

## Der Maßstab für stressfreies Bauen



Sehr geehrte Bauherrschaft,

als Dienstleister, mit über 30 Jahren Bauerfahrung, bieten wir als Fachbetrieb eine professionelle und fachlich fundierte Gesamtabwicklung Ihres Projektes an.

Der Neubau eines Eigenheimes verändert nachhaltig die Lebensqualität. Sie sollen sich dort immer wohlfühlen.

Unser Bauteam begleitet Sie von der Planung bis zur Schlüsselübergabe und garantiert mit erfahrenen Firmen aus der Region eine stressfreie Projektabwicklung Ihres zukünftigen Eigenheimes.

Der Hausbau erfolgt nach den aktuellen bautechnischen und energieeffizienten Standards.

Wir haben es uns zum Grundsatz gemacht, unseren Bauherren Lebensqualität für die ganze Familie im eigenen Heim zu garantieren.

Schaffen Sie ein geborgenes Zuhause für sich und Ihre Familie. Es ist mit Sicherheit eine gute Investition in Ihre Zukunft und ein neues Stück Lebensqualität, in der Sie sich wohlfühlen werden.

*In Ihrem eigenen Haus zu wohnen bedeutet für uns, wir gestalten die Räume und das Wohnumfeld ganz nach Ihren Vorstellungen, Ideen und vor allem nach Ihren Bedürfnissen.*

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

für

Typenhaus HANNAH mit Walmdach, 130,00 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche,  
Sitzplatzüberdachung, Fahrradraum und Carport

## Allgemein

Grundlage für die Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist der Entwurfsplan Typenhaus HANNAH mit Walmdach, Fahrradraum und Carport.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung liegen Baubescheid und Energieausweis noch nicht vor.

Das Bauprojekt wird entsprechend dem Vorarlberger Baugesetz, den technischen Ö-NORMEN und OIB-Richtlinien als jedenfalls einzuhaltender Mindeststandard erstellt.

Voraussetzung für die Durchführung der auszuführenden Arbeiten sind Lagerungsmöglichkeiten auf dem Vertragsgrundstück, sowie eine tragfähige Zufahrtsmöglichkeit für LKW und Baukran bis zur Grundstücksgrenze.

Einvernehmen besteht darüber, dass alle Leistungen des Auftragnehmers auf dem Vertragsgrundstück erfolgen. Außerhalb des Vertragsgrundstückes zu erbringende Leistungen sind nicht im Angebot enthalten, auch wenn sie für das Gewerk notwendig sind. Die außerhalb des Vertragsgrundstückes zu erbringende Leistungen sind zusätzlich vom Bauherrn zu bezahlen.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellt den festgelegten Leistungsumfang des Gebäudes dar. Die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht beschriebenen Leistungen und solche, die als auseits zu erbringende Leistungen und die im Leistungsumfang nicht enthaltenen Leistungen definiert sind, sind im Angebot nicht enthalten.

## **Zu erbringender Leistungsumfang des Auftraggebers**

Nachweis über die Eigentumsverhältnisse des Grundstückes (Grundbuchsauszug, Kaufvertrag, ggf. schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers);

amtlich vermessener Lageplan mit Meereshöhenangaben;

sämtliche Grundgrenzen sind in der Natur ersichtlich zu machen;

nicht vorhandene Grundgrenzen sind von einem Geometer einmessen zu lassen;

ausstecken der Gebäudeecken und Firsthöhen;

regelmäßiges Lüften während der Bauphase lt. Anordnung des Auftragnehmers;

Bankgarantie für die Dauer von 15 Monaten in der Höhe des vereinbarten Werklohnes;

## **Im Leistungsumfang enthaltene Leistungen**

### **Planungsleistungen**

Einreichplanung im Maßstab 1:100 mit allen erforderlichen Angaben für das baubehördliche Bewilligungsverfahren inkl. Energieausweis.

Im Angebot sind zwei Planänderungen enthalten, jede weitere Planänderung wird mit einer Pauschale von brutto € 600,00 zusätzlich verrechnet.

Anfertigen der erforderlichen Ausführungspläne inkl. der statischen Berechnung, jeweils in den erforderlichen Maßstäben, für die an uns beauftragten Leistungen.

