

## Infoblatt Leerstandsobjekt Velm-Götzendorf

### Ehemaliges Schulgebäude, Kirchenberg 3, 2245 Velm-Götzendorf

Es handelt sich um das ehemalige Volksschulgebäude. Im Jahre 1975 wurde der Schulbetrieb eingestellt, seit den 1990er-Jahren erfolgte eine sporadische Nutzung durch Pensionisten, Kinderfreunde und Kirchenchor – später wurden dort auch Krippenbaukurse abgehalten. Heute werden die Räumlichkeiten zum Teil nur mehr als Lagermöglichkeit verwendet.

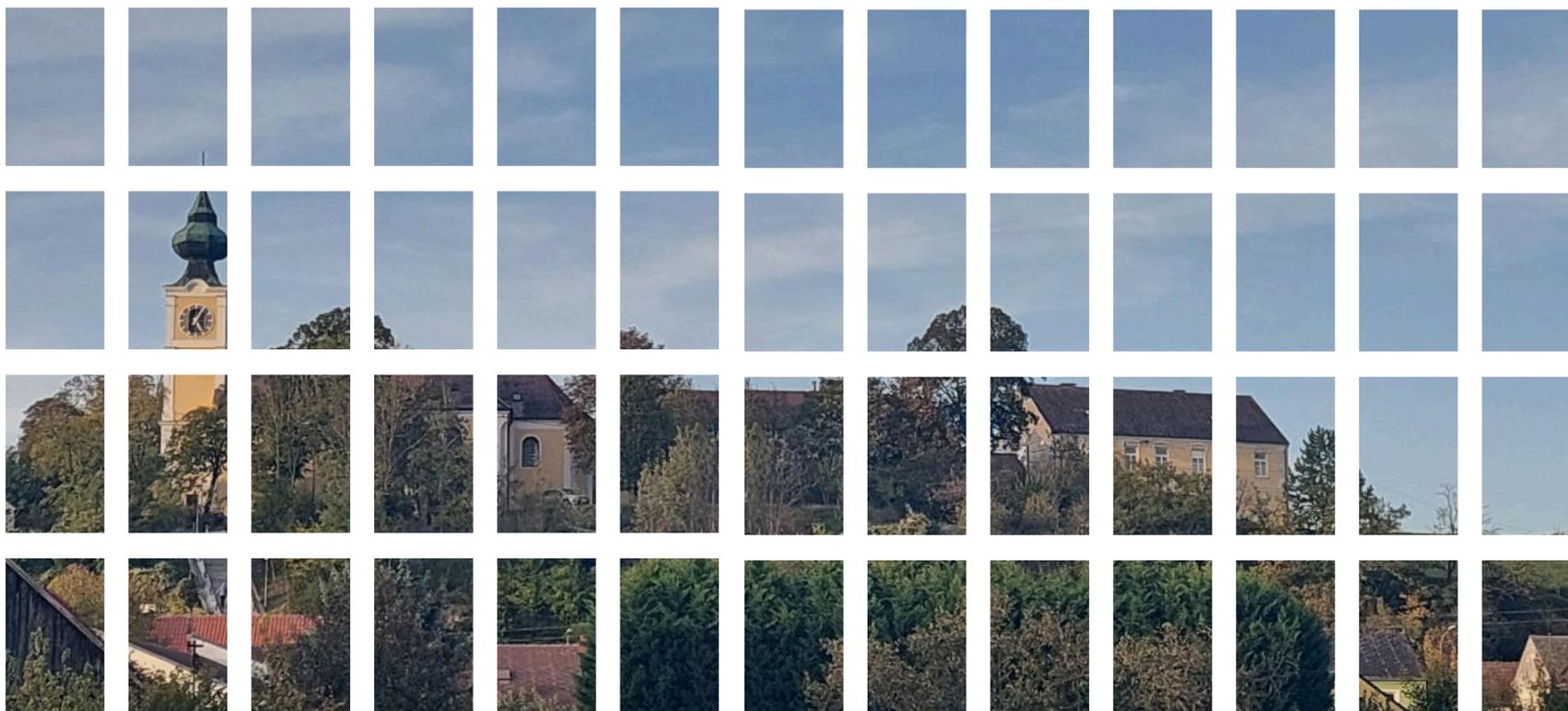
### Basisinformationen

Gesamtfläche (m <sup>2</sup> Innenfläche)	Gesamtfläche (m <sup>2</sup> Außenfläche)	Strom und Beleuchtung vorhanden?	Wasseranschluss?	Toilettenanlage/Nassbereich?	Hätte das Objekt eine grundlegende Eignung für die Bewilligung als Veranstaltungsbetriebsstätte?
Im Erdgeschoß befindet sich ein Gangbereich (rd. 60 m <sup>2</sup> ) und der ehemalige Turnsaal (rd. 70 m <sup>2</sup> ), im Obergeschoß könnte der Gangbereich (rd. 50 m <sup>2</sup> ) mitbenutzt werden.	Die Größe des Gartens beträgt in etwa 550 m <sup>2</sup> .	ja	ja	Die vorhandenen Sanitärräume sind nur sehr eingeschränkt nutzbar bzw. entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. D. h. man müsste gegebenenfalls zusätzliche Möglichkeiten schaffen.	Diese Frage kann nicht pauschal beantwortet werden. Abhängig von der Anzahl der Personen, Art der Veranstaltung etc. könnte die Betriebsstätte theoretisch einer Bewilligung zugeführt werden. Das ist allerdings in Anbetracht des damit verbundenen Aufwands nicht wirklich in unserem Interesse.

## EHEMALIGES SCHULGEBÄUDE IN VELM-GÖTZENDORF

ENTWICKLUNGSKONZEPT UND UNTERSUCHUNGEN DER BAUSUBSTANZ

Wien, 31. Oktober 2024



## UNTERSUCHUNGSBERICHT

Ehemaliges Schulgebäude  
Kirchenberg 3, 2245 Velm-Götzendorf

### **Durchführung:**

01. März 2024 bis 31. Oktober 2024

### **Mitwirkende:**

Daniela Lech  
Nina Harm  
Theresa Müller  
Sebastian Lengauer  
Julia Horvath

### **Beilagen:**

USB-Stick

### **DenkMalNeo Werkstatt guten Bauens GmbH**

post@denkmalneo.at      Belvederegasse 26  
denkmalneo.at            A-1040 Wien

FN 557091 b, HG Wien  
UID ATU 77019414  
Volksbank Salzburg eG  
IBAN AT36 4501 0551 0948 7904  
BIC VBOEATWWSAL

**Finanziert von der Europäischen Union - NextGenerationEU**

<b>1. Bedarfserhebung</b>	<b>9</b>
1.1 Standortanalyse und Standortpotential	10
1.2. Entwicklungsziele	16
.....	
<b>2. Machbarkeitsstudie</b>	<b>19</b>
2.1 Historischer Überblick	20
2.2 Grundlagenermittlung	32
2.3 Bestandsanalyse	36
2.4 Zielvorstellung	54
.....	
<b>3. Bürgerbeteiligung</b>	<b>57</b>
.....	
<b>4. Variantenuntersuchung</b>	<b>73</b>
4.1 Leitkonzept	74
4.2 Ausarbeitung	75
4.3 Bewertung	93
.....	
<b>5. Kosten</b>	<b>95</b>
5.1 Kosten-Erlös Schätzung	96
5.2 Rahmenterminplan	98
.....	
<b>6. Konzepte zu Energieeffizienz, Klimaschutz und Verbesserung des Umweltzustandes</b>	<b>101</b>
6.1 Thermisch-enegetische Sanierungsstudie	104
6.2 Vorschlag zur nachhaltigen Quartiersversorgung	124
.....	
<b>7. Untersuchungen der Bausubstanz</b>	<b>127</b>
7.1 Schadenskartierung	128
7.2 Feuchte- und Salzprüfung	140
7.3 Sondagen und Materialuntersuchungen	144
.....	
<b>8. Schlusswort</b>	<b>157</b>
<b>9. Anhang</b>	<b>160</b>
.....	

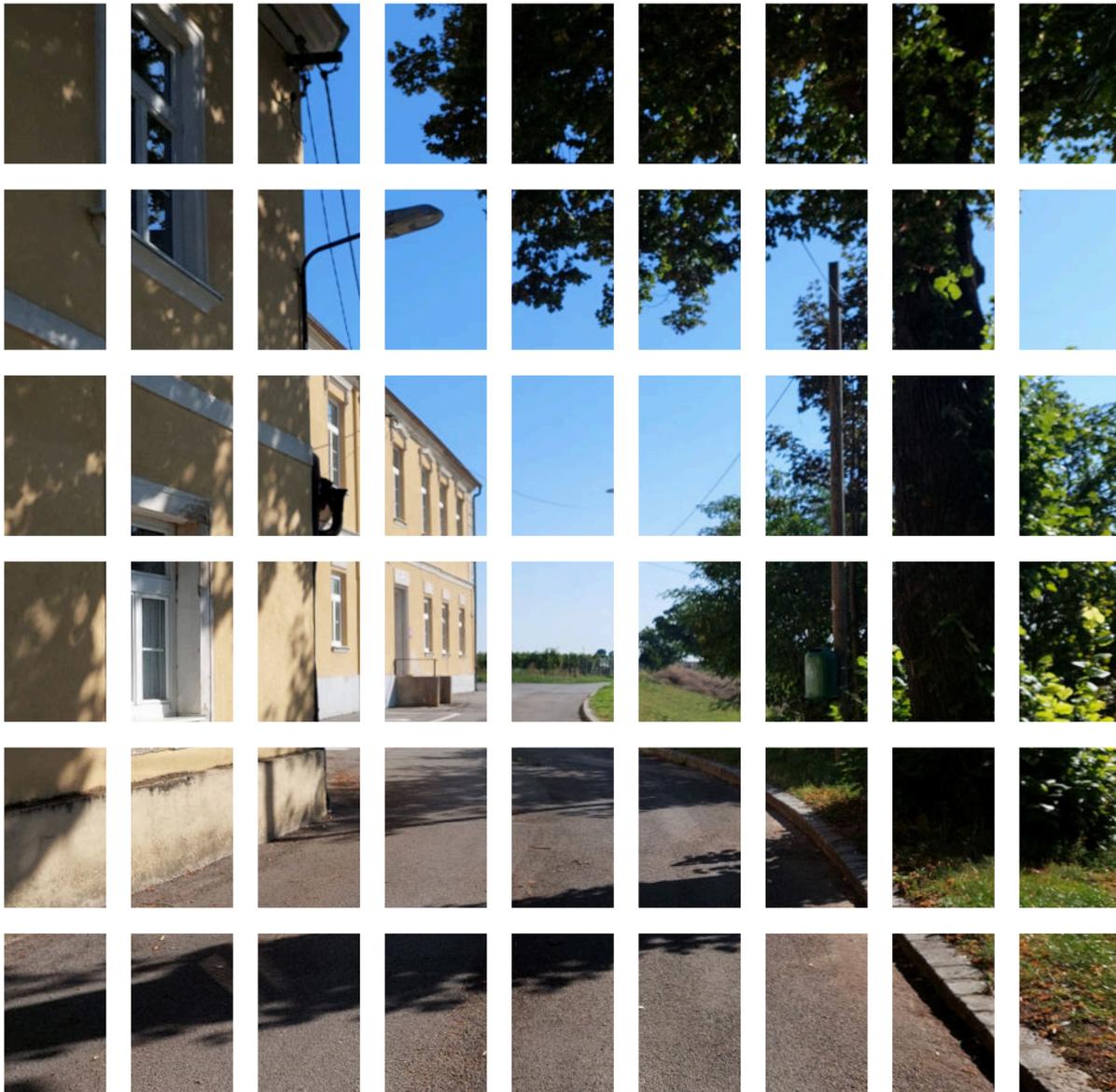


Abb.1 Straßenansicht

20230908\_095145

Im Herzen von Österreichs größtem Weinbaugebiet, dem sogenannten Weinviertel, liegt das ehemalige Schulgebäude als Teil eines ortsbildprägenden und identitätsstiftenden Ensembles mit Kirche und Pfarrhof in Velm-Götzendorf.

Die Landschaft und Architektur ist durch den Weinbau geprägt, Weingärten ziehen ihre Linien neben schmalen Kellergassen, die tief unter der Erde ein Labyrinth aus Gewölben verbergen, gefolgt von langgezogenen Straßendörfern mit regionaler Schlichtheit und kleinen Vorgärten. Das ehemalige Schulgebäude thront auf einer Anhöhe direkt hinter dem Zentrum von Velm-Götzendorf und bietet einen Weitblick über den Ort und die Region.

Das Schulgebäude wurde 1865 errichtet und diente der Gemeinde mehr als 100 Jahre als Bildungsstätte, ehe diese 1975 geschlossen wurde, und anschließend von unterschiedlichen Vereinen und Gruppen als Lager bzw. Treff genutzt wurde, jedoch nie als Gesamtkonzept bzw. der Größe und Fläche entsprechend. Nach umfangreichen Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle in den 90er Jahren sind keine erhaltenden Maßnahmen mehr am Gebäude durchgeführt worden.

Eine Studie rund um die Entwicklung des Ortes aus dem Jahr 2022 von nonconform schiebt das Schulgebäude wieder in den Fokus der Gemeinde. Nun soll die Geschichte des ortsbildprägenden Gebäudes weiter geschrieben werden. Im Auftrag der Gemeinde, die hier als Eigentümerin auftritt, werden mögliche Konzepte für die Neunutzung und Entwicklung des Ensembles erarbeitet und geprüft.

Der vorliegenden Untersuchungsbericht behandelt im ersten Teil ein Entwicklungskonzept, welches sich auf eine Grundlagenermittlung inklusive Bestandserfassung und umfangreicher Bürgerbeteiligung stützt, ehe im zweiten Teil die Untersuchungen am Gebäude dokumentiert werden.

# OBJEKTDATENBLATT

## OBJEKT

Ehemaliges Schulgebäude  
Kirchenberg 3  
2245 Velm-Götzendorf  
Niederösterreich

Grundstücksnr.: 60, 59  
Katastralgemeinde: 6007

## AUFTRAGGEBERIN / EIGENTÜMERIN

Gemeinde Velm-Götzendorf  
Hauptstraße 133, A-2245 Velm-Götzendorf  
+43 (0) 2538 853 40

## AUFTRAGNEHMERIN

**Denkmalneo Werkstatt guten Bauens GmbH**  
Belvederegasse 26, A-1040 Wien  
post@denkmalneo.at

## DATUM DER FERTIGSTELLUNG

31. Oktober 2024

**FRAGESTELLUNG** Die Gemeinde hat sich das Ziel gesetzt, mit bestem Beispiel voranzugehen und ein Vorzeigeprojekt in einer Region zu schaffen, in der wachsender Leerstand, sowohl öffentlich als auch privat, die Zukunftsfähigkeit immer stärker bedroht. Mit Hilfe von durchdachten Nutzungsvarianten und Vertragsmodellen soll ein sinnvoller Erhalt gesichert werden, da die Gemeinde das Objekt nicht verkaufen möchte.

