Marktgemeinde St. Georgen am Ybbsfelde
Bezirk Amstetten

Marktstraße 30
3304 St. Georgen am Ybbsfelde

Tel. 07473/2312
Fax. DW 18



gemeinde@st-georgen-ybbsfelde.gv.at
www.st-georgen-ybbsfelde.gv.at

Marktgemeinde St. Georgen/Y.
Marktstraße 30
3304 St. Georgen am Ybbsfelde

Bar freigemacht/Postage paid
3304 St. Georgen/Y., NÖ
Österreich/Austria

GZ 26 036E

Teilbebauungsplan Gemeindezentrum 2026

ERLASSUNG

Entwurf

Text- und Plandokumente
Erläuterungsbericht mit Verordnungsentwurf
Plan: Bebauungsplan – Entwurf

St. Georgen am Ybbsfelde, September 2026

Die Unterlagen stehen während der Auflagefrist anonym und kostenlos unter *http://www.kommunaldialog.at* zum Download bereit.

kommunal dialog	**Unterzeichner**	Stefan Aufhauser
	Datum/Zeit-UTC	2026-09-15T11:11:42+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
	Hinweis	Zeichnung als GF für Kommunaldialog Raumplanung GmbH

Impressum

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde St. Georgen am Ybbsfelde
Marktstraße 30
A-3304 St. Georgen am Ybbsfelde

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Mag. Stefan Aufhauser
Georg Aufhauser, B.Sc.
Michael Stegmaier, M.Sc.
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung 2
2 Verordnung 3
3 Erläuterungsbericht 4
3.1 Ausgangssituation und Grundlagen 4
3.1.1 Beschreibung des Projektgebietes 4
3.2 Motivation 5
3.3 Inhalte des Bebauungsplanes 6
3.3.1 Bauwich und Gebäudehöhe 8
3.3.2 Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes 12
3.4 Änderungsanlass – Erlassung des Bebauungsplans 13
4 Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan 14
5 Anlage 15

Genderhinweis:
Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Aufgrund der Lesbarkeit der Texte wird im Erläuterungsbericht die männliche Form von Personen bezogenen Hauptwörtern gewählt. Die Bezeichnungen beziehen sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.

1 EINLEITUNG

In der Gemeinde gelten zwei Teilbebauungspläne (Wintal, Gewerbestraße) und eine Verordnung zu Bezugsniveau und Straßenfluchtlinie (Egelseeweg). Außerdem befindet sich derzeit der Entwurf zum Teilbebauungsplan Schilfbachweg im Erlassungsverfahren.

Die Gemeinde möchte mit insgesamt vier Gebäuden das Dorfzentrum aufwerten. Das Projekt betrifft das Areal der ehemaligen Molkerei, direkt angrenzend an die Marktstraße. Konkret handelt es sich bei diesem Projekt um ein öffentliches Gebäude, das zukünftig als Gemeindezentrum dienen wird und drei weiteren Gebäude, welche zu Wohnzwecke im Ortsinneren entstehen. Die Gemeinde ist bereits Grundstückseigentümer und möchte das Gemeindezentrum mit den folgenden Einrichtungen ausstatten:

<u>Gemeindezentrum</u>

Gebäudenutzung

Erdgeschoss: Veranstaltungsbereich, Gastronomie, Allgemeine Flächen
1. Obergeschoss: Gemeindeamt, Fremdvermietung
2. Obergeschoss: Bürofläche/Wohnungen
3. Obergeschoss: Bürofläche/Wohnungen
1. Untergeschoss: Tiefgarage, Technikflächen

<u>Wohnbau</u>

Gebäudenutzung

Erdgeschoss: Wohnungen/Dienstleistungen
1. Obergeschoss: Wohnungen
2. Obergeschoss: Wohnungen
3. Obergeschoss: Wohnungen

Für diese geplanten Ausführungen wird eine maximale Bebauungshöhe von 15 Metern benötigt.

2 VERORDNUNG

geplanter Verordnungstext:

V E R O R D N U N G
Teilbebauungsplan „Gemeindezentrum“
Erlassung – Entwurf

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde St. Georgen am Ybbsfelde erlässt gem. § 33 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 den Teilbebauungsplan „Gemeindezentrum“ in der KG St. Georgen am Ybbsfelde.

§ 2

Die Inhalte des Teilbebauungsplanes werden so festgelegt, wie dies in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, verfassten Plan GZ 26 036 E auf einem Planblatt neu dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht dokumentiert ist. Diese Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

3 ERLÄUTERUNGSBERICHT

3.1 Ausgangssituation und Grundlagen

Die Gemeinde möchte im Bereich der alten Molkerei, inmitten des Ortsgebietes ein neues Gemeindezentrum errichten. Das alte Areal der Molkerei, welche sich seit längerer Zeit nicht mehr in Betrieb befand, wurden Anfang 2026 abgerissen. Nun soll der sehr zentral gelegene Bereich in der Gemeinde als zukunftsweisendes Projekt den Ortskern aufwerten und die Lebensqualität in der Gemeinde verbessern. Zusätzlich sollen attraktive Wohnobjekte im Ortszentrum entstehen, die in Form von Mehrparteienwohnhäusern eine flächensparende und an die Auswirkungen des Klimawandels angepasste Wohnform darstellen. Dies äußert sich vor allem in Form von Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelung, dem Abbruch des bestehenden Gebäudekomplexes und des attraktiven Wohnraumgewinns in zentraler Lage.

3.1.1 Beschreibung des Projektgebietes



Abbildung 1: Verortung der Projektbereiches am Orthofoto



Abbildung 2: Ansicht des ehemaligen Molkereigeländes zum Stand 2015 (Google Maps aufgerufen am 09.09.2026)



Abbildung 3: Ansicht des ehemaligen Molkereigeländes zum Stand 2019 (Google Maps aufgerufen am 09.09.2026)

Der Projektbereich bezieht sich auf den Bereich der alten Molkerei. Das ist der rot markierte Bereich in der Abbildung 1. Das Projektgebiet befindet sich im Zentrum des Siedlungsbereichs der KG St. Georgen am Ybbsfelde mit der Widmung Bauland-Kerngebiet. Das Gemeindezentrum wird eine großräumige fußläufige Erreichbarkeit haben und im unmittelbaren Nahbereich weiterer öffentlicher Einrichtungen der Katastralgemeinde verortet sein. Die Umnutzung dieses Bereichs trägt zur Aufwertung des Ortsbilds bei und stellt ein positives Beispiel dafür dar, wie bestehende Leerstände innerhalb von Siedlungsgebieten einer neuen Nutzung zugeführt werden können. In diesem Fall handelt es sich um einen Abbruch des Leerstandes, dennoch wird anhand dieses Projekts die Neuversiegelung von Boden vermindert.

3.2 Motivation

Die Motivation entstand unter anderem aufgrund des Nachhaltigkeitsgedanken und der Vermeidung von erneuter Versiegelung. Die Standortwahl wurde durch den Leerstand der ehe-

maligen Molkerei erleichtert. Aufgrund der günstigen Lage für eine öffentliche Einrichtung entschied sich die Gemeinde dafür, dieses Areal umzunutzen und damit gleichzeitig zu einer Aufwertung des Ortsbildes beizutragen. Die Vorentwürfe des Projektes umfassen das Konzept der PKW- sowie Fahrradstellplätze, als auch die geplante Flächenaufstellung der Gebäude und die Berechnungsstudie der mittleren Gebäudehöhe. Diese Unterlagen sind im Anhang als Grundlage dieses Projekts und des Bebauungsplans hinterlegt. Die Verbesserung des Ortszentrum in dieser geplanten Form ist bereits im Entwicklungskonzept schriftlich festgehalten

3.3 Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan betrifft die Grundstücke .111, 150, 492/1, 492/4, 495/2, 495/3, 496/4, 496/5, 496/6 der Katastralgemeinde St. Georgen am Ybbsfelde. In diesem Bereich sind das Gemeindezentrum und drei weitere Wohngebäude geplant. Das Gemeindezentrum wird vier Stockwerke umfassen, genauso wie das Wohnbaugebäude 1. Die beiden anderen Wohngebäude werden drei Stockwerke umfassen. Die Bestimmungen im Bebauungsplan betreffen hauptsächlich die Bebauungsweise und Bebauungshöhe.



*Abbildung 4: Projektplan der OPPE*PREHAL ARCHITEKTEN*

Bebauungsdichte: Keine Festlegungen

Bebauungsweise: offen

Bebauungshöhe: 15m

Die Bebauungshöhe wird auf 15 Meter festgelegt. Der Sinn dieser Festlegung bezieht sich auf die Bebauungshöhe der Wohngebäude, die bei einer Festlegung von Bauklassen an eine bestimmte Mindest-Bebauungshöhe gebunden wären. Bei Bauklasse IV, V wären das beispielsweise über 11 Meter bis 17 Meter. Durch die Festlegung der maximalen Bebauungshöhe, können somit die Wohngebäude, wie in den Projektunterlagen bestimmt die für das Leitgebäude vorgesehene Bebauungshöhe unterschreiten.

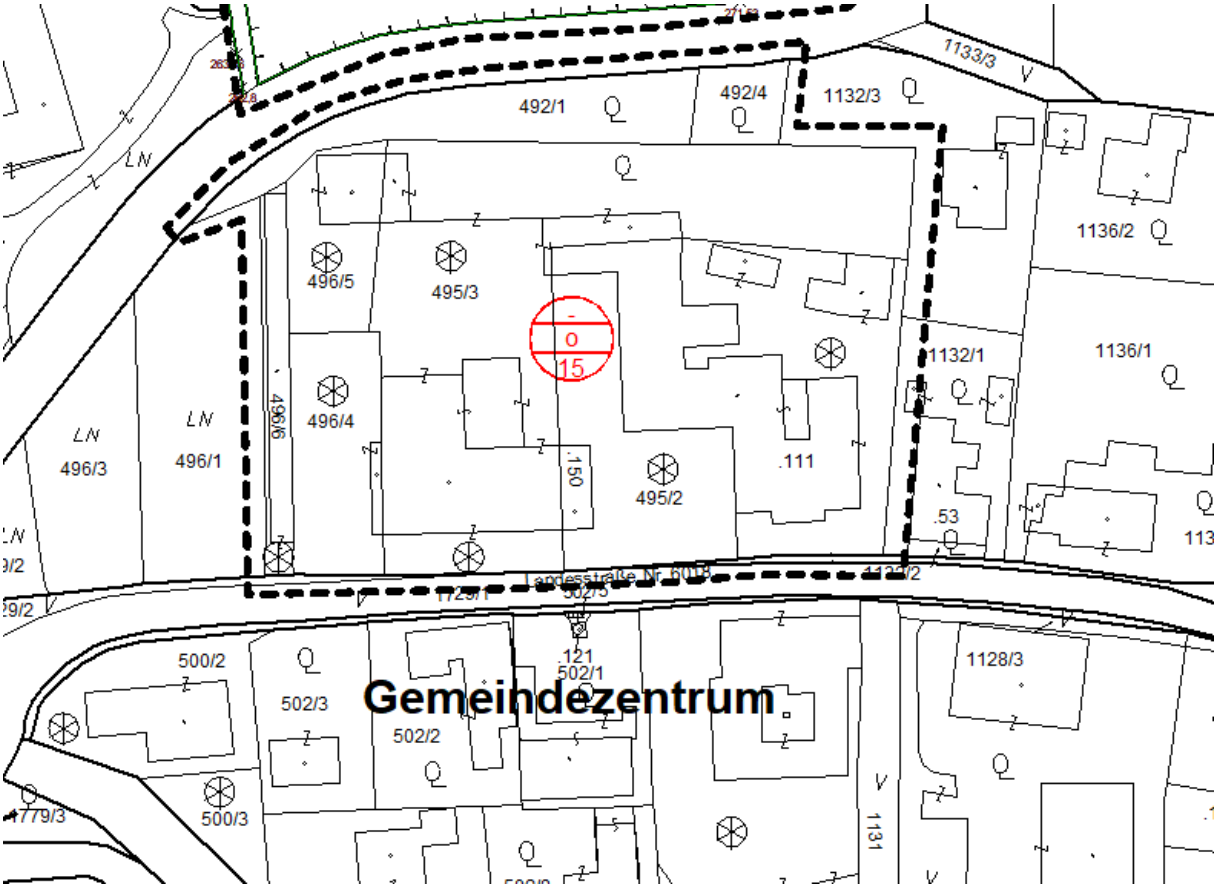


Abbildung 5: Darstellung aus dem Plan Darstellung der Änderungen

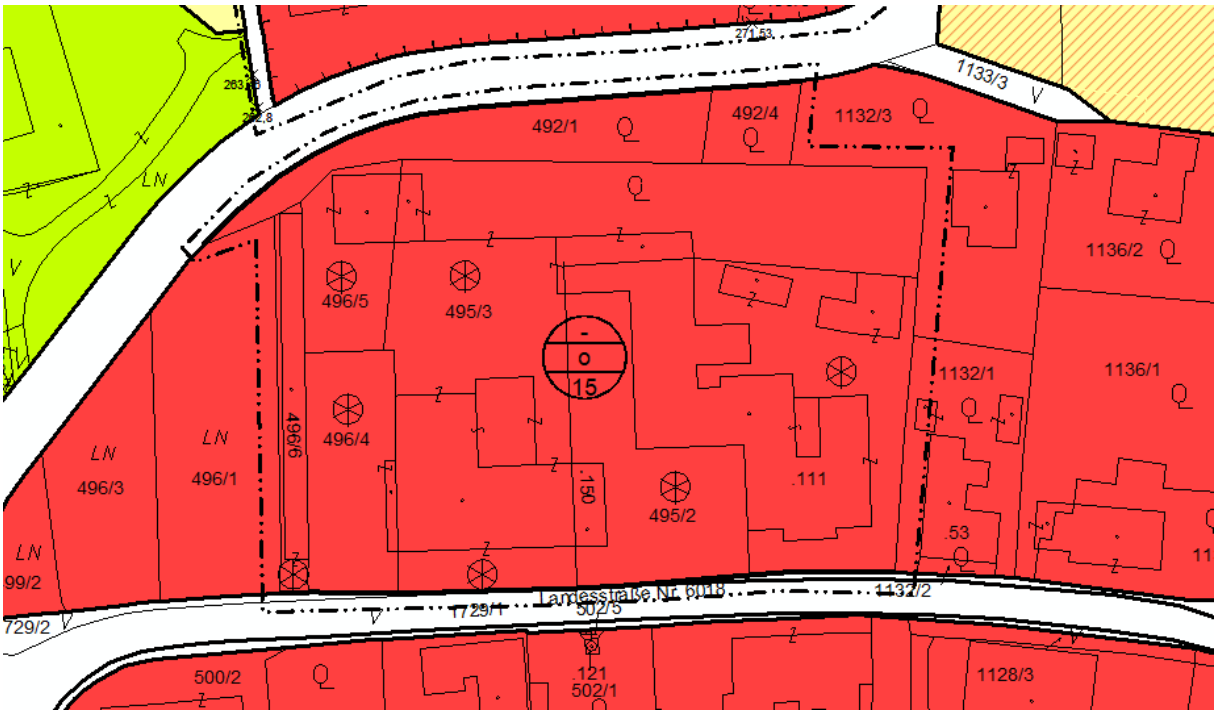


Abbildung 6: Darstellung des geplanten Bebauungsplans Gemeindezentrum

3.3.1 Bauwich und Gebäudehöhe

Bezüglich des Gebäudes des Gemeindezentrums:

Die mittlere Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe einer Gebäudefront und wird mithilfe der Fläche der Gebäudefront, dividiert durch deren größte Breite berechnet. Diese mittlere Gebäudehöhe ist ausschlaggebend für den notwendigen Bauwich. In diesem Fall ist laut § 50 Abs. 1 die Gebäudehöhe für dieses Gebäude von acht Metern überschritten, was dazu führt, dass der seitliche und hintere Bauwich die volle Länge der Gebäudehöhe betragen muss.

