

# Veräußerung Restfläche „ehem. MARTINEK Kaserne“

KG 04025 Rauhenstein, EZ 603

KG 04031 Sooß, EZ 779

Gesamtfläche von rd. 369.080 m<sup>2</sup>



**Martinek Kaserne | Vöslauer Straße 106 | 2500 Baden bei Wien**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	2
1.1. Grundstücksdaten	2
1.2. Eigentümer, Verwaltung, Kontakte	2
1.3. Mindestverkaufspreis, Angebotsabgabe, Verfahren	2
1.4. Allgemeine Bestimmungen	3
1.5. Immobilienertragsteuer	3
<b>2. Liegenschaftsgrundlagen</b>	<b>4</b>
2.1. Lagebeschreibung und Erreichbarkeit	4
2.2. Flächenwidmungsplan und Raumordnungsbestimmungen	5-7
2.3. Denkmalschutz	8
2.4. Untergrunderkundungen	9-11
2.5. Lasten und Beschränkungen	11
2.6. Energieausweis	11
2.7. Projekt-SANBA	12
2.8. Anschlüsse	13
2.9. Gebäudebeschreibung	13-17
3. Kaufvertragsentwurf	18-24
4. Beilagen	25
4.1. Mietvertrag	25-26
4.2. Grundbuch, Pläne, Entwicklungskonzept, Altlasten- und Verdachtsflächenkataster	27-31
4.3. Naturschutzauflagen	32
4.4. Bundesdenkmalamt	32-36
4.5. Fotodokumentation	37-39
<b>5. Allgemeine Geschäfts- und Verfahrensbedingungen</b>	<b>40-42</b>

**ehem. Martinek Kaserne**, Vöslauer Straße 106, 2500 Baden bei Wien

KG 04025 Rauhenstein, EZ 603

GstNr. 202/1	314.675 m <sup>2</sup> (lt. Teilungsplanentwurf 6557/25)
GstNr. 202/2	583 m <sup>2</sup>
GstNr. 202/3	518 m <sup>2</sup>
GstNr. 202/5	369 m <sup>2</sup>
GstNr. 202/6	11.622 m <sup>2</sup>
GstNr. 202/7	215 m <sup>2</sup> (A1 Mast)
GstNr. (Neu)	19.317 m <sup>2</sup> (BS-Sonderkrankenanstalt = lt. Teilungsplanentwurf 6557/25)
Grundstücksfläche rd.	347.299 m <sup>2</sup>

KG 04031 Sooß, EZ 779

GstNr. 192/1	21.381 m <sup>2</sup>
GstNr. 192/2	142 m <sup>2</sup>
GstNr. 192/3	139 m <sup>2</sup>
GstNr. 200/1	119 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche rd.	21.781 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche lt. Grundbuch von ca. 369.080 m<sup>2</sup>**

Eigentümer: Republik Österreich (Heeresverwaltung)

Verwaltung:

Bundesministerium für Landesverteidigung, vertreten durch die  
Direktion 7 – Infrastruktur / Abteilung Liegenschaftsverwaltung  
Roßauer Lände 1, 1090 Wien

**Ansprechperson für Fragen zur Liegenschaft oder zum Verkaufsverfahren:**

Direktion 7 Infrastruktur / Liegenschaftsverwaltung

Frau Ing. MMag. Dr. ZERZA Ildiko

Frau Olivia GRAF

Handy: +43 664 / 622 6812

Handy: +43 664/622 0549

E-Mail: [ildiko.zerza@bmlv.gv.at](mailto:ildiko.zerza@bmlv.gv.at)

E-Mail: [o.graf@hbv.gv.at](mailto:o.graf@hbv.gv.at)

**Ansprechperson für Besichtigungen:**

Militärisches Servicezentrum 5 – Wiener Neustadt

Herr Kntlr HINTZ Michael

Handy: +43 664 / 622 3909

Mindestkaufpreis: € 36.000.000,-- (€ 36 Mio.)

(in Worten: Euro sechshunddreißig Millionen)

Berücksichtigt werden nur verbindliche, bedingungslose und schriftliche Angebote welche an die **Direktion 7 - Infrastruktur, Abteilung Liegenschaftsverwaltung, Roßauer Lände 1, 1090 Wien**, zu richten sind (Übermittlung per E-Mail an [o.graf@hbv.gv.at](mailto:o.graf@hbv.gv.at) möglich). Die Angebote müssen den vollständigen Namen, die Adresse, die Telefonnummer, die E-Mail-Adresse, eine konkrete Angebotssumme in Euro sowie einen Nachweis über die erforderlichen Finanzierungsmittel enthalten.

**Frist für die Abgabe bis spätestens (mind. 3 Monate) Dienstag 12. Mai 2026**

Sollten mehrere Angebote einlangen, behält sich die Verkäuferin vor eine Bestpreisermittlung (3 Stufen) iSd Durchführungsbestimmungen zum Bundesfinanzgesetz idGF durchzuführen.

Stufe 1 (Angebotsabgabe/Nachweis Finanzierungsmittel)

Stufe 2 (Nachbesserung der schriftlichen Kaufangebote)

Stufe 3 (mündliche Lizitation vor Ort – Meistbieterermittlung)

- Für weitere **Auskünfte zur Liegenschaft oder zum Verkaufsverfahren** steht Frau Ing. MMag. Dr. Ildiko ZERZA, Tel: +43 664/622 6812, E-Mail: [ildiko.zerza@bmlv.gv.at](mailto:ildiko.zerza@bmlv.gv.at) und Frau Olivia GRAF, Tel: +43 664/622 0549; E-Mail: [o.graf@hbv.gv.at](mailto:o.graf@hbv.gv.at) zur Verfügung.
- **Kaufinteressenten, welche die Liegenschaft besichtigen** wollen, setzen sich mit dem Militärischen Servicezentrum 5 Wiener Neustadt, Herrn Kntlr HINTZ Michael, Handy: +43 664/622 3909, in Verbindung.
- Die Republik Österreich ist nicht zum Verkauf verpflichtet und behält sich ausdrücklich vor, ohne Angabe von Gründen, das Feilbietungsverfahren bzw. den Verkauf jederzeit auszusetzen. Eine Bindung der Republik Österreich tritt erst nach grundbuchsfähiger Unterfertigung eines Kaufvertrages ein.
- Auf die Bestimmungen des NÖ Grundverkehrsgesetzes wird hingewiesen. Es obliegt dem/der Käufer/in sich diesbezüglich bei den zuständigen Behörden zu informieren und die Eignung als Käufer/in abzuklären. Im Falle einer erforderlichen Rückabwicklung des Kaufgeschäftes wegen der Versagung der behördlichen Bewilligung ist die Republik Österreich jedenfalls vollkommen schad- und klaglos zu halten.
- Im Rahmen des Kaufvertrages wird auch eine Nachbesserungsverpflichtung für den/die Käufer/in vereinbart werden (siehe hierzu 3. Kaufvertragsentwurf und 5. Allgemeine Geschäfts- und Verfahrensbedingungen). Kaufgegenstand sind die Grundstücke samt den darauf befindlichen Ein- und Aufbauten wie sie liegen und stehen.
- Die militärische Nutzung der Martinek Kaserne wurde mit Ende 2013 eingestellt. Die Kaserne stand seither leer. Die Kasernengebäude sind in einem, dem Gebäudealter und dem langen Leerstand geschuldeten schlechten Bau- und Erhaltungszustand und sind generalsanierungsbedürftig. Dem/Der Käufer/in wird vor der Angebotsabgabe die Besichtigung der Liegenschaft und der Gebäude dringend angeraten, zumal spätere Reklamationen des/der Käufers/in über den Zustand nicht mehr akzeptiert werden können.
- Die physische Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt nach beiderseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages und der erfolgten Einzahlung des Kaufpreises unter Ausfertigung eines Übergabe- und Übernahmeprotokoll durch das Militärservicezentrum 5 – Wiener Neustadt.
- Gestattung einer zweieinhalbjährigen unentgeltlichen Lagernutzung für Fahrnisse und Bauteile, die der militärischen Ersatzinfrastruktur zugeordnet sind.
- Die Erschließung (allf. neuer Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen) haben auf Kosten des/der Käufer/in zu erfolgen.
- Allfällige Ergänzungsabgaben, Aufschließungsabgaben (§ 38 NÖ Bauordnung) bzw. Steuern und allf. sonstige Gebühren und Abgaben, die auf Grund Verkaufs erwachsen, sind vom/von der Käufer/in zu tragen.
- Die Bestimmungen des § 17 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetzes sind einzuhalten.
- Eine allfällige erforderliche Einfriedung der Liegenschaft wäre auf Kosten des/der Käufers/in herzustellen.
- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die Republik Österreich keine Maklergebühren, Vermittlungsprovisionen oder sonstige Entgelte erhält oder schuldet. Allfällige Provisionen sind zwischen dem/der Käufer/in zu vereinbaren und zu tragen.
- Die Liegenschaft ist Teil eines Genossenschaftsjagdgebietes.
- Naturschutzmaßnahmen: „Gehölzentfernung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel“

#### 1.5. Immobilienertragsteuer

Vom/Von der Käufer/in ist sicherzustellen, dass die gesetzlich geltende Meldepflicht der Verkäuferin hinsichtlich der Immobilienertragsteuer (ImmoEst) vom rechtsfreundlichen Vertreter des/der Käufers/in wahrgenommen wird. Auch ist der rechtsfreundliche Vertreter zur gesetzlich vorgeschriebenen Anzeige, Meldung an das Finanzamt für Großbetriebe in der Höhe der ImmoEst, nach Bereitstellung von Unterlagen (Verkäuferin), verpflichtet. Die Verkäuferin überweist, im Wege der Meldung durch den rechtsfreundlichen Vertreter die Immobilienertragsteuer fristgerecht an das zuständige Finanzamt für Großbetriebe (FA) zu Steuernummer: 09 530/0489, BM f Landesverteidigung – Budgettabt IBAN: AT88 0100 0000 0550 4116. Alle im Zusammenhang resultierenden Notariats- oder Anwaltskosten werden vom/von der Käufer/in getragen.

#### **Martinek Kaserne, Vöslauer Straße 106, 2500 Baden bei Wien**

Die Martinek Kaserne wurde in den Jahren 1938 – 1942 errichtet und steht unter Denkmalschutz.

Die ggst. Fläche des Kasernengeländes umfasst das geschlossene Ensemble der Kasernengebäude, bestehend aus dem Mannschaftstrakt Nord (Obj. 5 – 13), Küchen- und Speisesaaltrakt (Obj. 14 -17), Kommandotrakt und ehem. Heeressanitätsanstalt (Obj. 18 – 21) und Mannschaftstrakt Ost (Obj. Nr. 22 – 28). Diesen Gebäuden stehen Garagenobjekte gegenüber, die ebenso in einem geschlossenen Gebäudeensemble bzw. geschlossenem Baukörper angeordnet sind. Dazwischen befinden sich enorm weitläufige, im Wesentlichen unbebaute, Freiflächen. „Hinter“ den Garagenobjekten befinden sich die Gebäude der ehemaligen Heereskraftfahrerschule mit ehem. Kfz-Werkstätten.

Der ehemalige Munitionslagerbereich, der ehemalige Sportplatz sowie das naturbelassene Übungsgelände bilden das südwestliche Viertel des Kasernengeländes und nehmen ca. 100.000 m<sup>2</sup> ein.

Die Martinek Kaserne ist über die Vöslauer Straße (B 212) an das Badener Stadtzentrum Richtung Norden und an die Orte Sooß und Bad Vöslau Richtung Süden angebunden. Über die Badener Umfahrungsstraße (B 210) erfolgt die Anbindung an die A2 Südautobahn und in weiterer Folge Richtung Wien, Wr. Neustadt bzw. Bratislava und Budapest. Richtung Westen erreicht man über die B 210 und das Helenental die Anschlussstelle Alland der A21 – Wr. Außenringautobahn und in weiterer Folge die A1 - Westautobahn Richtung Linz, Salzburg und München.

An hochrangigen öffentlichen Verkehrsmitteln stehen in Baden Regional- und S-Bahnverbindungen vom Bahnhof Richtung Wien und Wr. Neustadt zur Verfügung. Regional- und S-Bahnzüge sind in Wien über die sogenannte „S-Bahn Stammstrecke“ durchgebunden und bieten somit eine direkte Verbindung nach Wien-Meidling, Wien-Hauptbahnhof, Wien-Mitte, Wien-Praterstern und Wien-Floridsdorf. Züge verkehren zeitversetzt alle 10 – 20 Minuten. Darüber hinaus verkehrt ab dem Badener Stadtzentrum (Josefsplatz) die "Badner Bahn" (Lokalbahn Wien-Baden), die eine direkte Verbindung in das Wiener Stadtzentrum – Karlsplatz / Kärntner Ring, Oper bietet. Züge verkehren alle 15 Minuten, die Fahrzeit zum Kärntner Ring beträgt rund 1 Stunde.

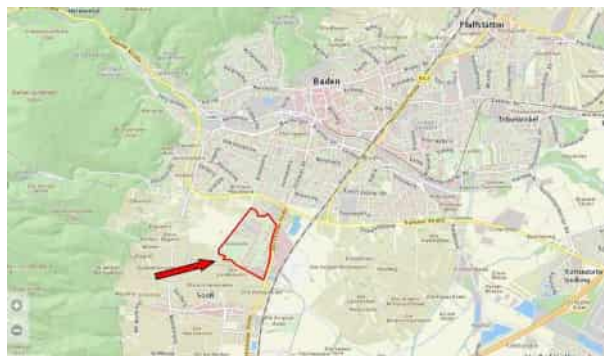
Unmittelbar bei der Kaserneneinfahrt an der Vöslauer Straße gibt es derzeit eine Regionalbushaltestelle, die von den Linien 360, 361 und 556 bedient wird. Alle Linien verkehren über das Zentrum von Baden bzw. zum Bahnhof. Die Linienintervalle sind unterschiedlich. Busse verkehren ca. alle 30 Minuten. Darüber hinaus gibt es in Baden 4 Stadtbuslinien, die im 30 Minuten Intervall verkehren.

Das historische Stadtzentrum von Baden ist über die Vöslauer Straße (Hauptzufahrt) direkt zu erreichen und vom nördlichen Rand des Kasernengeländes ca. 1,5 km entfernt. Die Grundstücke haben eine Anbindung ans öffentliche Gut.

Es gibt unterschiedliche Umgebungsnutzungen. Im Osten verläuft die Vöslauer Straße, an der das Betriebsgelände der Niederösterreichischen Molkerei (NÖM) anschließt. Im Norden verläuft die Albrechtsgasse, an dieser schließen mehrere Einfamilienhäuser, ein Sportplatz, eine mehrgeschossige Wohnsiedlung sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb, an.

Im Westen und Süden wird das Kasernengelände von landwirtschaftlich genutzten Flächen benachbart, wobei überwiegend Weingärten vorhanden sind.

**Das Gelände der Martinek Kaserne erstreckt sich über 2 Gemeinden.** Der Großteil der Fläche befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Baden, EZ 603, KG 04025 Rauhenstein. Die südöstliche Ecke befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Sooß, EZ 779, KG 04031 Sooß.





## 2.2. Flächenwidmungsplan und sonstige Raumordnungsbestimmungen


In den folgenden Abbildungen sind der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für die im Gemeindegebiet von Baden liegenden Teile des Kasernengeländes dargestellt. Die Grundstücke sind teils als „Bauland Sondergebiet Kaserne“, „BS - Sonderkrankenanstalt“ und „Grünland – Grüngürtel Immissionsschutz“ gewidmet.

Aufgrund der langen Verfahrensdauer für Umwidmungen, können seitens der Stadt noch keine genauen Angaben zu einer allfälligen Umwidmung erfolgen. Mit den nachstehenden Schreiben vom 06.08.2024, 17.12.2024 20.05.2025 bzw. Juli 2025 informiert die Stadt über folgende Eckpunkte und Rahmenbedingungen die als Orientierung dienen sollen:

- mind. 25 % Anteil gewidmetes Grünland
- 10 % Anteil für Verkehrsflächen
- Geschossflächenzahl bis max. 1
- Gebäudehöhen je nach städtebaulichem Konzept
- Sondergebietswidmungen wie „Gesundheit, Bildung, Kreativwirtschaft und Sport“ in den übrigen Bereichen,
- Beachtung der aus Denkmalschutz und Welterbe resultierenden Themenstellungen

Die erforderlichen Änderungen der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie die behördlichen Bewilligungen für die künftige Nutzung muss sich der/die Käufer/in selbst einholen.

**Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für eine bestimmte Nutzbarkeit.** Ebenso hat der/die Käufer/in die Verkäuferin hinsichtlich allfälliger behördlicher Ab- und Rückbauverpflichtungen schad- und klaglos zu halten.



**Bürgermeisterin**  
Mag. Carmen Jeitler-Cincelli  
Abgeordnete zum Nationalrat

Hauptplatz 1  
2500 Baden  
Tel. (+43 2252) 86 800 DW 219  
buergmeisterin@baden.gv.at  
www.baden.at

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit ihrer einzigartigen Kombination aus hoher Lebensqualität, moderner Infrastruktur und weltoffener Haltung ist Baden ein Standort mit Perspektive. In dieser Position möchten wir weiter wachsen – gemeinsam mit Partnern, die ebenso zukunftsorientiert denken wie wir.

Ein Schlüsselprojekt dafür ist die Entwicklung der Martinek-Kaserne. Dieses Areal mit seiner stadtnahen Lage und attraktiven Fläche eröffnet große Chancen für neue Ideen, wirtschaftliche Impulse und urbane Vielfalt.

**Wofür wir stehen – und was wir suchen**

Unser Ziel ist es, auf dem Areal der Martinek-Kaserne einen neuen, dynamischen Stadtteil entwickeln zu lassen, der Innovation, Lebensqualität und wirtschaftliche Perspektiven verbindet. Denkbar ist ein Nutzungsmix aus zukunftsorientierten Bildungs- und Forschungseinrichtungen, modernen Arbeitswelten und Infrastrukturen, die auch unseren Bürgern und Gästen einen Mehrwert bieten – wie etwa Projekte in den Bereichen Gesundheit, Bildung, Sport oder Kreativwirtschaft. Die Prinzipien der Nachnutzung des ehemaligen Kasernenareals sind im beiliegenden Beschluss des Gemeinderates der Stadt Baden vom 20.5.2025 zusammengefasst und können als Orientierung für eine mögliche Standortentwicklung dienen.

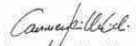
Unser Anspruch ist es, Räume zu schaffen, die zur Identität Badens passen: hochwertig, dynamisch und zukunftsorientiert und stehen wir auch für neue, innovative Entwicklungsideen offen. Was wir ausdrücklich als künftige Nutzung des Areals der Martinek-Kaserne ausschließen, sind Wohnen, Logistikzentren oder reine Lagerflächen.

**Offenheit für Ideen – Klarheit im Anspruch**

Wir stehen für einen konstruktiven Dialog auf Augenhöhe. Die Stadtgemeinde Baden begleitet engagierte Investoren aktiv und lösungsorientiert – und steht von der ersten Idee bis zur Umsetzung gerne mit seinen Ressourcen zur Verfügung.

Gestalten wir gemeinsam ein Stück Zukunft. Für Baden. Für Ihre Vision.

Mit besten Grüßen

  
**Carmen Jeitler-Cincelli**  
Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Baden

Med 06.05.2025 / 11:00 Uhr  
BADion 06.05.2025 / 12:50 Uhr  
Stadion 07.05.2025 – 18:30 Uhr

**Referent:** StR Franz Schwabl

**Antrag**

für die öffentliche Gemeinderatsitzung am 20.05.2025

**Tagesordnungspunkt Nr. 7)**

**Betrifft:** Prinzipien der Nachnutzung der ehemaligen Martinek Kaserne.

**Sachverhalt:**

In der Sitzung am 17.12.2024 wurden vom Gemeinderat für die künftige Entwicklung der ehemaligen Martinek Kaserne Eckpunkte und Rahmenbedingungen definiert. Die aus Sicht des Gemeinderates möglichen Nutzungen werden untenstehend um die Themenblöcke Kreativwirtschaft und Sport erweitert.

Bereits im Jahr 2014 wurden von allen im Badener Gemeinderat vertretenen Fraktionen sowie der Bürgermeisterin als Vertreterin der Gemeinde Soos fraktions- und gemeindeübergreifend die Grundprinzipien zur interkommunalen Nachnutzung des Areals der ehemaligen Martinek Kaserne definiert und der damals mit der Verwertung des Areals beauftragten SIVBEG mitgeteilt. Diese Eckpunkte sind nach wie vor gültig, wenngleich mittlerweile – nicht zuletzt aufgrund der klärenden Auskunft der Raumordnungsabteilung RU7 des Landes NÖ – bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes jegliche Wohnnutzung resp. Widmung von „Bauland-Wohngebiet“ oder „Bauland-Kerngebiet“ auf dem ehemaligen Kasernenareal auszuschließen ist und aufsichtsbehördlich nicht genehmigt würde.

In Sinne des Positionspapiers aus 2014 wurden die beiden rd. 3 bzw. 2 ha großen an der Albrechtsgasse gelegenen Teilflächen vom Badener Gemeinderat mit Beschluss vom 26.09.2023 bzw. 18.06.2024 in „Bauland-Sondergebiet – Sonderkrankenanstalt“ umgewidmet und im Örtlichen Entwicklungskonzept die gesamte Kasernenfläche als Konversionsgebiet festgelegt.

Für die Entwicklung des noch als „Bauland Sondergebiet Kaserne“ gewidmeten verbleibenden Areals können folgende Eckpunkte und Rahmenbedingungen als Orientierung dienen:

- mindestens 25 % Anteil gewidmetes Grünland,
- 10 % Anteil für Verkehrsflächen,
- Sondergebietswidmungen „Gesundheit, Bildung, Kreativwirtschaft und Sport“ in den übrigen Bereichen,
- Geschossflächenzahl bis maximal 1,
- Gebäudehöhen je nach städtebaulichem Konzept,
- Beachtung der aus Denkmalschutz und Welterbe resultierenden Themenstellungen.

