

Nr. 69

Gemeinde Ebbs

Ortschronist Mag. (FH) Sebastian Geisler

Archivablage zum Thema

Eröffnung und Segnung Sozialzentrum Ebbs 2

Unter der Projektnummer 30 wurde über die Grundsteinlegung zum Sozialzentrum Ebbs 2 berichtet. Am 30.11.2022 wurde nun nach zweijähriger Bauzeit das Objekt nach Fertigstellung eröffnet.



Die langjährige und sehr gute Zusammenarbeit der WE mit der Gemeinde Ebbs fand aktuell eine Fortsetzung. Das vor 9 Jahren errichtete Sozialzentrum wurde dem vorhandenen Bedarf entsprechend umstrukturiert, sodass in unmittelbarer Nachbarschaft auf einem Grundstück der Gemeinde ein Neubau für Betreutes und Betreubares Wohnen entstand. Ergänzend erhält der Sozialsprengel neue Räumlichkeiten und auch die Lebenshilfe Tirol mietet Wohneinheiten. Der L-förmige Baukörper besteht aus drei hochwertigen Wohnebenen und bildet nach Südwesten hin einen sonnigen Hofbereich, der einen zusätzlichen Erholungs- und Begegnungsbereich bildet. Errichtet wurden 36 Wohneinheiten für betagte Bürger, die entsprechend der jeweiligen Betreuungsnotwendigkeit ein neues Daheim finden. Die Wohnungen weisen eine Nutzfläche zwischen 42 und 76 m² auf und sind barrierefrei ausgeführt. Die direkte Nähe zum bestehenden Sozialzentrum ermöglicht sinnvolle Synergien für den Betrieb beider Häuser.

Architekt Bmst. Ing. Hans Peter Ritzer, RSC Planung und Baumanagement, Ebbs

Baumeisterarbeiten Ing. Hans Bodner BaugesmbH. & Co.KG

Erbaut unter Bürgermeister ÖkR Josef Ritzer

Baubeginn: 2.11.2020

HWB 22,2 kWh/m²/a (Heizwärmebedarf pro m² und Jahr)

fGFF 0,64 (Gesamtenergieeffizienz-Faktor; Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor beim ENERGIEAUSWEIS für Gebäude ist ein Vergleichswert, der den Energiebedarf eines Gebäudes, für den ein Energieausweis erstellt wurde, mit dem Energiebedarf eines Gebäudes, welches im gleichen Jahr errichtet wurde und als Referenzobjekt herangezogen wird, vergleicht. Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist dabei der Quotient aus beiden Werten. Ist der Faktor kleiner als die Zahl 1, dann hat das zu vergleichende Gebäude eine bessere Energieeffizienz, ist er größer als die Zahl 1, dann hat dieses Gebäude eine schlechtere Energieeffizienz als das Referenzgebäude.

	Heizwärmebedarf (HWB)	Gesamtenergieeffizienz Faktor (f _{GEE})
A ++	≤ 10 kWh/m ² a	≤ 0,55
A +	≤ 15 kWh/m ² a	≤ 0,70
A	≤ 25 kWh/m ² a	≤ 0,85
B	≤ 50 kWh/m ² a	≤ 1,00
C	≤ 100 kWh/m ² a	≤ 1,75
D	≤ 150 kWh/m ² a	≤ 2,50
E	≤ 200 kWh/m ² a	≤ 3,25
F	≤ 250 kWh/m ² a	≤ 4,00
G	> 250 kWh/m ² a	> 4,00

https://alle-gemeinsam.at/_gesamtenergieeffizienzfaktor [30.11.2022])

Die Gesamtbaukosten beliefen sich auf ca. 6,5 Mio. Euro, die Tiroler Wohnbauförderung unterstützte das Projekt mit dem Höchstsatz bzw. einem Darlehen in der Höhe von 2,7 Mio. Euro sowie einem garantierten Annuitätenzuschuss.

Der Baubescheid, die Presseunterlagen der WE sowie Baufortschrittsfotos sind angeschlossen.

Der Geschäftsführer der Wohnungseigentum (Errichtung der Anlage auf Grund und Boden der Gemeinde Ebbs im Baurecht) Dir. DI Walter Soier hob in seiner Ansprache die bereits jahrzehntelange gute Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ebbs hervor. Nur dadurch konnte dieses Projekt in dieser kurzen Zeit und auch kostengünstig realisiert werden.

Er kann den Geschäftsführer des Sozial- und Gesundheitssprengels Alexander Gastner, MBA, und Pflegedienstleitung DGKS Andrea Scholz, Obmann Franz Bittersam, MBA, vom Gemeindeverband Altersheim Ebbs den Heimleiter Helmut Kronbichler sowie Pflegedienstleiterin Anni Mair, MSc, begrüßen. Ferner die Bürgermeister der Region Bgm. Josef Ritzer (Standortgemeinde Ebbs), Bürgermeister Georg Aicher-Hechenberger (Erl), Christian Ritzer (Niederndorf) Elisabeth Daxauer (Niederndorferberg), Georg Kitzbichler (Rettenschöss) und Mag. Ekkehard Wimmer (Walchsee). Anwesend waren auch Dr. Karl Mark, Präsident und den Geschäftsführer Gerhard Meister des Verein Sicheres Tirol. Diese haben darauf geachtet, dass alle Sicherheitsbelange verwirklicht worden sind und stellen der Einrichtung das entsprechende Zertifikat aus. sowie Herr Mag. Begrüßt werden konnte auch Mag. Wilfrid Pleger von der Lebenshilfe Tirol.

Besonders hob er auch die gute Bauabwicklung durch den Planer Bmst. Ing. Hans Peter Ritzer, Ebbs, die Subplaner und die am Bau beschäftigten Firmen, insbesondere der Baufirma Hans Bodner hervor.



Planer Baumeister Ing. Hans Peter Ritzer, DI Peter Hertscheg (Wohnungseigentum) und der WE Bauleiter Ing. Stefan Pixner.

Zu seiner Freude kann er auch den Pfarrer von Ebbs und Walchsee Dr. Rainer Hangler, der im Anschluss der Ansprachen die Segnung vorgenommen hat.

Besonders begrüßt er die anwesenden Mieter, die heute ihren Wohnungsschlüssel überreicht bekommen.



Als größter Tiroler privater gemeinnütziger Bauträger ist die Wohnungseigentum stolz auf dieses Projekt, das trotz der beengten Baukostenlimits der Wohnbauförderung, in dieser sehr guten Bauausführung nun übergeben werden kann.

Bürgermeister ÖkR Josef Ritzer aus Ebbs geht in seiner Begrüßungsrede auf die lange Tradition der gemeinsamen Versorgung von hilfebedürftigen Personen in der Unteren Schranne ein. Das „Spital“ in Ebbs besteht seit über 200 Jahren, ist also älter als die sieben Verbandsgemeinden Ebbs (zusammengelegt mit Buchberg 1974), Erl, Niederndorf, Niederndorferberg, Rettenschöss und Walchsee. Es sei einmalig, dass die Verbandsgemeinden zum Wohle der zu versorgenden Hilfe bedürftigen Menschen so zusammenarbeiten und dieses Zentrum ermöglicht haben. Auch er freut sich, dass im neuen Projekt der Sozial- und Gesundheitssprengel Untere Schranne eine Erweiterungsfläche gefunden hat und auch die Lebenshilfe, die bereits im Sozialzentrum 1 vor 9 Jahren vier Wohnungen angemietet hat, weitere drei Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigung verwalten und betreuen. Mit den Adaptierungsarbeiten im Sozialzentrum (wie bereits bei der Planung berücksichtigt, sollen aus den im OG gelegenen Betreuten Wohnungen durch Adaptierung weitere Pflegezimmer entstehen und dann somit in Ebbs 107 Betten vorhanden sein. Er hofft, dass der anwesende Landeshauptmannstellvertreter Dr. Georg Dornauer (SPÖ) diese Umbaumaßnahmen von Landesseite kräftigst unterstützt. In seiner Ansprache bedankte er sich auch für das Verständnis der Mieter und Bewohner im Sozialzentrum 1 sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Sprengels und des Heimes für die Beeinträchtigungen während der Bauzeit.



Sein besonderer Dank galt Thaddäus Stöckl, der dem Altersheim und der Gemeinde Ebbs die erforderlichen Grundstücke zu einem erschwinglichen Preis zur Verfügung gestellt hat. Ohne dies wären die Projekte Sozialzentrum1 und 2 wegen der Schranken der Wohnbauförderung nicht möglich gewesen.

Nach den Ansprachen überreicht die für die Wohnungsvergabe zuständige Gemeinderätin Andrea Treffer (sie leitet den Ausschuss) ein Präsent der Gemeinde an die Mieter.

Landeshauptmannstellvertreter Dr. Georg Dornauer freut sich, dass die Gemeinden der Unteren Schranne dieses Projekt geschaffen haben und verweist auf die Bemühungen der Landesregierung im Pflege- und Betreuungssektor. Die Untere Schranne sei darin eine Vorzeigeregion für ganz Tirol.



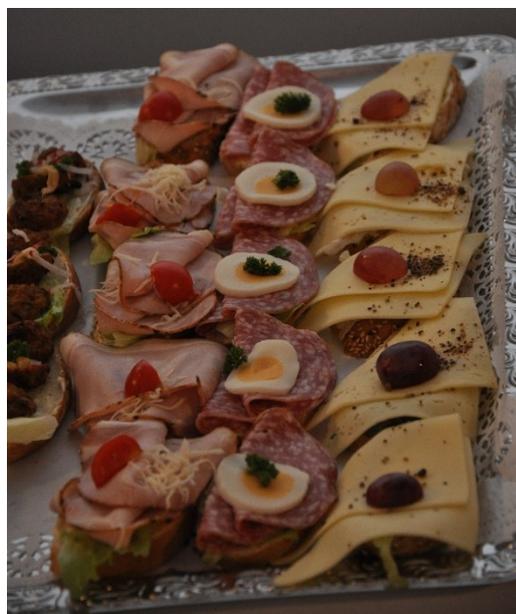
Pfarrer Dr. Rainer Hangler nimmt die Segnung (nicht Einweihung – dies würde bedeuten, dass die Anlage der Kirche gehöre) vor und freut sich über das gelungene Werk.



Pfarrer Dr. Rainer H



Begleitet wurde die Feier durch eine Kinderschar, die die Bewohner sehr herzlich mit einem Begrüßungstransparent begrüßt hat.



Die Cateringfirma Klotz hat schließlich die Gäste mit Brötchen und Getränken sehr gut bewirtet.



Die Bläsergruppe Bernhard Anker sen. Bernhard Anker jun. Sebastian Osl jun. und Alois Wildauer hat die Veranstaltung mit Musikstücken würdig umrahmt.



