
„matthAUS“ kreuzgasse

8|FELDKRICH

BAU - UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG3541/ DEZEMBER 2014



Projektbeschreibung

Das mehrgeschossige Stadthaus („Matthaus“) besteht aus 2 Häusern, stadtseitiges Haus Kreuzgasse 8, hinteres Haus Hirschgraben 19. Der Hauptzugang ist wie bisher von der Kreuzgasse und führt direkt zum schwellenlos erreichbaren Lift, vom Hirschgraben wird ein neuer Zugang erstellt, der ebenfalls schwellenlos erreichbar ist.

Bauhistorisch bestand jedes Haus aus 2 Gebäuden, die Ende 19. Jahrhundert zu je einem Gebäude vereinigt wurden. Beide Häuser sind unterkellert.

Im Kern stammen beide Häuser aus dem Mittelalter, in den städtischen Archiven wird als ältester Bauteil das Dachgeschoss Kreuzgasse 8, datiert aus dem Jahre 1715/16 benannt. Der Dachstuhl Hirschgraben 19 stammt aus dem Jahre 1735/36 und das Erd- bis dritte Obergeschoss wurde in drei Bauetappen zwischen 1884 bis 1901 durch Grundrissänderungen und Ersatzbaumaßnahmen substanziell bearbeitet und wird bis heute so genutzt.

Die vorhandene Bausubstanz ist grundsollide und soll deshalb auch im Sinne des Bundesdenkmalamtes sowie des Gestaltungsbeirates der Stadt Feldkirch in ihren tragenden Elementen und der Fassadengestaltung weitestgehend unverändert bleiben.

Wesentliche bauliche Veränderungen werden für die Schaffung von innenhofseitigen Terrassen/Balkonen und der – zentral im Objekt geplanten -Liftanlage vorgenommen. Damit sollen alle wesentlichen Wohnungen + Räume schwellenlos erreichbar sein. Die Wohnungsgrößen und –einteilungen werden unter Beachtung der Vorgaben des Bundesdenkmalamtes – soweit erforderlich - an moderne Wohnbedürfnisse angepasst.

Die Generalsanierung unterliegt den einschlägigen Vorschriften für den Bau von Wohn+ Geschäftsgebäuden, wie Bundesbaugesetz, VlbG. Baugesetz, Bautechnikverordnung, Verordnungen der VlbG. Landesregierung, ÖNORM-Vorschriften, OIB-Richtlinien, der Verordnung für erhöhten Brandschutz und weiterer damit in Zusammenhang stehenden Verordnungen und Richtlinien, soweit dies im Sanierungsbereich technisch mit angemessenen finanziellen Mitteln und im Rahmen der gestalterischen und baulichen Einschränkungen durch Vorgaben des Bundesdenkmalamtes (u.a. Fassaden, u.a.m.) zu erreichen ist.

Ausbaustufen / Packages

Complete Package:

Das Kaufobjekt ist sowohl innen (ohne Inventar) wie auch außen komplett schlüsselfertig durch Bauprofis ausgeführt.

Plus Package:

Beim Plus Package erhält der Käufer einen rohbelagsfertigen Innenausbau (ohne Einrichtung) und legt selbst Hand an, bezogen auf Wohnungs+ Innentüren, Errichtung sämtlicher Leichtbauwände und Vorsatzschalen, allfälliger Beschattungsanlage, Bodenbeläge, Verfließungen sowie Spachtel- und Malerarbeiten.

Rohbau

Fundamente

Stahlbetonfundamente sowie Unterfangungs- + Sicherungsmaßnahmen entsprechend den statischen Erfordernissen und dem Stand der Technik.

Fußböden

KG: Kellerfußboden als Gussasphaltboden (aufpreisig evtl. mit Fußbodenheizung).

EG - 1.DG: Geschoßböden mit Trittschalldämmung und Schwimmender Estrich + Fußbodenheizung als Unterbau für Fliesenbelag, Teppichböden bzw. Parkettböden (lt. Topbeschreibung).

