

# GEMEINDEZENTRUM KIRCHBERG / PIELACH

Neue architektonische Perspektiven für das Gemeindeamt in  
Kirchberg an der Pielach

Richard Vartolomei





TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
WIEN

## Diplomarbeit

# Gemeindezentrum Kirchberg / Pielach - neue architektonische Perspektiven für das Gemeindeamt in Kirchberg an der Pielach

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades  
eines Diplom-Ingenieurs, von

**Richard VARTOLOMEI**

Mat.Nr.: 01126324

unter der Leitung von

Ao.Univ.Prof. Arch Dipl.-Ing. Dr.techn. Bob Martens

E253

Institut für Architektur und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

---

Richard Vartolomei

Wien, im März 2023

# KURZFASSUNG

Die Stärkung und Verdichtung eines Ortskernes und die Schaffung eines Gemeindezentrums gehören zu den wichtigsten Aufgaben im Planungssektor einer Gemeinde. Das Gemeindeamt in Kirchberg blickt auf eine lange Bestandsgeschichte zurück, ist aber mittlerweile nicht mehr für die aktuellen Anforderungen geeignet.

Das Gemeindeamt existiert in seiner Grundform bereits seit 1927 und wurde 1974 durch einen Zubau vergrößert. Der Bedarf an zusätzlichem Raum für den Verwaltungsapparat sowie ergänzenden Funktionen legt einen tiefgreifenden Um- und Ausbau bzw. einen Neubau des Amtsgebäudes nahe. Der Bestand kann die Anforderungen in Bezug auf das Tagesgeschäft sowie auf baurechtliche Vorgaben wie Barrierefreiheit, Nutzungssicherheit, Brandschutz etc. nicht mehr erfüllen. Zur schon existierenden Vielfalt an Funktionen, die das Gebäude derzeit beheimatet, soll unter anderem eine Integration der Dienststelle des Roten Kreuzes sowie Räumlichkeiten zur freien Nutzung durch die Bürger hinzugefügt werden.

Im Rahmen dieser Diplomarbeit wird zuerst der Bestand und dessen Potential für einen Ausbau mit Umbauten und Sanierungsmaßnahmen als mögliches Szenario erörtert. In weiterer Folge wird ein Entwurf für einen Neubau des Gemeindeamtes in einem wesentlich detaillierteren Ausmaß geplant und dargestellt. Hier soll auch der Schritt vom Gemeindeamt hin zu einem Gemeindezentrum gemacht werden. Dabei sind vor allem die Integration in die unmittelbare Umgebung und deren Potentiale sowie ein zuvor entwickeltes Raumprogramm entscheidend für den Entwurf.

# ABSTRACT

The consolidation and densification of a town center as well as the establishment of a community center are among the most important tasks in the development of public spaces. The municipal office in Kirchberg looks back on a long history of continuance, but it is no longer fit for the current requirements.

It has stood in its present form since 1927 and was enlarged by an addition in 1974. The need for additional space for the administrative staff as well as other services suggests a far-reaching renovation with reconstruction or a completely new building of the complex is required. The existing facilities can no longer meet the needs in terms of day-to-day activity as well as building regulations such as barrier-free access, safety of useage, fire protection, to name a few. In addition to the already existing variety of functions that the building has to fulfil, it is desired to integrate a municipal department of the Red Cross as well as rooms for the free use of the residents.

This diploma thesis first examines the existing building and its potential for expansion or renovation as a possible scenario. Subsequently, a design for a new building of the municipal office will be designed and presented on a broader scale. The development of the municipal office into a community center will also be considered. The enhancement and integration into the immediate surroundings as well as the previously developed premises are decisive for the design.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 Einführung .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Der Ort .....</b>	<b>5</b>
2.1 Kirchberg/Pielach .....	8
2.2 Ortskunde.....	10
2.3 Ortsplan.....	14
2.4 Ortsrundgang .....	16
<b>3 Gemeindeamt .....</b>	<b>21</b>
3.1 Bestand .....	22
3.2 Raumprogramm .....	28
3.3 Bestandspläne & Fotos.....	30
<b>4 Studie .....</b>	<b>45</b>
4.1 Anforderungen & Grundlagen.....	46
4.2 Neue Funktionen .....	48
4.3 Baurecht .....	52
4.4 Studie .....	56
<b>5 Neubau .....</b>	<b>85</b>
5.1 Analyse.....	86
5.2 Referenzbeispiele .....	88
5.3 Alternativen.....	94
5.4 Entwurfskonzept .....	96
5.5 Raumprogramm .....	102
5.6 Pläne .....	106
5.7 Nutzung .....	130
5.8 Details & Material.....	138
5.9 Schaubilder.....	142
<b>Anhang.....</b>	<b>167</b>
Quellenverzeichnis.....	168
Abbildungsverzeichnis.....	170

Hinweis: In dieser Arbeit wird auf das Gendern zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verzichtet. Ich spreche hier von Menschen.



# DANKE

Danke an meine Frau, die auch während den anstrengenden Arbeitstagen die Farbe ins Leben gebracht hat.  
Danke an meine Familie, die Eigene und die Erweiterte für die Unterstützung.

Danke an Flying Power Energy Drinks und der Tatsache, dass die Kaffeepflanze Koffein produziert hat, weil sie sich schützen wollte. Ha!



Für Freya und Fredrik,  
die zwei Süßigkeiten.



# 1 | EINFÜHRUNG

Einleitung

Das Gemeindeamt in Kirchberg an der Pielach existiert in seiner Grundform bereits seit 1927 und wurde 1974 durch einen Zubau vergrößert (Flieger/ Gamsjäger / Gugenberger / Mick, 2013, S. 273). Der Bedarf nach zusätzlichem Raum für den Verwaltungsapparat sowie zusätzlichen Funktionen legt eine tiefgreifende Sanierung mit Umbau bzw. einen Neubau des in die Jahre gekommenen Amtsgebäudes nahe.

### **Beschreibung**

Derzeit verfügt das Gemeindeamt in Kirchberg hauptsächlich über Büroräumlichkeiten für den Verwaltungsbetrieb. Im Erdgeschoß befinden sich an der St. Pöltner-Straße Garagen, in denen bis vor einigen Jahren die Feuerwehr untergebracht war, welche nun ein eigenes Gebäude besitzt. Die Garagen stehen derzeit leer und werden als Lagerräume genutzt. Darüber befinden sich eine logopädische Praxis, ein Notar und Räumlichkeiten der örtlichen Jugendbetreuung sowie das Regionalbüro des Pielachtals und außerdem vier Wohnungen. All diese Funktionen sollen weiterhin erhalten bleiben. Zwei Wohnungen im zweiten Obergeschoß stehen derzeit leer bzw. werden ebenfalls als Lagerraum genutzt.

Das bestehende Gebäude verfügt über zwei Stiegenhäuser, jeweils ohne Aufzug. Im Verlauf der inneren und äußeren Erschließung gibt es an einigen Stellen Niveauunterschiede in Form einzelner Stufen, welche keinen barrierefreien Betrieb gewährleisten. Heutige Mindeststandards in der Planung in Bezug auf Normen und OIB-Richtlinien werden vielerorts nicht erfüllt. Es sind nur wenige KFZ-Stellplätze im Hof vorhanden, welcher an sich keine zugeteilte Funktion besitzt. Die Büroräumlichkeiten sind für den aktuellen Betrieb nicht mehr ausreichend dimensioniert – es wird mehr Platz benötigt.

Derzeit bietet das Gebäude ungefähr 1.100m<sup>2</sup> Nutzfläche, doch laut einer ersten Schätzung werden mindestens 300m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche für die Verwaltung benötigt, vor allem, um

bestehende Büros zu vergrößern, da diese unter anderem nicht den Vorgaben des Arbeitsinspektors bzw. modernen Vorstellungen an Arbeitsräumlichkeiten entsprechen. Außerdem steht der Wunsch nach einer Tiefgarage für Stellplätze und Lager- bzw. Technikflächen im Raum.

Im Zuge des Ausbaus bzw. Neubaus sollen dem Gebäude weitere Funktionen hinzugefügt werden. Bereits erwähnt wurde eine Tiefgarage, welche nur in einem Neubauszenario vernünftig zu verwirklichen ist. Das Gemeindeamt soll heutigen Anforderungen gerecht werden und mehr Bürgernähe vermitteln. Dazu soll es auch Räumlichkeiten beinhalten, welche für die Bewohner des Ortes bzw. Besucher nutzbar sein sollen, wie z.B. mietbare Büroflächen und Vereinsräumlichkeiten. Weitere Funktionen und Anforderungen sollen im Rahmen der Recherche und evtl. in weiteren Gesprächen mit den Gemeindebediensteten erörtert und zum Entwurf hinzugefügt werden. Der Bau soll den geltenden Normen und Richtlinien entsprechen (ebenfalls auch Vorgaben wie solchen des Arbeitsinspektors für Büroräumlichkeiten). Der aktuelle Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie die geltende Fassung der Bauordnung für Niederösterreich sollen soweit sinnvoll und möglich Anwendung finden. Auch die Fläche, die derzeit der Hof im Inneren des Grundstücks einnimmt, soll wieder sinnvoll genutzt werden.

### **Ablauf**

Zu Beginn wird in einer ausführlichen Analyse die Situation als Basis für die weitere Bearbeitung dargestellt. In Zusammenarbeit mit den Bediensteten des Gemeindeamtes sowie dem Bürgermeister soll das grob definierte Raumprogramm weiter verfeinert werden, um die genauen Anforderungen für den nächsten Schritt festzulegen. Als ersten Teil soll für den Fall eines Ausbaus mit Sanierung und diversen Umbaumaßnahmen eine Studie erstellt werden. Dabei wird auch besonderer Wert darauf gelegt, dass das Raumprogramm, welches zuvor definiert wurde, so gut wie möglich übernommen werden kann.

Im zweiten Teil der Arbeit wird dann ein Entwurf für einen Neubau erarbeitet. Eine Recherche bezüglich Typologie und Funktionen zu vergleichbaren Bauten und den geforderten Funktionen soll hier weiteren Input bieten.

Es wird zudem auch geprüft, ob die Dienststelle des Roten Kreuzes, welche aktuell in einem eigenen Gebäude im Ort vorhanden ist, in das neue Gemeindeamt - sowohl in der Studie als auch im Neubau - integriert werden kann da das bestehende Gebäude in die Jahre gekommen ist und der Wunsch seitens des Roten Kreuzes vorhanden ist, die Dienststelle neu zu schaffen.



## 2 | DER ORT

Kirchberg/Pielach  
Ortskunde  
Ortsplan  
Ortsrundgang

## Zur Erinnerung an Kirchberg an der Pielach

Kirchberg, Kirchberg, o du schönes,  
o du herrlich reiches Land,  
kann das eine nur bedauern:  
daß ich dich nicht längst gekannt!

Wo man hinsieht, sanfte Hügel,  
blum'ge Wiesen überall,  
dunkelgrüne Waldgehege,  
schattenspendend Berg und Tal.

Reingehalt'ne Bauernhöfe,  
guter Viehstand hier und dort,  
froh die Bauern, das Gesinde,  
gottgesegnet Land und Ort!

Deine Kirche, weiß gekleidet,  
alte Gotik, schöner Bau,  
gab dem Markte seinen Namen,  
ragt empor im Ätherblau.

Und der Kirche angegliedert  
ist die letzte Ruhestatt  
heimgekehrter Erdenbürger,  
die der Herr gerufen hat.

Mitten durch die saub're Ortschaft  
rauscht der Pielach Wasserlauf,  
Mühlen, Sägewerke treibend,  
Bachforellen springen auf!

Schnellen hurtig über Steine,  
treiben minnigliches Spiel,  
scheinen lustig sich zu machen  
über den, der s' angeln will ...

Kinder plantschen an den Ufern,  
nehmen ein erfrischend Bad,  
trocknen sich dann in der Sonne,  
wie sie Gott erschaffen hat.



Hübsche Häuser und Geschäfte,  
reine Straßen weit und breit,  
gutgepflegte Gastesstätten,  
dralle, hübsche Weiblichkeit!

Eine hochmoderne Schule  
zeigt Kultur auf ferne Sicht,  
viele, auch sehr große Städte,  
haben eine solche nicht!

Was besonders zu erwähnen:  
der Bewohner Höflichkeit!  
Freundlich Gottes Gruß geboten,  
was mein altes Herz erfreut!

Berge, hoch hinauf besiedelt,  
schließen deine Schönheit ein -  
eine Kette sanfter "Riesen" - ,  
brauchen gar nicht größer sein.

Einmal oben auf den Spitzen,  
neue Schönheit Götter Spur,  
Fingerzeige vom Gestalten  
allgewaltiger Natur!

Darum Kirchberg, schönes Kirchberg  
sei mir tausendmal begrüßt,  
was an Schönheit ich gefunden,  
hat die Tage mir versüßt.

Hab´ dich in mein Herz geschlossen,  
kehre gern zu dir zurück,  
hab´ Erholung hier gefunden,  
Ruhe, Freude, stilles Glück!  
(Palt, 1976, S. 41)

Rudolf Müller, Wien Mauer  
Sommergast in Kirchberg an der Pielach

## 2.1 KIRCHBERG/PIELACH

Kirchberg an der Pielach ist eine Marktgemeinde im Bezirk St.Pölten im Bundesland Niederösterreich. Es ist das flächenmäßig größte Bundesland in Österreich und besitzt nach Wien die zweitgrößte Bevölkerung.

Der Ort Kirchberg zählte im Jahr 2022 3206 Einwohner (Statistik Austria, 2023) und erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 63,5 km<sup>2</sup>.

### Grunddaten

Seehöhe	372 m ü. Adria
Koordinaten	48° 2' N, 15° 26' O
Internetauftritt	<a href="http://www.kirchberg-pielach.at">www.kirchberg-pielach.at</a>



Abb. 1 Wappen

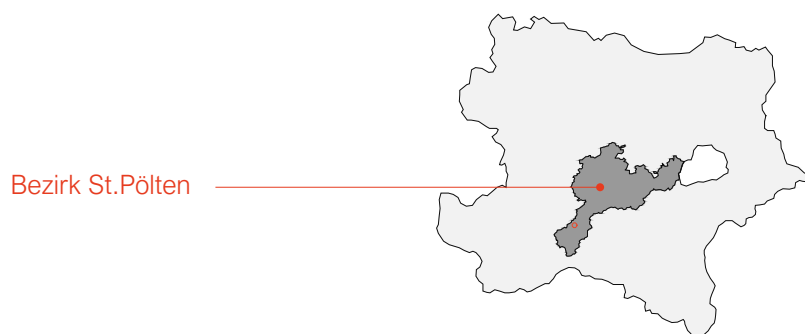
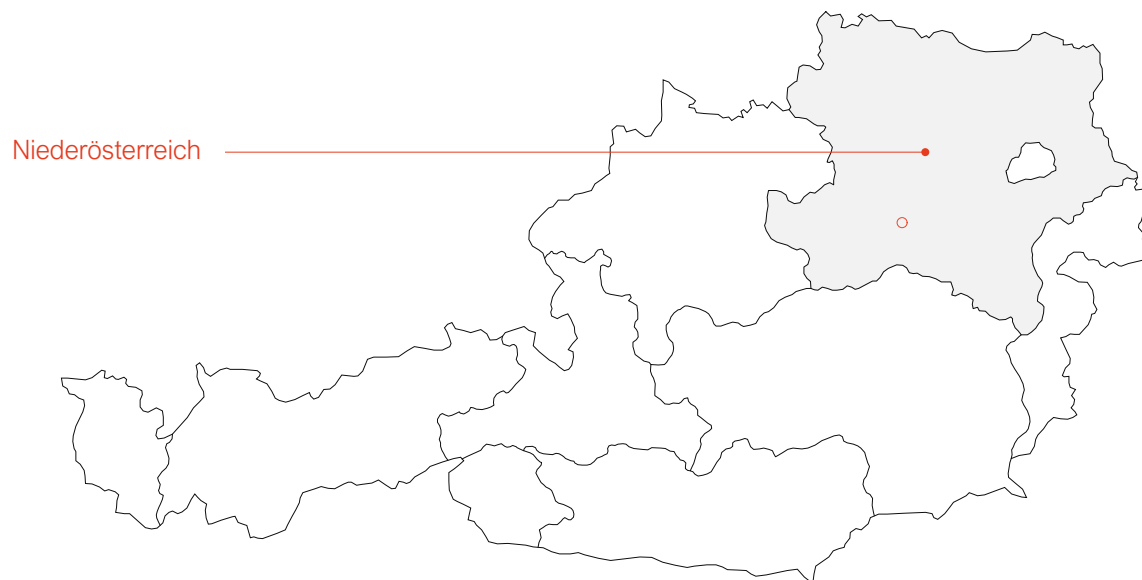
### Einführung

Die ungefähr 30 km südlich von St. Pölten im Pielachtal gelegene Gemeinde besteht aus sieben Ortschaften: Kirchberg an der Pielach, Kirchberggegend, Schlossgegend, Schwerbachgegend, Soisgegend, Tradigistdorf und Tradigistgegend. Ungefähr die Hälfte der Fläche ist bewaldet, ein Großteil wird für die Landwirtschaft genutzt.

Namensgebend und auffällig bereits bei der Einfahrt von St. Pölten aus in den Ort sind die Kirche am Kirchenberg und der neu errichtete Skywalk, von dem aus sich ein einmaliges Panorama über die Landschaft erblicken lässt. Durch den Ort fließt die Pielach, ein Fluss, welcher nördlich von Annaberg entspringt und in die Donau mündet. Sie ist namensgebend für das Pielachtal, welches in der touristischen Werbestrategie oft auch als „Dirndltal“ bezeichnet wird - der Dirndlstrauch

ist eine Pflanze, die in dieser Lage häufig wächst und gerne zur Herstellung von Likören, Säften und Marmeladen verwendet wird.

Der Ort lockt Besucher und Touristen neben einer stimmungsvollen Landschaft vor allem durch ein umfangreiches Freizeitangebot sowie kulinarische Spezialitäten und eine Vielfalt an diversen Dienstleistungsangeboten (vgl. Flieger/ Gamsjäger / Gungenberger / Mick, 2013).



## Übersicht Verortung Kirchberg/Pielach

## 2.2 ORTSKUNDE

Die erste Erwähnung von Kirchberg in Form einer Urkunde erfolgte um 1250 in der Form von "Chirichperg", "Pielach" stammt aus dem Altslawischen und bedeutet "weißer Fluss". Andere Namen von Bächen, Flüssen und Bergen stammen noch aus der Zeit der Kelten und der Römer. Der Baubeginn der namensgebenden Kirche fällt ebenfalls in diese Zeit (vgl. Palt, 1976).

### Chronik

Erstmals besiedelt wurde der Bereich um Kirchberg vor ca. 12 000 Jahren. Vorläufer des heutigen Schlosses gab es vermutlich schon im 11. Jahrhundert. Der Baubeginn für den ältesten heute noch existierenden Hauptteil wird mit etwa 1480 datiert. Ursprünglich handelte es sich um ein Wasserschloss an einem Arm der Pielach, um welches sich bald eine Siedlung entwickelte.

Ein erstes Schulhaus lässt sich im „Ledererhaus“ am Fuß des Kirchenbergs nachweisen. Um etwa 1750 entstand eine Schule ein Stück weiter oberhalb neben der Kirche. Um 1880 besuchten bereits über 300 Kinder die Volksschule, mit der man durch mehrere Zubauten und ausgelagerte Klassen bis zum Einzug in den Neubau am heutigen Standort im Jahr 1951 auskommen musste.

Das Einzugsgebiet der Schule erstreckte sich bald für viele Jahre von Frankenfels bis Hofstetten (heute eigene Schulstandorte), sodass es 1968 endlich zu einer wesentlichen Vergrößerung kommen konnte. Es besuchten 1970/71 etwa schon 830 Kinder die Volks- und Hauptschule und den polytechnischen Lehrgang. Ein weiterer Zubau wurde 2001 fertiggestellt. Dort befindet sich seitdem auch eine öffentliche Bücherei. 1969 wurde in Kirchberg eine Musikschule gegründet, aus der die heutige Musikschule Pielachtal hervorging. Schon 1908 wurde (auf Initiative von Pfarrer Josef Ertl) das St. Josefs-Kinderheim errichtet, in dem sich bis dato der Landeskindergarten befindet (vgl. Palt, 1976).

Der Verpflichtung der Gemeinden, sich um die Armen zu kümmern, wurde durch den Ankauf

des „Saliterhauses“ als Armenhaus im Jahr 1808 realisiert. Von der Sparkasse wurde 1892 ein Armenhaus gebaut und eröffnet, das bis 1968 als Bezirksaltersheim zur Verfügung stand.

Kirchberg an der Pielach wurde 1608 zum Markt erhoben. Jahrmärkte und Viehmärkte wurden abgehalten, entlang der Pielach und ihrer Zuflüsse entwickelten sich immer mehr Mühlen und Sägewerke, es kam zur Gründung vieler industrieller Klein- und Mittelbetriebe, die Eisen und Stahl, Holz und Leder verarbeiteten. Auch Steinkohle wurde abgebaut. Verstärkt wurde die wirtschaftliche Entwicklung ab dem Jahr 1850, als Kirchberg an der Pielach im Zuge der politischen Neuerungen in der Folge des Revolutionsjahres 1848 eine Gemeinde mit freier Selbstverwaltung und eigenem Bürgermeister wurde. Im selben Jahr wurde Kirchberg ein eigener Gerichtsbezirk dessen Bezirksgericht bis 1962 bestand. Ein sogenanntes Landgericht Kirchberg an der Pielach existierte schon ab 1544. 1868 wurde in Kirchberg ein Notariat und spätestens 1869 ein Gendarmerieposten eingerichtet welche beide bis heute bestehen.

1873 war das Gründungsjahr einer Kirchberger Sparkasse, die heute in die Sparkasse NÖ eingliedert ist. Die Freiwillige Feuerwehr wurde 1880 gegründet. Wesentliche wirtschaftliche und touristische Impulse und auch ein deutliches Wachstum der Einwohnerzahl gingen von der 1898 in Betrieb genommenen Pielachtalbahn (heute Mariazellerbahn bzw. „Himmelstreppe“) aus. In St. Pölten beginnend war Kirchberg einige Jahre Endstation, bis es 1907 zu einer Verlängerung nach Mariazell und Gußwerk kam. Bereits 1911 erfolgte als eine der ersten Bahnen in Österreich eine Elektrifizierung. Um 1907 begann man auch mit der Elektrifizierung des Marktes.

In der Gemeindegeschichte liest man häufig von großen Überschwemmungen des Marktes durch die Pielach. Diesen Ereignissen entsprechend wurde nach vielen Gemeindemaßnahmen in den letzten Jahrzehnten ein talweiter, zum Teil orts-

bildverändernder Hochwasserschutz errichtet, unter anderem auch in Form einer neuen Wehr und einige Hochwasserschutzbauten entlang der Pielach.

Mit der Wirtschaft und der Bevölkerung wuchsen besonders ab der Zeit nach dem 2. Weltkrieg auch die Aufgaben der Gemeindeverwaltung. Diese war bis 1962 im Schloss und anderen Gebäuden untergebracht, obwohl schon im Jahr 1928 ein neues Gemeindehaus fertiggestellt worden war, welches die Grundform des heutigen Gemeindeamts ausmacht. Das Haus wurde aber über Jahrzehnte für die Freiwillige Feuerwehr bis 2002, bis 1968 auch von der Sparkasse und im obersten Geschoß auch für Wohnzwecke verwendet.

(vgl. Flieger/ Gamsjäger / Gugenberger / Mick, 2013).

### Demographische Daten

Kirchberg ist eine stark wachsende Gemeinde, die Bevölkerung wuchs seit Beginn der Zählung 1869 von 1947 auf 3206 Einwohner und liegt damit über dem Schnitt des Bundeslands Niederösterreich. Die Altersverteilung der Bevölkerung gliedert sich wie folgt auf:

Unter 15	14,78%
15 bis 29	16,59%
30 bis 44	18,49%
45 bis 59	22,45%
60 bis 74	16,68%
75 und älter	11,01%

Die Anteile der Altersgruppen ab 45 haben in den letzten 20 Jahren zugenommen, jene darunter abgenommen.

Haushaltsgrößen	
1 Person	394
2 Personen	389
3-5 Personen	459
6 od. mehr Personen	41

Erwerbstätige	
Landwirtschaft (primärer Sektor)	138
Industrie (sekundärer Sektor)	237
Dienstleistung (tertiärer Sektor)	552

Bildungsstand	
Pflichtschule	232 (13,83%)
Lehrabschluss	773 (46,09%)
mittlere und höhere Schule	488 (29,10%)
Hochschule	184 (10,97%)

### Gebäude und Wohnungen

In Kirchberg befinden sich derzeit 1075 Gebäude, davon 997 für Wohnzwecke (92,74%). 2501 Personen wohnen in Häusern mit ein bis zwei Wohnungen, 508 Personen in solchen mit 3 und mehr Wohnungen - dieser Anteil hat in den letzten 10 Jahren um 11,9% zugenommen (Statistik Austria, 2023).

Von den 6350 ha Gesamtfläche der Gemeinde befinden sich 112 ha (1,8%) im Bauland. Davon sind 90,57 ha bebaut (entspricht 80,3%) (Persönliche Auskunft Gemeindeamt; Hr Burmetler, Bauamt Kirchberg/Pielach; 25.1.2023).

### Kirchberg heute

Nicht nur das Landschafts- und Ortsbild, sondern auch die konkreten Zahlen (insbesondere die Anteile der Erwerbstätigen am Arbeitsort und der Baulandanteil) bestätigen der Gemeinde eine ländliche Struktur, die sich allerdings in Veränderung befindet. Durch die Gründung des Dorferneuerungsvereins im Jahr 1994 ist Kirchberg „Dorferneuerungsgemeinde“, wodurch einige ortsbildbereichernde Projekte umgesetzt werden konnten.

Als Beispiele seien ein moderner Kreuzweg in der Kirchengasse und die Gestaltung des Bereichs vor dem Schloss (Schlosspark) erwähnt. So wie viele Täler ist auch das innere Pielachtal und damit auch Kirchberg wirtschaftlich und kulturell talauswärts Richtung St. Pölten orientiert, 30 Straßenkilometer oder etwa 50 Minuten mit der Mariazellerbahn von

St. Pölten entfernt, spielt der Ort aber eine zentrale Rolle in der Kleinregion: Durch die Geschäfte und Märkte, Banken und eine Apotheke ist eine umfassende Grundversorgung möglich. Darüber hinaus bietet Kirchberg der eigenen und umliegenden Bevölkerung Werkzeughandlungen, einen Optiker, eine Gärtnerei, ein Bauunternehmen, KFZ- und Landmaschinenbetriebe, Tischlereien Elektrounternehmen, Installateurbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe (welche die Marke „Dirndltal“ als Qualitätsmarke im Lebensmittelbereich etablierten), eine Schwammerlzucht, einen Turnergerätezeuger, Rauchfangkehrer, Post, alternative Paketdienste sowie weitere kleinere Betriebe.

Der Sitz der Regionalplanungsgemeinschaft, die Straßenmeisterei und Sprechstunden diverser Ämter und Behörden im Gemeindeamt Kirchberg erleichtern der Bevölkerung die Amtswege und unterstreichen die Bedeutung als zentraler Ort des Pielachtals. In diesem Zusammenhang seien auch das Notariat und der Polizeiposten (früher Gendarmerieposten) nochmals erwähnt. Die gesundheitliche Betreuung erfolgt durch zwei praktische Ärzte, eine Zahnärztin und einzelne Sprechstunden von Fachärzten. Eine nennenswerte Anzahl an körpernahen Dienstleistern (Massagen, Fußpflege, Friseure, ...) runden das Angebot ab. Einsatzstellen der Freiwilligen Feuerwehr (seit 2002 in einem Neubau in zentraler Lage), des Roten Kreuzes (umgebautes Einfamilienhaus, verkehrstechnisch ungünstige Lage) und der Bergrettung bieten Hilfe und Sicherheit. Durch die „Casa“, ein Caritaswohnheim, wird versucht, dem Bedürfnis nach Wohnen im Alter gerecht zu werden.

Die Gemeinde betreibt seit 1991 einen Bauhof mit Altstoffsammelzentrum und Kompostanlage, welcher zuletzt 2022 wesentlich erweitert wurde. Nicht nur hier, sondern auch auf anderen gemeindeeigenen Gebäuden und auf vielen Privatgebäuden findet man große Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, die auch über Kleinkraftwerke erfolgt. Energietechnisch nennenswert ist eine Fernwärmanlage im Ortszentrum, die zahlreiche

Gemeindegebäude wie z.B. die Schule, aber auch private Häuser mit Wärme versorgt. Die Zahlen im vorigen Kapitel zeigen den Umfang und die Bedeutung dieser Betriebe nicht zuletzt durch das Angebot an Arbeitsplätzen.

Die Bevölkerung Kirchbergs kann sich über einige Gasthäuser sowie über eine Vielfalt an Freizeitangeboten und touristischen Attraktionen freuen: Einen Überblick über den Ort erhält man durch die Aussichtsplattform („Skywalk“) am Kirchenberg. Durch eine „Mehrzweckhalle“, die ursprünglich als Hallenbad konzipiert war, 1990 aber als zweiter Turnsaal und als Veranstaltungshalle eröffnet wurde, hat sich Kirchberg als Veranstaltungsort in der Region etabliert. Eine Tennisanlage mit mehreren Plätzen, ein in der Kleinregion beliebtes „Erlebnisbad“ (1977 eröffnet, 2003 generalsaniert), 2 Stockschützenanlagen, ein Fußballplatz, aber auch die Lage in den Voralpen mit einer Vielzahl an Wanderwegen und Mountain-Bike-Strecken und der Pielachtal-Radweg ermöglichen sportliche Aktivitäten inmitten der Natur. (vgl. Pichler, 2000)

Ein reges Vereinsleben rundet das Freizeitangebot ab. Insbesondere diverse Gesangsvereine, Musikgruppen und der Blasmusikverein bieten Unterhaltungsmöglichkeiten, aber auch einen musikalischen Rahmen bei den unterschiedlichsten Veranstaltungen. Zusammenfassend stellt sich Kirchberg als Wohnort dar, der eine Fülle von Bedürfnissen rund um das Leben befriedigt – frei nach dem Kirchberger Motto: „Ein guter Platz zum Leben.“

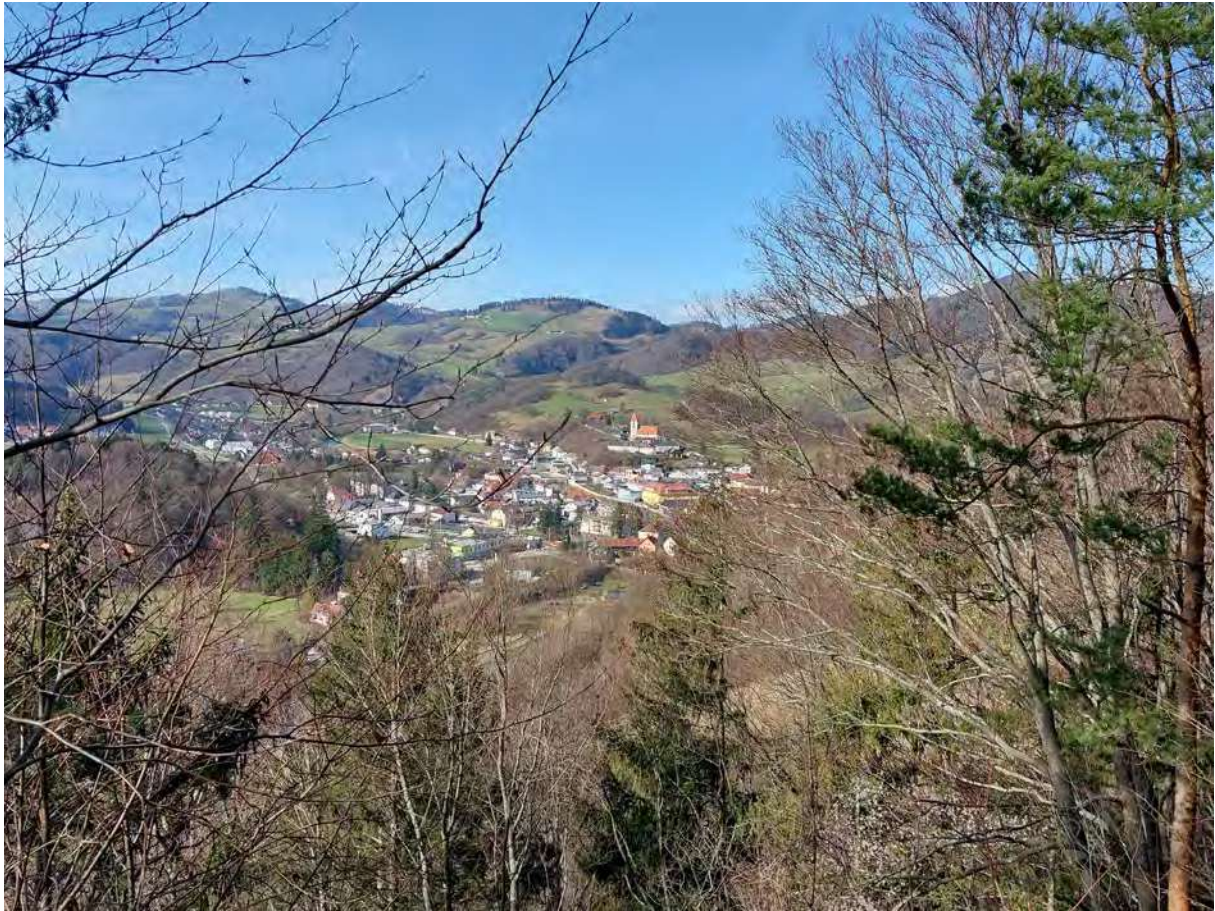


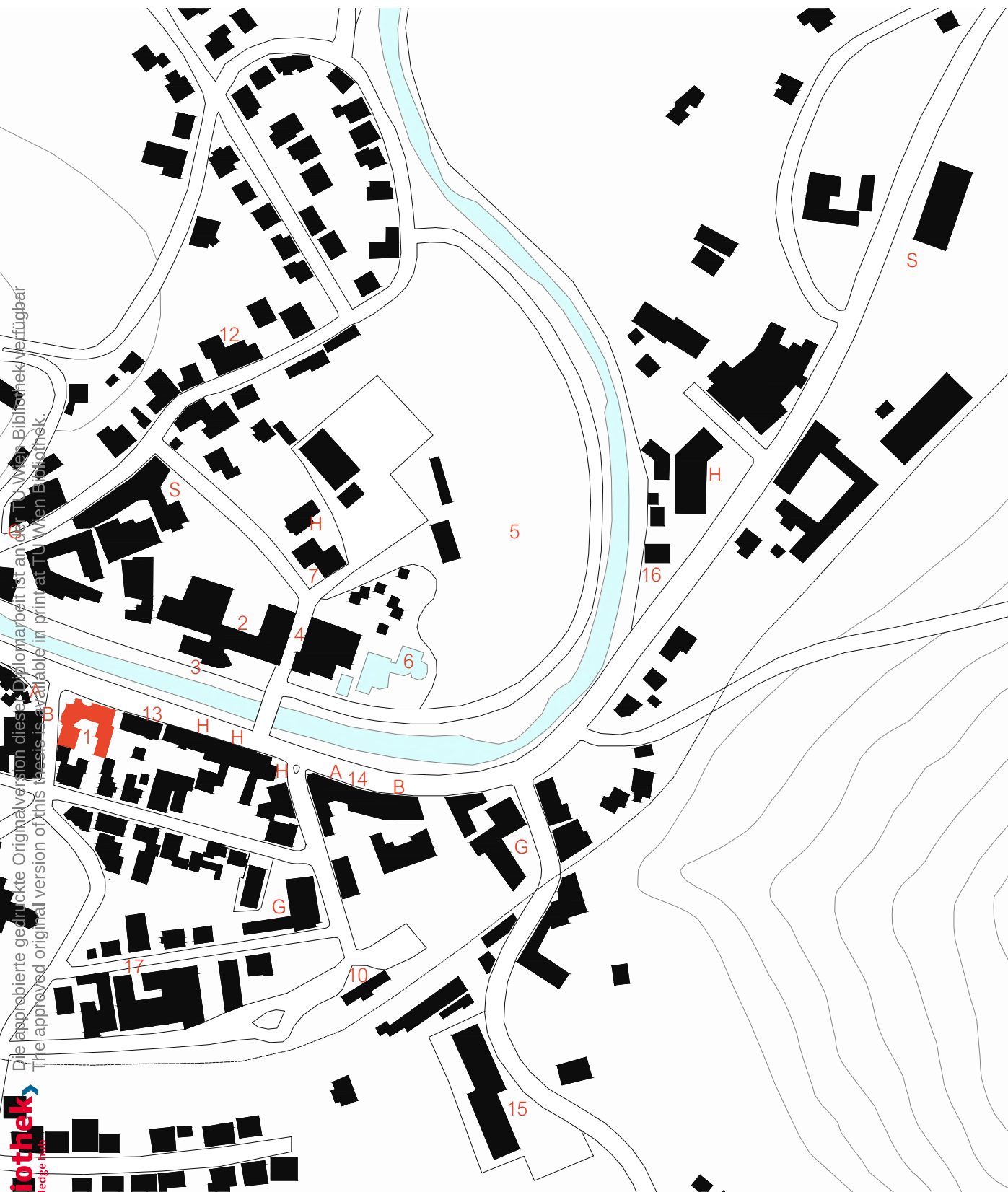
Abb.2 Kirchberg inmitten der Landschaft

## 2.3 ORTSPLAN

- 1 Gemeindeamt
- 2 Volks-und Hauptschule, Musikschule
- 3 Bücherei
- 4 Kirchberghalle
- 5 Fußballplatz
- 6 Freibad
- 7 Dienststelle Rotes Kreuz
- 8 Kirche & Skywalk
- 9 Schloss Kirchberg
- 10 Bahnhof & Modellbahnmuseum
- 11 Feuerwehr
- 12 Kindergarten & Musikerheim
- 13 Apotheke
- 14 Polizei
- 15 Seniorenheim
- 16 Tankstelle
- 17 Baumarkt
- B Bank
- A Ärzte
- G Gastronomie
- H Handel
- S Supermarkt







Übersichtsplan Ortskern Kirchberg/Pielach [1:5000]

# 2.4 ORTSRUNDGANG



Abb.3 Aufnahme Ortsmitte



Abb.4 Kirche, Pfarrheim und Skywalk



Abb.5 Schloss Kirchberg



Abb.6 Schlosspark



Abb.7 Schul- und Bildungszentrum, Bücherei



Abb.8 Poststraße



Abb.9 Stützpunkt Feuerwehr



Abb. 10 Dienststelle Rotes Kreuz



## 3 | GEMEINDEAMT

Bestand  
Raumprogramm  
Bestandspläne & Fotos

## 3.1 BESTAND

Das derzeit bestehende Gemeindeamt befindet sich in der Ortsmitte an der St. Pöltnerstraße. Der Eingang zu den Räumlichkeiten der Verwaltung ist in der Schlossstraße situiert. Die meisten umliegenden Gebäude weisen eine ähnliche Gebäudehöhe wie das Gemeindeamt auf und geben in ihrer Erscheinung ein stimmiges Gesamtbild ab.

