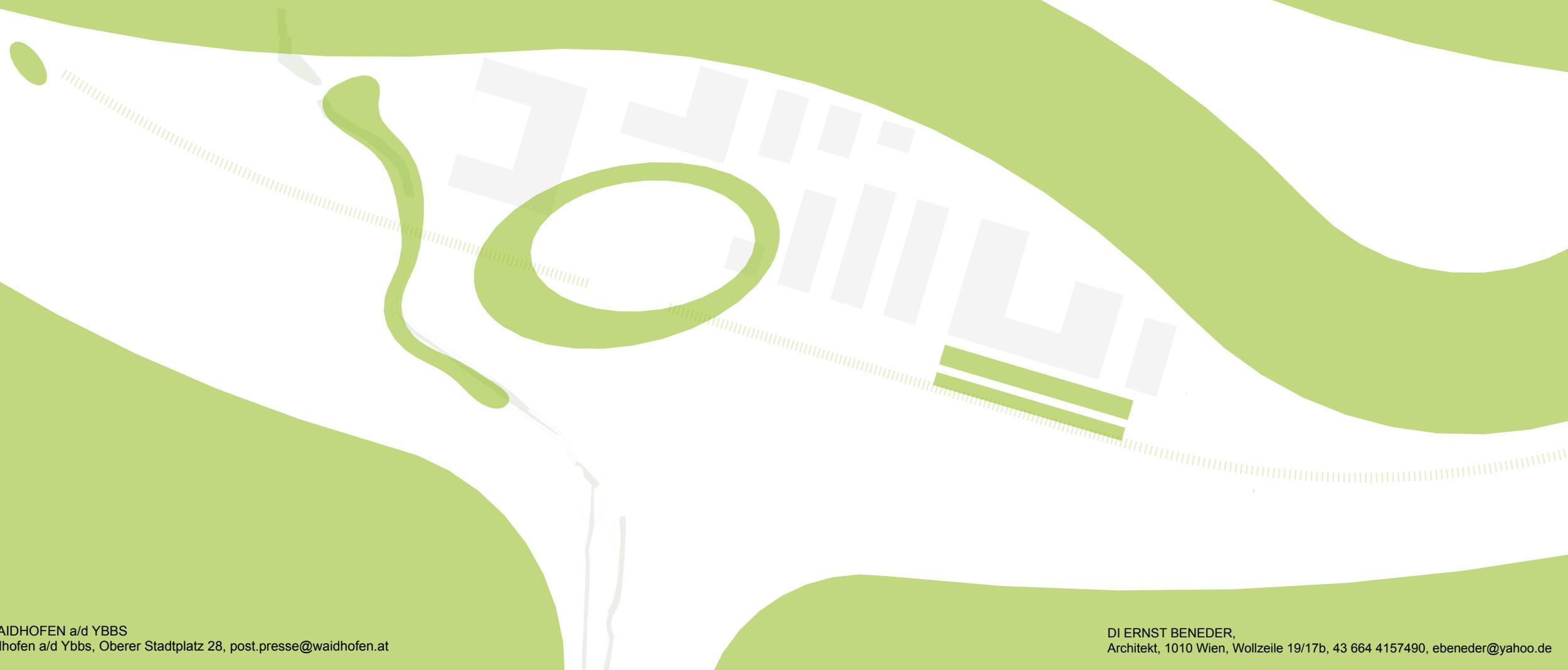
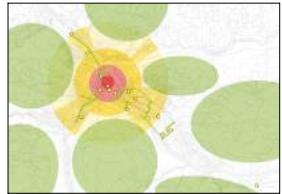


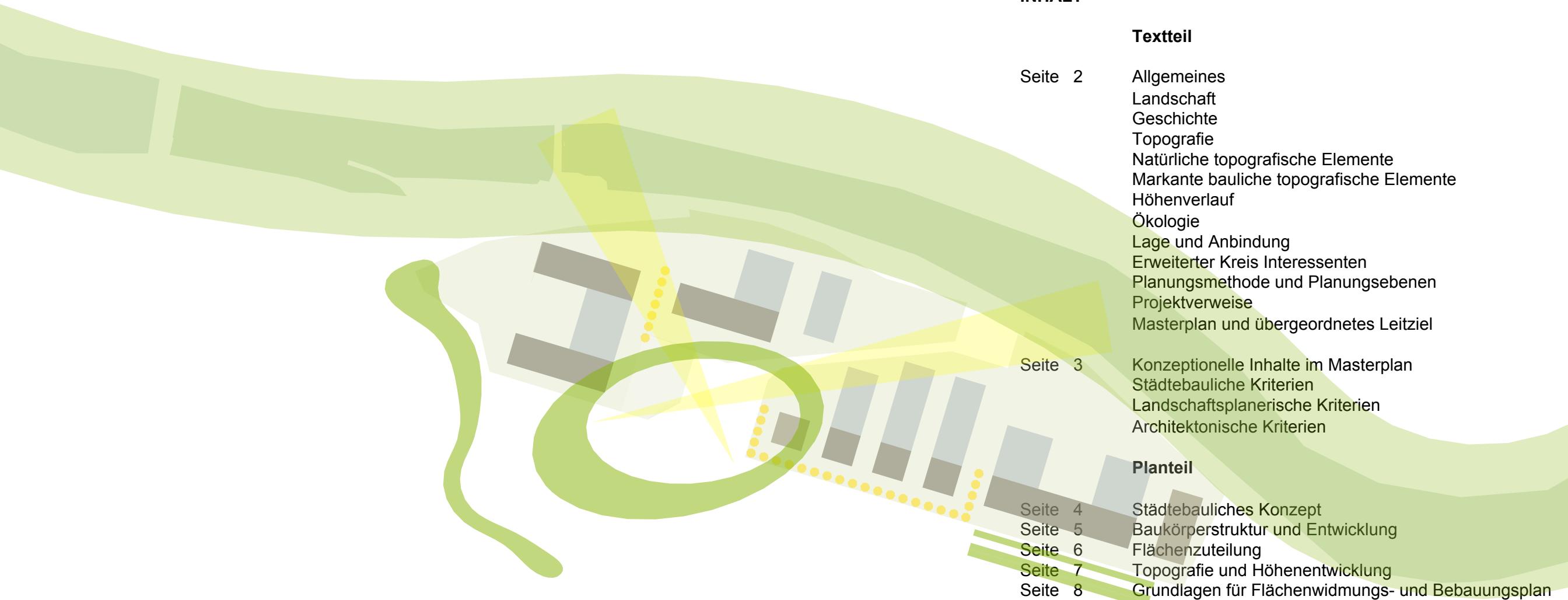
# GEWERBEPARK KREILHOF MASTERPLAN

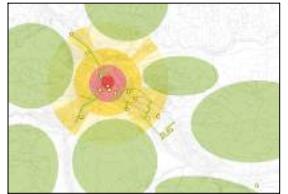




**INHALT**

	<b>Textteil</b>
Seite 2	Allgemeines Landschaft Geschichte Topografie Natürliche topografische Elemente Markante bauliche topografische Elemente Höhenverlauf Ökologie Lage und Anbindung Erweiterter Kreis Interessenten Planungsmethode und Planungsebenen Projektverweise Masterplan und übergeordnetes Leitziel
Seite 3	Konzeptionelle Inhalte im Masterplan Städtebauliche Kriterien Landschaftsplanerische Kriterien Architektonische Kriterien
	<b>Planteil</b>
Seite 4	Städtebauliches Konzept
Seite 5	Baukörperstruktur und Entwicklung
Seite 6	Flächenzuteilung
Seite 7	Topografie und Höhenentwicklung
Seite 8	Grundlagen für Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
	<b>Anhang</b>
Seite 9	Fotodokumentation
Seite 11	Das Stadtprojekt 2.0_17, Planungselement 1.7.
Seite 12	Franziseischer Kathaster
Seite 13	Verkehrsplanung
Seite 15	Dachflächen und Fassaden Süd für PV-Anlagen
Seite 17	Entwurf Flächenwidmungsplan
Seite 18	<b>Impressum</b>





### Allgemeines:

Auf dem Areal der sogenannten Steinauer-Gründe in Kreilhof wird ein Gewerbepark errichtet. Die besondere landschaftliche Situation und der erklärte Anspruch auf architektonische und landschaftsplanerische Qualität einher mit nach wirtschaftlicher Sichtweise optimierter Verwertung des Grundstückes erfordern von Beginn an eine integrale Planung, die neben den ökonomischen Kriterien einer gewerblichen Nutzung jene der Landschaftsplanung, der Ökologie und des sparsamen Ressourcenverbrauchs berücksichtigt, diese geradezu zur CI dieses Clusters zusammenführt. Dem kommt entgegen, dass für die gesamte Fläche bereits zukünftige Nutzer ihr Interesse bekundet haben und somit die Abstimmung der Bauvorhaben in die Konzept- und Masterplanung einfließen kann.

### Landschaft:

Die Kreilhofer Heide stellt in ihrer Art eine landschaftliche Besonderheit dar. Als Ebene auf einer Schüttterrasse ist sie Auftakt und Gegensatz zur anschließenden Ofenloch-Schlucht des Ybbs-Flusses, der in Gstadt markant im rechten Winkel seine Richtung ändert. Die Großzügigkeit des Areals, ebenso die Lage am Eingang in das „große“ und das „kleine“ Ybbstal einerseits und die Nähe zur Stadt geben einen bevorzugten Standort für die gewerbliche Nutzung.