Die geplanten Gebäude werden durch ihr geplante Gebäudehöhe Einfluss auf das Ortsbild nehmen. Die Bebauungshöhe des höchsten Gebäudes mit 15 Metern an der Gebäudefront Richtung Süden überragt somit die ehemalige Bebauungshöhe. Dennoch muss diese Thematik in Zusammenhang mit der Topographie betrachtet werden. In Abbildung 4 wird die Topographische Lage mithilfe der Höhenangaben Meter über Adria dargestellt. Am tiefsten Punkt befindet sich der Bereich bei 260,3 m die beiden höchsten Punkte, die sich auch im Kleinbereich des Gemeindezentrums befinden, liegen die Punkte bei +7,595 und +7,79 m. Diese beiden Bereiche befinden sich im Nord-osten des Planungsbereichs und wirken der zulässigen Bebauungshöhe sichtbar entgegen.

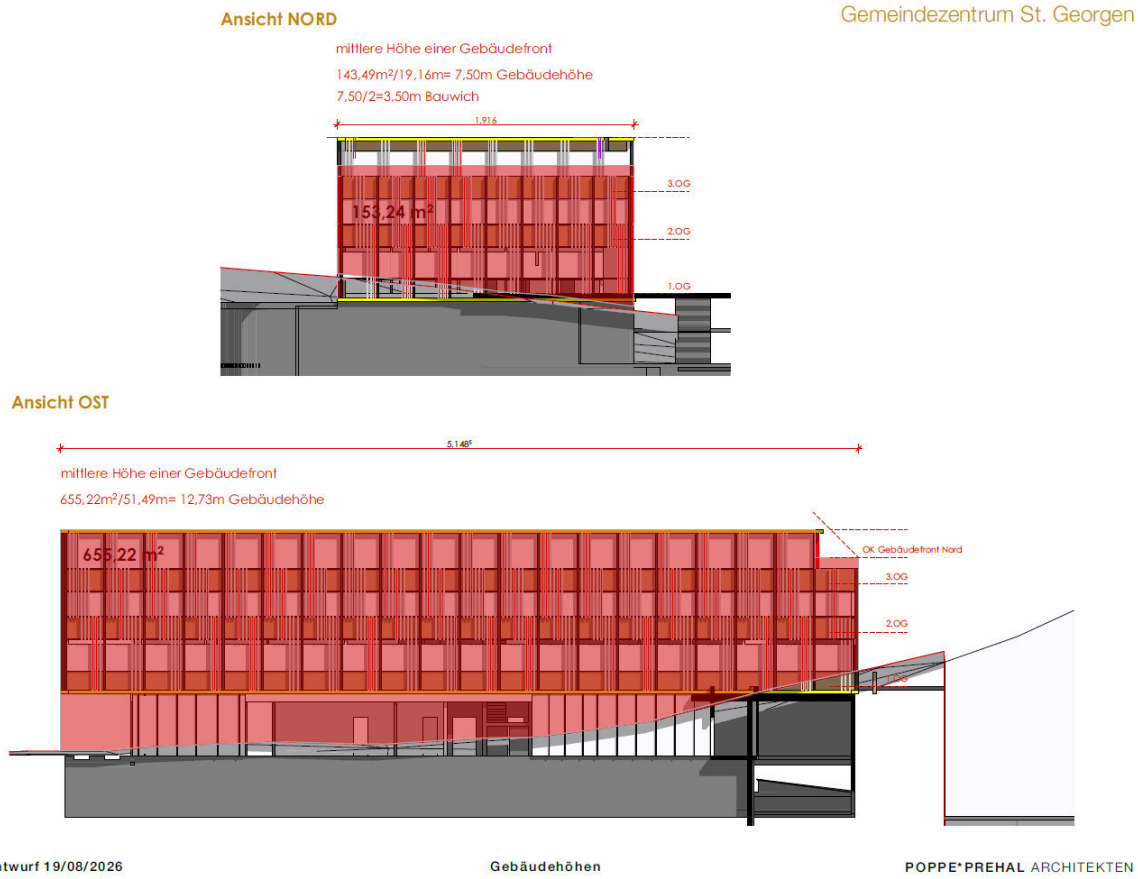


*Abbildung 7: Planzeichnung der Poppe*Prehal Architekten zur mittleren Gebäudehöhe*



*Abbildung 8: Planzeichnung der Poppe*Prehal Architekten zur Sichtbarkeit und Topographie (Leitgebäude)*

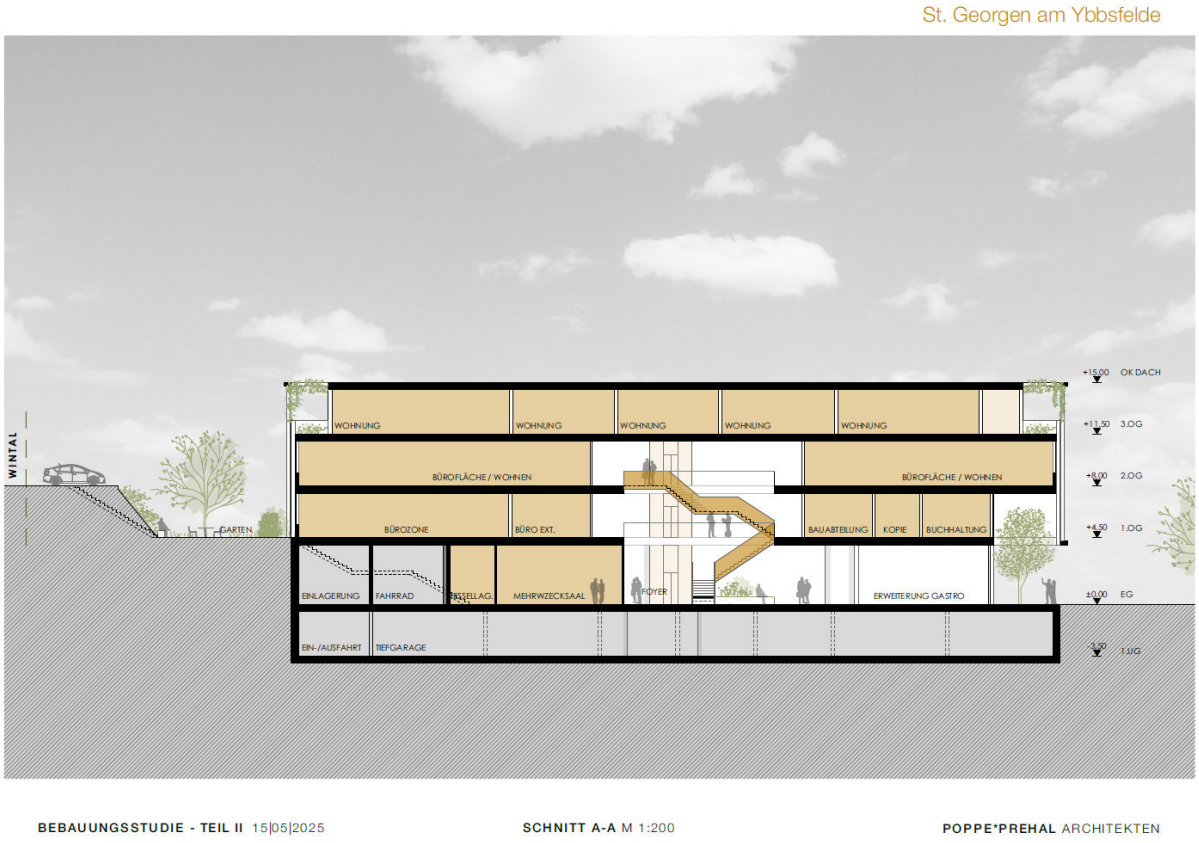


*Abbildung 9: Planzeichnung der Poppe*Prehal Architekten zur Sichtbarkeit und Topographie (Blick Richtung Osten)*



*Abbildung 10: Planzeichnung der Poppe*Prehal Architekten zur Sichtbarkeit und Topographie (Leitgebäude rechts und Wohngebäude links Blick Richtung Norden*



Abbildung 11: Einfahrt auf das Grundstück 111 über die Marktstraße am Süd-östlichen Randbereich



Abbildung 12: Wintal Blick Richtung Osten

Bei der Betrachtung der Baukörper von verschiedenen Sichtpunkten aus, kann davon ausgegangen werden, dass anhand der erwähnten Topographie und vorhandenen Struktur, sowie umgebender Bebauung, die Einbindung in das bestehende Ortsbild wesentlich unauffälliger geschieht, als bei der reinen Betrachtung der Bebauungshöhen. Das Ortsbild war und ist bereits durch großvolumige und mehrstöckige bauliche Maßnahmen geprägt, auch im direkten

Umfeld des Planungsbereichs. Die wesentlichen Sichtbeziehungen und die Ortsbildwahrnehmung können mithilfe der topographischen Einbettung in der visuellen Wirksamkeit reduziert wirken.
Die Gebäudehöhe von 15 m wird lediglich an einer Gebäudefront erreicht (vgl. Abbildung 7, Ansicht Nord). Wie auf dem Foto in Abbildung 11 ersichtlich, sind insbesondere die bestehende Topographie sowie die bereits erfolgten baulichen Geländeveränderungen maßgeblich für die tatsächlich wahrnehmbare Höhe der geplanten Bebauung. In diesem Fall steht das angrenzende Gebäude bereits auf einem deutlich erhöhten Geländeniveau und beeinflusst das Ortsbild in diesem Bereich maßgeblich. Der Standort weist somit bereits eine bauliche Vorprägung durch größere und mehrgeschossige Gebäude auf. Bei Abbildung 12 wird dies ebenfalls ersichtlich. Ebenso verdeutlicht Abbildung 8, dass die Gebäudehöhe von jeder Gebäudeseite anders wahrgenommen wird. Bei der Betrachtung in Richtung Süden werden bei dem Leitgebäude lediglich zwei Stockwerke sichtbar sein.

Die Topographie verbessert somit das Planungsbild und reduziert dadurch scheinbar die eigentliche Gebäudehöhe. Die ehemalige Bebauung umfasste darüber hinaus mehrstöckige Industriegebäude und einen Kamin (Abbildung 12). Zusätzlich sind die angrenzenden Gebäude ebenfalls an die Topographie angepasst und bilden somit ein einheitliches Ortsbild.

3.3.2 Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes

Folgende Zielesetzungen des Entwicklungskonzeptes (2025) werden damit bedient:

- Aufgrund seiner hohen quantitativen und qualitativen infrastrukturellen Ausstattung ist dieser Bereich als das Zentrum der Gemeinde zu benennen.
- Wohnen und gewerblich Wirtschaften, Bildung, Kultur und Verwaltung sind auf einem relativ engen fußläufig erreichbaren Raum konzentriert.
- Der Gegenwart angepasst und als Vorbereitung für eine dynamische Zukunft soll hier der Mittelpunkt für Handel-, Gewerbe, Dienstleistungen, gesellschaftliche und öffentliche Einrichtungen sein und weiterentwickelt werden.
- Für die Weiterentwicklung der bestehenden Funktionen im größeren professionellen Umfang ist die Abgrenzung einer Zentrumszone eine zielführende Planungsmaßnahme.

Anhand dieses Projekts wird die künftig angedachte Zentrumszone gestärkt und die Weiterentwicklung des Ortskerns gefördert.

Folgende Zielsetzungen der Stammverordnung (ÖROP 2003) werden damit bedient:

(2)

3. Aktivierung der vorhandenen Baulandreserven – Lebensraummarketing

5. Vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen (insbesondere **die beidseitige Bebauung** von vorhandenen Verkehrsflächen) sind zu nutzen.

(3)

7. St. Georgen-Triesenegg: **Zentrumsstandort,** Wohnstandort, Betriebsstandort, Tourismusstandort, (Agrarstandort)

(14)

20. Gezielte Maßnahmen **zur Reduktion der Versiegelung** des Bodens vorrangig **innerörtlich im Bestand** und bei neuen Baulandaufschließungen, sowie bei der Errichtung/Erhaltung von Agrarwegen zur Aufrechterhaltung möglichst vieler Bodenfunktionen.

3.4 Änderungsanlass – Erlassung des Bebauungsplans

§ 33, 29 NÖ ROG 2014

Verfahren zur Erlassung des Bebauungsplans auch im Sinne des § 29 sehen die Erlassung eines Bebauungsplans vor, für die Regelung der Bebauung und Verkehrserschließung.

§ 29 Abs. 1 und 2:

(1) Von den Ergebnissen der Grundlagenforschung ausgehend und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesonders seiner Zielsetzung, hat der Bebauungsplan die Regeln für

die Bebauung und
die Verkehrserschließung

festzulegen.

Dabei ist auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen.
(2) Ein Bebauungsplan darf für

den gesamten Gemeindebereich
einzelne Ortschaften oder
abgrenzbare Teilbereiche

erlassen werden.

Weitere Bebauungsbestimmungen sind nicht für diesen Teilbebauungsplan vorgesehen.

4 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der vorliegende Entwurf zum Teilbebauungsplan entspricht dem Widmungsstand des Örtlichen Raumordnungsprogramms.