Der Festakt der Schlüsselübergabe wurde im neuen Impulsraum abgehalten



Die Schlüsselübergabe fand im Impulsraum statt, der künftig sozialer Treffpunkt im Sozialzentrum 1 und 2 sein soll. Fotonachweis: Hans Osterauer



Frl. Friesinger freut sich ersichtlich mit ihrer Mutter Juliane, über ihre Betreute Wohnung: v.l.n.r. Julliane Friesinger, GR Andrea Treffer, Frl. Friesinger, LHStv Dr. Georg Dornauer und WE Geschäftsführer Dir. Soier



v.l.n.r.: DI Peter Hertscheg, Dr. Karl Mark Präsident Verein Sicheres Tirol, Mag. Wilfrid Pleger, Pfarrer Dr. Rainer Hangler, BM Hans-Peter Ritzer, LH-Stellvertreter Dr. Georg Dornauer, Bgm. Georg Aicher-Hechenberger, Bgm. Elisabeth Daxauer, Bgm. Christian Ritzer, Bgm. Mag. Ekkehard Wimmer, Bgm. ÖkR Josef Ritzer, Bgm. Georg Kitzbichler und WE-GF Dir. DI Walter Soier; Fotonachweis: Hans Osterauer



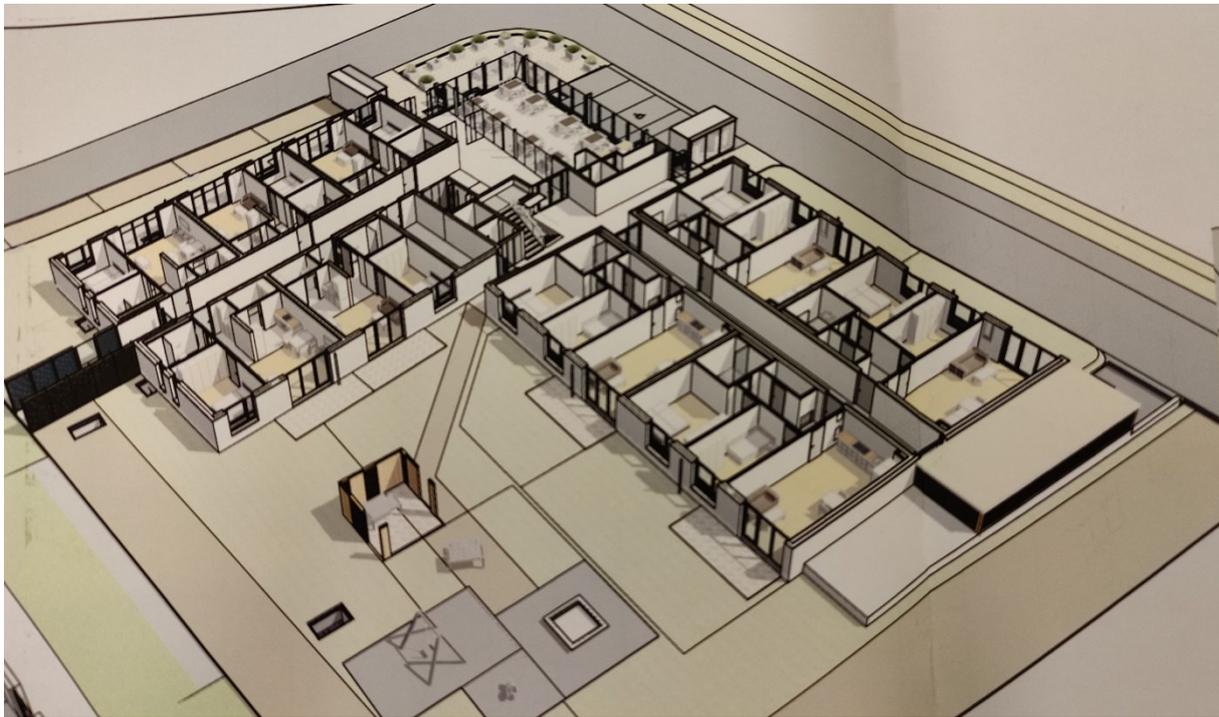
Das festlich geschmückte Haus



30.11.2022, Bauführung nach der Eröffnung durch Planer Baumeister Ing. Hans Peter Ritzer.
Fotonachweis: Hans Osterauer



30.11.2022, Bauführung auf einem Wohnungsbalkon nach der Eröffnung. Fotonachweis: Hans Osterauer



RSC Planung und BauManagement GmbH, Wildbichlerstraße 17, 6341 Ebbs, +43 5373 43271, office@rscproject.at
Entwurfsbeschreibung „WE Ebbsbachweg“ Ebbs Stand 2020-02-24 ,

Bauvorhaben „WE-Ebbsbachweg“, in Ebbs
Gst. Nr.: 373/27, KG 83003 Ebbs
Tiroler Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.

Grundstück:

Das Baugrundstück liegt ca. 350m nordöstlich des Ortskerns von Ebbs, zwischen dem Ebbsbach an der Südostseite und dem Sozial- und Gesundheitszentrum Ebbs an der Nordwestseite. An der Nordostseite wird das Grundstück durch die Ebbsbachweg begrenzt, nordöstlich davon liegt ein Wohngebiet mit Großteils Einfamilien- und Reihenhäusern.

An der Südwestseite liegt ein Grundstück, das gegenwärtig noch als Freiland gewidmet ist. Die attraktive Lage mit Kaiserblick, kombiniert mit der Nähe zum Grünraum und einer kurzen Anbindung an das Dorfzentrum. Alle wichtigen Einrichtungen zur Abdeckung des täglichen Bedarfes sind in 5-10 Minuten fußläufig erreichbar, dass bildet die Grundlage zur Schaffung von qualitativem Wohnraum. Das Grundstück liegt auf einem Niveau von ca. 474,70-474,90 ü.A. und ist nahezu eben, die Konfiguration ist annähernd rechteckig, die maximalen Abmessungen betragen in Nord-Süd Richtung ca. 58 m und in Ost-West Richtung ca. 47 m.

Alle Infrastruktureinrichtungen, für Strom, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Fernwärme, sind direkt am Grundstück, bzw. im nahen Umkreis vorhanden.

Anforderungen an den Entwurf:

Auf dem Grundstück soll eine Wohnanlage, bestehend aus einem Bereich für 20 betreute Wohnungen und ein Bereich für „Betreubare Wohnungen“ und „Starter-Wohnungen“ geplant werden. Die betreuten Wohnungen sollen an das Sozialzentrum angeschlossen werden, damit das Pflegepersonal des Sozial und Gesundheitszentrums bzw. des Altenheimverbandes Untere Schranne die Pflegeleistungen entsprechend leisten können. Die PKW Abstellplätze sind Großteils in einer Tiefgarage zu situieren, eine Verbindung mit der Tiefgarage des SZ Ebbs ist anzustreben.

Umliegende Bebauung:

An der Nordwestseite des Grundstückes befindet sich auf dem Grundstück Gst. Nr.: 373/23 das Sozial- und Gesundheitszentrum Ebbs. Im Objekt sind eine Pflegestation des Altersheim Ebbs, eine

Arztpraxis, die Räume des Sozial- und Gesundheitssprengel Ebbs und betreute Wohnungen untergebracht. Im Erdgeschoss und Obergeschoss des Südosttraktes sind betreute Wohnungen situiert, die Wohnungen des Obergeschosses sollen in eine Pflegestation umgebaut werden. Der Abstand des Gebäudes zur gemeinsamen Grundgrenze beträgt ca. 6m.

Im Abstandsbereich entlang der gemeinsamen Grundgrenze zwischen dem Baugrund (Gst. Nr.: 373/27) und den Gst. Nr.: 373/23 befindet sich eine Feuerwehrezufahrt für das SZ Ebbs.

An der Nordostseite wird das Grundstück durch die Ebbsbachweg begrenzt. An der Südostseite wird eine neue Zufahrtsstraße, die in späterer Folge auch zur Erschließung des südlich gelegenen Grundstückes Gst. Nr.: 373/1 dienen errichtet. Südöstlich dieser Zufahrtsstraße liegt ein Gehweg und anschließend zum Ebbsbach hin ein Grünstreifen.

Alle Angeführten Grundstücknummern gehören zur KG 83003 Ebbs.

▣ Gebäudekonzept und Entwurf:

Das Projekt umfasst zwei Nutzungen, ein Bereich für betreute Wohnungen und ein Bereich für betreubare sowie für Starter Wohnungen. Im Entwurf werden zwei Gebäudeblöcke konzipiert, die durch ein transparentes Gelenk zu einem winkelförmigen Baukörper verbunden werden.

Der Gebäudetrakt für die betreuten Wohneinheiten nimmt an der Nordwestseite am Ebbsbachweg die Bauflucht des Angrenzenden Sozial- und Gesundheitszentrum Ebbs auf und wird in einem annähernd rechteckigen Baukörper, der drei oberirdische Geschosse umfasst dargestellt. Die Wohnungen werden zweihüftig entlang eines Mittelganges erschlossen. Im Erdgeschoss wird der Massive Baukörper an der Stirnseite in Richtung Südost durch einen zurückgesetzten, Begegnungsraum, der mehrere Funktionen abdeckt und nach Nordost und Südost eine transparente Fassade erhält, aufgelöst.

Der Raum wird auch zum Eingang und Erschließungsgang hin mit einer Glastrennwand, die öffentbare Elemente aufweist abgeschlossen. Für die Nutzung sind im Anschluss ein Küchenblock, eine Lager und ein Sanitärraum geplant. An der Ostseite wird im Außenbereich eine Terrasse vorgelagert, die durch das auskragende Obergeschoss zum Teil überdeckt ist. Im Erdgeschoss ist neben dem Bettenaufzug ein kleiner Foyerbereich für verschiedene Nutzungen und ein Lager für Tische, Stühle, Gartenmöbel usw. situiert. Die Erschließungsgänge und der Eingangsbereich werden an den Stirnseiten der Fassaden mit Glasflächen, die sich über die gesamte Gebäudehöhe erstrecken abgeschlossen. An der Nordwestseite wird im Erdgeschoss, in direkter Fortsetzung des Erschließungsganges eine geschlossene Verbindung (unbeheizt) zum SZ Ebbs geschaffen, die als Erschließung für das Pflegepersonal dient. In den Obergeschossen sind jeweils am Ende des Erschließungsganges, an der Nordostseite Aufenthaltsbereiche angelegt (über dem Haupteingang). Der Gebäudeblock für die betreubaren- und die Starter Wohnungen wird an der Südseite situiert. Der Eingang erfolgt von der Südostseite über den neuen Gemeindeweg der entlang des Ebbsbaches errichtet wird (momentan nur bis zur TG Einfahrt). Die Gebäudeform ist analog zum nordwestseitigen Trakt, ebenfalls mit drei oberirdischen Geschossen und zweihüftiger Erschließung geplant.

Die vertikale Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, das als Verbindungsgelenk zwischen den Gebäudeteilen angeordnet wird und an der Südostseite beim Eingang und Hofseitig im Südwesten durch transparente Glasfassaden abgeschlossen wird, so entsteht eine lichtdurchströmter Eingangs und Erschließungsbereich. Für das Betreute Wohnen wird ein Bettenaufzug (21P), für die betreubaren Wohnungen ein Personenaufzug für 8 Personen, und eine gemeinsame Treppe errichtet. Das Treppenhaus ist zu den Erschließungsgängen hin abgeschlossen.

Die winkelförmige Anordnung des Gebäudes generiert einen Innenhof der für die Allgemeine Nutzung der Bewohner und Besucher zugänglich ist. Bei den Erdgeschosswohnungen des Südwesttraktes sind die vorgelagerten Gartenflächen den Wohnungen zugeordnet.

Im Untergeschoss sind die PKW Abstellplätze in einer Tiefgarage, sowie die Nebenräume wie Technik, Kellerabteile, Trockenräume, Verteilerraum, Hausmeisterraum usw. untergebracht.

Im Erdgeschoss und den zwei Obergeschossen sind jeweils Wohnräume situiert. Die Belichtung erfolgt in den Wohnräumen über Raumhohe Fensterflächen, in den Schlafräumen sind Fenster mit einer Parapethöhe von ca. 60 cm angeordnet. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Zufahrtsstraße Ebbsbachweg an der Südseite, die TG Zu- und Abfahrt ist an der Südostecke angeordnet. Die Tiefgarage wird mit der Tiefgarage des SZ Ebbs verbunden, eine gemeinsame

Organisation der Ein- und Ausfahrt wird angestrebt. Auf Grund der Garagengröße und der Überschreitung der Grundgrenzen muss ein Brandschutztor als Trennung eingebaut werden.

Untergeschoss:

Treppenhaus, Gang, sechs Kellerräume, Hausmeisterraum, Gebäudetechnik, Elektrotechnik, Aufzugsschacht 21 P (Bettenaufzug), Aufzugsschacht 8 P, Schleuse, Tiefgarage (zwei Fahrspuren, 37 TG Plätze), Rampe

Erdgeschoss:

Nordwesttrakt (betreutes Wohnen)
Windfang, Gang, Abstellraum, Lager, Flur, fünf Wohneinheiten (2-Zi),
Impulsraum, Küche, Lager, Vorraum, behindertengerechtes WC
Südosttrakt
Treppenhaus (TRH), Gang, vier Wohneinheiten (3-Zi)

1 Obergeschoss:

Nordwesttrakt (betreutes Wohnen)
Gang, AR, Aufenthaltsraum, acht Wohnungen (3, 1-Zi, 4, 2-Zi, 1, 3-Zi)
Südosttrakt
Treppenhaus (TRH), Gang, Aufenthaltsraum, sechs Wohneinheiten (2-Zi)

2 Obergeschoss:

Nordwesttrakt (betreutes Wohnen)
Gang, AR, Aufenthaltsraum, sieben Wohnungen (3, 1-Zi, 4, 2-Zi, 1 3-Zi)
Südosttrakt
Treppenhaus (TRH), Gang, Aufenthaltsraum, sechs Wohneinheiten (2-Zi)

☒ Konstruktion

Die tragende Gebäudestruktur wird in Massivbauweise, aus Stahlbeton und Hochlochziegelmauerwerk erstellt. Die Gründung erfolgt als Flachgründung mit tragender Stahlbetonfundamentplatte in WU-Ausführung, die Kelleraußenwände sind aus Stahlbeton in WU-Ausführung, die Kellerinnenwände werden ebenfalls in Stahlbeton ausgeführt. Die Wohnungstrennwände werden aus Stahlbetonwänden, die Geschosdecken und auskragenden Balkonplatten als Stahlbetondeckenplatten ausgeführt. Die tragenden Außenwände werden im Wohnbereich als Stahlbetonwände errichtet. Das Gebäude wird mit einem Flachdach abgedeckt. Der Personenaufzug wird in einem Stahlbetonschacht geführt. Die Nebengebäude und die TG Abfahrt werden aus Stahlbetonwänden und Decken errichtet.

☒ Untergeschoss:

Fundierung: Flachgründung,
Fundamentplatte STB, WU, Streifenfundamente
tragende Außenwand: STB, WU + Perimeterdämmung
tragende Innenwand: STB, Schalrein
Stützen: STB, Schalrein
Kellertrennwände: Holzlattenroste
Decke ü. UG: STB Plattendecke mit Wärmedämmung,
Trittschalldämmung, Schwimmender Zement-
Heizestrich
Decke ü. TG: STB Plattendecke, Linien- und Punktförmig
gelagert, im Gefälle hergestellt,
mit Bitumenabdichtung, Wärmedämmung und
Gründachaufbau

☒ Erdgeschoss bis Dachgeschoss:

tragende Außenwände: STB Wände + A-WDVS EPS-F+
tragende Trennwände WHG: STB Wände mit GK Vorsatzschale

trag. Innenwände: STB Wände, verputzt

trag. Trennwände TRH: STB Wände, gespachtelt, mit GK Vorsatzschale

nicht trag. Trennw. WHG: GK Doppelständerwand, 5-fach beplankt GKF

nicht trag. Trennw. TRH: GK Doppelständerwand, 5-fach beplankt GKF

nicht trag. Innenw. WHG: GK Ständerwand, 4-fach beplankt GKB, GKF, GKB-i, GKF-i

Decke: STB Plattendecke mit Fußbodenkonstruktion (Schüttung, Trittschalldämmung, Dampfbremse, schwimmender Zement-Heizestrich, Bodenbelag)

Balkonplatten: STB-Plattendecke, thermisch getrennt, mit 2-lagiger Bitumenabdichtung + Lattenbelag auf Kies (alternativ Holzbelag auf Lattung)

Treppen FT-STB Treppen + Plattenbelag

Geländer Treppen: VSG eingespannt, EST Handlauf (Variante: Stahl-Sprossen beschichtet)

Geländer Balkon: VSG eingespannt (Variante: Stahlkonstruktion, verzinkt, mit Füllung aus waagrecht Lärchenholzplatten in Rhombusform)

Personenaufzug: Aufzugsschacht aus STB, maschinenraumloser Seilaufzug mit autom. Schiebetüren im Schacht und Aufzugskabine.

Kabine 8P 110/140 cm

Kabine 21P 140/240 cm

Dachaufbau Flachdach als Umkehrdach, auf Stahlbetondecke im Gefälle, Dachneigung 2%, 2-lagige Bitumenabdichtung Klasse B_{ROOF(t1)}, XPS Wärmedämmung, MK Vlies, Kiesschicht

🔍 Gebäudetechnik

🔍 Heizungs- u. Warmwasserversorgung:

Die Beheizung erfolgt durch eine Zentralheizung, die Heizenergie wird aus dem Netz der Bio-Fernwärme Ebbs bezogen. Der Wärmetauscher für die Raumheizung wird im Technikraum aufgestellt. Die Temperaturregelung wird über Außentemperaturfühler gesteuert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch dezentrale Warmwasserboiler in den Wohnungen. Zur Bereitstellung von CO₂ neutraler Energie wird eine Photovoltaikanlage am Dach des Gebäudes installiert. Die Dimensionierung der Heizung erfolgt nach Wärmebedarfsberechnung lt. ÖNORM. Die Heizungsverteilung wird als Zweirohrsystem mit Kunststoffrohren ausgeführt. In den Wohnungen werden Unterverteiler für die Fußbodenheizungsverteilung und die Wasserzähler installiert. Die Wärmeabgabe erfolgt über einen Heizestrich mit Fußbodenheizung, die Steuerung über ein Raumthermostat je WHG.

Die Verteiler-, Steig- und Anbinde Leitungen der Heizanlage werden samt den Armaturen (Ventile) entsprechend gedämmt.

🔍 Sanitärinstallationen:

Die Bäder werden barrierefrei mit Waschtischen, Duschen, WC und Waschmaschinenanschluss (teils in Abstellräumen und Küchen) ausgestattet. Bei der Normalausstattung sind sämtliche sanitäre Einrichtungsgegenstände in Weiß (Objektserie) Armaturen sind verchromt (Objektserie) ausgeführt. Die Sanitärleitungen (Kalt- und Warmwasser) werden aus thermisch verschweißten Kunststoffrohren (Polypropylen PP) hergestellt. Die Abwasserrohre für die häuslichen Abwässer werden ebenfalls aus Kunststoff, teilweise thermisch verschweißte und teilweise mit Steckverbindung (Polyethylen PE und PVC) ausgeführt.

Die Küche erhält eine Anschlussmöglichkeit für ein Doppelpülbecken, für einen Geschirrspüler. Der Dunstabzug in als Umluftgerät auszuführen.

Im Bereich der Außenanlage wird ein ½ Zoll Kaltwasseranschluss mit selbstentleerender Armatur hergestellt.

Der Wasseranschluss erfolgt vom örtlichen Wasserleitungsnetz der Gemeinde. Die Wasserzählung wird voraussichtlich im Technikraum im Kellergeschoss untergebracht. Die häuslichen Abwässer werden in der Gebäudeentwässerungsanlage gesammelt und in das örtliche Kanalnetz der Gemeinde abgeleitet.

Die Verteiler-, Steig- und Anbindeleitungen der Warmwasser-, Kaltwasser- und allenfalls vorhandener Zirkulationsleitungen werden entsprechend gedämmt.

🔍 Lüftung:

Alle Wohnungen erhalten eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Zuluftauslässen in den Wohn- und Schlafräumen und Abluftöffnungen in Küche und Bad. Die Geräte sind jeweils in den Außenwänden integriert, die Zu- und Fortluftleitungen werden Unterputz verlegt oder in den Stahlbetonteilen integriert.

☒ Elektroinstallationen:

Die Wohnungen erhalten eine übliche E-Installation gemäß ÖN bzw. ÖVE, mit Schaltern, Steckgeräten, TV-Anschlüssen, Lichtauslässen, Türsprechanlagen usw. Die Beleuchtung wird nur in den Kellerräumen, der Tiefgarage und in den Allgemeinräumen hergestellt.

Die Gebäude werden mit einer Blitzschutzanlage und entsprechender Erdung ausgestattet. Die Leitungen werden im Bereich der Wohngeschosse in Schächten, Kanälen bzw. Unterputz geführt, im Kellergeschoss sind die Leitungen teils Aufputz bzw. in Kabelkanälen oder Kabeltassen geführt. Die Hauptverteilung befindet sich im Verteilerraum des UG, in den Wohnungen werden entsprechende Unterverteiler gesetzt.

Alle Betreuten und betreubaren Wohnungen werden barrierefrei, mit Notrufeinrichtung im Bad, Zimmer und Wohnraum ausgestattet. Die Stromversorgung erfolgt durch die Versorgungsleitungen der TIWAG.

Neben der Brandmeldeanlage wird auch eine Fluchtwegorientierungsbeleuchtung lt. ÖVE installiert.

☒ Ausbau

Der Innenausbau erfolgt in Trockenbauweise mit GK –Ständerwänden (125 mm GKB 4F, GKF 4F,), GK Doppelständerwände (170 mm GKF 5F...) und GK Vorsatzschalen im Bereich der Wohnungstrennwände und Treppenhauswände (80 mm GK VS....). In den Nassräumen werden imprägnierte GKB-I bzw. GKF-I Platten verwendet.

Der Innenputz wird aus Kalkgipsmörtel hergestellt, im Bereich der Nassräume wird Kalkzementmörtel verwendet. Die Stahlbetondecken werden geschliffen und gespachtelt.

Die Fußbodenkonstruktion wird mit wärmedämmenden Ausgleichsschüttungen, Wärme- und Trittschalldämmung, Dampfsperre, schwimmenden Zement-Heizestrich und Fußbodenbelag ausgeführt.

Die Dämmung der Außenwände erfolgt mit einem Außenwand Wärmedämmverbundsystem (A-WDVS), als Dämmstoff werden EPS-F Dämmplatten verwendet, die Armierungsschicht muss ohne Deckputz mind. 5mm betragen. Im Sockelbereich werden entsprechende Sockelplatten verwendet, die Anschlüsse zu Bauteilen erfolgen mit APU Leisten und Kompribändern. Der Deckputz wird als Silikonharzputz ausgeführt.

Die Dämmung der obersten Geschossdecke erfolgt mit EPS Dämmplatten oder mit Zellulose Dämmstoff.

Als Bodenbeläge werden handelsübliche Fliesen, Feinsteinzeugplatten und Parkettdielen verlegt. In den Nassräumen werden Wandbeläge aus Fliesen oder Feinsteinzeugplatten verklebt.

Die Wohnräume und das Treppenhaus erhalten Wand- und Deckenbeschichtungen aus Mineralfarbe. Die Wand- und Deckenflächen der Kellerräume werden nicht beschichtet.

Die Fenster und Fenstertüren werden aus Kunststoffprofilen mit 3-s Isolierglas hergestellt, die Hauseingangstüren aus ALU Profilen mit Isolierverglasung.

Die Innentürelemente sind Stahlzargen und Türblätter aus Holzwerkstoffen.

Die Wohnungseingangstürelemente sind Stahlzargen und Türblätter aus Holzwerkstoffen, mit Schalldämm- und Brandschutzfunktion.

Die Brandabschottungen in den Steigschächten werden geschossweise in der Ebene der Stahlbetondecken mit Weichschott und Brandschutzmanschetten hergestellt.

☒ Außenanlage

Im Bereich der Außenanlage sind befestigte Gebäudezugänge, PKW Abstellplätze, und eine asphaltierte TG Abfahrt geplant. Den Wohnräumen und beim Impulsraum sind jeweils befestigte Terrassen vorgelagert.

Im Bereich der Hauszugänge werden Müllhäuschen, für die Unterbringung der Abfallsammlung errichtet.

Die Gartenflächen werden begrünt, wobei Teile der Außenanlage durch die Tiefgarage und Sicker- bzw. Retentionsbauwerke unterbaut sind. Die Feuerwehrezufahrt wird mit Schotterrasen befestigt.

Der Kinderspielplatz ist, soweit erforderlich, begrünt und mit den erforderlichen Spielgeräten ausgestattet. Die Humusflächen werden begrünt, die Bepflanzung der Außenflächen erfolgt nach Konzept des AG.

📊 **Statistik: Stand: 2020 02 24**

- 📊 Grundstück m² 2.606
- 📊 Wohneinheiten WHG 37 ohne Impuls
- 📊 Bebaute Fläche m² 1.166
- 📊 BGFo m² 3.404
- 📊 BGFu m² 1.736
- 📊 BGF m² 5.140
- 📊 BRlo m³ 10.950
- 📊 BRlu m³ 6.135
- 📊 BRI m³ 17.085
- 📊 WNFL inkl. Impuls m² 2.204
- 📊 WNFL ohne Impuls m² 2.071
- 📊 WNFL mit 10% d. btr. WHG Impuls m² 2.183 (10% von 1.109,26m²)
- 📊 WNFL betreute WHG (ohne B/T) m² 1.109
- 📊 WNFL betreibbare WHG (ohne B/T) m² 962
- 📊 B/T 40% (333 m²) m² 133
- 📊 WNFL WBF m² 2.324
- 📊 Erschließung oberirdisch (o) m² 520 (23,59% der WNFL, 17,30% der NFL o)
- 📊 TG Pl. PL 37 davon (4Beh.)
- 📊 TG Fl. BA1 m² 852
- 📊 TG Fl. BA 2 m² 185
- 📊 TG Fl. gesamt (auf Grundstück) m² 1.037
- 📊 FL./TG Pl. m² 28,03
- 📊 Parkplätze oberirdisch PL 9 davon (2Beh.)
- 📊 BMD 4,28
- 📊 Dichte WNFL 0,85
- 📊 BRI/WNFL m³/m² 7,75 (Raumhöhen, zusätzliche TG)
- 📊 BRI/WNFL ohne TG m³/m² 5,82 (5,47 Wohnbau Raumhöhen)

Abänderung lt. Schreiben Bmstr. Ing. Hans Peter Ritzer vom 1.12.2022: Eine Wohnung wird vom Sozial- und Gesundheitssprengel als Büro für das Betreute Wohnen verwendet. Es sind daher insgesamt 36 Wohneinheiten.

Betreutes Wohnen ist nicht gleich Betreubares Wohnen

Wenn Sie in Österreich leben, haben Sie sicherlich schon einmal den Begriff „Betreubares Wohnen“ gehört. Doch was ist Betreubares Wohnen eigentlich, was beinhaltet es und wo liegen die Unterschiede zum Betreuten Wohnen? Experten-Glühbirne SiLi nimmt den Praxiskommentar zur ÖNORM CEN/TS 16118 auszugsweise genauer unter die Lupe:

Obwohl sie namentlich ähnlich klingen, unterscheiden sich Betreutes Wohnen und Betreubares Wohnen mitunter gravierend voneinander. Das Grundkonzept des Betreuten Wohnens wendet sich an ältere Menschen, die grundsätzlich autonom/selbständig in einer barrierefreien Wohnhausanlage leben können, jedoch Sicherheit und Unterstützung im Anlassfall vorhanden wissen wollen.

Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren ist selbstbestimmtes Wohnen für Einzelpersonen oder Paare mit integriertem Betreuungsangebot. Merkmale des Betreuten Wohnens sind neben altersgerechten Wohnungen die soziale Alltagsbegleitung durch eine Betreuungskraft, Kontakt und Geselligkeit in einer Hausgemeinschaft sowie die Absicherung für Not- und Bedarfsfälle. Weitere Voraussetzung ist ein verbindliches Betreuungskonzept, was unter anderem bedeutet, dass fachlich geeignete Personen in einem bestimmten, vorher festgelegten, Zeitausmaß als Ansprechpartner zur Verfügung stehen. Das Betreute Wohnen umfasst ein Grundleistungsangebot (die Organisation und Vermittlung bestimmter Dienstleistungen), die Erbringung von weitergehenden sozialen und wirtschaftlichen Diensten ist darin nicht inkludiert, sondern wird nach Bedarf zugekauft. Für ältere Menschen resultiert aus dieser Wohnform die Möglichkeit in häuslicher, privater Atmosphäre – eingebunden in die familiäre Struktur einer Wohngemeinschaft, aber trotzdem im eigenen Wohnraum mit vertrautem eigenen Mobiliar – selbstbestimmt und selbständig zu leben. Betreutes Wohnen unterliegt den strengen Qualitätsanforderungen der ÖNORM CEN/TS 16118 Betreutes Wohnen für ältere Menschen.

Der Terminus „Betreubares Wohnen“ ist ein österreichisches Spezifikum und findet sich sonst nirgendwo im deutschsprachigen Raum. Weit verbreitet ist das Betreubare Wohnen im Bundesland Oberösterreich, wo es seit 1997 vom Land gefördert wird. Die oberösterreichische Wohn- und Betreuungsform unterscheidet sich in keinem wesentlichen Punkt von den grundsätzlichen Kriterien des „Betreuten Wohnens“ für ältere Menschen. Es handelt sich lediglich um unterschiedliche Begrifflichkeiten, die mit Einführung der ÖNORM CEN/TS 16118 der Vergangenheit angehören sollten.

Demgegenüber verfolgt das „Betreubare Wohnen“ in der Steiermark das Ziel, eine selbständige Lebensweise im Alter dadurch zu ermöglichen, dass eine seniorengerecht gebaute und eingerichtete Wohnung kombiniert wird mit einem ambulanten Betreuungsangebot durch Mobile Dienste. Gemeinschaftsräume, Service- und Anlaufstellen für alte Menschen finden sich bei diesem Modell allerdings ebenso wenig wie ein obligatorisches Grundleistungspaket oder optionale Wahlservices. Es handelt sich also um kleine Wohnungen mit barrierefreiem Zugang und rollstuhlgerechter Ausstattung. Die Betreuung ist dabei als eigenes „Leistungspaket“ definiert, zu dem der Zugang zwar erleichtert wird, das bei Bedarf aber zugekauft werden muss. Diese spezielle Wohnform für ältere Menschen, für die es auch nach der Publikation der ÖNORM CEN/TS 16118 keine Reglementierung und damit keine Qualitätsrichtlinien gibt, bestand und besteht neben dem Konzept des „Betreuten Wohnens“ und kann definitiv nicht unter „Betreutes Wohnen“ subsumiert werden.

Quelle: Lutz, Michael; Eichinger, Walter; Hastedt, Ingrid: Betreutes Wohnen für Senioren – die ÖNORM CEN / TS 16118. Praxiskommentar.

Fotos Baufortschritt (gemacht von Beate Romano, Altersheim Ebbs)



Grundaushub 9.10.2020



18.11.2020



Jänner 1921



3.4.1921 Anbau an das bestehende Sozialsprengelzentrum



3.4.1921 Tiefgarageneinfahrt, Sicht vom Ebbsbachrundweg



3.4.1921



3.4.1921 Erweiterung Sprengelzentrum



3.4.1921



18.7.1921 Abdichtung Tiefgarage



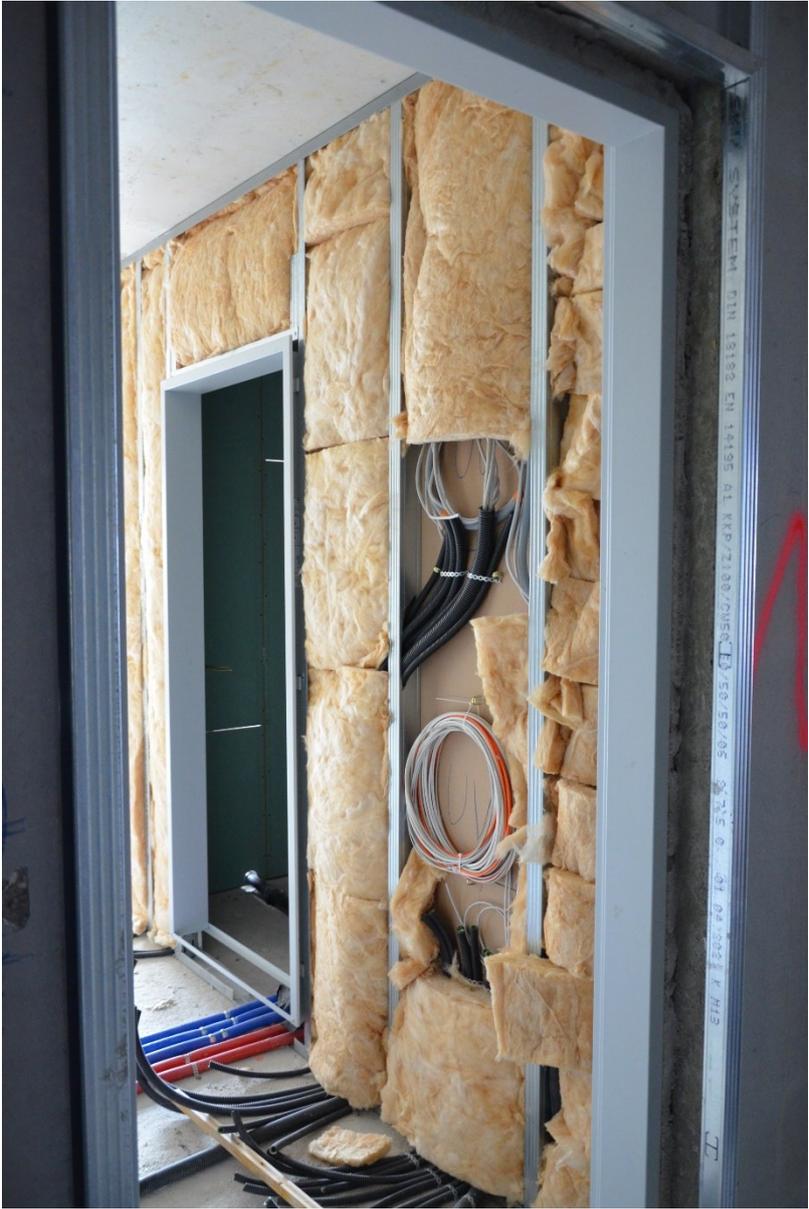
18.7.1921



18.7.1921



28.8.1921



28.8.1921



30.7.1922 Verbindungsgang Sozialzentrum 1 zu Sozialzentrum 2



30.7.1922 Erweiterung Sprengelstützpunkt und Altersheim Sozialzentrum 1 sowie Verputzarbeiten Sozialzentrum 2



30.7.1922 Stiegenhaus Sozialzentrum 2



30.7.1922



23.10.1922



29.10.2022 Tiefgarage



29.10.2022



29.10.2022



29.10.2022



29.10.2022 Trocknungsarbeiten



29.10.2022

Bildernachweise: Fotos vom Eröffnungstag von Chronist Sebastian Geisler wenn keine Angabe, sonst Hans Osterauer (mit Angabe). Die Baufortschrittsfotos wurden von Beate Romano, Altersheim Ebbs, gemacht.

Bauamt

Sachbearbeiter: Patrick Bliem
Telefon: +43 5373 42202-120
Telefax: +43 5373 42202-115
e-mail: bauamt@ebbs.tirol.gv.at
DVR 0402885 / ATU38873108

Ebbs, am 20.10.2020

Aktenzeichen: BAU-2503/1-33/2020
Betrifft: Wohnungseigentum, Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH (32984g),
Südtiroler Platz 8, 6020 Innsbruck
Errichtung einer Wohnanlage für betreutes und betreubares Wohnen
auf Gst. 373/27, KG Ebbs, EZ 1613
Bauplatzadresse: Ebbsbachweg 18
Baubehördliche Bewilligung

B E S C H E I D

Mit Eingabe vom 26.02.2020 wurde bei der Gemeinde Ebbs um die baubehördliche Bewilligung für das Vorhaben - Errichtung einer Wohnanlage für betreutes und betreubares Wohnen - auf Gst. 373/27, KG Ebbs, EZ 1613 angesucht.

Projektunterlagen: Baugesuch (Stand 24.02.2020)
Einreichplanung (Planstand 24.02.2020)
Entwurfsbeschreibung (Stand 24.02.2020)
Lageplan TBO §31 (ausgefertigt am 25.02.2020)
Energieausweis (Stand 27.02.2020)

Befund (Hochbausachverständiger)

Nach den vorliegenden Plänen ist beabsichtigt, auf Gst. 373/27, KG Ebbs eine Wohnanlage bestehend aus einem Unter-, Erd-, 1. Ober- und 2. Obergeschoß im Erdgeschoßausmaß von ca. 1.071,00 m² zu errichten. Im Untergeschoß sind eine Tiefgarage sowie Nebenräume für Technik, Kellerabteile, Trockenräume, ein Verteiler- und ein Hausmeisterraum untergebracht. Die oberirdischen Geschoße werden ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Hier finden Aufenthaltsräume und ein Mehrzweckbereich (Impulsfläche) sowie 21 betreute Wohneinheiten und 16 betreubare Wohneinheiten Platz.

Die Ausführung der tragenden Gebäudestruktur wird in Massivbauweise, aus Stahlbeton und Hochlochziegeln erstellt. Die Fundamentierung erfolgt als Flachgründung mit tragender Stahlbetonfundamentplatte. Die Wände des Kellergeschoßes sind in Stahlbetonbauweise inklusive Wärmedämmung vorgesehen. Die aufgehenden Wände der oberirdischen Geschoße sowie die Geschoßdecken werden ebenfalls in Stahlbetonbauweise gefertigt. Als oberen Abschluss erhält das Gebäude ein massives Flachdach inkl. einer Bitumenabdichtung.

Am Dach des Gebäudes soll eine Photovoltaikanlage mit einem Flächenausmaß von ca. 260 m² und einer Leistung von ca. 40 kwp angebracht werden.

Entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze hin zum Gst. 373/1 der KG Ebbs soll eine Einfriedung in Form eines Doppelstabmattenzaunes mit einer Höhe von ca. 1,00 m errichtet werden.

Entgegen der Einreichplanung werden anstelle der längsparker Abstellplätze AP 38 und AP 39 fünf senkrechtarker Abstellplätze ausgeführt.

Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoß - Wohnbereich lt. Einreichplan bzw. Geometerplan beträgt absolut 475,20 m.ü.A. (=+ 0,00).

Das Bauvorhaben befindet sich laut Flächenwidmungsplan auf einer Vorbehaltsfläche für den geforderten Wohnbau gemäß TROG 2016.

Der Zubau wird durch Erweiterung an das örtliche Straßen-, Wasser-, Kanal- und elektrische Stromnetz angeschlossen.

Das gegenständliche Gebäude ist aufgrund des Fluchtniveaus und der Nutzung in die Gebäudeklasse 3 einzuordnen.

Befund (Brandschutzsachverständiger)

Soweit dies aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich ist, kann aufgrund der Höhendifferenz zwischen der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen oberirdischen Geschoßes und der an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche im Mittel nach Fertigstellung und unter der Berücksichtigung der Bruttogeschoßfläche der oberirdischen Geschoße, das Gebäude in die Gebäudeklasse GK 3 eingeordnet werden.

In den einzelnen Geschoßen sind im Wesentlichen nachstehende Räume bzw. Bereiche geplant:

unterirdisches Geschoß:

Tiefgarage im Ausmaß von ca. 852m² - brandschutztechnisch abgeschlossen gegenüber dem angrenzenden Brandabschnitt BA2 des angrenzenden Gebäudes mittels eines EI2 30-C Feuerschutztores mit inkludierter Drehflügeltüre, überdachte Tiefgaragenabfahrt, Fahrräderraum, Schleuse als Verbindung zwischen der Tiefgarage und dem angrenzenden Treppenhaus, Treppenhaus mit inkludiertem Personenaufzug, Geschossgang mit inkludiertem Personenaufzug und einer EI2 30-C-Sm Zugangstüre, E-Technik, Abstellraum, Keller, Trockenraum, Sportgeräteraum, vier Kellerbereiche mit einzelnen Kellertopabteilen, HSL-Technik;

erstes oberirdisches Geschoß:

Topwohnungen 1 – 5 mit EI 30 Zugangstüren des betreuten Wohnens, Verbindungsgang – Zugang SZ, ein Lager mit einer EI 30 Zugangstüre, Geschossgang mit inkludiertem Personenaufzug und Windfang als Eingang des betreuten Wohnens, „Müllbox“ angrenzend dem Eingangsbereich, Impulsraum mit offener Küche, WC mit Vorraum, Lager, Eingangsbereich betreubares Wohnen / Starterwohnungen, „Müllbox“ angrenzend dem Eingangsbereich; Topwohnungen 22 – 25 mit EI 30 Zugangstüren des betreubaren Wohnens / Starterwohnungen; Geschossgang; die beiden Wohntrakte werden mit dem Treppenhaus mit inkludiertem Personenaufzug miteinander verbunden; überdachte Tiefgaragenabfahrt mit EI 30 Verglasungen zum angrenzenden Geschossgang des betreubaren Wohnens; mit dem Gebäude teils überbaute Autoabstellplätze im Ausmaß von ca. 40m², abgesetzt vom Gebäude soll im Innenhof neben einem Spielplatz ein Pavillon im Ausmaß von ca. 11m² errichtet werden;

zweites oberirdisches Geschoß:

Topwohnungen 6 – 13 mit EI 30 Zugangstüren des betreuten Wohnens; Geschossgang mit inkludiertem Personenaufzug und einer EI2 30-C-Sm Zugangstüre, offen gestalteter Aufenthaltsraum im Bereich des Geschossganges; Treppenhaus mit inkludiertem Personenaufzug; Topwohnungen 26 – 31 mit EI 30 Zugangstüren des betreubaren Wohnens / Starterwohnungen; Geschossgang;

drittes oberirdisches Geschoß:

Topwohnungen 14 – 21 mit EI 30 Zugangstüren des betreuten Wohnens; Geschossgang mit inkludiertem Personenaufzug und einer EI2 30-C-Sm Zugangstüre, offen gestalteter Aufenthaltsraum im Bereich des Geschossganges; Treppenhaus mit inkludiertem Personenaufzug; Topwohnungen 32 – 37 mit EI 30 Zugangstüren des betreubaren Wohnens / Starterwohnungen; Geschossgang;

Das Gebäude soll mittels Fernwärme beheizt werden.

Soweit dies aus den Plänen, unter Berücksichtigung der im Plan dargestellten Einrichtungen ersichtlich ist, beträgt die max. zulässige Gehweglänge gemäß Punkt 5.1 der OIB-Richtlinie 2 nicht mehr als 40m.

Baustatistik:

Bebaute Fläche:	1.166,00 m ²
Baumasse gemäß TVAG:	16.199,29 m ³
Umbauter Raum :	17.084,73 m ³
Anzahl der Wohnungen Gesamt:	37
Heizwärmebedarf (HWB) Referenzklima spezifisch	22,2 kWh/m ² a
Gesamtnutzfläche des Gebäudes:	4.321,23 m ²

Nutzfläche Tiefgarage: (UG)	1.036,09 m ²
Nutzfläche Technik: (UG)	42,13 m ³
Nutzfläche Kellerabteile + Abstellräume: (UG)	282,44 m ²
Nutzfläche Gemeinschaftsräume: (Küche, Impuls)	132,83 m ²
Verkehrsflächen:	683,42 m ²

Betreute Wohneinheiten:	
Nutzfläche Wohnung Top 1: (EG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 2: (EG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 3: (EG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 4: (EG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 5: (EG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 6: (1. OG)	43,17 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 7: (1. OG)	43,17 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 8: (1. OG)	43,17 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 9: (1. OG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 10: (1. OG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 11: (1. OG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 12: (1. OG)	69,83 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 13: (1. OG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 14: (2. OG)	43,17 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 15: (2. OG)	43,17 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 16: (2. OG)	43,17 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 17: (2. OG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 18: (2. OG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 19: (2. OG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 20: (2. OG)	69,83 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 21: (2. OG)	54,66 m ²

Betreubare Wohneinheiten:	
Nutzfläche Wohnung Top 22: (EG)	76,63 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 23: (EG)	76,63 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 24: (EG)	76,63 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 25: (EG)	76,63 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 26: (1. OG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 27: (1. OG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 28: (1. OG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 29: (1. OG)	54,66 m ²

Nutzfläche Wohnung Top 30: (1. OG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 31: (1. OG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 32: (2. OG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 33: (2. OG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 34: (2. OG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 35: (2. OG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 36: (2. OG)	54,66 m ²
Nutzfläche Wohnung Top 37: (2. OG)	54,66 m ²

Spruch

Der Bürgermeister der Gemeinde Ebbs als Baubehörde gemäß § 62 Tiroler Bauordnung 2018 – TBO 2018, LGBl. Nr. 28/2018, i. d. G. F., entscheidet über diesen Antrag wie folgt:

I. Bewilligung / Auflagen

Gemäß § 34 Abs. 1, 6 und 7 Tiroler Bauordnung 2018 – TBO 2018 i.d.G.F. wird die beantragte Baubewilligung zu obig angeführtem Bauvorhaben, nach Maßgabe der einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden Plänen und der Baubeschreibung, unter Einhaltung nachstehender Auflagen erteilt:

Auflagen aus hochbautechnischer Sicht (Gutachten vom 09.03.2020):

1. Das beantragte Bauvorhaben ist an die Ortskanalisation anzuschließen. In diesem Zusammenhang sind die Bestimmungen des Tiroler Kanalisationsgesetzes bzw. der Kanalordnung sowie Kanalgebührenverordnung der Gemeinde Ebbs einzuhalten.
2. Das beantragte Bauvorhaben ist an die Gemeindewasserleitung anzuschließen. Dabei finden die Bestimmungen der Wasserleitungsordnung sowie Wasserleitungsgebührenverordnung der Gemeinde Ebbs Anwendung.
3. Alle anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zu sammeln und in entsprechender Form (z.B. über einen Sickerschacht, Sickermulde,...) auf eigenem Grund gemäß dem Stand der Technik zur Versickerung zu bringen oder so abzuleiten, dass Schäden am Gebäude vermieden und Rechte Dritter nicht berührt werden.
Das Ableiten von Wasser (Oberflächenwasser, Dachabwässer und alle sonstigen Abwässer) auf die Straße ist unzulässig, ebenso das Ableiten und Transportieren von Schnee auf diese Fläche. Der Wasserablauf von der Straße muss voll gewährleistet bleiben.
4. Die Zufahrtsrampe ist gemäß der OIB Richtlinien in den ersten 5m ab der öffentlichen Verkehrsfläche mit einem maximalen Längsgefälle von 5% auszuführen.
5. Durch die Bauführung und Benützung der Anlage darf der Verkehr auf Gemeindestraßen weder behindert noch gefährdet werden. Die Vornahme von Arbeiten, das Stehen lassen von Fahrzeugen sowie die Ablagerung von Baumaterial auf Straßengrund ist verboten. Diesbezügliche Ausnahmen oder Verkehrsbeschränkungen sind über gesonderte Ansuchen bei der Gemeinde Ebbs zu erwirken. Schäden und Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsflächen, die während der Bauzeit auftreten bzw. vom Bauwerber verursacht werden, sind von diesem auf seine Kosten fortlaufend und unaufgefordert zu beseitigen. Bis zur Behebung eines solchen Übelstandes haftet der Bauwerber für alle daraus entstehenden Folgeschäden.
6. Neubauten bzw. Zubauten, mit denen neue Wohnräume geschaffen werden, dürfen nicht als Freizeitwohnsitz verwendet werden und müssen der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehung verbundenen Wohnbedürfnisses dienen.

Auflagen aus brandschutztechnischer Sicht (Gutachten vom 17.03.2020, ZI. 0671/20(B)-We, Landesstelle für Brandverhütung):

BAULICHE BRANDSCHUTZMASSNAHMEN:

1. Folgende Bereiche, Räume bzw. Raumgruppen sind als Brandabschnitte auszubilden:
 - die Tiefgarage BA 3 samt der dazugehörigen überdachten Tiefgaragenabfahrtsrampe;
 - die Tiefgarage BA 2;
 - die E-Technik;
 - die Schleuse;
 - das unterirdische Geschoss;
 - die zwei „Müllboxen“ gegenüber dem Gebäude sowie den Fluchtwegen aus dem Gebäude;
 - das gegenständliche Gebäude gegenüber dem Verbindungsgang mit Zugang SZ;

Brandabschnittsbildende Wände und Decken sowie deren tragende Bauteile sind in der Feuerwiderstandsklasse REI 90, R 90, EI 90 gemäß ÖNORM EN 13501 auszuführen. Öffnungen in brandabschnittsbildenden Wänden bzw. Decken sind mit Feuerschutzabschlüssen z.B.: EI2 30-C gemäß ÖNORM EN 13501, ÖNORM EN 1634 auszustatten.

