



Vorläufige Baubeschreibung

Bauvorhaben Tulfes, Haus der Generationen T 474

Bauleitung



Ing. Jennifer Salzmann
+43 512 571411 - 500
jennifer.salzmann@alpenlaendische.at



HWB = 30 kWh/m²a (Passivhausqualität)

Allgemein

In der Gemeinde Tulfes, GSt-Nr. 640/1 und 645/3 errichtet die Alpenländische Gemeinnützige Wohnbau-GmbH und die Gemeinde Tulfes das neue „Haus der Generationen“, das ein generationsübergreifendes Zusammenleben fördert. Im Erdgeschoß befindet sich eine Kinderkrippe, im Geschoß darüber entsteht ein Kindergarten. Die Räumlichkeiten für den Kinderhort werden in einem Brückenbauwerk im Dachgeschoß untergebracht, wodurch eine Verbindung zur bestehenden Schule hergestellt wird. Außerdem befinden sich im obersten Geschoß sechs betreubare Wohnungen.

Das Gebäude besteht aus einem kompakten Baukörper, welches über ein Stiegenhaus und mittels eines Personenaufzuges erschlossen wird.

Die Zufahrt zum Haus der Generationen bzw. zur Tiefgarage ist nördlich situiert.

Jede Wohnung verfügt über einen angemessenen dimensionierten Balkon. Außerdem ist jeder Wohnungseinheit ein Kellerabteil zugeordnet.

Im Freien befinden sich ein überdachter Vorplatzbereich sowie der allgemeine Spielplatz.



Massivbauprojekt

Baubeginn: September 2024
Fertigstellung (geplant): April 2026

Zur Projektseite:



Technische Beschreibung

Erdgeschoß	Kinderkrippe
1. Obergeschoß	Kindergarten
2. Obergeschoß	Schülerhort
.....	6 betreubare Wohnungen

Im Untergeschoß befinden sich:

24.....	Tiefgaragenabstellplätze
1	Fahrradraum
6.....	Kellerabteile
1	Trocken-/Waschraum für die Bewohner
1	Wasch-/Wirtschaftsraum für KiGa und KiKri
1	Lageraum KiGa/Kikri/Hort
1	Hausmeisterraum
1	Elektroraum
1	Technikraum



Die Ausstattung des gesamten Objektes sowie der einzelnen Wohnungen wird nach den neuesten Erkenntnissen der Technik erstellt.

Fundierung:

Stahlbetonmassivbauweise mit Bodenplatte, in wasserundurchlässiger Ausführung

Kellerwände:

Stahlbetonwände 25 cm in wasserundurchlässiger Ausführung

Decke über Tiefgarage:

Stahlbetonmassivdecken im Gefälle, Deckenstärke nach statischen Erfordernissen

Außenwände:

Stahlbetonwände 20 cm stark mit vorgehängter hinterlüfteter Fassade, dazwischen Mineralwolldämmung

Wohnungstrennwände:

Stahlbetonwände 20 cm stark mit Gipskartonvorsatzschalen

Zwischenwände:

Gipskartonständerwände 12,5 cm

Decken:

Stahlbetonmassivdecken, Deckenstärke nach statischen Erfordernissen, mit beschichteter Untersicht. Teilweise werden Gipskartondecken abgehängt.

Stiegenhaustreppen:

Stahlbetontreppen schalltechnisch entkoppelt

Dach:

Flachdach in Stahlbeton mit Umkehrdachkonstruktion, bestehend aus bituminöser Abdichtung, Dämmung und extensiver Begrünung.

Innenausbau betreubare Wohnungen

Wandoberflächen:

Betonwände werden verputzt oder gespachtelt bzw. Trockenbauwände gespachtelt, weiß gemalen, die Bäder und WC's werden raumhoch bis Unterkante Decke verflieset.

Fußböden:

Schwimmende Estriche mit Trittschall- und Wärmedämmung

- Wohn-/Ess-/Küchenbereiche/Zimmer/Garderobe: Parkett
- Abstellräume: Fliesen
- Bäder: keramischer Boden- und Wandbelag
- Balkone: Holzdielen
- Stiegenhäuser: Estrich/geschliffen und versiegelt

Balkongeländer:

Aufgesetzte Geländerkonstruktion

Fenster und Türen:

Fenster und Balkontüren aus Kunststoff, Farbe innen weiß, Dreh- bzw. Drehkipplügel, 3-fach-Wärmeschutzisolierverglasung

Wohnungseingangstüre:

Pfostenstocktüre, beidseitig mit MAX-Platten belegt, Farbe innen weiß, Klimaklasse III, ca. 64 mm stark, 2 Gummidichtungen rundum, mit eingebautem Türspion, Beschlag Drücker/Drücker

Innentüren:

Stahlzarge lackiert, Gummidichtung dreiseitig, Türblatt Oberfläche weiß lackiert, mit Innentürbeschlag Edelstahl matt gebürstet. Alle Türen sind Streiftüren.

