

**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, o=AT,  
ou=ing. thomas sam, ou=ing. thomas sam, email=scad@gmx.at  
Reason: I am the author of this document.  
Date: 2006.12.08 13:59:13 +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. 550m<sup>2</sup> 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:**

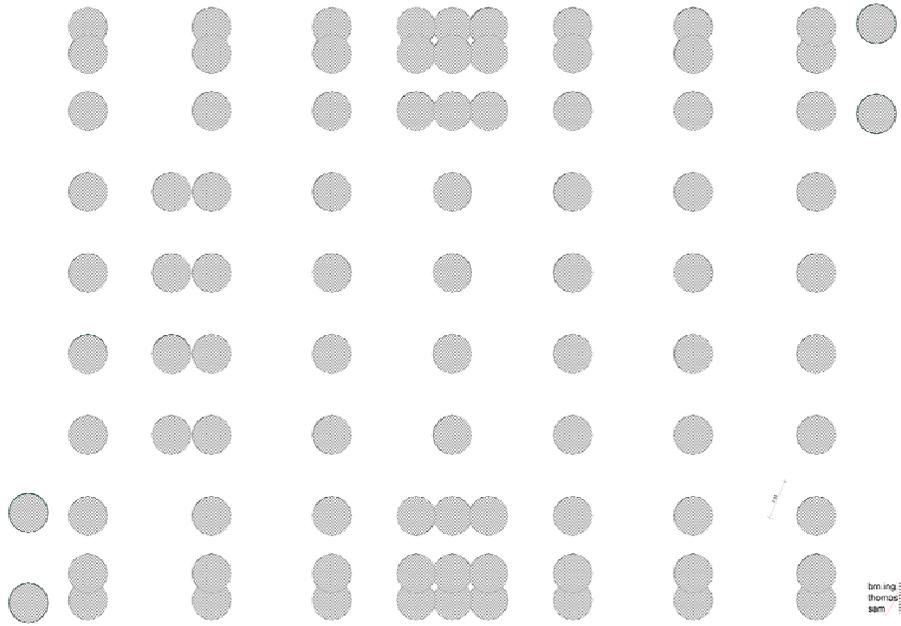
- a) Minimalisierungsprinzip beruhend auf wirtschaftlicher Kostenverträglichkeit (Indexbindung)

**BM. Ing. Sam 11.12.06**



Kostenschätzung Sanierungsprojekt	m2	Euro/m2 Brutto	Euro Gesamt
Tiefgeschoss 2 - ca. 68 Dauermietparkplätze	2.055,00		
Nebenräume und Verkehrswege	156,00		
Tiefgeschoss 1 - ca. 52 Eigentümerparkplätze	1.312,00		
Nebenräume und Verkehrswege	743,00		
Erdgeschoss Nettowohnfläche	1.054,00		
Nebenräume und Verkehrswege	363,00		
Garten	728,00		
1. Obergeschoss Nettowohnfläche	1.284,00		
Nebenräume und Verkehrswege	112,00		
2. Obergeschoss Nettowohnfläche	1.284,00		
Nebenräume und Verkehrswege	112,00		
Dachgeschoss Nettowohnfläche	1.126,00		
Nebenräume und Verkehrswege	112,00		
Kostenschätzung nach Nettonutzfläche	10.441,00	1.640,00 €	17.123.240,00 €
Zuschlag für Zivilschutzraum und Technik Amtsgebäude	1.105,50	2.960,00	3.272.280,00 €
<b>Geschätzte gemittelte Bau- und Planungskosten Netto</b>			<b>16.996.266,67 €</b>
<b>Geschätzter gemittelte Bau- und Planungskosten Brutto</b>			<b>20.395.520,00 €</b>
<b>Geschätzter gemittelter Mischpreis pro m2 Netto</b>			<b>1.627,84 €</b>
<b>Geschätzter gemittelter Mischpreis pro m2 Brutto</b>			<b>1.953,41 €</b>

