

GHS Ti-0342 Wohnanlage Aldrans „Römerfeld“, 3. BA

Bau- + Ausstattungsbeschreibung



Innsbruck, am 16.04.2019

Maßgeblich für die Ausstattung der Wohnungen ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

1. Allgemein technische Daten

Wärmeschutzmaßnahmen

Niedrigenergiestandard; die Wärmeschutzmaßnahmen erfüllen die im Vergleich zu den technischen Bauvorschriften erhöhten Anforderungen der Wohnbauförderungsrichtlinien. Vorläufig geplante Wärme- und Energiekennwerte:

Abschnitt 3A Heizwärmebedarf $HWB_{SK} = 36,5 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Gesamtenergieeffizienz-Faktor $f_{GEE} = 0,84$

Abschnitt 3B Heizwärmebedarf $HWB_{SK} = 35,3 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Gesamtenergieeffizienz-Faktor $f_{GEE} = 0,87$

Abschnitt 3C Heizwärmebedarf $HWB_{SK} = 34,1 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Gesamtenergieeffizienz-Faktor $f_{GEE} = 0,86$

Schallschutzmaßnahmen

Alle Geschosdecken erhalten schwimmende Estriche mit ausreichender Trittschalldämmung.

Die Anforderungen nach ÖNORM B 8115 sowie der OIB-Richtlinie 5, Schallschutz werden eingehalten.

Materialien

Sämtliche eingesetzte Baustoffe sind prinzipiell frei von FKW/FCKW/ HFKW/HFCKW oder SFG.

Heizsystem

Witterungsabhängige geführte zentrale Heizungsanlage.

Gasbrennwerttherme mit Solarenergieunterstützung.

Warmwasserbereitung dezentral pro Wohneinheit über Wohnungsstation im Durchlauferhitzersystem.

Die Wärmeverteilung erfolgt in den Wohnungen mittels regulierbaren Heizkörpern.

Lüftungssystem

Zur Verbesserung der Luftqualität und zur Vermeidung von Schimmelbildung aufgrund von zu hoher Luftfeuchtigkeit in der Raumluft hat sich bei unseren Bauvorhaben die Verwendung des Abluftsystems "Lunos" der Fa. Krobath Protech bewährt, welches in Abhängigkeit von Bedarf und Feuchtegrad mittels Bad- bzw. WC-Lüfter die Abluft ins Freie transportiert. Es entsteht im Wohnraum ein geringer Unterdruck, der das Nachströmen von unkonditionierter Frischluft durch die in der Stockaufdoppelung positionierten Luftdurchlässe ermöglicht.

Versorger

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die Gemeindewasserleitung gegeben. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an den Ortskanal.

Die Regenwässer werden gefasst und retendiert in den Aldranserbach eingeleitet.

Die Energieversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Stromnetz der IKB. Die Gasversorgung erfolgt über das örtliche Netz der Tigas.

Medien und Kommunikation

Es wird eine hauseigene SAT-Anlage zum Empfang von Satellit Astra und Hotbird errichtet. Eine Antennenanlage für digital terrestrische Programme ist ebenso vorhanden.

Die für den Empfang notwendigen Receiver sind von den Wohnungsmietern selbst anzuschaffen.

Die Wohnungen können mit A1 Internet mit Glasfaser Power für Geschwindigkeiten bis zu 300MBit/s und Fernsehen in HD Qualität, sowie mit dem ultraschnellen Glasfaserinternet der IKB, blitzschnell surfen bis 300MBit/s und streamen in Full-HD und dem unglaublich schnellen Internet bis zu 300MBit/s mit mehr TV-Unterhaltung in superscharfer Qualität von UPC versorgt werden. Festnetztelefonie ist durch die Anbieter A1, IKB und UPC möglich. Die Anschlüsse bei dem jeweiligen Anbieter sowie die Anschlussgebühren sind von den Wohnungsmietern selbst zu bestellen bzw. zu tragen.

2. Konstruktion

Alle Fundamente, tragende Wände und Decken werden durch einen behördlich befugten Ziviltechniker nach statischen Erfordernissen bemessen.

