



FRIEDEN

www.frieden.at

BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Stand 04.02.2022

Wohnanlage Kirchdorf i.T., Brückenstraße Haus A B C (Miete tw. mit Kaufoption)

Wohnungen

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

BAUBEGINN

19. Oktober 2021

BAUFERTIGSTELLUNG

voraussichtlich Sommer/Herbst 2023

1. LAGE

Die geplante Wohnanlage „Kirchdorf i.T., Brückenstraße Haus A B C“ der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden wird unter Einhaltung der energetischen Kennzahlen der Wohnbauförderungsrichtlinie errichtet und liegt auf dem Grundstück 41/2 der Gemeinde Kirchdorf i.T..

2. ENTWURFSKONZEPT

In Anlehnung an die dorfräumliche Baustruktur entstehen solitäre Baukörper auf drei Baufeldern mit insgesamt bis zu 117 Wohnungen mit Sichtverbindungen zum Fluss- und Bachraum. Auch ein Jugendtreff in Nachbarschaft zur bestehenden Schule und neue Geschäftsflächen zur bestehenden Hauptstraße sind geplant. Wegeverbindungen vom nahen Ortszentrum bis zur Kössener Ache und Plätze zwi-

schen den Häusern lassen attraktive Außenräume entstehen.

Die Umsetzung des Bauprojekts erfolgt in Etappen, wobei mit der Bebauung von drei Punkthäusern auf dem Baufeld 1 der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden begonnen wird.

Die drei Baukörper auf dem nördlich gelegenen Baufeld 1 mit der Bezeichnung Haus A B C beheimaten 37 Wohnungen und einen Jugendtreff im Erdgeschoss des Hauses C, welcher in direkter Nachbarschaft zur Schule und zum renaturierten Kirchdorfer Bach situiert ist.

Die Parkflächen sind größtenteils unterirdisch angeordnet, wodurch eine Wohnsiedlung mit hochwertigen Außenräumen entsteht.

GESCHOSSE:

Im Untergeschoss befinden sich die Tiefgarage sowie allgemeine Räume wie Trocken-, Fahrrad- und Technikräume als auch Räume für einzeln zugeordnete Kellerabteile der Häuser A B C.

Im Erdgeschoss der Häuser A B C befinden sich je Haus großzügig überdachte Eingangsbereiche und ebenerdig zugängliche Fahrradräume.

Im Haus B ist erdgeschossig der für alle drei Häuser gemeinschaftliche Müllraum untergebracht.

Im Haus C befindet sich erdgeschossig ein Jugendtreff.

Den erdgeschossigen Wohnungen der Häuser A B sind teilweise Eigengärten zugeordnet.

Im Freibereich des Erdgeschosses befindet sich für die Häuser A B C ein gemeinsam nutzbarer Kinderspielplatz.

Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich Wohnungen mit Balkonen.

ALLGEMEIN:

Die Wohnanlage ist entsprechend den Vorgaben des anpassbaren Wohnbaus geplant und ausgeführt. Alle Geschosse der Häuser A B C werden über ein Stiegenhaus mit Personenaufzug erschlossen.

3. TECHNISCHE BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN

Die Wohnanlage umfasst:

Haus A (13):	4	Zwei-Zimmer-Wohnungen
	8	Drei-Zimmer-Wohnungen
	1	Vier-Zimmer-Wohnung
Haus B (14):	3	Zwei-Zimmer-Wohnungen
	9	Drei-Zimmer-Wohnungen
	2	Vier-Zimmer-Wohnungen
Haus C (10):	4	Zwei-Zimmer-Wohnungen
	6	Drei-Zimmer-Wohnungen
Haus C (1):	1	Jugendtreff im Erdgeschoss

Die Wohnungsgrößen bewegen sich dabei von ca. 52 m² bis 99 m².

Die Ausstattung des gesamten Objektes erfolgt nach den neuesten Erkenntnissen der Technik.

