

# K2

# B

## Baubeschreibung



### Neubau der Wohnanlage „K2“ mit 16 Wohneinheiten

Bauherr: Lanz BauArt KG – 39042 Brixen – Lüsenerstraße 19

Bauort: Gemeinde Natz-Schabs – Fraktion Schabs – Spingesser Straße 26

Parzelle: B.P. 110 K.G. Schabs

Lanz BauArt

[www.lanz.it/k2](http://www.lanz.it/k2)

v. 1.2 - 2017-07

# Allgemeines

## Lage und Erschließung

Die neu zu errichtende Wohnanlage mit sechzehn Wohneinheiten befindet sich in der Zone Raut, Schabs in der Gemeinde Natz-Schabs. Die Erschließung befindet sich im Osten der Anlage, in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle.

## Architektur

Der Neubau charakterisiert sich durch zwei hintereinander in den Hang gestaffelte und höhenversetzte Baukörper. Ziel war es, zwischen Gelände und Gebäudevolumen einen natürlichen Übergang ohne Stützmauern zu schaffen. Im Vordergrund stand eine bewusste Anlehnung an die Formensprache der umliegenden Gebäude. Durch die kompakten Gebäudeformen, eine konsequente Materialreduktion und durch die Verwendung des ortstypischen Satteldaches gliedern sich die Baukörper selbstsicher in das Ortsbild ein. Wiederholende umlaufende Terrassen/Balkone verleihen dem Bauwerk eine zeitgenössische, moderne und schlichte Eleganz.

Insgesamt werden im nördlichen Gebäude 6 Wohnungen und im südlichen Gebäude 10 Wohnungen untergebracht. Eine Tiefgarage mit 24 Stellplätzen und ein überdachter Vorhof mit 4 Außenstellplätzen für Besucher ist unterirdisch das verbindende Element zwischen den zwei Baukörpern. Über den zentralen überdachten Vorhof im Erdgeschoss gelangt man barrierefrei zu den Haupteingängen der beiden Gebäude, intern werden die einzelnen Wohnungen und die dazugehörigen Kellerräumlichkeiten über Treppenhäuser und Aufzugsanlagen erschlossen. Im ersten Obergeschoss wird dabei die Dachfläche der Garage zum begrünten Innenhof mit Privatgärten und Gemeinschaftsflächen. Die großzügigen Balkone bzw. Dachterrassen generieren attraktive Außenbereiche mit Blick Richtung Talkessel. Sämtliche Wohnungsgrundrisse sind gut durchdacht; durch die südliche Ausrichtung entstehen helle Wohnräume. Modernes, energieeffizientes Wohnen im Dorf, nahe der Stadt Brixen steht für das Konzept der Wohnanlage.

## KlimaHaus-Standard A

Die Mehrfamilienhäuser werden im „KlimaHaus-Standard A“ ausgeführt, wobei die Zertifizierung durch einen „Blower-Door-Test“ und der KlimaHaus-Plakette der KlimaHaus Agentur bestätigt wird. Dies bedeutet eine beständige Investition in eine gesunde Wohneinheit unter Verwendung von ökologisch unbedenklichen Baustoffen, die Ausführung mit optimaler Wärmedämmung und Schallschutz.

# Konstruktion

## Rohbauarbeiten

Alle Baumeisterleistungen werden laut den genehmigten Plänen des Architekten ausgeführt. Alle in den Plänen nicht aufscheinenden Details werden vom Projektanten und Bauherrn bestimmt. Die Fundamente, Kellermauern, Pfeiler, Träger, tragenden Wandscheiben und Decken werden in Stahlbeton, laut statischen Anforderungen, ausgeführt. Das Außenmauerwerk wird in 25-30 cm starken, porösen Isoliersteinen in Ton errichtet (wo statisch notwendig werden Stahlbetonscheiben eingezogen). Die Trennwände werden in 8-12 cm starken Hohlblocksteinen errichtet. Die Trennmauern zwischen den Wohnungen bestehen aus zweischaligen Hohlblocksteinen mit dazwischen liegender Akustikmatte oder aus Wandscheiben in Beton mit Vormauerung. Die tragende Struktur der Balkone/Veranden wird in Stahlbeton ausgeführt. Die Treppen und Treppenabsätze werden laut statischen Anforderungen ausgeführt und wo möglich thermisch als auch akustisch, zu den Wohneinheiten hin getrennt. Die Geländer und Handläufe werden in Stahl feuerverzinkt und pulverbeschichtet ausgeführt.

