

## BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Stand 03.08.2022

### **Wohnanlage (Miete mit Kaufoption) Jenbach „Rofnerfeld, 1. Bau- stufe“**

Die „Wohnungseigentum, Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., Südtiroler Platz 8, 6020 Innsbruck“ und die „Tiroler Friedenswerk gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m. b. H., Siemensstraße 24a, 6063 Rum“ erbauen dieses Bauvorhaben aus Mitteln nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1991 und den geltenden Wohnbauförderungsrichtlinien durch das Land Tirol sowie mit Hilfe eines Hypothekendarlehens sowie Eigenmitteln der Wohnungswerber.

### **BAUBEGINN**

Anfang 2022

### **BAUFERTIGSTELLUNG**

Herbst 2023

## 1. LAGE

Wohnungseigentum und die Tiroler Friedenswerk errichten auf dem Grundstück 817/1, EZ 1116, KG Jenbach eine Wohnanlage mit fünf Baukörpern und insgesamt 79 Wohnungseinheiten samt Tiefgarage. In der 1. Baustufe kommt der Baukörper 1 (Frieden) und der Baukörper 5 (WE) zur Ausführung.

## 2. ENTWURFSKONZEPT

**Der Baukörper 1** (Frieden) ist L-förmig situiert und verfügt über ein zentrales Stiegenhaus. Die Wohneinheiten befinden sich im EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG sowie 4. OG. Im 1. UG befinden sich die Parteienkeller, ein Fahrradraum, ein Technikraum sowie der Elektroverteilerraum. Die Tiefgarage ist direkt vom Freien aus zugänglich und ist mit einer Schleuse an das Stiegenhaus angebunden. Im 2. UG befindet sich eine weitere Tiefgarage sowie der zentrale Müllsammelraum der ebenso vom Freien aus zugänglich ist.

**Der Baukörper 5** (WE) ist L-förmig situiert und mit einem zentralen Stiegenhaus ausgerichtet. Der Baukörper besteht aus 1. und 2. Untergeschoß, dem Erdgeschoß sowie dem 1. bis 3. Obergeschoß. Im 2. Untergeschoß befindet sich eine Tiefgarage welche über eine Schleuse an das Stiegenhaus angeschlossen ist. Die Tiefgarage ist direkt vom Freien aus zugänglich. Im 1. Untergeschoß befindet sich eine weitere Tiefgarage, welche ebenfalls direkt vom Freien aus erschlossen und über eine Schleuse an das Stiegenhaus angebunden ist. Weiters befinden sich im 1. Obergeschoß die Parteienkeller, ein Fahrradabstellraum, ein Technikraum und der E-Verteilerraum. Im Erdgeschoß befinden sich weitere Parteienkeller sowie drei Wohneinheiten.

Die weiteren Wohneinheiten befinden sich im 1. bis 3. Obergeschoß.

Es wird eine neue Zufahrtsstraße für alle Baukörper errichtet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Netz der Marktgemeinde Jenbach. Die Energieversorgung (Strom) erfolgt durch das E-Werk Prantl.

### 3. TECHNISCHE BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

#### ▼ WÄRME-UND ENERGIEBEDARF:

Heizwärmebedarf Standortklima  
Gesamtenergieeffizienz Faktor, laut Energieausweis.

Baukörper I:  
HWB SK 12,2 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,53

#### ALLGEMEIN: BAUKÖRPER UND KONSTRUKTION

#### ▼ FUNDAMENT/BODENPLATTE:

Stahlbetonfundamente oder -platte entsprechend den statischen Erfordernissen

#### ▼ AUSSENWÄNDE TRAGEND; UNTER GELÄNDENIVEAU:

Stahlbeton Wärmegedämmt gemäß Energieausweis und Feuchtigkeitsisoliert

#### ▼ AUSSENWÄNDE TRAGEND; ÜBER GELÄNDENIVEAU:

Stahlbeton Wärmegedämmt gemäß Energieausweis

#### ▼ WOHNUNGSTRENNWÄNDE:

Stahlbeton mit akustischer Vorsatzschale

#### ▼ GESCHOSSDECKEN:

Stahlbeton gegen Keller und Garage gedämmt gemäß Energieausweis

#### ▼ DACHAUFBAU:

Betondecke mit darüber liegender Dämmung bekiest bzw. extensiver Begrünung und Bitumen

