



Projektsteckbrief

Verf.: Robert Korab

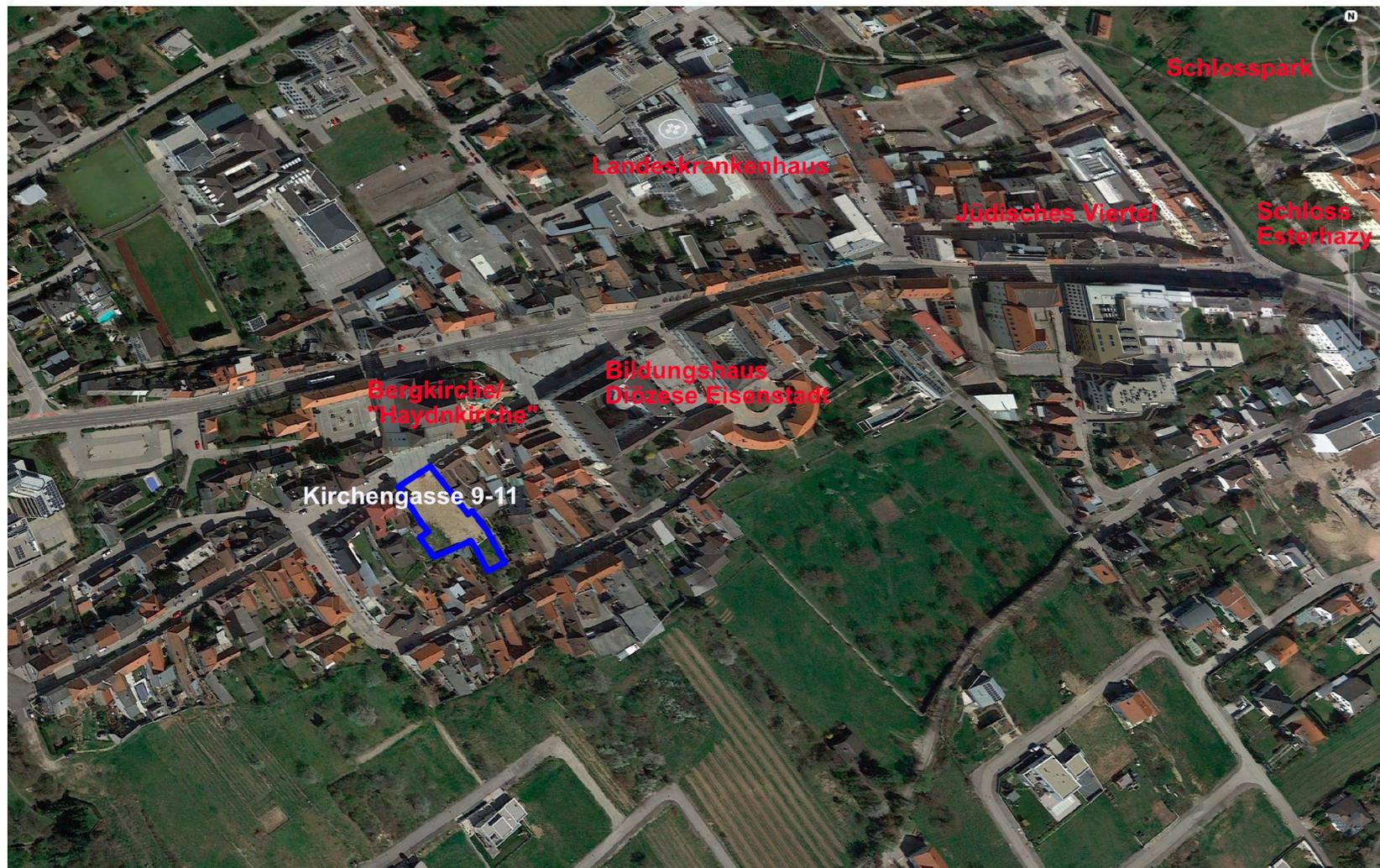
Gemeinsam Leben am Oberberg | Kirchengasse 9-11 | 7000 Eisenstadt

Lage und Umfeld des Projekts

Die WoGen hat 2020 eine Liegenschaft mit baugenehmigtem Projekt in Eisenstadt, Kirchengasse 9-11 erworben. Das erworbene Grundstück befindet sich in zentrumsnaher Lage am Oberberg, einem Ortsteil mit historischem Charakter und besonderer Identität. Nördlich des Grundstückes liegt die bekannte Haydnkirche (Bergkirche) mit einem Autoverkehrsfreien Vorplatz/Fußgängerzone.

In südlicher Richtung bietet sich durch einen Geländesprung im Süden des Grundstückes ein Weitblick über das Wulkatal bis über die ungarische Grenze hinaus. Das Grundstück ist eingebettet in einer historischen Ortsstruktur mit typisch burgenländischen Streckhöfen, die nach Plänen der Stadt bewahrt werden soll. Das Leithagebirge als Naherholungsgebiet, Schloss, Schlosspark und die historische Altstadt sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Lage in Eisenstadt



Die Liegenschaft in Bildern



Konzept, Projektteam, Projektstatus

Es war geplant, ein Baugruppen-/Wohngruppenprojekt zu realisieren, in dem die 2020 konstituierte Wohngruppe „Kooperativ Wohnen in Eisenstadt“ alle Nutzeinheiten als Generalmieter anmieten sollte.

Projektteam:

Bauherr: Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e.Gen.

Architektur: opu Architekten ZT GmbH

Tragwerksplanung: Solution:Possible Engineering.Consulting

Planung Technische Gebäudeausrüstung: BPS Engineering

Projektstatus:

Das Projekt ist Ausschreibungs-reif, es gibt eine detaillierte Kostenschätzung von 11/2021.

Raumprogramm, Kennzahlen

Grundstücksfläche: 1.268 m²

19 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit, davon 8 Wohnungen in 3 Wohnungsgemeinschaften, die jeweils als Einheit konzipiert sind

Wohnnutzfläche: 1.138 m²

Gewerbenutzfläche: 113 m²

202 m² privat nutzbare Balkone, Terrassen und Privatgärten

93m² Gemeinschaftsräume, 67 m² Dachterrasse und 197 m² Gemeinschaftsgartenflächen.

Sonstige Nutzflächen (Garage, Fahrradstellplätze, Nebenräume, Einlagerungsräume, Stiegehäuser etc.): 1.090 m².

Bauweise, Ausstattung, technische Besonderheiten

Die oberirdischen Gebäudeteile sind in reiner Ziegelbauweise ohne Vollwärmeschutz (44cm Wienerberger Porotherm Objekt Plan oder gleichwertig) mit hochwertigen Innen- und Außenputzen konzipiert. Fenster und Türen sind in Holz oder Holz-Alu geplant. Die Böden in Aufenthaltsräumen sind als Fertigparkettböden geplant.

Die Energieversorgung soll über das Netz der Fernwärme Eisenstadt (Versorgungsangebot vom Jänner 2022 vorhanden). Alternativ wurde eine Versorgung mittels Wärmepumpenanlage und Tiefensonden untersucht. Eine PV-Anlage mit einer Leistung von 22kWp ist geplant.

Auf mehrfach geäußerten Hinweis der Stadt Eisenstadt könnte die geplante Tiefgarage durch eine Stellplatzsicherstellung auf einem lokalen Parkplatz oder in einer lokalen Tiefgarage substituiert werden.

