

**Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung  
Dipl.-Ing. FRIEDMANN & AUJESKY OG**

1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8  
Tel : 01/ 86 58 455 und Fax : 01 / 86 75 898  
e-mail : Friedmann-Aujesky@aon.at

Als Mitglied des Fachverbandes vertreten bei



**9. ÄNDERUNG, 2. Entwurfsauflage (Ergänzung) 2018  
und digitale Neudarstellung  
DES BEBAUUNGSPLANES  
DER MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSORF**

**Wien, am 31. 1. 2018**

Technisches Büro  
f. Raumplanung u. Raumordnung  
Dipl. Ing. Friedmann u. Aujesky OG  
1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8  
Tel:01/86 58 455 und Fax:01/86 75 898  
e-mail: Friedmann-Aujesky@aon.at

**POLITISCHER BEZIRK MÖDLING  
LAND NIEDERÖSTERREICH**

---

**KUNDMACHUNG**

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf beabsichtigt für die Marktgemeinde Perchtoldsdorf den Bebauungsplan zu ändern und digital neu darzustellen.

Die 9. digitale Änderung, 2. Entwurfsauflage (Ergänzung) 2018 des Bebauungsplanes auf den Blattnummern: **B10, C9, D6, D7 u. D9** wird gemäß § 34, Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, durch 6 Wochen, das ist in der Zeit vom

**vom 1. Februar 2018 bis 15. März 2018**

im Gemeindeamt der Marktgemeinde Perchtoldsdorf zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes schriftlich Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat keinen Rechtsanspruch darauf, dass eine Anregung in irgendeiner Form Berücksichtigung findet.

Der Bürgermeister

(Martin Schuster)

Angeschlagen am: 1. Februar 2018

Abgenommen am: 16. März 2018

NS:

Es wird ersucht, in der Stellungnahme auf den Änderungspunkt hinzuweisen (z.B. Stellungnahme zu Punkt .... der Entwurfsauflage zur 9. Änderung, 2. Entwurfsauflage (Ergänzung) 2018 des Bebauungsplanes).

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Perchtoldsdorf beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am                    unter                    folgende

## VERORDNUNG

### § 1

Aufgrund des § 34, Abs. 1 und Abs. 2 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf abgeändert. Die auf den Plandarstellungen (Blattnummern: **B10, C9, D6, D7 u. D9**) dargestellte 9. Änderung, 2. Entwurfsauflage (Ergänzung) 2018 erfolgt als digitale Neudarstellung.

### § 2

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8, am 31. 1. 2018 verfassten Plandarstellungen (Blattnummern: **B10, C9, D6, D7 u. D9**) bestehen, und die mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, zu entnehmen.

### § 3

Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

### § 4

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung, mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag, das ist der                    , in Kraft.

Perchtoldsdorf, am

Kundmachungszeitraum:

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Der Bürgermeister  
(Martin Schuster)

# Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. FRIEDMANN & AUJESKY OG

1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8  
Tel : 01/ 86 58 455 und Fax : 01 / 86 75 898  
e-mail : Friedmann-Aujesky@aon.at

Als Mitglied des Fachverbandes vertreten bei



An  
das Amt der NÖ - Landesregierung  
Abteilung RU/1  
Haus 16  
3100 St. Pölten

Wien, am 31. 1. 2018  
g : AAnlaß-BBPL-9-Ä-E-18

**Betrifft :** **Marktgemeinde Perchtoldsdorf**  
**9. Änderung, 2. Entwurfsauflage (Ergänzung) 2018 des Bebauungsplanes und**  
**digitale Neudarstellung**

Auf folgenden Blättern wird der Bebauungsplan abgeändert und digital neudargestellt:

**Blatt B10,**  
**C9,**  
**D6, D7 u. D9**

## ÄNDERUNGSANLASS

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat beschlossen, dass auf den Blättern **B10, C9, D6, D7 u. D9** der Bebauungsplan abgeändert und digital neudargestellt wird.

Die nachstehenden Punkte beziehen sich auf die Plandarstellung auf den Blättern **B10, C9, D6, D7 u. D9** des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Perchtoldsdorf, der 9. Änderung, 2. Entwurfsauflage (Ergänzung) 2018 und digitale Neudarstellung vom 31. 1. 2018.

**12.) Änderung der maximalen Gebäudehöhe von 14 auf 16 m  
(Zwingenstraße / Industriestraße; Parzellen 973/17 u. 973/1)  
Blatt C9 u. D9**

Die Firma Codico beabsichtigt den bestehenden Betriebsstandort auf der Parzelle 973/17 in Richtung Osten zu erweitern. Aus diesem Grund hat die Firma das unbebaute Grundstück 973/1 erworben. Bei der konkreten Planung hat sich herausgestellt, dass das eben wirkende Grundstück zur Industriestraße hin um ca. 1,20 m abfällt (vgl. Beilage 1). Im Lageplan sind die Höhenkoten entsprechend eingetragen. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist es zwingend notwendig, dass das bestehende Nullniveau im Gebäude beibehalten wird. Dieses Niveau liegt bei einer Höhe von 225,60 über Adria. Aufgrund der nun erforderlichen Bemessung der Gebäudehöhe vom Bezugsniveau aus, ist die geplante ebene Weiterführung des Gebäudes in der jetzt bestehenden Gebäudehöhe nicht möglich. Daher wird die Gebäudehöhe von 14 m auf 16 m erhöht, um die Hallenhöhe, wie im Bestand weiterführen zu können. Dieser Bereich ist umgeben von Bauland – Betriebsgebiet, welches zum Großteil bebaut ist. Die Erhöhung der Gebäudehöhe um 2 m hat daher kaum einen negativen Einfluss auf das Erscheinungsbild in diesem Bereich. Durch den Ausbau des Betriebsstandortes ist auch die Erhaltung bzw. die Schaffung von Arbeitsplätzen gegeben, die im öffentlichen Interesse liegen.

**13.) Änderung der Bebauungsbestimmungen, der hinteren Baufluchtlinie und der Baublocktrennlinie  
(Ketzergasse 155, 157 u. 159; Parzellen 2855/16, 2855/20 u. 2854/2)  
Blatt B10**

Auf der Parzelle 2854/2 befindet sich das Restaurant „Karl-Wirt“. Der Eigentümer hat die Parzellen 2855/16 u. 2855/20 erworben. Im hinteren Bereich der Parzellen 2855/16 und 2854/2 ist beabsichtigt einen Speisesaal zu errichten, der vom Restaurant her zugänglich sein soll. Die Bebauungsweise der Parzellen kann der geschlossenen Bebauungsweise zugeordnet werden, da der geschlossene Charakter gegeben ist. Daher ist es zielführend die Bebauungsbestimmungen dahingehend zu ändern, dass die geschlossene Bebauungsweise, die Bebauungsdichte von 60 % und die Bauklasse I od. II auch für die Parzellen 2855/16 u. 2855/20 ausgewiesen wird. Wobei auf der Parzelle 2855/16 im hinteren Bereich ein Abstand von 4 m zur westlich gelegenen Parzelle 2855/15 eingehalten wird, da auf der Parzelle 2855/15 ein Nebengebäude in der offenen Bauweise errichtet ist. Daher wurde die Baublocktrennlinie und auch die hintere bzw. seitliche Baufluchtlinie in diesem Abstand festgelegt, da dies der halben Gebäudehöhe bei der Bauklasse II entspricht. Somit kann eine eventuelle nachbarliche Beeinträchtigung hintengehalten werden.

**14.) Änderung der Bauklasse, Streichung der Bebauungsdichte, Streichung der hinteren Anbauverpflichtung, Streichung der Baublocktrennlinie und Ausweisung einer seitlichen Baufluchtlinie  
(Rosegggasse 2; Parzellen 2258/28, 2258/18 u. 2258/27)  
Blatt D6**

Der bestehende Schulkomplex in der Rosegggasse 2 soll erweitert werden. Aufgrund der steigenden Schülerzahlen, insbesondere in der Nachmittagsbetreuung und vermehrten Unterrichtsangeboten ist ein erhöhter Raumbedarf gegeben.

Entwicklung der Schülerzahlen der VS  
Rosegggasse:

Jahr	Anzahl der Schüler
2004/05	262
2005/06	290
2006/07	269
2007/08	262
2008/09	275
2009/10	263
2010/11	265
2011/12	262
2012/13	281
2013/14	265
2014/15	257
2015/16	261
2016/17	269
2017/18	275

Die Prognosen aufgrund der Meldedaten sind insofern unzuverlässig, als viele Eltern mit ihren Kindern erst zum Schulanfang von Wien nach Perchtoldsdorf ziehen. Aufgrund der Raumbedarfsfeststellung (vgl. Beilage 2) ist der Neubau auch bei gleichbleibender Schülerzahl erforderlich. Die Inklusion der Sonderschule ist ohne Neubau ebenfalls nicht möglich.

Um eine optimale Lösung für die geplanten Erweiterungen und Umstrukturierungen des gesamten Schulkomplexes, sowie die Erhaltung und funktionelle Einbindung des vorhandenen Volksschulgebäudes, welches unter Denkmalschutz steht, zu erreichen, werden die drei Parzellen 2258/28, 2258/18 u. 2258/27 zusammengelegt. Dadurch können die Abstände, die sich aufgrund von Grundgrenzen ergeben, minimiert werden. Unter diesem Gesichtspunkt wird auch eine seitliche Bauflichtlinie an der westlichen Grundgrenze der Parzelle 2258/19, die als Grünland – Parkanlage gewidmet ist, festgelegt. Somit ist auch in diesem Bereich ein Heranrücken des geplanten Baukörpers möglich, wodurch ein größerer Innenhof entstehen kann (vgl. Beilage 3 – Vorentwurf des Lageplans zum Schulcampus Perchtoldsdorf).

Weiters wird die unterschiedliche Bebauungsdichte von 50 u. 60% ersatzlos gestrichen und die bereits festgelegte Bauklasse V,VI auf den Parzellen 2258/28 u. 2258/18 wird auch auf die Parzelle 2258/27, die als Bauland – Sondergebiet – Schule gewidmet ist, ausgeweitet. Eine Aufstockung des unter Denkmalschutz stehenden Volksschulgebäudes (Laut Bundesdenkmalamt handelt es sich um einen 1913/14 durch Viktor Fenzl erbauten dreigeschoßigen spätsecessionistischen Monumentalbau) ist durch diese Festlegung dennoch nicht möglich. Insgesamt kann durch diese Änderungen, die im öffentlichen Interesse liegen, verbessert auf den notwendigen Raumbedarf eingegangen werden und ein „Schulcampus“ entstehen, der den heutigen Anforderungen entspricht.

Durch diese Maßnahmen kann die Baublocktrennlinie und auch die eingetragene Kupplungsverpflichtung zwischen den Parzellen, die als Bauland – Sondergebiet – Schule gewidmet sind, entfallen.

**15.) Änderung der Bauklasse, der Bebauungsdichte, Festlegung einer Baublocktrennlinie und Weiterführung der vorderen Baufluchtlinie (Beatrixgasse 5; Parzelle 283/4) Blatt D7**

Das ehemalige Gebäude (siehe Abb. 2) auf der Parzelle 283/4, welches keinen Keller hatte, wurde abgebrochen und ein Bauprojekt mit einer Tiefgarage (vgl. Beilage 4) ist eingereicht worden. Bei der Überprüfung durch die Baubehörde ist festgestellt worden, dass bei einer Errichtung eines Kellers in diesem Bereich die Fundierung des Gebäudes (vgl. Beilage 4) in die wasserführende Schicht des benachbarten Horizontal- und Vertikalfilterbrunnen eindringt.

Abb. 1 – Niederösterreich - Atlas



Dazu liegt eine hydrologische und geologische Stellungnahme des Ingenieurbüro Weixelberger für Geologie vor (vgl. Beilage 5). Weiters wurde von der Gemeinde bereits die Abt. WA1 Wasserrecht und Schifffahrt vom Amt der NÖ – Landesregierung um rechtliche und fachliche Unterstützung für die Beurteilung des geplanten Bauvorhabens ersucht (vgl. Beilage 6).