#### ▼ NICHT TRAGENDE INNENWÄNDE:

Leichtbauwand mit einfacher Gipskartonbeplankung

#### ALLGEMEIN: HEIZUNG, ENTLÜFTUNG, VER- UND ENT- SORGUNG, STROM

#### ▼ WASSERVERSORGUNG:

Das Gebäude wird an das Versorgungsnetz der Marktgemeinde Jenbach angeschlossen  
Die Hauptwasserzähler werden in den Haus-technikräumen situiert

#### ▼ ABWASSER:

Das Gebäude wird an das Versorgungsnetz der Marktgemeinde Jenbach angeschlossen

#### ▼ OBERFLÄCHENWÄSSER:

Oberflächenwässer werden auf eigenem Grund versickert.

#### ▼ STROMVERSORGUNG:

Das Gebäude wird an das Versorgungsnetz E-Werk Prantl angeschlossen.  
Stromlieferverträge sind durch den Nutzer abzuschließen.

#### ▼ INTERNET, MEDIEN:

Siehe Multimedia

#### ▼ BEHEIZUNG:

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Luftwärmepumpe  
Die Wärmeabgabe erfolgt über die Fußbodenheizung  
Abstellräume werden nicht beheizt  
Die Errichtung von Zusatzöfen ist nicht erlaubt.

#### ▼ WARMWASSERBEREITUNG:

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über einen elektrisch beheizten Boiler in der Wohnung.

## WOHNUNGEN: INNENAUSSTATTUNG, OBERFLÄCHEN

### ▼ BODENAUFBAU

Schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung gemäß Ö-Norm Klebeparkett Eiche in allen Räumen außer:

- Bad und WC: keramische Fliese
- Abstellraum und Eingangsbereich-Feinsteinzeug
- Terrassen: Betonplatten
- Balkone: Lärchenholzrost

### ▼ WANDAUFBAUTEN:

Alle Wände glatt verputzt und weiß gestrichen  
Bäder raumhoch verflies, WCs Sockel + Rückwand ca. 1,2m

### ▼ DECKENAUFBAUTEN:

Alle Decken glatt gespachtelt und weiß gestrichen  
Bei Erfordernis abgehängte Trockenbaudecken für die Wohnraumlüftung

### ▼ FENSTER; TERRASSEN- UND BAL- KONTÜREN:

Kunststofffenster bzw. -fenstertüren  
Verglasung mit Dreischeibenisolierverglasung  
Wärmedämmwerte und Schalldämmwerte laut Energieausweis bzw. ÖNORM  
Für den, durch den Nutzer zu errichtenden Sonnenschutz, wird eine entsprechende Stockaufdoppelung hergestellt und eine Stromzuleitung für einen Motorantrieb außen-seitig hergestellt

### ▼ INNENTÜREN:

Weißer Türblätter in weißen Stahlzargen

### ▼ WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:

Bauart gemäß den Anforderungen der ÖNORMEN und Brandschutzbestimmungen in Holz  
Türspion und Türschild  
Metallzarge gestrichen

## WOHNUNGEN: INNENAUSSTATTUNG; SANITÄRINSTAL- LATIONEN

### ▼ WASCHTISCHANLAGE IM BAD:

Waschtisch aus Porzellan weiß, 60x45cm, verchromter Einhebelmischer, Geruchsverschluss verchromt

### ▼ BADEWANNENANLAGE:

Emaillierte Stahlblechwanne 170x75cm Aufputz-Einhandarmatur, mit Handbrause und Schubstange.

### ▼ WC ANLAGE:

Tiefspül-Wandklosettbecken Porzellan weiß inkl. WC-Sitz und Deckel. Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültaste und Abdeckung.

Handwaschbecken aus Porzellan weiß, verchromter Einhebelmischer, Geruchsverschluss verchromt

### ▼ WASSERANSCHLUSS KÜCHE:

Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventil, sowie Anschlüsse für Geschirrspüler. Die Küchenarmatur und Spülbecken ist in der Ausstattung nicht enthalten!

