

Willkommen zur Präsentation



Bebauung Grundstück
126 Wohnungen, Zimmer, Aufenthaltsbereiche
Bundesforste Gemeinde Gerlos

NHT
NEUE HEIMAT TIROL

Architektengemeinschaft
Eberharter/ stoll.wagner

Inhalt

- Begrüßung und Vorstellung der NHT
- Herangehensweise an die Bebauungsaufgabe
- Architektonischer Projektentwurf
- Detaillierte Projektbeschreibung der Fachplaner
- Kennzahlen gesamt und Kostenübersicht
- Rechtskonstruktion / Verträge
- Wohnbauförderung



Anwesende

- BM Haas Andreas
- VizeBM Kammerlander Andreas
- Dir. DI (FH) Leiter Alois - NHT
- Prok. Ing. Spiß Engelbert - NHT
- Dr. Noichl Raimund - NHT
- Arch. Stoll Philipp, Arch Wagner Reinhard, Mitarb. DI Groder
- Dr. Rehbichler Christian
- Prok. Ing. Totschnig Christoph - Strabag
- DI Lercher Hermann – Grund und Boden
- Seiwald Erich – Steuerberater

Vorstellung NHT

- Gegründet im Jahr 1939
- Eigentum von Stadt Innsbruck und Land Tirol
- Führende Bauträgersgesellschaft in Westösterreich
- Tirols größter Hausverwalter (ca. 17.000 Wohnungen)
- 2004 Gründung der Innsbrucker Stadtbau GmbH
- 1000 Passivhauswohnungen errichtet
- 1500 Passivhauswohnungen in Bau

Beispiele von Referenzbauten der NHT

NHT



Seniorenwohn- und
Pflegeheim Innsbruck
„Leben am Tivoli“

126 Pflegebetten (10,8 Mio.)



Beispiele von Referenzbauten der NHT Kloster Karmeliter - Innsbruck

NHT



Beispiele von Referenzbauten der NHT

NHT



Seniorenwohn- und Pflegeheim Innsbruck Lohbach II
128 Pflegebetten (netto 14,9 Mio.)

Beispiele von Referenzbauten der NHT

NHT



Veranstaltungszentrum und Erweiterung Schule Vomp

Beispiele von Referenzbauten der NHT

NHT



Seniorenwohn-und Pflegeheim Vomp 41 Pflegebetten

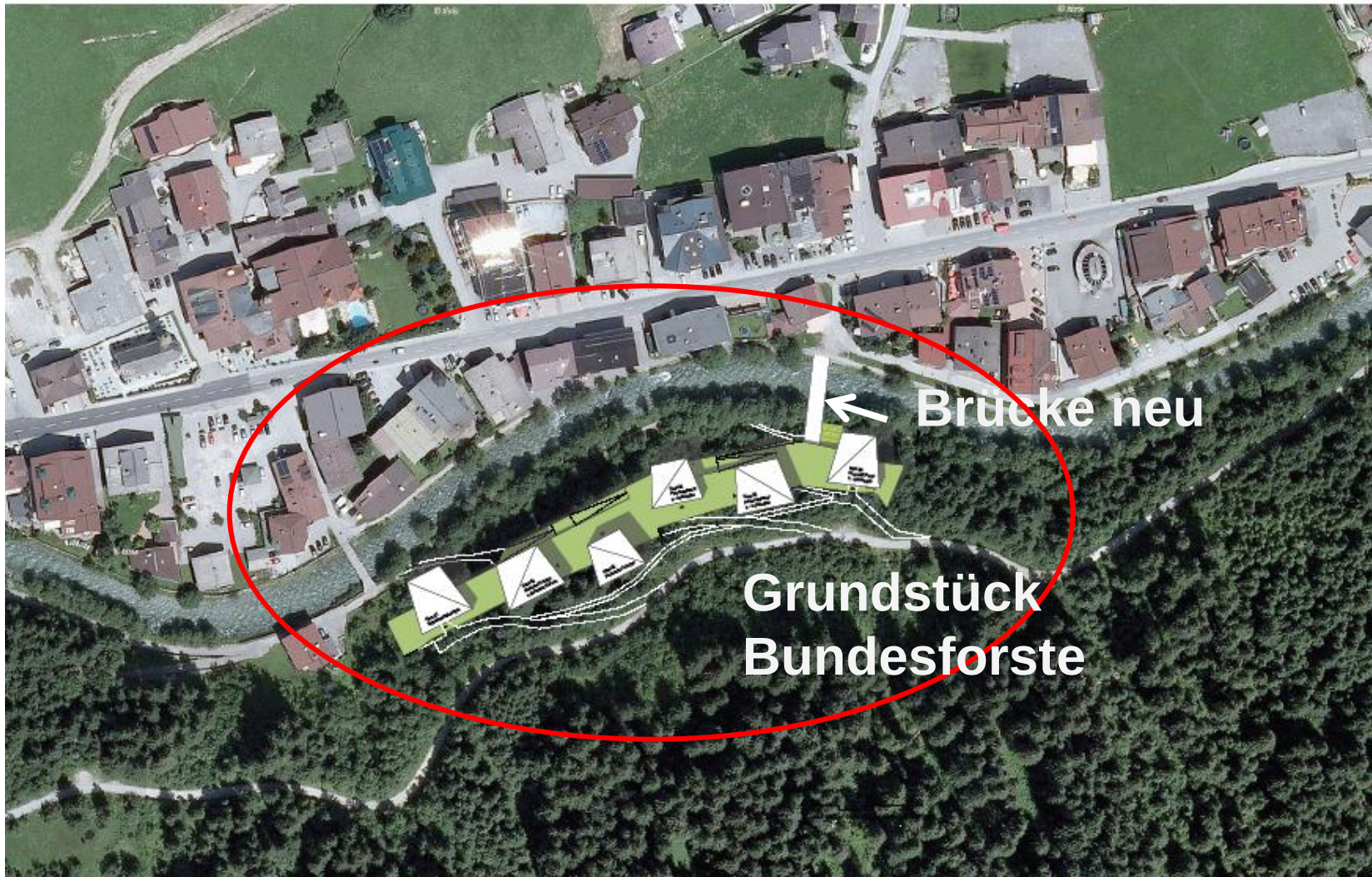
Inhalt

- Vorstellung der NEUEN HEIMAT TIROL
- **Herangehensweise an die Bebauungsaufgabe**
- Architektonischer Projektentwurf
- Detaillierte Projektbeschreibung der Fachplaner
- Kennzahlen gesamt und Kostenübersicht
- Rechtskonstruktion / Verträge
- Wohnbauförderung



Luftbild/Lageplan

NHT



Herangehensweise an die Bebauung

NHT

Projektentwicklung

GEMEINDE GERLOS

NEUE HEIMAT TIROL

STRABAG AG

BM Haas, VizeBM Kammerlander

Dir. Leiter, Prok. Spiß

Prok. Totschnig Christoph

Planer und Beraterteam

Architektur:

Geotechnik:

Statik:

Vermessung:

Architekten Eberharter u. stoll . wagner

DI Lercher und Dr. Müller

Dr. Rehbichler (MA DI Hirschmüller)

DI Ebenbichler

Herangehensweise an die Bebauung

- Gespräche mit Bundesforste
- Vorentwurf Architekten
- Umfassende Baugrunduntersuchung
- Beurteilung durch Geotechniker
- Statische konstruktive Vorbemessung
- Entwurf - geologischen Erkenntnissen angepasst
- Gespräche mit div. Behörden (Wildbach usw.)
- Laufende Vermessungen

Inhalt

- Vorstellung der NEUEN HEIMAT TIROL
- Herangehensweise an die Bebauungsaufgabe
- **Architektonischer Projektentwurf**
- Detaillierte Projektbeschreibung der Fachplaner
- Kennzahlen gesamt und Kostenübersicht
- Rechtskonstruktion / Verträge
- Kostenübersicht