Dieser Brunnen auf der Nachbarparzelle 291/4 gehört der Marktgemeinde Perchtoldsdorf und trägt wesentlich zur Trinkwasserversorgung der Marktgemeinde bei. Der Horizontal- und Vertikalfilterbrunnen verfügt über einen wasserrechtlichen Konsens von 50 l/sec und deckt gemeinsam zu Spitzenzeiten ca. 50% des Wasserbedarfs und der Horizontalfilterbrunnen alleine deckt ca. 25 bis 30 % des Wasserbedarfs der Marktgemeinde Perchtoldsdorf.

Die flachliegenden Filterrohre zur Trinkwasserentnahme sind in der Abb. 2 und auch im Lageplan zum Bauprojekt ersichtlich und reichen bis zur Grundgrenze der Parzelle 283/4. Da die Sicherung des Trinkwassers im öffentlichen Interesse liegt, ist es notwendig in diesem Bereich die Errichtung eines Tiefgeschoßes zu unterbinden.

Daher wird von Seiten der Gemeinde die bestehende Bauklasse II auf die Bauklasse III angehoben und die Bebauungsdichte von 60 auf 80% erhöht, wenn im Gegenzug der Grundstücksbesitzer einen zivilrechtlichen Vertrag mit der Gemeinde abschließt, der die Errichtung eines Kellergeschoßes zur Sicherstellung des Trinkwassers verbietet.

Die Erhöhung der Gebäudehöhe ist in diesem Zusammenhang vertretbar, da das benachbarte Kulturzentrum ebenfalls diese Gebäudehöhe aufweist. Zur Abgrenzung der unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen wird eine Baublocktrennlinie eingetragen. Die vordere Baufluchtlinie wird für das gesamte Grundstück 283/4 im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie ausgewiesen.

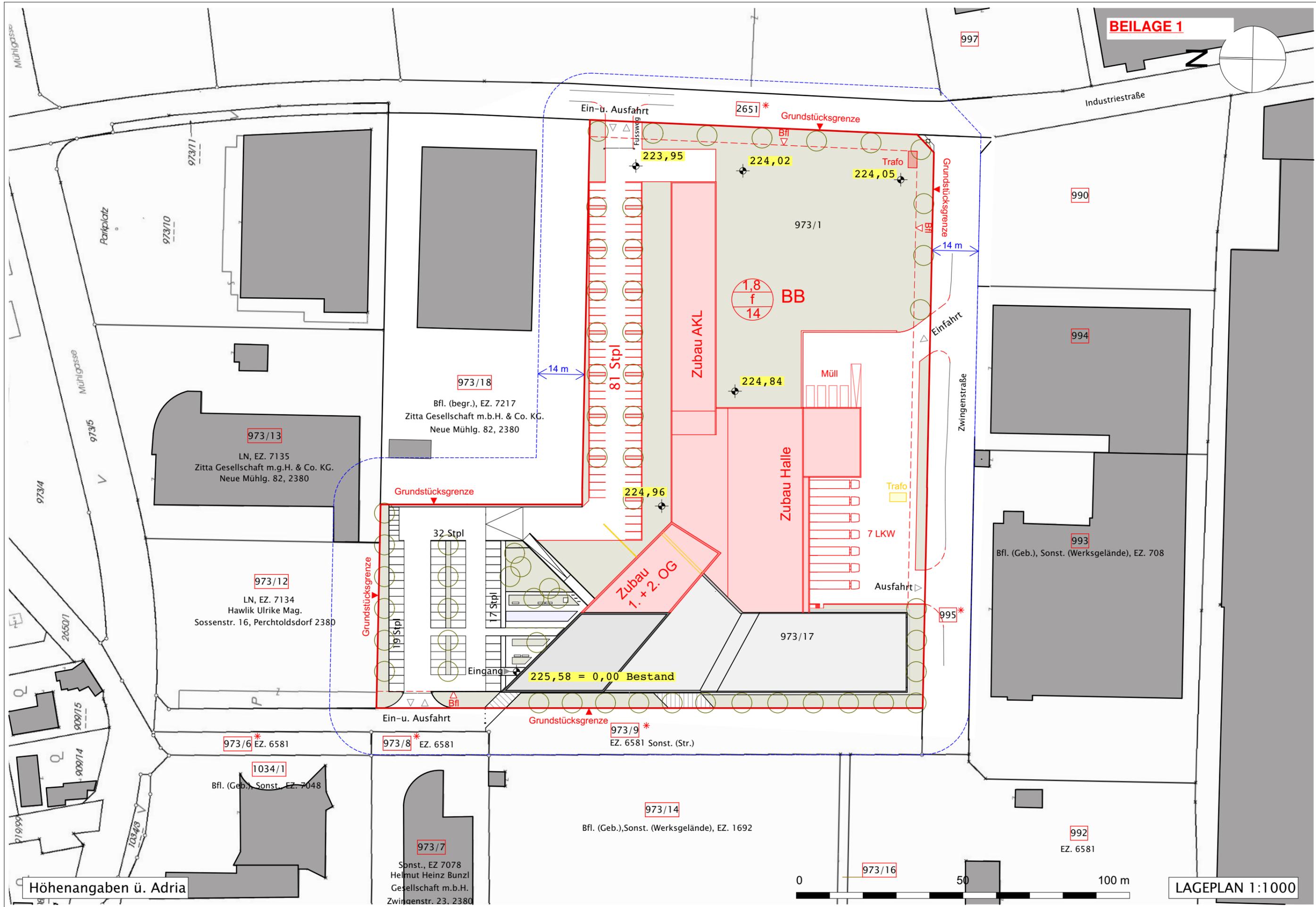
Im Namen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf ersuchen wir um die Genehmigung der vorliegenden Änderungen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Technisches Büro  
f. Raumplanung u. Raumordnung  
Dipl. Ing. Friedmann u. Aujesky OG  
1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8  
e-mail: [Friedmann-Aujesky@aon.at](mailto:Friedmann-Aujesky@aon.at)

**Beilagen:**

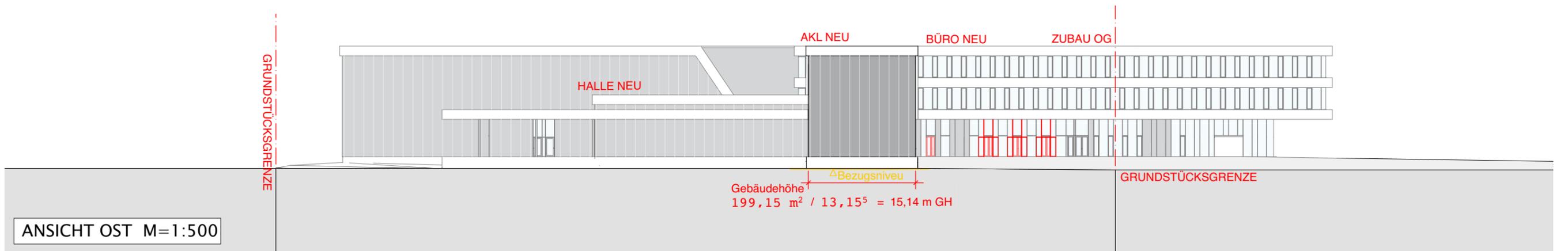
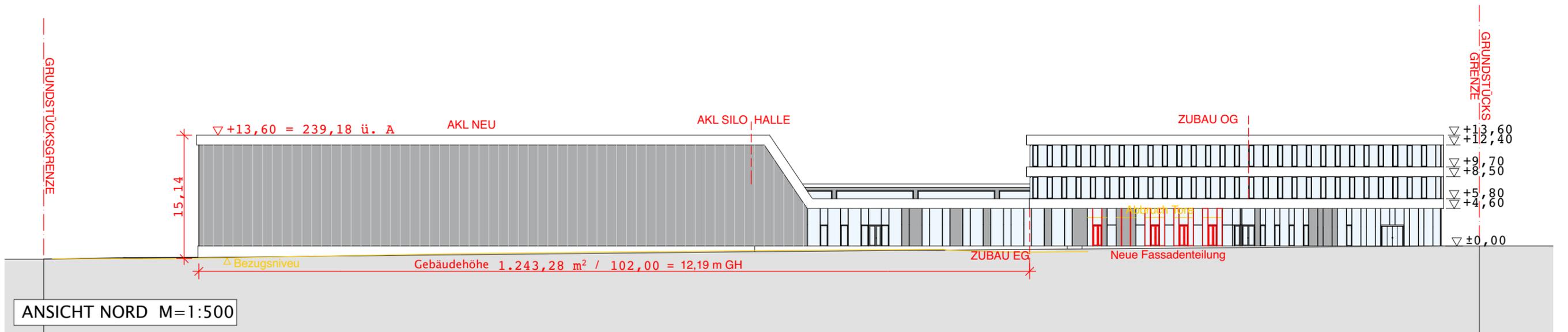
- |              |            |   |
|--------------|------------|---|
| zu ÄPkt. 12: | Beilage 1: | Lagepläne, Schnitte, etc. für die Erweiterung der Fa. Codico                            |
| zu ÄPkt. 14: | Beilage 2: | Raumbedarfsfeststellung   |
|              | Beilage 3: | Lageplan Schulcampus Perchtoldsdorf   |
| zu ÄPkt. 15: | Beilage 4: | Bauprojekt Beatrixgasse 5 – Lageplan und Schnitte                                       |
|              | Beilage 5: | Hydrologische und geologische Stellungnahme des Ingenieurbüro Weixelberger für Geologie |
|              | Beilage 6: | Schreiben an die Abt. WA1 Wasserrecht und Schifffahrt, Amt der NÖ – Landesregierung     |