Die Wahrnehmung des landschaftlichen Horizontes ist dabei als Rahmen jeglicher Planung zu berücksichtigen – der Blick nach Waidhofen (mit dem Rabenberg am Horizont), nach Ybbsitz mit dem Prochenberg und in das Ybbstal mit der Bergkette des Bauernboden-Massivs. Die Kontinuität der landschaftlichen Wahrnehmung am Weg in das Ybbstal ist neben der Alleinstellung der Stadt Waidhofen/Ybbs als „Stadt im Grünen“, der alltäglichen Lebensqualität im Sinne der Naherholung nicht zuletzt Grundlage der touristischen Erschließung des Ybbstals, die in der Stadt Waidhofen/Ybbs ihr Zentrum und ihren Ausgangspunkt findet. Dem folgend wurde im städtebaulichen Leitprojekt diesem Projekt das Motto „Priorität Landschaft“ vorangestellt.

### Geschichte:

Das Areal wurde landwirtschaftlich genutzt. Der franziszeische Kathaster zeigt eindrucksvoll die Übereinstimmung der heutigen Grundstücksgrenzen und Topografie mit der Situation Anfang des 19.Jh. (Planbild datiert mit 1822). Auf den historischen Plänen ist bereits der Weiler Kreilhof in seinen noch heute bestehenden Umrissen erkennbar. Bemerkenswert ist auch eine dort eingetragene Wegeführung entlang der Uferkante zur Ybbs. (siehe Planausschnitt in Anlage).

### Topografie:

Der Landschaftsraum ist durch die ebenflächige Fluss-terrasse geprägt, die der Ybbs-Fluss schluchtartig und in einen nordseitigen (Ortsteil Zell) und südseitigen Teil teilt. Der Flusslauf nähert sich mehrfach dem Bergfuss der Hügelkette auf Zeller Seite. Die Terrassenabschnitte sind daher dort in Abschnitte gegliedert. Die ausgedehnte Fläche der „Kreilhofer Heide“ erstreckt sich durchgehend von der derzeitigen Waidhofner Stadtgrenze (Weitmann-Brücke bzw. Haltestelle Kreilhof der Ybbstal-/City-Bahn) in ebenem Verlauf und wird in der Längsrichtung von den Trassen der B 31 und der ehemaligen Ybbstalbahn geteilt.

### Natürliche topografische Elemente:

- Ybbsufer mit bewaldetem Uferbereich
- Bachlauf des Teschenbaches
- Talmündung des Atschreitgrabens
- Die bis zum Talboden reichenden Wälder auf beiden Talseiten
- Markante talbegleitende Berggipfel: Buchenberg, Glatzberg, Eibenberg, Maisberg, Prochenberg, Rabenberg)

### Markante bauliche topografische Elemente

- Kraftwerk Schwellöd (historisches Schaukraft mit Bootsverleih und Gastronomie)
- Bahntrasse der ehemaligen Ybbstalbahn, jetzt City-Bahn (inkl. Bahnhof Gstadt)
- Gehöfte im Weiler Kreilhof
- Weitmannbrücke
- Sportanlagen Kreilhof
- Gewerbliche Bauten (bene-Werk, Autohaus Lietz) mit anspruchsvoller Architektur

### Höhenverlauf:

Das Gelände ist in erster Wahrnehmung eben. Das Grundstück weist allerdings auf einer Länge (entlang B 31) von ca. 500 m einen Höhenunterschied von ca.0,50 m (vornehmlich westseitig vom Knoten gesehen) und im Querprofil einen Gesamthöhenunterschied von annähernd 5,00 m bis zur Abbruchkante zum Ybbs-Fluss auf. Das Terrain liegt dabei etwa 1,5 bis 2 m tiefer als die Bundesstraße. Die Höhendifferenz am Grundstück im zu bebauenden Bereich beträgt daher ca. 3,00 m im Maximalfall an der breitesten Stelle. Die Zufahrt vom Knoten zur Anbindung der Betriebe bedarf also zunächst einer Anrampung und erreicht das Geländeniveau in einer Distanz zur Straße von mindestens. 20,00 m. Im Sinne gleichmäßiger Höhenverläufe und Synergien in der Aufschliessung der Grundstücke ist die Festlegung eines ideales Grobplanum naheliegend.

### Ökologie:

In der Ausarbeitung des Projektes sind Expertisen zu den ökologischen Besonderheiten des Standortes einzuholen. Dies betrifft:

- Flora und Fauna
- Wasserhaushalt, Retention und Versickerung
- Kleinklima
- Bodenbeschaffenheit
- Hochwasserschutz

### Lage und Anbindung:

Das Gelände umfasst eine Fläche von ca. 60.000,00 m2 und liegt ca. 3,5 km taleinwärts vom Stadtzentrum Waidhofens. Durch den Umfahrungstunnel der B 31 ist das gegenständliche Grundstück sowohl an den über-regionalen Verkehr bestens angebunden und aus dem gesamten Stadtgebiet leicht zu erreichen. Die B 31 ist eine Hauptachse des öffentlichen Verkehrs. Eine zusätzliche Bushaltestelle im Bereich der Anbindung ist vorgesehen. Bis Ende 2020 ist noch die sogenannte „City-bahn“ auf der Rumpfstrecke der ehemaligen Ybbstalbahn in Betrieb. Der Ybbstalradweg, sowie weitere mögliche und noch auszubauende Radwegverbindung sind schon jetzt in unmittelbarer Nähe und können leicht an- und eingebunden werden.

Im näheren Kontext ist durch das Stammwerk der Büromöbelfabrik bene, Niederlassungen von Betrieben des Baugewerbes und eines Autohauses bereits eine starke Präsenz gewerblicher Bauten gegeben.

### Erweiterter Kreis Interessenten

Neben den erwarteten Betriebsansiedlungen für den Gewerbepark Kreilhof sind die bestehenden Betriebsanlagen, sowie jene der bestehenden kulturellen und sportlichen Nutzungen in die städtebaulichen Überlegungen einzubeziehen. Besondere Beachtung ist den Anrainern der unmittelbaren Umgebung zu schenken und deren Situation durch die landschaftsplanerischen Massnahmen zu verbessern, etwa im Sinne des Emissionsschutzes (Lärm etc.) und der jeweiligen Verkehrsanbindung.

Dazu zählen: die Tankstelle an der B 31, das Schaukraftwerk Schwellöd mit angeschlossener Gastronomie, der Sportplatz Kreilhof (mit Verbesserung der Anbindung und der Infrastruktur, die Sportanlagen Weitmannsiedlung, die Anbindung nach Atschreit, die bestehenden Einfamilienhaussiedlungen und ein möglicher zukünftiger Wohnbau Kreilhof.

Eine Vernetzung durch Wegeführung, landschaftsplanerischer Elemente sowie funktionaler Integration ist anzustreben.

### Planungsmethode und Planungsebenen:

- Architektonisch/städtebaulicher/landschaftsplanerischer Masterplan
- Flächenwidmungsplan
- Bebauungsplan mit architektonischem Leitbild
- Freiraumplanung
- Ausführungsplanung Straßen, Einbauten und technische Infrastruktur
- Ausführungsplanung Landschaftsplanung
- Architektur/Objektpläne

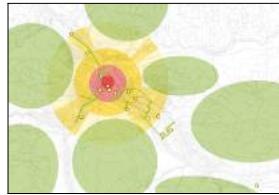
### Projektverweise:

- Stadtprojekt 2.0\_17; Planungselement 1.7. „Gewerbepark Kreilhof“
- Grünes Netz; Projekt 1.5.: B 31 Abschnitt „Kreilhofer Heide“
- Grünes Netz; Projekt 7.4.: Stadnahe Landschaftsräume „Kreilhofer Heide“
- Fachplanungen und Gutachten zum jeweils letzten Stand

### Masterplan und übergeordnetes Leitziel:

Der Masterplan folgt einem übergeordneten Leitziel, das die im Stadtprojekt 2.0\_17 genannten Kriterien zusammenfasst. Im Masterplan sind die Inhalte konzeptionell festgehalten und als Planbild abgebildet. Die darauf aufbauenden städtebaulichen und architektonischen Kriterien sind Grundlage des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und sind dort durch Planvermerke oder Bestimmungen angeführt.

- Aufrechterhaltung eines Landschaftskorridors von der Stadt bis ins Ybbstal (Abschnitt Stadtgrenze – Gstadt)
- Herstellung/Aufrechterhaltung der landschaftlicher Bezüge sowohl in der Längsachse des Tales wie auch in den Querrichtungen
- Stärkung und Schaffung von attraktivem öffentlichem Raum in der internen Wegeführung, der Anbindung an das Schaukraftwerk Schwellöd und an den Weiler Kreilhof, sowie die nahen Naturräume
- Nachhaltigkeit in der Aufschliessung und den Konstruktionen
- Geringer ökologischer Fußabdruck (sparsame Erschließung, geringe Versiegelung, Nutzung gemeinsamer Synergieeffekte)
- Gemeinsame Identifikation mit dem Standort im Sinne einer den Leitzielen verpflichteten CI
- Hohe architektonische Qualität der Objekte und der volumetrischen Zuordnung zueinander, Integration bestehender Objekte und Anlagen



**Konzeptionelle Inhalte als Elemente im Masterplan**

Die folgenden Positionen sind im Masterplan vermerkt und illustrativ dargestellt:

- Ybbsufer als landschaftlicher Rahmen: Die Vegetation auf Geländeneiveau ist zu erhalten.
- Teschenbach/nördlich B 31: Uferbegleitende Bepflanzung nach ökologischen Kriterien, Renaturierung des Bauchlaufes.
- Teschenbach/südlich B 31: Uferbegleitende Bepflanzung nach ökologischen Kriterien, Renaturierung des Bauchlaufes. Abstimmung mit Wildbachverbauung
- Kreuzung B 31: Fassung mit raumbildender Bepflanzung.
- Bahntrasse: Platzhalter mit durchgehender landschaftplanerischer Gestaltung
- Sichtachse taleinwärts: Freihalten der Sichtbeziehung in das Ybbstal., Fassung mit landschaftplanerischen Elementen (vertikales Grün entlang der Erschließungsstraße und Verbindungswege)
- Sichtachse talauwärts: Freihalten der Sichtbeziehung Richtung Stadt (Sillhouette des Rabenberges), Fassung mit landschaftplanerischen Elementen (vertikales Grün entlang Erschließungsstraße und Verbindungswege.
- Schaukraftwerk Schwellöd: Stellenwert im Freiraum des Gewerbestands, Aufwertung des bereits als Schaukraftwerkes genutzten Areal als „Ybbspark“ (Arbeitstitel).
- Weiler Kreilhof: Stellenwert im Freiraum als identitätsstiftende städtische Gehöfte, Einbindung in die landschaftplanerische Gestaltung
- Wohnanlage Kreilhof: Topografisches und volumetrisches Ensemble als Ergänzung mit dem Weiler, Einbindung in die landschaftplanerische Gestaltung.
- Wegeverbindung Kreilhof – Schwellöd:: Durchgehende Wegeverbindung durch den Gewerbestand vom Weiler Kreilhof über den zentralen Knoten in der Sichtachse talauwärts bis zum Schaukraftwerk Schwellöd
- Wegeverbindung Kreilhof - Ybbsufer: Durchgehende Wegeverbindung durch den Gewerbestand vom Weiler Kreilhof über den zentralen Knoten in der Sichtachse taleinwärts bis zum Ybbsufer (im Bereich der Freihaltezone für eine spätere Brücke)
- Wegeverbindung entlang Ybbsuferterrasse: Verbindung der beiden Querwege entlang des Ybbsufers

- Straßenbegleitende Bepflanzung entlang der B 31: Räumliche Gliederung des linearen Straßenverlaufes in mehrere Abschnitte durch alleeähnliche Fassung.
- Vorbehaltszone für spätere Ybbsbrücke: Im Bereich des Wendeplatzes am Ende der Erschließungsstraße. Bei der Bebauung der anschließenden Betriebe sind ist auf eine spätere Weiterführung über eine Ybbsbrücke zu achten.
- Bushaltestelle im Wegenetz: Die Bushaltestelle ist in das interne Wegenetz zu integrieren.
- Internes Wegenetz: Das interne Wegenetz ist mit begleitender Bepflanzung zu säumen.
- Baulinien: Die Baulinien stellen die beschriebenen Sichtachsen sicher. Die Baukörper schließen entlang der B 31 an einer durchgehenden Baulinie an, sind möglichst in klaren Kuben zu fassen und stehen im rechten Winkel zur B 31. Eine Erweiterung der Objekte erfolgt von der vorderen Baulinie in Richtung der Erschließungsstraße.
- Straßenbegleitend sind keine Parkplätze oder offene Lagerflächen zulässig.

**Städtebauliche Kriterien**

Die Umsetzung der städtebaulichen Kriterien wird durch Eintragungen im Masterplan und im Bebauungsplan sichergestellt.

In die Pläne wird eingetragen:

- Straßenquerschnitte
- Wegenetz
- Platzhalter für Brückenbindung
- Ruhender Verkehr/Anteil Öffentliches Gut/ gemeinsames Stellplatzangebot
- Feuerwehzufahrten
- Lieferzufahrten
- Grünzonen und raumbildende Bepflanzung
- Dichte und Bebauungsgrad
- Baulinien/Berücksichtigung der Sichtachsen
- Anbindung an den Öffentlichen Verkehr
- Anbindung an Radwege

In den Bestimmungen wird festgehalten:

- Geringer Versiegelungsgrad auf Betriebsgrund
- Straßenbegleitend keine Stellplätze und Lagerflächen auf Betriebsgrund
- Landschaftplanerische Elemente auf Betriebsgrund

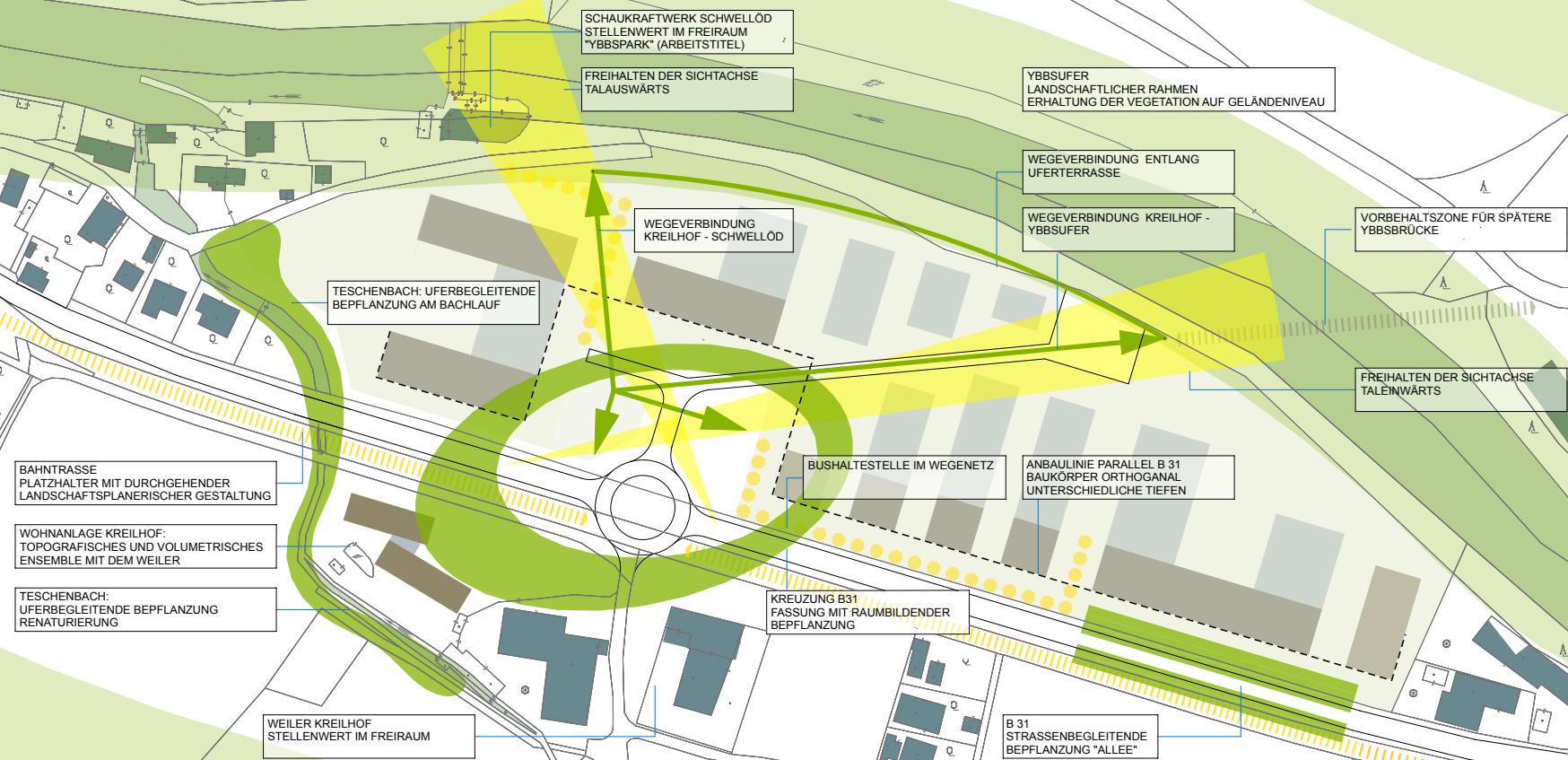
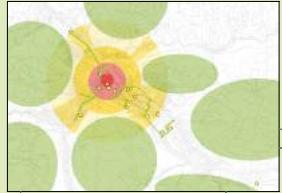
Im Bebauungsplan sind nachstehende Kriterien zu berücksichtigen und entsprechend einzuarbeiten.

**Landschaftsplanerische Kriterien:**

- Priorität Landschaft/Einbeziehen in Grünes Netz
- Durchgehende landschaftplanerische Begleitung der Verkehrsstrasse
- Nutzung Bahntrasse /Streifen (schwer nutzbarer Flächen) zur Freiraumgestaltung (Aufrechterhalten des durchgehenden Charakters)
- Erhaltung des „dörflichen“ Charakters des Weilers Kreilhof (Eingang in das Seitental)
- Vorschreibung landschaftplanerischer Elemente (z.B. Baumpflanzungen) am Grundstück
- Vorschreibung gemeinsamer Wege
- Parkplatzgestaltung im Sinne des landschaftplanerischen Konzeptes
- Freibleibende Flächen (Reserveflächen)sind als Platzhalter sind mit landschaftlichen Elementen zu besetzen

**Architektonische Kriterien**

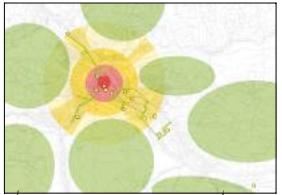
- Einheitliche vordere Baulinie
- Baukörperstellung (parallel, quer)
- Abstände und Bauwiche sind zu optimieren
- Höhe, Geschosse, Kubatur
- Gliederung in Haupt- und Nebengebäude
- Konstruktion und Materialität (empfohlen/ ausgeschlossen)
- Fassaden
- Eingänge
- Dächer (begrünte Dächer)
- Photovoltaik – einheitliches System und Betrieb
- Licht- und Nachtwirkung
- Werbung (Objekt nicht in der CI- Farbe, sondern „materialecht“)
- Einheitliche Einfriedungen (Typologie)



