

BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Stand 04.05.2021

Mietwohnanlage 5716 Reutte, "Haus H" - Mühlerfeld Werner-Storf-Straße 7

Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN reg. Genossenschaft m.b.H., Siemensstraße 24a, 6063 Rum errichtet dieses Bauvorhaben aus Mitteln nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1991 und den geltenden Wohnbauförderungsrichtlinien durch das Land Tirol sowie mit Hilfe eines Hypothekendarlehens und mit Eigenmitteln der Wohnungswerber.

BAUBEGINN

März 2021 (bereits erfolgt)

BAUFERTIGSTELLUNG

Voraussichtlich Herbst 2022

1. LAGE

Die geplante Wohnanlage „Haus H“ im Mühlerfeld der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN liegt auf dem Grundstück 1121/1 in Reutte. Das Gebäude ist Bestandteil des weiträumigen Wohnkonzeptes „Autofreier Wohnpark Mühlerfeld“, welches aus den bereits errichteten Baukörpern Haus I und J, sowie den noch zu errichtenden Gebäuden D, E, F, G und H besteht.

2. ENTWURFSKONZEPT

Das Bauvorhaben auf dem ebenen Grundstück wird über die Großfeldstraße erschlossen und wächst im nächsten Bauabschnitt um einen Baukörper, welcher in der Folge mit Haus H benannt wird. Die zukünftige Anschrift dieses Gebäudes lautet Werner-Storf-Straße 7.

Der Neubau des Hauses H besteht aus 4 Geschossen, dem Erdgeschoß und drei Obergeschossen. Das Gebäude H liegt im Westen des Grundstückes.

Eingerahmt von den Baukörpern Haus D, E, F und G, welche in den nächsten Baustufen

errichtet werden, bildet sich mit den bereits errichteten Baukörpern Haus I und J inmitten der Wohnanlage ein großzügig gestalteter, allgemeiner Grünbereich mit Gärten, Kinderspielplatz und Kunstpark, welcher im Nordwesten durch Gehwege und im Südosten durch einen weiteren Baukörper flankiert wird. Durch die grundrissliche Abstufung der Häuser, der Gliederung aller Fassaden, sowie das großzügige Angebot an Freiflächen lockert sich die gesamte Blockbebauung im Mühlerfeld auf und bildet den Übergang zum im Nordwesten gelegenen Gewerbegebiet.

Das Haus H und alle weiteren Baukörper werden über eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen.

3. TECHNISCHE BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN

Die Wohnanlage Haus H umfasst:

4	2-Zimmerwohnungen
4	3-Zimmerwohnungen
4	4-Zimmerwohnungen

Die Wohnungsgrößen bewegen sich dabei von ca. 65 – 98 m²

Die Ausstattung des gesamten Objektes, sowie der einzelnen Wohnungen erfolgt nach den neuesten Erkenntnissen der Technik.

Auf die Einhaltung der Anforderungen hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz wird besonderer Wert gelegt.

WÄRME-UND ENERGIEBEDARF:

Heizwärmebedarf laut Energieausweis, Standortklima

HWBSK 11 fGEE 0,43

ALLGEMEIN-BAUTEILE

FUNDAMENT / BODENPLATTE:

Wasserundurchlässige Stahlbetonfundamentplatte entsprechend den statischen Erfordernissen

AUSSENWÄNDE TRAGEND; UNTER GELÄNDENIVEAU:

Stahlbetonwände 25 cm stark, außen bis auf Frosttiefe wärmegeklämmt lt. Energieausweis, Noppenmatte, Ausführung wasserdicht WU bzw. dicht geflämmt

AUSSENWÄNDE TRAGEND; ÜBER GELÄNDENIVEAU:

Stahlbeton 25 cm (laut Angabe Statiker) plus Wärmedämmverbundsystem EPS-F plus, Farbe weiß bzw. färbig verputzt

KELLERWÄNDE NICHT TRAGEND:

Stahlbetonwände Sichtbeton

WOHNUNGSTRENNWÄNDE:

Betonwand ca. 20 - 25 cm stark mit 7,5 cm gedämmter biegeweicher Vorsatzschale (lt. Erfordernis Bauphysiker) bzw. Trockenbauwand (Schallschutzwand) Stärke mind. 22 cm bzw. laut Angabe Bauphysik

STIEGENHAUSWÄNDE:

Stahlbeton laut Statiker mit ca. 7,5 cm gedämmter biegeweicher Vorsatzschale (lt. Erfordernis Bauphysiker)

INNENWÄNDE NICHT TRAGEND:

Zwischenwandziegel 10 cm verputzt, oder Trockenbauwände beidseitig zweilagig 12,5 mm beplankt und im Kern gedämmt

GESCHOSSDECKEN UNTER GELÄNDE ÜBERSCHÜTTET:

Stahlbetondecke, Stärke nach stat. Erfordernis, Abdichtung, Wärmedämmung, Schutzvlies und Überschüttung lt. bauphysikalischem Erfordernis

GESCHOSSDECKEN:

Stahlbetondecke, Stärke nach stat. Erfordernis, Fußbodenaufbau ca. 20 cm, im Kellergechoß Monofinish-Betonplatte

TREPPEN STIEGENHAUS:

Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton, schallentkoppelt gelagert, Bodenbelag Feinsteinzeug oder gleichwertig.

SÄULEN UND TRÄGER:

aus Stahlbeton gemäß statischem Erfordernis

KELLERABTEILE:

Stahlbetonwände, nicht gemalt, Abtrennung durch Holzlattentrennwände mit Türen und Vorhängeschlossern

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

KELLERGESCHOSS:

Kellerabteile und Technikräume:

Oberfläche Bodenplatte Monofinish oder Estrich versiegelt,
Schleusen, Stiegenhaus und Trockenraum: Feinsteinzeugbelag

MALERARBEITEN UNTERGESCHOSS:

Die Wände, Decken und Treppenuntersichten in den Stiegenhäusern im Untergeschoss erhalten einen Anstrich.

Die Säulen in der Tiefgarage werden in Signalfarbe bis ca. 40 cm über Asphaltbelag gestrichen.

Die Stahlbeton-Wände im Untergeschoss inkl. Nebenräume, Technikräume, Gänge, Lager, Kellerabteile sowie die Fahrräder und Müllräume im Erdgeschoss werden nicht gemalt

TIEFGARAGE:

Rampenabfahrt Feinasphalt oder OS-Beschichtung laut Richtlinie

▼ GARAGENTOR:

Garagentor mit Ampelanlage und elektrischer Öffnungsvorrichtung über Funkhandsender

▼ EINGANGSPORTALE:

Aluminiumrahmen pulverbeschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten mit umlaufender Dichtung, Zweifachisolierverglasung, Innen Türdrücker, außen Griffstange

▼ FENSTER UND BALKON BZW. TERRASSENTÜREN:

Kunststoff mit Isolierverglasung, Farbe innen weiß, außen färbig, Dreh- oder Drehkipplügel, teilweise Fixverglasungen, Balkonterrassentüren mit barrierefreiem Türschweller, thermisch getrennt.

Isolierverglasung lt. Angabe Bauphysiker mit umlaufender Dichtung, Innenfensterbänke: Werzalith oder gleichwertig, Außenfensterbänke: Alu – silber bzw. laut Wahl Architekt

Stockaufdoppelungen im Sturzbereich für die nachträgliche Anbringung eines Sonnenschutzes (→ Sonnenschutz ist Sonderwunsch, Anbringung erst nach Schlüsselübergabe möglich!). Bei Wohn-, Schlaf, und Aufenthaltsräumen werden bauseits elektrische Leerdosen vorgesehen.

▼ GELÄNDER STIEGENHÄUSER:

Metallkonstruktion mit vertikalen Sprossen und Handlauf aus Edelstahl, pulverbeschichtet bzw. lackiert

▼ GELÄNDER BALKONE:

Verzinkte Geländerkonstruktion mit vertikalen Sprossen

▼ TERRASSEN:

erdgeschossig: Betonplatten grau im Kiesbett verlegt

▼ BALKON / LOGGIA:

Mit Vollwärmeschutz gedämmte abgekoppelte Stahlbetonplatten, abgedichtet; Holzlatenrost auf Unterkonstruktion

▼ DACH:

Stahlbeton mit Flachdachaufbau laut Energieausweis; bituminöse Flachdachabdichtung und Begrünung

▼ AUFZUGSANLAGE:

Aufzug für Personentransport, vom Untergeschoss über Erdgeschoss bis zum letzten Obergeschoss.