Änderungen der fertigen Einreichplanung durch eine behördliche Vorschreibung oder Änderungen der fertigen Ausführungsplanung durch nachträgliche Kundenwünsche werden nach tatsächlichem Aufwand in Rechnung gestellt.

## **Örtliche Bauaufsicht und Baukoordination**

Wöchentliche Baustellenkontrollen und Überwachung für alle an uns beauftragten Gewerke.  
Fertigstellungsmeldung an die Behörde inkl. den erforderlichen Nachweisen gemäß Baubescheid.  
Ausführung der Planungs- und Baukoordination lt. Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG).  
Erstellen der Handwerkerliste und Bauzeitplanes.

## **Rammsondierung**

Zur Feststellung der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse wird eine Rammsondierung auf dem Grundstück durchgeführt.

## **Geotechnische Stellungnahme**

Auf der Basis des durchgeführten Bodenaufschlusses in Form einer Rammsondierung wird eine geotechnische Stellungnahme mit Angaben zu den Fundierungsarbeiten erstellt.

Sollte sich auf Basis des durchgeführten Bodenaufschlusses eine schlechte Untergrundsituation herausstellen und zusätzliche Fundierungsmaßnahmen erforderlich sein z.B. Bodenaustauschmaßnahmen, Pilotierungsarbeiten etc., werden diese Arbeiten mit einem Zusatzangebot mitgeteilt.

## **Baustelleneinrichtung**

Erstellung und Abnahme des Schnurgerüsts inkl. Einmessung des Höhenfixpunktes durch einen Geometer und Bestätigung an die Baubehörde. An- und Abtransport aller erforderlichen Geräte und Maschinen inkl. Bauzaun, Baustromverteiler, Bauwasser und Baustellen-WC.

## **Baumeisterarbeiten**

### Erdgeschoss:

Bodenplatte aus wasserundurchlässigem (WU) Stahlbeton, 25 cm stark.

Außenwände werden mit gebrannten Hochlochziegeln, 24 cm stark inkl. der erforderlichen Ziegel- oder Betonstürzen ausgeführt.

Tragende Innenwände werden 17 cm stark, nicht tragende Zwischenwände werden 12 cm stark mit gebrannten Hochlochziegeln inkl. der erforderlichen Ziegelstürzen ausgeführt.

Decke über Erdgeschoss, Sitzplatz und Innentreppe aus Stahlbeton, in statisch erforderlicher Stärke.

### Obergeschoss:

Außenwände werden mit gebrannten Hochlochziegeln, 24 cm stark inkl. der erforderlichen Ziegel- oder Betonstürzen ausgeführt.

Decke über Obergeschoß aus Stahlbeton, in statisch erforderlicher Stärke.

### Fahrradraum mit Carport:

Fahrradraum-Bodenplatte aus Stahlbeton, 25 cm stark, inkl. den erforderlichen Stahlbeton Punktfundamente für den Carport.

Bodenplatten-Oberfläche im Fahrradraum wird geglättet (Monofinish).

Fahrradraum und Carportdecke aus Stahlbeton, in statisch erforderlicher Stärke. Untersicht mit sauberer Standardschalung S2.

## **Zimmermeisterarbeiten**

Walmdach-Holzkonstruktion aus trockenem Bauholz inkl. Unterdach, Konter- und Ziegellattung. Dachuntersichten in Sichtausführung (gehobelt). Dachüberstand ca. 50 cm.

Geschoßdecke über Obergeschoss zu unbeheiztem Dachraum (Dachboden) wird mit einer Dampfsperre, Wärmedämmplatten EPS-W20, 28 cm stark und DWD-Platte (begehbar) belegt.

### Fahrradraum:

KVH-Riegelwerkwandkonstruktion mit einseitig geschlossener Lärchenholz Verkleidung und eine Tür, 90/200 cm, im Fahrradraum.

Bei Holzeinsatz sind Äste und Harzgallen zu tolerieren.

### **Dachdecker- und Bauspenglerarbeiten**

Hausdacheindeckung mit BRAMAC Donau Dachsteinen lt. Mustervorlage inkl. den erforderlichen First- und Grateindeckungen, Entlüftungen und Schneefangnasen.