Bodenplatte - Fundierung

Gründung mittels Fundamentplatte - Mindeststärke 30cm auf Sauberkeitsschicht.

Wände, Pfeiler und Stützen

Kelleraußenwände bzw. Tiefgarage WU Beton 25cm
Kellerinnenwände Beton 20cm
Tiefgarage Stahlbetonpfeiler 25cm
Außenwände, Wohnungstrennwände und Liftwände Beton 20cm

Sämtliche Betonoberflächen im Außenbereich und in der Tiefgarage bleiben sichtbar und unbehandelt.

Fassade als Wärmedämmverbundsystem aus EPS-Fassadendämmplatte, Oberputz mit Silikonharzreibputz.
Stahlstützen mit Brandschutzanstrich bleiben unverkleidet.

Decken und Dächer

Tiefgaragendecke zu Wohnraum, 30cm Beton, Deckendämmung aus Protolith, 20cm.

Zwischendecken Stahlbeton, 20cm, Deckenuntersicht gespachtelt.

Hauptdächer 37-23cm Beton Flachdach, Oberkante im Gefälle; Ausbildung als bekiestes Umkehrdach.

Terrassen und Balkone

Belag Balkonragplatten mit Isokorb bzw. Terrassen: Betonplatten im Kiesbett

Geländer bestehend aus Stahlkonstruktion verzinkt mit Feldern aus Sicherheitsglas.

Treppenanlagen

Sämtliche Treppenläufe und Podeste im Treppenhaus in Stahlbeton, Oberfläche Sichtbetonoptik, rutschfest, schallentkoppelt und erhalten **keinen** weiteren Belag.

Die Maisonettetreppen werden in Holzbauweise ausgeführt.

3. Innenausbau

Trockenbau

Zwischenwände in Trockenbauweise.

Gipskartonständerwände 12,5cm sind beidseitig doppelt mit GKB-Platten (2x12,5mm) beplankt bzw. in Sanitärbereichen einseitig mit Feuchtraumplatten beplankt.

Wohnungstrennwände mit Gipskartonvorsatzschale doppelt mit GKB-Platten (2x12,5mm) beplankt auf 5cm Ständerwerk.

Abgehängte Decken bei Erfordernis.

Oberflächen Wände, Decken

Tragende Innenwände werden gespachtelt, Trockenbauwände grundiert und mit Innendispersion weiß beschichtet

Deckenspachtelung glatt weiß und anschließende Beschichtung mit Innendispersion.

Fliesen

Im Bad werden die Wände bis zur Decke mit Fliesen weiß matt, Format 20/20cm, Qualität 1a und die Böden mit Feinsteinzeug, Format 30/30cm, Qualität 1a verflies.

Im Abstellraum werden die Böden mit Feinsteinzeug, Format 30/30cm, Qualität 1a verflies. Die Wände werden nicht verflies, erhalten jedoch einen rundum verlaufenden und zu den Bodenfliesen passenden Fliesensockel.

Fußböden

Klebeparkett vollflächig lösemittelfrei verklebt nach Ö-Norm B2218, Oberfläche matt versiegelt - Nuttschichtstärke mindestens 3mm, Holzart Eiche, Sockelleisten aus passendem Holz – Schweizerleisten im gesamten Wohnbereich außer in Nassräumen.

Fenster, Fensterelemente

Kunststofffenster mit Kunststoffrahmen

Kunststoffrahmen 3 Kammern mit Alu-Verstärkung, Farbe weiß, 3-Scheiben-WS-Verglasung $U_g = 0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$, g-Wert 50%.

Fenster und Terrassentüren z.T. als Fixverglasung, als Dreh- und Drehkipppflügel mit Einhandbeschlag und doppelter umlaufender Stock- oder Flügelfalzdichtung. Die Terrassen- und Balkontüren erhalten eine barrierefreie Sockelanschlagschiene.

Fenster nach Erfordernis u.a. in ESG und VSG.

Die Montage der Fenster und Außentüren erfolgt ohne Blindstock.

Fensterbänke aus Duropal-Holzspanplatten mit Kunstharzplattenbeschichtung, Farbe weiß, außenliegende Fensterbleche in Alu.

