



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

## BAUBESCHREIBUNG (Kurzversion) BAUVORHABEN LUSTENAU V 194

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

Beauftragter Generalunternehmer:  
Rhomburg Bau GmbH  
Projektleitung Generalunternehmer:  
Hr. Julian Maldoner | Hr. Heiko Keckeis Tel. 05574/403-0

### ALLGEMEIN

Die Alpenländische errichtet in der Marktgemeinde Lustenau, Dornbirner Straße 1 auf der Liegenschaft 5746 in EZ 290, GB 92005 Lustenau, eine Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten, 1 Geschäftsfläche, 20 Tiefgaragenplätze und 12 KFZ-Abstellplätze im Freien.

Die Planung des Projektes erfolgte durch das Architekturbüro DI Dieter Vetter Architekten, 6890 Lustenau.

Die Wohnanlage ist unterkellert. Sie verfügt über ein Erdgeschoss und 3 bzw. 5 Obergeschosse, in Massivbauweise mit einem bekieschten Flachdach. Die den Wohnungen zugehörigen Loggien sind in die Gebäudekubatur integriert.

Die Ausführung erfolgt gemäß den Neubauförderungsrichtlinien 2020/2021 des Landes Vorarlberg mit einem  $HWB_{Ref,SK}$  (Referenz-Heizwärmebedarf am Gebäudestandort) von ca. 25,2 kWh/m<sup>2</sup>a.

Im Erdgeschoss befinden sich die Geschäftsfläche sowie Infrastrukturräume (Fahrradräume, Lötungstechnik).

Im 1. Obergeschoss befinden sich 1 Stk. 2-Zimmerwohnung, 1 Stk. 4-Zimmerwohnung und 2 Stk. 2-Zimmerwohnungen. Im 2. und 3. Obergeschoss befinden sich jeweils 2 Stk. 2-Zimmerwohnungen, 2 Stk. 3-Zimmerwohnungen und 1 Stk. 4-Zimmerwohnung

Im 4. und 5. Obergeschoss befinden sich jeweils 1 Stk. 2-Zimmerwohnung und 1 Stk. 4-Zimmerwohnung.

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

Im Untergeschoss sind die Infrastrukturräume (Tiefgarage, Trockenraum, Kellerabteile, Technik Heizung) untergebracht. Weiters sind im Erdgeschoss die in die Gebäudekubatur integrierten Infrastrukturräume, Fahrradräume und Technik Lüftung, vorhanden.

### TECHNISCHE BESCHREIBUNG

**Außenwände:** Die Außenwände sind komplett in Massivbauweise hergestellt. Die erdberührenden Bauteile (Stahlbetonbodenplatte) sind dabei druckwasserdicht ausgeführt. Die Stahlbetonbodenplatte 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. 24 cm dicke EPS Fassadendämmplatte „Lambdapor“. Die Fassaden werden folglich als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt. Die Außenwandbereiche erreichen so eine Dicke von insgesamt ca. 41,6 cm – 42,3 cm und weisen einen U-Wert von ca. 0,13 – 0,14 W/m<sup>2</sup>K 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 erhält entsprechend des Einsatzbereiches an der Unterseite eine zusätzliche Wärmedämmung als Fassadendämmplatte EPS-F oder Mineralwoll-Dämmplatte, womit ein U-Wert von ca. 0,13 W/m<sup>2</sup>K erreicht wird.

Die obersten Geschossdecken gegen Außenluft (Flachdach über 3. OG und über 5. OG) erhält jeweils eine im Mittel 28 cm dick dimensionierte Wärmedämmung mit einem U-Wert von ca. 0,11 W/m<sup>2</sup>K.

**Loggien:** Die Loggien sind in die Gebäudekubatur integriert.

Die Loggien verfügen über ein Geländer aus Formrohrrahmen mit VSG-Verglasung. Die Loggienuntersicht und die Loggienwände werden sichtbar schalglatt ohne Anstrich in ausgeführt.

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

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

### INNENAUSBAU

**Wandoberflächen:** Die Wohnungen erhalten auf Gipskartonoberflächen, 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.

Vorplatz, Eingang,  
Zufahrt, Fahrräder  
überdacht und  
überdachter Weg  
zu Spielplatz: Asphalt

Parkplätze  
im Freien: Egra-Grün 20 x 20cm

Tiefgaragenrampe: Bodenplatte mit Besenstrich

Tiefgarage: Monofinish OS11b

Trockenraum: Monofinish beschichtet

Fahrradraum EG: Estrich, beschichtet

Technikräume: Estrich ohne Beschichtung

Stiegenhaus: Steinzeug 60x30 cm

Loggien: Besenstrich

**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 sind mit raumhohen Flachstahl-Staketengeländer 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. 0,86 W/m<sup>2</sup>K ermöglicht.

**Innentüren:** Türblätter mit Röhrenspannern, 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 erfolgt über eine Luftwärmepumpe, die den Speicher im Technikraum speist.

Weiters wird eine 16 kWp-Photovoltaik-Anlage auf dem Flachdach 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 (Sole/Wasser-Wärmepumpe) zugute.

Die Brauchwarmwasserbereitung erfolgt dezentral. Dazu verfügt jede Wohnung im Badezimmer (oder wo erforderlich im Abstellraum) abhängig der Wohnungsgröße über einen 100 – 150 L Elektro-Speicher des Herstellers Austria Email über dem Waschmaschinenstandort, der bei entsprechender Tarifwahl beim Elektro-Versorgungs-Unternehmen (wie z.B. Illwerke-VKW AG) im Niedertarif („Nachtstrom“) betrieben werden kann.

#### Lüftungsanlage

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

#### Sanitärinstallation

**Bad:** entweder weiß emailierte Stahlblechwanne (in Top 02, 03, 05, 07, 09, 12, 14, 16, 18) mit Ablaufgarnitur, Einhand-Wannen-Mischer mit Schlauch-Handbrause und Brausestange, verchromt oder eine Duschanlage (Top 04, 06, 08, 10, 11, 13, 15, 17, 19) 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 Einlochbatte, Waschtischsiphon, verchromt, Eckventile, Handtuchhalter, Kristallglasspiegel eingefliest; Waschmaschinenanschluss.

**WC (im Top 03, 06 - 07, 09, 11 - 13, 16, 18 separat; im Top 02 und 05 sind je ein WC im Bad sowie zusätzlich ein separates WC vorhanden):** 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 20.07.2022 verwiesen.

#### Gemeinschaftsanlagen

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

#### 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 Loggien, Telefonanschlussgebühr, Einrichtungen außerhalb der Ausstattungsliste.

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

Feldkirch, am 05.08.2022  
6b/ma