▼ SPENGLERARBEITEN:

Eindichtbleche im Dachbereich in Ugitop, Verblechungen in Aluminiumcolorblech

▼ FASSADE VOLLWÄRMESCHUTZ:

Dämmung EPS-F plus laut Energieausweis, teilweise mit vorgehängter Plattenverkleidung

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

▼ VERSORGUNG:

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Elektrizitätswerke Reutte. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Elektrizitätswerke Reutte, die Abwässer werden ins Kanalnetz der Elektrizitätswerke Reutte eingeleitet.

▼ BRIEFFACHANLAGE:

Briefkastenanlage mit je einem Fach pro Wohneinheit

▼ SCHLIESSANLAGE:

Die Wohnanlage wird mit einer Zentralschließanlage ausgestattet.

▼ ALLGEMEINRÄUME:

Im Untergeschoß befinden sich die Kellerabteile, Technikräume, der Kinderwagenraum, der Fahrradraum, der Trockenraum sowie der Zugang zur Tiefgarage. Der Müllraum befindet sich im Erdgeschoß nördlich von Haus H.

Je Wohneinheit ist ein versperrbares Kellerabteil vorhanden.

▼ GARTEN UND ALLGEMEINFLÄCHEN:

Abtrennung zu benachbarten TOP-Gärten erfolgt mittels Bepflanzung (Hecke), zu den Allgemeinflächen und den äußeren Grundstücksgrenzen mit Maschendrahtzaun Straße und Gehwege sind als befestigte Flächen ausgeführt

INNENAUSBAU

▼ MALERAREITEN WOHNUNGEN:

Die Wände und Decken in den Wohnungen erhalten einen weißen Anstrich. Stahlzargen werden mit Metallack gestrichen.

▼ WANDOBERFLÄCHEN WOHNUNGEN:

verputzte Wandflächen in Abhängigkeit des Untergrundes bzw. glatte Vorsatzschalenflächen

▼ WANDOBERFLÄCHEN STIEGENHAUS:

verputzte Wandflächen in Abhängigkeit des Untergrundes bzw. glatte Vorsatzschalenflächen

▼ ABGEHÄNGTE DECKEN:

abgehängte Gipskartondecken gespachtelt und gemalt, reduzierte Raumhöhe lt. Plan

▼ FUSSBÖDEN:

Schwimmender Zementestrich auf Ausgleichschüttung und Trittschalldämmung

▼ FUSSBODENBELÄGE:

Wohnen, Essen, Kochen, Zimmer:

Parkettboden aus Eiche Natur, bedingte wuchs- und holzspezifische Farb- und Strukturunterschiede vorhanden, Oberfläche matt versiegelt; vollflächig geklebt, Massivholz-Sockelleiste, Eiche, matt lackiert

Garderobe, Flur, Abstellraum:

Fliesenbelag (Feinsteinzeug)
Zwischen Verfliesung und Einbauten sowie Boden und Wand wird eine Wartungsfuge mit Silikon ausgeführt

Bad und WC:

Boden (Feinsteinzeug)

Zwischen Verfliesung und Einbauten sowie Boden und Wand wird eine Wartungsfuge mit Silikon ausgeführt

▼ WANDBELAG FLIESEN:

Bad und WC:

Keramische Wandfliese
weiß bis Oberkante Türzarge
Zwischen Verfliesung und Einbauten sowie Boden und Wand wird eine Wartungsfuge mit Silikon ausgeführt.