Wände

Kelleraußenwände/Bestand in Natursteinmauerwerk bis zu 90 cm stark. Oberflächen bleiben Beton natur oder werden einmalig gestrichen und/oder mit Grundputz versehen und gestrichen. Oberflurige Außenwände

-
- a) als Natursteinmauerwerk mit Innendämmung, in den oberen Geschossen auch als Holzriegelwerk mit Vollziegelmauerung und/oder gebranntes Tonziegelmauerwerk,
b) Ziegelmauerwerk bestehend mit Außendämmung und Außenputz (zB Ostfassade).
Innenwände in metallgeständerter Leichtbauweise mit zweifacher Beplankung (Ausführung zumeist in Gipskarton)

Decken

Im Kellergeschoss und Erdgeschoss sollen die bestehenden Decken / Gewölbe möglichst erhalten bleiben.

In den übrigen Geschossen werden

- a) Holzbetonverbunddecken mit den bestehenden Balkenlagen ausgeführt
b) die bestehenden / neuen Balkendecken werden mittels Zangen entsprechend den statischen Vorgaben verstärkt und mit einer Vollholzschalung (2,7 - 4,2 cm) versehen.

Darüber wird eine Installationsebene, dann eine Trittschalldämmung (TSDPL / 25 - 35 mm) und Fußbodenheizung im Estrich verlegt; jeweils als Unterbau für Fliesenbelag, Teppichböden bzw. Parkettböden.

Dach

Sanierung entsprechend den statischen Erfordernissen. Eindeckung mit bestehenden und/oder gleichwertigen Tondachziegeln. Dachfenster, Regenrinnen, Fallrohre etc. aus Uginox oder in Kupfer oder g.w.A.

Siegenhaus / Treppen

Stiegenhaus-+ Haupttreppen bleiben an den bis dato befindlichen Orten.

Schornsteine/Hauptkamin

Komplett austausch entweder mit eingezogenem, kondensatbeständigem. Abgasrohr aus Edelstahl z.B. Schiedel ICS oder gleichwertiger Art oder als gemauertes Schiedelmassivkamin o.g.A..

Ausbau

Installation

Heizung

Berechnung der Heizlast des Gebäudes nach EN 12831. Gaszentralheizung, Warmwasserzubereitung Zellspeicher mit Regelanlage. Regelung erfolgt außentemperaturgesteuert mit Tages- und Wochenprogramm.

Niedertemperatur-Fußbodenheizung in allen Wohnungen im Estrichaufbau; separate Wohnungsverteiler miteigener Wärmemengenerfassung Typ Techem o.g.A.

Sanitär

Entwässerungsrohrleitungen, Grundleitungen gemäß Bestand. Fall-+Anschlussleitungen HDPE bzw. PP-Rohre. Versorgungsleitungen Kalt-/Warmwasser- und Zirkulationsleitungen - Kupfer-Rohre

Kalt-+ Warmwasserzähler je Wohneinheit wird in den Wohnungs-Verteilerkasten installiert (unterputz).

Sämtliche Sanitärgegenstände werden vom Markenhersteller Hansgrohe SE / Deutschland oder g.w.A. bezogen.

Brauseanlage als Acrylduschtasse in quadratischem Ausmass 90/90, Kristall Design 21 mit Mischbatterie, Brausegarnitur Hansgrohe Raindance S120 o.g.A. mit Wandstange und verstellbarer Handbrause und Schwammkorb eingebaut.

Alternativ wird eine Badewannenanlage als Acrylbadewanne 170/75, Kristall Design 21 o.g.A. mit Wannenfüll- und Brausebatterie Hansgrohe Raindance S120 o.g.A. oder alternativ (anstelle der Duschtasse) ausgeführt.

Wand- Tiefspülklosett Saphir 21 o.g.A. mit Vorwandmontage und Klosettsitz, Bürstengarnitur und Papierrollenhalter.

Waschtisch 60/50, Catalano Zero o.g.A. mit Einhebel-Mischbatterie Hansgrohe Metris S o.g.A., samt Zubehör.

Sonderwünsche und Ausstattungsänderungen sind möglich und werden direkt mit dem HSL Installateur verrechnet.

Zusätzliche, in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, welche in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt, jedoch in Planunterlagen eingezeichnet sind, sind als Situierungs-+ Möblierungsvorschläge anzusehen, und sind nicht im Liefer-+ Ausstattungsumfang (gilt auch für viertelrunde Duschtassen) enthalten.

Elektro

Energieversorgung im Erdgeschoss ist eine Hauptverteilung mit Zählerplätzen für den Allgemeinstrom und Zwischenzählern für Heizung, Aufzug, einschließlich Verteilung mit Zählerplätzen für die einzelnen Wohnungen angeordnet.

Unterverteilung für die Wohnungen (innerhalb der Wohnungen unterputz), als neue Wohnungsunterverteiler, die Installation im Kellergeschoss erfolgt als Aufputzinstallation in Installationskanal/Installationsrohren mit wassergeschützten Aufputzgeräten im Standardfarbton weiss

Die Installation in den Wohnungen und Außen erfolgt als Unterputzinstallation mit Unterputzgeräten. Für alle Geräte Innen werden Flächenschalter, reinweiß eingebaut, Steckdosen Außen und mit Klappdeckel.

Detailbeschreibungen einzelner Räumlichkeiten siehe unter detaillierter Topausstattung.

Fenster

Historische Fenster werden nach Maßgabe des BDA saniert und verbessert.

Dreifach Isolierverglasung mit einem Wärmedämmmaß $K = 1,0 \text{ Wm}^2\text{K}$, Öffnungsarten laut Plan.

Die Fenster Richtung Kreuzgasse und Hirschgraben werden alle als Schallschutzfenster, Dreifachverglasung ausgeführt. Fenster als Holzfenster, Oberfläche natur bzw. weiss wird noch festgelegt. Fixverglasungen: Unterkonstruktionen in Brettschicht-Leimholznatur bzw. gestrichen, Farbe noch offen.

Wetterseitige Konstruktion in Metallprofilen, Oberfläche natureloxiert.

Eingebaute Einzelflügel detto.

Hauseingangstüren: vorauss. als Holz-Metall, schichtverleimte Profile wärmegeämmt, automatischer Türschließer.

Innenfensterbank im Fabrikat Helopal o.g.A.– Classic Gussmarmor, Eiche natur oder weiss,

Griffoliven in Aluminium Natur / Fabrikat Maco Harmony F10 titan eloxiert o.g.A.

Dachgeschoss

Dachflächenfenster als Holzklapp – Schwingfenster, isolierverglast, 2-fach od. 3-fach Verglasung

Beschattung / Sonnenschutz

Fassade Kreuzgasse:

Fensterläden mit Ausstellflügel

Hofseitig:

Raffstoren oder Rollscreen mit Kurbelantrieb oder Schnurzug (beide Varianten vorbehaltlich der Freigabe durch das BDA).

Türen

Holzinnentüren als (raumhohe) Blockzargentüren, edelholz furniert Eiche massiv oder Basisfurnier für weiss matt lackiertes Türblatt. Klimaklasse A und Schallschutz ca. 30 dB. Optional sind auf Sonderwunsch und gegen Aufpreis Einscheibensicherheitsglastüren als Türblattersatz für die Montage in den Holzrahmen möglich.

Übergangs- bzw. Wohnungseingangstüren mit Planetabdichtung oder Schwellentüre mit Anschlag (max. 2,5 cm) Schalldämmmass lt. Ö-Norm

Drücker Chrom-Stahl, mit runder Griffabdeckung und Rosette für PZ oder BB.

Wohnungseingangstür als Blockzargentüren, edelholz furniert Eiche massiv oder Basisfurnier für weißmatt lackiertes Türblatt. Klimaklasse C und Schallschutz ca. 42 dB (Spion Optional). Schließenanlage mit 3 Schlüsseln, Planet HS Absenkdichtung.

