

Bebauungsstudie

Projekt:

„Kindertagesstätte Pörschach mit vier leistbaren
Wohneinheiten

Bauplatz:

KG.:72152 Pörschach am See
Parz.Nr.: 11/5; 11/1; 10/1

Beschreibung:

Am genannten Bauplatz sollen die beiden bestehenden Gebäude abgebrochen. An dieser Stelle soll ein Gebäude in zweigeschoßiger Bauweise errichtet werden. Im Erdgeschoss soll sich die neue KITA mit 2 Gruppen und einen großen Gartenbereich befinden. Im ersten Obergeschoss sollen vier leistbare Zweizimmerwohnungen errichtet werden. Das Gebäude wird in seiner Optik an die bestehende Bebauung angepasst.



Errichtung einer KITA mit Wohnungen

Angemessene Baukosten lt. K-WBFG 2019

Wohnungen:

Förderb. Fl. lt. WBF aus Nutzflächenaufstellung	458,07 m ²
Förderbare Fläche für Kleinwhg., Reihenh.anl., Wohnheime	0,00 m ²
	458,07 m²

Ermittlung des Förderungsmaßes Wohnhäuser nach ÖKO 1:

$$2.695,00 - 0,13 \times \text{Förderbare Fläche} = 2.695,00 - 59,55 = 2.635,45 \text{ €/m}^2$$

Mindestsatz: 2.140,00 €/m²
 Höchstsatz: 2.660,00 €/m²

Förderungssatz x Förderbare Fläche	2.635,45 x 458,07	=	1.207.223,74 €
Förderungssatz x Förderbare Fläche	2.335,00 x 0,00	=	- €
			1.207.223,74 €

Erhöhung des Förderungsmaßes:

			Erhöhung
0,00 m ²	535 €/m ²	Hochgarage	- €
0,00 m ²	770 €/m ²	unterirdische Einstellplätze Tiefgarage	- €
0,00 m ²	415 €/m ²	oberirdische Einstellplätze Garagen	- €
Förderbare Summe Tiefgarage			- €

ökologische Bauweise 0-5%

	OI3_{BG1,BGF}	
0%	> 160	
1%	160 - 120	
3%	119 - 80	119-80
6%	79 - 40	
8%	< 40	
		36.216,71 €

zusätzlich gefördert

	% v. Grundförd.	
klima:aktiv Qualitätsstufe Silber 10%	10,00%	120.722,37 €
Qualitätsstufe Gold 12%	0,00%	
erschw. Fundierung bis max. 5%	3,00%	36.216,71 €
Winterbau November-März bis max. 1%	0,00%	- €
Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung bis max. 5%	0,00%	- €
Thermische Bauteilaktivierung max. 5%	0,00%	- €
Umbau Gebäude, Baulücken, Denkmalschutz bis max. 10%	5,00%	60.361,19 €
behindertenger. Wohnung bis max. 3% d.betroffenen Whg	0,00%	- €
Lärmschutzmaßnahmen bis max. 1%	0,50%	6.036,12 €
Solarunterst. Heizung bis max 2%	0,00%	- €
Niedertemperaturheizung <35°C bis max. 2%	2,00%	24.144,47 €
Aufzugsanlage bis max. 3%	0,00%	- €
Photovoltaik bis 4kWp/WE bis max. 2.300,-€/kWp	20,00 kWp	1.200,00 €
Architekturwettbewerb max. 1%	0,00%	- €
Landschaftsplanung (Frei-Grünräume-Kinderspielplätze) bis max. 1%	0,00%	- €
Dach- und Fassadenbegrünung		- €
Extensive Dachbegrünung max. €50/m2 Stellplätze	0,00%	- €
Intensive Dachbegrünung max. €100/m2		- €
Fassadenbegrünung max. 1,5%	0,00%	- €
Abbruch/Entsorgungskosten bei Reconstructing bis max. 5%	5,00%	60.361,19 €
künstlerische Ausgestaltung bis max. 0,5%	0,00%	- €
Kücheneinrichtung max. 2%	0,00%	- €
Baukreditkosten	2,50%	30.180,59 €

Summe zusätzl. Förderung 339.222,65 €

Summe Erhöhungsbeträge 375.439,36 €

Förderbare Summe Gesamt 1.582.663,10 € 3.455,06 €/m²

Reine Baukosten€ **1.318.885,92****Technische Anforderungen an das Bauvorhaben:**

