



V 190  
ALTENSTADT

 Alpenländische



## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Bauvorhaben ALTENSTADT V 190



Symbolbild © Quelle: drexel architekten ZT OG - Änderungen vorbehalten

### Bauleitung



Markus Allgäuer  
+43 5522 75981 - 621  
markus.allgaeuer@alpenlaendische.at



**HWB<sub>Ref.,SK</sub> Neubau = 27 kWh/m<sup>2</sup>a**  
**HWB<sub>Ref.,SK</sub> Landhaus = 78,6 kWh/m<sup>2</sup>a**

### 6800 Feldkirch - Altenstadt

Tafernstraße 4 (Landhaus)  
Tafernstraße 4a (Neubau)



### Lage

Grundbuch 92102 Altenstadt  
Bezirksgericht Feldkirch  
GSt-Nr. 469/4



klimaaktiv  
  
Partner

Mitglied  
  
**NETZWERK  
PASSIVHAUS**  
ÖSTERREICH [www.passivhaus.at](http://www.passivhaus.at)

## ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

### Architektur | Zielsetzung | Errichtung

Die Planung des Projektes erfolgte durch das Architekturbüro drexel architekten ZT OG, Mohrenstraße 16, 6845 Hohenems.

Die Wohnanlage besteht aus Umbau/Sanierung des unterkellerten Bestandsgebäudes mit 2 Wohnungen und einem separaten Baukörper als Neubau mit 8 Wohnungen, sohin insgesamt **2 Gebäude mit insgesamt 10 Wohneinheiten und 8 PKW-Abstellplätze im Freien.**

Der Neubau ist nicht unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss und zwei Obergeschosse, jeweils in Massivbauweise mit Flachdach. Das Bestandsgebäude ist unterkellert und mit Satteldach in geziegelter Dacheindeckung ausgeführt. Den Wohnungen im Neubau ist eine Terrasse oder ein Balkone zugeordnet.

Die Wohnungen im Bestandsgebäude sind über den jeweils separaten Eingang erreichbar. Die Wohnungen im Neubau sind über das zentrale, geschlossene Stiegenhaus auf kurzem Weg zugänglich. Es ist **keine Aufzugsanlage** (Lift) vorhanden.

Die genaue Aufgliederung der Wohnungen ist im Kapitel „Finanzierung“ der gegenständlichen Projektinformation beschrieben.

Neben der hohen Qualität der Bebauung garantieren die Verwendung hochwertiger Materialien und optimale Wohnungsgrundrisse den Bewohnern ein Höchstmaß an Komfort, Ruhe und Individualität. Überschrift zu den Entfernungen

Alle Bauteile zu den Wohnungen genügen neben den statischen auch den schall- und wärmetechnischen Erfordernissen. Die Schallschutzanforderungen, die in den entsprechenden Ö-Normen für die Bauteile gefordert sind, werden überall ausnahmslos erreicht.

Die konzeptionelle Freiflächengestaltung wurde bei der Festlegung der Bebauung durch das Architekturbüro drexel architekten ZT OG berücksichtigt.

Die Anordnung und Gestaltung notwendiger Außeneinrichtungen, wie die des Parkplatzes, der Spielplatzeinrichtung usw. sind in die Freiflächengestaltung mit eingeflossen.

Die geplante Gestaltung der Freifläche wird vor deren Ausführung nochmals örtlich überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet. Dies besonders, was die Anordnung der Kinderspielplatzeinrichtungen und die Bepflanzung der Grünflächen betrifft

Mit der Errichtung der Wohnanlage ist die Fa. Dobler Hochbau GmbH, Interpark Focus 2, 6832 Röthis von der Alpenländischen in Form eines Generalunternehmerauftrages beauftragt.



## GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### Baukörper

#### **Bestandsgebäude „Landhaus“:**

Erdgeschoß / 1. Obergeschoss (E0/E1) .... 2 Wohnungen

#### **Neubau:**

Erdgeschoß (E0).....2 Wohnungen

1. Obergeschoß (E1).....2 Wohnungen

2. Obergeschoß (E2).....2 Wohnungen

3. Obergeschoß (E3) .....2 Wohnungen

1 ..... 1-Zimmer-Wohnung

2 ..... 2-Zimmer-Wohnungen

5 ..... 3-Zimmer-Wohnungen

1 ..... 4-Zimmer-Wohnung

1 ..... 5-Zimmer-Wohnung

**10 ..... Wohnungen insgesamt**



### Allgemeinflächen

#### **Im Untergeschoß (E-1) des Bestandsgebäudes befinden sich:**

10 ..... Kellerabteile

1 ..... Trockenraum

1 ..... Technikraum



Südostansicht

#### **Im Erdgeschoß (E0) des Neubaus befinden sich:**

1 ..... Fahrradraum/Kinderwagenraum

1 ..... Technikraum

## Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Feldkirch. Die Schmutzwässer werden in die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation der Stadt Feldkirch eingeleitet. Die Oberflächen- bzw. Niederschlagswässer werden über Flächenversickerungen örtlich versickert.

Die Entsorgung von Biomüll, Restmüll, Kunststoff und Papier erfolgt in der Wohnanlage.

Zur Entsorgung von Glas und Metallen (Dosen) sind die Abfälle zur nächsten Wertmüllsammelstation zu bringen. Sperrmüllabfälle und Problemstoffe (Batterien, Farben, Lacke, Spraydosen, etc.) sind beim Abfallsammelzentrum der Standortgemeinde zu entsorgen.

Die Stromversorgung ist durch das Netz der Stadtwerke Feldkirch GmbH gewährleistet.

Die Signallieferung für Rundfunk- und Fernsehempfang erfolgt durch die Fa. Kabel-TV Lampert GmbH, 6830 Rankweil. Dies lässt auch eine alternative Festnetztelefonie und alternativen Datendienst (Internet) zu.

## Keller Bestandsgebäude

### Fundierung:

Die Fundierung des Bestandsgebäudes erfolgt auf einem Streifenfundament. Die erdberührenden Bauteile sind dabei als nachträgliche Betonplatte ausgeführt. Die Stahlbetonbodenplatte ist in den Infrastrukturräumen über einen Monofinish als Nutzbelag ausgeführt

### Wände:

Tragende Wände in Stampfbeton

### Decken:

Inhomogene Holzbalkendecken mit Stahlträgern nach statischen Erfordernissen verstärkt

### Trennwände Kellerabteile:

Trennwandsystem aus 4-seitig gehobelten Holzprofilen, mit Profilzylinder oder Vorhangschloss absperrbar. Die Kellerabteiltüren sind mit der jeweiligen Topnummer beschriftet.

## Wohngeschosse Bestandsgebäude

### Wände:

- Außenwände: Mauerziegel mit Kalkzement-Außenputz, raumseitige Dämmung mit Mineralfüllplatte
- Wohnungstrennwände und Trennwände Wohnungen: Mauerziegel mit Vorsatzschale oder 5-fach-Trockenbauwand oder ausgemauertes Riegelwerk mit Vorsatzschale
- Zwischenwände: Gipskartonständerwände

### Wohnungsseitige Innentreppen:

Holztreppen aufgesattelt mit Holz-Handlauf

**Decken:**

Inhomogene Holzbalkendecken mit Stahlträgern nach statischen Erfordernissen verstärkt

**Dachkonstruktion:**

Dachstuhl, Steildach mit Dachziegeln, Biberschwanz Doppeldeckung

**Fassade:**

Kalkzementputz mit Naturstein-Gebäudesockel im Bestand saniert

**Spenglerarbeiten:**

Ausführung in verzinktem Stahlblech, Uginox

## Wohngeschosse Neubau

**Fundierung:**

Die Fundierung erfolgt auf einer Fundamentplatte nach statischen Erfordernissen. Die erdberührenden Bauteile sind dabei druckwasserdicht ausgeführt. Die Stahlbetonbodenplatte ist in den Infrastrukturräumen über einen Monofinish als Nutzbelag ausgeführt

