

# BAUBESCHREIBUNG

zum Bauvorhaben – Umbau des bestehenden Gebäudes " Osttrakt Truppenspital "  
im Bereich des Erdgeschosses und 1.Obergeschoss von Wohnungen in 3 Gewerbeeinheiten  
und 10 Wohneinheiten auf der Parzelle Nr. 721/7 der KG 72127 Klagenfurt, für die „Kärntner  
Wohnungs- und Baubetreuungs GmbH“, Karnerstraße 1, 9020 Klagenfurt.

## Abbrucharbeiten - Allgemeine Beschreibung:

Es ist beabsichtigt, im Innbereich Abbrucharbeiten vorzunehmen. Hierzu werden tragende Wände sowie nicht tragende Zwischenwände abgebrochen. Ebenso wird der best. Fußboden abgebrochen. Des Weiteren werden bestehende Holztramdecken nach Anschauung abgebrochen und erneuert bzw. ersetzt. Im Bereich der Fassade werden wie dargestellt die bestehenden Türen und Fenster abgebrochen und durch neue Holzfenster ersetzt. Im Bereich der bestehenden Fassade erfolgen keine weiteren Abbrucharbeiten.

Alle Stoffe, die anfallen werden vorschriftsgemäß entsorgt, d.h. bei den Abbrucharbeiten werden sämtliche anfallende Materialien nach Stoffgruppen gemäß der „Verordnung über die Trennung von Bauabfällen“ (BGFL 1991/259) getrennt. Die Trennung erfolgt entweder am Anfallort oder in geeigneten Behandlungsanlagen. Für die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Materialien werden die entsprechenden Entsorgungsnachweise spätestens mit Meldung der Vollendung des Vorhabens der Behörde vorgelegt.

Gefährliche Abfälle (z.B. Leuchtstoffröhren, asbesthaltige Materialien, Gefriergeräte, ölhaltige Materialien, Feuerlöscher, Öllager, etc.) werden von den nicht gefährlichen Abfällen getrennt und nachweislich (Begleitscheinpflicht) ordnungsgemäß entsorgt. Die Begleitscheine werden spätestens mit der Meldung der Vollendung des Vorhabens der Behörde vorgelegt.

Die erforderlichen Bestimmungen bezüglich Sicherung und Schutzmaßnahmen werden während der gesamten Abbruchphase genauestens eingehalten.

## Allgemeine Beschreibung:

Das geplante Bauvorhaben soll in Klagenfurt auf der Parzelle Nr. 721/7 der KG 72127 Klagenfurt errichtet werden. Der „Umbau des bestehenden Gebäudes " Osttrakt Truppenspital "  
im Bereich des Erdgeschosses und 1.Obergeschoss von Wohnungen in 3 Gewerbeeinheiten  
und 10 Wohneinheiten“ sind projektiert.

Die Erschließung bzw. der Zugang zum Grundstück und Gebäude erfolgt über die Lerchenfeldstraße sowie der Karnerstraße. Die Situierung der Parkplätze bleibt gleich der bestehenden, diese befinden sich auf öffentlichen Gut umliegend das Gebäude. Im Bereich des „Innenhofs“ wird eine überdachter Fahrradabstellplatz errichtet. Ebenso werden hier 2 Eigengärten und ein Allgemeingarten geschaffen. Die bestehenden Wege und Zugänge zum Gebäude werden ebenso saniert. Im Gangbereich des Erdgeschosses wird der best. Steinbelag bauseitig ausgelöst und seitlich gelagert, dieser werden später für die Gestaltung des Traufen Pflaster sowie der Terrassen und Zugangswege im Außenbereich verwendet, um diese in der Optik zu erhalten.

Im Gebäude befinden sich aktuell Wohneinheiten, Gänge und dazugehörige Lagerräume sowie 3 Kellerabschnitte. Grundsätzlich betreffen die Umbauarbeiten nur den Bereich des Kellers, Erdgeschoss und 1.Obergeschoss. Im 2.Obergeschoss bzw. Dachgeschoss finden bis auf die Dämmarbeiten keine weiteren Arbeiten bzw. Gestaltung von Räumen statt.

Die 3 best. Kellerräume werden wie folgt umgebaut:

Keller 1 wird geschlossen und nicht mehr verwendet, im Keller 2 wird der neue Heizungsraum ausgeführt, hier wird auch der Anschluss der Fernwärme hergestellt, im Keller 3 werden Lagerräume für die Wohnungs- bzw. Gewerbemieten geschaffen.