Der Bestandsbau ist ein dreigeschoßiges Eckgebäude mit Walmdach und kleinen Gaupen. Die Fassade besitzt nur wenig Dekor und ist in einem minzgrünen Farbton gehalten. Am Straßeneck verfügt das Gebäude über einen großzügigen Balkon im ersten Obergeschoß. Am Ende des Gebäudes in der Schlossstraße befindet sich eine Durchfahrt, die in den Innenhof führt. Dort befinden sich Garagen, Abstellflächen für Fahrräder und KFZ sowie die Abfallcontainer.

### Allgemein

Grundstücksfläche	972 m <sup>2</sup>
Geschoße	4
Brutto-Geschoßflächen	
Keller	136 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß	620 m <sup>2</sup>
1.Obergeschoß	458 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoß	458 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>1672 m<sup>2</sup></b>

### Geschichte

Der erste Teil des Gemeindeamtes wurde bereits 1927 errichtet, damals schon als Sitz der Gemeindeverwaltung und der Feuerwehr sowie der Sparkasse und Dienstwohnungen. Der Eingang war damals noch am Eck situiert. 1974 wurde der Bau um den an der Schlossstraße gelegenen Trakt und die Garagen im Hof erweitert. (Palt, 1976)

### Standort

Das Gemeindeamt sitzt zentral im Ort gleich neben dem Schloss Kirchberg, direkt an der Bundesstraße B39, die nördlich nach St. Pölten führt und inmitten einer Vielzahl an Dienstleistungsbetrieben.

### Konstruktion

Der ursprüngliche Bestand wurde mit Ziegelmauerwerk in damals üblicher Konstruktionsweise erstellt. Unterkellert ist lediglich der Bereich am Gebäudeeck, unter dem ehemaligen Eingang.

Der Ausbau, welcher 1974 durchgeführt wurde, besteht im Trakt an der St.Pöltnerstraße und dem Gebäudeteil am Eck aus einer Holzriegelkonstruktion sowie aus Mauerwerk an der Schlossstraße. Die Holzriegelwände wurden im Trempelbereich vor das bestehende Gesimse gesetzt. Die bestehende Decke wurde lt. Plänen im Bauakt lediglich um eine Wärmedämmung mit neuem Estrich und Bodenbelag ergänzt.

### Aktuell

Das Amt ist derzeit Arbeitsplatz für ungefähr 20 Personen, die hier täglich ihrer Arbeit nachgehen. Durch seine zentrale Position und seiner Verwaltungsfunktion ist es ein stark frequentierter Ort in der Gemeinde.





Abb. 11 Das Gemeindeamt 1928



Abb. 12 Das Gemeindeamt heute

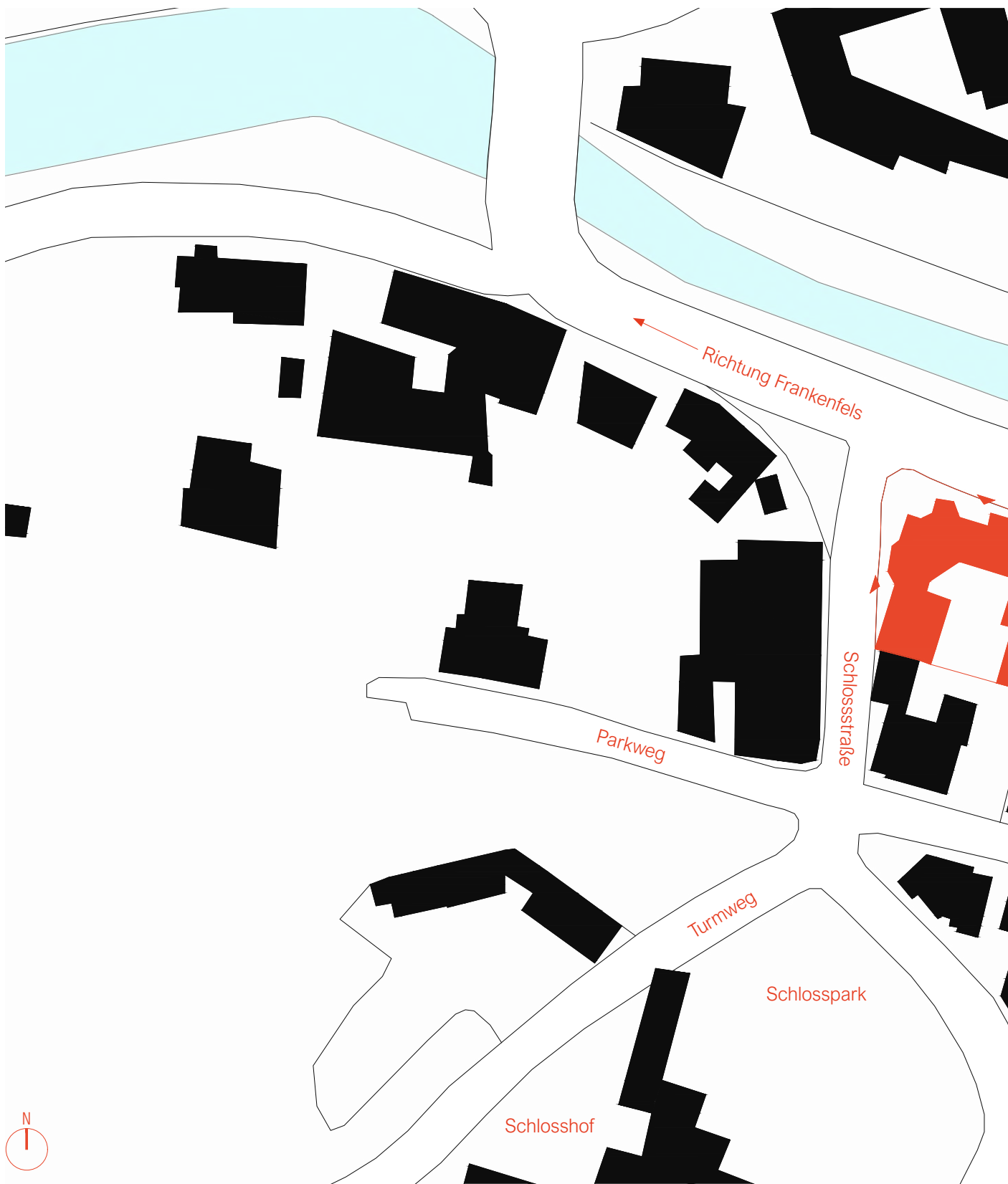


Abb. 13 Luftbild Kirchberg



Die approbierte Version dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved version of this thesis is available in part at TU Wien Bibliothek.

Gemeindeamt und Umgebung [1:1000]



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Lageplan Gemeindeamt und Umgebung [1:1000]

## 3.2 RAUMPROGRAMM

Das Gemeindeamt erfüllt schon im derzeitigen Betrieb eine Vielzahl an Funktionen. Hauptsächlich nimmt die Verwaltung den meisten Platz ein, einige Räume stehen aber auch leer oder werden nicht entsprechend ihres Zweckes genutzt, wie zum Beispiel die ehemaligen Garagen der Feuerwehr, welche derzeit nur für Lagerzwecke herangezogen werden.

Nachfolgend wird der Bestand in Grundrissen und Schnitten sowie Fotos dargestellt. Gleich zu Beginn des nächsten Kapitels soll das bestehende Raumprogramm durch diverse Funktionen erweitert und deren Anforderungen ebenfalls dargestellt werden.

### Verwaltung

Die Gemeindeverwaltung ist seit Erbauung inhaltlich maßgebend für das Gebäude. Sie benötigt vorwiegend Büroräumlichkeiten für die Arbeit am PC sowie Räume für den öffentlichen Parteiverkehr. Diese Räume sind aktuell hauptsächlich im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß im Trakt Richtung Schlossstraße zu finden.

### Feuerwehr

Bis 2002 war die Freiwillige Feuerwehr im Gemeindeamt stationiert. Dann wurde 250 m entfernt ein eigenes Gebäude errichtet. Die Garagen stehen seitdem überwiegend leer, auch die Räumlichkeiten, welche ergänzend zum Feuerwehrbetrieb notwendig waren, werden nicht genutzt. Darunter ist auch ein neben dem Stiegenhaus angeordneter Schlauchturm.

### Notariat

Im Gebäude ist derzeit das Büro eines Notars eingemietet. Dieses befindet sich im 1. Obergeschoß.

### Logopädische Praxis

Neben dem Notariat befindet sich eine logopädische Praxis.

### Regionalbüro

Aus einer ehemaligen Zahnarztpraxis wurde das derzeit bestehende Regionalbüro Pielachtal. Acht Gemeinden haben sich hier zuerst zusammengeschlossen, um landwirtschaftliche Kooperationen zu managen. Daraus hat sich im Lauf der Zeit die Umsetzung vieler touristischer Projekte und die Entwicklung der Marken „Pielachtal“ und „Dirndltal“ ergeben. Aktuell wird viel Wert auf die Themen Gesundheit & Daseinsvorsorge sowie Wirtschaft & Arbeitsmarkt gelegt.

### Jugendraum

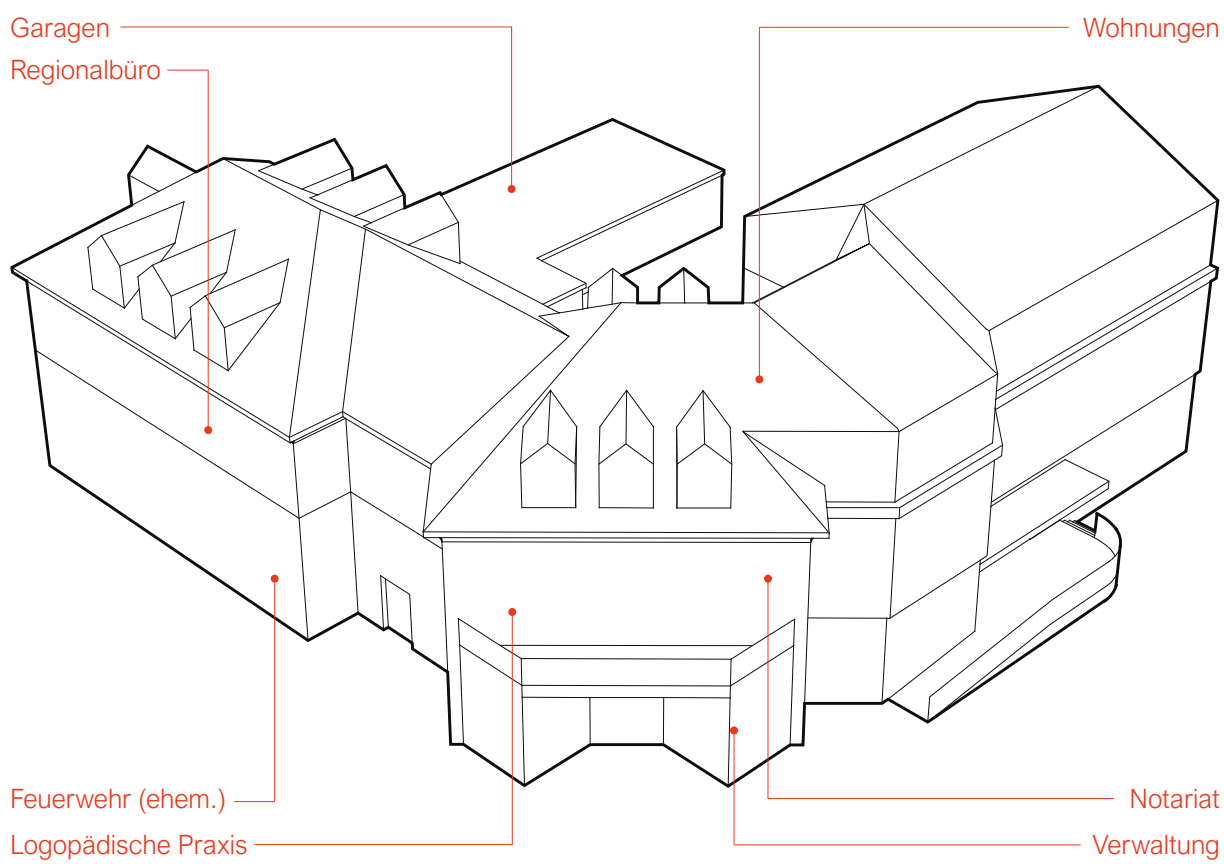
Im 2. Stock befinden sich derzeit Räumlichkeiten der örtlichen Jugendbetreuung. Hier wird den Jugendlichen die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und eine Teeküche geboten.

### Wohnungen

Im Zuge des Ausbaus wurde das Gemeindeamt um fünf Wohnungen im 2. Obergeschoß mit einer Größe von 31m<sup>2</sup> (kleinste) bis 108m<sup>2</sup> (größte) erweitert. Bewohnt sind derzeit nur drei davon.

Die Wohnungen sind wie der Rest des Gebäudes nicht mehr heutigen Standards entsprechend. Die Fensterflächen sind gering gehalten, die Raumeinteilung nicht mehr zeitgemäß. Außerdem bieten die Wohnungen keinen eigenen Außenbereich wie eine Terrasse oder einen Balkon.

(vgl. Kirchberg/Pielach, 2023)

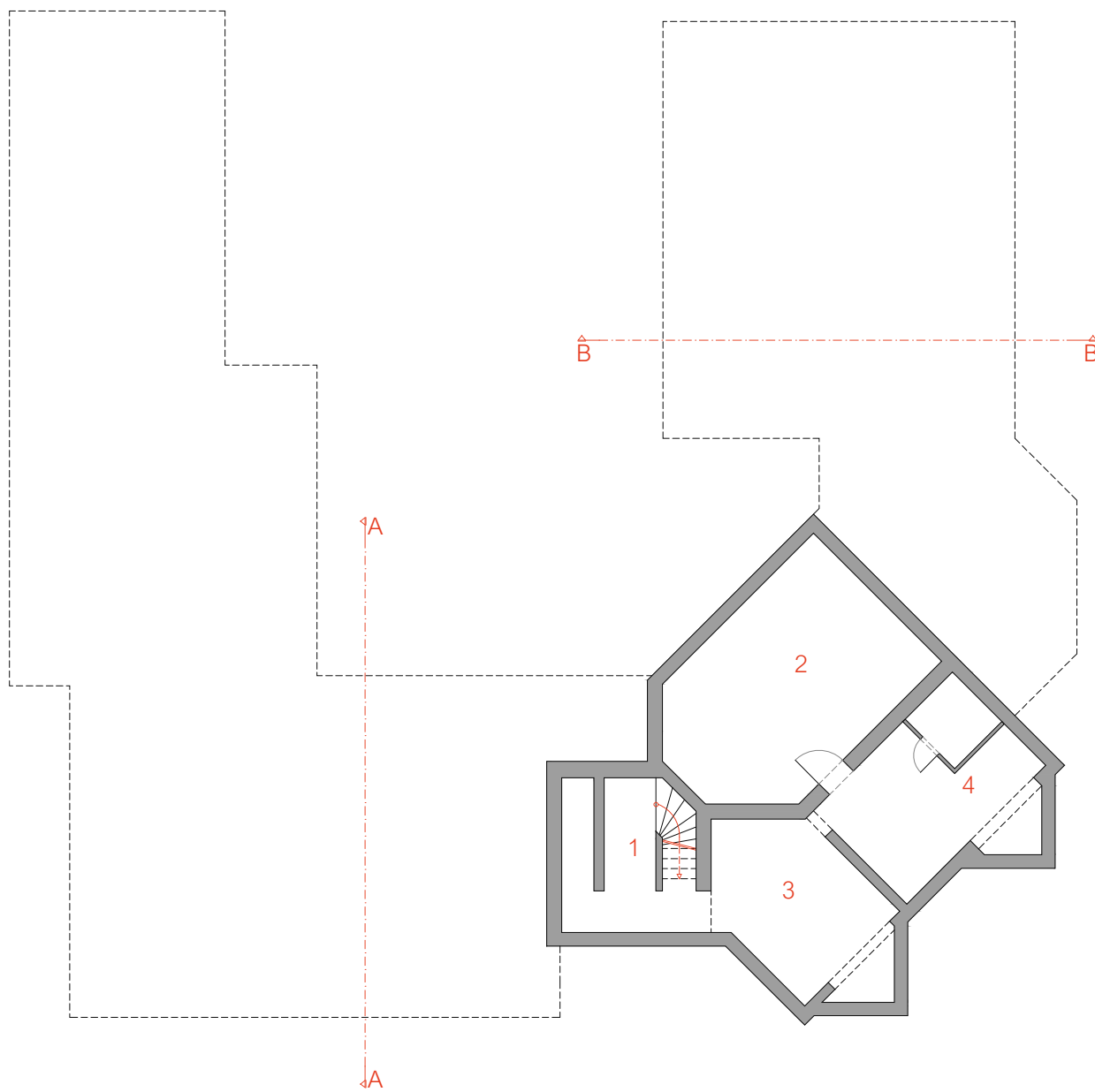


3D-Ansicht Funktionen im Bestand

## 3.3 BESTANDSPLÄNE & FOTOS

- 1 Stiegenhaus
- 2 Waschküche
- 3 Keller 1
- 4 Keller 2 mit AR





Grundriss Keller [1:200]

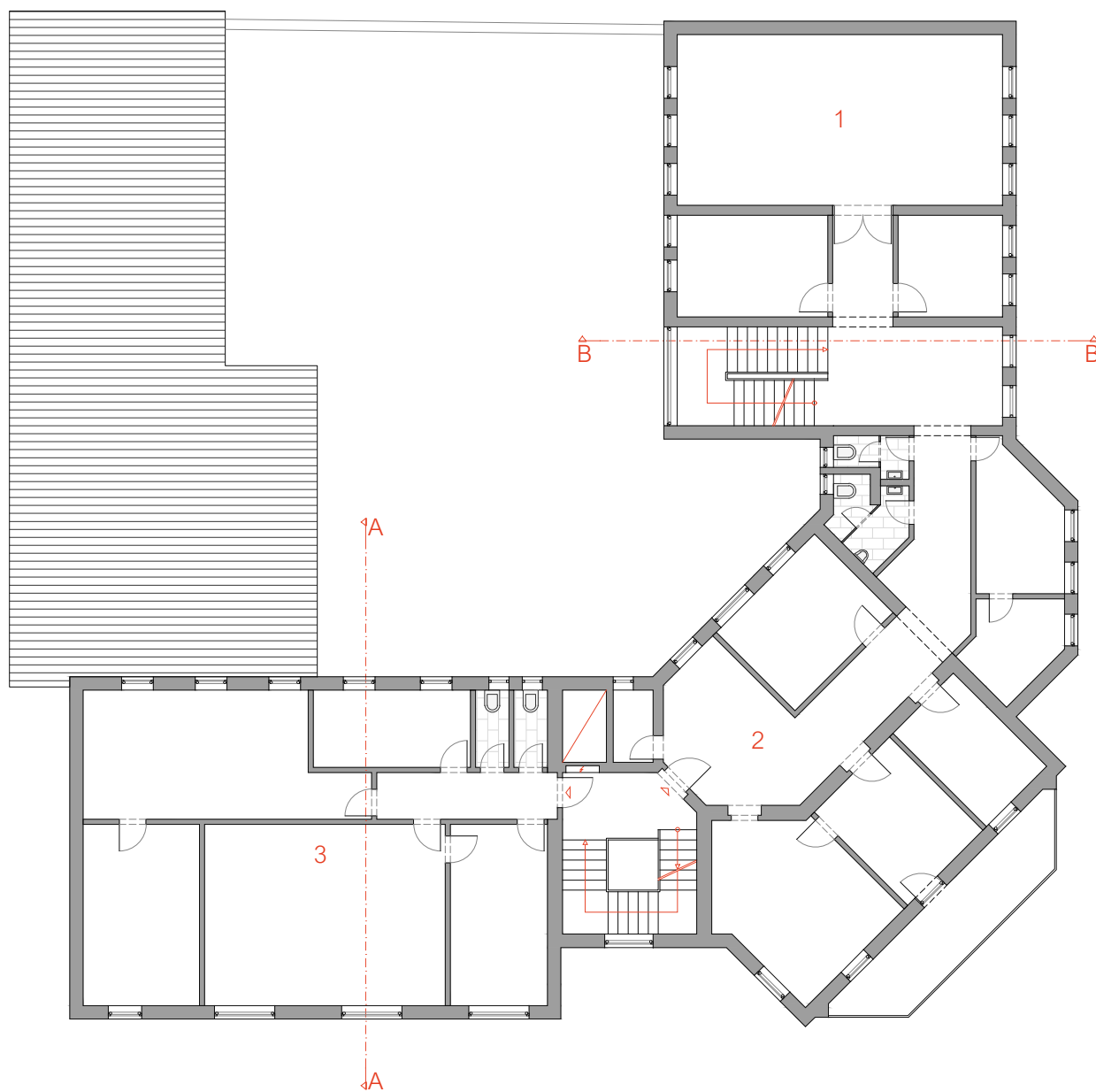
- 1 Durchfahrt
- 2 Bauamt und Bürgerservice
- 3 Eingangsbereich / Foyer / STGH
- 4 Verwaltungsräumlichkeiten
- 5 Bürgermeister
- 6 Stiegenhaus
- 7 Ehem. Feuerwehrgarage
- 8 Lagerräumlichkeiten
- 9 Garagen
- 10 Hof



— Grundstücksgrenze

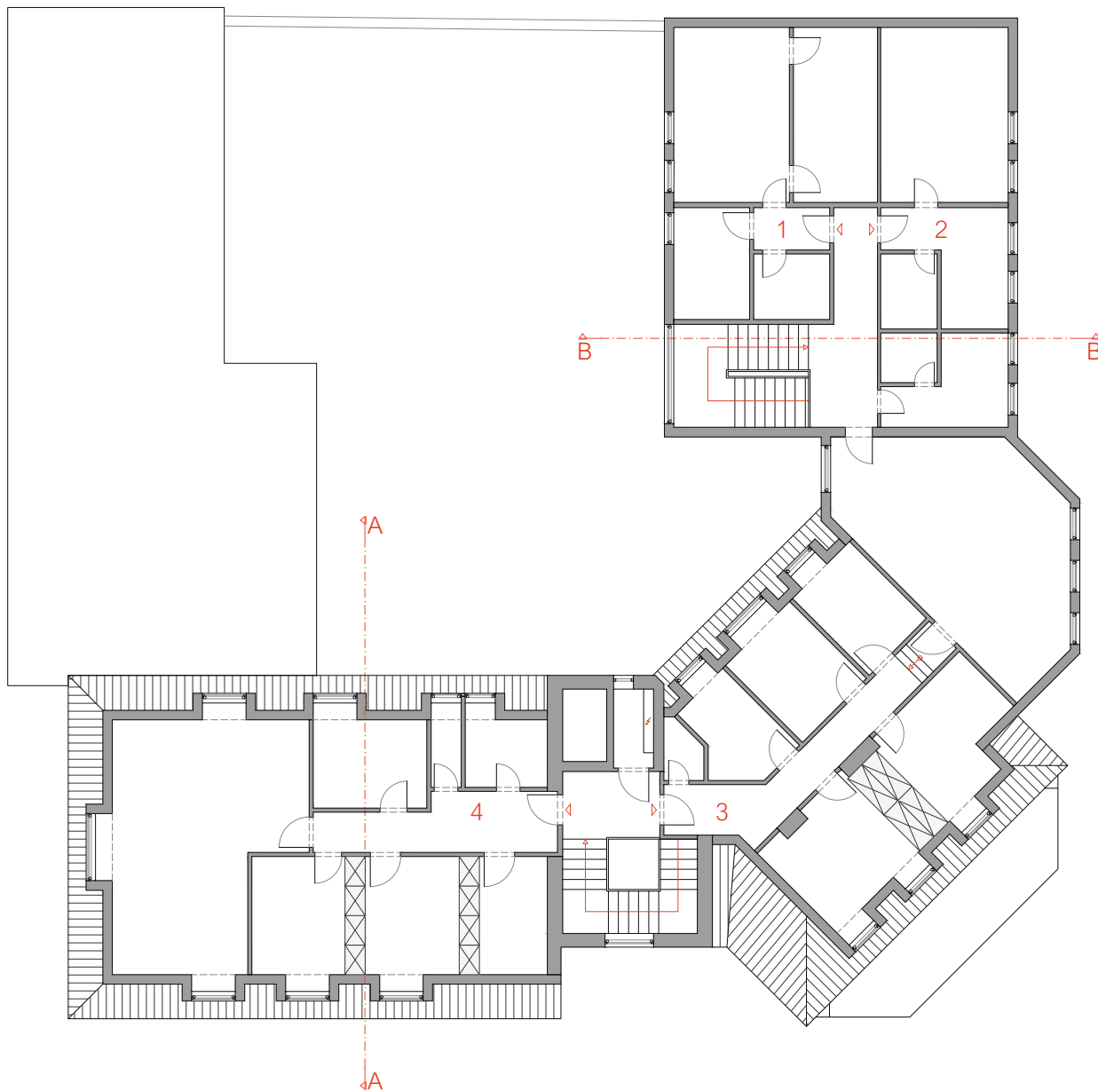
Grundriss Erdgeschoß [1:200]

- 1 Sitzungssaal / Trauungssaal
- 2 Notariat / Logopädische Praxis
- 3 Regionalbüro



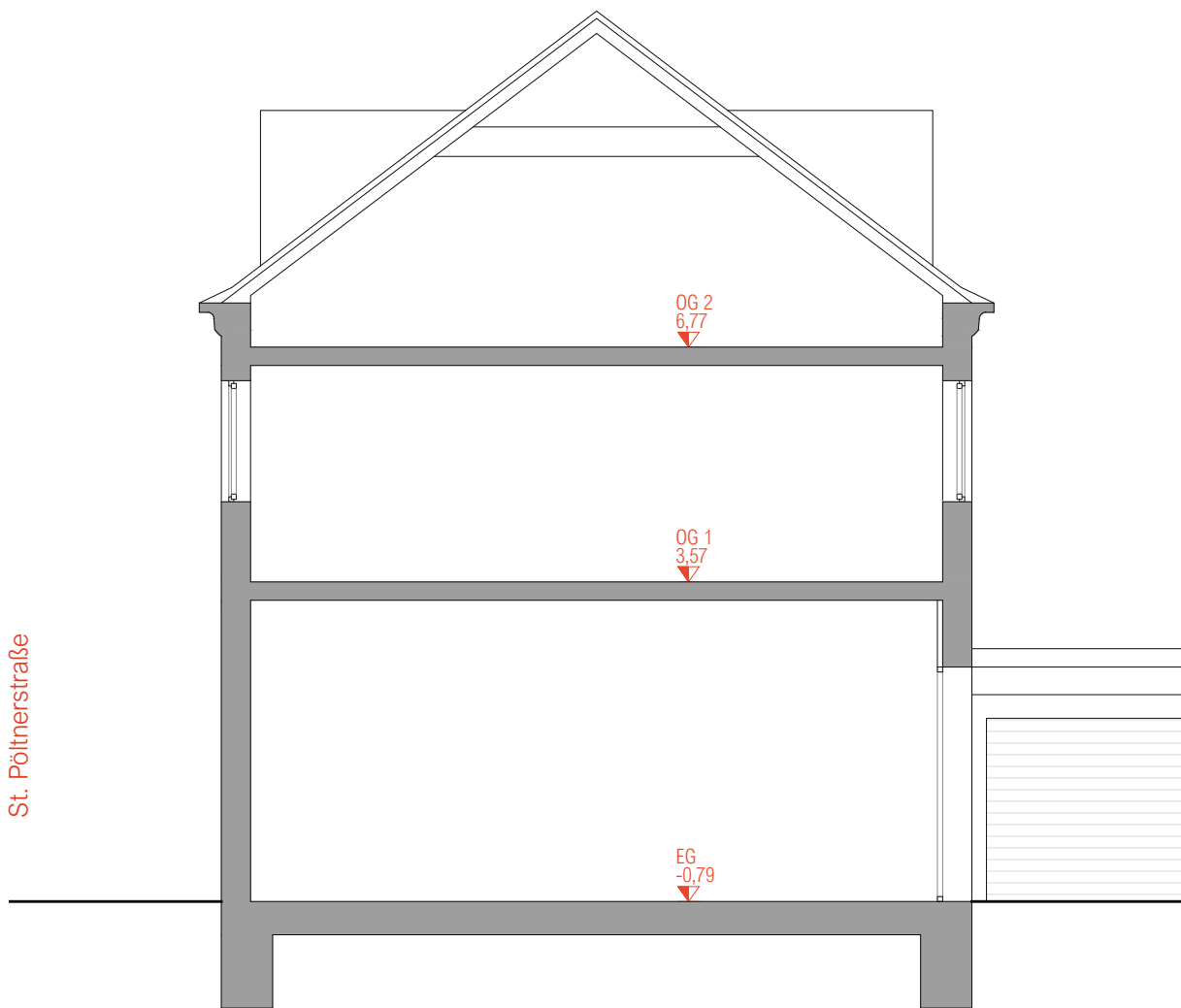
Grundriss 1. Obergeschoß [1:200]

- 1 Wohnung (43 m<sup>2</sup>)
- 2 Wohnung (31 m<sup>2</sup>)
- 3 Wohnung (108 m<sup>2</sup>)
- 4 Wohnung (94 m<sup>2</sup>)



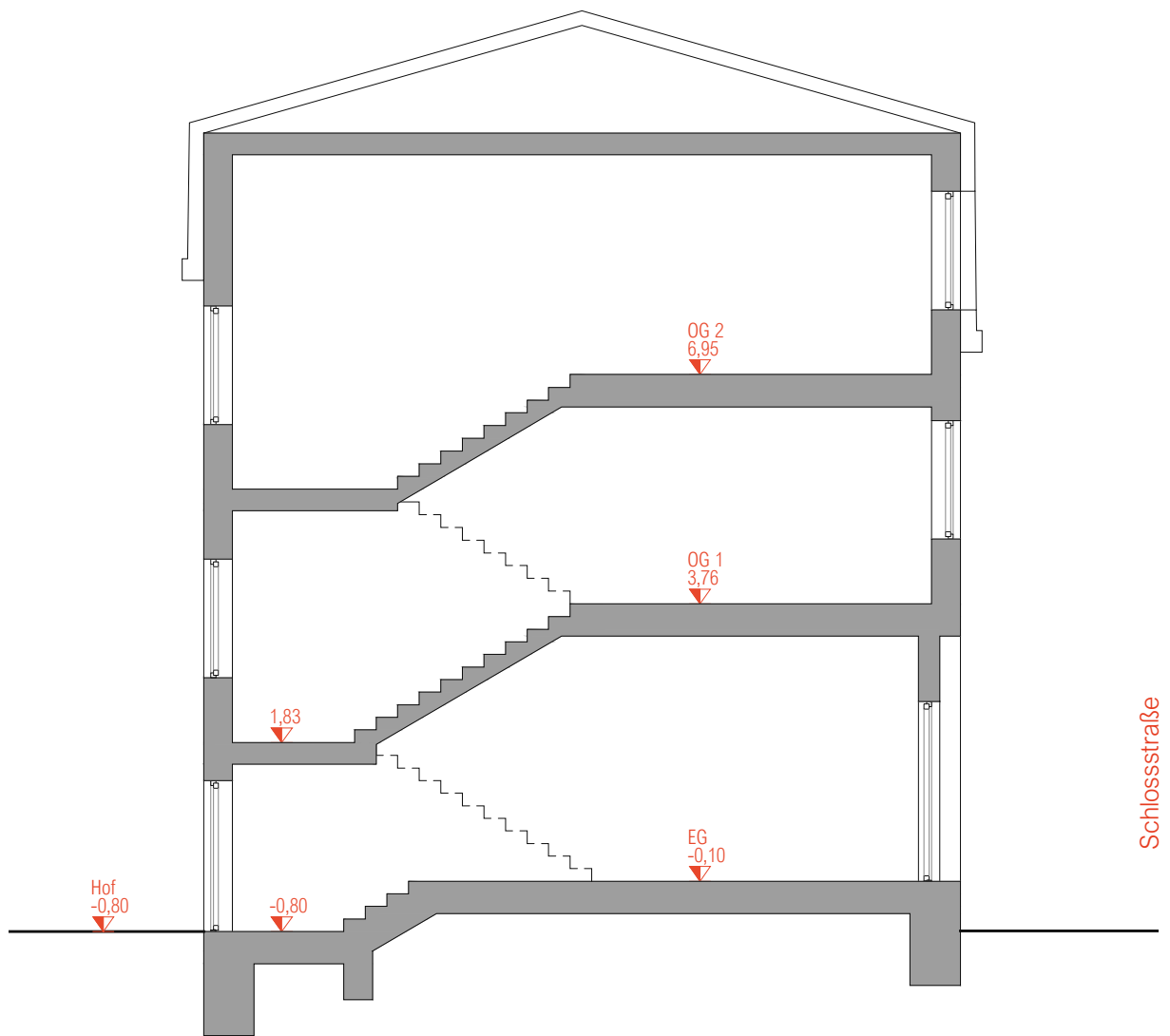
Grundriss 2. Obergeschoß [1:200]

St. Pöltnerstraße



Schnitt A-A Bestand [1:100]





Schnitt B-B Bestand [1:100]



Abb. 14 Ansicht St. Pöltnerstraße



Abb. 15 Ansicht Hof West



Abb. 16 Ansicht Schlosstraße



Abb. 17 Ansicht Garagen



Abb. 18 Eingang Schlosstraße



Abb. 19 Eingang St. Pöltnerstraße



Abb.20 OG1 - Verwaltung



Abb.21 Situation Keller



## 4 | STUDIE

Anforderungen & Grundlagen  
Neue Funktionen  
Baurecht  
Studie  
Conclusio

## 4.1 ANFORDERUNGEN & GRUNDLAGEN

Bereits seit einigen Jahren gibt es den Wunsch seitens der Gemeinde, das Amtsgebäude umzubauen bzw. neu zu errichten. Dazu wurde bereits 2014 ein Wettbewerb mit fünf teilnehmenden Architekten durchgeführt, die einen Neubau planen sollten. Das geforderte Raumprogramm wich vom bestehenden allerdings nur wenig ab und die Ergebnisse wurden unter anderem aufgrund der budgetären Situation wieder verworfen.

Aktuell ist die Thematik wieder mehr im Gespräch, da die Notwendigkeit eines Umbaus bzw. Neubaus unter anderem durch den Platzmangel spürbar wird. Auch das Thema der Ortskernbelebung trägt seinen Teil dazu bei, so dass man sich Gedanken machen muss, wie man diesbezüglich weiter vorgeht.

In Absprache mit dem Bürgermeister sowie Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung wurde die Vorgehensweise begrüßt, im Rahmen dieser Arbeit zuerst eine Machbarkeitsstudie zu erstellen, die Ausbau, Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes behandelt.

Nachfolgend werden Anforderungen definiert, die die Leitlinie für die Machbarkeitsstudie darstellen. Die Anforderungen werden in drei Kategorien unterteilt: Funktionen/Ausbau, Baurecht und Richtlinien. Sämtliche Anforderungen gelten, soweit anwendbar, später auch für den Entwurf für den Neubau des Gemeindeamtes.

### **Funktionen / Ausbau**

Die vordefinierten Funktionen sollen nach Möglichkeit im Gebäude Platz finden und den beschriebenen Anforderungen gerecht werden. Bestehende und neue Büroräumlichkeiten sollen nach Möglichkeit den aktuellen Vorgaben des Arbeitsinspektorats entsprechen. Die wichtigsten davon (für Arbeiten mit geringer körperlicher Belastung) werden in Folge kurz zusammengefasst:

- Mindestraumhöhen von 2,5 m bei einer Fläche bis 100 m<sup>2</sup>

- 8 m<sup>2</sup> Bodenfläche pro Person im Raum, 5 m<sup>2</sup> für alle weiteren Personen
- 12 m<sup>3</sup> freier Luftraum pro Person im Raum
- Fläche, Luftraum und Bewegungsflächen sollen in einem sinnvollen Maß korrelieren. Auf die Ergonomie der Arbeitsplätze ist zu achten.
- Raumtemperaturen von 15° bis 25° C
- gleichmäßige, mechanische oder natürliche Belüftung
- Fensterfläche  $\geq$  10% der Bodenfläche des Raumes
- Beleuchtung entsprechend der Aufgaben (vgl. Arbeitsinspektorat, 2023)

Die Funktionen, welche neu integriert werden, sollen grob in das Konzept der Studie eingepasst werden, um eine Aussage treffen zu können, ob diese in einem Ausbau/Umbau sinnvoll umgesetzt werden könnten.

### **Baurecht**

Sämtliche bauliche Maßnahmen sollen im Rahmen der Bauordnung für Niederösterreich in der aktuell geltenden Fassung stattfinden. Dafür wird auch der aktuelle Flächenwidmungs- und Bebauungsplan herangezogen.

### **Richtlinien**

Das Gebäude soll nach einer Sanierung mit Umbau so weit als möglich den aktuell geltenden Vorschriften im Bezug auf die OIB-Richtlinien, vor allem den Richtlinien 3 (Hygiene, Gesundheit & Umweltschutz) und 4 (Nutzungssicherheit & Barrierefreiheit), entsprechen. Auf die Barrierefreiheit wird vor allem, weil es sich um ein öffentliches Gebäude handelt, großer Wert gelegt. Wenn eine direkte Umsetzung der Richtlinien nicht möglich ist, soll zumindest eine Verbesserung des aktuellen Zustandes herbeigeführt werden.

Es ist darauf zu achten, dass Niederösterreich in der Bauordnung eine eigene Version der OIB-Richtlinien verankert hat, welche mit einigen Zusätzen und Änderungen versehen wurden.





## 4.2 NEUE FUNKTIONEN

Dem Gemeindeamt sollen zu den bereits bestehenden Funktionen neue hinzugefügt werden, um einen zeitgemäßen Betrieb zu gewährleisten und um den Ort bzw. das Gebäude aufzuwerten.

Im Rahmen des Ausbaus sollen bei der Studie die derzeit bestehenden Wohnungen in das neu geschaffene oberste Dachgeschoß integriert werden, vor allem, da Wohnungen betreffend Belichtung und Ausstattung höhere Anforderungen haben (als z.B. Büroräumlichkeiten). Es können im neuen Dachgeschoß größere Fensterflächen eingebaut werden, die Wohnungen sind durch neue Aufzüge barrierefrei erreichbar. Sämtliche OIB-Richtlinien können im Neubau bei gleichzeitiger Schaffung von erhöhtem Wohnkomfort durch großzügige Raumaufteilung und direkt an die Wohnung anschließende Terrassen eingehalten werden.

Die Räumlichkeiten, welche zuvor als Wohnungen im alten 2. Obergeschoß gedient haben, sollen nun für die Verwaltung adaptiert und in Büros umgebaut werden, um den Platzbedarf dafür abzudecken.

### Wünsche

Im Rahmen von Besprechungen mit dem Bürgermeister und den Gemeindebediensteten wurden Wünsche bezüglich des neuen Raumprogrammes geäußert und diverse relevante Themen angesprochen:

#### Orientierung

Die Orientierung im Erdgeschoß soll mehr Bürgernähe ermöglichen, ein direkter Austausch soll durch die Architektur verbessert werden.

#### Trauungsraum

Der Trauungsraum im 1. Obergeschoß ist derzeit zu klein: Dieser soll bei einem Umbau bzw. einem Neubau wesentlich größer ausfallen.

