

Selbstberechnung der GRESt wurde gemäß § 11 GrEStG 1987 vorgenommen  
und wird der ermittelte Betrag gemäß § 13 GrEStG 1987 bei Fälligkeit an das  
zuständige Finanzamt entrichtet durch GFK Rechtsanwältin  
~~GFK RECHT, Gartner Furber Kerndl, Rechtsanwälte~~ GmbH

Erf.Nr. 10-207.450, 2023



**KOPIE**

## BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

**Marktgemeinde Kreuzstetten, Steuer Nr.  
09/5306106 2124 Niederkreuzstetten,  
Kirchenplatz 5**

im Text dieser Vereinbarung kurz „Baurechtsbestellerin“ genannt, einerseits und

**Gebös, Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler  
und Mieter, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
(FN 94911a)  
2521 Trumau, Gebösstraße 1**

im Text dieser Vereinbarung kurz „Bauberechtigte“

genannt, unter Beitritt von

**Harald Berger,**

andererseits wie folgt:

**I.**

Die Baurechtsbestellerin ist Eigentümerin der nachstehenden Liegenschaft:

KATASTRALGEMEINDE 15210 Niederkreuzstetten		EINLAGEZAHL 624
BEZIRKSGERICHT Mistelbach		
*****		
Letzte TZ 5015/2022		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
104/1	GST-Fläche	(2343) Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	221
	Gärten(10)	2122
Legende:		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
***** A2 *****		
1 a 2793/1966 1857/2021 5015/2022 Realrecht des Gehens und Fahrens über Gst		
104/2 für Gst 104/1		
4 a gelöscht		
***** B *****		
2 ANTEIL: 1/1		
Marktgemeinde Kreuzstetten		
ADR: Kirchenplatz 5, Niederkreuzstetten 2124		
a 10760/2016 IM RANG 6488/2016 Einantwortungsbeschluss 2016-01-29,		
Kaufvertrag 2016-07-08 Eigentumsrecht		
***** C *****		
1 a 2793/1966 1857/2021 5015/2022		
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 104/1 gem Abs		
Zweitens P 2) Kaufvertrag 1966-06-03 für Gst 104/2		
***** HINWEIS *****		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.		
*****		
Grundbuch		06.09.2022

Diese Grundstücke bilden den Gegenstand dieses Baurechts und werden im Folgenden kurz „Baurechtsgrund“ genannt.

**II.**

1.) Die Baurechtsbestellerin räumt der Bauberechtigten am Baurechtsgrund ein Baurecht im Sinne des Gesetzes vom 26.04.1912, RGBl. Nr. 86/1912 i.d.F. BGBl. Nr. 403/1977, BGBl. Nr. 258/1990 für die Zeit ab dem Einlangen des Ansuchens um Eintragung des Baurechtes bis zum **31.12.2071** (in Worten: einunddreißigster Dezember zweitausendeinundsiebzig) ein. Die Bauberechtigte nimmt die Bestellung dieses Baurechts an.

2.) Ab Unterfertigung dieses Vertrages bis zur grundbücherlichen Eintragung des Baurechtes wird der Bauberechtigten die Liegenschaft bereits zur Nutzung überlassen, sodass mit Unterfertigung dieses Vertrages sämtliche Rechte und Pflichten, so als wenn das Baurecht bereits begründet wäre, auf die zukünftige Bauberechtigte übergehen.

**3.)** Harald Berger, Eigentümer der EZ 1211, KG 15210 Niederkreuzstetten, BG Mistelbach, bestehend aus dem Grundstück 104/2, zu deren Gunsten ob der EZ 624 desselben Grundbuches zu C-LNr. 1a die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens intabuliert ist, erklärt im Hinblick auf die Bestimmung des § 5 Abs 2 Baurechtsgesetz, wonach dem Baurecht keine Lasten vorangehen dürfen, die dem Wesen des Baurechts entgegenstehen könnten, dem durch diesen Vertrag eingeräumten Baurecht den Vorrang vor der Dienstbarkeit C-LNr. 1a ob EZ 624 einzuräumen. Die übrigen Vertragsparteien nehmen diese Vorrangeneinräumung an.

### **III.**

**1.)** Die Bauberechtigte beabsichtigt auf dem Baurechtsgrund ein Bauwerk, dessen endgültige Nutzfläche noch nicht feststeht, zu errichten. Unter der Einhaltung der einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Bauordnung für Niederösterreich, ist sie daher berechtigt auf dem Baurechtsgrund ein entsprechendes Gebäude samt allen erforderlichen Anlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen zu errichten und verpflichtet sich das Bauwerk in einem guten und bewohnbaren Zustand zu erhalten. Weiters verpflichtet sich der Bauberechtigte, die Fassadengestaltung dem Ortsbild anzupassen und dabei auch auf die Neugestaltung des Kirchenplatzes Rücksicht zu nehmen.

**2.)** Die Baurechtsbestellerin und -berechtigte halten fest, dass das Bauwerk anhand der Projektpläne in Anhang 1 am 05.09.2022 in Niederkreuzstetten der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. In der Gemeinderatsitzung am 12.09.2022 wurde die Unterfertigung des Baurechtsvertrags auf Grund der Projektpläne gemäß Anhang 1 beschlossen. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, das Bauwerk gemäß den Projektplänen in Anhang 1 zu errichten. Die Baurechtsbestellerin und -berechtigte kommen überein, dass sowohl unwesentliche Änderungen als auch technisch notwendige Änderungen ein Abweichen von den Projektplänen in Anlage 1 gestatten.

**3.)** Für die Errichtung des neuen Gebäudes ist der Abriss des Altbestandes erforderlich. Sämtliche damit anfallenden Kosten und/oder Gebühren werden vom Bauberechtigten getragen.

