

2007 Vorprojektsstudie zur Bebauung der ehemaligen Sporthallengründe Krems

Vorprojektsstudie
Sanierung der Sporthallengründe
A - 3500 Krems a. d. Donau



BM. Ing. Thomas Sam
Fichtnerweg 215
A – 3511 Furth – Göttweig
scad@gmx.at + 0043 699 17351387
05.12.06

bm. ing.
thomas sam

Digitally signed by bm. ing. Thomas Sam
DN: cn=bm. ing. Thomas Sam, email=thomas.sam@fhtw.at, o=bm. ing. Thomas Sam, ou=bm. ing. Thomas Sam, serial=1, c=AT
Date: 2006.12.08 13:09:13 +01'00'

Projektentwicklungskonzept WHA - Amtsgebäude:

1. Grundsatz- und Grundgedanke des Entwurfs:

- a) Parkplatzmangel im Bereich Bahnhof, Bahnzeile, Gymnasien BG und BRG
- b) Grund – das Parkdeck Lastenstraße wird von Dauerparkern und Kurzzeitparkern welche im Bereich der Bahnzeile, in den Gymnasien, der Innenstadt, an Veranstaltungen der Stadthalle und in der Innenstadt bzw. auch Miet- Dauerparkflächen suchen, nicht angenommen.

2. Feststellung aus dem Besuch von Veranstaltungen:

- a) Es fehlen Parkplätze für Veranstaltungen im Bereich der Veranstaltungshallen für Kurzzeitparker bzw. Dauerparkflächen für interessierte Mieter

3. Grundsatz der Entwicklung:

- a) Strukturverbesserung und Verwertung von noch freien, teils bebauten und teils unbebauten Flächen bzw. die Verwertung von bestehenden Objekten (Bundes-, Landes-, und Privatbauwerken)
- b) Erwägung der Kostendeckung (Bund-, Land-, Stadt-, Privat-, usw. ...)
- c) Konzeptsbeispiel – Verkauf- oder Vermietung von Dauerparkflächen zu einem beispielhaften Satz von ca. 50.- bis 70.- Euro / Monat bei ca. 70 Parkplätzen ergibt dies eine Amortisationszeit von ca. 30 Jahren (Betriebskosten sind bei Parkdecks minimal...)

4. Vorgaben an das Projekt:

- a) Sanierung und Einbeziehung der bestehenden Hallensubstanz soweit nutzbar
- b) Spezialtiefbau – Gründungen durch HDBV und wasserdichte Fundamentwannen auf setzungsfreien Untergrund (eventuell auch 3 Tiefgeschosse möglich – Abhängigkeit vom GW Spiegel – derzeit geschätzt auf ca. 4,50 – 5,00m)
- c) 2 Tiefgaragen; WHA mit Innenhof
- d) Parkdeck zur Vermietung (verschiedene Zu- und Ausfahrten) inkl. Lagerräumen in beiden Tiefetagen und Erwägung eines ca. 550m² großen Zivilschutzraumes