Höhenangaben ü. Adria

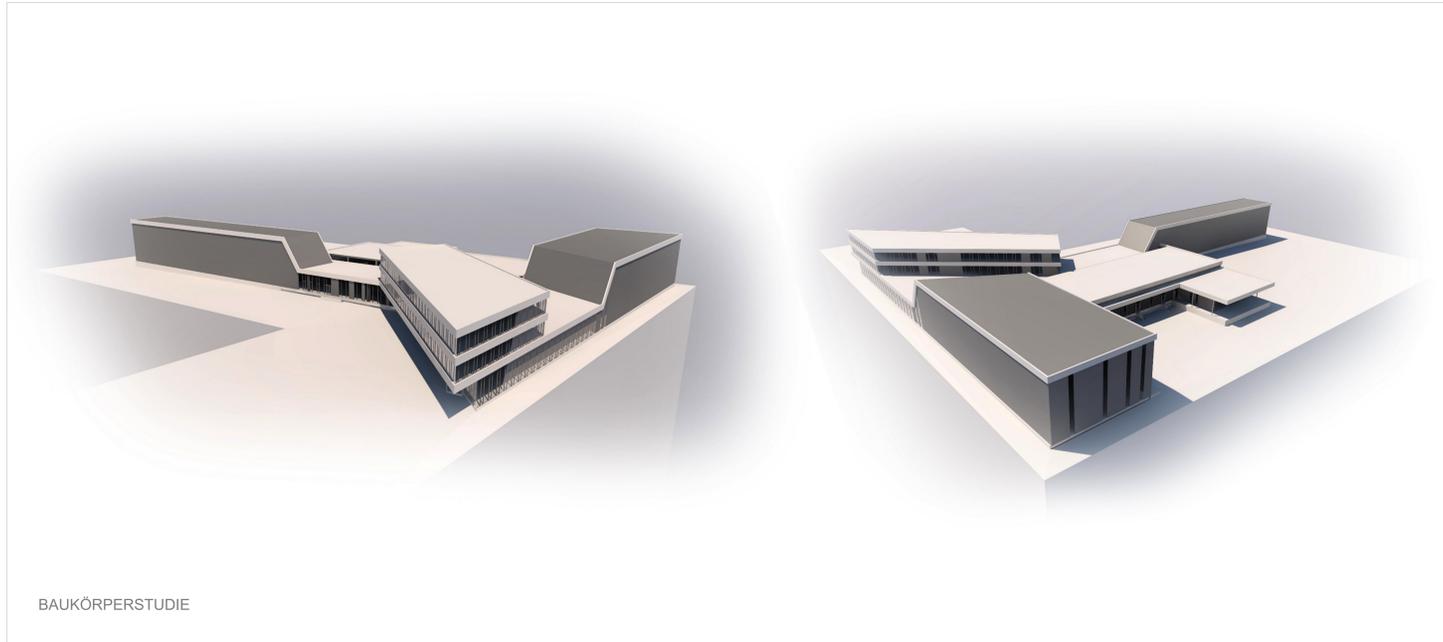
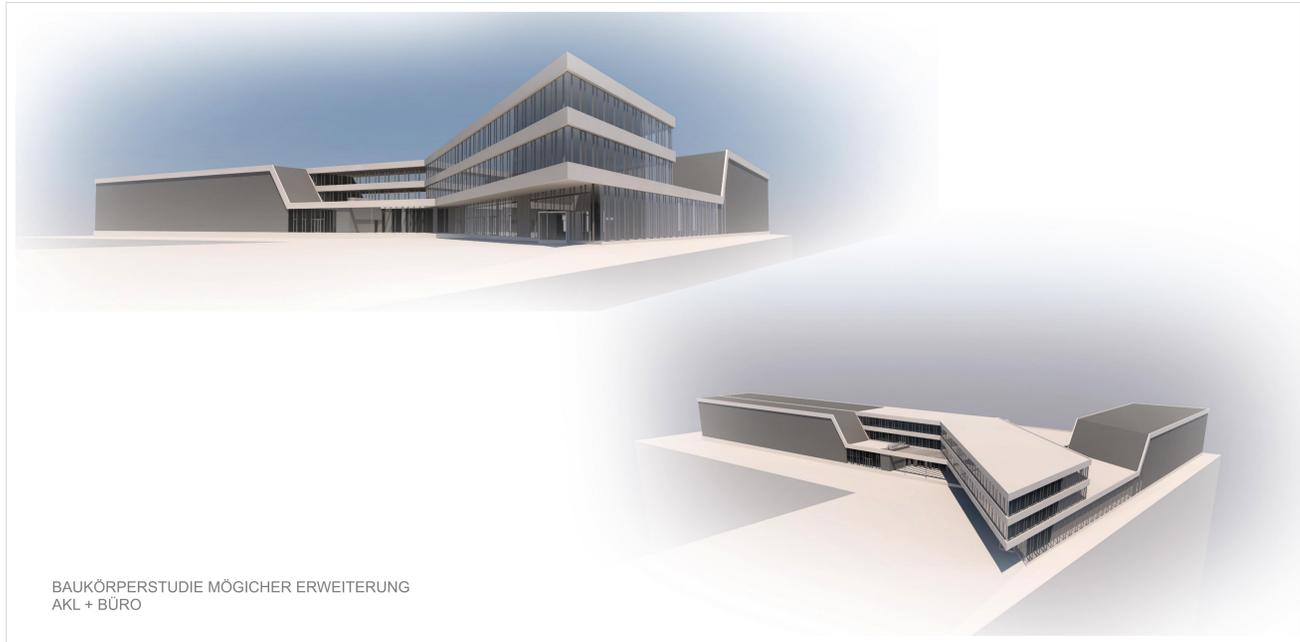
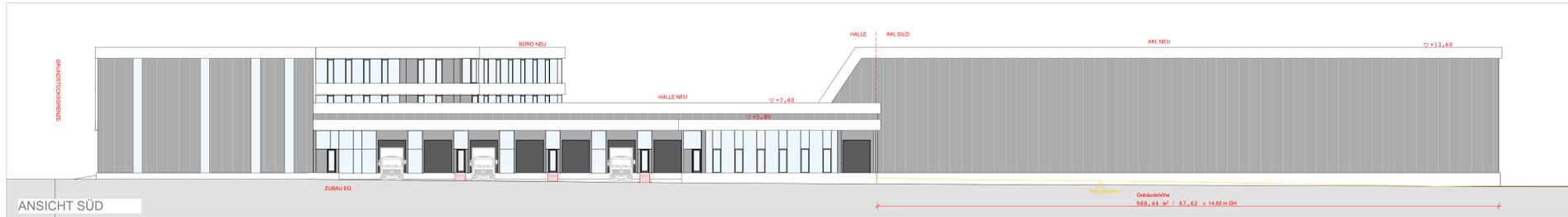
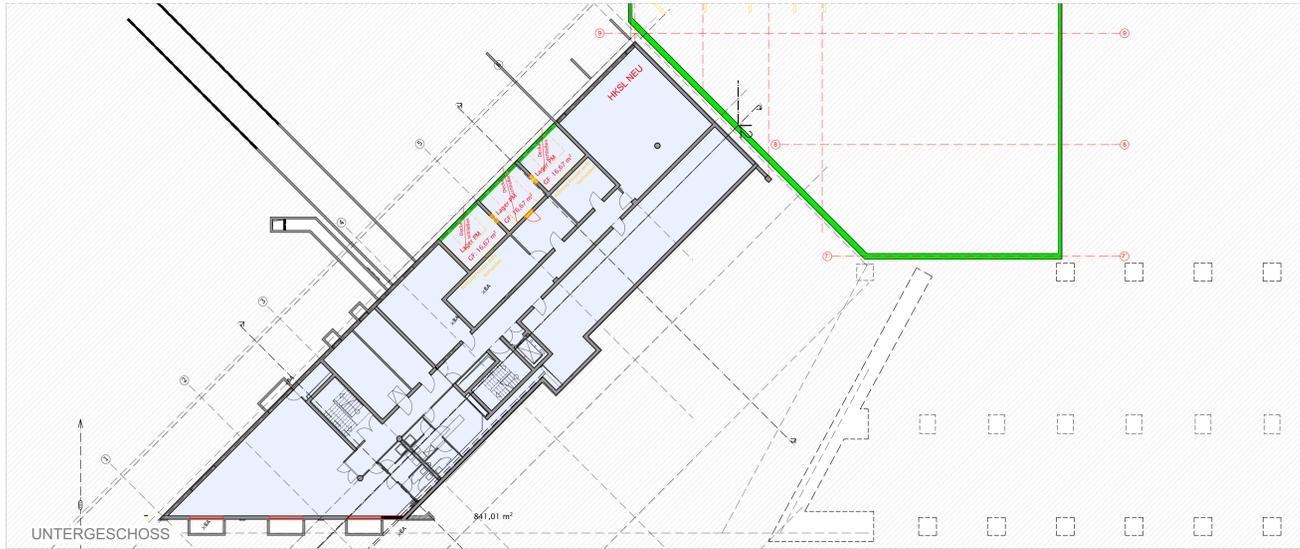
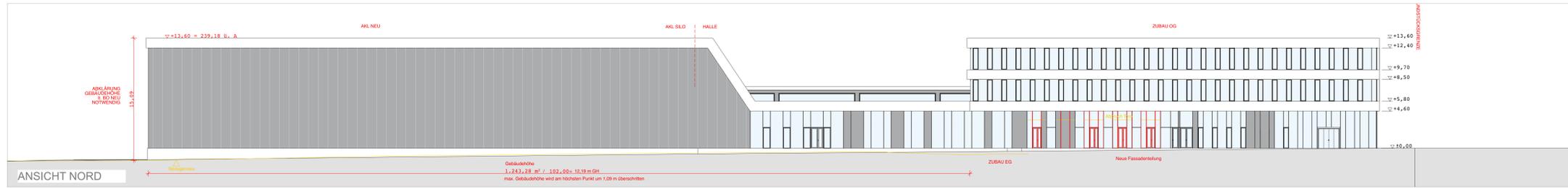
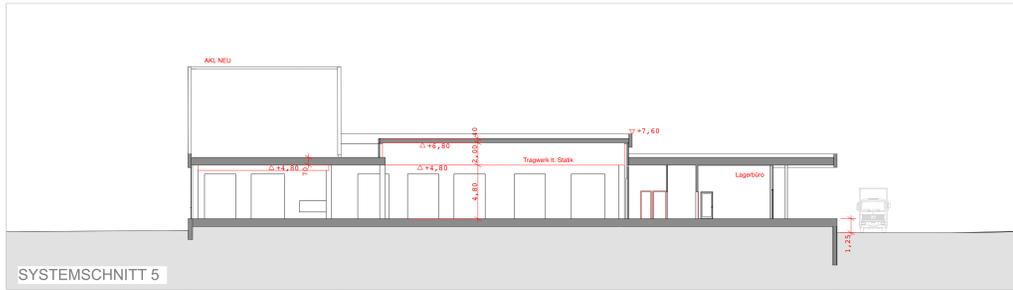
LAGEPLAN 1:1000





Höhenangaben ü. Adria





BLATT 1/1 PARIE: A B C D E F G H I J K

## ENTWURF Z3E

**BAUVORHABEN:**  
Zubau Betriebsgebäude: Büro- und Lagergebäude der Fa. CODICO GmbH  
Zwingenstraße 6, Grundstücknummer 973/17 EZ 7231  
Katastralgemeinde Perchtoldsdorf

**BAUWERBER:**  
CODICO GmbH  
Zwingenstraße 6  
2380 Perchtoldsdorf

**GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:**  
CODICO GmbH  
Zwingenstraße 6-8 01-806 35 -98  
2380 Perchtoldsdorf office@codico.com

**PLANVERFASSER / ARCHITEKT:**  
 HUSS HAWLIK Architekten ZT GmbH | GF: Architekt DI Andreas Hawlik  
 Neuwaldlegger Straße 14 | 1170 Wien | T +43-1-489 62 66  
 office@huss-hawlik.at | www.huss-hawlik.at  
 FN 252272p | UID ATU 613 933 25 | IBAN AT29 1700 0001 4004 3427 

**BAUBEHÖRDE:** **BAUFÜHRER:**

Planinhalt	Grundriss Untergeschoss / Ansichten / Schnitte
Nummer / Index	202 / 04
Maßstab	1:200
Datum / Zeichner	20.11.2017 / BST
Größe	841 x 1500

100 - +225,58 0 A

**AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG**  
**Gruppe Kultur, Wissenschaft und Unterricht**  
**Abteilung Schulen**  
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Herrn Obmann der  
Volksschulgemeinde Perchtoldsdorf  
GGR Alexander NOWOTNY  
2380 Perchtoldsdorf

Beilagen  
K4-B-1617/211-2007 1  
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: [post.k4@noel.gv.at](mailto:post.k4@noel.gv.at)  
Fax: (02742) 9005/13595 Internet: <http://www.noel.gv.at>  
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0059986

Bezug	BearbeiterIn	(0 27 42) 9005 Durchwahl	Datum
	Mag. Rupert Kleibel	13274	10. April 2012

Betrifft  
Perchtoldsdorf, VHS, Rosegggasse 2-6, § 85, Raumbedarfsfeststellung

### ***Bescheid***

### ***Spruch***

Die NÖ Landesregierung stellt fest, dass die Liegenschaft der Volksschule und der Hauptschule Perchtoldsdorf, Rosegggasse, mit dem darauf befindlichen Schulgebäude für den Um- und Zubau der Volksschule und der Hauptschule Perchtoldsdorf, Rosegggasse, geeignet ist.

Gleichzeitig wird das Raumerfordernis wie in der beiliegenden Verhandlungsschrift ermittelt festgestellt.

Die beiliegende Verhandlungsschrift wird zum wesentlichen Inhalt dieses Bescheides erklärt.

Sie sind verpflichtet, die Kommissionsgebühren von € 127,20 innerhalb von vier Wochen nach Zustellung des Bescheides auf das Konto der Hypo NÖ Landesbank, Konto.Nr. 1152991602, BLZ. 53100, Verwendungszweck: Kommissionsgebühr, einzuzahlen.

## **Rechtsgrundlagen**

für die Sachentscheidung

§ 85 des NÖ Pflichtschulgesetzes, LGBl. 5000-25

für die Kostenentscheidung

§ 77 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, BGBl. Nr. 51/1991 i.d.g.F.

