



# Projektsteckbrief

Verf.: Robert Korab

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

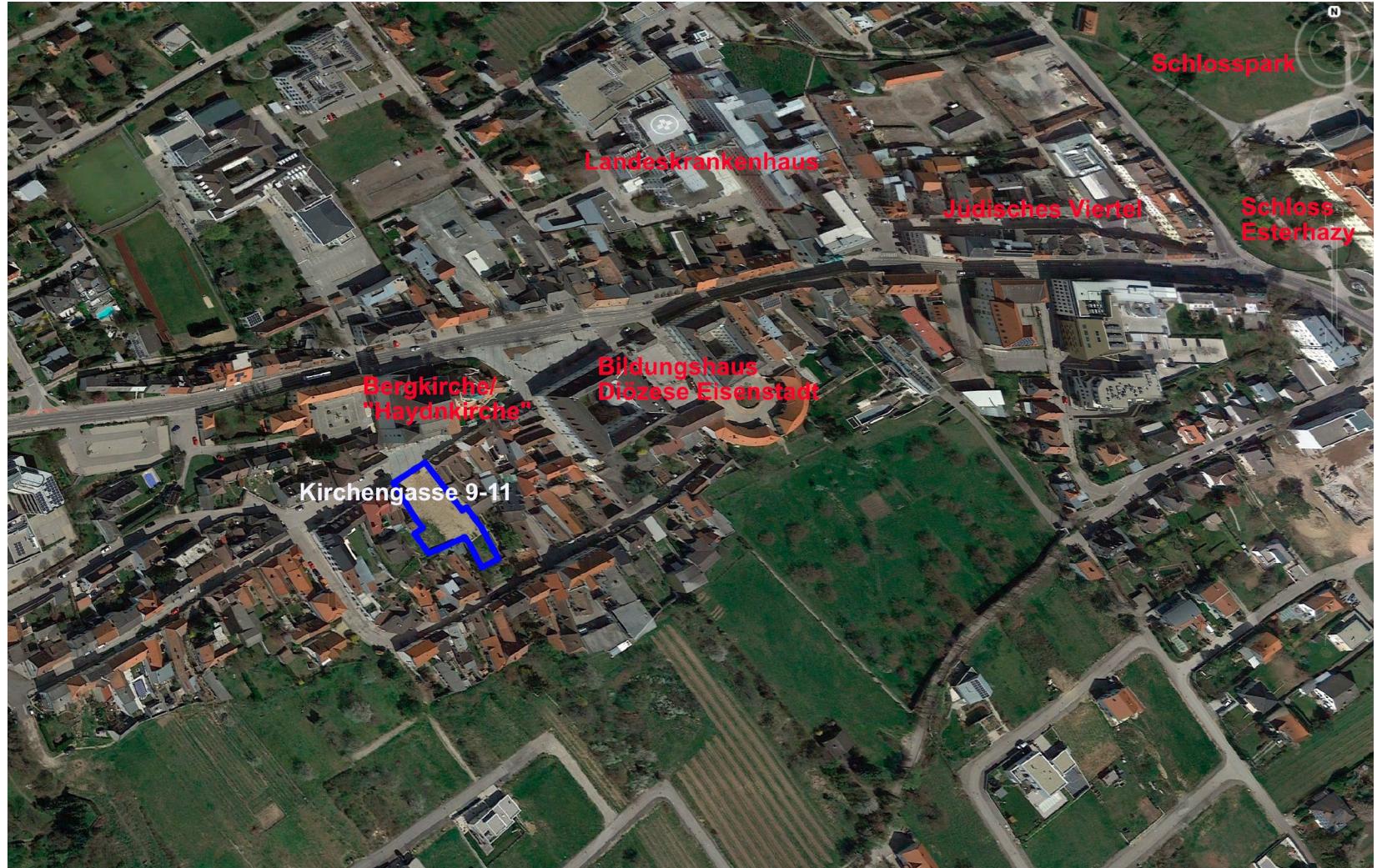
## Lage und Umfeld des Projekts

---

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 Grundstücks 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 Kosten-schätzung von 11/2021.

## Raumprogramm, Kennzahlen

---

Grundstücksfläche: 1.268 m<sup>2</sup>

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

Wohnnutzfläche: 1.138 m<sup>2</sup>

Gewerbenutzfläche: 113 m<sup>2</sup>

202 m<sup>2</sup> privat nutzbare Balkone, Terrassen und Privatgärten

93m<sup>2</sup> Gemeinschaftsräume, 67 m<sup>2</sup> Dachterrasse und 197 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsgartenflächen.

Sonstige Nutzflächen (Garage, Fahrradstellplätze, Nebenräume, Einlagerungsräume, Stiegenhäuser etc.): 1.090 m<sup>2</sup>.

## 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

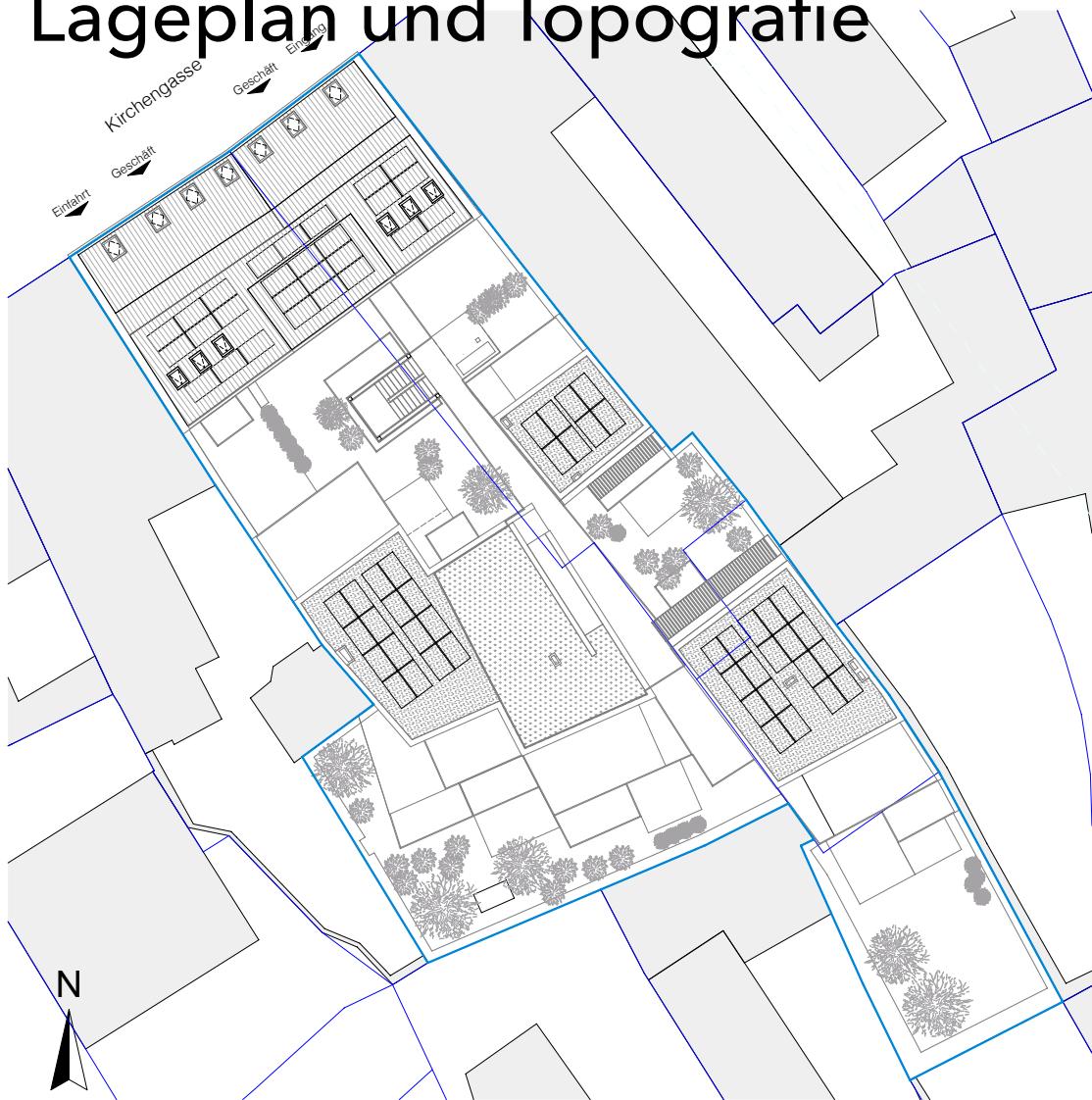
Kostenschätzung: 11/2021

Stützmauersanierung: 08/2023

Baubeginn Rohbau: offen

Baufertigstellung: offen

## Lageplan und Topografie



Flächenaufstellung					
Eisenstadt, Kirchengasse 9-11.					
Flächenstatistik - NETTO WOHNNUTZFLÄCHEN					
Topnummer	NF	WE	Dach-terr	Balkon	Terrasse
Top GEW / evtl. trennbar	113,46	m2		m2	m2
Top 01	48,16	m2	1	m2	10,00 m2
Top 02	157,60	m2	3	m2	30,25 m2
Top 03	56,66	m2	1	m2	9,75 m2
Top 04	78,43	m2	1	m2	5,88 m2
Top 05 (inkl. Galeriefäche)	75,42	m2	1	m2	m2
Top 06 (inkl. Galeriefäche)	67,62	m2	1	m2	10,48 m2
Top 07 (inkl. Galeriefäche)	85,46	m2	1	m2	3,96 m2
Top 08	69,96	m2	1	m2	18,52 m2
Top 09	151,00	m2	3	m2	7,76 8,61 m2
Top 10	49,66	m2	1	m2	8,62 m2
Top 11	50,35	m2	1	m2	3,43 m2
Top 12	51,23	m2	1	m2	7,16 m2
Top 13	127,83	m2	2	m2	3,90 69,81 m2
Top 14	68,17	m2	1	m2	33,44 m2
Vermietbare Nettonutzfläche GESAMT	1251,01	m2	19	0,0	m2 202,04 m2
Gemeinschaftsflächen					
Werkstatt (Keller)	11,77	m2			
Gemeinschaftsraum (Keller)	26,77	m2			
Wellness / Sauna (Keller)	26,53	m2			
Spielplatz EG					24,95 m2
Garten EG (Gesamtfläche)					157,65 m2
Gemeinschaftsraum EG	28,06	m2			14 m2
Dachterrasse					67,6 m2
Gemeinschaftsfläche GESAMT	93,13	m2		67,6	m2 196,60 m2
Allgemeinflächen					
Garagenrampe	97,92	m2			
Garage	390,06	m2			
Technikraum Keller	38,67	m2			
Reservefläche 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			
Mültraum	11,14	m2			
Fahrradabstellraum Keller	33,25	m2			
Allgemeinfläche GESAMT	1099,84	m2			

