

BV RANKWEIL V 214
PROJEKTINFORMATION

Alemannenstraße 42



Mietwohnungen

Lage und Pläne

Baubeschreibung

Ausstattung

Kosten und Finanzierung

Standort

Die Wohnanlage **RANKWEIL V 214**, Alemannenstraße 42, wird auf der GSt. Nr. 195/1 in EZ 126, GB 92117 Rankweil errichtet.

Die architektonische Zielsetzung und Gestaltung

Die Planung des Projektes erfolgte durch das Architekturbüro DI Dieter Vetter ZT GmbH, Raiffeisenstraße 18, 6890 Lustenau.

Die Wohnanlage besteht aus **1 Gebäude mit 7 Wohneinheiten, 4 PKW-Unterstellplätze und 5 PKW-Abstellplätze im Freien.**

Die Wohnanlage ist nicht unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss und zwei Obergeschosse, jeweils in Massivbauweise mit Satteldach in geziegelter Dacheindeckung. Die den Wohnungen zugehörigen Terrasse oder Balkone sind in die Gebäudekubatur integriert.

In den einzelnen Geschossen befinden sich im Erdgeschoss eine 2-Zimmerwohnung, im 1. und 2. je eine 2-Zimmerwohnung und zwei 3-Zimmerwohnungen somit insgesamt 7 Wohneinheiten.

Alle Wohnungen 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.

Im Erdgeschoss sind die Infrastrukturräume (Technikraum, 5 Kellerabteile, Fahrradraum) untergebracht. Je 1 weiterer Kellerersatzraum befindet sich im 1. bzw. 2. Obergeschoß.

Für Fahrräder steht im Erdgeschoss zusätzlich eine überdachte Fahrradabstellfläche zur Verfügung. In das Gebäude integriert ist weiters der Müllraum.

Neben der hohen Qualität der Bebauung garantieren die Verwendung hochwertiger Materialien und optimale Wohnungsgrundrisse den Bewohnern ein Höchstmaß an Komfort, Ruhe und Individualität. Die Ausführung erfolgt gemäß den Neubauförderungsrichtlinien 2023 des Landes Vorarlberg mit einem $\text{HWB}_{\text{Ref,SK}}$ (Referenz-Heizwärmebedarf am Gebäudestandort) von ca. $28,0 \text{ kWh/m}^2\text{a}$.

Außenanlagen

Die konzeptionelle Freiflächengestaltung wurde bei der Festlegung der Bebauung durch das Architekturbüro DI Dieter Vetter ZT GmbH 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.

Errichtung der Wohnanlage

Die Fa. Nägele Wohn- und Projektbau GmbH, Müsinenstraße 29, 6832 Sulz, wurde von der Alpenländischen mit der Errichtung der Wohnanlage beauftragt. Dies in Form eines Generalunternehmerauftrages.

Energieeffizienz

Die bautechnische Konzeption aller wärme- und lüftungstechnischen Einrichtungen, sowie der Außenbauteile entsprechen selbstverständlich den Anforderungen der Bautechnikverordnung und der Neubauförderungsrichtlinien 2023 für den öffentlichen Wohnbau des Landes Vorarlberg und gehen in diversen Bereichen auch darüber hinaus.

Die dazu erforderlichen konstruktiven Maßnahmen wurden vom technischen Büro für Bauphysik Ing. Andreas Ellensohn, 6850 Dornbirn, dem Architekturbüro DI Dieter Vetter ZT GmbH und dem beauftragten Statiker Frick&Schöch ZT GmbH, DI Marc Hämmerle, 6830 Rankweil, entwickelt.

Zum Betrieb der Wohnanlage wird ausschließlich elektrische Energie eingesetzt, da auch die zentrale Heizung und Brauchwarmwasserbereitung über eine elektrisch betriebene modulierende Wärmepumpe mit hoher Jahresarbeitszahl erfolgt, womit aktuell ein sehr geringes CO₂-Äquivalent erreicht wird.

Konstruktion – Wärmedämmung – Schallschutz

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 Stiegenhaustreppenläufe sind als Stahlbetonfertigteile ausgeführt.

Die Außenwände sind innen verputzt bzw. gespachtelt und erhalten außen entsprechend der Brandschutzanforderungen eine ca. 22 cm dicke EPS-F Fassadendämmplatte. Die Fassaden werden folglich als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt. Die Außenwandbereiche erreichen so eine Dicke von insgesamt ca. 45 cm und weisen einen U-Wert von ca. 0,13 W/m²K auf.

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

Der vorgesehene Schallschutz (Mindestanforderung lt. ÖNORM B 8115-2 sowie OIB-Richtlinie 5) zwischen den einzelnen Wohnungen wird sicher erreicht.

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 Dachraum erhält eine 30 cm dick dimensionierte Wärmedämmung mit einem U-Wert von ca. 0,09 W/m²K.

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.

Durch diese Ausführung wird eine Fülle an bautechnischen Maßnahmen zur Vermeidung von Wärmebrücken und der Erzielung einer dichten Gebäudehülle erzielt. Dies führt weiters zu einem besonders sparsamen Umgang mit Heizenergie entsprechend dem Energiesparkonzept.