St. Georgen am Ybbsfelde, 16.09.2026

Für die
Marktgemeinde St. Georgen/Ybbsfelde

Bgm. Christoph Haselsteiner
Marktstraße 30
3304 St. Georgen/Ybbsfelde

(für die Erstellerin)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Fn 416995d, LG St. Pölten
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Mag. Stefan Aufhauser
Georg Aufhauser, B.Sc.
Michael Stegmaier, M.Sc.
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T: +43 (0)699 19228413
E: office@kommunaldialog.at
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)

5 ANLAGE

Projektunterlagen der Poppe-Prehal Architekten ZT GmbH

- Maßnahmenkatalog – Qualitätssicherungsplan – Vorabzug (vom 03.03.2025)
- Bebauungsstudie Teil 2 (vom 15.05.2025)
- Berechnungsstudie der mittleren Gebäudehöhen (vom 19.08.2026)

POPPE * PREHAL
ARCHITEKTEN

MASSNAHMENKATALOG - QUALITÄTSSICHERUNGSPLAN

ST. GEORGEN AM YBBSFELDE
EHEMALIGES MOLKEREIGELÄNDE

BAUPLATZ 1 – GEMEINDEZENTRUM
&
WOHNBAU

VORABZUG

Poppe-Prehal Architekten ZT GmbH
Direktionsstraße 15 | 4400 Steyr | +43 7252 70 157 | office@poppeprehal.at | Büro Wien: Parkgasse 10/8 | 1030 Wien
Sparkasse OÖ IBAN: AT21 2032 0261 0000 4081 | RB Region Steyr IBAN: AT39 3411 4000 0013 0237
Firmensitz/Gericht Steyr | FN 236117g | ATU57142602 | **poppeprehal.at**

1 - PROJEKTÜBERSICHT ALLGEMEIN

GEBÄUDEKENNZAHLEN

Lage / Anschrift:	3304 St. Georgen am Ybbsfelde, Marktstraße
Liegenschaft:	Gemeindezentrum & Wohnbau
Grundstücksfläche:	ca. 6.980 m² (Grundstück A) ca. 2.176 m² (Grundstück B)
Bebaute Fläche:	ca. 1.092 m² (Gemeindezentrum) ca. 460 m² + 360 m² (Wohngebäude Phase 1) + ca. 900 m² (Wohngebäude Phase 2)
Bruttogeschossfläche:	ca. 4.600 m² (Gemeindezentrum) + ca. 1.840 m² + 1.080 m² (Wohngebäude Phase 1) + 2.700 m² (Wohngebäude Phase 1)
max. Gebäudehöhe:	15 m
max. Geschossanzahl:	4

PLANUNG

Planung:	Poppe-Prehal Architekten ZT GmbH
Planungsleistungen:	Architektur Statik Haus- und Elektrotechnik (TGA) Bauphysik Kulturtechnik Landschaftsplanung (optional) Planungs- und BauKG Örtliche Bauaufsicht (Architektur) Örtliche Bauaufsicht (TGA) Gastroplanung (Auftraggeber) Gebäudezertifizierung Diverse Sonderplaner nach Bedarf

BAUPLATZ

Die Größe bzw. Proportion des Bauplatzes sowie dessen Lage auf dem Grundstück ist der beiliegenden Planung (Lageplan 1:500) zu entnehmen.

GEMEINDEZENTRUM

GEBÄUDENUTZUNG / FUNKTIONEN

Erdgeschoss:	Veranstaltungsbereich, Gastronomie, Allgemeine Flächen
1. Obergeschoss:	Gemeindeamt, Fremdvermietung
2. Obergeschoss:	Bürofläche/Wohnungen
3. Obergeschoss:	Bürofläche/Wohnungen
1. Untergeschoss:	Tiefgarage, Technikflächen

Kurze Beschreibung und Anforderungen gemäß Planung (siehe Beilage: Grundriss Gemeindezentrum).

SOCKELZONE

Die Sockelzone des Gemeindezentrums mit seiner öffentlichen Nutzung stellt in Zukunft einen vielschichtig belebten Bereich dar, der Bewohnern, Mitarbeitern und Besuchern zur Verfügung steht. Die Zugänge zu den öffentlichen Funktionen sind leicht erreichbar und gut einsehbar, transparente Materialien prägen das Erscheinungsbild.
Die Aufenthaltsflächen im Inneren werden durch unterschiedlich zonierte, überdeckte Bereich im Außenraum ergänzt. Eine flexible bzw. funktionsübergreifende Nutzung der Flächen gilt es zu ermöglichen. Durch die überdeckten Außenflächen wird der Grünraum der umliegenden Parkflächen bis in den Innenraum hineingeführt.
Die Erdgeschoss- bzw. Sockelzone muss architektonisch hochwertig ausformuliert und errichtet werden. Dies betrifft sowohl die architektonische Gestaltung wie auch die Wertigkeit der Materialien. Nebenzonen wie Technik-, Lager-, Archivflächen dürfen im Erdgeschoss nicht an der Süd- bzw. West- Fassade Richtung Platz hin platziert werden.

GEBÄUDEZUGÄNGE

Die Haupterschließung des Gemeindezentrums erfolgt auf Erdgeschossniveau über den neu geschaffenen Platz, entweder von Süden über den vorgelagerten überdeckten Außenbereich oder direkt von Westen über das Foyer. Im Foyer befindet sich die Haupttreppe welche das Erdgeschoss mit dem 1. und 2. Obergeschoss verbindet. Ebenfalls über das Foyer ist die Aufzugsanlage erreichbar, welche zusätzlich in die Tiefgarage bzw. in die Wohnungen/Büroflächen im 3. Obergeschoss führt. Das Fluchtstiegenhaus verbindet alle Geschosse miteinander und ist über die Ostseite erschließbar. Ergänzend dazu sind sowohl das 1. als auch das 2. Obergeschoss individuell über den westseitigen Laubengang zugänglich. Der Zugang zu den Laubengängen wird dabei über eine Freitreppe ermöglicht, welche den Platz auf Erdgeschoss Niveau mit der Wintal Straße auf Höhe des 2. Obergeschosses miteinander verbindet. Beide Geschosse sind barrierefrei von der Wintal Straße aus über Parkbuchten erschließbar.

TRANSPARENZ

Glasflächen dürfen nur in Bereichen abgeklebt werden, in denen es funktional dringend erforderlich ist.

DURCHLÄSSIGKEIT - FREIRAUM

Das Quartier auf dem ehemaligen Molkereigelände teilt die Umgebung nicht, sondern verbindet das Areal miteinander. Die Nutzungen der Umgebung stehen in gegenseitigem Austausch und ermöglichen kurze Wege. Konkret verbindet eine Außentreppe die unterschiedlichen Geländeniveaus zwischen Marktstraße und Wintal. Der neu zu schaffende Platz dient als verbindendes Element zwischen den Baukörpern. (siehe Beilage: Lageplan)

LICHTE RAUMHÖHEN

Die Sockelzone des Gemeindezentrums misst eine lichte Raumhöhe von

> 4,00 m

Die Büroflächen und Praxisräume messen eine lichte Raumhöhe von

> 3,00 m

Die Wohnungsräume messen eine lichte Raumhöhe von

> 2,60 m

FASSADENGESTALTUNG

Die architektonische Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes des Gemeindezentrums hat sich gemäß dem Entwurf zu orientieren, wobei eine Ausführung in Holz vorrangig zu berücksichtigen ist. (siehe Beilage: Ansichten)

DÄCHER

Als verpflichtende Minimalanforderung ist eine extensive Begrünung auf allen Dächern vorzusehen. Ausgenommen davon sind Bereiche, die aufgrund von anderen Vorschriften (z.B. Brandschutz) von Begrünungen freigehalten werden müssen, oder wo wegen der Nutzung keine Begrünung möglich ist (z.B. Terrassen für Aufenthaltsbereiche).

ENERGIEKENNZAHLEN

Als Mindestanforderungen und auch als Art des Nachweises ist der klimaaktiv Gold Gebäudestandard zu erreichen. Als Grundlage dafür ist der ‚klimaaktiv Kriterienkatalog für Dienstgebäude - Neubau und Sanierung' bzw. der ‚klimaaktiv Kriterienkatalog für Wohnbauten Neubau und Sanierung' in seiner aktuellsten Fassung heranzuziehen.

HAUSTECHNIK

Auf dem Dach befindliche Technikanlagen sind entsprechend zu verkleiden und so zu positionieren, dass sie aus dem benachbarten Quartieren nicht einsehbar sind. Die dafür notwendigen Nachweise für die Einhaltung der Anforderungen gemäß den gültigen Bestimmungen an Schallemissionen sind vom Bauwerber nachzuweisen.

Die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach in maximal möglicher Größe ist verpflichtend.

VERSICKERUNG

Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser erfolgt auf dafür vorgesehenen Grünflächen der Gemeinde St. Georgen am Ybbsfelde. Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen ist ordnungsgemäß in den dafür vorgesehenen Entwässerungskanal einzuleiten.

FREIRAUM

Die Verantwortung für die Planung und Ausgestaltung des Freiraumbereichs liegt bei der Gemeinde St. Georgen am Ybbsfelde. Der Freiraum ist in drei funktionale Bereiche unterteilt: den Gemeindezentrumsplatz, den Freiraum für die Wohnanlage sowie den zugehörigen Grünraum der Wohnanlage. (siehe Beilage: Freiraum)

STELLPLÄTZE

PKW-Stellplätze in erforderlicher Anzahl werden in der Tiefgarage sowie im umliegenden Freiraum errichtet.

Tiefgarage:	60 Stellplätze / 2 davon barrierefrei
Zufahrt Marktstraße:	15 Stellplätze / 1 davon barrierefrei
Parkbuchten Wintal:	8 Stellplätze / 2 davon barrierefrei
Wintal (optional)	24 Stellplätze

Fahrradstellplätze sind im erforderlichen Ausmaß zu errichten. Diese sind sowohl in der dafür vorgesehen Garage im Erdgeschoss sowie im Außenraum an gut sichtbaren Plätzen zu positionieren. Mindestens 25% der Fahrradstellplätze sind mit geeigneten Elektroladestationen auszustatten. Die Lage der Fahrradabstellplätze im Bereich des Gemeindeamts ist dem Plan zu entnehmen. Die Fahrradabstellplätze im Wohngebäude sind im Erdgeschoss unterzubringen.

2 - KONSTRUKTION

FUNDAMENT / ABDICHTUNG

Einzel –, Streifen- oder Plattenfundamente lt. statischem Erfordernis
Bauwerksabdichtung lt. Anforderungen ÖNORM B 3692

AUSSENWAND – UNTER NIVEAU AUSSENGELÄNDE

Stahlbetonwände, Dimensionierung lt. statischem Erfordernis
Perimeterdämmung lt. bauphysikalischem Erfordernis

AUSSENWAND – ÜBER NIVEAU AUSSENGELÄNDE

Erdgeschoss
Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis mit WDVS-Fassade verputzt bzw. hinterlüfteter Fassade sowie Stahlbetonstützen lt. statischem Erfordernis mit vorgesetzter Pfosten-Riegel-Fassade. Farbgebung bzw. Materialität lt. Architekturkonzept.

1. + 2. Obergeschoss
Stahlbetonwände bzw. Stahlbetonstützen lt. statischem Erfordernis mit vorgesetzter Holzfassade oder Ähnlichem in Rahmenbauweise. Belichtung über Fensterbänder mit Parapet. Farbgebung bzw. Materialität lt. Architekturkonzept.

Dachgeschoss
Wände teilweise in Holzrahmenbauweise lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis mit hinterlüfteter Holzfassade oder Ähnlichem. Farbgebung bzw. Materialität lt. Architekturkonzept.

INNENWÄNDE TRAGEND

Stahlbeton bzw. Holzrahmenbau (Dachgeschoss) lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis

INNENWÄNDE NICHT TRAGEND

Gipskartonständerwände, Stärke lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis

DECKENKONSTRUKTION - GESCHOSSDECKEN

Stahlbetondecken, Dimensionierung lt. statischem Erfordernis
Deckenkonstruktion über Dachgeschoss in Holzbauweise lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis

DACH

Extensive Dachbegrünung auf nicht begehbaren Dachflächen gemäß Architekturkonzept. Flachdachaufbau/Gefälledämmung lt. Bauphysik, Dachabdichtung lt. Anforderungen ÖNORM B 3691. Stahlbetondecke bzw. Holzdecke lt. statischem Erfordernis. Die begehbaren Terrassenflächen im Dachgeschoss (Wohnbau) (Gehwege, etc.) werden als befestigte Terrassenfläche ausgeführt.

PERGOLA

Einfache Holzkonstruktion im Dachgeschoss zur Beschattung und Begrünung der Terrassenflächen (Wohnbau).

LAUBENGÄNGE

Freiräume mit Aufenthaltsqualität zur externen Erschließung des 1. & 2. Obergeschosses. Offene Holzkonstruktion zur Beschattung und Begrünung.

ZERTIFIKAT

Als Ziel ist die Erlangung des Nachhaltigkeitszertifikats ÖGNI in der Qualitätsstufe Gold festgelegt.

3 - TECHNIK

WÄRME- UND KÄLTEVERSORGUNG

Grundsätzlich erfolgt die Wärmeversorgung über das örtliche Nahwärmenetz. Die Kühlung ist mittels Wärmepumpe sicher zustellt. Sofern ein wirtschaftlicher Nachweis erbracht wird, dass eine Wärmepumpe für Heizung und Kühlung ausreichend ist, ist ein Anschluss an das Nahwärmenetz nicht erforderlich.

WARMWASSERVERSORGUNG

Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Luft-Wärmepumpenanlage.

TRINKWASSER

Wasserversorgung über öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde St. Georgen am Ybbsfelde.

KANAL

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser) erfolgt über das öffentliche Kanalnetz der Marktgemeinde St. Georgen am Ybbsfelde bzw. mittels Versickerung auf der eigenen Liegenschaft.

STROM

Stromversorgung über öffentliches Stromnetz der EVN. Auf den Flachdächern über den Dachgeschossen ist eine PV-Anlage zu errichten.

LÜFTUNG

Wohnungen:	laut klimaaktiv
Büroflächen:	Mindestanforderungen gemäß klimaaktiv-Gold sowie
	mechanische Be- und Entlüftungsanlage Nachtlüftung zur Gebäudekühlung
Veranstaltung & Gastro:	mechanische Be- und Entlüftungsanlage Nachtlüftung zur Gebäudekühlung
Gemeindezentrum:	mechanische Be- und Entlüftungsanlage
	Nachtlüftung zur Gebäudekühlung

Die Kühlung des Gemeindeamts erfolgt wahlweise über eine Decken- bzw. Bauteilaktivierung (Betonkernaktivierung) oder über eine Gipskartonkühlung. Der Einsatz konventioneller Klimageräte ist nicht vorgesehen.

SONNENSCHUTZ

Sonnenschutzsystem lt. bauphysikalischer Erfordernis

FÖRDERTECHNIK

Es ist ein Personenaufzug vorgesehen der den Anforderungen für Barrierefreiheit lt. ÖNORM B1600 bzw. OIB-Richtlinie 4 entspricht. Der Aufzug ist an ein Sicherheits- und Ferndiagnosesystem mit Notbefreiung angeschlossen.

BELEUCHTUNG

Die Ausstattung der Beleuchtung in Allgemeinbereichen ist generell mit Leuchten mit LED-Technik vorgesehen.

POPPE * PREHAL ARCHITEKTEN

WOHNBAU

GEBÄUDENUTZUNG / FUNKTIONEN

Erdgeschoss:	Wohnungen/Dienstleistungen
1. Obergeschoss:	Wohnungen
2. Obergeschoss:	Wohnungen
3. Obergeschoss:	Wohnungen

SOCKELZONE

In der Sockelzone des Wohngebäudes sind Wohnungen oder optional Dienstleistungen unterzubringen.

GEBÄUDEZUGÄNGE

Die Haupterschließung der Wohngebäude erfolgt auf Erdgeschossniveau über den neu geschaffenen Platz bzw. über den Freiraum der Wohnanlage. Eine Erschließung über die Wintal Straße ist nicht vorgesehen. Der Freiraum der Wohnanlage bildet das zentrale Erschließungselement.