Die Ausführung hat gemäß dem Punkt 3.1 der OIB Richtlinie 2 zu erfolgen.

2. Der Verbindungsgang zum Sozialzentrum ist zumindest aus Baustoffen der Euroklasse des Brandverhaltens A 2 zu errichten.
3. Das Erschließungstreppenhaus ist als Treppenhaus gemäß Tabelle 2a der OIB-Richtlinie 2 für Gebäude der Gebäudeklasse GK 3 auszubilden.
4. Die tragenden Bauteile sowie Trennwände und Trenndecken des unterirdischen Geschoßes sind in der Feuerwiderstandsklasse REI 90, EI 90, R 90 und aus Baustoffen der Euroklasse des Brandverhaltens mindestens A2, der oberirdischen Geschoße mindestens in der Feuerwiderstandsklasse REI 60, EI 60, R 60, des obersten Geschoßes mindestens in der Feuerwiderstandsklasse REI 30, EI 30, R 30 und Decken über dem obersten Geschoß in der Feuerwiderstandsklasse R 30 gemäß ÖNORM EN 13501 zu erstellen.
5. Die Türen aus dem Gebäudeinneren (z. B. von allg. Erschließungsgängen) zu Wohnungen müssen in der Feuerwiderstandsklasse EI2 30 und zu sonstigen Räumen (Lagerräumen, Abstellräumen) in der Feuerwiderstandsklasse EI2 30-C gemäß ÖNORM EN 13501, ÖNORM EN 1634 ausgeführt werden.
6. Das Treppenhaus ist mit einer Rauchabzugseinrichtung gemäß Punkt 6 der Tabelle 2a der OIB Richtlinie 2 für Gebäude der Gebäudeklasse GK 3 auszustatten. Hinsichtlich der Ansteuerung, der Installation sowie auf den Funktionserhalt bei Stromausfall wird auf die TRVB 111 S, Rauchabzug für Stiegenhäuser – verwiesen.
7. Für die Fassadengestaltung bzw. Fassadenverkleidungen sind die Anforderungen des Punktes 1 der Tabelle 1a der OIB Richtlinie 2 für Gebäude der Gebäudeklasse GK 3 einzuhalten.
8. Für Dächer sind die Mindestanforderungen hinsichtlich des Brandverhaltens gemäß Punkt 4 der Tabelle 1a der OIB Richtlinie 2 für Gebäude der Gebäudeklasse GK 3 einzuhalten.
9. Für die in der Planung bereits berücksichtigten und zusätzlich erforderlichen Feuerschutzabschlüsse und Rauchschutztüren ist deren Eignung durch die Prüfplakette gemäß ÖNORM EN 13501, EN 1634 am Abschluss nachzuweisen.
Die Feuerschutzabschlüsse, Rauchschutztüren und feuerwiderstandsfähige Verglasungselemente müssen außerdem über ein Übereinstimmungszeugnis einer ermächtigten oder zugelassenen Stelle zur Berechtigung der ÜA -Kennzeichnung des Feuerschutzabschlusses verfügen.

Betriebsbedingt offenzuhaltende Feuerschutzabschlüsse oder Rauchschutztüren müssen mit Einrichtungen ausgestattet werden die im Brandfall ein selbsttätiges Schließen der Türabschlüsse gewährleisten (z. B.: Feststellanlagen gemäß der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz -TRVB 148 B bzw. gemäß der ÖNORM EN 14637).

10. Aufzüge, die Brandabschnitte miteinander verbinden oder Trenndecken durchbrechen, sind in eigenen Schächten zu führen, damit eine Übertragung von Feuer und Rauch wirksam eingeschränkt wird. Die Umfassungsbauteile des Schachtes sind zumindest in derselben Feuerwiderstandsdauer und Brandverhalten der Trenndecken bzw. Trennwänden für oberirdische Geschoße des gegenständlichen Gebäudes und aus Baustoffen der Euroklasse des Brandverhaltens auszuführen. Schachttüren müssen so ausgestattet sein, dass eine Übertragung von Feuer und Rauch wirksam eingeschränkt wird (z.B.: die Aufzugsschachttüren entsprechend den EN 81-58 in Verbindung mit der ÖNORM B 2473).
11. Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 3 ist bei Aufzugschächten an der Schachttinnenseite eine Bekleidung in A2 erforderlich.
12. Für Bauprodukte (Baustoffe) im Fußboden- und Deckenbereich sind die Mindestanforderungen hinsichtlich des Brandverhaltens gemäß Punkt 2 + 3 der Tabelle 1a der OIB Richtlinie 2 für Gebäude der Gebäudeklasse GK 3 einzuhalten.
13. Bodenbeläge in Aufenthaltsräumen müssen der Euroklasse des Brandverhaltens mindestens Cfl-s2 entsprechen, wobei Holz und Holzwerkstoffe der Euroklasse des Brandverhaltens Dfl zulässig sind.
14. Für raumseitige Wandbekleidungen und -beläge sind die Mindestanforderungen hinsichtlich des Brandverhaltens gemäß Punkt 2 + 3 der Tabelle 1a der OIB Richtlinie 2 für Gebäude der Gebäudeklasse GK 3 einzuhalten.
15. Wand- und Deckenbeläge in Aufenthaltsräumen müssen der Euroklasse des Brandverhaltens mindestens C-s2, d0 entsprechen, wobei Holz und Holzwerkstoffe der Euroklasse des Brandverhaltens D zulässig sind.
16. Bei Durchführungen von Schächten, Kanälen und Leitungen im Bereich von Trennwänden bzw. Trenndecken sowie in brandabschnittsbildenden Bauteilen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abschottung, Ummantelung, Brandschutzklappe) sicher zu stellen, dass die Feuerwiderstandsklasse dieser Bauteile nicht beeinträchtigt bzw. eine Übertragung von Feuer und Rauch über die Zeit der entsprechenden Feuerwiderstandsklasse wirksam eingeschränkt wird.

Für die Verwendung von FLI und FLI-VE wird auf die ÖNORM H 6027 und die TRVB 110 B verwiesen.

Lüftungsöffnungen im Bereich der Fassade müssen so ausgeführt werden, dass eine Brandübertragung zwischen Brandabschnitten zumindest über 30 Minuten, bei Lüftungsöffnungen aus brandgefährdeten Bereichen über 90 Minuten verzögert wird.

17. Bodenbeläge, Wandbekleidungen und Konstruktionen der Garage unter der Rohdecke müssen entsprechend dem Punkt 5.2 der OIB Richtlinie 2.2 ausgeführt werden.
18. Die nutzbare Breite der Durchgangslichte von Türen in Hauptfluchtwegen/Fluchtwegen und deren Aufschlagrichtung ist gemäß OIB-RL 4 zu bemessen. Die Türen sind zumindest mit Beschlägen gemäß EN 179 auszustatten. Automatische Türen im Verlauf von Flucht- und Rettungswegen müssen funktionssicher ausgeführt werden (z.B.: redundante Antriebstechnik und entsprechender Eigensicherheit).
19. Für die innenliegenden Räumlichkeiten im unterirdischen Geschoss fehlen die erforderlichen Rauchableitungsmöglichkeiten. Es sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, die eine Rauchableitung ins Freie ermöglichen. Dies gilt für als erfüllt, wenn offenbare Wand- oder Deckenöffnungen ins Freie mit einer geometrischen Fläche von mindestens 0,5 m² Fläche zur Verfügung stehen.

TECHNISCHE BRANDSCHUTZMASSNAHMEN:

20. Die Photovoltaikanlage (PV-Anlage) ist nach den Grundsätzen der OVE-Richtlinie R 11-1:2013-03-01, PV-Anlagen - Zusätzliche Sicherheitsanforderungen -- Teil 1: Anforderungen zum Schutz von Einsatzkräften zu projektieren und zu errichten.

Vor Inbetriebnahme der PV-Anlage sind die gewählten Schutzmaßnahmen und deren sachgemäße Ausführung der Baubehörde nachzuweisen. Dabei sind die Maßnahmen zur Erreichung der Schutzziele der OVE-Richtlinie R 11-1:2013-03-01 zu beschreiben.

Die Situierung der PV-Paneele hat so zu erfolgen, dass die Funktion von RWA-Anlagen nicht beeinträchtigt wird.

Die PV-Anlage sowie die gewählten Schutzmaßnahmen sind im Brandschutzplan einzutragen und der Feuerwehr in geeigneter Form (Absprache mit der zuständigen örtlichen Feuerwehr) zu übergeben. Zusätzlich ist ein schriftlicher Nachweis der Behörde zu übermitteln, dass die Installation und Inbetriebnahme der PV-Anlage dem örtlichen Feuerwehrkommando mitgeteilt wurde.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass durch die Installation einer PV-Anlage unter Umständen eine Adaptierung der Blitzschutzanlage notwendig wird.

21. Das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage gemäß ÖNORM ÖVE EN 62305 auszustatten. Davon ausgenommen sind Bauwerke, bei denen sich auf Grund einer Risikoanalyse gemäß ÖNORM ÖVE EN 62305-2 ergibt, dass ein Blitzschutz nicht erforderlich ist.
22. Die projektierte Fluchtwegorientierungsbeleuchtung ist als netzunabhängige Beleuchtung gemäß der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz –TRVB 102 E, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung- zu errichten. Dies gilt auch für Fluchtwege im Freien.
23. Die technische Ausführung der projektierten Brandmeldeanlage ist gemäß der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz -TRVB 123 S, Automatische Brandmeldeanlagen mit interner Alarmierung zu errichten.
24. Die ordnungsgemäße Ausführung und Funktion der technischen Brandschutzeinrichtungen wie Brandmeldeanlage ist durch einen brandschutztechnischen Sachverständigen überprüfen zu lassen (Abschlussüberprüfung). Dieser hat über die Überprüfung einen schriftlichen Befund auszustellen.
25. Jeder Brandabschnitt der Garage muss über Zuluftöffnungen in Bodennähe und Abluftöffnungen in Deckennähe oder in der Decke aufweisen, sodass eine Querdurchlüftung der Garage gewährleistet ist. Die Summe der Fläche der Zuluftöffnungen sowie der Abluftöffnungen muss jeweils mindestens 0,5 % der Nutzfläche betragen. Jede einzelne Öffnung muss eine Fläche von mindestens 1 m² aufweisen.

Bei der gegenständlichen Projektierung sind die Öffnungen lediglich als Lüftungsquerschnitt bezeichnet.

Die Abluftöffnungen sind derart zu wählen bzw. zu positionieren, dass diese zu Fassadenöffnungen oder baulichen Anlagen des ersten oberirdischen Geschosses einen mindestens 4,00m horizontaler Abstand und einen mindestens 2,00m horizontaler Abstand zu Grundgrenzen benachbarter Grundstücke (Verkehrsflächen ausgenommen) aufweisen.

Der projektierte Lüftungsschacht im Bereich der überdachten Autoabstellplätze ist nicht möglich.

Ist aufgrund der baulichen Situation eine natürliche Rauch- und Wärmeabzugsanlage nicht möglich, müssen mechanische Rauch- und Wärmeabzugseinrichtungen mit folgenden Anforderungen eingebaut werden:

Die Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung muss für einen mindestens 12-fachen stündlichen Luftwechsel, mindestens jedoch einen Volumenstrom > 36.000 m³/h, ausgelegt sein.

Die Ausführung der mechanischen Rauch- und Wärmeabzugsanlage der Garage hat gemäß der ÖNORM H 6029 zu erfolgen.

26. Die Be- und Entlüftung der Schleuse beim Garagenzugang hat gemäß der OIB Richtlinie 2.2, in Verbindung mit der ÖN H 6003, zu erfolgen.

MASSNAHMEN ZUR BRANDBEKÄMPFUNG:

27. Die Anzahl und die Aufstellungsorte von Handfeuerlöschgeräten sind nach der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz –TRVB 124 F, Erste und erweiterte Löschhilfe- in Absprache mit dem Bezirksfeuerwehrinspektor festzulegen.