3.1) im Siedlungsschwerpunkt OEK vorgesehen, 1.000m fußläufig Anbindung öffentl. Verkehr und Nahversorger, Gemeinschaftsraum max. 1/10 d. geförderten Gesamtnutzfläche, im Wohnbauprogramm ausgewiesen

Technische Anforderungen an das Bauvorhaben:

- 2.1) Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas sind zu setzen. Bauwerksbegrünung und gezielte Begrünung im Außenraum verpflichtend sind für alle zugängliche Grünflächen bzw. Gemeinschaftsflächen
- 2.2) Ein Nachweis gem. OIB-Richtlinie 6 April 2019 Pkt. 4.9.1 "Vermeidung sommerliche Überwärmung" ist vorzulegen
- 2.3a) WET mind. WK 2 B5338 od. ENV1627
- 2.3b) In sämtlichen Wohnungen - Leerverrohrung o.ä. technologisch geeignete Systeme für nachtr. Einbau einer Notrufanlage
- 2.4) Je Wohneinheit ein Fahrradabstellplatz - überdacht, näher als Abstellplätze, Nähe der TG-Rampe, möglichst ebenerdig, absperrbar
- 2.5) bauliche Vorkehrung 10% der PKW-Stellplätze für zur Herstellung von nachtr. 230V/400V Stromanschlüsse, Ladestrom bis 16A
Bei allen TG-Plätzen Leerverrohrungen für eine nachtr. Nachrüstung von Ladestationen vorsehen,
inkl. Platzreserve in Zählerschränken für 40% der Stellplätze
Bauliche Vorkehrungen treffen für Parkpl. In Außenanlagen für kostengünstige Erweiterung für E-Versorgung
- 2.6) Breitbandanschluss-Glasfasertechnologie:
Vorkehrung Versorgungsmöglichkeit bis in den Wohnbereich, ohne nachträgl. Installationsänderungen
Mit örtlichen Breitbandversorgern ist Kontakt aufzunehmen und LWL-Leerrohr oder Kabel in den Technikraum zu verlegen.
Vom Technikraum bis in die Wohnung ist ein LWL-Leerrohr herzustellen.
- 2.7) Energieverbrauchsmonitoring: Seperate Verbrauchserfassung der Energieverbräuche verpflichtend zu dokumentieren.
Auf Verlangen ist der Lrg.Abt.2 ein Gesamtverbrauchs-Übersichtsblatt vorzulegen.
- 2.8) Barrierefreiheit (Anpassbarer Wohnbau): barrierefreie Erschließung nach OIB-R4 März 2015
(Durchgangsbreiten, Mindesttürbreiten, Mindestbewegungsflächen)
alle Whg. barrierefrei erreichbar außer EG-Whg. bei Reihenhäuser, Zugang vom Parkplatz stufenlos
alle Whg. Grundsätze des anpassbaren Wohnbaus gem. OIB-R4 März 2015 Pkt. 7.4

Zelle: B15

Hinweis: € 2.335 - Höchstsatz nur für:
ausschließlich Kleinwohnungen bis 50m², Reihenhausanlagen,
Wohnheime

Zelle: C24

Hinweis: Tiefgaragen:
müssen mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegen
Die Erschließung (Rampe) zählt nicht zur NF
Förderung im Verhältnis 1:1

Zelle: A53

Hinweis: Landschaftsplanung/ Kinderspielplätze bis max. 1%:

- a) landschaftsarchitektonische Objektplanung
Vorentwurf, Entwurf, Genehmigungs- und Ausführungsplanung, begleitende Bauüberwachung, Erstellen von Vorgaben für durchzuf. Pflegeleistungen,
bau- und pflegetechnische Fachberatung
Geländegestaltung und Bepflanzung, Sitzgelegenheiten
- b) Kosten für die Konzeption, Planung und Errichtung bzw. Wiedererrichtung von Kinderspielplätzen
basierend auf ein Gestaltungskonzept
vom Grundsatz der Inklusion geeignet
Sandflächen, Sonnenschutz, Wasserentnahmestellen, Rutsche, Schaukel, Wippe, Karussell, Klettergeräte, Bodentrampolin, Spielhügel, Baumstämme, etc.
Pädagogische Beratung, Planung extern max. € 100.000.-

Zelle: B57

Hinweis: Mindestgröße der zu begrünenden Fassadenfläche 40m²

Zelle: A58

Hinweis: Reconstructing Projekte sind in Anlehnung an den Leitfaden zur nachhaltigen Entwicklung von Bestandsobjekten "Quartier und Wir" abzuwickeln.

