

BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Stand 26.1.2021

Mietwohnanlage 665 Imst, Lehngasse 12

Die Tiroler Friedenswerk Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH, 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

Sommer / Herbst 2020

BAUFERTIGSTELLUNG

Voraussichtlich Winter 2021 / Frühling 2022

1. LAGE

Die in Bau befindliche Wohnanlage „Lehngasse 12“ der Tiroler Friedenswerk Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH liegt auf dem Grundstück 4570 in 6460 Imst. Das Gebäude ist Bestandteil des Projekts „Lehngasse“, bei dem bereits 4 Gebäude mit insgesamt 30 Wohnungen fertig gestellt wurden.

2. ENTWURFSKONZEPT

Das Wohnhaus mit 11 Wohnungen wird mit drei Wohngeschossen und einem offenen Parkdeck konzipiert. Durch das „Aufständern“ des Gebäudes über den Zufahrtsbereich wird eine möglichst optimierte Aussicht in den Talkessel und Richtung Stadtzentrum ermöglicht.

Durch die Ausrichtung der Wohnräume mit den großzügig über die gesamte Hauslänge vorgelagerten Süd-Ost-seitigen Terrassen wird auch eine gute Nutzung der sonnigen Lage erreicht.

Bei den Grundrissen der Wohnungen wurde auf eine möglichst effiziente Ausnutzung der Wohnflächen Wert gelegt und es werden optimierte großzügige Schrankmöglichkeiten und Garderobeflächen zu Stauzwecken angeboten.

Der Zugang in das Gebäude erfolgt angepasst an den Geländeverlauf des Gehsteiges von zwei Seiten und über zwei Ebenen.

Das Erdgeschoß erreicht man über den NW-seitig vorgelagerten Gartenbereich mit angeschlossenem Kinderspielfeld. Im Untergeschoss besteht ein ebenerdiger Zugang über das offene Parkdeck zum Stiegenhaus und den Abstellräumen sowie zu den Besucherparkplätzen und dem Nebenkörper für Fahrräder und Müll.

Alle Zugänge zum Stiegenhaus sowie alle Ebenen sind mit dem Lift behindertengerecht erreichbar.

3. TECHNISCHE BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN

Die Wohnanlage Lehngasse 12 umfasst:

3	2-Zimmerwohnungen
5	3-Zimmerwohnungen
3	4-Zimmerwohnungen

Die Wohnungsgrößen bewegen sich dabei von ca. 55 – 124 m².

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

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

WÄRME-UND ENERGIEBEDARF:

laut Energieausweis (Referenzklima)

HWB Ref,RK 29,6 fGEE,RK 0,75

ALLGEMEIN-BAUTEILE

FUNDAMENT/BODENPLATTE:

Wasserundurchlässige Stahlbetonfundamentplatte entsprechend den statischen Erfordernissen bzw. Punkt- und Streifenfundamente

AUSSENWÄNDE TRAGEND; UNTER GELÄNDENIVEAU:

Stahlbetonwände, Wandstärke laut Angabe Statiker, außen bis auf Frosttiefe wärmege-dämmt laut Energieausweis, Noppenmatte, Ausführung wasserdicht bzw. dicht geflämmt

AUSSENWÄNDE TRAGEND; ÜBER GELÄNDENIVEAU:

Stahlbetonwände, Wandstärke laut Angabe Statiker plus Wärmedämmverbundsystem EPS-F plus, verputzt, Dämmstärken lt. Erfordernis Bauphysiker

KELLERWÄNDE NICHT TRAGEND:

Stahlbetonwände Sichtbeton bzw. teilweise mit Vollwärmeschutz

WOHNUNGSTRENNWÄNDE:

Stahlbetonwand mit gedämmter biegeweicher Vorsatzschale bzw. Trockenbauwand (Schallschutzwand) (lt. Erfordernis Statik/Bauphysik)

STIEGENHAUSWÄNDE:

Stahlbetonwand mit gedämmter biegeweicher Vorsatzschale (lt. Erfordernis Statik/Bauphysik)

INNENWÄNDE NICHT TRAGEND:

Zwischenwandziegel verputzt oder Trockenbauwand beidseitig beplankt und im Kern ge-dämmt

GESCHOSSDECKEN UNTER GELÄNDE ÜBERSCHÜTTET:

Stahlbetondecke, Stärke lt. Erfordernis Statik, Abdichtung, Wärmedämmung, Schutzvlies und Überschüttung lt. Erfordernis Bauphysik - alternative Ausführung als Dichtbetondecke (System Permaton, Zementol, o.ä.)