§ 1 der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1976, LGBl. 3860/1-4 und

§ 1 sowie Anlage der Bundes-Kommissionsgebührenverordnung 2007,

BGBl. II 262/2007 i.d.g.F.

## **Begründung**

Die NÖ Landesregierung hat gemäß § 85 des NÖ Pflichtschulgesetzes die Eignung einer Liegenschaft als Bauplatz für ein zu erbauendes Schulgebäude oder ein zur Schule gehörendes Nebengebäude festzustellen. Gleichzeitig ist das Raumerfordernis zu ermitteln. Sie hat vor ihrer Entscheidung ein Gutachten der Schulkommission einzuholen; die Schulkommission hat vor Erstattung ihres Gutachtens einen Augenschein vorzunehmen.

Die Schulkommission hat am 23. März 2012 einen Lokalaugenschein durchgeführt und das in der beiliegenden Verhandlungsschrift enthaltene Gutachten erstellt.

Nach diesem Gutachten ist die Liegenschaft der Volksschule und der Hauptschule Perchtoldsdorf, Roseggergasse, mit dem darauf befindlichen Schulgebäude für den Um- und Zubau der Volksschule und der Hauptschule Perchtoldsdorf, Roseggergasse, geeignet.

Die Kostenentscheidung findet ihre Begründung durch die im Spruch angeführten gesetzlichen Bestimmungen.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- |   |         |
|---|---------|
| a) Kommissionsgebühr für zwei Landesorgane, 3/2 Stunden<br>(je ½ Stunde für 1 Amtsorgan zu je € 13,80)  | € 82,80 |
| b) Kommissionsgebühr für 1 Bundesorgan (LSR), 3/2 Stunden<br>(je ½ Stunde für 1 Amtsorgan zu je € 9,40) | € 28,20 |
| c) Kommissionsgebühr für 1 Bundesorgan (BSR), 3/2 Stunden<br>(je ½ Stunde für 1 Amtsorgan zu je € 5,40) | € 16,20 |

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid ist kein ordentliches Rechtsmittel zulässig.

### **Hinweis**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von sechs Wochen ab Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof oder Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Sie muss von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Bei der Einbringung einer solchen Beschwerde ist eine Gebühr von € 220,-- zu entrichten.

Ergeht an:

1. An den Landesschulrat NÖ, Rennbahnstrasse 29, 3109 St. Pölten
2. Bezirkshauptmannschaft Mödling, Bahnstraße 2, 2340 Mödling
3. An die Direktion d. Volksschule Perchtoldsdorf, Roseggergasse, Roseggergasse 2-6, 2380 Perchtoldsdorf
4. An d. Amt des Bezirksschulrates Mödling, Bahnstrasse 2, 2340 Mödling
5. Dienststellenausschuss VD Marion Brandl
6. Abteilung Landeshochbau
7. Herrn Obmann der Hauptschulgemeinde Perchtoldsdorf, GGR Herwig HEIDER, 2380 Perchtoldsdorf

NÖ Landesregierung

Mag. Wilfing

Landesrat



## Verhandlungsschrift

Zutreffendes ist angekreuzt

Ort der Amtshandlung  
Perchtoldsdorf

Beginn 15.00 Uhr

Leiter der Amtshandlung

Mag. Rupert Kleibel

Weitere amtliche Organe und sonst Anwesende (Name, Funktion)

Für die Volksschulgemeinde Perchtoldsdorf: Obmann Alexander Nowotny, Anneliese Klement

Für die Bezirkshauptmannschaft: entschuldigt

Für das Amt des Landesschulrates für NÖ: Mag. Harald Glanz

Für die Abteilung Landeshochbau: Ing. Anton Wimmer

Für den Bezirksschulrat: BSI Josef Tutschek

Für den Dienststellenausschuss der Landeslehrer: nicht erschienen

Für die Direktion der Volksschule Roseggergasse : VD Sylva März

Gegenstand der Amtshandlung

Perchtoldsdorf, Volksschulen und Hauptschule, Raumerfordernis

Es besteht kein Einwand,

für die Niederschrift ein Tonband zu verwenden.

die Niederschrift in Kurzschrift abzufassen.

Der Leiter der Amtshandlung

\* prüft die Stellung der Anwesenden sowie etwaige Vertretungsbefugnisse und legt den Gegenstand der Verhandlung dar;

\* stellt fest, dass zur Verhandlung rechtzeitig geladen wurde durch

persönliche Verständigung

Anschlag in der Gemeinde

Verlautbarung in der für amtliche Kundmachungen im Lande bestimmten Zeitung;

\* gibt bekannt, dass bis zur mündlichen Verhandlung

die nachfolgend angeführten

keine Einwendungen vorgebracht wurden;

● befragt die Zeugen (nichtamtlichen Sachverständigen/Dolmetscher) über die für die Vernehmung maßgebenden persönlichen Verhältnisse;

● ermahnt sie, die Wahrheit anzugeben und nichts zu verschweigen;

● weist sie darauf hin, dass die Aussage verweigert werden darf,

– wenn die Beantwortung der Fragen für bestimmte Personen Schande oder die Gefahr einer strafgerichtlichen Verfolgung oder einen unmittelbaren bedeutenden Vermögensnachteil bewirken würde; der letztgenannte Grund gilt nicht bei Auskünften über Geburten, Eheschließungen oder Sterbefälle dieser Personen. Diese Personen sind: der Befragte, sein Ehegatte, nahe Verwandte, Wahl-, Pflegeeltern(-kinder), sein Vormund oder sein Pflegebefohlener;

– über Fragen, die der Befragte nicht beantworten könnte, ohne eine staatlich anerkannte Verschwiegenheitspflicht, von deren Einhaltung er nicht entbunden wurde, zu verletzen oder ein Kunst-, Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis zu offenbaren;

– über Fragen, wie er sein - dem Gesetz nach geheimes - Stimm- oder Wahlrecht ausgeübt hat;

– vom berufsmäßigen Parteienvertreter, wenn er sonst bekanntgeben müßte, was ihm von jemandem, den er vertritt, anvertraut wurde.

● macht auf die Folgen einer ungerechtfertigten Verweigerung (Ersatz der dadurch verursachten Kosten), Verhängung einer Ordnungsstrafe) und einer falschen Aussage (gerichtliche Strafbarkeit) aufmerksam.

## **Sachverhalt:**

Die Volksschulgemeinde Perchtoldsdorf hat um Durchführung einer Schulkommission angesucht, da in den nächsten Jahren im Sprengel Perchtoldsdorf eine Erhöhung der Klassenzahl erwartet wird.

Am 1. Oktober 2007, am 21. April 2010 und am 2. Februar 2011 wurde das Raumerfordernis für die beiden Volksschulen und die Hauptschule Perchtoldsdorf festgestellt.

Laut Auskunft des Bezirksschulinspektors ergibt sich folgende Situation in den umliegenden Gemeinden und Schulgemeinden:

Vösendorf: zusätzlicher Raumbedarf aufgrund zusätzlicher Kinder: 2 Klassen  
 Brunn/Ma.Enzersdorf: ausgelastet mit Klassenschülerhöchstzahl  
 Wr. Neudorf: ausgelastet trotz Zubau  
 Breitenfurt: Überschreitung der Klassenschülerhöchstzahl in zwei Schulstufen.  
 Kaltenleutgeben: mit 8 Klassen ausgelastet

Nach Durchführung eines Lokalaugenscheines wird folgendes festgestellt:

### **A) Schulische Organisation und Raumerfordernis:**

Insgesamt besuchen im Sprengel Perchtoldsdorf 551 Kinder in 25 Klassen an zwei Standorten die Volksschule.  
 Sebastian Kneippgasse: 293 Kinder in 13 Klassen  
 Roseggergasse: 258 Kinder in 12 Klassen  
 Nach der Prognose werden für das Schuljahr 2012/2013 insgesamt 27 Klassen erwartet.  
 Mittelfristig ist mit 28 Stammklassen zu rechnen.

Es ergibt sich daher nachstehendes Raumerfordernis:

### **Volksschule:**

Aus dem am 1. 10. 2007 ermittelten Raumprogramm ergibt sich mit den nunmehr erfolgten Änderungen folgender Fehlbestand (der Gymnastikraum wurde im Bereich der Turnhalle errichtet):

4 Klassen  
 2 Werkräume (eventuell Mitbenutzung eines WR bei Hauptschule)  
 1 Mehrzweckraum (ev. gemeinsam mit Hauptschule)  
 1 Besprechungszimmer  
 Erweiterung Lehrerzimmer  
 1 Lehrmittelzimmer

### **B) Technische Beschreibung:**

Hinsichtlich der Beschreibung wird auf die Verhandlungsschrift vom 1. Oktober 2007 verwiesen.

**Gutachten:**

Das im Sachverhalt ermittelte Raumerfordernis ist für die Volksschule Perchtoldsdorf, Roseggergasse, mittel- bis langfristig gegeben.

Die schulisch gewidmete Liegenschaft ist bei entsprechender Planung geeignet, das oben ausgewiesene Raumprogramm unterzubringen.

**Erklärungen:**

Zur Beurteilung nach § 86 NÖ Pflichtschulgesetz, LGBl 5000-24 sind folgende Unterlagen in der Kanzlei der Abteilung Landeshochbau einzureichen:

Bei Neu-, Zu- und Umbauten:

- Einreichpläne 1-fach
- Baubeschreibung
- Objektdatenblatt
- Kubaturberechnung nach ÖNORM B 1800 ohne Dach getrennt nach Zu- und Umbau
- Kostenberechnung nach ÖNORM B 1801-1 (ohne Aufschließung und Einrichtung), getrennt nach Zu- und Umbauten

Bei Sanierungen über € 100.000.- ohne Raumumwidmungen:

- Beschreibung der Leistungen
- Planunterlagen wie bei Bauanzeige
- Kostenberechnung nach ÖNORM B 1801-1 (ohne Aufschließung und Einrichtung)

**Schule:**

Bereits zu Beginn der Planung ist das Einvernehmen mit der Abteilung Landeshochbau herzustellen. Auf die Richtlinien für das Raumprogramm, die bauliche Gestaltung und Ausführung sowie die Ausstattung von allgemein bildenden Pflichtschulen in Niederösterreich wird hingewiesen

(„[www.noel.gv.at/Bildung/Bildungseinrichtungen/Pflichtschulen/bildungseinrichtungen\\_schulbau\\_richtlinien.html](http://www.noel.gv.at/Bildung/Bildungseinrichtungen/Pflichtschulen/bildungseinrichtungen_schulbau_richtlinien.html)“).

**Tagesbetreuung:**

Für die Tagesbetreuungseinrichtung ist bereits zu Beginn der Planung das Einvernehmen mit der Abteilung Jugendwohlfahrt (Herr Flick, DW 16402) und der Abteilung Landeshochbau herzustellen. Der Schulerhalter hat das von der Abteilung Jugendwohlfahrt festgelegte Raumprogramm der Abteilung Landeshochbau zu übermitteln.

**Musikschule:**

Für die Musikschule ist bereits zu Beginn der Planung das Einvernehmen mit dem Musikschulmanagement (Frau Mag. Hahn, 02742/90666, 0664/2427074) und der Abteilung Landeshochbau herzustellen. Der Schulerhalter hat das vom Musikschulmanagement festgelegte Raumprogramm der Abteilung Landeshochbau zu übermitteln.

Erwachsenenbildung:

Für die Erwachsenenbildung ist bereits zu Beginn der Planung das Einvernehmen mit dem Forum Erwachsenenbildung (Herr Mag. Christian Schobel, DW 17407) und der Abteilung Landeshochbau herzustellen. Der Schulerhalter hat das von der Erwachsenenbildung festgelegte Raumprogramm der Abteilung Landeshochbau zu übermitteln.