Heizung:

Automatisch gesteuertes regeneratives Heizsystem auf Niedertemperaturbasis mittels Luftwärmepumpe. Lage der Luftwärmepumpe am Dach. Heizungsverteilung in den Wohnungen über die Fußbodenheizung

Im Sommer kann durch die Wärmepumpe ein positiver Kühleffekt für das Raumklima generiert werden.

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mittels Rücklaufwärmepumpenboiler in den Wohnungen.



Sanitär- und Lüftungsinstallation:

Bad:

Waschtisanlage:

- 1 Waschtisch - Villeroy & Boch
- 1 Einhand-Waschtischbatterie - Hansgrohe

Brauseanlage:

- Duschboden im Gefälle verflies
- 1 Bodengully - Geberit
- 1 Brausegarnitur – Hansgrohe

Zu- und Abfluss für eine Waschmaschine

WC:

Wand-WC-Anlage:

- 1 Tiefspül-WC - Villeroy & Boch
- 1 WC-Sitz

Küche:

- Aufputz Anschluss für Spüle, Abfluss, Kalt- und Warmwasserleitung

Lüftungsanlage:

Dezentrale kontrollierte Wohnraumlüftung (Komfortlüftung). Die Zuluft einbringung erfolgt im Wohnbereich und in den Schlafzimmern, die Abluftabsaugung erfolgt in Bad/WC, Küche und Abstellraum.

Elektroinstallation:

Flur/Vorraum:

- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Ausschalter
- 1-2 Steckdosen
- 1 Klingelsprechstelle

Wohnraum:

- 2 Deckenauslässe mit Wechselschalter
- 3-4 Steckdosen
- 1 TV-Steckdose
- 1 Netzwerksteckdose
- 1 Vorbereitung Leerdose für FTTH-Verkabelung

Schlafzimmer:

- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Ausschalter
- 3-4 Steckdosen
- 1 Vorbereitung Leerdose für TV
- 1 Vorbereitung Leerdose für Netzwerk

Küche:

- 1 Deckenauslass mit Serienschalter
- 1 Wandauslass bei Küchenteil mit Serienschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Anschluss Elektroherd
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Dunstabzug
- 1 Steckdose Untertischboiler (Vorsehung)

Abstellraum:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose
- 1 Waschmaschinensteckdose

Bad:

- 1 Deckenauslass mit Serienschalter
- 1 Wandauslass mit Serienschalter
- 1 Steckdose beim Waschtisch

Balkon:

- 1 Wandleuchte mit Schalter
- 1 Steckdose mit Klappdeckel

Keller:

- 1 Leuchte
- 1 Ausschalter
- 1 Steckdose

Einbauküchen:

- Einbauküche mit folgender Ausstattung:
Ceranfeld, Dunstabzug, Backofen, Kühlschrank und Spüle mit Armatur

Gemeinschaftsanlagen:

- Brieffachanlage mit großformatigem Fach je Wohnung



T 474

Tulfes, Haus der Generationen

- ein versperrbares Kellerabteil je Wohnung
- Zentralschließanlage
- Gemeinschaft – SAT-Anlage ohne Receiver
- ORF1, ORF2, ATV+ können über den selbstbeizustellenden Digitalreceiver und ORF-Digitalkarte empfangen werden
- die Außenanlagen werden gärtnerisch gestaltet

Ausstattungsänderungen sind vorbehalten!

Ausstattungs-sonderwünsche

Alle Abweichungen von Leistungen, welche auf Wunsch des Werbers über die von der Gesellschaft geplante bzw. ausdrücklich beschriebene Ausführung bzw. Ausstattung in qualitativer und quantitativer Hinsicht hinausgehen, gelten als Sonderwünsche.

Mögliche Ausstattungssonderwünsche sind:

- Änderung der Bodenbeläge
- Änderung der Fliesenbeläge
- Änderung der Innentüren: Oberfläche, Holzstücke, Glasausschnitte, Beschläge
- Änderung Elektroinstallation
- Änderung Malerarbeiten: Oberflächen Wände, Decken und Stahlzargen

Ausstattungssonderwünsche sind schriftlich direkt mit den am Bau beschäftigten Firmen abzuwickeln. Eventuell anfallende Mehrkosten werden Ihnen von diesen direkt in Rechnung gestellt.

Grundsätzlich ist nur eine Aufwertung des Standards möglich.

Bei Nichtinanspruchnahme von Standardausstattungen erfolgt die Vergütung der Normalausstattung durch unsere Gesellschaft im Zuge der Bauendabrechnung vorbehaltlich der Genehmigung durch die Wohnbauförderung des Landes Tirol. Für diesen Bearbeitungsaufwand verrechnet unsere Gesellschaft einen Unkostenbeitrag von 3 % zuzüglich Mehrwertsteuer jener Kosten, die in dieser Abrechnung aufscheinen.

Ein Ersatz von Aufwendungen aus Sonderwünschen, insbesondere auch im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses, wird unter Beachtung des Mietrechtsgesetzes ausgeschlossen.

Der Mieter trägt die Kosten der Instandhaltung bzw. Wiederherstellung seiner Veränderungen. Bei einem

Rücktritt sind die Kosten für den Rückbau in die Standardausführung vom Wohnungswerber zu übernehmen.

IV-js-ak

Innsbruck, Mai 2025