Zelle: C59

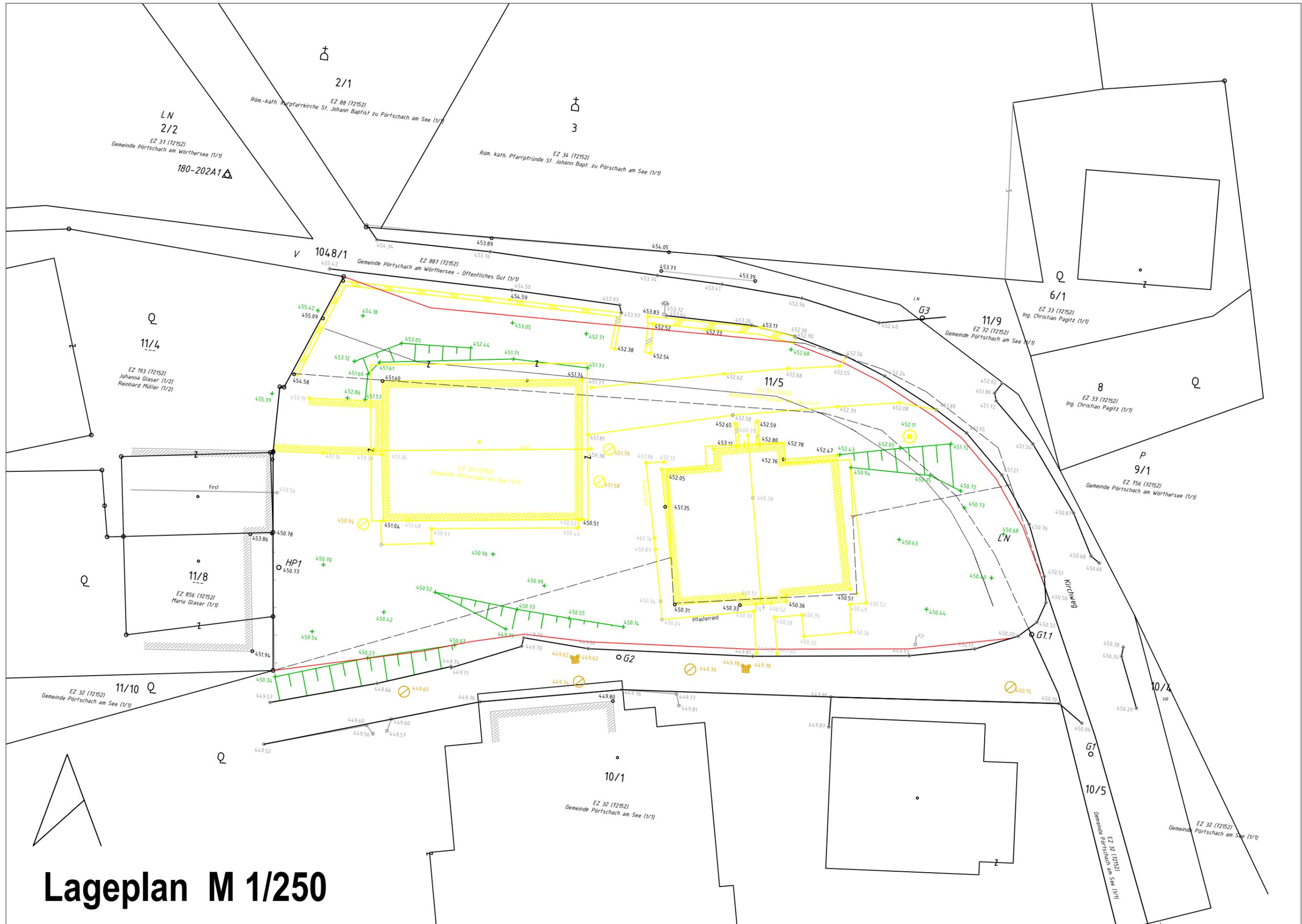
Hinweis: künstlerische Ausgestaltung bis max. 0,5%:
Kunst am Bau