TRANSPARENZ

Glasflächen dürfen nur in Bereichen abgeklebt werden, in denen es funktional dringend erforderlich ist.

DURCHLÄSSIGKEIT - FREIRAUM

Das Quartier auf dem ehemaligen Molkereigelände teilt die Umgebung nicht, sondern verbindet das Areal miteinander. Die Nutzungen der Umgebung stehen in gegenseitigem Austausch und ermöglichen kurze Wege. Konkret verbindet eine Außentreppe die unterschiedlichen Geländeniveaus zwischen Marktstraße und Wintal. Der neu zu schaffende Platz dient als verbindendes Element zwischen den Baukörpern.

LICHTE RAUMHÖHEN

Die Sockelzone des Wohnbaus misst eine lichte Raumhöhe von

> 2,6 m

Die Wohnungsräume messen eine lichte Raumhöhe von

> 2,60 m

FASSADENGESTALTUNG

Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes ist in seiner architektonischen Gestaltung am Gesamtensemble auszurichten. Hierdurch ist ein qualitativer Bezug zum neu entstehenden Quartier herzustellen. Der Wohnbau hat sich in das Erscheinungsbild des Gemeindezentrums einzufügen. Eine skizzenhafte Darstellung liegt bei. Das Gebäude ist als Teil des Ensembles erkennbar.

DÄCHER

Als verpflichtende Minimalanforderung ist eine extensive Begrünung auf allen Dächern vorzusehen. Ausgenommen davon sind Bereiche, die aufgrund von anderen Vorschriften (z.B. Brandschutz) von Begrünungen freigehalten werden müssen, oder wo wegen der Nutzung keine Begrünung möglich ist (z.B. Terrassen für Aufenthaltsbereiche). Bei der Errichtung des Gebäudes in Holzbauweise entfällt die Verpflichtung zur Dachbegrünung.

ENERGIEKENNZAHLEN

Als Mindestanforderungen und auch als Art des Nachweises ist der klimaaktiv Gold Gebäudestandard zu erreichen. Als Grundlage dafür ist der ‚klimaaktiv Kriterienkatalog für Dienstgebäude - Neubau und Sanierung' bzw. der ‚klimaaktiv Kriterienkatalog für Wohnbauten Neubau und Sanierung' in seiner aktuellsten Fassung heranzuziehen.

HAUSTECHNIK

Auf dem Dach befindliche Technikanlagen sind entsprechend zu verkleiden und so zu positionieren, dass sie aus dem benachbarten Quartieren nicht einsehbar sind. Die dafür notwendigen Nachweise für die Einhaltung der Anforderungen gemäß den gültigen Bestimmungen an Schallemissionen sind vom Bauwerber nachzuweisen.

Die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach in maximal möglicher Größe ist verpflichtend.

VERSICKERUNG

Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser erfolgt auf dafür vorgesehenen Grünflächen der Gemeinde St. Georgen am Ybbsfelde. Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen ist ordnungsgemäß in den dafür vorgesehenen Entwässerungskanal einzuleiten.

FREIRAUM

Die Verantwortung für die Planung und Ausgestaltung des Freiraumbereichs liegt bei der Gemeinde St. Georgen am Ybbsfelde. Der Freiraum ist in drei funktionale Bereiche unterteilt: den Gemeindezentrumsplatz, den Freiraum für die Wohnanlage sowie den zugehörigen Grünraum der Wohnanlage. (siehe Beilage, Freiraum)

STELLPLÄTZE

PKW-Stellplätze in erforderlicher Anzahl werden in der Tiefgarage sowie im umliegenden Freiraum errichtet.

Tiefgarage:	60 Stellplätze / 2 davon barrierefrei
Zufahrt Marktstraße:	15 Stellplätze / 1 davon barrierefrei
Parkbuchten Wintal:	8 Stellplätze / 2 davon barrierefrei
Wintal (optional)	24 Stellplätze

Fahrradstellplätze sind im erforderlichen Ausmaß zu errichten. Diese sind sowohl in der dafür vorgesehen Garage im Erdgeschoss sowie im Außenraum an gut sichtbaren Plätzen zu positionieren. Mindestens 25% der Fahrradstellplätze sind mit geeigneten Elektroladestationen auszustatten. Die Lage der Fahrradabstellplätze im Bereich des Gemeindeamts ist dem Plan zu entnehmen. Die Fahrradabstellplätze im Wohngebäude sind im Erdgeschoss unterzubringen.

2 - KONSTRUKTION

WOHNBAU

Die Konstitution von Fundament, Außenwänden, tragenden Innenwänden, nicht tragenden Innenwänden, Deckenkonstruktion, Geschossdecken und Dach wird vom Auftraggeber festgelegt. Die Ausführung des Wohnbaus kann in Massivbauweise, Holzbauweise oder als Mischbauweise erfolgen.

ZERTIFIKAT

Als Ziel ist die Erlangung des Nachhaltigkeitszertifikats ÖGNI in der Qualitätsstufe Gold festgelegt.

3 - TECHNIK

WÄRME- UND KÄLTEVERSORGUNG

Grundsätzlich erfolgt die Wärmeversorgung über das örtliche Nahwärmenetz. Die Kühlung ist mittels Wärmepumpe sichergestellt. Sofern ein wirtschaftlicher Nachweis erbracht wird, dass eine Wärmepumpe für Heizung und Kühlung ausreichend ist, ist ein Anschluss an das Nahwärmenetz nicht erforderlich.

WARMWASSERVERSORGUNG

Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Luft-Wärmepumpenanlage.

TRINKWASSER

Wasserversorgung über öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde St. Georgen am Ybbsfelde.

KANAL

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser) erfolgt über das öffentliche Kanalnetz der Marktgemeinde St. Georgen am Ybbsfelde bzw. mittels Versickerung auf der eigenen Liegenschaft.

STROM

Stromversorgung über öffentliches Stromnetz der EVN. Auf den Flachdächern über den Dachgeschossen ist eine PV-Anlage zu errichten.

LÜFTUNG

Wohnungen: laut klimaaktiv

SONNENSCHUTZ

Sonnenschutzsystem lt. bauphysikalischer Erfordernis

POPPE*
PREHAL
ARCHITEKTEN

Gemeindezentrum St. Georgen

BEBAUUNGSSTUDIE - TEIL II

Wir gestalten die Zukunft vorausschauend.

15|05|2025

GRUNDSTÜCKSGRENZEN:

- Gesamte Grundstücksfläche: ca. 9.256 m²
- Aufteilung gemäß einstweilige Grundgrenze:
  - Grundstück A: ca. 6.980 m²
  - Grundstück B: ca. 2.176 m²
- Die Höhenangaben basieren derzeit auf dem NÖ Atlas und sind nur als Richtwert anzunehmen.
- Die Lage des Gebäudes ist im Rahmen der künftigen Vermessung durch den Geometer sowie unter Berücksichtigung der tatsächlichen Grundstücksgrenzen anzupassen.

WINTAL

266,2 mÜA

269,3 mÜA

262,5 mÜA

263,3 mÜA

ZUGANG 1.OG

ZUGANG 2.OG

268,2 mÜA

1.679

1.824⁵

1.129⁵

PHASE 1

260,7 mÜA

3 G

Gebäudehöhe 9,4 m

4 G

Gebäudehöhe 12,4 m

262,0 mÜA

1.200

1.125

250

260,9 mÜA

3.175

1.000

260,7 mÜA

264,6 mÜA

4 G

263,2 mÜA

Grundstück A

6.979,36 m²

260,8 mÜA

5.200

260,6 mÜA

1.132⁵

260,9 mÜA

Gebäudehöhe 15 m

260,6 mÜA

Gebäudehöhe 12,5 m

EIN-/AUSFAHRT

260,6 mÜA

einstweilige Grundstücksgrenze

260,7 mÜA

Grundstück B

2.175,46 m²

260,6 mÜA

3 G

260,7 mÜA

Gebäudehöhe 9,4 m

1.307⁵

2.100

260,5 mÜA

1.800

RÜCKSPRUNG

260,5 mÜA

1.371

260,6 mÜA

260,5 mÜA

5.000

0,00 = 260,5 mÜA

PHASE 2

MARKTSTRASSE

260,1 mÜA

N

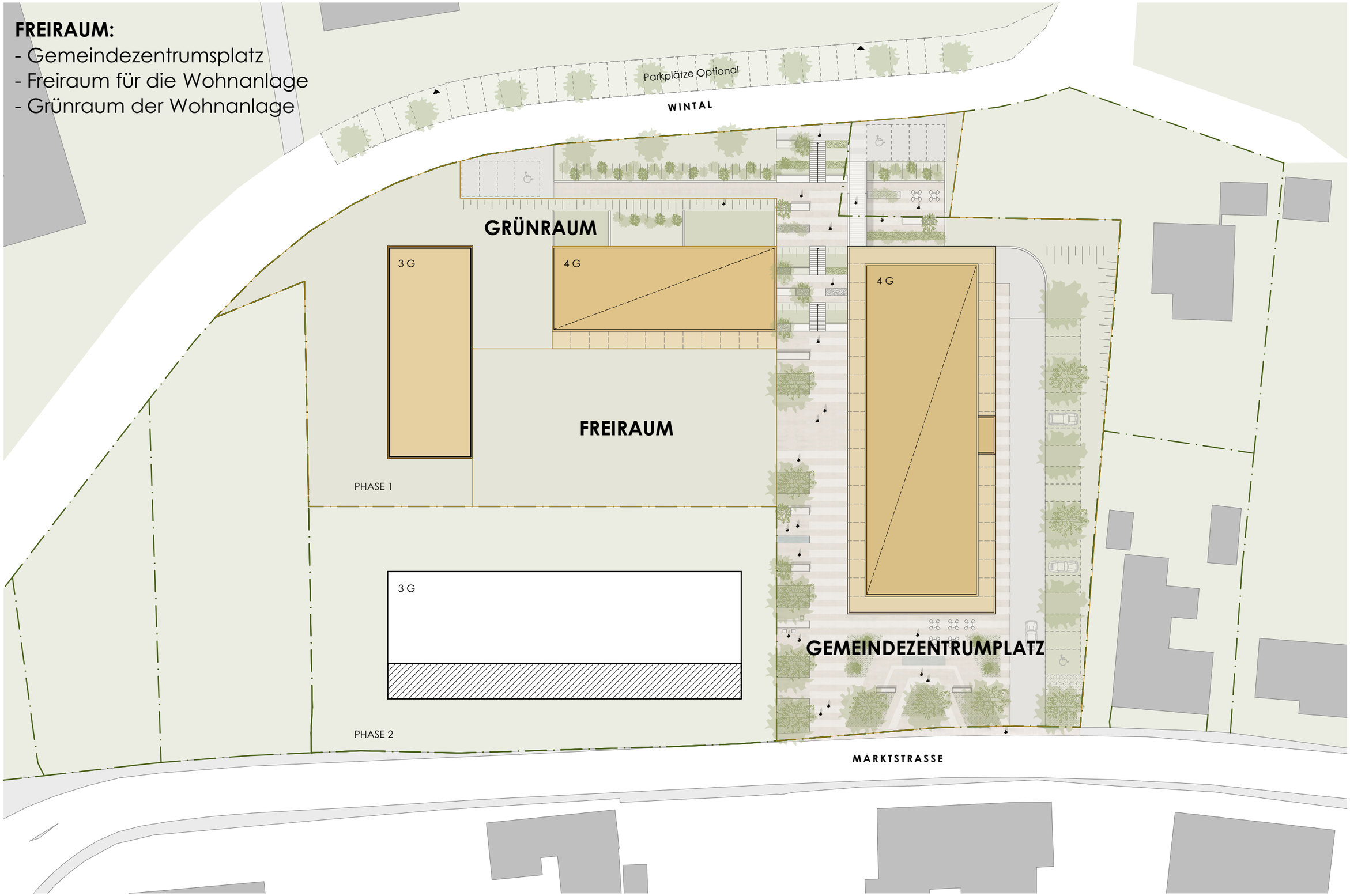
BEBAUUNGSSTUDIE - TEIL II 15|05|2025

LAGEPLAN M 1:500

POPPE*PREHAL ARCHITEKTEN

PLATZGESTALTUNG

FREIRAUM:
- Gemeindezentrumsplatz
- Freiraum für die Wohnanlage
- Grünraum der Wohnanlage

