



**ALPENLÄNDISCHE**  
Vorstadt 15, 6800 Feldkirch  
Tel. 05522/75 981-0  
E-Mail vorarlberg@alpenlaendische.at

## BAUBESCHREIBUNG (Kurzversion) BAUVORHABEN LUSTENAU V 188

Projektleitung Alpenländische:  
Hr. Markus Allgäuer Tel. 05522 / 75981-621

Beauftragter Generalunternehmer:  
i+R Wohnbau GmbH  
Projektleitung Generalunternehmer:  
Hr. Mario Waidacher | Hr. Sebastian Fink Tel. 05574/6888-0

### ALLGEMEIN

Die Alpenländische errichtet in der Marktgemeinde Lustenau, Brunnenau 10, 10a, 10b auf der Liegenschaft Gst. Nr. 1652/1 und 1675, EZ 3653 in 92005 Lustneau, eine Wohnanlage mit 48 Wohneinheiten + 1 Gemeinschaftsraum, 48 Tiefgaragenplätze und 14 KFZ-Abstellplätze im Freien.

Die Planung des Projektes erfolgte durch das Architekturbüro Architekturbüro gruber locher architekten zt gmbh, Weiherstraße 3, 6900 Bregenz.

Die Wohnanlage ist unterkellert und verfügt über im Haus A über ein Erdgeschoss und zwei Obergeschosse, Haus B und Haus C jeweils über ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse, jeweils in Massivbauweise mit einem bekliesten Flachdach. Die den Wohnungen zugehörigen Terrassen oder Balkone sind in die Gebäudekubatur integriert.

Die Ausführung erfolgt gemäß den Neubauförderungsrichtlinien 2018/2019 des Landes Vorarlberg mit einem  $HWB_{Ref,SK}$  (Referenz-Heizwärmebedarf am Gebäudestandort) von ca. 28,34 kWh/m<sup>2</sup>a (Haus A), ca. 24,48 kWh/m<sup>2</sup>a (Haus B) und ca. 24,15 kWh/m<sup>2</sup>a (Haus C).

In den einzelnen Geschossen der drei Häuser befinden sich

- \_ im Haus A: im Erdgeschoss drei 2-Zimmerwohnungen, im 1. und 2. Obergeschoss je eine 2-Zimmerwohnung, 3-Zimmerwohnung und eine 2,5-Zimmerwohnung.
- \_ im Haus B: im Erdgeschoss je eine 3-Zimmerwohnungen, 2,5-Zimmerwohnung, 3-Zimmer-wohnung und eine 2-Zimmerwohnung; im 1., 2. und 3. Obergeschoss je eine 2-Zimmerwohnung, eine 2,5-Zimmerwohnung, zwei 3-Zimmerwohn-ungen und eine 4-Zimmerwohnung.
- \_ im Haus C: im Erdgeschoss eine 2-Zimmerwohnung und zwei 3-Zimmerwohnungen; im 1., 2. und 3. Obergeschoss je eine 2-Zimmerwohnung, eine 2,5-Zimmerwohnung, zwei 3-Zimmerwohn-ungen und eine 4-Zimmerwohnung

somit insgesamt 48 Wohneinheiten.

Alle Wohnungen sind über das im jeweiligen Haus zentrale, geschlossene Stiegenhaus auf kurzem Weg zugänglich. Es ist je Haus eine Aufzugsanlage (Lift) vorhanden.

Im Untergeschoss sind die Infrastrukturräume (Tiefgarage, Trockenräume, Technikräume, Keller-abteile, Fahrradräume) untergebracht. Für Fahrräder steht im Erdgeschoss je Haus zusätzlich ein großzügiger Fahrradraum zur Verfügung. Als Müllstation kommt ein sperrbares Unterflur-Müllsystem zur Ausführung.

### TECHNISCHE BESCHREIBUNG

**Außenwände:** Die Außenwände sind komplett in Massivbauweise hergestellt. Die erdberührenden Bauteile (Stahlbetonbodenplatte) sind dabei druckwasserdicht ausgeführt. Die Stahlbeton-bodenplatte ist in den Infrastrukturräumen über einen Monofinish als Nutzbelag ausgeführt.

Die Außenwände sind innen verputzt bzw. gespachtelt und erhalten außen entsprechend der Brandschutzanforderungen eine ca. 26 cm dicke EPS-F031 Fassadendämmplatte. Die Fassaden werden folglich als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt, wobei die jeweiligen Fensterbänder mit einer 18 cm dicken Mineralwolldämmung als hinterlüftete Holzfassadenelemente ausgeführt werden. Die Außenwandbereiche erreichen so eine Dicke von insgesamt ca. 46 cm (bzw. 39,50 cm Fensterband) und weisen einen U-Wert von ca. 0,12 W/m<sup>2</sup>K (bzw. 0,21 W/m<sup>2</sup>K Fensterband) auf.