**Wände:**

- Außenwände: Stahlbetonwände oder Hochlochziegel mit Wärmedämmverbundsystem
- Wohnungstrennwände und Trennwände Wohnungen zu Stiegenhaus: Stahlbetonwände mit Gipskartonvorsatzschalen
- Zwischenwände: Gipskartonständerwände

**Haustreppen:**

Stahlbeton-Fertigteile, schalltechnisch entkoppelt, Belag Feinsteinzeug, Handlauf aus Edelstahl

**Decken:**

Stahlbetondecken, Deckenstärke nach statischen Erfordernissen, mit beschichteter Untersicht

**Dachkonstruktion:**

Flachdach in Stahlbeton mit Warmdachaufbau, bestehend aus Dampfbremse, Gefälledämmung, Bitumenabdichtung und Bekiesung.

**Fassade:**

Vollwärmeschutzfassade mit Endbeschichtung

**Spenglerarbeiten:**

Ausführung in verzinnemtem Stahlblech, Uginox

## Heizung

Automatisch gesteuertes, zentrales Heizsystem

### Energieträger:

Pellets

### Heizungszentrale:

Pellets-Heizanlage im Technikraum im Neubau Erdgeschoss (E0)

### Wärmeverteilung:

Die Beheizung erfolgt im Bestandsgebäude über Wandheizkörper, im Neubau mittels Fußbodenheizung.

### Regelung:

Vorlaufkonstanttemperaturregelung des Haupt-Verteilsystems. Im Wohnzimmer kann die gewünschte Raumtemperatur mittels Raumthermostat reguliert werden, in den Schlafzimmern und Bädern ist eine Handregulierung im Fußbodenheizungsverteiler möglich.

### Zählung:

Geeichte aufgeschaltete Funkzähler, im Heizungsunterverteiler der jeweiligen Wohnung, Fabrikat: TECHEM

## Brauchwasserbereitung

### System:

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral je Haus im sogenannten Hygiene-Systemspeicher. Die Küchen erhalten zusätzlich eine Brauchwarmwasserbereitung über Untertisch-Boiler.

### Zählung:

Geeichte aufgeschaltete Funkzähler, im Heizungsunterverteiler der jeweiligen Wohnung, Fabrikat: TECHEM

### Gartenwasser:

Für die allgemeinen Bereiche werden frostsichere Auslaufhähne installiert

## PV-Anlage

7,50 kWp-Photovoltaik-Anlage auf dem Flachdach des Neubaus.

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 Allgemeinstrom zugute. Es wird darauf abgezielt, dass für diese Abnehmerquellen eine Energiegemeinschaft errichtet wird.

## Lüftung

Die Wohnungen erhalten eine kontrollierte Wohnraumlüftung je als separates Wohnraum-Lüftungserät.

Die Zuluft einbringung erfolgt im Wohnbereich und in den Schlafzimmern, die Abluftabsaugung erfolgt im Bad, WC, Küche und wenn vorhanden im Abstellraum.

Keine Küchenlüftung, ggf. Dunstabzugshauben mit Umluftbetrieb.

## AUSSTATTUNG WOHNBEREICHE

### Türen

#### Wohnungseingangstüren:

- Zarge, lackiert, mit Doppelfalz, 2 Dichtungen rundum
- Türblätter: Klimaklasse IIIId, mit Türspion, beidseitig mit MAX-Platten belegt
- Sicherheitsbeschläge, Mehrfachverriegelung, Beschriftungsschild

#### Innentüren:

- Zargen: Stahlzargen für überfälzte Türblätter
- Türblätter: Röhrenspankern, weiß lackiert
- Edelstahl-Drückergarnitur

### Estrichlegerarbeiten

Die Geschossdecken innerhalb der Wohneinheiten im Bestandsgebäude sind mit einer Trittschalldämm-Matte auf den bestehenden Riemenboden ausgestattet.

Die Geschossdecken der Wohnungen im Neubau 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.

### Fliesenlegerarbeiten

#### Bad:

- Wände im Spritzbereich bzw. sofern vorhanden mit Vorwandinstallationen verflieset.
- keramischen Wandfliesen, bis auf ca. Türzargenhöhe (etwa Zargenoberkante); weiß
- Spiegel über dem Waschtisch eingefliest.
- Bodenverfliesung keramischen Bodenfliesen, Fliesenfarbe hellgrau, matt.
- bei den nicht verflieseten Wandflächen mit einem Fliesensockel abgeschlossen.

