

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Gartenquartier
Rohrbach
6850 Dornbirn



INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE PROJEKTDESCHEIBUNG	3
	Erschliessung	3
	Entsorgung	3
	Heizung Warmwasser	3
	Photovoltaikanlage am Dach	3
	Energieeffizienz	3
2.	BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG	4
A.	KONSTRUKTION	4
	Aussenwände	4
	Wohnungstrennwände	4
	Zwischenwände	4
	Decken	4
	Fussbodenaufbau	4
	Dachkonstruktion	4
	Balkon Loggia	4
	Terrassen	4
B.	AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE	5
	Stiegenhaus	5
	Kinderspielbereich	5
	Gemeinschaftsraum Kinderspielraum	5
	Kinderwagen- Fahrradabstellplätze	5
	Müllraum	5
	Garage	5
	Aufzugsanlage	6
	Gegensprechanlage	6
	Feuerlöscher Beschriftung	6
	Brieffachanlage	6
	Schliessanlage Schliesssystem	6
C.	TECHNIK	6
	Heizung Warmwasser	6
	Telefon Datennetz	6
	Kabel-TV SAT-TV	6
	Rauchmelder	6
	Elektroausstattung	6
D.	AUSSTATTUNG WOHNUNG	7
	Sonnenschutz	7
	Wohnungseingangstür	7
	Innentüren	7
	Fenster- und Terrassentüren	7
	Wandbeläge	7
	Fussbodenbeläge	8
	Küche	8
	Bad	8
	WC	8
	Sanitärinstallationen	8
	Elektroausstattung	8
	Klimatisierung DG-Wohnungen	8
	Terrasse / Balkon (Wasseranschluss)	8
	Einlagerungsräume	9
3.	ALLGEMEINE HINWEISE	104

1. ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Das Projekt „Gartenquartier“ befindet sich in 6850 Dornbirn, Rohrbach 23. Auf der Liegenschaft wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 207 Einheiten aus Wohnungen und Büro- bzw. Geschäftsflächen und einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet.

davon

genehmigt sind 7 Baukörper mit 207 Einheiten, wobei ein Baukörper auf einer eigenen Grundparzelle liegt.

ERSCHLIESSUNG

Der Zugang zu den Häusern wird soweit teils barrierefrei ausgeführt. Die interne Erschließung erfolgt jeweils über das Stiegenhaus bzw. den Aufzug. Die sieben Neubaugebäude verfügen über ein Erdgeschoß mit darüber liegenden Obergeschoßen.

Die sieben Wohnhäuser verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Rohrbachstraße. Es werden 242 TG-Abstellplätze und 8 Aussenplätze errichtet.

Die Obergeschoße werden jeweils durch ein zentrales Stiegenhaus und Personenlifte erschlossen.

Im Untergeschoss befinden sich neben den PKW-Abstellplätzen und Motorradabstellplätzen die Technikräume sowie Kellerabteile, Müllraum, Fahrradräume. Ein weiterer Fahrradabstellraum befindet sich im EG.

Spielplatz mit ausgeprägter Gartenanlage im Erdgeschoss auf der Liegenschaft werden lt. Baueingabe ausgeführt.

ENTSORGUNG

Die Ableitung der Schmutz- und Regenwässer erfolgt lt. Entwässerungsplan und den Gutachten dazu.

HEIZUNG | WARMWASSER

Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgt über eine zentrale Wärmepumpe(n) und Fernwärme nach den Berechnungen unseres Contracters und des dazugehörigen Vertrages. Es werden die Wohnnutzflächen der Häuser mit Fußbodenheizung versehen.

Zusätzlich ist für den Sommer eine Kühlung installiert.

PHOTOVOLTAIKANLAGE AM DACH

Auf den Dächern der Häuser wird eine netzgekoppelte Photovoltaikanlage installiert. Überschüssige Energie wird in das Netz rückgespeist.

ENERGIEEFFIZIENZ

Energieausweis vom Büro Spektrum Bauphysik GmbH

Heizwärmebedarf und Gesamtenergieeffizienz-Faktor lt. Energieausweis der Baueingabe.

2. BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

A. KONSTRUKTION

Tragende Struktur: gem. statischem Erfordernis, teils Beton, teils Mauerwerk, teils Stahlsäulen

AUSSENWÄNDE

Untergeschoß: Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis inkl. teilw. Perimeterdämmung entsprechend dem technischen Erfordernis; Erdgeschoß bis Dachgeschoß: Stahlbetonwände bzw. Ziegelwände lt. statischer Erfordernis, Aussenwand mittels Holzbaus.

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

TRAGEND:

Stahlbetonwände lt. statischer Erfordernis, Vorsatzschale lt. Bauphysik: Gipskarton, gespachtelt.

ZWISCHENWÄNDE

TRAGEND:

Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis, gespachtelt.

NICHTTRAGEND:

beidseitig doppelt beplankte Gipskarton-Ständerwände, gespachtelt.

DECKEN

Stahlbetondecken entsprechend statischen und bauphysikalischen Erfordernissen, gespachtelt.

FUSSBODENAUFBAU

Ausgleich, Trittschalldämmung, Trennlage, Heizestrich, entsprechend bauphysikalischem Erfordernis.

DACHKONSTRUKTION

Stahlbetonkonstruktion als Flachdach ausgeführt. Dachaufbau lt. bauphysikalischem Erfordernis.

BALKON | LOGGIA

Sämtliche Balkone sind konstruktiv thermisch getrennt oder entsprechend bauphysikalischen Vorgaben gedämmt.

GELÄNDER:

Stahl-Staketengeländer - Farbe und Design lt. Vorgabe Architektur.

Auf den Balkonen bzw. Loggien anfallendes Wasser abgeleitet.

TERRASSEN

Die Terrassen werden mittels Platten lt. Bemusterung belegt.

GELÄNDER:

Farbe und Design nach Bemusterung bzw. Architektur Vorgabe.

Auf den Terrassen anfallendes Wasser abgeleitet.

B. AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE

STIEGENHAUS

HAUSEINGANGSTÜREN:

Holz-Portale, Farbe lt. Architektur Vorgabe; Edelstahl-Griffstange außen

BODENBELAG:

Lt. Bemusterung

FUSSABSTREIFER:

Hauszugang außen: lt. Bemusterung

Hauszugang innen: Fußabstreifer Kokosläufer natur, Farbe lt. Architektur

GELÄNDER:

gemäß Bauordnung, Staketengeländer

BELEUCHTUNG:

lt. Bemusterung

KINDERSPIELBEREICH

Entsprechend den Vorgaben des Baubescheides wird in den Freibereichen ein Kleinkinderspielplatz, sowie ein Kinder- und Jugendspielplatz mit Ausstattung lt. Baueingabe hergestellt.

FAHRRADABSTELLPLÄTZE

Im Erdgeschoß und den Untergeschossen befinden sich Fahrradabstellmöglichkeiten.

WÄNDE / DECKEN:

Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten lt. Bauphysik

BODEN:

versiegelt

AUSSENBEREICH

Auf die Aussenanlage wurde besonderes Augenmerk gelegt. Innenhof und Erdgeschossbereiche erhalten lt. Baueingabeplanung Zugangswege, Bäume und Sträucher. Im Bachbereich werden die Auflagen lt. Naturschutzbescheid umgesetzt, die Hausgemeinschaft hat diese Auflagen aufrecht zu erhalten. Ausgeschlossen und nicht machbar sind private Einfriedungen oder Verhüttelungen.

MÜLLRAUM

Ein Sammelmüllraum für alle Bewohner befindet sich im Untergeschoss, Abholung der Fraktionen im Erdgeschoß.

Der Müllraum wird entsprechend technischer Vorgaben entweder natürlich oder mechanisch belüftet.

GARAGE

PKW-Stellplätze im Untergeschoß.

Die Durchfahrtshöhe ist mit 2,10 m begrenzt.

Je Stellplatz gibt es einen Handsender zum Öffnen des Garagentores.

Es werden die Stellplätze für die Nachrüstung einer E-Ladestation hergestellt.

Eine spätere Nachrüstung von Elektroladestationen ist möglich, wobei die maximale Hausanschlussleistung nicht überschritten werden darf.

WÄNDE / DECKEN:

Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten roh

FAHRBAHN:

Entsprechend beschichtet, Stellplätze markiert und nummeriert.