Eine Förderung aus dem NÖ Schul- und Kindergartenfond kann direkt bei der Abteilung Schulen beantragt werden (Antrag erhältlich als Download auf der Homepage des Landes NÖ:

[http://www.noe.gv.at/Bildung/Bildungseinrichtungen/Pflichtschulen/Schulen\\_Universitaeten\\_Schul\\_u\\_Kindergartenfonds.html](http://www.noe.gv.at/Bildung/Bildungseinrichtungen/Pflichtschulen/Schulen_Universitaeten_Schul_u_Kindergartenfonds.html)).

**Die Verhandlungsteilnehmer nehmen das Verhandlungsergebnis zustimmend zur Kenntnis.**

**Ende der Amtshandlung um 16.25 Uhr. Dauer: 3/2 Stunde(n)**  
**2 Landesorgane, 2 Bundesorgane**

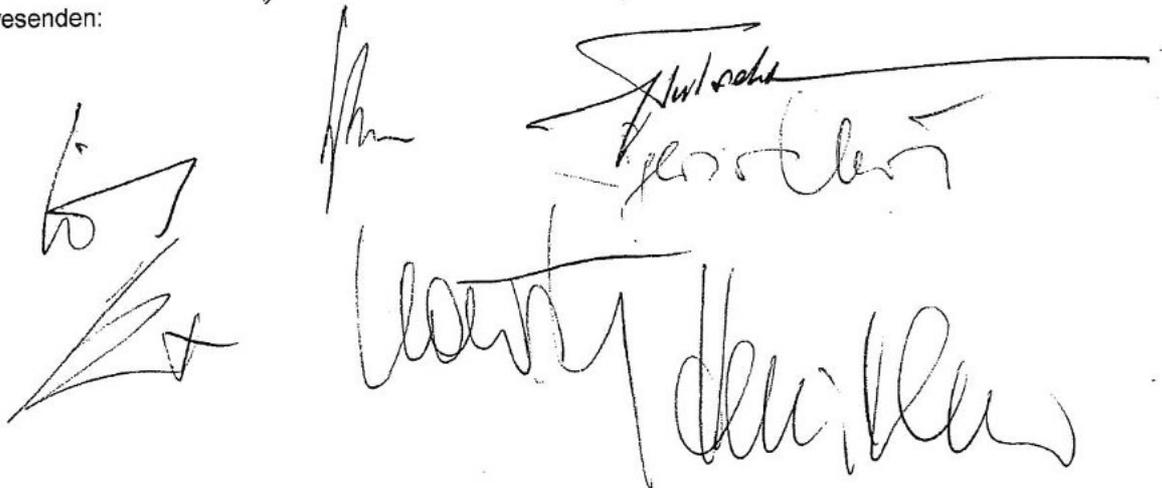
- Die Niederschrift wird vom Leiter der Amtshandlung vorgelesen oder die Tonbandaufnahme wiedergegeben.
- Auf die Verlesung der Niederschrift oder auf die Wiedergabe der Tonbandaufnahme wird verzichtet.
- Eine Kopie der Vollschrift wird verlangt von

**Unterschriften**

des Leiters der Amtshandlung:



der übrigen Anwesenden:





## SCHULCAMPUS PERCHTOLDSDORF

SCHULNEUBAU VOLKSSCHULE/ SONDERSCHULE

DATUM  
24.08.2017

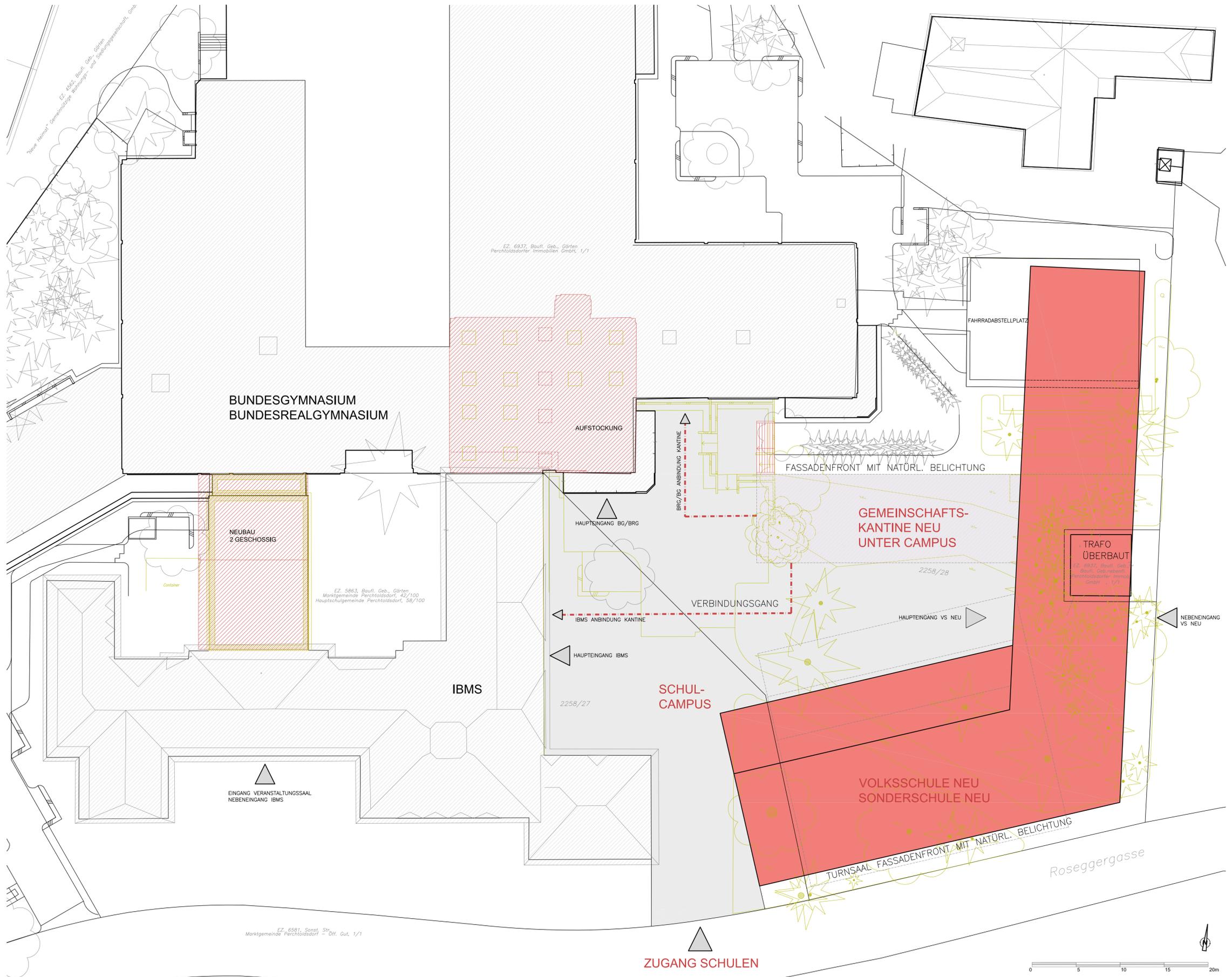
#### LEGENDE

- VS NEU
- GEM. KANTINE NEU
- NEUBAU BG/ BRG
- ABBRUCH

#### PLANGRUNDLAGEN

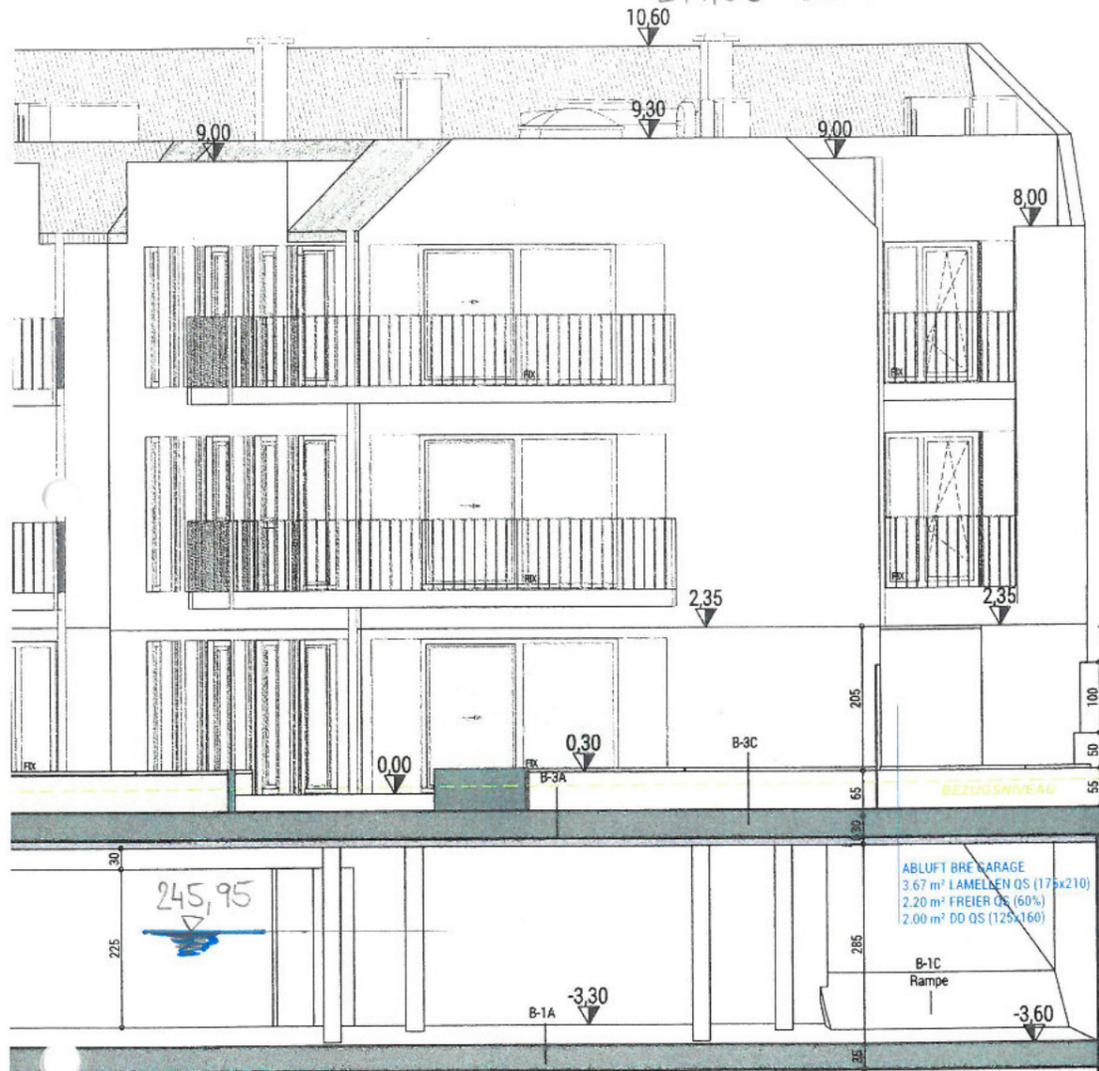
- 201104- NEUE MITTELSCHULE PERCHTOLDSDORF
- 201129- GYMNASIUM ROSEGGERGASSE
- 201414- LIFTEINBAU NEUE MITTELSCHULEROSEGGERGASSE
- 2016 VERMESSUNG KOPA

- EINREICHPLAN
- VORENTWURF
- POLIERPLAN

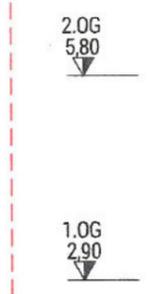


Grundwasserspiegel 1. Horizont  
 245,95  
 245,47  
 244,03 BS1

GRUNDSTÜCKSGRENZE



BRUNNEN  
 BEATRIXGASSE



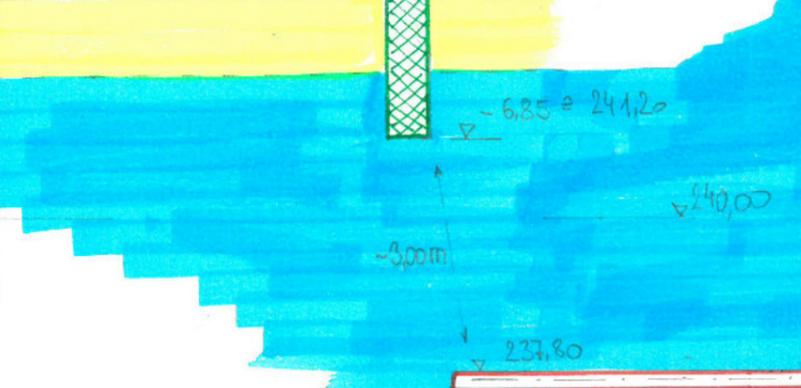
EG = 248,05  
 EG 0,00  
 248,00

Ruhewasserspiegel = 246,36  
 2. Horizont  
 Horizontalfilterbrunnen

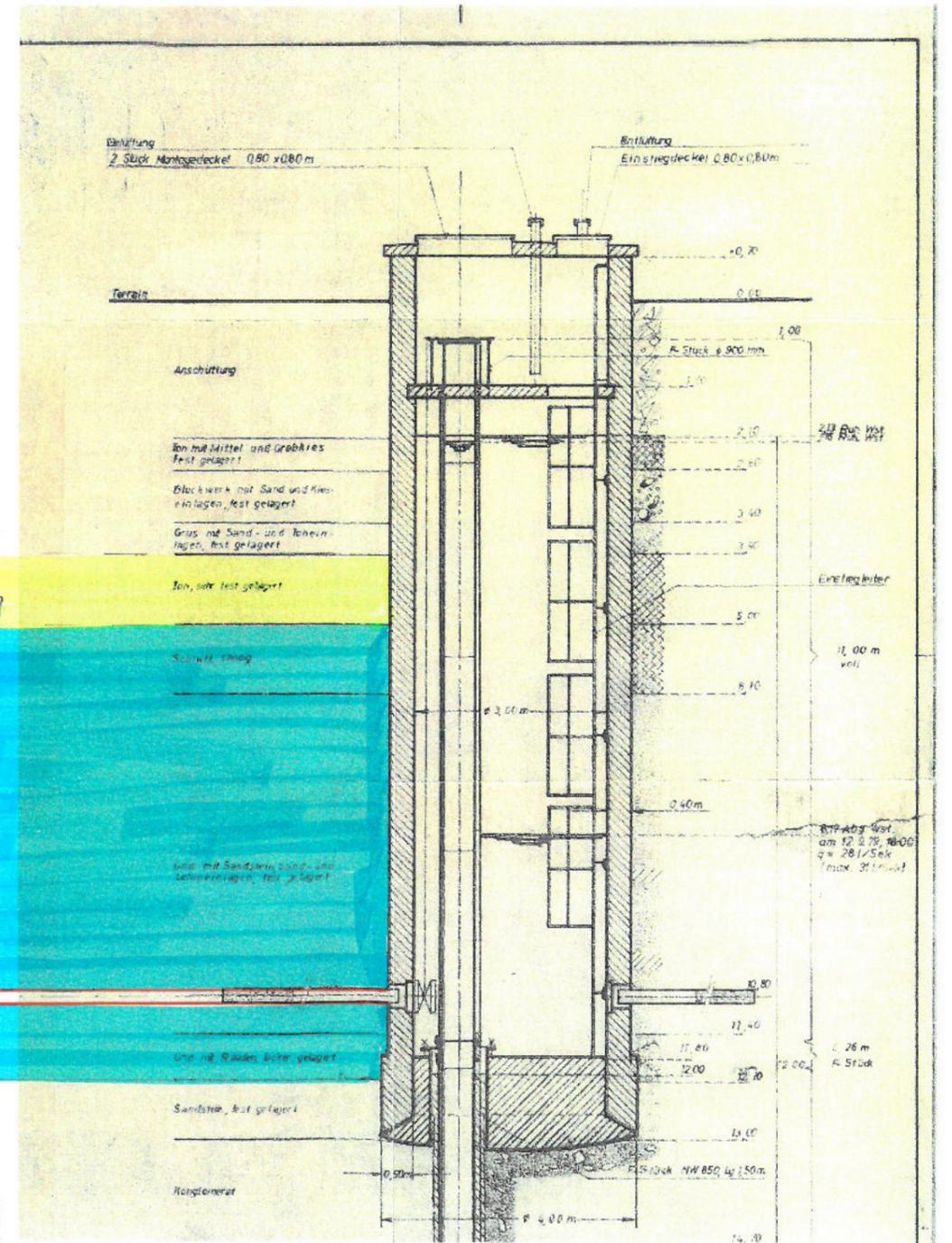
KG -3,30  
 -3,95  
 244,59  
 243,47

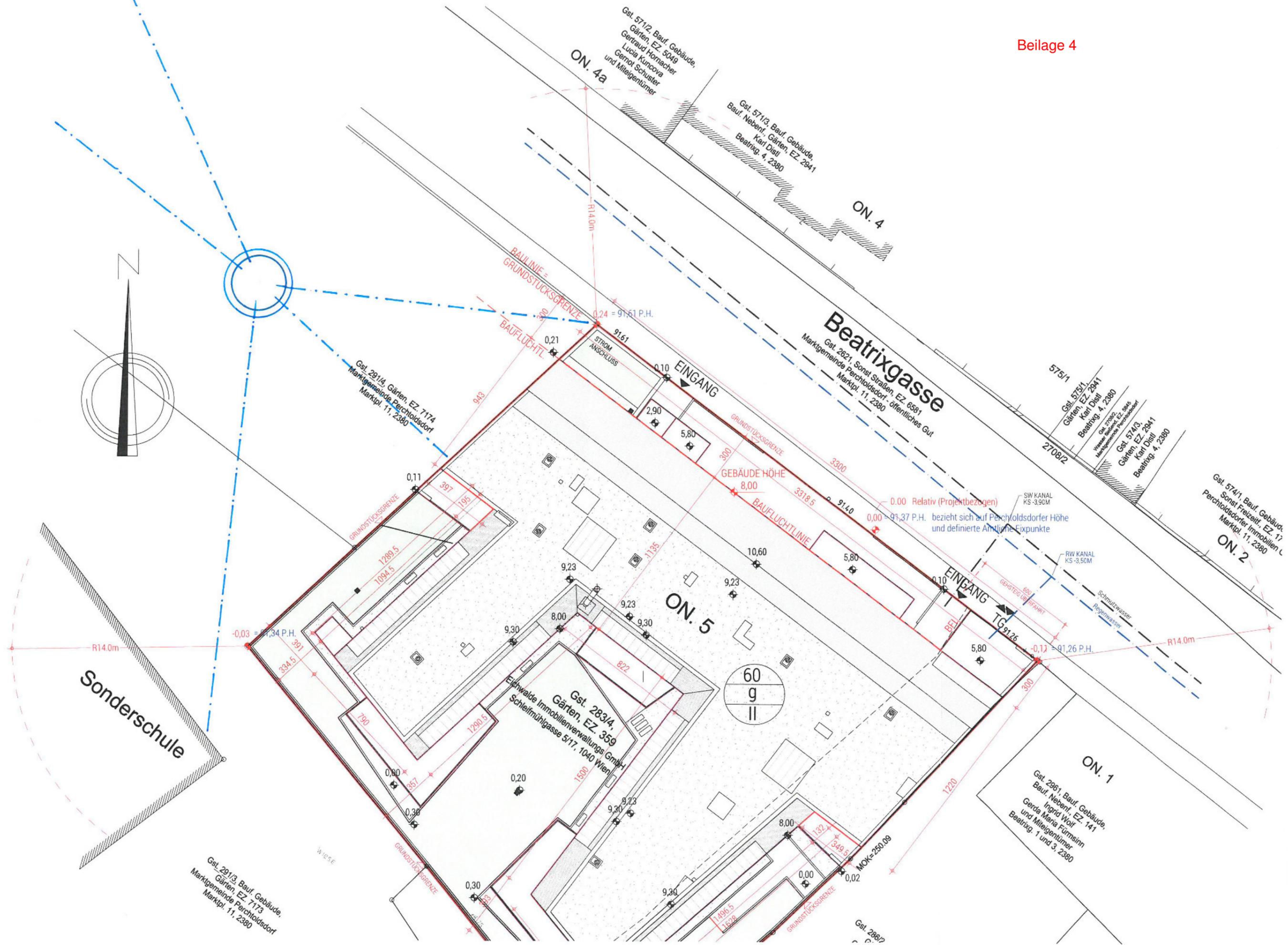
BS1 = 243,18 WSp = 244,03

~ Lage BS1



235,00







Marktgemeinde Perchtoldsdorf  
Marktplatz 11  
2380 Perchtoldsdorf

Pitten, 04.12.2017

Unser Zeichen: HY/17633

Ihr Zeichen:

**BVH: Beatrixgasse 3a bis 5, 2380 Perchtoldsdorf**  
**Hydrogeologische und geologische Stellungnahme**

---

### 1. Allgemeines

Die Eichwalde Immobilienverwaltungs GmbH, 1040 Wien, plant auf dem Grundstück 283/4, KG Perchtoldsdorf, die Errichtung eines Wohnobjekts. Der Gebäudekomplex soll dabei über ein Untergeschoß verfügen, weiters sind ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß und ein Dachgeschoß geplant. Die maximale Einbindetiefe des Kellergeschoßes liegt bei etwa 4,8 m unter Geländeoberkante (GOK).

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück Nr. 291/4 befindet sich die Wasserversorgungsanlage „Beatrixgasse 156 MD“ der Marktgemeinde Perchtoldsdorf. Hierbei handelt es sich um eine kombinierte Anlage aus Horizontalfilterbrunnen und Bohrbrunnen.

Die Konsensmenge kann mit 50 l/s angegeben werden. Diesbezüglich wird angemerkt, dass die aus dem Brunnen geförderte Wassermenge bis 50 % der benötigten Wassermenge der Marktgemeinde Perchtoldsdorf abdeckt!

Gemäß den vorliegenden Unterlagen liegt der 1. (oberste) und nicht genutzte Grundwasserhorizont bei etwa 2,0 m unter GOK. Bei diesem ist davon auszugehen, dass er aufgrund der oberflächennahen Lage anthropogenen Einflüssen ausgesetzt und somit mehr oder weniger verunreinigt ist. Der Horizontalfilterbrunnen entnimmt das Wasser gänzlich aus dem 2. Grundwasserhorizont. Dessen Tiefe kann mit etwa 6,1 m bis 12,1 m angegeben werden.

Der 1. und 2. Horizont sind durch eine wasserundurchlässige bzw. sperrende natürliche Bodenschicht voneinander getrennt. Somit erfolgt keine Durchmischung der Wässer beider Horizonte.

Da die tieferen Wasserhorizonte des Bohrbrunnens für die hier zu erörternde Fragestellung nicht weiter relevant sind, werden sie in dieser Stellungnahme nicht im Detail berücksichtigt.

## 2. Bauphase

Im Vorfeld der Projektumsetzung wurde am 29.11.2017 im Gemeindeamt Perchtoldsdorf mit dem Bauherrnvertreter Ing. Thomas Müller, MBA, folgendes besprochen, bzw. sollen seitens des Bauwerbers folgende Punkte abgeklärt werden:

### *Baugrubensicherung*

- Die Baugrubensicherung ist mittels einer Spundwand bzw. einer Bohrpfahlwand geplant. Hierbei ist mit Einbindetiefen bis in den oberen m-Bereich zu rechnen. Aufgrund dieser Einbindetiefen muss davon ausgegangen werden, dass es zu einer Absperrung des 2. Grundwasserhorizonts kommt.
- Aufgrund dieser geplanten Maßnahmen ist seitens des Projektanten nachzuweisen, dass durch die Baugrubensicherung kein Einfluss auf das hydrologische bzw. hydrogeologische Grundwasserregime (Strömungsverhältnisse, Wasserdargebot, etc.) erfolgt.
- Sollte es zu Änderungen des Grundwasserregimes kommen, so darf es keinesfalls zu einer Verschlechterung des Wasserdargebots der WVA „Beatrixgasse 156 MD“ kommen!
- Eine Vermischung der Wässer des 1. und 2. Horizont ist nicht zulässig! Bei einer Durchörterung der Barriere zwischen den beiden Horizonten besteht die Gefahr der Vermischung mit den oberflächennahen und unter Umständen belasteten Wässern. Ein Nachweis zur Aufrechterhaltung der Barrierefunktion ist zu erbringen.
- Es ist davon auszugehen, dass die Wässer des 2. Wasserhorizonts ggf. auch gespannt sind. Somit können bei einem Durchstoßen des Dichthorizontes zwischen 1. und 2. Aquifer die tieferen Wässer bis knapp unter die GOK aufsteigen.
- Ergänzend wird auf mögliche Einbauten (Wasserleitungen, etc.) hingewiesen.