**Zwischenwände:** Nicht tragende Zwischenwände in den Wohnungen sind im Trockenbau als Einfachständerwerk mit beidseitig einfacher 15 mm starker Gipskarton-Beplankung hergestellt. Alle Trockenbauwandoberflächen werden vor dem Anstrich in der Qualität Q2 gespachtelt.

**Geschossdecken:** Die Geschossdecken der Wohnungen sind mit einem schwimmenden Zementestrich mit Fußbodenheizung, Dampfbremse, Trittschalldämmung und entsprechender Schüttung ausgestattet. So wird der vorgesehene Standard-Trittschallpegel nach Ö-Norm B 8115-2 erreicht.

Die Stahlbetondecke im Erdgeschoss gegen Außenluft inkl. Fahrradraum erhält an der Unterseite eine zusätzliche 12cm dicke Wärmedämmung als Steinwoll-Dämmplatte, womit ein U-Wert von ca. 0,16 W/m<sup>2</sup>K erreicht wird.

Die oberste Geschossdecke gegen Außenluft (Flachdach) erhält eine im Mittel 26 cm dick dimensionierte Wärmedämmung mit einem U-Wert von ca. 0,12 W/m<sup>2</sup>K.

**Terrassen / Balkone:** Die Balkone und Terrassen sind in die Gebäudekubatur integriert.

Die Balkonbrüstungen sind Betonfertigteile mit Brüstungs-abdeckung ohne zusätzliches Geländer.

**Stiegenhaus:** Die Stiegenhaustreppenläufe sind als Stahlbetonfertigteile ausgeführt.

**Allgemein:** Alle Schallschutz-Anforderungen gemäß der ÖNorm B 8115 werden erfüllt.

### INNENAUSBAU

**Wandoberflächen:** Die Wohnungen erhalten auf Gipskarton-oberflächen, sowie verputzten und mit Feinabrieb versehenen Ziegelwänden oder gespachtelten Stahlbetonwänden einen 2-fachen weißen Dispersionsanstrich. Dies mit Ausnahme der verfliesen Wandflächen in den Nassräumen.

**Deckenoberflächen:** In den Wohnungen sind die Stahlbetondecken gespachtelt (Qualität Q2) und mit einer Spritzputzbeschichtung beschichtet versehen.

**Fußböden:** Schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung.

Zufahrt / Innenhof:	Asphalt
Baumfeld:	Kies
Platz / Feuerwehzufahrt:	Schotterrasen
Hauszugang:	Betonpflaster
Parkplatz Besucher:	Rasengittersteine
Tiefgaragenrampe:	Bodenplatte mit Besenstrich
Untergeschoss, Fahrgasse:	Monofinish
Trockenräume UG:	Monofinish, beschichtet
Fahrradräume:	Estrich, beschichtet

Gemeinschaftsraum:	Linoleum
Stiegenhaus/Treppenläufe:	Steinzeug 60x30 cm
Balkone:	Gehflächen geglättet (unbehandelt)
Terrassen EG:	Estrichplatten 40 x 40 cm
Wohnungen:	Mit Ausnahme der Nassräume (Bäder und WCs) sind alle Räume mit einem Fertigparkett in Eiche lackiert ausgestattet.  Bäder und WC's sind mit keramischen Bodenfliesen, Steinzeug, 20/20 cm, Fliesenfarbe hellgrau, matt, ausgeführt.

**Geländer Stiegenhaus:** Die Stiegenläufe im Stiegenhaus werden als Stahl-Staketengeländer und seitlichem Handlauf aus Holz ausgestattet.

**Fenster-Türelemente und Fenster:** Die Fenster bzw. Fenstertüren sind deckend beschichtete Holzfenster. Die Fensterflügel sind dabei jeweils mit einer Drehfunktion ausgestattet. Die Verglasung verfügt über einen U-Wert von ca. 0,60 W/m<sup>2</sup>K, was für die gesamten Fensterkonstruktionen einen mittleren U-Wert von ca. 0,81 W/m<sup>2</sup>K ermöglicht.

**Wohnungs-Innentüren:** Türblätter mit Röhrenspankern, deckend weiß beschichtet, in Stahlzargen eingehängt.

**Wohnungseingangstüren:** Wohnungstürblätter der Klimaklasse III d, ausgeführt mit Sicherheitsbeschlägen (Mehrfachverriegelung), Türspion und Beschriftungsschild.

**Sonnenschutz:** Alle Fenster in den Wohnungen werden mit Außen-Lamellen-Raffstoren (Außenjalousien) mit beidseitiger Seilabspannung und Kurbelbedienung ausgestattet.

### Heizungs- und Warmwasseranlage

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine Luftwärmepumpen-Kaskade, welche den zentralen Hygiene-Systemspeicher im jeweiligen Technikraum speist.

Weiters wird eine 74,50 kWp-Photovoltaik-Anlage auf den drei Flachdächern installiert.