## Dämmung

Auf dem gesamten Außenmauerwerk wird ein Wärmedämmverbundsystem von 20 cm angebracht. Das Dach wird mit 25 cm versehen, dadurch wird ein optimaler sommerlicher Hitzeschutz und winterlicher Kälteschutz gewährleistet. Unter dem aufgehenden Mauerwerk wird jeweils eine Feuchtigkeitsisolierung eingebracht; die Isolierung der Außenmauern unter der Erde erfolgt mittels Dichtungsschlämme und Filtersteinen oder gleichwertig. Freiliegende, unterkellerte Gebäudeteile werden mit einer Feuchtigkeitsisolierung abgedichtet und wo nötig wärmegeklämt. In den Bodenaufbauten der einzelnen Wohneinheiten wird eine Trittschall- und Wärmedämmung mit Randdämmstreifen vorgesehen, welche die Schallübertragung zwischen Unterböden und Mauern verhindern. Somit wird eine hervorragende Schalldämmung zwischen den Wohnungen gewährleistet.

## Putze

Der Außenputz wird als Silikatputz ausgeführt (diffusionsoffen und waschbar). Struktur und Farbe werden vom Projektanten mit der Genehmigung der Gemeindebaukommission bestimmt. Der Innenputz wird maschinell in 2 Lagen als Grob- und Feinputz aufgetragen. Alle Betonmauern und Decken im Garagengeschoss werden in Ortbeton belassen.

## Dach

Das Dach wird laut genehmigten Projekt mit Metalleindeckung aus Aluminium ausgeführt.

## Außengestaltung

Der Zugang zum Gebäude wird mit Naturstein oder ähnlichem ausgeführt. Die Grenzmauern zur Straße hin werden in Natursteinmauerwerk ausgeführt, bei den Gärten erfolgt die Abgrenzung mittels eines Maschendrahtzaunes. Alle Grünflächenbereiche werden ordentlich instandgesetzt und begrünt. Sollte dies aufgrund von wetterbedingten Ereignissen im Baujahr nicht mehr möglich sein, werden die Arbeiten im folgenden Frühjahr ausgeführt.

## Heizanlage

Die Wohnanlage wird an das Fernwärmenetz der Gemeinde Natz-Schabs angeschlossen, welches teilweise mit Biomasse betrieben wird. Die Verrechnung des Verbrauches erfolgt mittels elektronischen Kalorienzählers. Wenn technisch möglich, ist eine thermische Solaranlage zur Wassererwärmung vorgesehen.

### Fußbodenheizung

In allen Wohnräumen wird eine Fußbodenheizung mit Niedertemperatur verlegt; in den Bädern ist zusätzlich ein Badheizkörper (Handtuchwärmer) vorgesehen. Die Wärmeabgabe kann in den einzelnen Räumen autonom mit Thermostaten reguliert und mit Zeitschaltuhr von der Sicherungszentrale aus programmiert werden.

## Sanitäranlage

Die Wohnung verfügt über einen Kalt- und Warmwasserzähler.

### Küche

In der Küche sind die Anschlüsse für Abfluss und Zufuhr von Kalt- und Warmwasser sowie der Anschluss für die Spülmaschine vorgesehen.

### Bad

Im Badezimmer wird ein Anschluss und Ablauf für eine Waschmaschine vorgesehen. Die WCs werden mit Unterputz-Spülkästen des Typs „Geberit“ mit doppelter Druckknopfbetätigung ausgeführt.

Alle sanitären Einrichtungsgegenstände werden aus weißer Keramik wandhängend, der Marke „Keramag Renova Nr. 1“ sein. Die Badewannen und die Duschtassen (ohne Duschkabine) sind aus Acryl. Die Armaturen sind verchromte Einhebelmischer der Marke „Hansgrohe Talis E“.