Wohnungseingangstür

Die Wohnungseingangstüren bestehen aus Pfostenstock mit Doppelfalz und einem schall- und wärme gedämmten Wohnungseingangstürblatt mit Doppelfalz, Beschichtung mit Max-Platten, 2cm Anschlag mit Sicherheitsbeschlag und Zylinder mit 5 Schlüsseln. Die Türen weisen eine Mindestschalldämmung von R_w 42dB auf und haben z.T. einen Obentürschließer. Namenstürschild Kombi mit optischem Türgucker. Die Wohnungseingangstüren werden in einbruchhemmender Ausführung geliefert.

Innentür

Röhrenspantüren 40 mm stark, Gummidichtung, Streiftüren. Umfassungszargen für Gipskartonständerwand $d=12,5\text{cm}$, für verzinkt und einbrenngrundiert und lackiert. Zargenanstrich weiß. Einstemmschloss mit 1 Stk. Schlüssel, Bad und WC-Türen mit WC-Beschlag. Beschläge Oberfläche Edelstahl.

Kellertüren

Als Kellertüren werden EI2 30C – Stahlblech Normelement Türen (Domoferm Prestige od. glw.) eingebaut.

ACHTUNG

Die Ausstattung Sanitäre u. Elektro beinhaltet nur die in der Baubeschreibung angeführten Installationen bzw. Einrichtungsgegenstände. Die eventuell in den Wohnungsplänen eingezeichneten Einrichtungen wie z.B. Handwaschbecken im WC können als Sonderwunsch beauftragt werden.

4. Heizung, Sanitär- und Lüftungsinstallation

Wärmeerzeugung

Das Objekt wird über eine witterungsabhängig geführte zentrale Heizungsanlage, Gasbrennwerttherme mit Solarenergieunterstützung beheizt.

Warmwasserbereitung

Solarunterstützte Warmwasserbereitung erfolgt dezentral pro Wohneinheit über Wärmetauscher in der Wohnungsstation. In dieser sind auch die Absperrungen sowie Kalt- und Warmwasserzähler integriert.

Wärmeabgabe

Die Wärmeabgabe erfolgt über Heizkörper. Alle Heizkörper erhalten Thermostatventile. Abstellräume sind unbeheizt. Die Ermittlung des Verbrauchs erfolgt je Heizkörper über Funk-Heizkostenverteiler.

Ausstattung Bad mit WC

Waschtisch, Porzellanwaschtisch weiß, verchromter Einhandhebelmischer, Geruchsverschluss verchromt.

Einbaubadewanne aus Stahlblech oder Acryl weiß, Größe 170x75cm Körperformausführung, Einhandhebelarmatur, Handbrause und Schubstange.

Zwischen Badewanne und Verfliesung sowie Boden und Wandbelag wird über dem Dichtband eine Wartungsfuge mit Silikon ausgeführt.

Tiefspül-Wandklosettbecken weiß inkl. WC-Sitz und Deckel.

Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Für den Anschluss einer Waschmaschine sind ein Kaltwasseranschluss und ein Waschmaschinenablauf vorgesehen.

Lüftung

Alle Wohnungen werden über Einzelraumlüfter entlüftet. Die Zuluft einbringung erfolgt über die Wohn- und Schlafzimmer mittels in den Fensterstöcken angebrachten und auf Feuchtigkeit reagierenden Frischluftnachströmelementen, Anzahl nach Erfordernis. Die Abluftabsaugung mit Grundlüftungsstufe und

bedarfsgerechter Feuchteregelung erfolgt in den Bädern bzw. Abstellräumen.

Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventil, sowie Anschlüsse für Geschirrspüler, Warmwasserbereitung über die Wohnungsstation. Für jede Küche ist ein Abflussanschluss vorgesehen, als Dunstabzug dürfen nur Umlufthauben verbaut werden.

