird eine Objektreinigung veranlasst. Diese Objektreinigung stellt eine Grundreinigung dar. Die Feinreinigung der einzelnen Wohneinheiten ist von den Eigentümern selbst durchzuführen.

Wartung

Um die einwandfreie Funktion technischer Einrichtungen (z. B. Heizung, Garagentore, 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 Bezugsfertigstellung vereinbart.

Hausverwaltung

Für das erste Jahr wird eine Hausverwaltung vorgegeben.

Im weiteren Verlauf können die Hausgemeinschaften Ihre Verwaltung selbst bestimmen.

Gewährleistung

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des „Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches“ und der vertraglichen Vereinbarung.

Durch die bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen hervorgerufene Risse (z. B. Spannungs- und Schwindrisse) in Putzen, Trockenbauwänden oder anderen Bauteilen, gelten im Sinne der Gewährleistung nicht als Mangel. Dies gilt auch für Fugenbildungen bei Holzböden.

2.b Raumausstattungen

Wohnräume

Böden: 14 mm Eichen- oder Eschenholzdielen (mind. 4 mm Deckschicht, 10 mm Sperrholzschiicht) geklebt auf Heizestrich laut Bemusterung Architekt / Aufpreis Eschenholzdielen 20,00 €/m² incl. 20 % UST).

Gemauerte, verputzte Wände und nichttragende Innenwände (Gipskarton) und Decken werden gespachtelt und mit einer weißen umweltfreundlichen, wasserlöslichen Innendispersion versehen.

Schöpfe/Balkone

Boden EG: Betonplatten

Böden 1. OG und DG: Holzrost

Bad/WC

Böden werden mit Fliesen (z. B. Cristacer Serie Montblanc Natur, Toskana Natur oder Ascot Serie Gentle Stone Natur, jeweils in 4 Farben – anthrazit, braun, grau, creme - laut Bemusterung Architekt) verlegt. Beim WC als Einzelraum wird die Bodenfliese im Bereich des WCs bis zum Spülkasten geführt, die anderen Wände sind nicht verflieset.

Wände in Bädern werden mit Fliesen (z. B. Residence Blanco Brillo, weiß glänzend oder matt geliefert - laut Bemusterung Architekt) mindestens bis 1,60 m Höhe verkleidet. Eingearbeitet wird pro Waschbecken eine Spiegelfläche von ca. 0,35 m². Decken werden gespachtelt und mit einer weißen umweltfreundlichen, wasserlöslichen Innendispersion versehen. Innenliegende Bäder und WC's erhalten eine mechanische Raumentlüftung.

Kellerräume / Abstellräume

Betonböden abgezogen und geschliffen. Die Kellerräume sind nicht beheizt.

Zu jeder Wohnung gehört ein Abstellraum. Die Trennwände und Türen werden – soweit aus statischen Gründen nicht massive Zwischenwände erforderlich sind – zur besseren Durchlüftung mit offenen Systemwänden erstellt. In jeder Kellerbox werden eine Steckdose und ein Lichtauslass mit Schiffsleuchte installiert. Verbrauchserfassung über Wohnungszähler. Vorhangschloss gleichschließend mit Wohnungstüre.

An den Decken der einzelnen Kellerabteile ist mit Leitungsführungen zu rechnen.

Die Luftzirkulation darf nicht durch ein vollflächiges Anbringen von Platten oder sonstigen Verkleidungen an den Abtrennungen behindert werden, wobei zusätzlich bei der Einlagerung von Gegenständen auf die für Keller üblichen Luftfeuchtigkeit Bedacht zu nehmen ist.

Stiegenhaus

Das Wohnhaus ist mit einem behindertengerechten Lift ausgestattet. Treppen und Podeste werden aus Stahlbetonfertigteilen bzw. geschliffener Estrich hergestellt.

Tiefgarage

Die beleuchtete Tiefgarage wird asphaltiert ausgeführt.

Aussenanlagen

Der wie die Zufahrt asphaltierte Vorplatz des Hauses gibt Platz für 4 Besucherparkplätze. Ein Kinderspielplatz auf der West- und Nordseite des Hauses und ein Gemeinschaftsplatz auf der Ostseite des Hauses sind allen Wohnungsbesitzern zugänglich und gehören zur Allgmeinfläche. Die Gartenabtrennungen werden mit Spalierobstzäunen ausgestattet, die Grünflächen als Rasenflächen ausgeführt.

Änderungen und Sonderwünsche

- 1.) Folgende Leistungen des Architekten sind im Kaufpreis enthalten:
erstes Beratungsgespräch, Eintragen der Änderungen in die Pläne, zweites Beratungsgespräch
- 2.) Sollten vom Käufer von den vorgelegten Plänen und der vereinbarten Ausstattung abweichende bauliche oder ausstattungsmäßige Änderungen, Mehr- oder Minderleistungen gewünscht werden, so ist dies im Einvernehmen mit der Verkäuferin möglich.
- 3.) Derartige Sonderwünsche sind der Verkäuferin schriftlich bekannt zu geben. Der Käufer ist verpflichtet, die Kosten für Mehrleistungen zu bezahlen und hat bei Entfall von Leistungen oder bei Minderleistungen (entsprechend der Standardausstattung) Anspruch auf eine entsprechende Gutschrift. Zu den Kosten der Mehrleistungen zählen auch zusätzliche notwendige Planungskosten der Verkäuferin.
- 4.) Für den Betreuungs- und Organisationsaufwand hat die Verkäuferin einen Anspruch auf Vergütung in Höhe von 10% von der Summe der abgerechneten Mehrleistungen wie auch der Summe der abgerechneten Minderleistungen.
- 5.) Die Abrechnung von Sonderwünschen erfolgt gesondert oder im Rahmen der Endabrechnung durch die Verkäuferin. Die Bezahlung oder Vergütung ist 14 Tage nach Übermittlung der Abrechnung an den Käufer fällig.
- 6.) Sonderwünsche können nur in Ausnahmefällen und nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Verkäuferin direkt vom Käufer an andere als die bei diesem Projekt von der Verkäuferin beauftragte, gewerbsmäßig hierzu befugte Unternehmer vergeben werden. Dasselbe gilt auch, wenn der Käufer die Sonderwünsche in Eigenleistung ausführen will. Dies gilt für sämtliche Gewerke bis zur Übergabe der Wohnung.

7.) Der vertraglich vereinbarte späteste Bezugstermin bezieht sich ausschließlich auf die Sphäre der Verkäuferin. Ergeben sich Verzögerungen, die der Sphäre des Käufers zuzurechnen sind (z. B. in Folge von Sonderwünschen oder Umplanungen), so gehen sämtliche Folgen hieraus ausschließlich zu Lasten des Käufers, der die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten hat.

Allgemeine Hinweise

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 behördliche angeordnete Änderungen und Verbesserungen können vom Bauträger ohne Zustimmung des jeweiligen Wohnungsbesitzers vorgenommen werden. Dasselbe gilt für die Verwendung anderer Materialien, die mindestens gleichwertig sind. Technische Änderungen und Verbesserungen sind vorbehalten!

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

Beim Bauträger aufliegende Modelle, 3D-Abbildungen bzw. Einreichpläne der Wohnanlage sind in Bezug auf Materialisierung, 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.

Hausanschlussgebühren für Strom, Wasser, Kanal, TV und Internet sind im Kaufpreis der Wohnung enthalten.