

## BAUBESCHREIBUNG

für die Mietwohnanlage mit Kaufoption

Ti – 0386 Wenns „Unterdorf 5“, 3. BA - Haus B

### Inhaltsverzeichnis

---

Inhaltsverzeichnis	1
1. Lage Baugrundstück	2
2. Entwurfsanordnung und Wohnungsanzahl der Gesamtanlage	2
3. Konstruktion	3
4. Innenausbau	4
5. Heizung, Sanitär- und Lüftungsinstallation	6
6. Elektroinstallationen	7
7. Garten	7
8. Allgemein	7
9. Sonderwünsche und Sonderausstattung	8
10. Rückvergütung für Normalausstattung	9
11. Firmenliste	10

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

## **1. Lage Baugrundstück**

---

Das Baugrundstück GP 308/1 befindet sich in der Gemeinde Wenns, Unterdorf. Die Zufahrt erfolgt über die neu zu errichtende Einfahrt auf GP 4372, Gemeindeweg, von der L 16 Pitztalstraße.

## **2. Entwurfsanordnung und Wohnungsanzahl der Gesamtanlage**

---

Das Gesamtobjekt wird in 3 Baustufen errichtet und besteht aus den Häusern A, B u. C. Bereits fertiggestellt wurden die Häuser A u. C.

**Gegenstand dieser Baubeschreibung ist das Haus B – 3. Baustufe.**

### **1. Baustufe - Haus A**

In der 1. Baustufe wurde das Haus A, bestehend aus 2 Untergeschoßen inkl. TG für die Gesamtanlage mit 47 Pkw-Stellplätzen, 3 Carports, 3 Geschäftslokale auf Straßenniveau und 2 Obergeschoße mit betreubarem Wohnen, errichtet.

Im 1. UG befinden sich:

1 Heizraum (Gesamtanlage)  
1 Pelletsraum (Gesamtanlage)  
Kellerabteile  
TG – Bauabschnitt 2

Im 2. UG befinden sich:

1 E-Verteilerraum  
Kellerabteile  
1 Müllraum (Gesamtanlage)  
1 Fahrradraum (Gesamtanlage)  
TG – Bauabschnitt 2 + 3

In der 2. und 3. Baustufe werden im Haus B und im Haus C jeweils 15 Wohneinheiten errichtet.

### **2. Baustufe - Haus C**

Der Zugang bzw. die Zufahrt zum Haus C erfolgt über die Zufahrtsrampe bei Haus A von der L 16 Pitztalstraße bzw. fußläufig ist die Eingangsebene mittels Lift im Haus A erreichbar.

Die Tiefgarage ist für die Gesamtanlage in den beiden Untergeschoßen Haus A angeordnet. Die Zufahrt zur 1. Tiefgaragenebene erfolgt von der Einfahrtsrampe ostseitig.

Die 2. Tiefgaragenebene ist von der Eingangsebene EG – Haus C südseitig unter Haus A erreichbar. Ebenso sind Besucherparkplätze entlang dem Haus C angeordnet.

Der zentrale Müll- und Fahrradraum ist ebenso von der Eingangsebene erreichbar und befindet sich im Haus A unterhalb der Zufahrtsrampe. Die zentrale Heizanlage inkl. Pelletsraum befindet sich ebenfalls im Haus A im 1. UG.

Das Haus C besteht aus 4 Wohnebenen, bezeichnet als 1. OG, EG-Eingangsebene, 1. und 2. UG und einem 3. UG als Kellergeschoß. Die Wohnungen werden über 2 geschlossene Stiegenanlagen mit Personenlift vom 3. UG – 1. OG (5 Liftstationen) erschlossen.

Im 3. UG befinden sich:

- 1 Allgemein-Kellerraum
- 1 Hausmeisterraum
- 1 Trockenraum
- 1 Kinderwagenraum
- 15 Parteienkeller

Der Kinderspielplatz (Gesamtanlage) ist über einen Ausgang vom 3. UG erreichbar.

### **3. Baustufe - Haus B**

Die 15 Wohneinheiten im Haus B, Top 11 – Top 25, erschließen sich vom 2. OG bis ins 3. UG.