Die Konstruktion wurde in Zusammenarbeit mit den Architekten, Statiker, Bauphysiker, Energieberater und den Fachplanern für die Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) entwickelt. Der gesamte Gebäudeaufbau ist bauphysikalisch überprüft. Er bietet besten Schallschutz und ein angenehmes Raumklima trotz geringem Energieeinsatz. Damit werden eine größtmögliche Behaglichkeit und Komfort für die Bewohner erreicht.

Heiz- und Warmwasseranlage, Lüftungsanlage

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine Erdsonden-Wärmepumpe, welche den zentralen Speicher im Technikraum speist.

Weiters wird eine 5,60 kWp-Photovoltaik-Anlage auf dem Satteldach 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 Allgemeinstrom 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.

Die Wohnungen werden mit einer dezentralen Abluftanlage (Abluftventilator im Bad/WC und Abstellraum) mit Luftnachströmung (durch Fensterfalzlüfter) in den Schlaf- und Aufenthaltsräumen ausgestattet.

Wohnungsinstallation – Sanitär

Die im Standard vorgesehene Sanitärausstattung der einzelnen Wohnungen ist in anliegender Ausstattungsliste beschrieben.

Bei der Hauswassereingangsstation sind nach der zentralen Wasseruhr des Wasserwerks der Markgemeinde Rankweil ein Druckminderer und ein Rückspülfilter angeordnet. Die Wasserverteilung erfolgt über gedämmte für die Trinkwasserinstallation geeignete Rohre.

Die Küchen verfügen über keine Dunstabzugentlüftungen ins Freie. Sie sind unbedingt mit Umluftdunstabzügen mit Fettfilter und Aktivkohleeinlage auszustatten. Die normale Entlüftung der Küchenbereiche ist über die Fenster durchzuführen.

Blitzschutz

Die Gebäude sind mit einer Blitzschutzanlage nach den ÖVE-E-49 Vorschriften mit Vollschutz ausgestattet.

Wohnungsinstallation – Elektro

Die im Standard vorgesehenen Elektroeinrichtungen der einzelnen Wohnungen sind in den Wohnungstypenplänen vom 06.06.2023 dargestellt.

Im Technikraum im Erdgeschoss 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 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).

Die Wohnanlage ist am Kabel-RDF/TV und Daten-Netz der Fa. Tschannett, 6830 Rankweil, angeschlossen. Die Anschlussbeiträge sind für einen Anschluss je Wohnung in der Standard-Wohnungsausstattung der Alpenländischen enthalten. Die jährlichen Betriebskosten und über das Kabel-RDF/TV-Netz in Anspruch genommene Datenleistungen rechnet der Kabel-RDF/TV-Netzbetreiber direkt mit dem Mieter ab.

Durch die sehr vielfältigen Möglichkeiten des Anschlusses an die Kabel-RDF/TV-Datenetz-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.**

Zur Nutzung eines Datendienstes ist eine Leerverrohrung in jeden Aufenthaltsraum, auch Schlafzimmer, vorgesehen. Diese ist so geführt, dass entweder Koaxialkabel für den Kabel-RDF/TV-Anschluss oder ein Datenkabel (Kat5, KAT6, KAT7) vom Modem des Wohnungsanschlusses

hereingezogen werden kann. Der Kabeleinzug und damit auch Bestückung der Leerdosen ist eine Sonderwunschausführung und nicht in der Standardausstattung der Wohnung enthalten.

Ver- und Entsorgung

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

Die Entsorgung von Biomüll, Restmüll, Kunststoff und Papier erfolgt in der Wohnanlage. Dazu sind entsprechende Abfallsäcke bei der Informationsstelle bei der Marktgemeinde Rankweil zu erwerben.

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 Bauhof der Marktgemeinde Rankweil zu entsorgen.

Die Stromversorgung ist durch das Netz der VorarlbergNetz GmbH (VKW) gewährleistet.

Die Signallieferung für Rundfunk- und Fernsehempfang erfolgt durch die Fa. Tschannett, 6850 Rankweil. Dies lässt auch eine alternative Festnetztelefonie und alternativen Datendienst (Internet) zu.

Fenster – Türen

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. 0,50 W/m²K, was für die gesamten Fensterkonstruktionen einen mittleren U-Wert von ca. 0,85 W/m²K ermöglicht.

Bei den Innentüren handelt es sich um Türblätter mit Röhrenspankern belegt. Sie sind mit einer auf die Fensteroliven abgestimmten Edelstahl-Drückergarnitur mit Rosetten und einem Buntbartschlüsselschloss ausgestattet. Die Innentürblätter sind in Stahlzargen eingehängt.

Die Wohnungseingangstüren verfügen über geprüfte Wohnungstürblätter der Klimaklasse III d. Diese Türen sind mit 3-seitig umlaufenden Doppelfalz ausgeführt. Die Wohnungseingangstürblätter sind in Stahlumfassungszargen eingebaut und genügen der Brandschutzanforderung gemäß geprüfter Ausführung.