Der (mobile) Raumteiler zwischen Bad und WC (sofern vorhanden) besteht aus VSG-Glas mit Mattfolie und darf nur bei **Rollstuhlbedarf entfernt** werden.

In den Küchenbereichen ist standardmäßig keine Wandverfliesung bzw. kein Fliesenschild vorgesehen.

Eine Änderung des Fliesen-Standards ist nicht möglich und auch als Sonderwunsch nicht gestattet.

## Bodenlegerarbeiten

### Wohn- / Ess- und Küchenbereich / Schlafzimmer / Flur:

- Fertig-Klebeparkett Eiche lackiert

## Malerarbeiten

- Wände: 2-facher Dispersionsanstrich, weiß
- Stahlbetondecken: gespachtelt (Qualität Q2) und mit 2-fachem Anstrich beschichtet versehen.

### Hinweis

Oberflächenspachtelungen der Qualität Q2 bedeuten: Keine Riefen und Grate, Plattenüberstände bei Gipskarton stufenlos. Nach dem Anstrich ist bei Streiflicht die Abzeichnung von Stößen nicht ausgeschlossen.

Zwischen den unterschiedlichen Bauteilen (also z.B. zwischen Fensterstock und Trockenbau und zwischen Trockenbau und Stahlbetondecke) können feine Risse entstehen. Diese gehen auf das unterschiedliche Materialverhalten verschiedener Baustoffe, die Austrocknung der Bauteile und auf Bauteilbewegungen zurück. Daneben sind sich ändernde Luftfeuchtigkeit und Raumtemperaturen, die auch durch ein unterschiedliches Benutzerverhalten gegeben sind, mit Ursache für Rissbildungen.

Die vollständige Vermeidung solcher feinen Risse ist praktisch nicht möglich. Sie stellen auch keinen Reklamationsgrund oder Gewährleistungsfall dar.

Zudem reagieren Holzwerkstoffe als natürliche Materialien auf eine Änderung der Luftfeuchtigkeit deutlich.

All diese aus oben angeführten Punkten hervorgehenden Rissbildung und optisch festzustellende Unebenheiten stellen keinen Mangel dar.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass **Möbel** (Kasten, Bett, Wandschrank) **an Außenwänden nur mit ausreichendem Abstand (ca. 5 cm) zur Hinterlüftung** aufgestellt, bzw. aufgehängt werden dürfen. Weiters müssen allfällige Sockel unterlüftet sein. Bei Wohnungsbezug wird noch eine Information über Lüften und Heizen ausgegeben.

Zum Umgang mit der Wohnung wird im Zuge der Wohnungsübergabe auch das „Benutzerhandbuch für die Wohnung“ ausgegeben.

## Sanitärausstattung

Die im Standard vorgesehene Sanitärausstattung der einzelnen Wohnungen ist nachstehend beschrieben.

### Badezimmer:

#### Handwaschbecken:

- 1 (2) Waschtisch/e weiß, ca. 65/48 cm, mit Schallschutzset
- 1 (2) Einhand-Waschtisch-Mischer mit Ablaufgarnitur
- 1 (2) Waschtisch – Siphon/e verchromt und 2 Eckventile, verchromt
- 1 Kristallglasspiegel eingefliest über dem Waschtisch dem Fliesenformat angepasst.
- 1 Handtuchhalter, 2-armig, verchromt



### **Badewannenanlage:**

- 1 Stahlblechwanne, Größe ca. 170/75 cm, weiß emailliert, akustisch entkoppelt, in Wannenisolierbox
- 1 Wannenab- und überlaufgarnitur
- Einhand Wannenmischer mit Handbrause, Schlauch und Brausestange, Ausführung verchromt
- Badetuchstange verchromt

### **Duschanlage:**

- 1 Bodenablauf mit Edelstahlrost für barrierefrei (Boden bündig) geflieste Dusche, rutschhemmende Oberfläche (R10) mit Gefälle zum Bodenablauf.
- 1 Aufputz-Brausemischer mit Handbrause, Schlauch und Brausestange, Ausführung chrom

### **Waschmaschinenanschluss:**

- 1 Einbau-Waschgeräte-Siphon mit Schlauchanschlussventil ¾", verchromt.