#### Wohnungsmix Haus B

- 4 2-Zimmerwohnungen (für betreubares Wohnen reserviert)
- 7 3-Zimmerwohnungen
- 4 4-Zimmerwohnungen

Im 2. UG befinden sich:

8 Parteienkeller (Top 18 – Top 25)

Im 3. UG befinden sich:

- 7 Parteienkeller (Top 11 – Top 17)
- 1 E-Verteilerraum
- 1 Trockenraum
- 1 Kinderwagenraum

Die Autoabstellplätze befinden sich in der Tiefgaragenanlage unter Haus A im 2.UG.

## **3. Konstruktion**

---

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

### **Fundamente**

Gründung mittels einer Fundamentplatte bzw. Streifenfundamente.

## **Mauerwerk**

Keller bzw. erdberührende Wände 25cm in WU-Beton.

Eingeschüttete Wohnraumwände 25cm WU-Beton, 22cm extrudiertes Polystyrol inkl. Noppenmatte, Innenputz.

Außenwände in Stahlbeton 20 - 25cm stark, mit Innenputz und 22cm Vollwärmeschutz mit Silikonharzedelputz, heller Farbton.

Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände in 20cm Stahlbeton, gegenüber Nachbarwohnung mit Vorsatzschale aus einer freistehenden Gipskartonständerwand.

## **Decken**

Stahlbetondecken in Ortbeton, 22cm stark, Deckenuntersicht beschichtet.

Kellerdecke bzw. eingeschüttete Bauteile inkl. notwendiger Wärme- bzw. Feuchtigkeitsisolierung laut Norm.

Abgehängte Decken im Bereich der Wohnraumlüftung in den Nasseinheiten und Vorräumen (Mindestraumlüftung 2,20m).

## **Dachkonstruktion**

Stahlbetondecke 22cm.

Wärmedämmung auf Dachgeschoßdecke laut Energieausweis. Bestehend aus 3,5cm Holzwolle-Dreischichtplatten und 14 + 16cm EPS W20 plus.

Sparrendachkonstruktion mit Vollschalung und Bitumenisolierung.

## **Geschlossene Treppenhäuser**

Treppenlauf u. Podeste werden mit Feinsteinzeug ausgeführt. (Fliesen)

## **Wärmeschutzmaßnahmen**

Die Wärmeschutzmaßnahmen erfüllen die im Vergleich zu den technischen Bauvorschriften erhöhten Anforderungen der Wohnbauförderung. Niedrigenergiestandard.

vorläufig geplante Wärme- und Energiekennwerte:

spezifischer Heizwärmebedarf  $HWB_{SK} = 21,7 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Gesamtenergieeffizienz-Faktor  $f_{GEE} = 0,68$

## **Schallschutzmaßnahmen**

Alle Geschoßdecken erhalten schwimmende Estriche mit ausreichender Dämmung.

Die Anforderungen nach ÖNORM B 8115 werden eingehalten.

## **4. Innenausbau**

---

### **Zwischenwände**

10,5cm Gipskartonständerwand einfach mit 15mm beplankt. Im Sanitärbereich mit Feuchtraumplatten doppelt beplankt.

### **Wandoberflächen**

Wände verputzt mit Reibputz und weiß bemalen bzw. Gipskarton gespachtelt und bemalt.

## **Fußböden**

Die Fußböden bestehen im gesamten Wohnbereich vorwiegend aus Klebeparkett. Holzart Eiche. Fabr. Bauwerk Klebeparkett 160/23/8mm oder Gleichwertiges, parallel verlegt, geschliffen und versiegelt mit Sockelleisten aus Holz (Schweizerleiste).

## **Bäder**

Wandverfliesung bis Decke reichend verlegt. Fliesenformat 25/33cm, 1. Qualität.

2 Farben wahlweise.

Bodenbelag Fliesenformat 34/34cm parallel verlegt.