**4.)** Die Bauberechtigte verpflichtet sich, das Bauwerk samt allen Nebengebäuden während der gesamten Dauer des Baurechtes bei einer inländischen Versicherungsanstalt gegen Brandschäden, Sturmschaden und Wasserleitungsschaden sowie sonstige Elementarereignisse versichert zu halten, wobei die Versicherungssumme im Einvernehmen mit der Bau-

rechtsbestellerin festzusetzen und erforderlichenfalls anzupassen ist.

Im Falle eines Schadensereignisses darf die Versicherungssumme nur zum Zwecke der ordnungsgemäßen Wiederinstandsetzung verwendet werden. Werden die Baulichkeiten durch ein durch Versicherungsschutz gedecktes Ereignis teilweise zerstört, hat sie die Bauberechtigte wiederherzustellen.

## IV.

1.) Der Zweck der Baurechtseinräumung ist die Errichtung von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten nach dem Niederösterreichischen Wohnungsförderungsgesetzes 2005. Im Erdgeschoss ist/sind zumindest eine (oder mehrere) Geschäftsräumlichkeit(en) zu schaffen. Die im Obergeschoss zu errichtenden Wohnungen sollen im Rahmen von „begleitetes Wohnen“ und „jungen Wohnen“ vergeben werden, unabhängig davon, ob eine Förderung erteilt wird oder nicht.

2.) Die Bauberechtigte wird das unter Punkt III. beabsichtigte zu errichtende Bauwerk umgehend nach Unterfertigung dieses Baurechtsvertrags bei der Baurechtsbestellerin zur Genehmigung einreichen und dieses binnen 24 Monaten nach Zusicherung der entsprechenden Wohnbauförderungsmittel des Landes Niederösterreich gemäß den Vorgaben in Punkt III. errichten, wobei das Bauwerk selbst binnen angemessener Frist nach Baubeginn fertig zu stellen ist. Um die Wohnbauförderungsmittel wird umgehend aufgrund der baubehördlich rechtskräftigen Bewilligung angesucht.

3.) Als Bauzins vereinbaren die Vertragsparteien einen Betrag von [REDACTED] pro Monat für jeden Quadratmeter der Nettonutzfläche der auf dem Baugrund zu errichtenden Baulichkeit. Nach dem derzeitigen Planungsstand wird das zu errichtende Gebäude 1.974,81 m<sup>2</sup> Nettowohnnutzfläche aufweisen, woraus sich ein vorläufiger monatlicher Bauzins von [REDACTED] errechnet. Fällig wird der Bauzins am Ersten jenes Monats, welcher dem Datum der Benützungsbewilligung, gegebenenfalls der Fertigstellungsanzeige des zu errichtenden Bauwerks, folgt.

4.) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der zur Verrechnung gelangende Bauzins ab dem Zeitpunkt der Benützungsbewilligung, gegebenenfalls der Fertigstellungsanzeige, der auf dem Baurechtsgrund errichteten Baulichkeiten endgültig festgelegt wird. Nach Errichtung des Bauwerks stehen die endgültigen Nutzflächen fest, weshalb zu diesem Zeitpunkt die Ver-

tragsparteien dann den Bauzins endgültig bemessen. Ab dem Ersten jenes Monats, welcher dem Datum der Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsanzeige folgt, vereinbaren die Vertragsparteien dann einen Bauzins in der Höhe von [REDACTED]

[REDACTED] pro Monat für jeden Quadratmeter der Nettowohnnutzfläche der auf dem Baurechtsgrund zu errichtenden Baulichkeit.

Der Bauzins wird wertgesichert vereinbart. Berechnungsmaß ist der Verbraucherpreisindex 2020 oder ein an seiner Stelle tretender Index. Ausgangsbasis der Wertsicherung ist die für den Monat des Abschlusses dieses Baurechtsvertrags verlautbarte Indexzahl. Die Wertsicherung erfolgt jährlich Anfang Jänner unter Heranziehung der letzten verlautbarten Indexzahl (Vergleichszahl). Der solcherart erhöhte oder reduzierte Bauzins gilt für das ganze (mit Jänner beginnende) Jahr.

**5.)** Die Zahlung des Bauzinses erfolgt jeweils am Monatsersten im Vorhinein unter Einräumung eines fünftägigen Respiros, wobei die Zahlung auf das von der Baurechtsbestellerin schriftlich bekanntgegebene Bankkonto zu erfolgen hat. Der Baurechtszins gemäß der Punkte IV.3.) und IV.4.) versteht sich ohne Umsatzsteuer. Die Vertragsparteien vereinbaren im Zahlungsverzugsfall Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe gemäß § 456 UGB.

**6.)** Zur Sicherstellung Ihrer Zahlungsverpflichtung räumt die Bauberechtigte der Baurechtsbestellerin die, ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung eines jährlichen Bauzinses von [REDACTED]

[REDACTED] ein und erklärt die Baurechtsbestellerin die Vertragsannahme.

## V.

Die Baurechtsbestellerin ist berechtigt, das Baurecht für erloschen zu erklären, wenn (i) die Bauberechtigte mit der Berichtigung des Bauzinses für zwei aufeinanderfolgende Jahre in Verzug ist und trotz schriftlicher Mahnung unter Setzung einer vierwöchigen Nachfrist den aushaftenden Bauzins nicht entrichtet, (ii) die baubehördlich rechtskräftige Bewilligung nicht bis zum 30.06.2024 vorliegt oder (iii) die Zusicherung der entsprechenden Wohnbauförderungsmittel des Landes Niederösterreich nicht bis zum 30.06.2025 vorliegt. Bei Eintritt eines Falles unter (i) bis (iii) ist die Baurechtsbestellerin berechtigt, den Vertrag für aufgelöst zu erklären und die Bauberechtigte diesfalls verpflichtet, alle zur Löschung des Baurechtes im Grundbuch erforderlichen Erklärungen abzugeben und sämtliche Unterschriften zu leisten. Die Baurechtsbestellerin und -berechtigte halten fest, dass im Falle der Ausübung

des Rücktrittsrechtes durch die Baurechtsbestellerin in den Fällen (ii) und (iii) keinerlei wechselseitige Ansprüche der Vertragsparteien entstehen und allfällig entstehende Kosten für die Rückabwicklung zwischen den Vertragsparteien geteilt werden.