# Projektbeschreibung Eisenstadt, Kirchengasse 9-11

# die wogen

# Erdgeschoss



# Projektbeschreibung Eisenstadt, Kirchengasse 9-11

# die wogen

1.0G



# Projektbeschreibung Eisenstadt, Kirchengasse 9-11

# die wogen

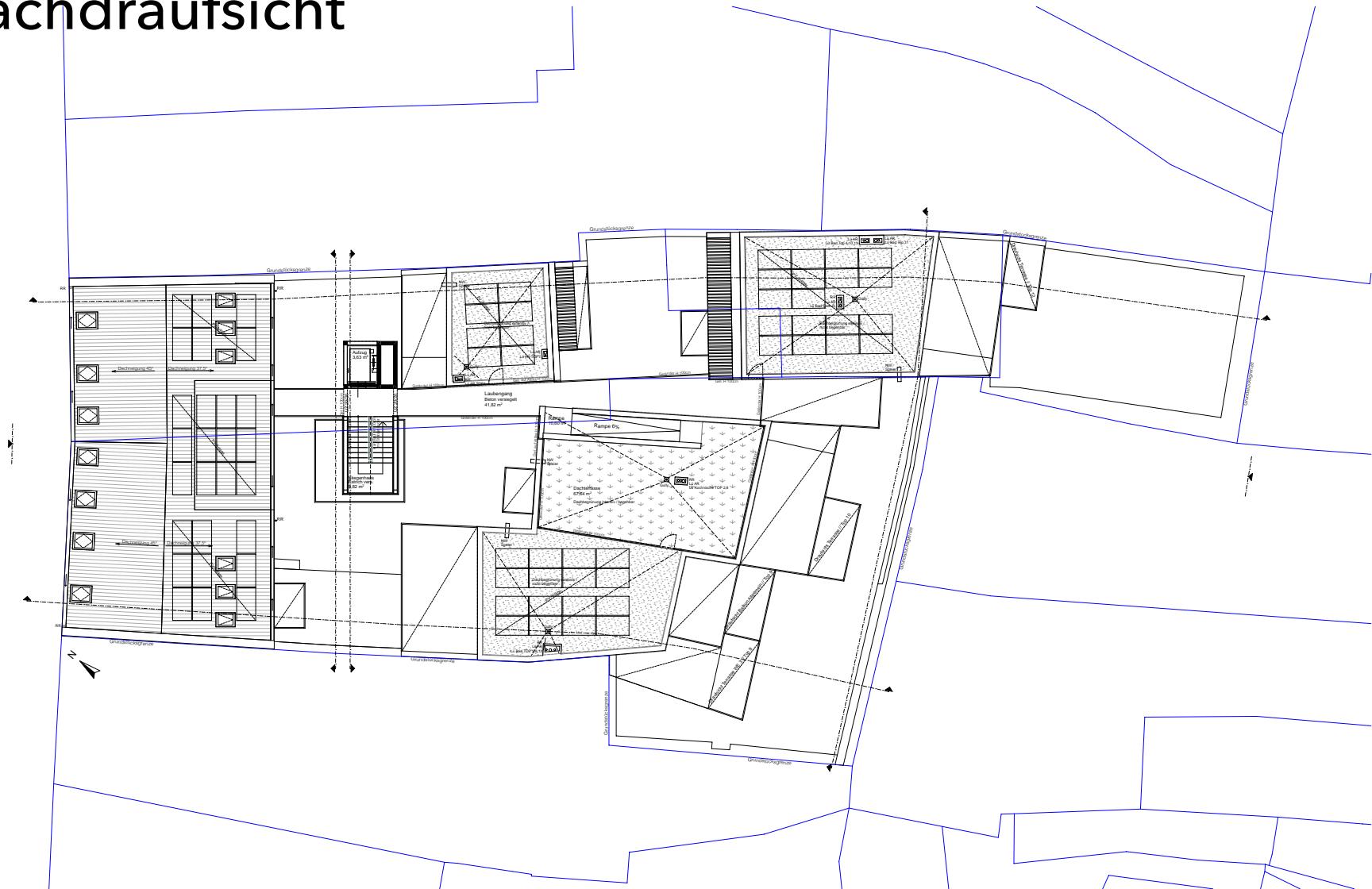
**2.0G**



# Projektbeschreibung Eisenstadt, Kirchengasse 9-11

# die wogen

# Dachdraufsicht



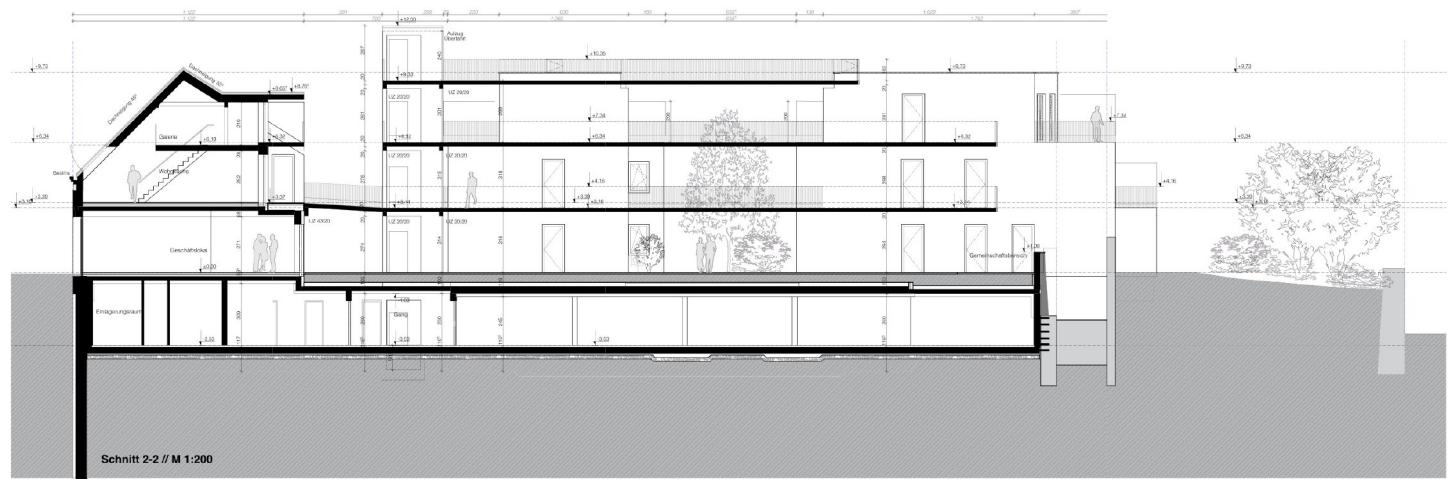