AUFZUGSANLAGE

Barrierefreie Personenaufzüge lt. Baueingabe.

GEGENSPRECHANLAGE

Gegensprechanlage, Klingelanlage lt. Bemusterung

FEUERLÖSCHER | BESCHRIFTUNG

Feuerlöscher werden an leicht erreichbaren Stellen für die Bekämpfung von Bränden lt. Vorgabe der Behörde montiert.

Beschriftung des Gebäudes, Stockwerke sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen.

BRIEFFACHANLAGE

Hausbriefkastenanlage im Schließsystem sperrbar, lt. Bemusterung

SCHLIESSANLAGE | SCHLIESSYSTEM

EVVA 4KS oder gleichwertig. Jede Wohnung bzw. Geschäftsfläche erhält 4 Schlüssel mit den entsprechend zugeteilten Sperrberechtigungen.

C. TECHNIK

HEIZUNG | WARMWASSER

Die Erzeugung der Wärmeenergie erfolgt über Contracting mittels Wärmepumpe und Fernwärme, die zur Versorgung der Fußbodenheizung und der Warmwasserbereitung dient.

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels einer Fußbodenheizung. Zonenregulierung mittels Ventilen im Verteiler und Einzelraumregelung in den Aufenthaltsräumen.

Die Zählung erfolgt wohnungsweise getrennt.

TELEFON | DATENNETZ

Eine Versorgungsleitung von der Übergabestation in die jeweilige Wohnung wird vorgesehen.

KABEL-TV | SAT-TV

Eine LWL-Versorgungsleitung (Kabel-TV) von der Übergabestation in die jeweilige Wohnung wird vorgesehen.

Es wird je Wohnung im Wohnzimmer eine Kabel-TV Dose betriebsfertig verkabelt hergestellt.

RAUCHMELDER

Gemäß Bauordnung je ein batteriebetriebener, unvernetzter, Rauchwarnmelder an der Decke jedes Aufenthaltsraumes und Vorraumes/Ganges.

ELEKTROAUSSTATTUNG

In den Wohngeschossen als Unterputzinstallation in Kunststoffrohren, Keller und Tiefgarage teils auf Putz. Schalterprogramm bei Unterputzausführung einheitlich von einem Hersteller – Farbe: weiß, lt. Bemusterung. (Schalterprogramm GIRA)

Die Fluchtwegbeleuchtung, Allgemeinbereiche, Gänge, Stiegenhäuser etc. werden mit Leuchten in LED-Ausführung ausgestattet.

Die Tiefgarage und Kellerräume werden mit FR-Wannenleuchten in LED-Ausführung ausgestattet und über Bewegungsmelder bzw. Schalter geschaltet.

E-Auto-Ladestation: Falls der Käufer eine Schnellladestation für E-Fahrzeuge in der TG installieren möchte, ist mit dem Energieversorger abzuklären, ob die zusätzliche bereitzustellende Anschlussleistung verfügbar ist und diese separat zu vereinbaren.

Bei den Hauseingängen werden über Bewegungsmelder geschaltete Deckenleuchten bzw. Deckeneinbaustrahler lt. Bemusterung ausgeführt.

Die Grundausleuchtung der Außenbereiche erfolgt lt. technischem Erfordernis Anzahl.

D. AUSSTATTUNG WOHNUNG

SONNENSCHUTZ

Bei allen Fenstern und Fenstertüren der Wohnräume erfolgt die Ausstattung eines elektrischen Sonnenschutzes inkl. Regelung über Taster.

Die Ausführung des Sonnenschutzes erfolgt lt. einheitlicher Vorgabe bzw. Behördenvorschriftung Textiler Sonnenschutz (in Fassade integriert, Farbe + Produkt lt. Bemusterung).

WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Wohnungseingangstüren lt. Vorschriften und Bemusterung, einbruchhemmend mit Zylinderschloss und Türspion; mit Türanschlag und umlaufender Dichtung; Brandschutz lt. behördlicher Vorgaben.

INNENTÜREN

Innentüren mit Stahlzargen: Glatte, weiße Oberfläche, zweiteiliger silberfarbener Edelstahl Beschlag, Modell Dana Strategie oder gleichwertig. Buntbartschloss und Einbohrbänder.