Hierzu soll der Bedarf an benötigten Flächen mit den entsprechenden Akteur:innen und Bürger:innen am Ort erhoben werden. Insbesondere die Gemeinde und Bürger:innen sollen in einen fruchtbaren Prozess eingebunden werden. Ein mit diesem Bedarf verbundener möglicher Ertrag soll ermittelt werden. Um die Wirtschaftlichkeit und die Gebäudeausnutzung zu gewährleisten, sind ggf. weitere Nutzungsmöglichkeiten zu ergänzen.

Im Weiteren sollen Varianten zur Nutzung und zur baulichen Umsetzung entwickelt und geprüft werden. Um die Betriebskosten und die Umweltbelastung so gering wie möglich zu halten, werden möglichst energieautarke Systeme untersucht.

**METHODE** Neben Bedarfserhebung, Machbarkeitsstudie, Variantenuntersuchung, Kostenschätzung und Bürger:innenbeteiligung ist im ersten Schritt auch zu untersuchen, welche bauliche Qualität das Gebäude noch besitzt: Inwieweit erfüllt es seine Schutzfunktionen als Gebäudehülle, inwieweit hat die bauhistorische Entstehungsgeschichte Einfluss auf bestehende und mögliche Neunutzungen, gibt es wesentliche Kostentreiber aus dem Bestand.



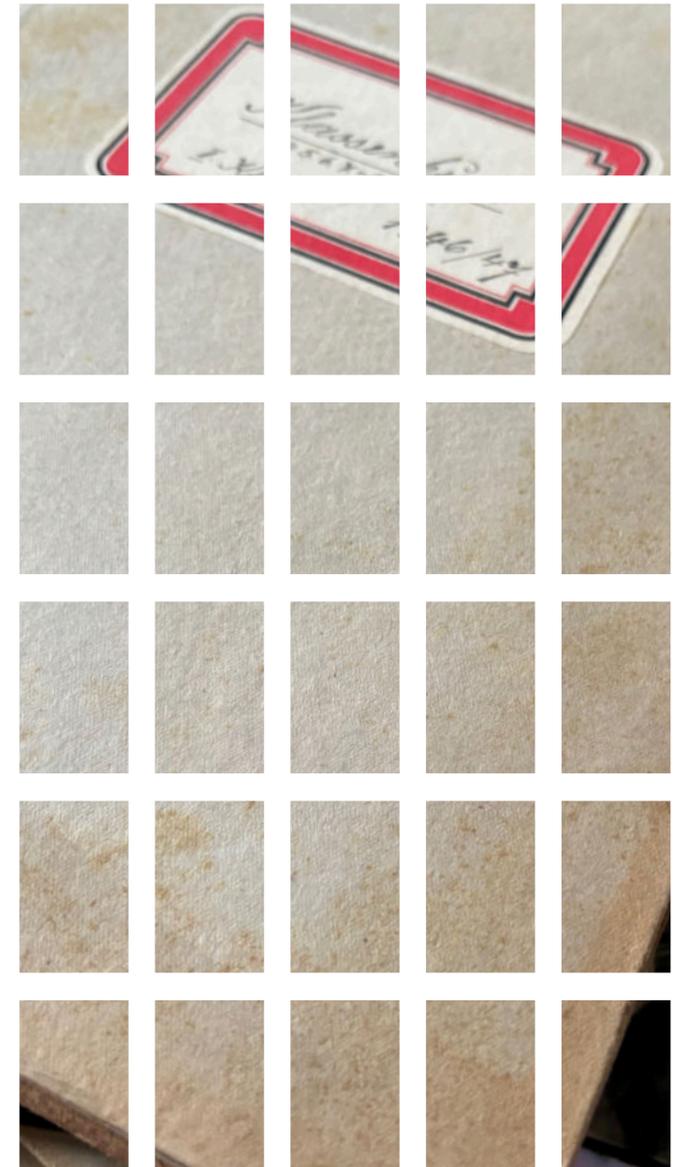
## 1. BEDARFSERHEBUNG

Um das ehemalige Schulgebäude besser verstehen zu können, wurde vorab die Geschichte und die Entwicklung durch Recherchearbeit in einschlägigen Archiven und Bibliotheken geklärt. Hierfür wurde das Stiftsarchiv Klosterneuburg, das örtliche Pfarrarchiv und das Gemeindeamt besucht.

Zusätzlich fand eine Vor-Ort-Begehung mit allgemeiner Fotodokumentation (Anhang) statt. Um die Bedürfnisse und Besonderheiten der Region und Gemeinde greifbar zu machen, wurde eine Standortanalyse in Bezug auf die Entwicklungsziele der Gemeinde erarbeitet und das Standortpotential näher untersucht.

Abb. 2 Klassenbuch

IMG\_8312



## 1.1. STANDORTANALYSE UND STANDORTPOTENTIAL



### REGION

Das Weinviertel, im nordöstlichen Niederösterreich gelegen, wird altertümlich auch vielerorts als „Viertel unter dem Manhartsberg“ bezeichnet. Mit einer Fläche von 4.200 km<sup>2</sup> ist es eines der vier geografischen Viertel von Niederösterreich.

Das Weinviertel bietet eine breite Palette an landwirtschaftlichen Produkten. Das bekannteste ist auch namensgebend für dieses Viertel, nämlich der Wein. Mit mehr als 13.000 Hektar Rebfläche gilt das Weinviertel als Österreichs größtes Weinbaugebiet. Leitrebsorte ist der Grüne Veltiner, die mit Abstand wichtigste Rebsorte Österreichs. Der Weinviertel DAC, ein- zu 100% aus dem Weinviertel stammender Grüner Veltiner mit dem typischen und jederzeit wiedererkennbaren Charakter erreicht internationale Bekanntheit. So kommt es auch das Wein&Genuss ein Thema in dieser Region ist.<sup>1</sup>

Im östlichen Weinviertel, genauer im Bezirk Gänserndorf, befindet sich auch Velm-Götzendorf.



### ANBINDUNG

Velm-Götzendorf liegt an der L17. Hier fährt auch die Buslinie 565 zwischen dem Bahnhof Dürnkrot und Mistelbach. In Dürnkrot befindet sich auch der nächstgelegene Bahnhof. Direkter Nachbar sind die Orte Loidesthal (6km nördlich), Waidendorf (3km östlich), Ebenthal (5km südlich) und Spannberg (4km westlich).

<sup>1</sup> Gemeinde Velm-Götzendorf



**Abb. 3 Werbebild oben**  
Weinviertel Tourismus | Michael Liebert

**Abb. 4 Werbebild mitte**  
Österreich Wein Marketing

**Abb. 5 Werbebild unten**  
Österreich Wein Marketing

**Abb. 6 Ausschnitt Karte**  
Wiener Alpen in Niederösterreich Tourismus

**EINWOHNER:INNEN**

- 0 - 5.000 Einwohner:innen
- 5.000 - 10.000 Einwohner:innen
- > 10.000 Einwohner:innen

**ENTFERNUNGEN:**

**Spannberg**  
4 km

**Dürnkrut**  
6 km

**Marchbrücke/  
Grenze Slowakei**  
24 km

**Mistelbach**  
23 km

**Wien**  
60 km

**Bratislava**  
65 km

Abb. 7 Karte Weinviertel  
Regionales Weinkomitee  
Weinviertel





Abb. 8 Lageplan Velm-Götzendorf



## GEMEINDE

Velm-Götzendorf befindet sich auf einer Höhe von 183 Metern und wird von dem Sulzbach und drei Nebenbächen durchflossen. Der Ort besteht aus den Katastralgemeinden Götzendorf und Velm, welche 1967 zu einer Gemeinde vereint wurden. Somit wurden aus zwei separaten Dörfern ein gemeinsames langgezogenes Straßendorf. Die Fläche der Gemeinde umfasst 17,7 km<sup>2</sup>, wovon 85% landwirtschaftliche Nutzfläche und 4% bewaldet sind.



Im Ort gibt es folgende Infrastruktur: Lebensmittelladen, Hofläden, Weingüter, Gasthof, Kindergarten, FW-Feuerwehr, Raiffeisen Bank, Bibliothek, Veranstaltungshalle, Tennisplätze, Spielplatz, diverse Vereine, etc.

Am nördlichen Ortsrand auf einer leichten Anhöhe befindet sich das ehemalige Schulgebäude, welches mit der Kirche und dem Pfarrhof ein optisches Ensemble bildet, und von weitem das Ortsbild prägt.

Die Kirche und der Pfarrhof befinden sich seit Erbauung im Betrieb. Nur die ehemalige Schule, welche 1865 gebaut wurde, steht seit der Schulschließung in den 1970er Jahren leer.

Das Thema Leerstand ist derzeit eine Herausforderung der Gemeinde. Um die 50 Grundstücke sind derzeit nicht bebaut bzw. werden die bestehenden Gebäude nicht bewohnt, geschweige denn genutzt.



Abb. 9 Außenaufnahme  
20241018\_151145

Abb. 10 Aussicht oben  
20241018\_154857

Abb. 11 Aussicht rechts  
20241018\_152658

## BEVÖLKERUNG

Neben dem Leerstand ist der Rückgang der Einwohnerzahl bedingt durch den demographischen Wandel und Wegzug eine Herausforderung, welche nicht nur Velm-Götzendorf, sondern das gesamte Weinviertel betrifft.

Waren es 1960 noch um die 900 Einwohner:innen im Ort, gibt es heutzutage nur 779 Hauptwohnsitzer und 199 Nebenwohnsitze auf 399 Haushalte. Das sind 55 Einwohner:innen pro km<sup>2</sup>. Im Vergleich sind es in gesamt Niederösterreich 145 Einwohner:innen pro km<sup>2</sup>.

Die Bewohner:innen der Region zählen auch zu den Ältesten von ganz Niederösterreich. <sup>2</sup>

0-18 Jahre	15,45 %
19-65 Jahre	59,22 %
> 65 Jahre	25,32 %

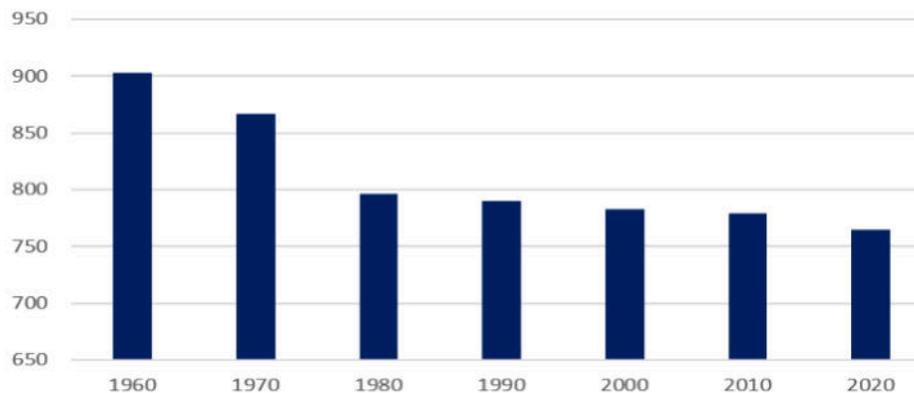


Abb. 12 Statistik Einwohner:innen

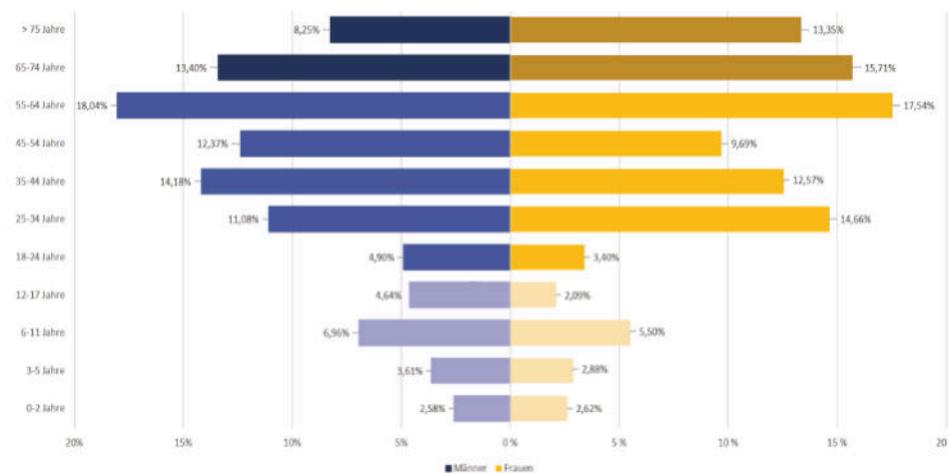


Abb. 13 Statistik Alterspyramide

<sup>2</sup> Thomas Brinkhoff, 2024

Hier eine Übersicht des derzeitigen Leerstand im Ort. Die Erhebung erfolgt 2021 im Zuge der Leitbildentwicklung für den Ort.



Abb. 14 Leerstand Karte

## 1.2. ENTWICKLUNGSZIELE

Aufgrund der bestehenden Leerstandsproblematik wurde im Jahr 2022 eine umfangreiche Arbeit von nonconform erarbeitet. Bestandteil des Dokuments ist eine Leerstandserhebung, eine Bürgerbeteiligung mit Ziel Leerstandsentwicklung zu thematisieren und ein Zukunftsleitbild 2035.

Es wurde ein Wegweiser für die Ortsentwicklung erarbeitet mit folgenden Leitsätzen:

1. Wir schätzen unseren Bestand und entwickeln ihn weiter
2. Wir schaffen lebenswerte öffentliche Räume
3. Wir fördern unsere Gemeinschaft

Bei der Ausarbeitung wurden Handlungsempfehlungen definiert, unter anderem das Pilotprojekt „AlteSchule“, welches ein Vorzeigeprojekt für die Region und den Ort sein könnte.

Der Leitfaden „In 10 Schritten von Leer zu Mehr - Ein Leitfaden für lebendige Ortskerne im Weinviertel“ beinhaltet kurz zusammengefasst, die wichtigsten Punkte, die erarbeitet wurden.

Abb. 15 Ausschnitt Leitfaden

Nonconform Studie 2021



**1**

### Den Rahmen schaffen Innen vor Außen

Um Leerstand zu begegnen braucht es zunächst ein klares Bekenntnis zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Mut, Wille und Offenheit schaffen den Rahmen für Veränderung. Mit einer positiven Haltung gegenüber neuen Akteur:innen und Prozessen können unkonventionelle Lösungen erarbeitet werden.

**Tipps:**

- Politisches Bekenntnis zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Ansprechpersonen und Zuständigkeiten klar definieren
- Nach Fördermöglichkeiten recherchieren
- Überregionale und ressortübergreifende Vernetzung
- Grundlagenermittlung und Planung: Welche konkreten Herausforderungen bestehen im Ort und wie können sie angegangen werden? In der Planungsphase ist es sinnvoll, gleich zu Beginn den Leerstand zu erfassen (2) und sich ggf. eine erfahrene externe Begleitung (3) zu suchen.