- e) Parkdeck für Mieter und – oder Eigentümer (verschiedene Zu- und Ausfahrten)
 - Ausfahrten situiert in verkehrsberuhigten Einbahnstraßen wobei die Regelung Bahnstraße besteht, die Regelung Heinemannstraße noch getroffen werden muss
- f) Strukturierung der WHA gem. unterschiedlichen und differentem Sozialstatus und homogene Durchmischung der Struktur
- g) Gestaltung der Amtsgebäudestruktur mit zentralem Zugang und Verkehrswegen inkl. Personenaufzug bzw., Aufzügen; unterschiedliche Bürogrößen mit der Möglichkeit flexibler Teilungsmöglichkeit der Großraumbüros durch Raumteiler oder Glaswände; zentrales Aktenarchiv, Personal und Umkleieräumen bzw. je Etage – zentrale Toilettengruppe für Behinderte, Besucher und Gebäudenutzer; zentraler Großraumverteilerschacht; Gesamteinheiten – ca. 20
- h) Minimalisierungskonzept – Verkehrswege, Verkehrsflächen und Verteiler (Stiegenhäuser und Aufzüge)
- i) Maximal erreichbare Querbelichtung möglichst aller Geschosse, Wohnungen und Büroräumlichkeiten
- j) Belichtung der Balkone, des Innenhofes und Terrassen
- k) Einflusshöhen des Objekts auf die Belichtung der Anrainerobjekte und Hauptfenster in Anpassung an die bestehenden Objekte 2 bis 3 - Hauptgeschosse
- l) Anpassung der Struktur des Objekts an den Bestand und die örtliche Struktur – Borg – BRG – Utzhäuser ca. 14,00m bis 18,00 Traufenhöhe
- m) Objekthöhe der WHA – Amtsgebäude – ca. 14,00m bis 18,00 Traufenhöhe (2 oder 3 Vollgeschosse)
- n) Bauweise – weitestgehend behindertengerecht über alle Geschosse und Zugänge bzw. auch in Wohneinheiten und Büroräumen (alle Türen WHA mindestens 90cm in der Durchgangsbreite; Amtsgebäude mindestens 100 - 110cm (auch Türen von Abstellräumen) – Beispiel – Rollstuhltest: Benutzen sie einen Rollstuhl und versuchen sie mit einer Hand durch eine 80cm breite Tür zu fahren... - es wird ihnen im Selbstversuch nicht gelingen)
- o) Entwicklung von Grünflächen auf Innenhöfen und Terrassen

- p) Raumhöhen – 2,75m als Mindestanforderung an den Sozialwohnbau um eine Verbesserung des psychologischen Wohnverhaltens herbeizuführen; 3,00m für Amtsgebäude; daher der Konsens aus der örtlichen Raumgestaltung sowie des Orts und Landschaftsbildes – WHA + Amtsgebäude – Raumhöhen mind. 3,00m in gegenseitiger Anpassung
- q) Querdurchlüftung der Parkdecks durch Großraumschächte an der Außenseite des Objekts (Großraumventilatoren zur Ver- und Entsorgung)
- r) Wirtschaftlichkeit und Vermarktung durch Wohnungsverkauf, Vermietung und Verpachtung bzw. Verkauf von Parkflächen im 2. TG (und eventuell 3. TG)
- s) Wirtschaftliche Errichtung im Sinne wirtschaftlicher Grundsätze im Bezug auf Einsetzung von Personal in weitestgehend allen Bereichen wirtschaftstreibender Gewerke
- t) Architektonische Gliederung – Rot – Weiß – Rot – als Ausdruck gemeinschaftlicher Errichtung und Zusammengehörigkeit des Bundes-, des Landes-, der Stadt; Verwendung von möglichst günstigen Baustoffen und Glasbauteilen
- u) Entwicklung als Niedrigenergiehaus mit Fernwärmeheizung – und unterstützendem Erdwärmetauscher
- v) OIB – Anforderungen und EU - Gebäuderichtlinien sind umzusetzen
- w) Ein- oder Zwei Bauabschnitte je nach Möglichkeit der Finanzierung – 46/2 = 23 WEH / Bauabschnitt oder 1 Gesamtabschnitt; Variante Amtsgebäude und 23 WEH
- x) Geschätzte Projektentwicklung und Konzeption – ca. 18 – 24 Monate
- y) Geschätzte Baudauer – ca. 40 – 45 Monate

5. Technische Vorgaben an das Projekt:

- a) Mindestanforderung DXF, DWG, PLN, 3DXF, 3DS, oder ähnliche CAD Programme zur Ausfertigung von dreidimensionalen Entwurfsprojekten

6. Anforderungen an Großprojekte:

- a) Verwirklichung
- b) Technik
- c) Wirtschaftlichkeit und Wirtschaftlichkeitsrechnung

7. Anforderungen an die Umsetzbarkeit:

- a) Wirtschaftlichkeit und Wirtschaftlichkeitsrechnung
- b) Technik
- c) Verwirklichung

