

# BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## Wohnanlage „Leusbündtweg“, Feldkirch-Altenstadt

### 1. ALLGEMEIN

In guter, sonniger Wohnlage wird in Feldkirch-Altenstadt auf dem Grundstück Gst.Nr 5883 die Wohnanlage „Leusbündtweg“ errichtet, die aus 3 Geschossen (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss) mit insgesamt 15 Wohnungen, sowie einer Tiefgarage im Kellergeschoß besteht.

Im Kellergeschoß, sind die jeweiligen Kellerabteile sowie die Allgemeinräume vorgesehen. (Fahrradraum, Kinderwagenraum)

Die gesamte Wohnanlage wird als so genanntes ÖKO 2 - Haus ausgeführt. Die Mehrkosten für die verlangte hohe Wärmedämmung sowie eine besonders energiesparende Heizung, eine Solaranlage, ein hoch dämmendes Fensterglas, sowie der Lift und barrierefreies Bauen sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Errichter und Bauträger ist die HILTI & JEHLE GmbH, 6800 Feldkirch, Hirschgraben 20. Die Planung erfolgte durch das Planungsbüro Nägele & Waibel in Dornbirn.

HILTI & JEHLE ist Alleineigentümer der Liegenschaft. Das Grundstück ist lastenfrei und erschlossen.

Vorgesehener Baubeginn ist Herbst 2007 und geplante Fertigstellung Winter 2008/Frühjahr 2009.

### 2. BAUAUSFÜHRUNG

**Es werden nur Baustoffe und Baumethoden verwendet, die von der Behörde zugelassen sind den ÖNORMEN und Wohnbauförderungsrichtlinien entsprechen oder sich sonst bewährt haben und somit nach aktuellem Stand der Technik ausgeführt werden (technische Einsatzmaßnahme).**

#### 2.1. ROHBAU

Fundamente in Beton mit der statisch erforderlichen Armierung entsprechend der Baugrundbeschaffenheit. Sämtliche Wände im Kellergeschoß werden in wasserundurchlässigem Stahlbeton mit der erforderlichen Armierung ausgeführt. Sämtliche Wohnungstrennwände werden in Stahlbeton mit einer biegeweichen Vorsatzschale ausgeführt.

Teilweise werden die Außenwände in Massivbauweise in Sichtbetonqualität ausgeführt. Die Raum innenseitig angebrachte Wärmedämmung beträgt ca. 16 cm. Gesamtstärke der massiven Außenwand beträgt ca. 38 cm, U-Wert laut Vorgabe der Bauphysik.

Im Bereich der Laubengänge (ostseitig) werden die Außenwände als Leichtbauwände ausgeführt. Südseitig besteht die Außenwand zum großen Teil aus Fensterelementen.

Zimmertrennwände in Leichtbauweise aus Gipskarton, beidseitig doppelt beplankt, Gesamtstärke ca. 12,50 cm. Decken in Stahlbeton, durchschnittlich 20 cm stark. Oberste Geschosdecke mit entsprechender Wärmedämmung gemäß den Erfordernissen als ÖKO 2 – Haus.

#### Stiegen:

Fertigteiltreppen schalldämmend gelagert.

### Terrassen / Balkone:

Der Bodenbelag wird als Holzlattenrost oder wahlweise mit einem Betonplattenbelag (nur im EG möglich) ausgeführt.

### Bodenbelag Laubengang:

Der Bodenbelag im Bereich der Laubengänge wird mit einem Betonplattenbelag versehen.

### Kamin:

Heizungskamin als PVC-Rohr bzw. in Massivausführung, System Schiedel oder Glw., mit entsprechender Brandschutzverkleidung, laut ÖNORM bzw. Vorarlberger Bautechnikerverordnung.

### Schlosserarbeiten:

Sämtliche Geländer – innen und außen – werden als Stahlgeländer ausgeführt. Die Oberfläche ist beim Außengeländer verzinkt und beim Innengeländer ist die Oberfläche mit einer RAL-Lackierung versehen.

Teilweise werden die Brüstungselemente im Bereich des Laubenganges bzw. bei den Balkonen aus Stahlbeton ausgeführt.