FENSTER- UND TERRASSENTÜREN

Holz-Fenster, mit 3-fach Isolierverglasung gemäß Bauphysik

FARBE INNEN:
lt. Bemusterung

FARBE AUSSEN:
lt. Bemusterung

TERRASSENTÜREN:
Drehkipptüren lt. Plan

INNENFENSTERBANK:
Passend zum Fenster lt. Bemusterung

AUSSENFENSTERBANK:
Sohlbank, Farbe entsprechend Bemusterung

WANDBELÄGE

BAD:
Wandverfliesung: bei Dusche raumhoch, bei WC in Spülkastenhöhe, sonst Sockel lt. Bemusterung

WC:
Wandverfliesung Höhe 120cm
Feinsteinzeug, lt. Bemusterung

Sonstige Wandflächen werden in weißem Farbton mit Dispersionsfarbe gemalt.

FUSSBODENBELÄGE

ALLGEMEINBEREICHE, KELLER, NEBENRÄUME
Betontreppe sichtbar, Beton versiegelt, Stiegenhaus: Feinsteinzeug bzw. Oberfläche lt. Bemusterung

KOCHEN - ESSEN - WOHNE, ZIMMER, ANKLEIDE, VR., GANG, AR:

Fertigparkett Eiche, Sockelleiste Eiche lt. Bemusterung

BAD, WC, ABSTELLRAUM:

Feinsteinzeug lt. Bemusterung. Sockel im Abstellraum aus Fliesen geschnitten.

TERRASSE, BALKON:

Betonplatten

KÜCHE

Anschlussmöglichkeit für eine Spüle und einen Geschirrspüler (gemeinsame Zu- und Ableitungen) lt. Plan (ohne Geräte). Sämtliche Wasser-Zu- und Ableitungen sind in Aufputzausführung hergestellt.

Sämtliche Küchenmöbel und Geräte sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Dunstabzug nur mit Umluftfunktion möglich!

BAD

WASCHTISCH:

Lt. Bemusterungsanhang

Duschtrennwände: nicht enthalten.

WC

HÄNGE-WC

Traggestell und Unterputzkasten

Lt. Bemusterungsanhang

BETÄTIGUNGSPLATTE:

Lt. Bemusterungsanhang

HANDWASCHBECKEN - SOFERN PLANLICH DARGESTELLT

Lt. Bemusterungsanhang

SANITÄRINSTALLATIONEN

Anzahl und Situierung der Sanitärgegenstände in den einzelnen Wohnungen gemäß Plan.

Armaturen in Chrom – Sanitärkeramik weiß.

ELEKTROAUSSTATTUNG

Schalterprogramm Unterputzausführung einheitlich von einem Hersteller – Farbe: GIRA weiß

Die Wohnungen werden ohne Beleuchtungskörper (3 Fassungen pro Wohnung mit Leuchtmittel für Verkauf und Sonst.) ausgestattet.

Anzahl der Elektroausstattung in den einzelnen Wohnungen gemäß Planung des E- Planers:

KLIMATISIERUNG WOHNUNGEN

Die Wohnungen sind für Klimagerät(e) vorbereitet. Die Außeneinheiten werden im UG situiert.

TERRASSE / BALKON (WASSERANSCHLUSS)

Im EG je ein frostsicherer Kaltwasseranschluss an der Fassade gemäß Plan bei den Wohneinheiten.

EINLAGERUNGSRÄUME

Die Abtrennung der Abteile erfolgt durch offene Systemwände aus verzinkten Stahlprofilen. Türen mit Türdrücker sperrbar im Schließsystem.