Eine wesentliche Fragestellung bei der Entwicklung des verbleibenden Kasernenareals ist die für eine Stadtteilentwicklung notwendige Infrastrukturausstattung am Areal aber auch im Umfeld. Dies betrifft sowohl Elemente der technischen als auch der sozialen Infrastruktur, von einem Ausbau des übergeordneten Straßennetzes zur Sicherstellung der für die künftigen Nutzungen ausreichenden Leistungsfähigkeit, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, an das Fuß- und Radwegenetz, eine Nah- oder Fernwärmeversorgung, die Abtretung von Flächen zur inneren Erschließung und Grünraumversorgung und vieles mehr. Als Grundlage für eine mögliche Änderung des Flächenwidmungsplanes ist jedenfalls ein städtebauliches Konzept vorzulegen und mit der Stadtgemeinde Baden abzustimmen.

Nur ein geringer Teil dieser Infrastrukturleistungen ist über die in der NÖ Bauordnung determinierte Aufschlüsselungsabgabe und Abtretungsverpflichtung von Flächen ins öffentliche Gut umfasst. Das NÖ Raumordnungsgesetz ermöglicht es allerdings, um die finanzielle Last der Infrastrukturversorgung nicht alleine bei der Standortgemeinde zu belassen, gemäß § 17 Absatz 3 Ziffer 3 auch aus Anlass der Änderung der Widmungsart des Baulandes mit dem Grundeigentümer Raumordnungsverträge betreffend Verpflichtungen zur Erfüllung resp. finanziellen Abgeltung von Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität und zur Verbesserung der Siedlungsstruktur abzuschließen, wozu insbesondere sämtliche Infrastrukturmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der Widmung von Bauland erforderlich werden, einschließlich des notwendigen Ausbaus der sozialen Infrastruktur zählen. Weiters kann die Festlegung von Aufschlüsselungszonen einer geordneten schrittweisen Entwicklung des Areals dienen.

B: c:\gms\landesf\org\2025\05\med\0225-05-20-gr-antrag-grundf\entw-entwicklung\kaserne\20250505\_11.00.docx

Baden, Juli 2025

Mad 06.05.2023 / 11.00 Uhr  
StAdon 06.05.2023/ 12.30 Uhr  
StAdon 07.05.2023 – 18.30 Uhr

Um der Republik Österreich einen groben raumordnerischen Rahmen für die weitere Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals zu geben, sollen die oben genannten Prinzipien dem Grunde nach beschlossen werden, wobei hierdurch den in weiterer Folge erforderlichen Verfahren zur Änderung des Raumordnungsprogrammes und Bebauungsplanes nicht vorgegriffen werden kann.

#### Beschluss:

Die Grundprinzipien der Nachnutzung der ehemaligen Martinek Kaserne werden gemäß oa. Sachverhalt beschlossen.

angenommen  
abgelehnt  
zurückgestellt

Referent/in:

Referent/in: StR HR Dr. Ernst Schebesta

#### Antrag

für die öffentliche Gemeinderatssitzung am 17.12.2024

#### Tagesordnungspunkt Nr. 17)

Betrifft: Prinzipien der Nachnutzung der ehemaligen Martinek Kaserne

#### Sachverhalt:

Bereits im Jahr 2014 wurden von allen im Badener Gemeinderat vertretenen Fraktionen sowie der Bürgermeisterin als Vertreterin der Gemeinde Soos fraktions- und gemeindeübergreifend die Grundprinzipien zur interkommunalen Nachnutzung des Areals der ehemaligen Martinek Kaserne definiert und der damals mit der Verwertung des Areals beauftragte SIVBEG mitgeteilt. Diese Eckpunkte sind nach wie vor gültig, wenngleich mittlerweile – nicht zuletzt aufgrund der klärenden Auskunft der Raumordnungsabteilung RU7 des Landes NÖ – bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes jegliche Wohnnutzung resp. Widmung von „Bauland Wohngebiet“ oder „Bauland Kerngebiet“ auf dem ehemaligen Kasernenareal auszuschließen ist und aufsichtsbehördlich nicht genehmigt würde.

In Sinne des Positionspapiers aus 2014 wurden die beiden rd. 3 bzw. 2 ha großen an der Albrechtsgasse gelegenen Teilflächen vom Badener Gemeinderat mit Beschluss vom 26.9.2023 bzw. 18.6.2024 in „Bauland Sondergebiet – Sonderkrankenanstalt“ umgewidmet und im Örtlichen Entwicklungskonzept die gesamte Kasernenfläche als Konversionsgebiet festgelegt.

Für die Entwicklung des noch als „Bauland Sondergebiet Kaserne“ gewidmeten verbleibenden Areals können folgende Eckpunkte und Rahmenbedingungen als Orientierung dienen:

- mindestens 25% Anteil gewidmetes Grünland,
- 10% Anteil für Verkehrsflächen,
- Sondergebietswidmungen "Gesundheit und Bildung" in den übrigen Bereichen,
- Geschöflächenzahl bis maximal 1,
- Gebäudehöhen je nach städtebaulichem Konzept,
- Beachtung der aus Denkmalschutz und Weiterbe resultierenden Themenstellungen.

Eine wesentliche Fragestellung bei der Entwicklung des verbleibenden Kasernenareals ist die für eine Stadtteilentwicklung notwendige Infrastrukturausstattung am Areal aber auch im Umfeld. Dies betrifft sowohl Elemente der technischen als auch der sozialen Infrastruktur, von einem Ausbau des übergeordneten Straßennetzes zur Sicherstellung der für die künftigen Nutzungen ausreichenden Leistungsfähigkeit, die Anbindung an den Öffentlichen Verkehr, an das Fuß- und Radwegenetz, eine Nah- oder Fernwärmeversorgung, die Abtretung von Flächen zur inneren Erschließung und Grünraumversorgung und vieles mehr. Als Grundlage für eine mögliche Änderung des Flächenwidmungsplanes ist jedenfalls ein städtebauliches Konzept vorzulegen und mit der Stadtgemeinde Baden abzustimmen.

Nur ein geringer Teil dieser Infrastrukturleistungen ist über die in der NÖ Bauordnung determinierte Aufschließungsabgabe und Abtretungsverpflichtung von Flächen ins öffentliche Gut umfasst. Das NÖ Raumordnungsgesetz ermöglicht es allerdings, um die finanzielle Last der Infrastrukturversorgung nicht alleine bei der Standortgemeinde zu belassen, gemäß § 17 Abs. 3 Z. 3 auch aus Anlass der Änderung der Widmungsart des Baulandes mit dem Grundeigentümer Raumordnungsverträge betreffend Verpflichtungen zur Erfüllung resp. finanziellen Abgeltung von Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität und zur Verbesserung der Siedlungsstruktur abzuschließen, wozu insbesondere sämtliche Infrastrukturmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der Widmung von Bauland erforderlich werden, einschließlich des notwendigen Ausbaus der sozialen Infrastruktur zählen. Weiters kann die Festlegung von Aufschließungszonen einer geordneten schrittweisen Entwicklung des Areals dienen.

Um der Republik Österreich einen groben raumordnerischen Rahmen für die weitere Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals zu geben, sollen die oben genannten Prinzipien dem Grunde nach beschlossen werden, wobei hierdurch den in weiterer Folge erforderlichen Verfahren zur Änderung des Raumordnungsprogrammes und Bebauungsplanes nicht vorgegriffen werden kann.

3: c:\systemdateien\tagung 07022023\ma0203-05-20-g\antrag grundprinzipien nachnutzung ehem martinek kaserne 20230906 11.05.docx

1: c:\gemeinderatsanträge 070224\anträge doc12 dezember2024 12 17 prinzipien der nachnutzung der ehemaligen martinek kaserne.docx



Bürgermeister  
Dipl.-Ing. Stefan Salmann



Stadtgemeinde Baden  
Hauptplatz 1  
2305 Baden  
Tel: (+43 3232) 86 300 (OV 310)  
Fax: (+43 3232) 86 300 (OV 300)  
buerg@stadtbaden.at  
www.baden.at

Österreichisches Bundesheer  
Direktion 7 Infrastruktur  
z.H. Heeresimmobilienreferat  
HR-Mag. Dr. Johannes Sailer  
Rothauer Lände 1  
1090 Wien

per Mail an: j.sailer@bhv.gv.at

08. August 2024

Mad 4.12.2024 / 11.30 Uhr

#### Beschluss:

Die Grundprinzipien der Nachnutzung der ehemaligen Martinek Kaserne werden gemäß oa. Sachverhalt beschlossen.

mehrheitlich  
angenommen  
abgelehnt  
zurückgestellt

Referent/in:

Dr. Ernst Schebesta

Sehr geehrter Herr HR Dr. Sailer,

Ich nehme Bezug auf unsere Besprechung vom 30.7.2024 hinsichtlich der möglichen weiteren Entwicklung des Areals der ehemaligen Martinek Kaserne. Selbstverständlich darf und kann dabei dem für Umkettungen zuständigen Gemeinderat nicht vorgegriffen werden.

Bereits im Jahr 2014 wurden von allen im Badener Gemeinderat vertretenen Fraktionen sowie der Bürgermeisterin als Vertreterin der Gemeinde Soos fraktions- und gemeindeübergreifend die Grundprinzipien zur interkommunalen Nachnutzung des Areals der ehemaligen Martinek Kaserne definiert und der damals mit der Verwertung des Areals beauftragte SIVBEG mitgeteilt. Diese Eckpunkte sind nach wie vor gültig, wenngleich mittlerweile – nicht zuletzt aufgrund der klärenden Auskunft der Raumordnungsabteilung RU7 des Landes NÖ – bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes jegliche Wohnnutzung resp. Widmung von „Bauland Wohngebiet“ oder „Bauland Kerngebiet“ auf dem ehemaligen Kasernenareal auszuschließen ist und aufsichtsbehördlich nicht genehmigt würde.

In Sinne des Positionspapiers aus 2014 wurden die beiden rd. 3 bzw. 2 ha großen an der Albrechtsgasse gelegenen Teilflächen vom Badener Gemeinderat mit Beschluss vom 26.9.2023 bzw. 18.6.2024 in „Bauland Sondergebiet – Sonderkrankenanstalt“ ortspezifisch und im Örtlichen Entwicklungskonzept die gesamte Kasernenfläche als Konversionsgebiet festgelegt.

Ohne dem Gemeinderat weiter vorzugreifen können für die Entwicklung des noch als „Bauland Sondergebiet Kaserne“ gewidmeten verbleibenden Areals folgende Eckpunkte und Rahmenbedingungen als Orientierung dienen: mindestens 25% Anteil gewidmetes Grünland und 10% Anteil für Verkehrsflächen, Sondergebietswidmungen in den übrigen Bereichen, Geschöflächenzahl bis maximal 1, Beachtung der aus Denkmalschutz und Weiterbe resultierenden Themenstellungen.

Eine wesentliche Fragestellung bei der Entwicklung des verbleibenden Kasernenareals ist die für eine Stadtteilentwicklung notwendige Infrastrukturausstattung am Areal aber auch im Umfeld. Dies betrifft sowohl Elemente der technischen als auch der sozialen Infrastruktur, von einem Ausbau des übergeordneten Straßennetzes zur Sicherstellung der für die künftigen Nutzungen ausreichenden

1: c:\gemeinderatsanträge 070224\anträge doc12 dezember2024 12 17 prinzipien der nachnutzung der ehemaligen martinek kaserne.docx



Leistungsfähigkeit, die Anbindung an den Öffentlichen Verkehr, an das Fuß- und Radwegenetz, eine Nah- oder Fernwärmeversorgung, die Abtretung von Flächen zur inneren Erschließung und Grünraumversorgung und vieles mehr.

Nur ein geringer Teil dieser Infrastrukturleistungen ist über die in der NÖ Bauordnung determinierte Aufschließungsabgabe und Abtretungsverpflichtung von Flächen ins öffentliche Gut umfasst. Das NÖ Raumordnungsgesetz ermöglicht es allerdings, um die finanzielle Last der Infrastrukturversorgung nicht alleine bei der Standortgemeinde zu belassen, gemäß § 17 Abs. 3 Z. 3 auch aus Anlass der Änderung der Widmungsart des Baulandes mit dem Grundeigentümer Raumordnungsverträge betreffend Verpflichtungen zur Erfüllung resp. finanziellen Abgeltung von Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität und zur Verbesserung der Siedlungsstruktur abzuschließen, wozu insbesondere sämtliche Infrastrukturmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der Widmung von Bauland erforderlich werden, einschließlich des notwendigen Ausbaus der sozialen Infrastruktur zählen. Weiters kann die Festlegung von Aufschließungszonen einer geordneten schrittweisen Entwicklung des Areals dienen.

Gerne stehe ich für weitere Abstimmungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dipl.-Ing. Stefan Sziroczek  
Bürgermeister



#### 4. Mischnutzung des Areals

Die Gemeinden sind sich einig, dass eine Funktionsdurchmischung mit Angeboten in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Freizeit bei kurzen Wegen und ausgewogenem sozialen Gefüge zu realisieren ist.

Ressourcenschonende Technologien und erneuerbare Energieträger und die Einbindung vorhandener Ressourcen (NOM) sind in der Planung zu berücksichtigen. Die Folgekosten und -kosten sollen – entsprechend eines Lebenszykluskonzepts – so weit wie möglich dargestellt bzw. optimiert werden (Stichwort: SMART-City).

Ausgeschlossen sind Nutzungen bzw. Bebauungen, welche das Stadt- und Landschaftsbild der Gemeinden beeinträchtigen, nur geringe Wertschöpfungseffekte erzielen (z.B. Lagerhallen), die bestehende Strukturen, insbesondere die Ortskerne kanibalisieren (EKZ) oder ressourcenverschwendend sind bzw. Anrainer übermäßig mit Emissionen belasten.

Angestrebt sind folgenden Nutzungen:

##### 4.1 Vielfalt des Wohnens

###### Soziale Aspekte

- Generationen Wohnen (Durchmischung) – Von Startwohnungen<sup>1</sup> für Singles sowie Jungfamilien und AlleinerzieherInnen bis hin zu mitalternden Wohnungen für den dritten Lebensabschnitt
- Sozial ausgewogener Wohnbau für alle Einkommensschichten
- Anteil an leistbarem Wohnen ≠ billiges Wohnen
- wenn tertiäre Ausbildung am Standort stattfindet: Wohnen für Lernende & Lehrende
- Einbeziehen potenzieller BewohnerInnen in den Planungsprozess

###### Orts- und Landschaftsbild

- Maximal Bauklasse 2
- Einbeziehen des historischen Bestandes (Denkmalschutz als Mehrwert)
- Hohe architektonische Qualität

###### Technologische Aspekte

- moderne Bau- und Siedlungsformen
- Niedrigenergie- bis Plusenergiestandards
- Energieeffizienz / –Autarkie; Berücksichtigung der Lebenszykluskosten; kaskadenhafte Nutzung von (bevorzugt) regionalen Ressourcen
- insbesondere auch Kooperation mit NOM; Abwärme und Abwässer (Nutzung von Grau- und Schwarzwässern)

UND

<sup>1</sup> START meint den Start in verschiedenste neue Lebensphasen / Situationen, Übergängen, Veränderungen

2

#### 6. Realisierung

Für die Realisierung dieser Vorgaben werden die Gemeinden ihre umfangreichen Kompetenzen in Fragen der Stadt- und Raumplanung sowie das gesamte Know – How der Gemeindeverwaltungen und vielfältige Kontakte pro aktiv einbringen.

#### 7. NÖ Landesausstellung

Die Stadtgemeinde Baden bemüht sich auch um die Austragung der NÖ Landesausstellung 2019. Dies ergibt die Chance, neben einer hohen Besucherfrequenz auch eine überregionale Bekanntheit für das Areal der Martinekkaserne bzw. dessen Nachnutzung zu bewirken.

## Grundprinzipien zur Nachnutzung des Areals der Martinekkaserne Baden

Alle Gemeinderatsfraktionen der Stadtgemeinde Baden sowie die Marktgemeinde Sooß, vertreten durch Frau Bgm<sup>in</sup> Helene Schwarz, im Weiteren „die Gemeinden“ genannt, definierten gemeinsam mit Unterstützung der ecoplus in drei Arbeitssitzungen die Grundprinzipien zur interkommunalen Nachnutzung des Areals der Martinekkaserne.

Die mit der Verwertung des Areals beauftragte SIVBEG ist eingeladen, auf Basis dieses interkommunalen Konsenspapiers Käufer für das Areal zu suchen.

Dieser von den Gemeinden getragene Konsens schafft den Rahmen für einen Masterplan.

Die Gemeinden unterstützen die SIVBEG bzw. künftige Eigentümer/Investoren bei den Verwertungs- bzw. Entwicklungsplanungen des Areals, wenn die nachstehenden Prinzipien glaubhaft aufgegriffen und bei der Käufer-/ Investorensuche kommuniziert werden.

### Grundprinzipien in prioritärer Reihenfolge

#### 1. Kontaminierung

Auf Basis von rasterorientierten Bodenuntersuchungen ist der Zustand darzustellen. Die Vorlage einer plausiblen Dokumentation zur Bodenbeschaffenheit ist Voraussetzung für eine Zusammenarbeit der Gemeinden mit Verkäufern bzw. Käufern des Areals.

#### 2. Verwertung von Teilflächen

Eine Filetierung ist zu vermeiden. Erfolgt begründbar eine etappenweise Verwertung / Bebauung, so ist mit den unattraktiveren Flächenteilen zu beginnen. Voraussetzung ist jedenfalls die Vorlage eines schlüssigen Masterplanes für das Gesamtareal.

#### 3. Gemeinsame Erstellung eines Masterplans

Es handelt sich beim Areal der Martinekkaserne um ein zentrales Zukunftsprojekt für die Gemeinden. Eine qualitative, gut überlegte und fraktionsübergreifend abgestimmte Vorgehensweise ist wichtiger als die rasche, kurzfristige Immobilienverwertung.

Ein Masterplan, der die Flächennutzung definiert wird vorausgesetzt, damit die Gemeinden Investoren bei deren Realisierungsplänen unterstützen.

Der Verkäufer und/oder der künftige Eigentümer/Investor sind eingeladen, in enger Abstimmung mit den Gemeinden und deren Anforderungen einen Masterplan samt Berücksichtigung der Vertragsraumordnung zu entwickeln, wobei die Gemeinden in die Bearbeitungsgremien verbindlich einzubinden sind.

#### 4.2 Zukunftsorientierte Infrastruktur

- Kinderbetreuungseinrichtungen
- Nahversorgung
- Öffentlich zugängliche Grünraumversorgung inklusive Spielplätze und Sportplätze
- Nutzung der Versorgungsressourcen der NOM
- Solarthermie und Photovoltaik (Gemeinschaftsprojekte)
- Infrastrukturkooperation mit Sooß
- Attraktive Anbindung des Areals an den Öffentlichen Personennahverkehr sowie an innerstädtische, regionale und überregionale Radverkehrsnetze
- Barrierefreie Mobilitätsinfrastruktur
- Forcierung e-Mobilität; [Car] Sharing Systeme

UND

#### 4.3 Wirtschafts-Ansiedelung

- Angebote für Unternehmen, die zum Image von Baden passen (Siehe STEP 2031)
- Kreativwirtschaft, Dienstleister der Informations- und Kommunikationstechnologie
- Kunst/Handwerk – Kultur – Ateliers, Artist in Residence, Ausstellungsräume/Museum
- Gesundheitsdienstleistungen
- Rechts- und Steuerberatung, Immobilienwirtschaft und Marketing/Werbedienstleister
- Gründerzentrum für Startups („Unternehmerhotel mit Kernbereich F&E“)
- Tagesklinikum mit Rehabilitation und Gesundheitshotel

UND

#### 4.4 Bildung

- Fachhochschulen / Universitätscampus in Kooperation mit internationalen / nationalen Universitäten und Fachhochschulen, insbesondere im Gesundheitsbereich und bei der LehrerInnenausbildung sowie höhere Schulen

#### 5. BürgerInnenbeteiligung /-information

- Die Gemeinden werden, sobald präsentierbare Ergebnisse vorliegen, die Bevölkerung informieren
- Angestrebt wird von den Gemeinden ein Dialog mit den BürgerInnen bei der Entwicklung des Areals

3



**Die gesamte Martinek Kaserne steht derzeit gemäß § 2a DMSG per Verordnung unter Denkmalschutz.**

Vom Bundesdenkmalamt wurde mit Wirksamkeit 31. Juli 2024 ein Denkmalpflegerischer Bindungsplan erstellt. Auszüge sind im Anhang angeführt. Auf Anfrage kann der gesamten Bindungsplan übermittelt werden.

Laut Auskunft des Bundesdenkmalamtes sind Durchwegungen/Durchgänge in Absprache des BDA grundsätzlich möglich, wenn die Grundstruktur des Kasernenensembles erhalten bleibt.

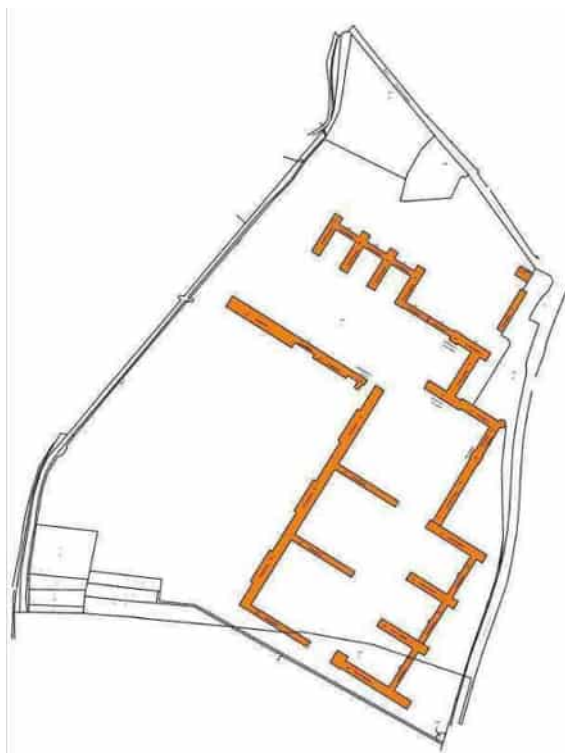
Außerdem ist folgender Auszug aus dem Bindungsplan August 2024 zu beachten:

*„Die prägende Struktur der weithin sichtbaren geschlossenen Außenfronten und der kammförmigen großzügigen Binnenflächen mit ihren optisch gegenüber gestellten Gebäudegruppierungen gilt es zu erhalten, die räumlichen und funktionalen Zusammenhänge sollen nachvollziehbar bleiben. Diese grundlegende Gebäudedisposition wird durch Erschließungs- und Sichtachsen ergänzt, deren Verlauf für die Erlebbarkeit des Areals maßgeblich ist. Von gleicher Bedeutung ist die Struktur der Freiflächen und Höfe zwischen den Mannschaftsgebäuden und Garagen. Die baulichen Ergänzungen nach dem 2. Weltkrieg haben hingegen keine denkmalfachliche Bedeutung und belegen vor allem untergeordnete Nebenflächen. Die historische Bausubstanz der denkmalwerten Gebäude ist in ihrer Materialität und Kubatur grundsätzlich zu erhalten. Dabei ist der Umgang mit den Bestandsbauten im Rahmen eines Gesamtkonzepts eingehend zu prüfen. Die historischen Fassaden müssen sichtbar und unverändert bleiben. Erhaltene Gebäudeausstattungen aus den denkmalrelevanten Bauphasen wie Säulen, Gewerkschaften und Stiegenhäuser bleiben in situ und dürfen nicht entfernt oder verschlossen werden.“*

Für An- und Rückfragen hinsichtlich des Denkmalschutzes steht das Bundesdenkmalamt, Abteilung für Niederösterreich, 3500 Krems, Hoher Markt 11, zur Verfügung.

Ansprechpartner für das Gebiet Baden ist:

Dipl.-Ing. DDr. Partick SCHICHT, E-Mail: [patrick.schicht@bda.at](mailto:patrick.schicht@bda.at)



Übersichtsplan der denkmalgeschützten Objekte



Untergrunderkundung 2023:

Im Jahr 2023 wurde auf der Liegenschaft eine geophysikalische Prospektion mit Geomagnetik bzw. Georadar durch die Firma ARDIG-Archäologischer Dienst GmbH durchgeführt. Ziel der Prospektion war es, Daten zum archäologischen Potential der Flächen zu erfassen.

**11. Zusammenfassung**

Mit der gegenständlichen geophysikalischen Prospektion wurden ausgesuchte Freiflächen der Kasernenanlage mit Geomagnetik bzw. Georadar prospektiert. Ziel der Prospektion war es Daten zum archäologischen Potential der Flächen zu erfassen. Die geophysikalisch erfassten Bereiche und die jeweils anzuwendende geophysikalische Messmethode wurden durch den Auftraggeber in Absprache mit dem Bundesdenkmalamt, Abteilung für Archäologie bereits im Vorhinein festgelegt.

Im Zeitraum vom 6. Bis 9. März 2023 konnte auf den Parzellen 202/1 und 192/1 mit 13 Teilmessflächen eine Gesamtfläche von 42.721 m<sup>2</sup> mit Geomagnetik und 14.399 m<sup>2</sup> mit Georadar geophysikalisch untersucht werden.

In den Messdaten der Geomagnetik zeichnet sich neben zahlreichen kasernenzeitlichen erdverlegten Leitungen vor allem ein massiver Niederschlag an oberflächennahen Eisenteilen ab. Dieser ist auf die Oberflächengestaltung im Zuge der Anlage und der rd. 75 Jahre andauernden Nutzung zurückzuführen. Diese stark magnetischen Anomalien überdecken großflächig allfällig vorhandene in einem archäologischen Kontext zu interpretierende Strukturen. Die Aussagekraft der gegenständlichen Messergebnisse mit Geomagnetik zur Bewertung des archäologischen Potentials ist daraus folgend als sehr gering zu bewerten.

In den Messdaten der Georadarprospektion fanden sich im gleichen Maße lediglich Strukturen, welche mit sehr großer Wahrscheinlichkeit in ihrer Gesamtheit in einem funktionalen und zeitlichen Kontext mit der Kasernenanlage stehen. Hier wird die Aussagekraft der Messergebnisse allerdings nicht durch geophysikalische Störeinflüsse beeinträchtigt. Einschränkend muss aber die kleinflächige, weite Bereiche nicht abdeckende, Erfassung der Gesamtfläche von rd. 3,5 ha angeführt werden.

Zusammenfassend wurden mit den gegenständlichen Untersuchungen zahlreiche im Boden befindliche Strukturen erfasst, welche mit der Anlage und Nutzungsgeschichte der Kaserne in Zusammenhang gebracht werden können.

**12. Bewertung der Ergebnisse**

Die geophysikalischen Messungen mit Geomagnetik und Georadar werden gemäß den Richtlinien des Bundesdenkmalamtes (6. Fassung 2022) mit „3 – weniger gut“ bewertet.

Quelle: BMLV; Untergrunderkundung Ardig-Archäologischer Dienst GmbH

 Bundesdenkmalamt

bda.gv.at

BMLÖS - ARCHÄO (BDA - Abteilung für Archäologie)  
archaeo@bda.gv.at

Dr. Martin KRENN  
Sachbearbeiter

martin.krenn@bda.gv.at  
+43 1 534 15-650609  
Hoher Markt 11, 3500 Krems

E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der Geschäftszahl an archaeo@bda.gv.at zu richten.

ÖSTERREICHISCHES BUNDESHEER  
Direktion 7 – Infrastruktur  
z.Hd. HR Mag. Dr. Johannes Sailer, MSc MSc  
Roßauer Lände 1  
1090 Wien

Geschäftszahl: GZ 2023-0.344.249

2500 Baden, Niederösterreich  
Martinek-Kaserne (2B00)  
KG 04025Rauhenstein, alle Gst. Nr. aus EZ 603;  
KG 04031 Sooß alle Gst. Nr. aus EZ 779;  
Ergebnis Georadar- und magnetik  
zu do. GZ S95520/417-Dion7/2023 (1)

Sehr geehrter Herr HR Mag. Dr. Sailer, MSc MSc!

Seitens des Bundesdenkmalamtes kann mitgeteilt werden, dass im vorliegenden Prospektionsbericht keine nennenswerten archäologischen Strukturen definiert wurden. Daher scheinen weitere archäologische Voruntersuchungen in Form von Grabungen etc. nicht notwendig.

Für die Freifläche im Bereich der Messfläche M7 (Gst. Nr. 202/1, KG Rauhenstein und Gst. Nr. 192/1, KG Sooß - Wiese westlich der Vöslauer Straße) wird seitens des Bundesdenkmalamtes angeraten, die Bodeneingriffe unter archäologischer Aufsicht durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten und Bauverzögerungen bei unvorbereitet auftretenden, zu meldenden und dann (befristet) den Bestimmungen (§§ 8 und 9) des Bundesgesetzes vom 25. September 1923, BGBl. Nr. 533/1923 in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2013 (Denkmalschutzgesetz) unterliegenden archäologischen Funden zu vermeiden.

Quelle: Bundesdenkmalamt Beurteilung Prospektionsbericht

#### Punktuelle Untergrunderkundung 2011:

Im Jahr 2011 wurde auf der Liegenschaft eine punktuelle Untergrunderkundung vorgenommen. Im Rahmen der gegenständlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass das Aushubmaterial in der Regel auf eine Bodenaushubdeponie (gemäß Deponieverordnung in der Fassung Juli 2011) verbracht werden könnte. In der folgenden Abbildung sind die Lage der Schürfe, die Untersuchungstiefe sowie die notwendige Deponieklasse lt. Deponieverordnung (i.d.F. 7/2011) dargestellt.



Quelle: BMLVS; Untergrunderkundung Metlab Winter KG, 7/2011

#### Punktuelle Untergrunderkundung 2014:

Ausgehend von den Ergebnissen der flächendeckenden Untersuchung wurde im September 2014 eine zusätzliche punktuelle Untergrunderkundung in den Verdachtsbereichen vorgenommen. Von den neun durchgeführten Schürfen sind sieben der Klasse "Bodenaushubdeponie" lt. Deponieverordnung (i.d.F. 9/2014) zuzuordnen. Schurf Nr. 1 ist (bis zur Tiefe von ca. 1,1m) der Klasse "Inertabfalldeponie" zuzuordnen. Schurf Nr. 9 ist der Klasse "Reststoffdeponie" zuzuordnen (gemäß Deponieverordnung in der Fassung September 2014). In der folgenden Abbildung ist die Lage der Schürfe dargestellt.



Quelle: Untergrunderkundung Metlab GmbH, 10/2014



#### Flächendeckende Untergrunderkundung 2014:

2014 wurde auf der Liegenschaft eine flächendeckende, orientierende Untergrunderkundung vorgenommen. Für die flächendeckende Untersuchung wurde eine passive Bodenluftmessung durchgeführt.

Dabei wurden hinsichtlich "Kraftstoffe / Treibstoffkomponenten" und "PAK" (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) die nachfolgenden Verdachtsbereiche am Kasernengelände festgestellt. Für die Untersuchungskomponenten CKW, BTEX, TMB und Sprengstoffe wurden keine Verdachtsbereiche ermittelt.

Verdachtsbereiche "Treibstoffkomponenten"



Verdachtsbereiche "PAK"



Quelle: Untergrunderkundung Steinwender & Partner Consulting & Engineering GmbH, 7/2014/2014

#### Kasernentankstellen:

Die derzeit bestehende Kfz-Tankstelle in der Kaserne wurde 1984 errichtet. Davor gab es eine alte Kasernentankstelle, die sich im Bereich der Kaserneneinfahrt befand. Diese „alte“ Tankstelle wurde im Jahr 1989 vollständig abgebaut. Die Tanks wurden ausgegraben und entsorgt. Um die Tanks war belastetes Erdreich vorhanden, das ebenso entsorgt und auf Deponien verführt wurde. Die zugehörigen Schriftstücke und Bescheide der Bezirkshauptmannschaft Baden werden bei Ankaufsinteresse in Kopie übergeben.

Die derzeit bestehende Kasernentankstelle wurde bereits teilweise abgebaut. Die Zapfsäulen wurden entfernt. Die Tankbehälter wurden entleert, sind jedoch noch im Boden vorhanden.

**Die vollständigen Untergrunderkundungen werden auf Anfrage übermittelt.**

#### 2.5. Lasten und Beschränkungen

Es bestehen keine bücherlichen Dienstbarkeiten. Der Denkmalschutz gemäß § 2a Denkmalschutzgesetz ist im A2 Blatt unter 6 a 199/2008 verbüchert.

#### 2.6. Energieausweis

Es liegen keine aktuellen Energieausweise vor.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Kaserne wurden abgemeldet bzw. stillgelegt. Die Kaserne ist derzeit nicht mit Strom, Wasser, Kanal oder Gas versorgt und ist somit derzeit nicht beheizt oder gekühlt.

Energieausweise aus dem Jahr 2013, werden auf Anfrage gesondert übermittelt.

Durch Unterstützung von Forschungspartnern wurde ein Konzept (Projekt-SANBA), für die Kaserne entwickelt, die eine autarke Beheizung und Kühlung bereitstellen könnte.

Ziel des SANBA-Projekts ist es, ein sogenanntes Energie- oder Niedertemperatur- Heiz- und Kühlnetz (im Bereich von 4 bis 30°C) für die aufgegebene „Martinek-Kaserne“ in Baden zu entwickeln, wobei industrielle Niedertemperatur-Abwärme aus der benachbarten NÖM-Molkerei verwendet wird sowie lokal verfügbare erneuerbare Wärmequellen wie Geothermie, Photovoltaik und Solarthermie.

Das Projekt wurde von einem Konsortium an renommierten Forschungsinstitutionen umgesetzt. Unter der Federführung des AIT (Austrian Institute of Technology GmbH) forschten an dem Projekt unter anderem die TU Wien, die Geologische Bundesanstalt, ENFOS und die Montan-Universität Leoben. Mit im Projektteam waren die Stadtgemeinde Baden und die NÖM AG. Finanziert wurde das New-Energy-For-Industry (NEFI) Forschungsprojekt durch den Klima- und Energiefonds.

Als Basis der Energie- und Sanierungs-Berechnungen wurden von den ForscherInnen drei konkrete Szenarien der Arealentwicklung definiert. Diese reichen von der alleinigen Folgenutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude, über eine mittlere bis hin zu einer stärker verdichteten Bebauung des ca. 40 Hektar großen Areals. Da die künftige Art der Nutzung noch nicht feststeht, wurde eine Mischnutzung angenommen. Ergänzend zur technischen Analyse und Planung erfolgte eine betriebswirtschaftliche Analyse, bei der die spezifischen Kosten der unterschiedlichen Energiedienstleistungen für diese drei Entwicklungsszenarien ermittelt und vergleichend gegenübergestellt wurden. Dabei hat sich klar gezeigt, dass eine CO<sub>2</sub>-neutrale Stadtentwicklung des Kasernenareals nur mit den Szenarien mäßige oder stärkere Zusatzverbauung wirtschaftlich darstellbar ist. In Kombination mit Erdsondenfeldern als Wärmespeicher und der Abwärmenutzung aus der Kälteerzeugung bei der NÖM wäre eine autarke Wärmeversorgung für alle Objekte sogar im Maxi-Szenarium möglich.

Mehr Informationen zu dem Projekt sind aus den Dokumenten zu übernehmen, welche bei Interesse übermittelt werden. Außerdem sind im Internet zahlreiche Artikel zu diesem Konzept zu finden.



Quellen: Biermayr, P., Götzl, G., Fuchsluger, M., Hoyer, S., Weilbold, J., Brüstle, A.-K., Sticker, G. (2013)



Die Kaserne war an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen Strom, Wasser, Kanalisation und Gas angeschlossen. Die Beheizung erfolgte zentral über ein Heizhaus im Objekt 19, wo mehrere Gasbrennkessel bestehen. Von dort erfolgte die Versorgung der einzelnen Objekte mittels eines Kaserneninternen Fernwärmenetzes. Die benachbarte Liegenschaft Albrechtsgasse 96, Grundstück Nr. .138, KG 04025 Rauhenstein, wurde über das Wasserleitungsnetz der Martinek Kaserne mit Wasser versorgt.

**Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Kaserne wurden abgemeldet bzw. stillgelegt. Die Kaserne ist derzeit nicht mit Strom, Wasser, Kanal oder Gas versorgt.**

## 2.9. Gebäudebeschreibung

Die Martinek Kaserne wurde in den Jahren 1938 – 1942 errichtet und steht unter Denkmalschutz.

Die ggst. Fläche des Kasernengeländes umfasst das geschlossene Ensemble der Kasernengebäude, bestehend aus dem Mannschaftstrakt Nord (Obj. 5 – 13), Küchen- und Speisesaaltrakt (Obj. 14 -17), Kommandotrakt und ehem. Heeressanitätsanstalt (Obj. 18 – 21) und Mannschaftstrakt Ost (Obj. Nr. 22 – 28).

Diesen Gebäuden stehen Garagenobjekte (Obj. Nr. 29 – 38) gegenüber, die ebenso in einem geschlossenen Gebäudeensemble bzw. geschlossenem Baukörper angeordnet sind. Dazwischen befinden sich enorm weitläufige, im Wesentlichen unbebaute, Freiflächen. „Hinter“ den Garagenobjekten befinden sich die Gebäude der ehemaligen Heereskraftfahrerschule mit ehem. Kfz-Werkstätten (Obj. 39 -41).

Auf der nördlichen Teilfläche des Kasernengeländes, „außerhalb“ des geschlossenen Baukörpers befinden sich mehrere einzelne Gebäude: Die Wohngebäude Objekt 01 und 04, das ehemalige Offizierskasino Objekt 2, das Objekt 3 in dem die Gebäudeverwaltung untergebracht war, sowie das 1985 errichtete Mannschaftsgebäude Objekt 50.

Die militärische Nutzung der Martinek Kaserne wurde mit Ende 2013 eingestellt. Die Kaserne steht seither leer. Die Kasernengebäude sind in einem, dem Gebäudealter und dem langen Leerstand geschuldeten schlechten Bau- und Erhaltungszustand und sind generalsanierungsbedürftig.

Einzelobjekte am nördlichen Teil des Kasernengeländes Obj. 01, 02, 03, 04 und 50

### Obj. 01 – Wohngebäude

Das Wohngebäude Objekt 1 befindet sich am nördlichen Rand des Kasernengeländes an der Albrechtsgasse. Das Gebäude ist 2-geschossig und unterkellert und beherbergt im Erd- und Obergeschoss jeweils eine Wohneinheit, die als Naturalwohnungen vergeben sind. Das Gebäude ist von der Albrechtsgasse zugänglich.

Für weitere Details hinsichtlich der Raumeinteilung und Flächen wird auf die Gebäudepläne verwiesen.

### Obj. 02 – Offizierskasino

Das Offizierskasino ist 2-geschossig, unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Gebäude ist in Richtung Kaserne orientiert und verfügt über einen kleinen Vorhof. Das eigentliche Offizierskasino befindet sich im Erdgeschoss wo mehrere Räume (ehem. Garderobe, Leseraum, Aufenthaltsraum, Speisesaal und Küche sowie Sanitärräume) vorhanden sind.

Im Obergeschoss gibt es 13 Einzelzimmer als Unterkünfte sowie Bad-, Dusch- und Waschraum, die von einem Mittelgang erschlossen werden. Im Dachgeschoss gibt es 6 Einzelzimmer, die vom Mittelgang erschlossen werden.

### Obj. 03 – Kanzleigebäude

Das Objekt 3 ist ein eingeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude außerhalb des Kasernengeländes. Vom Haupteingang werden über einen langgestreckten Mittelgang links und rechts zahlreiche Büroräume sowie Sanitärräume erschlossen. Das Gebäude wurde teilweise von der Gebäudeverwaltung genutzt. Das Objekt dürfte eines der ersten Gebäude der Kaserne gewesen sein und könnte das Baubüro und die Baustellenleitung während der Kasernenerrichtung beherbergt haben.

### Obj. 04 – Wohngebäude

Objekt 4 verfügt über Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss und ist beinahe vollständig unterkellert. Das Gebäude befindet sich in der nordwestlichen Ecke des Kasernengeländes und ist von dichtem Baumbestand umgeben. Im Objekt waren ursprünglich technische Einrichtungen für die Wasserversorgung der Kaserne (Drucksteigerungsanlage im KG und Erdgeschoss), eine Kfz-Garage sowie 2 Wohnungen - im Erd- und Dachgeschoss untergebracht. Neben dem Gebäude befinden sich 2 alte Wasserbehälter mit jeweils rund 250 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen.

### **Obj. 50 – Mannschaftsgebäude**

Das Mannschaftsgebäude wurde 1985 in Betonfertigteiltbauweise errichtet, ist 2-geschossig und nicht unterkellert. Von der Eingangshalle, wo sich das Stiegenhaus befindet, zweigt nach links und rechts der Mittelgang ab, der die einzelnen Zimmer erschließt. Im Erdgeschoss sind 2 Büroräume, ein Seminarraum, 10 3-Mann-, 4 2-Mann- und 4 Einzelzimmer sowie Sanitärräume vorhanden. Im Obergeschoss gibt es 16 3-Mann-, 4 2-Mann- und 4 Einzelzimmer sowie Sanitärräume.

### **Mannschaftstrakt Nord Obj. 05 - 11**

Der „Mannschaftstrakt Nord“ ist Teil des geschlossenen Baukörpers der Objekte 5 – 28, der sich im Norden des Kasernengeländes und weiter entlang der Vöslauer Straße erstreckt.

Die Gebäude des Mannschaftstraktes Nord umfassen die Objekte 5 – 11, die miteinander verbunden und deren Baukörper wie ein Kamm angeordnet sind. Die Mannschaftsgebäude sind jeweils in Nord-Süd Richtung orientiert, dazwischen befinden sich die Lehrsaaalgebäude in West-Ost Richtung.

Durch die Anordnung der Baukörper werden Innenhöfe gebildet, die Richtung Süden geöffnet sind. Die Mannschaftsgebäude sind ca. 7,5 m hoch (Entfernung Gelände – Traufe), die „Breite“ der Höfe wird durch die Länge der Lehrsaaalgebäude von ca. 35 m bestimmt.

### **Obj. 05, 07, 09 und 11 - Mannschaftsgebäude**

Die Mannschaftsgebäude sind de facto baugleich und in Nord-Süd Richtung angelegt. Die Gebäude sind 2-geschossig, verfügen über ein ausgebautes Dachgeschoss und sind vollständig unterkellert. Der Haupteingang befindet sich am südlichen Ende, wo auch ein Stiegenhaus vorhanden ist. Durch einen Mittelgang im Erd- und Obergeschoss werden die links und rechts liegenden Büroräume (Kanzleien), Mannschaftsunterkünfte und Sanitärräume erschlossen. Im Kellergeschoss gibt es ebenso einen Mittelgang, der die Lagerräume erschließt. Im Dachgeschoss sind Lagerräume untergebracht, die durch leichtere Trennwände abgegrenzt sind und durch einen Gang erschlossen werden. Die Grundrisse in den Dachgeschossen variieren.

Bei den Schnittpunkten mit den Lehrsaaalgebäuden ist jeweils ein Stiegenhaus angeordnet und befindet sich eine Aula. Die Flächen in den nördlichen Köpfen der Gebäude (nach den Lehrsaaaltrakten) sind teilweise durch einen separaten Eingang von Norden erschlossen. In diesen Gebäudeköpfen waren ursprünglich Dienstwohnungen untergebracht.

### **Obj. 06, 08 und 10 - Lehrsaaalgebäude**

Die Lehrsaaalgebäude sind baugleich, in West-Ost Richtung angelegt und verbinden die Mannschaftsgebäude. Die Objekte sind eingeschossig und nicht unterkellert. An der Südseite befindet sich der Gang, von dem mehrere Klassenräume (Lehrsäle) erschlossen werden. Die Klassenräume verfügen über zahlreiche Fenster und sind nach Norden orientiert.

Beim Lehrsaaalgebäude Obj. 8 ist es zu einer Setzung gekommen, sodass im Gebäude starke Setzungsrisse sichtbar sind und die gefahrlose Benützung nicht mehr gewährleistet ist.

### **„Zwischentrakt“ Obj. 12 und 13**

Die Objekte 12 und 13 sind eingeschossig und nicht unterkellert.

Das Objekt 12 ist ein Lehrsaaalgebäude, das vom Objekt 11 zugänglich ist. Von einem Gang werden ein Klassenzimmer sowie mehrere kleine Räume erschlossen, die Richtung Süden orientiert sind. Am Ende des Gebäudes befindet sich ein größerer Lehrsaaal mit Stufen.

Zwischen Objekt 12 und Objekt 13 gibt es eine Durchfahrt für PKW. Das Werkstättengebäude Obj. 13 wird von dieser Durchfahrt erschlossen und besteht aus mehreren Werkstätten- und Nebenräumen.

### **Küchen- und Speisesaaltrakt Obj. 14 - 17**

Der „Küchen- und Speisesaaltrakt“ besteht aus den Objekten 14 – 17 und stellt einen U-förmigen Baukörper dar, dessen „Innenhof“ Richtung Westen orientiert ist. Die Objekte sind miteinander verbunden und vollständig unterkellert. Die Objekte 14 – 16 sind eingeschossig und verfügen über ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss. Das Objekt 17 ist zweigeschossig. Im Keller sind jeweils Lagerräume, Vorbereitungsräume für den Küchenbetrieb sowie Sanitärräume untergebracht.

Im Objekt 14 befand sich das Soldatenheim. Objekt 15 beherbergte die Hauptküche und den Mannschaftsspeisesaal, der sich längs im Gebäude erstreckt und Richtung Süden orientiert ist, wo ein Arkadengang und eine Terrasse vorhanden sind. Die Küche befindet sich im Kopf an der Ostseite, dort befindet sich auch der Zugang zum Objekt 15 und 16 und das Stiegenhaus. Die Anlieferung erfolgte von Osten. Im Objekt 16 befanden sich ein weiterer Speisesaal, die ehemalige Unteroffiziersmesse (Cafeteria) mit eigener, kleiner Küche sowie ein größerer Klassenraum. Der Zugang erfolgt von Osten und von Westen.

Im Objekt 17 waren im Erdgeschoss ursprünglich eine zweite Küche und ein weiterer Mannschaftsspeisesaal untergebracht, die jedoch seit vielen Jahren nicht mehr in Verwendung waren. Im Obergeschoss des Objektes 17 gibt es einen Mittelgang, der die links und rechts angeordneten Büroräume erschließt.

#### Kommandotrakt Obj. 18 - 20

Der Kommandotrakt ist L-förmig und besteht aus den Objekten 18 – 20.

Das Objekt 18 wird durch die große Kaserneneinfahrt geprägt, ist nicht unterkellert und 2-geschossig. Im Erdgeschoss ist auf der Südseite ein Arkadengang vorhanden. An der Ecke der Vöslauerstraße ist der charakteristische Rundturm in das Gebäude integriert. Im Obergeschoss ist ein, mit Marmorsäulen ausgestattetes, rundes Turmzimmer vorhanden. Westlich der Einfahrt waren die Räume der Kasernenwache, östlich der Einfahrt die Räume für die Kasernenverwaltung untergebracht. Das Obergeschoss ist durch die Kaserneneinfahrt ebenso zweigeteilt. Die westliche Seite ist von Objekt 17 zugänglich und beherbergte Büroräume, die östliche Seite beherbergte ebenso Büroräume. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut. Dort waren Lagerräume vorhanden.

Die Objekte 19 und 20 bilden das „Herzstück“ der Kaserne und beherbergten das Kasernenkommando und die Heizzentrale für das gesamte Gelände. Der Baukörper ist 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und verfügt über 2 Kellergeschosse. Im Erd- und Obergeschoss befanden sich die Büroräume des Kasernenkommandos, die durch einen Mittelgang erschlossen werden. Der Gebäudekopf Objekt 20 war für die Kanzlei des Kasernenkommandanten in Verwendung und verfügt über einen eigenen großzügigen Eingang mit Eingangshalle und Stiegenhaus und Büro- und Sanitärräumen. Die beiden Kellergeschosse beherbergen die zentrale Heizungsanlage der Kaserne. Von dieser Heizzentrale werden die Gebäude mittels Warmwasserzentralheizung beheizt. Ursprünglich wurde die Kaserne mit Kohle beheizt. Dementsprechend waren im 1. Kellergeschoss Kohlenkeller vorhanden. Im 2. Kellergeschoss (nicht vollständig unterkellert) war ein großer Heizkesselraum mit zahlreichen Kohlekesseln vorhanden. Zwischenzeitlich wurde die Kaserne mit Gas beheizt. Im Heizkesselraum sind mehrere Gasbrennkessel vorhanden. In den ehemaligen Kohlekellern sind die Leitungsanlagen der Zentralheizung untergebracht.

#### Heeressanitätsanstalt Obj. 21

Das Objekt 21 ist eingeschossig und unterkellert. Ursprünglich dürfte das Gebäude als „Zwischentrakt“ eine andere Nutzung gehabt haben. Im Kellergeschoss war ursprünglich der Kohlekeller untergebracht. Im Erdgeschoss war die Heeressanitätsanstalt untergebracht, die ein „Kleinstkrankenhaus“ darstellte. Die Räume werden durch einen Mittelgang erschlossen. Es gab mehrere Büroräume, Arztzimmer, Ambulanzen, Warteräume, Sanitärräume sowie mehrere Krankenzimmer. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und beherbergt diverse Lagerräume.

#### Mannschaftstrakt Ost Obj. 22 -28

Die Gebäude des Mannschaftstraktes Ost umfassen die Objekte 22 – 28, die miteinander verbunden und deren Baukörper wie ein Kamm angeordnet sind. Die Mannschaftsgebäude sind jeweils in West-Ost Richtung orientiert, dazwischen befinden sich die Lehrsaalgebäude in Nord-Süd Richtung. Durch die Anordnung der Baukörper werden Höfe gebildet, die Richtung Westen geöffnet sind, jedoch auf Grund der Entfernungen der Gebäude und der niedrigen Gebäudehöhe kaum als "Innenhöfe" wahrnehmbar sind.

#### Obj. 22, 24, 26 und 28 - Mannschaftsgebäude

Die Mannschaftsgebäude sind beinahe baugleich und in West-Ost Richtung angelegt. Die Gebäude sind 2-geschossig, verfügen über ein ausgebauten Dachgeschoss und sind vollständig unterkellert. Der Haupteingang befindet sich am westlichen Ende, wo auch ein Stiegenhaus vorhanden ist. Durch einen Mittelgang im Erd- und Obergeschoss werden die links und rechts liegenden Büroräume (Kanzleien), Mannschaftsunterkünfte und Sanitärräume erschlossen. Im Kellergeschoss gibt es ebenso einen Mittelgang, der die Lagerräume erschließt. Im Dachgeschoss sind Lagerräume untergebracht, die durch leichtere Trennwände abgegrenzt sind und durch einen Gang erschlossen werden. Die Grundrisse in den Dachgeschossen variieren. Bei den Schnittpunkten mit den Lehrsaalgebäuden ist jeweils ein Stiegenhaus angeordnet und befindet sich eine Aula. Die Flächen in den östlichen Köpfen der Gebäude (nach den Lehrsaaltrakten) sind teilweise durch einen separaten Eingang von Osten erschlossen. In diesen Gebäudeköpfen waren ursprünglich Dienstwohnungen untergebracht.

Das Objekt 28 hat an seinem "Ende" einen größeren Gebäudekopf.

#### Obj. 23, 25 und 27 - Lehrsaalgebäude

Die Lehrsaalgebäude sind baugleich, in Nord-Süd Richtung angelegt und verbinden die Mannschaftsgebäude. Die Objekte sind eingeschossig und nicht unterkellert. An der Westseite befindet sich der Gang von dem mehrere Klassenräume (Lehrsäle) erschlossen werden. Die Klassenräume verfügen über zahlreiche Fenster und sind nach Osten orientiert.

Im Objekt 23 gibt es am Übergang zum Objekt 24 eine Durchfahrt für PKW.

#### Garagen Nord-Süd Obj. 29 -34

Die Garagenobjekte 29-34 sind miteinander verbunden und wie ein Kamm angeordnet. Die Objekte 30, 32 und 34 sind in Nord-Süd Richtung angeordnet und jeweils im mittleren Bereich etwas tiefer. Die Objekte 29, 31 und 33 sind in West-Ost Richtung angeordnet.

Die Gebäude sind eingeschossig, nicht unterkellert und stellen einfache Garagengebäude mit Ziegelmauerwerk und einer offenen Dachkonstruktion dar. Richtung Norden und Westen sind über die gesamte Gebäudebreite zahlreiche einzelne, händisch zu öffnende Garagentore vorhanden. Insgesamt gibt es in den Objekten 29-34 158 Garagentore. Jeweils mehrere Tore sind zu Garagenräumen zusammengefasst, wobei die Größen variieren und eine Abtrennung der Haupträume durch Mauern erfolgt. Innerhalb der Haupträume gibt es zum Teil zusätzliche Abtrennungen durch Gitter etc. In den Schnittpunkten der Garagenobjekte sind einige Sanitär-, Aufenthalts- und Büroräume vorhanden. Die Garagen wurden als Kfz-Garagen bzw. zur Einstellung von militärischem Gerät verwendet.

#### Garagen West-Ost Obj. 35-38

Die Objekte 35 – 38 sind in West-Ost Richtung angeordnet, miteinander verbunden und haben unterschiedliche Gebäudetiefen. Die Gebäude sind eingeschossig, nicht unterkellert und stellen einfache Garagengebäude mit Ziegelmauerwerk und einer offenen Dachkonstruktion dar. Über die gesamte Länge sind einzelne, händisch zu öffnende Garagentore vorhanden, die Richtung Norden ausgerichtet sind. Insgesamt gibt es 46 Garagentore. Es sind jeweils mehrere Tore zu Garagenräumen zusammengefasst, wobei die Größen variieren und eine Abtrennung der Haupträume durch Mauern erfolgt. Zum Teil sind Montagegruben vorhanden.

Im Objekt 35 gibt es an der Rückseite einen Traforaum, zwischen Objekt 37 und 38 gibt es eine Durchfahrt. Objekt 38 ("Panzerhalle") ist eine Garagenhalle für LKW und Panzer und verfügt dementsprechend über breitere Einfahrtstore und eine größere Tiefe. Das Objekt hat eine besondere Dachkonstruktion mit einem tragenden Fachwerk.

#### Objekte Kraftfahrerschule Obj. 39 – 41 und 43

Objekt 39 ist ein einfaches, nicht unterkellertes Lagergebäude mit mehreren Räumen. Objekt 43 ist ein zweigeschossiges, ehemaliges Heizhaus.

Objekt 40 ist das Gebäude der Heereskraftfahrerschule. Das Gebäude ist T-förmig und besteht aus einer Werkstatthalle mit mehreren Einfahrtstoren und Brückenkran, die Richtung Norden orientiert ist. Dieser Gebäudeteil ist nicht unterkellert. Dahinter befindet sich der Gebäudeteil der Schule. Dieser ist 2-geschossig und unterkellert. Im Keller sind Lagerräume vorhanden, im Erd- und Obergeschoss gibt es diverse Büro- und Klassenräume, sonstige Schulungsräume, Sanitär- und Unterkunftsräume sowie kleinere Werkstätten.

Objekt 41 ist eine eingeschossige, nicht-unterkellerte Kfz-Werkstätte mit mehreren Werkstattplätzen sowie ergänzenden Lagerflächen und Werkstätten.

#### Panzergaragen Obj. 44 und 45

Die beiden Panzergaragen wurden 1994 in Betonfertigteilbauweise errichtet und verfügen jeweils über eine Garagenhalle mit mehreren Toren, eine Wartungsbox sowie einige Nebenräume. Die Garagen sind eingeschossig haben glatte Betonböden und sind nicht unterkellert.

#### Leichtbauhallen Obj. 48 und 49

Bei den beiden Objekten handelt es sich um einfache Leichtbauhallen („Blechhallen“ / „Mannesmannhallen“) mit einem Betonboden, die 1968 errichtet wurden.

#### Sonstige Objekte

##### Obj. 806 - Tankstelle

Die Kasernentankstelle wurde 1984 errichtet und verfügt über ein Tankwärterhäuschen. Es sind 3 (entleerte) Tanks (Benzin, Super, Diesel) mit einer Kapazität von jeweils 50.000 l vorhanden.

##### Obj. 811 - Lagerobjekt

Es handelt sich um ein einfaches, eingeschossiges Lagergebäude mit einem Raum.

##### Obj. 816 - Mülllagergebäude

Das Mülllagergebäude befindet sich auf der Rückseite der Küche (Obj. 15) gegenüber der Küchenanlieferung und ist ein einfaches, fensterloses Bauwerk mit mehreren Räumen.



#### Obj. 817 - Gasübergabestation

Die Gasübergabestation der EVN befindet sich in einem kleinen Bauwerk auf der Freifläche zwischen Objekt 19 und der Vöslauer Straße.

#### Obj. 818 - Soldatenkapelle

Die Soldatenkapelle wurde 1990 errichtet und besteht aus einem elliptischen, einseitig offenen Baukörper mit einem Vordach in Muschelform.



## KAUFVERTRAGSENTWURF

abgeschlossen zwischen der

Republik Österreich (Heeresverwaltung), 1090 Wien, Roßauer Lände 1,  
vertreten durch die Bundesministerin für Landesverteidigung  
vertreten durch den Heeresimmobiliendirektor der **Direktion 7 - Infrastruktur**,

im Folgenden die „Verkäuferin“ genannt, einerseits und

**Käufer/in einfügen**

im Folgenden "Käufer/in" genannt, andererseits wie folgt:

### 1. Kaufgegenstand

Die Republik Österreich (Heeresverwaltung) ist alleinige grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft Martinek Kaserne, Vöslauer Straße 106, 2500 Baden bei Wien bestehend aus dem Gutsbestand KG 04025 Rauhenstein, EZ 603 und KG 04031 Sooß, EZ 779 mit einer Gesamtfläche von ca. 369.080 m<sup>2</sup>, welche den Kaufgegenstand bildet.

### 2. Kaufpreis

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand gem. Punkt 1. dieses Vertrages wird einvernehmlich mit

€ .....  
(in Worten: .....Euro)

vereinbart.

Der Kaufpreis ist durch den/die Käufer/in vor Unterfertigung dieses Kaufvertrags durch die Verkäuferin kostenfrei unter Angaben des Zahlungsgrundes, „BMF-XXXX-X.XXX.XXX“ auf das Konto mit dem Kontowortlaut „BMF Bundesvermögen“, IBAN: AT03 0100 0000 0505 0134, einzubezahlen. Diese Einzahlung ist durch Vorlage der Durchführungsbestätigung des überweisenden Kreditinstitutes nachzuweisen.

Im Zusammenhang mit dem Budgetbegleitgesetz vom 13. Mai 1998 und den damit verbundenen steuerlichen Änderungen bei Grundstückstransaktionen wird darauf hingewiesen, dass in den angeführten Kaufpreisangaben keine Umsatzsteuer enthalten ist und von der Verkäuferin auch keine vorgeschrieben wird.

Die Kaufpreisermittlung erfolgte im Wege einer öffentlichen Feilbietung und eines transparenten und strukturierten Bieterverfahrens, aus dem der/die Käufer/in als Meistbietender hervorging.

Dem/Der Käufer/in ist der wahre Wert des Kaufgegenstands bekannt und dieser erklärt, dass die Bedingungen dieses Kaufvertrages im Hinblick auf die Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung sowohl subjektiv als objektiv angemessen, als auch den wirtschaftlichen Verhältnissen und Absichten der Vertragsparteien entsprechend sind, sodass im gegenständlichen Fall die Voraussetzungen für eine Anfechtung des Vertrages wegen allfälliger Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes nicht gegeben sind. Sollten diese Voraussetzungen dennoch gegeben sein, wofür den Parteien freilich kein Anhaltspunkt vorliegt, erklärt der Käufer/die Käuferin weiters, die Sache aus besonderer Vorliebe um einen außerordentlichen Wert zu übernehmen.

### 3. Nachbesserungsvereinbarung

Der/Die Käufer/in ist über die derzeitigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie das Schreiben der Stadtgemeinde Baden vom Juli 2025, den Beschluss des Gemeinderates der Stadt Baden vom 20.05.2025, den Beschluss des Gemeinderates der Stadt Baden vom 17.12.2024 und das Schreiben der Stadtgemeinde Baden vom 06.08.2024 informiert.

Auf Grundlage dieser von der Stadtgemeinde Baden bekannt gegeben Rahmenbedingungen für eine Nachnutzung des Kasernengeländes vereinbaren die Vertragsparteien daher folgende Nachbesserungsklauseln für die folgenden 20 Jahren ab Rechtswirksamkeit dieses Vertrages:

#### a) Kaufpreisnachbesserung bei Überschreitung der angenommen, maximal als Bauland gewidmeten Flächen

Als Basis für eine Kaufpreisnachbesserung gemäß lit. a) gehen die Vertragsparteien einvernehmlich davon aus, dass auf der verkaufsgegenständlichen Fläche insgesamt maximal 244.000 m<sup>2</sup> als Bauland gewidmet werden, wobei hiermit jede andere Baulandwidmung als die Kategorie „Bauland – Sondergebiet Kaserne“ gemeint ist.

Der Käufer/Die Käuferin nimmt in diesem Zusammenhang ausdrücklich zur Kenntnis, dass von der Verkäuferin für das Ausmaß der in Punkt 3. dieses Kaufvertrages angenommenen allenfalls erzielbaren Widmungen keinerlei Haftung übernommen oder Gewähr geleistet wird.

Sollte eine über 244.000 m<sup>2</sup> hinausgehende Fläche als Bauland gewidmet werden, wobei hiermit wiederum jede andere Baulandwidmung als die Kategorie „Bauland – Sondergebiet Kaserne“ gemeint ist, verpflichtet sich der Käufer/die Käuferin, für jeden Quadratmeter mehr gewidmete Grundstücksfläche, die den Schwellenwert von 244.000 m<sup>2</sup> übersteigt, eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 185,00 Euro pro m<sup>2</sup> an die Verkäuferin zu zahlen.

Die Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 185,00 Euro pro m<sup>2</sup> ist wertgesichert mit dem Verbraucherpreisindex 2020 (Basismonat November 2025). Als Referenzmonat für die Berechnung einer Kaufpreisnachbesserung ist der Indexwert jenes Monats des Verbraucherpreisindex 2020 heranzuziehen, in welchem der Flächenwidmungsplan, mit dem der Schwellenwert von 244.000 m<sup>2</sup> Bauland überschritten wird, rechtskräftig geworden ist

Sollten mehrere voneinander unabhängige Flächenwidmungs- und Bebauungspläne für die kaufgegenständliche Fläche beschlossen werden, sind diese zur Ermittlung des Bauland-Schwellenwerts kumulativ heranzuziehen.

#### b) Kaufpreisnachbesserung bei Widmung als Bauland – Kerngebiet, Bauland – Wohngebiet oder Bauland - Sondergebiete, die bestimmte Nutzungen ermöglichen

Sollten auf dem Kaufgegenstand Flächen als Bauland – Wohngebiet, Bauland – Kerngebiet, Bauland - Wohngebiet für nachhaltige Bebauung, Bauland – Kerngebiet für nachhaltige Bebauung oder als Bauland – Sondergebiet, das eine Nutzung für Beherbergungsbetriebe, Tourismusbetriebe, öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohnheime, oder sonstige Wohnformen (z.B. „altersgerechtes Wohnen“, „betreutes Wohnen“, „Wohnen und Arbeiten“, etc.) ermöglicht, gemäß § 16 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl. Nr. 3/2015 in der Fassung LGBl. Nr. 10/2024, gewidmet oder als solche genutzt werden, ist für jeden Quadratmeter derartig gewidmeter oder genutzter Flächen eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 276,00 Euro pro m<sup>2</sup> an die Verkäuferin zu zahlen.

Die Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 276,00 Euro pro m<sup>2</sup> ist wertgesichert mit dem Verbraucherpreisindex 2020 (Basismonat November 2025). Als Referenzmonat für die Berechnung einer Kaufpreisnachbesserung je Quadratmeter derartig gewidmeter oder genutzter Flächen ist jeweils der Indexwert des Verbraucherpreisindex 2020 jenes Monats heranzuziehen, in welchem die Widmung jeweils rechtskräftig erfolgt ist oder die Nutzung jeweils erstmalig stattgefunden hat.

Sollten diese Nutzungskategorien des Baulands nicht mehr in der Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzgebung enthalten sein, sind jeweils diejenigen Nutzungskategorien heranzuziehen, die ihnen am nächsten kommen.

#### c) gemeinsame Vereinbarungen für beide Nachbesserungsklauseln

Eine Kaufpreisreduktion, aus welchem Grund auch immer, wird einvernehmlich ausgeschlossen.

Der/Die Käufer/in verpflichtet sich, die Verkäuferin nachweislich und unverzüglich, das heißt binnen 4 Wochen, über rechtskräftige Umwidmungen des Kaufgegenstandes zu informieren. Eine allfällige Nachbesserungszahlung ist bis längstens 8 Wochen ab Information durch den/die Käufer/in fällig und abzurechnen und der ermittelte Betrag umgehend auf ein von der Verkäuferin bekannt zu gebendes Konto zu überweisen.

Weist der/die Käufer/in der Verkäuferin nach, dass eine Verbauung im Umfang einer erlangten Widmung (rechtskräftige Flächenwidmungsbestimmungen) und/oder rechtskräftiger Bebauungsbestimmungen, die eine Verpflichtung zur Bezahlung einer Nachbesserung auslöst, aus rechtlichen Gründen, wie beispielsweise aufgrund denkmalschutzrechtlicher oder naturschutzrechtlicher Vorschriften oder Bescheide, nicht möglich ist, wird die Fälligkeit einer vom/von der Käufer/in zu leistenden Nachbesserungszahlung bis zum Vorliegen einer bindenden Entscheidung der zuständigen Verwaltungsbehörde über die Zulässigkeit einer Verbauung hinausgeschoben. Der/Die Käufer/in ist in einem solchen Fall jedoch verpflichtet, ehest möglich eine solche bindende Entscheidung über eine mögliche Verbauung bei der zuständigen Behörde herbeizuführen. Sofern der/die Käufer/in trotz dieser rechtlichen Hindernisse eine Verbauung vornimmt, gilt die Fälligkeit der zu leistenden Nachbesserungszahlung als nicht hinausgeschoben.

Der/Die Käufer/in ist unter Aufrechterhaltung seiner/ihrer solidarischen Haftung verpflichtet, diese Nachbesserungsklauseln auf sämtliche Teil- oder Gesamtrechtsnachfolger im Eigentum am Kaufgegenstand zu überbinden. Der/Die Käufer/in haftet der Verkäuferin für jenen Schaden, der der Verkäuferin aus einer vom Käufer/von der Käuferin unterlassenen Überbindung der Nachbesserungsvereinbarung auf allfällige Teil- oder Gesamtrechtsnachfolger im Eigentum am Kaufgegenstand oder einer Verletzung der Bekanntgabepflicht entsteht.

Verletzt der Käufer / die Käuferin eine ihn betreffende Bekanntgabe- und/oder Überbindungspflicht, gilt für jeden Verstoß eine Konventionalstrafe in Höhe von EUR 50.000,- (wertgesichert nach dem VPI 2020, Basismonat November 2025) als vereinbart.

Der/Die Käufer/in nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Möglichkeit der Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche durch die Verkäuferin aus der Verletzung von Bekanntgabe- und/oder Überbindungspflichten jedenfalls unberührt bleibt.

#### 4. Übergabe und Übernahme

Die Verkäuferin verkauft und übergibt und der/die Käufer/in kauft und übernimmt den unter Punkt 1. dieses Vertrages bezeichneten Kaufgegenstand wie er liegt und steht und wie die Verkäuferin den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und benützen berechtigt ist, im gegenwärtigen Zustand, mit allem sachlichen und rechtlichen Zubehör sowie allen Ein- und Aufbauten, ausgenommen jene Fahrnisse und Bauteile (Objekte 31, 32, 33, 34, 36, 38, 40 und 41), die der militärischen Ersatzinfrastruktur zugeordnet sind und sich zum Zeitpunkt der Übergabe noch in Einlagerung befinden. Diese sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.

- a) Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz des/der Käufers/in erfolgt mit dem auf das Vorliegen der rechtskräftigen Unterfertigung dieses Kaufvertrages folgenden Monatsersten (Vertragsstichtag). Mit diesem Tage gehen Gefahr und Zufall auf den/die Käufer/in über. Dieser Tag ist auch Stichtag für die Verrechnung der laufenden Nutzen und Lasten.
- b) Die Verkäuferin, vertreten durch die Direktion 7 - Infrastruktur, und der/die Käufer/in werden bis spätestens 1 Monat nach dem Vertragsstichtag ein Protokoll über die Übergabe/Übernahme aller das kaufgegenständliche Grundstück betreffenden, verfügbaren Verwaltungsunterlagen errichten.
- c) Abweichend von lit a) räumt die/der Käufer/in der Verkäuferin das Recht ein, die auf dem Kaufgegenstand befindlichen Fahrnisse und Bauteile (Objekten 31, 32, 33, 34, 36, 38, 40 und 41), die der militärischen Ersatzinfrastruktur zugeordnet sind, für die Dauer von zweieinhalb Jahren ab grundbücherlicher Durchführung dieses Kaufvertrages unentgeltlich zu lagern. Nach Ablauf dieser Frist sind die genannten Fahrnisse und Bauteile von der Verkäuferin auf eigene Kosten zu entfernen.

#### 5. Gewährleistung und Schadenersatz

Der/Die Käufer/in hat den Kaufgegenstand eingehend besichtigt; Lage, Beschaffenheit und Zustand des Kaufgegenstandes sind ihm/ihr bekannt. Die Verkäuferin übernimmt keine Gewähr für eine bestimmte physische Beschaffenheit, einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Verwendbarkeit des Kaufgegenstandes sowie für die Richtigkeit der angegebenen Flächenausmaße. Jegliche Haftung der Verkäuferin für Altlasten und Bodenkontaminationen des Kaufgegenstandes wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Verkäuferin haftet nicht dafür, dass Grund und Boden oder Gebäude, welche sich auf gegenständlicher Liegenschaft befinden, zum Übergabezeitpunkt frei von Kontaminationen, welcher Art immer sind, gleich ob diese offenkundig sind oder erst später hervorkommen. Jedwede einseitige Auflösung des Kaufvertrages aufgrund von Kontaminationen der Liegenschaft wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Verkäuferin übernimmt ebenso keine Gewähr für eine allfällige Verschlechterung der Beschaffenheit und Zustand des Kaufgegenstandes bis zur Übergabe und Übernahme dieses Vertrages.

Die Verkäuferin haftet jedoch dafür, dass der Kaufgegenstand frei von allen bürgerlichen Geldlasten und - abgesehen von den Bestandsrechten gemäß 10 dieses Vertrages - frei von Bestandsrechten in das Eigentum der/die Käufer/in übergeht. Etwaige der Verkäuferin nicht ausdrücklich bekannte außerbürgerliche Rechte oder Lasten Dritter sind von der/die Käufer/in ohne Anrechnung auf den Kaufpreis mit zu übernehmen und der/die Käufer/in hat die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Die Verkäuferin leistet Gewähr dafür, dass alle bis zum Übergabestichtag des Kaufgegenstandes zu entrichtenden Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben zu den Fälligkeitsterminen fristgerecht bezahlt wurden. Es sind zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrages keine Bauaufträge erteilt oder baubehördliche Verfahren zur Einleitung von Aufträgen anhängig. Der Kaufgegenstand ist zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrages nicht streitverfangen. Sollte sich dieser Zustand zwischen Unterfertigung dieses Vertrages und Vertragsstichtag ändern, so ist die Verkäuferin bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, der/die Käufer/in umgehend nachweislich schriftlich davon in Kenntnis zu setzen.



Über die in den obigen Punkten angeführten Haftungen hinausgehende gesetzliche oder vertragliche Ansprüche können vom/von der Käufer/in nicht geltend gemacht werden, es sei denn, dass ihr Mängel oder für den Vertragsabschluss wesentliche Umstände von der Verkäuferin arglistig verschwiegen wurden oder die Verkäuferin Mängel vorsätzlich verursacht hat und der/die Käufer/in die Mängel weder kannte noch kennen musste.

#### **6. Untergrunderkundung / Altlasten- und Bodenkontaminationen**

Der/Die Käufer/in ist über die militärische Nutzung der Liegenschaft informiert und erklärt ausdrücklich, sich des im Vergleich zu nicht militärisch genutzten Liegenschaften erhöhten Kontaminationsrisikos sowie der möglichen Risiken und Folgen einer allfälligen Kontamination (insbesondere Entsorgungskosten, Verzögerungen der Bauführung etc.) bewusst zu sein. Der/Die Käufer/in bestätigt, diesbezüglich von der Verkäuferin ausreichend aufgeklärt worden zu sein. Die vollständigen Untergrunderkundungen wurden der/dem Käufer/in vor Vertragsunterfertigung in Kopie übergeben.

Die Verkäuferin weist ausdrücklich darauf hin, und der/die Käufer/in nimmt zur Kenntnis, dass für die kaufgegenständliche Liegenschaft in den Jahren 2011 und 2014 durch die Firma Metlab Winter KG flächendeckende Untergrunderkundungen und Altlastenuntersuchungen durchgeführt wurden. Im Zuge dieser Untersuchungen wurde festgestellt, dass das anfallende Aushubmaterial in der Regel auf einer Bodenaushubdeponie entsorgt werden kann. Im Rahmen der flächendeckenden Untergrunderkundung im Jahr 2014 durch die Firma Steinwender & Partner wurde eine passive Bodenluftmessung mittels Gore-Sorber TM durchgeführt. Dabei wurden Untersuchungsergebnisse hinsichtlich Kraftstoffe/Treibstoffkomponenten sowie PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Für die Untersuchungskomponenten CWK, BTEX, TMB sowie Sprengstoffe wurden keine Verdachtsbereiche ermittelt. Als Kontamination gelten Materialien oder Stoffe, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Die verkaufsgegenständliche Fläche ist weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas eingetragen. Dem/Der Käufer/in sind die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen ausreichend bekannt und die entsprechenden Unterlagen wurden dem/der Käufer/in vor Vertragsunterfertigung in Kopie übergeben. Der Zustand des Kaufgegenstandes einschließlich seines Untergrundes sowie die Materialqualitäten und deren Zuordnung zu den jeweiligen Deponieklassen sind den Vertragsparteien daher bekannt. Jegliche Haftung der Verkäuferin für Altlasten und Bodenkontaminationen des Kaufgegenstandes wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Über die in den vorstehenden Punkten ausdrücklich übernommenen Haftungen hinausgehende gesetzliche oder vertragliche Ansprüche können vom/von der Käufer/in nicht geltend gemacht werden, es sei denn, dass der Verkäuferin Mängel oder für den Vertragsabschluss wesentliche Umstände arglistig verschwiegen wurden oder die Verkäuferin Mängel vorsätzlich verursacht hat und der/die Käufer/in diese Mängel weder kannte noch kennen musste.

#### **7. Flächenwidmung**

Der/Die Käufer/in ist über die derzeitige Flächenwidmung „Bauland Sondergebiet Kaserne“, „BS - Sonderkrankenanstalt“ und „Grünland – Grüngürtel Immissionsschutz“, informiert und nimmt diese zur Kenntnis.

#### **8. Denkmalschutz**

Der/Die Käufer/in nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass

- im A2-Blatt der Liegenschaft EZ 603 KG 04025 Rauenstein zu lfd. Nummer 6a 199/2008 hinsichtlich Gst. Nr. 202/1
- im A2-Blatt der Liegenschaft EZ 779 KG 04025 Rauenstein zu lfd. Nummer 220/2008 hinsichtlich Gst. Nr. 192/1

die Unterschutzstellung gemäß § 2a Denkmalschutzgesetz per Verordnung vom 31. Oktober 2007 ersichtlich gemacht ist. Dem Käufer wurden die Stellungnahmen zu

- GZ. BDA-15508/obj/2014/0003-allg vom 26. September 2014 und
- GZ. BDA-15508.obj/0002-NÖ/2016 vom 30. März 2016 und
- der Denkmalpflegerische-Bindungsplan Martinek Kaserne Baden vom 26.08.2024

des Bundesdenkmalamtes vor Vertragsunterfertigung in Kopie übergeben.

#### **9. Naturschutzaufgaben – Zustimmungserklärung**

Der/Die Käufer/in nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dasss Gehölzentfernungen auf der im gegenständlichen Vertrag bezeichneten Liegenschaft aus naturschutzrechtlichen Gründen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig sind und daher nur im Zeitraum vom 1. September bis einschließlich 15. Februar durchgeführt werden dürfen.

Diese Regelung ist im Falle einer Weiterveräußerung, Übertragung, Rechtsnachfolge oder Einbindung eines Bauwerbers oder sonstiger Dritter entsprechend weiterzugeben und zu berücksichtigen.

Der/Die Käufer/in wurde die Zustimmungserklärung vor Vertragsunterfertigung in Kopie übergeben.

## 10. Bestehende Bestandsverträge und Übereinkommen

Hinsichtlich der kaufgegenständlichen Grundstücke hat die Verkäuferin folgende Bestandsverträge abgeschlossen:

- Bestandvertrag mit der Mobilkom Austria AG vom 26.4/4.5.2004 über die Errichtung und den Betrieb von Telekommunikationseinrichtungen (Handymast) inkl. der erforderlichen Elektro- und Fernmeldekabel.
- Bestandvertrag mit der T-Mobile Austria GmbH vom 2./5.11.2004 über die Errichtung und den Betrieb von Telekommunikationseinrichtungen (Handymast) inkl. der erforderlichen Elektro- und Fernmeldekabel.

Der/Die Käufer/in tritt an Stelle der Verkäuferin in alle Rechte und Pflichten aus diesen Verträgen vollinhaltlich ein und hält die Verkäuferin in diesem Zusammenhang schad- und klaglos.

Eine Ausfertigung der Verträge wurde dem/der Käufer/in vor Vertragsunterfertigung in Kopie ausgehändigt.

## 11. Mit der Verkäuferin abzuschließender Mietvertrag

Die Verkäuferin hat im Objekt 01 – Wohngebäude die nachstehende Wohnung unbefristet als sogenannte Dienst- und Naturalwohnungen an Mitarbeiter des Bundesministeriums für Landesverteidigung gemäß den Bestimmungen des § 80 Beamten-Dienstrechtsgesetz 1979 (BDG 1979) zugewiesen. Durch die Zuweisung einer Dienst- oder Naturalwohnung an Beamte wird gemäß § 80 Abs 3 BDG 1979 kein Bestandsverhältnis begründet. Die Entziehung der Dienst- oder Naturalwohnung kann nur aus den in § 80 Abs 5 und 6 BDG 1979 genannten Gründen erfolgen. Eine Dienst- oder Naturalwohnung hat aus dem in § 80 Abs 4a BDG 1979 genannten Grund entzogen zu werden. Damit die Verkäuferin ihrer Verpflichtung zur Bereitstellung von Naturalwohnungen weiter nachkommen kann, verpflichtet sich der/die Käufer/in, mit der Verkäuferin über die betreffende Wohnung einen separaten unbefristeten Mietvertrag - gemäß der einen integrierenden Vertragsbestandteil bildet Anlage ./1 - abzuschließen.

Die Höhe der Vergütungen für die Naturalwohnungen werden vom BMLV als Dienstbehörde vorgeschrieben, die Wertanpassungen erfolgen aufgrund der Rundschreiben des Bundeskanzleramtes.

Die Berechnung der zu leistenden Mietzinse erfolgt auf Basis der Zuweisungsbescheide an den Naturalwohnungsnutzer.

- Wohnung 1, GIRSCH Karl, Obst i.R.

Die Verpflichtung, mit der Verkäuferin einen Mietvertrag über die in dieser Bestimmung genannten Naturalwohnung abzuschließen, wird vom/von der Käufer/in ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen.

Die Verkäuferin haftet nicht dafür, dass Rücklagen und/oder Mietzinsreserven überhaupt oder in der gesetzlichen Höhe vorhanden sind. Der/Die Käufer/in übernimmt alle einschlägigen Verpflichtungen der Verkäuferin zur Verwendung der rechnerischen Mietzinsreserve, einschließlich eingehobener Erhaltung- und Verbesserungsbeiträge. Der/Die Käufer/in hat die Verkäuferin hinsichtlich der übernommenen Verpflichtungen auf Anforderung schad- und klaglos zu halten. Sofern daher der/die Käufer/in von Mietern zur Vornahme von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren Kosten aus eingehobenen Erhaltung- und Verbesserungsbeiträgen oder sonst aus der Mietzinsreserve zu decken sind, herangezogen wird, sind die bezüglichlichen gesetzlichen Ansprüche von Mietern ohne jeden Erstattungsanspruch gegenüber der Verkäuferin, vom/von der Käufer/in zu erfüllen.

## 12. Energieausweis

Für die Objekte 1-7, 9-28, 34, 35, 40, 41, 44, 45 liegen keine aktuellen Energieausweise vor. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Kaserne wurden abgemeldet bzw. stillgelegt. Die Kaserne ist derzeit nicht mit Strom, Wasser, Kanal oder Gas versorgt und ist somit derzeit nicht beheizt oder gekühlt. Energieausweise aus dem Jahr 2013, werden auf Anfrage gesondert übermittelt.

## 13. Bücherliche Lasten

Im C-Blatt der Liegenschaft KG 04025 Rauhenstein, EZ 603 und KG 04031 Sooß EZ 779 sind keine Bücherlichen Lasten eingetragen.

## 14. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen

Im A2-Blatt der Liegenschaft EZ 603, KG 04025 Rauhenstein, Gst. Nr. 202/1 ist folgende öffentlich-rechtliche Beschränkung angemerkt: 6 a 199/2008 Denkmalschutz hinsichtlich Gst. Nr. 202/1.

Im A2-Blatt der Liegenschaft EZ 779, KG 04025 Rauhenstein, Gst. Nr. 192/1 ist folgende öffentlich-rechtliche Beschränkung angemerkt: 220/2008 Denkmalschutz hinsichtlich Gst. Nr. 192/1.

Diese wären durch den Käufer/die Käuferin mit zu übernehmen.

## 15. Immobilienertragsteuer

Der/Die Käufer/in beauftragt seinen/ihren rechtsfreundlichen Vertreter für die Verkäuferin, den errechneten Betrag der Immobilienertragsteuer dem Finanzamt für Großbetriebe anzuzeigen, abzugeben und der Verkäuferin die Meldung vorzuschreiben. Die dazu notwendigen Unterlagen werden dem rechtsfreundlichen Vertreter durch die Verkäuferin zur Verfügung gestellt. Die Verkäuferin überweist, im Wege der Meldung durch den rechtsfreundlichen Vertreter die Immobilienertragsteuer fristgerecht an das zuständige Finanzamt für Großbetriebe (FA) zu Steuernummer: 09 530/0489, BM f Landesverteidigung – Budgetabt IBAN: AT88 0100 0000 0550 4116. Allfällige Kosten aus dieser Selbstberechnung, der Meldung der Immobilienertragsteuer durch den rechtsfreundlichen Vertreter trägt der/die Käufer/in.

## 16. Grundverkehrserklärung

Der/Die Käufer/in erklärt, ein/e österr. Staatsbürger/in, ein/e EWR-Bürger/in, ein vertretungsbefugtes Organ des Käufers/der Käuferin oder eine österreichische Gebietskörperschaft und sohin Deviseninländer zu sein.

Der/Die Käufer/in nimmt zur Kenntnis, dass er/sie auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko die allenfalls erforderliche grundverkehrsbehördliche Bewilligung im Sinne des NÖ Grundverkehrsgesetz einzuholen hat. Unter Berücksichtigung der Voraussetzung der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde gilt der Kaufvertrag als auflösend bedingt abgeschlossen und es erfolgt eine Rückabwicklung mit Rücküberweisung des vereinbarten Kaufpreises im Falle der Nichtzustimmung durch die Grundverkehrsbehörde.

Der/Die Käufer/in ist Deviseninländer und daher kein „Ausländer“ im Sinne des NÖ Grundverkehrsgesetzes (NÖ GVG). **[oder]** Die vertretungsbefugten Organe des/der Käufers/in erklären an Eides statt, dass der/die Käufer/in seinen satzungsgemäßen Sitz im Inland hat, sein Vermögen sich überwiegend in inländischem Besitz befindet und an ihr keine „Ausländer“ im Sinne des NÖ Grundverkehrsgesetzes (NÖ GVG) überwiegend beteiligt sind.

Der Großteil des Kaufgegenstandes ist als „Bauland Sondergebiet Kaserne“ gewidmet. Ein Teil ist als „BS - Sonderkrankenanstalt“ und als „Grünland – Grüngürtel Immissionsschutz“ gewidmet. Auf diesen Teilen befinden sich keine land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe und es werden diese Teile auch nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Vor diesem Hintergrund vertreten die Vertragsparteien daher die Rechtsauffassung, dass der gegenständliche Kaufvertrag keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung gemäß den Bestimmungen des NÖ GVG bedarf und sollte überdies das Grundbuchsgericht aufgrund der oben genannten Umstände mit Sicherheit davon ausgehen können, dass es sich um keine land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke handelt.

Sollte die Veräußerung der Liegenschaft dennoch einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung oder eines Nachweises gemäß NÖ GVG bedürfen, so verpflichtet sich der/die Käufer/in auf eigene Kosten und Risiko zeitnahe nach Vertragsunterfertigung einen Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Kaufvertrages bei der Grundverkehrsbehörde zu stellen. Unter Berücksichtigung der Voraussetzung der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde gilt der Kaufvertrag als aufschiebend bedingt abgeschlossen und es erfolgt eine Rückabwicklung mit Rücküberweisung des vereinbarten Kaufpreises im Falle der Nichtzustimmung durch die Grundverkehrsbehörde.

## 17. Grundbuch

Der/Die Käufer/in verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, innerhalb von 2 Monaten ab Vertragsabschluss um Einverleibung seines/ihrer Eigentumsrechtes im Grundbuch beim zuständigen Grundbuchsgericht anzusuchen.

Sämtliche aufgrund dieses Vertrages vorzunehmenden Grundbuchshandlungen dürfen nur gleichzeitig beantragt und bewilligt werden. Der/Die Käufer/in wird ermächtigt, die grundbücherliche Durchführung hinsichtlich sämtlicher auf Grund dieses Vertrages vorzunehmender Grundbuchshandlungen zu veranlassen.

Sollte die Frist gemäß Punkt 16. erster Absatz dieses Vertrages nicht eingehalten werden, behält sich die Verkäuferin vor, selbst das Grundbuchsgeuch um Einverleibung des Eigentumsrechtes des/der Käufers/in auf dessen/deren Kosten bei Gericht einzubringen.

Die Verkäuferin wird sich bemühen, jene Informationen, die ihr bis zur Verbücherung des Eigentumsrechtes des/der Käufers/in als bücherlicher Eigentümer des Kaufgegenstandes zugehen, möglichst umgehend an den/die Käufer/in weiterzuleiten, sie übernimmt jedoch für allfällige Rechtsnachteile, die aus nicht bzw. nicht rechtzeitig erfolgter Weiterleitung von Informationen oder Unterlagen resultieren, keinerlei Haftung oder Gewähr.

## 18. Gerichtszuständigkeiten

Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist im bezirksgerichtlichen Verfahren das Bezirksgericht Baden und im Verfahren vor Gerichtshöfen das Landesgericht für Zivilrechtssachen in Wien zuständig.

## 19. Versicherungsverträge

Die Verkäuferin erklärt, dass hinsichtlich des verkaufsgegenständlichen Grundstückes keine Versicherungsverträge bestehen.

## 20. Kosten, Gebühren und öffentliche Abgaben

Sämtliche mit der Errichtung, der Erschließung sowie der behördlichen Bewilligung der gegenständlichen Liegenschaft, insbesondere die Herstellung neuer Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren und öffentlichen Abgaben einschließlich allfälliger Ergänzungsabgaben (§ 39 NÖ Bauordnung), Aufschließungsabgaben (§ 38 NÖ Bauordnung) sowie der vom Kaufgegenstand zu entrichtenden Grunderwerbsteuer und der Grundbucheinverleibungsgebühr hat der/die Käufer/in zu tragen. Gleichfalls hat der/die Käufer/in die Kosten seiner/ihrer rechtsfreundlichen oder sonstigen Vertretung zu tragen.

## 21. Aufsandungserklärung der Verkäuferin

Die Republik Österreich (Heeresverwaltung) erteilt hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten aufgrund dieses Kaufvertrages, nachstehende Grundbuchshandlungen in der KG 04025 Rauhenstein und KG 04031 Sooß, Bezirksgericht Baden, vorgenommen werden können:

- In EZ 603, KG 04025 Rauhenstein die Einverleibung des Eigentumsrechts für [Käufer/in einfügen]
- In EZ 779, KG 04031 Sooß die Einverleibung des Eigentumsrechts für [Käufer/in einfügen]

## 22. Sonstige Vereinbarung

Die Vertragsparteien erklären, dass sie im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Rechtsgeschäft nicht mit einem Makler, Vermittler oder sonstigen Dritten zusammengearbeitet haben.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass seitens der Republik Österreich (Heeresverwaltung) keine Makler- oder Vermittlungsaufträge erteilt wurden und keine solchen bekannt sind und dass daher keine Ansprüche auf Provisionen, Maklergebühren oder sonstige Entgelte aus dem Abschluss dieses Kaufvertrages bestehen.

Eine etwaige Geltendmachung solcher Ansprüche durch Dritte wird ausdrücklich ausgeschlossen.

## 23. Schriftformgebot

Die Vertragsparteien erklären, dass mündliche Nebenabreden zu dieser Vereinbarung nicht bestehen. Sämtliche Erklärungen der Vertragsparteien im Zusammenhang mit diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages erlangen daher nur dann Gültigkeit, wenn sie von beiden Seiten schriftlich unter gegenseitiger Unterfertigung festgehalten worden sind, wobei auf Verkäuferseite zusätzlich die dort erforderlichen Genehmigungen und Ermächtigungen vorliegen müssen. Das Erfordernis der Schriftform gilt auch für ein allfälliges Abgehen von der in diesem Vertrag getroffenen Schriftformvereinbarung.

## 24. Salvatorische Klausel

Durch die Unzulässigkeit oder Unwirksamkeit einzelner vertraglicher Bestimmungen, wird die Gültigkeit des Gesamtvertrages nicht berührt. Unzulässige oder unwirksame Bestimmungen sind durch solche Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn oder Zweck der betroffenen Bestimmung am ehesten entsprechen.

## 25. Vertragsausfertigung

Dieser Kaufvertrag wird auf Kosten des/der Käufers/in im Original in zweifacher Ausfertigung errichtet, wobei jede Vertragspartei ein Original erhält.

Anhang:

Anlage ./1

WIEN, am .....  
Republik Österreich/Heeresverwaltung  
Direktion 7 - Infrastruktur  
Der Heeresimmobiliendirektor:

....., am .....  
Der/Die Käufer/in:





## MIETVERTRAG

Abgeschlossen zwischen

xxxxxxx als Vermieter einerseits  
und derRepublik Österreich (Heeresverwaltung), 1090 Wien, Roßauer Lände 1,  
vertreten durch die Bundesministerin für Landesverteidigung vertreten durch den  
Heeresimmobiliendirektor der **Direktion 7 - Infrastruktur**, als Mieterin andererseits

## 1. Vertragsgegenstand

Der Vermieter hat von der Mieterin die Liegenschaft Martinek Kaserne in 2500 Baden, bestehend unter anderem aus dem Grundstück Nr. 202/1 inneliegend EZ 603 KG 04025 Rauhenstein, käuflich erworben.

Gegenstand des vorliegenden Mietvertrages ist die unbefristet zugewiesene Naturalwohnung im sogenannten Objekt 1 (Wohngebäude), welches unter anderem über die Wohnung Nr. 1 im EG, bestehend aus 5 Zimmern, Küche, Vorraum, Abstellraum, Speis, Bad und WC im Gesamtausmaß von ca. 107,22 m<sup>2</sup> verfügt, samt Terrasse und ein Kellerabteil.

Der Mietgegenstand wird von der Mieterin als Naturalwohnung an Bedienstete entsprechend den Bestimmungen des § 80 Beamten-Dienstrechtsgesetz 1979 (BDG 1979), BGBl. Nr. 333/1979, zugewiesen und darf somit nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand. Das Mietverhältnis unterliegt dem Mietrechtsgesetz (MRG), BGBl. Nr. 520/1981 in der jeweils geltenden Fassung.

## 2. Dauer

Das Mietverhältnis beginnt mit dem auf den Abschluss des gegenständlichen Vertrages folgenden Monatsersten und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen sowie der Bestimmungen dieses Vertrages aufgelöst werden. Eine Kündigung hat von Seiten des Vermieters gerichtlich, von Seiten der Mieterin schriftlich unter Einhaltung einer 1-monatigen Kündigungsfrist zu erfolgen. Eine Kündigung durch den Vermieter kann nur nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 30f MRG in der jeweils geltenden Fassung erfolgen. Auf die Geltendmachung des Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 8 MRG wird ausdrücklich verzichtet.

## 3. Mietzins

Der Mietzins ist monatlich im Vorhinein zum Monatsersten mit einem 5-tägigen Respiro auf das per Vertragsabschluss von dem Vermieter bekannt gegebene Konto zu entrichten und besteht aus:

- dem Hauptmietzins in der Höhe von derzeit EUR 440,80
- dem gesetzmäßigen Anteil an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben in der Höhe von derzeit EUR 180,13
- sowie der allfälligen Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe .

Die Vertragsparteien kommen überein, dass der Hauptmietzins wertbeständig analog den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG), BGBl. Nr. 800/1993, zu leisten ist. Der Richtwert ist jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung (§ 2 RichtWG) festgesetzt ist.

## 4. Benützungsregelungen

Die Mieterin ist zu Änderungen und Umbauten, insbesondere zur Errichtung von Zwischenwänden und Zwischendecken, zum Abbruch nicht tragender Zwischenwände, Zwischendecken und Böden, zum Einbau von sanitären Einrichtungen, Küchen und zu allen dafür notwendigen baulichen Maßnahmen, sowie zum Einbau von elektrischen Anlagen, Leitungen und Kommunikationseinrichtungen im Einvernehmen mit dem Vermieter berechtigt. Der Vermieter hat der Mieterin die Einwilligung zu den genannten Maßnahmen und zur Erlangung der dafür nötigen behördlichen Genehmigungen zu erteilen, sofern die beabsichtigten Änderungen und Umbauten für die Mieterin eine bedeutende Verbesserung oder überhaupt eine Notwendigkeit darstellen und sofern dadurch die Substanz des Bestandsobjektes nicht erheblich nachteilig verändert wird.

## 5. Erhaltung und Verbesserung

Der Vermieter ist verpflichtet, das Bestandsobjekt zu erhalten und die vertragsgemäße Nutzbarkeit des Bestandsobjektes sicher zu stellen. Die §§ 3 und 4 MRG bleiben unberührt.

Die Mieterin ist verpflichtet, dem Vermieter ernste Schäden unverzüglich nach Kenntnis anzuzeigen. Unbeschadet ihres Rechtes gemäß § 1096 ABGB ist die Mieterin berechtigt, ernste Schäden auf Kosten des Vermieters durch befugte Gewerbsleute beheben zu lassen, sofern der Vermieter deren Behebung innerhalb angemessener Frist trotz Setzung einer Nachfrist unterlässt. Bei Gefahr im Verzug entfällt die Notwendigkeit einer Nachfristsetzung.

## 6. Untermiete und Weitergabe

Die Mieterin ist berechtigt, den Mietgegenstand ohne weitere Zustimmung des Vermieters als Naturalwohnung für Bedienstete des Bundesministeriums für Landesverteidigung zu vergeben.

Eine Kündigung wegen nicht regelmäßiger Verwendung des Bestandsobjektes wird einvernehmlich ausgeschlossen.

## 7. Beendigung

Bei Beendigung des Mietverhältnisses besteht kein Anspruch der Mieterin auf Ersatz von Aufwendungen oder Investitionen, die nach dem Eigentumserwerb des Vermieters am Mietobjekt getätigt wurden. Ein Ersatz solcher Aufwendungen durch den Vermieter ist ausgeschlossen. § 10 MRG bleibt unberührt.

Von der Mieterin vorgenommene Änderungen, Adaptierungen oder Einbauten im Bestandsobjekt können im Bestandsobjekt verbleiben. Eine Verpflichtung zur Beseitigung, zum Rückbau oder zur Wiederherstellung des bei Vertragsbeginn bestehenden Zustandes besteht nicht. In diesem Zusammenhang besteht keinerlei Haftung des Vermieters, insbesondere nicht für Wertminderungen, unterlassene Nutzungsmöglichkeiten oder sonstige Vermögensnachteile der Mieterin.

## 8. Schriftformgebot

Sämtliche Erklärungen der Parteien bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung, künftighin vom Erfordernis der Schriftform abgehen zu wollen, Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen über das Mietverhältnis verlieren mit Unterfertigung dieses Vertrages ihre Gültigkeit.

## 9. Gebühren und Kosten

Sämtliche aus dem Abschluss dieses Mietvertrages anfallenden Rechtsgeschäftsgebühren und öffentlichen Abgaben trägt der Vermieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben und Umsatzsteuer monatlich EUR 620,93 beträgt, somit für das Jahr EUR 7.451,16.

## 10. Sonstiges

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen jedem Vertragsteil eine ausgehändigt wird.

Beilage: Wohnungsplan

WIEN, am .....  
Republik Österreich/Heeresverwaltung  
Direktion 7 - Infrastruktur  
Der Heeresimmobiliendirektor:

....., am .....  
Der/Die Vermieter/in:



GRUNDBUCH

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04025 Rauenstein EINLAGEZAHL 603  
BEZIRKSGERICHT Baden

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 6336/2025  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
202/1	GST-Fläche	(333992)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	39293	
	Landw.(30)	250842	
	Gärten(10)	19383	
	Sonst.(50)	24474	Albrechtsgasse 98 Vöslauer Straße 106
202/2	Sonst.(30)	* 583	
202/3	Sonst.(30)	* 518	
202/5	Sonst.(10)	* 369	
202/6	Gärten(10)	(11622)	Änderung in Vorbereitung
202/7	Sonst.(50)	(* 215)	Änderung in Vorbereitung
GESAMTFLÄCHE		(347299)	Änderung in Vorbereitung

Legende:  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)  
Landw.(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)  
Sonst.(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)  
Sonst.(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)  
Sonst.(50): Sonstige (Betriebsflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

6 a 199/2008 6336/2025 Denkmalschutz hins Gst 202/1 202/7  
(Martinek-Kaserne)  
8 a 6336/2025 RECHT der Duldung der Immissionen hins Gst 202/8 für EZ 603  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1  
Republik Österreich (Heeresverwaltung)  
ADR: Rossauer Lände 1, Wien 1090  
a 2139/1961 Eigentumsrecht  
b 4944/1991 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
c 1394/2001 Änderung des Verwaltungszweiges und der Adresse  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* GEBÜHR: EUR 2,18 \*\*\*\*\*



GRUNDBUCH

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04031 Sooß EINLAGEZAHL 779  
BEZIRKSGERICHT Baden

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 6336/2025  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
192/1	GST-Fläche	* 21381	
	Bauf.(10)	2820	
	Sonst.(50)	18561	
192/2	Sonst.(10)	* 142	
192/3	Gewässer(10)	* 139	
200/1	Landw.(30)	119	
GESAMTFLÄCHE		21781	

Legende:  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)  
Landw.(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)  
Sonst.(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)  
Sonst.(50): Sonstige (Betriebsflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 220/2008 Denkmalschutz hins Gst 192/1 (Martinek-Kaserne)  
2 a 6336/2025 RECHT der Duldung der Immissionen hins Gst 202/8 KG 04025  
Rauenstein für EZ 779 KG 04031 Sooß  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1  
Republik Österreich (Heeresverwaltung)  
ADR: Rossauer Lände 1, Wien 1090  
a 2893/1961 Eigentumsrecht  
b 4944/1991 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
c 1397/2001 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* GEBÜHR: EUR 2,18 \*\*\*\*\*

Grundbuch

09.01.2026 14:44:39



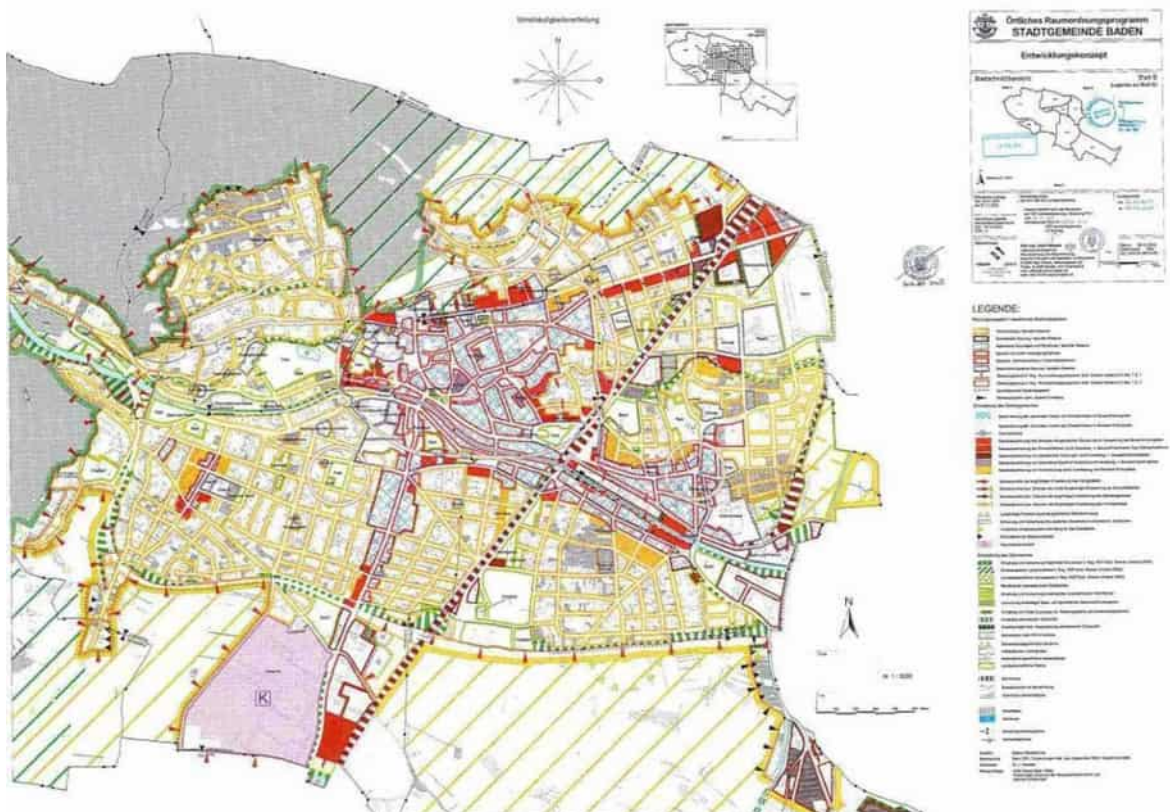




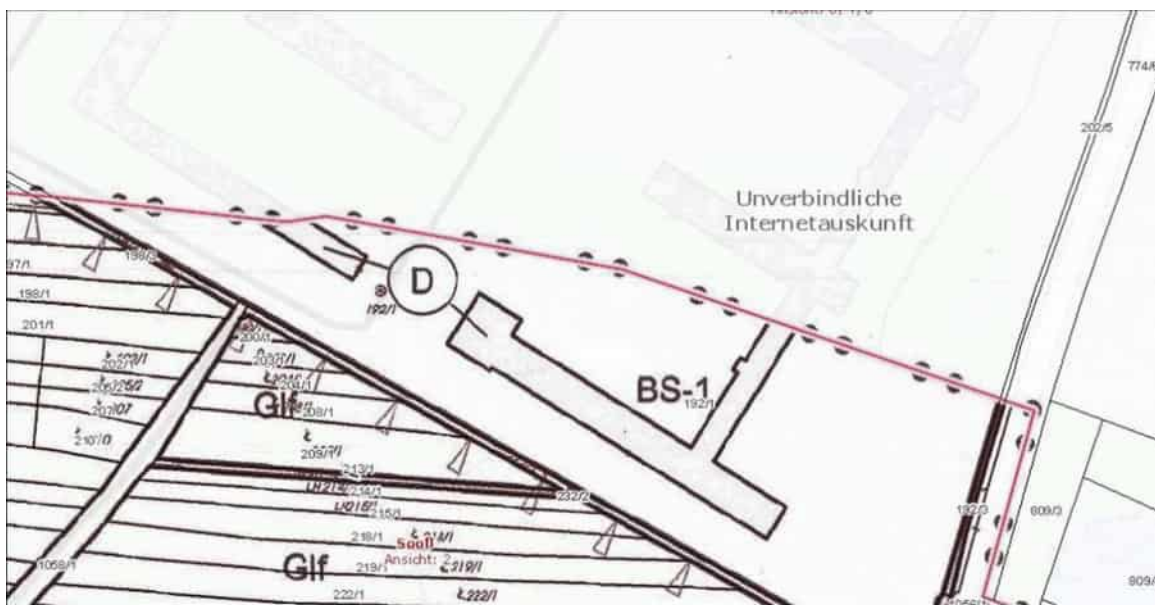
Wohnung 1 – Girsch

 <b>MILITÄRISCHES IMMOBILIEN MANAGEMENT</b> 1090 WIEN, ROßBAUER LÄNDE 1		FWIE
<b>MARTINEK-Kaserne (2B00)</b> 2500 Baden Völsauer Straße 106		
<b>WOHNGEBÄUDE (001)</b> Übersichtsplan		
Planverfasser: <b>MSZ 5/WR.NEUSTADT</b> 2700 WIEN, NEUSTADT, DORFER STRASSE 97 TEL.: 05 0201 / 20/45010		
Gel. Nr.: 202/1 E.Z.: 603	<b>BESTANDSSKIZZE</b> GRUNDRISS ERDGESCHOSS	
K.G.: 04003 RAUHERSTEH	Maßstab: 1:100	
GRUNDZAH: <b>637201</b>	PLANNUMMER: <b>2B00-001- 0 - EG - B</b>	PLINr. d. AN: -----
Inhalt: Pflanzstellung/Redierungen D01: Entdeckung	Datum: 30.08.2011	Ges.: 8.000
CAD/Anst.: AGA2010 Datensatz: 200-0003_My1 und 2nd Format: D01 541 mm x 420,00 mm		





Ausschnitt Flächenwidmungsplan Gemeinde Sooß (zu EZ 779, KG 04031 Sooß)



Quelle: geographisches Informationssystem des Landes NÖ ([www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at))



## Legende

### Flächen

#### Flächentyp



Altlast



Alttablagerung



Altstandort

#### Status



erhebliche Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

## Flächeninformationen

### Deponie Sportplatz Rauhenstein

ID 45586

Flächentyp Alttablagerung

Art der Ablagerungen Bauschutt, Hausmüll, Aushubmaterial/Abraum

Fläche [m²] 22.000

Volumen [m³] 250.000

Status beurteilt - "keine Altlast"

Datum der Beurteilung 26.06.2013



**Bundesministerium  
Landesverteidigung**

NÖ, MARTINEK-Kaserne, 637201 (2800);  
Teilfläche in KG 04025, EZ 603, Gst. Nr. 202/1, neu 202/8;  
Umwidmungsverfahren von „BS-Kaserne“ in BS-Sonderkrankeanstalt;  
Zustimmung zu Naturschutzmaßnahmen

**ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG**

Die Republik Österreich (Heeresverwaltung), diese vertreten durch die Frau Bundesministerin für Landesverteidigung und diese vertreten durch den Heeresimmobiliendirektor der Direktion 7 - Infrastruktur, 1090 Wien, Roßauer Lände 1, stimmt gegenüber dem Amt der NÖ Landesregierung, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten (Abteilung Naturschutz) dahingehend zu, dass Gehölzentfernungen auf der im Betreff angeführten Teilfläche, ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel, somit nur im Zeitraum 1. September bis 15. Februar stattfinden dürfen und diese Verpflichtung ggf. auch an Rechtsnachfolger bzw. Bauwerber zu übertragen ist.

Wien, am 18.12.2023  
Republik Österreich (Heeresverwaltung)  
Direktion 7 / Infrastruktur  
Der Heeresimmobiliendirektor:

*i.A.*  
**HR ARNHOF Karl**  
(HR Mag.-Dr. Johannes-SAILER, MSc., MSc.)



## 4.4. Stellungnahmen des Bundesdenkmalamtes

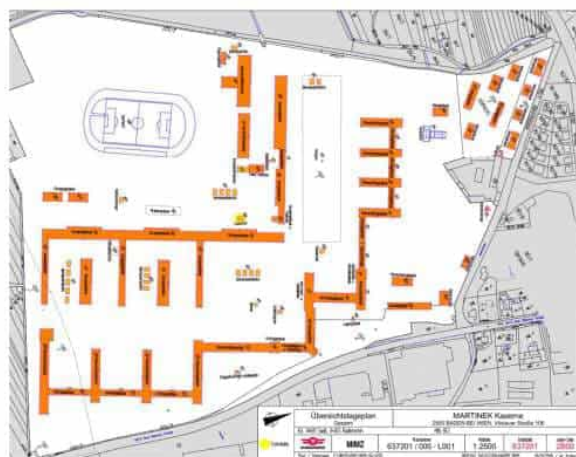
Bundesdenkmalamt

Denkmalpflegerischer Bindungsplan  
Martinek Kaserne Baden

Stand 08.2024

Landeskonservatorat für Niederösterreich, 2024

## 1.3 Gebäudekatalog



Für den Katalog werden die vom Militär seit langem genutzten Objektzahlen verwendet.

01 Wohngebäude	21 Heeresanitätsanst.	41 Werkstattgeb.	61 Kleinobjekt
02 Offizierskasino	22 Mannschaftsgeb.	42 Kleinobjekt	62 Kleinobjekt
03 Kanzleigebäude	23 Lehrsaalgebäude	43 Ehm. Heizhaus	63 Kleinobjekt
04 Wohngebäude	24 Mannschaftsgeb.	44 Kleinobjekt	64 Kleinobjekt
05 Mannschaftsgeb.	25 Lehrsaalgebäude	45 Kleinobjekt	65 Kleinobjekt
06 Lehrsaalgebäude	26 Mannschaftsgeb.	46 Kleinobjekt	66 Kleinobjekt
07 Mannschaftsgeb.	27 Lehrsaalgebäude	47 Garagengebäude	67 Kleinobjekt
08 Lehrsaalgebäude	28 Mannschaftsgeb.	48 Garagengebäude	68 Kleinobjekt
09 Mannschaftsgeb.	29 Garagengebäude	49 Kleinobjekt	69 Kleinobjekt
10 Lehrsaalgebäude	30 Garagengebäude	50 Kleinobjekt	70 Wohngebäude



11 Mannschaftsgeb.	31 Garagengebäude	51 Kleinobjekt	71 Wohngebäude
12 Lehrsaalgebäude	32 Garagengebäude	52 Kleinobjekt	72 Wohngebäude
13 Mannschaftsgeb.	33 Garagengebäude	53 Kleinobjekt	73 Wohngebäude
14 Soldatenheim	34 Garagengebäude	54 Kleinobjekt	74 Wohngebäude
15 Wirtschaftsgeb.	35 Garagengebäude	55 Kleinobjekt	75 Wohngebäude
16 Wirtschaftsgeb.	36 Garagengebäude	56 Kleinobjekt	76 Wohngebäude
17 Wirtschaftsgeb.	37 Garagengebäude	57 Kleinobjekt	77 Wohngebäude
18 Kanzleigebäude	38 Garagengebäude	58 Kleinobjekt	78 Wohngebäude
19 Kanzleigebäude	39 Magazingebäude	59 Kleinobjekt	79 Wohngebäude
20 Kanzleigebäude	40 Heereskraftschule	60 Kleinobjekt	

## Objektübergreifende Bestandserfassung

Auszug aus BDA-15508/obj/2014/0003-allg: Schreiben von FD HR Dr. Bernd Euler-Rolle an SIV BEG vom 26. 09. 2014:

Kennzeichnend für den historischen Bautypus der Kaserne ist die L-förmige Grundstruktur, die von der parallelen bzw. korrespondierenden Anordnung der langgestreckten Mannschaftstrakte und Garagenbauten gebildet wird, die sich jeweils über einem hakenförmigen Grundriss erstrecken. Diese Gegenüberstellung von Mannschaftsgebäuden und Fahrzeughallen bestimmt die Gesamterscheinung der Anlage und definiert ausgeprägte Achsen und weitläufige Freiräume, welche die Monumentalität der Anlage und ihre architektonische Ordnung verkörpern. Die funktionellen Bedingungen der Anlage sind in einer architektonischen Großform umgesetzt, die besonders schlüssig erscheint. Der Eckpunkt der Anlage ist durch den wehrhaft gestalteten Eingangsbereich mit Turm, durch die Speisehalle und die vorgelagerte Kommandantenvilla verdichtet. Diese beschriebene Grundstruktur bildet die Kerneigenschaften der Anlage. Durch einzelne architektonische Abwandlungen ergeben sich aus verschiedenen Perspektiven auch Variationen, die neben der Monumentalität zeit-typisch auch malerische Aspekte zur Geltung bringen, die dem Heimatstil Rechnung tragen.

### 2.2.1 Mannschaftsgebäude 022, 024, 026



Zeitschicht	1938-41
Bauhistorische Bedeutung	Teil der Erstanlage
Lage / historischer Kontext	Teil der Kammstruktur
Funktion	Mannschaftsquartier
Einzelmerkmale	Bauzeitliche Fassaden, Gänge, Stiegenhäuser

#### Denkmalfachlich erforderlicher Umgang

Das Mannschaftsgebäude muss in seiner Kubatur und historischen Bausubstanz erhalten bleiben.

01. Dach: mögliche Dachausbauten haben innerhalb der Kubatur zu erfolgen, die Belichtung ist auf das Mindestmaß zu reduzieren und beiderseits gleichmäßig aufzuteilen. Der Dachstuhl ist zu erhalten, die Deckung Wiener Tasche bei einer allfälligen Erneuerung aufzugreifen, ein Unterdach ist möglich.

02. Fassaden: Erhalt der bauzeitlichen Fassaden, eventuelle Wärmedämmungen müssen innen erfolgen.

03. Fenster: Erhalt der historischen Kastenfenster, eventuell baugleich auszutauschen. Auf der Innenebene ist eine bauphysikalische Aufrüstung möglich.

## 2.2 Einzelbauwerke

Der Denkmalwert und das Konzept für den denkmalfachlich erforderlichen Umgang mit Einzelbauwerken der Martinek Kaserne ist von zentraler Bedeutung. Die Bauten sind auf der Grundlage der nachstehenden Matrix betrachtet. Dies schließt aber nicht aus, dass im Rahmen der Bewertung konkreter Baumaßnahmen oder während dieser erlangten neuen Erkenntnisse weitere Aspekte berücksichtigt werden müssen. Jede weitere Detaillierung der denkmalpflegerischen Leitlinien ist im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen zu bestimmen. In das Konzept flossen noch keine Ergebnisse restauratorischer Befundungen ein (Fassade etc.), die jedoch an Relevanz mit dem Umgang der äußeren Erscheinung besitzen. Restauratorische Befundungen wurden bislang nicht umgesetzt.

Gebäudebezeichnung und Nummerierung: nach Übersichtsplan 637201 000 L001 (Seite 9 sowie im Anhang, in A3 Format).

Matrix: grundlegende Aussagen zu folgenden immer gleich nummerierten Punkten:

- 01 Dach
- 02 Fassaden
- 03 Fenster
- 04 Türen
- 05 Treppen
- 06 Konstruktion
- 07 Nicht tragende Innenwände
- 08 Decken
- 09 Böden
- 10 Ausstattungsteile

04. Türen: Erhalt der bauzeitlichen Außentüren, Erhalt der bauzeitlichen Türen im Foyer und im Stiegenhaus.

05. Treppen: Erhalt der bauzeitlichen Stiegenhäuser.

06. Konstruktion: Tragende Wände sollten prinzipiell erhalten werden, Durchgänge sind möglich.

07. Nicht tragende Innenwände: die bauzeitliche Raumstruktur sollte prinzipiell erhalten werden, begründete lokale Änderungen sind möglich. Spätere Einbauten können entfernt werden.

08. Decken: bauzeitliche Decken sollten erhalten werden, begründete lokale Änderungen sind möglich. Die gestalteten Decken im Stiegenhaus sind zu erhalten.

09. Böden: keine denkmalrelevanten Böden erhalten, Änderungen möglich.

10. Ausstattungsteile: keine denkmalrelevanten Ausstattungsteile erhalten.

### 2.2.2 Mannschaftsgebäude 028



Zeitschicht	1938-41
Bauhistorische Bedeutung	Teil der Erstanlage
Legende / historischer Kontext	Kapfau der der südlichen Kammerstruktur
Funktion	Mannschaftsquartier
Einzelmerkmale	Bauzeitliche Fassaden, Gänge, Stiegenhäuser

#### Denkmalfachlich erforderlicher Umgang

Das Mannschaftsgebäude ist in seiner Kubatur und historischen Bausubstanz zu erhalten. Der Bau ist der Endpunkt der Sichtachse des gegenüber liegenden Kasernentors, diese Blickachse ist freizuhalten.

01. Dach: mögliche Dachausbauten haben innerhalb der Kubatur zu erfolgen, die Belichtung ist auf das Mindestmaß zu reduzieren und beiderseits gleichmäßig aufzuteilen. Der Dachstuhl ist zu erhalten, die Deckung Wiener Tasche bei einer allfälligen Erneuerung aufzugreifen, ein Unterdach ist möglich.
02. Fassaden: Erhalt der bauzeitlichen Fassaden, eventuelle Wärmedämmungen müssen innen erfolgen.
03. Fenster: Erhalt der historischen Kastenfenster, eventuell baugleich auszutauschen. Auf der Innenebene ist eine bauphysikalische Aufrüstung möglich.
04. Türen: Erhalt der bauzeitlichen Außentüren. Erhalt der bauzeitlichen Türen im Foyer und im Stiegenhaus.
05. Treppen: Erhalt der bauzeitlichen Stiegenhäuser.
06. Konstruktion: Tragende Wände sollten prinzipiell erhalten werden, Durchgänge sind möglich.
07. Nicht tragende Innenwände: die bauzeitliche Raumstruktur sollte prinzipiell erhalten werden, begründete lokale Änderungen sind möglich. Spätere Einbauten können entfernt werden.
08. Decken: bauzeitliche Decken sollten erhalten werden, begründete lokale Änderungen sind möglich. Die gestalteten Decken im Stiegenhaus sind zu erhalten.
09. Böden: keine denkmalrelevanten erhalten, Änderungen möglich.
10. Ausstattungsteile: keine denkmalrelevanten erhalten

### 2.2.3 Garagen 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038



Zeitschicht	1938-41
Bauhistorische Bedeutung	Teil der Erstanlage
Legende / historischer Kontext	Teil der Kammerstruktur
Funktion	Garagen und Maschinenhallen
Einzelmerkmale	Teil charakteristische Fachwerk-Dachwerke, geschlossene Fronten und Dächer.

#### Denkmalfachlich erforderlicher Umgang

Die Garagengebäude müssen in ihrer Kubatur und historischen Bausubstanz erhalten bleiben.

01. Dach: mögliche Dachausbauten haben innerhalb der Kubatur zu erfolgen, die Belichtung ist auf das Mindestmaß zu reduzieren und möglichst auf die Rückseite zu legen. Der Dachstuhl ist zu erhalten, die Deckung Wiener Tasche bei einer allfälligen Erneuerung aufzugreifen, ein Unterdach ist möglich.

02. Fassaden: Die Vorderseiten sind durch Torfolgen dominiert, die Rückseiten sind denkmalfachlich untergeordnet und können verändert werden (Fenstereinsatz, Dämmung).

03. Fenster: keine denkmalrelevanten

04. Türen: Erhalt der bauzeitlichen Optik der großformatigen, gleichförmigen Außentüren. Dahinter kann eine zweite bauphysikalisch aufgerüstete Tür- bzw. Fensterebene angebracht werden.

05. Treppen: -

06. Konstruktion: Tragende Außenwände sollten prinzipiell erhalten werden, Durchgänge sind möglich. Bei den Dachstühlen ist abzustimmen, welche charakteristischen bauzeitlichen Trägerstrukturen exemplarisch zu erhalten sind, beim Rest sind Veränderungen möglich.

07. Nicht tragende Innenwände: die allenfalls vorhandenen Zwischenwände können verändert werden.

08. Decken: allenfalls vorhandene Decken können verändert werden.

09. Böden: keine denkmalrelevanten erhalten, Änderungen möglich.

10. Ausstattungsteile: keine denkmalrelevanten erhalten.



## 2.2.4 Kanzleigebäude 018



Zeitschnitt	1930-41
Bauhistorische Bedeutung	Teil der Erstanlage
Legende / historischer Kontext	Straßenseitiges Eckbauwerk mit Turm
Funktion	Kanzlei, ehem. Kommandantur
Einzelmerkmale	Prägender Rundturm, großes Stb.

### Denkmalfachlich erforderlicher Umgang

Der hakenförmige Kanzleibau mit außen dominant angestelltem Rundturm muss in seiner Kubatur und historischen Bausubstanz erhalten bleiben.

01. Dach: mögliche Dachausbauten haben innerhalb der Kubatur zu erfolgen, die Belichtung ist auf das Mindestmaß zu reduzieren und höfseitig aufzuteilen. Zur Straße können die vorhandenen Gaupen nicht vergrößert oder mit Dachflächenfenstern verdichtet werden. Der Dachstuhl ist zu erhalten, die

Deckung mit Wiener Tasche ist bei einer allfälligen Erneuerung aufzugreifen, ein Unterdach ist möglich.

02. Fassaden: Erhalt der bauzeitlichen Fassaden, eventuelle Wärmedämmungen müssen innen erfolgen.

03. Fenster: Erhalt der historischen Kastenfenster, eventuell baugleich auszutauschen. Auf der Innenebene ist eine bauphysikalische Aufrüstung möglich.

04. Türen: Erhalt der bauzeitlichen Außentüren. Erhalt der bauzeitlichen Türen im Foyer und im Stb.

05. Treppen: Erhalt der bauzeitlichen Stiegenhäuser.

06. Konstruktion: Tragende Wände sollten prinzipiell erhalten werden, Durchgänge sind möglich.

07. Nicht tragende Innenwände: die bauzeitliche Raumstruktur sollte prinzipiell erhalten werden, begründete lokale Änderungen sind möglich. Spätere Einbauten können entfernt werden. Der Säulensaal im Rundturm ist ohne Binnenteilung und abgehängte Decken etc. unverändert zu erhalten.

08. Decken: bauzeitliche Decken sollten erhalten werden, begründete lokale Änderungen sind möglich. Die gestalteten Decken im Stiegenhaus sind zu erhalten.

09. Böden: keine denkmalrelevanten erhalten, Änderungen möglich.

10. Ausstattungsteile: keine denkmalrelevanten erhalten.

## Schreiben von BDA vom 30.3.2016

**EINGELANGT**  
04. April 2016

**BUNDESDENMALAMT**  
Abteilung für Niederösterreich

Hofstraßen 11  
2500 Krems an der Donau  
T +43 2732 77588-0  
F +43 2732 77588-10  
E niederoesterreich@bda.gv.at, www.bda.at

Dr. Mag. Hermann FUCHSBERGER  
DW 21  
E hermann.fuchsberger@bda.gv.at

Krems, am 30.03.2016

Stefan Weringer Geschäftsführer  
Srbog  
Dampfschiffstraße 4  
1030 Wien

GZ: BDA-15508-obj0002-NO/2016 (bei Beantwortung bitte angeben)  
Betreff: Volsauerstraße 106, 2500 Baden, Niederösterreich  
Denkmalfachliche Leitätze zur Martinek-Kaserne  
Volsauerstraße 106, Martinek Kaserne

Sehr geehrter Geschäftsführer Weringer!

Bezug nehmend auf unser Schreiben vom 26.09.2014 (Ha. Zl. 15508/2014/03) mit "Denkmalfachlichen Leitätzen zur Revitalisierung" der Martinek-Kaserne sowie mehreren inzwischen mit potentiellen Investoren geführten Vorgesprächen, erlaubt sich das Bundesdenkmalamt, Abteilung für Niederösterreich, folgendes vorzuschlagen:

Wie in den Leitätzen anvisiert und in den Standards für Baudenkmalpflege sowie den Richtlinien für Bauhistorische Untersuchungen an Baudenkmalen definiert, ist als Basis für Planungen von Instandsetzungen und Veränderungen der originale zw. denkmalrelevante Bestand durch exakte Vermessung sowie bauhistorische und bautechnische Aufarbeitungen zu erfassen und zu analysieren.

Ent diese Grundlagen ermöglichen bei der Martinek-Kaserne Aussagen zu bereits mehrfach angefragten eingetragenen Veränderungen und Teilabrissen, deren prinzipielle frühzeitige Abklärung offensichtlich für die Investoren von essenzieller Bedeutung ist.

Es darf daher vorgeschlagen werden, dass einerseits der gesamte Bestand der Denkmalaranlage Martinek-Kaserne gemäß Beauftragungsphase I (Erfassung) der Bauhistorischen Richtlinien des Bundesdenkmalamts bauhistorisch grob inventarisiert wird und dass andererseits ein einzelner repräsentativer Trakt bzw. Gebäudeabschnitt exemplarisch mit Phase II (Untersuchung) in seiner Binnensubstanz erfasst wird, um eine Grundlage für die konkrete Entwurfsplanungen von Investoren zu bieten.

Freundliche Grüße  
Bundesdenkmalamt  
Niederösterreich  
1030 Wien  
Österreich

T +43 1 53412-2  
F +43 1 53412-252  
www.bda.at

Bundesdenkmalamt  
Stabschefin  
BDA, ATU 1100 000 000 1000  
ÖZ: BDA/STAB

ÖZ: 1100000  
ÖZ: ATU 1100 000 000 1000

Seite 1 von 2

BDA-15508-obj0002-NO/2016

Spätestens im Bewilligungsprozess eines Einreichprojekts werden die Vermessung gemäß ÖNORM A 6250-2, Stufe E und eine vollständige Bauhistorische Untersuchung der Stufe II zur denkmalfachlichen Beurteilung erforderlich sein, sodass für diese Arbeiten, die wohl während eines gesamten Projektes von großem Nutzen sein werden, eine frühzeitige Beauftragung empfohlen werden kann.

Desgleichen sind durch antike Streufunde in südwestlich angrenzenden Grundstücken archäologisch relevante Einschnitte möglich, deren Ausmaß und Tiefe frühzeitig in Absprache mit der Abteilung für Archäologie in Form von punktuellen Suchschnitten geklärt werden könnte, um ihre Projektrelevanz sowie einen möglichen Kostenfaktor abklären zu können.

Im Sinne einer effizienten, transparenten und wirtschaftlichen Projektentwicklung ersucht das Bundesdenkmalamt um Berücksichtigung der genannten Vorschläge sowie um Übermittlung dieses Schreibens an potentielle Investoren, um einen gleichen Wissensstand zu gewährleisten.

Falls Sie die Vorschläge aufgreifen wollen, ersuchen wir um Rücksprache für eine gemeinsame Definition des Anforderungsprofils, der Auswahl eines Mustertrakts sowie die Positionierung von archäologischen Suchschnitten.

Mit freundlichen Grüßen  
Ing. Mag. Margit KOHLERT  
Stv. Leiter der Abteilung für Niederösterreich

Nachrichtlich an:  
m.schulze@niederösterreich.gv.at  
michael.mader@niederösterreich.gv.at

(elektronisch gefertigt)

Unterschied	Berechnung 1527471.000-Bundesdenkmalamt, C.NAT
Datum/Zeit	2016-03-30T16:14:57+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt
Information	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="http://www.signaturprüfung.gv.at">http://www.signaturprüfung.gv.at</a> Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="http://www.bda.at">http://www.bda.at</a>

Freundliche Grüße  
Bundesdenkmalamt  
Niederösterreich  
1030 Wien  
Österreich

T +43 1 53412-2  
F +43 1 53412-252  
www.bda.at

Bundesdenkmalamt  
Stabschefin  
BDA, ATU 1100 000 000 1000  
ÖZ: BDA/STAB

ÖZ: 1100000  
ÖZ: ATU 1100 000 000 1000

Seite 2 von 2

Herrn Stephan Weinger  
Geschäftsführer  
SIVBEG  
Dampfschiffstraße 4  
1030 Wien

**BDA**  
**BUNDESDENKMALAMT**  
Hilfing, Stieglitzgasse  
1010 Wien  
T +43 1 53 415 0  
F +43 1 53 415 0120  
E [denkmalschutz@bda.at](mailto:denkmalschutz@bda.at), [www.bda.at](http://www.bda.at)  
Sachbearbeiter:  
Dr. Paul Matzinger  
DW 132  
E [paul.matzinger@bda.at](mailto:paul.matzinger@bda.at)

Wien, am 26.09.2014

GZ: BDA-15508/obj/2014/0003-alg (bei Beantwortung bitte angeben!)  
Betreff: Besichtigung und Bewertung der Martinekaserne für die SIVBEG

#### Denkmalpflegerische Leitsätze zur Revitalisierung

Die Martinek-Kaserne steht als Anlage samt ihrer Freiflächen rechtskräftig unter Denkmalschutz. Jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte Erscheinung oder künstlerische Wirkung eines solchen Denkmals beeinflussen könnte, bedarf gemäß § 5 Abs.1 Denkmalschutzgesetz der schriftlichen Bewilligung des Bundesdenkmalamtes. Um diese zu erlangen, sind gewisse Grundsätze einzuhalten, die im Denkmalschutzgesetz sowie in den Richtlinien und Standards des Bundesdenkmalamtes festgehalten sind (Download auf [www.bda.at](http://www.bda.at)).

Gemäß Standards der Baudenkmalpflege gibt es drei Stufen (Erfassen, Erhalten, Verändern). Zunächst ist der originale bzw. denkmalrelevante Bestand durch exakte Vermessung sowie bauhistorische und bautechnische Aufarbeitung zu erfassen und zu dokumentieren. Darauf basieren notwendige Maßnahmen zur Erhaltung und Instandsetzung. Als dritter Baustein folgen Planungen zur baulichen Veränderung durch neue Nutzungen und geänderte technische Anforderungen. Dabei stehen die denkmalgerechte Erhaltung der Bausubstanz sowie der damit städtebaulich verknüpften Freiflächen im Vordergrund, innere Umbauten sowie neue Kubaturen sind im Kontext mit der historischen Anlage und den historischen Strukturen zu entwickeln. Dabei empfiehlt es sich, das Bundesdenkmalamt frühzeitig in die Entwicklungsphase einzubinden.

Postanschrift: Bundesdenkmalamt  
Hilfing, Stieglitzgasse  
1010 Wien  
Österreich  
T +43 1 53 415 0  
F +43 1 53 415 0120  
[denkmalschutz@bda.at](mailto:denkmalschutz@bda.at)  
[www.bda.at](http://www.bda.at)  
Sachbearbeiter:  
BRAND, PFM  
BAW, ATZT 0100 0000 0003 1000  
BIC: BUNGA7000  
DVR: 0768081  
UID: ATU 279 89 501  
Seite 1 von 4

BDA-15508/obj/2014/0003-alg

Die streng geordnete Grundstruktur, die eng mit dem historischen Bautypus der Kaserne zusammenhängt, wiederholt sich im Inneren der Mannschaftsgebäude, die durch die langen Gänge mit seitlich angeordneten Räumen bestimmt sind. Auch hier ergibt sich wieder eine Verdichtung an einzelnen Punkten wie den Eingangshallen, Stiegenhäusern und Gemeinschaftsräumen. Die Funktionsbauten der Fahrzeughallen sind naturgemäß in der Materialität und architektonischen Durchbildung unterschiedlich von den Mannschaftsgebäuden. Auch hier ergeben sich wieder Verdichtungen wie die Panzerhalle mit der in historischer Hinsicht bemerkenswerten Dachstuhlkonstruktion. Eine Besonderheit und Seltenheit ist auch darin gelegen, dass die Substanz der Denkmalanlage aus der Entstehungszeit – einschließlich einzelner Weiterführungen der 1950er Jahre – ohne einschneidende Veränderungen original erhalten ist.

#### Mannschaftsgebäude

Die Mannschaftsgebäude sind ein- bis zweigeschossig mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen und dementsprechend mit Dachgauben versehen. In ihrer Grundstruktur zueinander bilden sie mächtige Höfe und zeichnen sich durch eine mächtige, uniforme Wirkung aus. Einzelne Bauteile weisen jedoch architektonische Besonderheiten wie Erker und Portalgestaltungen mit Freitreppen oder Portiken auf, wodurch eine gewisse Abwechslung entsteht.

Im Inneren befinden sich originale Fliesenböden in den Gängen und Parkettböden in den Räumen. Die meisten Türen sind original erhalten. Besonders gestaltet sind die Stiegenhausaufgänge. Es gibt Stiegenhäuser mit Holzgeländern sowie auch geschweungene, großzügiger gestaltete Stiegenhäuser mit dreiflügeligen Treppen. Die Portale sind zum Teil mit Steinverkleidungen versehen.

#### Besonders hervorzuhebende Gebäude:

##### Ehem. Kommandantenvilla (Objekt 2)

Villenartiger zweigeschossiger Bau. Der Eingangsbereich arkadenartig mit Pfeilern und originalen Laternen. Innen bemerkenswerter Raum mit vermutlich bauteilchem Kamin, dunkle Wand- und Deckenverkleidung. Ein weiterer Raum mit vermutlich originaler Decke. Holzerner Stiegenaufgang. Die meisten anderen Räume stark verändert.