## **FASSADE UND PUTZ**

An der Nord- und Südseite Sichtbetonwand mit innen liegender Wärmedämmung laut Vorgabe der Bauphysik. An der Ostseite wird eine hinterlüftete Holzfassade angebracht. Die farbliche Gestaltung der Fassade wird im Einvernehmen mit dem Bauamt Feldkirch und dem Planungsbüro festgelegt.

Innenputz: Gemaerte Wandflächen und Ortbetonwände mit Feinabrieb auf Grundputz, in Nassräumen 2-lagiger Zement-Kalkputz. Die Decken in den Wohnräumen sind mit einer malfertigen Spachtelung versehen.

Die Wände im Kellergeschoss werden als Stahlbetonwände belassen, welche jedoch im Bereich der Kellerräume gestrichen werden.

## **DACHAUFBAU**

Der Dachaufbau beim Wohnbau wird als Warmdachkonstruktion ausgeführt. Die Stärke der Wärmedämmung wird nach den Richtlinien der ÖKO 2 - Förderung dimensioniert.

Als Dachhaut wird eine PVC-Kunststofffolie (Sarnafil oder Glw.) verwendet. Die gesamte Dachkonstruktion wird mit einer Bekiesung von ca. 5 cm Stärke versehen.

## **2.2. AUSBAU**

Als Heizsystem kommt eine Pellets-Heizanlage zur Ausführung. Um die vorgegebenen Werte für die Ausführung als ÖKO 2 – Haus zu erreichen, kommt ein umweltfreundlicher und sparsamer Befeuerungskessel eines Markenherstellers zur Ausführung.

Energiesparende Fußbodenheizung mit elektronischer Regelung über einen Raumthermostat (1 Stk. pro Wohnung) im Wohnzimmerbereich. Bei den anderen Räumen manuelle Regelung (im Verteilerschrank). Bad/WC sowie WC und Diele werden teilweise zusammengefasst.

Zentrale Warmwasseraufbereitung im Kellergeschoss über einen beheizten Boiler (Wintermonate) bzw. über eine energiesparende Solaranlage im Sommer.

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



## SANITÄRINSTALLATIONEN

Badeeinrichtung: Stahl- bzw. Acryleinbauwanne mit verchromter Wannenfüll- und Brausebatterie (Unterputz) mit Handbrause, Seifenkorb und Badetuchhalter.

Porzellanwaschtisch komplett mit Spiegel bündig eingefliest, Handtuchhalter, Doppelglas- halter und Seifenschale.

Armaturen für Badewanne und Waschtisch als Einhebelmischer, verchromt, Fabrikat „Grohe“ (oder gleichwertiges Produkt), Einrichtungsgegenstände in weiß.

Waschmaschinenanschluss mit Unterputzsiphon im Bad oder Abstellraum.

WC-Anlage: Tiefspülwandklosett mit Unterputz-Spülkasten, Kunststoffsitze mit Deckel in weiß, Toilettenpapierhalter, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss und Spiegel 60/40 cm.

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

Außenwasserhahn bei jeder Wohnung im Erdgeschoss.

## LÜFTUNG

Sämtliche Bäder und WC werden mit einer natürlichen Lüftung über Fensterelemente entlüftet. Innen liegende Bäder und WC's werden mit einer mechanischen Lüftung versehen.

Die Küchenabluft wird über Umluft bzw. wenn mechanisch möglich mit Abluft über Dach ausgeführt.

## ELEKTROINSTALLATIONEN

Ausführung der gesamten Elektroinstallationen Unterputz gemäß ÖNORM, in den Keller- räumen zum Teil Aufputz.

Jede Wohnung erhält einen Unterverteiler mit FI- Schutzschalter samt Sicherungsautomaten. Montage der Messeinrichtung in der Garderobe bzw. im Wirtschaftsraum.