5. Elektroinstallationen

Wohn- / Esszimmer

5 Schukosteckdosen
1 TV/Sat-Steckdose
1 Telefon-Leerdose mit Blindabdeckung inkl. CAT 7 Kabel bis IT-Verteiler
2 Deckenlichtauslässe über Serienschalter ggf. 1 Deckenlicht über Wechselschaltung
1 Rauchwarnmelder

Küche

1 E-Herdanschluss 400V
1 Wandlichtauslass über Serienschalter
1 Deckenlichtauslass über Serienschalter
1 Schukosteckdose für Kühlschrank
1 Schukosteckdose für Geschirrspüler
1 Schukosteckdose für Untertischboiler (bei Bedarf)
1 Schukosteckdose für Dunstabzug
2 Schukosteckdosen für Arbeitsplattenbereich

Schlafzimmer

3 Schukosteckdosen
1 TV/Sat-Leerdose mit Blindabdeckung
1 Telefon-Leerdose mit Blindabdeckung inkl. Kabel über IT-Verteiler bis Sternpunkt
1 Deckenlichtauslass über Wechselschalter
1 Rauchwarnmelder

Kinderzimmer

3 Schukosteckdosen
1 TV/Sat-Leerdose mit Blindabdeckung
1 Telefon-Leerdose mit Blindabdeckung inkl. Kabel über IT-Verteiler bis Sternpunkt
1 Deckenlichtauslass über Ausschalter
1 Rauchwarnmelder

Bad

- 1 Schukosteckdose bei Waschtisch
- 1 Wandlichtauslass und 1 Deckenlichtauslass über Serienschalter
- 1 Lüfteranschluss mit Hygrostat

Abstellraum

- 1 Deckenlichtauslass über Ausschalter
- 1 Schukosteckdose
- 1 Schukosteckdose für eine Waschmaschine

Vorraum Gang

- 2 Schukosteckdosen
- 1 Klingel 230V
- 1 Telefon-Steckdose (Hauptdose)
- 1 Deckenlichtauslass über Wechselschalter
- 1 Rauchwarnmelder
- 1 IT-Verteiler
- 1 Wohnungsunterverteiler

Interne Stiege

- 1 Deckenlichtauslass über Wechselschalter

Balkon/Terrasse

- 1 Schukosteckdose FRUP

Kellerabteil

- 1 Deckenlicht Press-Ovalleuchte LED über Ausschalter
- 1 Schukosteckdose
- Verbraucher am Wohnungszähler angeschlossen.

Allgemeine Einrichtungen

Die Schaltung der Beleuchtung in den Gängen und in den Stiegenhäusern erfolgt über Präsenz-/Bewegungsmelder.
Die Schaltung der Außenbeleuchtung erfolgt über einen Dämmerungsschalter.

6. Allgemein

Geringfügig technisch notwendige und baulich bedingte Änderungen der Wohnnutzfläche bis +/- 3% gem. § 16 (2) WGG bzw. § 9 (2) WEG dürfen vorgenommen werden, ohne dass dadurch eine Neuberechnung der Nutzfläche erfolgt und sohin bei der Verrechnung der Bau- und Grundkosten, sowie Kosten gem. § 32 (1) WEG (Aufwendungen für die Liegenschaft) nicht berücksichtigt werden.

Zu behördlich vorgeschriebenen oder technisch notwendigen Planänderungen ist der Siedlerbund jederzeit nach eigenem Ermessen ohne weiteres Einverständnis, zu Abweichungen in der Ausstattung, weiters zu Materialänderungen ohne Zustimmung des Wohnungswerbers nur dann berechtigt, wenn dies zur Realisierung des Bauvorhabens erforderlich ist und keine Qualitätsminderung eintritt.

Weiters behält sich der Siedlerbund das Recht vor, zur Erreichung oder Einhaltung der vom Land Tirol als Förderungsgeber vorgegebenen Gesamtbaukosten Änderungen an Allgemeinteilen des geplanten Bauvorhabens durchzuführen. Die Wohnungswerber sind binnen einer angemessenen Frist von der bevorstehenden Änderung zu benachrichtigen.

Der Wohnungswerber ist berechtigt, in die, das Bauvorhaben betreffenden Unterlagen - wie Baubescheid, behördlich genehmigte Pläne etc. - Einsicht zu nehmen (§ 20 Abs. 5 TWFG 1991).

Bei jeglichem Schriftverkehr ist nach dem Bauvorhaben die entsprechende Top-Nummer mit der zugehörigen Hausbezeichnung anzuführen.