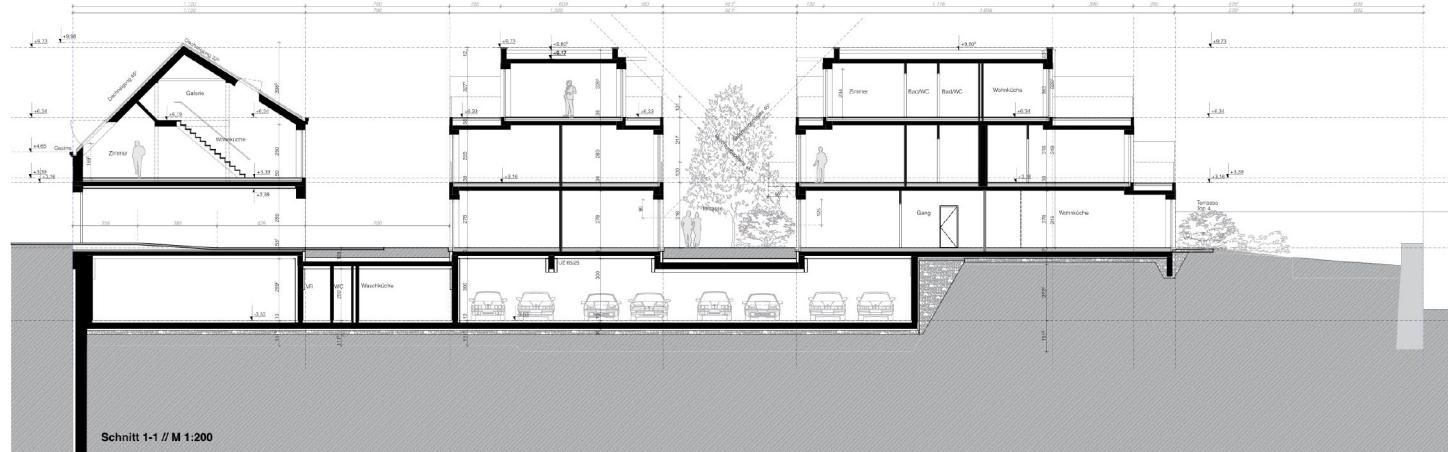
# Projektbeschreibung Eisenstadt, Kirchengasse 9-11

die **W**o<sup>g</sup>en

## Schnitte

o>u architekten

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



Projektbeschreibung Eisenstadt, Kirchengasse 9-11

# die **wogen**

# Ansichten

**o2u architekten**

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