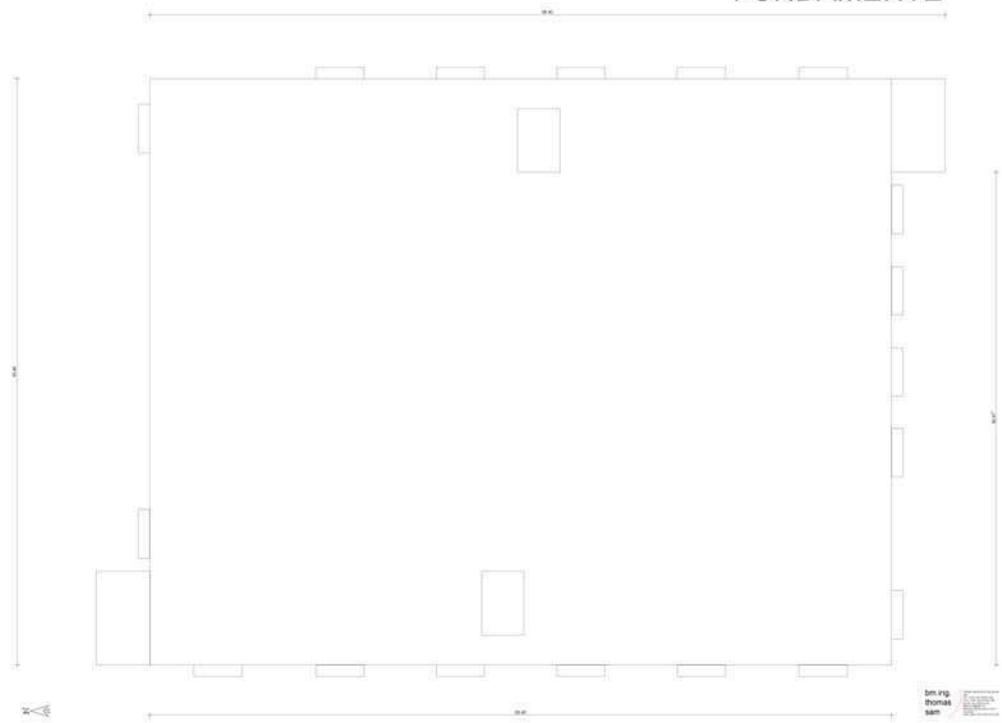
HDBV



bin ing  
thorac  
sam

2/2

# FUNDAMENTE



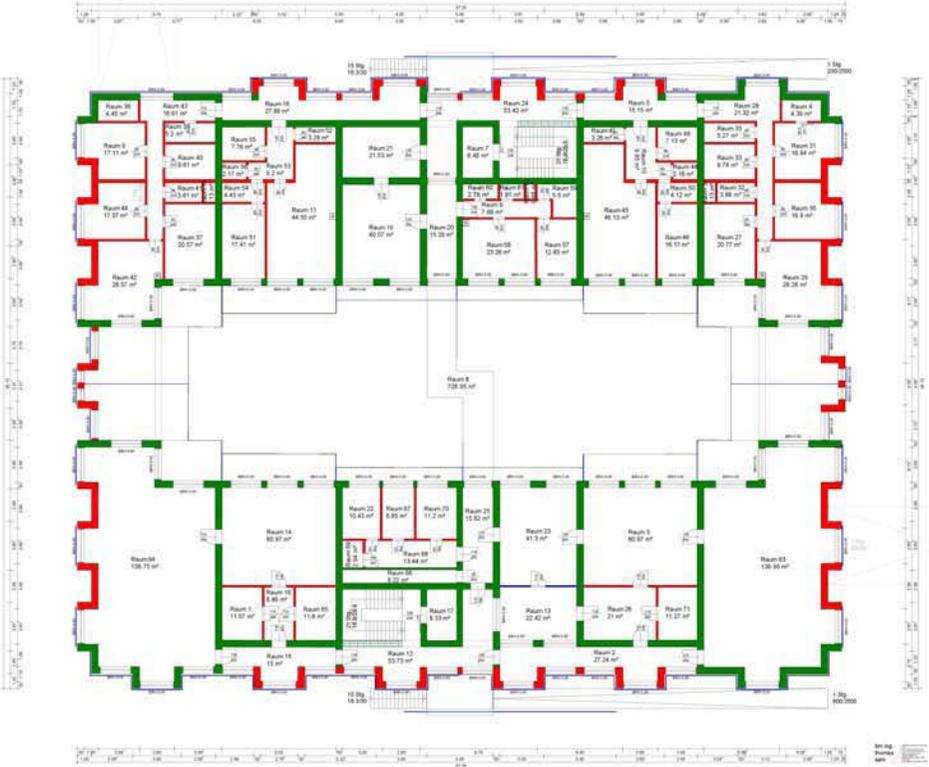
# TIEFGESCHOSS 2