## **VI.**

**1.)** Die Baurechtsbestellerin haftet nicht für ein bestimmtes Flächenausmaß des Baurechtsgrundes wohl aber dafür, dass dieser frei von Rechten Dritter, insbesondere Bestand- oder sonstigen Nutzungsrechten vollkommen lastenfrei in das Baurechtseigentum der Bauberechtigten übergeht.

**2.)** Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass sie wechselseitig alle Maßnahmen und Rechtshandlungen setzen und alle Unterschriften leisten werden, welche zur Errichtung, Erhaltung und gegebenenfalls notwendigen Erneuerung der geplanten Baulichkeit notwendig sind. Die Baurechtsbestellerin wird keine Maßnahmen setzen, weder als Liegenschaftseigentümerin noch als Anrainerin, welche die beabsichtigte Bauführung verhindern oder erschweren würde. Die Bauberechtigte verpflichtet sich allerdings, betreffend Verbauung und Fassadengestaltung mit der Baurechtsbestellerin das Einvernehmen herzustellen.

**3.)** Festgehalten wird weiters, dass die Bauberechtigte die von ihr geplanten, und zu bewilligenden, Baulichkeiten wenn möglich unter Zuhilfenahme von Wohnbauförderungsmitteln errichten wird. Sie kommen daher überein, vom Förderungsgeber gewünschte Sicherstellungen in der, von diesem vorgeschriebenen und gewünschten, Form und Rangfolge eintragen zu lassen und hierbei wechselseitig allfällig notwendige Erklärungen und Unterschriften abzugeben.

## **VII.**

Die Baurechtsbestellerin haftet dafür, dass der Baurechtsgrund nicht mit Altlasten im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes kontaminiert ist und erklärt daher ausdrücklich, dass weder sie noch mit ihrem Wissen dritte Personen derartige, entsorgungsbedürftige Problemstoffe auf der Liegenschaft gelagert haben. Sie nimmt zur Kenntnis, dass die Bauberechtigte bei der künftigen Bebauung der Liegenschaft daher von üblichen Kosten für Abgrabung und Lagerung des Aushubmaterials ausgeht und weiters, dass sich ober- oder unterhalb der Oberfläche der kaufgegenständlichen Liegenschaft keine Einbauten, Materialien, Erdreich oder

Mauerwerk befinden, die bzw. das nicht auf einer Bodenaushubdeponie, Inertabfalldeponie oder Baurestmassendeponie im Sinne des § 4 Z 1 und 3a Deponieverordnung 2008 (BGBl. II 39/2008) entsorgt werden könnten.

Sollte die vertragsgegenständliche Liegenschaft entgegen dieser Zusage über das oben beschriebene Ausmaß hinaus kontaminiert sein, ist die Bauberechtigte berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten und nicht verpflichtet, für die Dauer der tatsächlichen Nutzung der Liegenschaft einen Baurechtszins zu bezahlen. Die Baurechtsbestellerin ist in diesem Falle verpflichtet, alle Erklärungen und Unterschriften zu leisten, welche zur Löschung des Baurechtes und der Bezug habenden Eintragungen erforderlich sind.

## VIII.

Für den Fall der Beendigung des Baurechtes geht das Bauwerk in das Eigentum der Baurechtsbestellerin über. Die Baurechtsbestellerin hat dem Bauberechtigten hierfür eine einmalige Entschädigungszahlung in Höhe eines Viertels des Bauwertes gemäß § 9 Abs 2 BauRG zu bezahlen, zahlbar binnen 14 Tagen ab schriftlicher Aufforderung des Bauberechtigten. Dem Bauberechtigten steht keine über die genannte Entschädigungszahlung hinausgehende weitere Zahlung zu. Der Bauwert ist, mangels anderer Einigung, durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen aus Fachgebiet der Liegenschaftsbewertung, welcher von den Vertragsparteien einvernehmlich zu bestellen ist, festzulegen. Sollte eine Einigung auf die Person eines Sachverständigen nicht erfolgen, so ist der Präsident der Rechtsanwaltskammer Niederösterreich mit der Auswahl zu beauftragen.

Die Rückübertragung hat grundsätzlich geldlastenfrei zu erfolgen. Die Entschädigungssumme ist zunächst zur Befriedigung allfälliger Pfandgläubiger und sonstiger dinglich Berechtigter sowie zur Bezahlung etwa rückständiger Abgaben und anderer öffentlicher Lasten zu verwenden. Der verbleibende Restbetrag ist nach Löschung des Baurechtes im Grundbuch an die Bauberechtigte auszubezahlen.

Sofern gegebenenfalls vorhandene Darlehen von der Baurechtsbestellerin übernommen werden, sind diese bei der Ermittlung der bar zu leistenden Entschädigungssumme zu berücksichtigen.

## IX.

Eine Veräußerung des Baurechts ist nur möglich, wenn die Baurechtsbestellerin ausdrücklich eine schriftliche Zustimmung hierzu erteilt.

## X.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Steuern, Gebühren, Abgaben und Kosten trägt die Bauberechtigte, welche auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat. Die Kosten für die Rechtsvertretung im Zusammenhang mit der Erstellung dieses Baurechtsvertrags trägt jede Vertragspartei selbst.

## XI.

Die Organe der Bauberechtigten erklären an Eides statt, dass die Genossenschaft ihren satzungsmäßigen Sitz im Inland hat und sich ihr Gesellschaftskapital bzw. Anteile am Vermögen nicht überwiegend in ausländischem Besitz befinden.

## XII.

Die Vertragsparteien verpflichten sich wechselseitig, sämtliche Bestimmungen dieses Vertrages auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden und diese auch wiederum zu verpflichten die von ihnen übernommenen Verpflichtungen auf deren Rechtsnachfolger zu überbinden.