Zelle: B60

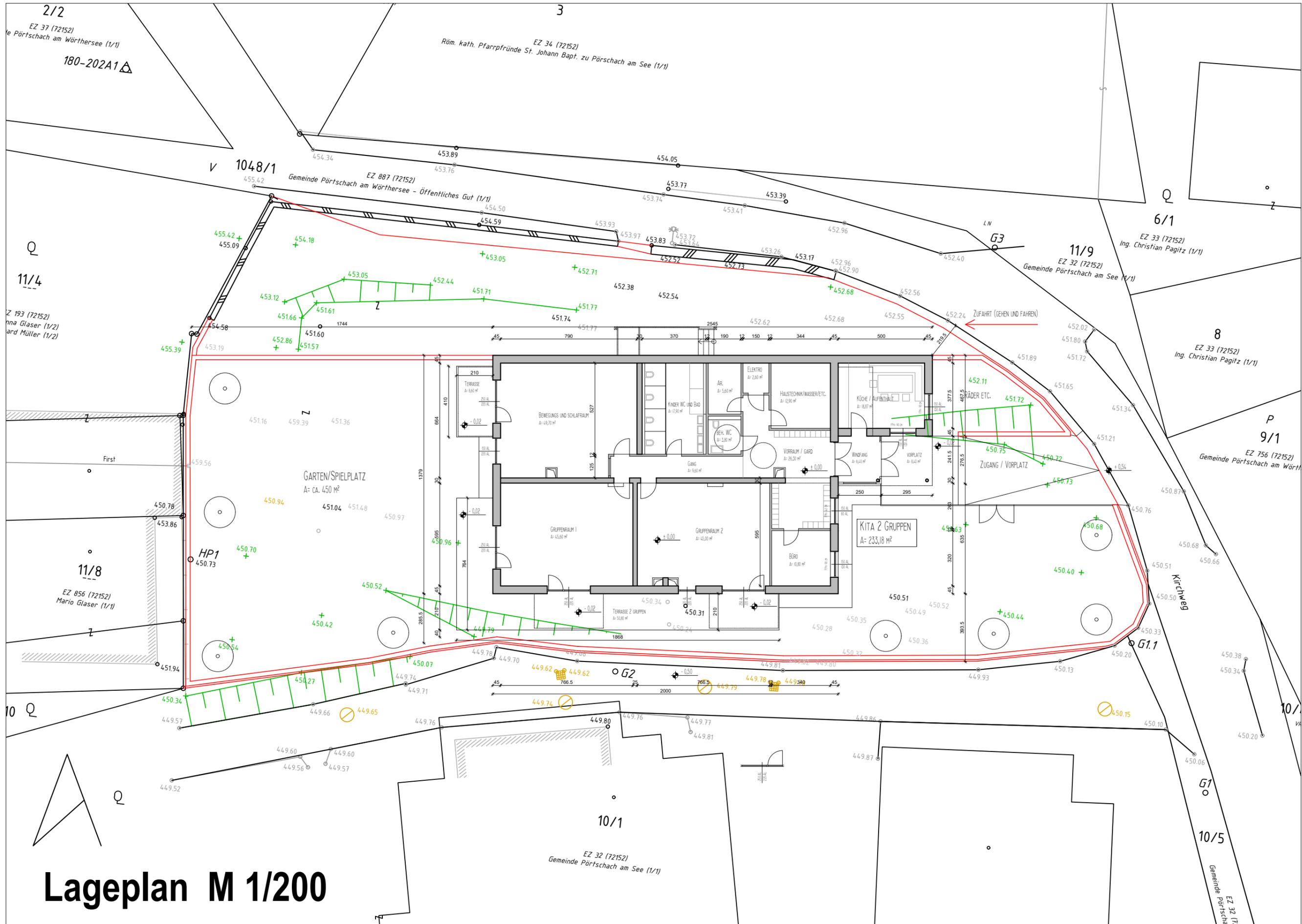
Hinweis: Kosten für funktionsfähige Küche
Ausstattung für Gemeinschaftsräume (Möblierung) kann in die förderungsfähigen Gesamtbaukosten aufgenommen werden