WH\_2.0\_1.7.\_M.01  
2020.01.20

**GEWERBEPARK KREILHOF MASTERPLAN**  
STÄDTEBAULICHES KONZEPT

DI ERNST BENEDEK, ARCHITEKT  
1010 WIEN, WOLLZEILE 19/17b



BACHUFERBEGLEITENDE  
BEPFLANZUNG

LANDSCHAFTSPLANERISCHE  
AKZENTUIERUNG DES KNOTENS

WOHNNUTZUNG

SCHAUKRAFTWERK SCHWELLÖD  
GASTRONOMIE  
FREIZEIT - UND KULTURANGEBOT

YBBSUFER ALS  
LANDSCHAFTLICHER RAHMEN

VORBEHALTSZONE FÜR SPÄTERE  
YBBSBRÜCKE

BETRIEBSGRÖSSE  
ca. 12.000 - 14.000 m<sup>2</sup>

BETRIEBSGRÖSSEN  
ALS MODULARE BAUSTEINE,  
SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

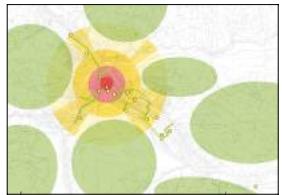
BETRIEBSGRÖSSE  
ca. 12.000 - 14.000 m<sup>2</sup>

ERWEITERUNG  
HOLZBAU HÄSELSTEINER

WH 2.0\_1.7\_M.01  
2020.01.20

GEWERBEPARK KREILHOF MASTERPLAN  
BAUKÖRPERSTRUKTUR UND ENTWICKLUNG

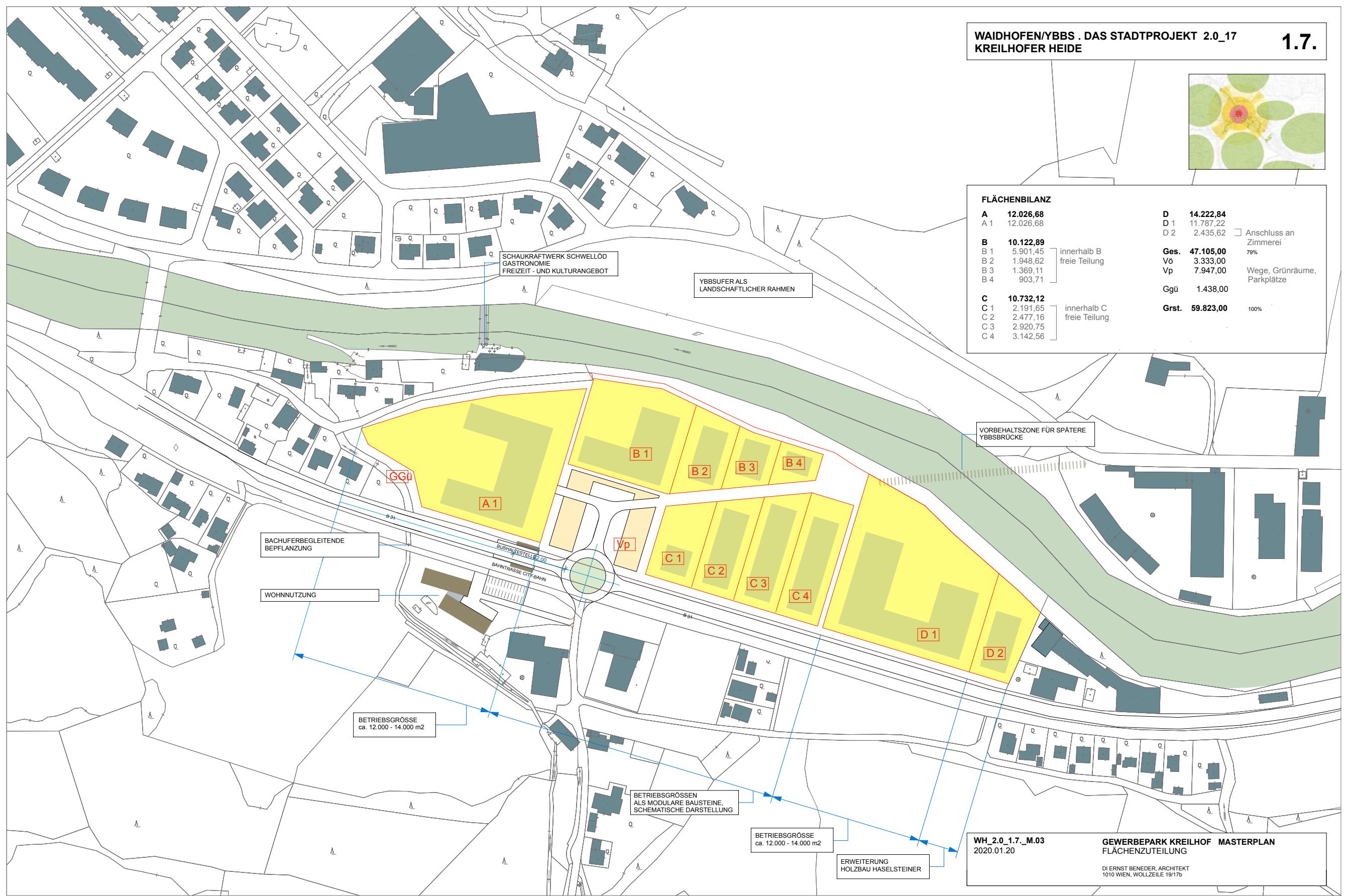
DI ERNST BENEDEK, ARCHITEKT  
1010 WIEN, WOLLZEILE 19/17b



**FLÄCHENBILANZ**

<b>A</b>	<b>12.026,68</b>		<b>D</b>	<b>14.222,84</b>
A 1	12.026,68		D 1	11.787,22
			D 2	2.435,62
<b>B</b>	<b>10.122,89</b>	innerhalb B freie Teilung	<b>Ges.</b>	<b>47.105,00</b>
B 1	5.901,45		Vö	3.333,00
B 2	1.948,62		Vp	7.947,00
B 3	1.369,11		Ggü	1.438,00
B 4	903,71		<b>Grst.</b>	<b>59.823,00</b>
				100%
<b>C</b>	<b>10.732,12</b>	innerhalb C freie Teilung		
C 1	2.191,65			
C 2	2.477,16			
C 3	2.920,75			
C 4	3.142,56			

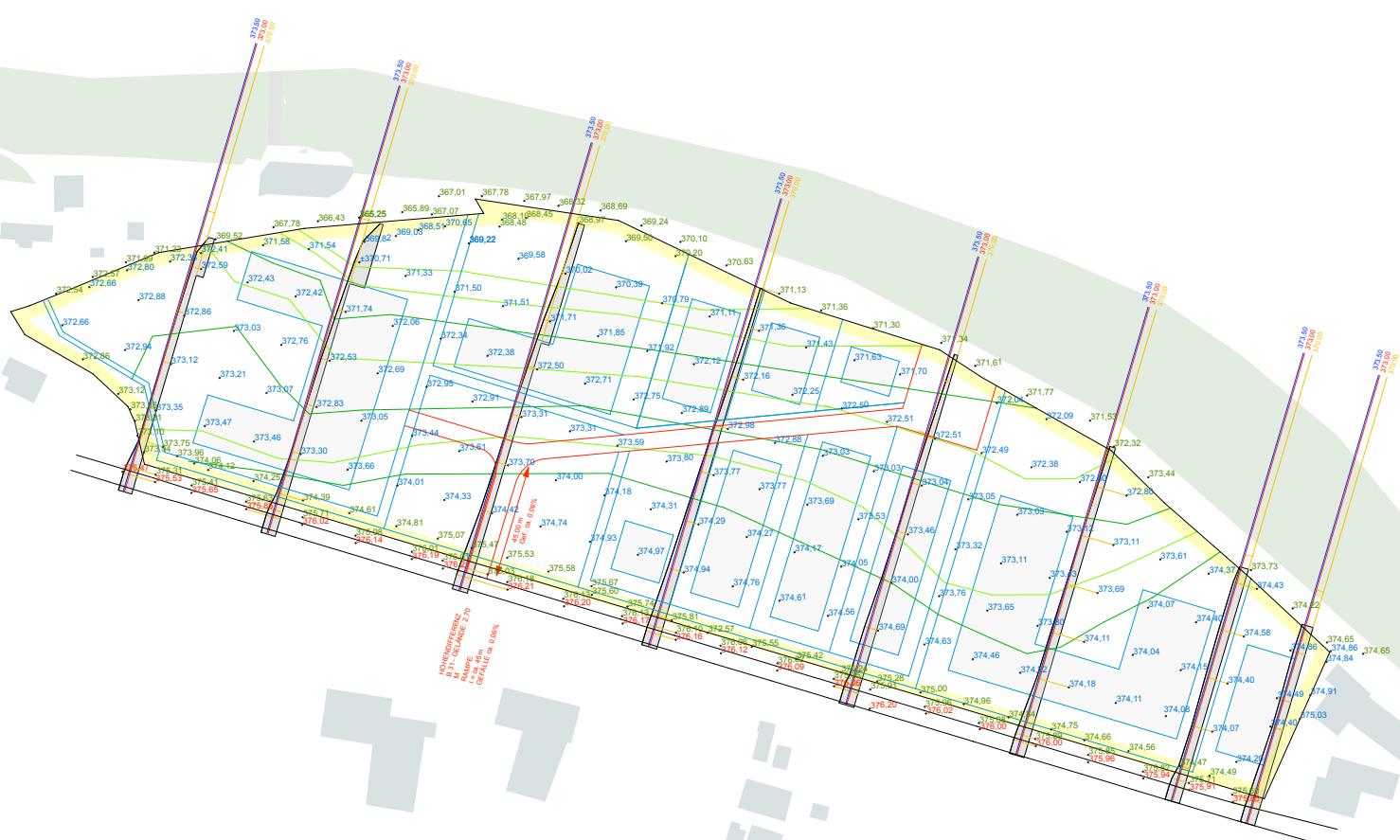
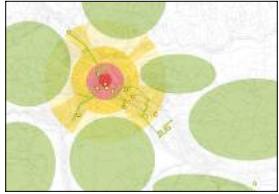
Anschluss an  
Zimmerei  
79%  
 Wege, Grünräume,  
Parkplätze