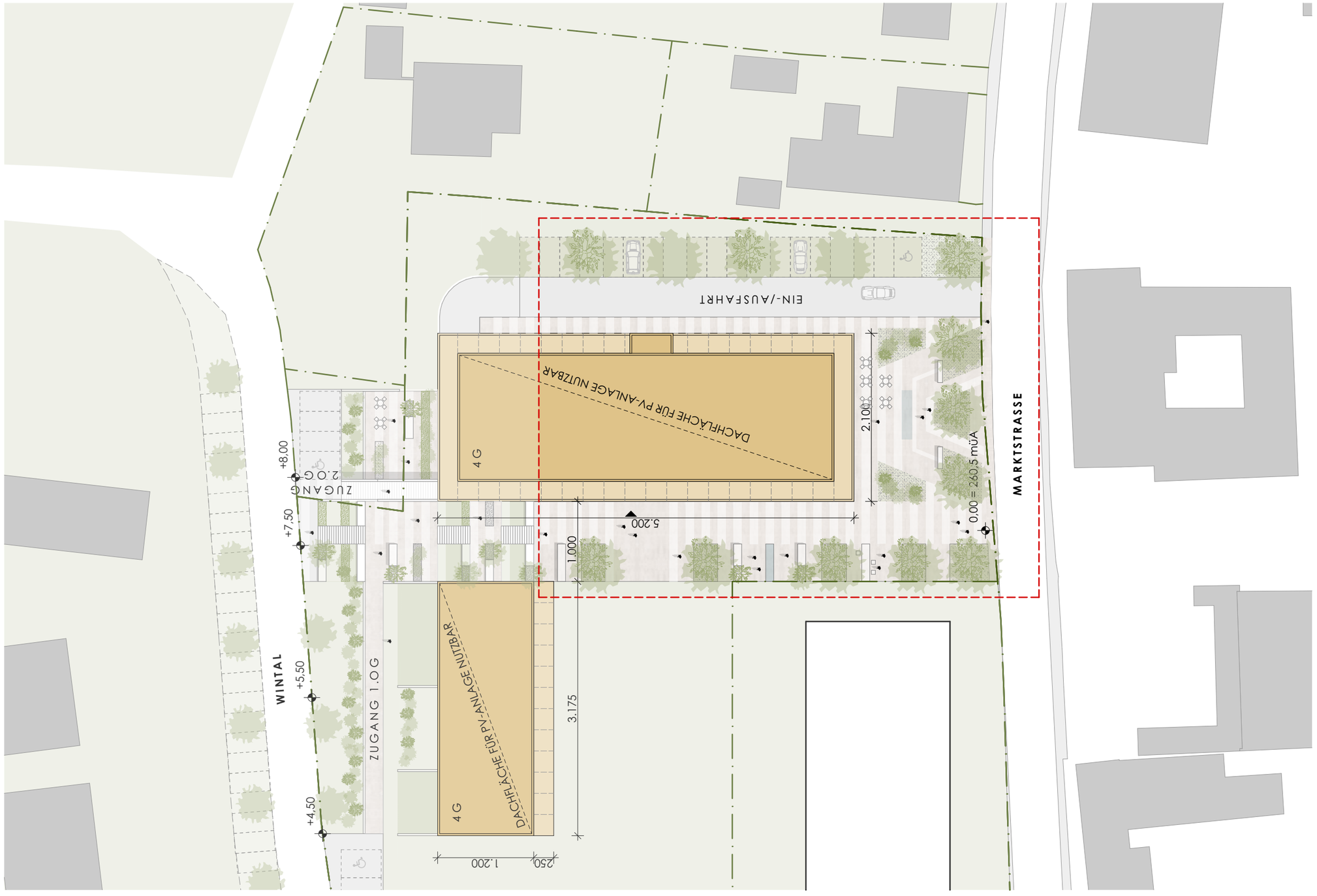


N

BEBAUUNGSSTUDIE - TEIL II 15|05|2025

LAGEPLAN M 1:500

POPPE*PREHAL ARCHITEKTEN



BEBAUUNGSSTUDIE - TEIL II 15|05|2025

N **VORPLATZ** M 1:500

POPPE*PREHAL ARCHITEKTEN

GEMEINDEZENTRUM

FLÄCHENTEILUNG EG
Gemeinde

Anteilig davon für
Bürozone/Wohnen
- Foyer
- Erschließung
- Nebenräume



BEBAUUNGSSTUDIE - TEIL II 15|05|2025

N **ERDGESCHOSS** M 1:200

POPPE*PREHAL ARCHITEKTEN

FLÄCHENTEILUNG 1.OG
Gemeinde / Fremdvermietung

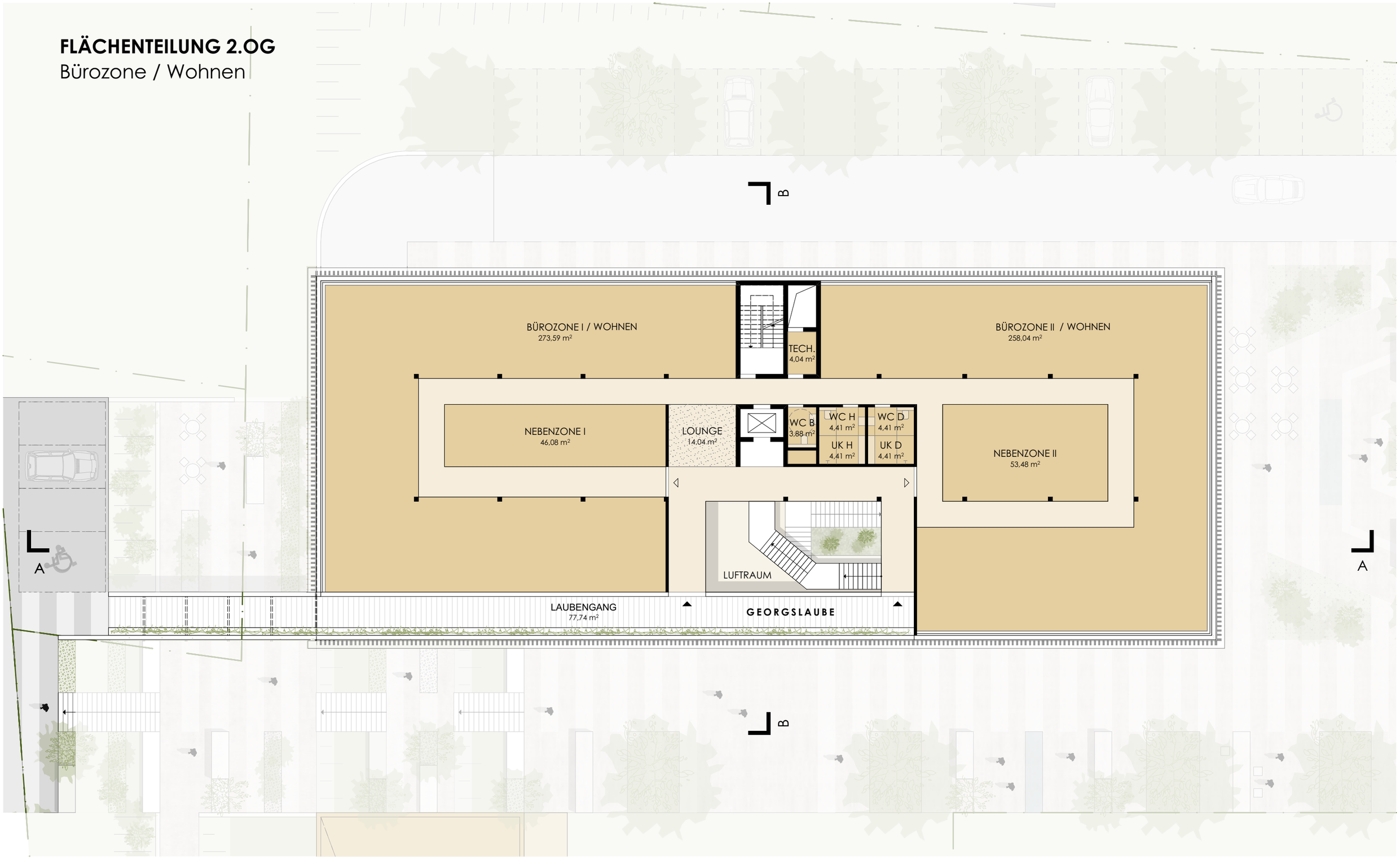


BEBAUUNGSSTUDIE - TEIL II 15|05|2025

N **1. OBERGESCHOSS** M 1:200

POPPE*PREHAL ARCHITEKTEN

FLÄCHENTEILUNG 2.OG
Bürozone / Wohnen

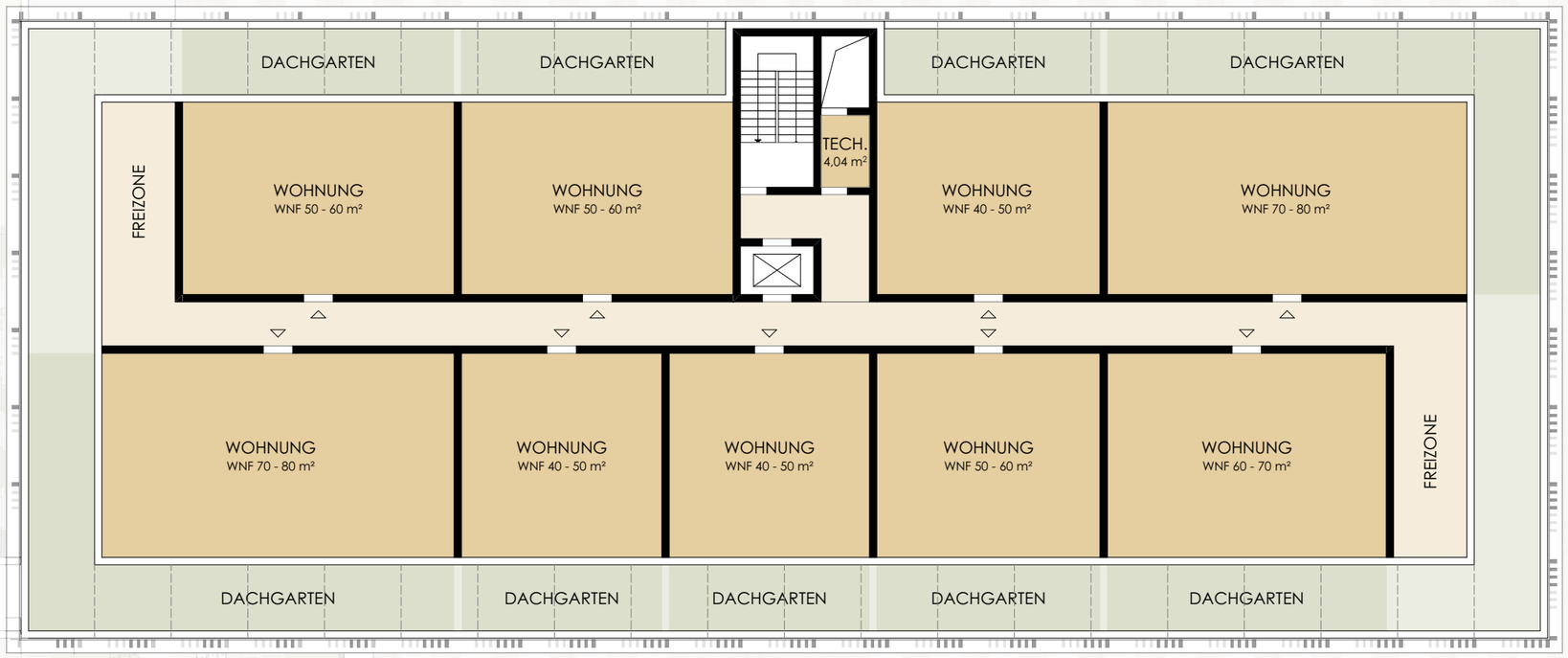


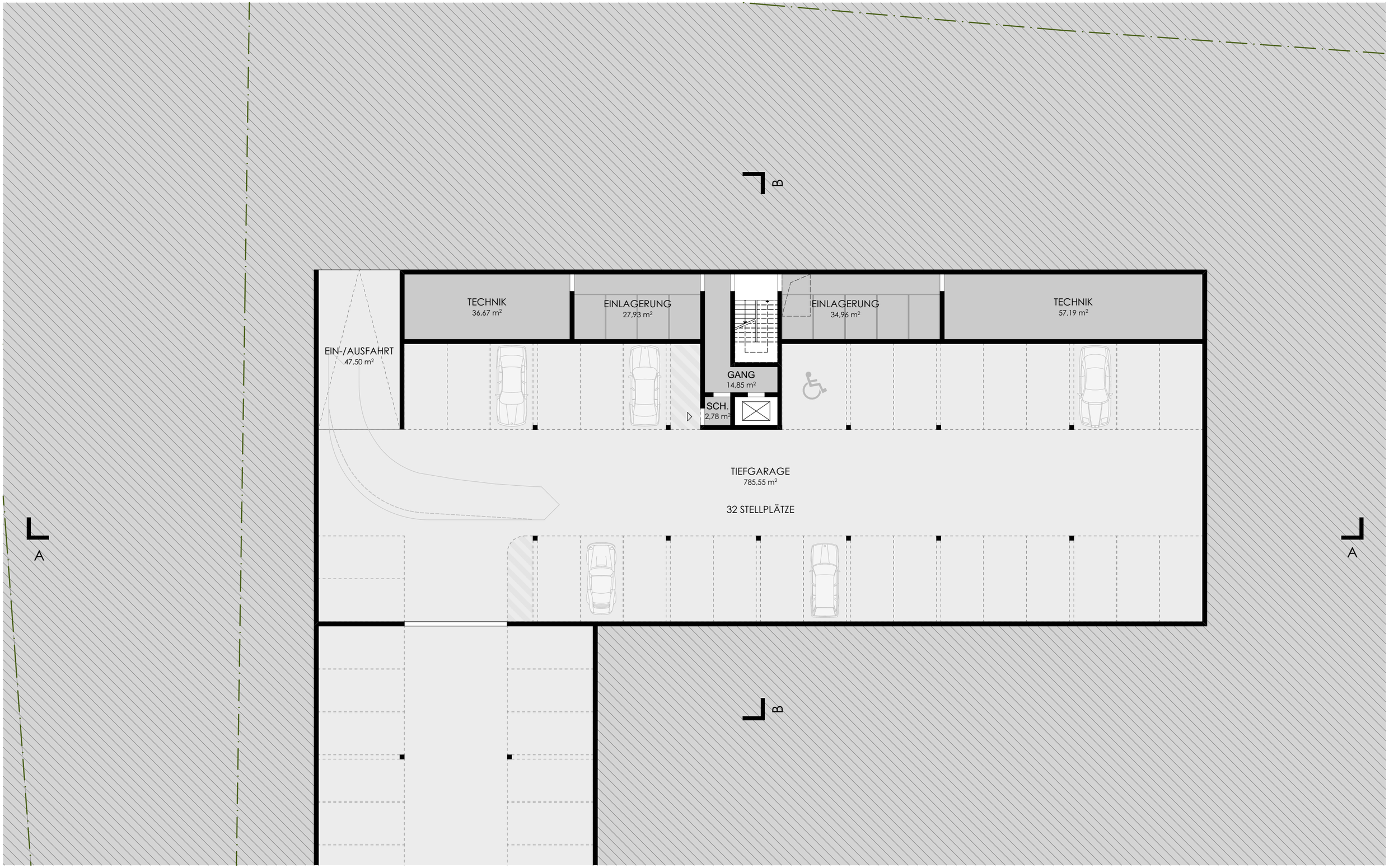
BEBAUUNGSSTUDIE - TEIL II 15|05|2025

N **2. OBERGESCHOSS** M 1:200

POPPE*PREHAL ARCHITEKTEN

FLÄCHENTEILUNG 3.OG
Wohnen





BEBAUUNGSSTUDIE - TEIL II 15|05|2025

N **1. UNTERGESCHOSS** M 1:200

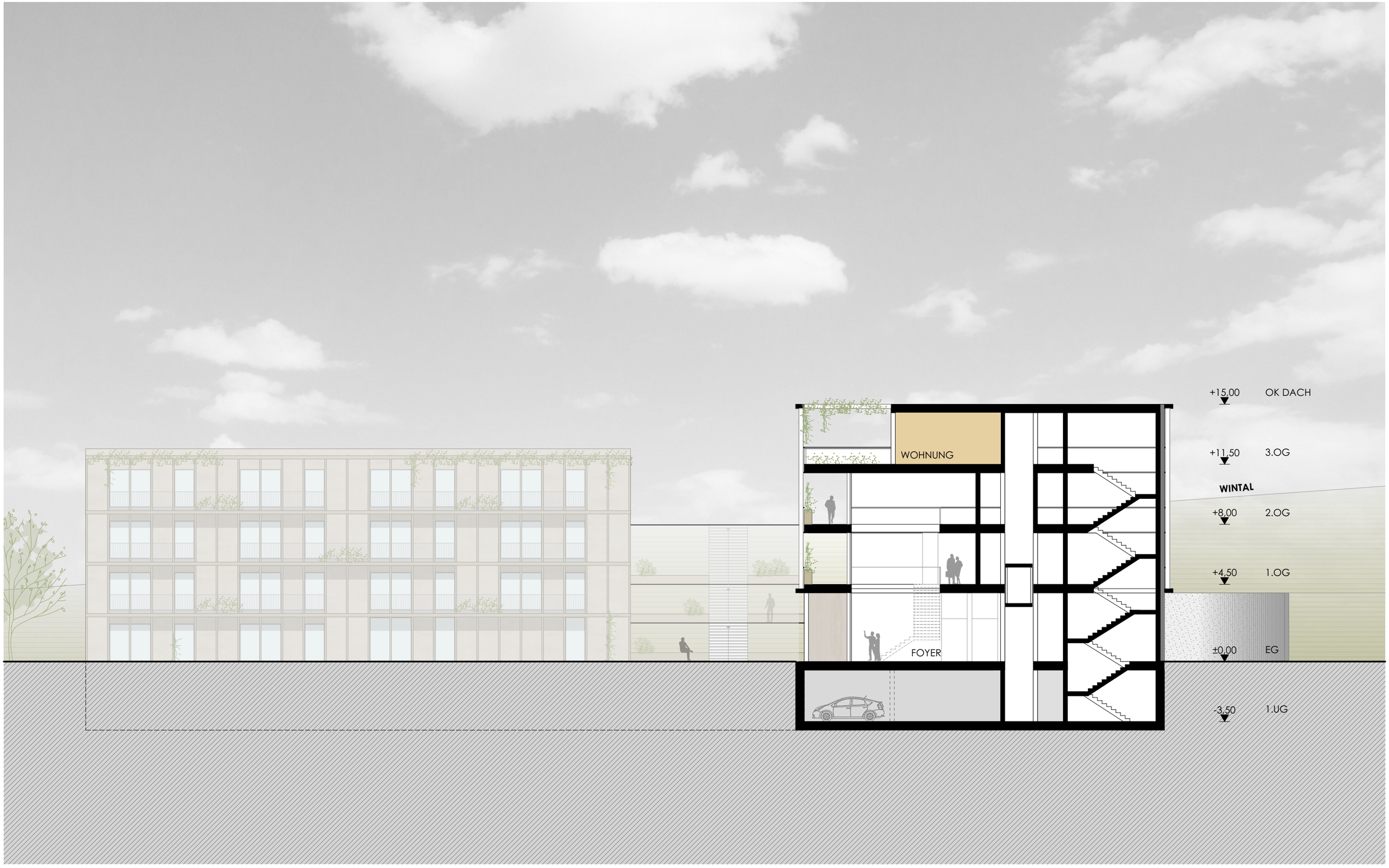
POPPE*PREHAL ARCHITEKTEN



BEBAUUNGSSTUDIE - TEIL II 15|05|2025

SCHNITT A-A M 1:200

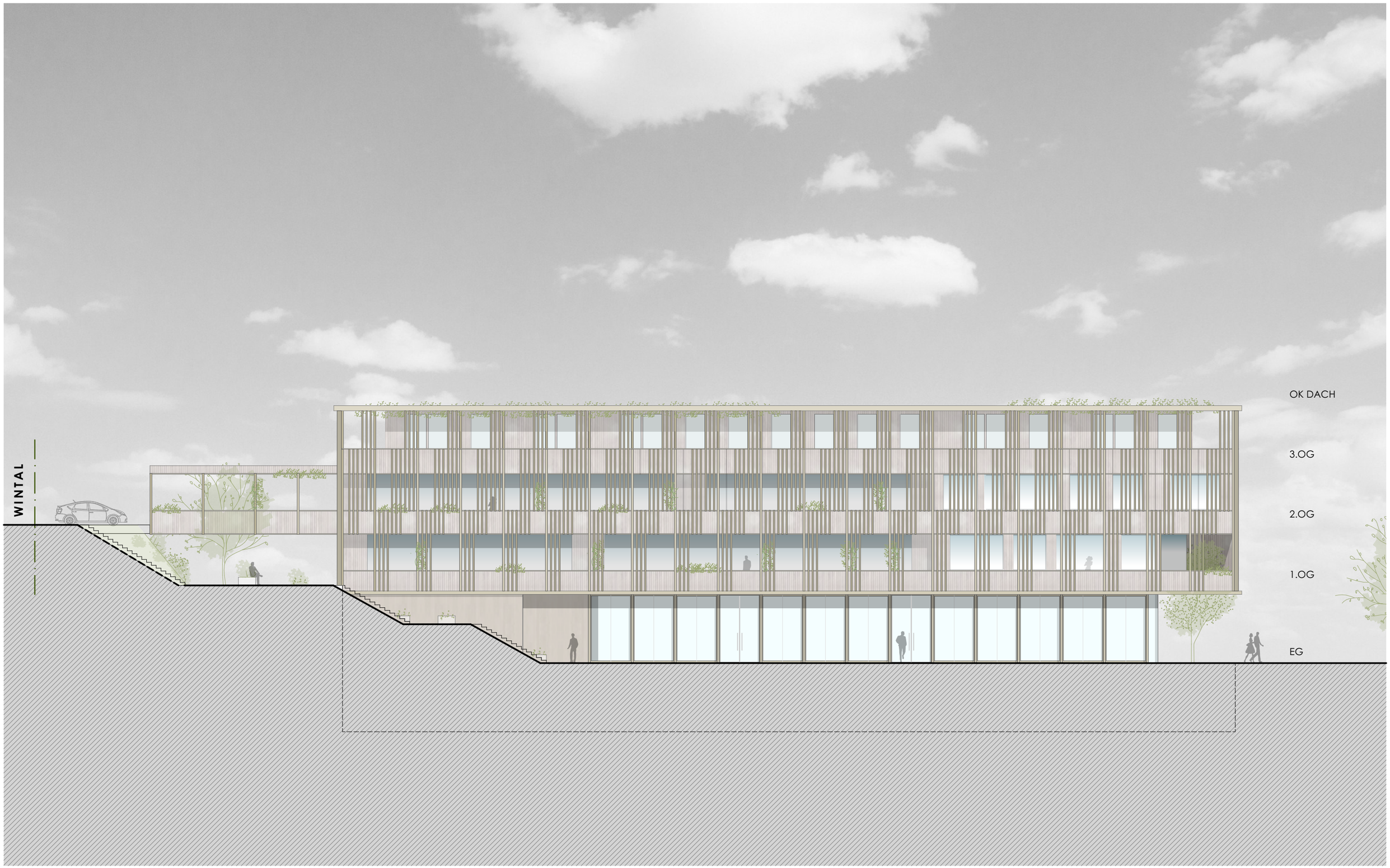
POPPE*PREHAL ARCHITEKTEN



BEBAUUNGSSTUDIE - TEIL II 15|05|2025

SCHNITT B-B M 1:200

POPPE*PREHAL ARCHITEKTEN



BEBAUUNGSSTUDIE - TEIL II 15|05|2025

ANSICHT WEST M 1:200

POPPE*PREHAL ARCHITEKTEN



BEBAUUNGSSTUDIE - TEIL II 15|05|2025

ANSICHT OST M 1:200

POPPE*PREHAL ARCHITEKTEN



BEBAUUNGSSTUDIE - TEIL II 15|05|2025

ANSICHT SÜD M 1:200

POPPE*PREHAL ARCHITEKTEN



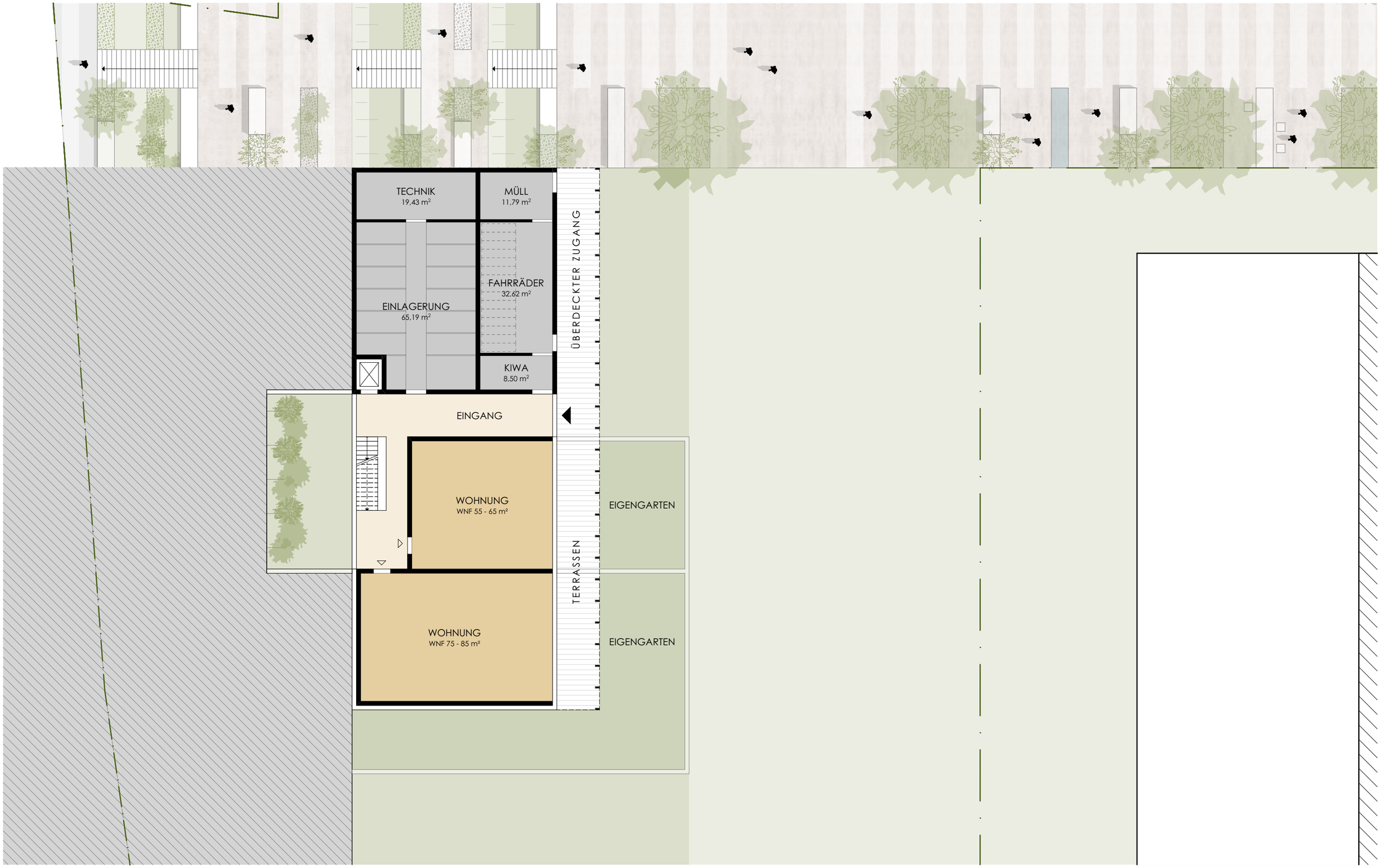
BEBAUUNGSSTUDIE - TEIL II 15|05|2025

ANSICHT NORD M 1:200

POPPE*PREHAL ARCHITEKTEN


Gemeindezentrum
Gastronomie

WOHNBAU SCHEMA



BEBAUUNGSSTUDIE - TEIL II 15|05|2025

N **ERDGESCHOSS WB** M 1:200

POPPE*PREHAL ARCHITEKTEN



BEBAUUNGSSTUDIE - TEIL II 15|05|2025

N **1. OBERGESCHOSS WB** M 1:200

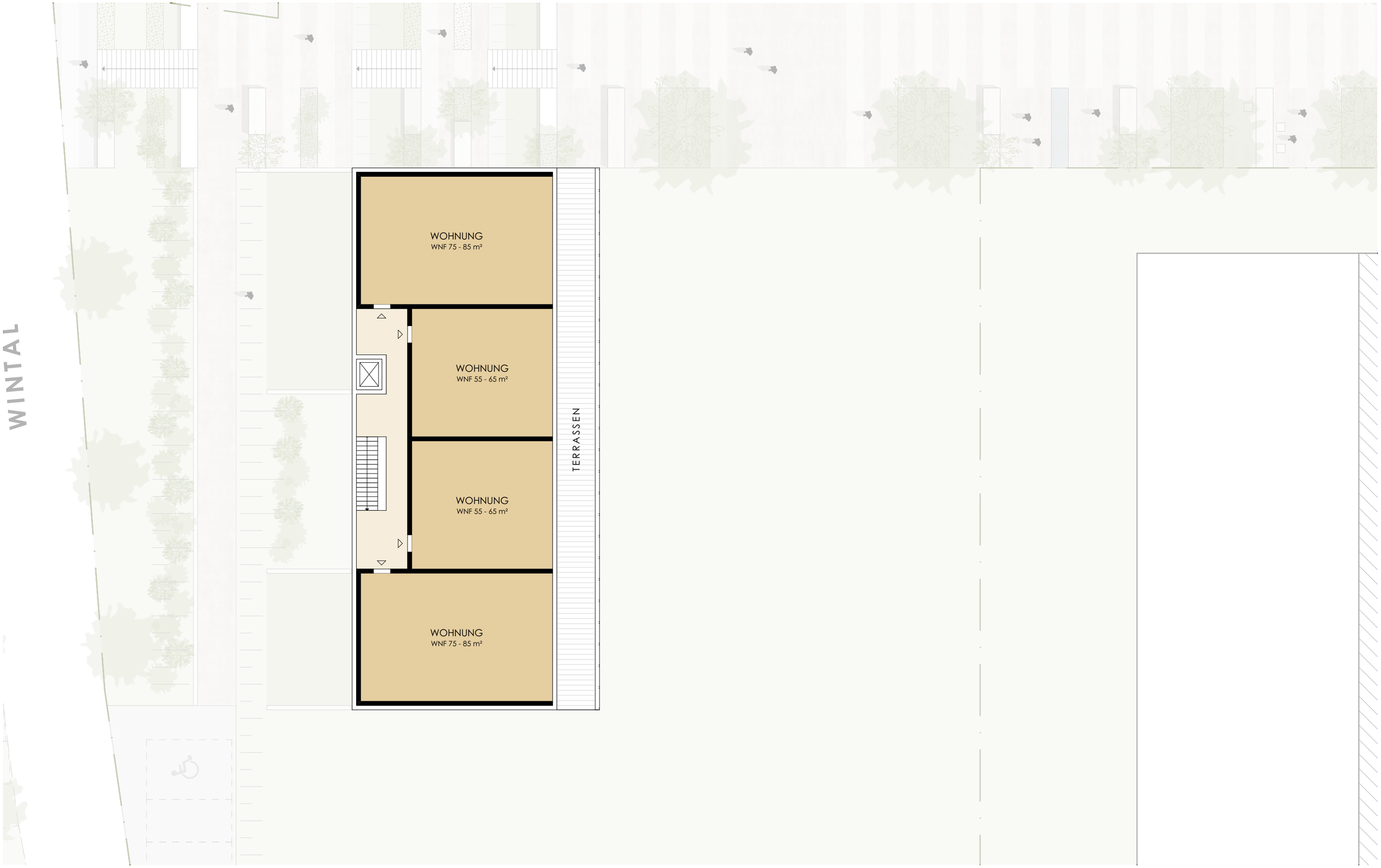
POPPE*PREHAL ARCHITEKTEN



BEBAUUNGSSTUDIE - TEIL II 15|05|2025

N **2. OBERGESCHOSS WB** M 1:200

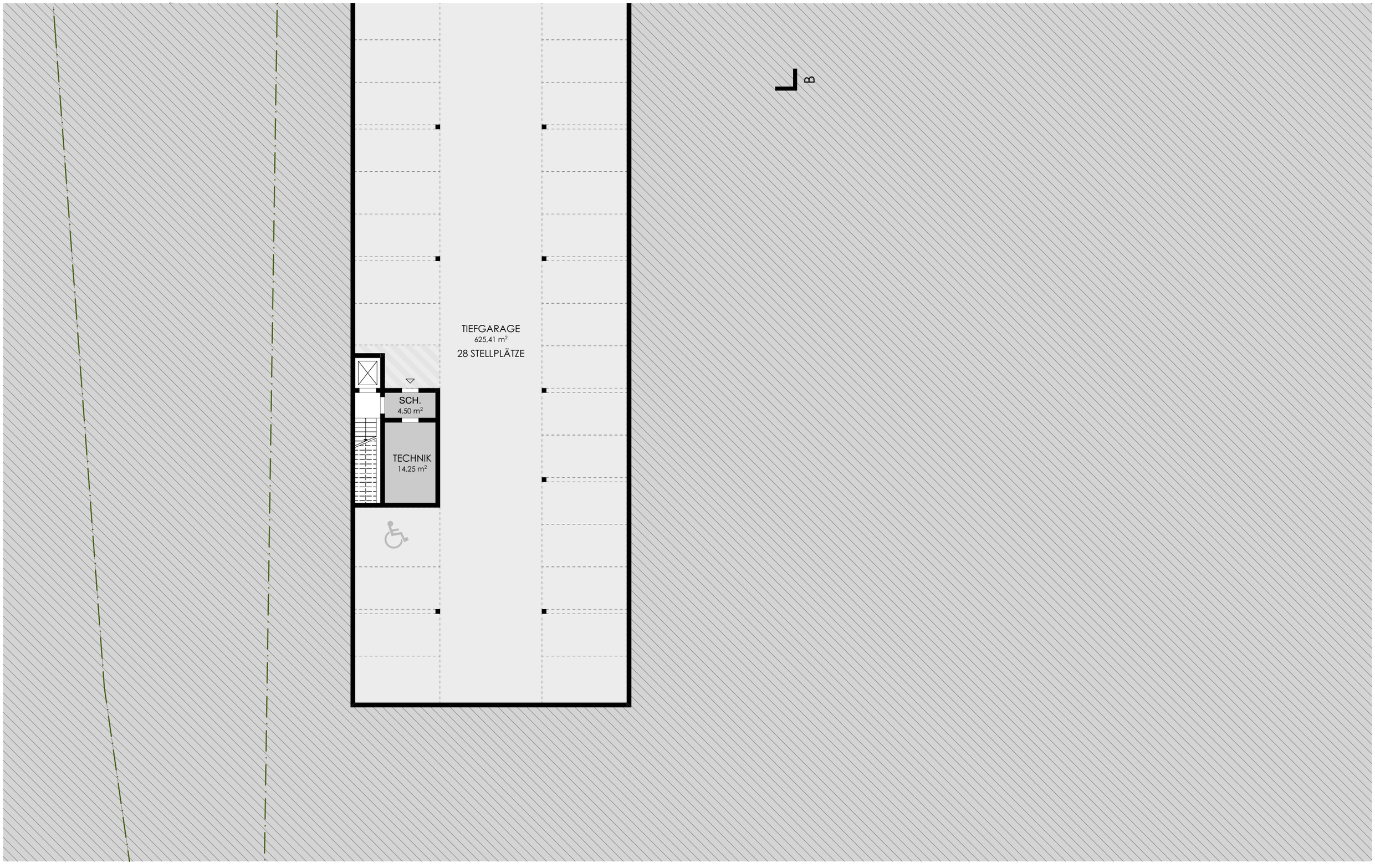
POPPE*PREHAL ARCHITEKTEN



BEBAUUNGSSTUDIE - TEIL II 15|05|2025

N **3. OBERGESCHOSS WB** M 1:200

POPPE*PREHAL ARCHITEKTEN



BEBAUUNGSSTUDIE - TEIL II 15|05|2025

N **1. UNTERGESCHOSS** M 1:200

POPPE*PREHAL ARCHITEKTEN


OK DACH
3.OG
WINTAL
2.OG
1.OG
EG



VERANSTALTUNG & GASTRONOMIE	Fläche [m²]	Typ	Geschoss
Mehrzwecksaal	150,30	NF	EG
Sessellager	15,94	NF	EG
Garderobe	12,94	NF	EG
Teeküche	12,94	NF	EG
Gastraum	93,45	NF	EG
Erweiterung Gastraum (Handel)	64,53	NF	EG
Küche	22,16	NF	EG
Lager	23,07	NF	EG
Vorraum	2,77	SF	EG
Umkleide Personal	2,22	SF	EG
WC Personal	2,22	SF	EG
WC Damen	7,91	SF	EG
WC Herren	7,91	SF	EG
WC Barrierefrei	4,53	SF	EG
Putzraum	3,24	SF	EG
Technik	4,04	TF	EG
Foyer	108,97	VF	EG
Gang	27,16	VF	EG
Gang Mehrzwecksaal	7,20	VF	EG
Gang WC	10,44	VF	EG
NETTO-RAUMFLÄCHE GESAMT	**583,94**	**NRF**	

Fremdvermietung	Fläche [m²]	Typ	Geschoss
Foyer	22,31	NF	1. OG
Büroraum	16,80	NF	1. OG
Büroraum	16,80	NF	1. OG
Büroraum	16,80	NF	1. OG
Büroraum	11,42	NF	1. OG
Büroraum	11,42	NF	1. OG
Büroraum	16,80	NF	1. OG
Nebenraum	7,59	NF	1. OG
Nebenraum	10,20	NF	1. OG
Nebenraum	10,20	NF	1. OG
Nebenraum	13,60	NF	1. OG
Nebenraum	29,02	SF	1. OG
Nebenraum	5,00	SF	1. OG
Nebenraum	8,01	TF	1. OG
Foyer/Eingang	9,46	VF	1. OG
Gang	31,73	VF	1. OG
NETTO-RAUMFLÄCHE GESAMT	**237,16**	**NRF**	

GEMEINDEAMT	Fläche [m²]	Typ	Geschoss
Büro Bürgermeister	24,15	NF	1. OG
Büro Amtsleitung	24,15	NF	1. OG
Sekretariat	16,01	NF	1. OG
Büro Buchhaltung	24,15	NF	1. OG
Büro Bauabteilung	24,15	NF	1. OG
Büro Bauhof	28,35	NF	1. OG
Büro Extern	27,56	NF	1. OG
Bürgerservice + Warten	67,79	NF	1. OG
Besprechungsraum	28,29	NF	1. OG
Sozialraum	20,47	NF	1. OG
Lounge	14,04	NF	1. OG
Archiv I	17,85	NF	1. OG
Archiv II	17,85	NF	1. OG
Lagerraum	27,56	NF	1. OG
Kopierraum	16,01	NF	1. OG
WC Damen	4,41	SF	1. OG
WC Herren	4,41	SF	1. OG
WC Barrierefrei	3,88	SF	1. OG
Umkleide Damen	4,41	SF	1. OG
Umkleide Herren	4,41	SF	1. OG
Technik	4,04	TF	1. OG
Gang	68,70	VF	1. OG
NETTO-RAUMFLÄCHE GESAMT	**472,64**	**NRF**	

BÜROFLÄCHE	Fläche [m²]	Typ	Geschoss
Bürozone I (Brutto)	273,59	NF	2. OG
Bürozone II (Brutto)	250,51	NF	2. OG
Nebenzone I (Brutto)	46,08	NF	2. OG
Nebenzone II (Brutto)	59,21	NF	2. OG
Lounge	14,04	NF	2. OG
WC Damen	4,41	SF	2. OG
WC Herren	4,41	SF	2. OG
WC Barrierefrei	3,88	SF	2. OG
Umkleide Damen	4,41	SF	2. OG
Umkleide Herren	4,41	SF	2. OG
Technik	4,04	TF	2. OG
Gang	129,87	VF	2. OG
NETTO-RAUMFLÄCHE GESAMT	**798,86**	**NRF**	

WOHNUNGEN	Fläche [m²]	Typ	Geschoss
Wohnfläche (Brutto)	548,31	NF	3. OG
Technik	4,04	TF	3. OG
Freizonen	42,50	VF	3. OG
Gang	72,40	VF	3. OG
NETTO-RAUMFLÄCHE GESAMT	**667,25**	**NRF**	

TIEFGARAGE	Fläche [m²]	Typ	Geschoss
Tiefgarage	785,55	NF	1. UG
Schleuse	2,78	VF	1. UG
Ein- / Ausfahrt	47,50	VF	1. UG
NETTO-RAUMFLÄCHE GESAMT	**835,83**	**NRF**	

ALLGEMEIN	Fläche [m²]	Typ	Geschoss
Fahrräder	51,00	NF	EG
Kinderwagen	15,65	NF	EG
Müllraum	19,84	NF	EG
Geräteraum	6,97	NF	EG
Einlagerung	27,93	NF	1. UG
Einlagerung	34,96	NF	1. UG
Technik	25,25	TF	EG
Technik	36,67	TF	1. UG
Technik	57,19	TF	1. UG
Fluchttreppe	3,80	VF	3.OG
Stiegenhaus	53,28	VF	2. OG
Fluchttreppe	12,88	VF	2. OG
Stiegenhaus	70,39	VF	1. OG
Fluchttreppe	12,88	VF	1. OG
Gang	30,38	VF	EG
Zugang Wohnungen	9,01	VF	EG
Fluchttreppe	12,88	VF	EG
Gang	14,48	VF	1. UG
Fluchttreppe	12,88	VF	1. UG
Liftschacht	4,13	VF	1. UG
NETTO-RAUMFLÄCHE GESAMT	**512,45**	**NRF**	

NETTO-RAUMFLÄCHE	Fläche [m²]	Typ	Geschoss
3. Obergeschoss	671,05	NRF	3. OG
2. Obergeschoss	865,02	NRF	2. OG
1. Obergeschoss	792,27	NRF	1. OG
Erdgeschoss	754,92	NRF	EG
Untergeschoss	1024,07	NRF	1. UG
NETTO-RAUMFLÄCHE GESAMT	**4107 m²**	**NRF**	

BRUTTO-GRUNDFLÄCHE	Fläche [m²]	Typ	Geschoss
3. Obergeschoss	748,26	BGF	3. OG
2. Obergeschoss	961,28	BGF	2. OG
1. Obergeschoss	895,68	BGF	1. OG
Erdgeschoss	847,39	BGF	EG
Untergeschoss	1079,00	BGF	1. UG
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE GESAMT	**4532 m²**	**BGF**	

AUSSENRAUM GEBAUT	Fläche [m²]	Typ	Geschoss
Laubengang	77,74	AF	2. OG
Brücke	26,89	AF	2. OG
Laubengang	77,74	AF	1. OG
Terrasse	14,24	AF	1. OG
AUSSENFLÄCHE GESAMT	**197 m²**	**AF**	

WOHNUNGEN	Fläche [m²]	Typ	Geschoss
Wohnfläche (Brutto)	292,52	NF	3. OG
Wohnfläche (Brutto)	292,52	NF	2. OG
Wohnfläche (Brutto)	292,52	NF	1. OG
Wohnfläche (Brutto)	146,26	NF	EG
NETTO-RAUMFLÄCHE GESAMT	**1023,82**	**NRF**	

TIEFGARAGE	Fläche [m²]	Typ	Geschoss
Tiefgarage	625,41	NF	1. UG
Schleuse	4,50	VF	1. UG
NETTO-RAUMFLÄCHE GESAMT	**629,91**	**NRF**	

ALLGEMEIN	Fläche [m²]	Typ	Geschoss
Fahrrdäder	32,62	NF	EG
Kinderwagen	8,50	NF	EG
Müllraum	11,79	NF	EG
Einlagerung	65,19	NF	EG
Technik	19,43	TF	EG
Technik	14,25	TF	1. UG
Stiegenhaus	34,17	VF	3. OG
Stiegenhaus	39,56	VF	2. OG
Stiegenhaus	39,56	VF	1. OG
Stiegenhaus / Eingang	50,56	VF	EG
Stiegenhaus	9,75	VF	1. UG
Liftschacht	2,70	VF	1. UG
NETTO-RAUMFLÄCHE GESAMT	**328,08**	**NRF**	

NETTO-RAUMFLÄCHE	Fläche [m²]	Typ	Geschoss
3. Obergeschoss	326,69	NRF	3. OG
2. Obergeschoss	332,08	NRF	2. OG
1. Obergeschoss	332,08	NRF	1. OG
Erdgeschoss	334,35	NRF	EG
Untergeschoss	656,61	NRF	1. UG
NETTO-RAUMFLÄCHE GESAMT	**1982 m²**	**NRF**	

BRUTTO-GRUNDFLÄCHE	Fläche [m²]	Typ	Geschoss
3. Obergeschoss	370,74	BGF	3. OG
2. Obergeschoss	376,14	BGF	2. OG
1. Obergeschoss	376,14	BGF	1. OG
Erdgeschoss	376,14	BGF	EG
Untergeschoss	688,88	BGF	1. UG
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE GESAMT	**2188 m²**	**BGF**	

AUSSENRAUM GEBAUT	Fläche [m²]	Typ	Geschoss
Terrassen	71,44	AF	3.OG
Terrassen	71,44	AF	2. OG
Terrassen	71,44	AF	1. OG
AUSSENFLÄCHE GESAMT	**214 m²**	**AF**	

STELLPLATZNACHWEIS

PKW STELLPLÄTZE lt. NÖ BauTV 2014 §11

Nutzungsart	erf. Stellplätze (lt. NÖ BauTV 2014)			SOLL
Wohngebäude (Gemeindezentrum)	1 Stellplatz je 1 Wohnung	9	WE	9
Wohngebäude	1 Stellplatz je 1 Wohnung	14	WE	14
Bürogebäude und Fremdvermietung	1 Stellplatz je 40m² Nutzfläche (ohne Sonstige Nutzungen)	265	m²	7
Bürogebäude und Fremdvermietung	1 Stellplatz je 40m² Nutzfläche (ohne Sonstige Nutzungen)	73	m²	2
Büro- und Verwaltungsgebäude (Bürofläche)	1 Stellplatz je 40m² Nutzfläche (ohne Sonstige Nutzungen)	524	m²	13
Gaststätten	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	48	PAX	5
Versammlungsstätten	1 Stellplatz je 10 Zuschauerplätze	100	PAX	10
Gesamt				**59**
davon barrierefrei	1 Stellpl. je 50 Stellplätze			**2**

FAHRRAD STELLPLÄTZE lt. NÖ BauTV 2014 §14

Nutzungsart	erf. Stellplätze (lt. NÖ BauTV 2014)			SOLL
Wohngebäude	1 Stellplatz je 1 Wohnung	9	WE	9
Wohngebäude	1 Stellplatz je 1 Wohnung	14	WE	14

WEITERER ZEITPLAN

vorbehaltlich Entscheidungsprozess AG (Freigabe Entwurf), Abstimmung Behörden und Rücklauf/Verfügbarkeit ausführende Firmen