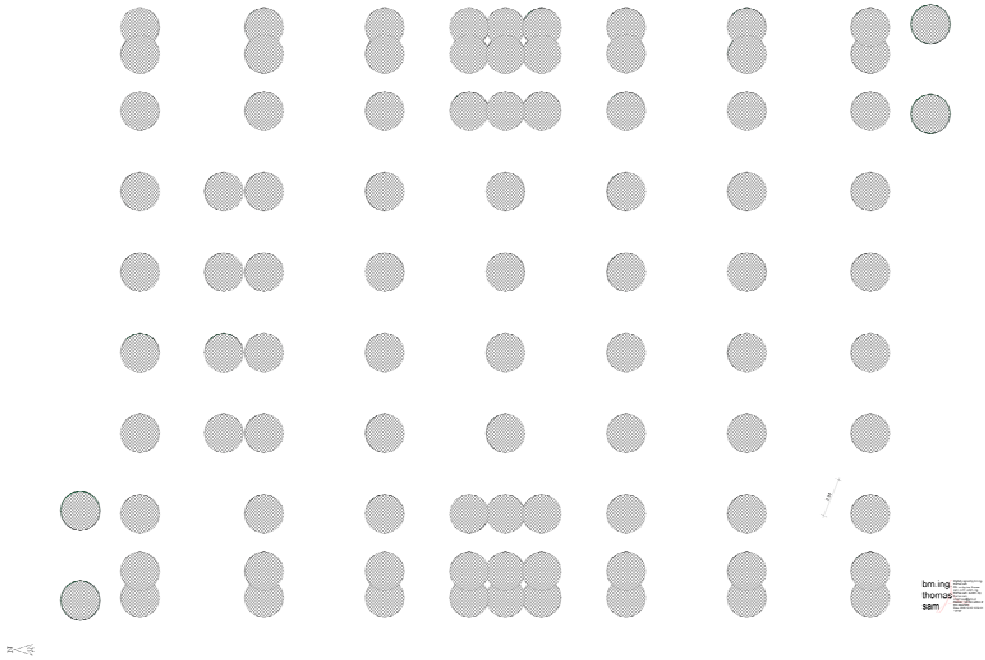
8. Grundsatz der Umsetzbarkeit:

- a) Minimalisierungsprinzip beruhend auf wirtschaftlicher Kostenverträglichkeit (Indexbindung)