#### Ortskernbelebung

Die Ortskernbelebung ist derzeit in Niederösterreich ein angesagtes Thema. Auch in Kirchberg

soll dieses Thema in Zukunft die Entscheidungen bezüglich der örtlichen Planungsstrategie mitbeeinflussen. Die drei vom Land Niederösterreich definierten Eckpfeiler dieser Initiative sind wie folgt:

- die Förderung der Nahversorgung sowie innerstädtischer Einkaufszentren
- die Stärkung des Handels in den Stadt- und Ortskernen
- die gezielte Wohnbauförderung zur Stadt- und Ortskernbelebung (Land NÖ, 2023)

#### Dorfbüro

Ein Dorfbüro ist eine Art Gemeinschaftsbüro, in dem flexibel Arbeitsplätze gemietet werden können. Durch den derzeit stark ansteigenden Trend zu Home-Office und Teleworking möchte die Gemeinde eine mietbare Infrastruktur bieten, die für die Einwohner frei zugänglich sein soll. Dabei wird Wert auf hochwertige Arbeitsplätze mit Teeküche und zumindest einem Meetingraum gelegt.

#### Verwaltung

Die Räumlichkeiten für die Verwaltung sollen erweitert werden. Die derzeitigen Büros sind mittlerweile zu klein und bieten zu wenig Platz für die durchgeführten Tätigkeiten sowie die Anzahl an Mitarbeitern.

#### Bedarfsanalyse

Kirchberg hat eine durchaus starke Infrastruktur vorzuweisen. Die verschiedensten Dienstleistungssparten, die für den täglichen Bedarf notwendig erscheinen, sind weitreichend abgedeckt und relativ zentral im Ort erreichbar bzw. in einer der Nachbarortschaften zu erreichen.

Wenn man Kirchberg nun mit anderen Ortschaften in der Umgebung vergleicht, so fehlt es aber an einer durch einen Platz oder ein bestimmtes Gebäude definierten Ortsmitte. Viele Ortschaften in Österreich haben relativ zentral im Ort gelegen eine Kirche mit einem Vorplatz, welcher für verschiedenste Zwecke genutzt wird, wie z.B. für Märkte oder Veranstaltungen - durch die dezent-

trale Position der Kirche in Kirchberg/Pielach gibt es diese Situation nicht. Große Außenveranstaltungen finden in der Regel am Parkplatz neben dem Sportplatz bzw. Freibad oder im Schlosspark zwischen Schloss und Gemeindeamt statt. Dadurch gibt es auch keinen Ort, an dem spontane Treffen und Gespräche stattfinden können, welche die Qualität solcher öffentlicher Räume ausmachen, die vor allem im ländlichen Raum, wo die Menschen einander nicht unbekannt sind, durchaus wünschenswert wären.

Eine Verbesserung bzw. Realisierung dieser Situation ist im Rahmen der Studie und eines bloßen Umbaus/Sanierung des Bestandes nur schwer durchführbar. Das Thema wird somit aktiv im Entwurf für den Neubau aufgegriffen.

### **Dienststelle Rotes Kreuz**

Im Rahmen der Studie soll geprüft werden, ob eine Integration einer Dienststelle für das Rote Kreuz möglich ist. Die alte Dienststelle ist mittlerweile in die Jahre gekommen und erfüllt keine modernen Standards mehr. Vom Roten Kreuz gibt es daher den derzeit noch unausgesprochenen Wunsch, eine neue Dienststelle zu schaffen. Die Positionierung innerhalb des Ortes ist ebenfalls nicht optimal. Derzeit befindet sich die Dienststelle in der Schulgasse, von der aus man in einem Notfall zwischen 1 bis 2 wertvolle Minuten verliert, bis man zumindest die Hauptstraße (B 39) erreicht hat. Ebenfalls ist das Bestandsgebäude schon relativ alt und müsste ohnehin bald saniert werden.

Das Rote Kreuz besitzt derzeit keinen Leitfaden für die Errichtung einer Dienststelle, in dem definiert wäre, wie solch eine funktionieren soll. Mindestanforderungen sind aber im Niederösterreichischen Landesrecht unter einer Mindestaustattungsverordnung definiert:

#### *§ 3 Mindestaustattung der Dienststelle*

*(1) Jede Rettungsorganisation muss zumindest über eine Dienststelle (Stützpunkt) verfügen.*

*(2) Jede Dienststelle ist durch eine gut sichtbare, über oder neben dem Eingangsbereich angebrachte Bezeichnung mit dem Symbol der Rettungsorganisation kenntlich zu machen.*

*(3) Jede Dienststelle hat über nachstehende Einrichtungen zu verfügen:*

- 1. im Eingangsbereich Notrufknopf mit Sprechverbindung zur Leitstelle,*
- 2. Garagen bzw. Hangars (NAH),*
- 3. ausreichende Lagerräume,*
- 4. Räume für Administration,*
- 5. eine Internetanbindung mit fixer IP-Adresse zur direkten EDV-Anbindung an die Leitstelle,*
- 6. einen Aufenthaltsraum sowie nach Geschlechtern getrennte sanitäre Einrichtungen und*
- 7. bei Rund-um-die-Uhr-Betrieb der Dienststelle nach Geschlechtern getrennte Ruheräume für das Einsatzpersonal.*

*(4) In den Garagen bzw. Hangars ist eine Möglichkeit für die Vortemperierung der Sanitätseinsatzfahrzeuge bzw. Notarzthubschrauber vorzusehen. Die Garagen bzw. Hangars müssen überdies eine Wasch- und Desinfektionsmöglichkeit für die Sanitätseinsatzfahrzeuge und die Gerätschaften enthalten.*

*(Landesrecht NÖ, 2023)*

Für das Raumprogramm werden daher das bestehende Dienststellengebäude und die eigenen Erkenntnisse während des Zivildienstes beim Roten Kreuz in St. Pölten als Grundlage neben den Vorgaben aus dem Landesrecht herangezogen und folgende räumliche Elemente definiert:

#### Garage

Platz für einen RTW (Rettungstransportwagen), einen KTW (Krankentransportwagen) und einen BKTW (Behelfskrankentransportwagen) sowie die erforderliche Infrastruktur (Waschgelegenheit, Werkzeug etc.) und Lagermöglichkeiten für Zubehör (Reifen, Ersatzteile etc.)

#### Teamraum

Ein großer Aufenthaltsraum mit Sofa, Tischen, Fernseher sowie einer Küche

#### Büro

Kleiner Büroraum für administrative Zwecke

#### Schlafräume

Mindestens zwei getrennte Schlafräume für einen Fahrer und einen Sanitäter für den Nachtdienst

#### Sonstige Räume

Lagerräume und Umkleiden für das Team

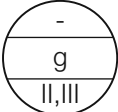
#### Außenbereich

Idealerweise besitzt die Dienststelle einen Außenbereich wie Terrasse oder Balkon



## 4.3 BAURECHT

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen für den Ausbau sind im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde definiert. Beim aktuellen Plan ist für das Grundstück mit der Nummer 51/26 folgende Widmung vorgesehen:

BK	Bauland Kerngebiet
	keine Flächenbegrenzung geschlossene Bauweise Bauklasse II, III

Grundlage für das Baurecht bietet die Niederösterreichische Bauordnung (im folgenden kurz BO genannt).

### Textliche Bestimmungen

Des weiteren existieren zum Plangebiet textliche Verordnungen zum Plangebiet vom 7. April 2009 sowie vom 4. Juli 2018. Relevante Auszüge davon lauten wie folgt:

#### §2 Einfriedungen

(1) *Straßenseitige Einfriedungen dürfen in der offenen und/oder gekuppelten Bauungsweise entlang der Bundesstraße bis zu einer Höhe von 1,80m errichtet werden, an allen übrigen Straßen bis zu einer Höhe von 1,50m.*

(2) *Bei geschlossener Bauungsweise dürfen Einfriedungen als Tormauern bis zu 5m errichtet werden.*

#### §3 Veränderungen der Höhenlage

*Veränderungen der Höhenlage im Bauland sind unter Berücksichtigung des § 67 der NÖ-Bauordnung bis 2m zulässig.*

#### §4 Garagen und Abstellplätze

(1) *Kleingaragen sind in einem Abstand von mindestens 5m zur vorderen Straßenfluchtlinie zu errichten. Vor PKW-Abstellflächen oder Kleingaragen ist die Errichtung einer Einfriedung nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Grundstücke im Bauland - Betriebsgebiet.\**

(2) *Die Anzahl der Stellplätze auf privaten Ab-*

*stellanlagen bei Wohngebäuden beträgt 1,5 Stellplätze je Wohnung, bei Mehrfamilienwohnhäusern ab 3 Wohneinheiten 2 Stellplätze/Wohnung.*

#### §5 Werbe- und sonstige Einrichtungen

*Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen und Werbetafeln ist verboten, ausgenommen in Betriebsgebieten. Gewerbeschilder, Geschäftsbezeichnungen und Betriebsankündigungen im Bereich der jeweiligen Anlage oder Fassade sind davon nicht betroffen.*

(Bauamt Kirchberg/Pielach, 2022)

\*§4 (1) wurde per Verordnung vom 4. Juli 2018 wie angeführt abgeändert.

### Bebaubare Fläche

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 971,85 m<sup>2</sup> kann theoretisch zur Gänze bebaut werden, da für die Bebauungsdichte keine Angabe im Bebauungsplan vorgesehen ist. Dadurch, dass die Verordnungen zum gegenständlichen Bebauungsplan vor dem 22.10.2020 in Kraft getreten sind, ist auch keine Beschränkung durch die Geschosßflächenzahl gegeben (vgl. Aichberger, 2022, S. 12).

### Bauweise

Das Gebäude kann in der geschlossenen Bauweise ausgeführt werden - das heißt, dass keine Abstände zu den Nachbargrundstücken, also keine Bauwiche, eingehalten werden müssen.

### Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird in der Widmung festgelegt mit II, III also mindestens Bauklasse 2 und maximal Bauklasse 3. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m, gemessen vom Bezugsniveau (lt. §§53 und 53a der BO). Der oberste Abschluss des Daches darf maximal 6 m über der Bebauungshöhe liegen.

### Geschoße

Es dürfen lt. §53a (5) maximal 4 oberirdische Geschoße angeordnet werden. Die Faustregel lautet

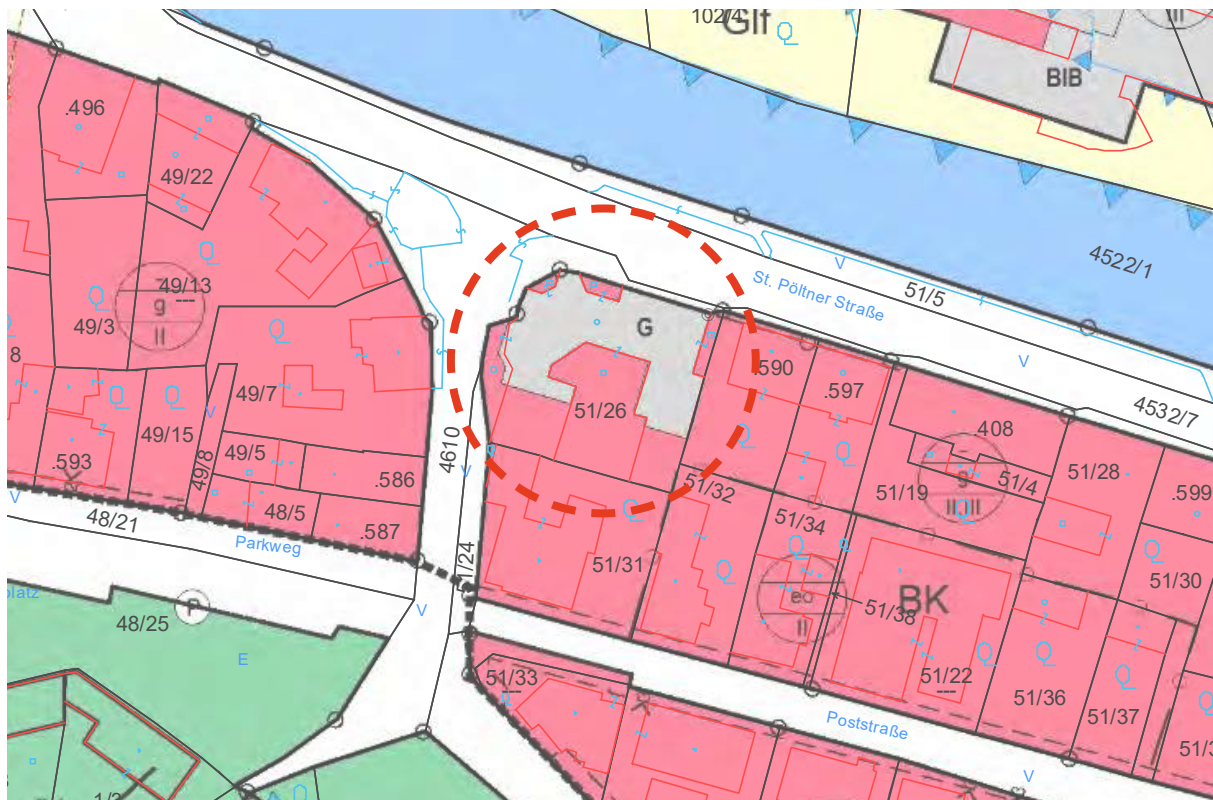


Abb.22 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

hier Bauklasse+1, in diesem Fall also  $3+1=4$ . Dabei ist zu beachten, dass dies an jeder Stelle des Bauwerks zutreffen muss.

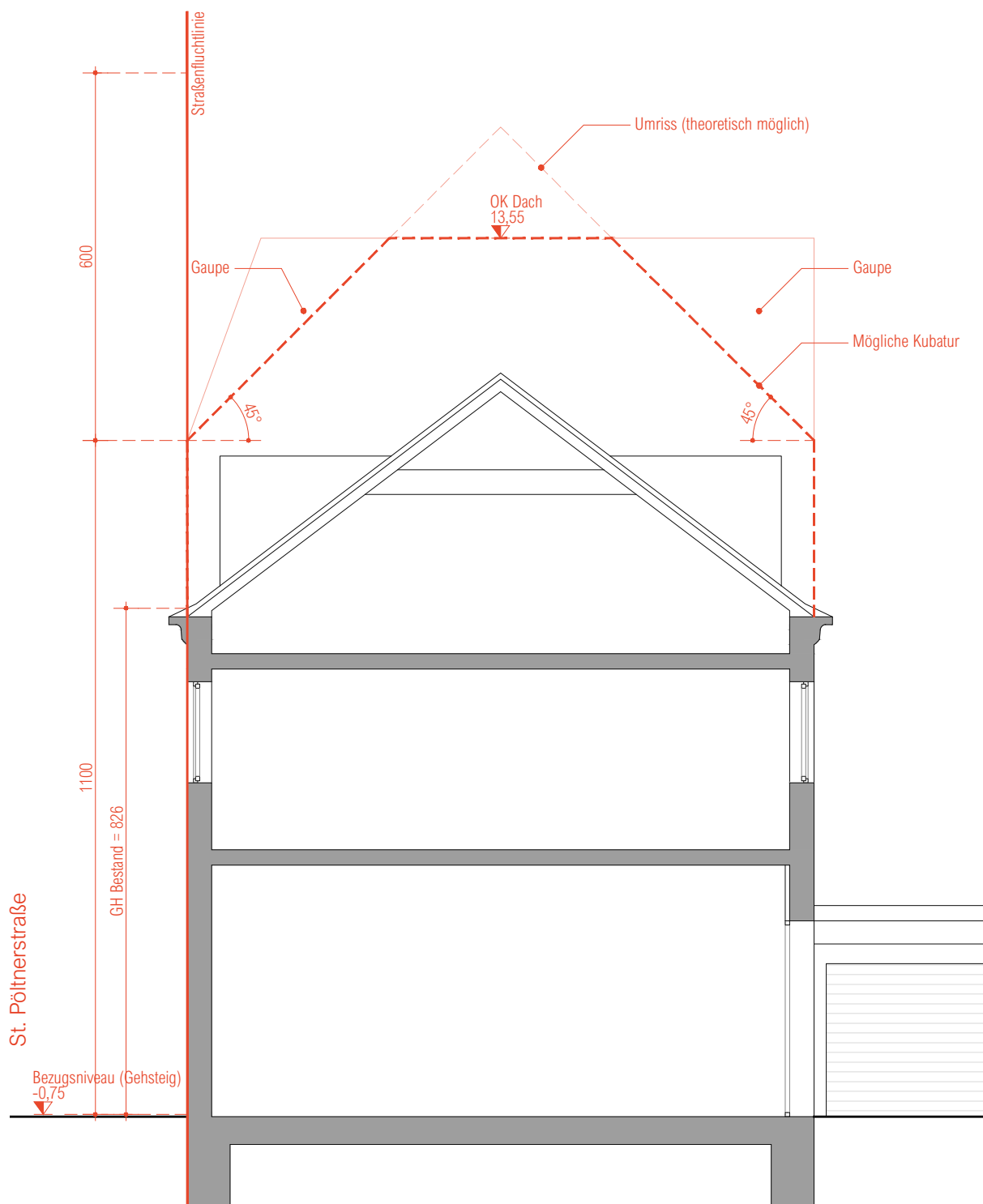
### Stellplätze

Gemäß §63 müssen für Verwaltungsgebäude Stellplätze im Umfang der Arbeitsplätze vor Ort am eigenen Grundstück geschaffen werden. Selbiges gilt lt. §65 für Fahrradstellplätze.

### Photovoltaik

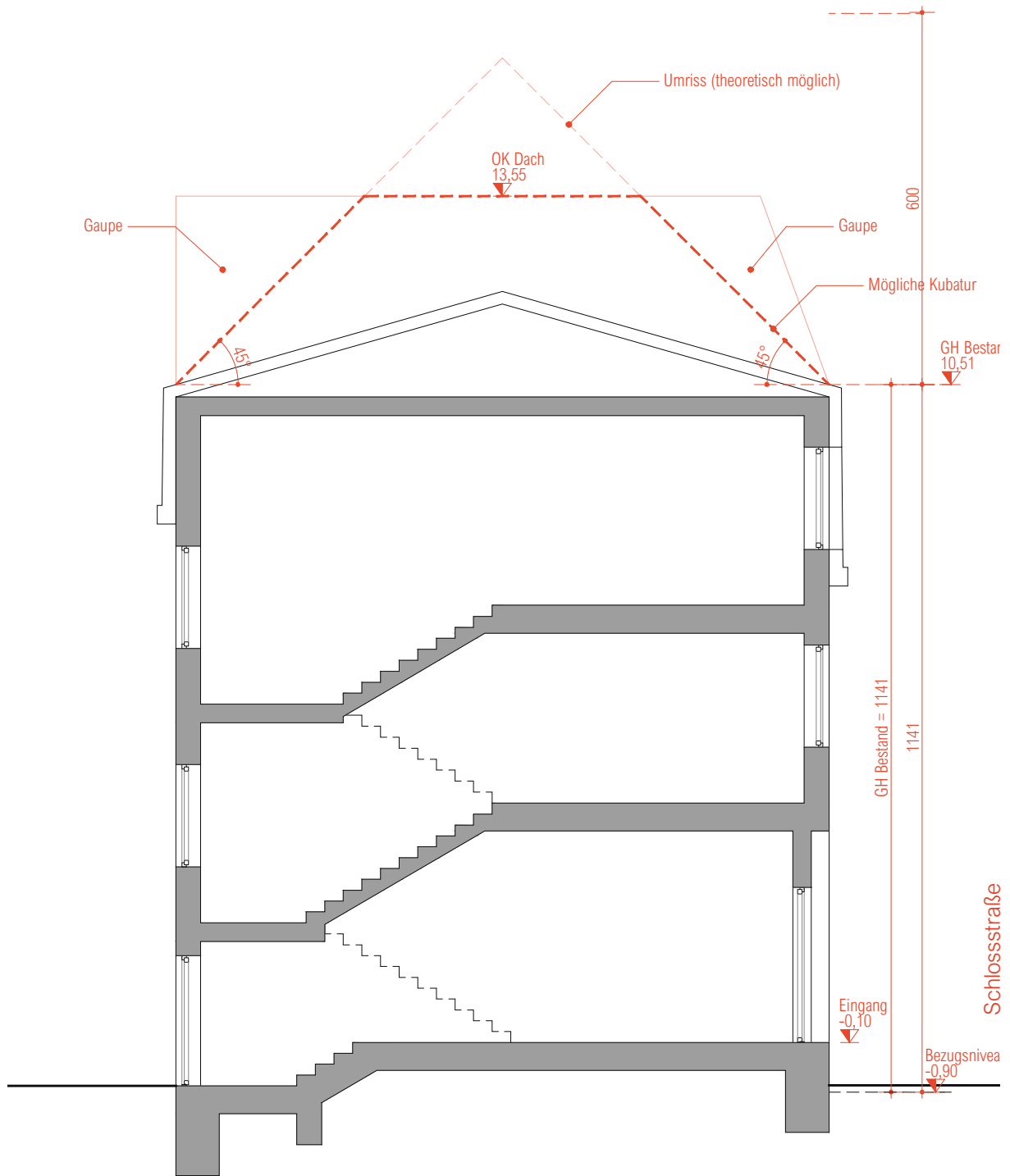
Für das Gebäude muss gemäß §66a eine Photovoltaikanlage hergestellt werden bzw. ist dafür zu sorgen, dass nachträglich ohne übermäßigen Aufwand eine Anlage hergestellt werden kann. Der Umfang (Fläche) beträgt dabei 25% der bebauten bzw. überbauten Fläche. Dies gilt gleichermaßen für Neu- und Zubauten.

(vgl. Bauordnung Niederösterreich, 2023)



Schemaschnitt A-A Baurecht [1:100]





Schemaschnitt B-B Baurecht [1:100]

## 4.4 STUDIE

Für die Studie werden eine grobe Umstrukturierung der Räumlichkeiten innerhalb des Gebäudes, sowie ein Ausbau des Dachgeschoßes samt Liftzubau angenommen.

### Entwurf

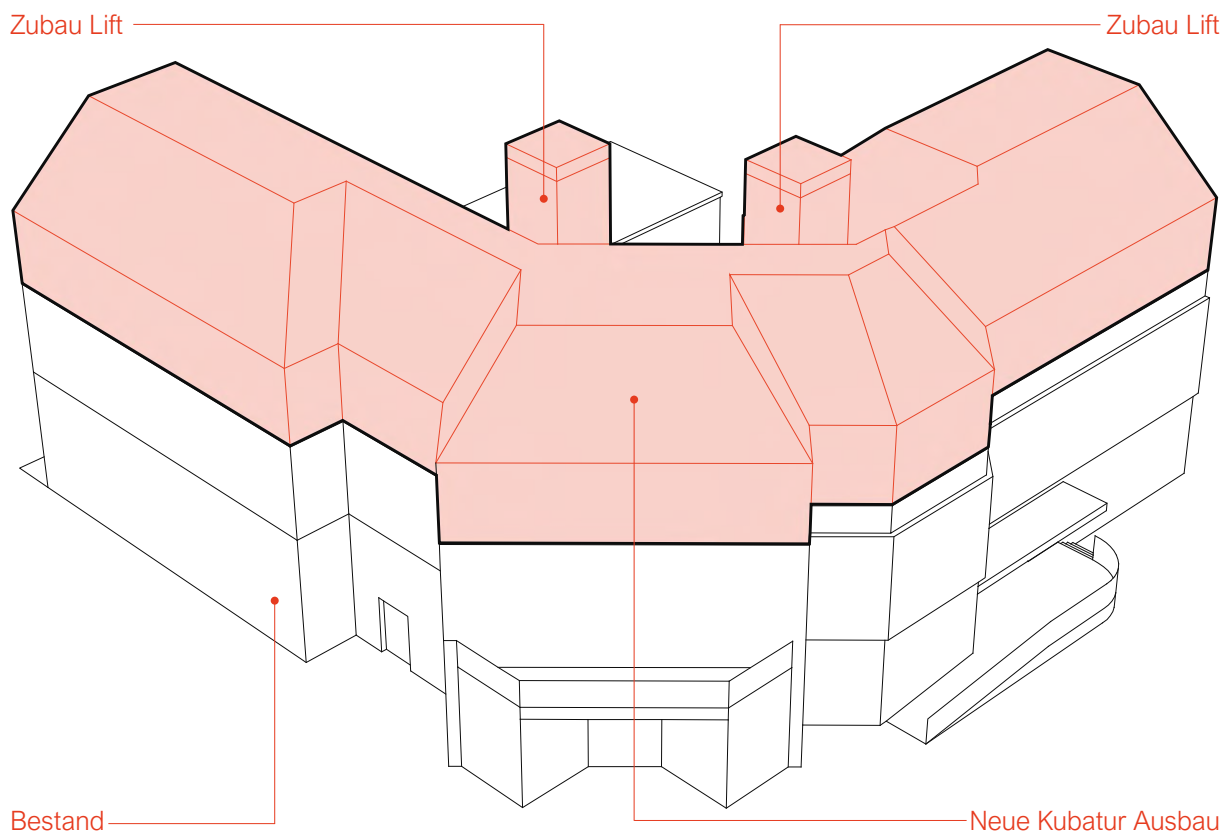
Der Entwurf ist aufgrund der abstrakten Behandlung der Gestaltung nur konzeptuell anzusehen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wird kein gestalterischer Ansatz verfolgt, sondern es werden lediglich räumlich-konstruktive Möglichkeiten ausgelotet.

Im ersten Schritt der Studie werden planlich sämtliche Adaptionen dargestellt. Dazu zählen der Abbruch von bestehenden Wänden und die angenommenen statisch notwendigen Kompensationsmaßnahmen. Hierzu wird angenommen, dass Wänden mit einer Stärke unter 8 cm (im Sinne sogenannter „Schlackenwände“) keine statische Funktion zugeteilt wird, diese also ohne weiteres entfernt werden können. Sämtliche Wände mit einer größeren Stärke werden z.B. durch Rahmen kompensiert, um den statischen Zustand des Gebäudes nicht zu verschlechtern.

Des weiteren werden Adaptionen im Rahmen der Optimierung der Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit sowie des Brandschutzes erörtert.

Im darauffolgenden Schritt wird schematisch mittels Skizzen ein mögliches Raumprogramm und Nutzungskonzept dargestellt, welches grob eine mögliche Nutzungsstrategie umschreiben soll.

Die straßenseitigen Gaupen werden, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, mit einer leichten Neigung nach hinten eingezeichnet.



3D-Ansicht Neu geschaffene Kubatur

## Konstruktion

Für die Konstruktion des Ausbaus wird ein Leichtbau mit Stahlgerüst angenommen. Bestehende Mauern vor allem im Trakt an der St. Pöltnerstraße können mit Ziegelmauerwerk aufgemauert werden.

Im Rahmen der Studie ist zu erwähnen, dass auf bestehende bzw. verborgene Schäden am Gebäude keine Rücksicht genommen werden kann. Diese müssen im Rahmen der Untersuchungen und während der Bauführung behandelt werden.

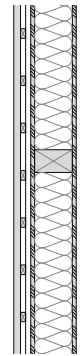
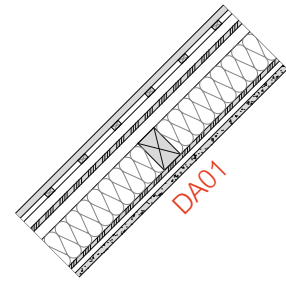
Beispielhafte Aufbauten sind rechts dargestellt:

## Statik

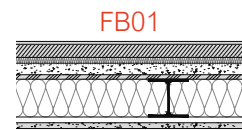
Zur ersten Bewertung der Statik muss ein Ingenieurbefund erstellt werden. Dafür werden die Fundamente an einigen Stellen im Keller bzw. Erdgeschoß ungefähr 1m - 1,20m tief bzw. maximal bis zur Fundamentunterkante freigelegt, um deren Stabilität, Zustand, Einbindetiefe und eventuelle sichtbare Schäden bzw. Aufbau und Material beurteilen zu können.

Ebenso muss die Decke der letzten Bestandsgechoße geöffnet werden, um deren Konstruktion zu untersuchen. Dabei werden statisch-konstruktive Elemente wie Träger freigelegt und deren Zustand, Aufbau und kritische Stellen wie Anschlüsse und Auflager auf Zustand, Dimensionierung und Schäden geprüft. Sämtliche Probeöffnungen müssen durch eine Baufirma vor Ort hergestellt werden. Für den Befund muss des weiteren der Großteil aller Innenräume bei einer Begehung auf Veränderungen, Umbauten oder Schäden durch den Statiker überprüft werden.

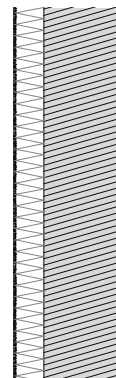
Zusätzlich muss von einer geeigneten Firma ein Mauerwerksgutachten erstellt und zum Ingenieurbefund hinzugefügt werden, um eventuell notwendige Maßnahmen wie z.B. eine Mauerwerksverdichtung bei zu geringer Festigkeit anzuzeigen.



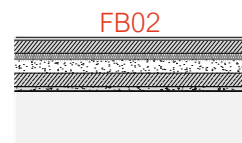
AW01



FB01



AW02



FB02

### DA01 Steildach

-	Dachdeckung
3,0 cm	Lattung
5,0 cm	Hinterlüftung / Konterlattung
-	diffusionsoffene Unterdeckbahn, überlappt und verklebt
2,4 cm	Vollschalung
6,0 cm	MW-W Wärmedämmung/ Querlattung
20,0 cm	MW-W Wärmedämmung/ Holzbalken nach stat. Erfordernis, zwischen Stahl-Tragkonstruktion
2,0 cm	OSB – Platten
3,0 cm	MW Wärmedämmfilz / Federbügel
-	Dampfbremse $sd \geq 100m$ (= luftdichte Ebene)
3,0 cm	Gipskartonfeuerschutzplatten 2x GKF 15,0mm (im Nassbereich 2x GKF)

### AW01 Außenwand Leichtbau

4,0 cm	Fassadenverkleidung Lärche
2,7 cm	Lattung
2,7 cm	Konterlattung
-	diffusionsoffene Windsperrbahn $sd \leq 0,3m$ , überlappend und verklebt
2,0 cm	MDF – Platten, diffusionsoffen
20,0 cm	MW Wärmedämmung / Riegelwandkonstruktion nach stat. Erfordernis
2,0 cm	OSB – Platten
5,0 cm	MW Wärmedämmfilz zwischen Federschiene
-	Dampfbremse $sd \geq 100m$ überlappt und verklebt (= luftdichte Ebene)
3,0 cm	Gipskartonfeuerschutzplatten 2x GKF 15,0mm (im Nassbereich 2x GKF)

### FB01 Decke

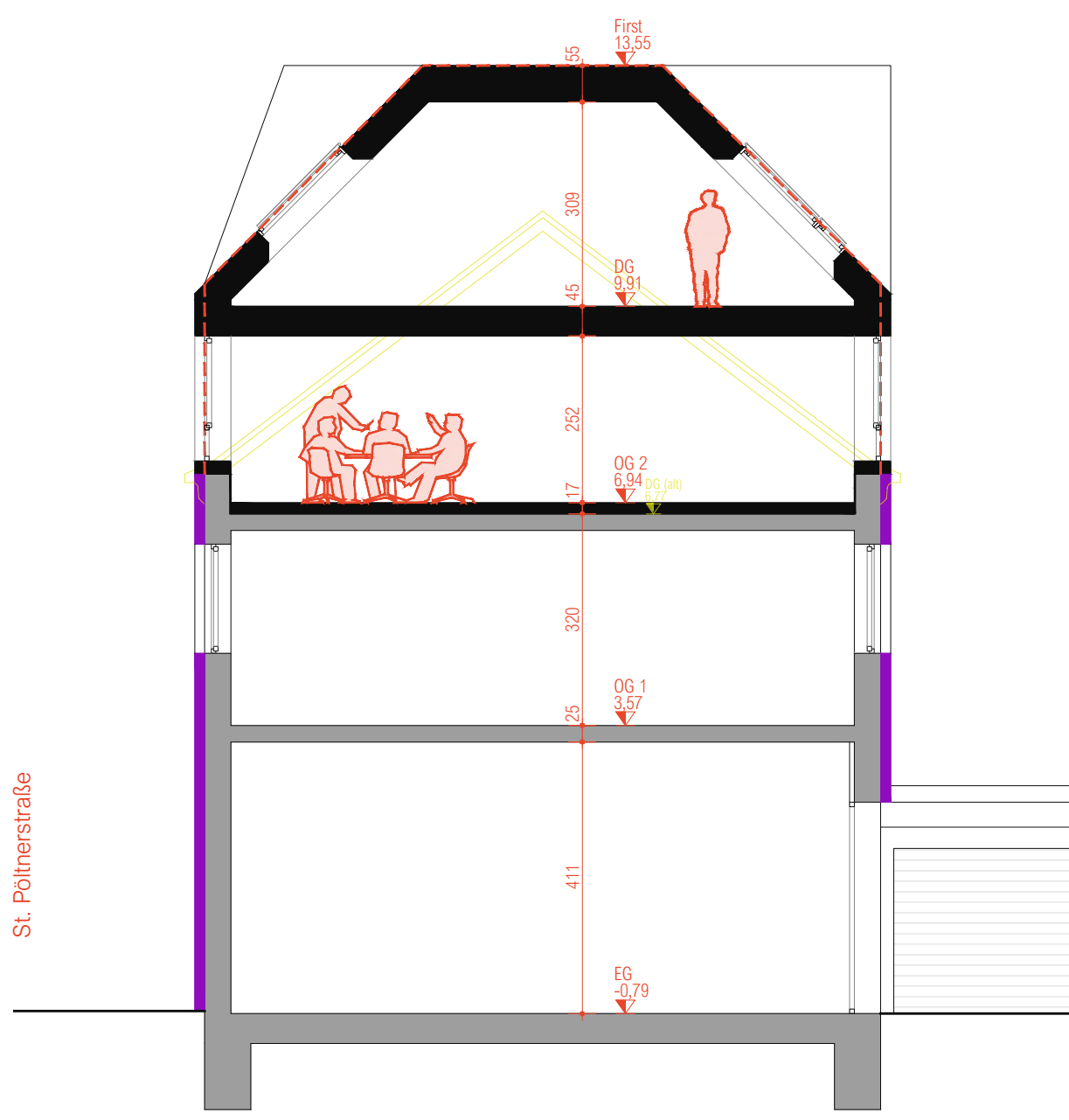
1,5 cm	Bodenbelag (Holzboden bzw. Fliesen geklebt) (in Nassräumen Feuchtigkeitsabdichtung mit Hochzug gemäß ÖNORM)
7,0 cm	Heizestrich 1 Lage PE - Folie 0,2 mm überlappt und verklebt
3,0 cm	Trittschalldämmung MW-T TDPT 30/30
-	Trennfolie
ca. 6,0 cm	Ausgleichsschicht schwer (Splitt)
2,5 cm	OSB – Platten mit Rieselschutz
20,0 cm	MW-W Wärmedämmung/ Holzbalken nach stat. Erfordernis, zwischen Stahl-Tragkonstruktion
3,0 cm	MW Wärmedämmfilz / Federschiene
-	Dampfbremse $sd \geq 100m$ (= luftdichte Ebene)
3,0 cm	Gipskartonfeuerschutzplatten 2x GKF 15,0mm (im Nassbereich 2x GKF)

### AW02 Außenwand Bestand mit WDVS (Sockelbereich EG)

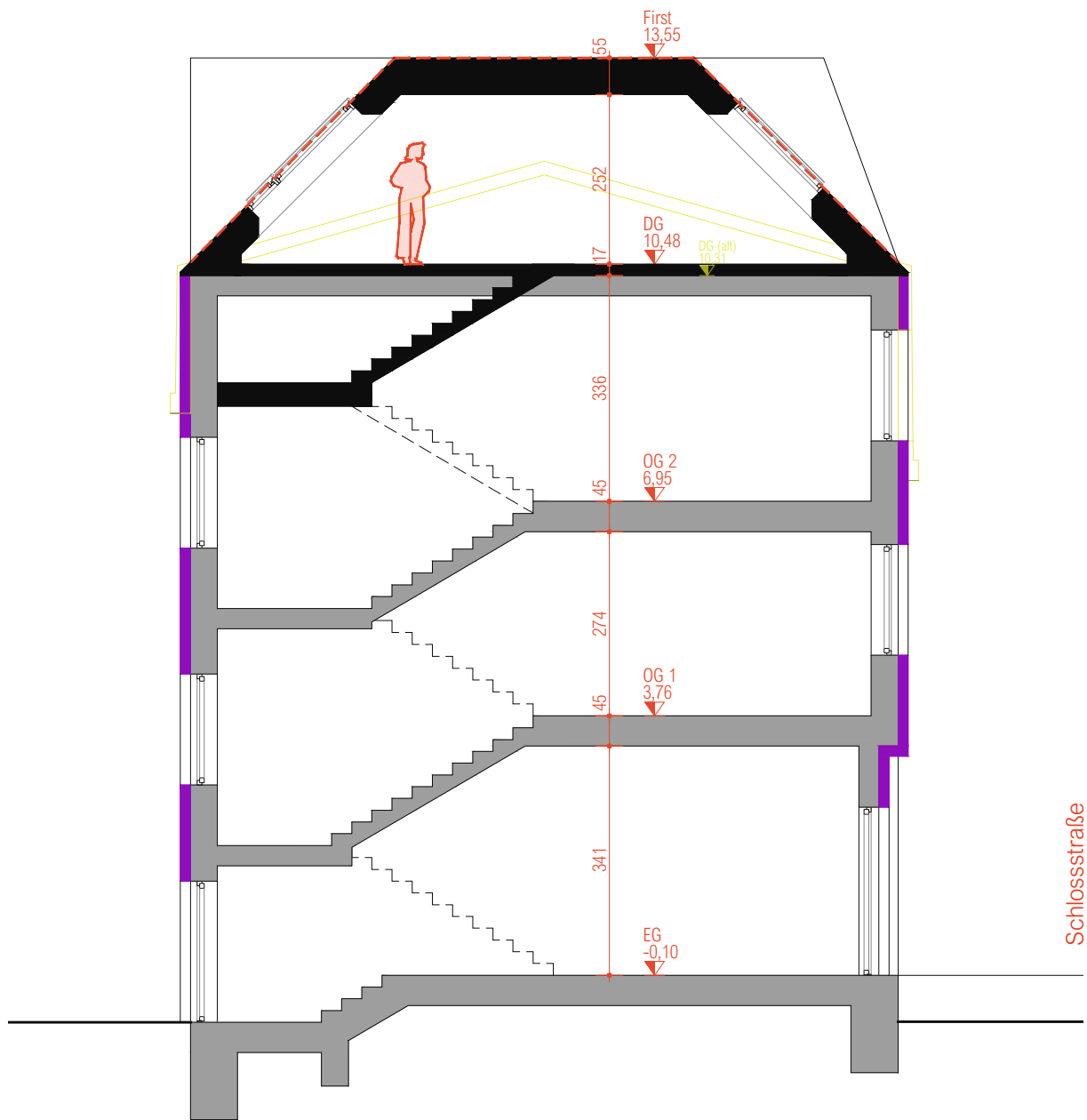
-	Dünnputzsystem, armiert
16,0 cm	MW-PT Putzträgerplatten
40,0 cm	Vollziegelmauerwerk (Bestand) bzw. Ausmauerung Neu
2,0 cm	Innenputz (Bestand bzw. Neu)

### FB02 Decke über letztem Bestandsgeschoß

1,5 cm	Bodenbelag (Holzboden bzw. Fliesen geklebt) (in Nassräumen Feuchtigkeitsabdichtung mit Hochzug gemäß ÖNORM)
7,0 cm	Heizestrich 1 Lage PE - Folie 0,2 mm überlappt und verklebt
3,0 cm	Trittschalldämmung
-	Trennfolie
ca. 7,5 cm	Ausgleichsschicht gebunden (Polystyrolbeton)
ca. 7,0 cm	Stahlbeton-Verbunddecke auf Trennlage nach stat. Erfordernis mit Gefälle und Abdichtung
2,4 cm	Vollschalung Bestand bzw. Neu (zum Einbringen der Hohlraumdämmung)
-	Decke (Bestandskonstruktion)
-	Deckenuntersicht (Bestand)



Schnitt A-A Studie [1:100]



Schnitt B-B Studie [1:100]

## Kellergeschoß

Die Maßnahmen für das Kellergeschoß dienen primär der Herstellung einer besseren Erreichbarkeit sowie einer verbesserten Nutzung. Vom gesamten Gebäude ist lediglich der Bereich am Gebäudeeck unterkellert und nur über das Stiegenhaus in der St. Pöltnerstraße erreichbar.