### ▼ WASCHMASCHINENANSCHLUSS:

Ein Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Siphon mit Schlauchanschluss

### ▼ GARTENWASSER:

Wohneinheiten mit einem Gartenteil erhalten einen frostsicheren Auslaufhahn.

## WOHNUNGEN: INNENAUSSTATTUNG, ELEKTROINSTALLATIONEN

### Verteilung:

Hauptverteiler-Zählerverteiler und Haupt-Schwachstromverteiler, ausgeführt als Stand- bzw. Wandverteiler im Elektroverteilteraum – E-Technik – für die Versorgung der Wohnungsverteiler (Elektro-Unterverteiler und Schwachstromverteiler) der jeweiligen Wohnungen sowie Absicherung für die Kellerabteile (FI-LS).

Als Fehlerschutz kommt Nullung, sowie als Zusatzschutz, Fehlerschutzschaltung (FI) zur Ausführung.

In den Wohnungen befinden sich die Unterverteiler 3-Reihig für Starkstrom bzw. Schwachstrom. Jeder Unterverteiler Elektro ist mit einem FI-Schutzschalter sowie Sicherungsautomaten ausgestattet.

Stromkreise im Wesentlichen:

Ein Stromkreis je größerem Raum für Licht und Steckdosen, kleinere Räume werden zusammengefasst. Für die Steckdosen im Vorraum bzw. Gang inkl. Wohnraumbelüftung ist ein eigener Stromkreis mittels eigenem FI-LS vorgesehen. Für Waschmaschine, Trockner, E-Herd (3-phasig), Geschirrspüler, Obertischboiler (3-phasig) und Untertischboiler sind ebenfalls eigene Stromkreise vorgesehen.

### Vorräume:

- 1 Klingeltaster bei Eingangstür
- 1-2 Stk. Lichtauslässe Decke je nach Größe
- 1-2 Stk. Aus-/Wechselschalter je nach Größe
- 1 Stk. Steckdose
- 1 Stk. Unterverteiler Starkstrom-Multimedia (SST) (Verteiler alternativ auch im Abstellraum)  
MUM für (SAT-TV, Multimediaanbieter, CAT6a bzw. LWL)
- 1 Innensprechstelle (Audio mit Ruftonunterscheidung Tor-Tür)
- 1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)
- 1 Stk. Telefondose W-LAN (Leer Dose inkl. Zug Draht bis in den Schwachstromverteiler)
- 1 Stk. Anschluss für Wohnraumbelüftung

### WC:

- 1 Stk. Lichtauslass Decke
- 1 Stk. Ausschalter, (bzw. bei LÜ Kombi mit innenliegendem BAD, 2-pol. Schalter)
- 1 Stk. Anschluss Lüftungsgerät innen (kontrollierte Wohnraumbelüftung)
- 1 Stk. Ventilator Anschluss mit Hygrostatfunktion
- 1 Stk. Anschluss für Heizstation

### Bad:

- 1 Stk. Lichtauslass Decke
- 1 Stk. Lichtauslass Wand über Waschbecken f. Spiegelleuchte
- 1 Stk. Serienschalter (bei LÜ Kombi mit innenliegendem WC 2-pol. Schalter)
- 1 Stk. Leuchtschalter für Handtuchrockner
- 1 Stk. Schuko Steckdose bei Waschbecken
- 1 Stk. Anschluss Handtuchrockner
- 1 Stk. Schuko Steckdose für Waschmaschine, (Alternativ auch im Abstellraum)
- 1 Stk. Schuko Steckdose für Wäschetrockner, (Alternativ auch im Abstellraum)
- 1 Stk. Anschluss für Obertischboiler (Hängeboiler)

### Küche / Essplatz:

- 1 Stk. Lichtauslass Decke
- 1 Stk. Lichtauslass Wand
- 1 Stk. Serien- und/oder Wechselschalter je nach Größe
- 3 Stk. Schuko Steckdosen (Arbeitssteckdose)
- 1 Stk. Schuko Steckdose bei Schalter
- 1 Stk. Schuko Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Stk. Schuko Steckdose für Kühlschrank
- 1 Stk. Schuko Steckdose für Dunstabzug
- 1 Stk. Schuko Steckdose UTB
- 1 Stk. Anschluss für E - Herd
- 1 Stk. Rauchwarnmelder (nur bei Wohnküche)