Zelle: H67

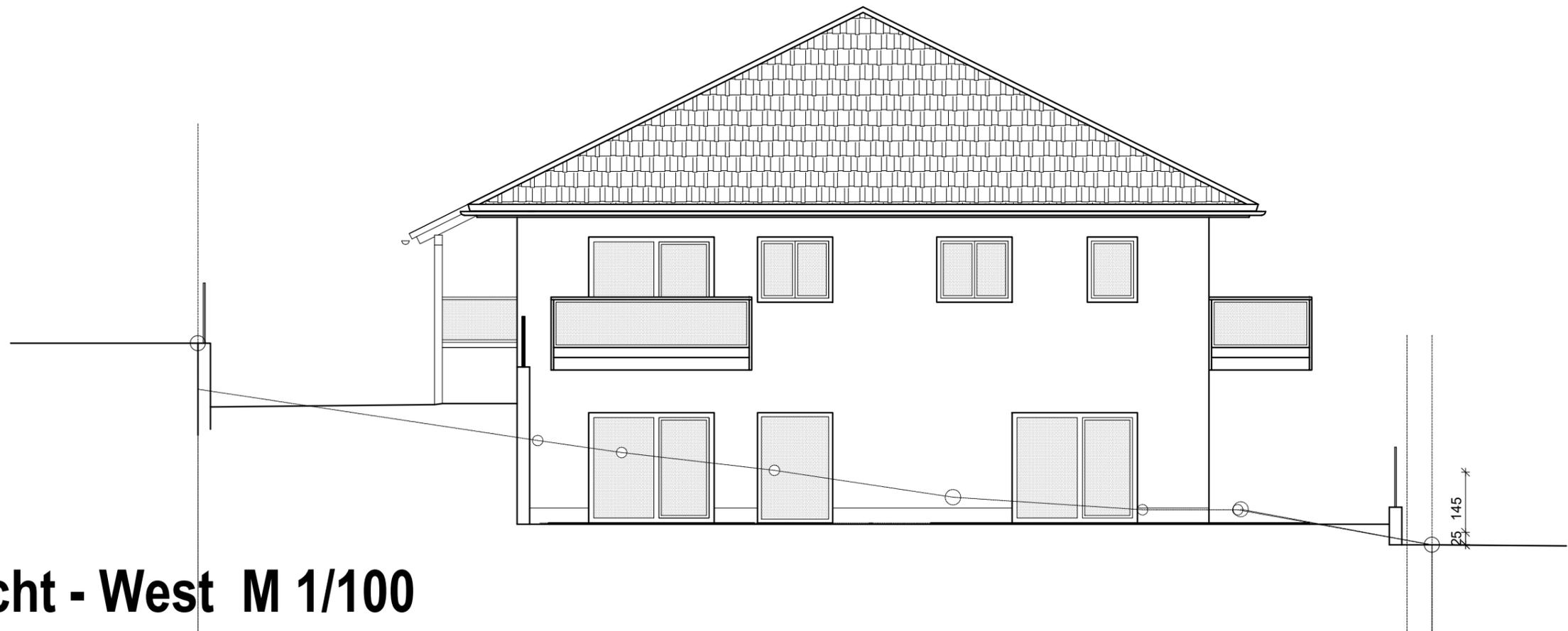
Hinweis: Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten über Empfehlung und Zustimmung des WBF-Beirates möglich