Der Aufzug (1A) soll bei dieser Stiege bis in den Keller reichen, damit dieser auch barrierefrei erreichbar ist und als Alternative zur Treppe dient. Diese wird zumindest durch Anbringen eines Handlaufs (8) aufgewertet. Der Bereich unter der Eingangstreppe, welcher lediglich eine Raumhöhe von ca. 1,8m aufweist (6 / schraffierter Bereich), kann nun mittels Lift umgangen werden.

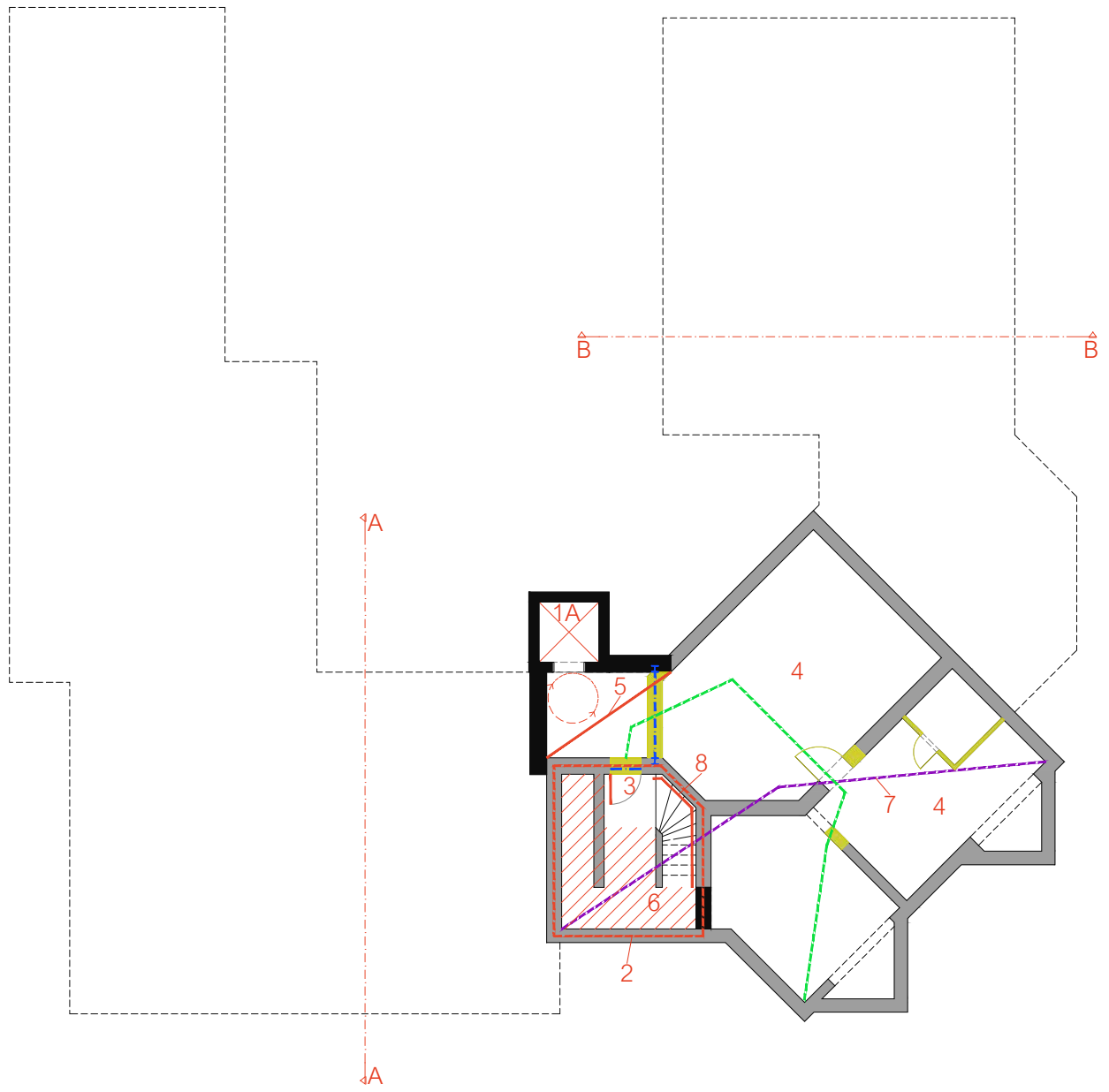
Um einen verbesserten Brandschutz zu gewährleisten, soll das Stiegenhaus als abgeschlossener Brandabschnitt (2) ausgeführt werden. Dazu wird die bestehende Tür ausgetauscht (3) und durch eine Brandschutztür mit Selbstschließer ersetzt.

Für eine Verbesserung bauphysikalischer Aspekte sorgt idealerweise eine Kellerdeckendämmung (7) bis ungefähr 1 m unter die Deckenunterkante. Die Fluchtweglängen aus den hintersten Bereichen der Räume zum Stiegenhaus liegen jeweils unter 40 m Gehweglänge.

In den beiden leeren bzw. keiner derzeit eindeutigen Nutzung zuweisbaren Bereichen (4) können nun Lagerräumlichkeiten mittels Metallständerwänden als Trennung geschaffen werden.

- 1 Aufzug
- 2 Brandabschnitt STGH
- 3 Brandschutztür
- 4 Schaffung Lagerräume
- 5 Herstellung Bodenplatte
- 6 Raumhöhe = 1,80m
- 7 Kellerdeckendämmung
- 8 Ergänzung Handlauf





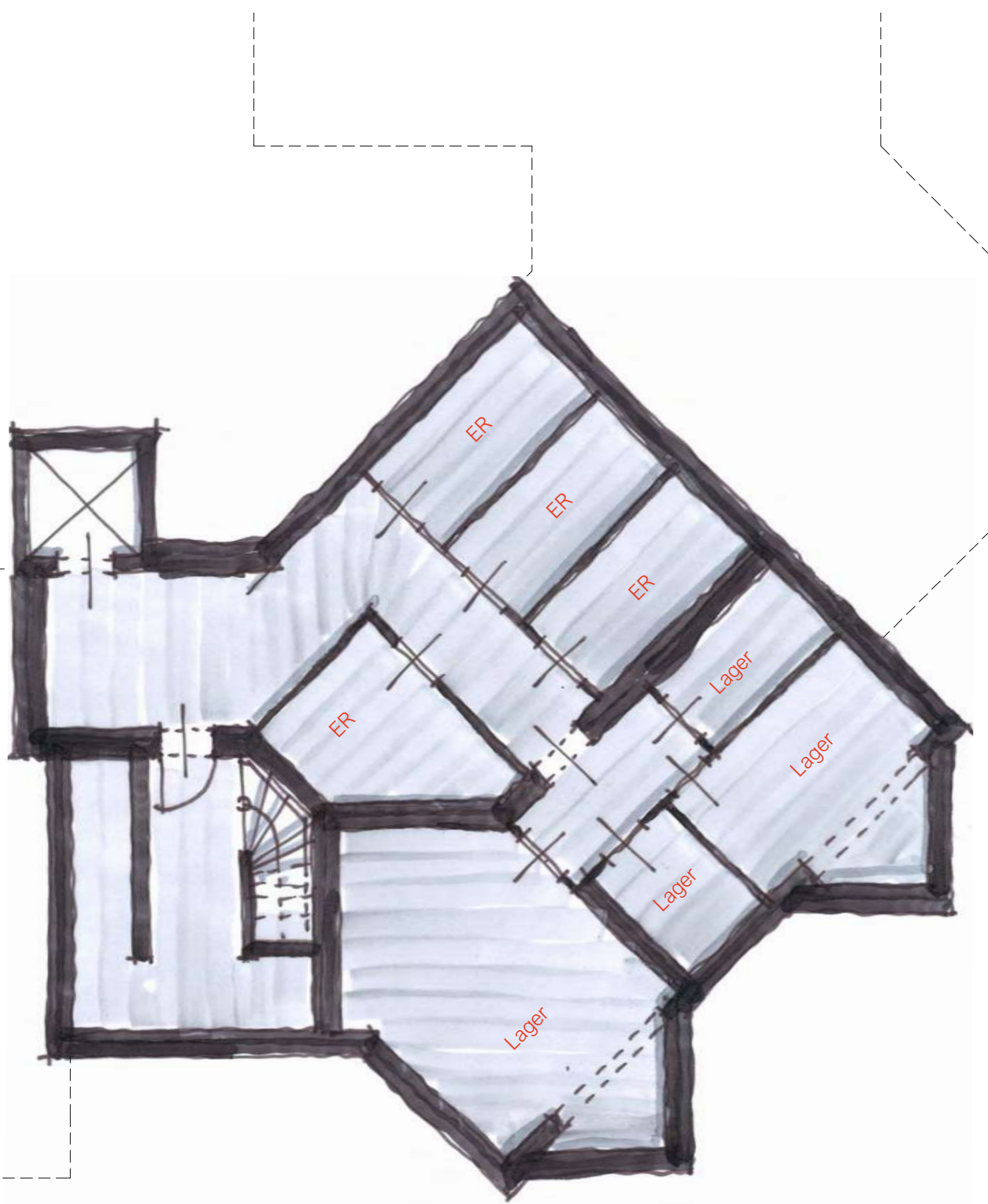
- Neu
- Abbruch
- Dämmung
- Statische Maßnahmen
- Fluchtweg

Grundriss Kellergeschoß Maßnahmen [1:200]

### **Entwurfsskizze**

In der Entwurfsskizze sind als Vorschlag nun Kellerabteile zur Lagerung eingetragen. Diese können z.B. von der Verwaltung und auch von den Wohnungen genutzt werden. Durch den Lift ist der Keller nun auch barrierefrei erreichbar.

Die Einteilung der Lager ist flexibel gestaltbar - in diesem Vorschlag wird davon ausgegangen, dass sowohl jeder Wohnung im Dachgeschoß ein Einlagerungsabteil zugewiesen wird, als auch je ein Lagerraum für Verwaltung, Notariat, Regionalbüro und logopädische Praxis vorgesehen ist.



Entwurfsskizze Kellergeschoß [1:100]

## Erdgeschoß

Die Maßnahmen im Erdgeschoß umfassen wie im Keller eine Verbesserung der Erreichbarkeit, vor allem im Bezug auf Barrierefreiheit:

- Die Rampe in der Schlossstraße hin zum Eingang wird verlängert (5), um ein Gefälle von 6% zu erreichen (vgl. OIB RL 4 Pkt. 2.2.2). Alternativ dazu kann auf der gegenüberliegenden Seite ein Treppenlift angedacht werden (idealerweise in Kombination mit einer Überdachung 5A).
- Das Stiegenhaus in der St. Pöltnerstraße kann über den Hof durch einen Außeneingang des Aufzugs, welcher als Durchlader konzipiert wird, in allen Geschossen barrierefrei erschlossen werden.
- Der Aufzug für das Stiegenhaus Schlossstraße (1B) ist von außen zu begehen und bindet lediglich das 2. Obergeschoß sowie die neuen Wohnungen im Dachgeschoß an. Liftstationen in den übrigen Bestandsgeschoßen wären aufgrund der Position der WC-Anlagen in diesem Bereich nur mit großen Umbauarbeiten möglich (Versetzen der WCs, Verlegen neuer Kanalleitungen etc.) und sind daher aus wirtschaftlicher Sicht nicht zu empfehlen.

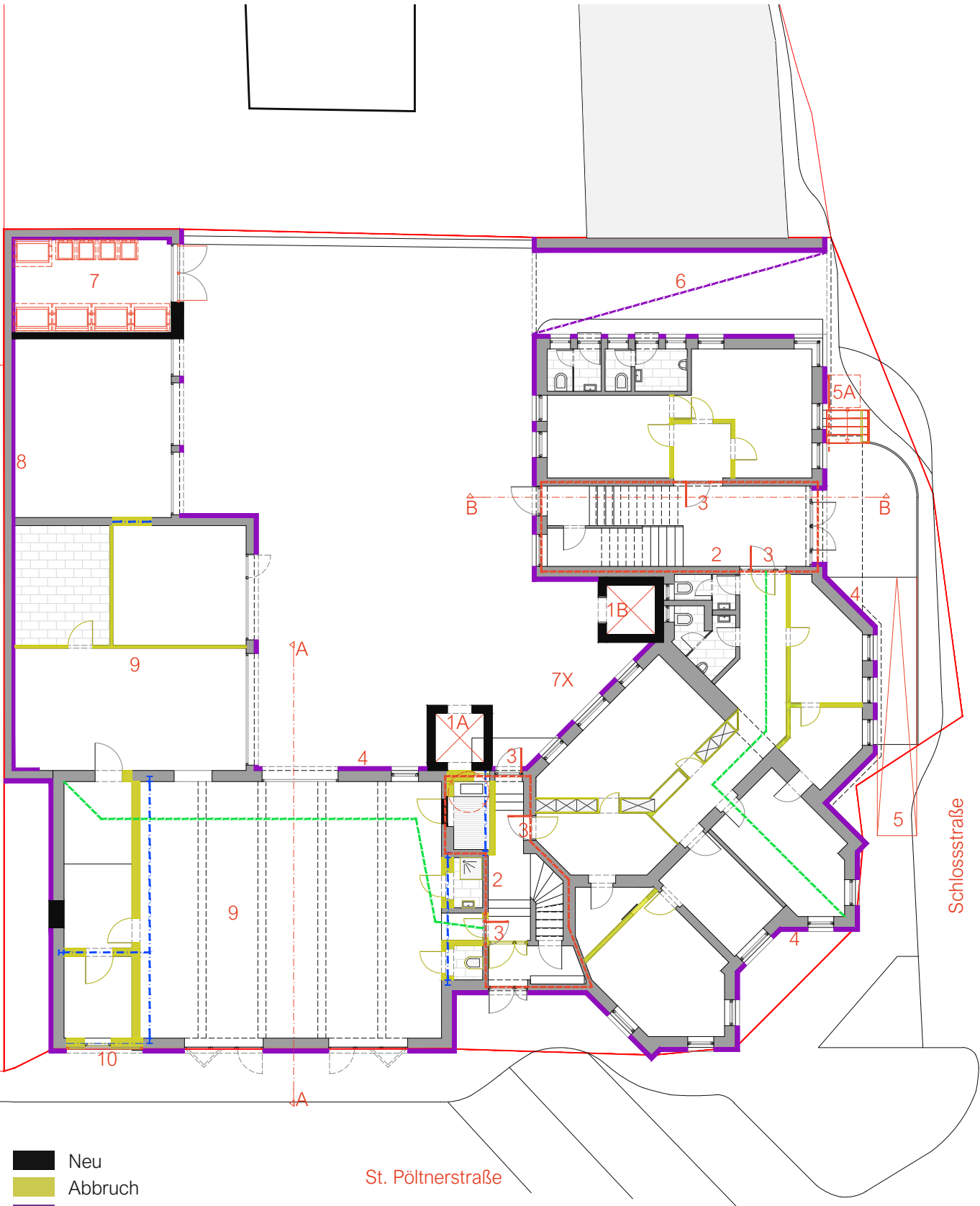
Das Gebäude wird thermisch saniert und umlaufend mit einer Dämmung versehen (4). Lediglich bei den neuen Räumlichkeiten für die Dienststelle für das Rote Kreuz muss eine Innendämmung (7) ausgeführt werden, da die Wand bereits auf der Grundgrenze steht.

Die Stiegenhäuser werden mittels neuer Brandschutztüren (3) als Brandabschnitte abgeschlossen (2).

Die frei stehenden Müllcontainer im Hof werden nun in einem eigenen Müllraum (6) untergebracht und stellen somit keine offensichtliche Brandgefahr mehr dar (alte Position: 7X).

Für die Dienststelle des Roten Kreuzes wird ein zusätzliches Garagentor eingebaut, um einem dritten Auto (BKTW, siehe Kapitel 4.2) Platz zu bieten.

- 1 Aufzüge
- 2 Brandabschnitte STGH
- 3 Brandschutztüren
- 4 Außendämmung
- 5 Rampe 6%
- 6 Deckendämmung außen
- 7 Müllraum
- 8 Innendämmung
- 9 Dienststelle Rotes Kreuz
- 10 Einbau Garagentor



- Neu
- Abbruch
- Dämmung
- Statische Maßnahmen
- Fluchtweg

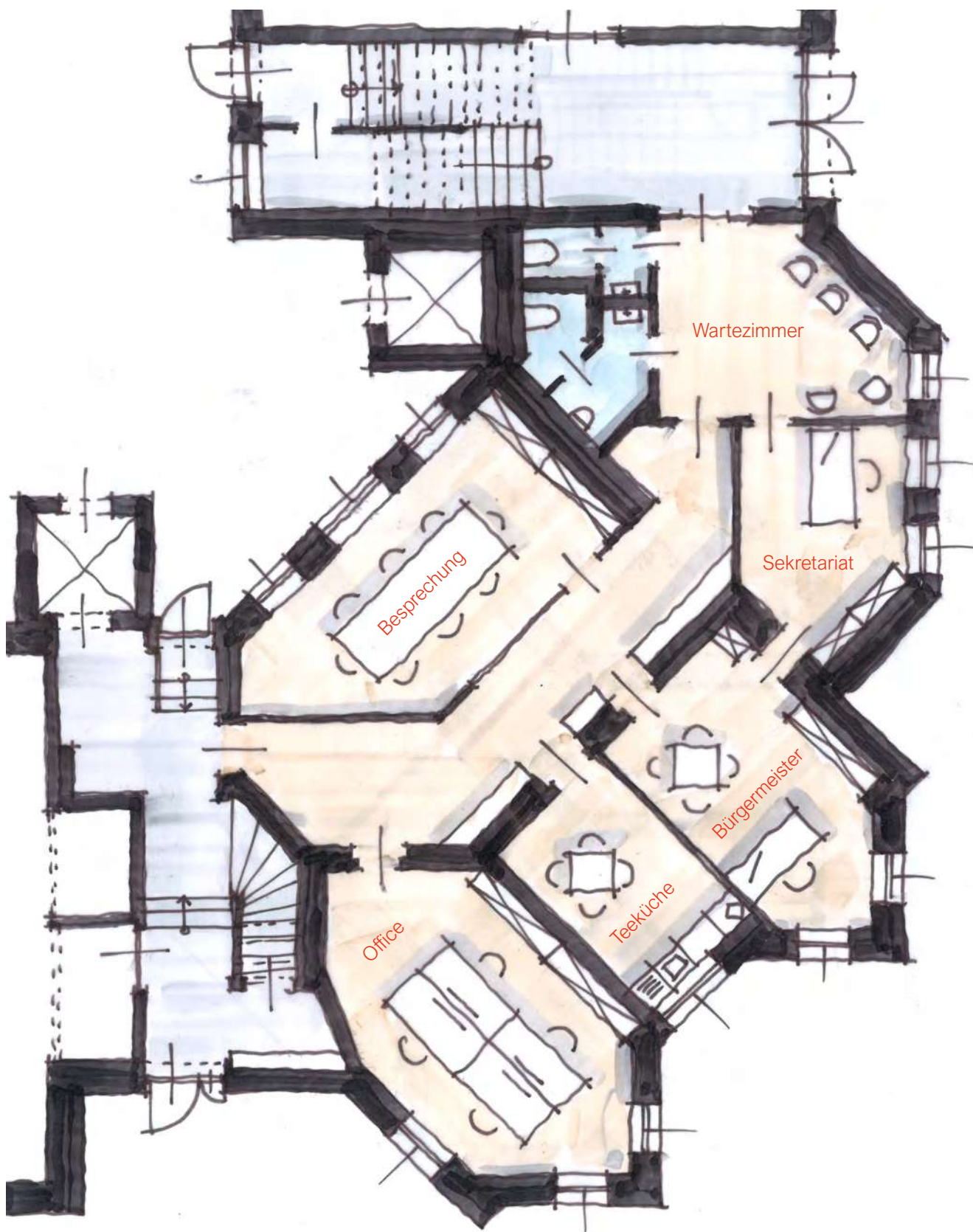
St. Pöltnerstraße

Schlosstraße

Grundriss Erdgeschoß Maßnahmen [1:200]

### **Entwurfsskizze Verwaltung**

In dieser Entwurfsskizze wurde der gesamte Verwaltungsbereich im Erdgeschoß neu eingeteilt. Die Büroräume sind nun großzügiger gestaltet, ein zentraler Raum bietet Platz für gemeinsame Besprechungen. Es wird ein Wartezimmer als Ersatz zu den bisher bestehenden Sitzen am Gang vorgesehen. Über das Sekretariatszimmer gelangt man nun direkt in das Büro des Bürgermeisters. Die Teeküche ist zentral gelegen und für alle Mitarbeiter gut zugänglich. Arbeitsplätze, die in diesem Geschoß keinen Platz finden, können nun in den neuen Räumlichkeiten im 2. Obergeschoß eingeplant werden.



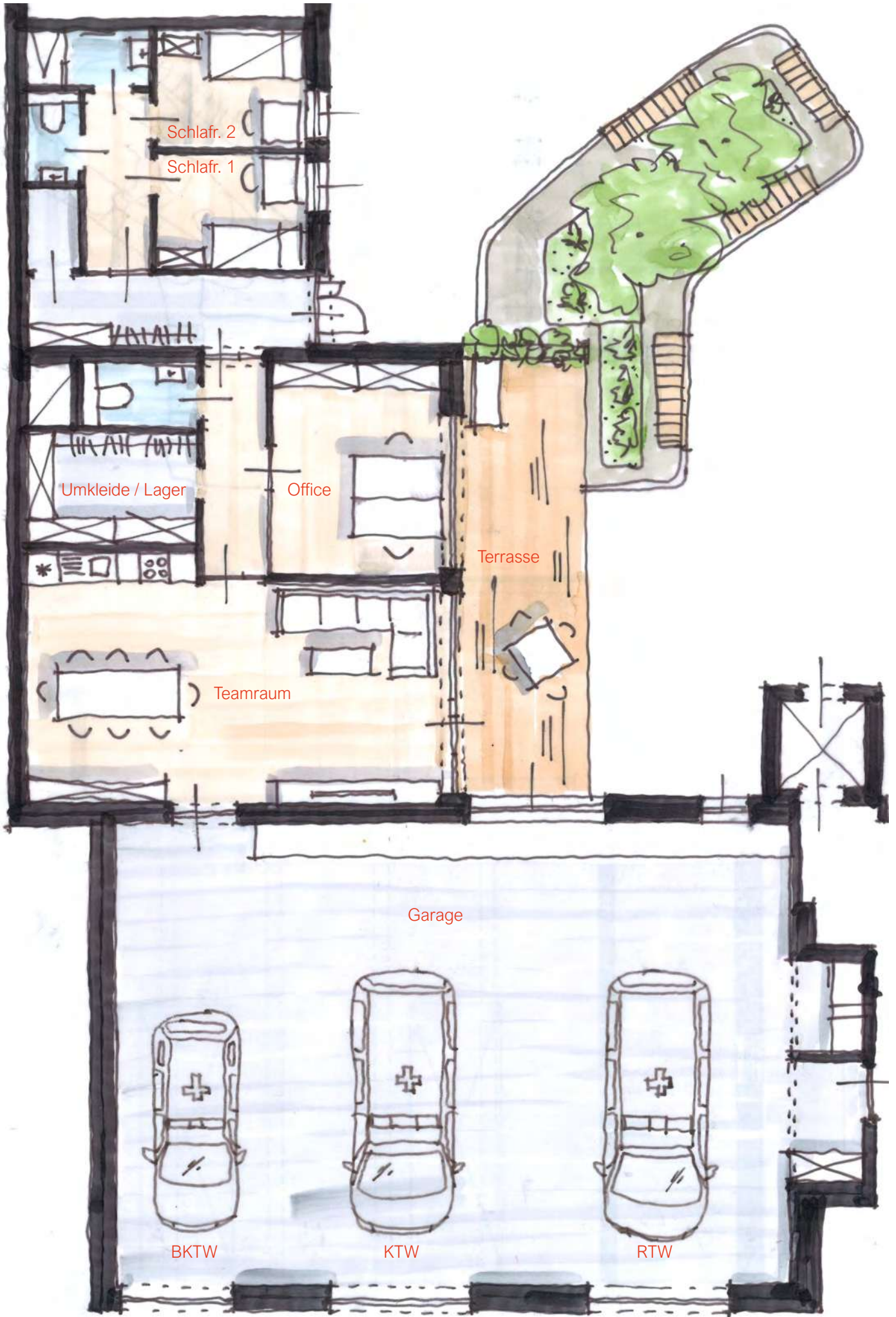
Entwurfsskizze Erdgeschoß [1:100]

### **Entwurfsskizze Dienststelle Rotes Kreuz**

Die neu integrierte Dienststelle für das Rote Kreuz nutzt die vorhandene Garage der Feuerwehr für die drei Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes. Über einen neu geschaffenen Eingang gelangt man zu den Schlafräumen für das Personal, welches den Nachtdienst übernimmt.

Ein zentral gelegener Teamraum bietet genug Fläche zum Entspannen zwischen den Fahrten sowie eine Möglichkeit zu kochen und gemeinsam zu essen bzw. für Besprechungen. Direkt vom Teamraum aus gelangt man auf eine Terrasse, welche gemeinsam mit einer begrünten Fläche sowohl die Mitarbeiter des Roten Kreuzes als auch jene der Gemeindeverwaltung zum Verweilen einlädt.





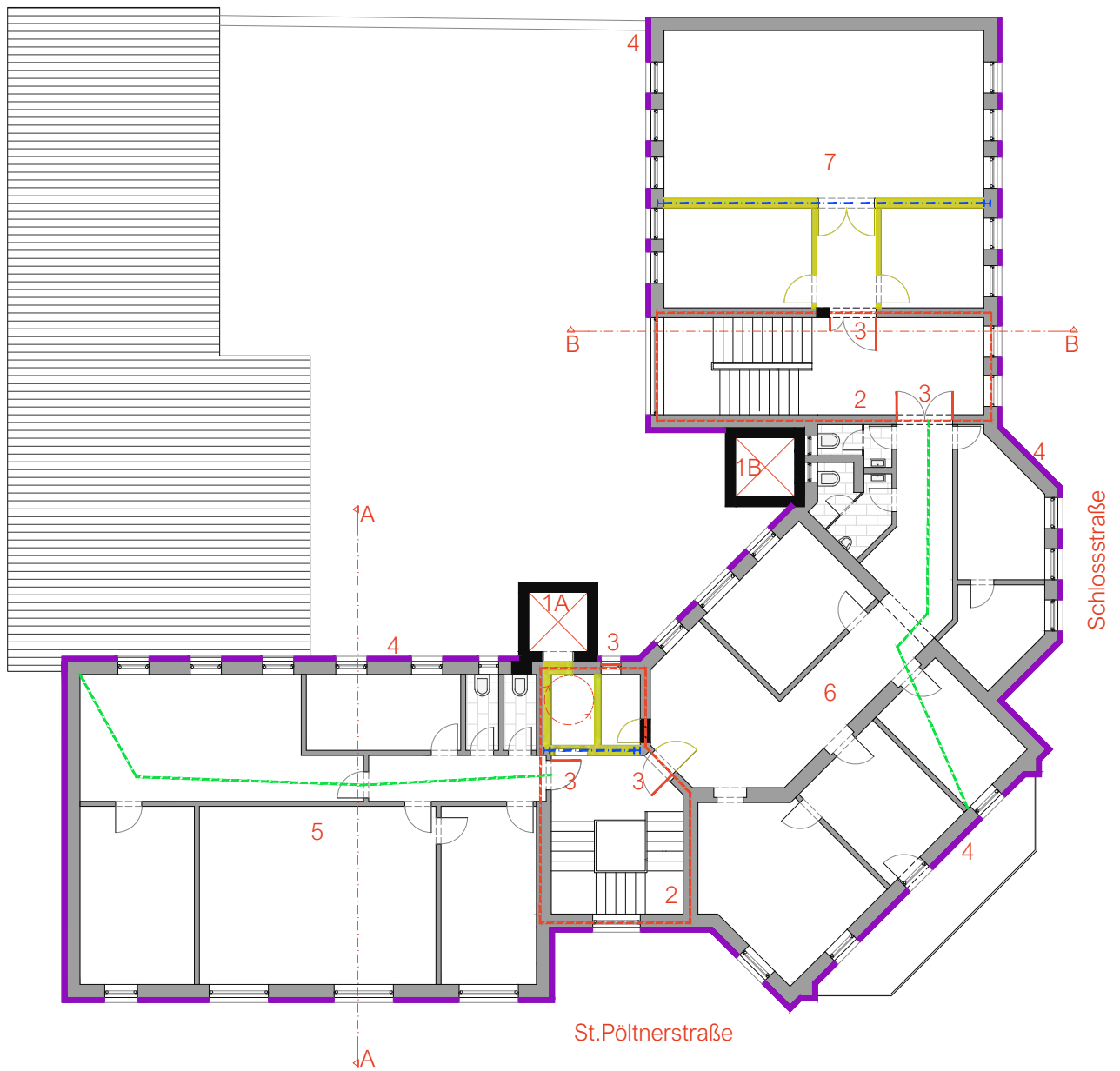
## 1. Obergeschoß

Die Maßnahmen im 1. Obergeschoß werden eher gering gehalten. Die Stiegenhäuser werden als Brandabschnitte (2) wieder mit Brandschutztüren (3) abgeschlossen. Beim Stiegenhaus in der St. Pöltnerstraße wird ein Zugang für den Lift geschaffen. Dafür müssen lediglich die Wände des alten Schlauchturms sowie jene eines Abstellraumes abgebrochen und evtl. statisch kompensiert werden. Das Fenster direkt neben dem Lift muss aufgrund des geringen Abstandes zum Fenster daneben als Brandschutzfenster (E60 - Klassifikation) ausgeführt oder alternativ zugemauert werden.

In diesem Geschoß befinden sich das Regionalbüro (5), die logopädische Praxis sowie das Notariat (6). Diese werden so belassen - man kann zumindest eine Sanierung der Räumlichkeiten angedenken.

Der Trauungssaal (7) wird hingegen durch Abbruch zweier Wände vergrößert.

- 1 Aufzug
- 2 Brandabschnitte STGH
- 3 Brandschutztüren (-fenster)
- 4 Außendämmung
- 5 Regionalbüro
- 6 Notariat
- 7 Trauungssaal



- Neu
- Abbruch
- Dämmung
- Statische Maßnahmen
- Fluchtweg

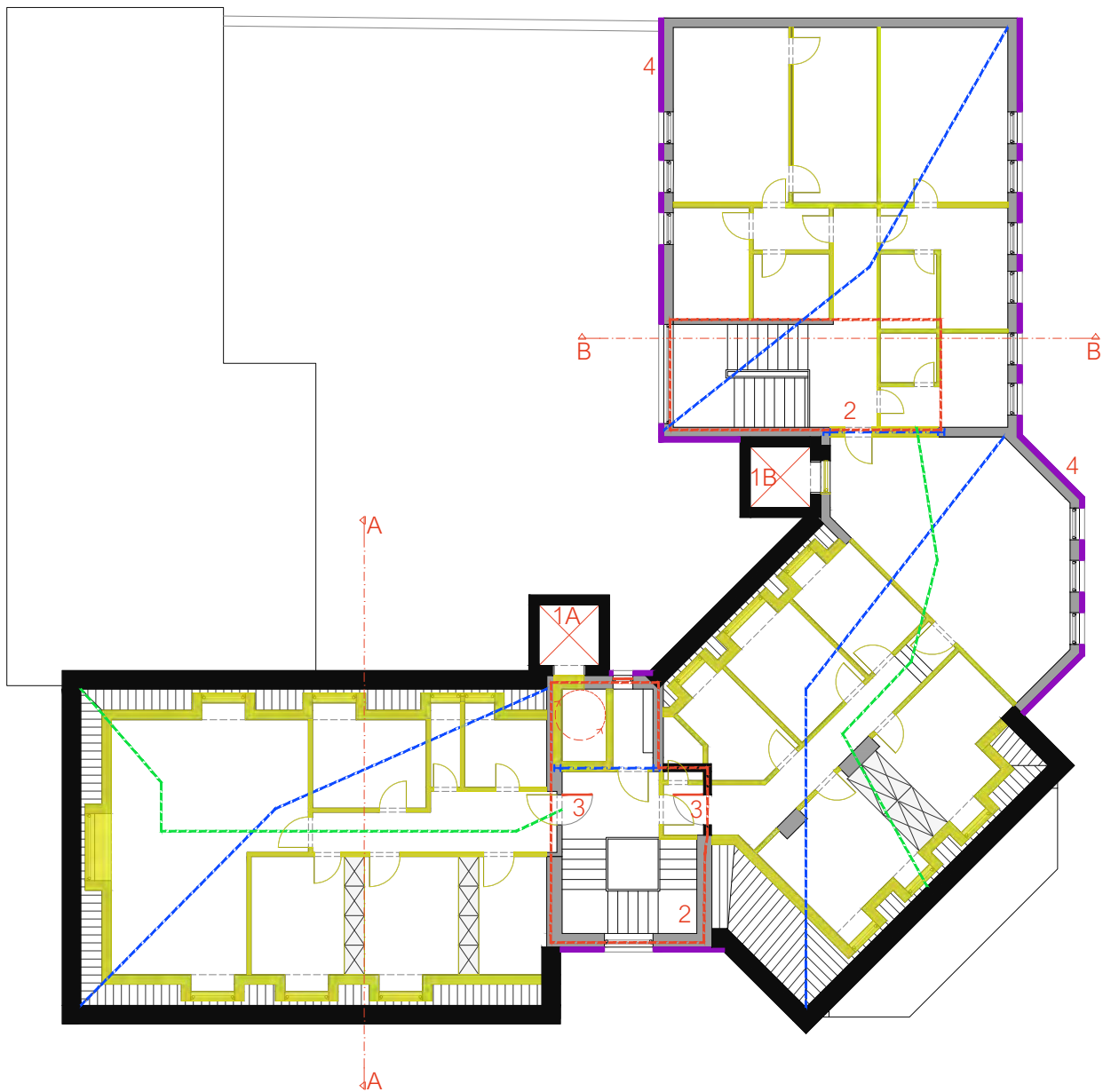
Grundriss 1. Obergeschoß Maßnahmen [1:200]

## 2. Obergeschoß

Das 2. Obergeschoß wird in diesem Szenario größeren Umbaumaßnahmen unterzogen. Beim Trakt in der St. Pöltnerstraße sowie beim Gebäudeteil am Eck werden jeweils die Außenwände bzw. Dachflächen abgebrochen und durch neue Wände ersetzt, auf denen das neue Dachgeschoß sitzt.

Im gesamten Geschoß ist nun Platz für eine völlige Neueinteilung der Räume zur Einrichtung von Büros oder der gewünschten Mietflächen für ein Dorfbüro mit Co-Working Räumen.

- 1 Aufzug
- 2 Brandabschnitte STGH
- 3 Brandschutztüren
- 4 Außendämmung

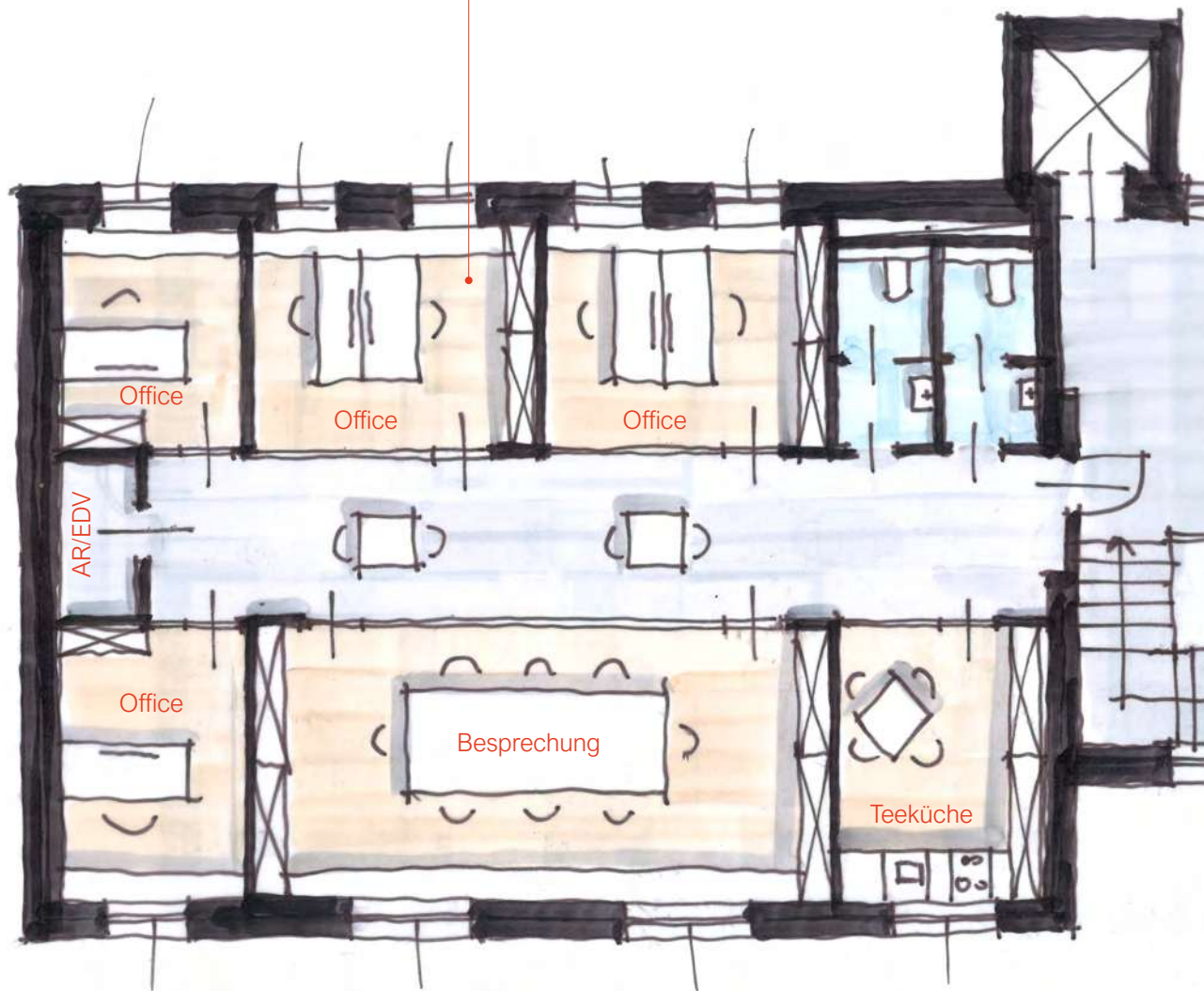


Grundriss 2. Obergeschoß Maßnahmen [1:200]

### **Entwurfsskizze**

Die Entwurfsskizze stellt eine einfache Aufteilung für Büroräumlichkeiten dar. Ein zentraler Gang bietet Zugang zu allen Büroräumlichkeiten sowie Platz für Gespräche. Der Entwurf wird durch einen großen Besprechungsraum und eine Teeküche abgerundet.