## XIII.

- 1.) Sohin erklärt die Baurechtsbestellerin, **Marktgemeinde Kreuzstetten**, ihre ausdrückliche Zustimmung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Zutun ob der EZ 624, bestehend aus dem Grundstück 104/1, inneliegend in KG 15210 Niederkreuzstetten, Bezirksgericht Mistelbach, das Baurecht für die Zeit bis zum **31.12.2071** als Last und ob der für das Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage das Recht zugunsten von **Gebös, Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, registrierte Ge-nossenschaft mit**

**beschränkter Haftung (FN 94911a)** einverleibt werde.

- 2.) Weiters erklärt **Gebös, Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 94911a)** die ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Zutun ob der vorstehend genannten neu zu eröffnenden Baurechtseinlage im Lastenblatt die Reallast zur Zahlung des Bauzinses von jährlich [REDACTED] gemäß Punkt IV. dieses Vertrages einverleibt werde
- 3.) Weiters erklärt **Harald Berger, [REDACTED]** seine ausdrückliche Einwilligung, dass dem gemäß Punkt I. einzuräumenden Baurecht der Vorrang vor dem ob der EZ 624, KG 15210 Niederkreuzstetten, zu C-LNr. 1a intabulierten Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens zukomme und sohin einverleibt werden könne.

#### **XIV.**

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen Rechtsanwalt Dr. Thomas Fuherr, [REDACTED] sämtliche für die grundbücherliche Durchführung des Baurechtsvertrages erforderlichen Erklärungen einschließlich der Abänderung der Aufsandungserklärung sowie der Verfassung der zur Erstellung des Parteiwillens erforderlichen Nachträge im Vollmachtsnamen beider Vertragsteile abzugeben, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages aus Eigenem anzubringen und die Vertragsparteien im Finanz- und Grundbuchsverfahren zu vertreten, wobei er auch von beiden Vertragsparteien mit der Ermittlung und Berichtigung der Grunderwerbsteuer im Wege der Selbstberechnung beauftragt wird.

#### **XV.**

Die Bauberechtigte verpflichtet sich die durch den Vertragserrichter mittels Selbstberechnung gem. § 11 GrEStG 1987 errechnete Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr im Betrag von **EUR 21.584,52** (einundzwanzigtausendfünfhundertvierundachtzig Euro zweiundfünfzig Cent) vor Vertragsunterfertigung auf das Konto des Vertragserrichters, Dr. Thomas FURHERR, 1070 Wien, Westbahnstraße 5/11, bei der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, BIC: GIBAATWWXXX, IBAN: AT68 2011 1298 1016 9599, zur Einzahlung zu bringen.



Kreuzstetten, am 17.04.2023

*[Signature]*

Bürgermeister

*[Signature]*

Gf - Gemeinderat

*[Signature]*

Gemeinderat

*[Signature]*

Gemeinderat

Marktgemeinde Kreuzstetten

Truman, am 19.06.2023

**gebös**

Gemeinnützige Baugenossenschaft  
österreichischer Siedler und Mieter (GöGmbH)  
Gebäudestraße 1 7521 Truman  
T +43 (0)2253 98 085 F -52

Gebös, Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
FN 94911a

Kreuzstetten, am 17.04.2023

*[Signature]*

Harald Berger

NIEDERKREUZSTETTEN

gebös 

# WOHNEN

## NIEDERKREUZSTETTEN

### KIRCHENPLATZ 7

28 WOHNUNGEN  
2 ORDINATIONEN

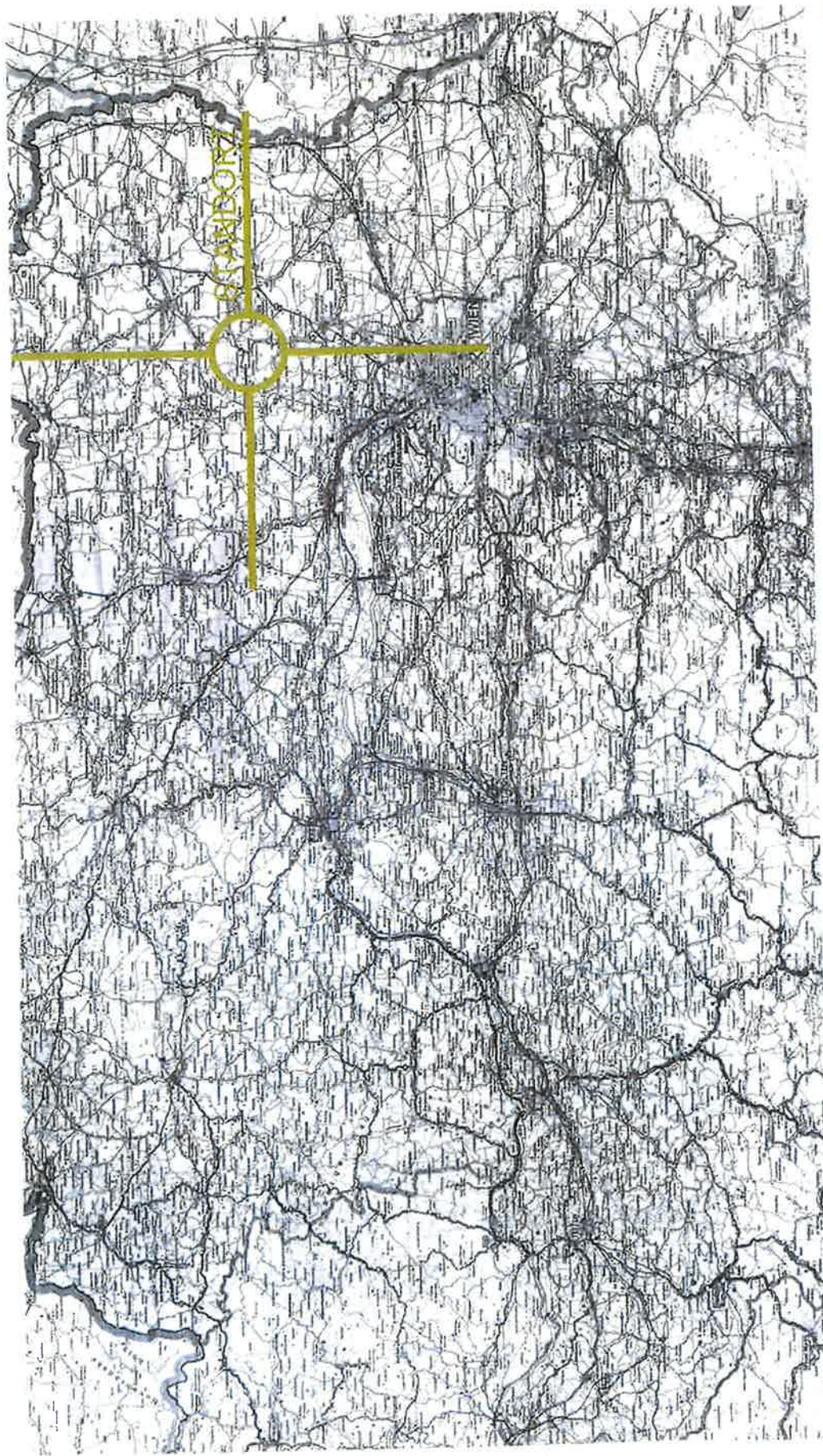
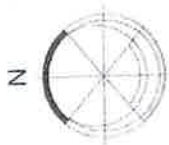


1 | 06.03.2017    2 | 03.08.2020    3 | 01.09.2020    4 | 25.10.2021    5 | 14.12.2021    **GSB** 03.02.2022

PRNR.: 0899-15 ee  
PROJEKTENTWICKLUNG



ARCHITEKT SCHMIDT ZT GmbH  
2340 Mödling, Hauptstrasse 19-21/4    02236 865070  
Filiale Bgld.: 7323 Ritzing    Lange Zeile 80  
office@architekttschmidt.at    www.architekttschmidt.at



**gebös**

**NIEDERKREUZSTETTEN**

KIRCHENPLATZ 7

VERORTUNG



gebös



NIEDERKREUZSTETTEN

KIRCHENPLATZ 7

DKM + LUFTBILD



SEITE 00

03.02.2022 | ee

PROJEKT: 0000-15

PROJEKT: NIEDERKREUZSTETTEN

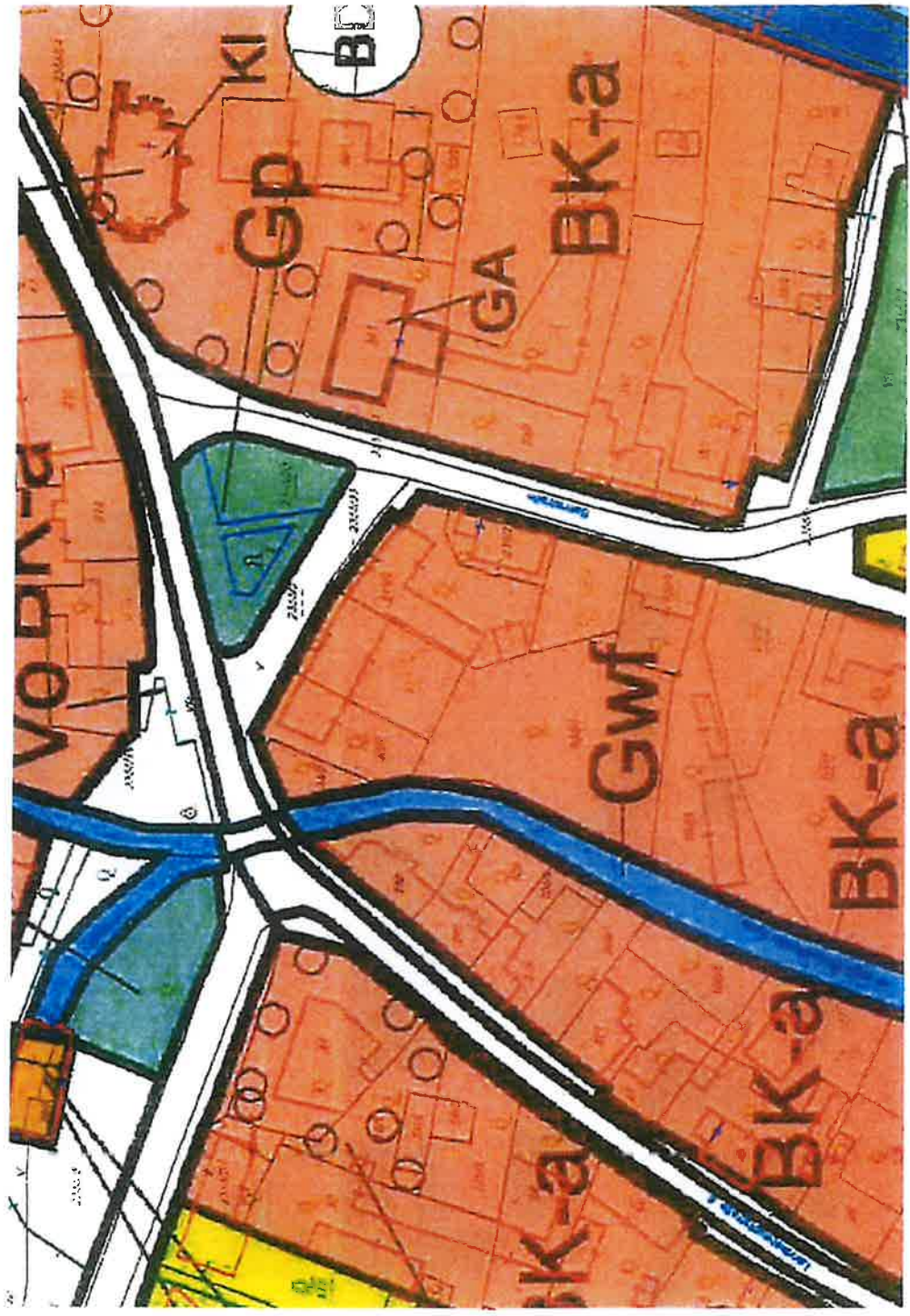
ARCHITECT: NIEDERKREUZSTETTEN

N

# gebös

## NIEDERKREUZSTETTEN KIRCHENPLATZ 7

### FLÄCHENWIDMUNGSPLAN





# gebös

## NIEDERKREUZSTETTEN

### KIRCHENPLATZ 7

#### FOTOS



1



2



3

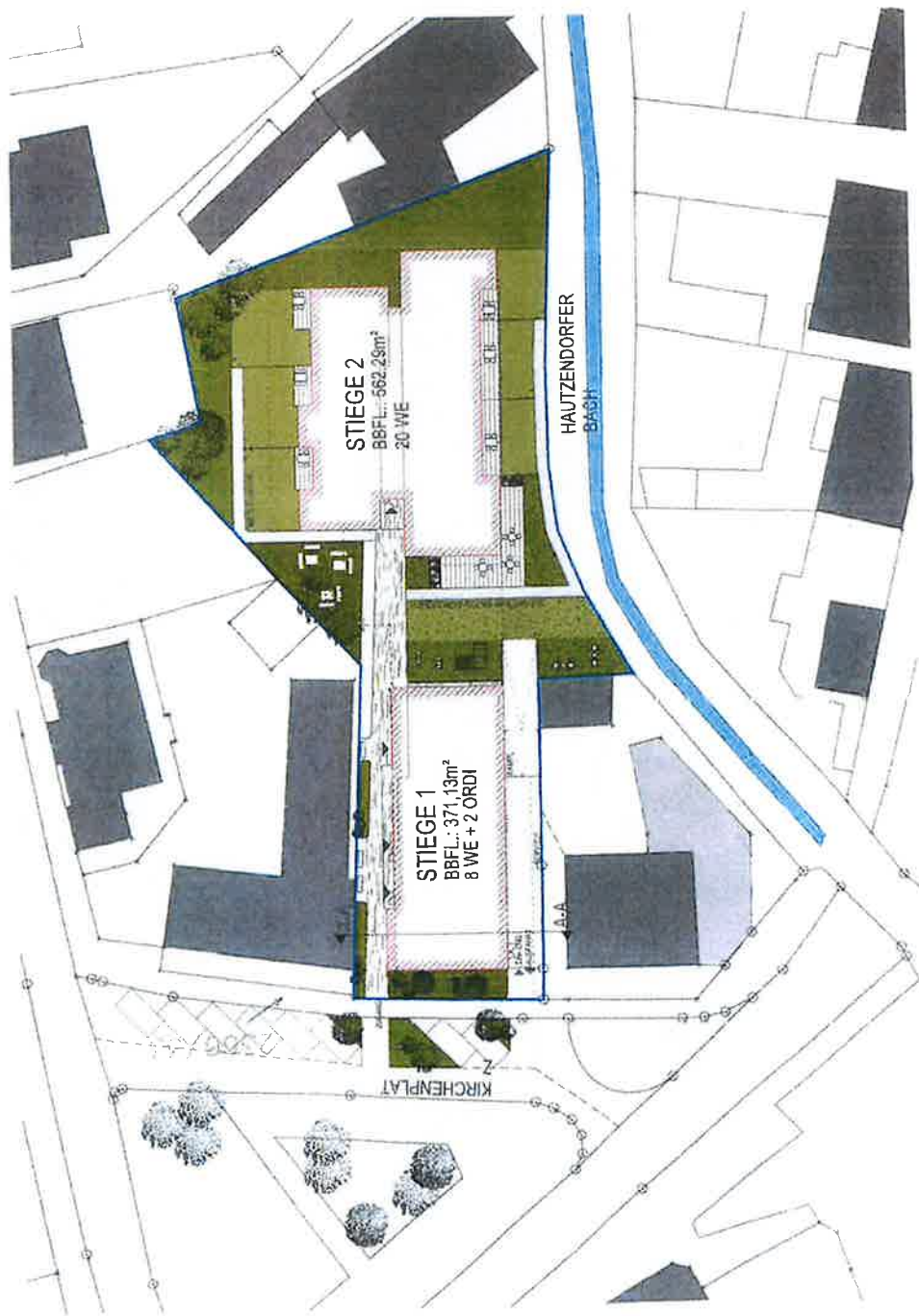