### Wohnzimmer:

- 1-2 Stk. Lichtauslass Decke
- 1-2 Stk. Wechsel-/Ausschalter, 1 Serienschalter
- 5 Stk. Schuko Steckdosen
- 1 Stk. EDV - Telekommunikationsdose (Cat. 6a RJ45)
- 1 Stk. Radio - TV - SAT Steckdose für SAT - Einzel Receiver Anschluss
- 1 Stk. Rauchwarnmelder
- 1 Stk. Raumthermostat (Alternativ im Vorraum)
- 1 Stk. Raumregler für die kontroll. Wohnraum Be- und Entlüftung

### Eltern-Schlafzimmer:

- 1 Stk. Lichtauslass Decke
- 2 Stk. Wechselschalter
- 4 Stk. Schuko Steckdosen
- 1 Stk. Radio - TV - SAT Steckdose für SAT - Einzel Receiver Anschluss
- 1 Stk. Rauchwarnmelder

### Kinderzimmer:

- 1 Stk. Lichtauslass Decke
- 1 Stk. Schalter
- 3 Stk. Schuko Steckdosen

- 1 Stk. Radio - TV - SAT Steckdose für SAT - Einzel Receiver Anschluss
- 1 Stk. Rauchwarnmelder

**Abstellraum:**

- 1 Stk. Lichtauslass Decke
- 1 Stk. Schalter
- 1 Stk. Schuko Steckdose

**Terrasse oder Balkon:**

- 1 Stk. Lichtauslass Wand samt LED Wandleuchte (Up & Downlight)
- 1 Stk. Schuko Steckdose Feuchtraum inkl. Klappdeckel
- 1 Stk. Schalter im Wohnbereich

**Kellerabteil bzw. Kellerlagerraum:**

Feuchtraum-Aufputz (FRAP) Ausführung; Stromkreis auf Wohnungszähler mit FI-LS Absicherung im HV:

- 1 Stk. Feuchtraum Ausschalter-/Steckdosenkombi
- 1 Stk. Gitterleuchte (Schiffleuchte)

**Sonnenschutz:**

Im Wesentlichen die Verkabelung zu allen Fenstern der Wohn- und Schlafräume als Vorbereitung für die Installation elektrisch betriebenen Sonnenschutzes (Funk-Steuerung und Funk-Fernbedienung durch den Sonnenschutzlieferanten auf Sonderwunsch)

**Multimedia im Wesentlichen:**

Im wesentliche Versorgungsgrundinstallation für Multimedia (TV, Internet, Telefonie) LWL Anbindung: z.B. für Magenta, E-Werk Prantl, SAT-Anlage / Koax-Anbindung: ASTRA, EUTEL, TÜRK-SAT

**Ausstattungsänderungen und Änderungen, die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt dienen, technisch notwendig sind bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten!**

**AUTOABSTELLPLÄTZE, GARAGEN**

Jede Wohneinheit erhält einen Autoabstellplatz lt. Zuweisung in der Tiefgarage

**GEMEINSCHAFTSANLAGEN**

Es wird eine Briefkastenanlage mit je einem Fach pro Wohneinheit eingebaut. Je Wohnung ist ein versperrbares Kellerabteil vorhanden.

Im UG sind Technikräume vorhanden. Zudem ist im Untergeschoß sowohl ein absperrbarer Fahrradraum als auch ein Kinderwagenraum. Der Müllraum befindet sich im 2.Untergeschoß des Baukörpers 1. Ein Kinderspielplatz wird errichtet.

**AUSSENANLAGEN**

Die Außenanlage wird asphaltiert, gepflastert bzw. begrünt

**SONSTIGES**

Vermerk zu Klebeparkett Holzböden:

Die Holzböden in Ihrer Wohnung sind Echtholzböden, welche auf Änderungen im Raumklima (speziell auf die Luftfeuchtigkeit) reagieren. Es ist daher möglich, dass sich „Risse und Fugen“ zwischen den einzelnen Stäben des Holzbodens bilden. Diese werden vornehmlich während der Heizperiode auftreten.