**2**

### Leerstand erfassen Überblick schaffen

Die wichtigste Grundlage für die weiteren Schritte ist die Erfassung und Visualisierung des bestehenden Leerstandes (Gebäude und Grundstücke) und des potentiellen Leerstandes. Als potentielle Leerstände gelten z.B. teilgenutzte Gebäude sowie Betriebe, Nutzungen oder Einfamilienhäuser, bei denen ein Generationenwechsel bevorsteht. Dieser Überblick macht räumliche Potentiale und Zusammenhänge sichtbar und sollte regelmäßig aktualisiert werden.

**Tipps:**

- Leerstand erfassen und visualisieren (z.B. auf Luftbild oder Kataster markieren)
- Leerstand beschreiben und charakterisieren (z.B. öffentlich / privat, Wohngebäude / Gewerbe, Baujahr, Zustand, Eigentumsverhältnisse, etc.)
- Entwicklungen laufend verfolgen und dokumentieren - Leerstandskataster aktuell halten



**3**

### Der Blick von außen Externe Begleitung

Die Einbindung und Vernetzung unterschiedlicher Akteur:innen wie z.B. Politik, Verwaltung, Eigentümer:innen, Projektinitiator:innen ist wesentlich, damit eine nachhaltige Aktivierung von Leerständen gelingt. Die Entwicklung von neuen Nutzungen in einem partizipativen Prozess stärkt Zusammenhalt, Identifikation und Akzeptanz und sorgt damit für eine langfristig nachhaltige Entwicklung für euren Ort. Eine erfahrene Prozessbegleitung unterstützt dabei von Anfang an mit einem frischen Blick von außen, fachlichem Input und als neutrale Vermittlerin zwischen allen Beteiligten.

**Tipps:**

- Diverse Akteur:innen und Perspektiven zusammenbringen
- Von Beginn an einen extern moderierten Beteiligungsprozess aufsetzen
- Multiplikator:innen aus der Gemeinde/Verwaltung definieren, die bei der Aktivierung der Eigentümer:innen unterstützen



**4**

### Ins Reden kommen mit Eigentümer:innen

Warum stehen manche Gebäude überhaupt leer? Um die konkreten Bedürfnisse, Sorgen oder Hindernisse zu erfahren, ist es essentiell mit den Eigentümer:innen ins Gespräch zu kommen und gemeinsam Lösungen zu entwickeln. Im Idealfall reicht ein Blick ins Grundbuch um die Eigentümer:innen von leerstehenden Gebäuden und Grundstücken zu ermitteln.

**Tipps:**

- Eigentümer:innen auf mehreren Wegen ansprechen (offizielle Briefe, persönliche Gespräche, Info-Folder, etc.)
- Moderierte Eigentümer:innen Workshops: die gemeinsame Erarbeitung von Gebäudeeskizzen (Gebäudebeschreibung, Zustand, Grund des Leerstandes, persönliche Bedürfnisse, Hindernisse, nächste Schritte, Unterstützungsbedarfe)
- Unterstützung bei der Entwicklung in Aussicht stellen (z.B. Beraterinnentage, Nutzungskonzepte im Rahmen des Beteiligungsprozesses)
- Organisation eines Eigentümer:innen Stammtisches zum informellen Austausch



**5**

### Bewusstseinsbildung Verstehen & Sichtbarmachen

Das Thema Leerstand hört nicht an der eigenen Gebäude-, bzw. Grundstücksgrenze auf. Bewusstseinsbildende Maßnahmen und die Förderung eines Austauschs wecken Interesse und schaffen ein Verständnis für die komplexen Zusammenhänge. Sie sind daher eine wichtige Basis, um den Prozess der Leerstandsaktivierung und die Entwicklung hin zu einem lebendigen Ort in Gang zu setzen.

**Tipps:**

- Kinoabende zum Thema (z.B. via Verein Landluft)
- Ortsbegehungen mit Planer:innen und Fachexpert:innen. Den Ort mit anderen Augen sehen: Sensibilisierung für die Qualitäten und Potentiale von Bestandsstrukturen
- Vorträge von Expert:innen
- Auflistung von Sachverständigen & (Fach-) Planer:innen für Bestandsgebäude
- Sichtbarmachung und Zurverfügungstellung von Fördermöglichkeiten für Sanierung



**6**

### Aus Erfahrung lernen Horizont erweitern

Die Situation im eigenen Ort lässt sich im direkten Vergleich mit einer anderen Ortschaft in einem ähnlichen Kontext oft besser verstehen. Ein Austausch mit anderen Gemeinden ist daher sehr wertvoll. Auch geführte Spaziergänge zu Best-Practice-Beispielen im eigenen Ort heben lokales Erfahrungswissen, fördern Austausch und Motivation und inspirieren, die eigenen Aufgaben anzupacken.

**Tipps:**

- Lernreisen: Best-Practice Gemeinden besuchen und sich austauschen
- Best-Practice Spaziergänge vor Ort organisieren - welche guten Beispiele für revitalisierten Leerstand gibt es bereits im eigenen Ort?
- Open-House für Rauminteressierte und unbauwillige Eigentümer:innen zur Förderung des Erfahrungsaustausches



**7**

### Gemeinsames Zukunftsbild Vision und Orientierung

Veränderung braucht Orientierung. Wie möchten wir als Bewohner:innen in Zukunft in unserem Ort (zusammen) leben, wohnen und arbeiten und wie kommen wir da hin? Welche Bedürfnisse haben wir, welche konkreten Nutzungen wünschen wir uns und welche Potentiale gibt es bereits jetzt in der Gemeinde? Ein Zukunftsbild schafft ein gemeinsam getragenes Verständnis über die Zukunftsentwicklung des Ortes und ist Wegweiser für die weiteren Schritte.

**Tipps:**

- Entwicklung von konkreten Leitsätzen, Strategien und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung des Ortes/der Gemeinde, z.B. im Rahmen eines öffentlichen moderierten Workshops
- Priorisierung und zeitliche Einordnung von Maßnahmen
- Identifikation von Pionierprojekten (8)



**8**

### Ins Tun kommen Pionierprojekte initiieren

Wenn spürbar ist, dass Ideen auch umgesetzt werden, steigt die Eigenmotivation. Die Zusammenarbeit mit Eigentümer:innen leerstehender Gebäude kann jedoch längerfristig sein. Daher ist es wichtig, dass die Gemeinde selbst mit gutem Beispiel voran geht und erste Pionierprojekte in öffentlichen Gebäuden oder Freiräumen startet. Schließlich schafft eine lebendige Umgebung auch eine Investitionssicherheit für Eigentümer:innen und macht den Zuzug in den Ort attraktiver.

**Tipps:**

- Bildung von Arbeitsgruppen um bestehende Projektideen zu detaillieren und evaluieren
- Die Umsetzung in konkrete Zeitabschnitte unterteilen: was ist machbar in drei Monaten? Was in drei Jahren?
- Die Einbeziehung der späteren Nutzer:innen in der Planung unterstützt langfristigen Erfolg der Projekte
- Klare Ansprechpartner:innen und Zuständigkeiten für entstehende Pilotprojekte definieren
- Mut zum Ausprobieren und temporären Testen von Nutzungen und Lösungsvorschlägen



**9**

### Dranbleiben Vernetzen und Kümern

Veränderung braucht ihre Zeit und unkonventionelle Lösungen brauchen eine Kultur des Versagens, Experimentierens und des Lernens aus Fehlern. Kommunikation, transparente Information sowie eine laufende Vernetzung von Ideen und Personen, sind grundlegend für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung. Eine Kümmerer-Person unterstützt die Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Eigentümer:innen, Nutzer:innen und Projektentwickler:innen und treibt Projektideen voran.

**Tipps:**

- Eine Kümmerer-Person einsetzen, die sich u.a. um Leerstandsmanagement kümmert, zwischen den Beteiligten vermittelt, Projekte anstößt und anreibt, Förderungen und Finanzierungen organisiert
- Transparente Kommunikationsstrukturen von Beginn an
- Regelmäßiger Austausch zwischen entstehenden Projekten und bestehenden Vereinen/Initiativen fördern
- Regelmäßige Evaluierung und Reflexion des Projektfortschrittes und der Zusammenarbeit



**10**

### Feiern! Erfolge sichtbar machen

Bei all der Arbeit soll eines nicht vergessen werden: der Spaß! Und damit der nicht verloren geht, sollten auch kleinste Wendepunkte und Erfolge gefeiert und sichtbar gemacht werden! Um langfristig nachhaltige Projekte zu schaffen ist die Pause ebenso wichtig wie das Tun selbst. So schafft ihr Platz für Reflexion und neue Motivation!

**Tipps:**

- Feiern! Euch selbst und eure Projekte!
- Erzählt eure Geschichte! So kann aus engagierten Einzelprojekten ein Netzwerk aus neuen Initiativen entstehen
- Sammelt euer Wissen im Prozess und vernetzt euch regional und darüber hinaus
- Werdet selbst Inspiration für Nachahmer-Gemeinden



Abb. 16 Ausschnitt Leitfadens  
Nonconform Studie 2021



## 2. MACHBARKEITSSTUDIE

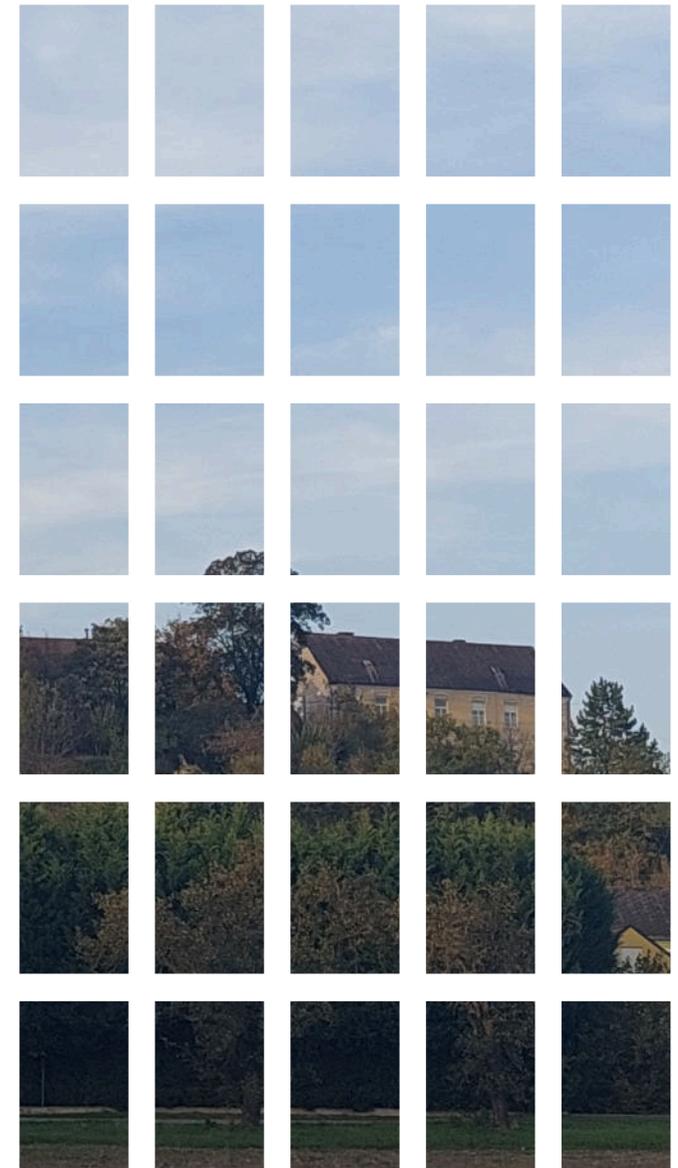
Das folgende Kapitel beschäftigt sich hauptsächlich mit der Analyse des Bestandsobjekts und der daraus folgenden Zielvorstellung der Gemeinde.

Begonnen wird mit einem historischen Rückblick, wann und warum wurde das Gebäude gebaut, wie wurde es genutzt und wie sieht die aktuelle Situation aus. Anschließend folgt eine Grundlagenermittlung - wo befindet sich das Objekt, wie wird es versorgt, welches Standortpotential besteht - ehe die Substanz und die Baugenese näher durchleuchtet werden.

Abschließend wird anhand der erarbeitenden Informationen die Zielvorstellung mit der Eigentümerin besprochen und fixiert.

Abb. 17

20241018\_170530



## 2.1. HISTORISCHER ÜBERBLICK

### DER WEG ZUR EIGENEN PFARRE – VORAUSSETZUNG EINES SCHULSTANDORTES<sup>3</sup>

**1773** Erste Nennung einer Schule in Götzendorf. Der erste namentlich bekannte Lehrer Adam Dunst hielt seinen Unterricht bis 1784 im Schüttkasten „Deubner-Wirtschaftshofes“ ab. Dies war notwendig, da der Pfarrhof erst 1785 fertiggestellt wurde.<sup>4</sup>

Bereits 1781 ist im Banntaiding<sup>5</sup> der Gemeinde Götzendorf die Bitte der Gemeindevorstandmitglieder um die Anstellung eines eigenen Lehrers dokumentiert.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> Dehio, Niederösterreich Nördlich der Donau, S. 299: „Schule, neben dem Pfarrhof. Schlichter 2geschossiger Bau von 1865; urspr. eingeschossig, 1878 aufgestockt.“ Die Pfarre war von 1147 bis 1951 dem Chorherrenstift Klosterneuburg inkorporiert. -> Schule entstand in dieser Zeit!

<sup>4</sup> Franz Rauscher, Götzendorf-Velm. Ein Heimatbuch, Wien-Inzersdorf 1956, S. 77-78.

<sup>5</sup> Banntaidinge sind Dokumentensammlungen, die Verschriftlichungen mündlicher Weisungen enthalten und als Protokolle von Sitzungen der Ortsobrigkeit und der Bevölkerung verstanden werden können. (<https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Banntaiding>)

<sup>6</sup> Josef Bauer + Josef Seehofer, 850 Jahre Velm-Götzendorf. 1137 – 1987, Mistelbach 1987, S. 19.