4



5









gebös

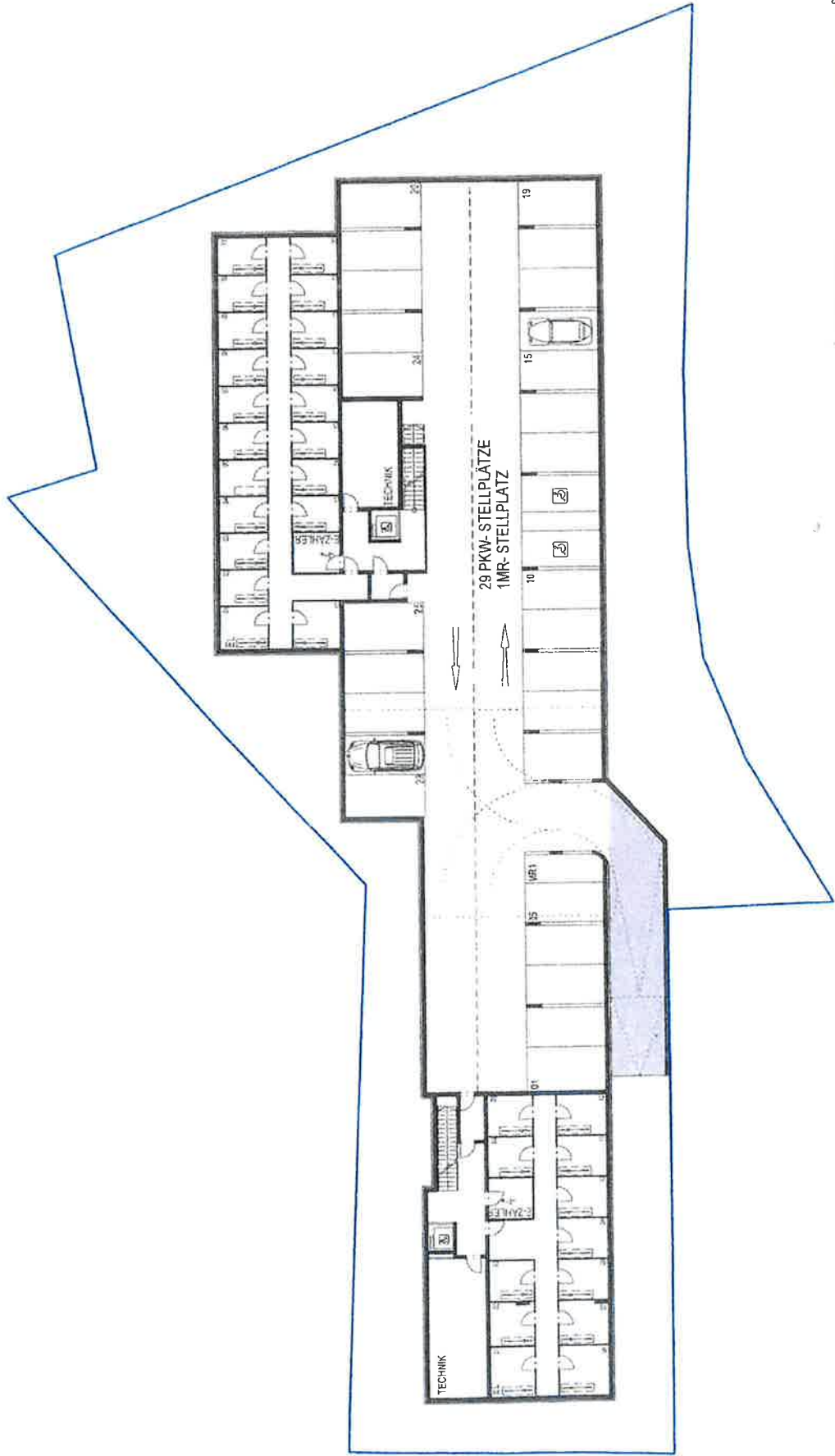
NIEDERKREUZSTETTEN

KIRCHENPLATZ 7

DACHGESCHOSS

1:250





gebös

NIEDERKREUZSTETTEN

KIRCHENPLATZ 7

ANSICHTEN

1:200



STIEGE 1 WESTEN



STIEGE 2 WESTEN



STIEGE 1 NORDEN



STIEGE 2 NORDEN



STIEGE 2 OSTEN

STIEGE 1 OSTEN



STIEGE 2 SÜDEN

STIEGE 1 SÜDEN

SCHNITT A-A

03.02.2022 | ee

PROJ. 0899-15

PROJEKTENTWURF/LINE

SEITE 13

NIEDERKREUZSTETTEN

ANSICHTEN + SYSTEMSCHNITT

gebös 

NIEDERKREUZSTETTEN

KIRCHENPLATZ 7

VISUALISIERUNG



© ARCH. SCHMIDT 2021 1/2 SYMBOL-BILD

03.02.2022 | ee

SEITE 14

PRNR - 0899-15

NIEDERKREUZSTETTEN

PROJEKTENTWICKLUNG

ARCHITEKT SCHMIDT 21 GMBH



© Arch. SCHMIDT 2021/11 SYMBOLBILD

03.02.2022 | ee

PRNR 0899-15

PROJEKTENTWICKLUNG

NIEDERKREUZSTETTEN

ARCHITECTSCHMIDT GMBH