### Außendecke über Sitzplatz, Fahrradraum und Carport:

Sucoflex-Dachabdichtungsfolie, 2 mm stark, Kiesschüttung.

Dachrinnen, Ablaufrohre und die erforderlichen Verblechungen werden mit Edelstahlblech ausgeführt. Die Ablaufrohre werden bis Oberkante Gelände geführt.

Erforderliche Bitumen Feuchtigkeitssperre gegen aufsteigende Bodenfeuchte auf der Bodenplatte.

Bitumen-Bauwerksabdichtung beim Übergang von der Bodenplatte zum Außenmauerwerk im erdberührten Bereich. Im Bereich der Fenstertüren wird die Abdichtung mit Enkopur ausgeführt.

### **Haustüre**

Flächenbündige Design-Hauseingangstüre in Aluminium, Model ROUTE 66 oder HEAVEN STREET lt. Mustervorlage Actual. Umlaufendes 3-fach Dichtungssystem für optimale Dichtheit und thermisch getrennter Bodenschwelle, außen Stoßgriff und Innendrücker in Edelstahl, Mehrfach-Verriegelung, Zylinder mit fünf Schlüsseln.

Farbe innen: Verkehrsweiß matt RAL 9016

Farbe außen: lt. RAL Farbkollektion

### **Fenster und Fenstertüren**

Flächenbündige Design-Fenster in Kunststoff-Alu, Model ALEVO lt. Mustervorlage Actual, mit 3-fach Energiesparglas Ug 0,5 W/m<sup>2</sup>K, Super-Kälteblocker Glaskante und verdecktem Inside Beschlag.

Farbe innen: weiß

Farbe außen: lt. RAL Farbkollektion.

Fenster- und Fenstertürflügel erhalten einen Dreh-Kipp Beschlag. Alle Fenstertüren sind mit Sicherheitsglas und Zuziehmuschel ausgestattet.

Innenfensterbänke Model Helopal Trend lt. Mustervorlage. Innen Fensterbank im Bad wird gefliest.

Außenfensterbänke in natureloxiertem Aluminium Model Helopal Fenorm mit RAG<sup>2</sup> Gleitabschluss.

### **Verputzarbeiten**

Sämtliches Innenmauerwerk wird mit einem Kalkzementgrundputz mit Kalkfeinabrieb inkl. sämtlichen erforderlichen Abdekarbeiten, Kantenprofile und Anputzleisten ausgeführt.

Wohnraumgeschoßdecken erhalten eine glatte Spachtelung, Treppenuntersicht und Technikraumdecke werden mit einem Kalkzementgrundputz mit Kalkfeinabrieb ausgeführt.

Außenwände werden mit EPS-Fassaden-Dämmplatten W/mK 0,031, 20 cm stark, verkleidet inkl. sämtlichen erforderlichen Abdekarbeiten, Sockelausbildungen, Anputzleisten, Armierungsgewebe, Ausbildung der verdeckt liegenden Sonnenschutz-Kästen und einfarbigem Silikonharz-Oberputz, 2,0 mm stark. Farbe lt. Musterkollektion.

Fassadenfarbe wird gemeinsam im Einvernehmen mit dem Auftraggeber und der Baubehörde festgelegt.

### **Trockenbauarbeiten**

Sämtliche Zwischenwände im Obergeschoss werden als Gipskartonständerwände mit beidseitig doppelter Beplankung und Isolierung ausgeführt.

Im Bad werden Feuchtraumplatten, im Duschbereich Aquapanelplatten verbaut.

Dachbodentreppe 70/120 cm, wärme gedämmt, raumseitig weiß beschichtet.

Sämtliche Trockenbauarbeiten werden malerfertig (Q2) ausgeführt.

### **Estricharbeiten**

Aufbau Erdgeschoss von unten nach oben:

FlaporPlus Wärmedämmplatten EPS-W25, 15 cm stark, Dampfbremse, 6,5 cm Zementestrich.  
Im Technikraum wird der Estrich geglättet.