BM. Ing. Sam 11.12.06



HDBV



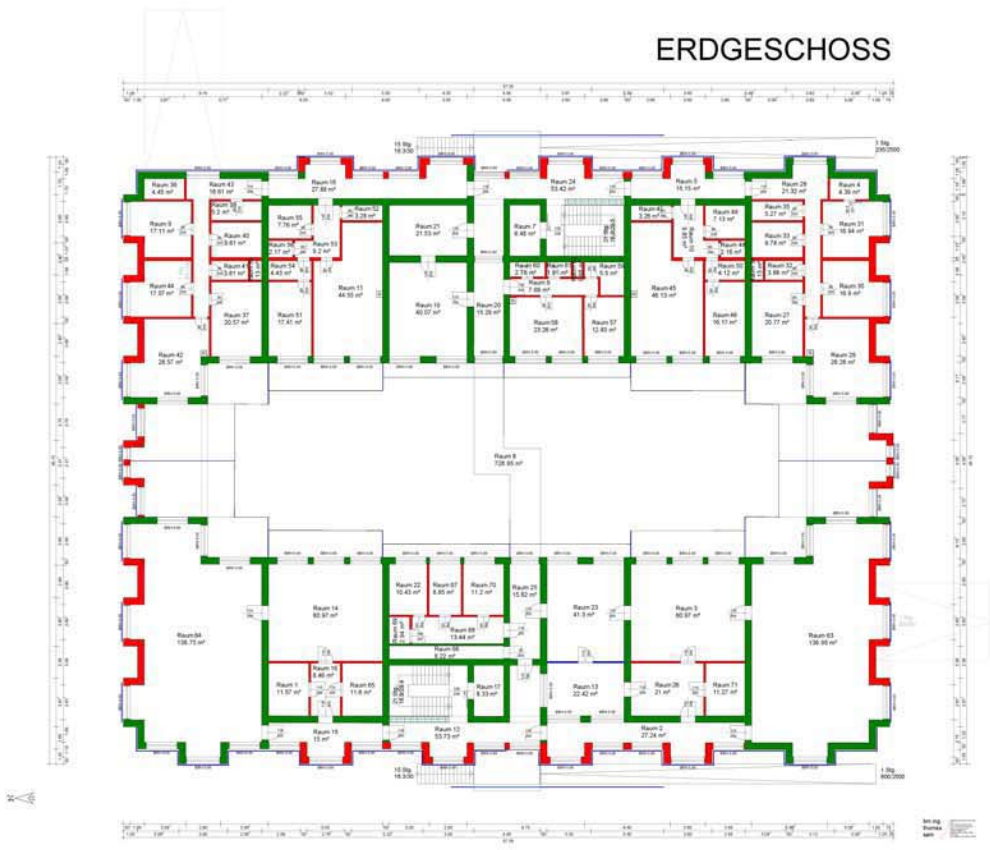
TIEFGESCHOSS 2



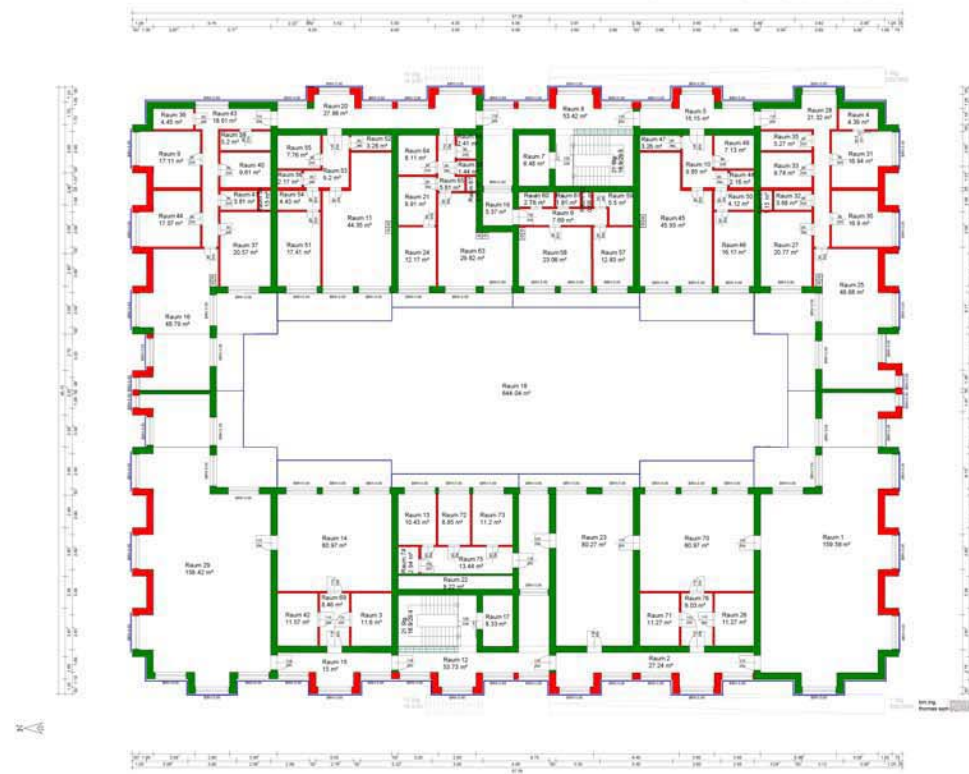
Tiefgeschoss 1



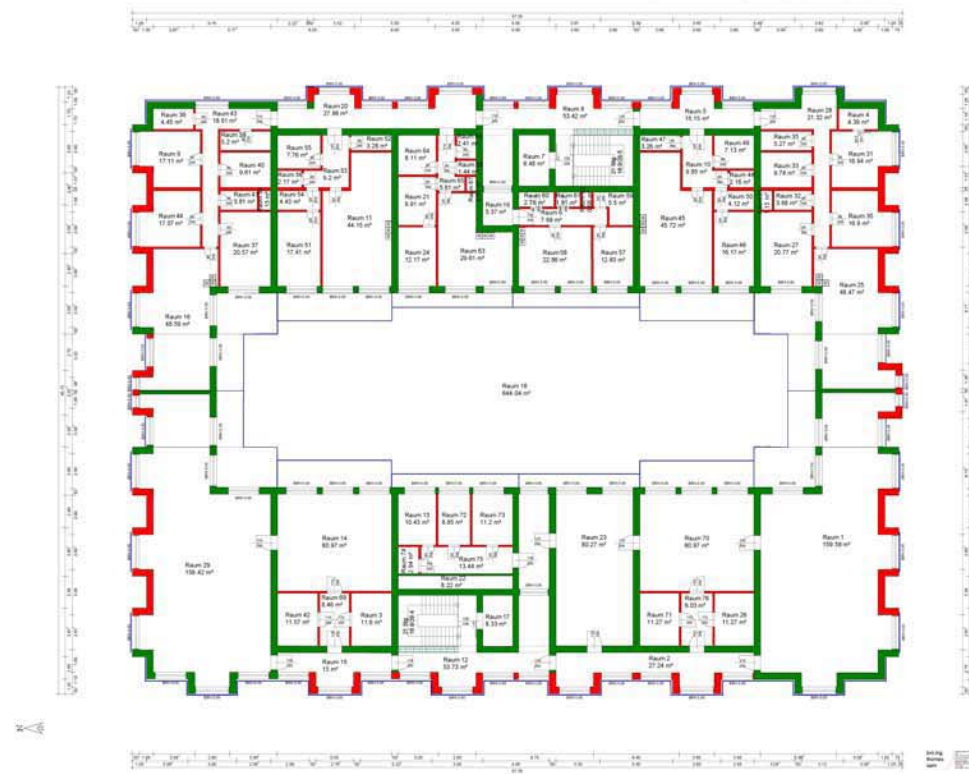
ERDGESCHOSS



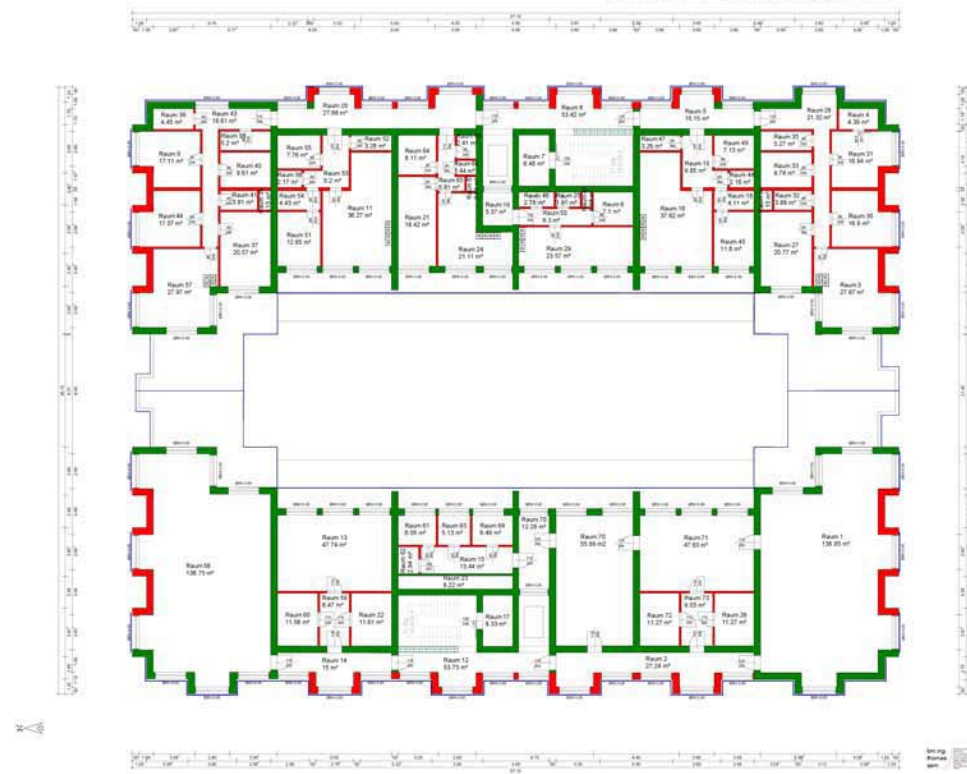
1. OBERGESCHOSS



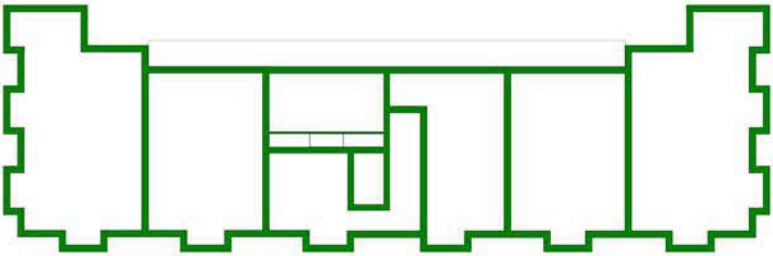
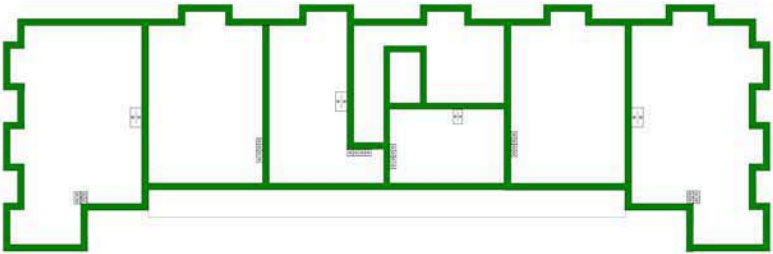
2. OBERGESCHOSS



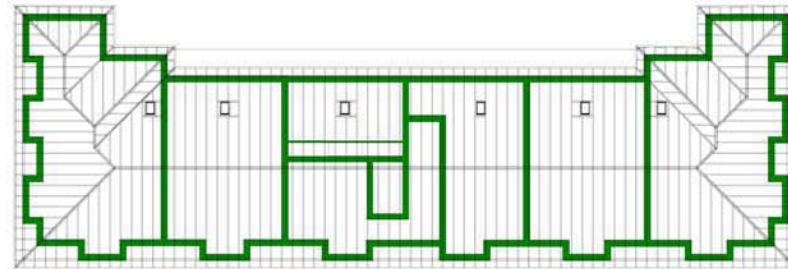
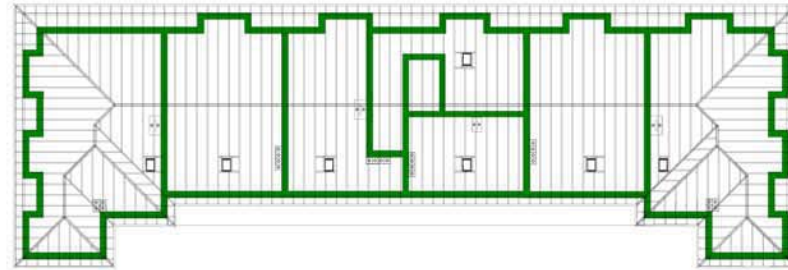
3. OBERGESCHOSS



