



Seeon · Seebruck · Truchtlaching

Hoamad in Truchtling



Exposé
Truchtlinger Holzbausiedlung

BAUHERR & PROJEKTENTWICKLER

Hans Fritz
Traunsteiner Straße 40
83093 Bad Endorf
Tel: 0170/2292932
E-Mail: h.fritz@hans-fritz.de
Internet: www.hans-fritz.de

ARCHITEKT

HANS JAHN ARCHITEKTEN GmbH
Seestraße 18
83209 Prien am Chiemsee
E-Mail: jahn@j-arc.de
Internet: www.j-arc.de

GEMEINDE SEEON-SEEBRUCK

Römerstraße 10
83358 Seebruck
Tel: 08667/8885 - 0
E-Mail: gemeinde@seeon-seebruck.de
Das Exposé finden Sie auch auf unserer
Homepage: www.seeon-seebruck.de



Bezahlbarer Wohnraum in Truchtlaching

In enger Abstimmung mit der Gemeinde Seeon-Seebruck entsteht 150 Meter vom Alzbad entfernt an der Seoner Straße in Truchtlaching eine Neubausiedlung. Auf einer Grundstücksfläche von 2.712 m² sind zehn Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss geplant. Durch die Ausführung in ökologischer Holz-Blockbauweise und zusätzlicher 24 cm Holzfaserdämmung wird ein Niedrigenergiestandard erreicht.

Für einen begrenzten Zeitraum können alle Häuser und Wohnungen von der einheimischen Bevölkerung nach den Kriterien des „Einheimischen-Modells“ erworben werden.

Die Häuser oder Wohnungen können sowohl schlüsselfertig, als auch mit einer günstigeren Ausbauvariante erworben werden. Zusätzlich gibt es - ähnlich wie beim Autokauf - eine Liste für individuelle Ausstattungswünsche und Ausbaustandards.

Im Rahmen der sozialen Bodenpolitik der Gemeinde Seeon-Seebruck werden die Häuser und Wohnungen nach gemeindlich festgelegten Kriterien realisiert und vergeben.

Ziele und Ideen



“Unsere Kultur, unsere Vereine, unser gesamtes gesellschaftliches Leben kann nur erhalten bleiben, wenn wir der nächsten Generation die Möglichkeit geben, hier ein Zuhause zu finden. Deshalb sehe ich es als Aufgabe der Verwaltung, dem aktuellen Preistrend in unserer Gemeinde entgegenzuwirken.”

Martin Bartlweber,
Erster Bürgermeister

“Gemeinsam mit Herrn Fritz haben wir ein sehr stimmiges Konzept erarbeitet. Aufgrund der Wohnraumknappheit sind intelligente, platzsparende und ökologische Bauweisen die Zukunft. So schaffen wir möglichst viel Wohnraum bei einer geringeren Bodenversiegelung.”

Sepp Heiß,
Bauamtsleiter





“Ich habe in meinem Leben schon viele Holzhäuser gebaut und weiß, was dafür gebraucht wird.

Die aktuellen Entwicklungen im Wohnungsbau sehe ich sehr kritisch. Wohnen darf kein Luxus, sondern soll ein Recht für Normalverdiener sein. Deshalb plane ich dieses Projekt.”

Hans Fritz,
Projektentwickler & Bauherr,
Bad Endorf

“Durch einen effizienten, flexiblen Grundriss, weniger Technik und ökologische Baustoffe erreichen wir mit einfachen und günstigen Mitteln ein nachhaltiges, modernes Projekt.

Das Haus passt sich an den Nutzer an und nicht umgekehrt. Die Truchtlinger Holzbausiedlung ist ein gemeinschaftliches Wohnprojekt für alle Generationen.”

Architektur

Soziale Bodenpolitik in Seeon-Seebruck

In den letzten Jahren konnten wir einen stetigen Preisanstieg von Wohnraum in unserer Region beobachten. Das Eigenheim entwickelt sich immer mehr zum Luxusgut. Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis. Für die Menschen, die hier in der Gemeinde Seeon-Seebruck leben wollen, ist das auf Dauer nicht mehr zumutbar. Als Urlaubsregion am Chiemsee und der Nähe zu den Bergen ist die Region für Zweit- und Ferienwohnungen sehr attraktiv. Doch eine lebendige Gesellschaft, die Vereine und die örtlichen Betriebe brauchen eine dynamische Gemeinschaft vor Ort. Wenn junge Familien hier keine Wohnmöglichkeit haben, ist das auf Dauer für alle spürbar.

Mit dem gemeindlichen Grundsatzbeschluss zur sozialgerechten Bodenpolitik forciert die Gemeinde Seeon-Seebruck eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Aspekte im Fokus hat.

Hier kommen verschiedene Maßnahmen in Frage:

Mit der Vorkaufsrechtssatzung kann die Gemeinde Seeon-Seebruck aktiv in das Verkaufsgeschehen eingreifen.

Dies ist dann notwendig, wenn betroffene Flächen zum Beispiel zentrale Aushängeschilder darstellen, die maßgeblich für das Erscheinungsbild und die Entwicklung der Gemeinde verantwortlich sind.

Geht es konkret in die Bauplanung, werden städtebauliche Verträge mit den Bauherren geschlossen. In diesen sind unter anderem Punkte enthalten, wie eine Bauverpflichtung, eine Hauptwohnsitzbindung, Veräußerungsbeschränkung, Mietpreisbindung usw.