Die Belegschaft des betreuten Wohnens ist noch vor Betriebsaufnahme und dann mindestens 1x jährlich im Umgang mit den vorhandenen Löschgeräten schulen zu lassen.

28. Es ist der Genehmigungsbehörde ein schriftlicher Nachweis vorzulegen, dass die ausreichende Löschwasserversorgung verfügbar ist (Rückfrage/Bestätigung des Bezirksfeuerwehrinspektors).

ORGANISATORISCHE BRANDSCHUTZMASSNAHMEN:

29. Flucht- und Verkehrswege, Ausgänge und Notausgänge sind mit Hinweisschildern (ÖNORM F 2030 / ÖNORM EN ISO 7010 / BGBl.: 101/1997, KennV) auszustatten.
30. Bei den Einstiegsstellen von Personenaufzügen sind Hinweise über das Benützungsverbot im Brandfalle gut sichtbar anzubringen.
31. Für das Gebäude ist ein Brandschutzplan entsprechend der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz -TRVB 121 O zu erstellen; die formelle Richtigkeit des Brandschutzplanes ist vom zuständigen Bezirksfeuerwehrinspektor zu bestätigen, dafür ist das Deckblatt im Anhang 1 der TRVB 121 O zu verwenden.
32. Zur Wahrung des betrieblichen Brandschutzes ist ein Brandschutzbeauftragter gemäß der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz –TRVB 119 O, Betriebsbrandschutz / Organisation- zu bestellen.
33. Die Brandschutzeinrichtungen bzw. deren Auslöse- und Bedienungseinrichtungen sind gemäß ÖNORM F 2030 und gemäß Kennzeichnungsverordnung (BGBl.: 101/1997, KennV) zu kennzeichnen.

Auflagen aus Sicht der Verwaltung des Öffentlichen Wassergutes (Stellungnahme vom 06.03.2020):

1. Das geplante Bauvorhaben ist Plan- und Bescheid gemäß auszuführen.
2. Es dürfen entlang des Ufers noch im Bachbett selbst Ablagerungen und Aufschüttungen vorgenommen werden.
3. Jegliche Schneeeinbringung in das Abflussprofil des Ebbsbaches ist untersagt.

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei einem höherem Hochwasserereignis als jenem, das dem Ausbau des Gewässers zugrunde gelegt wurde, es zur Überflutung des geplanten Gebäudes und der berührten Grundparzelle kommen kann. Aufgrund der erteilten Bewilligung kann kein Anspruch zur Durchführung von Hochwasserschutzmaßnahmen durch die Öffentliche Hand gestellt werden.

II. Stellplätze

Gemäß § 8 Abs. 1 TBO 2018 in Verbindung mit der Stellplatzverordnung der Gemeinde Ebbs sind für die zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der betreffenden baulichen Anlage auf dem Bauplatz mindestens 46 Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrten herzustellen, die spätestens zur Bauvollendung benützbar sein müssen.

III. Bauverantwortlicher

Gemäß § 39 Abs. 1 TBO 2018 wird dem Bauwerber für das gesamte Bauvorhaben die Bestellung eines Bauverantwortlichen aufgetragen. Gemäß § 39 Abs. 2 TBO 2018 ist die Bestellung des Bauverantwortlichen der Behörde schriftlich mitzuteilen.

Hinweise:

1. Gemäß § 35 TBO 2018 erlischt die Baubewilligung, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird oder wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird.
2. Pflichten des Bauherrn (§ 38 TBO 2018)!
Bei der Ausführung des Bauvorhabens sind die angeschlossenen Baufortschrittmeldungen (Formulare 1 - 4) unaufgefordert der Baubehörde vorzulegen. Diese Bestätigungen sind von einer hierfür befugten Person oder Stelle zu unterfertigen.
Formular 1: Mitteilung des Baubeginns
Formular 2: Bestätigung des Verlaufes der äußeren Wandfluchten nach Fertigstellung der Bodenplatte bzw. der Fundamente (= Bestätigung des Schnurgerüstes)
Formular 3: Bestätigung der Wandhöhe vor dem Aufsetzen der Dachkonstruktion.
Formular 4: Bestätigung der Bauvollendung mit allenfalls erforderlichen Dichtheitsbefund der Rauchfänge von einem Kaminkehrermeister.
3. Bauvorhaben sind grundsätzlich nach den Bestimmungen der TBO 2018, den Technischen Bauvorschriften 2016 und den dort für verbindlich erklärten OIB-Richtlinien in der jeweils geltenden Fassung auszuführen.
4. Insbesondere wird auf die Einhaltung folgender bautechnischer Sicherheitsvorschriften beispielhaft hingewiesen!:
5. **Mechanische Festigkeit, Standsicherheit (§ 2 TBV):** Bauliche Anlagen müssen so geplant und ausgeführt werden, dass sie während der Errichtung und der gesamten Dauer ihrer Verwendung tragfähig sind. Die Tragwerke sind auf tragfähigem Boden und frostsicher zu gründen. Im Übrigen ist die OIB-Richtlinie 1 zu beachten.
Geländer, Brüstungen - § 23 bis 27 TBV: Alle absturzgefährdeten Stellen sind mit einem standsicheren, genügend dichten u. festen Geländer zu sichern. Die Geländer bzw. Brüstungen müssen überdies so beschaffen sein, dass Kleinkinder nicht durchschlüpfen oder leicht hochklettern können.
Glastüren und Verglasungen, müssen zum Schutz gegen Absturz oder Aufprall im erforderlichen Ausmaß aus geeignetem Verbund - Sicherheitsglas bestehen.
Bezüglich **Glastüren und Verglasungen wird auf die OIB-Richtlinie 4 (Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit) Punkt 5** verwiesen:
Insbesondere müssen Ganzglastüren und Verglasungen in Türen bis 1,50 m Höhe über der Standfläche, vertikale Verglasungen (wie z.B. Glaswände) entlang begehbare Flächen bis 1,00 m Höhe über der Standfläche (davon sind Fenster ab einer Parapethöhe von 85 cm ausgenommen) sowie vertikale Verglasungen (wie z.B. Glaswände) entlang begehbare Flächen in Bauwerken mit möglichem Menschengedränge bis 1,50 m Höhe über der Standfläche mit geeignetem Sicherheitsglas, wie z.B. ESG, hergestellt sein außer es werden anstelle von Sicherheitsglas geeignete Schutzvorrichtungen angebracht.
Bezüglich **Glasdächer, Oberlichtern, Dachflächenfenster und Glashäuser** müssen Einfachverglasungen und untere Scheiben von Isolierverglasungen bei Überkopfverglasungen mit einer Neigung zur Vertikalen von mehr als 15°, wie z. B. bei Glasdächern, Oberlichtern und Dachflächenfenstern, aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas bestehen oder mit Schutzvorrichtungen gegen das Herabfallen von Glasteilen ausgestattet sein. Davon ausgenommen sind Glashäuser bis zu 20 m² Nutzfläche, die keine Aufenthaltsräume sind.
Im Übrigen ist die OIB-Richtlinie 4 (Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit) einzuhalten:
6. Die Errichtung jeglicher Einfriedungen im Bauland, wenn sie der Abgrenzung gegenüber einer öffentlichen Verkehrsfläche dienen, oder wenn die Einfriedung das Orts- oder Straßenbild nachteilig beeinflussen kann, ist anzeigepflichtig.
7. Zum Schutz der öffentlichen Sicherheit dürfen im Bereich von Straßenkurven ab Krümmungsbeginn Zäune bzw. lebende Zäune eine Höhe von maximal 1,20 m und im Kreuzungsbereich (=freizuhaltende Sichtfelder) maximal 1,00 m nicht überragen. Lebende Zäune sind in diesem Sinne laufend auf die angegebenen Höhen zurückzuschneiden - sie dürfen nicht in Verkehrsflächen hineinragen.
8. Die Gemeinde Ebbs als zuständige Straßenverwaltung übernimmt keinerlei Haftung für allfällige Schäden am gegenständlichen Objekt und straßennahen Anlagen (z.B. Einfriedungen, etc.), die infolge von ordnungsgemäß ausgeführten Bau- und Erhaltungsmaßnahmen (insbesondere Winterdienst) eintreten könnten.
9. Der Bauherr hat die Vollendung des Bauvorhabens unverzüglich der Behörde schriftlich anzuzeigen. Der Anzeige über die Bauvollendung sind die nach § 44 TBO 2018 erforderlichen Unterlagen anzuschließen. Das Bauvorhaben darf erst nach Erstattung der Anzeige über die Bauvollendung benützt werden.

10. Ergibt sich nach der Erteilung der Baubewilligung, dass trotz bescheidgemäßer Ausführung des Bauvorhabens eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht, so hat die Behörde dem Inhaber der Baubewilligung mit schriftlichem Bescheid andere oder zusätzliche Auflagen vorzuschreiben. Solche Auflagen sind nur insoweit zulässig, als der damit verbundene Aufwand in einem vertretbaren Verhältnis zum erzielbaren Erfolg steht.
11. Der/die BauwerberIn wurde bereits darüber informiert, dass eine Beschwerde gegen einen Baubescheid seit 01.05.2017 (Tiroler Verwaltungsreformgesetz 2017, LGBl. Nr. 26) keine aufschiebende Wirkung mehr hat. Dies bedeutet, dass der / die BauwerberIn mit Erlassung des Baubescheides mit dem Bauvorhaben grundsätzlich beginnen kann, auch wenn die Rechtsmittelfrist noch nicht abgelaufen ist. Dem / der BauwerberIn wird jedoch dringend empfohlen die Rechtskraft des Baubescheides abzuwarten oder entsprechende Rechtsmittelverzichtserklärungen einzuholen. Im Falle einer stattgebenden Beschwerde durch das Landesverwaltungsgericht Tirol müssten sämtliche baulichen Anlagen wieder entfernt werden.

KOSTEN

Gemäß §§ 76 bis 78 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG, BGBl. Nr. 51/1991, i.d.g.F., hat/haben der/die Einschreiter für die erteilte Bewilligung und die durchgeführte Amtshandlung nachstehende Gebühren zu entrichten:

Verwaltungsabgaben

TP 9 - Bewilligung Neu- und Zubau - für 16199,26 m³ Baumasse 1.100,00 €

Kommissionsabgaben

2 Amtsorgan(e) mit einer Verhandlungsdauer von 3 halben Stunde(n) 105,00 €

Barauslagen

Brandschutzsachverständiger 198,00 €

Hochbautechnischer Bausachverständige(r) 190,00 €

Summe Verfahrenskosten

1.593,00 €

Hinweis

Mit Zustellung dieser Erledigung entstehen gemäß § 11 Abs. 1 Z 1 Gebührengesetz 1957, BGBl. Nr. 267/1957 idF BGBl. I Nr. 105/2007

Bundesgebühren in Höhe von

206,80 €

Der Gesamtbetrag von **1.799,80 €** ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides fällig und ist mittels beiliegenden oder gesondert zugestellten Zahlschein (IBAN: AT26 3635 8000 0372 0182, BIC: RZTIAT22358) zur Einzahlung zu bringen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden. In der Beschwerde sind der angefochtene Bescheid und die Behörde, die ihn erlassen hat, zu bezeichnen. Sie hat ein Begehren zu enthalten und die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, darzulegen.

Die Beschwerde ist binnen vier Wochen ab Zustellung des Bescheides im Gemeindeamt der Gemeinde Ebbs schriftlich einzubringen und hat Angaben zu enthalten, die eine Beurteilung ihrer Rechtzeitigkeit möglich machen. Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung. Die Behörde hat jedoch auf Antrag der beschwerdeführenden Partei die aufschiebende Wirkung mit Bescheid zuzuerkennen, wenn dem nicht zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen und nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien mit der Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung für die beschwerdeführende Partei ein unverhältnismäßiger Nachteil verbunden wäre.