Abb. 18 Ausschnitt Leitfaden

- online zu Verfügung gestellt Gemeinde Velm-Götzendorf

- 1778** Die durch Spenden aus der Gemeinde und einer Unterstützung Maria Theresias errichtete Kirche und Kirchturm sind fertiggestellt. Dabei sticht vor allem ein gewisser k. u. k. Hof- und Burgzimmerwart Elias Singerl hervor, der Orgel, Seitenaltäre, Tabernakel, Monstranzen und vieles mehr stiftete.<sup>7</sup> Der Hochaltar konnte Dank Unterstützung des Probstes von Klosterneuburg mit einem Bildnis des Heiligen Leopolds angeschafft werden.<sup>8</sup>
- 1773-75** Josephinische Landesaufnahme, Auf dem Plan der Josephinischen Landesaufnahme ist die fertiggestellte Kirche bereits aufgenommen worden und klar zu erkennen. Friedhof und Pfarrhof fehlen zu diesem Zeitpunkt noch.
- 1782** Kaiser Joseph II. organisierte während der sogenannten Säkularisierung die Pfarren und Diözesen des Reiches neu. Teil der Verordnung war eine Regelung für Ortschaften, die über eine Stunde von ihren zuständigen Pfarren entfernt waren, über 700 Einwohner:innen zählten und besonders, wenn bereits eine Kirche vorhanden war zur Pfarre erhoben werden sollen. Mit dieser Umstrukturierung verbunden war die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Schulen zur Grundbildung des Volkes und die Pfarren für die Gestaltung des Unterrichts zuständig.
- 1784** Velm-Götzendorf zählte zu diesem Zeitpunkt 837 Einwohner:innen und die nächste Pfarre in Waidendorf war 45 Minuten entfernt. Nach längerem Argumentieren folgte die Verordnung des Kaisers und die Erhebung zur eigenen Pfarre mit Betreuung durch das Stift Klosterneuburg am 31. März 1784. Am 4. Juli 1784 (fünfter Sonntag nach Pfingsten, ab dann Kirchtag) fand schließlich die Weihe der Kirche und des neu angelegten Friedhofes durch Dechant Ludwig Robel statt.<sup>9</sup> Es entstand außerdem ein Pfarrhof mit eigens dafür vorgesehenem Raum zum Schulunterricht, in den der Lehrer Adam Dunst mit den Schulkindern umsiedelte (1956 als Pfarrhofschuppen genutzt).<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> P. Karl Seethaler, Festschrift 200 Jahre Velm-Götzendorf. Velm-Götzendorf 1983, S. 25.

<sup>8</sup> Seethaler 1983, S. 24.

<sup>9</sup> Seethaler 1983, S. 26-27.

<sup>10</sup> Rauscher 1956, S. 77.

- 1786** 9. März 1786 – Ist ein Eintrag im Erinnerungsbuch des Stifts Klosterneuburg zum Bau der Kirche, Pfarrhof und Schule in Götzendorf zu finden:  
„Jedoch will ich angemerkt haben, daß Meidling, Grinzing, Nusdorf, Rastenbergdörfel, (?)rulling, Krizendorf, Gözendorf schon A(nn)o (1)783 zu unseren Pfarren errichtet, und alle diese mit Anfang der Adventzeit von dem Stifte Chorherrn als Pfarrer hinaus gestellt worden. In Götzendorf waren zuvor schon eine kleine Kirche von der Gemeinde errichtet, jedoch musste der Pfarrhof samt der Schule von der Pfarre erbauet werden, welcher von dem Kammeramt gebauet worden und über 6000 fl. zustehen gekommen ist.“<sup>11</sup>
- 1809-1818** Österreich ob und unter der Enns.- Franziszeische Landesaufnahme. Auf dieser Landesaufnahme sind die Kirche und der Pfarrhof gut zu erkennen. Knapp 30 Jahre nach der Ernennung zur eigenen Pfarre hat sich scheinbar wenig verändert.
- 1814** 8. Mai 1814 – Es wird festgestellt, dass die Träme (es wird nicht genau erläutert wo im Bauwerk) der Schule einen so starken Feuchteschaden haben, dass diese repariert werden mussten. Der Stiftskämmerer (vermutlich vom Stift Klosterneuburg) vergibt den Auftrag an den Maurermeister Paul Zillinger (aus Raggendorf), der am 27. August die Arbeit beendet. Während den Reparaturen fand der Unterricht erst im Hof des Pfarrhofes und schließlich bei Theresia Hartl (ehem. Nr. 104) statt.<sup>12</sup>
- 1821** Franziszeischer Kataster, Mappen des NÖ Landesarchivs. 1821  
Bei den Franziszeischen Katastralmappen des NÖ Landesarchivs handelt es sich um eine lithographische Vervielfältigung der handgezeichneten "Urmappe" (im BEV/Katastralmappenarchiv), die für die Landstände eigens mit Hand weiter ausgefertigt wurde: Kolorierung der Gebäude und Gewässer, Eintrag der Parzellennummern (rot: Grundparzellen, schwarz: Bauparzellen).  
FK Mappen UM 126 / Götzendorf - OG Velm-Götzendorf, VB Gänserndorf
- 1837** 11. Juli 1837 – Dem Deutschen Ritterorden wird die Zahlung eines Baubetrags für den Schulkeller von der Stiftsherrschaft Prinzendorf bestätigt. Ob es sich um eine Neuerrichtung oder einen Ausbau/Reparatur handelt, wird nicht explizit genannt. Spannend ist die explizite Erwähnung eines eigens der Schule zugehörigen Kellers.<sup>13</sup>

<sup>11</sup> Erinnerungsbuch Stift Klosterneuburg, Handschrift 21/1. Stiftsarchiv Klosterneuburg, Fol. 193.

<sup>12</sup> Rauscher 1956, S. 78.

<sup>13</sup> Rauscher 195, S. 78. Nennt als Quelle das Zentralarchiv des Deutschen Ritterorden, Pfarrakten Spannberg.



Abb. 19 Ausschnitt - Kataster, 1773-75

- online zur Verfügung gestellt von Arcanum Adatbázis Kft



Abb. 20 Ausschnitt - Kataster, 1809-18

- online zur Verfügung gestellt von Arcanum Adatbázis Kft

## BAU- UND NUTZUNGSGESCHICHTE

### DIE SCHULE WIRD ERRICHTET

- 1863** Eine weitere Reparatur der bisherigen Schule wurde notwendig, aber der zugleich angefragte Neubau eines Schulgebäudes abgelehnt.<sup>14</sup>
- 1865** 20. Mai 1865 – Im Stiftsarchiv Klosterneuburg ist der mit diesem Datum genehmigte Einreichplan der Neuen Schule erhalten geblieben.<sup>15</sup>
- 1865** 10. Juli 1865 – Grundsteinlegung einer neuen Schule. Dieser Bau bestand aus einem Klassenzimmer und einer Lehrerwohnung. Den Plan lieferte der Maurermeister Jakob Ofenschüzl, um die benötigte Fläche zu erhalten traten Kaspar Liebert, Josef Käsmeier und Josef Hailzl jeweils ein Stück Land ab. Finanziert wurde das Projekt vom Stift Klosterneuburg. Die Arbeitsleistung wurde zum Teil aus den Hand- und Zugrobotstunden der Gemeindemitglieder selbst geleistet. Am 25. September 1865 fand die feierliche Eröffnung des neuen Schulgebäudes in Anwesenheit und mit Segen des Dechants von Bockfließ statt.<sup>16</sup> Im Stiftsarchiv Klosterneuburg ist eine Abschlussrechnung des Schulbaues und einer notwendigen Reparatur alten Schule vom 21. November 1865 erhalten, die den Abschluss der Bauarbeiten untermauert.<sup>17</sup>
- 1867-82** Administrationskarte von Niederösterreich. Vom Verein für Landeskunde v. N.Ö. erstellt in den Jahren 1867-1882. Kirche, Pfarrhof und Schule sind als drei eigenständige Baukörper erstmals dargestellt und gut zu erkennen. Auch die jeweiligen Grundstücksgrenzen sind sichtbar.

---

<sup>14</sup> Rauscher 195, S. 78.

<sup>15</sup> Stiftsarchiv Klosterneuburg, Pz 971 + Pz 971/1.

<sup>16</sup> Rauscher 195, S. 78.

<sup>17</sup> Stiftsarchiv Klosterneuburg, Karton 2677, fol. 76 + 80.

## ERSTE ERWEITERUNG UND AUFSTOCKUNG UM EIN ZWEITES GESCHOSS

- 1878** 2. Juni 1878 – Während der Tätigkeit Egidius Kraft wurde der Schulleiter zum Oberlehrer ernannt, da die Schule um ein zweites Stockwerk erweitert wurde und von nun an drei Klassen unterrichtet wurden. Bis Ende September waren die Bautätigkeiten durch den Maurermeister Michael Schramm abgeschlossen.<sup>18</sup>
- 1894** Die Schule wird vierklassig. Zwei Lehrmittelzimmer wurden zu diesem Zweck durch einen Mauerabbruch zusammengelegt.<sup>19</sup>
- 1937** Die Schule erhielt eine Pumpanlage für den Brunnen, die Anschaffung belief sich auf 1500 Schilling und für die Bohrarbeiten mussten 600 Schilling bezahlt werden.<sup>20</sup>
- 1951** Die Erzdiözese Wien übernimmt die Pfarre in Götzendorf.<sup>21</sup>
- 1960** Der Weihbischof Dr. Franz Jachim besucht die Gemeinde und führt eine Visitation durch. Im selben Jahr wird die Schule renoviert.<sup>22</sup>
- 1965** Die Bezirkshauptmannschaft erteilt mit Bescheid vom 16.11.1965 die Bewilligung zur Renovierung der Schule. Der Hoffassade wird der bisher genutzte Abortanbau entfernt und ein neuer Zweigeschossiger Zubau für Sanitäranlagen inklusive Klärgrube und ein neues Stiegenhaus entstehen.<sup>23</sup> 1967 wurden die Arbeiten abgeschlossen.<sup>24</sup>

---

<sup>18</sup> Rauscher 195, S. 78.

<sup>19</sup> Rauscher 195, S. 78.

<sup>20</sup> Rauscher 195, S. 78.

<sup>21</sup> 850 Jahre Velm-Götzendorf, S. 25.

<sup>22</sup> 850 Jahre Velm-Götzendorf, S. 27.

<sup>23</sup> Bauakt Gemeinde Velm-Götzendorf.

<sup>24</sup> 850 Jahre Velm-Götzendorf, S. 30.

## SCHLIESSUNG DER SCHULE

**1975** Die Schule wird geschlossen. Seitdem besuchen die Kinder der Gemeinde die Volksschule in Spannberg.<sup>25</sup>

**1991** Die Innenwände und Außenfassaden der Schule werden neu verputzt. Im Zuge dessen werden an der Hofseite auch einzelne Fenster vermauert, eine Trockenlegung vorgenommen und neue Fenster eingebaut.

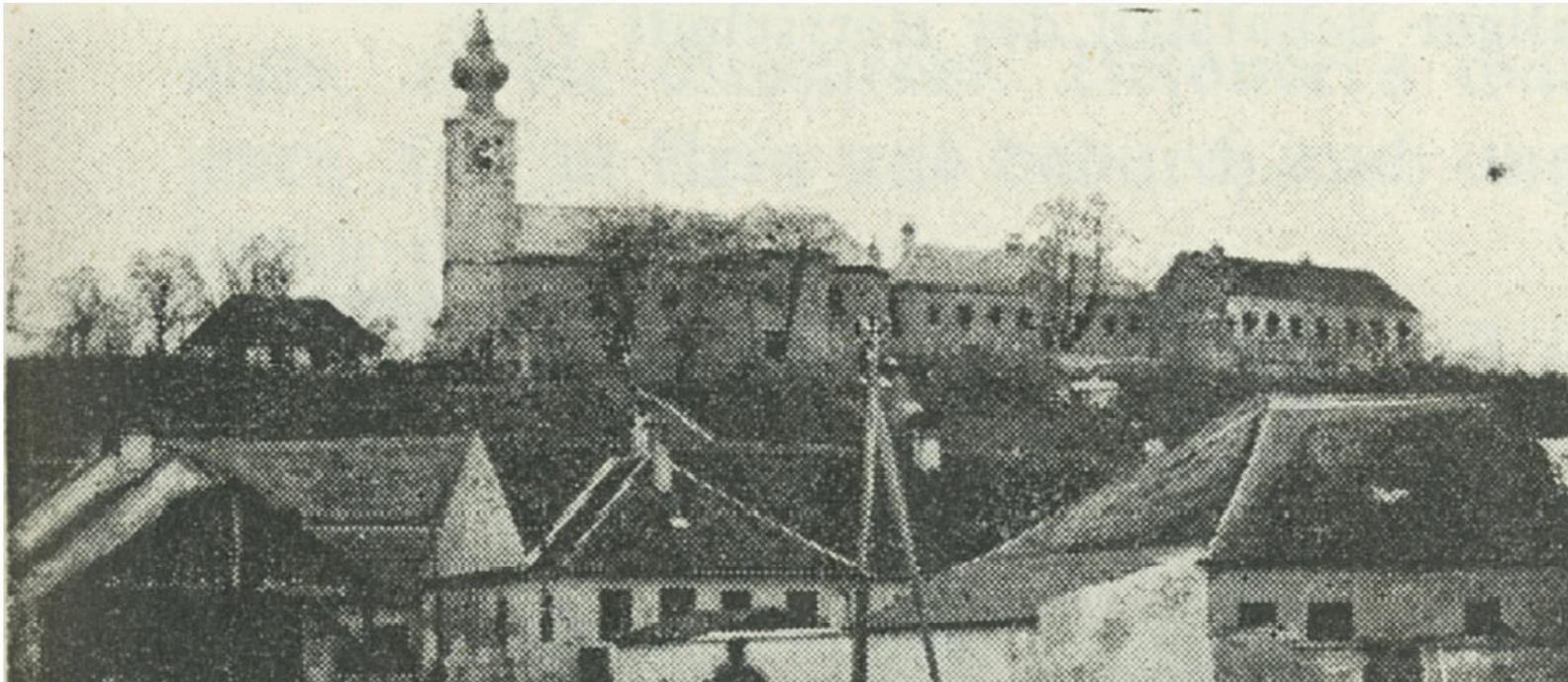


Abb. 21 Foto Ensemble Kirche, Pfarrhof, Schule 1956

- Rauscher

<sup>25</sup> 850 Jahre Velm-Götzendorf, S. 31.