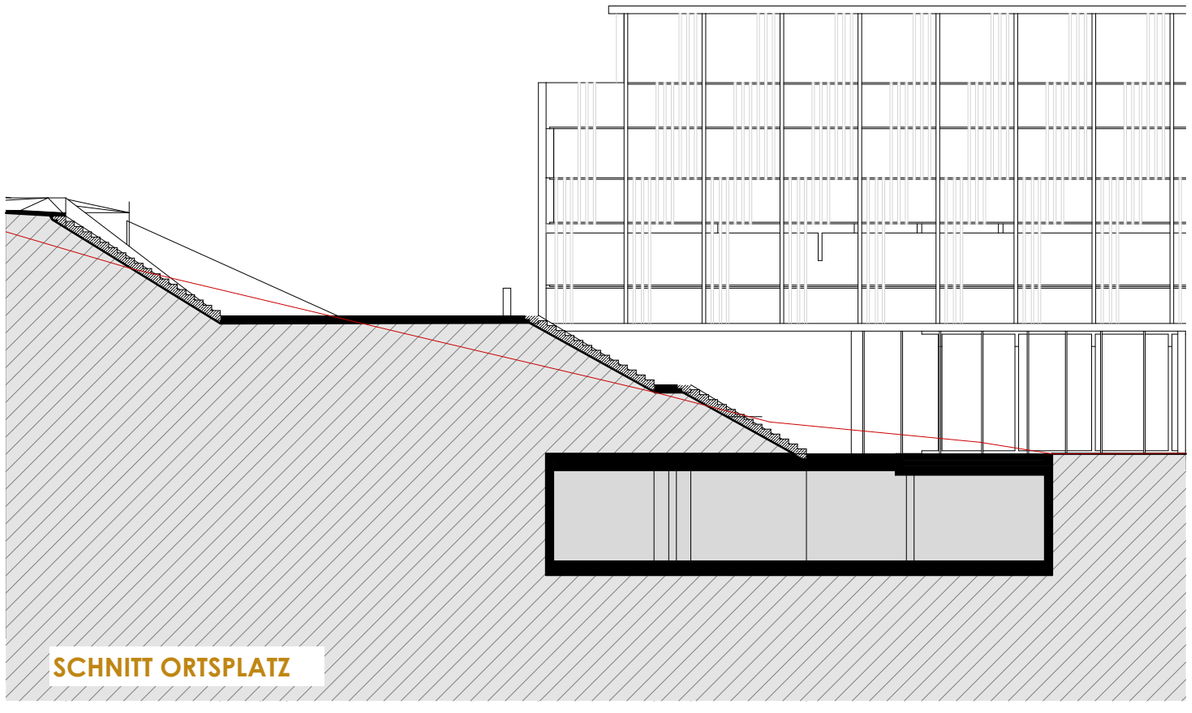
	2025										2026												2027												2028
	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jän	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jän	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Aug	Aug	Aug	Dez	Jän
Präsentation Teil 2																																			
Ausschreibung GÜ																																			
Beschluss Vergabe GÜ																																			
Vergabe Planungsleistung																																			
Vorentwurfsplanung																																			
Entwurfsplanung																																			
Einreichplanung																																			
Ausführungsplanung																																			
Ausschreibung																																			
Vergabe																																			
Baugebinn																																			
Bauzeit																																			
Reserve Bauzeit																																			



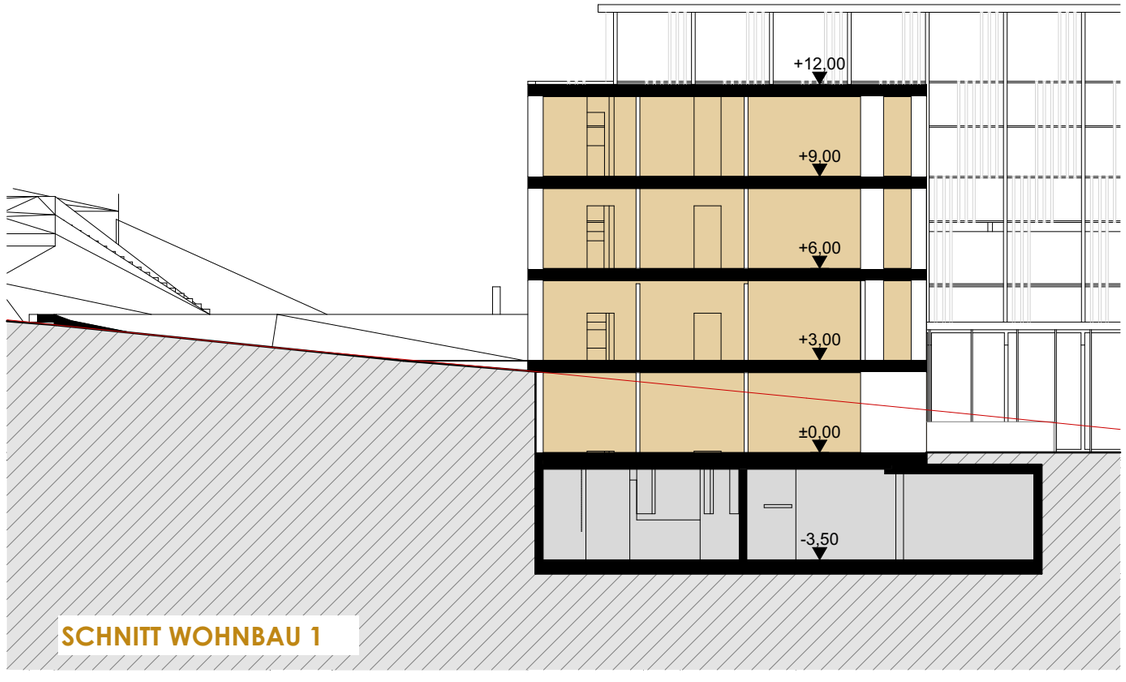
Vorentwurf 24/08/2026

LAGEPLAN M 1:500

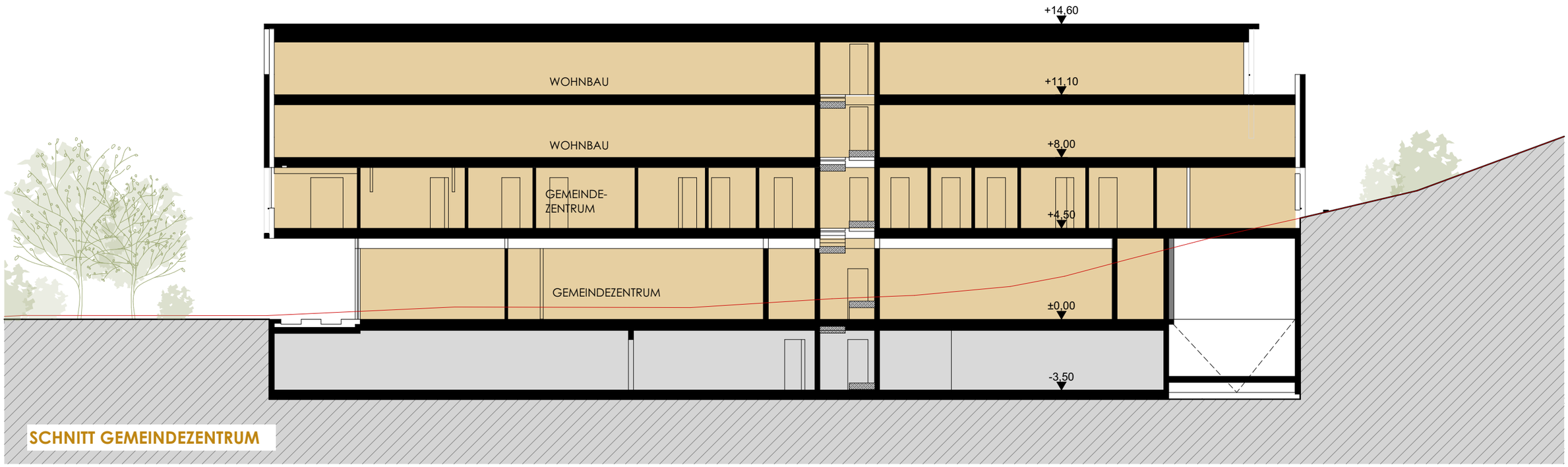
POPPE*PREHAL ARCHITEKTEN



SCHNITT ORTSPLATZ



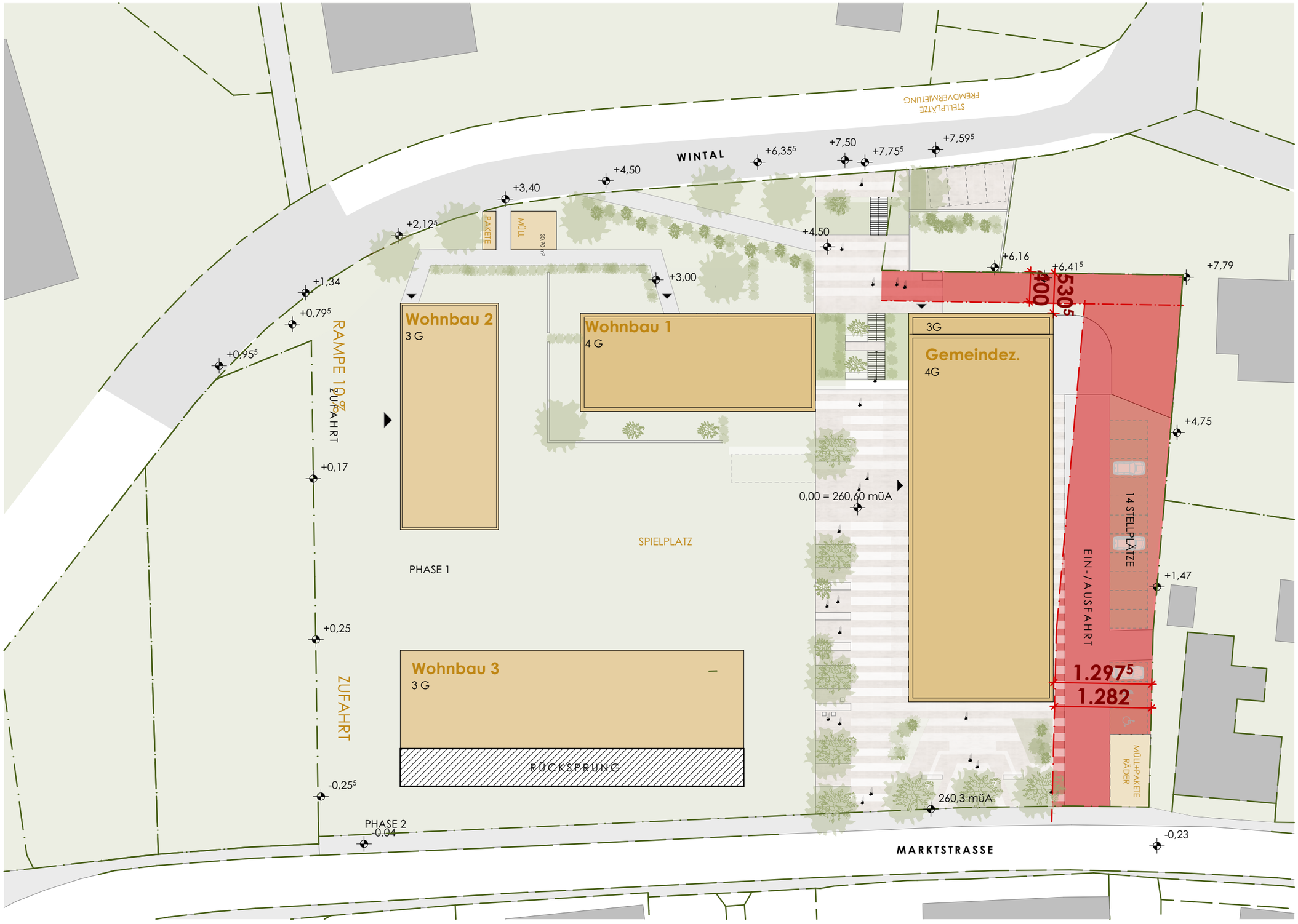
SCHNITT WOHNBAU 1



SCHNITT GEMEINDEZENTRUM

GEMEINDEZENTRUM

Bauwich

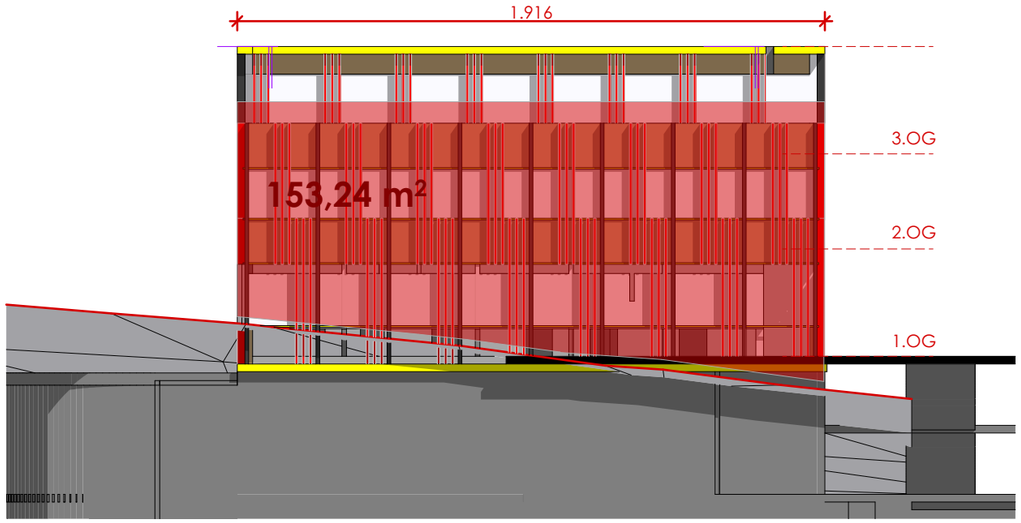

WINTAL
STELLPLÄTZE FREMDVERMIETUNG
+6,35⁵
+7,50
+7,75⁵
+7,59⁵
+4,50
+3,40
+2,12⁵
PAKETE
MÜLL
30,70 m²
+4,50
+6,16
+6,41⁵
+7,79
+3,00
+1,34
+0,79⁵
+0,95⁵
RAMPE 10%
ZUFAHRT
Wohnbau 2
3 G
Wohnbau 1
4 G
3G
Gemeindez.
4G
+4,75
+0,17
0,00 = 260,60 müA
SPIELPLATZ
PHASE 1
14 STELLPLÄTZE
EIN-/AUSFAHRT
+1,47
+0,25
ZUFAHRT
Wohnbau 3
3 G
1.297⁵
1.282
MÜLL+PAKETE RÄDER
RÜCKSPRUNG
-0,25⁵
260,3 müA
PHASE 2
-0,04
-0,23
MARKTSTRASSE

Ansicht NORD

mittlere Höhe einer Gebäudefront

143,49m²/19,16m= 7,50m Gebäudehöhe

7,50/2=3,50m Bauwich



Ansicht OST

mittlere Höhe einer Gebäudefront

655,22m²/51,49m= 12,73m Gebäudehöhe