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

WÄRME-UND ENERGIEBEDARF:

Spezifischer Referenz-Heizwärmebedarf und Gesamtenergieeffizienz-Faktor jeweils unter Standortklimabedingungen laut Energieausweis

Haus A:
HWB Ref,SK 30 fGEE,SK 0,48

Haus B:
HWB Ref,SK 30 fGEE,SK 0,48

Haus C Wohnungen:
HWB Ref,SK 28 fGEE,SK 0,48

Haus C Jugendtreff:
HWB Ref,SK 38 fGEE,SK 0,43

ALLGEMEIN-BAUTEILE

FUNDAMENT/BODENPLATTE:

Stahlbetonfundamentplatte entsprechend den statischen Erfordernissen

AUSSENWÄNDE TRAGEND; UNTER GELÄDENIVEAU:

Stahlbetonwände, außen in Frosttiefe wärme-
gedämmt laut Vorgaben Bauphysik

AUSSENWÄNDE TRAGEND; ÜBER GELÄDENIVEAU:

Stahlbetonwände plus Wärmedämmverbund-
system, Dämmung laut Vorgaben Bauphysik,
verputzt

KELLERWÄNDE NICHT TRAGEND:

Stahlbeton, Sichtbetonwand

WOHNUNGSTRENNWÄNDE:

Stahlbetonwand mit gedämmter biegeweicher
Vorsatzschale laut Vorgaben Bauphysik

STIEGENHAUSWÄNDE:

Stahlbetonwand mit gedämmter biegeweicher
Vorsatzschale laut Vorgaben Bauphysik

GESCHOSSDECKEN UNTER GELÄNDE ÜBERSCHÜTTET:

Dichtbetondecke, Wärmedämmung, Schutz-
vlies und Überschüttung laut Vorgaben Bau-
physik

GESCHOSSDECKEN:

Stahlbetondecke samt Fußbodenaufbau und
Belag laut Vorgaben Statik/Bauphysik

TREPPEN STIEGENHAUS:

Treppenläufe aus Stahlbeton, schallentkoppelt
gelagert; Belag Feinsteinzeug

SÄULEN UND TRÄGER:

aus Stahlbeton laut Vorgaben Statik

KELLERABTEILE:

Abtrennung durch Holzlattentrennwände mit
Türen und Vorhängeschlössern

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

BODENBELÄGE UNTERGESCHOSS:

Tiefgarage betonbeschichtet; Trockenräume, Kellerabteile und Technikräume: Oberfläche Estrich beschichtet; Stiegenhausbereiche: Feinsteinzeug

▼ **WANDOBERFLÄCHEN KELLERGE- SCHOSS:**

Stahlbetonwände unbehandelt; Stiegenhausbereiche gemalt

Die Säulen in der Tiefgarage sind in Signalfarbe über Belag gestrichen.

▼ **WANDOBERFLÄCHEN STIEGENHAUS GESCHOSSE:**

glatt gespachtelt bzw. verputzt und gemalt

▼ **WANDOBERFLÄCHEN ALLGEMEIN- RÄUME ERDESCHOSS:**

Wandoberflächen in Fahrradraum und Müllraum im Erdgeschoss Stahlbeton unbehandelt, tw. Wärmedämmplatten laut Vorgabe Bauphysik

▼ **GARAGENTOR TIEFGARAGE:**

Garagentor mit Ampelanlage, Bedienung händisch und über Funkhandsender

▼ **EINGANGSPORTALE:**

Metallkonstruktion, Rahmen mit umlaufender Dichtung, Zweifachisolierverglasung laut Erfordernis Bauphysik

▼ **FENSTER, BALKON- UND TERRAS- SENTÜREN:**

Kunststoff mit dreifach Isolierverglasung und umlaufender Dichtung, Dreh- oder Drehklappflügel, teilweise Fixverglasungen, Kennwerte laut Vorgabe Bauphysik

Bei Wohn-, Schlaf, und Aufenthaltsräumen Unterputzkästen im Sturz-/Fensterbereich mit Vorsehung elektrischer Anschlüsse (Leerdose) für die nachträgliche Anbringung eines Sonnenschutzes mittels Funkfernbedienung (→ Sonnenschutz ist Sonderwunsch, Anbringung erst nach Schlüsselübergabe möglich!)

▼ **GELÄNDER STIEGENHÄUSER:**

Metallkonstruktion

▼ **GELÄNDER BALKONE:**

Metallkonstruktion

▼ **TERRASSEN:**

Betonplatten grau

▼ **BALKONE:**

thermisch getrennte Stahlbetonplatten, Oberfläche beschichtet

▼ **DACH:**

Stahlbeton mit Flachdachaufbau laut Vorgaben Bauphysik

▼ **AUFZUGSANLAGE:**

Lift für Personentransport pro Haus vom untersten bis ins oberste Geschoss

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

▼ **VERSORGUNG:**

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Gemeinde Kirchdorf i.T.. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Tinetz, die Abwässer (Fäkal) werden ins Gemeindekanalnetz eingeleitet.

