

_ansicht nord/ost 1_200



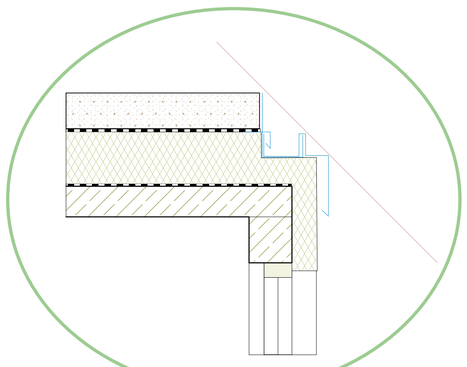
_ansicht nord/west 1_200



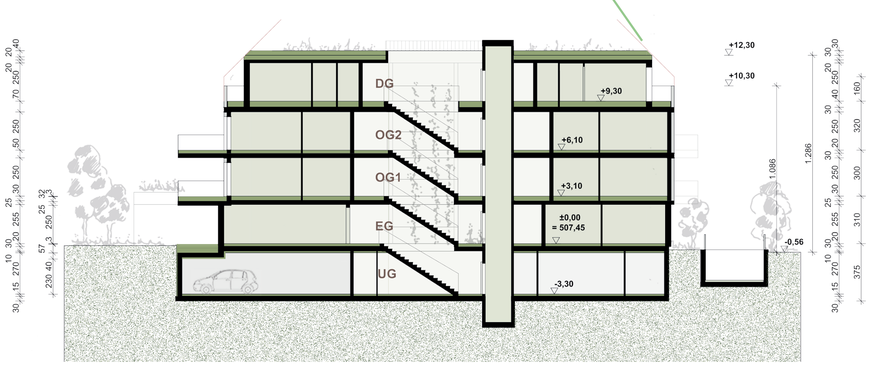
_ansicht süd/ost 1_200



_ansicht süd/west 1_200



_detail dachabschluss 1_2



_Schnitt 01 1_200

_entwurfsgedanke

Ökologie und Nachhaltigkeit sowie die Errichtung hochwertiger Wohnräume, sind die Leitgedanken welche vom Entwurfskonzept getragen werden.
Ein Stahlbeton- Platten- Stützengerüst über alle Geschoße, mit dem erschließenden Stiegenhauskern wird mit ökologisch wertvollen und nachhaltigen Fertigteilmodulelementen sowie Ziegelwandelementen ausgefacht. Das Stiegenhaus wird als Brandabschnitt konzipiert, von welchem aus die Wohnungen mit Brandschutztüren erschlossen werden. Die Brandrauchentlüftung erfolgt über einen Oberlichtgaden am höchsten Punkt des Stiegenhauses.
Maximal flexible Gestaltung der Gebäudeoberflächen durch die Verwendung von ausfachenden Modulelementen in Holz – bzw. Glasbauweise. Wand- und Fassadenelemente werden aus dem in der Region nachwachsenden Rohstoff Fichtenbaumholz gefertigt. Die Wärmedämmung der Außenwandelemente erfolgt mit Zellulose Dämmstoff, welcher aus Rest – bzw. Abfallmaterialien der Holzbauelement - Produktion sowie aus recyceltem Altpapier hergestellt wird. Der Primärenergieeinsatz liegt bis zu 30% unter dem vergleichbarer Dämmstofferzeugnisse. Co2 neutral bindet der Dämmstoff lange Zeit Co2, kann nach der Demontage recycelt werden und findet als ökologisch wertvoller Dünger in der Landwirtschaft Verwendung.
Die aus Holzelementen gefertigte Fassade, dient zugleich als Absturzsicherung im Bereich der Balkone und Terrassen und wird als Rankhilfe für die geplante Fassadenbegrünung konzipiert. Die Fassadenelemente übernehmen die Teilbeschattung und die Aufnahme von verschiebbaren Schallschutzverglasungen für Freibereiche.
Die begrünten Teile der Gebäudefassade erweitern die städtischen Grünflächen, beschatten Balkone und Logien und sorgen für ein optimales Gebäude-Microklima.
Die Leitseile und die Gitternetzflächen welche die Begrünung tragen und leiten, dienen gleichzeitig als Absturzsicherung. Die Flachdachflächen werden mit extensiver Begrünung ausgestattet, welche Niederschlagswässer zurückhält und speichert. Das überschüssige Dachflächenwasser wird in einen offen Retentionsteich eingeleitet. Aus diesem Retentionsteich wird auch das Brauchwasser für die Fassaden- und die Gartenflächenbewässerung entnommen.