Die Gangbereiche werden im Bereich des Bodenaufbau saniert und neu nach Stand der Technik aufgebaut und ausgeführt wie auch die bestehenden Nebenräume.

Im Erdgeschoss werden 3 Gewerbeflächen geschaffen mit 229,17m<sup>2</sup>, 66,60 m<sup>2</sup> und 51,94 m<sup>2</sup> ebenso werden 2 Wohneinheiten mit 69,08 m<sup>2</sup> und 64,66 m<sup>2</sup> errichtet.

Im 1.Obergeschoss werden die bestehenden Wohnungen in 8 neue Wohneinheiten umgebaut.

Die Erschließung des 1.OG erfolgt über das bestehende Treppenhaus welches nur saniert wird, ebenso wird für eine bessere Erreichbarkeit des 1.OG und 2.OG ein Aufzug wie im Plan dargestellt errichtet.

Das bestehende Dach wird nicht umgebaut und bleibt in seiner Form und Materialien gleich. Es werden nur an zwei Dachfläche des Westdaches eine PV – Anlage mit ca. 20 KV errichtet (in Ansicht und Schnitt dargestellt).

Der Außenbereich im „Innenhof“ wird neu gestaltet, hier werden für die zwei neuen Wohnungen kleine Eigengärten mit einer Zaunanlage (H=1,20 m) geschaffen, im Mittelbereich des „Innenhofes“ entsteht ein allgemeiner Garten/Außenbereich mit entsprechender Baumbepflanzung.

Das best. Gebäude für den Bereich wie oben angeführt beschrieben (EG und 1.OG im Osttrakt) werden lt. OIB-Richtlinie als Gebäude der Gebäudeklasse 3 (GK3), mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 7,0m (5,10m) und mit Gewerbenutzung und Wohnnutzung klassifiziert. Die allgemeinen Anforderungen an Feuerwiderstand von Bauteilen sowie die Anforderungen an Treppenhäusern im Verlauf des Fluchtweges werden entsprechend den beiliegenden Tabellen (Tabelle 1a, Tabelle 1b, Tabelle 2a) ausgeführt.

#### Aufstellung best. Wohnnutzflächen bzw. Nutzflächen

##### Best. Wohnnutzfläche für den Bereich „Osttrakt“

Erdgeschoss	307,54 m <sup>2</sup>
1.Obergeschoss	523,69 m <sup>2</sup>

<u>SUMME</u>	<u>831,23 m<sup>2</sup></u>
--------------	-----------------------------

##### Best. Nutzfläche für den Bereich „Osttrakt“

Erdgeschoss	326,80 m <sup>2</sup>
1.Obergeschoss	251,32 m <sup>2</sup>

<u>SUMME</u>	<u>578,12 m<sup>2</sup></u>
--------------	-----------------------------

### Aufstellung Wohnnutzflächen Neu

Truppenspital Osttrakt			Wohnnutzfläche (m2)	Balkon (m2)	Loggia (m2)	Terrasse (m2)	
<b>EG</b>	G 1	5-ZI	229,17				
	G 2	2-ZI	66,60				
	G 3	1-ZI	51,91				
	TOP 1	2-ZI	69,08			17,85	
	TOP 2	2-ZI	64,66			17,85	
<b>1.OG</b>	TOP 3	3-ZI	87,93	18,00			
	TOP 4	2-ZI	55,92				
	TOP 5	2-ZI	53,93				
	TOP 6	2-ZI	56,53				
	TOP 7	2-ZI	70,11	18,00			
	TOP 8	3-ZI	77,09				
	TOP 9	1-ZI	34,17	5,40			
	TOP 10	3-ZI	94,58	6,30			
	<b>Gesamt</b>			<b>1011,68</b>	<b>47,70</b>		<b>35,50</b>

### Ermittlung der Bruttogeschossflächen(m2) – siehe Beilage Rechn. Ermittlung d Bruttogeschossflächen

<b>Osttrakt</b>	EG	1126,73
	OG	1126,73
<b>gesamt</b>		<b>2.253,46</b>

### Grundstücksgröße

<b>Parz. Nr. 721/7</b>	5878,00 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>5878,00 m<sup>2</sup></b>

### Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ)

<b>Bruttogeschossflächen</b>	2.253,73
<b>Grundstücksgröße</b>	5878,00
<b>GFZ</b>	<b>Dies wird hin zur best. GFZ nicht verändert da keine Zubauten errichtet werden. Die GFZ bleibt gleich bestehen.</b>

### Parkplatzermittlung (Stadtkerngebiet)

	Anzahl	Faktor	Parkplätze erforderlich
<b>EG / OG</b>	G 1	229,17	1PKW/35m <sup>2</sup>
	G 2	66,60	1PKW/35m <sup>2</sup>
	G3	51,94	1PKW/35m <sup>2</sup>
	1 - 2 Zimmer	8	1,0
	3 Zimmer	2	1,2
<b>Zwischensumme</b>			21,0 PKW
<b>zuzüglich</b>	10% Besucher		2,1 PKW
<b>Erforderlich gesamt</b>			<b>23,10 PKW -&gt; 34 PKW</b>

<b>Stellplätze vorhanden</b>	Öffentliche Stellplätze	Vorhanden auf Lerchenfeldstraße und Henselstraße lt. Lageplan	<b>34 PKW</b>
------------------------------	-------------------------	---	---------------

### Ermittlung Fahrradabstellplätze (Stadtkerngebiet)

		Anzahl	Faktor	erforderlich
<b>EG / OG</b>	G 1	229,17	1STPL/70m <sup>2</sup>	3,3 STPL
	G 2	66,60	1STPL/70m <sup>2</sup>	1,0 STPL
	G3	51,94	1STPL/70m <sup>2</sup>	0,75 STPL
	1 - 2 Zimmer	8	2,0	16,0 STPL
	3 Zimmer	2	2,5	5,0 STPL
<b>Zwischensumme</b>				26,00 STPL
zuzüglich	10% Besucher			2,60 STPL
<b>Erforderlich gesamt</b>				<b>28,60 -&gt; 31</b>
<b>Stellplätze vorhanden</b>	Stellplatz neu	<b>Lt. Plan</b>		<b>31 STPL</b>

### Ermittlung des Grünflächenanteils: mind. 25% der für Wohnzwecke gewidmeten Fläche

<b>erforderlich</b>	2.253,73 x 25 % =	563,43 m2
<b>vorhanden</b>	Siehe Lageplan	570,00 m2

### Technische Beschreibung:

Fundierung:	best. Fundamente werden nicht verändert
Außenmauerwerk:	best. Putzfassade, best. Mischmauerwerk 70-100 cm, innenliegende Kalzium-Silikat Platte
Innenmauerwerk:	Ziegelmauerwerk 15 cm mit Kalk-Gips Putz Wohnungstrennwände mit Mantelbetonmauerwerk 30 cm Tragendes Mauerwerk innerhalb der Wohnung Hochlochziegel od. Mantelbeton 25 cm
Geschoßdecken:	best. Gewölbedecken bzw. best. Tramdecken mit neuen Fussbodenaufbau
Dach:	best. Satteldachkonstruktion
Stiegen/Podeste:	best. Treppen belegt mit Feinsteinzeugplatten neu
Hauseingangstüren:	Doppelflügeltüren aus Holz
Kellertüren:	Metalltüren mit Stahlzarge
Wohnungseingangstüren:	Doppelfalz-Naturholztüren auf Stahltürzargen
Fenster:	Holzfenster-Drehkipp-Fenster mit Isolierverglasung.
Balkon/Terrassentüren:	Holz -Türen mit Isolierverglasung.
Bodenbeläge:	In allen Vor-, Wohn- und Schlafräumen, Küche, AR: Klebparkett versiegelt. Bad, WC: keramischer Bodenbelag. Terrassen, Balkone: Steinbelag
Heizung:	Anschluss an das städtische Fernwärmenetz
Wasserversorgung:	Anschluss an das städtische Wassernetz.
Schmutzwässer:	Anschluss an das städtische Kanalnetz
Niederschlagswasser:	alle anfallenden Oberflächenwässer werden wie bestehend in die Sickerschächte sowie den in den Oberflächenwasserkanal eingeleitet, es erfolgt keine Änderung am best. Dach sowie deren Fläche
Außenanlagen:	Verkehrsflächen werden staubfrei errichtet. Kinderspielplatz, Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet.