

BAUBESCHREIBUNG

05.12.2013

Bewilligungswerber:	<i>Bergdorf Priesteregg GmbH Sonnberg 22, 5771 Leogang</i>
Bauvorhaben:	<i>Neubau einer Hotelanlage „mama thresl“</i>
Grundstück Nr. / KG:	<i>GN 226/2, EZ.: 306 KG.: 57125 Sonnberg</i>
Grundstückseigentümer:	<i>EZ 307: Raiffeisenbank Leogang registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung 5771 Leogang Nr. 65</i>

1. ALLGEMEINBESCHREIBUNG:

Beschreibung des Bauvorhabens:

Die Betreiber des Bergdorf Priesteregg planen auf dem bezeichneten Grundstück im Nahebereich der Talstation der Asitzbahnen eine weitere Betriebsanlage zu errichten.

Geplant ist eine Hotelanlage im 3-Sternebereich in Beton und Massivholzbauweise. Im Zusammenhang mit dem Naheliegenden Sportangebot der Mountainbikeworld Leogang und dem Skibetrieb, den Wander- und Bergsportmöglichkeiten zielt das Hotelkonzept auf junges- und jung gebliebenes Publikum. So ist die Infrastruktur der Anlage mit Tiefgaragenangebot, Waschplatz, Ski und Biketresor auf diesen Bedarf ausgelegt. Es sind insgesamt 100 Betten in 50 relativ kleinen Zimmern geplant. Das F&B Konzept ist offen und ebenfalls auf die Zielgruppe ausgelegt. Ein Mehrzweckraum im Untergeschoss sowie ein kleiner Saunabereich im Dachgeschoß runden das Angebot ab. Eine Kleinwohnung steht für den/die Betriebsführung zur Verfügung. Das Personal wird in eigenen Personalunterkünften extern untergebracht.

Ein Klettersteig an der Fassade und im mehrgeschossigen Innenraum, eine Rooftopterrasse sind Anziehungspunkte in einem Architekturkonzept auf handwerklicher Tradition gepaart Elementen aus zeitgemäßem Design.

Parkplätze sind in erforderlicher Anzahl auf dem eigenen Betriebsgrundstück vorhanden.

Plangrundlagen:	<i>Projekt Nr. 0W166 vom 5.12.2012 Lageplan M 1/200, Flächenermittlung M 1/200 Grundrisse: 2. Untergeschoss, 1. Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Dachgeschoss, Dachdraufsicht, Nebenanlage Fahrradgarage alle M 1/100 Schnitte A, B, C alle M 1/100 Ansichten alle M 1/100</i>		
Grundstücksflächen:	<i>GN 226/2</i>	<i>2.160 m²</i>	
Gesamtgrundstücksfläche:	<i>2.160 m²</i>		
Verbaute Fläche:		GRZ	
Lt. Flächenermittlung Plan Nr. 0W166/97 v. 05.12.2013	<i>Gesamt: 1.036,83 m²</i>		0,48

Gesamtgeschossfläche:	Gesamt: 3.954,79 m²	GFZ:	1,83
Nutzflächen	<i>Hauptnutzfläche: 2.231,58 m²</i> <i>Nebennutzfläche: 907,21 m²</i> Nutzfläche gesamt: 3.138,79 m² <i>Davon Tiefgarage: 371,17 m²</i>		
Oberirdisch umbauter Raum:	Gesamt: 10.864,94 m³	BMZ:	-----

Geplante Räumlichkeiten / Maßnahmen:

2. Untergeschoss -5,70 = 833,45	<ul style="list-style-type: none"> - Stiege ins 1. Untergeschoss - Technikraum
1. Untergeschoss -3,00 = 836,15 (Stiegenhaus) -3,10 = 836,05 -3,40 = 835,75 -4,10 = 835,05	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrzweckraum - Waschküche - E-Verteilerraum - Stiegenhaus mit Aufzug - Aufenthaltsraum - Kühlräume 2 x - Tiefkühlraum - Lager Küche mit Aufzug - Getränkelager - Personal WC Damen und Herren mit Vorraum - Personal Umkleide - Gang - Rampe + Vorplatz - Tiefgarage - Waschbox - Schleusen 2 x - Ski und Radlager - Unterfahrt Aufzüge 2 x
Erdgeschoss ±0,00 = 839,15 (Stiegenhaus) +0,34 = 839,49 +0,36 = 839,51	<ul style="list-style-type: none"> - Stiegenhaus mit Aufzug - Küche mit Aufzug - Restaurant - „Box“ (Essbereich) - Bar - Bar / Lounge - Gäste WC Damen und Herren - Windfang - Terrasse - Rezeption - Backoffice - Doppelzimmer mit Balkon 11 x - Gangbereich - Abstellraum - Stiegen im Freien vom Geländeniveau auf Erdgeschossniveau - Nebenanlage – Fahrradgarage mit Müllraum
1. Obergeschoss +3,63 = 842,78 (Stiegenhaus) +3,80 = 842,95	<ul style="list-style-type: none"> - Stiegenhaus mit Aufzug - Technikraum - Wäscheraum - Gangbereich - Doppelzimmer mit Balkon 20 x
2. Obergeschoss +6,70 = 845,85 (Stiegenhaus) +6,53 = 845,68	<ul style="list-style-type: none"> - Stiegenhaus mit Aufzug - Gangbereich 2 x - Wäscheraum - Doppelzimmer mit Balkon 13 x - Doppelzimmer mit Dachterrasse 6 x

Dachgeschoss +9,45 = 848,60 (Stiegenhaus) +9,90 = 849,05	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Stiegenhaus mit Aufzug</i> - <i>Außenstiege zu Rooftopterrasse</i> - <i>Podest</i> - <i>Essensplattform</i> - <i>Dachterrasse</i> - <i>Lager</i> - <i>Wellnessbereich</i> - <i>Gäste WC für Herren und Damen</i> - <i>Duschbereich</i> - <i>Sauna</i> - <i>„The empty room“ – Ruhebereich</i> - <i>Terrasse</i> - <i>Wohnung bestehend aus</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Vorraum</i> - <i>WC</i> - <i>Küche – Essen – Wohnen</i> - <i>Ankleide</i> - <i>Bad</i> - <i>Zimmer</i> - <i>Terrasse</i>
Dachdraufsicht (Rooftopterrasse) +12,60 = 851,75 +13,30 = 852,45 (Liftüberfahrt)	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Flachdach (Kiesrandstreifen)</i> - <i>Rooftop Terrasse</i> - <i>Liftüberfahrt</i> - <i>Außenstiege mit Podest zu Dachgeschoss</i>

2. BAUPLATZ:

Größe des Bauplatzes:	2.160,0 m ²
Bodenbeschaffenheit:	<i>Derzeit Wiese und befestigter Ausweichparkplatz der Bergbahnen. schotteriger-, guter Baugrund, gut sickertfähig.</i>
Zufahrt über Grundstück Nr./ KG:	<i>Eingetragenes Geh und Fahrrecht auf Teilen der GP 226/2, abzweigend von der Hochkönig Bundesstraße B 164</i>
Beschaffenheit u. Breite der Zufahrtsstraße:	<i>Neubau, geplant ist eine Asphaltstraße mit 6,00 m Fahrbahnbreite</i>
Trinkwasserversorgung:	<i>Anschluss - Ortswassernetz der Gemeinde Leogang.</i>
Ableitung Schmutzwässer:	<i>Anschluss - Ortskanalisation / RHV.</i>
Ableitung Oberflächenwässer:	<i>Versickerung auf eigenem Grundstück.</i>
Energieversorgung:	<i>Anschluss an das Netz der Salzburg AG.</i>

3. BAUWERK:

Niveaufestlegung:	<i>EG - Fußboden = Hotelhalle = 839,15</i>
-------------------	--

4. KONSTRUKTION:

Fundierung:	<i>Stahlbeton-Bodenplatten sowie Einzel- und Streifenfundamente.</i>
Wandkonstruktion/ Tragende Bauteile:	<p>UG 2, UG 1, EG, 1. OG : <i>Erdberührende und lastabtragende Wände in Stahlbetonwände. Freistehende und Innenwände in Ziegelmauerwerk. Zimmertrakt in Vollholz – Brettsperholz.</i></p> <p>1.OG, 2. OG, DG: <i>Teilweise Stahlbeton, Zimmertrakte Brettsperholz – Vollholzbauweise REI 60.</i></p> <p>Stiegenhaus: <i>Stiegenhaus und Aufzugsanlage in Stahlbeton REI 90.</i></p>

Deckenkonstruktion:	<p>Alle Fluchtstiegehäuser in Stahlbeton REI 90 Stb-Massiv-Decken mit Bodenaufbaute.</p> <p>Decke über UG1, UG2, Küche, Restaurant und Techniukraum: Stahlbeton REI 90 mit Bodenaufbauten.</p> <p>Decken über Zimmertrakte und DG Zimmertrakt : Massivholzdecke – Brettsper Holz REI 60 Dachgeschoß: Satteldach und Flachdach als Sichtdachstuhl in Holz REI 30</p>
Balkone:	<p>EG- Nord, 1. OG Ost: Stahlbetonplatten Sonstige Balkone: Holzkonstruktion-Holzböden mit Brandschutzschalung E 30.</p>
Zwischenwände:	<p>Personal, Lager und Infrastrukturbereiche : Ziegelmauerwerk. GK Leichtwände. Gästebereiche E-2, bis E+3: Ständerwände mit Holz- und Gipskartonverkleidungen, Vollholz.</p>
Fassadendämmung:	<p>Massivbauteile mit 16 cm Lamdapor Wärmedämmverbundsystem, 20 cm Mineralwolldämmung und Holzverschalung. Holzbauteile mit 20 cm Mineralwolldämmung und Holzverschalung.</p>
Kamine:	Mehrschalen Isolierkamin in Massiv- und Edelstahlausführung.
Stiegehäuser:	<p>- Stiegenhaus und Liftschacht in brandbeständiger (REI 90) Massivbauweise, Lift im Stiegenhaus, Zugänge mit selbstschließenden EI₂ 30-C bzw. E 30-C Elementen abgetrennt, Brandrauchentlüftung im obersten Geschoss.</p> <p>- Bodenbeläge Naturstein- oder Keramik</p>
Fußböden/Beläge:	<p>Gästezimmer: Holzbelag Gänge, Stiegehäuser: Mineralgussboden, Naturstein Restaurant, Bar: Holzboden und Natursteinbelag Küche: Kunstharzbeschichtung rutschsicher R11, Teilbereiche R12. Sonstige Beläge: Keramik und Feinstein , Estrich</p>
Fenster/Außenelemente: Glasbauteile	<p>Lärchenholzelemente mit Isolierverglasungen, Fixelemente mit Pfosten-Riegelkonstruktionen in Holz. Im Bereich eines möglichen Brandüberschlages werden die Fensterelemente in Brandschutzqualifikation EI 30 ausgeführt. Im öffentlichen Bereich (Gänge, Restaurant, Sauna und dgl.) werden Verglasungen im Parapetbereich als Sicherheitsgläser ausgeführt. Bei absturzgefährdeten Bereichen sind VSG-Verglasungen geplant.</p>
Fassaden:	Fassadenflächen naturgebräunte, Lärchenholzverschalungen, Sockelbereiche mit Natursteinverkleidungen.
Dachkonstruktion:	<p>Satteldach: Holzkonstruktion in Sichtausführung mit Aufdachdämmung REI 30 Qualifikation Flachdächer: Holzkonstruktion, Warmdachaufbauten REI 30 Qualifikation</p>
Eindeckung/Neigung:	<p>Satteldach mit Blecheindeckung und optischer Lärchenholzabdeckung Neigung 23 ° bis 25 ° Flachdächer: Mit Bitumenabdichtung, Kiesauflage oder Flachdachterrassen mit Lärchenholzbelag</p>
Heizung:	<p>Anschluss an die Biomassefernwärme Asitz. Wassergeführtes Heizsystem, Fußbodenheizung.</p>
Außenanlagen:	<p>Fahrgassen: Asphaltiert Parkflächen mit Sickerfähigen Rasengittersteinen. Dekorative Pflanzeninseln, Kletterstein</p>

<p>Parkplätze:</p>	<p>Erforderliche Anzahl lt. § 39 b, Bau TG:</p> <p>1 PKW Stellplatz / je begonnene 2 Gästezimmer Zimmer: 50 Gästezimmer Gesamt: 50 Zimmer / 2 = 25 Parkplätze Zuzüglich Privatwohnung: 2 Parkplätze á-la-carte-Restaurant (Wird vorwiegend von den Hotelgästen beansprucht.) Restaurant und Bar sind insgesamt 240 m²NFL , davon steht ca 1/3 für externe Gäste zur Verfügung somit 80 m² NFL / 10 = 8 Parkplätze</p> <hr/> <p>Gesamt erforderlich somit: 35 Parkplätze Vorhanden: 10 in der geplanten Tiefgarage 27 Freiparkplätze</p> <hr/> <p>Gesamt: 37 Stellplätze vorhanden</p>
<p>BRANDSCHUTZ: Objektschutz Personenschutz Brandschutzorganisation</p>	<p>In Anlehnung an die OIB Richtlinie 2 werden die Anforderungen für ein Gebäude der Gebäudeklasse 4 (GK4) als Mindestanforderungen hinsichtlich Brandschutz herangezogen. Im Objekt sind 100 Gästebetten geplant.</p> <p>Die Geschoße der Gästebeherbergung und das Wellnessgeschoss werden als „Holzhotel“ in Vollholzbauweise (REI 60) errichtet (alle tragenden Wände und Decken in Vollholz – Brettsper Holz, Produkt KLH oder gleichwertig.</p> <p>Die Decke inkl. der auskragenden Balkonplatte nach Osten über dem Erdgeschoß wird als massive Stahlbetondecke ausgeführt (REI 90).</p> <p>Die Untergeschoße und der Technikraum im 1. OG werden umfassend in Stahlbeton REI 90 ausgeführt.</p> <p>Das gesamte Stiegenhaus wird brandbeständig (REI 90) in Massivbauweise ausgeführt.</p> <p>Die Maßnahmen werden ergänzend zu den Planunterlagen wie folgt beschrieben:</p> <p>Das Gesamtprojekt wird mit einer automatischen Brandmeldeanlage, Vollsenschutz und automatischer Rufweiterleitung nach TRVB S 123 ausgestattet.</p> <p>Im gesamten Objekt werden Sicherheitsbeleuchtungen im Sinne der ÖNORM ÖVE EN 8002 angebracht und werden diese in den Betriebszeiten in Dauerschaltung betrieben. Die Fluchtwege werden mit Fluchtwegorientierungsleuchten in Anlehnung an die TRVB 102 gekennzeichnet.</p> <p>Das Fluchtstiegenhaus wird brandbeständig in Massivbauweise (REI 90) ausgeführt. Alle Türen im bzw. zum Fluchtstiegenhaus werden in der Qualifikation EI230-C ausgeführt. Verglasungen in Qualifikation E 30. Im obersten Bereich des Fluchtstiegenhauses ist eine automatisch bedienbare Brandrauchentlüftung mit mind. 1,00 m² geometrischer Querschnittsfläche vorgesehen. Die Bedienung erfolgt sowohl vom Erdgeschoss als auch vom obersten Geschoss.</p> <p>Für die Entrauchung - Brandrauchentlüftung der Empore im 4 geschossigem Mitteltrakt der Lobby wird eine automatisch bedienbare Öffnung mit 0,5% der Fußbodenfläche des zusammenhängenden Bereiches (Küche, Lobby, Restaurant, Bar) im obersten Geschoss vorgesehen.</p> <p>Ein zweiter Rettungsweg bzw. Rettungsmöglichkeit durch Personal und Gerät der Feuerwehr ist jeweils über die Balkone bzw. die Dachterrasse vorgesehen, die Erreichbarkeit dieser Bereiche mit Rettungsmitteln der Feuerwehr ist an allen Seiten gewährleistet</p>

Die Feuerwehrezufahrt erfolgt direkt von der Bundesstraße. Geeignete Aufstellflächen sind im Brandschutz - und Sicherheitskonzept dargestellt. Die Aufstellflächen liegen auf der Verkehrsfläche, das Freihalten ist gewährleistet.

Für die 1. Löschwasserversorgung ist ein Hydrant im Nahbereich vorhanden und im Sicherheitskonzept eingetragen. Weiters ist eine Entnahmemöglichkeit für Löschwasser aus der Leoganger Ache in unmittelbarer Nähe des Objektes gegeben.

Bodenbeläge im Stiegenhaus werden unbrennbar (Fliesen- oder Naturstein) ausgeführt. Im öffentlichen Bereich und in Gängen mit Naturstein und Hartholz in C₁S 1 (B1/Q1) - Qualifikation.

Technikräume und Räume mit Brandbelastung sind brandbeständig ausgeführt und durch entsprechende Rauch- und Brandschutztüren getrennt.

Im Sicherheitskonzept sind die Brandabschnitte in den Grundrissplänen gekennzeichnet. Vertikale Brandabschnitte werden jeweils mit den Geschossdecken gebildet. Bei Durchdringung der brandabschnittbildenden Bauteile werden entsprechende Brandschote und automatisch angesteuerte Brandschutzklappen bei den Lüftungskanälen eingebaut. Der Haupt - Lüftungsschacht wird als eigener Brandabschnitt EI 90 über Dach geführt. Hohlräume im Holzbau werden mit Mineralwolle ausgefacht.

Vertikale Schächte werden Qualifikation EI 90 ausgeführt.

Fassadendämmungen im Holzbaubereich bestehen ausschließlich aus nicht brennbarer Mineralwolle.

VWS-Systeme aus Hartschaum (teilweise im gemauerten Bereich verbaut) werden durch die auskragende Stahlbetonplatte vom Holzbau getrennt, ein Hinterwandern bzw. Hinterbrennen dieser Fassadenbereiche wird ausgeschlossen.

Für die erste Löschhilfe sind Handfeuerlöscher im Sinne der TRVB F 124 vorgesehen.

Für die Brandbekämpfung in den Obergeschossen des Neubaus ist eine Trockensteigleitung mit Einspeisung im Erdgeschoss und je Aufschließungsgang einer Entnahmestelle in den Obergeschossen - vorgesehen.

Die Balkonplatte über dem Erdgeschoss (Ebene 0) wird in Stahlbeton ausgeführt. Die darüber und darunter liegenden Balkonplatten werden als Brandschürzen in Qualifikation EI 30 ausgeführt - hierzu wird im Zuge der Überprüfung ein entsprechendes Attest vorgelegt.

Das gesamte Objekt wird mit einer Blitzschutzanlage im Sinne der ÖNORM E 8049 ausgestattet.

Für das Projekt wird ein Brandschutzplan im Sinne der TRVB O 121 erstellt und der Feuerwehr in 2-facher Ausführung übergeben.

Im Betrieb ist ein Brandschutzbeauftragter und ein Stellvertreter im Sinne der TRVB 117 mit entsprechender Ausbildung installiert. Für den Betrieb wird eine Brandschutzordnung erstellt.

In den Gästezimmern werden Tafeln mit „Verhalten im Brandfall“ und „Fluchtwegplan“ in 3-sprachiger Ausführung angeschlagen.

Alle gekennzeichneten Fluchtwege werden mit entsprechenden Panik- und Fluchtwegbeschlügen ausgeführt.

<p>SONSTIGES:</p>	<p>KÜCHE und KÄLTETECHNIK: Für die Hotelküche und die Kältetechnik liegen eigene Projektunterlagen der Fa. Planquadrat dem Antrag bei.</p> <p>AUFZÜGE: Die Genehmigung der Personen- und Lastenaufzüge wird in einem gesonderten Projekt nach Produktfixierung beantragt.</p> <p>LÜFTUNG, Für die erforderlichen mechanischen Lüftungsanlagen (Küche, Waschküche, alle innenliegenden Räume, Restaurant, Hotelhalle, Bar, Saunaanlage (Neubau), Wellness im DG udgl.), sowie für die kontrollierte Wohnraumlüftung der Nasszellen, sowie für Pool und Wasseraufbereitung liegen jeweils gesonderte Projektunterlagen der Fa. Hannes Hasenauer dem Antrag bei.</p> <p>NATÜRLICHE BELICHTUNG / RAUMHÖHEN: Die erforderliche natürliche Belichtung, die Raumhöhen und Sichtverbindungen ins Freie für die Arbeitsräume, Hotelküche wie Büros, Waschküche, Hotelhalle und Bar, sind je ausreichend gegeben.</p> <p>HOTELWASCHKÜCHE Der Großteil der Waschvorgänge wird an externe Firmen ausgelagert. Die Waschküche dient als Reserve für Engpässe und für Frotteewäsche und Tischwäsche. Die Raumhöhe von 3,00 m sowie die erforderliche Belüftung und Belichtung ist gegeben und in den Planunterlagen nachgewiesen.</p> <p>PERSONAL und SOZIALRÄUME: Das Personal wird aus der heimischen Bevölkerung rekrutiert, bzw in externen Unterkünften untergebracht. (Ein eigenes Personalhaus ist in Planung). Für Führungspersonal steht eine Kleinwohnung im Hotel zur Verfügung. Personalraum zum Einnehmen der Verpflegung und für Ruhezeiten. WC-Anlage für Damen und Herren mit Dusche und Umkleideraum. Sperrbare Spinde für alle Mitarbeiter.</p>
-------------------	---

BAUHERR:

Bergdorf Priesteregg GmbH
Sonnberg 22
5771 Leogang
Tel. 06583/8255

VERFASSER:

W2 Manufaktur GmbH
Architektur 'Kunst' Leben'
Leogang Nr. 62
5771 Leogang
Tel. 06583/20209-0