DACHBODEN

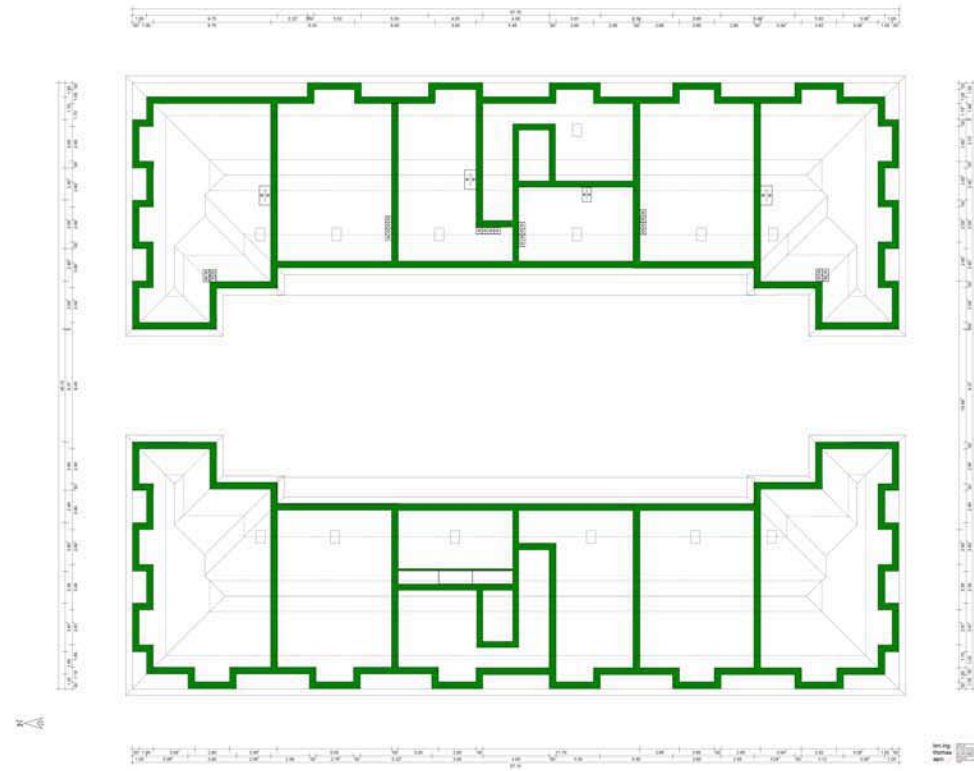


DACHSTUHL

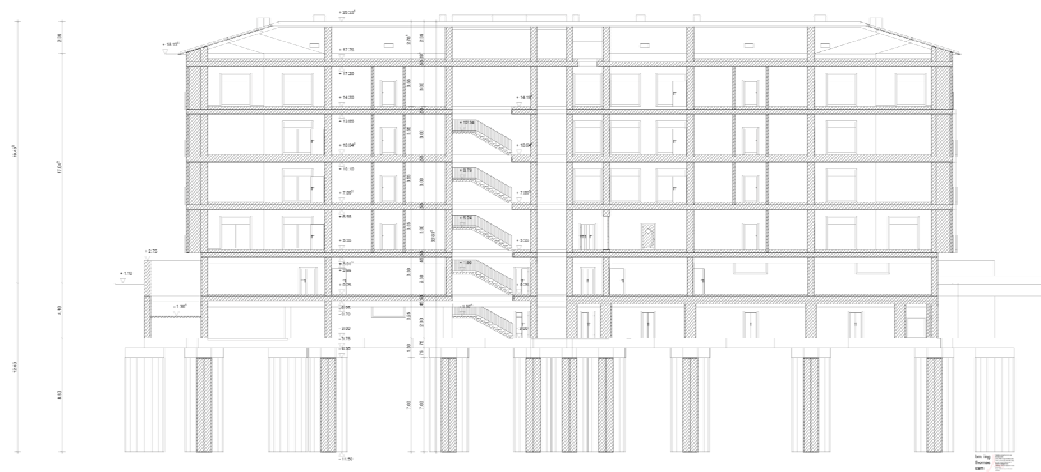


N

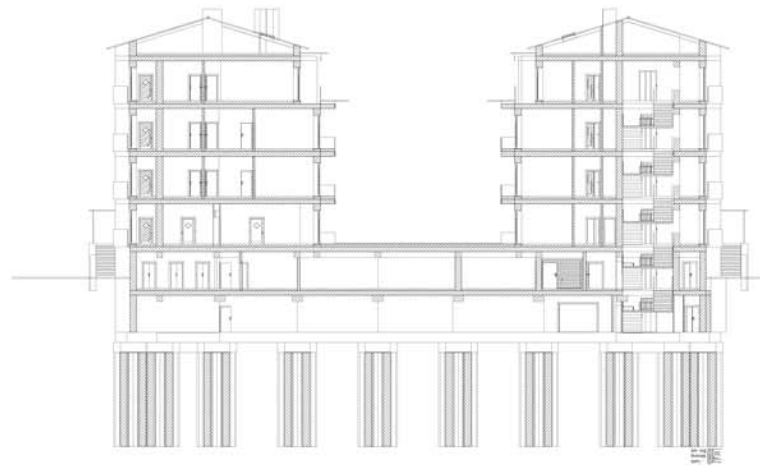
DACHFLÄCHE



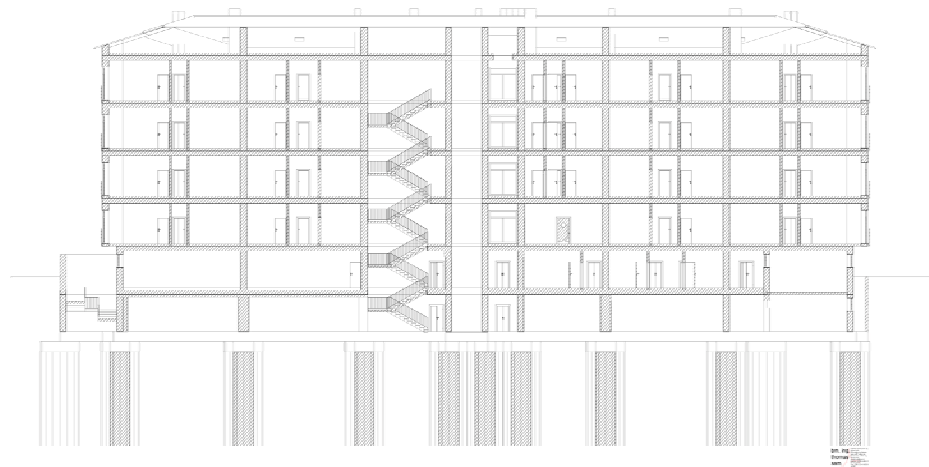
SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



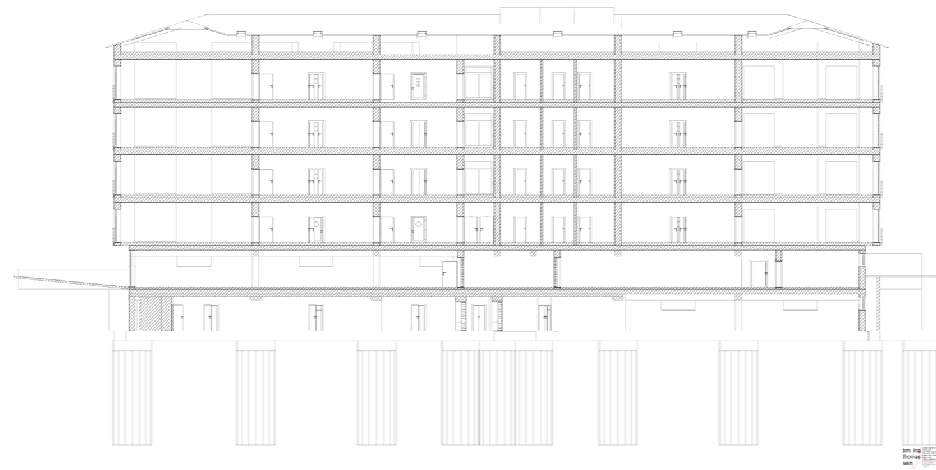
SCHNITT C - C



SCHNITT D - D



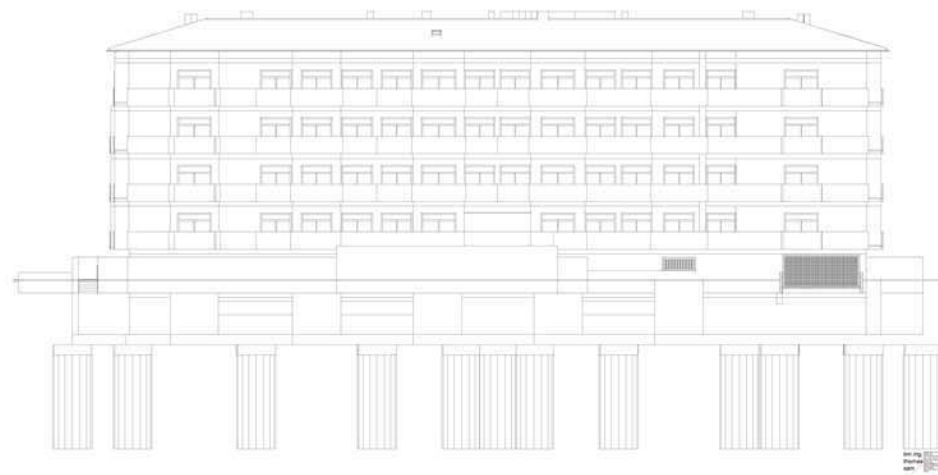
SCHNITT E - E



FASSADE NORD



FASSADE OST



FASSADE SÜD



FASSADE WEST