GESCHOSSDECKEN:

Stahlbetondecke samt Fußbodenaufbau und Belag (lt. Erfordernis Statik/Bauphysik)

TREPPEN STIEGENHAUS:

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

SÄULEN UND TRÄGER:

aus Stahlbeton lt. Erfordernis Statik

KELLERABTEILE:

Abtrennung durch Holzlattentrennwände mit Türe und Schloss

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

BODENBELÄGE UNTERGESCHOSS:

Kellerabteile und Technikräume:
Oberfläche Bodenplatte versiegelt, Schleusen, Stiegenhaus und Trockenraum: Feinsteinzeugbelag lt. Wahl Bauträger/Arch

MALERARBEITEN UNTERGESCHOSS:

Die Wände, Decken und Treppenuntersichten in den Stiegenhäusern im Untergeschoss erhalten einen Anstrich, Farbe nach Wahl Bau-träger/Arch. (→ ausgenommen Parteienkeller und Nebenräume).

Die Säulen in der TG werden in Signalfarbe bis ca. 40 cm über Asphaltbelag gestrichen, Farbe nach Wahl Bauträger

UNTERGESCHOSS - Parkebene:

Feinasphalt auf frostsicherem Unterbau

EINGANGSPORTALE:

Aluminiumrahmen pulverbeschichtet Farbe nach Wahl Bauträger/Arch, mit umlaufender Dichtung, Zweifachverglasung mit Isolierglas lt. Erfordernis Bauphysik, 3-Riegel-Fallenschloss, Innen Türdrücker, außen Griffstange, Beschlag und E-Türöffner

▼ FENSTER UND BALKON-/TERRASSEN-TÜREN:

Kunststoff mit Isolierverglasung, Farbe innen und außen weiß, Dreh- oder Drehkipppflügel, teilweise Fixverglasungen, Balkon-/Terrassentüren mit barrierefreiem Türschweller, thermisch getrennt.

Dreifach Isolierverglasung lt. Erfordernis/Angabe Bauphysik) mit umlaufender Dichtung

Innenfensterbänke: Werzalith oder Kunststoff beschichtet

Außenfensterbänke: Alu – silber bzw. laut Wahl Bauträger/Arch

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 für die Steuerung mit Funkfernbedienung vorgesehen

▼ GELÄNDER STIEGENHÄUSER:

Metallkonstruktion mit vertikalen Sprossen und durchlaufendem Handlauf, Farbe lt. Wahl Bauträger/Arch.

▼ GELÄNDER BALKONE:

Geländerkonstruktion mit Platten- oder Glaselement laut Wahl Bauträger/Arch.

▼ BALKONE:

Mit Vollwärmeschutz gedämmte abgekoppelte abgedichtete Stahlbetonplatte, Belag mit Holzlattenrost auf Unterkonstruktion

▼ DACH:

Stahlbeton mit Flachdachaufbau, bituminöser Flachdachabdichtung und Bekiesung lt. Erfordernis Bauphysik

▼ AUFZUGSANLAGE:

Lift für Personentransport vom Untergeschoss über Erdgeschoss bis zum obersten Geschoss, Ausstattung laut Wahl des Bauträgers

▼ SPENGLERARBEITEN:

Verblechungen in Aluminiumcolor, Eindichtbleche in Ugipol, Farbe nach Wahl Bauträger/Arch.

▼ FASSADE:

Dämmplatten lt. Erfordernis Bauphysik mit entsprechender Außenputzstruktur, Farbe nach Wahl Bauträger/Arch.

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

▼ VERSORGUNG:

Die Wasserversorgung und Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Imst. Die Abwässer (Fäkal) werden ins Kanalnetz der Stadtwerke Imst eingeleitet.

▼ BRIEFFACHANLAGE:

Eine Briefkastenanlage mit je einem Fach pro Wohneinheit ist vorgesehen.

▼ SCHLIESSANLAGE:

Die Wohnanlage wird mit einer Zentralschließanlage ausgestattet.

▼ ALLGEMEINRÄUME:

Im Erdgeschoß befinden sich die Kellerabteile, der Elektroraum, ein Kinderwagenraum und der Trockenraum, sowie der Zugang zu den überdachten Parkplätzen. Je Wohneinheit ist ein versperrbares Kellerabteil vorgesehen. In einem südlich getrennt situierten einstöckigen Nebengebäude sind der Müllraum und der Fahrradraum untergebracht.

▼ GARTEN UND ALLGEMEINFLÄCHEN:

Abtrennung zu benachbarten Wohnungsgärten erfolgt mittels Bepflanzung (Hecke), zu den Allgemeinflächen und den äußeren Grundstücksgrenzen mit Maschendrahtzaun. Allgemeine Außenflächen (Gehwege, Zufahrten, etc.) werden als befestigte Flächen ausgeführt.

INNENAUSBAU

▼ WANDOBERFLÄCHEN:

verputzte Wandflächen bzw. glatte Vorsatzschalen, weiß beschichtet

▼ DECKENoberflächen:

Betondecken glatt gespachtelt und weiß beschichtet

▼ ABGEHÄNGTE DECKEN:

abgehängte Gipskartondecken gespachtelt und gemalt lt. Plan

▼ FUSSBÖDEN:

Schwimmender Zementestrich auf Ausgleichsschüttung und Trittschalldämmung

▼ FUSSBODENBELÄGE:

Wohnen, Essen, Kochen, Zimmer, Gang:

Parkettboden aus Eiche Natur, nach Wahl Bauträger/Arch., 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. Massivholz-Sockelleiste, Eiche, matt lackiert, Oberfläche zu Parkett Eiche passend bzw. laut Bauträger/Architekt

Vorraum, Abstellraum:

Fliesenbelag (Feinsteinzeug) lt. Wahl Bauträger/Arch.