Es wird eine Auswahl an Steingut-Porzellan und Armaturen bei der vom Bauherrn gewählten Lieferfirma zur Verfügung gestellt (siehe Auswahl „S“). Sollte diese Auswahl dem Käufer nicht gefallen, kann er diese ändern, ein evtl. Mehrpreis wird vom Bauherrn verrechnet.

### Außen

Die Terrassen und Balkone werden mit einem selbst entleerenden Wasserhahn ausgestattet.

Zusätzlich wird ein Regenwassertank vorgesehen, welcher von den Wohnungen im Erdgeschoss für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden kann.

## Belüftung

### Wohnbereich

In den Wohn- und Schlafräumen werden dezentrale axiale Außenwandlüftungsgeräte mit regenerativer Wärmerückgewinnung Typ LUNOS e<sup>2</sup> (oder gleichwertig) installiert, welche eine permanente Frischluftzufuhr garantieren. Das mehrmals am Tag notwendige Stoßlüften wird dadurch umgangen und es entstehen somit erhebliche Heizkostensparnisse. Geräuscharme energieeffiziente Motoren in Kombination mit Pollenfilter und Schalldämmung bieten ein optimales Wohlfühlklima. In den Penthouse-Wohnungen W9 und W10 wird ein dreischaliger Isolierschornstein mit Hinterlüftung (d= 160 mm) errichtet.

### Innenliegende Bäder oder WCs

Alle innenliegenden Bäder oder WCs werden mit einem Entlüftungsgerät (Ventilator) ausgestattet.

## Anschlüsse

Alle Wohneinheiten werden an das öffentliche Strom-, Telefon-, Wasser- und Abwassernetz angeschlossen.

Die Anschlussstarife werden vom Bauherrn bei den jeweils zuständigen Stellen im Voraus bezahlt und vom Käufer bei der Inbesitznahme der einzelnen Einheiten dem Bauherrn zurückerstattet.





## Elektroanlage

Die Stromversorgung erfolgt mit 230 V. Drähte sind aus Kupfer und werden mittels PVC-Rohren unter Putz verlegt. Die Sicherungszentrale befindet sich in der Wohnung hinter der Eingangstür (oder bei technischer Notwendigkeit laut Anweisung des Planers in einer geeigneteren Position), die Zähleranlagen laut Anweisung des E-Werks im Untergeschoss.

Die Türklingeln beim Haupteingang werden beleuchtet und mit einer Videosprechanlage mit der Wohnung verbunden. Die gemeinschaftlichen Zugänge sowie die Terrassen und die Balkone werden mit Beleuchtungskörper versehen. Die Beleuchtungskörper in den jeweiligen Wohneinheiten werden vom Käufer selbst ausgesucht und bezahlt.

In den Wohnungen im Erdgeschoss wird die Vorbereitung (Leerrohre) für eine evtl. Alarmanlage vorgesehen. Zudem wird in jeder Wohneinheit eine Anschlussmöglichkeit an das Glasfasernetz gewährleistet.

Es wird eine Gemeinschaftsantennenanlage vom Typ „TV-UHF-VHF“ und eine Satellitenantenne (Astra und Hotbird) auf dem Dach des Gebäudes angebracht (ohne Decoder).

### Schalterprogramme

Die Schalter und Schuko-Steckdosen werden von der Marke „Berker S1“ sein (siehe Auswahl „E“). Sämtliche Steckdosen sind geerdet. Wird die Anzahl der unten vorgesehenen Installationen für Schalter bzw. Auslässe und dergleichen pro Wohneinheit überschritten, so werden die Differenzmengen separat in Rechnung gestellt.

### Kellerräume/Garage

Die Ausführung erfolgt als Aufputz-Installation. Je Kellerraum ist ein Lichtauslass mit Beleuchtungskörper an der Decke mit Schalter und eine Steckdose 10A vorgesehen. Je Stellplatz ist eine Steckdose 10A vorgesehen.