Um diese systembedingten Risse so klein zu halten, sollte eine Luftfeuchtigkeit von ca. 40-50% bei einer Raumtemperatur zwischen 20° und 22° angestrebt werden.

Vermerk zu Kellerabteilen:

Die Einlagerungsräume dienen ausschließlich zur Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen Gegenständen

**SONDERWÜNSCHE**

**BAULICHE SONDERWÜNSCHE  
AUSSTATTUNGSSONDERWÜNSCHE:**

Die Ausführung des Projektes und insbesondere der Ausstattungszustand des Hauses bzw. der Wohnung erfolgt in der jeweils vom öffentlichen Darlehensgeber genehmigten und gestatteten Form.

Über die NORM-Ausstattung hinausgehende Sonderwünsche, d.s. Sonderausstattungen oder sonstige Veränderungen der bauseits vorgesehenen Ausführung, können während der Bauausführung bei den mit den Bauarbeiten beauftragten Firmen im Einvernehmen mit dem Bauträger in Auftrag gegeben werden. Wir schlagen Ihnen vor, Sonderwünsche mit Firmen schriftlich zu vereinbaren.

Sonderwünsche können nur genehmigt werden, wenn sie den normalen Bauablauf nicht hemmen, keine Benachteiligungen für die übrigen Wohnungen mit sich bringen und den Bestimmungen der Wohnbauförderung und der Bauordnung (TBO) entsprechen.

Der Bauträger übernimmt für Sonderwünsche keine wie immer geartete Haftung oder Gewährleistung. Derartige Sonderwünsche gehen ausschließlich zu Lasten und Gefahr des Auftraggebers (Wohnungswerbers), der auch verpflichtet ist, alle hierdurch dem Bauträger entstehenden Kosten zu ersetzen.

Für die Mehrarbeit der Sonderwunsch Umplanungen ist vom Architekten und von den Sonderplanern Sanitär und Elektro bzw. wenn erforderlich von der örtlichen Bauleitung ein Angebot einzuholen.

→ Siehe Sonderwunsch Informationsschreiben

## ALLGEMEINES

Die Berechnung der Nutzfläche ist entsprechend den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1991 und nach Rohbaumaßen erstellt worden.

Die in den Plänen angegebenen Maße sind ebenfalls Rohbaumaße. Änderungen der Maße, Änderungen der Nutzfläche (bis 3%) oder Änderung der Ausführung und Ausstattung bleiben vorbehalten und können sich ergeben, wenn diesbezüglich behördliche Vorschriften und Empfehlungen ergehen oder wenn solche Änderungen aus technischen oder sonstigen Gründen notwendig werden.

Bei der Tiroler Friedenswerk aufliegende Pläne und Visualisierungen der Wohnanlage sind in Bezug auf Farbgestaltung, Bepflanzung, Möblierung, Fassadengestaltung usw. sowie andere architektonische Details nicht als verbindliche Vorlage für die tatsächliche Ausführung zu sehen.

## PLANUNG UND BAULEITUNG

Die Planung für diese Wohnanlage wurde von BESTO ZT GmbH, Architekt DI Bernhard Stoehr, Postgasse 7 in Jenbach durchgeführt.

Die örtliche Oberbauleitung erfolgt durch die Tiroler Friedenswerk Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH; Siemensstraße 24a, 6063 Rum.

## HINWEIS AUF DIE PLANERISCHE DARSTELLUNG

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Einrichtungsgegenstände, wie z.B. Duschen, Waschbe-

cken, Waschmaschinen, Küchenspülen, Herde, u. a. m. nur unverbindliche Gestaltungs- bzw. Installationsvorschläge und in den vorläufigen Baukosten nicht enthalten sind. Vertragsgegenstand sind nur jene Einrichtungsgegenstände bzw. Installationen, welche in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung ausdrücklich angeführt sind.

## BETREUUNG UND VERWALTUNG

Die Tiroler Friedenswerk Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH betreut und verwaltet die errichteten Wohnungen nach den Grundsätzen und Richtlinien des österreichischen Verbandes Gemeinnütziger Bau-, Wohn- und Siedlungsvereinigungen.

Rum, 03.08.2022