Abb. 22 Bauphasenplan vereinfacht

## HISTORISCHE ABBILDUNGEN



Abb. 24 Ausschnitt Kataster, 1821

- online zur Verfügung gestellt von Arcanum Adatbázis Kft



Abb. 25 Foto Ensemble Kirche, Pfarrhof, Schule

- Online zur Verfügung gestellt von Gemeinde Velm-Götzendorf



Abb. 26 Postkarte Velm-Götzendorf

- online zur Verfügung gestellt von Gemeinde Velm-Götzendorf



Abb. 23 Foto Ensemble Kirche, Pfarrhof, Schule

- online zur Verfügung gestellt von Gemeinde Velm-Götzendorf

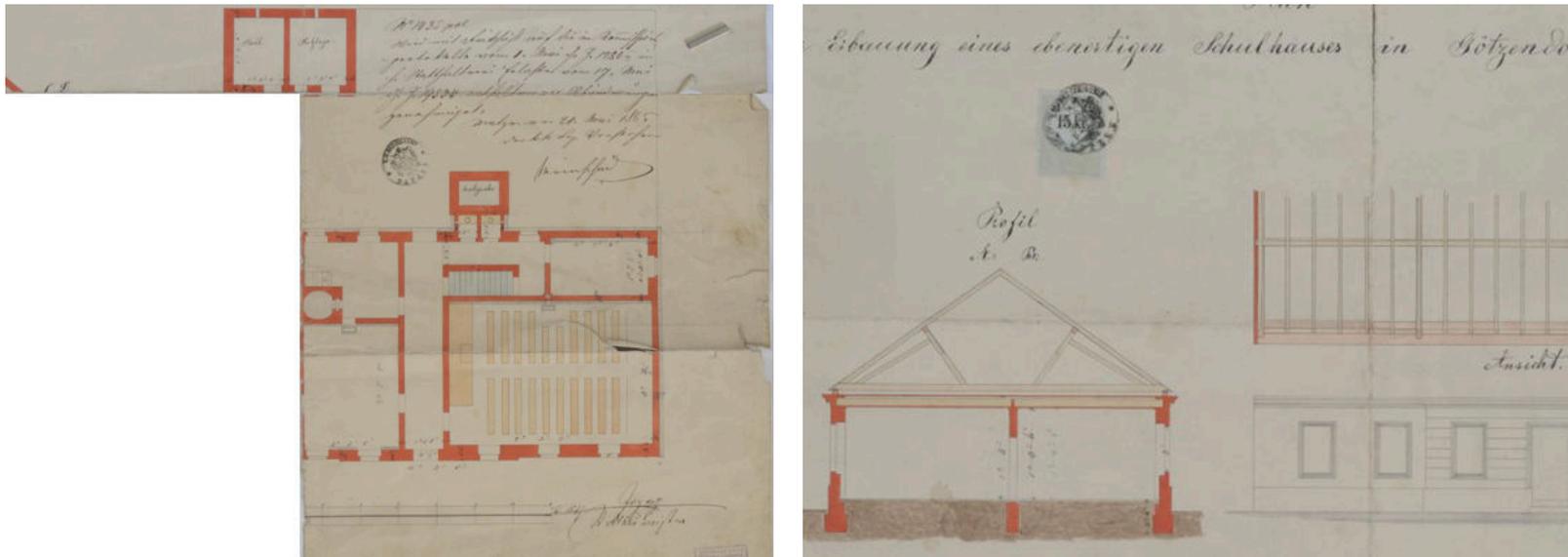


Abb. 27 Ausschnitt Einreichplan zur Erbauung eines ebenerdigen Schulhauses, genehmigt 1865

- Stiftsarchiv Klosterneuburg



Abb. 28

- online zur Verfügung gestellt von Gemeinde Velm-Götzendorf



Abb. 29

- online zur Verfügung gestellt von Gemeinde Velm-Götzendorf

## 2.2. GRUNDLAGENERMITTLUNG

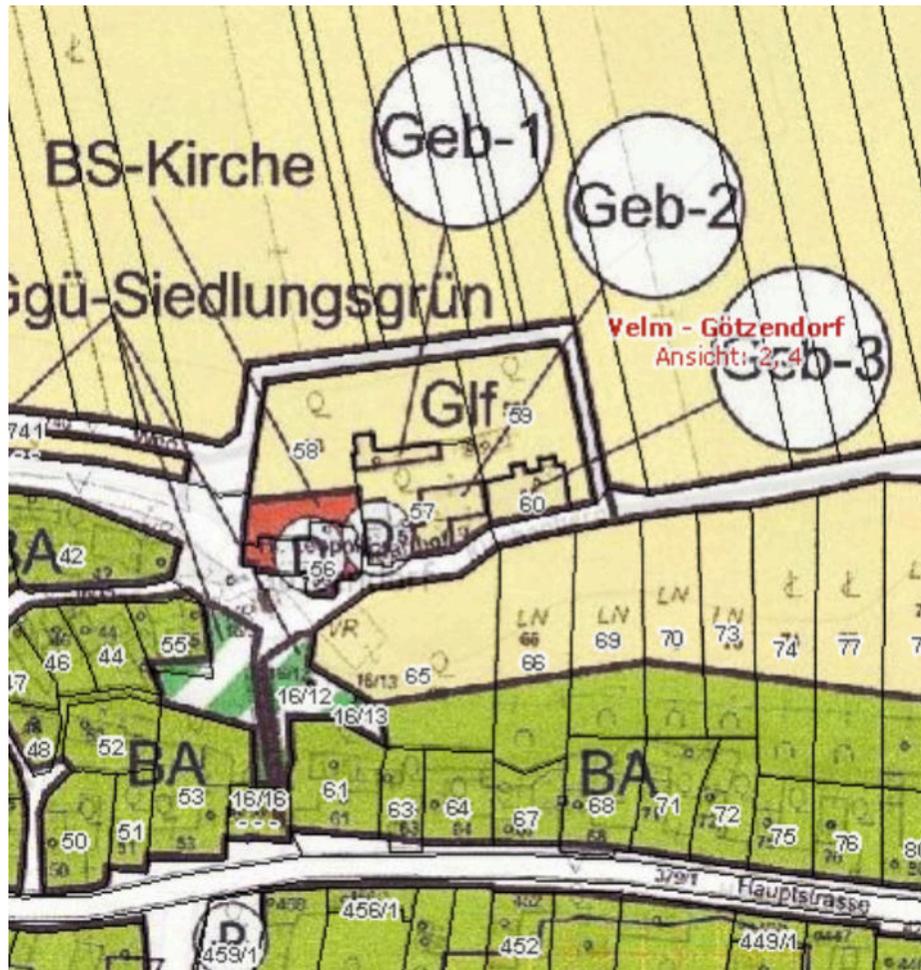


Abb. 30 Flächenwidmungsplan Gemeinde Velm-Götzendorf

NÖ Atlas, 2024

### Flächenwidmung

Glf - Geb-3 - erhaltenswertes Gebäude im Grünland

### Nachbargebäude

Das Gebäude liegt abgelegen auf einem Hügel oberhalb der Gemeinde Velm-Götzendorf. Westlich schließt die Kirche und das Pfarrhaus mit zwei Wohnungen und Jugendtreff an.

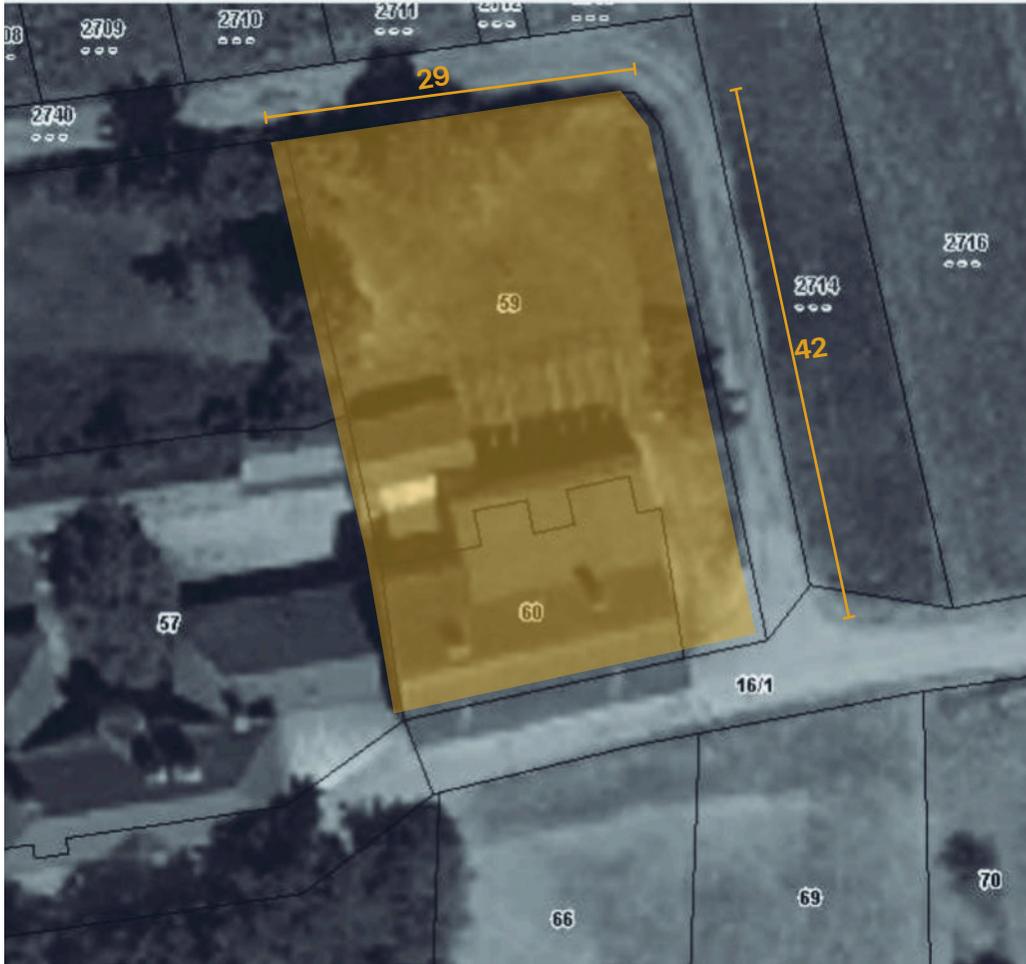
Nach Norden hin befindet sich ein Garten mit kleinem Nebengebäude, welche eine Außenküche beinhaltet. Dazwischen befindet sich ein Kellerabgang. Eine Stiege führt in einen Erdkeller, welcher derzeit nicht genutzt wird. Der Bereich zwischen Nebengebäude und Hauptgebäude ist mittels Wellplatten überdacht.

### Anbindung

Die Liegenschaft kann durch eine Treppe, die direkt zum Hauptplatz führt, oder über eine Straße erreicht werden.

### Schutzzone und Denkmalschutz

Es liegt kein Denkmalschutz vor.



Adresse	Kirchenberg 3 2245 Velm-Götzendorf
Eigentümer	Gemeinde Velm-Götzendorf
Katastralgemeinde	6007
Einlagezahl	145
Grundstücksnummer	59/60
Grundfläche	1.225 m <sup>2</sup>
BGF	653 m <sup>2</sup>
Geschosse	EG OG, DG (nicht konditioniert)
Nutzung	Ehem. Schulnutzung
Erbaut	1865

Abb. 31 Ausschnitt Luftbild  
NÖ Atlas, 2024

## MEDIENVERSORGUNG

Für eine zukünftige Nutzung werden potentielle Anschlüsse des Konzeptgebietes, vorrangig des Bestandsgebäudes, geprüft. Durch die soziale Nutzung und den langjährigen Leerstand galt es zu überprüfen, welche Möglichkeiten der Energie- und Medienversorgung im Konzeptgebiet vorhanden sind, ob Medien aufgeschlossen oder grundsätzlich ausgeschlossen werden können für den zukünftigen Betrieb der Gebäude.

Folgende Energie-Medienanschlüsse wurden geprüft

Wasser  
Abwasser  
Gas  
Strom  
Telekommunikation

### Wasser

Ein Wasseranschluss besteht bereits.

### Abwasser

Ein Kanalanschluss besteht bereits.

### Gas

Das Gebäude hat keinen Anschluss. Jedoch wird das Nachbargebäude, der Pfarrhof, über eine Gasleitung versorgt.

### Strom

Ein Stromanschluss besteht bereits.

### Telekommunikation/ Glasfaser

Alle Haushalte und Betriebe in Velm-Götzendorf sollen bis 2025 die Möglichkeit zu schnellem Glasfaserinternet und hochauflösendem Internetfernsehen bekommen. Daran wird derzeit mit Kabelplus gearbeitet.

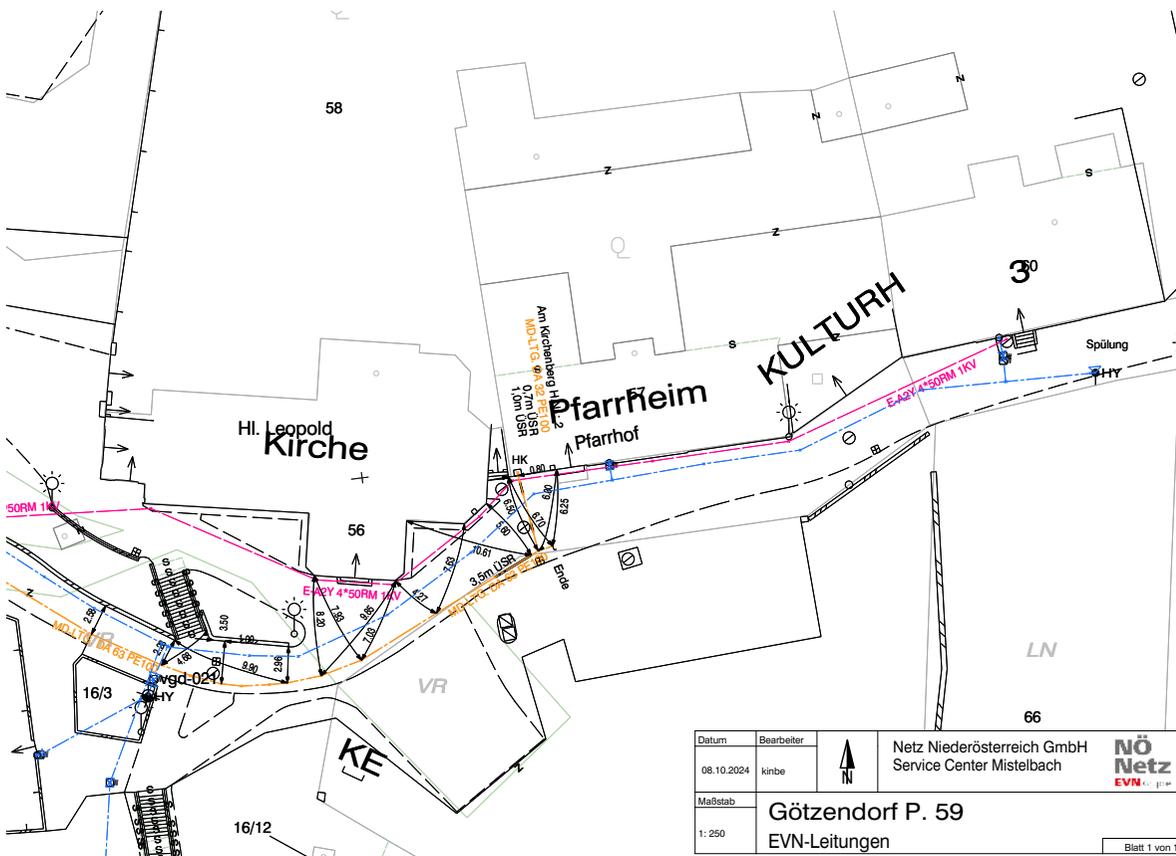
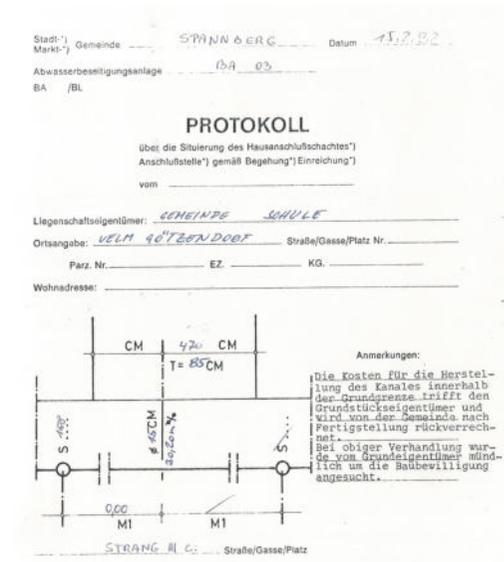


Abb. 32 EVN-Leitungen  
NÖ Netz, EVN Gruppe, 2024



FARBE		KENNZEICHNUNG	
Strom	rot	Projektiert	in rechteck. Abständen Buchstabe P
GS	orange		
Wärme	violett	Bestehend	keine besondere Kennzeichnung
Signal	grün		
Wasser	blau	Abzutragen	gelb übermalt
Kanal	braun		
Sonder	olivgrün		
Sonder	schwarz		

STRICHSTARKE		STRICHMODUS	
0,5 mm	0,25 - 0,35 mm	Freitg.	HSP
Hochspannung	Niederspannung		HSP
Hochdruck	Niederdruck	Kabeltg.	Signal
Mitteldruck	DL		HSP
Heißwasser	Dampf	Rohrtg.	Signal/Sonder
Kaltwasser	Spülk.		HEMD
Trinkwasser	Nutzwasser	NE	
Fäkalien	Abwasser	Verwekasser Kanal/D.	
	Sonder		

Stand: 01.03.2022

Abb. 33 Anschlussprotokoll  
Gemeinde Velm-Götzendorf, 2024

## 2.3. BESTANDSANALYSE

### Erschliessung

Erschlossen wird das Gebäude über zwei Türen, jeweils die Haupteingangstür im Süden und die Nebeneingangstür im Nordwesten unter dem Vordach. Eine Treppe im nordöstlichen Zubau führt ins Obergeschoss, eine Dachluke im Flurbereich auf den Rohdachboden.