▼ **BRIEFKASTENANLAGE:**

Briefkastenanlage pro Haus mit je einem Fach pro Wohneinheit

▼ **SCHLIESSANLAGE:**

Die Wohnanlage wird mit einer Zentralschließanlage ausgestattet.

▼ **ALLGEMEINRÄUME:**

Trockenraum, Technik- und Fahrradräume befinden sich im Untergeschoss und weitere Fahrradräume und ein Müllraum im Erdgeschoss.

Je Wohneinheit ist ein versperrbares Kellerabteil im Untergeschoss vorhanden.

▼ **GÄRTEN UND ALLGEMEINFLÄCHEN:**

Abtrennung zu benachbarten Eigengärten erfolgt mittels Bepflanzung, zu den Allgemeinflächen und den äußeren Grundstücksgrenzen mit Maschendrahtzaun.

Außenflächen wie Gehwege und Zufahrten sind befestigt ausgeführt.

INNENAUSBAU

INNENWÄNDE NICHT TRAGEND:

Trockenbauwand; beidseits beplankt und gespachtelt

WANDOBERFLÄCHEN:

Verputzte, tw. beplankte gespachtelte Wandflächen bzw. glatte Vorsatzschalen, weiß beschichtet

DECKENOberFLÄCHEN:

Betondecken glatt gespachtelt und weiß beschichtet

ABGEHÄNGTE DECKEN:

Abgehängte Decken und damit verbunden reduzierte Raumhöhen laut Plan; gespachtelt und gemalt

FUSSBÖDEN:

Schwimmender Zementestrich; trittschalldämmt

FUSSBODENBELÄGE:

Wohnküche, Zimmer, Gang:

Parkettboden aus Eiche Natur, nach Wahl des Bauträgers, wuchs- und holzspezifische Farb- und Strukturunterschiede, im wesentlichen astfrei, vereinzelte Punkstäbe zulässig, helles Holzbild, Oberfläche matt versiegelt; Parkett auf vorhandenen Unterboden aus Beton (Estrich) mit Parkettkleber vollflächig geklebt. Sockelleiste als Schweizerleiste, Eiche, matt lackiert

Vorraum, Abstellraum:

Fliesen (Feinsteinzeug) nach Wahl des Bauträgers

Bad und WC:

Fliesen (Feinsteinzeug) nach Wahl des Bauträgers

Zwischen Verfliesung und Einbauten sowie Boden und Wand wird eine Wartungsfuge mit Silikon ausgeführt; Alternativabdichtung laut Önorm

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; Alternativabdichtung laut Önorm

INNENTÜREN:

Türblätter weiß nach Wahl des Bauträgers, Stahlzargen weiß lackiert, jede Türe mit Buntbartschlüssel

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:

Stahlzarge lackiert laut Hersteller, Türblatt doppelt gefalzt, mit schallhemmenden Inneneinlagen (Schall- und Brandschutzanforderungen entsprechend der Önorm/OIB; Schalldämmwert 42 dB), innen und außen in weiß, vierseitig umlaufende Dichtungen, Weitwinkelspion, Namensschild, außenseitig Knauf, innenseitig Drücker, Ausführung mit Dreifachverriegelung

SANITÄRINSTALLATION

Gemäß HSL Verkaufsplan

WASCHTISCHANLAGE:

Waschtisch aus Porzellan, Farbe weiß, Waschtischsiphon, Eckreguliertventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt

BADEWANNENANLAGE:

Badewanne 170 x 75 cm, Farbe weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhebel-Badebatterie verchromt 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, Waschtischsiphon, Eckreguliertventil verchromt, Kaltwasser Standventil verchromt

WASSERANSCHLUSS KÜCHE:

Vormontage Zu- und Ablauf, Eckreguliertventil mit Anschluss Geschirrspüler.

Die Küchenarmatur und das Spülbecken sind in der Ausstattung nicht enthalten.

WASCHMASCHINENANSCHLUSS:

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

GARTENWASSER:

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

WARMWASSERAUFBEREITUNG:

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mit Brauchwasser-Wärmepumpen je Wohnung. Zur Ermittlung des Warmwasserverbrauches wird ein Durchflusszähler für Kalt- und Warmwasser eingebaut.