7. Sonderwünsche und Sonderausstattung

Bauliche Sonderwünsche müssen dem Siedlerbund rechtzeitig in Form einer genauen Aufstellung sowie Darstellung in Planform schriftlich bekannt gegeben werden und bedürfen seiner schriftlichen Genehmigung.

Dem Siedlerbund steht hierfür eine ausreichende Bearbeitungszeit zur Verfügung. Sonderwünsche sind grundsätzlich nur dann genehmigungsfähig, wenn hierdurch nicht in Rechte Dritter eingegriffen wird und deren Ausführung technisch möglich und unbedenklich und nach den für die Errichtung des Bauwerkes gültigen Vorschriften (z.B. Schallschutz, technische Bauvorschriften usw.) zulässig sind.

Sonderwünsche können erst in Auftrag gegeben werden, wenn der Finanzierungsbeitrag des Wohnungswerbers zur Gänze bezahlt ist. Der Siedlerbund ist berechtigt, die Genehmigung von der Erfüllung bestimmter Bedingungen und Auflagen abhängig zu machen. Kosten für Sonderwünsche sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Einvernehmlich festgehalten wird, dass die Auftragserteilung sowie sämtliche damit verbundenen Informationsbeschaffungen

und Koordinierungsmaßnahmen ausschließlich in den Herrschafts- und Verantwortungsbereich des Wohnungswerbers bzw. seiner mit der Planung und Ausführung des Sonderwunsches beauftragten Firmen fallen.

Die Beauftragung mit sämtlichen Sonderarbeiten erfolgt ausschließlich durch den Wohnungswerber, so dass ausschließlich dieser Auftraggeber ist und er daher die Haftung für eine sach- und fachgemäße sowie termingerechte Ausführung für alle Leistungen und Lieferungen, die mittelbar oder unmittelbar damit zusammenhängen zu übernehmen hat (z.B. Verlegen von Leitungen, Erreichen projektierte Heizwerte, Änderung der Estrichhöhen usw.).

Der Wohnungswerber garantiert im Zusammenhang mit der Ausführung der Sonderwünsche sowohl dem Siedlerbund als auch den übrigen Wohnungswerbern die volle Einhaltung aller vertraglichen Vereinbarungen und technischen Bauvorschriften und Normen nach dem Stand der Technik sowie jener Schall- und Wärmeschutzwerte, die der Siedlerbund vorgesehen hat.

Der Siedlerbund ist auch jederzeit berechtigt, durch seine Angestellten oder durch Dritte, insbesondere Professionisten und Bausachverständige, die ordnungsgemäße Ausführung der Sonderwünsche zu überprüfen bzw. überprüfen zu lassen.

Der Wohnungswerber verpflichtet sich, diesem Personenkreis, auch nach erfolgter Übergabe den ungehinderten Zutritt zu ermöglichen und die nach Ermessen des Siedlerbundes erforderlichen bzw. zweckdienlichen Messungen und Sachverhaltsaufnahmen bzw. Befundaufnahmen sowie Beweissicherungen mit den hierzu erforderlichen Gerätschaften zu ermöglichen.

Zur Ausführung von Sonderwünschen bis zur Baufertigstellung und Übergabe des Vertragsgegenstandes sind jene Firmen mit Sonderwünschen zu beauftragen, die vom Siedlerbund mit den entsprechenden Arbeiten betraut und am Bau beschäftigt sind.

Sollten durch Sonderwunscharbeiten, die der Wohnungswerber beauftragt hat, Schäden oder Beeinträchtigungen, insbesondere in anderen Wohnungseigentumseinheiten oder an allgemeinen Teilen der Liegenschaft verursacht werden, und Schadenersatzansprüche von Dritten oder anderen Wohnungswerbern gestellt werden, so hat der Wohnungswerber den Siedlerbund und alle übrigen Wohnungswerber hierfür schad- und klaglos zu halten. Sollte es dennoch zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung kommen, wird der Wohnungswerber volle Prozessvertretung leisten.