PROJEKTBE SCHREIBUNG/AUFGABE

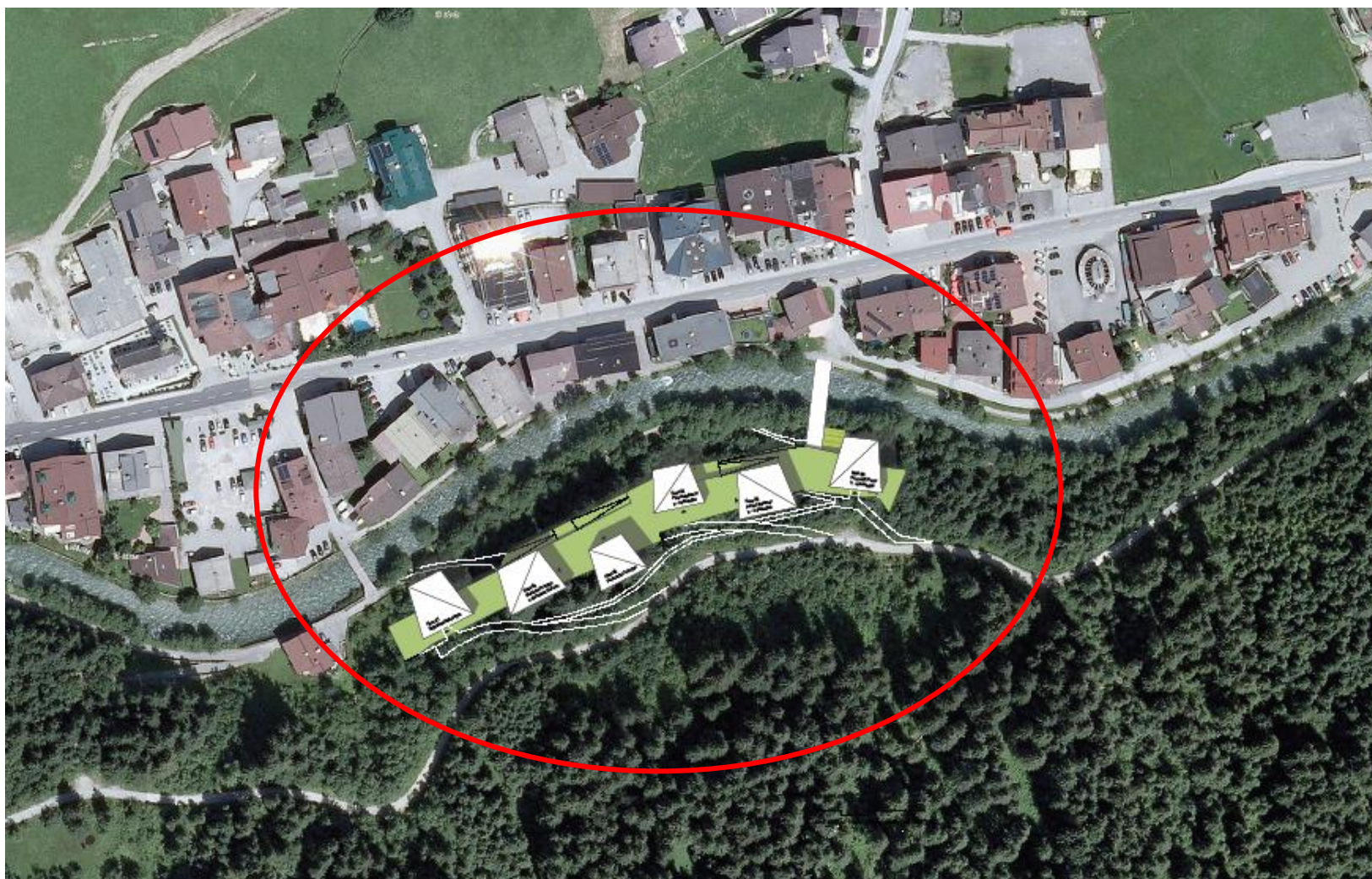
NHT

- Einbindung in den bewaldeten Hang
- Besonnung
- Generationenwohnen mit betreubarem Wohnen und Starterwohnungen
- Eigentumswohnungen in hervorragender Qualität und Lage
- Dienstnehmerwohnungen
- Parkgarage zur Entlastung des Dorfkernes
- Erhaltung Ufernaher Erholungszone



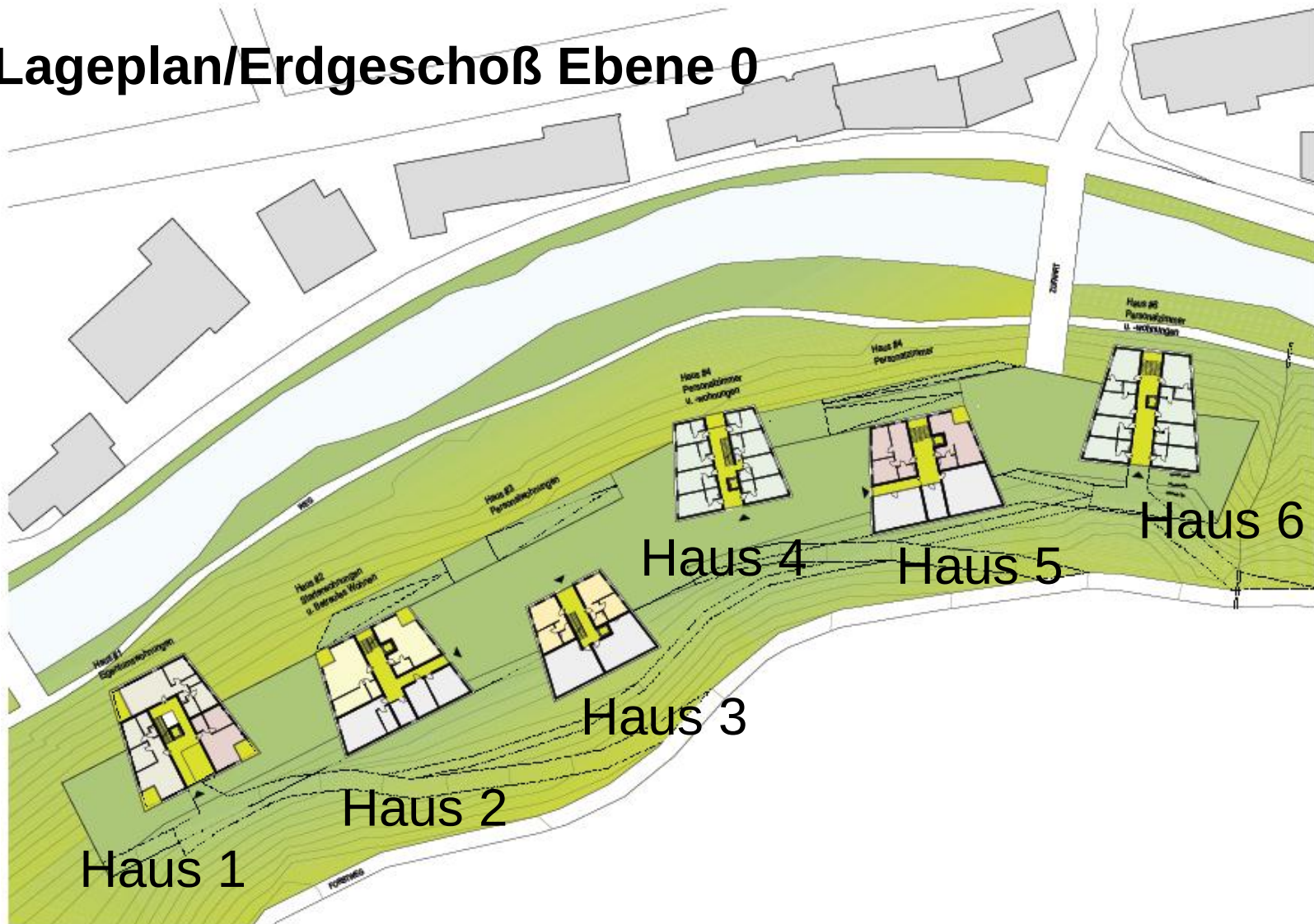
Orthofoto Gerlos

NHT



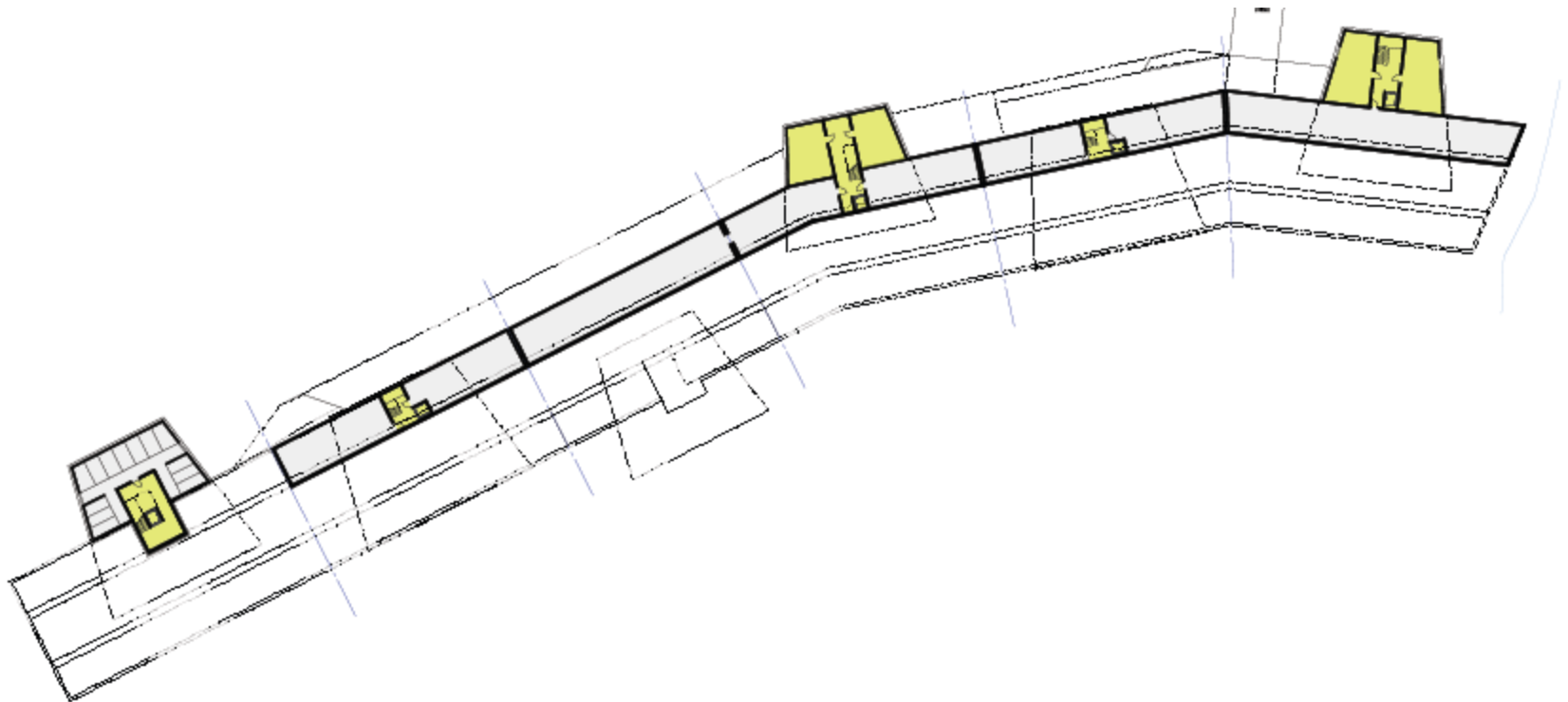
Lageplan/Erdgeschoß Ebene 0

NHT



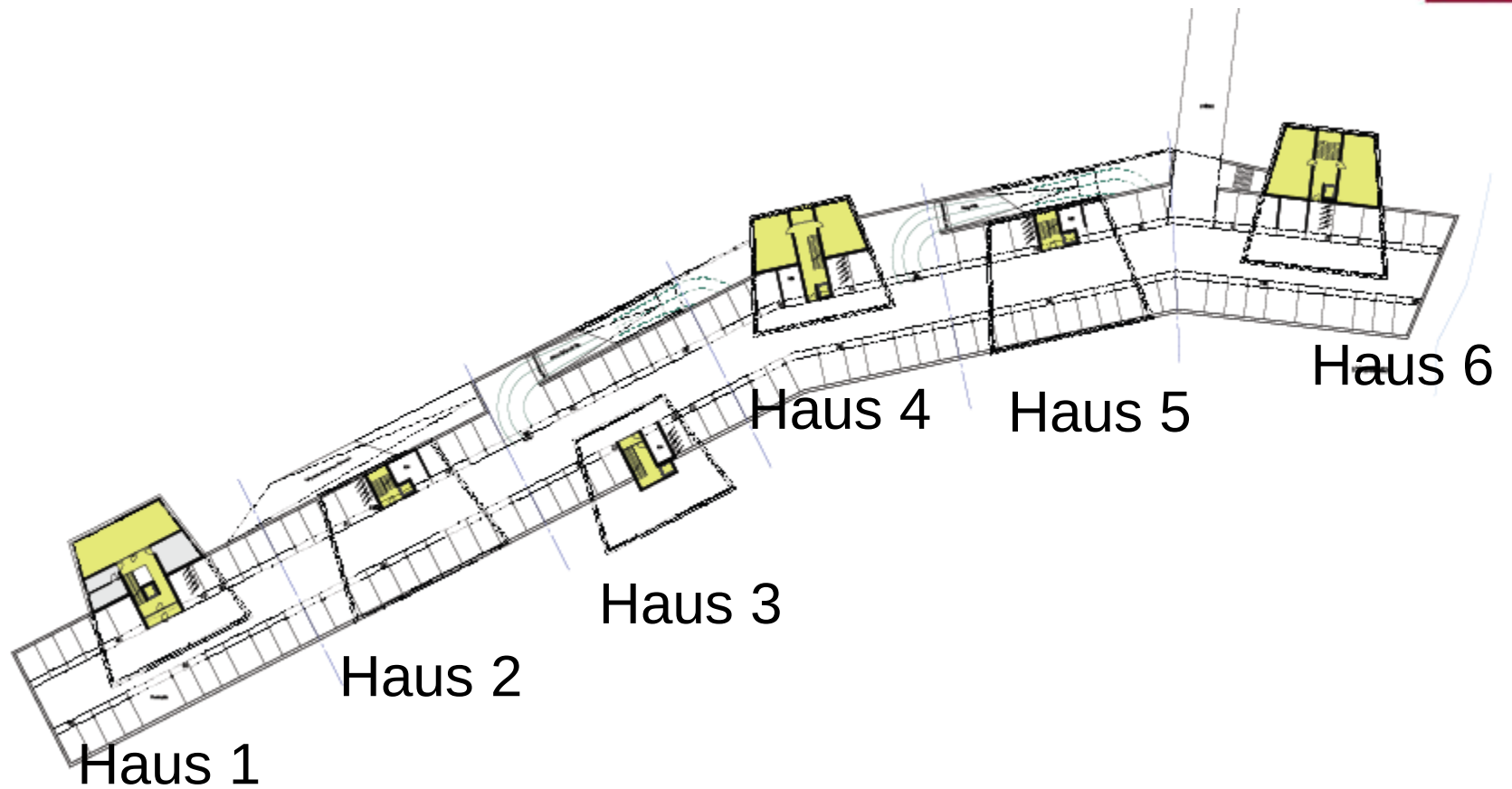
Kellergeschoß Ebene -3

NHT



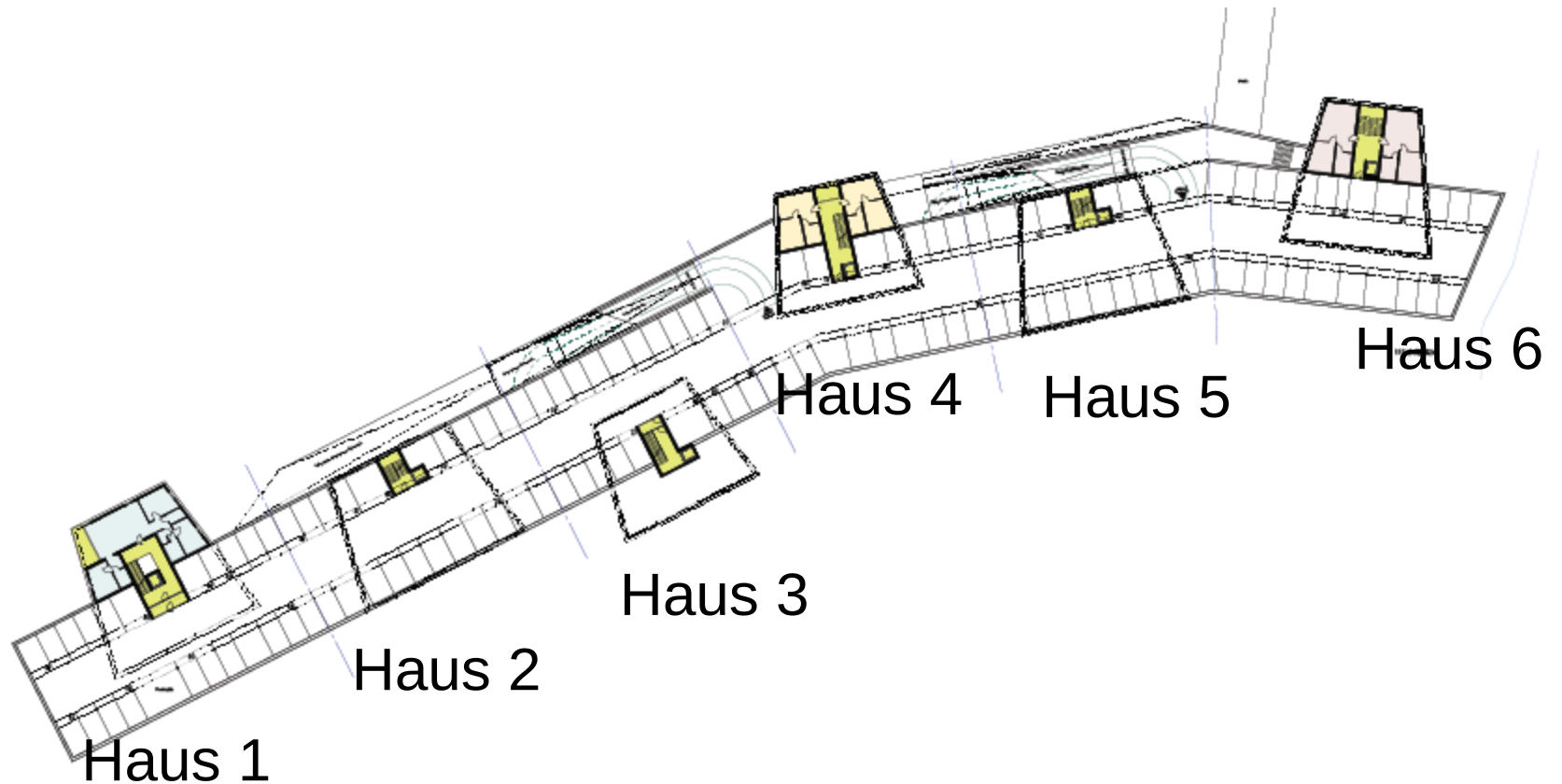
Kellergeschoß/Tiefgarage Ebene -2

NHT



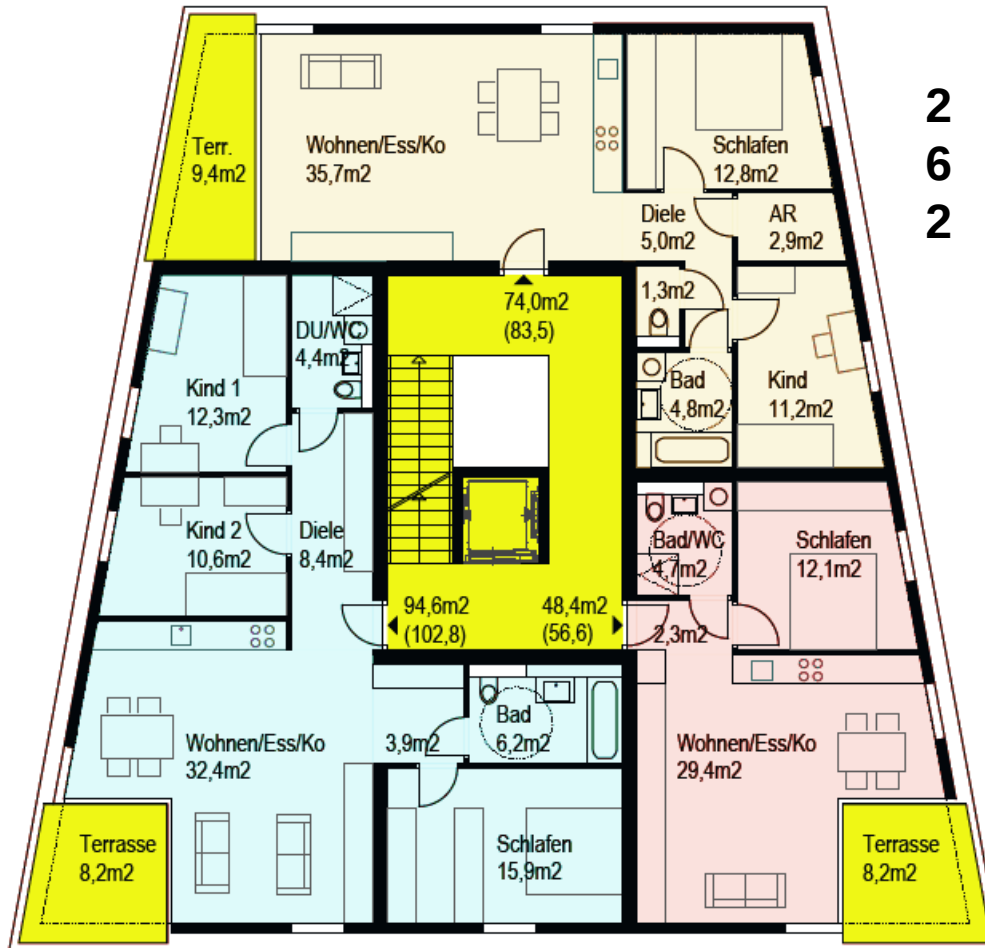
Kellergeschoß/Tiefgarage Ebene -1

NHT

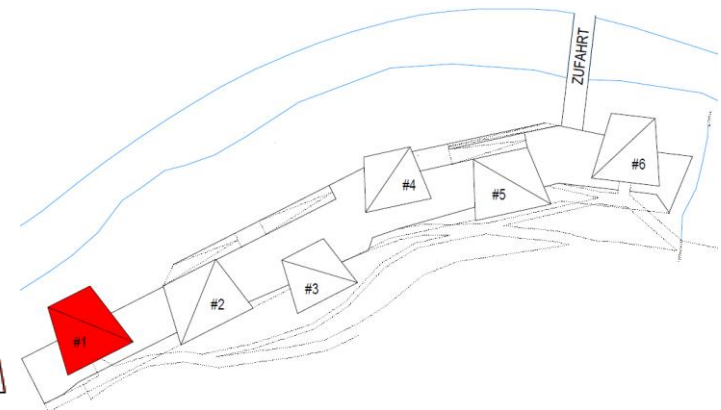


Grundriss Haus 1 - Eigentumswohnungen

NHT

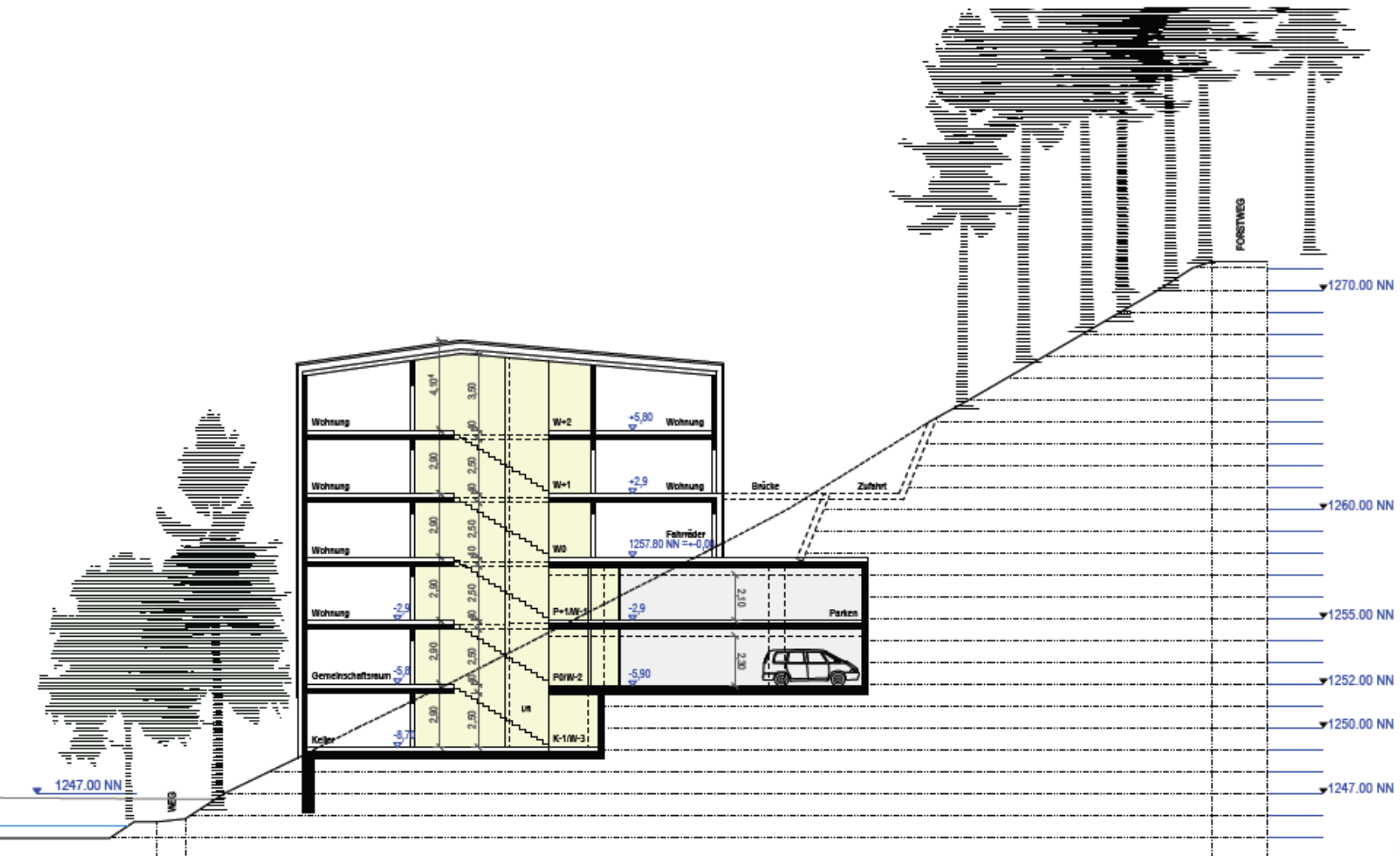


- 2 2-Zimmerwohnungen ca. 50 m²
- 6 3-Zimmerwohnungen ca. 75 m²
- 2 4-Zimmerwohnungen ca. 95 m²



Schnitt Haus 1

NHT



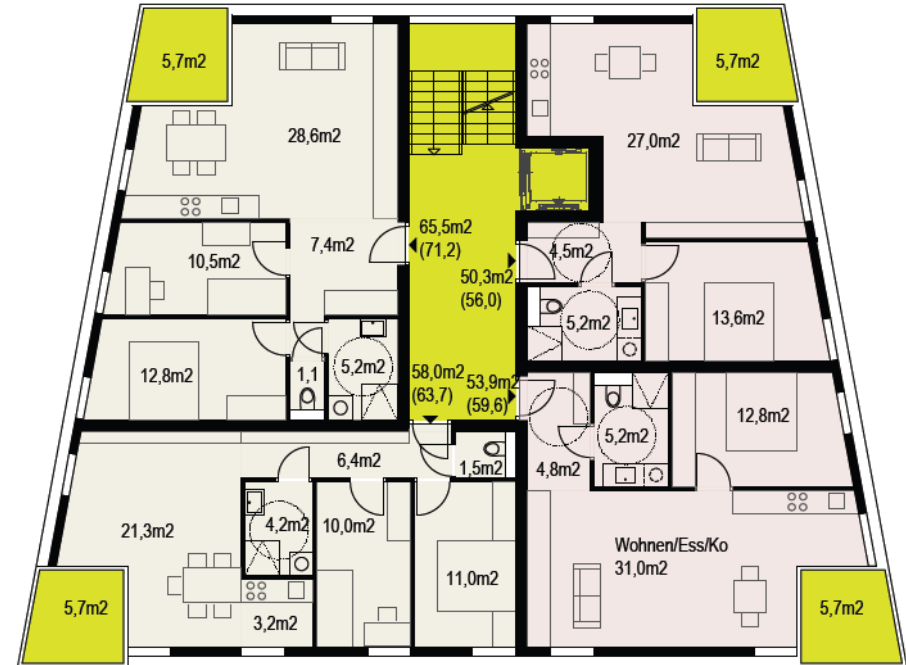
Grundriss Haus 2

Betreubares Wohnen

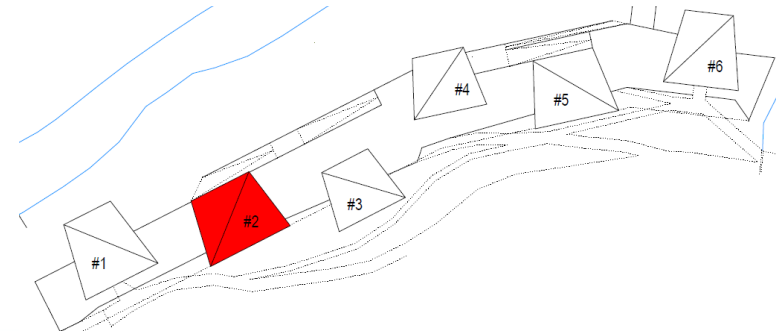


Starterwohnungen

NHT

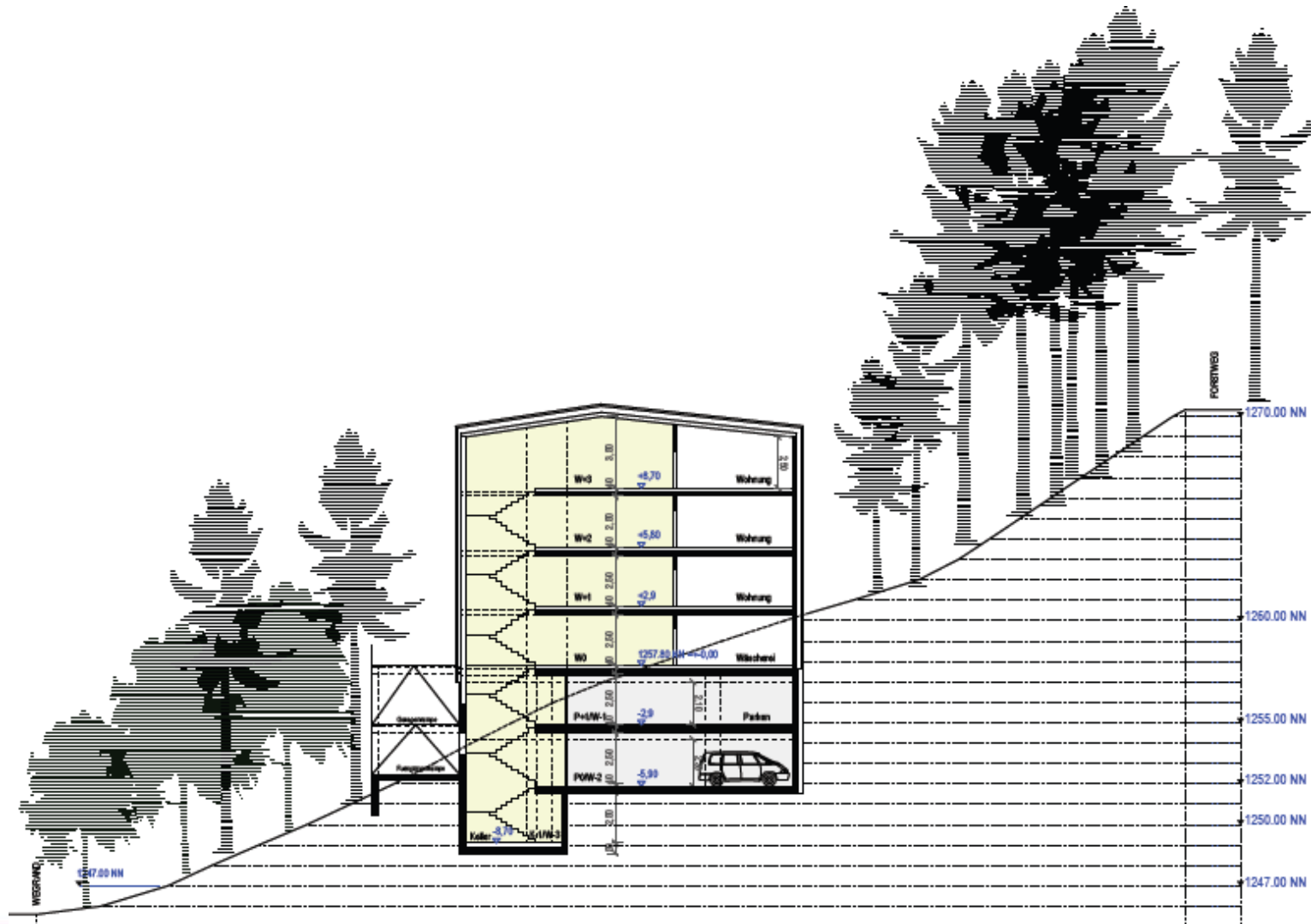


7 2-Zimmerwohnungen ca. 50 m²
7 3-Zimmerwohnungen ca. 65 m²
1 Gemeinschaftsraum



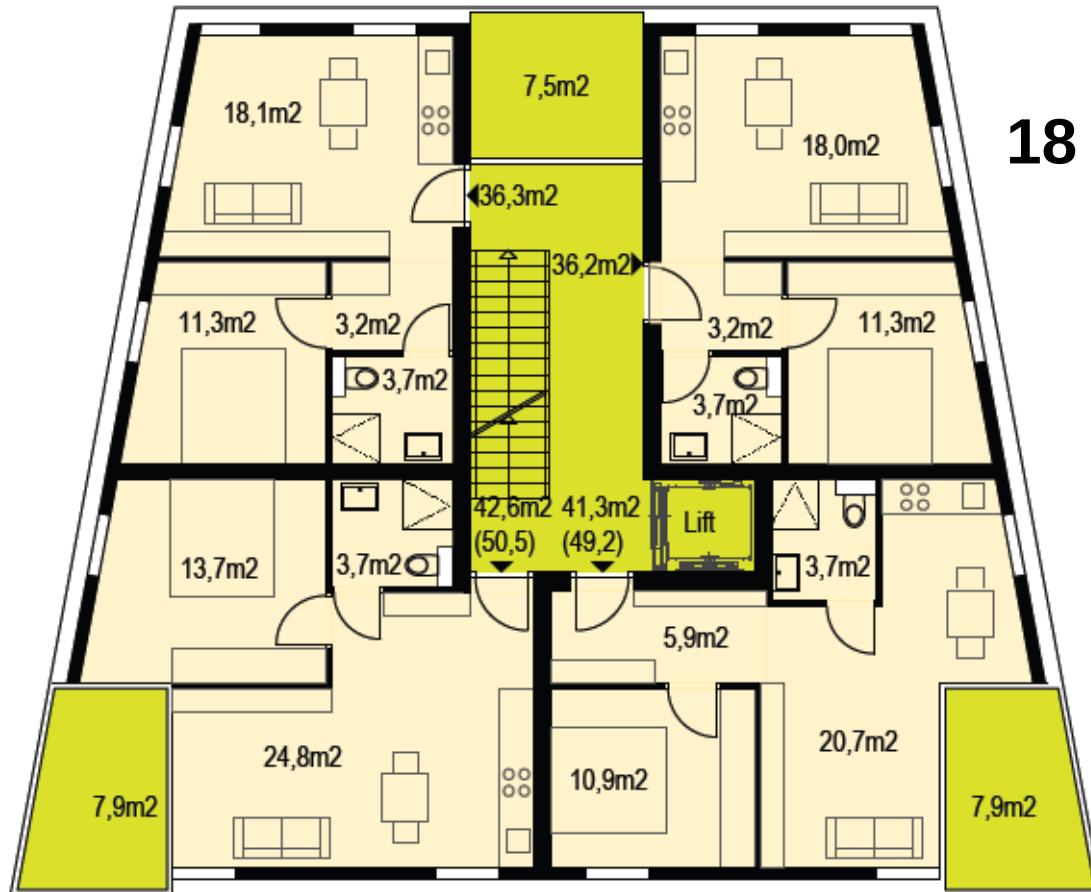
Schnitt Haus 2 (Starterwohnungen)

NHT

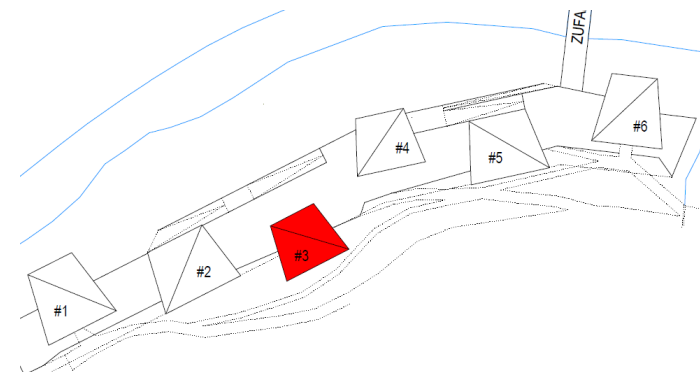


Grundriss Haus 3 Dienstnehmerwohnungen

NHT

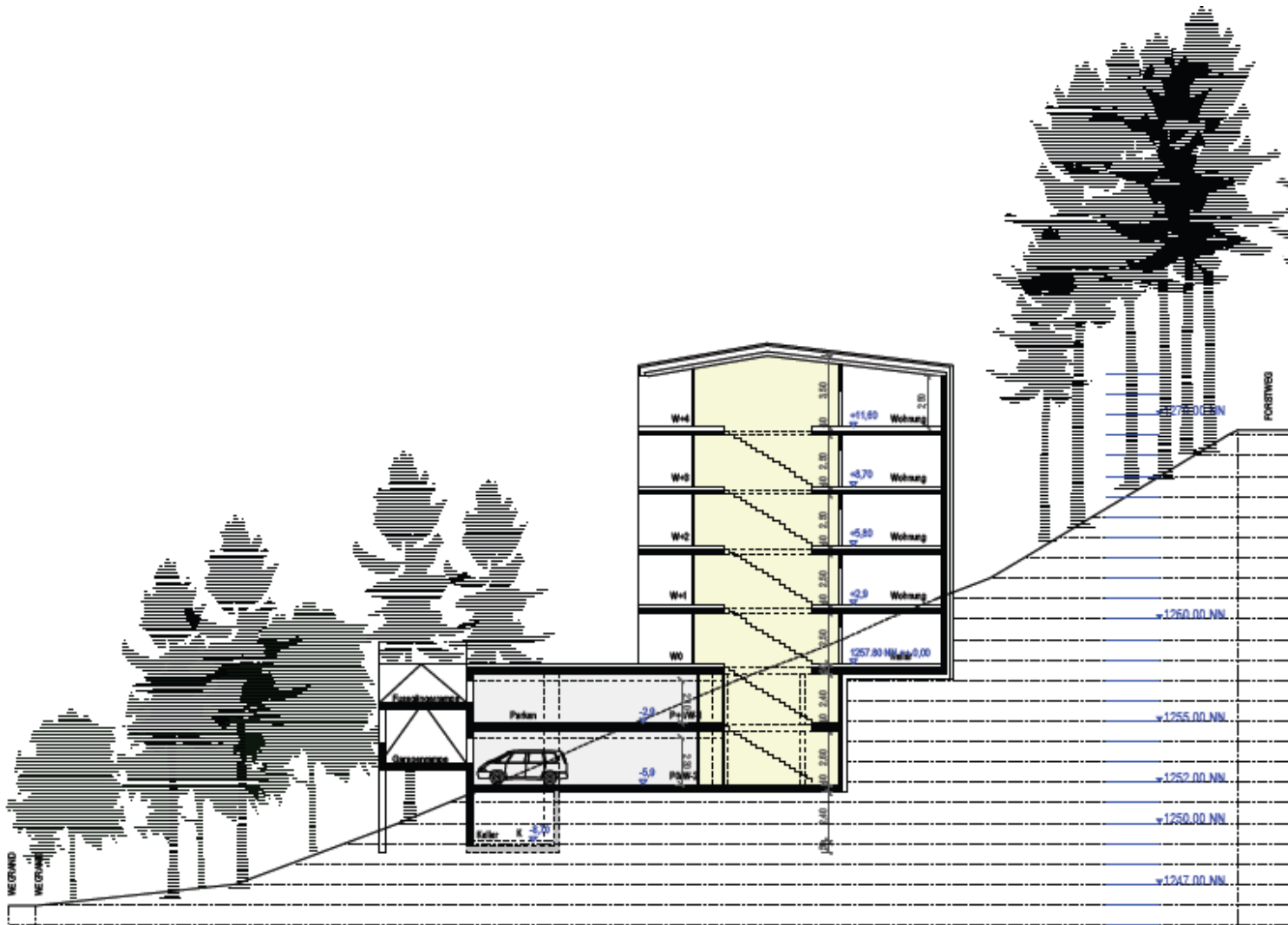


**18 2-Zimmerwohnungen
35 – 45 m²**



Schnitt Haus 3 Dienstnehmerwohnungen

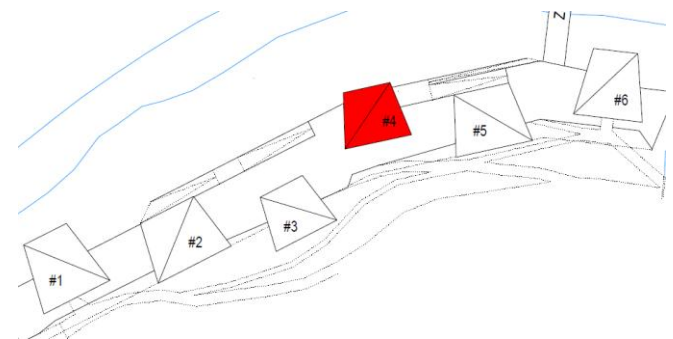
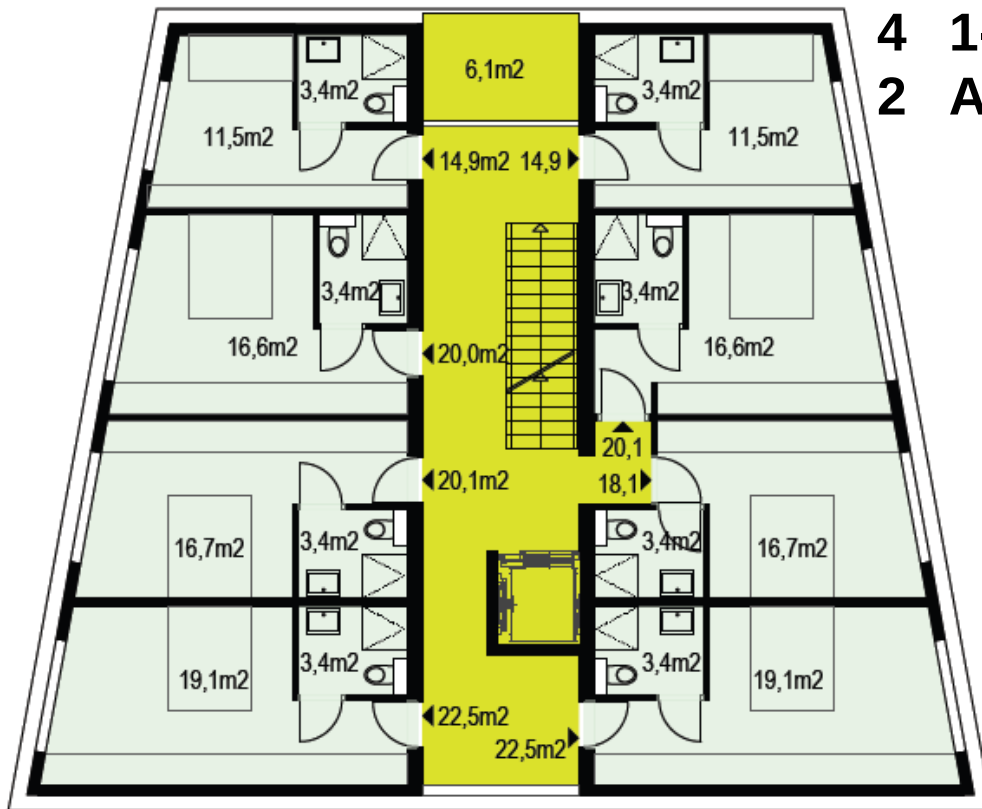
NHT



Grundriss Haus 4 - Dienstnehmerwohnungen

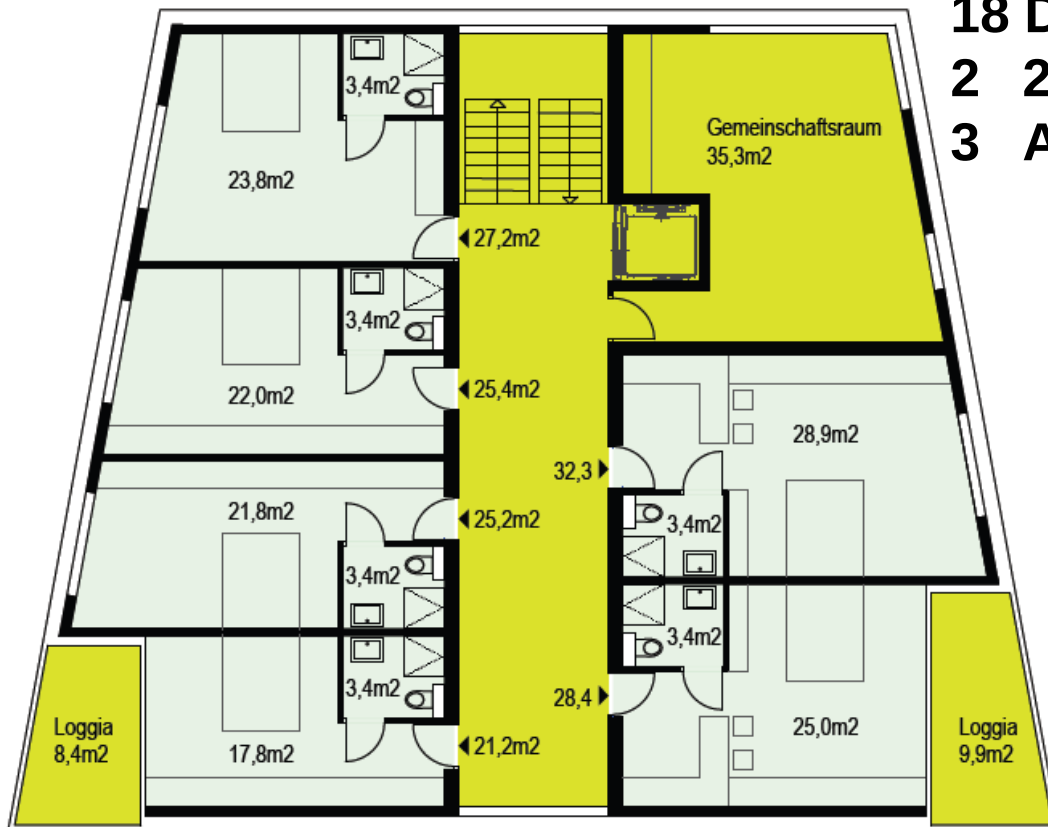
NHT

- 24 Dienstnehmerzimmer ca. 15 -23 m²
- 4 1-Zimmerwohnungen ca. 30 m²
- 2 Aufenthaltsbereiche

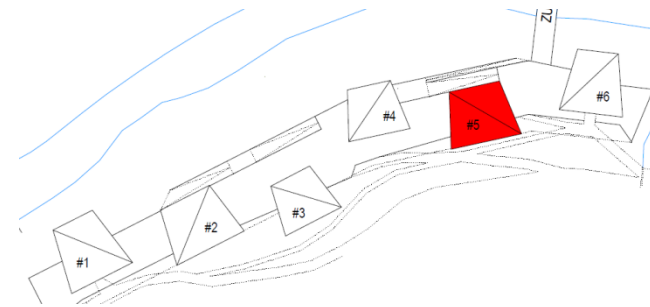


Grundriss Haus 5 - Dienstnehmerwohnungen

NHT

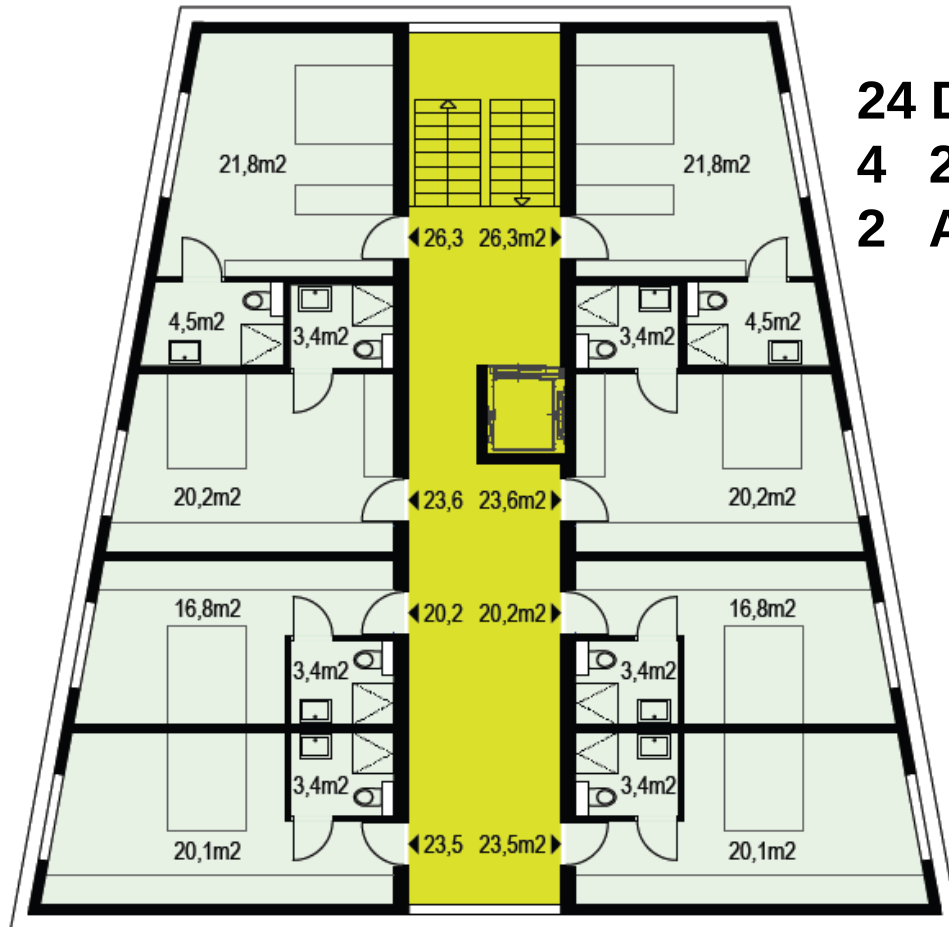


- 18 Dienstnehmerzimmer 20–25 m²
- 2 2-Zimmerwohnungen ca. 48 m²
- 3 Aufenthaltsbereiche je ca. 35 m²