Aufbau Obergeschoss von unten nach oben:

Flapor Wärmedämmplatten EPS-W20, 5 cm stark, Trittschall-Dämmplatte, 2 cm stark, Trennfolie, 6,5 cm Zementestrich.

### **Fliesenarbeiten**

Feinsteinzeug-**Bodenfliesen** 30/60 cm laut Musterkollektion im:

Erdgeschoss: Diele, Gang, Abstellraum und WC inkl. erforderlichem Sockel

Obergeschoss: Badezimmer inkl. erforderlichem Sockel

Steingut-**Wandfliesen** 25/40, 20/40 oder 30/60 cm weiß oder matt laut Musterkollektion im:

Erdgeschoss: WC-Rückwand bis ca. 1,20 m hoch

Obergeschoss: Badezimmer Außenwände bis 1,20 m hoch im Duschbereich raumhoch  
WC-Rückwand bis ca. 1,20 m hoch

Wand- und Bodenfliesen im Spritzwasserbereich erhalten eine normgerechte Abdichtung. Die Anschlussfugen zwischen Boden- und Wandfliesen werden elastisch versiegelt. Diese Fugen sind Wartungsfugen. Sie unterliegen keiner Gewährleistung. Abschlusschienen in Aluminium, weiß beschichtet.

### **Malerarbeiten**

Erdgeschoss: Innenwände und Decken werden mit hochwertiger Dispersionsfarbe in gebrochenem Weiß gestrichen. Estrichboden-Versiegelung in Achatgrau RAL 7038 im Technikraum.

Obergeschoss: Innenwände und Decken werden mit hochwertiger Dispersionsfarbe in gebrochenem Weiß gestrichen.

Dachuntersichten, Holzverkleidungen, Vordächer, Stahl- oder Holzsäulen im Außenbereich werden nicht gemalt.

### **Bodenbeläge**

Innentreppe

Stahlbeton-Treppenwinkelstufen vom Erd- ins Oberschoss werden mit rustikalem, astigen endgeöltem Eichenparkett inkl. Schattenfuge zur Wand verkleidet.

Holzhandlauf, Rund oder eckig, in Eiche geölt auf Edelstahlkonsole montiert.

Treppenhausmauerabdeckung in Eiche geölt.

Parkettboden

rustikaler, astiger endgeölter Eichenparkett im Format 10x78x720 mm inkl. Sockelleisten 17/12mm lt. Mustervorlage im:

Erdgeschoss: Gang, Kochen, Essen und Wohnen

Obergeschoss: Gang, Arbeiten, Kind 1, Kind 2 und Eltern

Holz ist ein Naturprodukt. Farbunterschiede und leichte Abweichungen in der Holzmaserung im Vergleich zu den Mustern im Ausstellungsraum sind möglich. Sofort nach der Verlegung ist für ein geeignetes Raumklima zu sorgen. Die Luftfeuchtigkeit muss zwischen 40 und 60 % betragen. Die Raumtemperatur sollte 22° C nicht übersteigen. Die Oberflächentemperatur des Holzbodens darf 26° C nicht überschreiten. Die Pflege und Reinigungshinweise sind zu beachten.

## Innentüren

Tischler Holz-Umfassungszarge mit überfälztem Türblatt, DL 80/200 cm lt. Mustervorlage. Oberfläche weiß lackiert oder in Eiche furniert, 2 Stück verstellbare 3-Dim Bänder, BB-Schloss mit Schlüssel und Edelstahlrücken Mod. Fortis.

Erdgeschoss: 4 Stück

Obergeschoss: 5 Stück

## Schlosserarbeiten

Stiegenhaus-Stabgeländer vom Erdgeschoss ins Obergeschoss gefertigt aus Flachstahl 50/8 mm Handlauf mit Bohrungen für den Holzhandlauf, Füllstäbe DN 15mm mit Bohrung vor Ort in die Holztritte. Oberfläche schwarz matt grundiert.