Nachweis Erfüllung Vorgaben Arbeitsinspektorat  
Raumhöhe: 2,52m (min. 2,5m)  
Fläche: 13m<sup>2</sup> (min. 8+5 = 13m<sup>2</sup>)  
Fensterfläche: 3,14m<sup>2</sup> (min. 1,3m<sup>2</sup>)  
Rauminhalt: 27,6m<sup>3</sup> (abzgl. 15% Möblierung, min. 12+12=24m<sup>3</sup>)



Entwurfsskizze 2.Obergeschoß [1:100]

### Neues Dachgeschoß

Das neu geschaffene Dachgeschoß bietet nun, je nach Aufteilung, Platz für 3-4 Wohnungen. Die Stiegenhäuser werden vom Bestand ausgehend weiter nach oben geführt, die Aufzüge schließen direkt an diese an und ermöglichen eine barrierefreie Erreichbarkeit des Geschoßes.

In Summe kann eine Bruttofläche von ~340m<sup>2</sup> geschaffen werden, was (mit einem Faktor von ca. 90% der Bruttofläche als Abzugswert für Zwischenwände, Schächte und dgl.) in Summe einer neu geschaffenen Netto-Wohnnutzfläche von ungefähr 300m<sup>2</sup> entspricht.

- 1 Aufzug
- 2 Brandabschnitte STGH





■ Neu

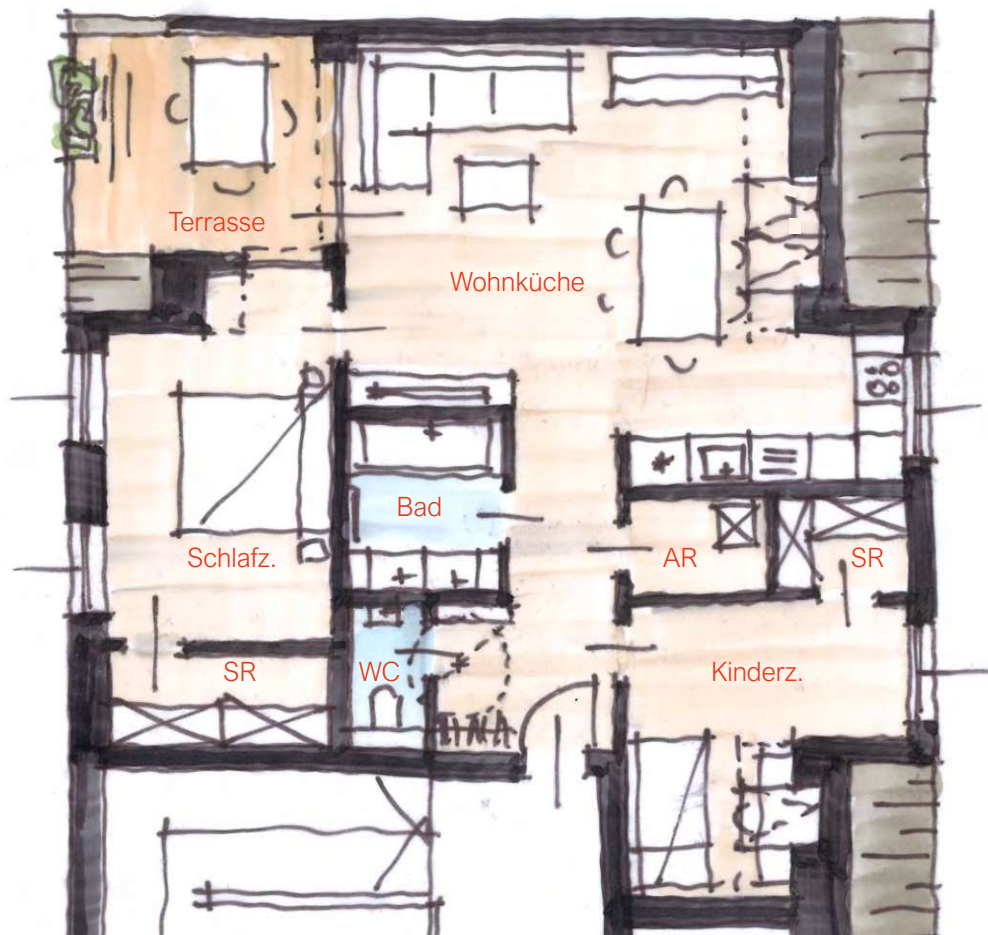
Grundriss Dachgeschoß [1:200]

### **Entwurfsskizze**

Die Entwurfsskizze beinhaltet einen möglichen Grundriss für eine Dreizimmerwohnung im Dachgeschoß. Neben der großzügigen Wohnküche gibt es eine Terrasse. Ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer bieten Platz für eine kleine Familie bzw. ältere Menschen mit einer 24h Pflegekraft.

#### **Barrierefreiheit**

Das WC kann durch Umbau der seitlichen Wand vergrößert und barrierefrei genutzt werden (vgl. OIB RL 4 Pkt. 7.4). Die Terrasse kann durch nachträglichen Einbau einer Hebebühne ebenfalls barrierefrei erreicht werden (Durch den beheizten Raum darunter ergibt sich aufgrund der Dämmungshöhe eine Stufe von der Wohnküche zur Terrasse).



Entwurfsskizze Dachgeschoß [1:100]

## 4.5 CONCLUSIO

Die Studie zeigt, dass durchaus einige der geforderten Wünsche im Bestand umgesetzt werden können. So lässt sich die Dienststelle des Roten Kreuzes recht gut in den Bestand integrieren und durch die Hofgestaltung kann das gesamte Gebäude davon profitieren. Auch die Verwaltung könnte im Zuge dessen den Hof aktiv nutzen.

### **Verbesserungen**

Durch den Ausbau des Dachgeschoßes und die Integration von hochwertigen, neuen Wohnungen kann ausreichend neuer Platz für den Verwaltungsbetrieb im 2. Obergeschoß geschaffen werden.

Die Situation der schlechten barrierefreien Erreichbarkeit wird zwar verbessert, ist aber definitiv nicht optimal.

Eine thermische Sanierung des Bestandes kann in Zukunft mit Sicherheit einiges an Heizkosten einsparen. In Folge dessen wäre auch der Zustand der Fenster zu untersuchen und diese evtl. auf hochwertigere Fenster mit einem besseren Dämmwert zu tauschen. Hier stellt sich jedoch die Frage, ob dies wirtschaftlich sinnvoll ist.

### **Fazit**

Die Realisierung einer durchgreifenden Sanierung mit Ausbau des Dachgeschoßes stellt eine durchaus brauchbare Variante dar, mit dem Bestandsbau umzugehen. Es wird empfohlen, einen Kostenvergleich sowie eine genauere Untersuchung des Bestandes zu erwägen. Das geforderte Raumprogramm mit einem großen Bürgerzentrum kann im bestehenden Gebäude hauptsächlich aus Platzgründen jedoch nicht realisiert werden. Sollte dieses und eine Tiefgarage sowie die Schaffung eines durch einen Platz und ein zeitgemäßes, ikonisches Gebäude definierten Ortszentrums unbedingt gewünscht sein, so stellt ein Neubau die beste Lösung dar.





## 5 | NEUBAU

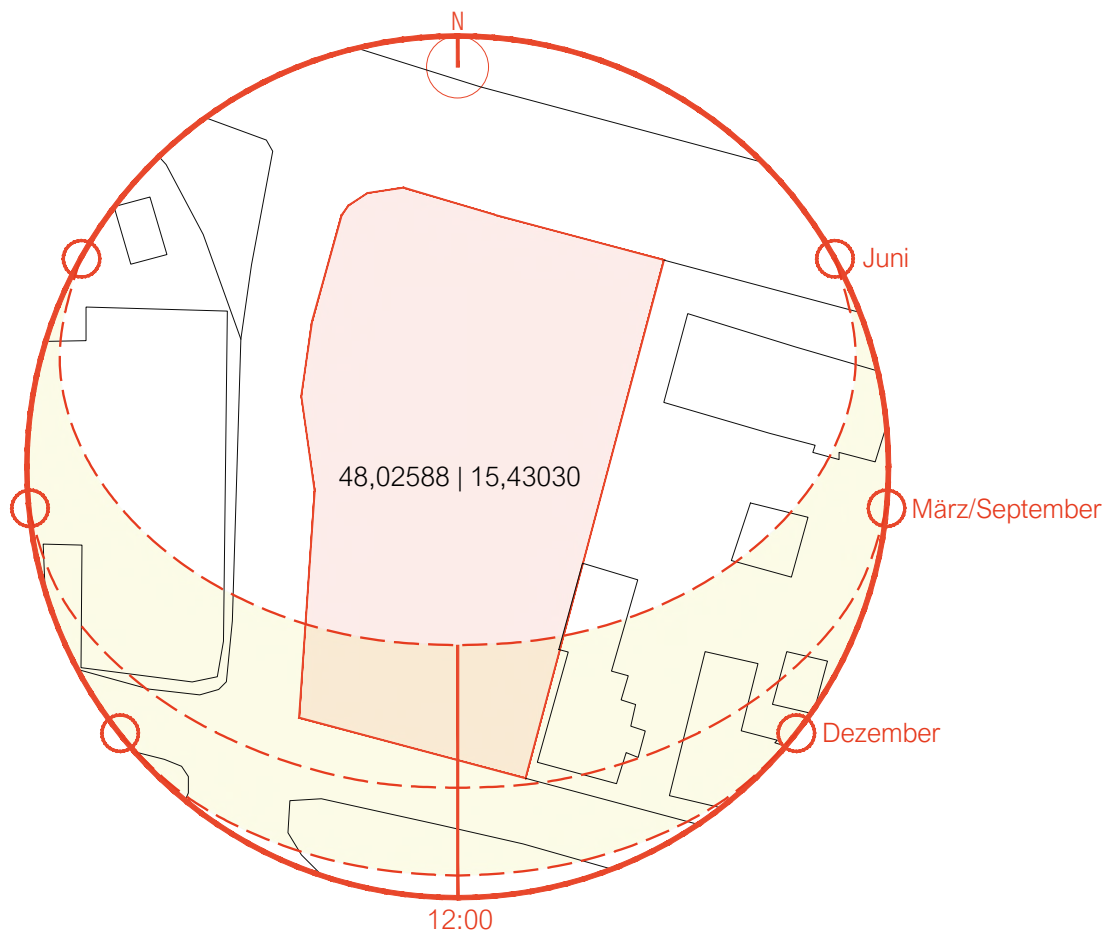
- Analyse
- Referenzbeispiele
- Alternativen
- Entwurfskonzept
- Raumprogramm
- Pläne
- Nutzung
- Details & Material
- Schaubilder

## 5.1 ANALYSE

Für den Neubauentwurf wird das Grundstück zuerst auf seine Stärken analysiert. Die mittige Lage im Ort ist für das Gemeindezentrum von zentraler Bedeutung. Für die platztechnische Möglichkeit, ein neues Gemeindezentrum zu schaffen, wird in diesem Entwurf davon ausgegangen, dass das Nachbargrundstück, welches südlich an das derzeitige Grundstück des Gemeindeamts angrenzt, von der Gemeinde gekauft und für den Entwurf mitverwendet werden kann.

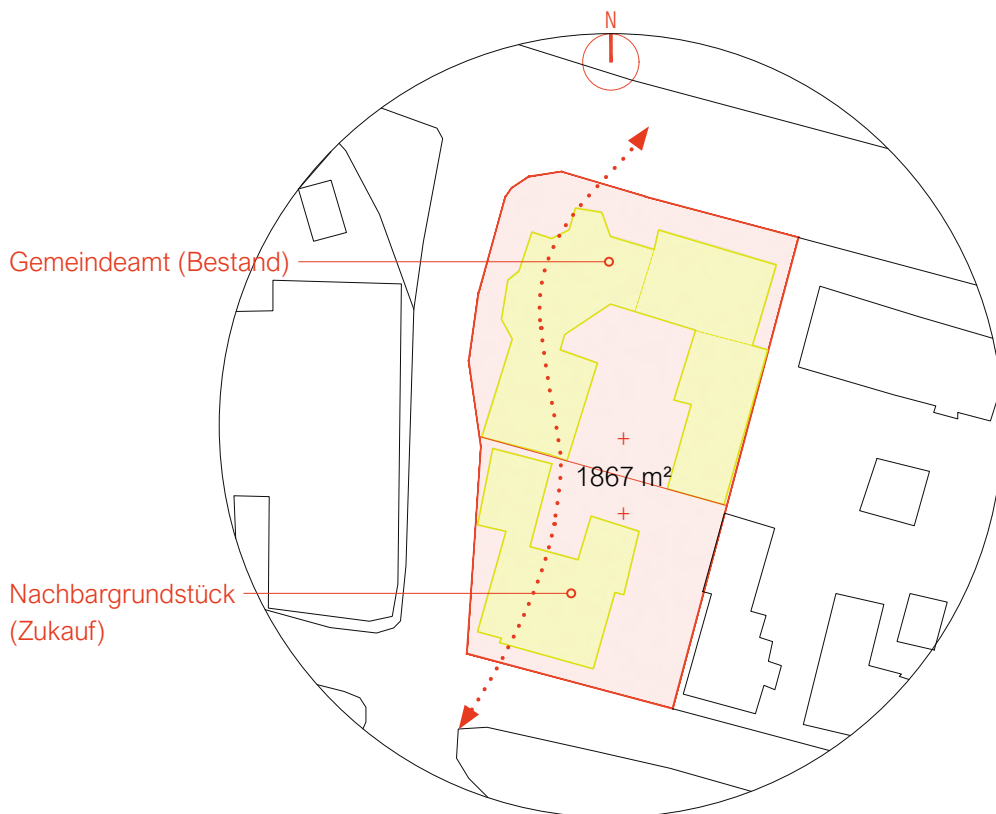
Durch die Erweiterung ist nun eine direkte Verbindung zum gegenüberliegenden Schlosspark möglich und die Baukörper können besser auf der Gesamtfläche verteilt werden, was vor allem der Belichtungssituation zugutekommt. Außerdem kann die geforderte Fläche besser aufgeteilt

werden, was darin resultiert, dass das Gebäude wesentlich niedriger wird. Das Gemeindezentrum kann nun in drei Richtungen Beziehungen zu seiner Umgebung aufbauen und diese im Entwurf für den Neubau nutzen.

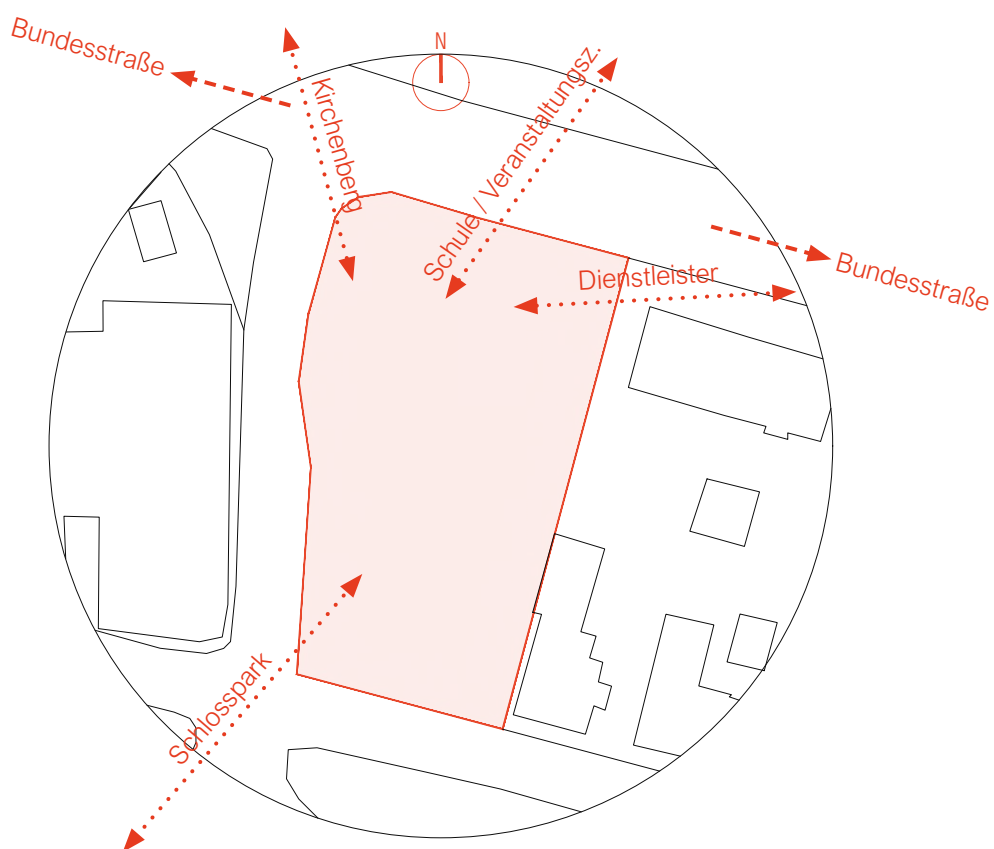


Darstellung Sonnenstandsanalyse





Darstellung Beschreibungen



Darstellung Beziehungen





Abb.23 Bürgerzentrum Böheimkirchen

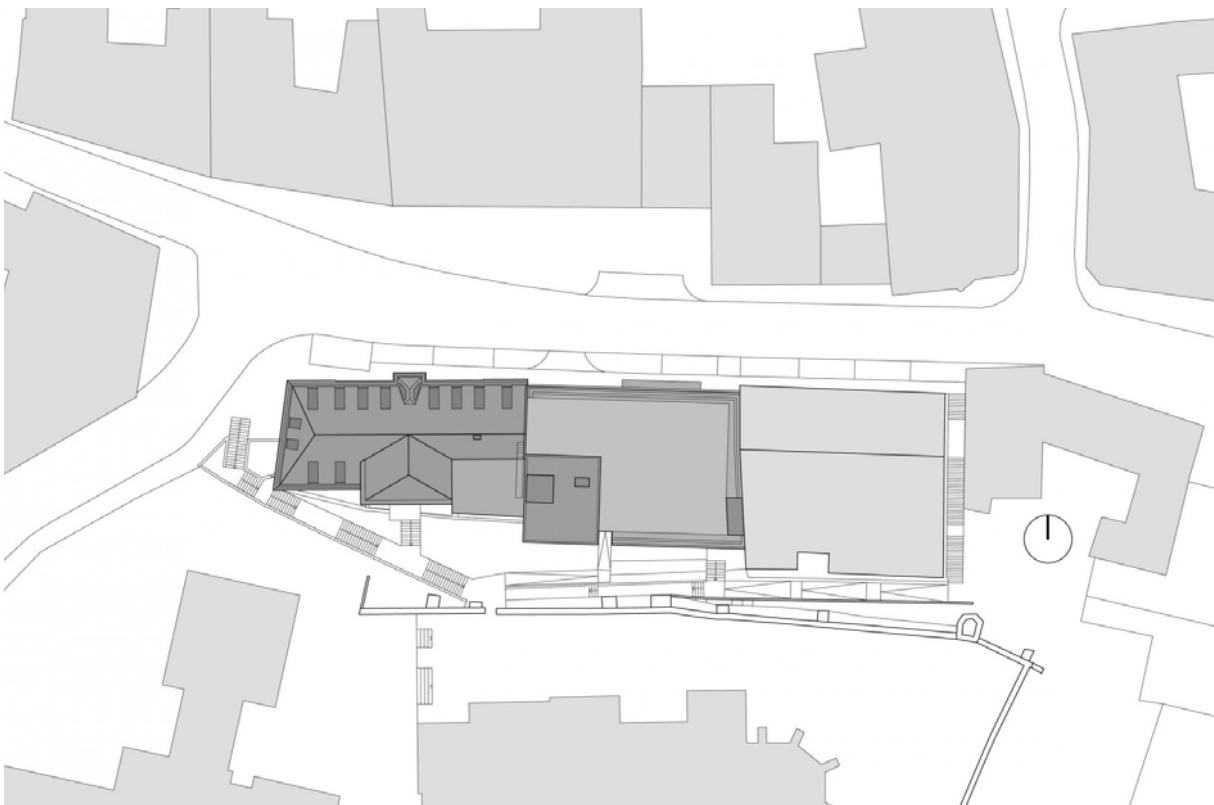


Abb.24 Lageplan Bürgerzentrum Böheimkirchen

## Gemeindezentrum Großweikersdorf

Architektur smartvoll Architekten ZT KG  
Jahr 2020

*Das Projekt in Großweikersdorf ist das Ergebnis eines Wettbewerbes aus dem smartvoll als Siegerbüro hervorging. Das Gebäude ist ein zeitgemäßer Ersatz für ein in die Jahre gekommenes Gemeindezentrum. Die Ortsmitte von Großweikersdorf wird seit Fertigstellung des Neubaus wieder wesentlich stärker frequentiert. Vor allem die bewusste Ablehnung der geschlossenen Bauweise im Rahmen des Konzeptes der Architekten ist verantwortlich für den Erfolg des Gebäudes.*

(Baunetzwissen, 2023)

*Der Donuteffekt – ein alter Bekannter in Österreichs Gemeinden. Hinterlistig zieht er über Nahversorger an der Peripherie Frequenz aus dem Ortzentrum ab und läßt diesen aussterben. Mit unserem neuen Gemeindezentrum sagen wir dieser Entwicklung jedoch den Kampf an.*

*Aus der Häuserzeile am Hauptplatz herausgedreht, öffnet sich das neue Herzstück des Dorfes zu einer einladenden Willkommensgeste. Bürger und Besucher sollen sich nicht nur willkommen fühlen, sie sollen auch vor allem dazu animiert werden das Haus zu benutzen.*

*Eine Starke Symmetrie auf den Hauptplatz baut Gravitation und Bedeutung für einen selbstverständlichen Versammlungsort auf. Die Drehung des Baukörpers und die damit verbundene Öffnung des Grundstückes samt der Orientierung des Haupteinganges auf den Hauptplatz drücken eine ultimative Willkommensgeste aus und regen den Besucher zum Erkunden und Entdecken an.*

(smartvoll Architekten ZT KG, 2023)



Abb.25 Gemeindezentrum Großweikersdorf



Abb.26 Lageplan Gemeindezentrum Großweikersdorf

## Kirchzentrum Unterhaching

Architektur Hrycyk Architekten BDA  
Jahr 2018

Das Projekt in Unterhaching umfasst einen Neubau neben einer alten evangelischen Kirche im Zentrum des kleinen deutschen Ortes. Um einen mittig gelegenen Platz herum gruppieren sich die Kirche und zwei Baukörper, die in ihrem Inneren verschiedene Funktionen für die Gemeinde unter einem Dach versammeln.

*Bei der Heilandskirche in Unterhaching ist ein neues, evangelisches Gemeindezentrum für vorab auf mehrere Standorte im Ort verteilte Funktionen entstanden. Neben den beiden Veranstaltungssälen wurden weitere Räume für die Kirchengemeinde und für die Jugend geschaffen. Das Pfarramt sowie die Pfarrwohnung sind in den Neubau ebenso integriert wie zusätzliche Wohnungen für Besucher. Das neue Gebäude nimmt sich zurück, ordnet sich mit seiner Bescheidenheit der Kirche unter und reagiert sensibel auf den vorhandenen Baumbestand. Zum Kirchvorplatz an der Robert-Koch-Straße öffnet sich der Innenhof, der auch alle Besucher zum Betreten, Begegnen und zum Austausch einlädt.*

*Der Hauptzugang ins zentrale Foyer ist von hier sowie von der Liebigstraße aus möglich. Zur benachbarten Wohnbebauung mit deren privaten Gärten schafft die zweigeschossige Bebauung dann an der Ostseite einen baukörperlichen Abschluss mit einer bewussten Fuge zur Kirche. Die sägerauen Holzfassaden außen spielen durch ihre unterschiedlichen Tiefen mit Licht und Schatten und stehen im Kontrast zu den natürlichen, glatten Oberflächen der Holzkonstruktion im Innenbereich.*

(Hrycyk Architekten BDA, 2023)



Abb.27 Kirchenzentrum Unterhaching

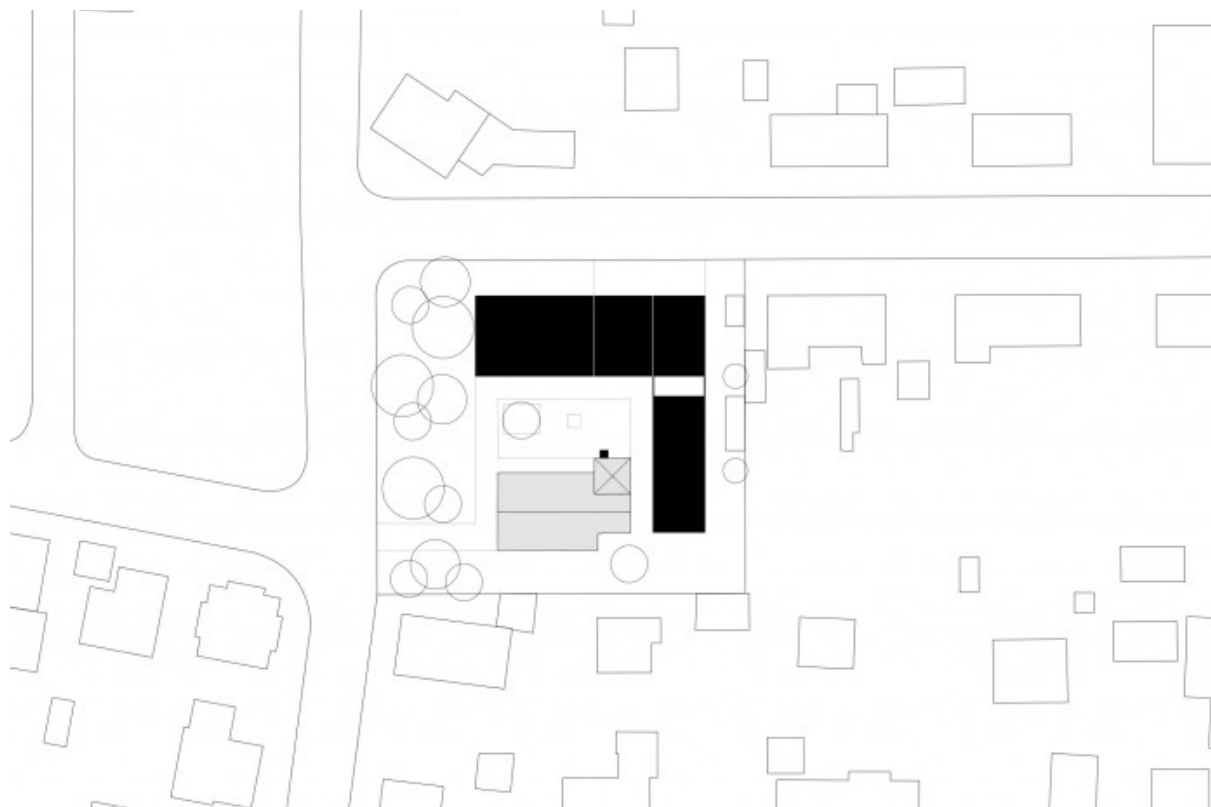


Abb.28 Lageplan Kirchenzentrum Unterhaching

## 5.3 ALTERNATIVEN

Mögliche alternative Szenarien zum definierten Konzept wären die Einhaltung des aktuellen Grundstückes in der jetzigen Form bzw. die Suche nach einem alternativen Standort für das Gemeindezentrum. Beide Vorschläge kommen mit Vor- und Nachteilen, wobei durch genauere Betrachtung die Nachteile überwiegen.

### **Eigenes Grundstück**

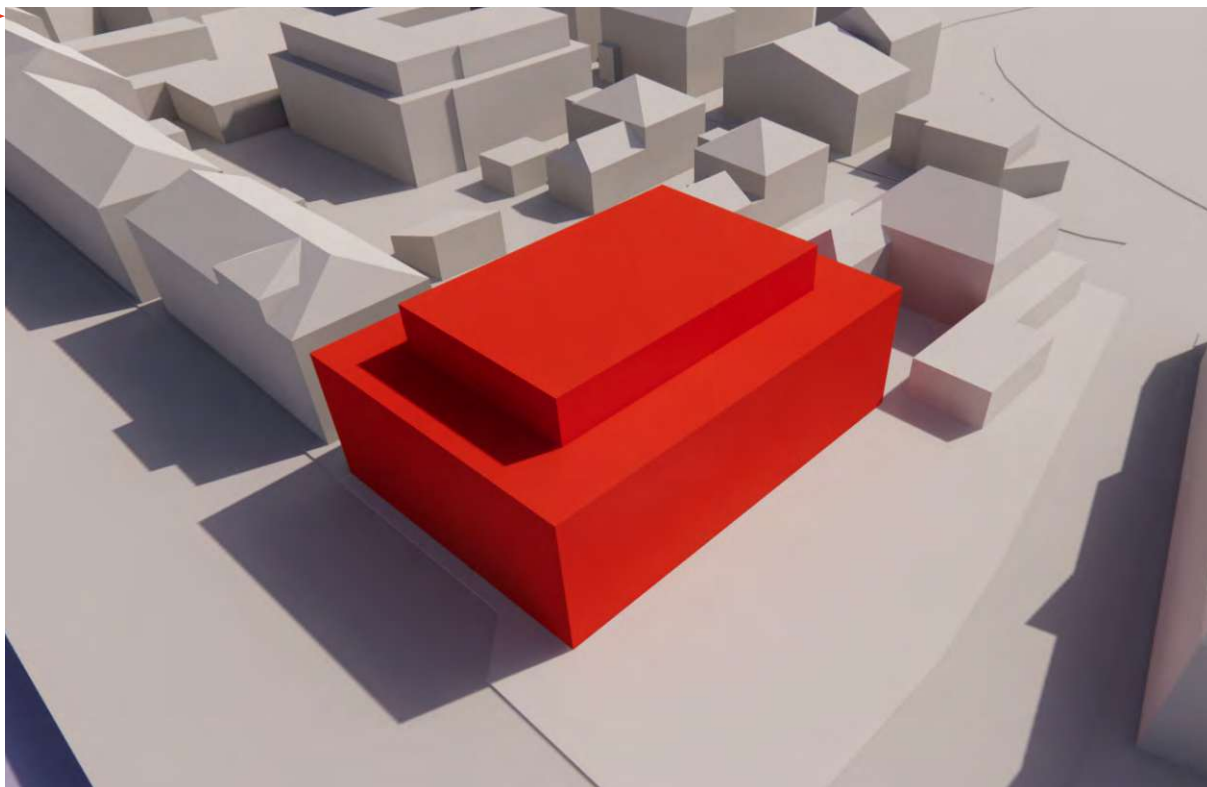
Ein Neubau auf dem aktuellen Grundstück wäre mit dem vorgegebenen Konzept zwar realisierbar, aber definitiv nicht in der selben Qualität. Um einen Platz vor dem Gebäude schaffen zu können, muss das gleiche Raumprogramm (reduziert jedoch um einen Außenbereich / Vorplatz - der dargestellte Baukörper hat bei 4 Geschoßen die ungefähr gleiche Nutzfläche wie der in diesem Kapitel vorgestellte Entwurf) auf wesentlich kleinerer Fläche Platz finden, was dazu führt, dass mehr Geschoße notwendig sind. Außerdem würde dabei viel Außenwandfläche in Form von Feuermauern vorhanden sein, was zu einer schwierigen Belichtungssituation führt. Die Realisierung einer Tiefgarage gestaltet sich darüber hinaus durch die Länge der notwendigen Rampe als Herausforderung. Eine Verbindung zum Schlosspark wäre in diesem Szenario nicht realisierbar.

Ein Platz an der Kreuzung hätte durch die Nähe zur Straße und zum Verkehr auch eine wesentlich geringere Qualität als weiter hinten Richtung Schlosspark.

### **Standortwechsel**

Ein alternativer Standort für das Gemeindezentrum wäre eine weitere Alternative. Bei den Besprechungen wurde dieses Thema bereits aufgegriffen, jedoch mangelt es an geeigneten Standorten und vor allem an freien Bauplätzen im Ort. Lediglich das Grundstück neben dem Bahnhofgebäude, welches im Besitz der Gemeinde ist, wäre für eine Bebauung in Betracht zu ziehen. Der Ort an sich ist jedoch zu weit weg von der geographischen sowie der gefühlten Ortsmitte und die Form des Grundstückes ist durch die kurze Straßenfront nur schwer für ein öffentliches Gebäude nutzbar.





3D Ansicht Schematische Kubatur



Lageplan Alternativer Standort

## 5.4 ENTWURFSKONZEPT

Das Entwurfskonzept umfasst eine Schaffung von drei grob eingeteilten Bereichen: Dienststelle für das Rote Kreuz mit Wohnungen (jene Funktionen, die weniger gut direkt in ein Gemeindezentrum passen), einen Trakt für die Verwaltung und Büros sowie einen Gebäudeteil für die überwiegend öffentliche Nutzung.

Vor dem Gebäude soll ein Platz geschaffen werden, welcher die Möglichkeit für Treffen, Gespräche und Aktivitäten im Freien bietet. Dieser Platz stellt nicht den Anspruch, einen Marktplatz oder Hauptplatz zu ersetzen, sondern einen geeigneten Vorplatz für das Gemeindezentrum zu bieten, welcher auch in Kombination mit einem kleinen Veranstaltungssaal funktioniert.

Die aufgestellten Holzrahmen dienen als „Korridor“ bzw. „Zubringer“ zum Gemeindezentrum und weiter zum Schlosspark. Sie definieren den Außenraum durch ihre Form und Gestaltung.

Das Raumprogramm für den Neubau soll vom Bestand bzw. von der Studie übernommen und um folgende Bereiche erweitert werden:

- Öffentlicher Platz im Außenraum mit einer direkten Verbindung zum Schlosspark, um diesen zu erweitern bzw. zu ergänzen
- Ein Veranstaltungssaal für kleine Konzerte, Besprechungen, Vorträge etc. (Für größere Indoor-Veranstaltungen soll nach wie vor die Kirchberghalle im Kirchberger Freizeitzentrum die erste Wahl sein.)
- Räumlichkeiten für die öffentliche Zugänglichkeit der Bürger. Dies umfasst mietbare Räume für Vereine, Co-Working und andere vergleichbare Nutzungen
- Eine Tiefgarage mit Abstellmöglichkeiten für KFZ sowie Lagerräumlichkeiten

### Abbruch 1

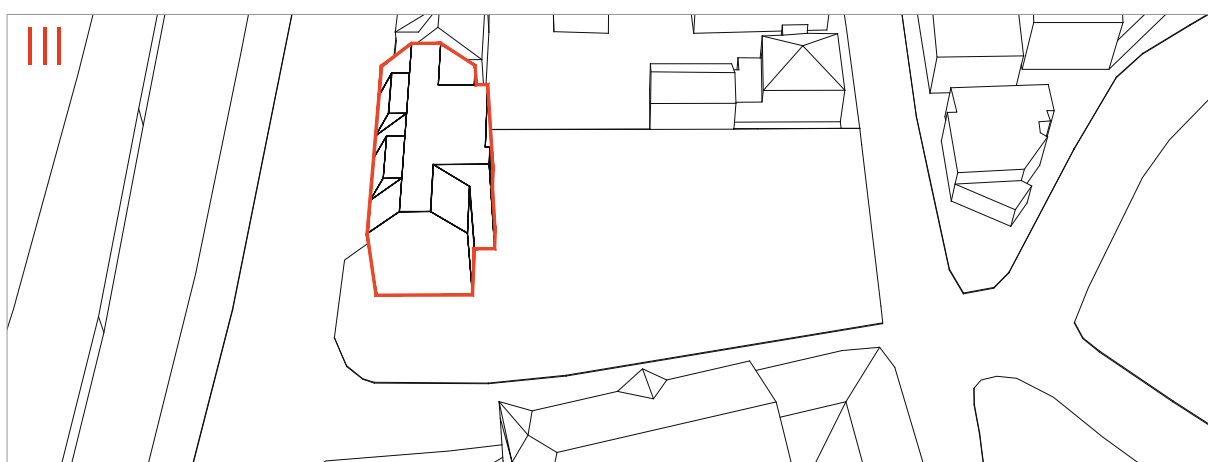
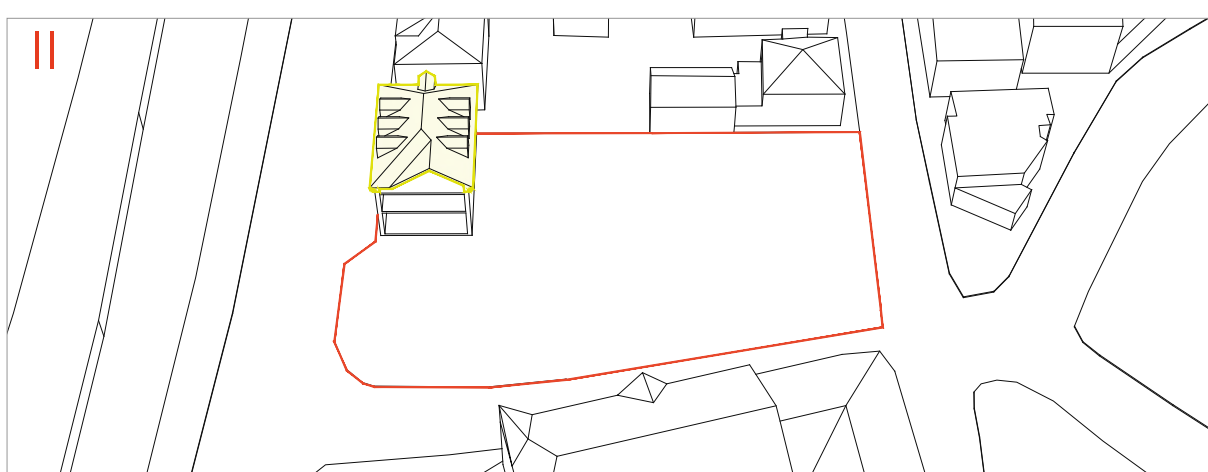
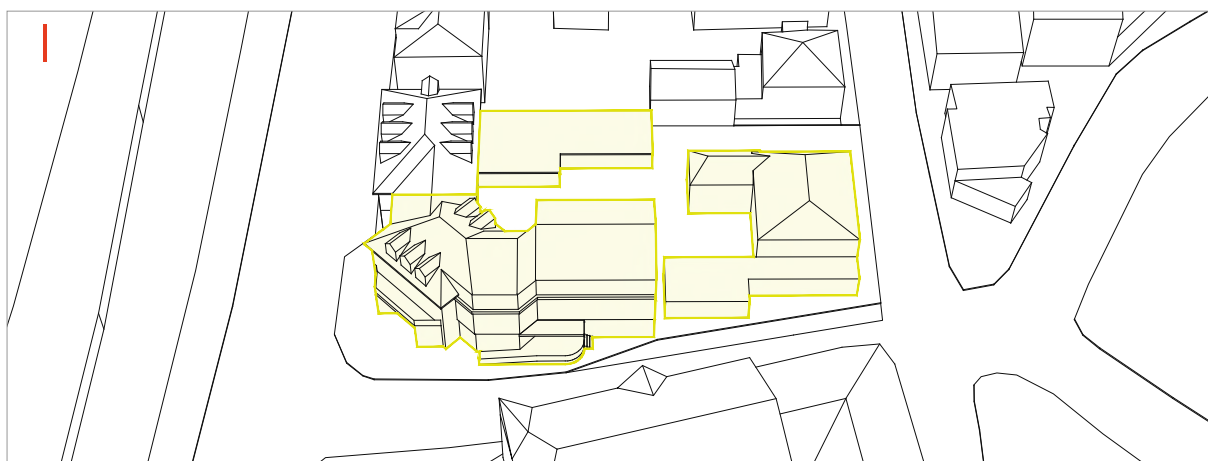
Im ersten Schritt werden die bestehenden Gebäude abgebrochen. Das Gemeindeamt selbst nur zu ca. zwei Drittel seiner Gesamtkubatur.

### Abbruch 2

Das Dachgeschoß des alten Traktes an der St. Pöltnerstraße wird abgebrochen, ebenso das alte Stiegenhaus, der Rest des Gebäudes bleibt bestehen.

### Trakt Rotes Kreuz + Wohnungen

Der Trakt wird nun ausgebaut, um zwei Vollgeschoße erweitert und durch ein modernes Stiegenhaus mit Lift an der Hinterseite ergänzt. Am Zubau befindet sich nun die Einfahrt für die neu geschaffene Tiefgarage. In den Hauptgeschoßen finden nun das Rote Kreuz sowie Wohnungen Platz.



Darstellungen Konzeptphasen I - III

### **Trakt Verwaltung**

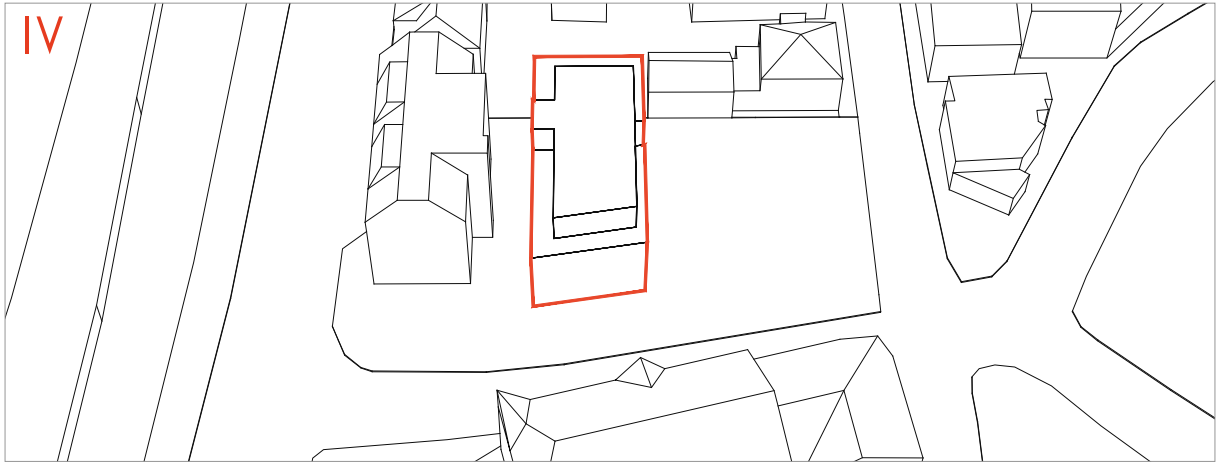
Das neue Gemeindezentrum wird zentral auf dem Grundstück positioniert. Darin finden nun wieder die Verwaltung und Büros Platz.

### **Trakt Bürgerzentrum**

Neben dem Verwaltungsteil des Gebäudes befindet sich im Erdgeschoß ein Multifunktionsraum, welcher etwas zurückweicht, um einen Platz davor zu ermöglichen. Von diesem aus führt eine Freitreppe in das erste Obergeschoß direkt zum Dorfbüro.

### **Rahmen**

Der gesamte Bereich vor dem neuen Gemeindezentrum wird mit Holzrahmen ausgestattet, die den Raum definieren und einen Ort für Begegnungen, Gespräche und Aktivitäten bieten welcher zum dahinter liegenden Schlosspark führt. Bei Veranstaltungen im Schlosspark kann der Platz nun eine ergänzende Rolle einnehmen, idealerweise in Kombination mit dem Multifunktionssaal.



Darstellungen Konzeptphasen IV - VI

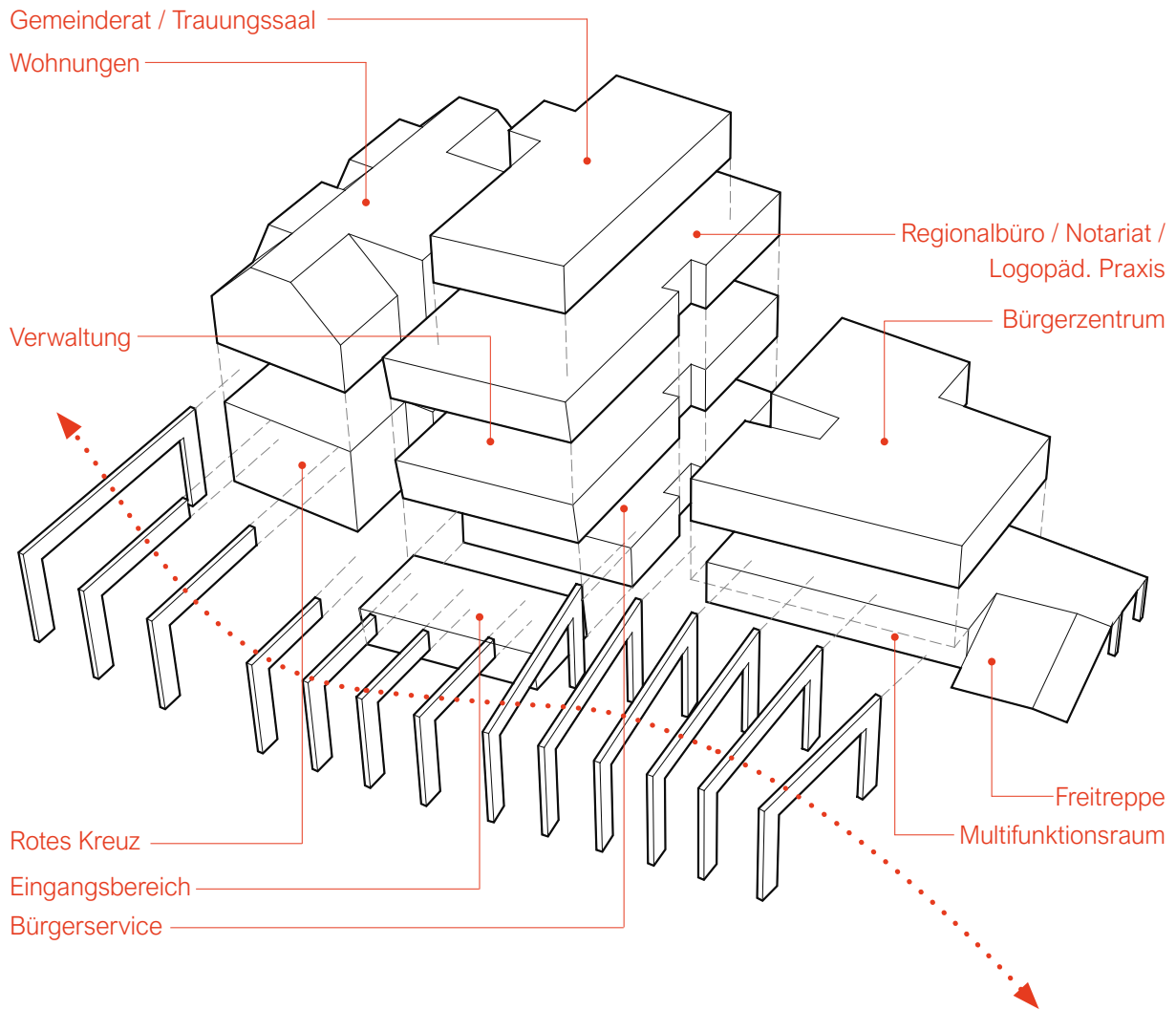
### **Außenraum**

In der letzten Phase wird der Platz mit Begrünung und einem entsprechenden Bodenbelag ausgestattet. Auch der Straßenbelag an der Kreuzung wird ausgetauscht. Der Kreuzungsbereich welcher aufgrund einer angrenzenden Einbahn und einer Sackgasse ohnehin nicht stark befahren ist, wird dadurch sichtbar mehr für die Fußgänger als für KFZ bereitgestellt.



Darstellung Konzeptphase VII

## 5.5 RAUMPROGRAMM



3D-Ansicht Raumprogramm Neubau





OG 2	Gang	37
	AR	2
	WCs (2)	8
	Teeküche	9
	Büro	13
	Büro	25
	Büro	21
	Büro	16
	Büro	14
	Logopädie	14
	Büro Notar 1	14
	Büro Notar 2	19
	Gang / Sekretariat	29
	STGH	9
<hr/>		
	Summe	230
OG 3	Trauungssaal / Sitzungssaal	81
	Lager	8
	Gang	11
	WCs (2)	7
<hr/>		
	Summe	107
<b>Summe Trakt Verwaltung</b>		<b>886</b>

<b>Trakt Bürgerzentrum</b>		<b>[m<sup>2</sup>]</b>
EG	Lobby	22
	Garderobe	8
	Multifunktionssaal	125
	Möbellager	34
	WC barrierefrei	5
	WC Damen	20
	WC Herren	13
	Gang	29
<hr/>		
	Summe	256
OG 1	Windfang	7
	Essbereich	39
	Gang	15
	Mietbüro	37
	Putzraum	2
	WC barrierefrei	5
	WC Damen	9
	WC Herren	9
	Jugendraum	18
	AR / Speis	4
	Besprechungsraum	34
	Dorfbüro	50
<hr/>		
	Summe	229

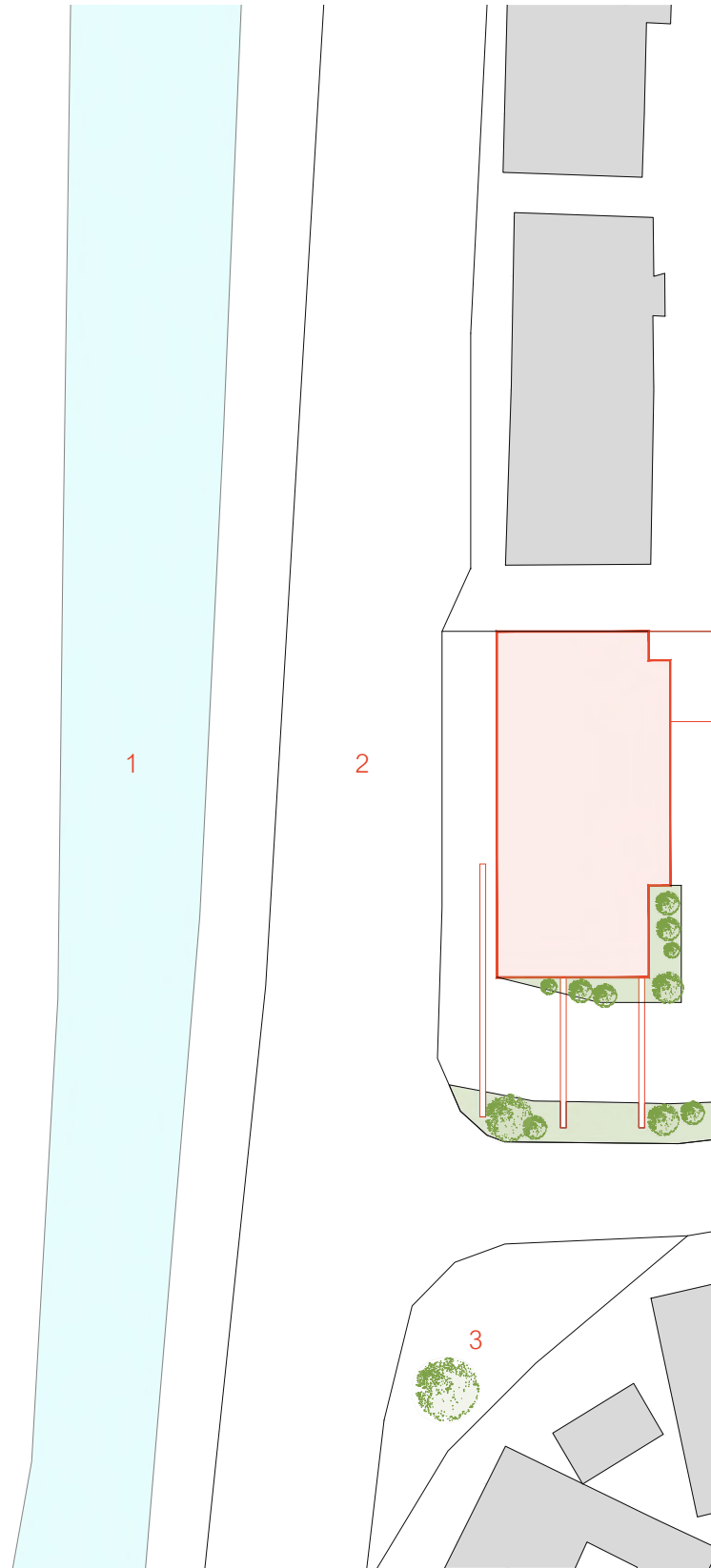
**Summe Trakt Bürgerzentrum 485**

**Gesamtsumme NF alle Trakte 2158**

<b>Allgemeinflächen</b>		<b>[m<sup>2</sup>]</b>
UG	Fahrbahn	199
	Parkplätze min. 2,5 x 5m (16)	332
	Parkplatz barrierefr. 3,5 x 5m	20
<hr/>		
	Summe	551
EG	Grünflächen (außen)	222
	Freiflächen (außen)	604
<hr/>		
	Summe	826
OG 1	Eingang Dorfbüro außen	43
<hr/>		
	Summe	43
<b>Summe Allgemeinflächen</b>		<b>1420</b>

## 5.6 PLÄNE

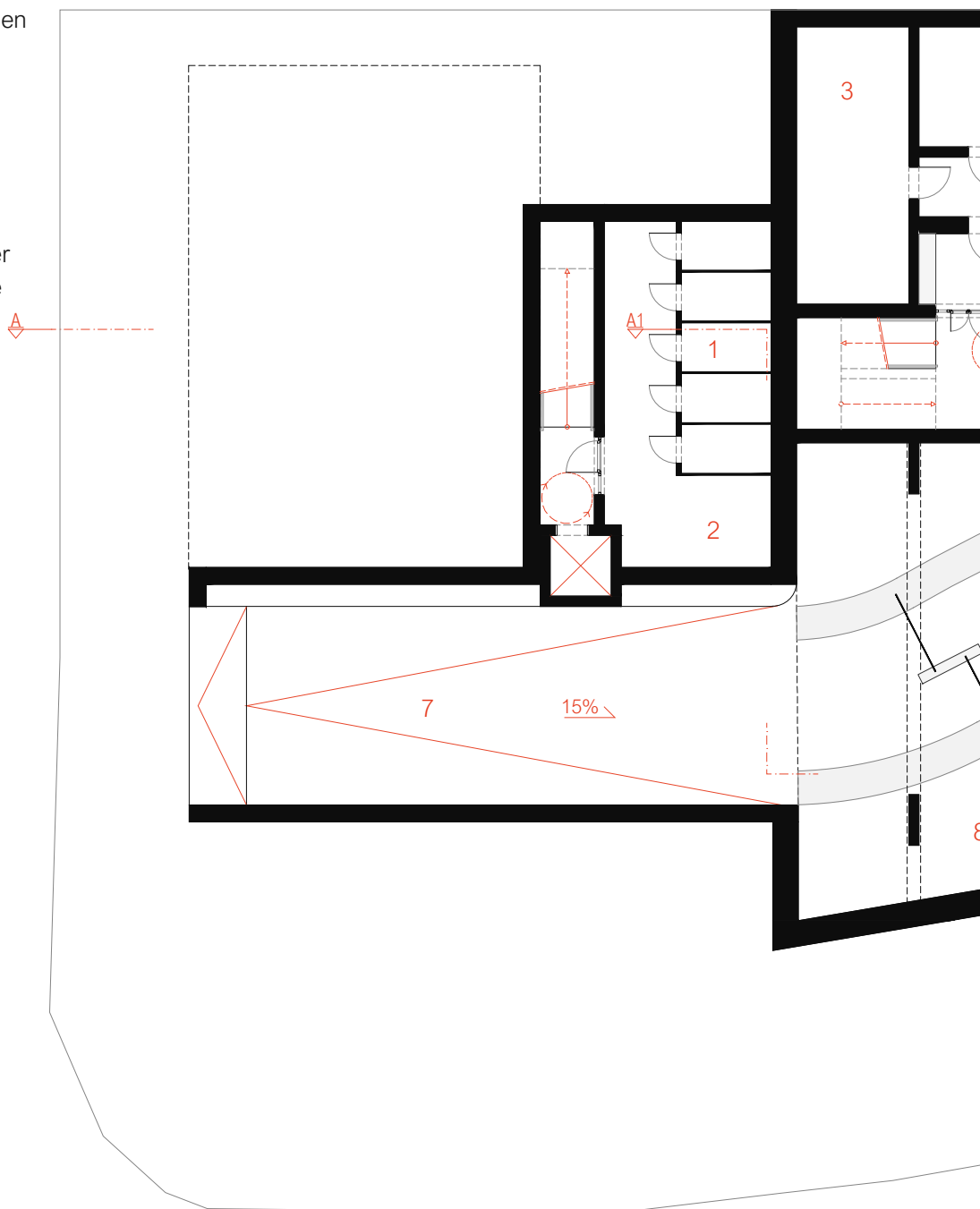
- 1 Pielach
- 2 Bundesstraße B39
- 3 Statue Hl. Nepomuk
- 4 Gemeindezentrum
- 5 Kreuzungsbereich
- 6 (Belagswechsel)  
Schlosspark (öffentlich)
- 7 Schloss (Teilbereich)





Lageplan Gemeindezentrum und Umgebung [1:500]

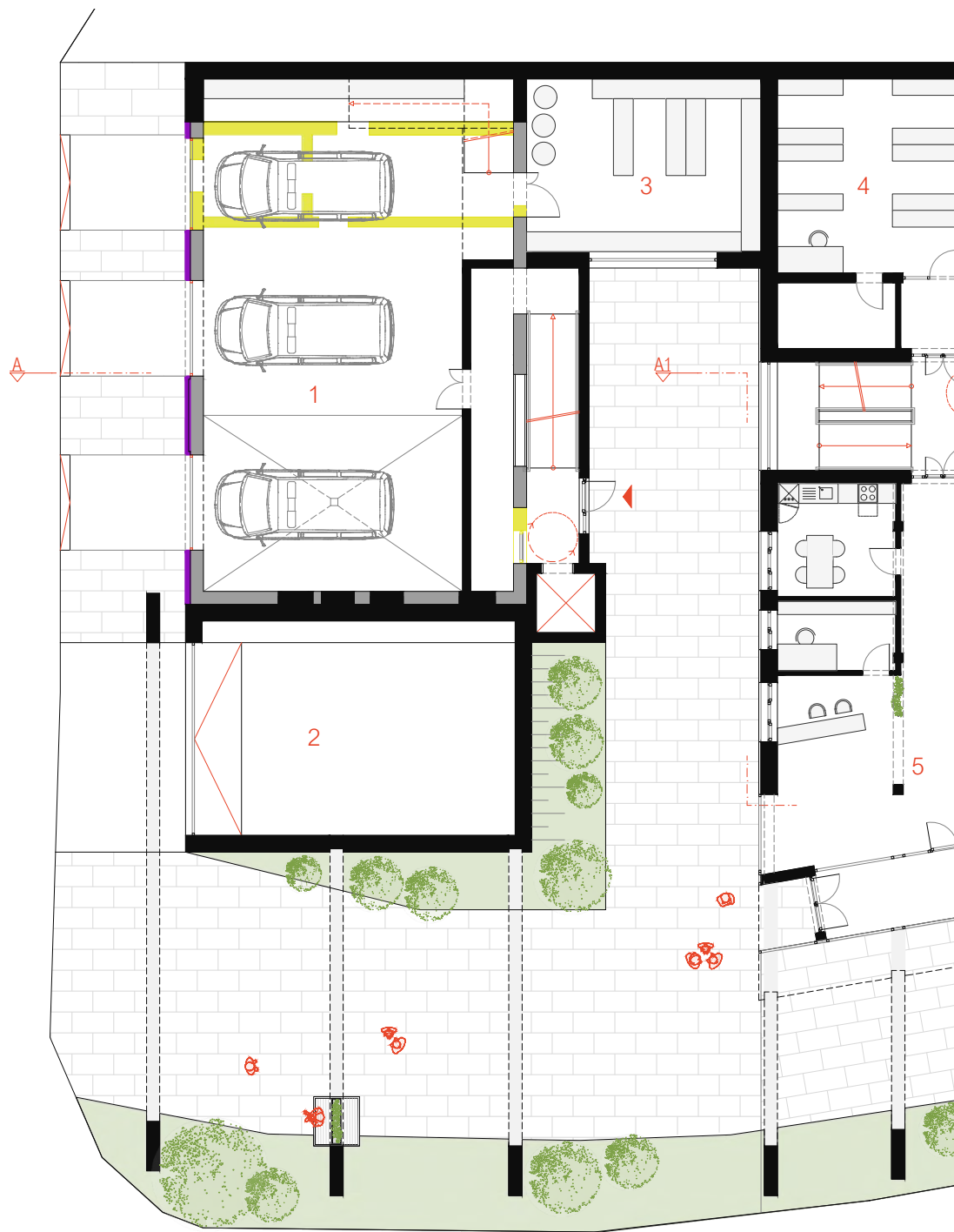
- 1 Lagerabteile Wohnungen
- 2 Radabstellfläche
- 3 Archiv
- 4 Lager
- 5 Technikraum
- 6 Schleuse
- 7 Abfahrt Tiefgarage
- 8 Abstellplatz Motorräder
- 9 Fahrbahn & Stellplätze



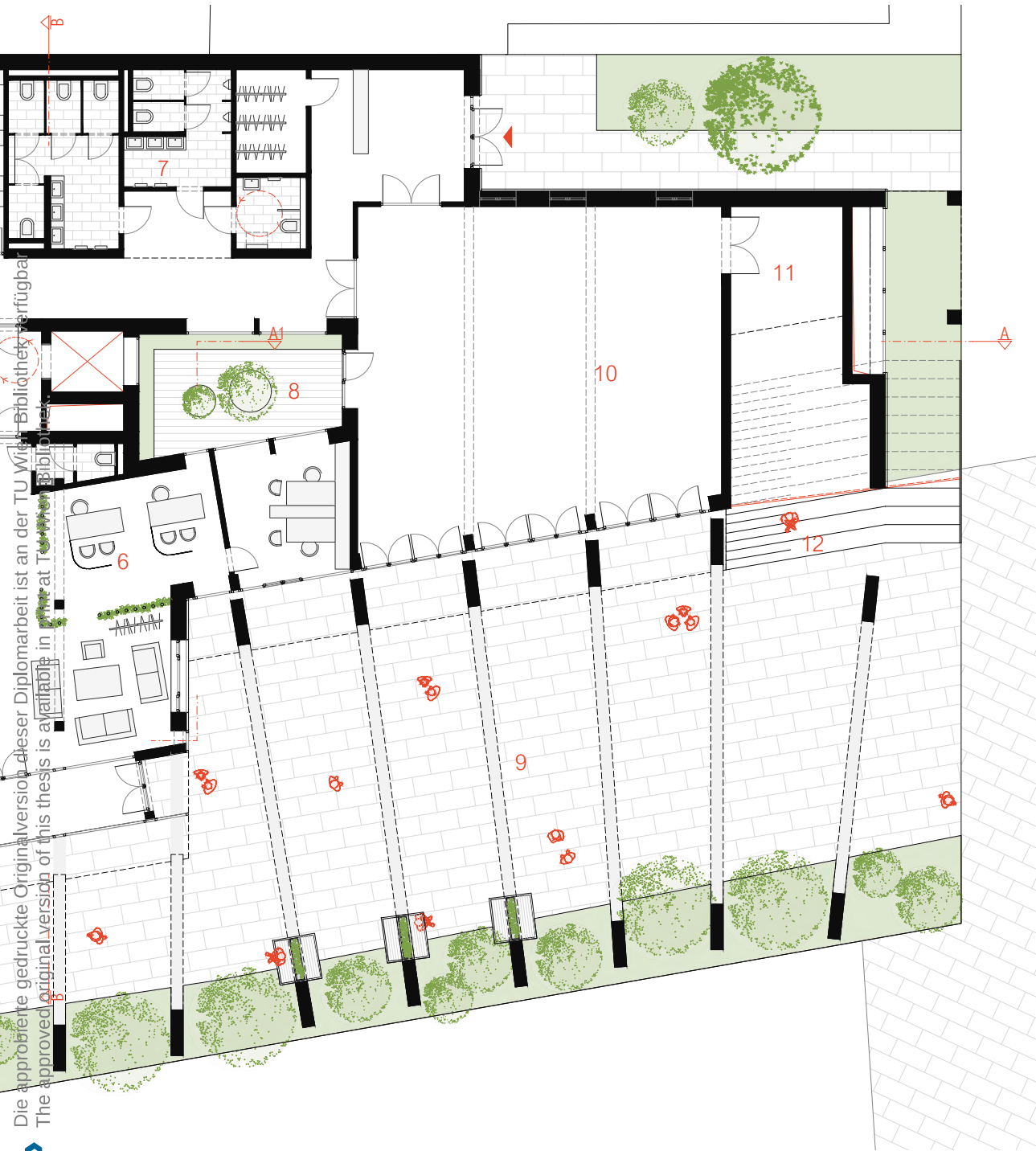


Grundriss Kellergeschoß [1:200]

- 1 Garage Rotes Kreuz
- 2 Abfahrt Tiefgarage
- 3 Lager Rotes Kreuz
- 4 Archiv Verwaltung
- 5 Lobby
- 6 Bürgerservice
- 7 WCs
- 8 Lichthof
- 9 Öffentlicher Platz
- 10 Multifunktionsraum
- 11 (Möbel-)lager
- 12 Freitreppe

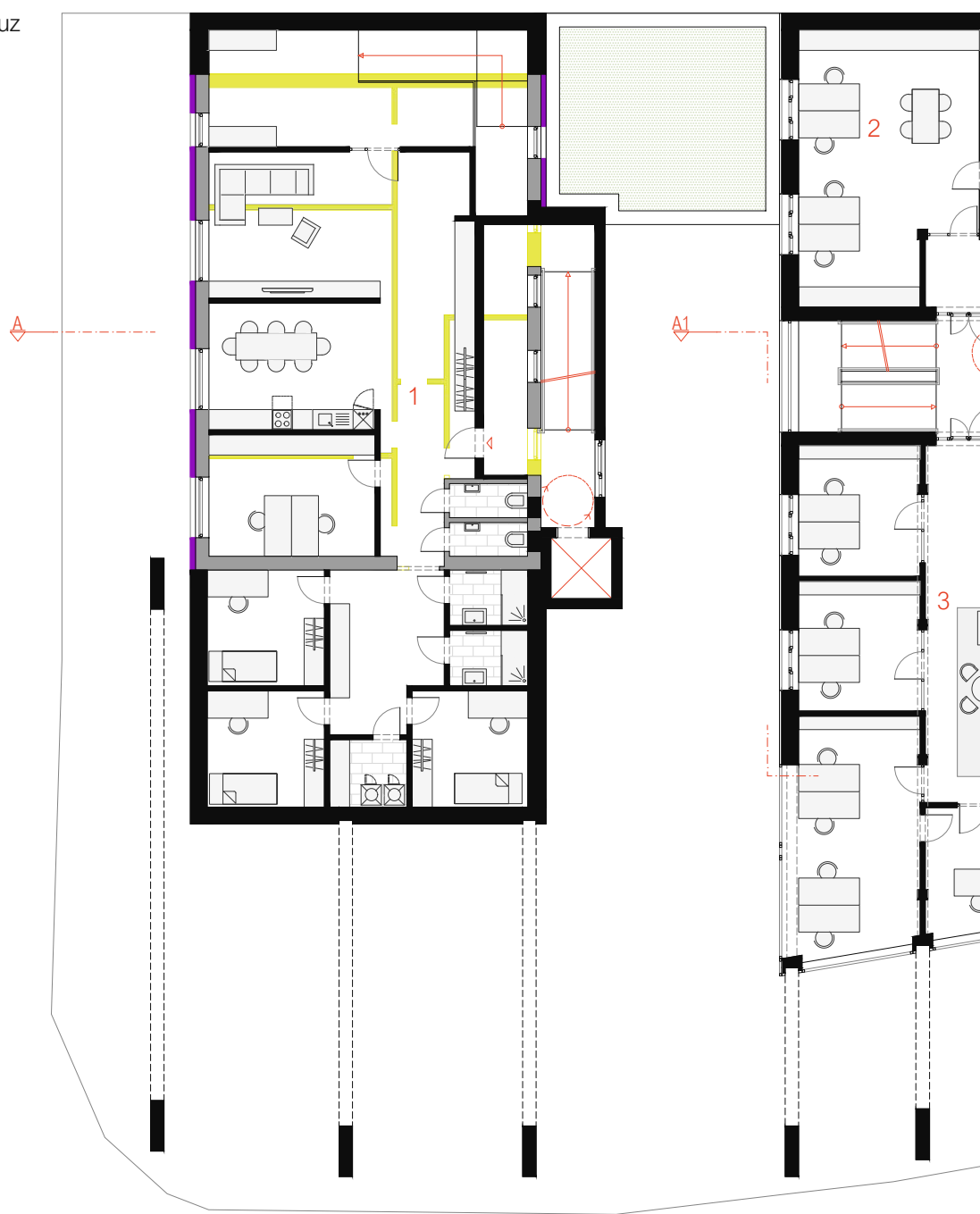






Grundriss Erdgeschoß [1:200]

- 1 Dienststelle Rotes Kreuz
- 2 Bauamt
- 3 Büros Verwaltung
- 4 Bürgermeister
- 5 Dorfbüro
- 6 Mietbüro
- 7 Jugendbetreuung
- 8 Besprechungsraum
- 9 Dorfküche
- 10 Freitreppe

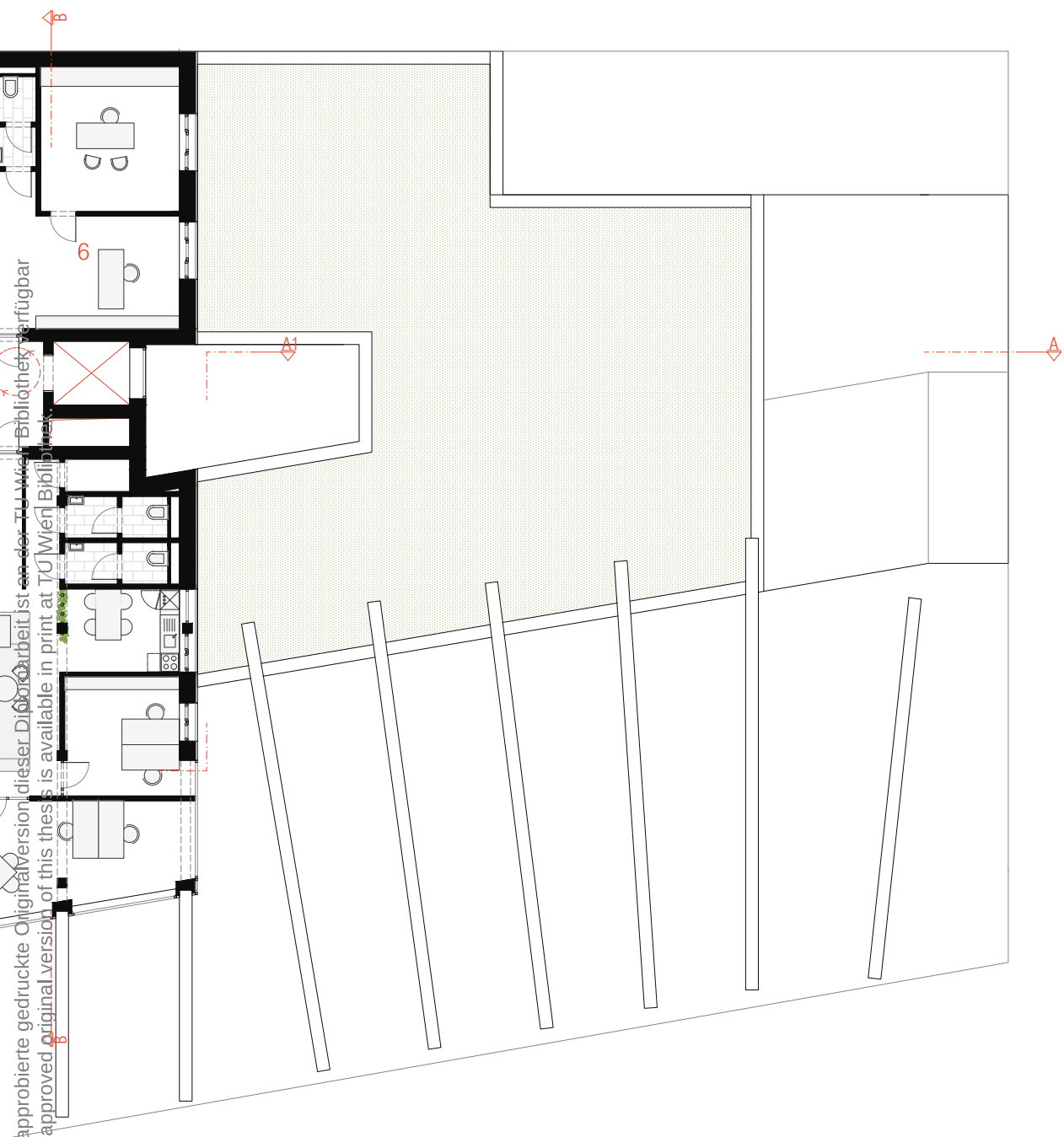




Grundriss 1. Obergeschoß [1:200]

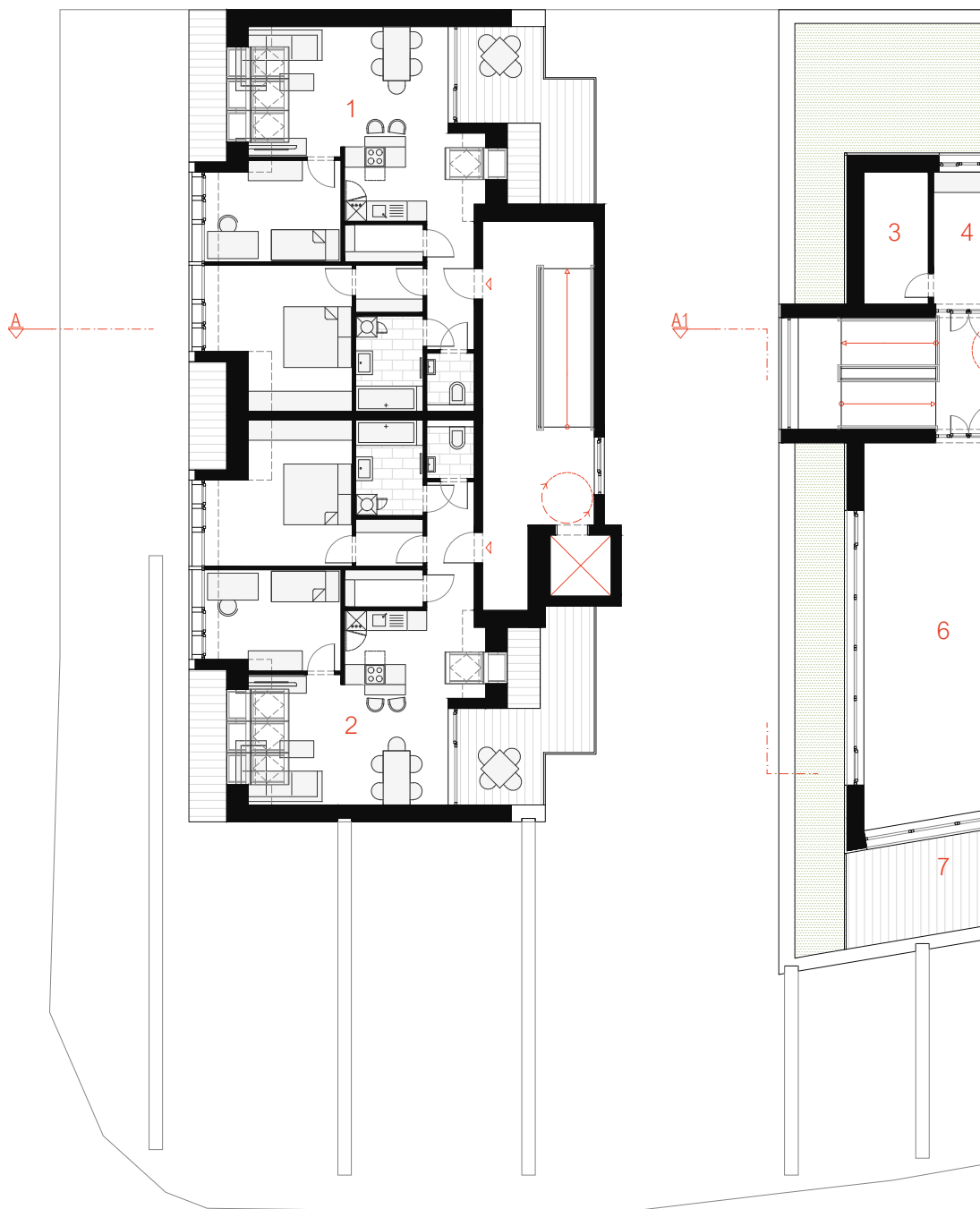
- 1 Wohnung (56m<sup>2</sup>)
- 2 Wohnung (58m<sup>2</sup>)
- 3 Wohnung (55m<sup>2</sup>)
- 4 Logopäd. Praxis
- 5 Regionalbüro
- 6 Archiv Regionalb.Notariat

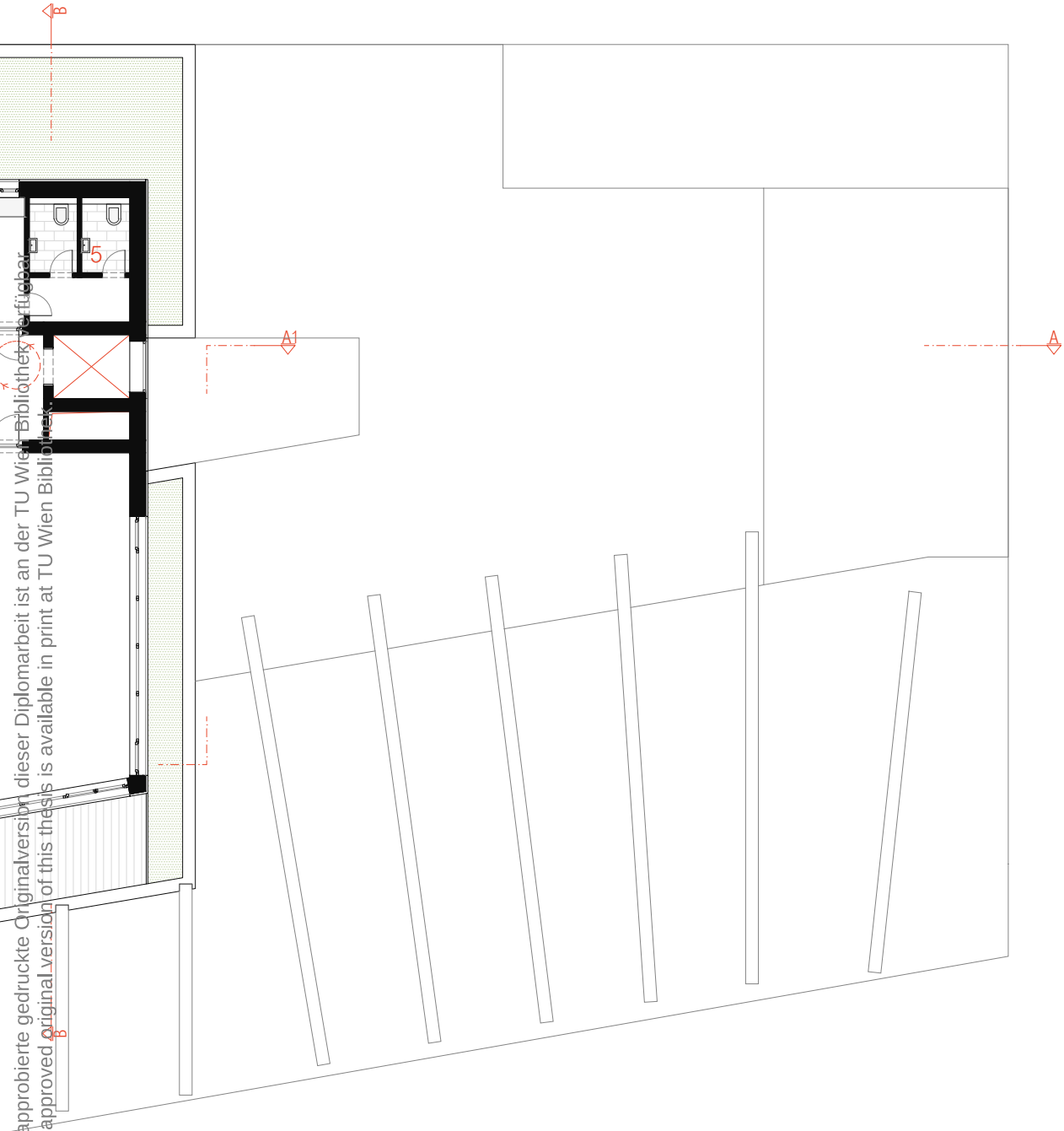




Grundriss 2. Obergeschoß [1:200]

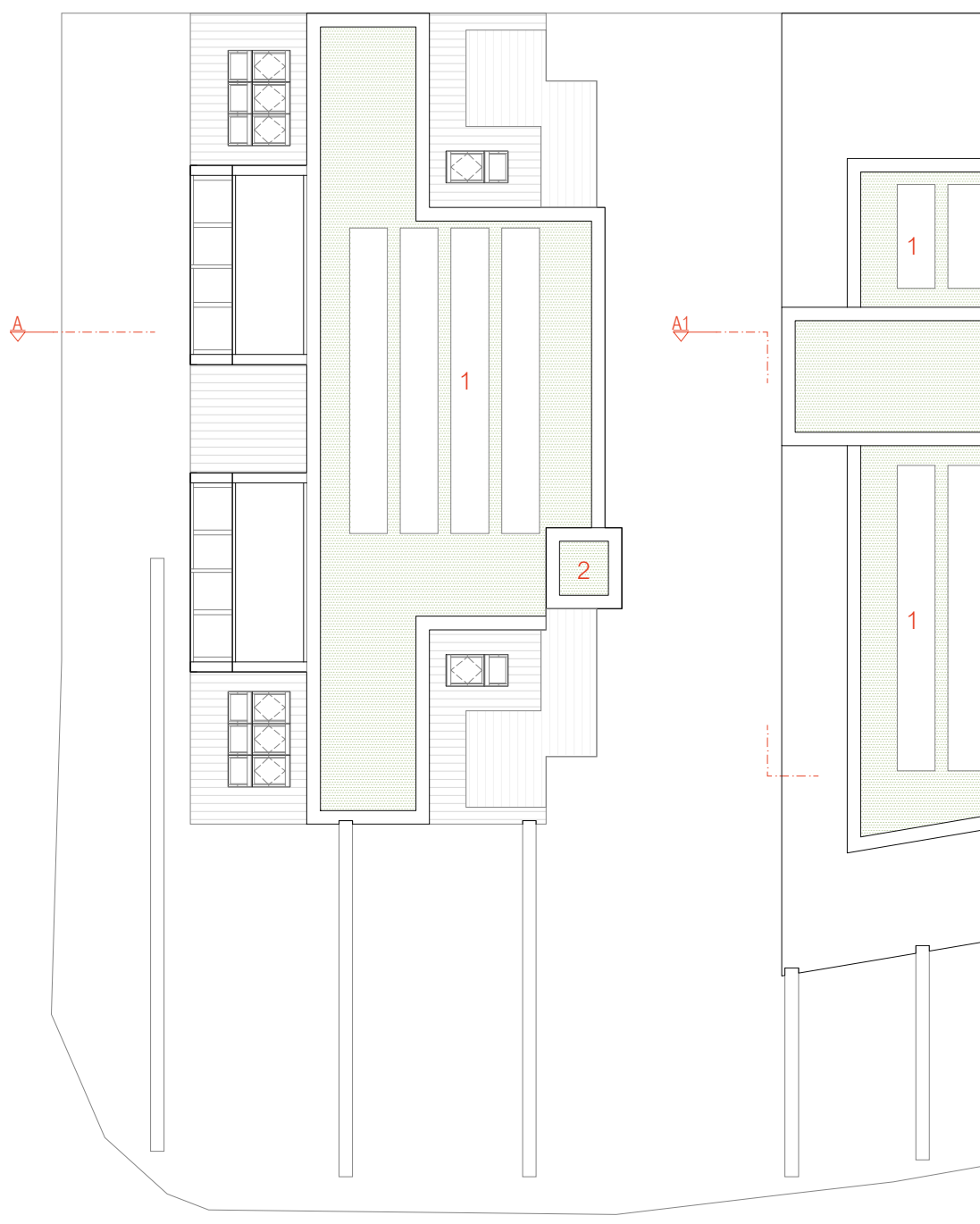
- 1 Wohnung (81m<sup>2</sup>)
- 2 Wohnung (81m<sup>2</sup>)
- 3 (Möbel-)lager
- 4 Teeküche / Gang
- 5 WCs
- 6 Trauungssaal /  
Sitzungssaal
- 7 Dachterrasse





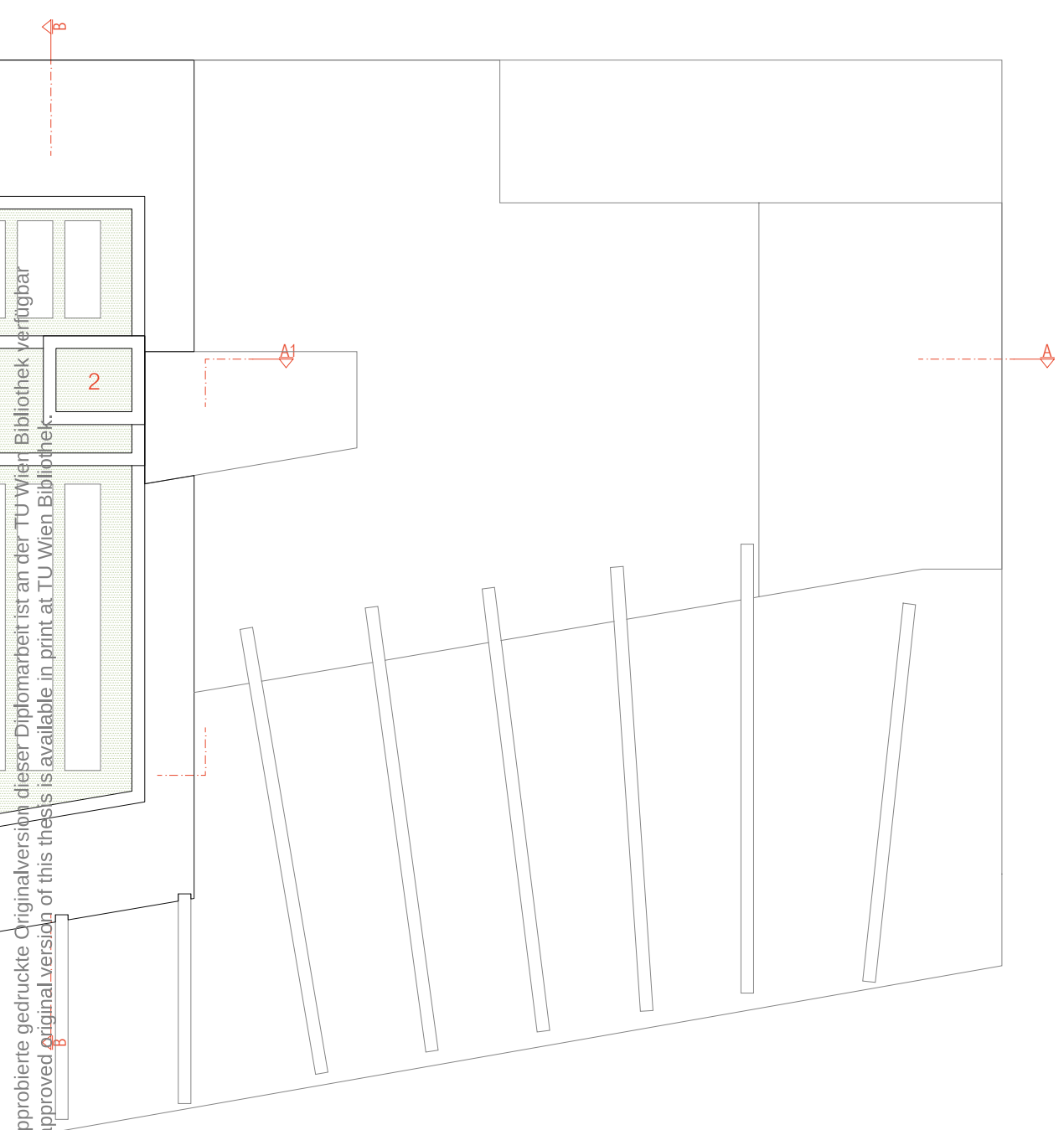
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

- 1 Photovoltaikanlage
- 2 Liftüberfahrt

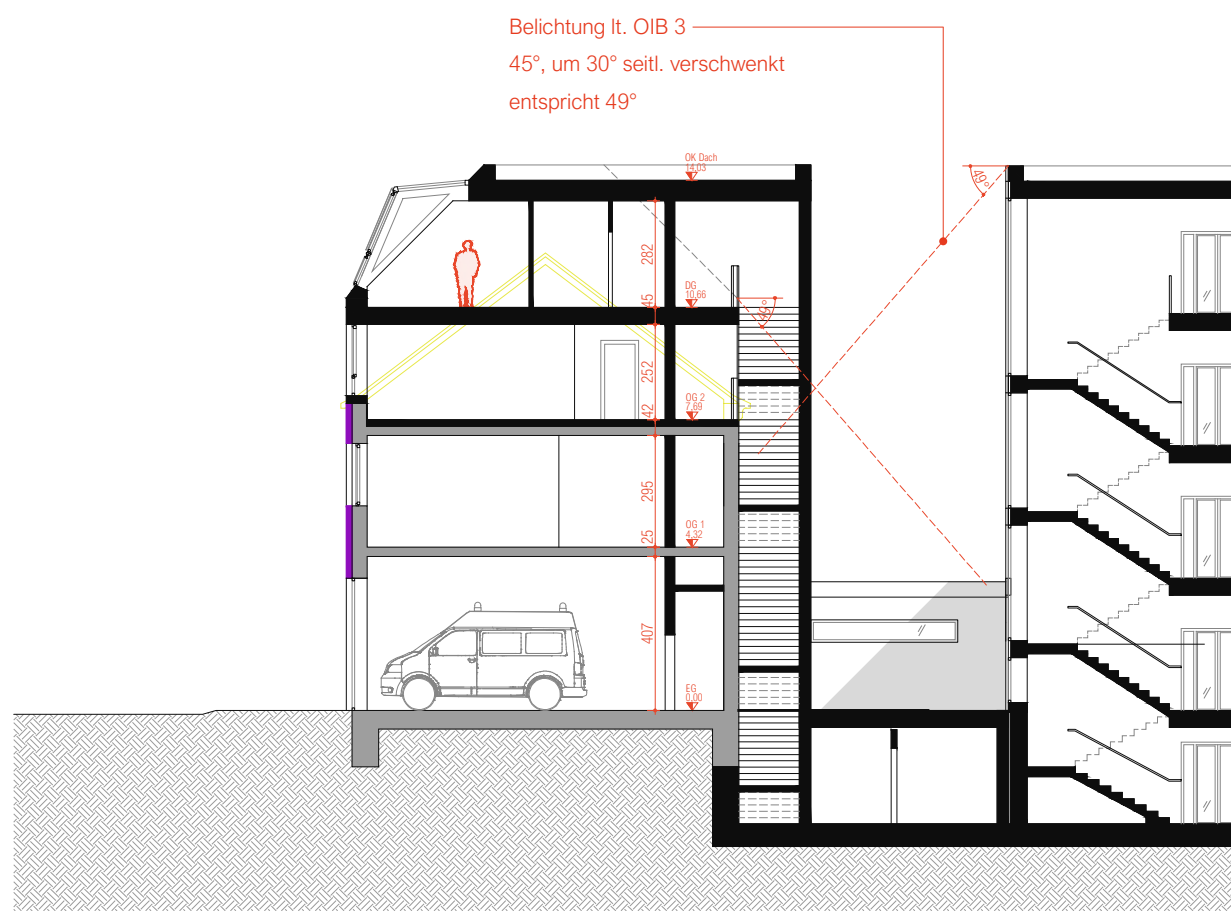




Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



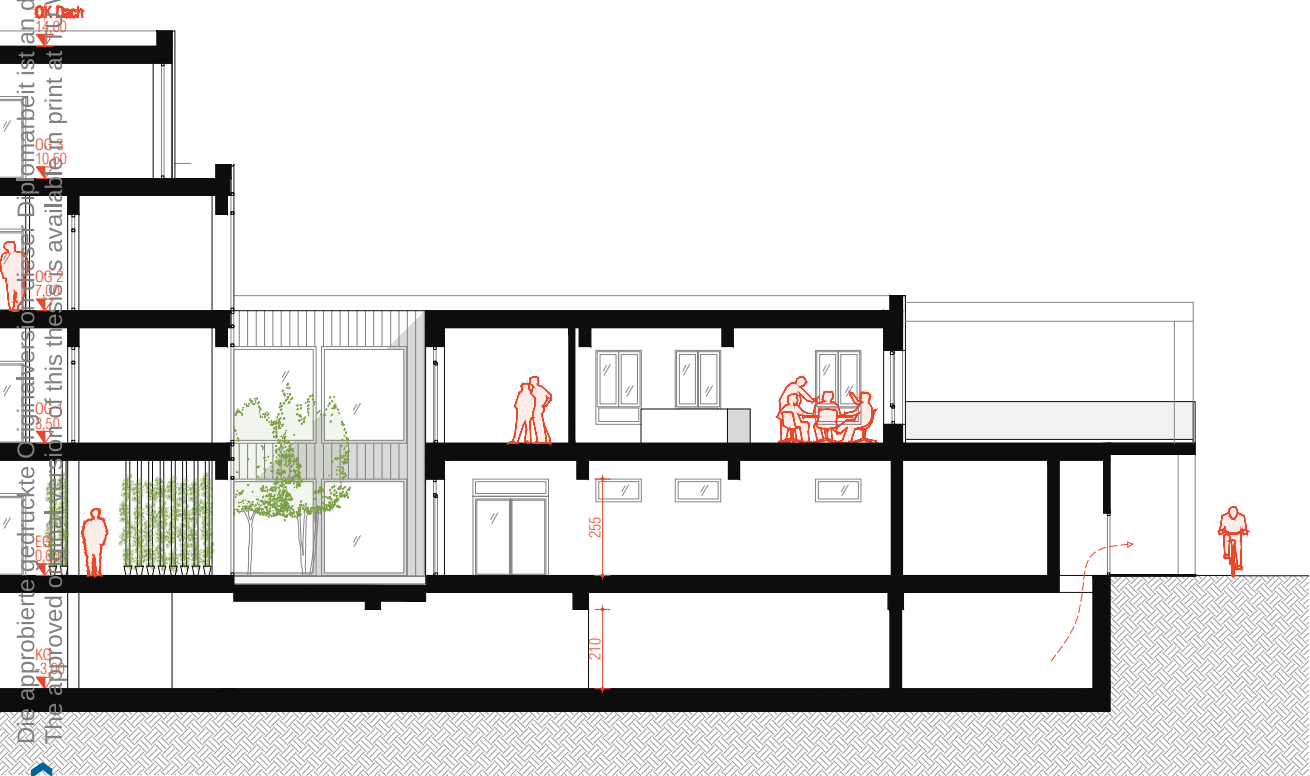
Dachdraufsicht [1:200]





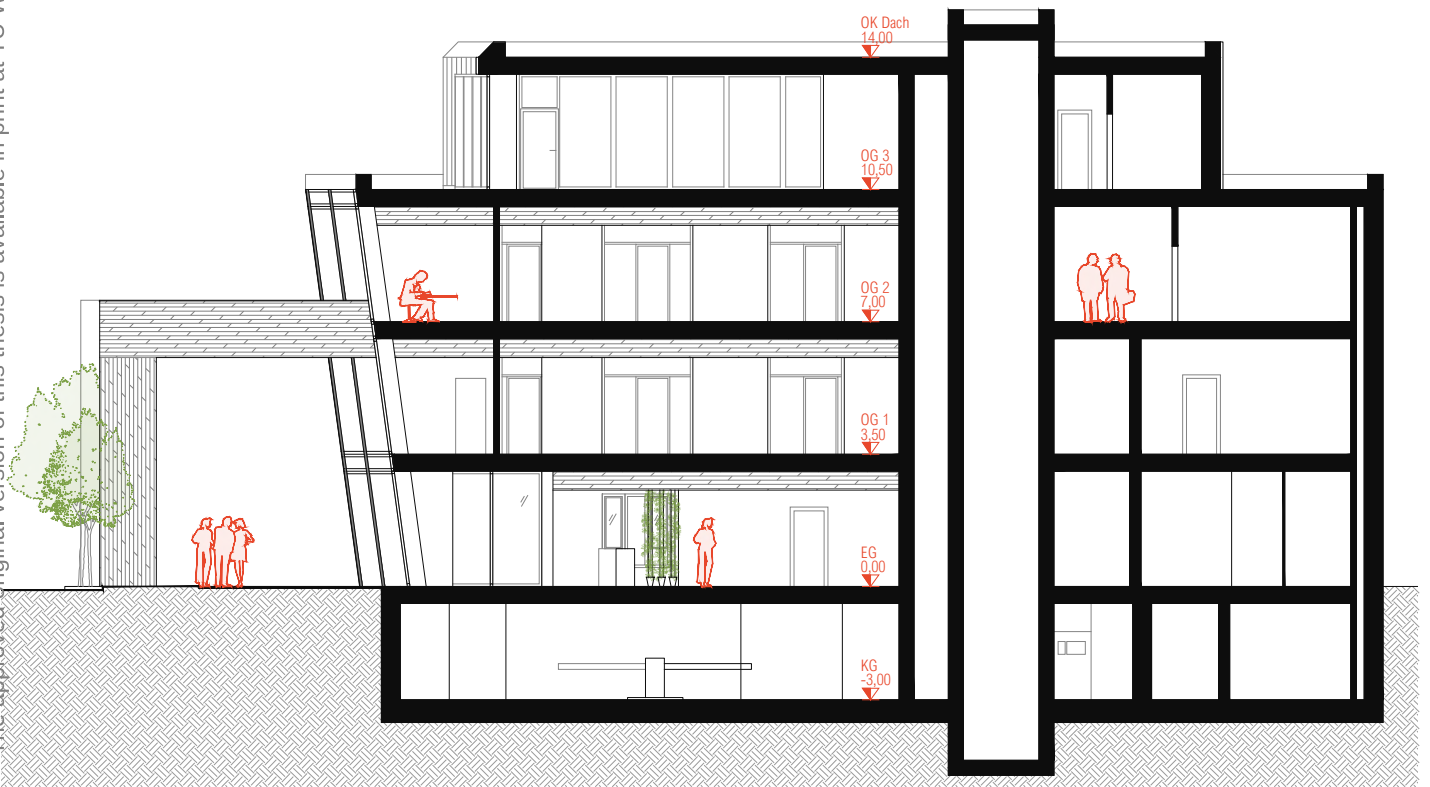


Die approbierte gedruckte Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved printed thesis is available at the TU Wien Bibliothek.

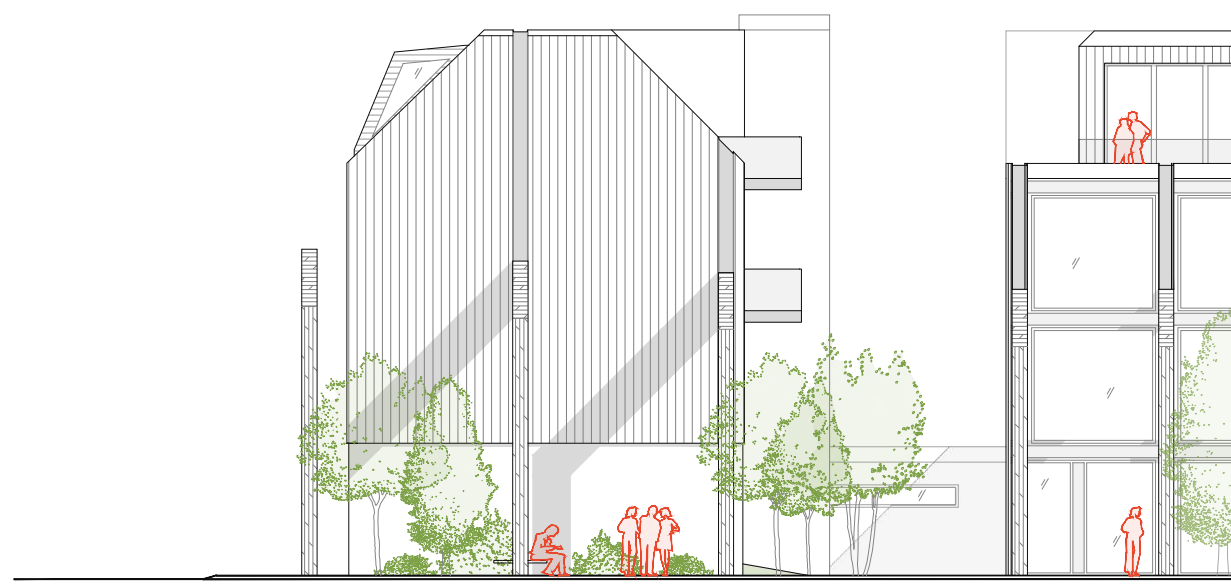


Schnitt A1-A1 [1:200]





Schnitt B-B [1:200]





Die approbierte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Ansicht Schlosstraße [1:200]



Ansicht St. Pöltnerstraße [1:200]





Ansicht Poststraße [1:200]

## 5.7 NUTZUNG

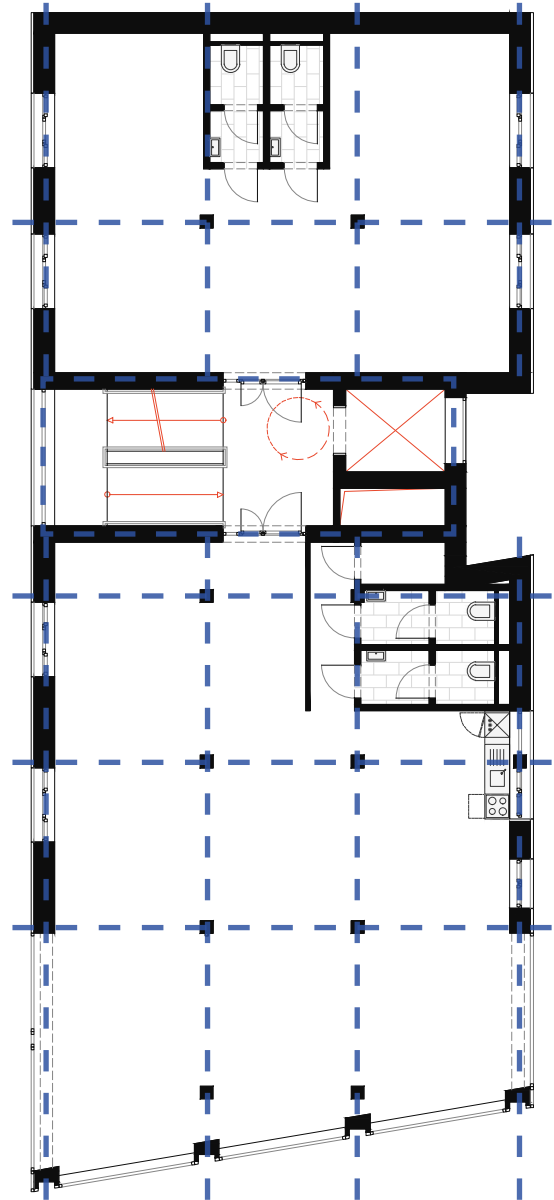
### Struktur Büroräume

Die Grundrisse der rein für Bürozwecke definierten Bereiche im OG 1 und OG 2 bieten durch den grundlegenden Tragwerksaufbau einen frei einteilbaren Raum, in dem die Wände flexibel positioniert werden können.

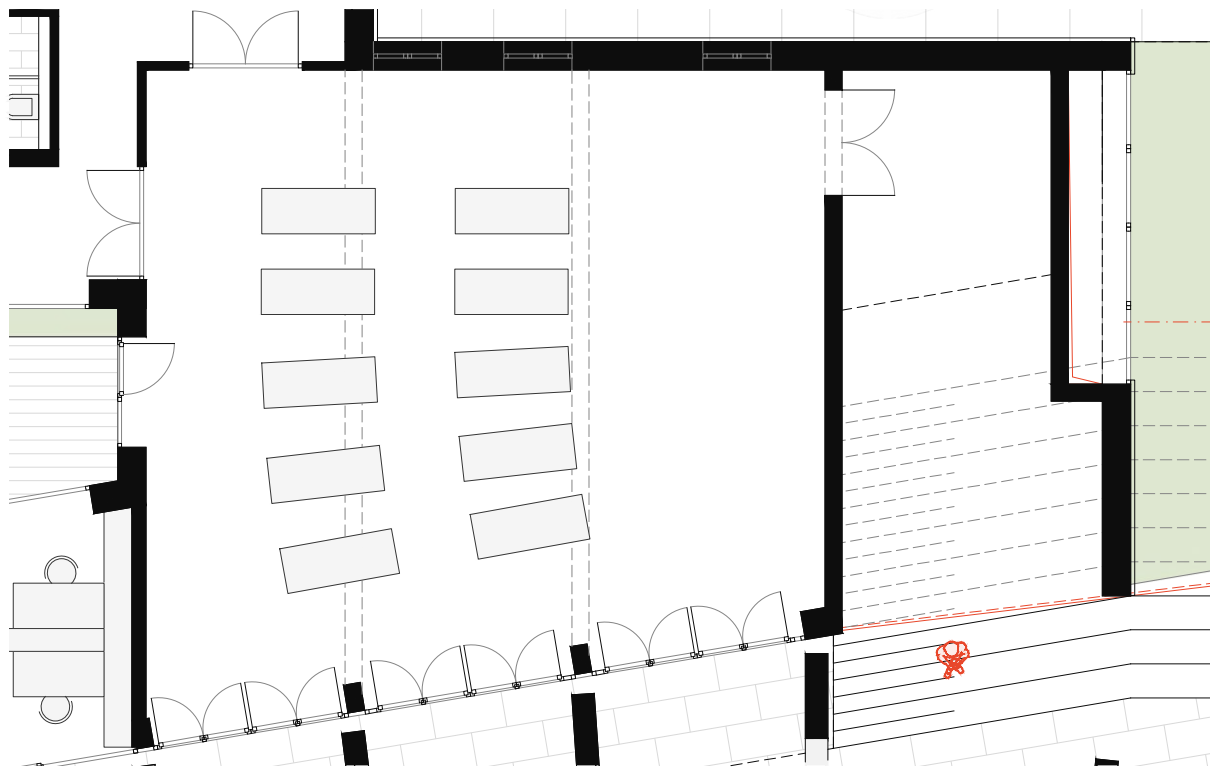
Die Darstellung zeigt eines der Geschosse ohne sämtliche Innenwände und Einrichtung.

### Multifunktionsraum (umseitig)

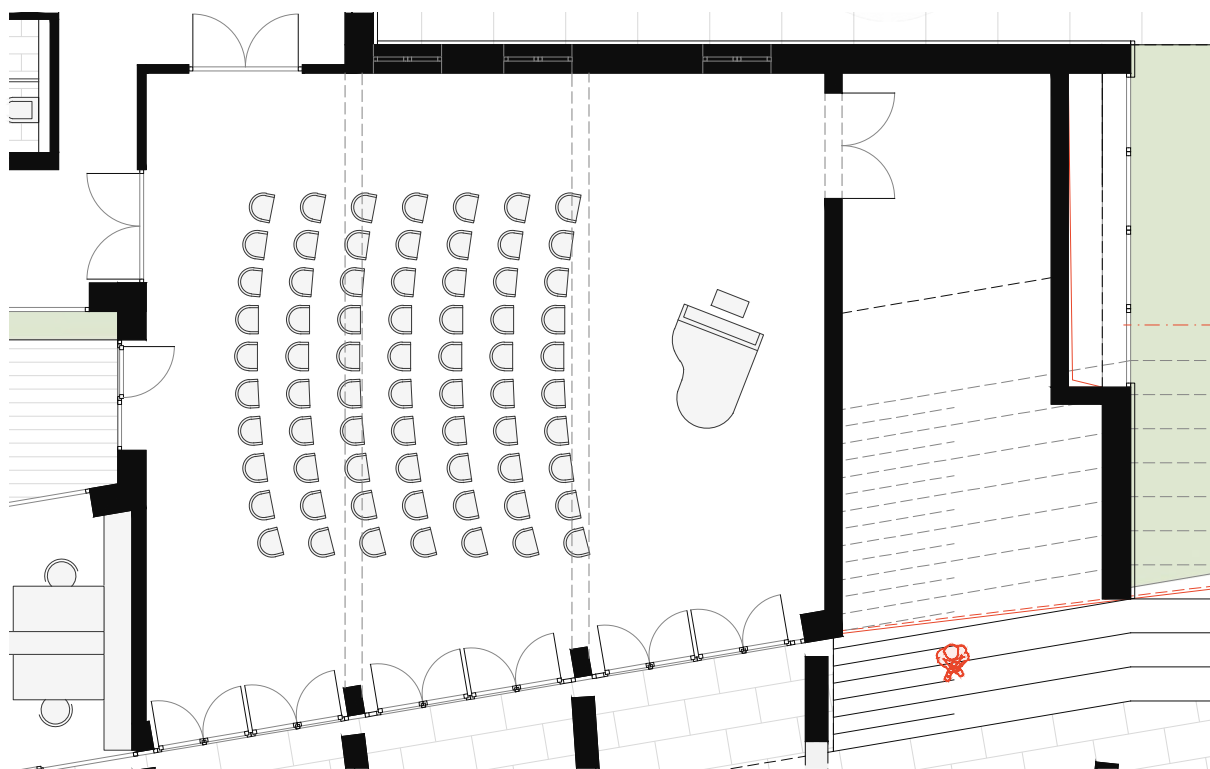
Der Multifunktionsraum bietet Platz für kleinere Veranstaltungen wie zum Beispiel Yoga-Kurse (oben) oder ein Musikschulkonzert (unten) mit Sitzplätzen für 70 Personen.



Grundriss Statisches System mit Trägerachsen

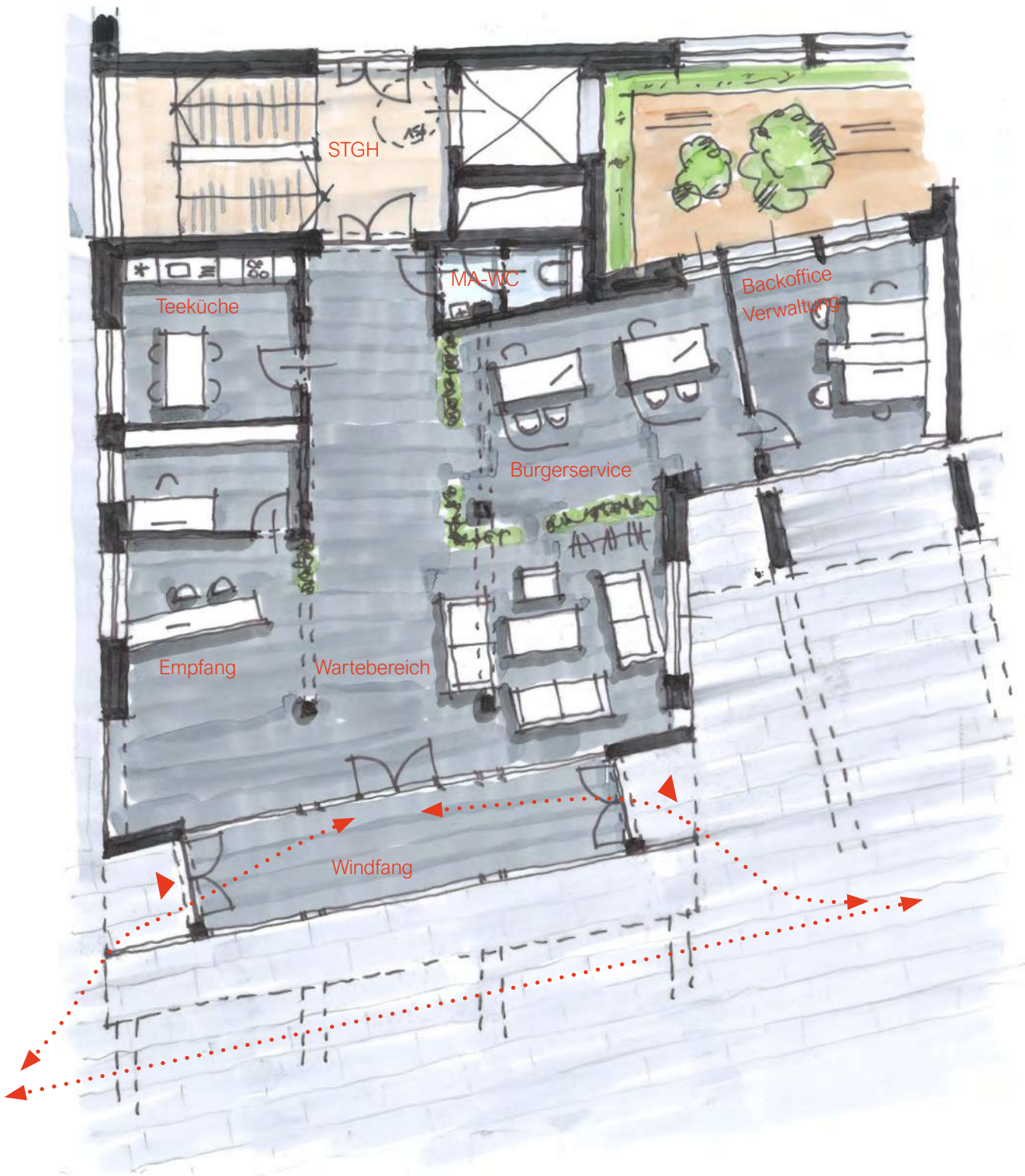


Grundriss Nutzung für Yoga-Stunden



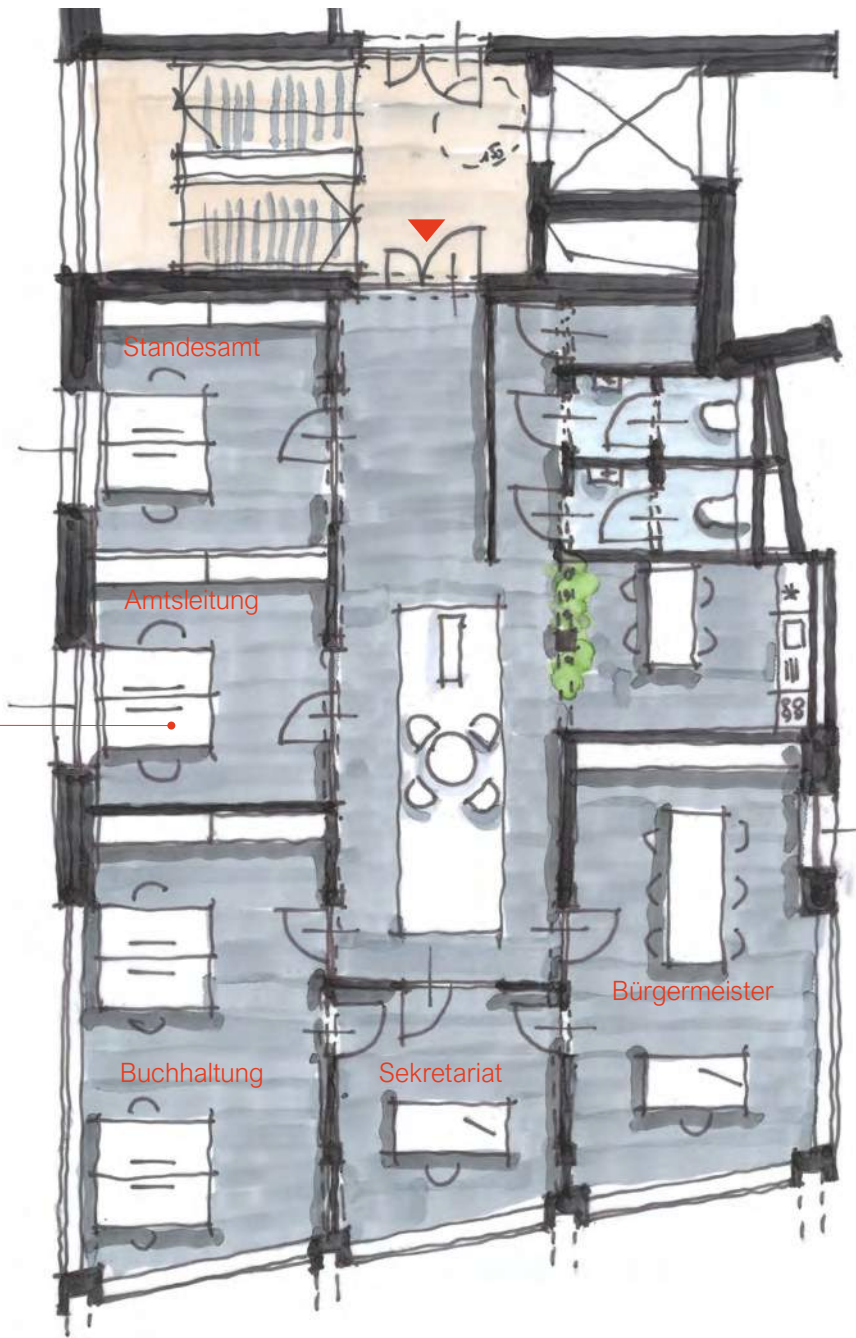
Grundriss Nutzung als Konzertsaal

## Eingangsbereich - EG



Entwurfsskizze Nutzung Eingangsbereich / Lobby mit Bürgerservice

## Verwaltung - OG 1



Nachweis Erfüllung Vorgaben Arbeitsinspektorat

Raumhöhe: 2,98m (min. 2,5m)

Fläche: 13,5m<sup>2</sup> (min. 8+5 = 13m<sup>2</sup>)

Fensterfläche: 3,51m<sup>2</sup> (min. 1,35m<sup>2</sup>)

Rauminhalt: 34,19m<sup>3</sup> (abzgl. 15% Möblierung, min. 12+12=24m<sup>3</sup>)

Entwurfsskizze Nutzung Büroräumlichkeiten Verwaltung



Grundriss Nutzung Bürgerzentrum / Dorfbüro





## Dorfbüro - OG 1

### Mietbüro (1)

Das Büro mit bis zu 4 Arbeitsplätzen kann dauerhaft oder für einen bestimmten Zeitraum an eine Firma oder z.B. ein Startup vermietet werden.