Die durch die PV-Anlage generierte Strommenge ist tageslichtabhängig und auch von der Intensität der Tageslichteinstrahlung.

Der durch die PV-Anlage generierte Strom kommt als Eigenstrom der zentralen Wärmequelle und dem Allgeinstrom zugute. Es wird darauf abgezielt, dass für diese Abnehmerquellen eine Energiegemeinschaft errichtet wird.

Die Wohnungen werden je über den zentralen Hygiene-Systemspeicher mit dem Brauchwarmwasser und dem Heizwasser für die Fußbodenheizung über gedämmte Rohre versorgt. Über einen Heizungsunterverteiler in jeder Wohnung erfolgt die Verteilung auf die Fußbodenheizkreise samt deren Einregelung. Zudem befinden sich die Zählleinrichtungen zur Messung der Heizwärme, des Brauchwarmwassers und auch des Kaltwassers, mit aufgeschaltetem Funkzähler, im Heizungsunterverteiler der jeweiligen Wohnung.

### Lüftungsanlage

Das Gebäude erhält eine zentrale kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage in wetterfester Ausführung, welche auf dem jeweiligen Flachdach situiert wird.

### Sanitärinstallation

**Bad:** entweder weiß emaillierte Stahlblechwanne (in Top 01, 05, 09, 13) mit Ablaufgarnitur, Einhand-Wannen-Mischer mit Schlauch-Handbrause und Brausestange, verchromt oder eine Duschanlage (Top 02 – 04, 06 – 08, 10 – 12, 14 – 16) bestehend aus einem Bodenablauf mit Edelstahlrost,

Aufputz-Brausemischer mit Schlauch-Handbrause und Brausestange verchromt, Badetuchstange (oder Handtuchhaken) verchromt, Vorhangstange für Duschvorhang, Waschtisch(e) weiß mit Einloch-batterie, Waschtischsiphon, verchromt, Eckventile, Handtuchhalter, Kristallglasspiegel eingefliest; Waschmaschinen-anschluss.

**WC (im Top 01, 04, 05, 08, 09, 12, 13, 16 separat):** Wandklosettschale mit Klosettsitz und Deckel, Unterputz-spülkasten mit Betätigungstaste in weiß, Toilettenpapierhalter, verchromt und Handwaschtisch mit Kaltwasser-Standventil, Siphon und Handtuchhaken montiert.

### Elektroinstallation

Die Wohnanlage ist mit einer Blitzschutzanlage nach den ÖVE/ÖNORM 8049 Vorschriften mit Vollschutz ausgestattet. Die Elektroinstallation erfolgt mit einer den Normen und ÖVE-Richtlinien entsprechenden Ausführung. Zur Elektro-Ausstattung der Wohnungen wird auf die Wohnungstypenpläne M = 1:50 vom 05.04.2023 verwiesen.

### Gemeinschaftsanlagen

Sicherheitsschließanlage, Brieffachanlage, Spielbereich in der Außenanlage, Müllraum, Fahrradräume sowie Anschluss an das Kabel-TV-Netz Fa. Kabel-TV Lampert.

### BAULICHE SONDERWÜNSCHE UND SONDERAUSSTATTUNGEN

Als Sonderwünsche bzw. Sonderausstattungen gelten alle Leistungen die über die Ausstattung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1989 des Landes Vorarlberg in der gültigen Fassung bzw. über die vom Amt der Vorarlberger Landesregierung gemäß den Neubauförderungsrichtlinien genehmigte Ausführung und Ausstattung hinausgehen. Dies sind alle qualitativ und quantitativ gegenüber der Baubeschreibung bzw. der Ausstattungsliste hinausgehenden Ausführungen.

Die Kosten hierfür, sowie die eventuelle Bearbeitungsgebühr, sind im Ausführungsumfang nicht enthalten.

**Bei gegenständlichem Bauvorhaben ist nur folgender Sonderwunsch möglich bzw. dazu zu beachten:**

**Kabeleinzug in die bestehende Leerverrohrung:** Der Einzug eines SAT-Kabels ist nicht genehmigungspflichtig.

**Weitere bauliche Sonderwünsche oder Ausstattungswünsche sind bei diesem Bauvorhaben generell nicht möglich.**

### SONSTIGES

**In der Ausstattung bzw. Ausführung sind nicht enthalten:** Kücheneinrichtungen, Küchenarmaturen, das Anschließen von Küchengeräten und Küchenarmaturen, sanitäre Kleinteile, sämtliche Beleuchtungskörper in den Wohnungen, die Wohnungseinrichtungen (Möblierungen), Beschattung der Terrassen und Balkone, Telefonanschlussgebühr, Einrichtungen außerhalb der Ausstattungsliste.

Erforderliche technische Änderungen, Verbesserungen, Änderungen des Ausstattungsumfanges bleiben der Alpenländischen vorbehalten.

Feldkirch, am 17.04.2023  
6b/ma