Putz

Innenputz als Kalk-/Gipsputz mit Feinabrieb / Strukturputz optional möglich

Fliesenarbeiten

Wandfliesen der Bäder raumhoch - hochkant oder waagrecht verlegt/ Fabrikat Villeroy & Boch 30/60 cm, wahlweise weiß oder cream weißglanz oder cream creme glanz.

Küchen - Fliesenspiegel optional möglich

Bodenfliesen in Bad, WC komplett verlegt / Normalverlegung/ Fabrikat Colorker 29,5/59,5 cm Pizarragrafito r11 oder Keope 30/60 cm Arkasaethnikbrown r9/b oder g.w.A.

Bodenbelagsarbeiten

Wohn-+ Aufenthaltsräume erhalten Parkettböden Eiche, Vollholzsockelleisten werden passend zum Parkett geliefert und montiert.

Malerarbeiten

Sämtliche im Wohnungsverbund befindliche Räume werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Trockenbauwände und Decken sind mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Sonstiges

Balkon- und Brüstungsgeländer

Feuerverzinkte Stahlkonstruktion grau gestrichen mit Edelstahl Handlauf.

Abstellräume

Entweder als Trennwandsystem aus Aluprofilen mit integr. Türelement oder massiv mit Schiebetürelementen, abschließbar.

Personenaufzug

für 5 Personen oder 400 kg, 5 Stationen / Fabrikat Schindler 3300 oder Fa. Otis oder o.g.A.

Liftschacht wird als Stahlbetonkonstruktion nach stat. Erford. bzw. Ziegelmauer erstellt; Ausstattung Liftkabine wird noch bekannt gegeben

Briefkastenanlage

Briefkastenanlage mit integrierter Gegensprecheinrichtung und Klingelleiste beim Haupteingang Kreuzgasse 8.

Außenanlagen

Allgemeine Hinweise

Abweichungen von den Plänen und der Baubeschreibung sind zulässig, soweit sie aufgrund von behördlichen Vorschriften, Forderungen der Versorgungsunternehmen, statischen Erfordernissen oder des technischen Fortschritts nötig werden und keine wesentliche Wertminderung darstellen, ebenso Abweichungen von beschriebenen Bauteilen bei sonst gleicher Ausführung.

Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände (außer Sanitärelemente) dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind im Leistungsumfang nicht enthalten, sofern nicht anders in der Baubeschreibung beschrieben.

Zumutbare Abweichungen in der Bauausführung sind ohne Zustimmung des Erwerbers möglich, soweit sie zur Erfüllung gesetzlicher Vorschriften oder behördlicher Auflagen erforderlich sind und die bestimmungsgemäße Nutzbarkeit dadurch nicht wesentlich gemindert wird.

Maßabweichungen mit Mehr- oder Minderflächen bis zu 3% beeinflussen den Kaufpreis nicht. Ein Rechtsanspruch ist ausgeschlossen.

Alle Preisangaben für die aufgeführten Einzelpreise in dieser Baubeschreibung verstehen sich als Listenpreise incl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Als "Optional" angeführte Positionen sind im Kaufpreis nicht enthaltene Leistungen und werden bei Inanspruchnahme gesondert verrechnet.

Eigenleistungen sind nach Absprache möglich und werden gegebenenfalls in einer separaten Anlage zum Kaufvertrag vereinbart. In jedem Fall bedarf eine Vereinbarung über Eigenleistung der Schriftform.

Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

Gewährleistung

Die Laufzeit der Gewährleistung beträgt für nicht bewegliche Teile 3 Jahre, für bewegliche und mechanische Teile 1 Jahr ab Datum der Fertigstellung und erstmaliger Übergabe. Allenfalls auftretende Haarrisse werden gemäß Ö-Norm B2210 vom Käufer toleriert.

Angelegenheiten, über die in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung und vorangegangenen Bedingungen keine Vereinbarung getroffen werden, regeln sich nach den Bestimmungen der einschlägigen Ö-Normen des ABGB sowie des Konsumentenschutzgesetzes. Mehrleistungen für optionale Sonderwünsche werden gesondert in Rechnung gestellt.