### Raumausstattung

Eingang/Korridor	<ul style="list-style-type: none"><li>1 Lichtauslass an der Decke bzw. an der Wand mit Wechselschaltung</li><li>1 Steckdose 16A</li><li>1 Videosprechanlage</li><li>1 Sicherungszentrale</li></ul>
Wohnzimmer	<ul style="list-style-type: none"><li>2 Lichtauslässe an der Decke bzw. an der Wand mit Schalter</li><li>3 Steckdosen 10A</li><li>1 Steckdose 16A</li><li>1 Steckdose TV/SAT</li><li>1 Steckdose Daten für Internet bzw. Telefon</li></ul>
Küche	<ul style="list-style-type: none"><li>1 Lichtauslass an der Decke mit Schalter</li><li>1 Lichtauslass an der Wand mit Schalter</li><li>2 Steckdosen 10A &gt; 1 m Höhe</li><li>2 Steckdosen 16A (für Kühlschrank und Backrohr)</li><li>1 Steckdose 16A für Spülmaschine mit sep. Schutzschalter in Sicherungszentrale</li><li>1 Schalterdose 20A für Kochmulde mit sep. Schutzschalter in Sicherungszentrale</li><li>1 Auslass Abzugshaube (dir. Strom)</li></ul>
Schlafzimmer	<ul style="list-style-type: none"><li>1 Lichtauslass an der Decke/Wand mit W.schaltung (K.schaltung bei Doppelzimmern)</li><li>2 Steckdosen 10A (3 für Doppelzimmer)</li><li>1 Steckdose 16A</li><li>1 Steckdose TV/SAT</li><li>1 Steckdose Telefon (in einem Zimmer, Pos. Router)</li><li>1 Steckdose Glasfasernetz (in einem Zimmer, Pos. Router)</li><li>1 Steckdose Daten für Internet bzw. Telefon</li></ul>
Bad	<ul style="list-style-type: none"><li>1 Lichtauslass an der Decke bzw. an der Wand mit Schalter</li><li>1 Lichtauslass über dem Waschbecken mit Schalter</li><li>2 Steckdosen 10A (1 für Tages-WC)</li><li>1 Steckdose 16A für Waschmaschine mit sep. Schutzschalter in Sicherungszentrale (in einem Bad)</li><li>1 Entlüftungsgerät (Ventilator) in den fensterlosen Bädern oder WCs</li></ul>
Terrasse/Balkon	<ul style="list-style-type: none"><li>1 Lichtauslass mit Beleuchtungskörper an der Decke bzw. an der Wand mit Schalter</li><li>1 Steckdose 10A für Balkone (16A für Terrassen im Erdgeschoss)</li></ul>

## Fenster

Die Fenster und Balkontüren werden mit einer Wärmeschutzverglasung ausgeführt, entsprechend dem KlimaHaus Typ A, heizsparend und mit optimalem Schallschutz. In den Wohnzimmern sind Hebe-Schiebe-Türen vorgesehen. Jedes Dreh-Kipfenster wird mit einem Griff aus eloxiertem Aluminium versehen.

### Beschattung

Die Fenster werden mit einer außenliegenden Verschattung versehen, welche elektrisch betrieben wird.

### Fensterbänke

Äußere Fensterbänke werden wo erforderlich mit Blech verkleidet. Innere Fensterbänke werden im selben Material wie die Fenster sein, jene in den Bädern gefliest.

## Türen

Es wird eine zentrale Schließanlage mit Sicherheitsschloss vorgesehen.

### Eingangstür

Die Eingangstür der Wohnung ist eine Sicherheitstür, thermisch getrennt, mit geprüfem Schallschutzwert, 3-fach Verriegelung und Spion. Die Tür wird außen mit einem Stoßgriff und innen mit einer Türklinke aus eloxiertem Aluminium versehen. Die Farbe der Verkleidung erfolgt nach Wahl des Bauherrn.