In der Beschwerde kann die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht beantragt werden.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Die Beschwerde ist mit € 30,00 zu vergebühren. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszweckes auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel bei der BAWAG P.S.K. IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATVVVV, zu entrichten. Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mittels „Finanzamtzahlung“ sind als Steuernummer/Abgabenkontonummer „109999102, als Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr“ und als Zeitraum das Datum des Bescheides anzugeben. Der Zahlungsbeleg oder der Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung ist der Beschwerde als Nachweis für die Entrichtung der Gebühr anzuschließen.

Hinweis für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer:

Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer können die Entrichtung der Gebühr auch durch einen schriftlichen Beleg des spätestens zugleich mit der Eingabe weiterzuleitenden Überweisungsauftrages nachweisen, wenn sie darauf mit Datum und Unterschrift bestätigen, dass der Überweisungsauftrag unter einem unwiderruflich erteilt wird.

Begründung

I. Verfahrensgang:

Die Wohnungseigentum, Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH (32984g) hat beim Bürgermeister der Gemeinde Ebbs um die baubehördliche Bewilligung für das Vorhaben: Errichtung einer Wohnanlage für betreutes und betreubares Wohnen auf Grundstück Nr. 373/27 der KG Ebbs, EZ 1613 angesucht.

Zu gegenständlichem Bauvorhaben hat am 09.03.2020 gemäß §§ 40 bis 42 AVG 1991 und § 32 Tiroler Bauordnung 2018 eine mündliche Verhandlung vor Ort stattgefunden. Dabei wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Parteienäußerungen:

Im Zuge des durchgeführten Verfahrens wurden von den Nachbarn keine Einwände vorgebracht.

Zusammenfassende Stellungnahme des hochbautechnischen Sachverständigen:

Im Zuge der Begutachtung und der an Ort und Stelle durchgeführten mündlichen Verhandlung konnte festgestellt werden, dass bei projektgemäßer Ausführung und bei Einhaltung der im Spruch angeführten Bedingungen und Auflagen keine Einwände gegen die Erteilung der beantragten Genehmigung vorliegen.

Zusammenfassende Stellungnahme des brandschutztechnischen Sachverständigen:

Aufgrund der vorgelegten Einreichunterlagen konnte festgestellt werden, dass die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Gebäudeklasse und Nutzung im Wesentlichen berücksichtigt wurden.

Bei projekt- und bescheidgemäßer Ausführung bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken gegen die Erteilung der beantragten Genehmigung.

Zusammenfassende Stellungnahme des Vertreters des öffentlichen Wassergutes:

Das Baubezirksamt Kufstein als Vertreter des öffentlichen Wassergutes erhebt gegen die Bewilligung entsprechend dem gegenständlichen Antrag, bei bescheidgemäßer Ausführung keinen Einwand.

II. Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 28 Abs. 1 lit. a) TBO 2018 bedürfen der Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden einer Baubewilligung.

Um die Erteilung der Baubewilligung ist gemäß § 29 Abs. 1 TBO 2018 bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Dem Bauansuchen sind gemäß § 29 Abs. 2 TBO 2018 die Planunterlagen (§ 31) in dreifacher Ausfertigung sowie die sonstigen zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Unterlagen anzuschließen.

Die Behörde hat gemäß § 34 Abs. 1 TBO 2018 über ein Bauansuchen mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden. Wird keine Bauverhandlung durchgeführt, so hat die Entscheidung spätestens innerhalb von drei Monaten nach dem Einlangen des Bauansuchens zu erfolgen.

Liegen keine Gründe für die Zurückweisung (§ 34 Abs. 2) oder Abweisung (§ 34 Abs. 3 und

Abs. 4) des Bauansuchens vor, so hat die Behörde gemäß § 34 Abs. 6 TBO 2018 die Baubewilligung zu erteilen.

Die Baubewilligung ist gemäß § 34 Abs. 7 TBO 2018 befristet, mit Auflagen oder unter Bedingungen zu erteilen, soweit dies zur Wahrung der nach den baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Vorschriften geschützten Interessen erforderlich ist und das Bauvorhaben dadurch in seinem Wesen nicht verändert wird.

Gemäß § 39 TBO 2018 kann die Behörde dem Bauwerber bzw. dem Bauherrn die Bestellung eines Bauverantwortlichen auftragen, wenn dies aufgrund der Art des betreffenden Bauvorhabens, insbesondere im Hinblick auf seine Größe, Komplexität oder besondere Konstruktionsweise, oder aufgrund von Mängeln bei der Bauausführung notwendig ist, um sicherzustellen, dass

a) das Bauvorhaben entsprechend der Baubewilligung und den bautechnischen Erfordernissen ausgeführt wird oder

b) bei der Bauausführung die im § 38 Abs. 1 erster Satz genannten Interessen gewahrt werden.

III. Rechtliche Erwägungen:

Aus den im Zuge des Ermittlungsverfahrens eingeholten und obig angeführten Stellungnahmen, insbesondere aufgrund der Befundung und des daraus resultierenden nachvollziehbaren und schlüssigen Gutachtens des hochbautechnischen Sachverständigen und der ausführlichen Erörterung anlässlich der Bauverhandlung ergeben sich bei Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.

Das gemäß des 2. Teiles (§§ 37-55) des AVG durchgeführten Ermittlungsverfahrens hat somit ergeben, dass das gegenständliche Bauvorhaben den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht. Nachbarrechte im Sinne des § 33 Abs. 3 TBO 2018 werden nicht berührt.

Die Bestellung eines Bauverantwortlichen gemäß § 39 Abs. 1 TBO 2018 war vorzunehmen, da dies auf Grund der Art des Bauvorhabens, insbesondere im Hinblick auf seine Größe notwendig ist, um sicherzustellen, dass das Bauvorhaben entsprechend der Baubewilligung und den bautechnischen Erfordernissen ausgeführt wird sowie bei der Bauausführung die im § 38 Abs. 1 erster Satz TBO 2018 genannten Interessen gewahrt werden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die angegebenen Gesetzesstellen.

Der Bürgermeister

(i.V. 1. Vzbgm. Hubert Leitner)

Ergeht gleichlautend an:

Antragsteller

Wohnungseigentum, Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH
(32984g), Südtiroler Platz 8, 6020 Innsbruck

Eigentümer

Gemeinde Ebbs, Kaiserbergstraße 7, 6341 Ebbs

Zur Kenntnisnahme:

Planverfasser

RSC Planung u. Baumanagement GmbH, Wildbichler Straße 17, 6341 Ebbs
Finanzamt Kufstein Bewertungsstelle, Oscar-Pirlo-Str 15, 6330 Kufstein



Ebbs, Ebbsbachweg 18

**Wohnen, in guter
Nachbarschaft zum
Sozialzentrum Ebbs.**

Hier bin ich daheim.
we-tirol.at



Die WE in Ebbs.

Übergabe am 30. November 2022

36 Einheiten für Betreutes/Betreubares Wohnen+ 1 Büroeinheit für Sozialsprengel
inkl. 1 Impulsraum davon 3 Einheiten für die Lebenshilfe u. 3 Starterwohnungen
(im Niedrigenergiestandard der Tiroler Wohnbauförderung)



Programmablauf

—
14:00 Uhr Übergabe und Einweihung direkt in der Wohnanlage



Baubeginn
2. November 2020



Architekt
Bmst. Ing. Hans Peter Ritzer/
RSC Planung und Baumanagement

Baumeisterarbeiten
Ing. Hans Bodner BaugesmbH. & CoKG

Bürgermeister
ÖkR Josef Ritzer



HWB
22,2 kWh/m²/a

fGEE
0,64



Gesamtbaukosten
ca. 6,5 Mio. Euro netto

Wohnbauförderung
ca. 2,7 Mio. Euro



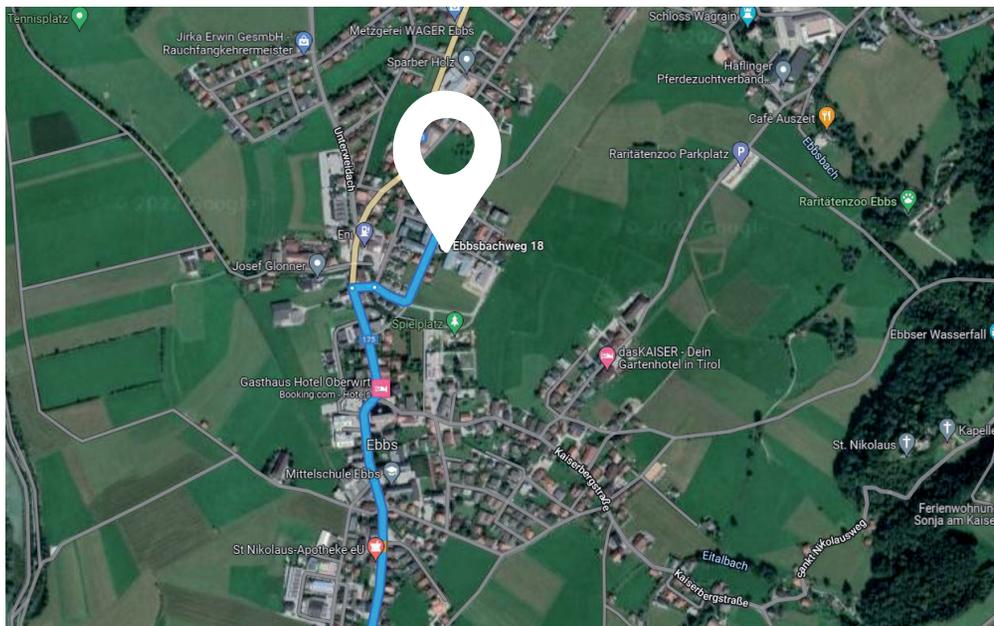
Anfahrt

Innsbruck – Ebbs, Ebbsbachweg 18

—
A12/E45/E60 bis Rosenheimer Str./Wildbichler Str./B175 in Kufstein folgen, auf A12/E45/E60 Ausfahrt 1-Kufstein Nord nehmen
—

Im Kreisverkehr vierte Ausfahrt (Rosenheimer Str./Wildbichler Str./B175) nehmen/ Im Kreisverkehr geradeaus nach Wildbichler Bundesstraße/Wildbichler Str./B175 fahren/ Rechts abbiegen auf Wildbichler-Str./ An der 1. Querstraße rechts abbiegen auf Josef-Lengauer-Straße
—

Rechts abbiegen auf Ebbsbachweg



Betreutes und Betreubares Wohnen am Ebbsbachweg fertiggestellt

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die langjährige und sehr gute Zusammenarbeit der WE mit der Gemeinde Ebbs fand aktuell eine Fortsetzung. Das vor 9 Jahren errichtete Sozialzentrum wurde dem vorhandenen Bedarf entsprechend umstrukturiert, sodass in unmittelbarer Nachbarschaft auf einem Grundstück der Gemeinde ein Neubau für Betreutes und Betreubares Wohnen entstand. Ergänzend erhält der Sozialsprengel neue Räumlichkeiten und auch die Lebenshilfe Tirol mietet Wohneinheiten. Der L-förmige Baukörper besteht aus 3 hochwertigen Wohnebenen und bildet nach Südwesten hin einen sonnigen Hofbereich, der einen zusätzlichen Erholungs- und Begegnungsbereich bildet. Errichtet wurden 36 Wohneinheiten für betagte Bürger, die entsprechend der jeweiligen Betreuungsnotwendigkeit ein neues Daheim finden. Die Wohnungen weisen eine Nutzfläche zwischen 42 und 76 m² auf und sind barrierefrei ausgeführt. Die direkte Nähe zum bestehenden Sozialzentrum ermöglicht sinnvolle Synergien für den Betrieb beider Häuser.

Die Gesamtbaukosten beliefen sich auf ca. 6,5 Mio. Euro, die Tiroler Wohnbauförderung unterstützte das Projekt mit dem Höchstsatz bzw. einem Darlehen in der Höhe von 2,7 Mio. Euro sowie einem garantierten Annuitätenzuschuss.

Die Fertigstellung und Übergabe erfolgt termingerecht am 30. November 2022, die WE dankt allen am Projekt Beteiligten sehr herzlich, insbesondere der Gemeinde Ebbs.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Wohnungseigentum

Hier bin ich daheim.