### **WC:**

#### **Klosettanlage bestehend aus:**

- 1 Wand-Klosettschale Tiefspüler weiß
- 1 Unterputzspülkasten mit 2 Betätigungstasten (2-Mengen-Spülung) weiß
- 1 Klosettsitz weiß mit Deckel
- 1 Toilettenpapierhalter chrom

#### **Handwaschbecken im separaten WC-Raum:**

- 1 Waschtisch/e weiß, ca. 36/27 cm, mit Schallschutzset
- 1 Standventil für Kaltwasser, verchromt, starrer Auslauf und mit verchromtem Ablauf
- 1 Waschtisch – Siphon verchromt und 1 Eckventile, verchromt
- 1 Handtuchhaken, verchromt

### **Küche:**

#### **Spültisanlage bestehend aus:**

- 1 Geräte-Kombi-Eckregulierventil (mit Anschluss für Geschirrspülmaschine), verchromt
- 1 Eckregulierventil für Warmwasser, verchromt

Es sind bauseits **keine Spültische oder Armaturen** vorhanden.

Für jede Wohnung im Neubau befindet sich für die Wasserzuleitungen (Warm- und Kaltwasser) eine Absperrung im Heizungsunterverteiler der Fußbodenheizung.

## **Elektroinstallationen**

### **Wohnungsinstallation:**

Im Technikraum im Erdgeschoss Neubau befindet sich der Elektrohauptverteiler und befinden sich darin die Zähler für jede Wohnung mit den entsprechenden Vorzählersicherungen. Von dort aus erfolgt die Sternverteilung des Kabel/RDF-Anschlusses und auch der Festnetztelefonie des jeweiligen Gebäudes.

Die Bestückung der Wohnungen mit Schalter, Auslässe, (Deckenlicht, Wandlicht, Herd, etc.) und Steckdosen wurde aufgrund der Möblierungsvorschläge der Architekten festgelegt. Diese ist in den Wohnungstypenplänen M = 1:50 dargestellt.

Die Wohnungen verfügen über batteriebetriebene Rauch- bzw. Brandmelder in den Aufenthaltsräumen und im Vorraum (bzw. Gang, Garderobe). Deren Instandhaltung und Wartung (periodische manuelle Testauslösung, Batterienaustausch) liegen im Verantwortungsbereich des Mieters.

Die Elektroinstallation entspricht den aktuellen ÖNORMEN, ÖVE-Richtlinien und den Richtlinien des EVU (Elektroversorgungsunternehmen).

Mit Ausnahme der „Kellerabteileuchte“ und der Balkonleuchte bzw. im Erdgeschoss der Terrassensitzplatzleuchte werden keine Beleuchtungskörper montiert. Deren Anschaffung und Montage ist Angelegenheit des Wohnungsmieters.

#### **Kellerabteile:**

Schiffsluchte, Schalter und Steckdose auf Wohnungsstromkreis angeschlossen

#### **Kommunikationssysteme – TV:**

- Gegensprechanlage mit automatischem Türöffner
- 1 Telefon/Internet-Anschlussdose im Wohnzimmer
- 1 zusätzliche Leer-Verrohrung im Wohnzimmer
- Leer-Verrohrung für Telefon/Internet und TV/SAT in jedem Schlaf-/Kinderzimmer

Die Wohnanlage ist am Kabel-RDF/TV und Daten-Netz der Fa. Kabel-TV Lampert, 6830 Rankweil, angeschlossen.

Durch die sehr vielfältigen Möglichkeiten des Anschlusses an die Kabel-RDF/TV-Datennetz-Anlage ist das Grundrecht auf Informationsfreiheit (EMRK) im bestmöglichen Maß gesichert. So ist die Installation einer eigenen **SAT- bzw. Antennenanlage durch den Wohnungswerber bzw. Wohnungsmieter nicht notwendig und wird daher eine solche im Außenbereich der Wohnanlage nicht gestattet.**

#### **Schalter und Steckdosen:**

Fabrikat: Berker S1

### **Fenster und Balkontüren Neubau**

- Holzfenster, innen und außen lackiert, mit 3-fach Wärmeschutzisolierverglasung
- U-Wert Verglasung = 0,5 W/m<sup>2</sup>K
- U-Wert gesamte Fensterkonstruktion = 0,85 W/m<sup>2</sup>K
- Innenfensterbänke kunststoffbeschichtet weiß
- Außenfensterbänke Aluminium natur eloxiert

### **Fenster und Balkontüren Bestandsgebäude**

- Holzfenster, innen und außen lackiert, mit 3-fach Wärmeschutzisolierverglasung
- U-Wert Verglasung = 0,55-0,65 W/m<sup>2</sup>K
- U-Wert gesamte Fensterkonstruktion = 1,19 W/m<sup>2</sup>K
- Innenfensterbänke kunststoffbeschichtet weiß
- Außenfensterbänke Werkstein lt. Bestand

## Sonnenschutz Neubau

- Raffstoren und Falt-Schiebeläden

## Sonnenschutz Bestandsgebäude

- Holz-Klappläden mit beweglichen Lamellen

## Terrassen Neubau

- Belag: Betonplatten im Kiesbett

## Balkone Neubau

- Stahlbeton-Fertigteile
- Oberfläche: Sichtbeton sandgestrahlt
- Balkongeländer: einfache Stahlrahmenkonstruktion verzinkt mit Füllung

## Verblechungen

Die Außen-Fensterbänke und weitere außenliegenden Verblechungen sind in Roofinox ausgeführt.

## Schließanlage

Die zentrale Sicherheitsschließanlage ist eine Anlage der Fa. EVVA EPS mit Profilzylindern für die Türen, Blechmontagezylinder für die Briefächer der Briefkastenanlage und einem Profilzylinder oder Vorhangschloss für das Kellerabteil der Wohnung. Für jede Wohnung stehen 5 Stk. Wohnungsschlüssel zur Verfügung, welche dem Wohnungsmieter übergeben werden.

Die Hauseingangstüre, die Wohnungstüre, der Briefkasten der Wohnung, der Zugang zum Fahrradraum, die Türe den Kellerabteilen der Wohnung sowie das Kellerabteil können jeweils mit dem Wohnungsschlüssel gesperrt werden.

## Allgemeine Hinweise

Der in dieser Baubeschreibung festgelegte Leistungsumfang ist integrierender Bestandteil der ermittelten Errichtungskosten und stellt somit die Standardausführung für die einzelnen Wohnungseinheiten dar. Allfällige Abänderungen in diesem Bereich sind nur über einen schriftlichen Antrag und nach einer schriftlichen Zustimmung der Alpenländischen möglich (siehe Sonderwünsche und Sonderausstattungen).

Alle erforderlichen Berechnungen wurden im Auftrag der Alpenländischen von befugten Zivilingenieuren und Fachplanern (Statik, Planung Heizung/Sanitär/Lüftung, Elektroplanung, Bauphysikalische Berechnungen, Energieberatung, Gebäude- und Energieausweiserstellung) vorgenommen.

Von der Alpenländischen wird eine Objektreinigung veranlasst. Die Feinreinigung in den einzelnen Wohnungen ist von den Wohnungsmietern selbst vorzunehmen.

Die im Büro der Alpenländischen aufliegende Einreichplanung der gegenständlichen Wohnanlage ist im Hinblick auf Farbgestaltung, Bepflanzung, sowie andere architektonische Details als nicht verbindlich für die Ausführung anzusehen.

Auf Grund der Struktur der modernen wärmetechnisch hervorragenden Baustoffe wird die Baufeuchtigkeit normalerweise nur langsam, über bis zu 3 Jahren, abgebaut.