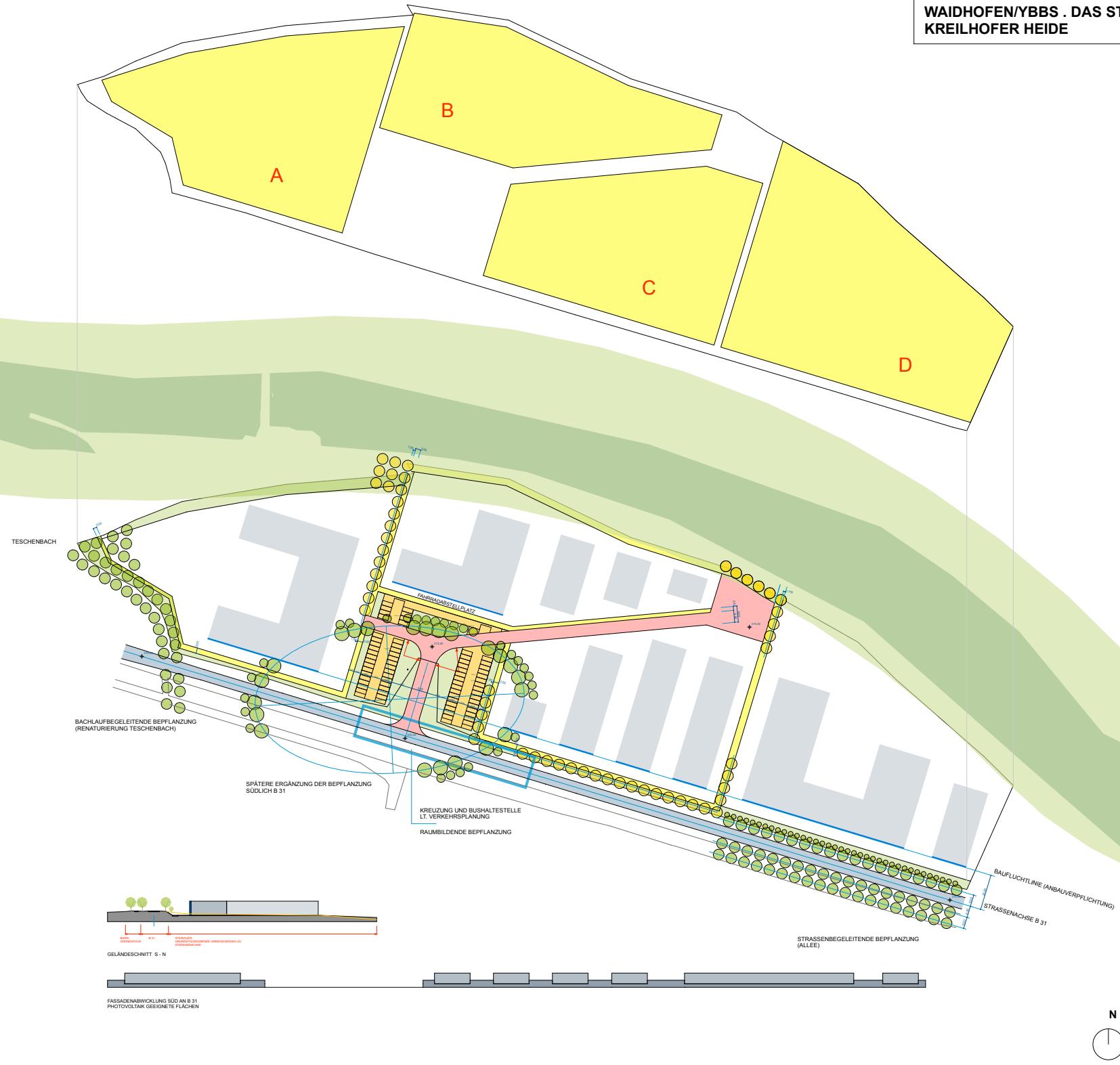
WH 2.0 1.7\_ M.03  
2020.01.20

**GEWERBEPARK KREILHOF MASTERPLAN**  
FLÄCHENZUTEILUNG

DI ERNST BENEDER, ARCHITEKT  
1010 WIEN, WOLLZEILE 19/17b



GROBPLANUM: 373,00  
FERTIGGELANDE: 373,50



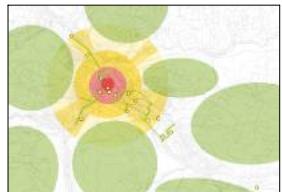
- LANDESSSTRASSE B 31
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
- FUSSWEGEVERBINDUNGEN, BEFAHRBAR
- STELLPLATZFLÄCHE Vp
- BALCKÖRPER
- PHOTOVOLTAIK - FASSADE
- GRÜNGÜRTEL, LANDSCHAFTSPLANERISCH ZU GESTALTENDE FLÄCHEN
- GROSSKRÖNIGE BÄUME (RAUMBILDENDE BEPFLANZUNG STRAUCHREIHE)
- OBSTBAUMREIHEN (ZIERBLÜTEN)



**WH\_2.0\_1.7\_A.01**  
2020.04.07

**GEWERBEPARK KREILHOF MASTERPLAN**  
GRUNDLAGEN FÜR FLÄCHENWIDMUNGS - UND  
BEBAUUNGSPLAN

DI ERNST BENEDEK, ARCHITEKT  
1010 WIEN, WOLLZEILE 19/17b

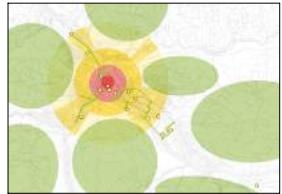


WH\_2.0\_1.7\_.M.01  
2020.01.20

GEWERBEPARK KREILHOF MASTERPLAN

DI ERNST BENEDEK, ARCHITEKT  
1010 WIEN, WOLLZEILE 19/17b

Anhang 1  
Fotodokumentation

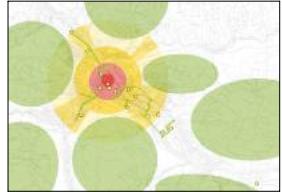


WH\_2.0\_1.7\_01  
2020.01.20

GEWERBEPARK KREILHOF MASTERPLAN

DI ERNST BENEDER, ARCHITEKT  
1010 WIEN, WOLLZEILE 19/17b

Anhang 1  
Fotodokumentation



## Waidhofen/Ybbs . Das Stadtprojekt 2.0\_17

## Gewerbepark Kreilhof Priorität Landschaft

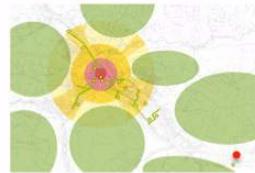
### Waidhofen/Ybbs . Das Stadtprojekt 2.0\_17 Kreilhofer Heide

1.7.

Die Kreilhofer Heide stellt in ihrer Art eine landschaftliche Besonderheit dar. Als Ebene auf einer Schüttterrasse ist sie Auftakt und Gegensatz zur anschließenden Ofenloch-Schlucht des Ybbs-Flusses, der in Gstadt markant im rechten Winkel seine Richtung ändert. Die Großzügigkeit und Ebenföchigkeit des Areal, ebenso die Lage am Eingang in das „große“ und „kleine“ Ybbstal geben einen bevorzugten Standort für die gewerbliche Nutzung.

Die Wahrneh

Die Wahrnehmung des landschaftlichen Horizontes ist dabei als Rahmen jeglicher Planung zu berücksichtigen – der Blick nach Waidhofen (mit dem Rabenberg am Horizont), nach Ybbsitz mit dem Prochenberg und in das Ybbstal mit der Kette des Bauernbodens.