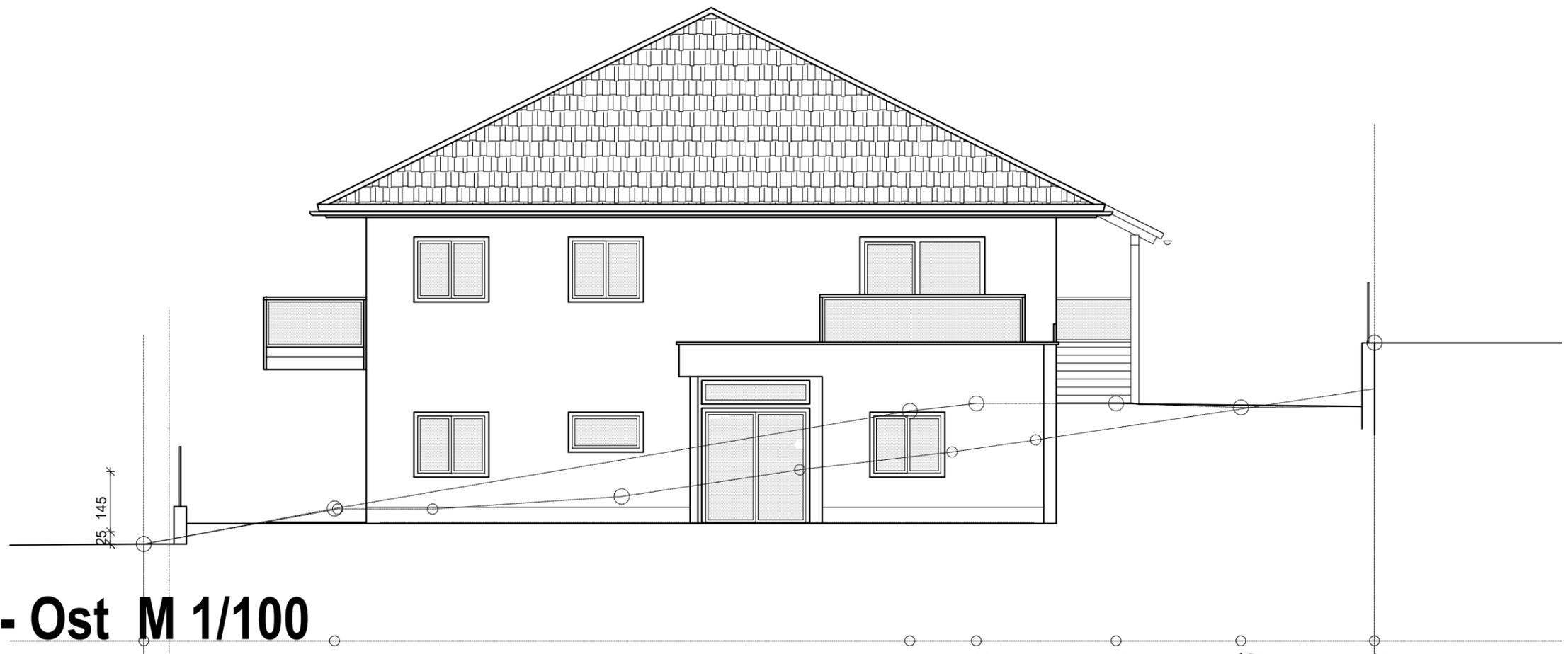
Lageplan M 1/250



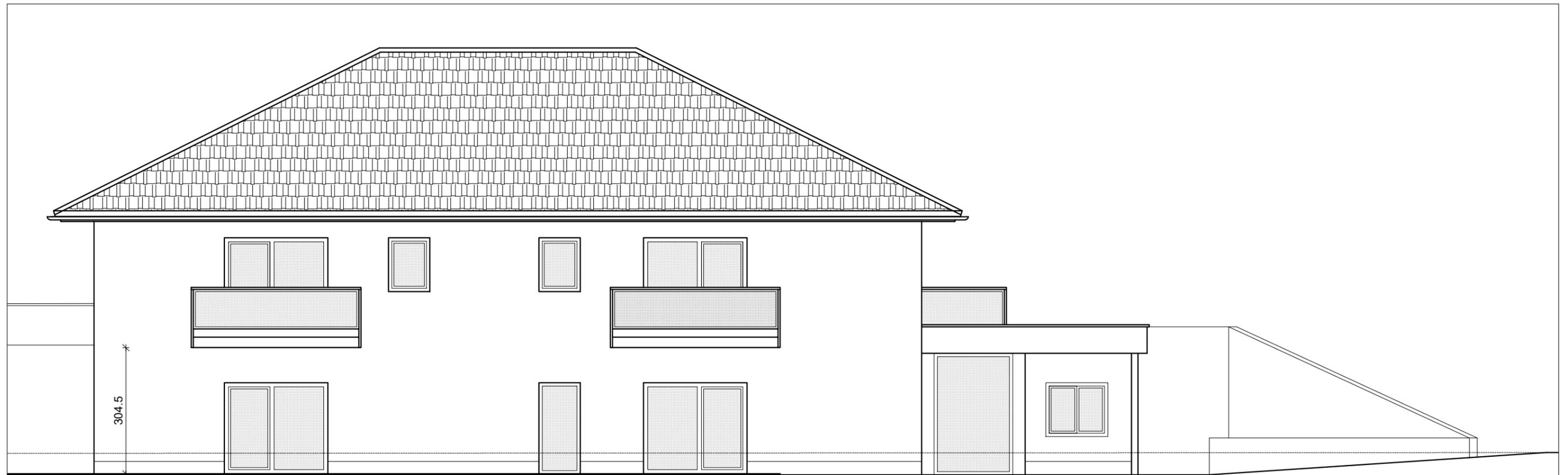
Lageplan M 1/200