### Fassade

Im Erdgeschoss befinden sich über den Fenstern rechteckige Quader ohne Verzierung, im Obergeschoss befinden sich bereits detailliertere Elemente über den Fenstern. Im Obergeschoss befinden sich zudem an der Südfassade Eckquader. Direkt an der Traufe verläuft das Hauptgesims, im Bereich zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss ein Kordongesims.

Der Sockelbereich ist sowohl material- als auch farbtechnisch hervorgehoben. An der Süd- und Ostfassade ist dieser mit einer glatten Oberfläche vorzufinden, im Norden hingegen ist eine grobkörnige Oberfläche vorhanden. An dieser Fassade ist auch anzumerken, dass hier die Fassade über den Sockelbereich ragt, im Gegensatz zur Südfassade.

Im Westen schließt das Gebäude direkt ans Nachbargebäude an, die Feuermauer ist flächig mit Eternitplatten verkleidet.

### Außenwände

Sämtliche Außenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk. Unterschieden wird allein in Stärke und Zusammensetzung. Die Außenwände des Hauptbaus reichen bis ins 19. Jahrhundert zurück, der nördliche Anbau wurde im 20. Jahrhundert (1965) angefügt. Die Wandstärken des Anbaus variieren zwischen 25 und 30 cm, beim

ursprünglichen Bestandsbau zwischen 50 und 70cm an der südlichen Fassade. Alle Wände sind sowohl innen als auch außen verputzt.

### Fenster und Türen

Die bauzeitlichen Fenster sind nicht mehr vorhanden. Sie sind alle gegen die jetzt vorzufindenden Kunststofffenster mit Zweifachverglasung getauscht worden. Die optische Erscheinung variiert zwischen sprossenfreien Fenstern im Norden und Sprossenfenster mit Oberlicht im Osten und Süden.

### Dachstuhl

Das Dachgeschoss befindet sich im Rohzustand. Aus brandschutztechnischen Gründen ist die Dippelbaumdecke mit Ziegeln belegt worden. Die Decke des Anbaus ist durch einen Höhenunterschied abgesetzt. Dort bildet eine Stahlbetondecke die oberste Systemgrenze.

### Keller

Die Schule an sich ist nicht unterkellert. Somit bildet hier das Bodenniveau im Erdgeschoss die untere Systemgrenze. Im Garten befindet sich unter der Außenküche ein Erdkeller.

### Kamine

Der Verlauf der Kaminschächte ist während weiterer Planungen genauer zu erkunden. Es ist aber davon auszugehen, dass Kaminzüge zumindest in den Bereichen der jetzigen Standorte der Öl-Einzelöfen vorhanden sind. Nachdem die Räume davor vermutlich mit Holzöfen beheizt worden sind, können sich auch an deren Standorten, welche noch genauer auszumachen sind, Kaminzüge befinden.



Abb. 34

20240502\_140259000\_ios



Abb. 35

20240502\_140652000\_ios

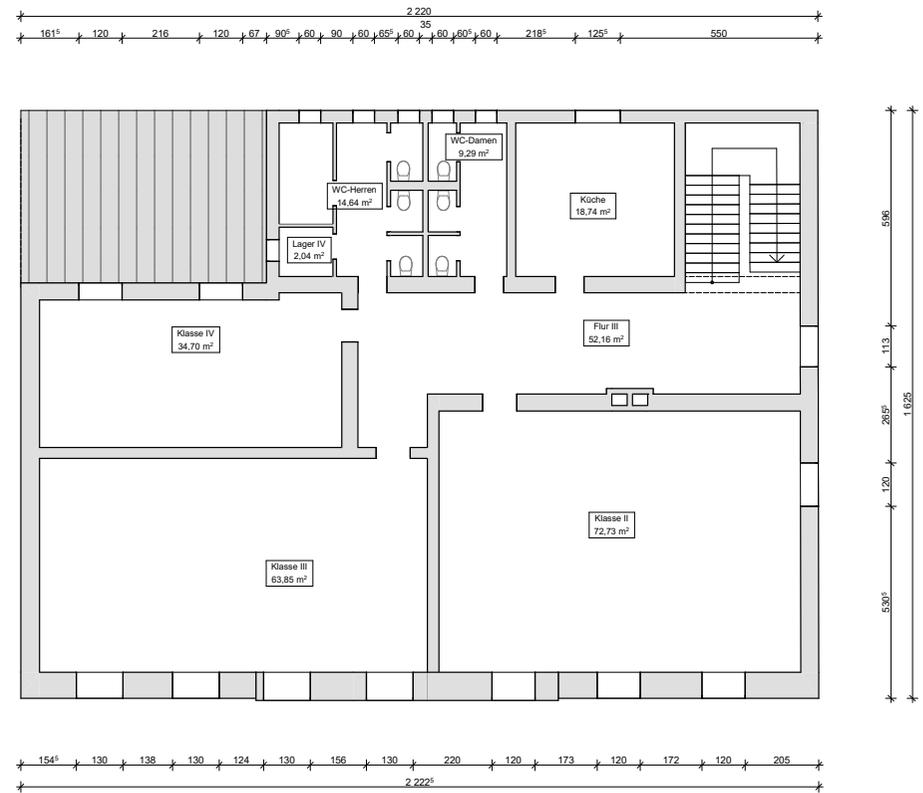
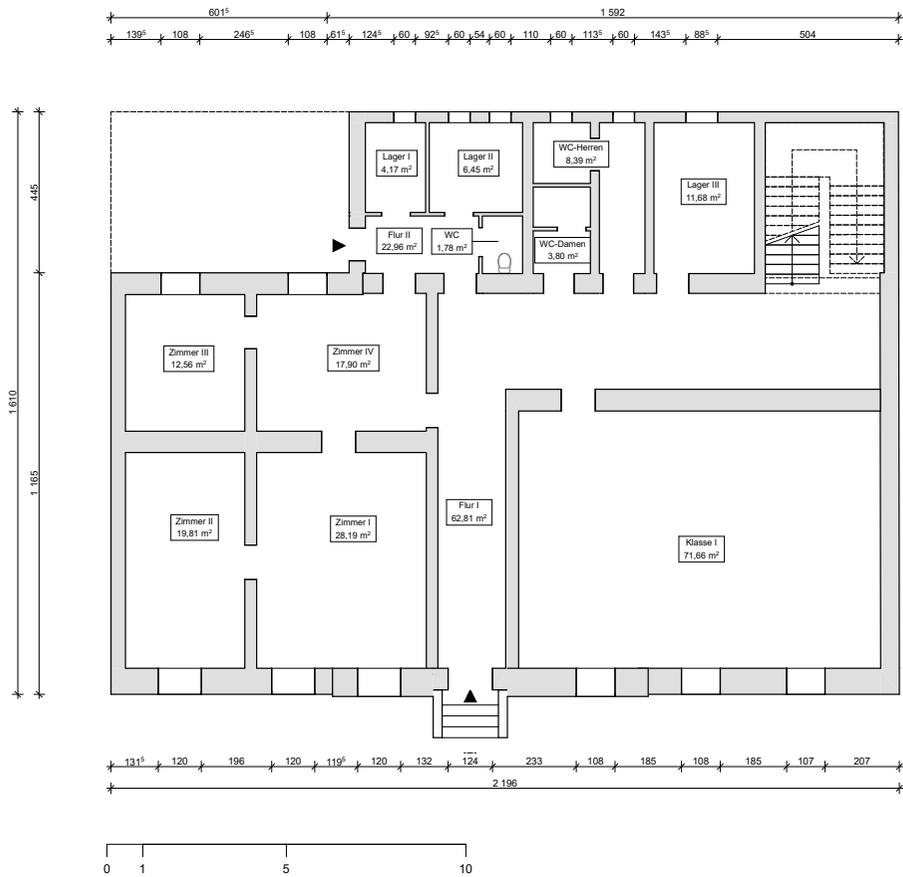


Abb. 36 Grundrisspläne Bestand



Abb. 37 Ansichtspläne Bestand

## FLÄCHENERMITTLUNG

ERDGESCHOSS	NRF [m <sup>2</sup> ]	NRF [m <sup>2</sup> ]
Zimmer I	28,19	90,21
Zimmer II	19,81	63,39
Zimmer III	12,56	40,19
Zimmer IV	17,9	57,28
Flur II	22,96	73,47
WC	1,78	5,70
Lager I	4,17	13,34
Lager II	6,45	20,64
Klasse I	71,56	228,99
Flur I	62,81	200,99
WC-H	8,39	26,85
WC-D	3,8	12,16
Lager III	11,68	37,38
Gesamt	272,06	870,59

OBERGESCHOSS	NRF [m <sup>2</sup> ]	NRF [m <sup>2</sup> ]
Flur III	52,16	182,56
Klasse II	72,73	254,56
Klasse III	63,85	223,48
Klasse IV	34,7	121,45
Lager IV	2,04	5,30
WC-Herren	14,64	38,06
WC-Damen	9,29	24,15
Küche	18,74	48,72
Gesamt	268,15	898,29

GESAMT NRF	540
GESAMT NRI	1769

FLÄCHEN/KUBATUR	BGF [m <sup>2</sup> ]	NRF [m <sup>2</sup> ]	BRI [m <sup>3</sup> ]	NRI [m <sup>3</sup> ]
Ehemalige Schule	653	540	2612	1769
Pfarrhof	660	508	2640	1854
Kirche	376	289	1880	1446
Quartier gesamt	1.689	1.337	7.132	5.069

Abb. 38 Tabelle Flächenermittlung



Abb. 39 Klassenzimmer I EG  
20230908\_102000



Abb. 40 Klassenzimmer III OG  
20230908\_101102



Abb. 41 Flur EG  
20230906\_101948

## MATERIAL- UND OBERFLÄCHENUNTERSUCHUNGEN

Durch die klare Baugeschichte und die Sanierungsarbeiten in den 1990er Jahren, gibt es vorherrschende Materialien, Ausführungen und Oberflächen in dem ehemaligen Schulgebäude.

Die Außenwände des bauzeitlichen Gebäudes sind bis zu 70cm stark. Vermutlich handelt es sich um ein mehrschichtiges Ziegelmauerwerk mit gegliederter Fassade. Der nördliche Anbau ist ebenfalls ein Ziegelmauerwerk jedoch maximal 40cm stark.

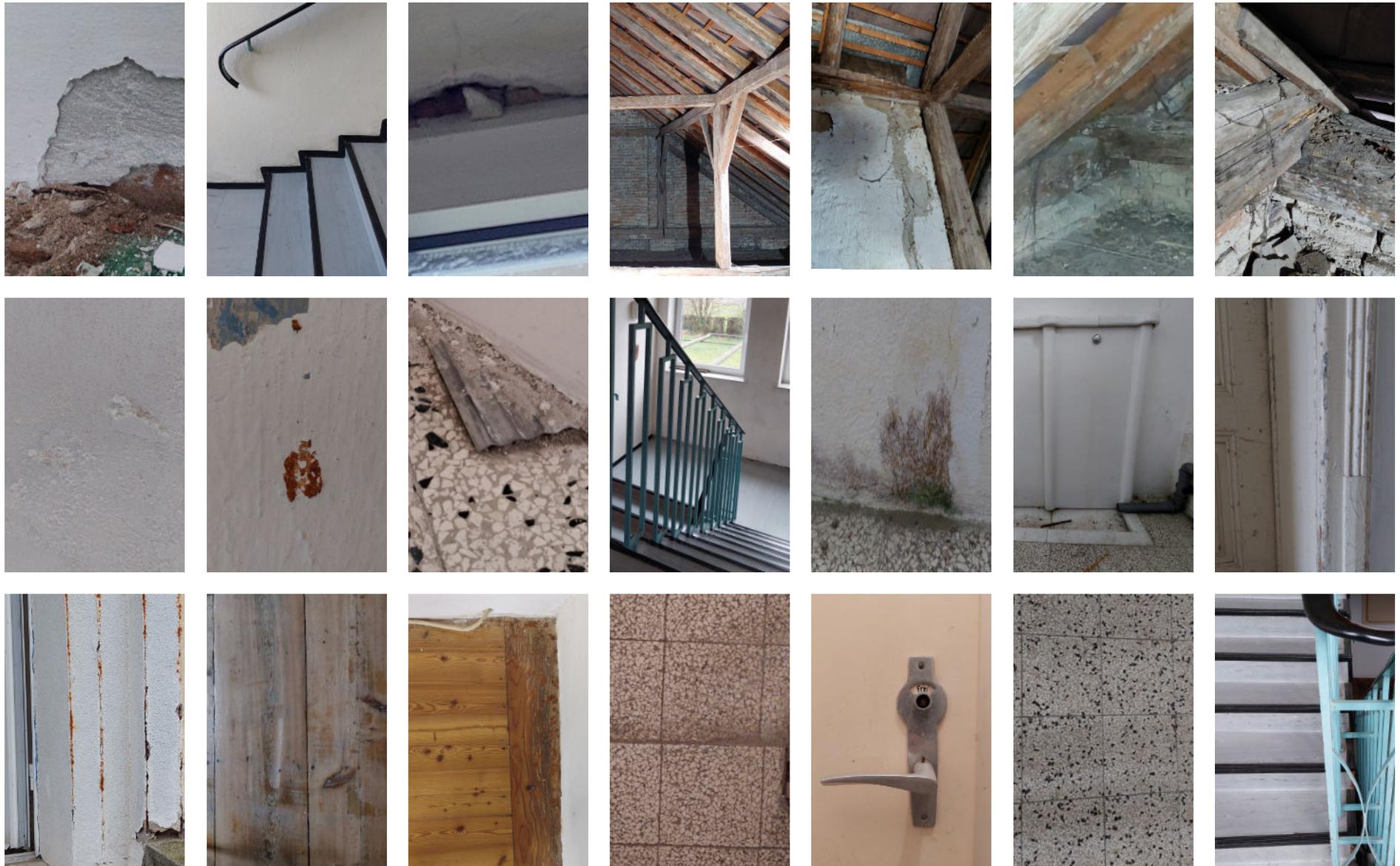
Fehlstellen im Bereich der Sockelzone lassen auf eine Zementputzsanierung in den 90er Jahren schließen. In den Innenräumen, vor allem im Erdgeschoss, finden sich mehrere Fassungen der Putzschichten.