### *Wasserhaltung*

- Wie im geotechnischen Gutachten vom 30.06.2017, erstellt durch die Geotechnik Tauchmann GmbH, 4641 Steinhaus, festgehalten wurde, ist während der Bauphase eine Wasserhaltung notwendig.
- Diesbezüglich ist seitens des Projektanten die Kontaktaufnahme mit der zuständigen Wasserrechtsbehörde notwendig. Hierbei wäre mit dieser abzuklären, welche Unterlagen bzw. Berechnungen für eine wasserrechtliche Bewilligung vorzulegen sind.
- Des Weiteren wird angemerkt, dass bezüglich der Verbringung der Wässer die Einleitmenge in das Kanalsystem auf 3,6 l/s beschränkt ist.
- Um detaillierte Aussagen zu den Wasserverhältnissen erlangen zu können, ist die Durchführung zusätzlicher Untergrunderkundungen denkbar. Diese Bohrungen könnten z.B. auch zu Grundwasserbeweissicherungs sonden ausgebaut werden. Diesbezüglich wird jedoch angemerkt, dass eine Vermischung der Wässer des 1. und 2. Wasserhorizonts

auch im Zuge von Erkundungsmaßnahmen keinesfalls zulässig ist. Sowohl qualitative als auch quantitative Beeinflussungen der Wasserversorgungsanlage sind aufgrund deren Bedeutsamkeit nicht akzeptabel.

### 3. Betriebsphase

- Durch die Errichtung des Kellergeschoßes innerhalb des 1. Horizonts kann es anstromseitig zu einer lokalen Aufhöhung des Wasserspiegels kommen.
- Diesbezüglich wird auf mögliche Objektverfassungen von anstromseitig angrenzende Gebäude, etc. verwiesen.
- Eine Erhebung der Wassernutzungen (auch private Nutzungen) im eventuellen Einflussbereich wird empfohlen.



Pitten, 04.12.2017

Amt der NÖ Landesregierung  
WA1, Abt. Wasserrecht u. Schifffahrt  
zH Frau Mag. Kaiper  
Landhausplatz 1  
3109 St. Pölten



Der Bürgermeister  
als Bau- und Abgabenbehörde 1. Instanz

2380 Perchtoldsdorf - Marktplatz 11  
Bezirk Mödling – Land Niederösterreich  
Telefon +43/1/86683-0 Fax +43/1/86683-133  
bauverwaltung@perchtoldsdorf.at  
www.perchtoldsdorf.at

**Betrifft**  
**III/1-12746/37-1978 vom 6.6.1978**  
**Marktgemeinde Perchtoldsdorf, Wasserversorgungsanlage**  
**Grundwasserentnahme auf Parz. 291/4 (Beatrixgasse)**

Perchtoldsdorf, am 21.12.2017

Sehr geehrte Frau Magister Kaiper!

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf betreibt in der Beatrixgasse auf Grundstück 291/4 einen mit Bescheid III/1-12746/37-1978 vom 6.6.1978 bewilligten und mit Bescheid III/1-12.746/98-92 vom 24.5.1992 wasserrechtlich überprüften Horizontal- und Vertikalfilterbrunnen.

Die Horizontal- und Vertikalfilterbrunnenanlage verfügt über einen wasserrechtlichen Konsens von 50 l/sec und deckt gemeinsam zu Spitzenzeiten ca. 50 % des Wasserbedarfs der Marktgemeinde Perchtoldsdorf. Der Horizontalfilterbrunnen alleine deckt ca. 25 bis 30 % des Wasserbedarfs der Marktgemeinde Perchtoldsdorf. Diese Brunnenanlage hat somit eine große Bedeutung für eine gesicherte Wasserversorgung der Marktgemeinde.

Mit dem Horizontalfilterbrunnen wird ein stark wasserführender Horizont in einer Tiefe von 6,3 m bis 12,5 m unter Geländeoberkante (GOK) erfasst. Gegen die oberste, nicht genutzte oberflächennahe grundwasserführende Schicht ist dieser Horizont durch eine ca. 1 m mächtige, sehr fest gelagerte Tonschicht in einer Tiefe von ca. 4,0 m bis 5,0 m unter GOK abgegrenzt bzw. geschützt. Der Vertikalfilterbrunnen erschließt einen in der Tiefe von ca. 24,5 m bis 34,5 m tief liegenden wasserführenden Horizont. Beide Horizonte stehen teilweise unter Druck, der Ruhewasserspiegel beider Brunnen liegt bei ca. 2,0 m unter Gelände.

Die Horizontalfilterrohre des Horizontalfilterbrunnens gehen sternförmig vom Brunnenschacht aus und reichen Richtung Osten bis zur Grundgrenze der Parzelle 283/4. Auf dieser Parzelle plant die Eichwald Immobilienverwaltungs GmbH, 1040 Wien, die Errichtung eines Wohnobjektes. Der geplante Gebäudekomplex soll dabei über ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß und ein Dachgeschoß verfügen. Die Einbindetiefe des Kellergeschoßes liegt dabei etwa 4,8 m unter Geländeoberkante.

Gemäß den uns nun vorliegenden Unterlagen aus der Baueinreichung dieses Objektes ist ersichtlich, dass die Baugrubensicherung mittels einer sich überschneidenden Bohrpfehlwand geplant ist, die bis zu einer Tiefe von ca. 7,0 m bis 8,0 m unter GOK reichen soll.

Die sich überschneidende Bohrpfehlwand durchstößt somit die in einer Tiefe von ca. 4,0 bis 5,0 m verlaufende, den Entnahmegrundwasserhorizont schützende, fest gelagerte Tonschicht. Sie bindet auch direkt in jene Bodenschicht ein, aus der die Grundwasserentnahme erfolgt.

Durch die Durchörterung der schützenden Deckschicht besteht die Gefahr, dass es zu einer Vermischung mit dem obersten nicht genutzten Grundwasserhorizont, welcher aufgrund der oberflächennahen Lage anthropogenen Einflüssen ausgesetzt und somit mehr oder weniger verunreinigt sein kann, kommen kann.

Weiters besteht die Gefahr, dass es im Zuge des Baugrubenaushubes zum Abtrag der schützenden Deckschicht (festgelagerte Tonschicht in 4 bis 5 m Tiefe) kommen kann. Dies führt dann unweigerlich zu einer Vermischung der beiden Grundwasserhorizonte.

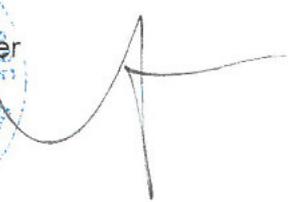
Als Wasserbenutzungsberechtigte der Brunnenanlage Beatrixgasse und als öffentlicher Wasserversorger des gesamten Gemeindegebietes besteht durch das geplante Bauvorhaben auf Parz. 291/4 für die Gemeinde die Gefahr der qualitativen und quantitativen Beeinträchtigung der öffentlichen Wasserversorgung.

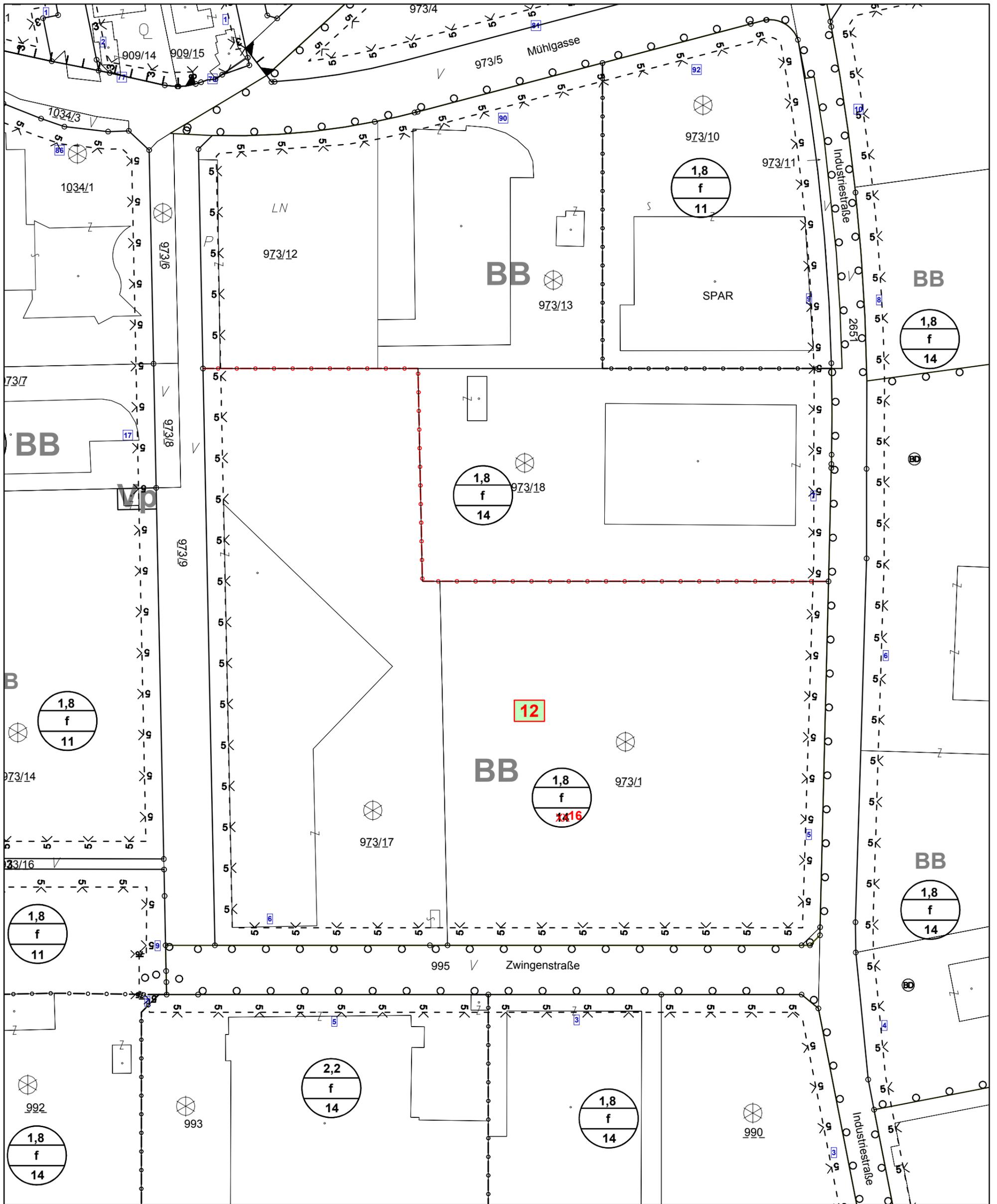
Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf ersucht daher um Abklärung der wasser-rechtlichen Zuständigkeit sowie um rechtliche und fachliche Unterstützung durch die zuständigen Abteilungen des Amtes der NÖ Landesregierung für die Beurteilung des geplanten Bauvorhabens.