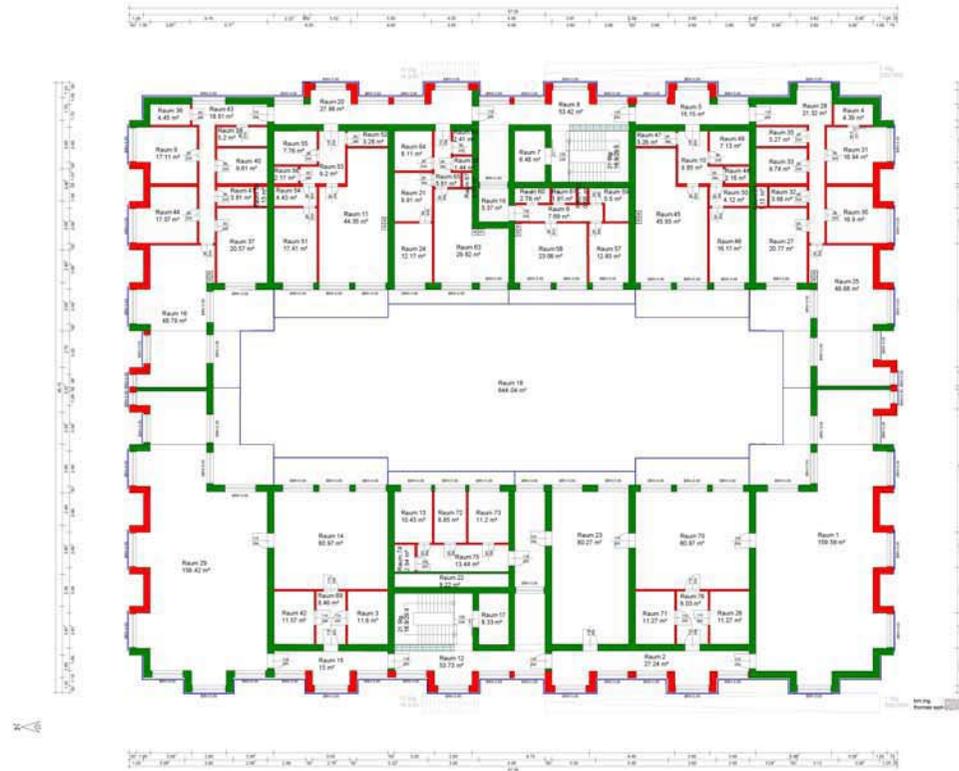
# Tiefgeschoss 1



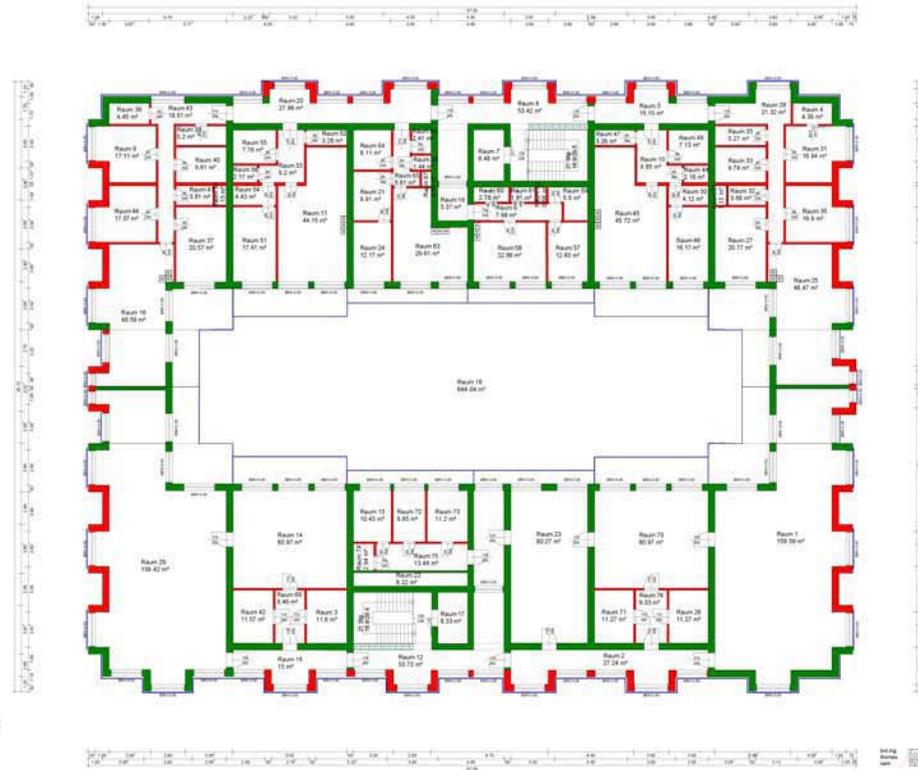
# ERDGESCHOSS



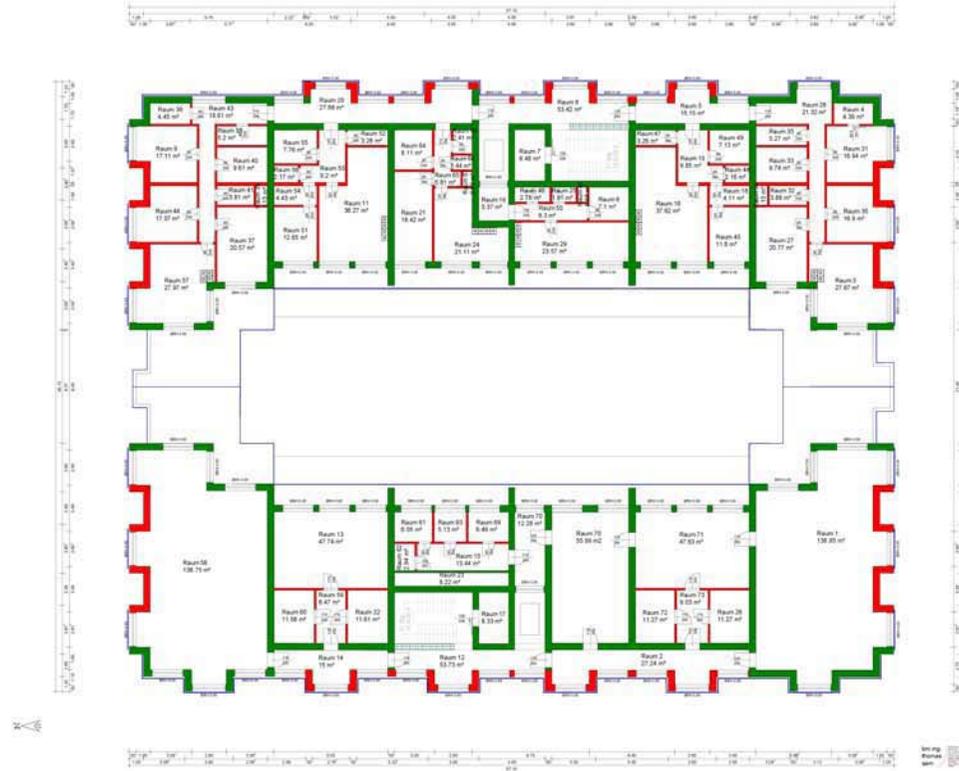