Bei den Geschossdecken handelt es sich vermutlich um Holzbalkendecken. Die oberste Geschossdecke ist als Dippenbaumdecke ausgeführt und mit Ziegelsteinen bedeckt.

Im Allgemeinen lassen sich die Ziegelsteine mit Putzoberfläche und Anstrich als gestaltungsprägende Materialien der Schule festhalten. Hinzukommen sekundäre Baustoffe wie Holz und Kunststoff.

Abb. 42 Material Collage





## ÜBERSICHT FENSTER UND TÜREN



Abb. 43 Eingangstür Süd

Die hohe Kunststofftür mit Oberlicht ermöglicht zugleich Schutz und Belichtung der Innenräume.

20241018\_155006



Abb. 44 Fenster EG Süd

Im Erdgeschoss befinden sich über den Fenstern rechteckige Quader ohne Verzierung.

Die bauzeitlichen Fenster sind nicht mehr vorhanden. Sie sind alle gegen die jetzt vorzufindenden Kunststofffenster mit Zweifachverglasung getauscht worden.

20241018\_155016



Abb. 45 Fenster OG Süd

Im Obergeschoss befinden sich bereits detailliertere Elemente über den Fenstern.

Die Fenster im Obergeschoss sind ebenso wie im Erdgeschoss 2-flügelig mit Oberlicht. Allerdings in anderem Format und 6-teilig Gliederung anstatt 4-teiliger.

20240312\_160200



Abb. 46 Fenster OG Ost

Im Osten sind die Fenster ident mit der Südfassade. Die Fenster werden mittels aufgemalter Faschen hervorgehoben.

20241018\_154213



Abb. 47 Fenster OG Nord

Auch auf der Nordseite wurden die bauzeitlichen Fenster komplett gegen Kunststofffenster mit Zweifachverglasung getauscht. Im Zubau handelt es sich um einflügelige Drehkippenfenster ohne Sprossenteilung und ohne Oberlicht. Die Fenster variieren lediglich in ihrer Öffnungsrichtung und Größe.

20240312\_160516



Abb. 48 Fenster OG Ost

Die Hintertür führt direkt in den Zubau und wird heute über die Lehrerwohnung erschlossen. Die Kunststofftür mit Glaselementen ermöglicht die Belichtung der Räume.

20241018\_154336

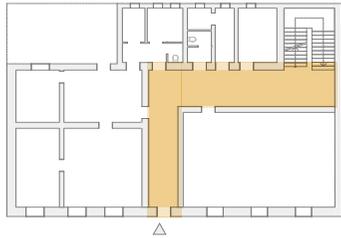


Abb. 49 Fenster OG Ost

Im Bereich der Lehrerwohnung findet man ähnlich wie im Süden zweiflügelige Drehkippenfenster, hier jedoch ohne Oberlicht. Die Fenster verfügen über Sprossenteilung.

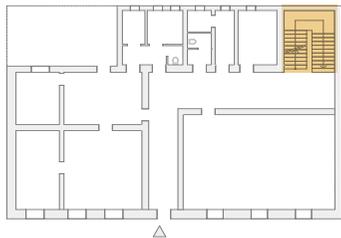
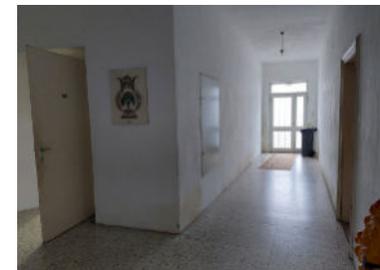
20240312\_160606

## ERDGESCHOSS



### Erschließung EG ~60 m<sup>2</sup>

Durch den Haupteingang gelangt man in einen breiten, großflächigen Gangbereich, welcher nach einer 90 Grad Drehung nach links am Stiegenansatz mündet. Über den Gangbereich gelangt man in die ehemalige Lehrerwohnung, die Damen und Herren Toiletten, einen Lagerraum und in den ehemaligen Klassenraum im Erdgeschoss.



### Treppe

Die Treppe wurde in den 1960er Jahren im Zuge der Anbauarbeiten errichtet und verbindet das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss. Unter der Treppe werden derzeit die ehemaligen Schultische gelagert. In der Höhe des Podests befinden sich zwei Fenster Richtung Garten. Die Materialauswahl und die Optik spiegeln die Errichtungszeit wieder.

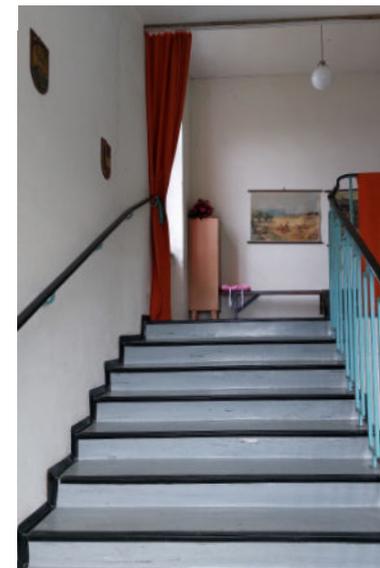
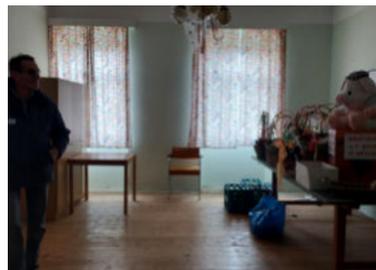
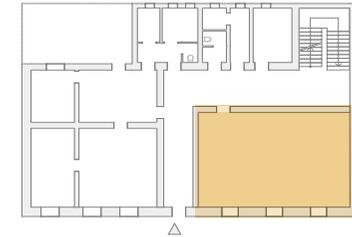


Abb. 50 Collage EG



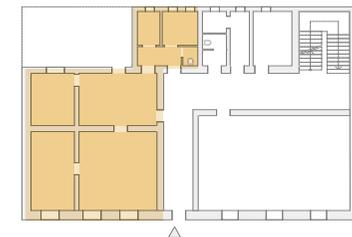
### Klassenzimmer I EG ~70 m<sup>2</sup>

Im Erdgeschoss befindet sich das erste Klassenzimmer der Schule, in dem bereits 1865 die Kinder des Ortes unterrichtet wurden. Nachdem die Schule geschlossen wurde, traf sich eine Zeit lang die Musikkapelle bzw. die Musikschule hier zum Lernen und Musizieren. Der Raum ist nach Süden ausgerichtet und besitzt einen Ölofen.



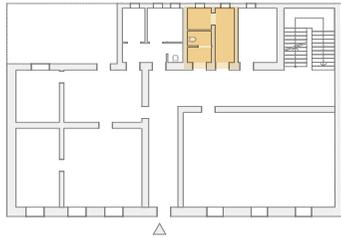
### Lehrerwohnung EG ~140 m<sup>2</sup>

Die ehemalige Lehrerwohnung dient als Lagerfläche. Sie gehört zum Teil des bauzeitlichen Bereichs an und kann über den Gang oder eine Hintertür erschlossen werden.



Die Wohnung hat Fenster nach Norden und Süden und besitzt einen Ölofen im größten Raum.

Abb. 51 Collage EG



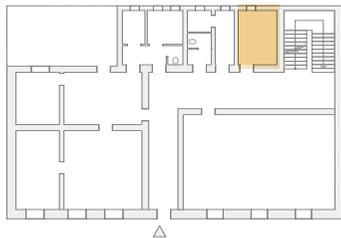
### Sanitärbereich EG

~10 m<sup>2</sup>

Der Sanitärbereich wurde in den 1960er Jahre erbaut.

Die Damen Toiletten verfügen über eine Toilette und ein Vorzimmer, in dem sich der Hauptsperhahn befindet.

Die Herrentoiletten verfügen über einen langen Raum mit Waschbecken und einen kleinen Raum mit Pissoir.



### Lager EG

~10 m<sup>2</sup>

Im Zubau aus den 1960er Jahren, zwischen Treppe und Sanitärbereich, befindet sich noch ein kleiner Raum mit Fenster, welcher derzeit als Lagerfläche genutzt wird.



Abb. 52 Collage EG

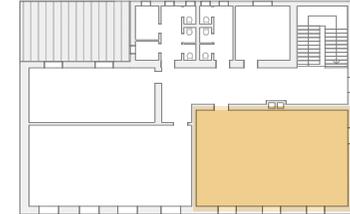


### Klassenzimmer II OG ~70 m<sup>2</sup>

Im Obergeschoss befinden sich weitere Klassenzimmer. Das Größte davon wird derzeit als sozialer Treffpunkt des Pensionistenverband NÖ Ortsgruppe Velm-Götzendorf genutzt, die den Raum ganz nach ihren Bedürfnissen gestaltet haben. Hier wird geplaudert, gegessen und Karten gespielt.

Der Raum verfügt über 4 Fenster, die nach Südosten ausgerichtet sind und einen Ölofen.

## OBERGESCHOSS



### Lager OG

Der Raum zwischen Sanitärbereich und Treppenaufgang wird derzeit ebenfalls von den Pensionisten genutzt, die sich hier eine Küche eingerichtet haben, um Kleinigkeiten zu kochen oder vorzubereiten.

Der Raum ist nach Norden ausgerichtet und besitzt ein Fenster.

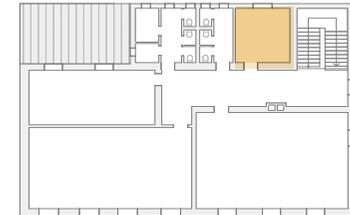
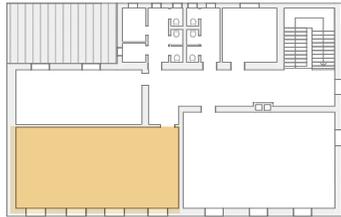


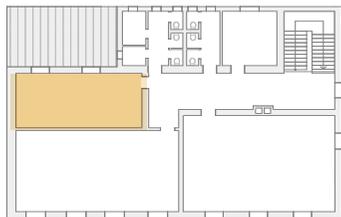
Abb. 53 Collage OG



### Klassenzimmer III OG ~65m<sup>2</sup>

Das kleinere Klassenzimmer mit südlicher Ausrichtung beherbergt derzeit eine Werkstatt. Die gesamte Einrichtung, das Material und die Geräte gehören dem Krippenbauverein.

Der Raum hat einen schönen Blick über den Ort und besitzt 5 Fenster Richtung Süden, einen Ölofen mit dem der Raum beheizt werden kann und einen Waschbecken.



### Hofklasse OG ~35m<sup>2</sup>

Im ehemaligen Klassenzimmer mit Aussicht Richtung Norden.

Der Raum verfügt über zwei Fenster mit Blick in den Garten, eine abgehängte Decke, um einen ehemaligen Wasserschaden zu verdecken, und einen Ölofen.



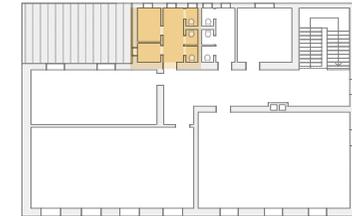
Abb. 54 Collage OG



Sanitärbereich I OG  
~16m<sup>2</sup>

Die ehemalige Herrentoilette wird derzeit nicht als diese verwendet, sondern wird als Lagerfläche verwendet.

Die Fläche teilt sich in zwei kleiner Räume mit je einem Fenster und drei Toilettenabteile. Im verbundenen Raum dazwischen befindet sich ein Waschbecken.



Sanitärbereich II OG  
~10m<sup>2</sup>

Die ehemaligen Damen-Toiletten im Obergeschoss sind derzeit die einzigen 3 Toiletten im Haus, die aktuell noch in Verwendung sind.

Im Vorraum befinden sich ein Fenster und das Handwaschbecken.

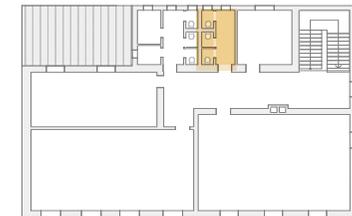
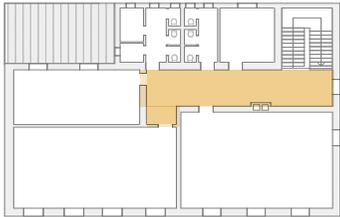


Abb. 55 Collage OG



### Erschließung OG ~50m<sup>2</sup>

Die Erschließung erfolgt, wie im Erdgeschoss über einen breiten großflächigen Gangbereich. Von dort aus können alle Räumlichkeiten im Obergeschoss erreicht werden. Auch der Zugang zum Dachboden erfolgt über eine Dachlucke in diesem Gang.



### Dachboden

Mittels Luke und klappbarer Leiter wird der Dachboden über den Gangbereich im Obergeschoss erschlossen.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut, lediglich ein paar ehemalige Schulbänke werden hier gelagert.

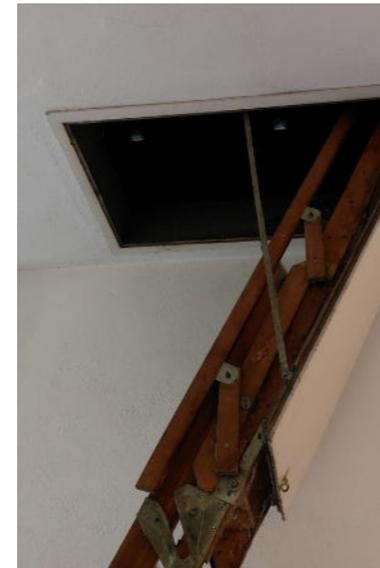


Abb. 56 Collage OG

## NEBENGEBÄUDE



### Ausschank

Im Garten direkt hinter dem Schulgebäude befindet sich ein kleines Nebengebäude, welches früher als Ausschank bei unterschiedlichen Veranstaltungen der Kinderfreunde gedient hat. Das Gebäude hat einen Zugang, ein Fenster Richtung Norden und eine Ausgabe in Richtung Osten.

Heute steht das Gebäude leer.



### Erdkeller

Direkt an dem Nebengebäude angebaut befindet sich der Zugang zu einem Erdkeller. Das Tonnengewölbe aus Ziegelsteinen und Erdboden steht derzeit leer.