## Sonnenschutz

Schienengeführte Unterputz Verbundraffstoren mit stabilen, speziell gebördelten und gekanteten Z-Aluminiumlamellen mit Dichtungsgummi für optimale Abdunkelung (keine Totalverdunkelung). Z-Aluminiumlamellen, 90 mm breit, lichtecht und kratzfest einbrennlackiert. Graue Aufzugbänder aus UV-beständigem Polyester. Führungsschienen aus Aluminium mit Geräuschkämmungseinlagen und integriertem unteren Endanschlag. Lamellen, Führungs- und Endanschlag lt. Mustervorlage und Farbkollektion. **Antrieb elektrisch.**

Erdgeschoss: Kochen, Essen und Wohnen

Obergeschoss: Bad, Eltern, Kind 1, Kind 2 und Arbeiten

## Elektroinstallationen

Elektro-Grundausstattung gemäß ÖVE-Vorschriften ab Hausanschluss des Versorgungsunternehmens. Aufputz Elektrokasten mit drei Zählerplätzen. Elektroherd und Heizungsanschluss erhalten eigene Stromkreise. Die Elektroausstattung erfolgt mit Berker Typ S1 polarweiß.

### Erdgeschoss:

Eingang außen: ein Bewegungsmelder, ein Lichtauslass  
Garderobe: zwei Schalter, eine Steckdose, zwei Lichtauslässe  
Gang: vier Schalter, eine Steckdose, vier Lichtauslässe  
Kochen: zwei Schalter, fünf Steckdosen, drei Lichtauslässe, Anschlüsse für Kochherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Dampfzug  
Essen: zwei Schalter, drei Steckdosen, drei Lichtauslässe  
Wohnen: zwei Schalter, drei Steckdosen, ein Lichtauslass  
Technik: ein Schalter, drei Steckdosen, ein Lichtauslass  
WC: ein Schalter, ein Lichtauslass  
Sitzplatz: ein Schalter, eine Steckdose, zwei Lichtauslässe

### Obergeschoss:

Gang: sechs Schalter, eine Steckdose, vier Lichtauslässe  
Arbeiten: zwei Schalter, drei Steckdosen, ein Lichtauslass  
Kind 1: ein Schalter, zwei Steckdosen, ein Lichtauslass, ein Raumthermostat  
Kind 2: ein Schalter, zwei Steckdosen, ein Lichtauslass, ein Raumthermostat  
Eltern: drei Schalter, drei Steckdosen, ein Lichtauslass, ein Raumthermostat  
Bad/WC: ein Schalter, drei Steckdosen, fünf Lichtauslässe

### Allgemein:

Dachboden: ein Schalter, ein Lichtauslass  
Fahrradraum: ein Schalter, eine Steckdose, eine Kraftsteckdose, ein Lichtauslass,  
Carport: ein Bewegungsmelder, zwei Lichtauslässe  
1 Stück: Klingelanlage bestehend aus Taster und Läutwerk  
1 Stück: Telefonanschluss einschl. Kabel bis zum Hausanschlusskasten/Fassade  
4 Stück: TV oder SAT Anschlüsse  
8 Stück: Rauchwarnmelder batteriebetrieben  
1 Stück: Waschmaschinen-Anschluss

- 1 Stück: Wäschetrockner-Anschluss
- 1 Stück: Leerverrohrung für PV-Anlage

Die genaue Lage der Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe wird gemeinsam mit dem Elektriker vor Baubeginn festgelegt.

### **Heizungsinstallationen**

Beheizung des Hauses erfolgt über eine **externe Luft/Wasser-Wärmepumpe** inkl. einem 300 Liter Warmwasserspeicher und sämtlichen Zubehör und Einbauteilen.

Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung exkl. Technik und Abstellraum und ist in den Schlafzimmern mit Raumthermostaten separat regelbar.

Kalt- und Warmwasserleitungen ab Wasserzähler des Versorgungsunternehmers werden in Kupfer oder Kunststoff mit der erforderlichen Wärmeisolation ausgeführt. Schmutzwasserleitungen werden mit druckdicht verschweißten Geberit-Rohren mit Dichtungsflansch ca. 50 cm über die Hauskante verlegt. Leitungsführungen werden in den Wänden und Fußböden, im Technikraum sichtbar an der Decke und Wänden ausgeführt. Eine Hebeanlage ist im Angebot nicht enthalten.