„Wohnraum schaffen und erhalten ist eine Investition in die Zukunft unserer Heimat“, so Bürgermeister Martin Bartlweber. „Die Gemeinde Seeon-Seebruck investiert einen hohen Verwaltungsaufwand, um den Menschen hier die Möglichkeit zu geben, ein Zuhause zu finden. Wir sind hier aber auf Partner angewiesen, wie Herrn Fritz. Bauherren, die sich ebenfalls für eine sozialgerechte Wohnraumentwicklung stark machen. Nur so haben wir langfristig die Chance, dem aktuellen Preistrend entgegenzuwirken.“

(Gemeinde Seeon-Seebruck)

Städtebauliches Konzept



Modell mit umliegender Bebauung



Neue Philosophie des Zusammenlebens

In der Planung wurde unser genetisch veranlagtes Bedürfnis nach zwischenmenschlichem Kontakt berücksichtigt. Die Gemeinschaftsflächen sind für einen großzügigen gemeinsamen Grill- und Kinderspielplatz und/oder Obstgarten konzipiert.

Die großen Terrassen auf der Südostseite sowie der Garten davor sind geschützter Privatraum, der mit individuellen Zwischenzäunen von jedem Eigentümer selbst gestaltet werden kann. Auf der West- und Nordwestseite werden keine Zäune errichtet, um in der Siedlung mehr zwischenmenschlichen, auch spontanen Kontakt gegenüber dem heute üblichen Siedlungsbau auf dem Land zu ermöglichen. Ebenfalls ist Platz für eine gemeinsame Werkstatt und einen Gemeinschaftsraum (zum Selbstausbau) eingeplant.

Diese Idee: "Weniger als eine Gemeinschaft und mehr als eine gute Nachbarschaft", wird in der Holzbausiedlung von ebenfalls zehn Häusern am Ortseingang von Bad Endorf seit 2014 erfolgreich gelebt.

Mit diesem zukunftsweisenden Wohnbaukonzept kann ein Quadratmeterpreis von unter 5 000 € erreicht werden. Die herkömmlichen Preise liegen für Neubauten in dieser Region zwischen 7 000 € und 8 000 €.

Freizeit und Kultur

Am Nordufer des Chiemsees gelegen ist die Gemeinde Seeon-Seebruck ein beliebter Urlaubsort. Die drei Gemeindeteile Seeon, Seebruck und Truchtlaching bilden das Herzstück.

Aktuell leben in Truchtlaching über 1.600 Menschen. Es gibt eine fußnahe Kinderkrippe und einen Kindergarten sowie regionale Lebensmittelläden. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, um die örtliche Grundschule oder auch die weiterführenden Schulen in der nahen Umgebung zu erreichen.

Als staatlich anerkannter Erholungsort hat Truchtlaching einen hohen Freizeitwert mit vielfältigen Angeboten.

Die Nähe zu den Alpen, aber auch die Anbindung an Salzburg und Rosenheim, lädt zu einer Vielzahl von Tagesausflügen ein. Auch die Befahrung der Alz mit Kajak oder SUP ist bei Einheimischen und Urlaubern sehr beliebt. Egal ob sportlich oder kulturell, für Familien, Singles oder Senioren - es ist für jeden etwas dabei.



Dorfgemeinschaft

Man trifft sich in den vielen aktiven Vereinen oder in einem der gemütlichen Biergärten mit lokalen oder italienischen Spezialitäten. Viele Feste und eine lebendige Brauchtumskultur sorgen für ein familiäres Miteinander.

IN TRUCHTLING HOIT MA ZAM !



Truchtlinger Holzbausiedlung





Siedlung und Aufteilung

- Die Außenmaße der Häuser betragen 11,50 m x 5,10 m.
- Die Innenmaße der Häuser betragen 10,70 m x 4,80 m
- Als Grundausstattung hat jedes Haus oder Wohnung, außer den möglichen kleinen Wohnungen, eine eigene Photovoltaikanlage, eine Garage und einen Freiflächenstellplatz (zu den kleinen Wohnungen gehört ein Garagenstellplatz).
- Jede Einheit hat einen Lagerraum über den Garagen.
- Platz für Fahrräder besteht gut erreichbar für jede Wohneinheit unter dem gemeinsamen Fahrraddach.
- Alle Bewohner und ihre Besucher haben freies Betretungsrecht der ca. 600 m² Gemeinschaftsflächen.
- Ein Keller wird nicht gebaut, da für die Elektroheizung kein Keller-Platzbedarf besteht. Das würde der Philosophie, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, entgegenstehen, denn die Kosten von 60.000 € bis 80.000 € pro Keller würden dem widersprechen.

Außenanlagen

- Die Randbebauung durch Garagen und Hecke schirmt die Siedlung von der Seeoner Straße ab.
 - Um den Parkhof gliedern sich Stellplätze und Garagen. Der verkehrsberuhigte Bereich kann als Spielhof genutzt werden.
 - Mehrere Grünbereiche stehen der Gemeinschaft zur Verfügung. Hier kann z.B. ein Spielplatz oder eine Grillstelle eingerichtet werden.
 - Zugänge zu den Wohneinheiten, Garagen und Ersatzräumen sind kurz.
 - Jede Wohneinheit im Erdgeschoss besitzt einen privaten Garten mit einer Fläche zwischen ca. 30 m² bis 155 m².
 - Die Außenanlagen steigen leicht an. Ein Geländesprung wird über Treppen und Rampen zugänglich. Alle Bereiche sind barrierefrei erreichbar.
 - Die Begrünung mit heimischer Bepflanzung sorgt für Verschattung und Biodiversität.
-

Technische und bauliche Angaben

- Jedes Haus verfügt über eine eigene PV-Dachanlage.
- Geheizt werden alle Räume (mit weitgehend selbst erzeugtem Strom) über Infrarotplatten an der Decke. Zusätzlich kann eine Wärmepumpe installiert werden, die im Sommer kühlt und im Winter stromsparend heizt.
- Ebenso kann ein Kamin für einen Holz- oder Pelletofen eingebaut werden.
- Eine dezentrale kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt für Hygiene, Lärmschutz, 24 h Frischluft und Heizkostensparnis.
- Bodenbeläge: Vinyl, Laminat, Parkett oder Kork, wählbar in der Farbe nach dem Geschmack des Käufers. Auf Wunsch können auch andere Böden eingebaut werden.
- Die barrierefreien Bäder sind im Nassbereich gefliest. Die Armaturen sind gehobener Standard. Selbstverständlich sind auch andere Ausstattungen möglich.
- Tragende Wände und Decken in der Ausbauvariante besitzen eine fertige Oberfläche in Fichte oder Tanne, die entweder naturbelassen, gestrichen oder verkleidet werden kann.
- Nichttragende Leichtbauwände können flexibel gestellt werden.

Aufteilung der Häuser:

Blau:
Reihenhäuser
ca. 145 m² (inkl. ca. 5 m²
Terrassenanteil)

Gelb:
Wohnung im 2. und 3. Stock
ca. 92 m²

Wohnungen im Parterre
ca. 49 m²

Garagen:
5,5 m x 3,0 m
gelb: Parterrewohnungen
orange: Wohnungen OG

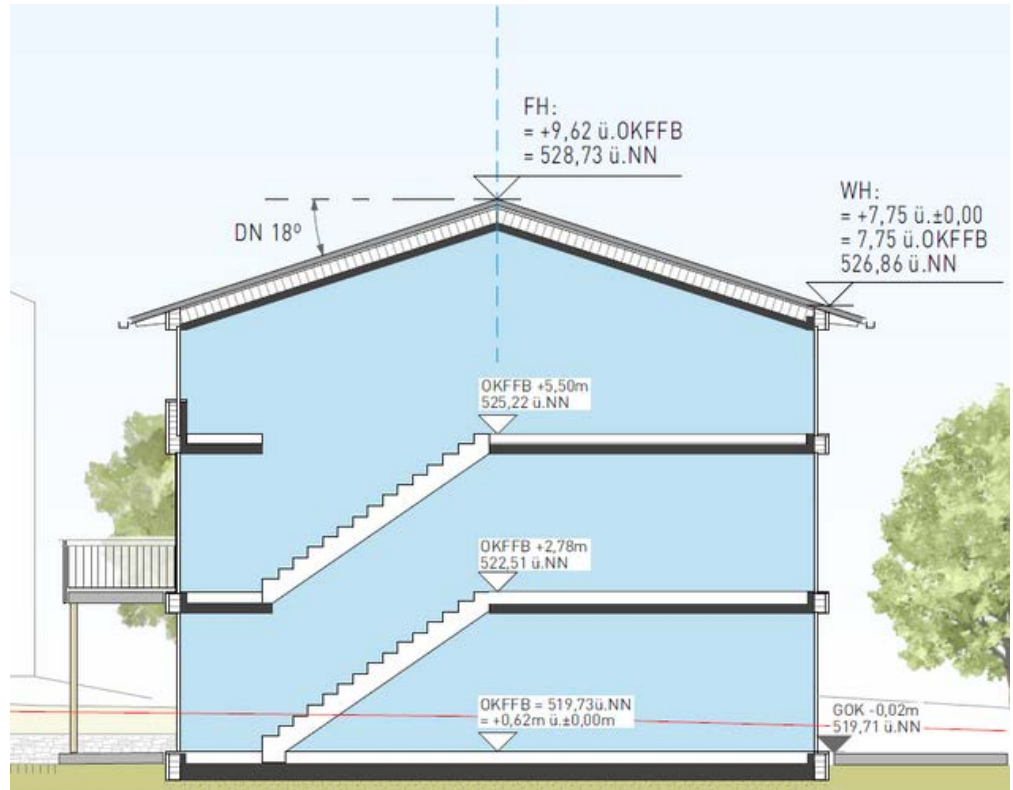
Stellplätze:
5,0 m x 2,5 m

Behindertenstellplätze:
5,0 m x 3,5 m

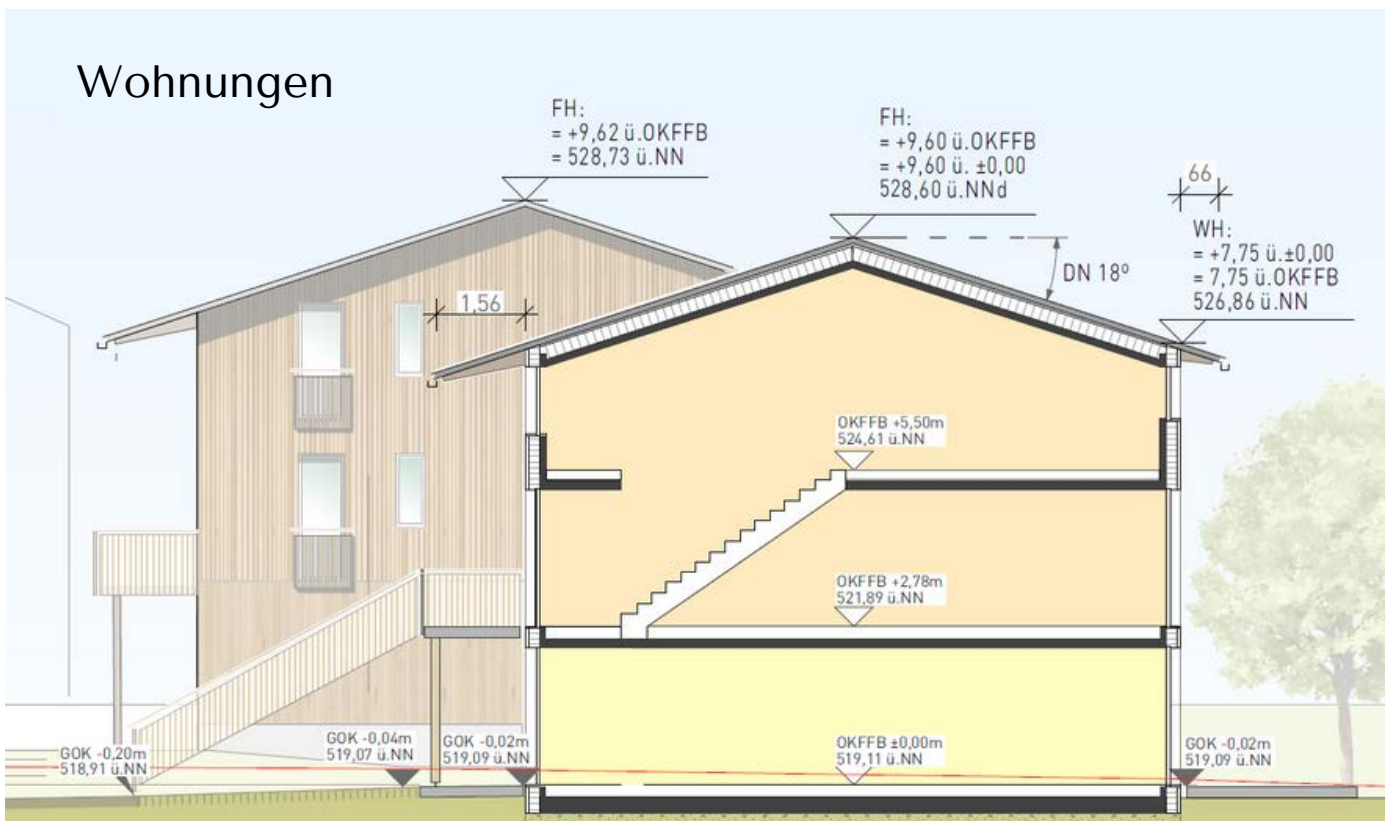


Gebäudeschnitte

Reihenhaus



Wohnungen



Reihenhaus Standardausbau

Wohnfläche: 145 m² mit flexiblem Grundriss

Erdgeschoss

- Eingangsbereich mit Garderobe und Schuhregal
- Gästebad
- Büro- oder Gästezimmer
- Wohn-/Essbereich mit der Möglichkeit eines Holzofens
- Terrasse

1. Obergeschoss

- Familienbad
- 2 Kinderzimmer
- Wohnflur

2. Obergeschoss

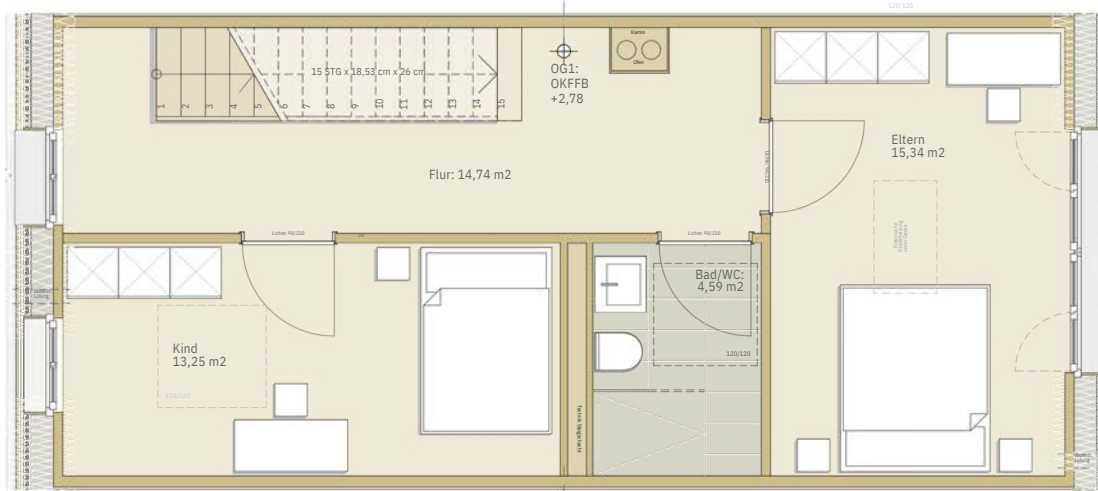
- offener Bereich

optional:

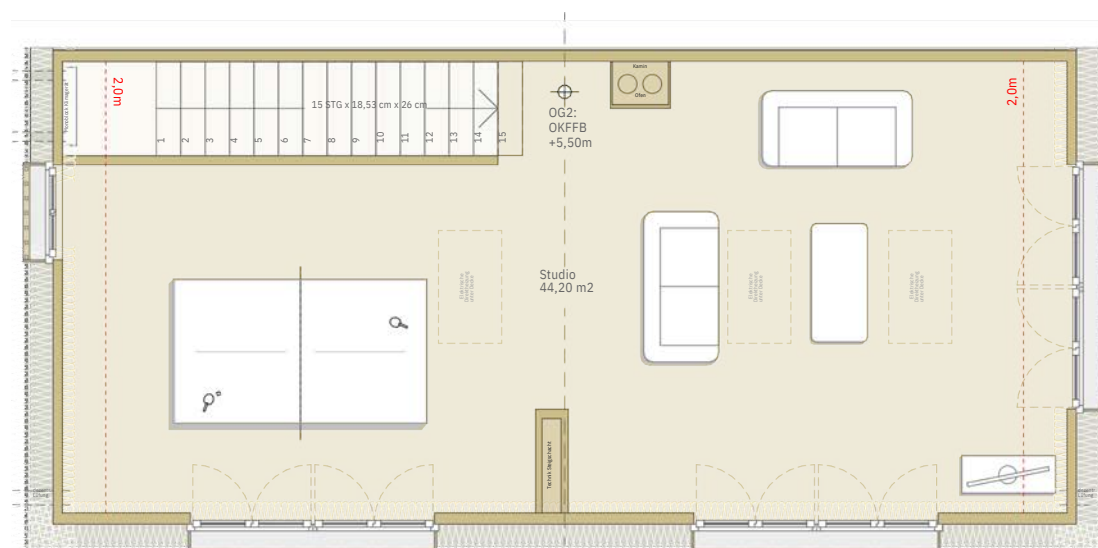
- 1-3 Schlafzimmer
- zweites Bad
- Hauswirtschaftsraum



Erdgeschoss

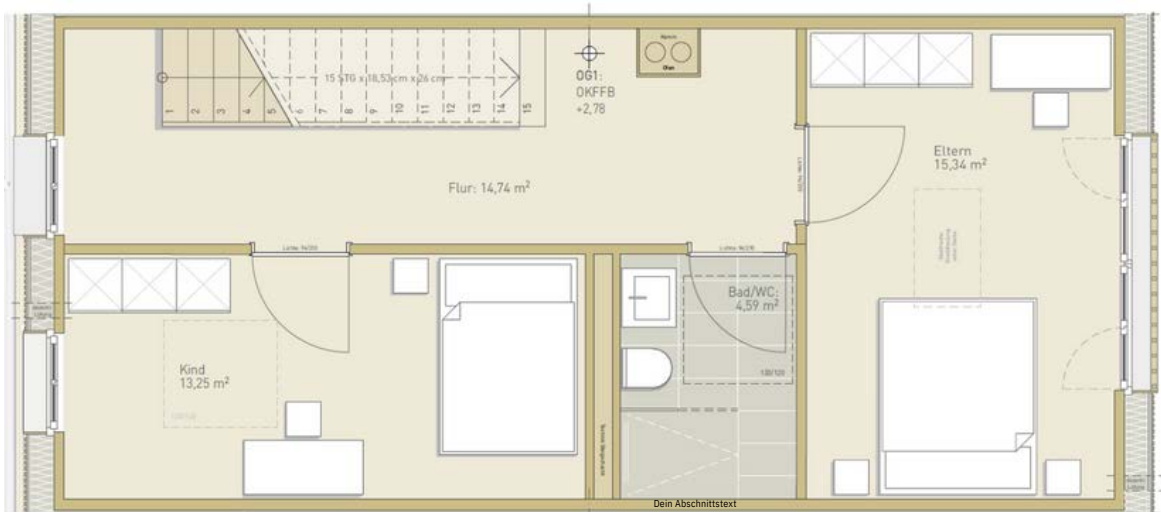


1. Obergeschoss



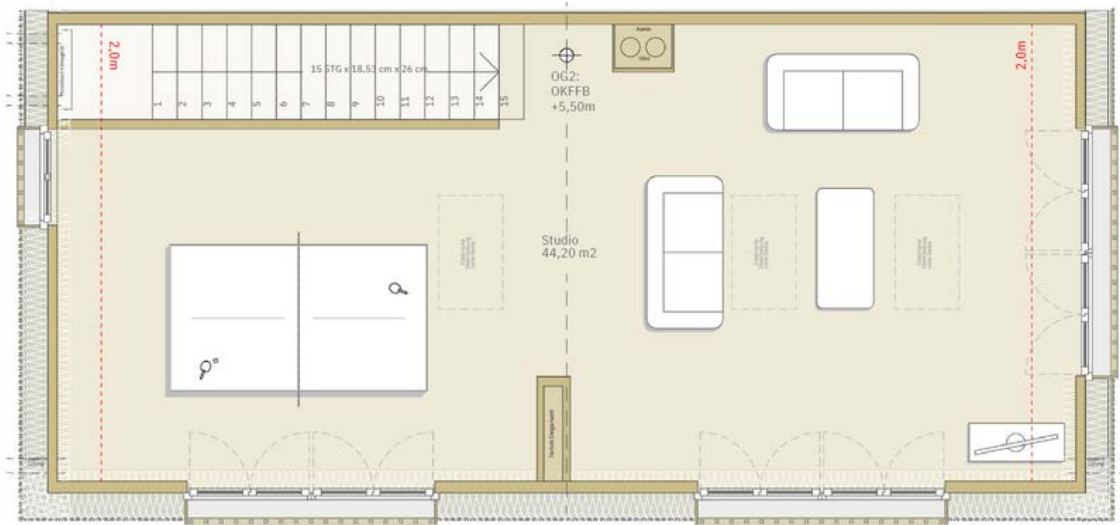
2. Obergeschoss

Ausbauvarianten 1. Obergeschoss



Im ersten Stock ist eine Variante mit drei statt zwei Schlafzimmern möglich.

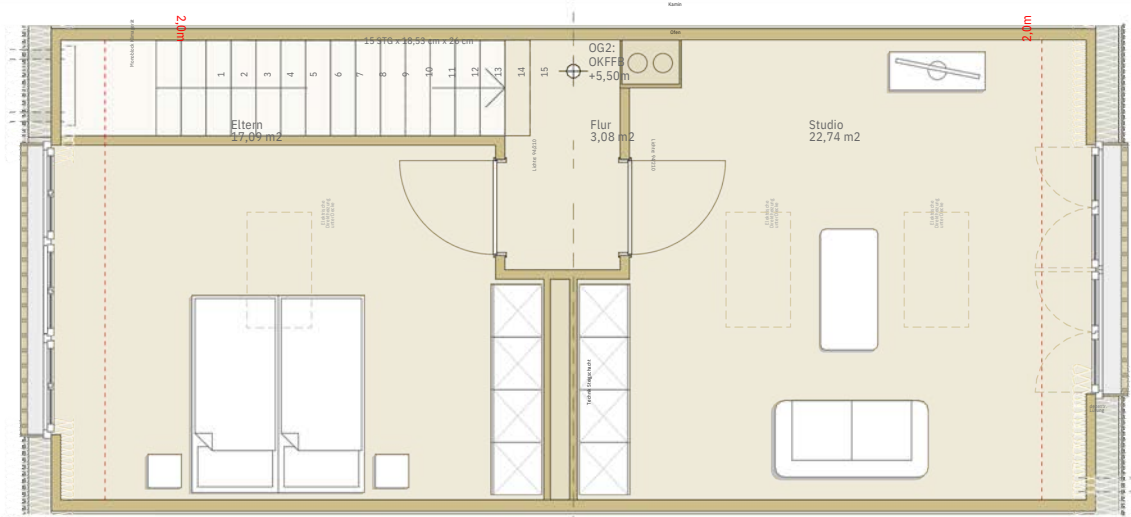
Ausbauvarianten 2. Obergeschoss



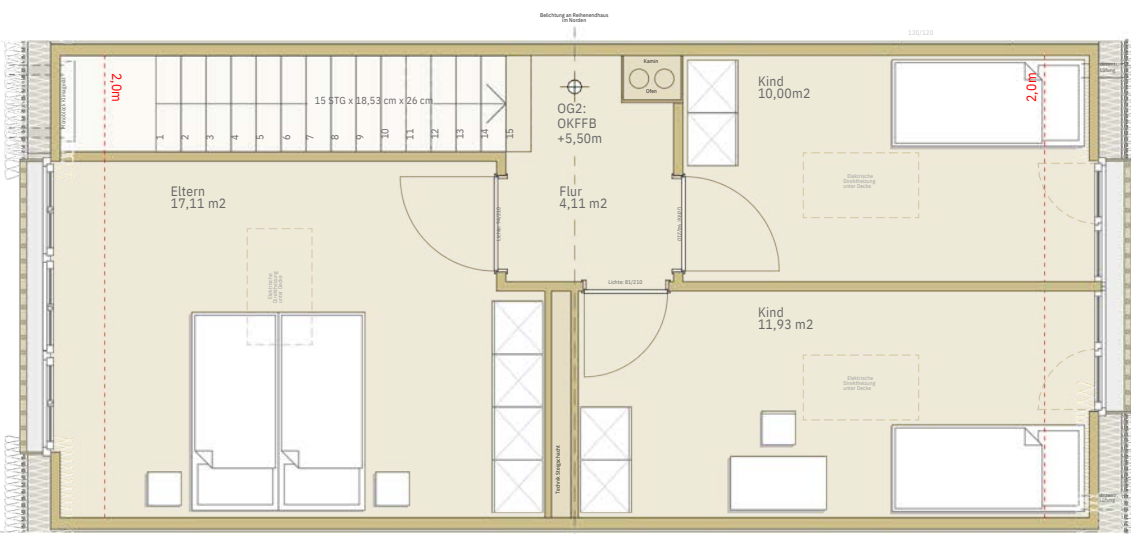
Standard



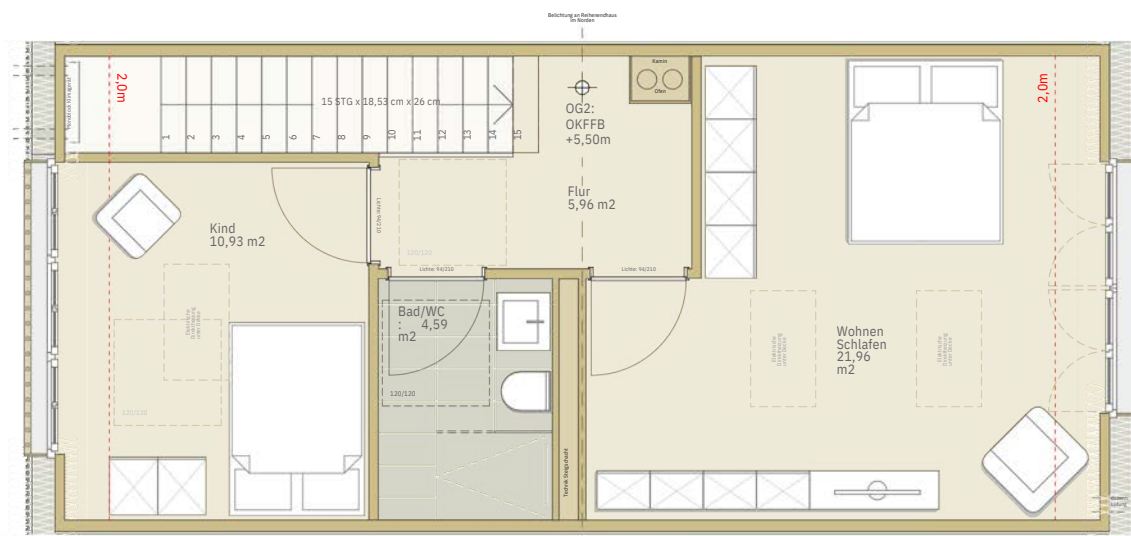
Im zweiten Stock sind Varianten mit einem, zwei oder drei Schlafzimmern und auch mit oder ohne Bad möglich.



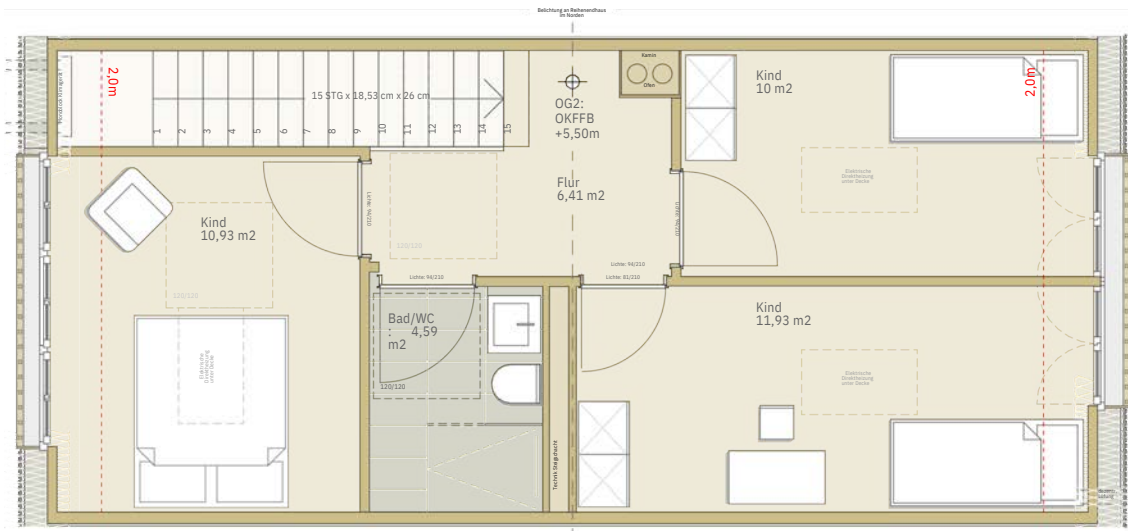
Zwei Zimmer ohne Bad



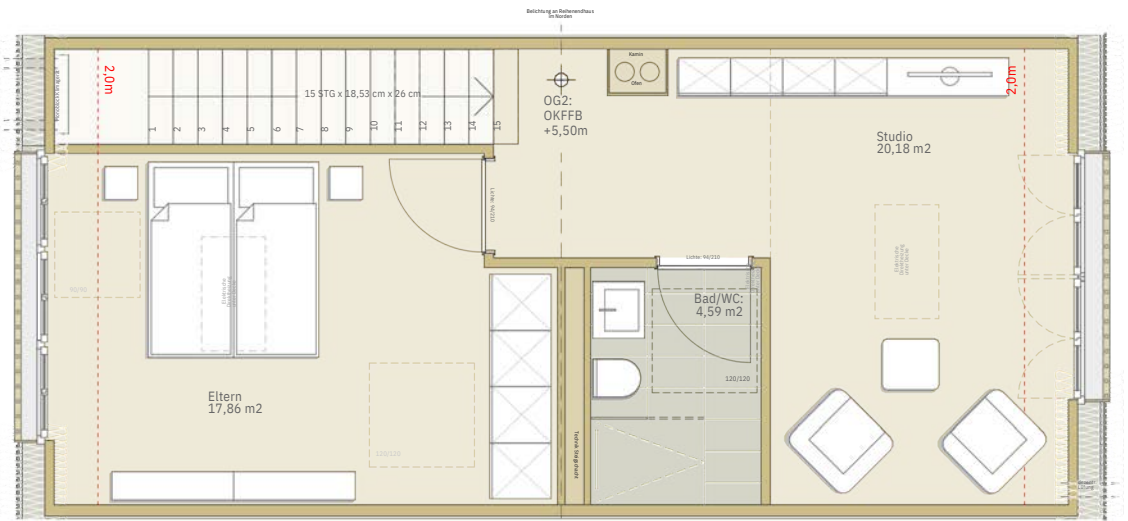
Drei Zimmer ohne Bad



Zwei Zimmer mit Bad



Drei Zimmer mit Bad



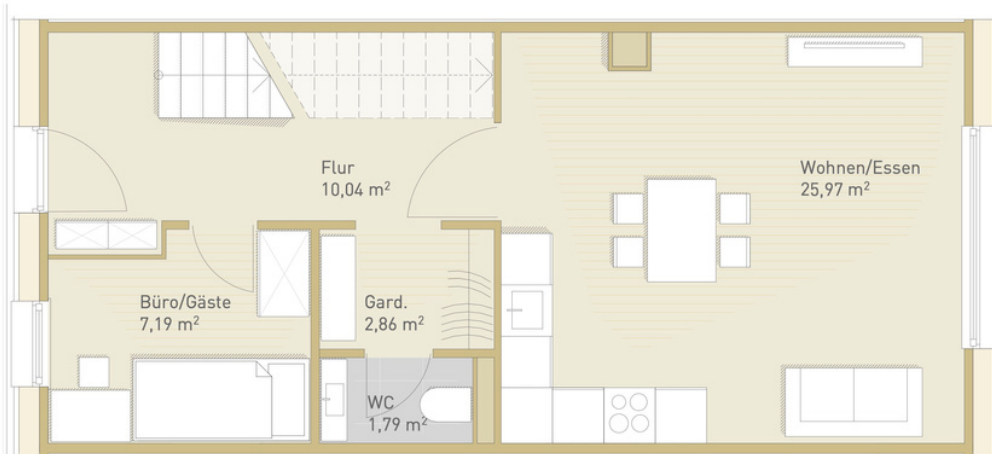
Zwei Zimmer mit Bad

Wohnungen

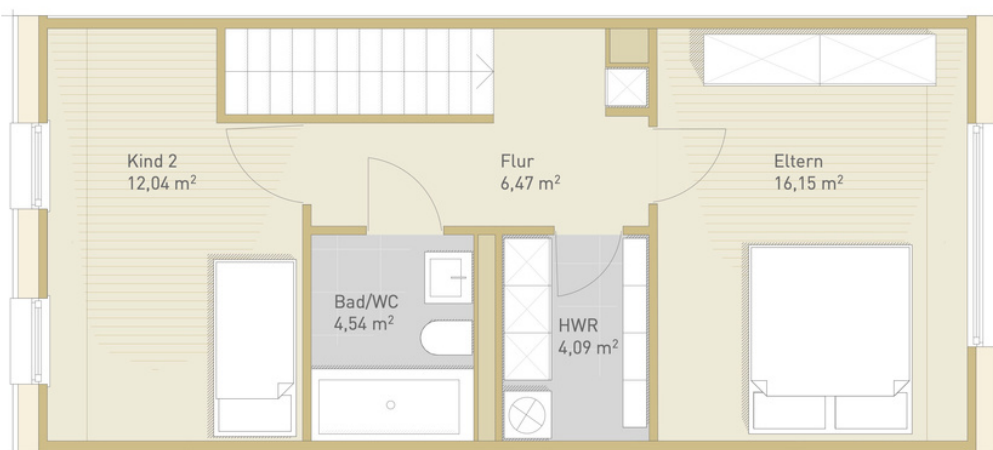
Erdgeschoss/49 m² (ohne Terrasse): standardmäßig ohne Wand zum Wohnzimmer; Tür und Wand gegen Aufpreis möglich



kleine Wohnung



große Wohnung



Erster und zweiter Stock/92 m²: gleiche Aufteilung wie im Erdgeschoss der Häuser; im zweiten Stock mit Bad und zwei Schlafzimmern; drei Schlafzimmer gegen Aufpreis möglich (siehe Seite 20)

Ansichten



von der Straße aus (Südwesten)



von Nordosten



von Nordwesten

Verkaufsliste

Alle Häuser sind trennbar in zwei übereinanderliegende Wohnungen mit 49 m² und 92 m² z. B. für ein späteres Generationenwohnen. Beide Wohnungen haben dann einen eigenen Eingang. Die Zwischendecke ist bereits mit dem vorgeschriebenen Schallschutz für eine mögliche Wohnungsaufteilung ausgestattet.

Richtpreise* für Häuser mit ca. 145 m ² Wohnfläche ab	627 000 €
Wohnung mit ca. 92 m ² Wohnfläche ab	422 000 €
Wohnung mit ca. 49 m ² (zusätzlich Terrasse) ab	242 000 €

Eine Garage plus Stellplatz und Lagerraum über den Garagen, gemeinsamer Unterstellplatz für Fahrräder und Räume für Werkstatt und Gemeinschaft	30 000 €