Der Bürgermeister

Martin Schuster





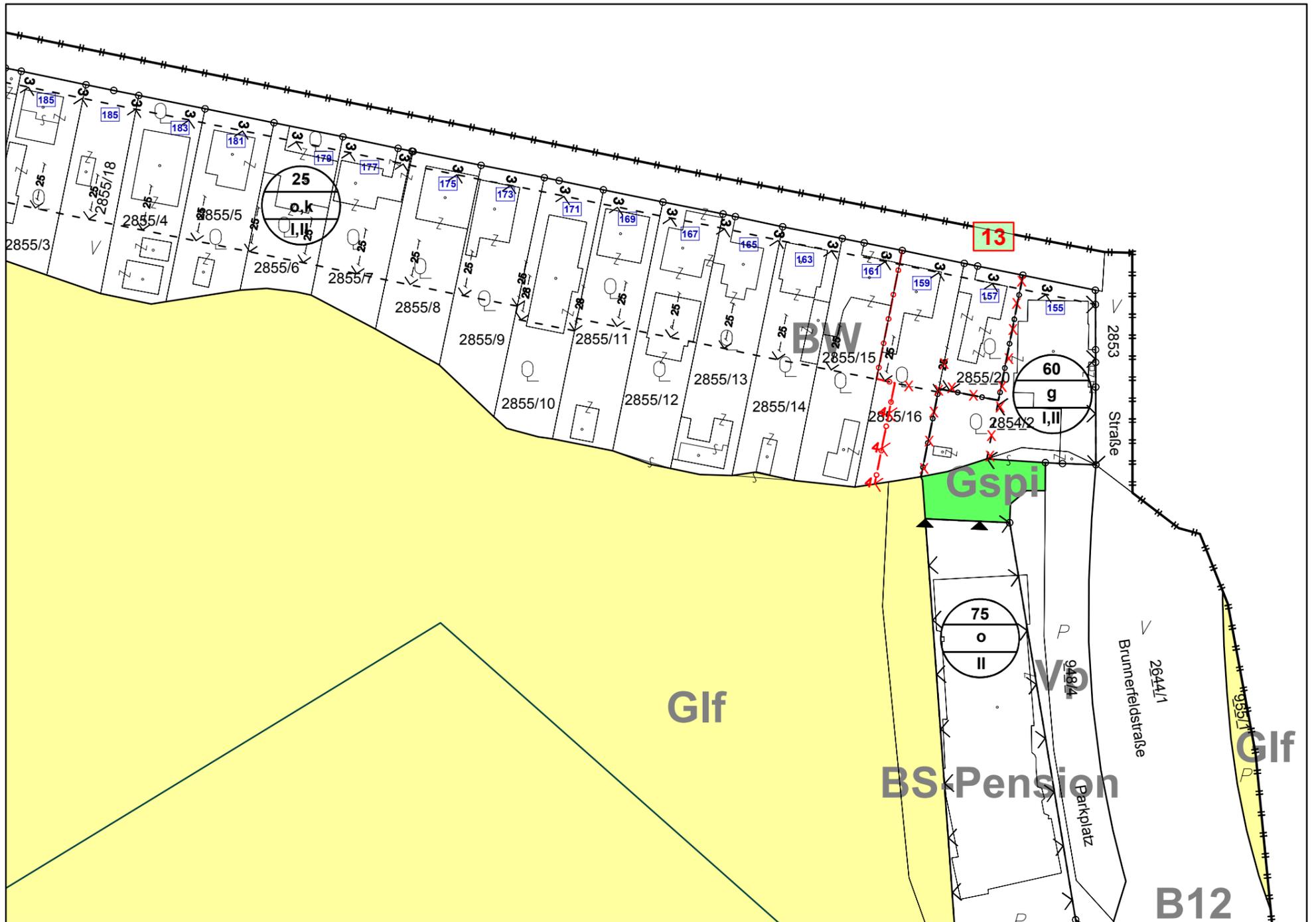
**9. Änderung 2. Entwurfsauflage (Ergänzung) 2018**

**Maßstab: 1:1.000**

**Wien, am 31. 1. 2018**

**Ä.-Pkt. 12 / Zwingenstraße / Industriestraße, Parz. 973/17 u. 973/1, Blatt C9 u. D9**

Planverfasser:  
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG  
1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8



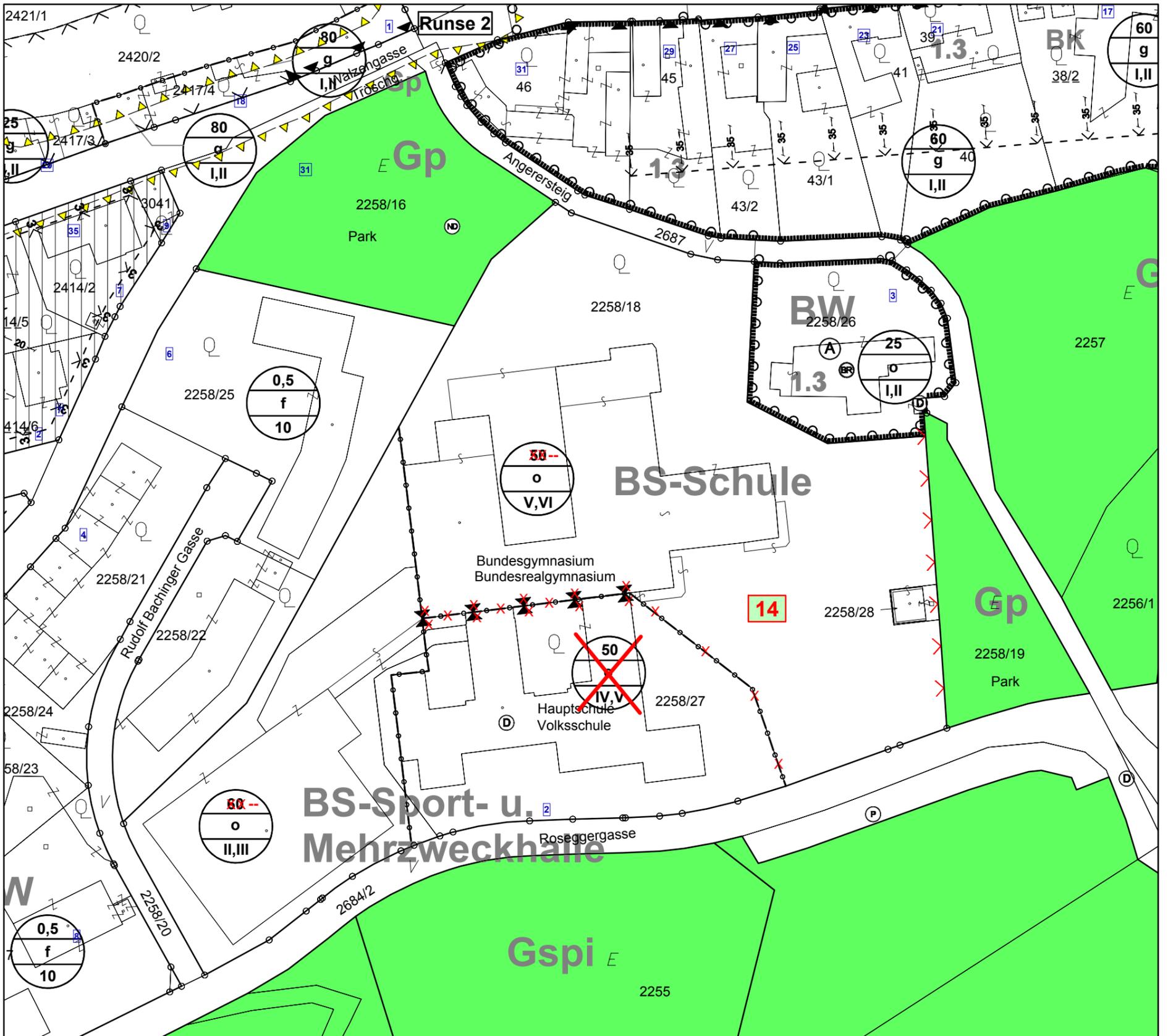
**9. Änderung 2. Entwurfsauflage (Ergänzung) 2018**

**Maßstab: 1:1.000**

**Wien, am 31. 1. 2018**

**Ä.-Pkt. 13 / Ketzergasse 155, 157, 159, Parz. 2854/2, 2855/16 u. 2855/20, Blatt B10**

Planverfasser:  
 Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG  
 1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8



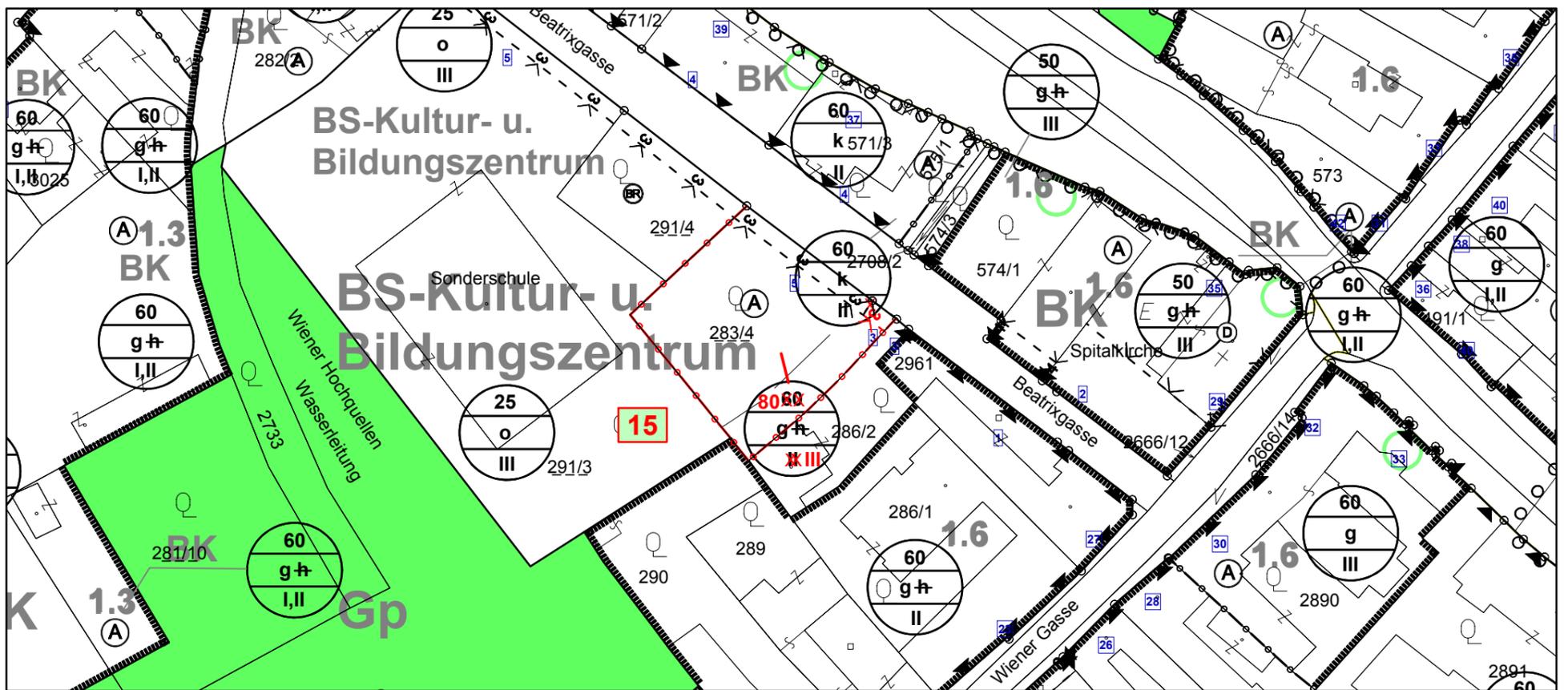
**9. Änderung 2. Entwurfsauflage (Ergänzung) 2018**

Maßstab: 1:1.000

Wien, am 31. 1. 2018

**Ä.-Pkt. 14 / Rosegggasse 2, Parz. 2258/28, 2258/18 u. 2258/27, Blatt D6**

Planverfasser:  
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG  
1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8



**9. Änderung 2. Entwurfsauflage (Ergänzung) 2018**

**Maßstab: 1:1.000**

**Wien, am 31. 1. 2018**

**Ä.-Pkt. 15 / Beatrixgasse 5, Parz. 283/4, Blatt D7**

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG  
1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8