### **Sanitär-Grundausrüstung**

#### Erdgeschoss:

- 1 Stück WC- Anlage
- 1 Stück: Handwaschbeckenanlage
- 1 Stück: Spültisch und Geschirrspüler-Anschluss
- 1 Stück: Spültischmischer (Küche)

#### Obergeschoss:

- 1 Stück WC- Anlage
- 1 Stück: Badewannenanlage 180/80/45 cm
- 1 Stück: Begehbare Duschanlage exkl. Glastür
- 1 Stück: Doppelwaschtischanlage inkl. Unterschrank

#### Allgemein:

- 1 Stück: Gartenhahn frostsicher
- 1 Stück: Waschmaschinen-Anschluss

Die genaue Lage der Sanitärausrüstung lt. Musterkollektion wird gemeinsam mit dem Installateur vor Baubeginn festgelegt.

### **Schließanlage und Briefkasten**

Gleichsperrende Zylinder für alle Außentüren und Briefkasten inkl. fünf Schlüssel und Sicherungskarte.

Briefkasten in Edelstahl mit Zeitungsfach im Eingangsbereich. Platzierung wird gemeinsam mit dem Auftraggeber festgelegt.

### **Baureinigung**

Nach Fertigstellung der beauftragten Gewerke erfolgt eine Grundreinigung. Das Projekt wird besenrein an die Bauherrschaft übergeben.

### **Versorgungsleitungen**

Im Leistungsumfang beinhaltet ist der Anschluss folgender Versorgungsleitungen: Strom, Wasser und Schmutzwasser, jeweils ab Hausanschluss des Versorgungsunternehmers.

### **Termine**

Die Bauzeit beträgt ca. acht Monate. Die Festlegung des Baubeginns erfolgt im Einvernehmen der Vertragsparteien, sobald der Auftraggeber die Bankgarantie beigebracht hat, die Zahlung der 1. Teilrechnung erfolgt ist und die rechtskräftige baubehördliche Bewilligung vorliegt. Der vereinbarte Fertigstellungstermin ist kein Fixtermin.

Ausfallzeiten durch außergewöhnliche Witterungsverhältnisse, Urlaube, Austrocknung des Estrichs, Eigenleistungen durch den Bauherrn etc. verlängern die Bauzeit entsprechend und rechtfertigen keine Anpassung des Angebotspreises durch den Auftragnehmer. Der Bauherr ist in diesem Fall nicht berechtigt, Ansprüche aus einer späteren Fertigstellung geltend zu machen.

## **Im Leistungsumfang nicht enthaltene Leistungen**

### **Erdarbeiten inkl. Ver- und Entsorgungsleitungen**

Sämtliche erforderlichen Baugruben und Fundamentaushubarbeiten, Grabarbeiten für die Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Schmutzwasser-Kanal etc.) inkl. Verlegung der Grundleitungen, Einlauf- und Sickerschächte.

### **Anschlusskosten, Erschließungsbeiträge, Gebührenvorschreibungen**

Sämtliche Erschließungskosten, Gebührenvorschreibungen der Behörden, Anschlussgebühren für Strom, Wasser, Kanal, Telefon und Bankgebühren.

### **Baustrom und -Bauwasser**

Die dafür anfallenden Kosten trägt der Bauherr.

### **Vorschreibungen durch die Behörde**

Schreibt die Behörde Auflagen vor oder ergeben sich durch den noch zu erlassenden Baubescheid Änderungen oder Ergänzungen, die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht enthalten sind und zu zusätzlichen Kosten führen, sind diese vom Bauherrn zusätzlich zu bezahlen.

### **Allgemeines**

Straßenaufbrüche, Straßenquerungen, Baugruben- u. Hangsicherungen, Wasserhaltungsarbeiten, Grundwasserabsenkung, Fels- Schremm- oder Sprengarbeiten, Stütz- und Böschungsmauern, Schadensbehebungen an Nachbarhäusern, sowie allenfalls zu erstellenden Gutachten durch einen Fachplaner im Tiefbau.

Pflaster- und Asphaltarbeiten, Entwässerungsrinnen, Einfriedungen (Zäune und Bepflanzungen), Raseneinsaat, Gartengestaltungen.

Die symbolisch in den Plänen dargestellten Möbel, Küche, Lampen, Spots etc.

Götzis 2020