--	----------

Diese Richtpreise* gelten nur für die einheimische Bevölkerung von Seeon, Truchtlaching und Seebruck, die nach den Richtlinien der Gemeinde die Punktezahl für einen Zuschlag erreichen. Sollten bis Juli nicht alle Häuser und Wohnungen verkauft werden, können die Immobilien von einem größeren Käuferkreis erworben werden – allerdings mit Aufpreisen.

1. Aufpreis Häuser	50 000 €
2. Aufpreis 92 m ² Wohnung	40 000 €
3. Aufpreis 49 m ² Wohnung	30 000 €

Preisreduzierung bei Selbstausbau der nachfolgenden Gewerke:

Abzug für Innentüren:	-4 000 €
Abzug für Dämmung und zweite Seite	
Beplankung der Innenwände:	-6 900 €
Spachtel- und Malerarbeiten bei Grundausstattung:	-5 500 €
Abzug für Bodenbeläge:	-8 600 €
Selbstausbau: (Preisreduzierung gegenüber schlüsselfertig)	- 25 000 €

Aufpreise der verschiedenen Ausbauvarianten auf Anfrage.

*geringfügige Preisänderungen durch die laufende Bauleitplanung möglich

KONTAKT



Bauherr

Hans Fritz

Traunsteiner Straße 40

83093 Bad Endorf

Tel: 0170/2292932

E-Mail: h.fritz@hans-fritz.de

Internet: www.hans-fritz.de

Gemeinde Seeon-Seebruck

Römerstraße 10

83358 Seebruck

Tel: 08667/8885 - 0

E-Mail: gemeinde@seeon-seebruck.de

Exposé finden Sie auch auf unserer Homepage:

www.seeon-seebruck.de



März 2024