# 1. OBERGESCHOSS



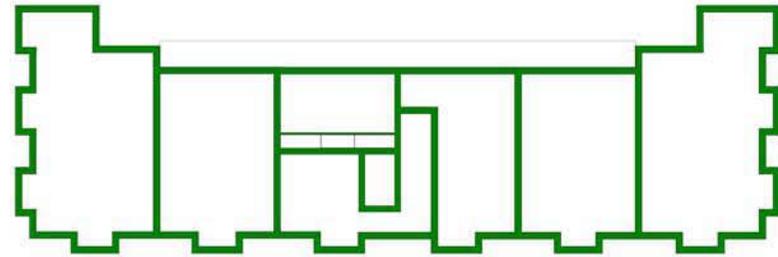
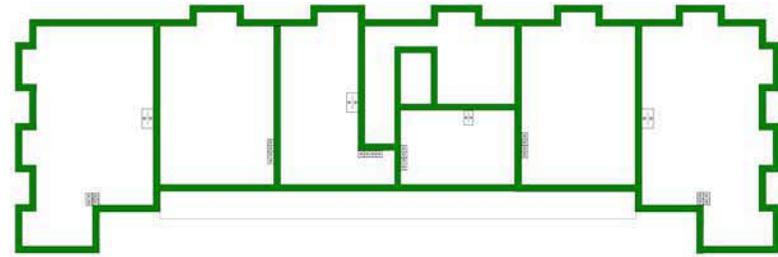
## 2. OBERGESCHOSS



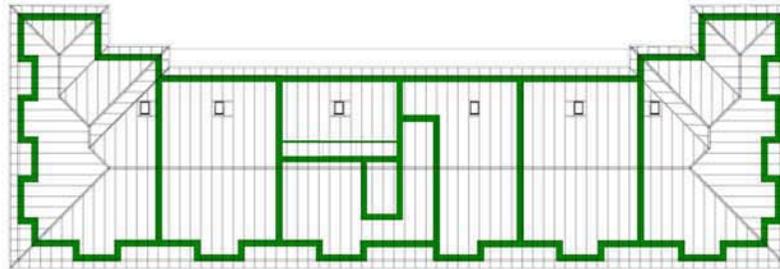