##### Bauwerkungsgebäude (Objekt 3)

Langgestreckter eingeschossiger Bau. Charakteristischer Eingangsbereich mit Pfeilerstellung.

##### Eingangsbereich mit Turm

Wehrhafte Zufahrtssituation mit Turm an der linken Seite. Die Durchfahrt mit mächtigem Segmentbogenportal. Portal und Erdgeschossbereich mit Steinverkleidung. Innen Gurtbögen

Postanschrift: Bundesdenkmalamt  
Hilfing, Stieglitzgasse  
1010 Wien  
Österreich  
T +43 1 53 415 0  
F +43 1 53 415 0120  
[denkmalschutz@bda.at](mailto:denkmalschutz@bda.at)  
[www.bda.at](http://www.bda.at)  
Sachbearbeiter:  
BRAND, PFM  
BAW, ATZT 0100 0000 0003 1000  
BIC: BUNGA7000  
DVR: 0768081  
UID: ATU 279 89 501  
Seite 3 von 4

Als Planungshilfe kann hier ein erster kurzer Abriss der denkmalrelevanten Eigenschaften der Martinek-Kaserne gegeben werden.

#### Geschichte

Die Martinek-Kaserne wurde in den Jahren 1936-1943 durch die Bauleitung der Luftwaffe nach Plänen von Architekt Leo Splett als FLAK-Kaserne Baden errichtet.

Die erste Abteilung des Flakregiments 25 war vorerst in Notquartieren (Barackenlager Vöslauerstraße und „Am Rechen“) untergebracht. Der Baubeginn war 1938. Das Stabsgebäude (Rundlingsturm) wurde 1939 errichtet. Von 1945 bis 1955 wurde die Kaserne durch die Rote Armee genutzt, anschließend haben das österreichische Bundesheer. 1956 wurde durch den Erbauer, Architekt Leo Splett, selbst eine umfassende Instandsetzung durchgeführt.

#### Anlage

Kennzeichnend für den historischen Bautypus der Kaserne ist die L-förmige Grundstruktur, die von der parallelen bzw. korrespondierenden Anordnung der langgestreckten Mannschaftstrakte und Garagenbauten gebildet wird, die sich jeweils über einem hakenförmigen Grundriss erstrecken. Diese Gegenüberstellung von Mannschaftsgebäuden und Fahrzeughallen bestimmt die Gesamterscheinung der Anlage und definiert ausgeprägte Achsen und weitläufige Freiräume, welche die Monumentalität der Anlage und ihre architektonische Ordnung verkörpern. Die funktionellen Bedingungen der Anlage sind in einer architektonischen Großform umgesetzt, die besonders schlüssig erscheint. Der Eckpunkt der Anlage ist durch den wehrhaft gestalteten Eingangsbereich mit Turm, durch die Speisehalle und die vorgelagerte Kommandantenvilla verdichtet. Diese beschriebene Grundstruktur bildet die Kerneigenschaften der Anlage. Durch einzelne architektonische Abwandlungen ergeben sich aus verschiedenen Perspektiven auch Variationen, die neben der Monumentalität zeittypisch auch malerische Aspekte zur Geltung bringen, die dem Heimatsstil Rechnung tragen. Die überlieferte Erscheinung und architektonische Wirkung ist somit insgesamt auch davon abhängig, dass durch eine ausreichende Erhaltung von Freiräumen im vorgelagerten Außenbereich und in den Hofzonen eine Wahrnehmung der großen Zusammenhänge nicht entscheidend eingeschränkt oder verunmöglicht wird. Daran bemisst sich der Spielraum für allfällige bauliche Verdichtungen innerhalb der strukturellen Disposition der Anlage. Verschiedene abseits dieser beschriebenen Grundstruktur gelegene, vor allem hinter den Garagengebäuden angeordnete Baulichkeiten haben an den Wesensmerkmalen der Anlage, wiewohl selbst auch noch zum Teil entstehungszeitlich, einen geringen Anteil und ergeben jedenfalls einen Veränderungsspielraum in Substanz und Disposition.

Postanschrift: Bundesdenkmalamt  
Hilfing, Stieglitzgasse  
1010 Wien  
Österreich  
T +43 1 53 415 0  
F +43 1 53 415 0120  
[denkmalschutz@bda.at](mailto:denkmalschutz@bda.at)  
[www.bda.at](http://www.bda.at)  
Sachbearbeiter:  
BRAND, PFM  
BAW, ATZT 0100 0000 0003 1000  
BIC: BUNGA7000  
DVR: 0768081  
UID: ATU 279 89 501  
Seite 2 von 4

BDA-15508/obj/2014/0003-alg

auf Pfeilerartigen Pfeilern mit originalen Beleuchtungskörpern. An der Hofseite der Trakt aufgelöst durch Arkadenstellungen mit Rundbögen auf Pfeilern.

Im Inneren repräsentativer Stiegenaufgang. Beleuchtungskörper mit stilisiertem Eichenlaub vermutlich aus der Erbauungszeit. Bemerkenswerter repräsentativer Turmsaal im ersten Obergeschoss mit Säulen, Stuckatur und mächtigem Radluster. Türen und Fliesenböden auf den Gängen original erhalten. In den Räumen Parkettböden.

#### Kantineengebäude

An der Außenseite repräsentative Säulennakade. Innen großzügiger Speiseraum mit kassettierter Decke und steinernen Heizungsverfäulen. Ein weiterer Speiseraum besitzt Luster der Mitte des 20. Jahrhunderts.

#### Garagengebäude

Die Garagengebäude schließen die monumentale Hofsituation korrespondierend zu den Mannschaftsgebäuden ab. Im Inneren sind die Bauten in unterschiedlich große, abgemauerte Kompartimente geteilt. Schriftzüge in Kyrillisch erinnern an die Nachnutzung zwischen 1945 und 1955. Besonders hervorzuheben ist die Panzerhalle, die ebenfalls in unterschiedliche Kompartimente abgemauert ist, jedoch durch ihr großes Dach mit interessanter Dachkonstruktion mit fächerartigen Bahnen Interesse verdient.

Mit freundlichen Grüßen,  
HR Dr. Bernd Euler-Rolle  
Fachdirektor

(elektronisch gefertigt)

Postanschrift: Bundesdenkmalamt  
Hilfing, Stieglitzgasse  
1010 Wien  
Österreich  
T +43 1 53 415 0  
F +43 1 53 415 0120  
[denkmalschutz@bda.at](mailto:denkmalschutz@bda.at)  
[www.bda.at](http://www.bda.at)  
Sachbearbeiter:  
BRAND, PFM  
BAW, ATZT 0100 0000 0003 1000  
BIC: BUNGA7000  
DVR: 0768081  
UID: ATU 279 89 501  
Seite 4 von 4





Kaserneneinfahrt



Ansicht „Mannschaftstrakt Nord“ (Obj. 5 – 11) und Freiflächen im Nordosten des Geländes



Küchen und Speisetrakt (Obj. 14 – 16) von Westen



Ansicht „Innenhof Mannschaftstrakt Ost“ (Obj. 23 & 24)



Ansicht „Mannschaftstrakt Ost“ (Obj. 22 & 24)



Blick von Süden (vor Obj. 28) Richtung Kaserneneinfahrt, rechts Mannschaftsgebäude Obj. 26



Ansicht Panzergarage (Obj. 44) und Garagen (Obj. 30)



Garagen (Obj. 35 & 38)



Heereskraftfahrerschule (Obj. 40) & Werkstättengebäude (Obj. 41)



### Verfahren:

Die Veräußerung dieser Liegenschaften wird in einem transparenten und mehrstufigen Bieterverfahren durchgeführt, das nicht dem österreichischen Vergaberecht unterliegt. Kaufinteressenten, die am Erwerb dieser Liegenschaften interessiert sind, werden eingeladen, am Bieterverfahren teilzunehmen.

Das Bieterverfahren wird ausschließlich in deutscher Sprache durchgeführt. Sämtliche Unterlagen sind ausschließlich in deutscher Sprache oder in beglaubigter Übersetzung in die deutsche Sprache vorzulegen.

Langen mehrere Angebote ein, die zumindest den von der Verkäuferin festgelegten Mindestverkaufspreis ausweisen, behält sich die Verkäuferin die Durchführung einer Bestpreisermittlung vor. Zu Zwecken der Bestpreisermittlung werden sämtliche Interessenten, die zuvor ein entsprechendes Angebot abgegeben haben, eingeladen, im Rahmen einer Bestpreisermittlung, deren Zeitpunkt und Ort nach Prüfung und gegebenenfalls Verbesserung der schriftlichen Angebote noch gesondert bekannt gegeben wird, ihre Angebote nachzubessern. Die Verkäuferin wird im Anschluss an die Bestpreisermittlung mit jenem Bieter, der am Schluss der Verkaufsverhandlung das höchste Kaufpreisangebot abgegeben hat, unverzüglich die Erstellung eines grundbuchfähigen Kaufvertrages einleiten.

Die Verkäuferin behält sich das Recht vor, das Bieterverfahren und/oder den Verkaufsprozess jederzeit unter Beachtung des Transparenz- und Gleichbehandlungsgebotes einseitig abzuändern, das Bieterverfahren zu unterbrechen oder zu beenden oder keinen Kaufvertrag über die gegenständliche Liegenschaft abzuschließen. Alle Änderungen des Bieterverfahrens und/oder des Verkaufsprozesses sowie allfällige Entscheidungen, das Bieterverfahren oder den Verkaufsprozess zu unterbrechen oder zu beenden, werden von der Verkäuferin in geeigneter Form bekanntgegeben.

Die Verkäuferin weist ausdrücklich darauf hin, dass ein Verkauf unter dem gemeinen Wert der Liegenschaft gesetzlich unzulässig ist. Die Verkäuferin haftet gegenüber Bieter bzw. Kaufinteressenten nicht für allfällige im Zusammenhang mit der Untersuchung der Liegenschaft entstehende Kosten oder Gebühren, auch dann nicht, wenn sich die Verkäuferin entscheiden sollten, den Verkaufsprozess zu ändern, zu unterbrechen oder vorzeitig abzuberechen.

### Kaufvertrag:

Der in dieser Verkaufsmappe enthaltene Kaufvertragsentwurf ist für Interessenten hinsichtlich seiner preisrelevanten Punkte, wie insbesondere Gewährleistungs- und Haftungsbestimmungen sowie Nachbesserungsvereinbarungen bindend. Änderungen sind nur im Einvernehmen mit der Verkäuferin unter Beachtung des Transparenz- und Gleichbehandlungsgebotes möglich.

Die Verkäuferin geht grundsätzlich davon aus, dass lediglich solche Kaufinteressenten Angebote über den Kauf der Liegenschaft abgeben, die nicht Konsument iSd Bundesgesetzes vom 8. März 1979, mit den Bestimmungen zum Schutz der Verbraucher getroffen werden (Konsumentenschutzgesetz - KSchG), StF: BGBl. Nr. 140/1979, sind. Allfällige Interessenten die dennoch Konsumenten iSd KSchG sind, haben die Verkäuferin im Zuge der Erstattung ihres Anbotes auf diesen Umstand hinzuweisen. Sollte der im Zuge des Ausbietungsverfahrens ermittelte Käufer Konsument im Sinne des KSchG sein, wird der gegenständliche Kaufvertragsentwurf unter Bedachtnahme der zwingenden Bestimmungen des KSchG, jedoch unter möglicher Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgebots, angepasst.

Interessenten, die Ausländer im Sinne der österreichischen Grundverkehrsgesetzgebung und Inländern auch nicht gleichgestellt sind, nehmen zur Kenntnis, dass der vorliegende Kaufvertragsentwurf im Falle des Erwerbs der Liegenschaft einvernehmlich sprachlich dahingehend anzupassen ist, dass es zu keiner Besserstellung gegenüber Inländern kommen kann.

Der Vertragserrichter kann vom Käufer bestimmt werden. Festgehalten wird jedoch, dass als Vertragserrichter nur ein in Österreich zugelassener öffentlicher Notar oder Rechtsanwalt akzeptiert wird, der als Mitglied der (freiwilligen) Treuhandrevision seiner Rechtsanwaltskammer registriert ist.

### Dienstbarkeiten/Lasten:

Sämtliche auf der Liegenschaft bestehenden bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten gemäß beiliegendem Kaufvertragsentwurf sowie allfällige weitere außerbürgerliche Lasten und Rechte Dritter sind vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen.

### Nachbesserung:

Auf die im Kaufvertrag enthaltene Nachbesserungsklausel wird ausdrücklich hingewiesen.



#### Angebotsfrist:

Kaufinteressenten werden eingeladen, bis Dienstag, 12. Mai 2026 (einlangend) ein den vorliegenden Verkaufsbedingungen entsprechendes, verbindliches, bedingungsloses, schriftliches Angebot über den Kauf der gegenständlichen Liegenschaft an die **Direktion 7 - Infrastruktur, Abteilung Liegenschaftsverwaltung, Roßauer Lände 1, 1090 Wien** (Übermittlung per E-Mail an [o.graf@hbv.gv.at](mailto:o.graf@hbv.gv.at) möglich), zu richten.

Einem solchem Angebot ist eine Erklärung des Kaufinteressenten, ob er als Inländer oder als Ausländer im Sinne der österreichischen Grundverkehrsgesetzgebung gilt, beizulegen. Im Falle der Abgabe einer positiven Erklärung zur Inländereigenschaft, ist diese bei juristischen Personen durch Beifügung eines Firmenbuchauszugs und bei natürlichen Personen durch Vorlage einer Kopie des Staatsbürgerschaftsnachweises zu belegen.

Kaufinteressenten haben im Rahmen der Abgabe ihres Angebotes glaubhaft zu machen, dass sie über ausreichende Finanzierungsmittel zum Erwerb der Liegenschaft verfügen. Hierzu geeignet sind insbesondere Kopien von – den Namen des Interessenten ausweisenden – Sparbüchern, Konto- und Depotauszügen sowie entsprechende Bestätigungen und Bonitätsauskünfte von Banken; es können jedoch auch andere geeignete Bonitätsbescheinigungen vorgelegt werden.

Wenn die Angebotslegung für eine in Gründung befindliche Gesellschaft erfolgt, ist dieser Umstand im Rahmen der Angebotslegung ausdrücklich offenzulegen. In diesem Fall haften der Interessent und die in Gründung befindliche Gesellschaft solidarisch für alle sich aus dem vertraglichen und vorvertraglichen Verhältnis zwischen dem Interessenten/Käufer und der Verkäuferin ergebenden Pflichten. Dem Angebot ist seitens des Interessenten überdies eine Patronatserklärung für die in Gründung befindliche Gesellschaft beizulegen. Die Finanzierungszusage hat sich auch auf die in Gründung befindliche Gesellschaft zu beziehen.

Bei Angebotslegung eines Interessentenkonsortiums haften grundsätzlich alle Interessenten solidarisch, soweit die Verkäuferin – bei Vorliegen sonstiger ausreichender Sicherheiten – nicht ausdrücklich auf eine solche Solidarhaftung verzichtet. Wird das Angebot eines Interessenten durch einen berufsmäßigen Parteienvertreter oder einen sonstigen Vertreter erstattet, ist im Rahmen der Angebotsabgabe der vollständige Name des Auftraggebers bekannt zu geben und eine schriftliche Vollmacht vorzulegen.

Mit der Abgabe eines Kaufangebots erklärt jeder Bieter bzw. jedes Bieterkonsortium, dass im Vorfeld der Angebotslegung keine Vereinbarungen, wonach jemand verspricht, bei der öffentlichen Ausbietung als Mitbieter nicht zu erscheinen oder nur bis zu einem bestimmten Preis oder sonst nur nach einem gegebenen Maßstab oder gar nicht mitzubieten, getroffen wurden (vgl § 177a EO). Weiters erklärt jeder Bieter bzw. jedes Bieterkonsortium, dass keine Vereinbarungen oder Absprachen getroffen wurden, die gegen die Grundsätze des freien Wettbewerbes verstoßen.

Sämtliche Bieter bzw. Bieterkonsortien, die vor oder während des anhängigen Ausbietungsverfahrens dennoch Vereinbarungen oder Abreden im Sinne des vorigen Absatzes abschließen oder abzuschließen versuchen, verpflichten sich mit der Abgabe eines Angebots zur Bezahlung einer Konventionalstrafe in Höhe von EUR 10.000,- an die Verkäuferin. Die am Ausbietungsverfahren teilnehmenden Bieter bzw. Bieterkonsortien nehmen überdies zur Kenntnis, dass sich die Verkäuferin die Geltendmachung darüberhinausgehende Ansprüche ebenso ausdrücklich vorbehält, wie die Ergreifung sonstiger geeigneter Maßnahmen zur Verhinderung einer Schädigung der Verkäuferin. Auf mögliche öffentlich-rechtliche Konsequenzen im Zusammenhang mit verbotenen Bieterabsprachen weist die Verkäuferin an dieser Stelle ausdrücklich hin.

Die Kaufinteressenten nehmen zur Kenntnis, dass der Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft der Zustimmung des Bundesministeriums für Finanzen bedarf. Die Zustimmung ist nach Feststellung des Meistbieters durch die Verkäuferin einzuholen. Die Bindung der Verkäuferin tritt erst mit grundbuchsfähiger Fertigung des Kaufvertrages durch die Verkäuferin nach Genehmigung des Kaufvertrages ein. Sollte die Genehmigung des Kaufvertrages nicht erteilt werden, stehen dem Bieter keine wie auch immer gearteten Schadenersatzansprüche gegenüber der Verkäuferin zu.

#### Rücktritt und Pönale:

Sollte der ermittelte Meistbieter den zu bezahlenden Kaufpreis aus welchem Grund auch immer nicht innerhalb der festgesetzten Frist erlegen, kann die Verkäuferin ohne Setzung einer Nachfrist durch einseitige Erklärung den aus dem Verfahren ausscheiden und es werden in der Folge mit dem nächstgereihten Interessenten Vertragsverhandlungen aufgenommen. Der Meistbieter hat in diesem Fall ein Pönale in der Höhe von 3% des ausverhandelten Kaufpreises zuzüglich 20 % USt ohne Zeitaufschub auf das Konto der Republik Österreich (BMF) mit dem Kontowortlaut „BMF Bundesvermögen“, IBAN: AT03 0100 0000 0505 0134, zu bezahlen. Bei jedem Rücktritt vom Angebot durch einseitige Erklärung des Bieters (Meistbieter, Zweitbieter, bzw. alleiniger Bieter) ist ebenfalls ein Pönale in der Höhe von 3% des ausverhandelten Kaufpreises zuzüglich 20 % USt ohne Zeitaufschub auf das Konto das oa. Konto der Republik Österreich zu bezahlen.

Für den Zweitbieter gelten die vorgenannten Bedingungen analog, wobei als Frist für die Erlegung des Kaufpreises – sofern im Einzelfall nichts Abweichendes festgesetzt wurde – 14 Tage ab Verständigung durch die Verkäuferin als vereinbart gelten. Ebenso wird eine analoge Anwendung des obgenannten Pönale für den Fall eines alleinigen Bieters vereinbart. Die Bindungsfrist des Zweitbieters an sein Angebot endet 3 Monate nach dem Datum der Verkaufsverhandlung, wobei für die Rechtzeitigkeit der Übersendung der Annahmeerklärung durch die Verkäuferin das Datum der Postaufgabe maßgeblich ist.

#### Immobilienenertragsteuer:

Mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012, BGBl. Nr. I 2012/22, wurde in § 30b Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988, die Immobilienenertragsteuer eingeführt; die Regelung ist am 1.4.2012 in Kraft getreten. Gemäß § 30b Abs 1 iVm Abs 1a EStG 1988 ist für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen im Falle der Selbstberechnung eine auf volle Euro abzurundende Steuer zu entrichten (Immobilienenertragsteuer). Die Immobilienenertragsteuer ist spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweit folgenden Kalendermonats zu leisten. Gemäß § 30c Abs 2 EStG 1988 haben Parteienvertreter, die eine Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer gemäß § 11 Grunderwerbssteuergesetz 1987 – GrEStG 1987 vornehmen, gleichzeitig dem für den Steuerpflichtigen zuständigen Finanzamt mitzuteilen, wenn aus dem zugrundeliegenden Erwerbsvorgang Einkünfte gemäß § 2 Abs 3 Z 1 bis 3 oder 7 EStG 1988 erzielt werden (Z 1) und dies falls die Immobilienenertragsteuer gemäß § 30b Abs 1 EStG 1988 aufgrund der Angaben des Steuerpflichtigen selbst zu berechnen (Z 2). § 30c Abs 3 EStG 1988 bestimmt, dass die Parteienvertreter die selbst berechnete Immobilienenertragsteuer gemäß § 30b Abs 1 EStG 1988 zu entrichten haben und für deren Entrichtung haften. Festgehalten wird, dass die Immobilienenertragsteuer selbst, von der Verkäuferin zu tragen ist, weil Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen besteuert werden. Sofern sich aber der Käufer eines Parteienvertreters bedient und dieser die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer gemäß § 11 GrEStG 1987 vornimmt, wird ausdrücklich auf dessen Verpflichtungen und Haftung gemäß § 30c Abs 3 EStG 1988 hingewiesen. Der Käufer verpflichtet sich, dass dessen rechtsfreundlicher Vertreter eine Meldung zur Selbstberechnung gemäß § 11 GrEStG 1987 an das Finanzamt vornimmt und die Immobilienenertragsteuer abführt, sämtliche in diesem Zusammenhang entstehende Kosten des rechtsfreundlichen Vertreters selbst zu tragen.

#### Sonstiges:

Die Verkäuferin weist ausdrücklich darauf hin, dass sich diese Liegenschaftsdokumentation ausschließlich an Kaufinteressenten richtet. Sofern dieses Angebot Interessenten oder Dritte, die auch über eine Maklerkonzession verfügen, erhalten, weist die Verkäuferin ausdrücklich darauf hin, dass die Verwendung oder Weitergabe der Unterlagen an Dritte nur mit ihrer ausdrücklichen Zustimmung gestattet ist.

Die Verkäuferin erklärt, dass sie im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft mit keinem Makler, Vermittler oder sonstigen Dritten zusammenarbeitet, keine Makler- oder Vermittlungsaufträge erteilt hat und keine Ansprüche auf Provisionen, Maklergebühren oder sonstige Entgelte aus dem Abschluss dieses Kaufvertrages bestehen. Es besteht kein Anspruch auf eine Abgeberprovision.