### Besondere Hinweise

Die Wohnanlage ist im Erdgeschoß des Neubaus barrierefrei gemäß den geltenden Neubauförderungsrichtlinien des Landes Vorarlberg ausgeführt. Dies ist aber keine behindertengerechte Ausführung der Wohnungen.

Die barrierefreie Ausführung im Erdgeschoß des Neubaus umfasst folgende Punkte:

- Der Zugang zum Wohnen ist stufenlos und barrierefrei
- Die Türen und Durchgänge weisen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 80 cm auf.
- Die Nasszelle (WC und Dusche oder Bad) weist einen unverbauten Wendekreis von 1,50 m auf. Dabei genügt es, wenn ein Trennwandelement zwischen WC-Raum und Bad zur Erreichung des Wendekreises einfach entfernt werden kann.
- Barrierefreie Wohnungen weisen aber keinen schwellenlosen Übergang zwischen Wohnbereichen und Balkonen auf.
- Barrierefreie Wohnungen und deren Zugang verfügen über keine besonderen Einrichtungen und Hilfsmittel (Markierungen, Braillebeschriftungen, etc.) für Sehbehinderte.
- Barrierefreie Wohnungen, insbesondere deren Nassräume, verfügen über keine Halte- und Stützeinrichtungen für Körperbehinderte.

Eine behindertengerechte Ausstattung richtet sich dagegen nach dem Grad und Art der Behinderung. Dies betrifft vor allem die Ausführung der Nassräume und erfordert eine im Zuge der Bauabwicklung frühzeitige Festlegung der Adaption und bedeutet die Übernahme der Mehrkosten durch den betroffenen Mieter.



## SONDERWÜNSCHE UND SONDERAUSSTATTUNGEN

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

Die Kosten hierfür, sowie die eventuelle Bearbeitungsgebühr, sind in den der Berechnung zugrunde gelegten Errichtungskosten der Wohnanlage nicht enthalten.

Bei gegenständlichem Bauvorhaben sind nur folgende Sonderwünsche möglich bzw. dazu zu beachten:

### Farbgebung

Eine abweichende Farbgebung der Gipskartonoberflächen (Wände, Decke) der Wohnung mit Dispersionsfarbe gilt nicht als Sonderwunsch. Sie ist daher nicht genehmigungspflichtig. Bei einem Rücktritt von der Wohnung oder Wohnungsrückstellung bei der Beendigung des Mietverhältnisses müssen aber farbige oder abgetönte Wand- und Deckenflächen einwandfrei deckend mit weißer abwaschbarer Dispersion gestrichen sein.

Besondere Farbmaterialien, wie Lehmfarben, Strukturdeckputze, Leimfarben und ähnliches sind jedoch keine abweichenden Farbgebungen und dürfen nicht ausgeführt werden. Sie bedürfen zumindest einer ausdrücklichen Genehmigung, die allenfalls nur unter Auflagen erteilt werden kann.

### **Leerverrohrung**

Das Einziehen eines Koaxialkabels oder anderen Datenkabels (CAT 5, CAT7, etc.) in die standardmäßige Leerverrohrung und Bestückung der zugehörigen Leerdosen ist als Sonderwunsch möglich. Dies bedarf keiner Genehmigung durch die Alpenländische.

Beim gegenständlichen Bauvorhaben ist weiters zu beachten:

### **Küchenbereich**

Die Platzierung der Küchenanschlüsse (Wasser, Ableitung) und Elektroinstallationen wurden so festgelegt, dass eine Standardküchenmöblierung problemlos ausführbar ist. Bei der Festlegung der elektrischen Anschlüsse wurde auf eine ausreichende Bestückung geachtet.

Aufgrund der technischen Rahmenbedingungen, wie der Vorinstallation bei tragenden Innenwänden, den hohen Anforderungen an den Schallschutz und auch Brandschutz, sowie bei Installationen an Wohnungstrennwänden und Wänden zum Stiegenhaus, sind keine Installationsänderungen möglich und können solche auch nicht genehmigt werden. So wird auch eine nachträgliche Änderung nicht genehmigt.