Zeitplan

Ankauf: November 2020

Überarbeitung Planung: ab 01/2021

Konstitution Verein „Kooperativ Wohnen in Eisenstadt“
(Wohngruppe): 09/2021

Einreichung Auswechslungsplanung Bauamt Eisenstadt: 11/2021

Nichtuntersagung seitens Baubehörde, gleichwertig

Genehmigung Auswechslungsplanung: 12/2021

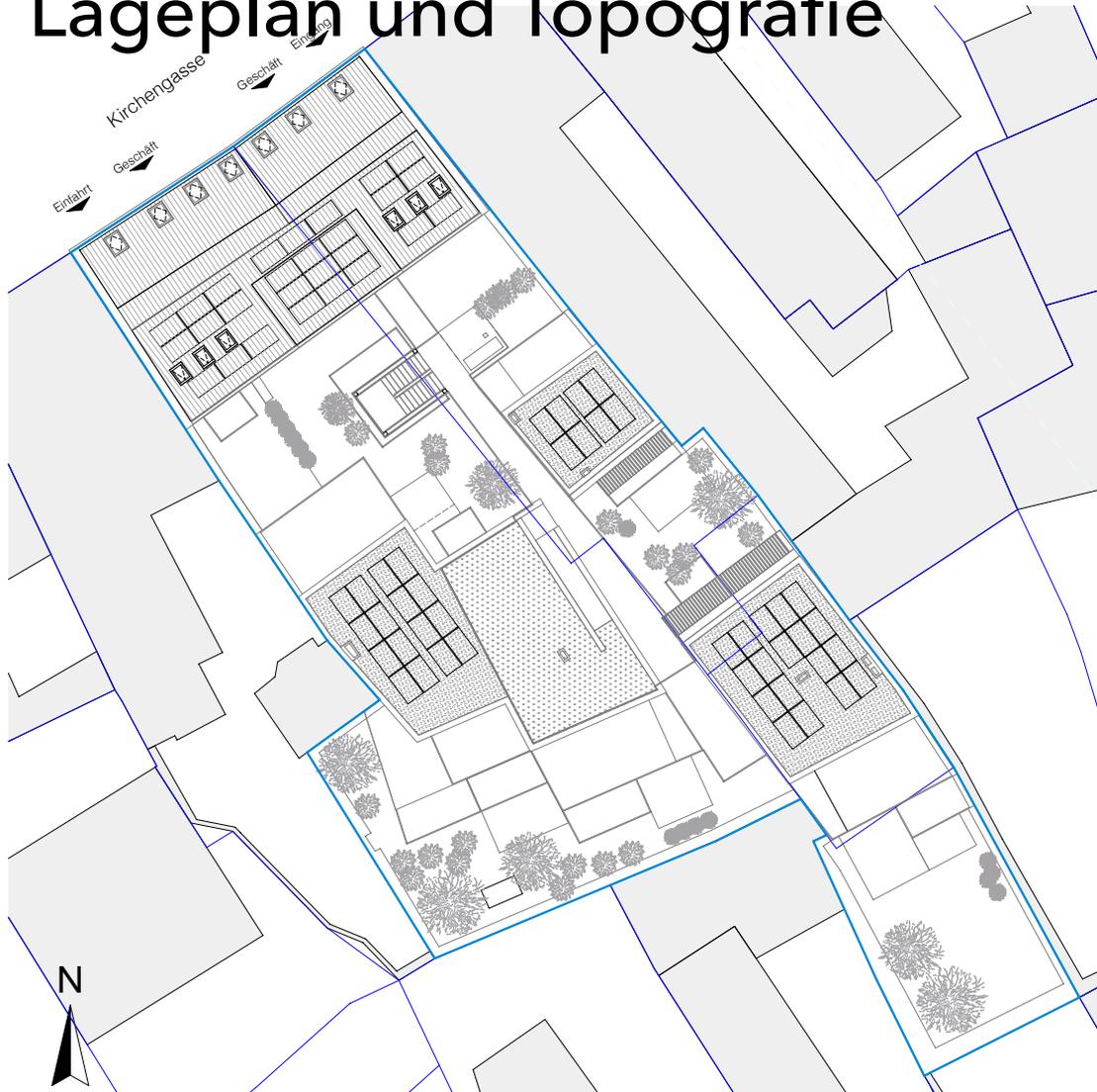
Kostenschätzung: 11/2021

Stützmauersanierung: 08/2023

Baubeginn Rohbau: offen

Baufertigstellung: offen

Lageplan und Topografie



Flächenaufstellung					
Eisenstadt, Kirchengasse 9-11.					
Flächenstatistik - NETTO WOHNNUTZFLÄCHEN					

Topnummer	NF	WE	Dachterr.	Balkon	Terrasse
Top GEW / evt. trennbar	113,46	m2		m2	m2
Top 01	48,16	m2	1	m2	10,00
Top 02	157,60	m2	3	m2	30,25
Top 03	56,66	m2	1	m2	9,75
Top 04	78,43	m2	1	m2	5,88
Top 05 (inkl. Galeriefläche)	75,42	m2	1	m2	
Top 06 (inkl. Galeriefläche)	67,62	m2	1	m2	10,48
Top 07 (inkl. Galeriefläche)	85,46	m2	1	m2	3,96
Top 08	69,96	m2	1	m2	18,52
Top 09	151,00	m2	3	m2	7,76 8,81
Top 10	49,66	m2	1	m2	8,62
Top 11	50,35	m2	1	m2	3,43
Top 12	51,23	m2	1	m2	7,16
Top 13	127,83	m2	2	m2	3,90 69,81
Top 14	68,17	m2	1	m2	33,44
Vermietbare Nettonutzfläche GESAMT	1251,01	m2	19	0,0	m2 202,04

Gemeinschaftsflächen					
Werkstatt (Keller)	11,77	m2			
Gemeinschaftsraum (Keller)	26,77	m2			
Wellness / Sauna (Keller)	26,53	m2			
Spielplatz EG					24,95
Garten EG (Gesamtfläche)					157,65
Gemeinschaftsraum EG	28,06	m2			14
Dachterrasse			67,6	m2	
Gemeinschaftsfläche GESAMT	93,13	m2	67,6	m2	196,60

Allgemeinflächen					
Garagenrampe	97,92	m2			
Garage	390,06	m2			
Technikraum Keller	38,67	m2			
Reservelfläche Keller	12,47	m2			
Einlagerungsräume Keller	80,22	m2			
Stiegenhaus + Aufzug + Gangfläche	275,43	m2			
Durchgang und Weg EG	124,12	m2			
Waschküche Keller	16,28	m2			
WC / Dusche Keller (Gewerbe und BF)	11,28	m2			
Müllraum	11,14	m2			
Fahrradabstellraum Keller	33,25	m2			
Allgemeinfläche GESAMT	1090,84	m2			