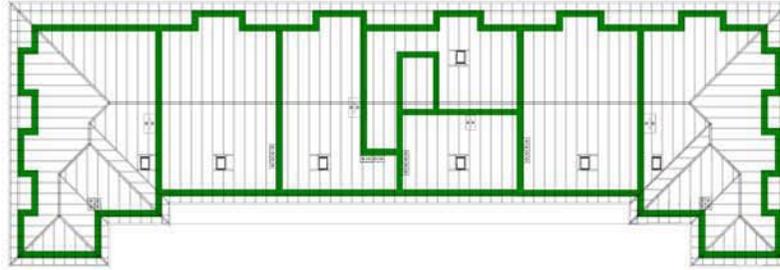
### 3. OBERGESCHOSS



# DACHBODEN



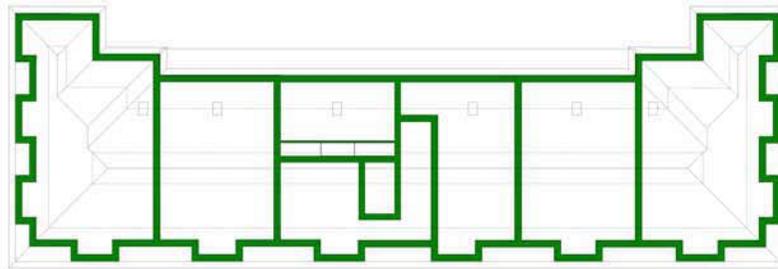
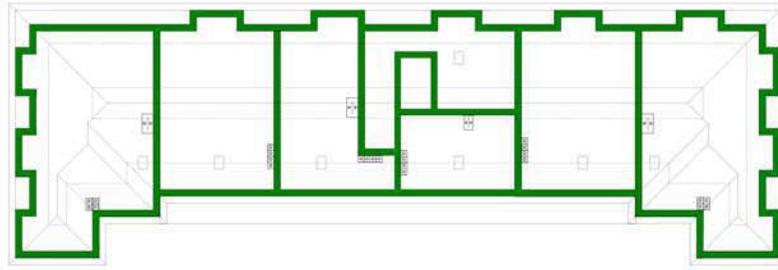
# DACHSTUHL