2 Farben wahlweise.

Zwischen Badewanne und Verfliesung sowie Boden und Wandbelag wird eine Wartungsfuge mit Silikon ausgeführt. Spritzwasserschutz-Isolierung komplett Boden inkl. Wand im Wannbereich.

Bei Bädern mit Dusche, wird diese bündig gefliest und erhält einen Gully sowie einen Spritzwasserschutzverbau aus Alu/Kunststoff.

## **WCs**

Bodenbelag Fliesenformat 34/34cm parallel verlegt.

2 Farben wahlweise.

Sockel aus Bodenfliesen, Wände weiß bemalen.

Rückwand bis Spülkasten gefliest.

## **Fenster und Türen**

Sämtliche Fenster werden in Kunststoff weiß ausgeführt. Anforderung Verglasung nach Energieausweis. Dreifachverglasung, Thermoplus Super Neutral 0,70 Watt mit Gasfüllung und thermisch getrennten Randverbund.

Die Fenster und Drehtüren, je nach Größe mit Dreh-, Drehkippflügel, erhalten eine umlaufende Stock- oder Flügelfalzdichtung. (Barrierefreier Anschlag bei Balkon- / Terrassentüren.)

Fensterbretter werden in Werzalit oder Gleichwertigem mit Kunstharzplattenbeschichtung, Fensterbänke in Aluminium pulverbeschichtet bzw. Colorblech ausgeführt.

### Innenliegende Treppenhäuser

Die Wohnungseingangstüren bestehen aus einem Holzrahmentürstock mit Schallschutztürblatt 60mm stark, Klimaklasse laut ÖNORM, inkl. Dampfsperre. Doppelter Falz dreiseitig mit Gummidichtung.

Türen weisen eine Mindestschalldämmung von Rw 42dB auf.

Edelstahl Schutzbeschlag.

Optischer Türgucker mit Zylinder und 5 Schlüsseln zur zentralen Schließanlage.

### Außeneingang

Klimaklasse laut ÖNORM inkl. Wetterschenkel.

Innentüren 40mm stark Türblatt weiß lackiert.

Beschläge Oberfläche Edelstahl.

Die Türstöcke bestehen aus Stahlzargen (weiß lackiert).

## **Stiegen, Balkone und Terrassen**

Balkon - Boden als Betonplattenbelag im Kiesbett. Balkongeländer aus verzinktem Formrohrrahmen mit Flacheisenfüllung, Formrohrhandlauf.

Stiegen - Laufplatten in Beton. Stieengeländer pulverbeschichteter Formrohrrahmen mit Flacheisenfüllung, Nirostahndlauf.

Terrasse - Belag Betonplatten auf Kiesbett.

Geländer - verzinkte Stahlkonstruktion mit Füllungen. Handlauf Edelstahl.

Treppenhaus Bodenbelag mit Feinsteinzeug.

## **5. Heizung, Sanitär- und Lüftungsinstallation**

---

### **Wärmeerzeugung**

Das Objekt wird mit einer Pelletsheizanlage beheizt.

### **Wärmeabgabe**

Die Wärmeverteilung erfolgt in den Wohnungen mittels regulierbaren Heizkörpern.

### **Warmwasseraufbereitung**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt pro Wohnung jeweils über eine Wohnungsstation im Durchlauferhitzersystem.

### **Lüftung**

Alle Wohnungen sind an die Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung lt. Richtlinie der Tiroler Wohnbauförderung angeschlossen. Die Ab- und Zuluftöffnungen befinden sich an den abgehängten Gipskartondecken. Der Küchendunstabzug kann nicht an diese Anlage angeschlossen werden – Umluftanlage erforderlich.

### **Küche**

Anschluss für Küchenspüle und Geschirrspüler, vorbereitet mit Kombiventil und Eckventil.

### **Bad**

Körperform-Einbaubadewanne aus Stahlblech 170/75cm, mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausebatterie Aufputz– Einhandhebelmischer und Brausegarnitur.

Badewannenträger aus Hartschaumstoff.

Waschtisch aus Sanitärkeramik Größe 65/48cm, mit Einhandhebelmischer verchromt.