#### Projektkriterien:

- Landschaftsachse Schwellöd – Ybbstal
- Architekturpark im Gewerbegebiet (bereits vorhanden: bene, Mazda)
- Gewerbe mit wenig Publikumsverkehr möglich

- Vernetzung mit Sportzentrum Marienhof (über Schwellöd)
- Schwellöd: Schwerpunkt öffentlichen Raumes mit sozialer Infrastruktur
- Aufwertung (neuerlich) des Schaukraftwerkes und Bootsverleihs
- Erhaltung des „dörflichen Charakters Kreilhofs (Eingang ins Seitental)

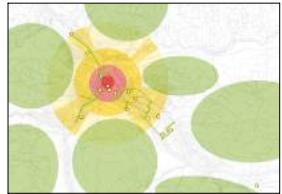
- Besondere Wahrnehmung des Ybbsbogens fluss auf Schwellöd
- Durchgehende landschaftsplanerische Begleitung der Verkehrsstrasse
- Wichtige Kopfbauten der Gewerbeanlagen
- Architektonischer Gesamtmasterplan (vgl. Beispiele in Vorarlberg)

#### Maßnahmen:

- Integrale Planung für Gewerbegebiet
- Architektonisches Leitbild
- Herstellung/ Aufrechterhaltung landschaftlicher Bezüge
- Öffentlicher Raum bei Schwellöd
- Landschaftskorridor von der Stadt bis Gstadt

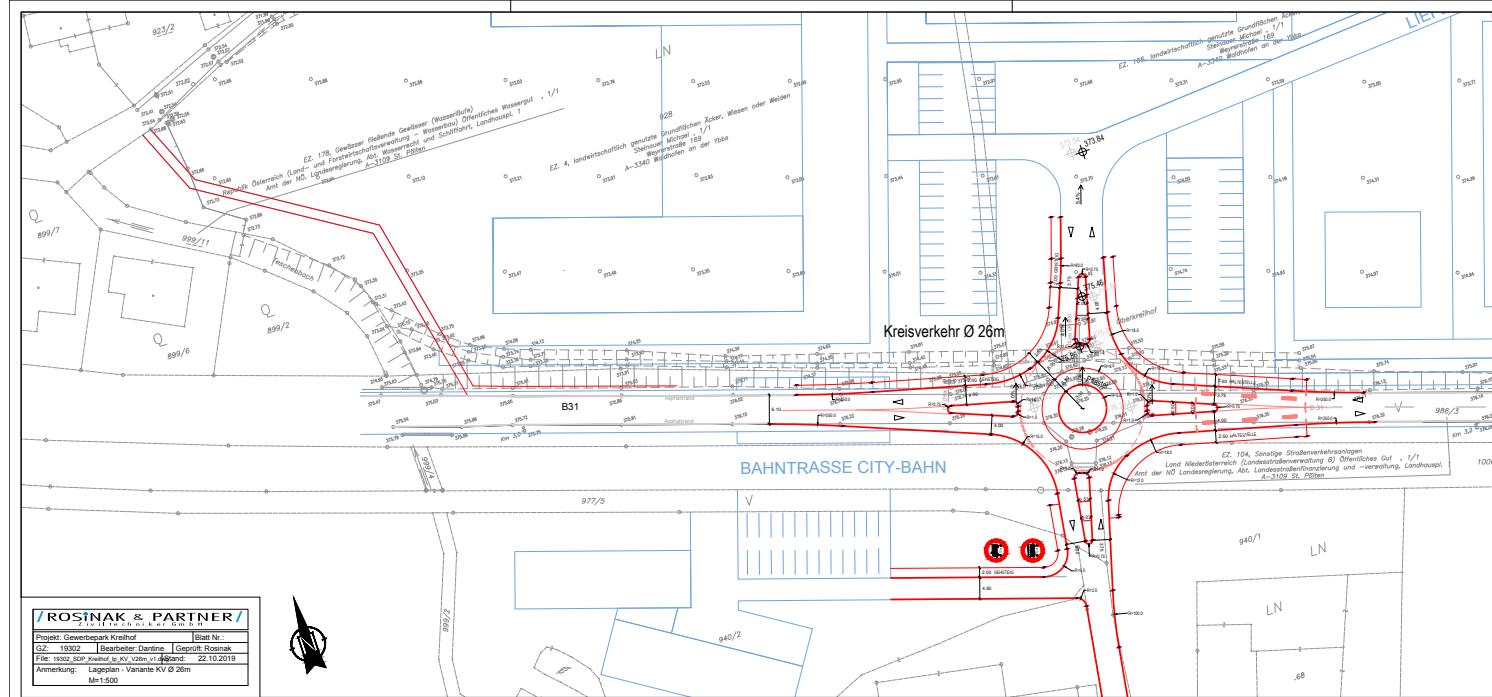
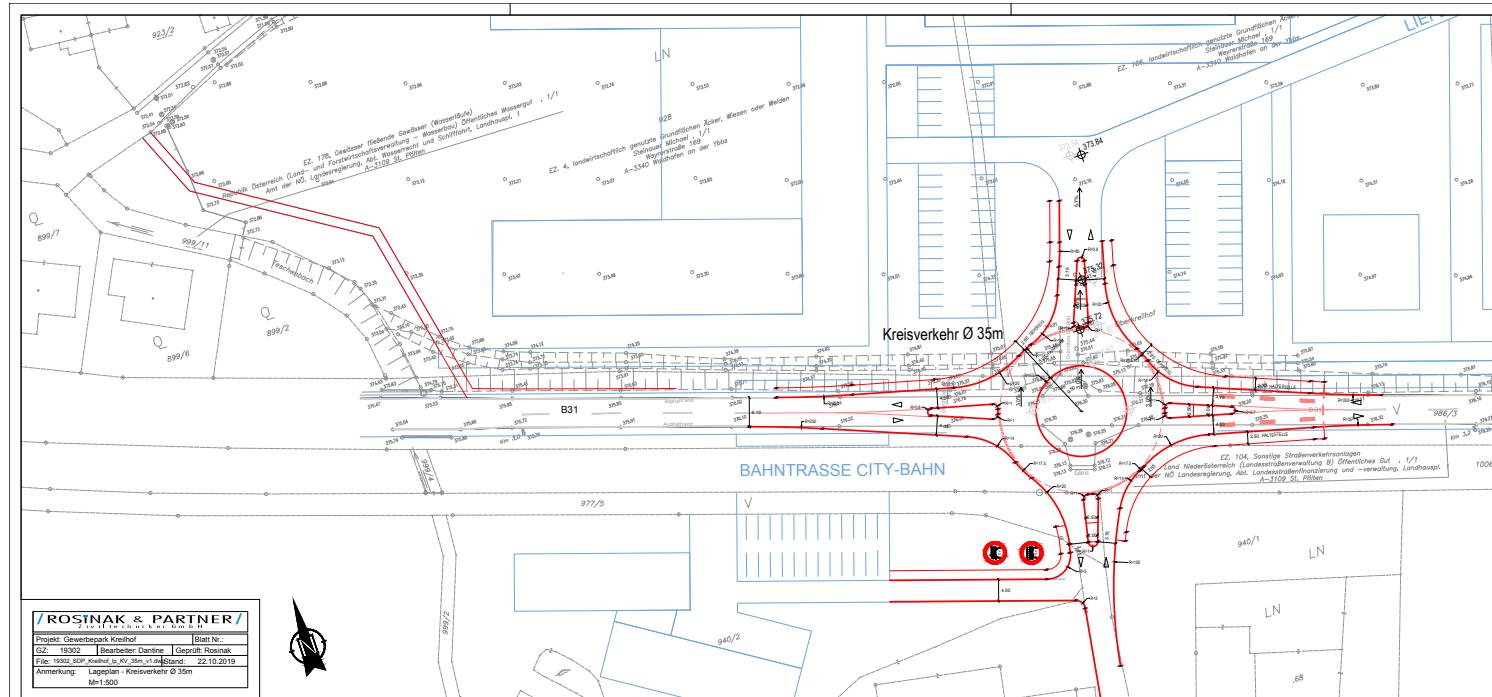
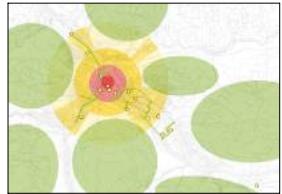


Sicht- und Querverbindungen über den Ybbsfluss hinweg in den weiteren landschaftlichen Horizont  
Aufwertung der Sport- und Freizeiteinrichtungen in Schwellöd



