



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

## BAUBESCHREIBUNG (Kurzversion) BAUVORHABEN LEVIS V 200

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

Beauftragter Generalunternehmer:  
Hilti & Jehle GmbH  
Projektleitung Generalunternehmer:  
Hr. Gottfried Juen Tel. 05522/3454-0

### ALLGEMEIN

Die Alpenländische errichtet in der Stadt Feldkirch, Bürgergasse 12a auf der Liegenschaft Gst. Nr. 4975/2, EZ 3540 in 92102 Altstadt, eine Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten, 16 Tiefgaragenplätze und 3 KFZ-Abstellplätze im Freien.

Die Planung des Projektes erfolgte durch das Architekturbüro APLAN Architektur, DI Dieter Schwarz, FL-9491 Ruggell.

Die Wohnanlage ist unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse in Massivbauweise mit einem bekiesten Flachdach. Die den Wohnungen zugehörigen Terrassen oder Balkone sind in die Gebäudekubatur integriert.

Die Ausführung erfolgt gemäß den Neubauförderungsrichtlinien 2022 des Landes Vorarlberg mit einem HWB<sub>Ref,SK</sub> (Referenz-Heizwärmebedarf am Gebäudestandort) von ca. 29,7 kWh/m<sup>2</sup>a.

Im Erd- sowie in den 3 Obergeschossen befinden sich jeweils 2 Stk. 2-Zimmerwohnungen, 1 Stk. 3-Zimmerwohnung und 1 Stk. 4-Zimmerwohnung, somit insgesamt 16 Wohneinheiten.

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, Technikraum, Keller-abteile, Fahrradraum) untergebracht. Für Fahrräder steht im Erdgeschoss zusätzlich ein großzügiger Fahrradraum, angrenzend an den Müllraum, zur Verfügung.

### 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. 18 cm dicke EPS-F+ Fassadendämmplatte. Die Fassaden werden folglich als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt. Die Außenwandbereiche erreichen so eine Dicke von insgesamt ca. 38,50 cm und weisen einen U-Wert von ca. 0,15 – 0,16 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-Bepankung 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 oberste Geschossdecke gegen Außenluft (Flachdach) erhält eine im Mittel 26 cm dick dimensionierte Wärmedämmung mit einem U-Wert von ca. 0,13 W/m<sup>2</sup>K.

**Terrassen / Balkone:** Die Terrassen im EG und die Balkone in den Obergeschossen sind in die Gebäudekubatur integriert.

Die Balkonbrüstungen werden brüstungssinneseitig schalglatt in Ort beton ausgeführt. Die Balkonuntersicht wird sichtbar schalglatt ohne Anstrich ausgeführt. An der Brüstungsaußenseite wird der Musterputz analog dem Wärmedämmverbundsystem erstellt.

**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.

Zufahrt: Asphalt

Hauszugang,  
Fahrradraum,  
Müllraum: Betonpflaster

Parkplatz  
Besucher: Beton-Ökopflaster mit Rasenfuge

Tiefgaragen-  
rampe: Bodenplatte mit Besenstrich

Untergeschoss,  
Fahrgasse: Monofinish

Trockenraum UG: Monofinish, beschichtet

Stiegenhaus,  
Treppenläufe: Steinzeug 60x30 cm

Balkone: Gehflächen geglättet (unbehandelt)

Terrassen EG: Estrichplatten

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 Edelstahl 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. 0,88 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 Grundwasser-Wärmepumpe, welche den zentralen Hygienespeicher im Technikraum speist.

Weiters wird eine 10,5 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 zugute.

Die Wohnungen werden je über den zentralen Hygienespeicher 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 Heizungs-unterverteiler der jeweiligen Wohnung.

#### 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 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; Waschmaschinenanschluss.

**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 03.11.2022 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 16.11.2022  
6b/ma