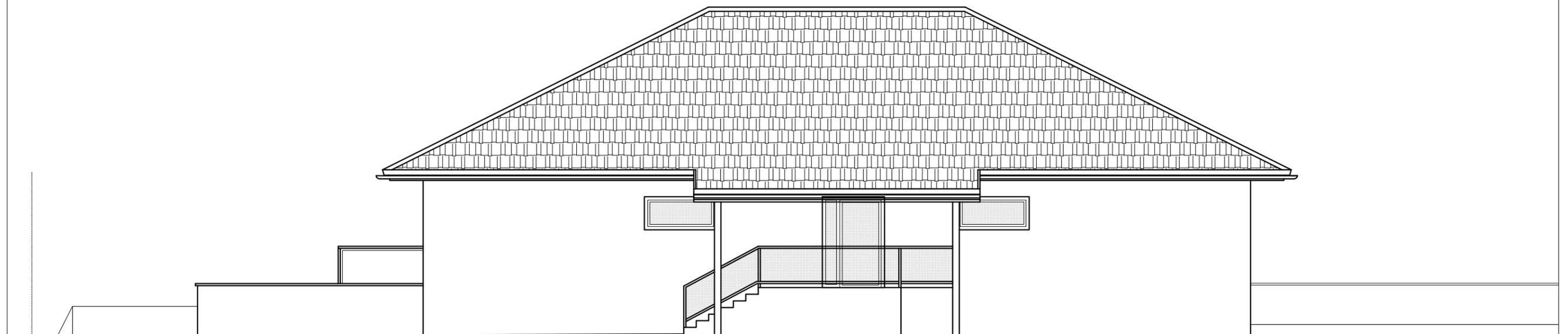
Ansicht - West M 1/100



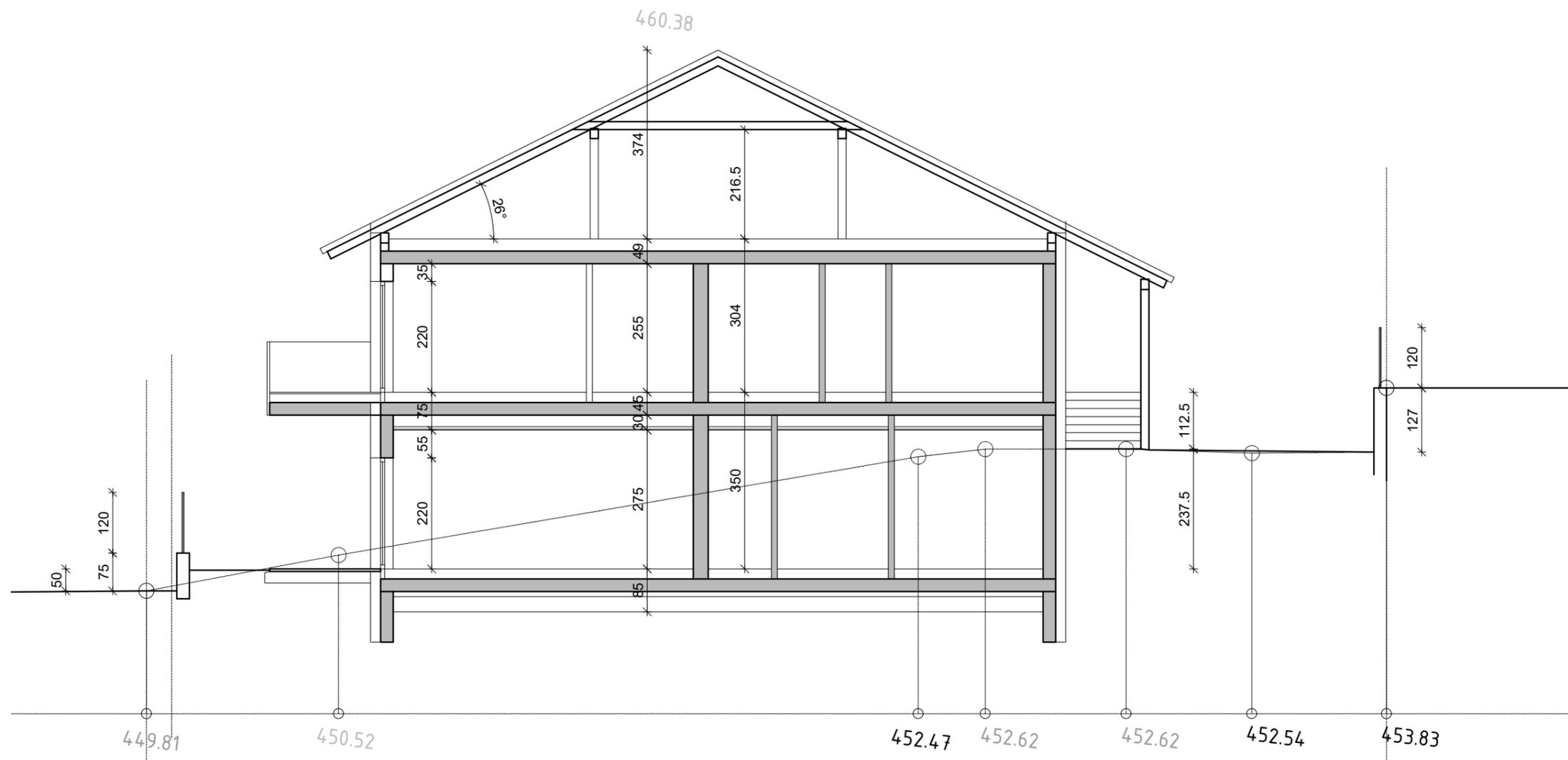
Ansicht - Ost M 1/100