_gebäudekennzahlen

Ausgehend von den Vorgaben im Bebauungsplan der Grundstufe mit einer GFZ 1,1 wird die mögliche Erhöhung der GFZ auf Grundlage des Baupolizeigesetz §9/(1b) in Bezug auf den LEK Wert angestrebt.
1965m² x 1,1= 2161,5m² + 5 % Erhöhung = 2161,5 + 108,075 =2269,58m² mögl. BGF.
Der geplante Entwurf findet mit einer GFZ von BGF 2180,82m²/GrdStkfl. 1965m²=1,109 das Auslangen.

Die Vorgabe der Wohnungsanzahl und Wohnungstypen durch den Auslobenden werden eingehalten. Alle Wohnungstypen entsprechen der Salzburger Wohnbauförderung und entsprechen den OIB Richtlinie 4 für Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit.
Im Entwurf werden folgende Wohnungstypen dargestellt:

2 Zimmerwohnung 54,42 – 54,89m²	07 Stück
3 Zimmerwohnung klein 68,13 – 69,15m²	09 Stück
3 Zimmerwohnung 74,03 – 74,21m²	05 Stück
4 Zimmerwohnung 89,15 – 89,77m²	04 Stück
Gesamte Anzahl an Wohnungen	25 Stück
Gesamte Wohnnutzfläche	1773,70m²

In der Tiefgarage sind 25 PKW – Stellplätze untergebracht. Oberirdisch und überdacht befinden sich 8 PKW Stellplätze am Gebäudevorplatz und 5 PKW als unüberdachte Freistellpätze. Insgesamt stehen 38 Stellplätze zur Verfügung.
2 Stellplätze sind barrierefrei ausgestaltet.
Für Fahrräder steht ein Fahrradraum zur Verfügung, in welchem 50 Fahrräder Platz finden. Für Elektrofahrzeuge werden Ladestationen vorgesehen.

_grundlage für die höhenentwicklung/nach barabstände ausgehend vom urgelände

Höhe Erdgeschoßfußboden HQ100 + 0,50m = 506,95 + 0,50 = 507,45 müA = +- 0.00 EGFB
Höhenpkt 1: benachbarte Höhenpkte: 506,84 Abstand 1,70m; 507,03 Abstand 4,50m; interpolierte Höhe 506,89 müA
Höhenpkt 2: benachbarte Höhenpkte: 507,10; 507,07; interpolierte Höhe 507,08 müA
Höhenpkt 3: benachbarte Höhenpkte: 507,02; 507,10, interpolierte Höhe 507,07 müA