N

11

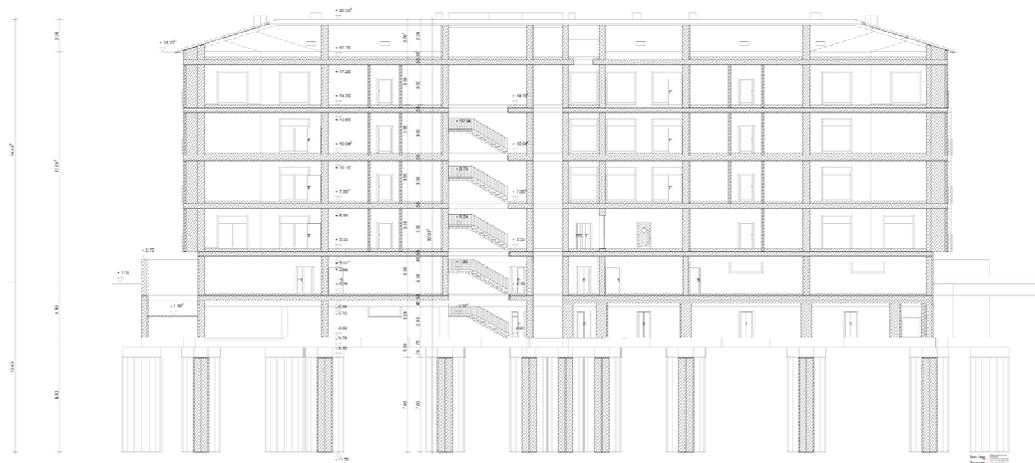
# DACHFLÄCHE



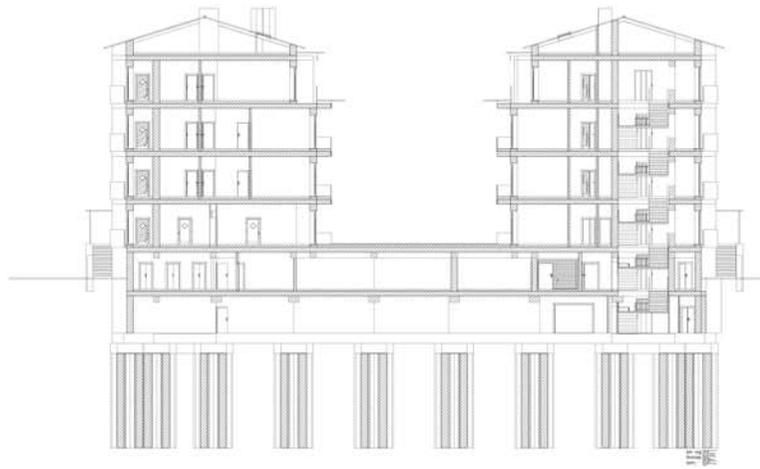
N

1:100

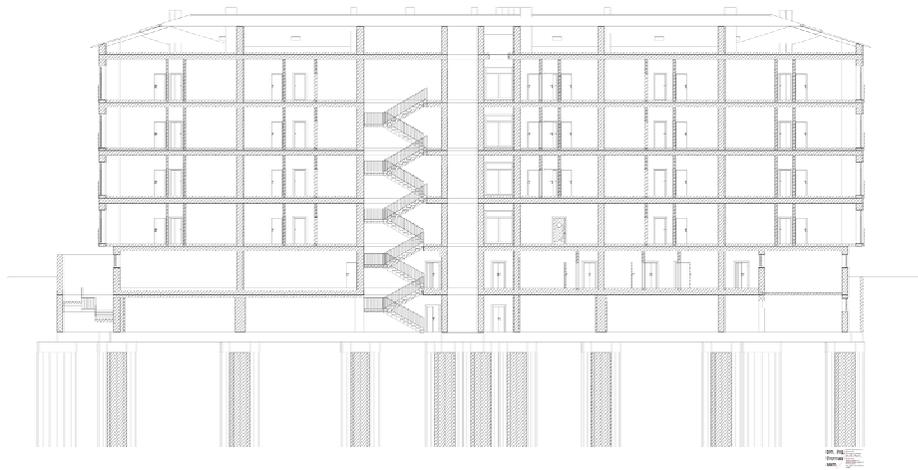
# SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



SCHNITT C - C