Franzsiszeischer Kathaster, Planausschnitt Kreilhof, 1822

Anhang 3  
Franzsiszeischer Kathaster



Varianten Kreisverkehr

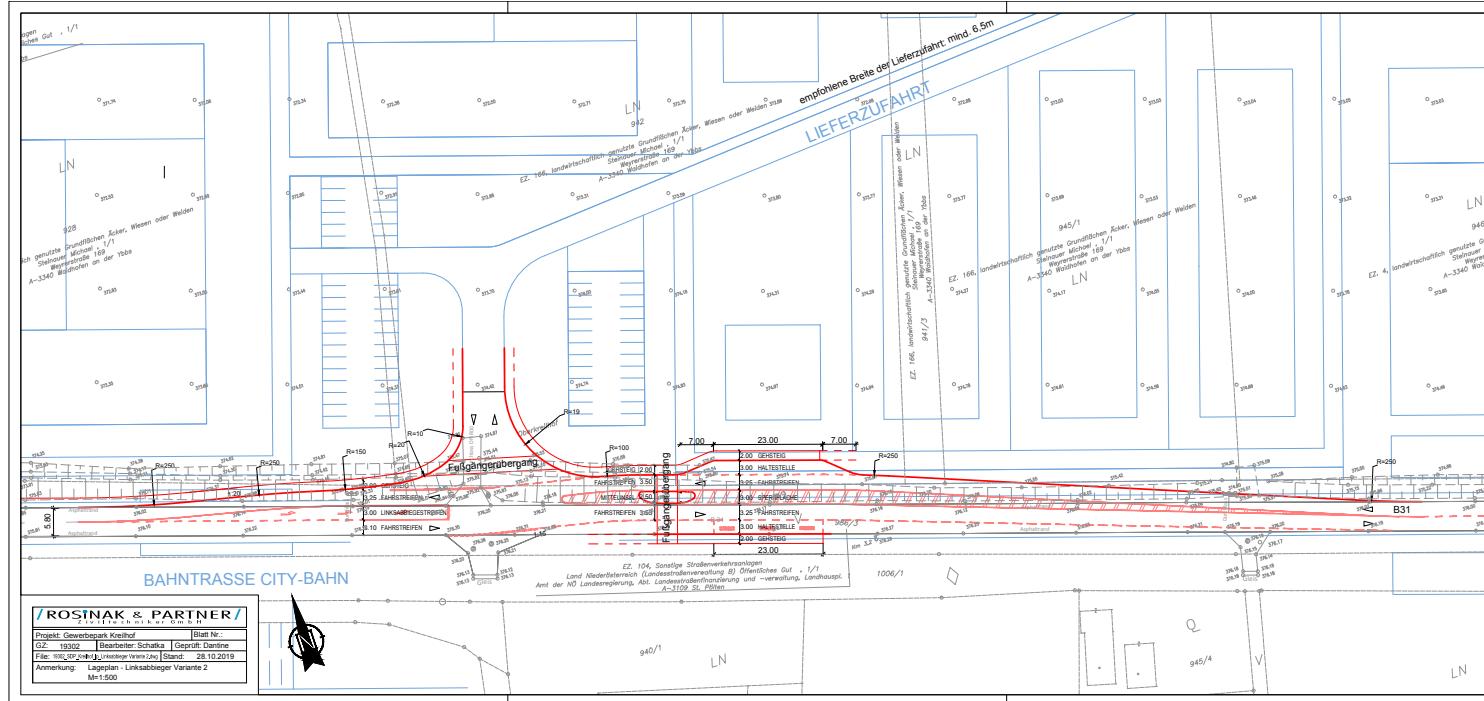
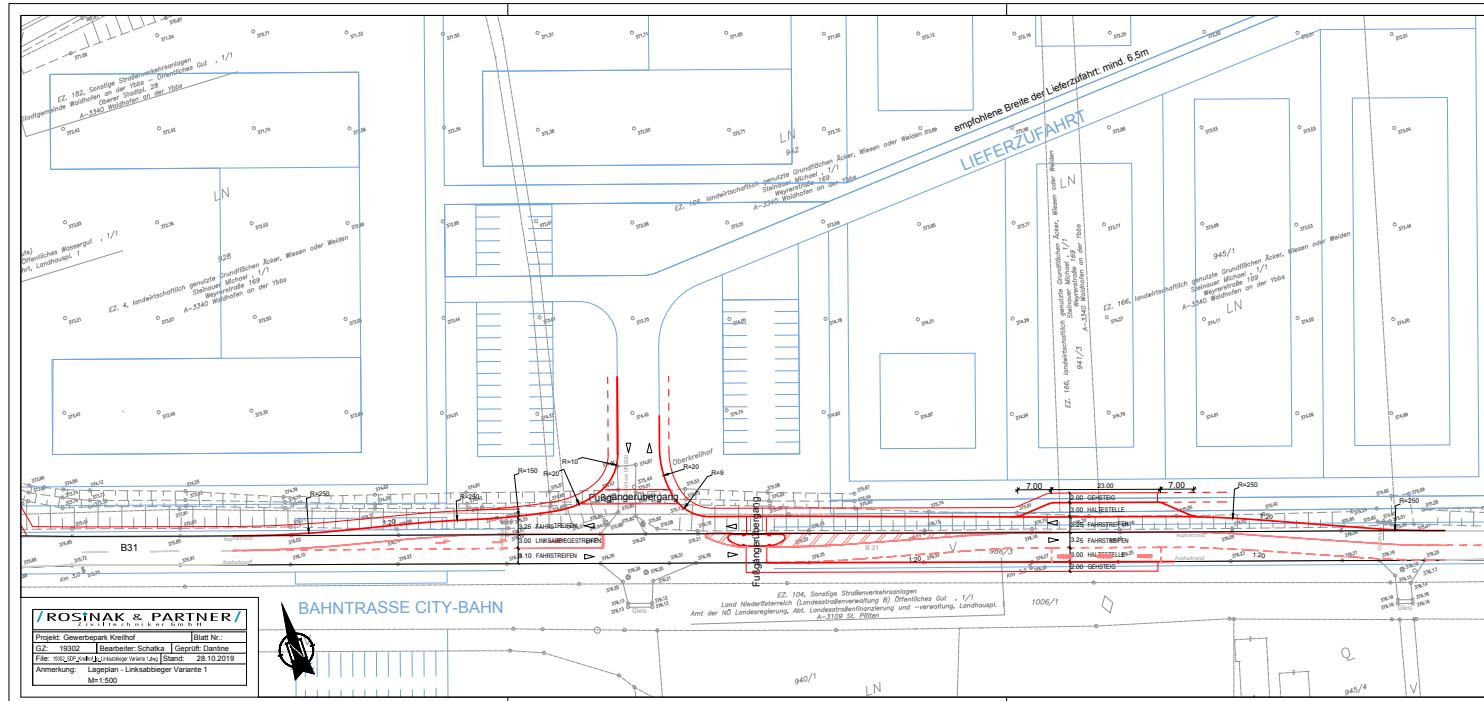
**ROSINAK & PARTNER**  
INGENIEURBÜRO

**Gewerbepark Kreilhof**  
Verkehrsuntersuchung

Wien, am 21.10.2019  
GZ 19302

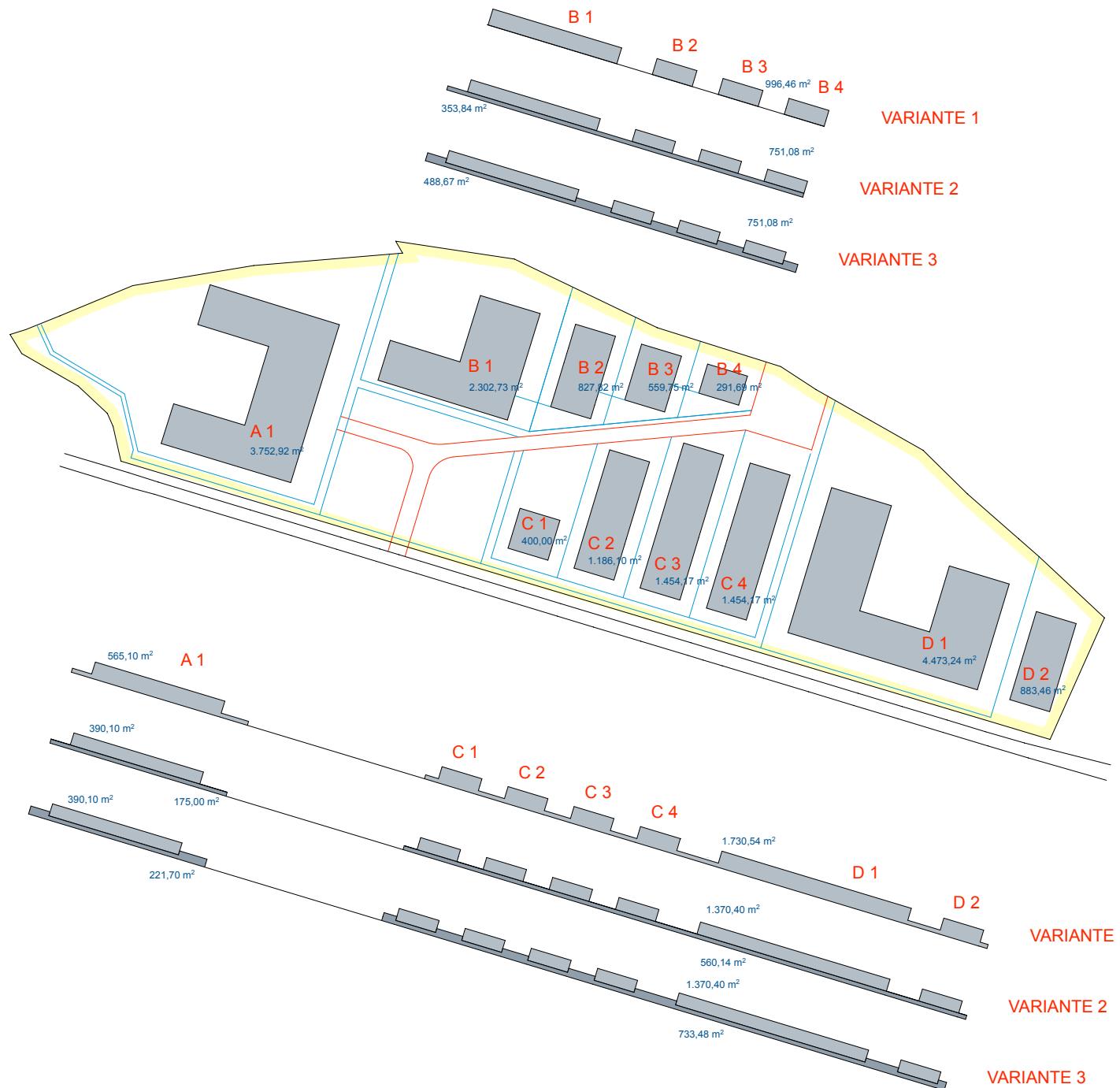
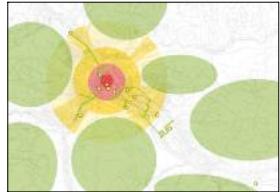
Verkehrsuntersuchung

Anhang 5  
Verkehrsplanung (Auszug)



Varianten Linksabbieger

Anhang 5  
Verkehrsplanung (Auszug)



**FLÄCHENBILANZ:**

**DACHFLÄCHEN:**

<b>A</b>	<b>3.752,92</b>
A 1	3.752,92
<b>B</b>	<b>3.981,99</b>
B 1	2.302,73
B 2	827,82
B 3	559,75
B 4	291,69
<b>C</b>	<b>4.494,44</b>
C 1	400,00
C 2	1.186,10
C 3	1.454,17
C 4	1.454,17
<b>D</b>	<b>5.356,70</b>
D 1	4.473,24
D 2	883,46
<b>Gesamt:</b>	<b>17.586,05</b>

**FASSADEN UND EINFRIEDUNGEN SÜD**

**VARIANTE 1**

EINFRIEDUNG UND FASSADE OBJEKT GLEICH  
GEBÄUDEHÖHE 8,00 m, EINFRIEDUNG HÖHE 2,00 m

<b>A</b>	565,10
<b>B</b>	996,46
<b>C+D</b>	1.730,54
<b>Gesamt:</b>	<b>3.292,10</b>