### Jugend (2)

Die lokale Jugendbetreuung bekommt hier Räumlichkeiten für ihr Streetwork-Projekt zugeteilt.

### Kojen (3)

Die Kojen ermöglichen eine entspannte Arbeitsatmosphäre oder einfach einen Platz zum Lesen, Zeichnen, ...

### Dorfbüro (4)

Das Herzstück des Bürgerzentrums ist das Dorfbüro mit seinen frei mietbaren Arbeitsplätzen. Hier kann jeder Bürger entweder mit eigenem Equipment oder PCs, die vor Ort aufgebaut sind, arbeiten. Wer z.B. zuhause zu wenig Platz für einen Home-Office Platz hat, kann hier in kleiner Entfernung zum Wohnort einen geeigneten, gut ausgestatteten Ersatz finden. Für Personen, die keinen PC zuhause haben, bietet sich hier die Möglichkeit für das Verfassen von elektronischen Dokumenten, Internetzugang usw.

### Küche mit Essbereich (5)

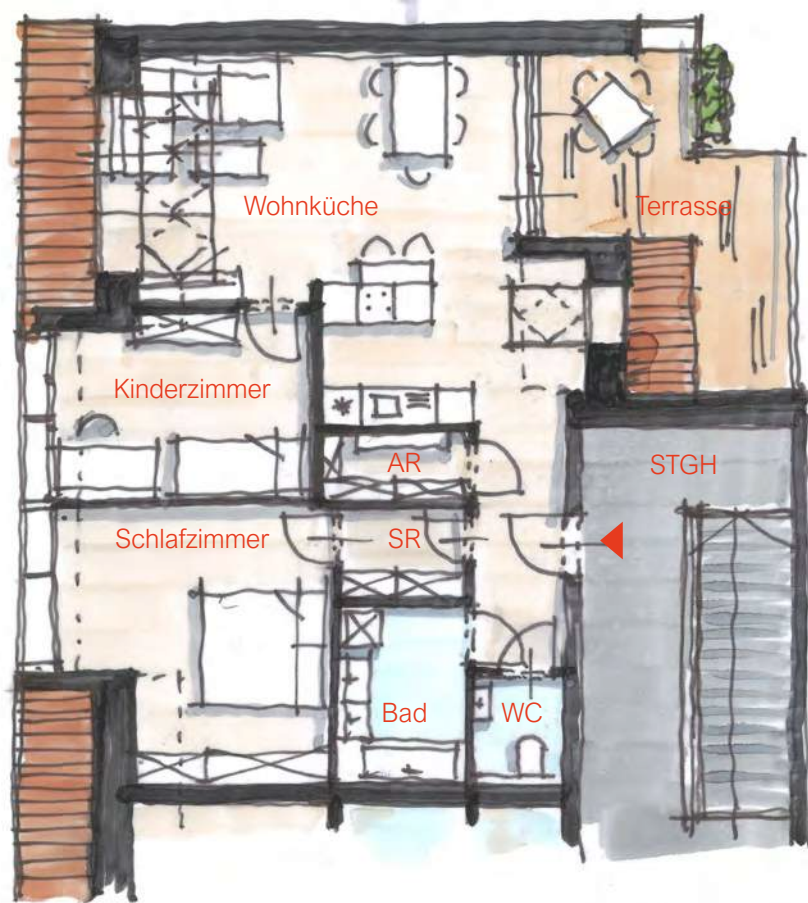
Gleich nach dem Eingang ist die wichtigste soziale Komponente angesiedelt: eine großzügige Küche zum gemeinsamen Kochen und Essen für alle anwesenden Personen. Auch Kochkurse oder kleine Feiern können hier abgehalten werden.

### Besprechungsraum (6)

Der Besprechungsraum kann vor allem von Vereinen und anderen Gruppen zu Besprechungs- und Präsentationszwecken verwendet werden.

### Wohnung Dachgeschoß - DG

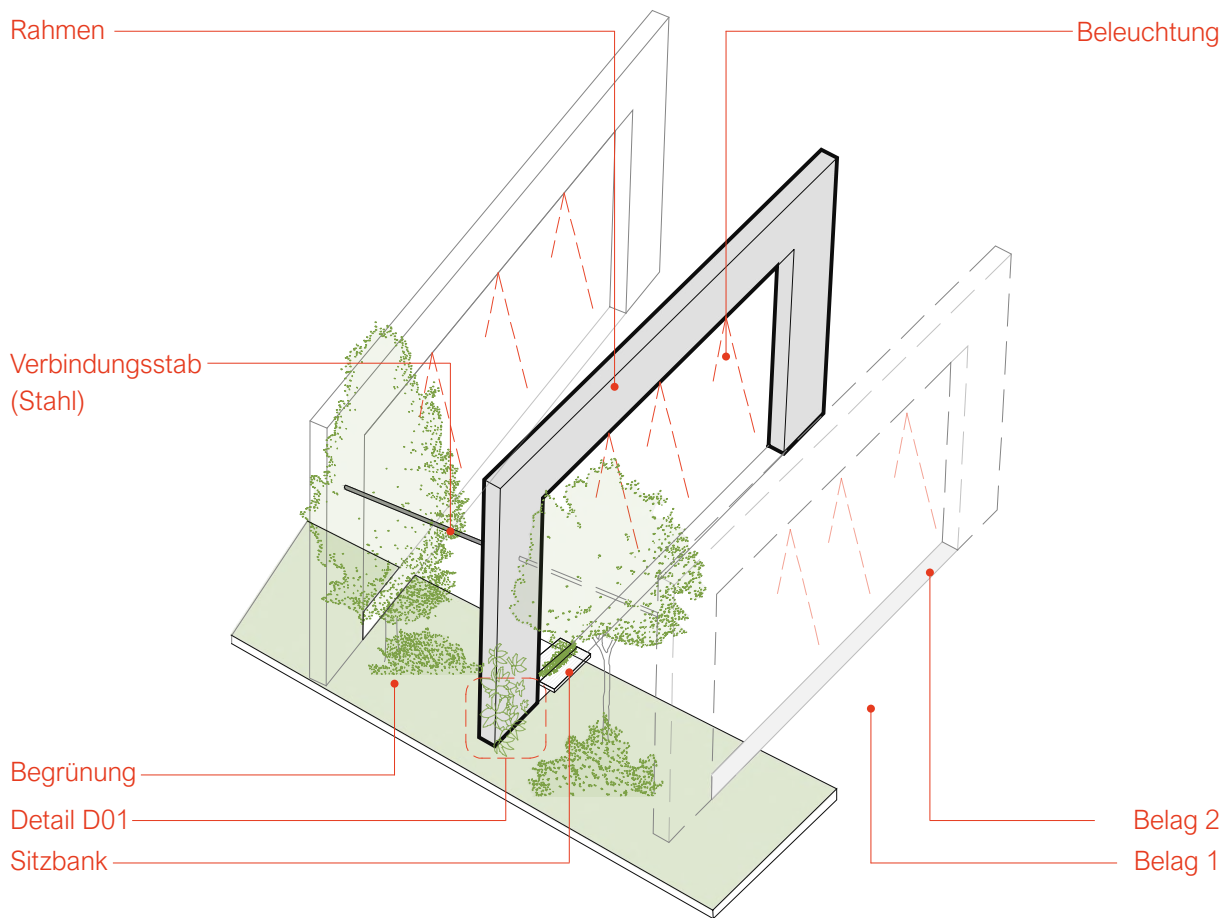
Die Wohnung im Dachgeschoß des Traktes an der St. Pöltnerstraße bietet drei Zimmer mit Terrasse und Balkon auf 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche.



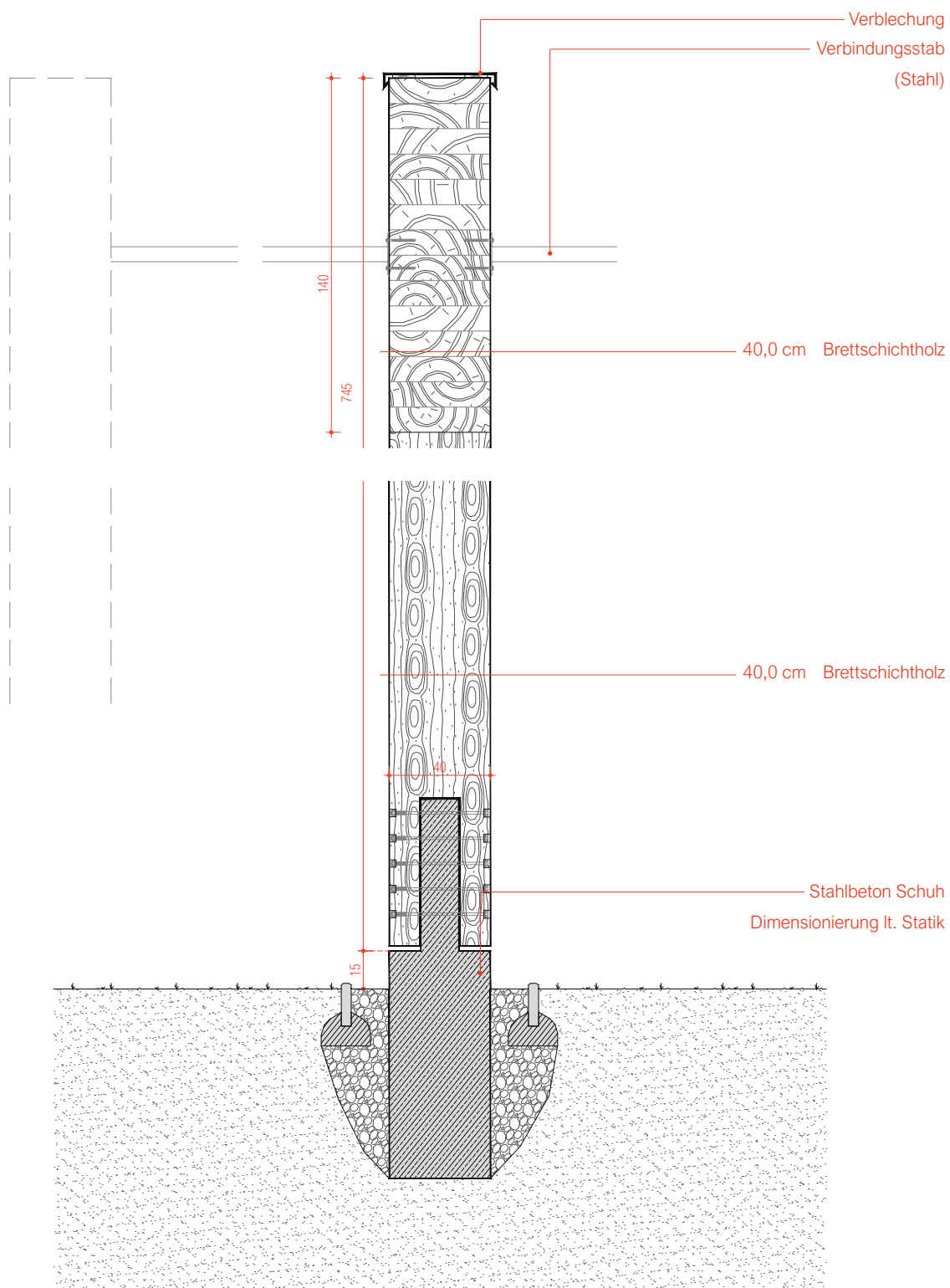
Grundriss Nutzung Dachgeschoßwohnung



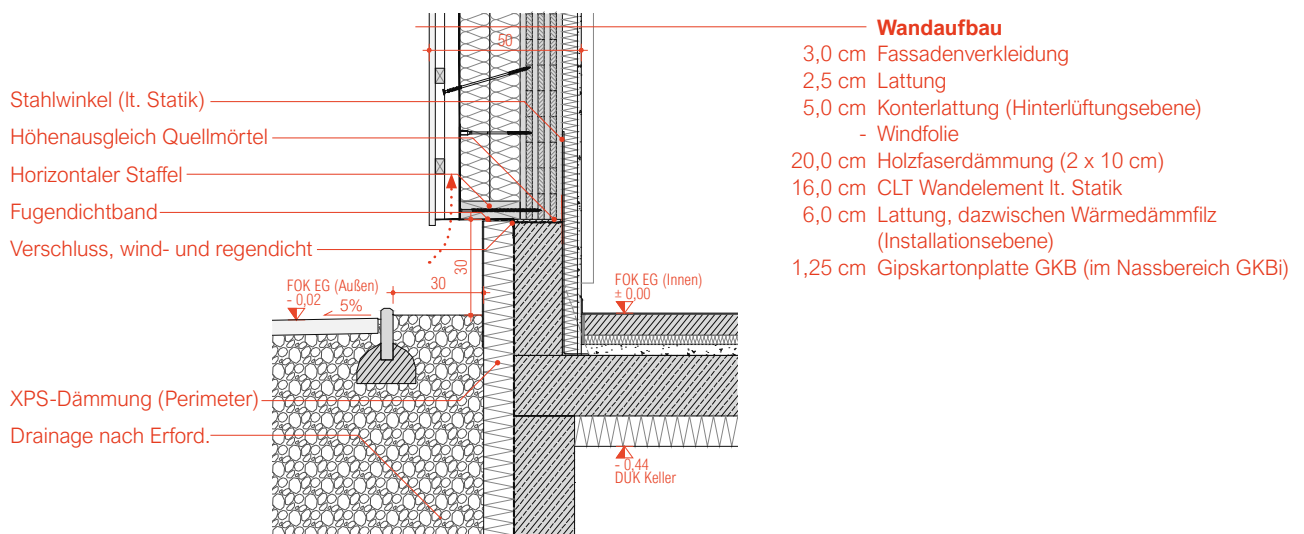
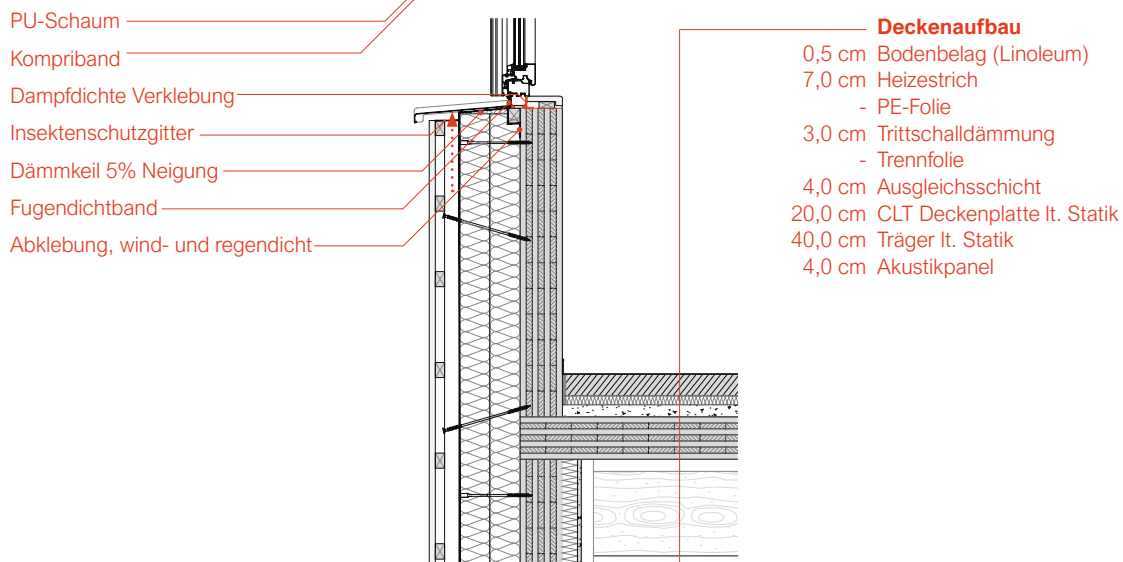
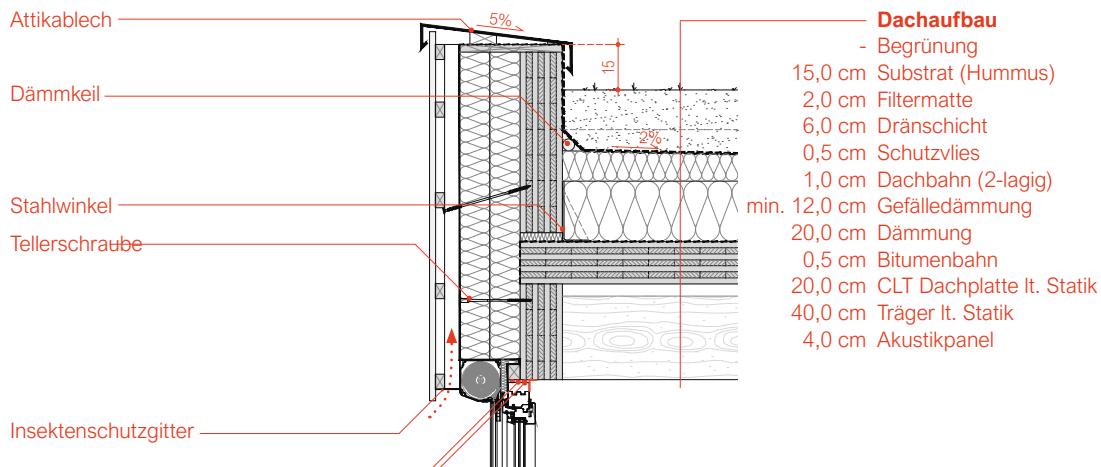
## 5.8 DETAILS & MATERIAL



3D-Darstellung Schema Rahmen



Detail D01 Anschluss Rahmen - Boden [1:25]



Detail D02 Fassadenschnitt [1:25]



Abb.29 Sibirische Lärche

**Lattung Außen**  
Sibirische Lärche



Abb.30 CLT Oberfläche

**Wand Innen**  
CLT (Sichtqualität)



Abb.31 Dunkler Basalt

**Boden Außen**  
Steinplatte  
Dunkler Basalt



Abb.32 Marmoleum

**Boden Innen**  
Linoleum



Abb.33 Fensterrahmen

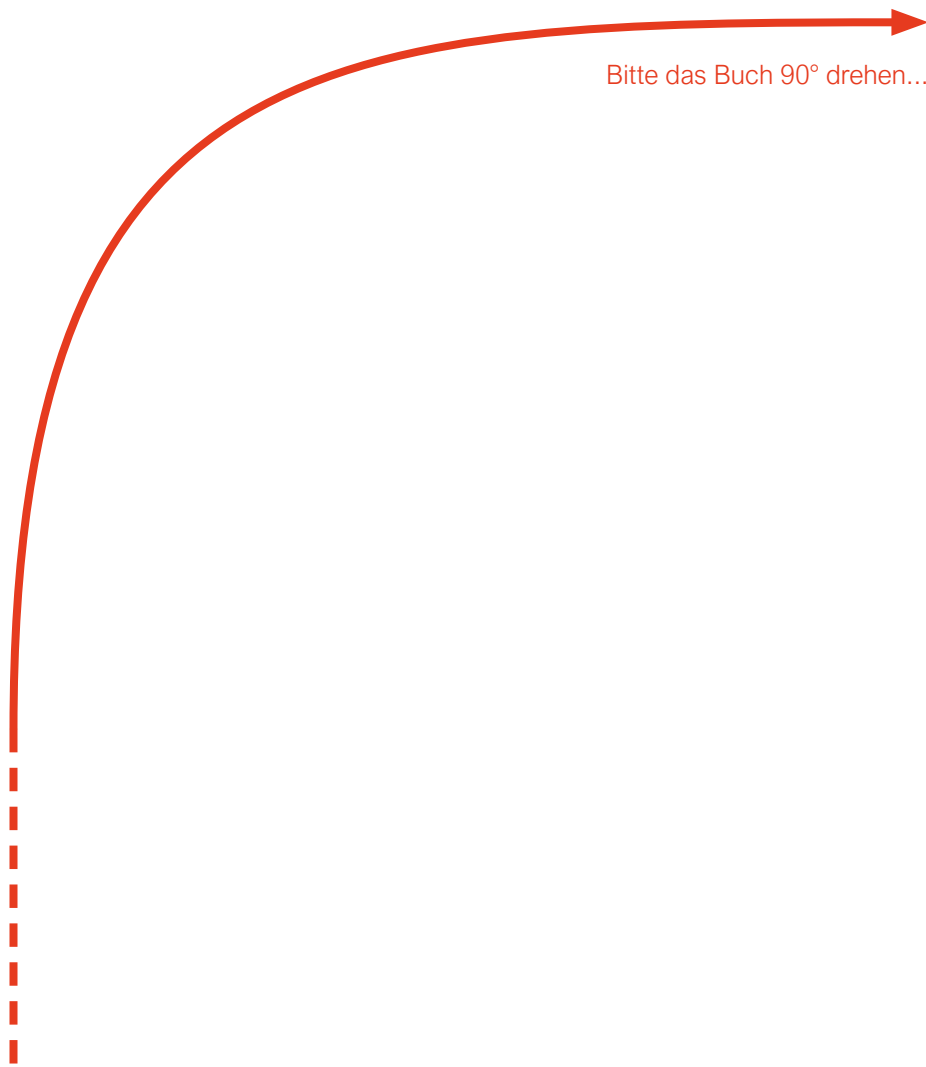
**Fenster Außen**  
Alu Anthrazit



Abb.34 Akustikpanel Holz

**Decke Innen**  
Akustikpanel

## 5.9 SCHAUBILDER



Bitte das Buch 90° drehen...



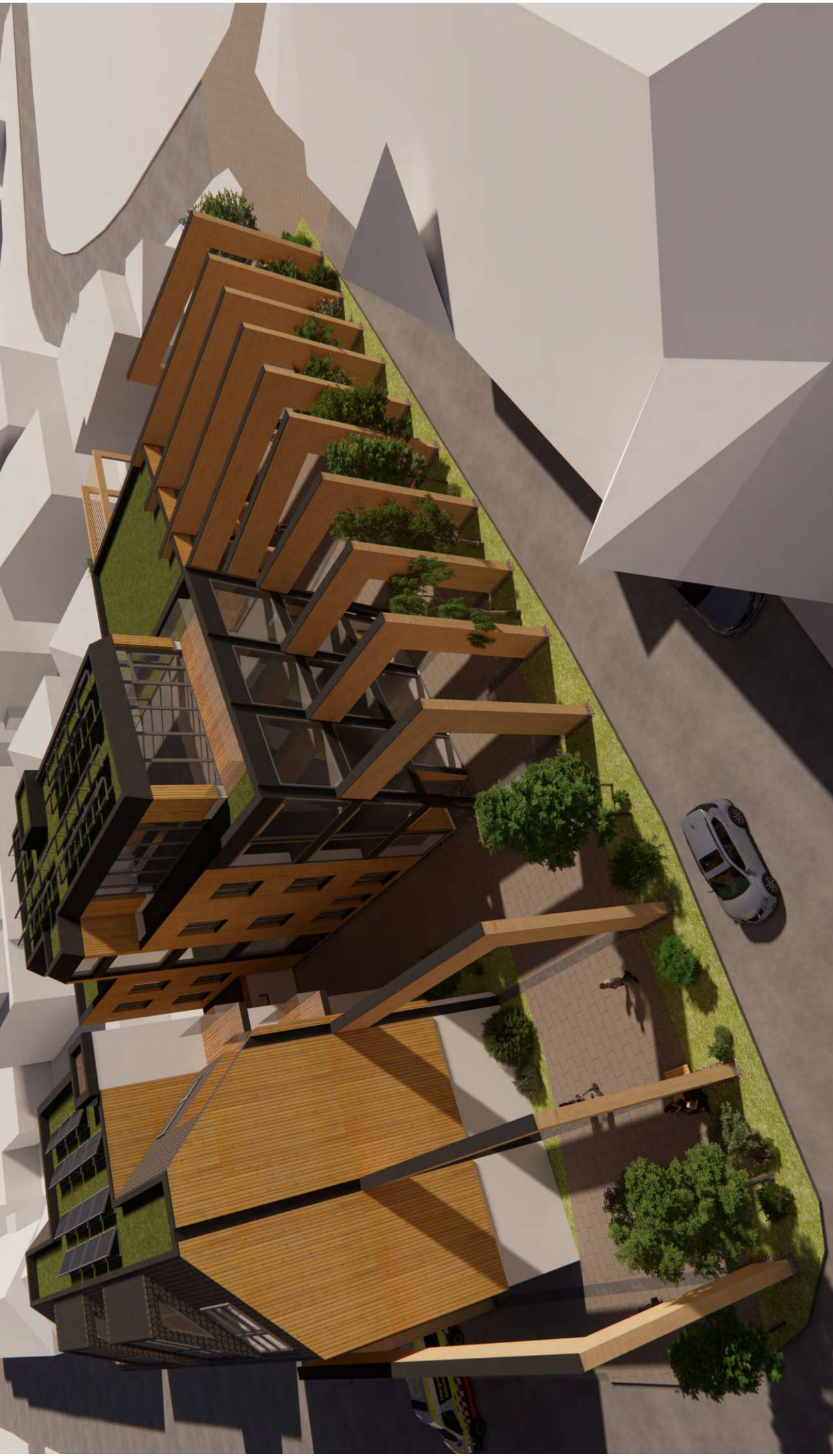
Danke



Rendering Vogelperspektive



Rendering Vogelperspektive



Rendering Vogelperspektive





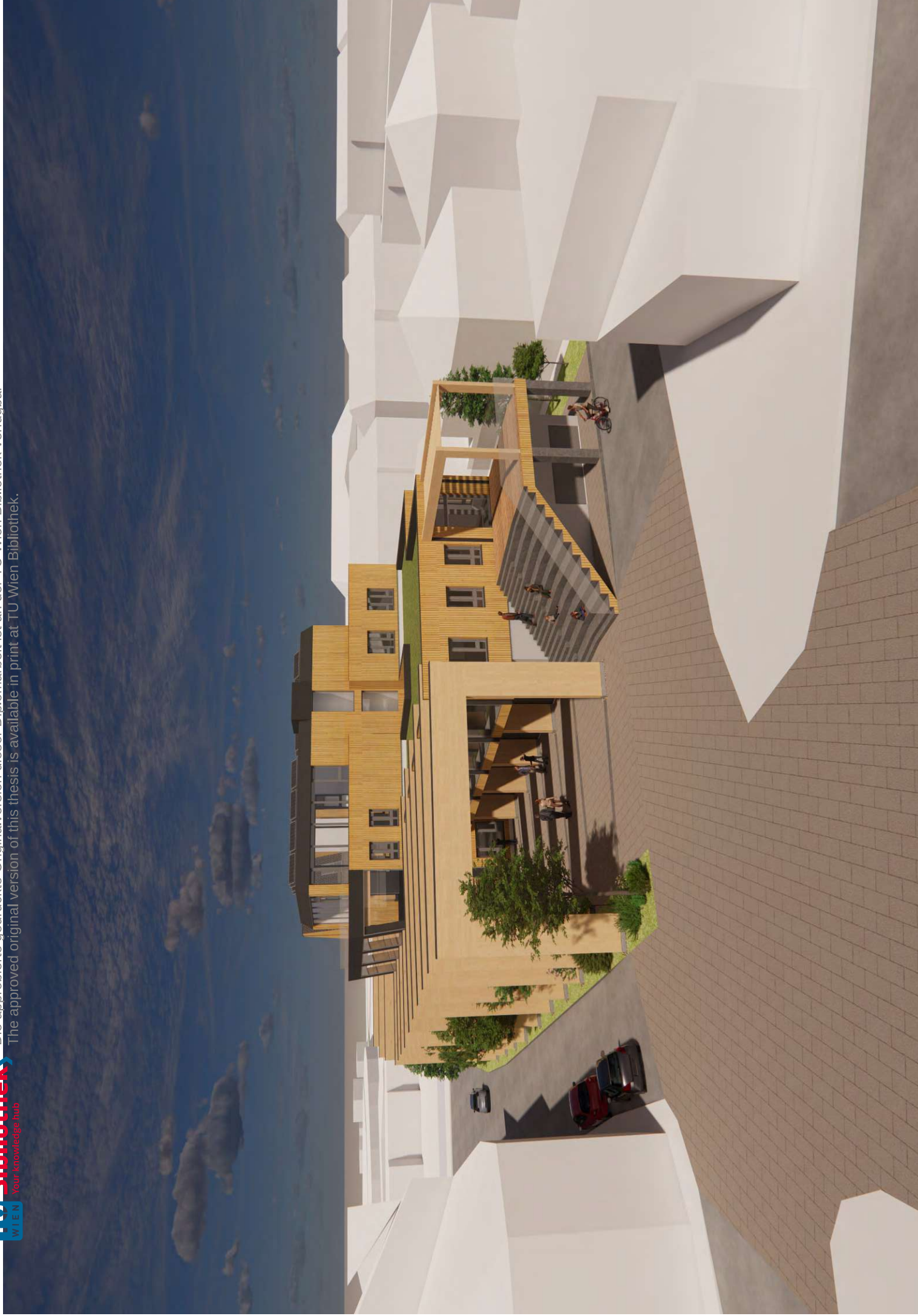
Rendering Blick Eingangsbereich / Vorplatz



Rendering Vogelperspektive / Ansicht Wohnungen und Dach



Rendering Ansicht Platzsituation



Rendering Situation Kreuzung





Rendering Eingang Bürgerzentrum und Hintereingang



Rendering Platzsituation Mittag



Rendering Platzsituation Abend mit Beleuchtung



Rendering Eckansicht





# ANHANG

Quellenverzeichnis  
Abbildungsverzeichnis

# QUELLENVERZEICHNIS

## Gesetze und Richtlinien

OIB Richtlinien (RL 2, 3 und 4) aktuell gültige Fassung; <https://www.oib.or.at/de/oib-richtlinien>;  
NÖ Landesbaurecht konsolidiert; <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001079>

## Bauakt Gemeindeamt

Bauakt; eingesehen am 14.3.2022 am Bauamt Kirchberg an der Pielach

## Printmedien

Flieger, Gamsjäger, Gugenberger, Mick; 2013; Kirchberg an der Pielach - eine Reise durch die Zeit; Eigenverlag Gemeinde Kirchberg an der Pielach

Heinz Palt; 1976; Heimatbuch der Marktgemeinde Kirchberg an der Pielach; Eigenverlag

Norbert Pichler; 2000; Festschrift 750 Jahre Kirchberg an der Pielach; Gemeinde Kirchberg an der Pielach

## Webseiten

Statistik Austria; Bevölkerungsentwicklung 1869 bis 2021;  
<https://www.statistik.at/blickgem/G0201/g31918.pdf>; aufgerufen am 13.5.2022

Statistik Austria; Statatlas;  
[https://www.statistik.at/atlas/?mapid=them\\_bevoelkerung\\_pendler&layerid=layer1&sublayerid=sublayer0&languageid=0&bbox=923677,5809863,1967502,6309456,8](https://www.statistik.at/atlas/?mapid=them_bevoelkerung_pendler&layerid=layer1&sublayerid=sublayer0&languageid=0&bbox=923677,5809863,1967502,6309456,8); aufgerufen am 23.1.2023

Statistik Austria; Blick auf die Gemeinde  
<https://www.statistik.at/blickgem/G0411/g31918.pdf>; aufgerufen am 24.1.2023

Webseite Pielachtal; <https://www.pielachtal.at/kleinregion/>; aufgerufen am 31.12.2022

Webseite der Arbeitsinspektion; Arbeitsräume; [https://www.arbeitsinspektion.gv.at/Arbeitsstaetten-\\_Arbeitsplaetze/Arbeitsraeume/Arbeitsraeume.html](https://www.arbeitsinspektion.gv.at/Arbeitsstaetten-_Arbeitsplaetze/Arbeitsraeume/Arbeitsraeume.html); aufgerufen am 11.6.2022

Webseite des Landes Niederösterreich; <https://www.noe.gv.at/noe/Raumordnung/Stadt-Ortskernbelegung.html>; aufgerufen am 31.12.2022

Landesrecht konsolidiert Niederösterreich; <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001172>; aufgerufen am 29.12.2022

der Plan, Ausgabe 54 (2022); Andreas Aichberger; „Novelle zum Niederösterreichischen Baurecht“; Seite 12; [https://wien.arching.at/fileadmin/user\\_upload/redakteure\\_wnb/A\\_Aktuelles/derPlan\\_Jahresberichte/derPlan\\_54\\_Online.pdf?fbclid=IwAR2cWNa7QWGBCCcSZHWluGED5tM2szVDtpu\\_wVw/LLUiFfNkilkmoE-PEIW39c](https://wien.arching.at/fileadmin/user_upload/redakteure_wnb/A_Aktuelles/derPlan_Jahresberichte/derPlan_54_Online.pdf?fbclid=IwAR2cWNa7QWGBCCcSZHWluGED5tM2szVDtpu_wVw/LLUiFfNkilkmoE-PEIW39c); aufgerufen am 22.7.2022

### **Referenzprojekte Gemeindezentren**

Homepage NMBP Architekten; <https://www.nmpb.at/projekte/burgerzentrum-boheimkirchen/>; aufgerufen am 8.1.2023

Baunetzwissen; <https://www.baunetzwissen.de/geneigtes-dach/tipps/news-produkte/neubau-des-gemeindezentrums-in-grossweikersdorf-8060921>; aufgerufen am 8.1.2023

Homepage smartvoll Architekten; <https://www.smartvoll.com/projekte/grossweikersdorf/>; aufgerufen am 8.1.2023

Homepage von Hrycyk Architekten; <https://hrycyk-architekten.de/kirchenzentrum-heilandskirche-unterhaching/>; aufgerufen am 8.1.2023

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bei Abbildungen/Grafiken ohne Quellenangabe handelt es sich um Aufnahmen bzw. vom Autor produzierte Medien.

- Abb.1 Wappen; <https://www.kirchberg-pielach.at/>; aufgerufen am 7.1.2023
- Abb.2 Aufnahme Ortsmitte; Eigene Aufnahme
- Abb.3 Kirchberg inmitten der Landschaft; Eigene Aufnahme
- Abb.4 Kirche und Skywalk; Eigene Aufnahme
- Abb.5 Schloss Kirchberg; Eigene Aufnahme
- Abb.6 Schlosspark; Eigene Aufnahme
- Abb.7 Schul- und Bildungszentrum; Eigene Aufnahme
- Abb.8 Poststraße; Eigene Aufnahme
- Abb.9 Stützpunkt Feuerwehr; Eigene Aufnahme
- Abb.10 Dienststelle Rotes Kreuz; Eigene Aufnahme
- Abb.11 Das Gemeindeamt 1928; SR Josef Scharf; 2014; Kirchberg an der Pielach im Wandel der Zeit - Bildband; Marktgemeinde Kirchberg an der Pielach; S.73
- Abb.12 Das Gemeindeamt heute; Eigene Aufnahme
- Abb.13 Luftbild Kirchberg; Apple Maps Screenshot
- Abb.14 Ansicht St. Pöltnerstraße; Eigene Aufnahme
- Abb.15 Ansicht Hof West; Eigene Aufnahme
- Abb.16 Ansicht Schloßstraße; Eigene Aufnahme
- Abb.17 Ansicht Garagen; Eigene Aufnahme
- Abb.18 Eingang Schloßstraße; Eigene Aufnahme
- Abb.19 Eingang St.Pöltnerstraße; Eigene Aufnahme
- Abb.20 OG1 - Verwaltung; Eigene Aufnahme
- Abb.21 Situation Keller; Eigene Aufnahme
- Abb.22 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan; Information Bauamt Kirchberg an der Pielach; zur Verfügung gestellt am 15.3.2022
- Abb.23 Bürgerzentrum Böheimkirchen; <https://www.nmpb.at/projekte/burgerzentrum-boheimkirchen/>; aufgerufen am 7.1.2023
- Abb.24 Lageplan Bürgerzentrum Böheimkirchen; <https://www.nmpb.at/projekte/burgerzentrum-boheimkirchen/>; aufgerufen am 7.1.2023
- Abb.25 Gemeindezentrum Großweikersdorf; <https://www.baunetzwissen.de/geneigtes-dach/tipps/news-produkte/neubau-des-gemeindezentrums-in-grossweikersdorf-8060921/gallery-1/>; aufgerufen am 10.1.2023
- Abb.26 Lageplan Gemeindezentrum Großweikersdorf; <https://www.baunetzwissen.de/geneigtes-dach/tipps/news-produkte/neubau-des-gemeindezentrums-in-grossweikersdorf-8060921/gallery-1/>; aufgerufen am 10.1.2023
- Abb.27 Kirchenzentrum Unterhaching; <https://hrycyk-architekten.de/kirchenzentrum-heilandskirche-unterhaching/>; aufgerufen am 8.1.2023
- Abb.28 Lageplan Kirchenzentrum Unterhaching; <https://hrycyk-architekten.de/kirchenzentrum-heilandskirche-unterhaching/>; aufgerufen am 8.1.2023
- Abb.29 Sibirische Lärche; <https://www.imtexs.de/produktkatalog/holz-sibirische-lerche/angebote>; aufgerufen am 19.2.2023
- Abb.30 CLT Oberfläche; <https://www.massivholzsystem.at/wp-content/uploads/2018/12/Oberflaechen.pdf>;

aufgerufen am 19.2.2023

Abb.31 Dunkler Basalt; [https://www.seesteiner.at/produkt-Casino-Grande\\_\\_083.php](https://www.seesteiner.at/produkt-Casino-Grande__083.php); aufgerufen am 19.2.2023

Abb.32 Marmoleum; [https://www.forbo.com/flooring/de-at/produkte/linoleum/linoleum-uni/marmoleum-concrete/bw67i5?utm\\_source=publitas&utm\\_medium=publication&utm\\_campaign=linoleum-uni\\_musterbuch\\_de#3725](https://www.forbo.com/flooring/de-at/produkte/linoleum/linoleum-uni/marmoleum-concrete/bw67i5?utm_source=publitas&utm_medium=publication&utm_campaign=linoleum-uni_musterbuch_de#3725) aufgerufen am 20.2.2023

Abb.33 Fensterrahmen; <https://www.architekturzeitung.com/innovation/97-dach/3715-velux-schwingfenster-black>; aufgerufen am 20.2.2023

Abb.34 Akustikpanel Holz; [https://woodupp.at/produkt/akupanel/?attribute\\_pa\\_farbe=eiche-rustikal-antik](https://woodupp.at/produkt/akupanel/?attribute_pa_farbe=eiche-rustikal-antik); aufgerufen am 19.2.2023