### **Bodenbeläge**

Andere Beläge (wie Laminatboden, Fliesen, Teppiche etc.) als die vorgesehenen Standardbeläge sind auch als Sonderwunsch nicht zugelassen und nicht möglich. Auch ist deren nachträgliche (nach Wohnungsübergabe) Verlegung generell nicht gestattet.

Abänderungswünsche gemäß der o.a. Erläuterung sind ausschließlich mit dem von der Alpenländischen beauftragten Generalunternehmer Fa. Dobler Hochbau GmbH, Bauleiterin Fr. Regina Erne, E-Mail [regina.erne@doblerhochbau.at](mailto:regina.erne@doblerhochbau.at), Tel. Nr. 05523/65311 abzuklären. Dies sowohl in technischer, als auch in preislicher und in terminlicher Hinsicht. Solche Ausführungen sind auch direkt über diese Firma oder deren Subunternehmen zu beauftragen und abzurechnen. Dies auch um Gewährleistungen des Generalunternehmers und dessen Subfirmen für die Wohnanlage nicht zu gefährden.

Die Alpenländische übernimmt keine Haftung für Sonderwunschaufträge des Wohnungswerbers bzw. des Mieters. Dies gilt auch für nachträgliche, nach der Wohnungsübergabe durch den Mieter veranlasste und durchgeführte Abänderungen. Der Wohnungswerber haftet für alle diese Sonderwunscharbeiten. Dies vor allem in Bezug auf die Ausführung, Beschädigungen, Beeinflussung der bauphysikalischen Gegebenheiten und auch hinsichtlich der Fertigstellung der Sonderwünsche.

Für Sonder- oder Besserausstattungen der Wohnungen wird bei der Auflösung des Mietverhältnisses (bzw. Rücktritt von der Wohnungszusage) keinerlei Ersatz geleistet. Es können keine diesbezüglichen Forderungen bzw. Ansprüche an die Alpenländische gestellt werden.

Die Regelungen für Sonder- oder Besserausstattungen gelten sinngemäß auch für nachträgliche, nach der Wohnungsübergabe durch den Mieter veranlasste oder ausgeführte Abänderungen. Solche sind zudem

prinzipiell schriftlich genehmigungspflichtig. Allenfalls ist bei Beendigung des Mietverhältnisses unaufgefordert der vorgesehene Standard gemäß der ursprünglichen Ausführung und Ausstattung der Wohnung wiederherzustellen.

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

### **Nicht in der Ausstattung bzw. im Ausführungsumfang enthalten sind.**

- Kücheneinrichtungen und Küchenarmaturen
- Kleinteile der sanitären Ausstattung außerhalb der Ausstattungsliste (z.B. Seifenschale, Zahnputzbecher, WC-Bürste, etc.).
- Sämtliche Wohnungseinrichtungsgegenstände (Möblierung)
- Sämtliche Beleuchtungskörper in der Wohnung
- Anschließen der Küchengeräte sowie der Küchenarmaturen
- Freischaltgebühr und Wartungsgebühr des Kabelfernsehanschlusses
- Betriebsgebühr des Kabelfernsehanschlusses
- Markisen
- Einrichtungen außerhalb der Ausstattungsliste

### **Markisen (Beschattung Terrasse / Balkone):**

Die Anbringung eines Sonnenschutzes zur Balkon- oder Terrassenbeschattung ist eine Sonderwunschausführung. Sie unterliegt daher den oben angeführten diesbezüglichen Regelungen und ist schriftlich um Genehmigung anzusuchen. Eine Genehmigung wird nur dann erteilt, wenn diese Sonnenschutzanbringung sinnvoll und technisch möglich ist.

Zudem wird dann die Ausführung vom Architekten für die gesamte Wohnanlage in einheitlicher Form und Farbe festgelegt. Auch muss sich der Mieter zur Wartung und Instandhaltung der Sonderwunsch-Balkonbeschattung verpflichten.

### **Schriftverkehr**

Für die richtige Zuordnung führen Sie bitte bei jeglichem Schriftverkehr mit der Alpenländischen die Wohnanlage ALTENSTADT V 190, sowie die jeweilige Top Nr. (Wohnungs-Nr.) an.

6b/ma  
Feldkirch, 15.09.2023