_baukonstruktion/statisches konzept

Aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse ist eine Primärgründung auf in der Schottergrundmoräne ablastenden Duktilpfählen geplant. Die Tiefgarage, deren Abfahrt und das Kellergeschoß, ausgeführt als dichte Ortbeton – Stahlbetonwanne, lastet mit ihrer Bodenplatte auf den Duktilpfählen ab. Die tragenden Bauelemente kommen übereinander zu liegen. Der Gebäudekern - die Gebäuderschließung - das Stiegenhaus, die Stiegenläufe, Schleusen und der Liftschacht werden in Massivbauweise mit einer Klassifikation von REI90 errichtet.
Für die oberirdischen Geschoße ist eine Grundkonstruktion als Stahlbetonskelett welches mit Bauelementen in Holz,- Ziegel- und Glasbauweise ausgefacht wird geplant. Holzbau und Glaselemente werden als modulare, vorgefertigte Bauteile in die Fassadenflächen eingesetzt. Die geforderten Schallschutzvorkehrungen für die Wohnräume (Belastung Tag max. 60dB, Nacht max. 55 dB), werden durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit schallgedämmter Be- und Entlüftung erfüllt.
Erhöht wird der Schutz vor Schall zusätzlich durch Glasschiebeelemente welche an der vorgesetzten Holzfassade montiert werden können.
Der Tiefgaragenboden wird als geglättete Ortbetonplatte hergestellt. In den Obergeschoßen wird ein Betonestrich als Heiz- und Kühlestrich mit allen erforderlichen Schichten ausgeführt.
Die Geschoßhöhe im Erdgeschoß wird erhöht, um die Terrassenflächen an der Südwestfront von den Wohnungen im 1.Obergeschoß barrierefrei zu erschließen. Die Deckenflächen sowie die Ziegel – und Betonflächen werden zur Regulierung des Feuchtigkeitshaushaltes mit einem Kalkzement Dickputz versehen.

_freiraum/außenanlage

Spielplatzfläche mit 4% der BGF entspricht einem Größenerfordernis von
BGF 2180,82 m² x 0,04 = 87,23 m². Der Spielplatz nimmt in der Planung eine Fläche von 95,0 m²ein. Situiert ist der Spielplatz im Grünraumbereich am Ufer der Fischache und soll auch als Kommunikationszentrum für die Bewohner dienen. Der Spielplatz ist über einen Weg aus dem Gebäudeinneren und einen Weg welcher über die Allgemeinflächen der Anlage führt, erreichbar.
Auf der Spielplatzfläche werden folgenden Spielgeräte/anlagen zur Aufstellung gebracht: Sandgrube, Kletterturm mit Rutsche, Doppelschaukel, Kletternetz und entsprechende Fallschutzzonen/Aufprallflächen für alle Geräte ausgeführt. Es sollen Parkbänke als Sitzgelegenheit für die Kinderbetreuer und Kommunikation zur Aufstellung kommen.
Eine Retentionsmulde stellt kein Bauwerk dar und wird in der Bauverbotszone errichtet Die Retentionsmulde ist mit einer Überhöhe konzipiert und soll als naturnahe Teichanlage mit heimischen Schilfen und Binsen, Wasserschwertlilien (Iris pseudacorus), Hechtkraut (Pontederia cordata), Froschlöffel (Alisma plantago aquatica) bepflanzt werden. Der Retentionsteich wird in der Allgemeinfläche der Anlage errichtet und soll gärtnerisch ausgestaltet werden. Er dient auch als Aufenthalts- und Kommunikationsfläche und der Erholung der Bewohner in freier Natur und mit direkter Anbindung an die Spielplatzfläche.
Die Parkplatzfläche mit den dazu gehörigen Fahrbahnflächen werden mit dem TTE-Öko Bodensystem belegt. Das ökologische System übernimmt die Vorreinigung von verunreinigten Wässern. Eine Vorreinigungsmulde oder eine technischer Filteranlage können entfallen.

_haustechnische anlage

Die Warm- und Heizungswasserversorgung wird durch einen Anschluß an das Fernwärmenetz – „Nahwärme Seekirchen“ sichergestellt. Die Abgabe der Heizwärme erfolgt über Zementheizestriche. Die Fußbodenheizung kann auch für die Gebäudekühlung verwendet werden
Eine Photovoltaikanlage mit 100 KW PIC soll auf den Flachdachflächen über dem Dachgeschoß installiert werden. Die gewonnene Solarenergie wird direkt im Gebäude für die Unterstützung der Warm - und Heizwassergewinnung sowie für den Primärstromverbrauch der Haushalte und die Ladestationen für Elektrofahrzeuge verwendet. Überschüssige Energie soll in einem Batteriespeicher im Kellergeschoß gespeichert werden.

Kennzahl 131516