Bei Ausführung mit Duschen: Duschen mit Spritzwasserschutzverbau bodenbündig.

1 Waschmaschinenanschluss ist in jeder Wohneinheit vorgesehen.

### **WC**

Wand-Tiefspülklosett aus Sanitärkeramik mit Unterputzspülkasten und Kunststoff-Sitzbrett mit Deckel.

Die eventuell in den Plänen eingezeichneten Handwaschbecken bzw. die zusätzlichen WCs in den Bädern sind inkl. Installationsanschluss als Sonderwunsch zu beauftragen.

### **Außenbereich**

Ein frostfreier Garten-Wasserauslauf (nur bei Wohnungen mit eigenem Garten).

## **Achtung**

Die Ausstattung Sanitäre beinhaltet nur die in der Baubeschreibung angeführten Installationen bzw. Einrichtungsgegenstände.

## **6. Elektroinstallationen**

---

Sämtliche Räume sind mit Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ausgestattet.

Des Weiteren ist im Wohnzimmer eine Steckdose für Radio- und TV-Anschluss an der hauseigenen SAT-Anlage für Satellit Astra vorhanden. Die notwendigen Receiver sind vom Wohnungswerber selbst zu beschaffen. ORF 1 und ORF 2 sind über Digitalreceiver mit ORF-Karte empfangbar. Der Telefon- / Internetanschluss durch den Kabelnetzbetreiber "Stadtwerke Imst" ist möglich. Die Einrichtungskosten dafür sind durch den Wohnungswerber selbst zu bezahlen.

Elektroanschlüsse und Ausstattung laut beiliegendem Musterelektroinstallationsplan.

In jedem Kellerabteil werden ein Lichtauslass und eine Steckdose installiert, die am Wohnungszähler angeschlossen sind.

## **7. Garten**

---

Gartenanteile, welche als Zubehör zur jeweiligen Wohnung gelten, können neben überwiegend ebenen Flächen auch Böschungen umfassen (nur bei Wohnungen mit eigenem Garten).

## **8. Allgemein**

---

Geringfügige 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.

## 9. 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.**

## **10. 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 Grundausrüstung 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.

### **ACHTUNG:**

**Die Ausstattung Sanitäre-Elektro beinhaltet nur die in der Baubeschreibung angeführten Installationen bzw. Einrichtungsgegenstände.**

**Die eventuell in den beigelegten Wohnungsplänen eingezeichneten Einrichtungen wie z.B. Handwaschbecken im WC können als Sonderwunsch beauftragt werden, solange es dem Baufortschritt entsprechend noch möglich ist.**

## 11. Firmenliste

---

Projektleitung	Gemeinnützige Hauptgenossenschaft des Siedlerbundes reg.Gen.m.b.H. Ing.-Etzel-Str. 11, 6020 Innsbruck Ing. Kurt Engl	Tel.: 0512/52 0 61 - 20 <a href="mailto:technik@ghs-wohnbau.com">technik@ghs-wohnbau.com</a> <a href="mailto:k.engl@ghs-wohnbau.com">k.engl@ghs-wohnbau.com</a>
Architekt Generalunternehmer Projektant - Elektro Bauleitung	Wohnbau West Baugesellschaft mbH Rathausstraße 5 6460 Imst	Tel.: 05412/65 693 <a href="mailto:office@wohnbauwest.at">office@wohnbauwest.at</a>
Statik	IFS Ziviltechniker GmbH Eduard-Bodem-Gasse 9 6020 Innsbruck	Tel.: 0512/36 03 20 <a href="mailto:office@ifs-zt.at">office@ifs-zt.at</a>
Projektant – HSL	Klimatherm GmbH Kaiserjägerstraße 11 6170 Zirl	Tel.: 05238/546 54 <a href="mailto:office@klimatherm.at">office@klimatherm.at</a>
Ansprechperson Fa. Wohn Bau West	Simon Melmer Wohnbau West Baugesellschaft mbH Rathausstraße 5 6460 Imst	Tel.: 05412/65 693 <a href="mailto:simon@wohnbauwest.at">simon@wohnbauwest.at</a>