▼ INNENTÜREN:

Türblätter weiß, Stahlzargen weiß lackiert

▼ WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:

Stahlzarge lackiert, Türblatt doppelt gefalzt, mit schallhemmenden Innenlagen, Farbe innen weiß, außen laut Wahl Architekt bzw. Bauträger, umlaufende Dichtungen, Weitwinkelspion, Namensschild, außenseitig Knauf/Innenseitig Drücker

SANITÄRINSTALLATION

Gemäß Verkaufsplan

▼ WASCHTISCHANLAGE:

Waschtisch aus Porzellan, Farbe weiß, Einhebelwaschtischbatterie

▼ BADEWANNENANLAGE:

Badewanne 170 x 75 cm, Farbe weiß, Einhebel-Mischbatterie sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange

▼ WC-ANLAGE:

Wandklosett aus Porzellan, Tiefspüler, Farbe weiß, Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültaste und Abdeckung, Sitzbrett und Deckel, Farbe weiß.

Bei getrennter Raumsituation Bad/WC:
Handwaschtisch aus Porzellan, Farbe weiß, Waschtischsifon, Einhebelwaschtischbatterie, Kaltwasseranschluss

▼ WASSERANSCHLUSS KÜCHE:

Vormontage Zu- und Ablauf, Eckreguliertventil mit Anschluss Geschirrspüler. Die Kü-

chenarmatur und das Spülbecken sind in der Ausstattung nicht enthalten.

▼ **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:**

Waschmaschinenanschlussventil, Wandeinbau-Waschgeräte-Siphon HL 400, DN 40/DN 50, Abdeckplatte

▼ **GARTENWASSER:**

Jede Wohnung mit Privatgartenanteil erhält einen frostsicheren Gartenwasserauslass (Kemper).

▼ **WARMWASSERAUFBEREITUNG:**

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral in den jeweiligen Wohnungen im Durchlaufsystem mit Wohnungsstationen.

Zur Ermittlung des Warmwasserverbrauchs wird in jeder Station ein Durchflusszähler für Kaltwasser und ein Wärmemengenzähler eingebaut.

HEIZUNG

Gemäß Verkaufsplan

▼ **BEHEIZUNG WOHNANLAGE:**

Mittels Fernwärmeanschluss (Standort der gemeinsamen Heizungsanlage ist das bereits bestehende Gebäude Haus J) unterstützt durch eine Solaranlage am Dach der Wohnhausanlage. Eine genaue Zählung für jede Einheit ist vorgesehen. Die Beheizung erfolgt über Fußbodenheizung. Regelung erfolgt witterungsgeführt für die Zentrale. Die Wohnungen erhalten in den relevanten Räumen Raumthermostate zur Einzelraumregelung, Kellerabteile unbeheizt.

BE-UND ENTLÜFTUNG

Gemäß Verkaufsplan

Alle Wohnungen werden über eine zentrale Komfortlüftung be- und entlüftet.

Ein Dunstabzug im Küchenbereich ist nur als Umluftdunstabzug möglich.

ELEKTROINSTALLATION

Gemäß Verkaufsplan

Alle Installationen wie Starkstromverteiler, Gegensprechanlage, Leerverrohrungen für

Medien, Deckenauslässe, Wandauslässe, Rauchmelder, Schalter, Steckdosen, Wandleuchten im Bereich Terrasse, Balkone, TV Auslass gemäß Elektro Verkaufsplan.

▼ **SCHALTERPROGRAMM:**

Schalter und Steckdosen Berker S1 oder gleichwertig, Farbe reinweiß

Garderobe, Flur:

- 1 Klingeltaster bei Eingangstür
- je nach Länge 1 oder 2 Schalter/Lichtauslässe
- 2 Steckdosen (1 davon im Medienverteilerschrank)
- 1 Medienverteiler
- 1 Innensprechstelle (Audio mit Ruftonunterscheidung für Etagenruf)
- 1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)
- 1 Heizstation (Örtlichkeit nach Platzbedarf)
- 1 Bediengerät Heizstation
- 1 Bediengerät Lüftung

Abstellraum:

- 1 Ausschalter
- 1 Lichtauslass
- 1 Steckdose

WC:

- 1 Ausschalter
- 1 Lichtauslass

Bad:

- 1 Serienschalter
- 1 Lichtauslass Decke
- 1 Wandlichtauslass über dem Waschbecken
- 1 Steckdose beim Waschbecken
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Wäschetrockner
- 1 Raumthermostat Heizung