HEIZUNG

Gemäß HSL Verkaufsplan

BEHEIZUNG WOHNANLAGE:

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt mit einer Grundwasser-Wärmepumpe und über Fußbodenheizung in den Wohnungen. In Bad und Wohnzimmer sind Raumthermostate zur Einzelraumregelung vorgesehen.

Die Kellerabteile sind unbeheizt.

BE-UND ENTLÜFTUNG

Gemäß HSL Verkaufsplan

Alle Wohnungen werden über eine zentrale Komfortlüftung be- und entlüftet. Im Kochbereich ist die Ausführung eines Dunstabzuges nur mit Umluftbetrieb möglich.

Die Lüftungszentralgeräte der Wohnanlage befinden sich je Haus auf dem Dach.

ELEKTROINSTALLATION

Gemäß Elektro 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

Vorräume:

- 1 Klingeltaster bei Eingangstür
- 1 oder 2 Schalter/Lichtauslässe je nach Länge
- 2 Steckdosen (davon 1 im Medienverteiler)
- 1 Wohnungsverteiler
- 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
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 230V Anschluss für Wärmepumpe

WC:

- 1 Ausschalter
- 1 Lichtauslass

Bad:

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

Küche:

- 1 Serienschalter bzw. jeweils 1 Ausschalter für Decken- und Wandlichtauslass
- 1 Lichtauslass Decke
- 1 Lichtauslass Wand
- 1 Herdanschlussdose
- 1 1-fach Arbeitssteckdose
- 1 2-fach Arbeitssteckdose
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Dunstabzug

Wohnzimmer mit Essplatz:

- 2 Lichtauslässe Decke samt zugehörigen Schalter
- 5 Steckdosen und 1 Steckdose im Bereich des Esstisches (wo möglich)
- 1 TV-Steckdose
- 1 Datendose (1-fach)
- 1 Leerdose mit Blindabdeckung (LWL)
- 1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)
- 1 Raumthermostat Heizung

Schlafzimmer:

- 1 Ausschalter
- 1 Lichtauslass Decke

5 Steckdosen
2 Leerdosen mit Blindabdeckung (TV/Daten)
1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)
1 Vorsehung Raumthermostat Heizung (Leerdose mit Blindabdeckung für Nachrüstung)

Kinderzimmer:

1 Ausschalter
1 Lichtauslass Decke
4 Steckdosen
2 Leerdosen mit Blindabdeckung (TV/Daten)
1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)
1 Vorsehung Raumthermostat Heizung (Leerdose mit Blindabdeckung für Nachrüstung)

Terrasse oder Balkon:

1 Ausschalter (innen)
1 Wandlichtauslass mit Leuchte
1 Steckdose Feuchtraum-Unterputz (FRUP) mit Klappdeckel

Kellerabteil:

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

▼ **GEGENSPRECHANLAGE:**

Audio-Torsprechanlage im Eingangsbereich erdgeschossig; überdachter Freibereich

▼ **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, in allen Aufenthaltsräumen und Gängen zur Entfluchtung gemäß behördlicher Vorschriften

▼ **KOMMUNIKATIONSINFRASTRUKTUR:**

Die Elektro Wohnungsunterverteiler sind in der Regel im Bereich der Abstellräume bzw. der Vorräume situiert.

Die Wohnanlage wird mit einer hochwertigen Kommunikationsinfrastruktur FTTH („Glasfaserkabel“) 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 schriftlich in Auftrag gegeben werden.

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 entsprechen.

Der Bauträger übernimmt für Sonderwünsche keine wie immer geartete Haftung oder Gewährleistung. 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 auch 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.

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

Bei der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft 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 für diese Wohnanlage haben das Büro Arch. Pedit, Königsegggasse 2/12, 1060 Wien und Burtscher-Durig, Maria-Hilfer Straße 51/2/2, 1060 Wien, arbeitsgemeinschaftlich erstellt.

Das Baumanagement-Büro Neuner, Salzburgerstraße 22 b, 6380 St. Johann, wurde mit der Örtlichen Bauaufsicht betraut.

Die örtliche Oberbauleitung führt die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden, Siemensstraße 24 a, 6063 Rum durch.

BETREUUNG UND VERWALTUNG

Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden betreut und verwaltet die errichteten Wohnungen nach den Grundsätzen und Richtlinien des österreichischen Verbandes Gemeinnütziger Bau-, Wohn- und Siedlungsvereinigungen.

Rum, 04.02.2022