SEITE 15

gebös

NIEDERKREUZSTETTEN

KIRCHENPLATZ 7

VISUALISIERUNG



#### Stellplatzverpflichtung lt. BO

Ordi 240,46m <sup>2</sup> 1PKW/30m <sup>2</sup>	8PKW
Junges Wohnen 1PKW/WE	8PKW
Begleitetes Wohnen 0,5PKW/WE	10PKW
Erforderlich	26PKW
Vorhanden	29PKW

#### BERECHNUNG GFZ

##### GRUNDRISSFLÄCHE

##### STIEGE 1

ERDGESCHOSS:	336,35m <sup>2</sup>
1.OBERGESCHOSS:	342,31m <sup>2</sup>
DACHGESCHOSS:	242,52m <sup>2</sup>
	<b>Σ 921,18 m<sup>2</sup></b>

##### STIEGE 2

ERDGESCHOSS:	553,94m <sup>2</sup>
1.OBERGESCHOSS:	545,73m <sup>2</sup>
DACHGESCHOSS:	469,72m <sup>2</sup>
	<b>Σ 1569,39 m<sup>2</sup></b>

GRFL. STG 1 + STG 2 : 2490,57m<sup>2</sup>

GRFL. / GRSTFL: 1,00

GRSTFL.:	2488,65m <sup>2</sup>
BBFL.:	933,42 m <sup>2</sup>
GRFL.:	2490,57m <sup>2</sup>
GFZ:	1
WE:	28
ORDI:	2