Sollten vor Übergabe Sonderwunschausführungen beschädigt werden, haftet der Siedlerbund nur im Falle des Vorsatzes oder der groben Fahrlässigkeit seiner Mitarbeiter soweit dieses für den Schadenseintritt kausal war und nur bis zur Höhe der ersetzten Normalausstattung.

Außenrollläden, Jalousien etc. können nach Genehmigung der GHS nach Übergabe durch geeignete Fachfirmen als Sonderwunsch montiert werden.

8. Rückvergütung für Normalausstattung

Als Sonderwünsche gelten alle Leistungen, welche über die vom Amt der Tiroler Landesregierung genehmigten Ausführungen bzw. Ausstattungen hinausgehen. Die Kosten hierfür, sind in den der Förderung zugrunde gelegten Baukosten nicht enthalten.

Der Wohnungsnutzer hat keinen Anspruch auf Kostenersatz bei Sonderwünschen von Ausstattungsgegenständen (Böden, Dusche, Spezialwaschbecken, Spezialarmaturen, etc.) im Falle der Beendigung des Nutzungsvertrages.

Vielmehr ist vom Wohnungsnutzer zu diesem Zeitpunkt der ursprüngliche Zustand der Wohnung herzustellen. Ausgenommen in dem Fall, dass der Siedlerbund die Räumlichkeiten in diesem Ausstattungszustand übernimmt.

Vergütungen für nicht in Anspruch genommene Normalausstattung können erst nach Genehmigung der Schlussrechnung des Bauvorhabens durch das Amt der Tiroler Landesregierung erfolgen, wobei nur von der Förderungsstelle genehmigte Vergütungen rückerstattet werden, soweit die entsprechenden Rechnungen für gleiche neuwertige Ersatzgegenstände vorgelegt werden. Eine Rückvergütung für nicht in Anspruch genommene Normalausstattung, für die keine Ersatzleistung vorgenommen wurde, kann nicht erfolgen.

Einrichtungen die zur Grundausstattung der Wohnung gehören wie alle schall- und wärmetechnischen Vorkehrungen, Heizung, Sanitäre, Lüftung und Elektroausstattungen sowie Fliesenleger- und Malerarbeiten müssen von den beauftragten Firmen in Anspruch genommen werden.

Es können jedoch Ausstattungsänderungen oder Zusatzausstattungen mit den jeweiligen Firmen vereinbart werden.

Sollte es zu einer Abbestellung von Fußböden kommen, (spätestens 2 Monate vor Verlegetermin) so kann die

Rückerstattung für nicht in Anspruch genommene Einrichtung in Form einer Gutschrift durch den Bodenleger in voller Höhe oder bei Barauszahlung wird eine Stornogebühr von 15% in Abzug gebracht werden.

9. Firmenliste

Bauherr

Gemeinnützige Hauptgenossenschaft des Siedlerbundes
reg.Gen.m.b.H.; Ing.-Etzel-Str. 11, 6020 Innsbruck
Ansprechperson: Dipl.-Ing. Arnold Kraler
Tel.: 0512/52 0 61 – 33; technik@ghs-wohnbau.com

Generalunternehmer, Bauleitung

Ing. Hans Bodner Baugesellschaft m.b.H. & Co.KG
Salurner Str. 57, 6330 Kufstein
Ansprechperson: Bmstr. DI Georg Webhofer
Tel.: 050/69 99 2014; georg.webhofer@bodner-bau.at

Architekt

wiesflecker-architekten zt gmbh
Müllerstraße 10, 6020 Innsbruck
Ansprechperson: Arch. Dipl.-Ing. Johannes Wiesflecker
Tel.: 0512/58 15 51; office@wiesflecker-architekten.com

Statik

ZSZ Ingenieure, ZT Gesellschaft mbH
Adolf Pichler Platz 12, 6020 Innsbruck
Tel.: 0512/58 18 86; info@zsz.at

Projektant – HSL

Klimatherm GmbH
Kaiserjägerstr. 11, 6170 Zirl
Ansprechperson: Ing. Martin Gülden
Tel.: 05238/546 54; guelden@klimatherm.at

Projektant – Elektro

TB Hanel Gesellschaft m.b.H.
Resselstrasse 41, 6020 Innsbruck
Tel.: 0512/34 32 39; office@tb-hanel.at