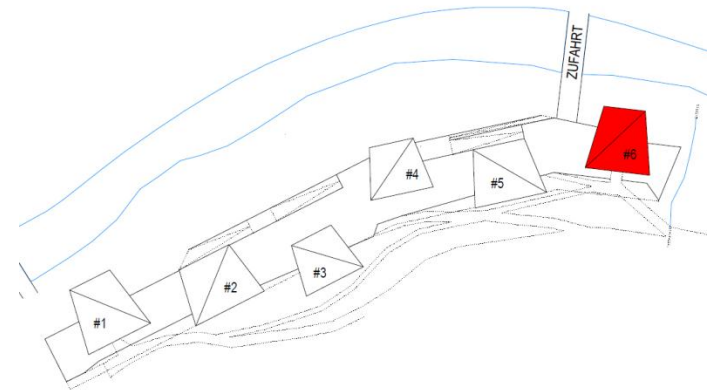


Grundriss Haus 6 - Dienstnehmerwohnungen

NHT

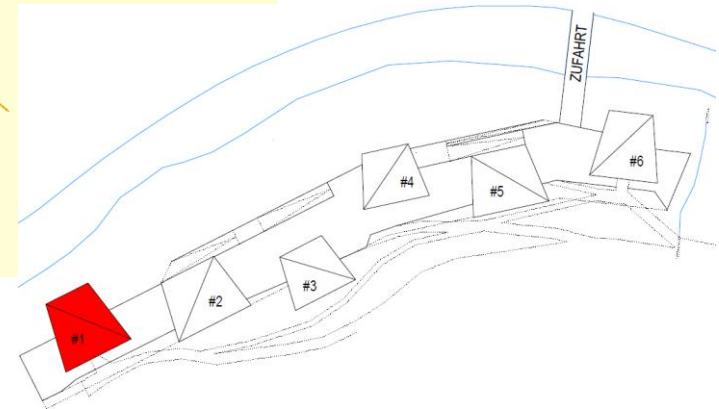
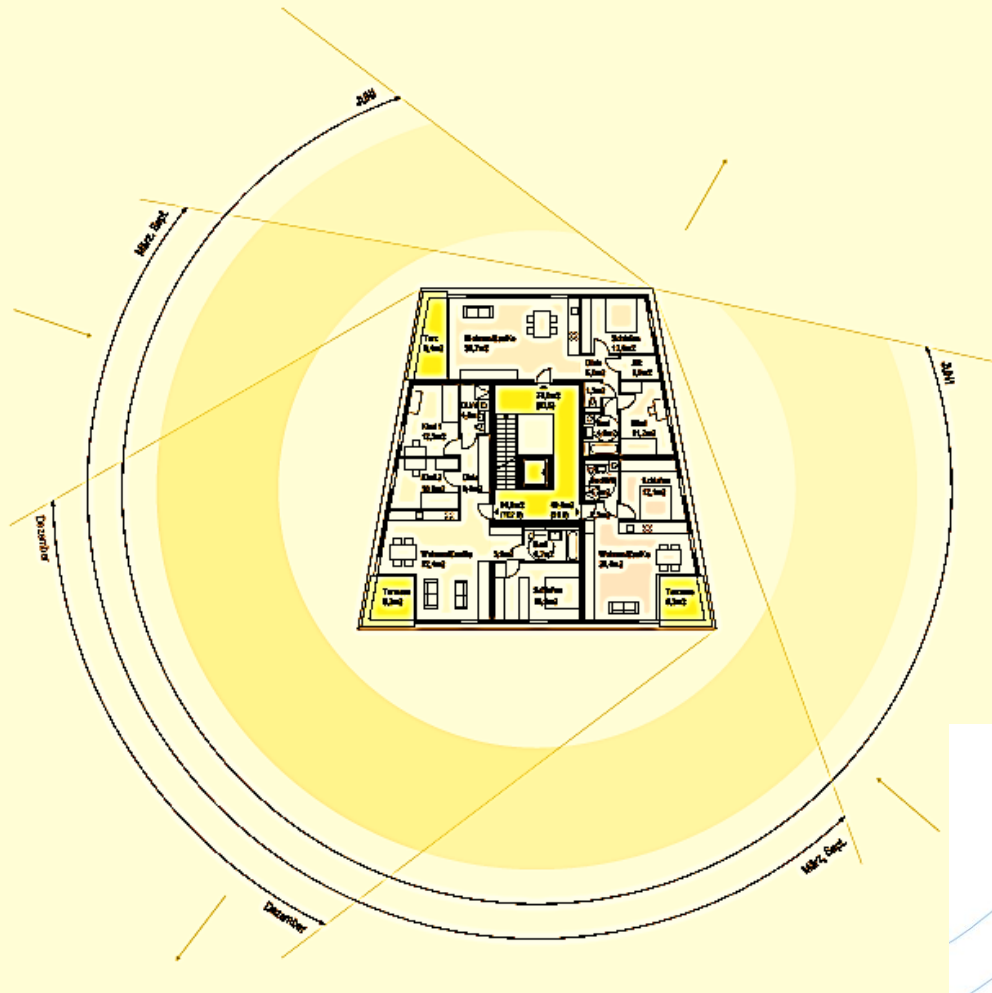


24 Dienstnehmerzimmer ca. 18 – 25 m²
4 2 – Zimmerwohnungen ca. 45 m²
2 Aufenthaltsbereiche



Grundriss Haus 1 - Sonnenstudie

NHT





Inhalt

- Vorstellung der NEUEN HEIMAT TIROL
- Herangehensweise an die Bebauungsaufgabe
- Architektonischer Projektentwurf
- **Detaillierte Projektbeschreibung**
- Kennzahlen gesamt und Kostenübersicht
- Rechtskonstruktion / Verträge
- Wohnbauförderung

Projektbeschreibung/Ausstattung:

- **Passivhausbauweise 10 kWh/m²a, Massivbauweise**
- **Solaranlage zur Unterstützung der Heizungsanlage, Lüftungsanlage und Warmwasseraufbereitung**
- **Zentrale Lüftung: Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung und Nachheizung.
(kann auch zur Kühlung adaptiert werden)**
- **Heizungsanlage Fernwärmeanschluss Gemeinde Gerlos**
- **Eiche Parkettböden**

Projektbeschreibung/ Ausstattung

Das Gebäude ist unter anderem folgendermaßen ausgestattet:

- Sonnenschutz
- Automatische Brandmeldeanlage gemäß TRVB S123
- Blitzschutzanlage
- Objektfunkanlage gemäß TRVB S159
- Notbeleuchtung
- Satellitenanlage
- Videoüberwachung Garage

Wohnung innen / Beispiel Lodenareal

NHT



Wohnung innen / Beispiel Lodenareal

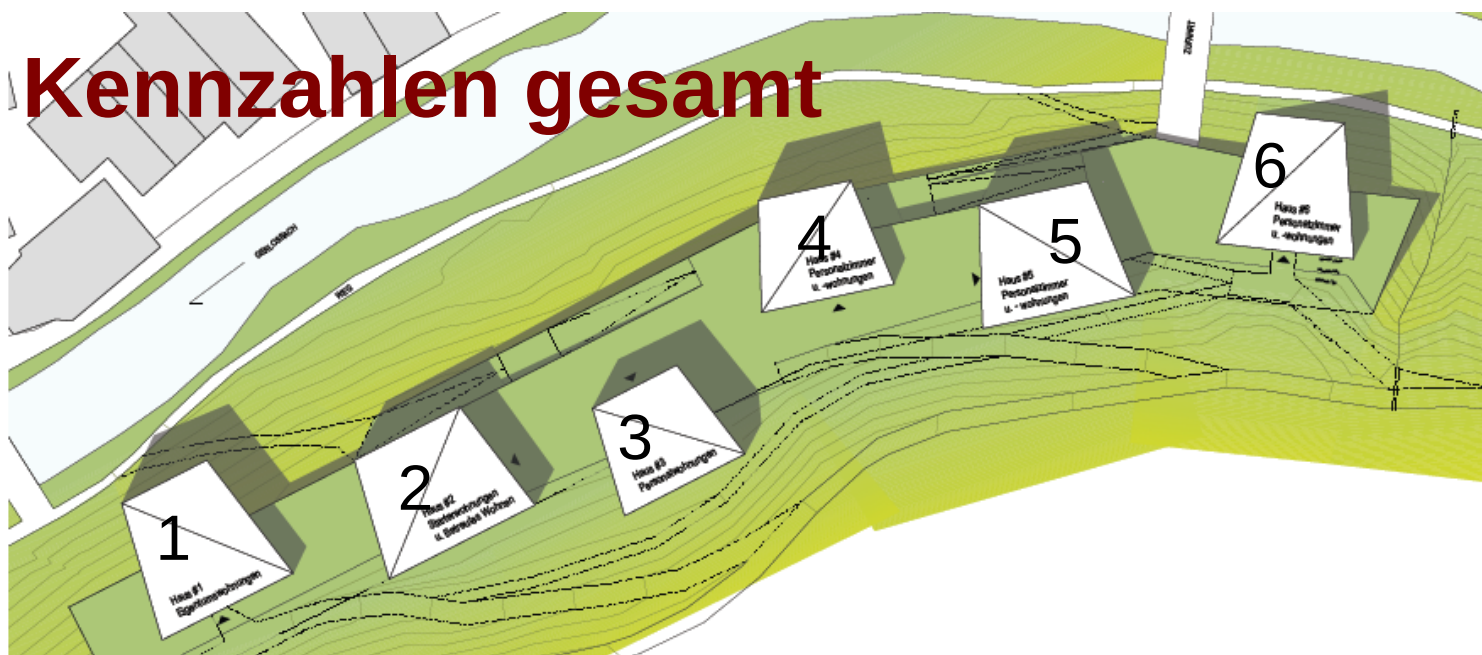
NHT



Inhalt

- Vorstellung der NEUEN HEIMAT TIROL
- Herangehensweise an die Bebauungsaufgabe
- Architektonischer Projektentwurf
- Detaillierte Projektbeschreibung der Fachplaner
- **Kennzahlen gesamt und Kostenübersicht**
- Rechtskonstruktion / Verträge
- Wohnbauförderung

Kennzahlen gesamt



Haus 1	10	Eigentumswohnungen	966,60 m²
Haus 2	15	Starter bzw. betr. Wohnen	1.107,00 m²
Haus 3 - 6	94	Wohnen Dienstnehmer	3.650,70 m²

217 Tiefgaragenabstellplätze

Kostenübersicht / Nettobaukosten

Angemessene Kosten lt. Wohnbauförderung

NHT

Kostenschätzung gesamt netto

Inkl. TG gesamt (Kostensumme I,II,III)

€ 12.200.000,-

Angemessene Grundkosten

€ 650.000,-

Zufahrt Brücke

€ 550.000,-

Vertragserrichtung, Finanzierung

€ 72.000,-

Herstellkosten gesamt netto

€ 13.472.000,-



Kostenübersicht

Angemessene Kosten lt. Wbf

NHT

Eigentumswohnungen
Tiefgaragenplatz

€ 2.545,00/m² brutto

€ 21.300,00/Stellplatz brutto

Beispiel: 3 Zimmerwohnung ca. 70 m², inkl. TG

Kaufpreis brutto € 199.450.- inkl. TG

Mietwohnungen/Starter-Wohnung

€ 7,19/m² (brutto)
inkl. 1 TG Platz

Beispiel: 3 Zimmerwohnung 70 m² inkl. TG

Miete € 504.- (brutto)

Betreubares Wohnen

€ 8,01/m² und Monat brutto

Kostenübersicht

Angemessene Kosten lt. Wbf

NHT

Dienstnehmerwohnungen

Haus 3: € 2.175,-/m² netto (keine Allgemeinräume)

Haus 4: € 2.339,-/m² netto (mit Allgemeinräume)

Haus 5: € 2.812,-/m² netto (mit Allgemeinräume)

Haus 6: € 2.300,-/m² netto (mit Allgemeinräume)

zuzüglich TG Platz € 18.128.- netto

Inhalt

- Vorstellung der NEUEN HEIMAT TIROL
- Herangehensweise an die Bebauungsaufgabe
- Architektonischer Projektentwurf
- Detaillierte Projektbeschreibung der Fachplaner
- Kennzahlen gesamt und Kostenübersicht
- **Rechtskonstruktion / Verträge, Baubeginn**
- Wohnbauförderung