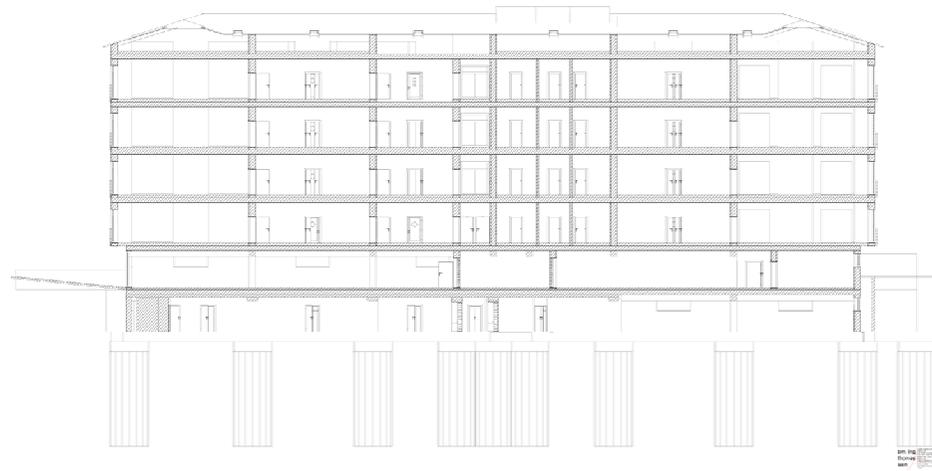


SCHNITT D - D



bm. ing.  
thomas  
sam

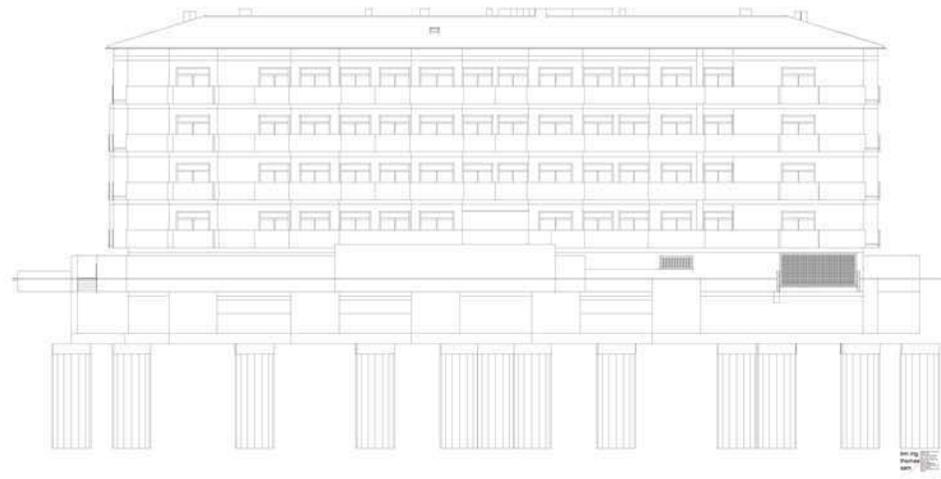
SCHNITT E - E



FASSADE NORD



FASSADE OST



Scale: 1:50  
Date: 10/2023  
Architect: [unreadable]

FASSADE SÜD



# FASSADE WEST