WÄNDE / DECKEN

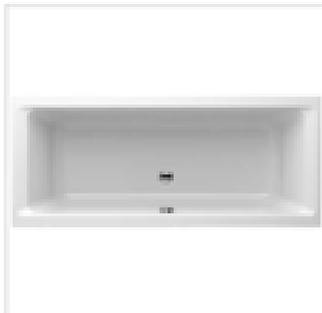
Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten

BODEN

versiegelt

SANITÄRE AUSSTATTUNG

Badewannenanlage



Badewanne

Optima L 1.2

1800 x 800 x 450 mm, weiss



33200626-00 Dornbracht AP-Wannenmischer

chrom, mit Umsteller

SAPHIR EDITION PRO



Wandbrausehalter

Optima X

chrom



Brauseschlauch

Optima X
chrom, 1250 mm, 1/2" IG



Handbrause

Optima X
chrom, 1/2" AG, Rund D 120 mm

Duschanlage



Brausetasse superflach

Optima L
900x900xT25, weiss, T1



Brausemischer AP Dornbracht

Dornbracht SAPHIR EDITION PRO
chrom



Brausestange

Optima X
chrom, 1000 mm

Waschtischanlage



Möbel-Waschtisch Villeroy & Boch
SAPHIR SUBWAY S-LINE
800x470mm, 1 HL, m.ÜL, weiss Alpin

Doppelwaschtischanlage



Möbel-Waschtisch Villeroy & Boch
SAPHIR SUBWAY S-LINE
1300x475mm, 2 HL, m.ÜL, weiss Alpin



Waschtischmischer Dornbracht
SAPHIR EDITION PRO
o.Ablgarn., Ausld. 126 mm, chrom



Ablaufventil
Optima
5/4", chrom



Design WT-Sifon
DIAMANT FLORA
5/4"ÜM, Abgang D 32 mm, chrom



Handtuchhalter 2-arm
Keuco MOLL
chrom, Ausladung 450 mm

Handwaschbeckenanlage



Handwaschbecken Villeroy & Boch
SAPHIR VERITY DESIGN 2.0 500x250mm, m.HL,
m.ÜL, weiss



Standventil
Dornbracht META
Ausladung 123 mm, chrom

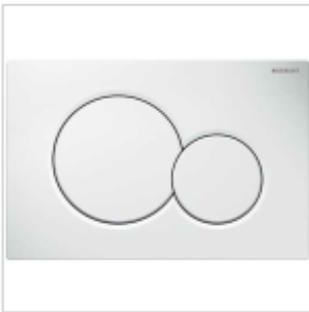


Haken
Optima L 1.2
chrom, Ausladung 35 mm

WC-Anlage



Wand-WC Tiefspüler Villeroy & Boch
SAPHIR VERITY
370x530 mm, spülrandl., weiss



Betätigungsplatte
Geberit SIGMA01
2-Mengen-Spülung, weiss



Rollenhalter
Keuco PLAN
ohne Deckel, chrom



Bürstengarnitur
PLAN
ohne Deckel, chrom

3. ALLGEMEINE HINWEISE

Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den derzeitigen Stand der Planung. Im Zuge der baulichen Ausführung kann es bedingt durch Auflagen von Genehmigungsbehörden, der Planer bzw. der ausführenden Unternehmen zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen.

Derartige technische und gestalterische Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes können vom Bauträger vorgenommen werden, wobei die vorgesehene Funktion erhalten bleibt. Derartige Änderungen beziehungsweise Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den Käufer zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den sonstigen Unterlagen im Kaufvertrag Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gelten die Unterlagen in der festgelegten Reihenfolge gemäß Kaufvertrag.

Die äußere Gestaltung hinsichtlich Farben und Materialien aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie der Allgemeinbereiche erfolgt in Abstimmung des Architekten mit der Behörde.

Die m² Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße, beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand, und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Für Einbauten sind die Naturmaße zu nehmen und Koten entsprechend zu prüfen.

Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände, wie Möbel, Küche etc. sind lediglich beispielhaft. Ein Anspruch des Erwerbers auf die dargestellte Einrichtung besteht nicht, die Wohnung wird ohne Einrichtung übergeben.

Allfällige auf Webseiten, Broschüren oder durch Modelle vorgenommene Visualisierungen haben nur Beispielcharakter und begründen daher keinen Rechtsanspruch auf bestimmte Eigenschaften.

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen vom Käufer nur über den Bauträger gesondert beauftragt werden können, der diesbezüglich die Angebote von den beauftragten ausführenden Firmen einholt. Sonder- bzw. Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes beziehungsweise der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind bei Beauftragung im Voraus zu entrichten.

Bis zur Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt.



SWIETELSKY AG, GESCHÄFTSBEREICH
DEVELOPMENTS

DRUCK- UND SCHREIBFEHLER VORBEHALTEN.