Die Wohnungseingangstüren sind weiters mit Sicherheitsbeschlägen und Mehrfachverriegelung ausgestattet und verfügen über einen Türspion, sowie ein Beschriftungsschild.

Die Türen der Nebenräume im Erdgeschoß sind Stahl-Türblätter in Stahlzargen in gemäß Brandschutzanforderung geprüfter Ausführung.

Das Eingangsportal zum Stiegenhaus im Erdgeschoß ist als Aluminiumelement mit Glaseinsatz ausgeführt.

Sonnenschutz

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

Verblechungen

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

Bodenbeläge

Zufahrt / PKW-Unterstellplätze:	Asphalt
Hauszugang:	Betonpflaster
PKW-Abstellplätze im Freien:	Rasengittersteine
Kellerabteile EG, Fahrradraum, Technikraum, Müllraum:	Monofinish
Stiegenhaus/Treppenläufe:	Steinzeug
Terrasse EG:	Betonplatten
Balkone Obergeschoße:	Gehflächen geglättet (unbehandelt)
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, Fliesenfarbe hellgrau, matt, ausgeführt.

Eine Änderung der o.a. Beläge einschließlich einer Änderung deren Standardfarbgebung ist nicht möglich. Sie ist auch als Sonderwunsch **nicht** gestattet.

Wandoberflächen, Bodenbeläge in den Nassräumen

In den Bädern sind nur die Wände im Spritzbereich bzw. sofern vorhanden mit Vorwandinstallationen (auf der Waschtischseite und bei der Badewanne/Dusche) verflies. Dies mit keramischen Wandfliesen, Steingut, bis auf ca. Türzargenhöhe (etwa Zargenoberkante); Fliesenoberfläche weiß glänzend. Der Spiegel über dem Waschtisch ist eingefliest.

Alle anderen Wände sind ohne Verfliesung. Diese werden gespachtelt und weiß gestrichen. Dort ist der Fliesenbodenbelag mit einem Sockel ausgeführt.

Die Bodenverfliesung in den Nassräumen besteht aus keramischen Bodenfliesen, Steinzeug, Fliesenfarbe hellgrau, matt. Die Bodenfliesenbeläge in den Bädern sind bei den nicht verfliesen Wandflächen ebenfalls mit einem Fliesensockel abgeschlossen.

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.

Balkone | Terrasse:

Die Terrasse im Erdgeschoß und die Balkone in den Obergeschossen sind in die Gebäudekubatur integriert.

Die Balkonbrüstungen werden analog der Wärmedämmfassade ausgeführt.

Malerarbeiten

Die Wände und Decken in den Nebenräumen (ausgenommen Technikräume) im Unter- und im Erdgeschoss sind in Sichtbeton mit 2-fachem Anstrich ausgeführt.

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. Die Stahlzargen sind in Weiß lackiert.

In den Wohnungen sind die 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.

Kellerersatzräume:

Die Kellertrennwände werden – soweit aus statischen Gründen nichtmassive Zwischenwände erforderlich sind – zur besseren Durchlüftung aus verzinkten Stahlprofilen erstellt. Dies einschließlich der Kellerabteiltüren, die über einen Profilzylinder oder ein Vorhangschloss abgesperrt werden können. Die Kellerabteiltüren sind mit der jeweiligen Topnummer beschriftet.

Geländer Stiegenhaus

Die Stiegenläufe im Stiegenhaus werden als Stahl-Staketengeländer und seitlichem Handlauf aus Edelstahl ausgestattet.

Schließanlage

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

Die Hauseingangstüre, die Wohnungstüre, der Briefkasten der Wohnung, der Zugang zu den Fahrradräumen, die Türe den Kellerabteilen der Wohnung sowie das Kellerersatzabteil können jeweils mit dem Wohnungsschlüssel gesperrt werden.

Allgemeine Hinweise

Der in der Baubeschreibungs- und Ausstattungsliste 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 Energieausweis-erstellung) 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 WA RANKWEIL V 214 ist im Erdgeschoß **barrierefrei** gemäß den geltenden Neubauförderungsrichtlinien 2023 des Landes Vorarlberg ausgeführt. Dies ist aber **keine** behindertengerechte Ausführung der Wohnungen.

Die barrierefreie Ausführung im Erdgeschoß 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. Nägele Wohn- und Projektbau GmbH, Bauleiter Hr. Stefan Hofbauer, E-Mail stefan.hofbauer@naegele.at, Tel. Nr. 05522/60170 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 (Loggienbeschattung)
- Einrichtungen außerhalb der Ausstattungsliste

Markisen (Beschattung Terrasse / Balkone):

Die Anbringung eines Sonnenschutzes zur Balkonbeschattung ist eine Sonderwunschausführung. Sie unterliegt daher den oben angeführten diesbezüglichen Regelungen und ist schriftlich darum 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 **RANKWEIL V 214**, sowie die jeweilige **Top Nr.** (Wohnungs-Nr.) an.