### Innentüren

Die Innentüren sind entweder als Vollbau- oder, aus Gründen der Gangbeleuchtung, als Glasfüllungstüren vorgesehen. Es handelt sich um Vollspantüren mit Edelholz furnier, versehen mit Gummidichtung und Drückergarnitur von „Hoppe“ aus eloxiertem Aluminium (Preisklasse C). Es wird eine Auswahl an Materialien für die Innentüren bei der vom Bauherrn gewählten Lieferfirma zur Verfügung gestellt (siehe Auswahl „T“). Sollte diese Auswahl dem Käufer nicht gefallen, kann er diese ändern, ein evtl. Mehrpreis wird vom Bauherrn verrechnet.

### Garage/Keller

Das Untergeschoss wird mit einem elektrischen Garagentor versehen, jede Wohneinheit bekommt eine Fernbedienung. In den Kellern werden Stahlblechtüren montiert, wo es die Brandschutzbestimmungen vorsehen, werden Brandschutztüren REI 60 oder REI 120 montiert.

## Bodenbeläge

Im Treppenhaus sind keramische Einbrandfliesen mit einer Kehrleiste aus demselben Material vorgesehen. Die Terrassen und Balkone werden mit einem für Freibereiche geeigneten Bodenbelag versehen (nach Wahl der Bauleitung). Der Boden in der Garage und in den Kellerräumen wird als Industrieboden ausgeführt.

### Fliesen

In den Bädern, WCs und Abstellräumen sind keramische Einbrandfliesen bis zu einem Listenpreis von 45,- Euro + MwSt. pro Quadratmeter vorgesehen (siehe Auswahl „F“). Die Wände im Bad werden bis zu einer Höhe von 2,20 m verflies, jene in den WCs bis zu einer Höhe von 1,50 m. In der Küche ist im Arbeitsbereich keine spezielle wasserabweisende Verkleidung vorgesehen.

### Holzböden

In den restlichen Räumen sind Holzböden bis zu einem Listenpreis von 65,- Euro + MwSt. pro Quadratmeter vorgesehen (siehe Auswahl „H“), die Sockelleisten mit einer Höhe von 4-6 cm sind inklusiv.

### Verlegung/Auswahl

Die Verlegung der Fliesen und der Holzböden erfolgt rechtwinklig zu den Wänden und wird vom Bauherrn übernommen. Evtl. Aufpreise für Sonderwünsche und Mehrkosten für alternative Verlegearten gehen zu Lasten des Käufers und werden separat verrechnet.

Es wird eine Auswahl an Materialien für die Böden, bei der vom Bauherrn gewählten Lieferfirma zur Verfügung gestellt. Sollte diese Auswahl dem Käufer nicht gefallen, kann er diese ändern, ein evtl. Mehrpreis wird vom Bauherrn verrechnet.

## Malerarbeiten

Die Farbgestaltung des Gebäudes wird von der Bauleitung und dem Bauherrn bestimmt.

Alle Wände der Wohneinheiten, der Aufzugschacht und der Technikraum werden mit weißer Temperafarbe versehen, der Treppentrakt hingegen wird mit einer kratzfesten Farbe ausgeführt. Betonziegelmauern und Decken in den Kellern werden in weißer Farbe ausgeführt.



## Aufzug

Laut genehmigtem Projekt und entsprechend dem Gesetz 13/89 werden zwei Personenaufzüge eingebaut, die alle Geschosse erreichen. Der Aufzugschacht ist ein selbsttragendes Bauelement und daher vom Wohngebäude akustisch getrennt.

## Austrocknung des Gebäudes

Die Austrocknungszeit eines Wohnhauses erstreckt sich über mehrere Jahre. Um Baufeuchtigkeitsschäden zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Es muss für eine ausreichende Frischluftzufuhr gesorgt werden (Lüftungsgerät einschalten bzw. Querlüften)
- Möbel sollen mindestens 5 cm von den Außenwänden entfernt sein, bei Einbaumöbeln ist für eine evtl. Hinterlüftung zu sorgen
- Wände und Decken dürfen nicht tapeziert werden
- Innerhalb der Wohnung darf keine Wäsche getrocknet werden

## Besondere und allgemeine Vereinbarungen

Für die Größenbestimmung des Gebäudes gelten die von Arch. Dejaco + Partner, mit Sitz in 39042 Brixen, Burgfriedengasse 1, ausgearbeiteten Einreichpläne im Maßstab 1:100, welche von der Gemeindebaukommission Natz-Schabs am 27.06.2017 mit Baukonzession Nr. 37/2017 genehmigt wurden.