#### WOHNNUTZFLÄCHE

##### STIEGE 1

EG			
ORDI 1	119,49m <sup>2</sup>		
ORDI 2	120,97m <sup>2</sup>		
			<b>Σ 240,46 m<sup>2</sup></b>
1.OG	A	B	C
TOP 01			58,96m <sup>2</sup>
TOP 02		54,33m <sup>2</sup>	
TOP 03		54,35m <sup>2</sup>	
TOP 04			58,92m <sup>2</sup>
			<b>Σ 228,57m<sup>2</sup></b>
DG			
TOP 05	40,00m <sup>2</sup>		
TOP 06		44,33m <sup>2</sup>	
TOP 07		44,03m <sup>2</sup>	
TOP 08	40,02m <sup>2</sup>		
			<b>Σ 168,38m<sup>2</sup></b>
EG + 1.OG + 2.OG			<b>Σ 637,41m<sup>2</sup></b>

##### STIEGE 2

EG	B	C	
TOP 09	GEM.R.		71,84m <sup>2</sup>
TOP 01	50,99m <sup>2</sup>		
TOP 02	57,57m <sup>2</sup>		
TOP 03	57,55m <sup>2</sup>		
TOP 04	52,71m <sup>2</sup>		
TOP 05	56,80m <sup>2</sup>		
TOP 06	56,18m <sup>2</sup>		
			<b>Σ 341,51m<sup>2</sup></b>
1.OG			
TOP 07	60,69m <sup>2</sup>		
TOP 08	57,57m <sup>2</sup>		
TOP 09	57,58m <sup>2</sup>		
TOP 10	52,70m <sup>2</sup>		
TOP 11	52,71m <sup>2</sup>		
TOP 12	56,80m <sup>2</sup>		
TOP 13	56,13m <sup>2</sup>		
			<b>Σ 404,16 m<sup>2</sup></b>
DG			
TOP 14	44,14m <sup>2</sup>		
TOP 15	58,08m <sup>2</sup>		
TOP 16	58,97m <sup>2</sup>		
TOP 17	45,76m <sup>2</sup>		
TOP 18	42,61m <sup>2</sup>		
TOP 19	51,37m <sup>2</sup>		
TOP 20	44,51m <sup>2</sup>		
			<b>Σ 344,54m<sup>2</sup></b>
			<b>Σ 1162,05m<sup>2</sup></b>

NNFL. STG 1 + STG 2: 1799,46m<sup>2</sup>



NIEDERKREUZSTETTEN  
KIRCHENPLATZ 7

1. BAUBESCHREIBUNG:

1.1. BESCHREIBUNG DER AUSFÜHRUNG:

- 1.1.1. Gründung:
  - Streifen- und Plattenfundamente nach statischem Erfordernis.
- 1.1.2. Aufgehendes Mauerwerk:
  - Außenwände:
    - Erd- bis 2. Obergeschloß: 25 cm Ziegel mit 16 cm Vollwärmeschutzsystem mit Silikatputz.
    - Wohnungstrennwände: 25 cm Schallschutzziegel mit 7,5 cm Vorsatzschale
    - Innenwände – nicht tragend: Leichtbauweise 10 cm
- 1.1.3. Decken:
  - Stahlbetondecken mit entsprechendem Aufbau lt. Bauphysik und Statik z.B.: Stahlbetondecke, Schüttung, Trittschalldämmung, Folie, Estrich, Belag. Dachterrassen:
    - (z.B.: Stahlbetondecke, Gefällebeton, Abdichtung, Dämmung, Vlies, Plattenbelag im Splittbett).
- 1.1.4. Dach:
  - Flachdach Duodachkonstruktion Aufbau lt. Bauphysik und Statik
- 1.1.5. Bodenbeläge:
  - Wohnräume: Laminat
  - WC, Bäder: Fliesen
  - Schlafräume, Flur: Laminat
  - Küchen, Vorräume, AR: Laminat
- 1.1.6. Fenster:
  - Kunststoffkonstruktion mit 2-Scheibenisolierverglasung.
- 1.1.7. Türen:
  - Türen und Tore zu Brandabschnitten in EI2 30-C - Ausführung Wohnungseingangstüren in EI2 30 - Ausführung in Doppelfaltzargen.
- 1.1.8. Hauseingangstüre:
  - Alu-Profil-Konstruktion in EI2 30-C - Ausführung mit Sicherheitsverglasung und Panikverschluss.
- 1.1.9. Lüftung:
  - Allgemein:
    - Die Nebenräume werden mittels zugelassener Systeme über Dach entlüftet. In Bereichen in denen andere Brandabschnitte gekreuzt werden kommt eine EI 90 - Ummantelung zur Ausführung.
  - Wohnungen:
    - Jede Wohnung wird mittels kontrollierter Wohnraumlüftung be- sowie entlüftet.
- 1.1.10. Heizung und Warmwasser:
  - Sämtliche Einheiten werden an das Fernwärmenetz angeschlossen.

2. STATISTISCHE KENNWERTE:

Gst.Nr.: 46/1 + 104/1 EZ.: 624	
2.1. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	
2.2. BEBAUTE FLÄCHE	
Stiege 1	2.488,65 M2
Stiege 2	371,13 M2
GESAMT	562,29 M2
	933,42 M2
Bebauungsdichte	37,51%
2.3. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:	
Stiege 1	1.030,16 M2
Stiege 2	1.797,42 M2
GESAMT	2.827,58 M2
2.4. GFZ:	1
Grundrissfläche 2.490,57 / 2.488,65	
2.5. WOHNUTZFLÄCHE WE:	
Stiege 1	637,41 M2
Stiege 2	1.162,05 M2
GESAMT	1.799,46 M2
2.6. WOHNHEITEN:	
Summe der Wohneinheiten :	28 WE
Typ A x 2 WE (1 Zimmer Wohnung)	
Typ B x 24 WE (2 Zimmer Wohnung)	
Typ C x 2 WE (3 Zimmer Wohnung)	
2.7. STELLPLÄTZE UND ALLGEMEINFÄCHEN:	
PKW- und IMR Stellplätze in der Tiefgarage:	
Müllplatz:	29 PKW + 1 MR
Einlagerungsraum:	20,99 M2
Technik:	324,78 M2
E-Zähler:	57,06 M2
KIWA:	14,39 M2
HB:	6,82 M2
	3,00 M2