**VARIANTE 2**

EINFRIEDUNG UND GEBÄUDESOCKEL (h = 2,00 m)  
FASSADE OBJEKT (VON + 2,00 BIS + 8,00)

	OBJEKT	EINFRIEDUNG
<b>A</b>	390,10	175,00
<b>B</b>	751,08	353,84
<b>C+D</b>	1.370,40	560,14
<b>Gesamt:</b>	<b>2.511,58</b>	<b>1.088,98</b>

**VARIANTE 3**

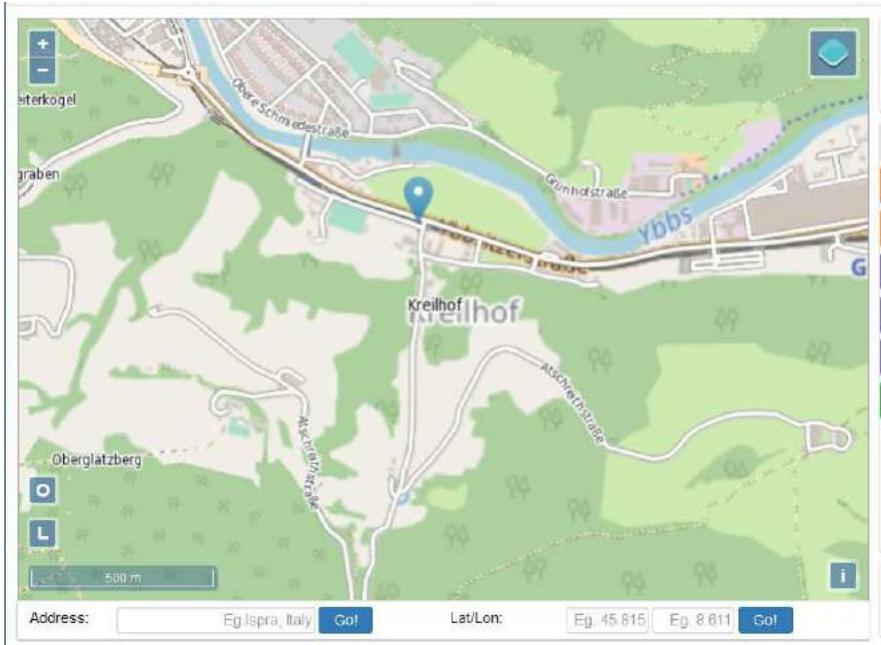
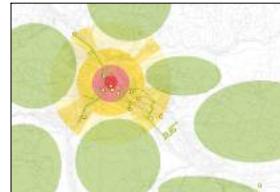
EINFRIEDUNG (h = 4,00 m) UND GEBÄUDESOCKEL  
(h = 2,00 m), FASSADE OBJEKT (VON + 2,00 BIS + 8,00)

	OBJEKT	EINFRIEDUNG
<b>A</b>	390,10	221,70
<b>B</b>	751,08	488,67
<b>C+D</b>	1.370,40	733,48
<b>Gesamt:</b>	<b>2.511,58</b>	<b>1.443,85</b>

WH\_2.0\_1.7\_A.02  
2020.02.14

GEWERBEPARK KREILHOF MASTERPLAN  
DACHFLÄCHEN UND FASSADEN SÜD

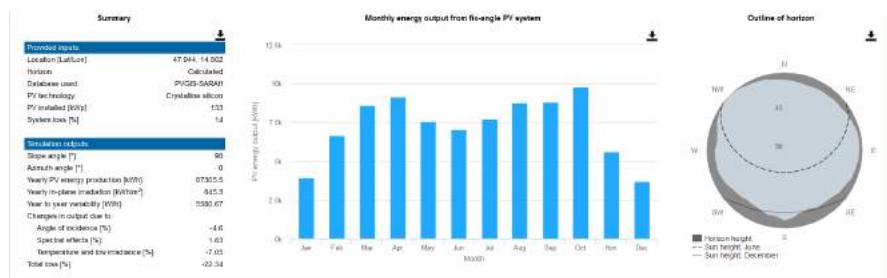
DI ERNST BENEDER, ARCHITEKT  
1010 WIEN, WOLLZEILE 19/17b



Einfriedung:

Variante 3 A1-D2: 221m<sup>2</sup> + 733m<sup>2</sup> => bei 140Wp/m<sup>2</sup> ca. 133kWp

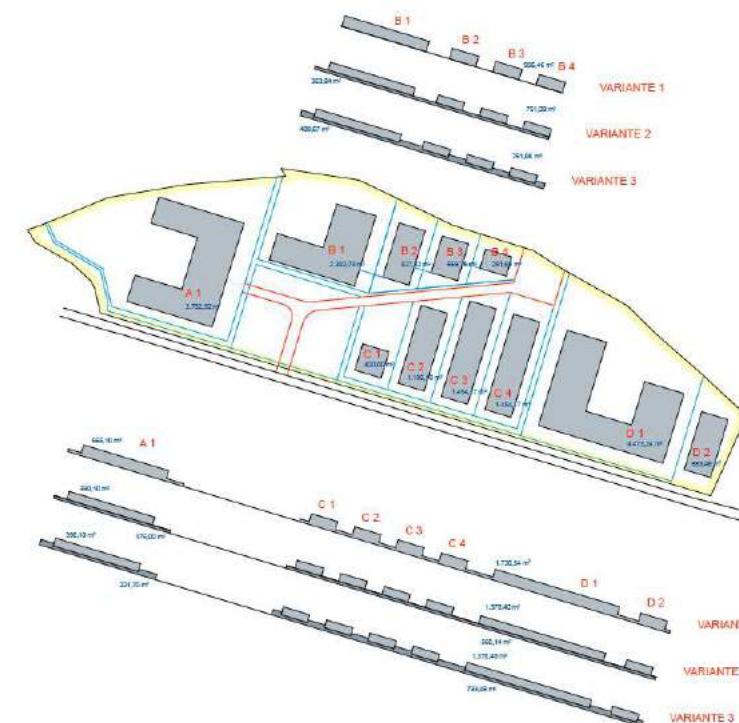
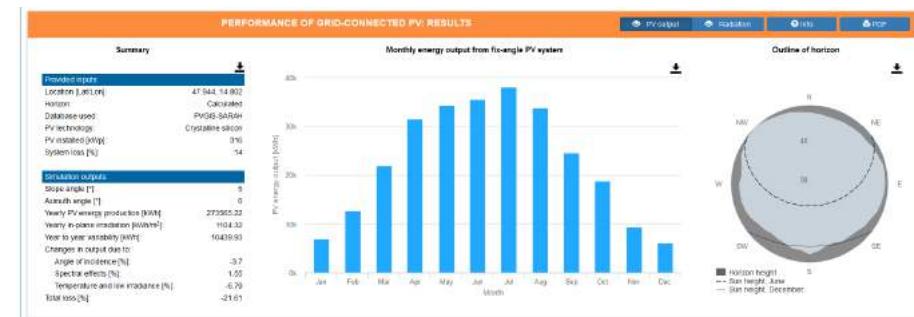
Möglicher Jahresertrag ca. 88.000kWh



Dach

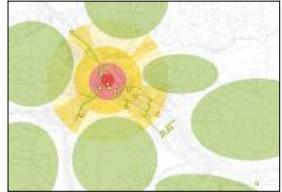
Variante 3 A1-D2: 390m<sup>2</sup> + 1370m<sup>2</sup> = 1760m<sup>2</sup> => 180W/m<sup>2</sup> => 316kWp

Möglicher Jahresertrag : 273.000kWh



Anhang 6  
Dachflächen Fassadenflächen  
Süd für PV-Anlagen





**Stadt Waidhofen a/d Ybbs**

3340 Waidhofen a/d Ybbs, Oberer Stadtplatz 28

**Wirtschaftspark**

3341 Ybbsitz, Markt 1

**ecoplus**

Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH  
3100 St. Pölten, Niederösterreich-Ring 2, Haus A

**Verein Naturparke Niederösterreich**

3100 St. Pölten, Grenzgasse 10/2

**Natur im Garten**

3430 Tulln, Am Wasserpark 1

**Masterplan, Städtebau und Landschaftsplanung:**

DI Ernst Beneder, Architekt  
1010 Wien, Wollzeile 19/17b  
[www.benederfischer.at](http://www.benederfischer.at)

**Flächenwidmungsplanung:**

Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH  
3382 Loosdorf, Parkstraße 5  
[www.raumordnung.at](http://www.raumordnung.at)

**Verkehrsplanung:**

Rosinak & Partner ZT GmbH  
Dr. Werner Rosinak, DI Snejana Nenkova-Bruntsch  
1050 Wien, Schloßgasse 11  
[www.rosinak.at](http://www.rosinak.at)

**Vermessung:**

Miedler ZT-GmbH (Filiale Waidhofen a/d Ybbs)  
3340 Waidhofen a/d Ybbs, Graben 12  
[www.zt-miedler.at](http://www.zt-miedler.at)

**Amt der NÖ Landesregierung**

3109 St. Pölten, Landhausplatz 1  
[www.noel.v.at](http://www.noel.v.at)

RU1, Bau- und Raumordnungsrecht  
RU2, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht  
BD1geo, Geologischer Dienst  
NÖ Gebietsbauamt III, St. Pölten

**Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und  
Lawinerverbauung**

Gebietsbauleitung 1.1 NÖ West  
3390 Melk, Josef Adlmanseder-Straße 4  
[www.die-wildbach.at](http://www.die-wildbach.at)

Waidhofen a/d Ybbs, im Jänner 2020