Alle Richtlinien und Gesetze bezüglich thermische, akustische und Feuchtigkeitisolierung und jene welche Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsanlagen betreffen, werden eingehalten. Das in den Plänen eingezeichnete Mobiliar, außer den Sanitärgegenständen, hat nur darstellerischen Wert und ist nicht Vertragsbestandteil.

### Abänderungen

Die Wohnungen werden den Plänen entsprechend ausgeführt und erhalten die beschriebenen Ausstattungen.

Die Auswahl an Sanitäröbekten, Bodenbelägen und Innentüren kann ausschließlich bei den vom Bauherrn gewählten Lieferfirmen getroffen werden. Sollte diese Auswahl dem Käufer nicht gefallen, kann er diese ändern. Ein eventueller Mehrpreis wird vom Bauherrn in Rechnung gestellt und muss bei Bestellung bezahlt werden. Sollten Materialien mit einem geringeren Preis als hier angeführt ausgesucht werden, wird keine Differenz ausbezahlt oder gutgeschrieben.

Vom Käufer verlangte Abänderungen dürfen die Stabilität des Gebäudes nicht gefährden oder das äußerliche Erscheinungsbild verändern. Die Ausführung solcher Änderungen bleibt immer im unanfechtbaren Ermessen des Bauherrn. Bauliche Änderungen können in jedem Falle nur ausgeführt werden, wenn sie technisch bzw. architektonisch mit dem Projekt vereinbar sind. Solche Arbeiten werden nur nach rechtzeitiger Anfrage und schriftlicher Bestätigung der entsprechenden Kosten ausgeführt. Die Zusatzkosten der gewünschten Änderungen sowie höherwertiger Materialien gehen zu Lasten des Käufers und werden separat verrechnet.

Sollten die gewünschten und technisch durchführbaren Änderungen in der vorhergesehenen allgemeinen Finanzierung nicht Deckung finden, so werden dieselben nur bei einer angemessenen Aufzahlung und einer diesbezüglichen schriftlichen Erklärung von Seiten des Käufers durchgeführt.

Der Bauherr behält sich das Recht vor, jede Umänderung, die er, sei es aus ästhetischer sowie aus technischer Sicht für notwendig erachtet, unter Berücksichtigung der einzelnen und allgemeinen Interessen nach freiem Ermessen durchzuführen. Änderungen durch Behördenauflagen und technische Änderungen bleiben vorbehalten. Geringfügige Änderungen der Baustoffe und Konstruktionen, die durch die Erkenntnis und Erfahrungen der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheinen und der schnelleren Baudurchführung dienen, bleiben ebenso vorbehalten. Änderungen die keine Wertminderung darstellen, können ohne vorherige Information an die Käufer durch den Bauherrn angeordnet und ausgeführt werden.

Sollten die zuständigen Behörden aus irgendwelchem heute nicht bekannten Grund eine Abänderung des ursprünglichen Planes verlangen und diese auch eine Abänderung der einzelnen Wohneinheiten, sei es die Einteilung als auch die Wohnfläche betreffend notwendig machen, so hat der Käufer das Recht von seinem Kaufversprechen zurückzutreten, ohne jedoch einen Anspruch auf Schadenersatz zu haben.

### Schlussbestimmung

Für alle in diesem technischen Bericht nicht angesprochenen Punkte gelten im Zweifelsfall die Bestimmungen des geförderten Wohnbaues der Autonomen Provinz Bozen, sowie die im Wohnbau handelsüblichen Ausführungen und Sicherheitsbestimmungen. Der Bauherr übernimmt die Garantien im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.

Ort, Datum

Unterschrift des Käufers

Unterschrift des Bauherrn

Unterschrift des Käufers