Bad und WC:

Fliesenbelag (Feinsteinzeug) lt. Wahl Bauträger/Arch.

▼ 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 nach Wahl Bauträger, Stahlzargen weiß lackiert, jede Türe mit Schlüssel

▼ WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:

Stahlzarge lackiert lt. Hersteller, Türblatt doppelt gefalzt, mit schallhemmenden Innenlagen (Schallschutzanforderungen der ÖNORM; Schalldämmwert 42 dB), innen und außen in weiß, 4-seitig umlaufende Dichtungen, Weitwinkelspion, Namensschild, außenseitig Knauf/Innenseitig Drücker, Ausführung mit Dreifachverriegelung.

SANITÄRINSTALLATION

Gemäß HSL Verkaufsplan

▼ WASCHTISCHANLAGE:

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

▼ BADEWANNENANLAGE:

Stahlblechbadewanne 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.

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

▼ 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 in den jeweiligen Wohnungen im Durchlaufsystem mit Wohnungsstationen.

Zur Ermittlung des Warmwasserverbrauches wird in jeder Station ein Durchflussszähler für Kaltwasser und ein Wärmemengenzähler eingebaut. Die Wohnungsstationen sind in jedem Stockwerk außerhalb der Wohnung im

Gang in einer Vorsatzschale versperren mit Schließzylinder der Schließanlage eingebaut.

HEIZUNG

Gemäß HSL Verkaufsplan

BEHEIZUNG WOHNANLAGE:

Diese erfolgt mittels zentraler Pelletsanlage. Eine genaue Zählung für jede Einheit ist vorgesehen. Die Beheizung erfolgt über Fußbodenheizung (Niedertemperatur, Trägermattensystem). Ein Bediengerät für die wohnungsinterne Heizungsanlage (Sommer-, Winterschaltung, Temperaturvorregelung) ist vorgesehen. Die Wohnungen erhalten in den relevanten Räumen (Bad und Wohnzimmer) Raumthermostate zur Einzelraumregelung, Kellerabteile sind unbeheizt.

BE-UND ENTLÜFTUNG

Gemäß HSL Verkaufsplan

Alle Wohnungen werden über eine zentrale Komfortlüftung be- und entlüftet. Die Zuluft-einbringung erfolgt über die Wohn- und Schlafzimmer. Die Abluftabsaugung erfolgt in Küche, Bad, WC und wenn vorhanden, im Abstellraum. In diesem Bereich wird eine abgehängte Gipskartondecke lt. Erfordernis ausgeführt.

Ein Anschluss eines Dunstabzuges ist nur mit Umwälzbetrieb möglich.

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
- je nach Länge 1 oder 2 Schalter/Lichtauslässe,
- 2 Steckdosen (davon 1 in Medienverteiler)
- 1 Medienverteiler
- 1 Innensprechstelle (Audio mit Ruftonunter-

scheidung 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:

- 1 Serienschalter bzw. jew. 1 Ausschalter für Decken- und Wandlichtauslass
- 1 Lichtauslass Decke
- 1 Lichtauslass Wand
- 1 Herdanschlussdose
- 2 2-fach Arbeitssteckdosen
- je 1 Steckdose für Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzug

Wohnzimmer mit Essplatz:

- 2 Lichtauslässe Decke samt zugehörigen Schalter
- 5 Steckdosen + 1 Steckdose bei Esstisch (wo möglich)
- 1 TV-Steckdose
- 1 Datendose 1-fach
- 1 LWL Dose (vom Versorger „Internet“)
- 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 (je nach Möglichkeit)

Kellerabteil:

1 Ausschalter/Steckdosenkombination Feuchtraum-Aufputz (FRAP)
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, in allen Aufenthaltsräumen und Gängen zur Entfluchtung gemäß behördlicher Vorschriften

AUSLÄSSE FÜR ELEKTRISCHEN SONNENSCHUTZ:

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

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“) oder Koaxkabelnetz ausgestattet. In diesem Fall gibt es mehrere Anbieter für die Fernseh-, Telefon-, und Internet Versorgung

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, 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.

Möbiliar, das an bestimmte Raummaße gebunden ist (Einbauschränke) soll erst nach Beendigung der Bauarbeiten in Auftrag gegeben 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 vom Architekturbüro Architekturhalle Wulz & König Ziviltechniker KG in Telfs durchgeführt.

Die Ausführungsplanung erfolgt ebenfalls durch das Architekturbüro Architekturhalle Wulz & König Ziviltechniker KG in Telfs.

Die örtliche Bauleitung wird durch die Tiroler Friedenswerk; Siemensstraße 24a, 6063 Rum durchgeführt.

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, im Jänner 2021