Ansicht - Süd M 1/100

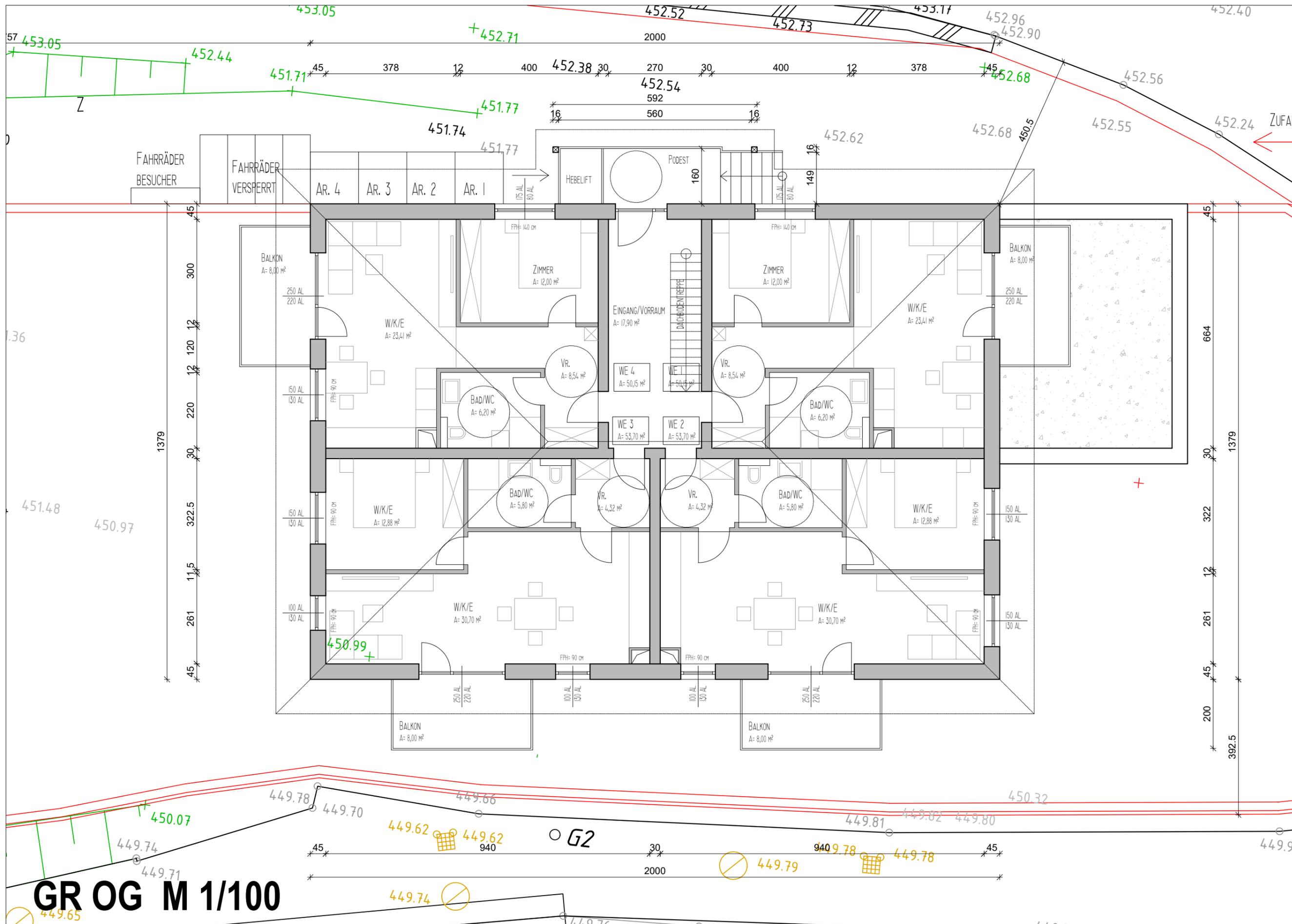


Ansicht - Nord M 1/100



Schnitt M 1/100

460.38



GR OG M 1/100