Küche / Essplatz:

- 1 Serienschalter bzw. jew. 1 Ausschalter für Decken- und Wandlichtauslass
- 1-2 Lichtauslässe Decke/Essplatz je nach Raumgeometrie
- 1 Lichtauslass Wand
- 1 Herdanschlussdose
- 2 2-fach Arbeitssteckdosen
- 1 Steckdose bei Esstisch
- je 1 Steckdose für Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzug

Wohnzimmer:

- je nach Größe 1 bis 2 Lichtauslässe Decke samt zugehörigen Schalter
- 5 Steckdosen
- 1 TV-Steckdose

- 1 Datendose 1-fach
- 1 LWL Dose
- 1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)
- 1 Raumthermostat Heizung

Schlafzimmer:

- 1 Ausschalter
- 1 Lichtauslass Decke
- 5 Steckdosen
- 2 Leerdosen m. Blindabdeckung (TV/Daten)
- 1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)
- 1 Raumthermostat Heizung (Vorsehung)

Kinderzimmer:

- 1 Ausschalter
- 1 Lichtauslass Decke
- 4 Steckdosen
- 2 Leerdosen m. Blindabdeckung (TV/Daten)
- 1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)
- 1 Raumthermostat (Vorsehung)

Terrasse oder Balkon:

- 1 Ausschalter (innen)
- 1 Wand/Deckenlichtauslass (mit Leuchte)
- 1 Steckdose Feuchtraum-Unterputz (FRUP) mit Klappdeckel

Kellerabteil:

- Feuchtraum-Aufputz (FRAP)
- 1 Ausschalter/Steckdosenkombination
- 1 Gitterleuchte (Schiffsleuchte)

▼ **GEGENSPRECHANLAGE:**

Audio-Torsprechanlage beim Haus Haupteingang

▼ **ANTENNENANLAGE:**

Digitale SAT-Empfangsanlage (Astra u. Türksat) ohne Aufbereitung.

Um die SAT-Programme, ORF1, ORF2, ATV empfangen zu können benötigt jeder Anschluss einen digitalen SAT-Receiver mit ORF-Karte.

▼ **BLITZSCHUTZANLAGE:**

Die gesamte Wohnanlage erhält eine äußere Blitzschutzanlage

▼ **RAUCHMELDER:**

Rauchmelder mit akustischem Warnsignal, Batteriebetrieb, Deckenmontage gemäß behördlicher Vorschriften

▼ **AUSLÄSSE FÜR ELEKTRISCHEN SONNENSCHUTZ:**

Elektro Auslässe für den Sonnenschutz sind vorgesehen. (z.B. Sonderwunsch Rollläden/Raffstoreelemente > Sonderwunsch Bedienung mittels Funkbedienung)

▼ **KOMMUNIKATIONSINFRASTRUKTUR:**

Die Elektro Wohnungsunterverteiler und die Medienverteiler sind in der Regel im Bereich der Abstellräume bzw. der Vorräume/Garderobe/Flur situiert.

Die Wohnanlage wird mit einer hochwertigen Kommunikationsinfrastruktur FTTH („Glasfaserkabel“) oder Koaxkabelnetz ausgestattet.

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

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, das sind 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

und Richtlinien des österreichischen Verbandes Gemeinnütziger Bau-, Wohn- und Siedlungsvereinigungen.

Rum, im Mai 2021

ALLGEMEINES

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

Die in den Plänen angegebenen Maße sind 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.

Mobiliar, das an bestimmte Raummaße gebunden ist (Einbauschränke) soll erst nach Beendigung der Bauarbeiten in Auftrag gegeben werden.

Bei der Baugenossenschaft Frieden 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 dieser Wohnanlage hat das Architekturbüro Barbist Architecture in A-6600 Lechaschau durchgeführt.

Die örtliche Bauleitung erfolgt durch die gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN, Siemensstraße 24a, 6063 Rum.

BETREUUNG UND VERWALTUNG

Die Gemeinnützige Bau und Siedlungsgenossenschaft Frieden betreut und verwaltet die errichteten Wohnungen nach den Grundsätzen