Erdgeschoss



1.OG



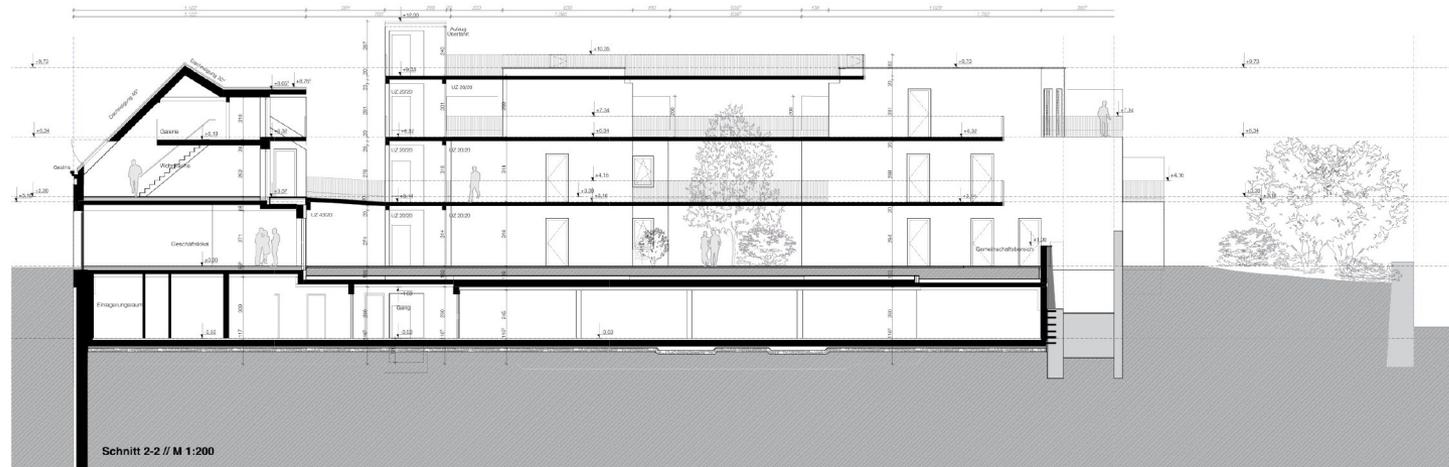
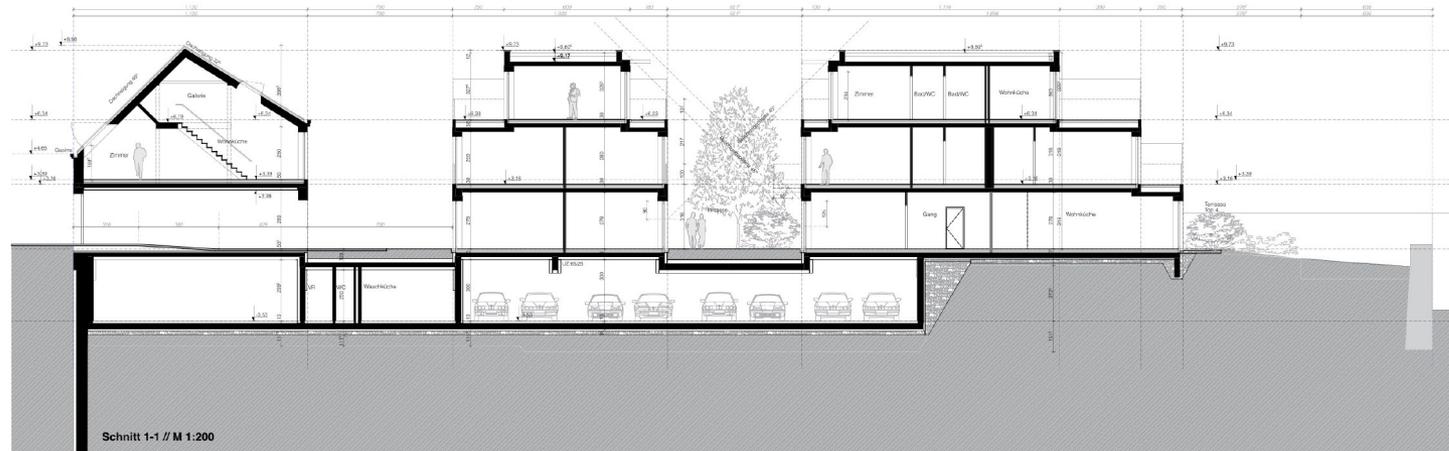
2.OG



Schnitte

o+u architekten

Kirchengasse 9-11, Eisenstadt
Planrihtl: Schnitt 1 / Schnitt 2
Maßstab: 1:200
Datum: 18.10.21



Ansichten

oju architekten

Kirchengasse 9-11, Eisenstadt
Planmaß: Ansicht 1 / Ansicht 2 / Schnitt 4
Maßstab: 1:200
Datum: 18.10.21