Rechtskonstruktion / Verträge

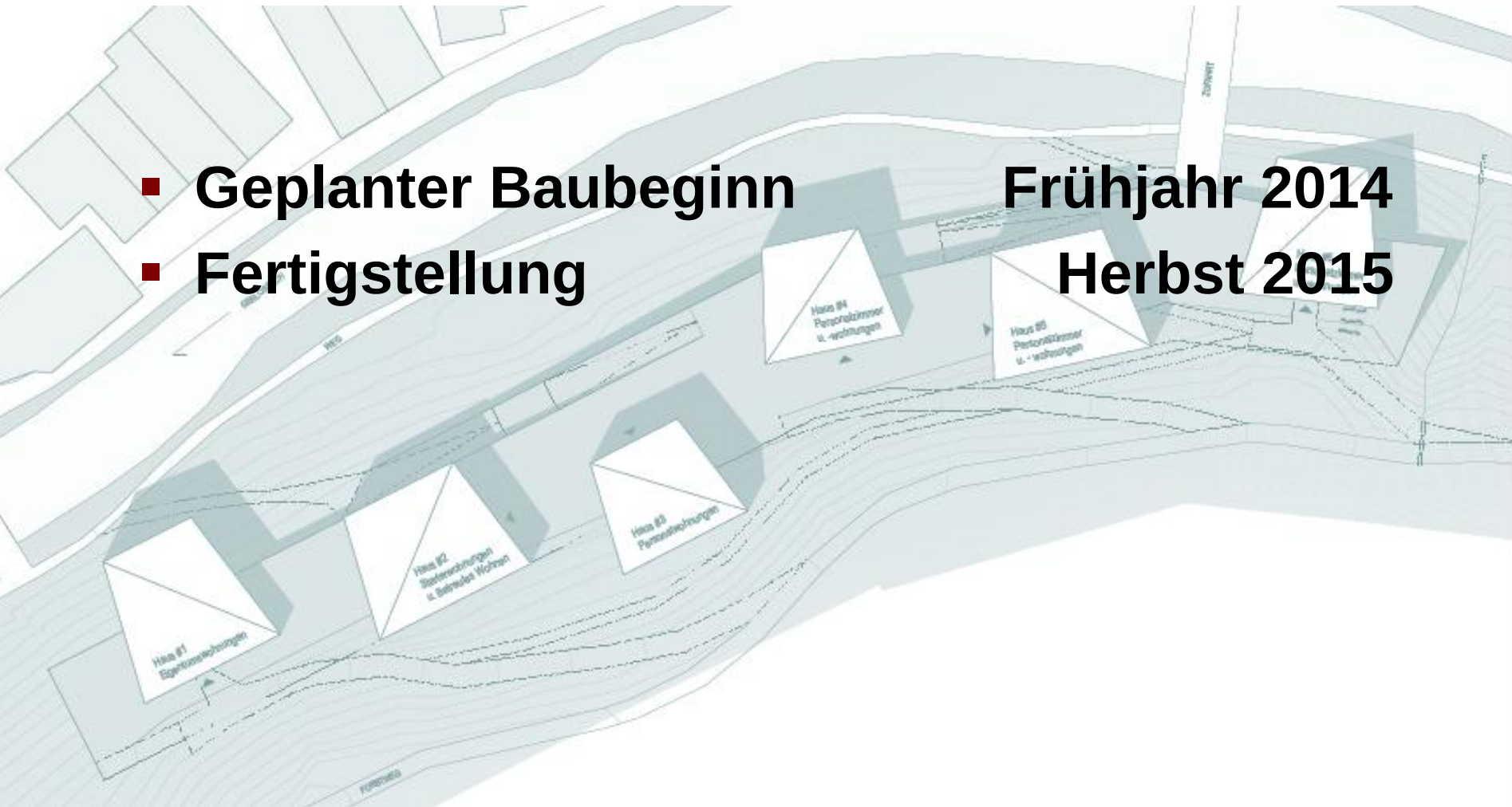
- Kauf der Liegenschaft von Bundesforste bzw. Vertrag mit Gemeinde zu den vorgegebenen Kosten lt. Wohnbauförderung, Klärung bis Ende 2012
- Abschluss der Vorverträge mit den diversen Nutzern inkl. Absicherung durch Bankgarantie (Hoteliers, Eigentümer usw.)
- Behördengespräche (Wildbach. usw.)
- Widmung, Bebauungsplan

Baubeginn geplant

NHT

- Geplanter Baubeginn
- Fertigstellung

Frühjahr 2014
Herbst 2015



Inhalt

- Vorstellung der NEUEN HEIMAT TIROL
- Herangehensweise an die Wettbewerbsaufgabe
- Variante Pension Hahnenkamm
- Architektonischer Projektentwurf
- Detaillierte Projektbeschreibung der Fachplaner
- Kennzahlen
- Zusammenarbeit mit Gemeinde
- Rechtskonstruktion / Verträge
- **Wohnbauförderung**

Voraussetzungen

NHT



tirol

- Finanzierbare neue Wohnung
- Wohnbedarf
- kein weiteres Eigentum
- Österreichische Staatsbürgerschaft oder EU-Bürger
- Einkommensgrenzen

Personen	Obergrenzen
1	€ 2.400,-
2	€ 4.000,-
3	€ 4.300,-
4	€ 4.600,- +300,-

Familieneinkommen (Eigentum/Miete)

NHT

- + Jahres-Bruttobezüge o. Familienbeihilfe
- Sozialversicherung
- Lohnsteuer
- +/- Unterhaltsleistungen
- + steuerfreie Bezüge (z.B. Wochengeld)
- = Jahres-Netto-Einkommen /12

Jahreslohnzettel
Nachweise wie
Karenzurlaubsgeld,
Krankengeld, usw.

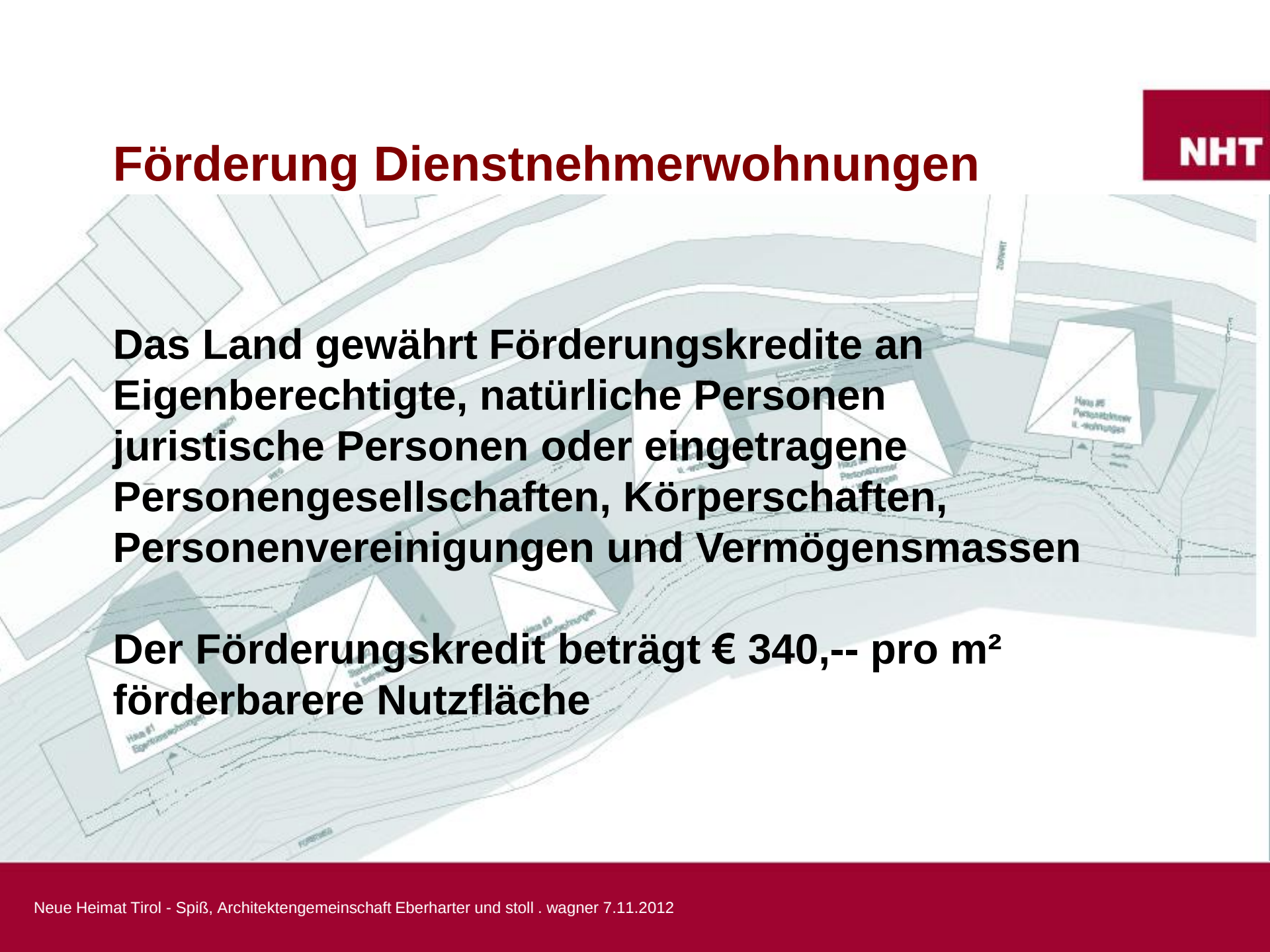
Subjektgeförderte Eigentumswohnung

- Förderungsdarlehen (von € 900,- /m²)

Personen	Förderbare Nutzfläche
1	85 m ²
2	85 m ²
3	95 m ²
4+	110 m ²

- Wohnbauschek (35% des fiktiven Darlehens)
- Wohnstarthilfe (Familieneinkommen/-größe)
- Wohnbeihilfe (Wohnungsaufwand)
- Arbeitnehmerveranlagung

Förderung Dienstnehmerwohnungen



**Das Land gewährt Förderungskredite an
Eigenberechtigte, natürliche Personen
juristische Personen oder eingetragene
Personengesellschaften, Körperschaften,
Personenvereinigungen und Vermögensmassen**

**Der Förderungskredit beträgt € 340,-- pro m²
förderbare Nutzfläche**

Förderung Dienstnehmerwohnungen

- Kuratoriumsbeschluss vor Baubeginn, Förderansuchen 6 Monate nach Baubeginn
- Entfernung max. 2 km (bzw. Rückfrage bei Wohnbauförderung)
- Pfandrecht 1,5 fache von € 340,-/m²
- Erster Rang Grundbuch WBF
- De-minimis Beihilfe – Schwellenwert € 200.000.- (keine Förderung in den letzten 3 Jahren)

Diskussion

NHT

Fragen, Wünsche