Die einzelnen Wohnräume erhalten folgende Stückzahl an Steckdosen und Lichtauslässen:

|                      | <u>Steckdosen</u> | <u>Lichtauslässe</u> |
|----------------------|-------------------|----------------------|
| Wohn- Esszimmer      | 5                 | 2                    |
| Küche                | 5                 | 2                    |
| Kinderzimmer         | 3                 | 1                    |
| Elternschlafzimmer   | 3                 | 1                    |
| Badezimmer           | 2                 | 2                    |
| WC                   | 0                 | 1                    |
| Gang / Diele         | 2                 | 1                    |
| Terrasse, EG         | 1                 | 1                    |
| Balkone 1. und 2. OG | 1                 | 1                    |
| Wirtschaftsraum      | 2                 | 1                    |
| Garderobe            |                   | 1                    |
| Kellerabteil         | 1                 | 1                    |

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.

### **KLINGENANLAGE**

Bei jeder Wohnung wird eine Klingenanlage 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 Post vorgeschrieben.

### **ANTENNENANLAGE**

Pro Wohnung zwei Antennensteckdosen. Alle Einheiten werden an eine Kabel-TV-Anlage oder an eine SAT-Anlage angeschlossen.

Die Anschluss- bzw. Herstellkosten 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, Oberfläche natur geölt, jeweils mit umlaufender Gummidichtung, Isolierverglasung nach den ÖKO 2-Richtlinien mit witterungsbeständiger Silikonversiegelung.

Bei jedem Raum mindestens 1 Fensterelement mit Dreh- Kippbeschlag, zum Teil Fixverglasungen. Fensteraufteilung (Anordnung der Drehflügel) gemäß Detailplan des Architekten Fenstergriffe in Leichtmetall, eloxiert oder weiß.

Innenfenstersimse aus MAX-Platten kunststoffbeschichtet. Im Bereich der Bäder werden die Simse verfliest. Außenfensterbänke in Aluminium, beschichtet.

### **SONNENSCHUTZ**

Sämtliche Fenster erhalten gebördelte Verbundraffstoren aus Alu. Bedienung durch eine Kurbel. Außer im Bereich des Laubenganges. Dort können auf Kundenwunsch Innenjalousien angeordnet werden.

### **TÜREN**

Eingangstüre: Holztüre mit Schalldämmeinlage in Doppelfalzausführung mit Spion und zweifacher Gummidichtung dreiseitig umlaufend, montiert auf Holzrahmen.

Innentüren: Mit glattem Türblatt als Schleiftüren wahlweise in Buche oder Eiche furniert oder weiß. Zargen aus Stahl, lackiert mit Gummidichtung. Pro Wohnung eine Türe mit Glasauschnitt, Beschläge laut Muster.

### **KÜCHE**

1 Wasseranschluss für Spültisch

1 Wasseranschluss und Ablauf für Geschirrspüler integriert

Anschlussmöglichkeit für einen Dunstabzug

### **MALERARBEITEN**

Decken: Glatt gespachtelt, mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen

Wände: Dispersionsanstrich auf Feinputz oder Gipskartonwand, weiß gestrichen.

Im Kellergeschoss werden die Stahlbetonwände im Bereich Kellerabteile gestrichen.



Die Wände in der Tiefgarage werden natur belassen.

Metallteile im Innenbereich lackiert, (z.B. Stiegengeländer) im Außenbereich auch feuerverzinkt oder pulverbeschichtet, jeweils nach Absprache mit dem Architekten.  
Holzteile außen mit Anstrich oder Imprägnierung versehen.

## **FLIESENLEGERARBEITEN**

Bad: Wandverfliesung bis Unterkante Decke, ringsum, mit Fliesen zur Auswahl laut Musterkollektion.

WC: Im WC- Bereich wird im Wandbereich bis Unterkante Decke ebenfalls ein Fliesenbelag angebracht. Bodenfliesen gemäß Musterkollektion zur Auswahl.

## **ESTRICH**

Schwimmend verlegter Estrich in allen Wohnräumen, ca. 6 cm stark mit Trittschall- und Wärmeisolierung. Die Böden im Kellergeschoss werden als Betonböden (Monofinish) ausgeführt, welche mit einer Versiegelung versehen werden.

Der Boden in der Tiefgarage wird natur belassen bzw. als Monofinishbelag ausgeführt.

## **BODENBELÄGE**

Wohn- bzw. Wohn/Esszimmer, Küche und Schlafräume: Fertigparkett auf Estrich geklebt. Zur Auswahl stehen „Buche gedämpft natur oder Eiche natur“ laut Muster und dazu passender Sockelleiste.

Abstellraum und Diele: Wahlweise Parkett oder Fliesen laut Musterkollektion.

Stiegenhaus: Sämtliche Treppen und Podeste werden mit einem Feinsteinzeugbelag bzw. wahlweise mit einem Gussasphaltboden versehen.

Nassräume: Siehe Fliesenlegerarbeiten.

## **TERRASSEN / BALKONE:**

Im Erdgeschoss werden die Terrassenabtrennungen in Leichtbauweise und die Gartenabtrennungen als Heckenzaun ausgeführt.

Im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss werden die Balkonabtrennungen in Leichtbauweise ausgeführt.

## **VER- UND ENTSORGUNG**

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

## **2.3. AUSSEN- UND GARTENGESTALTUNG**

Humusierung der geplanten Grünflächen und Raseneinsaat. Bepflanzung der allgemeinen Grünflächen mit Bäumen und Sträucher gemäß Bepflanzungsplan. Die gärtnerische Gestaltung der Anlage kann jahreszeitlich bedingt auch nach der Bezugsfertigstellung erfolgen. Zugangswege werden asphaltiert, bekistet oder mit Betonpflastersteinen ausgelegt, Parkplätze asphaltiert oder mit Rasenfugenpflaster versehen.

Beleuchtung der Zugangswege und der Hauseingänge entsprechen den Erfordernissen.

## **2.4. LIFTANLAGE**

Die Wohnanlage ist mit einer Liftanlage ausgestattet.

## **2.4. KÜCHE**

Die Eigentümer erhalten einen Küchenscheck der Firma Olina.

## **2.5. GARAGENTOR**

Im Bereich der Rampenabfahrt zur Tiefgarage wird ein mit Elektromotor angetriebenes Garagentor eingebaut. Die Bedienung kann mit Schlüsselschalter und Handsender erfolgen.

### **3. SONSTIGES**

#### **3.1. GEWÄHRLEISTUNG UND WARTUNG**

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

Technische Einrichtungen wie Heizung, Liftanlage usw. müssen ständig gewartet werden, wozu sich der Abschluss eines Wartungsvertrages empfiehlt. Auch Silikonverfugungen sind zu warten.

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

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

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

#### **3.2. REINIGUNG**

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

#### **3.3 SONDERWÜNSCHE UND EIGENLEISTUNGEN**

Die erste Änderung der Planung innerhalb der Wohnung kann mit unserem Architekturbüro kostenlos besprochen werden. Änderungen können nur dann berücksichtigt werden, wenn sie technisch möglich sind, den Bauablauf nicht verzögern und rechtzeitig der Hilti & Jehle GmbH in Auftrag gegeben werden. Änderungen der Ausstattung können ebenfalls, soweit technisch möglich und ohne Verzögerung des Bauablaufes durchführbar, berücksichtigt werden. Derartige Ausstattungsänderwünsche sind den von uns beauftragten Vertragshandwerkern direkt schriftlich in Auftrag zu geben und mit diesen auch abzurechnen.

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

Eigenleistungen – ausgenommen Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen, sowie Arbeiten außerhalb der Wohnung – sind grundsätzlich möglich und werden im Zuge der Endabrechnung nach Übergabe der Wohnung verrechnet.

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

#### **3. 4. 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 Mehrkostenerstattung möglich.

Änderungen zu den Verkaufs- und Ausführungsplänen sowie zu den Verkaufsmodellen 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 Quali-

tätsminderung 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 m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Werte (Rohbaumaße ohne Innenputz). 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 hinausgehende Einrichtungsgegenstände (z.B. Waschmaschine) dienen nur als unverbindlicher Einrichtungsvorschlag. 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.

Darüber hinaus bieten wir Ihnen die Erfahrung und Leistungsfähigkeit eines Bauunternehmens, das bereits 1876 gegründet wurde. Hunderte Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in ganz Vorarlberg und Tirol sind der Beweis dafür.

Feldkirch, im Februar 2008  
WA/BS