Abb. 57 Collage

## 2.4. ZIELVORSTELLUNG

Im Zuge einer Workshop-Veranstaltung mit dem Gemeinderat wurden am 17.02.2024 nach einer gemeinsamen Begehung des Objekts, die Rahmenbedingungen und aktuellen Problematiken erläutert.

Im Laufe der Zeit haben unterschiedliche Nutzergruppen die Räumlichkeiten der ehemaligen Schule vereinnahmt. Das Gebäude wurde nach eigenen Ermäßen repariert und an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst. Unklar war, wie viel Fläche die jeweiligen Nutzergruppen bespielen und vorallem wie oft die Räumlichkeiten genutzt werden.

**Als Ziel wurde eine nachhaltige, sinnvolle Nutzung der Gesamtfläche definiert, um das Gebäude langfristig zu erhalten und einen Mehrwert für die Gemeinde zu akquirieren.**

Gemeinsam wurden anschließend erste Ideen erarbeitet, besprochen und als Brainstormingboard im Gemeindesaal verewigt.

Als nächster Schritt wurde eine Informationsveranstaltung für die Bürger:innen der Gemeinde definiert, um alle Interessierten rechtzeitig zu erreichen und die Vorstellungen der Bevölkerung zu sammeln.

Ebenfalls wurde zu dieser Zeit mit Untersuchungen der Bausubstanz begonnen, wie Schadenskartierung, Sondagen und Schadsalzüberprüfung. (siehe Kapitel 8. Untersuchungen)



Alte Schule Velm-Götzendorf

Randbedingungen und Zielkonflikte

#### EIGENTÜMERIN

gestalterisch optisches Erscheinungsbild des Ensembles erhalten

wirtschaftlich Mehrwert für die gesamte Gemeinde schaffen; Soll im Besitz der Gemeinde bleiben; Gerechtfertigte Nutzung der Flächen soll gesichert werden; kein Liebhaberobjekt

Vorgehen: verstärkte Einbindung der Bevölkerung und derzeitigen Nutzern in die Ideenfindung; Beteiligung des Gemeinderats am Entwicklungsprozess und erneutes Abstimmen der Zielvortstellung während des Prozesses

BETEILIGTE	THEMATIK	VORGEHEN
Bevölkerung	Bevölkerung infomieren und integrieren	Mittels Kick-Off Veranstaltung Bürger:innen informieren und zum Mitmachen animieren, zusätzliche Informationsplattform über Social Media starten
Ärzttekammer	Interesse an Kassenarzt	Ablauf abklären
Pfarrde Velm-Götzendorf	Jugend vs.Wohnungen Quartiersversorgung	Austausch mit Bewohner:innen, Jugend Verein, Pfarre; Aktueller Konflikt Lautstärke erläutern; Interesse an Quartierslösung und aktuelle Versorgung klären, Flächenaufstellung und Bedürfnisse der Nutzer:innen definieren
Regionales Netzwerk	Kontakt zu zukünftigen Mietern oder Unterstützern	Kontakt mit LEADER, Kleinregion südliches Weinviertel, Betriebe und Selbstständige
Vereine		
Pensionisten	aktuelle Nutzergruppe	Kennenlernen, Informieren, Bedürfnisse einholen, Flächen erheben, zur Ideenfindung einladen
Krippenbauer	aktuelle Nutzergruppe	Kennenlernen, Informieren, Bedürfnisse einholen, Flächen erheben, zur Ideenfindung einladen
Patchworker	aktuelle Nutzergruppe	Kennenlernen, Informieren, Bedürfnisse einholen, Flächen erheben, zur Ideenfindung einladen
Jugend	Nachbar und derzeit Konflikt bezüglich Lautstärke	Kennenlernen, Informieren, Bedürfnisse einholen, Flächen erheben, zur Ideenfindung einladen

Abb. 59 Tab. Ziel Gemeinde oben

Abb. 58 Collage Kick-Off Gemeinderat links



### 3. BÜRGERBETEILIGUNG

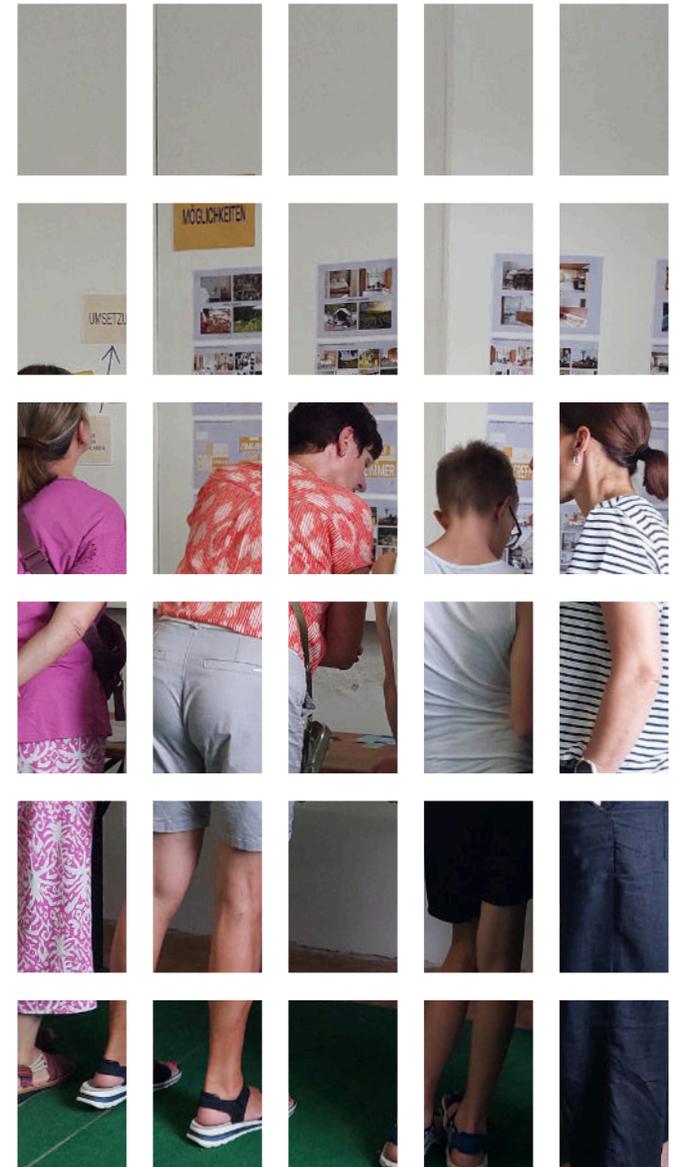
Das folgende Kapitel behandelt das Vorgehen rund um den öffentlichen Informations- und Bürgerbeteiligungsprozess.

Begonnen wird mit einer Übersicht, ehe detailliert der gesamte Prozess veranschaulicht wird, von den Informationsveranstaltungen bis zu den direkten Gesprächen.

Zusätzlich wurde zu dieser Zeit auch Kontakt zu den derzeitigen Nutzer:innen aufgenommen, um deren Bedürfnisse abzuholen und ein klares Bild zu bekommen, welche Flächen derzeit beansprucht werden.

Zum Abschluss wurden alle gesammelten Informationen bewertet und veranschaulicht, um eine Grundlage für die nächste Phase der Variantenuntersuchung zu erhalten.

Abb. 60 Öffentliche Präsentation 18.07.2024  
20240718\_180321



Von Anfang an war klar, dass ein transparenter Austausch mit der Bevölkerung stattfinden muss. Die Bürger:innen sollten sowohl informiert werden, als sich auch selbst beteiligen können, um ihre Wünsche, Vorstellungen und Sorgen in den Prozess zu integrieren. Um möglichst viele Personen anzusprechen, wurde auf unterschiedliche Weise der Kontakt aufgenommen und Informationen ausgesendet.

Begonnen wurde mit der Entwicklung eines Logos, um ein Zeichen zu setzen, dass etwas Neues im Anmarsch ist. Dieses Logo entwickelte sich zum Erkennungsmerkmal während des gesamten Prozesses.

Über Postwurfsendung, Aushang und Social Media Plattformen wurde anschließend informiert und zum Beteiligungsprozess eingeladen, welcher mit einer großen Kick-Off Veranstaltung in der Schule begonnen hat.

Gefolgt von mehreren Terminen unter den Motto „Red Ma Mal“ um den direkten Austausch zu fördern, Ideen einzuarbeiten, sich zu informieren oder Bedenken zu äußern.

Der Kontakt zu den Vereinen des Ortes wurde aufgenommen, um Bedürfnisse zu prüfen und gegebenenfalls einzuarbeiten. Besonders wichtig war der Kontakt zu den derzeitigen Nutzer:innen der Räumlichkeiten, um ihr aktuelles Bedürfnis zu verstehen, wie und wie oft die Fläche bespielt wird und vorallem wie viele Menschen üblicherweise vor Ort sind.

Abschließend wurden die Ergebnisse gesammelt und bewertet, um auf Basis dessen und der erarbeiteten Bestandsuntersuchung unterschiedliche Nutzungsvarianten zu entwickeln, welche mit der Gemeinde abgestimmt und im Anschluss Mitte Juli öffentlich präsentiert wurden. Die Ergebnisse konnten von den Besucher:innen bewertet werden, um ein direktes Feedback abzuholen.

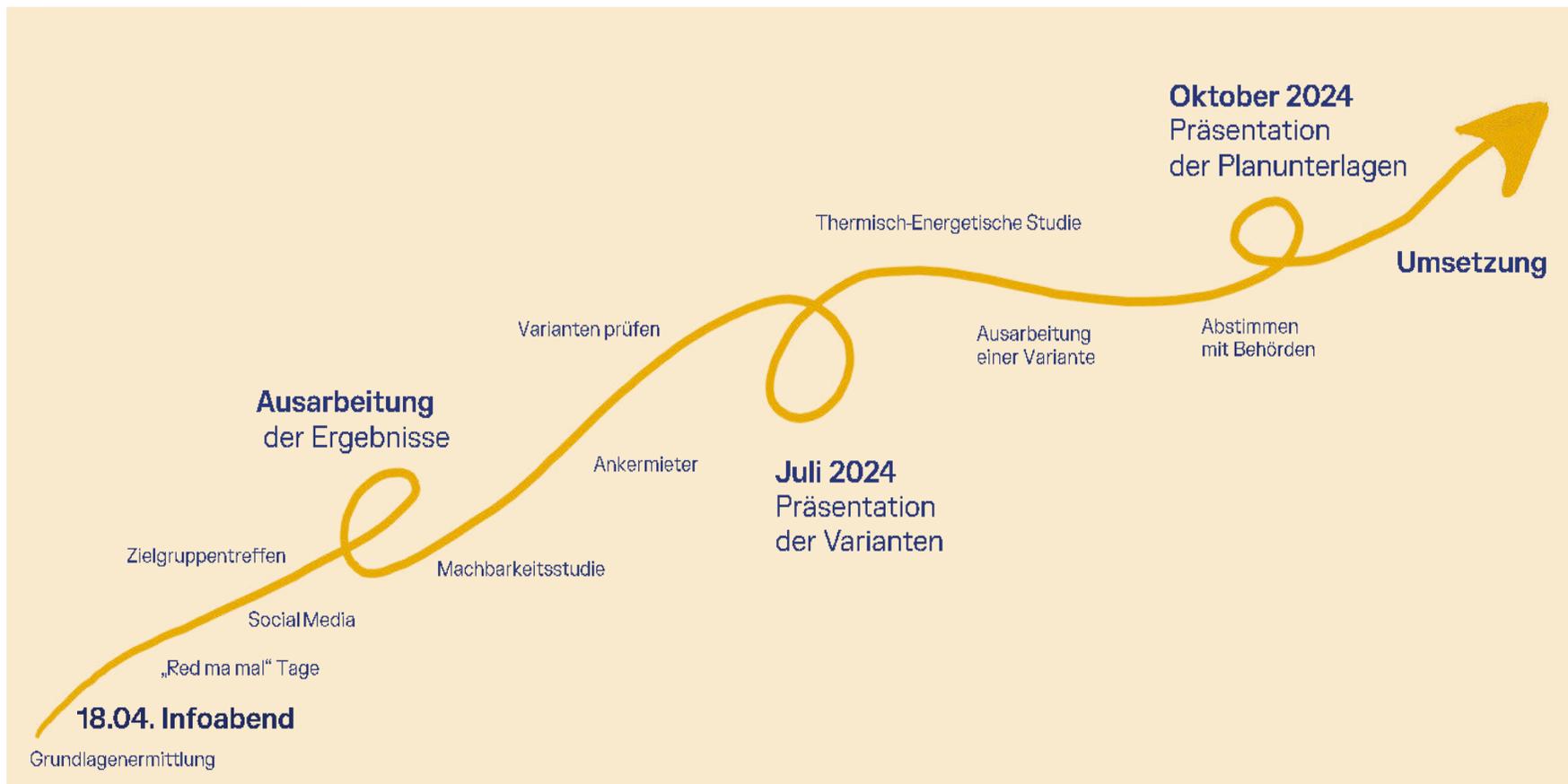


Abb. 61 Projektablauf

## MARKENENTWICKLUNG

Um den Bürgerbeteiligungsprozess zu begleiten, Aufmerksamkeit zu erzeugen und ein Wiedererkennungsmerkmal zu definieren, wurde ein Logo, welches den gesamten Prozess begleiten soll, entwickelt.

Da die Ansicht des Ensembles von Kirche, Pfarrhaus und Schule für den Ort ein markantes Symbol darstellt, konnte dieses als Grundlage verwendet werden.

Es wurde auf eine klare, einfache Formensprache geachtet, um das Logo vielfältig und schnell in Präsentationen, Online aber auch bei Veranstaltungen zu verwenden. Mit ein paar schnellen Strichen ist das Logo definiert und dient als Zeichen eines Entwicklungsprozesses von der „Alten Schule“ zu „Die Schule“ - die nun in den Fokus rückt.

Bei der Farbauswahl wurde ein klassisches Dunkelblau gewählt, um den Wert und die Stellung des Projekts zu unterstreichen. Zusätzlich wurde im Motiv noch mit einem strahlenden Orange gearbeitet, welches den Fokus auf die Schule legt und als Zeichen für positive Veränderung darstellt.



Abb. 62 Collage Entwurf Logo



## AUFTRITT AUF SOZIALEN MEDIEN

Im Zuge des Bürgerbeteiligungsprozesses wurde ein Social Media Auftritt erstellt, um neben klassischen Informationsquellen, wie Aushang und Postwurfsendung, einen schnellen und flexiblen Bereich zu schaffen über den ein direkter Austausch möglich ist. Zusätzlich werden dadurch auch die jüngeren Bewohner:innen im Ort und der Region angesprochen.

Die Beiträge sind ein Mix aus historischen Informationen, wie zum Beispiel wann die Schule gebaut wurde, und wie sich entwickelt hat, über Einladungen zu den Informationsabenden und Erinnerungen an die Red-ma-mal-Tage, bis hin zu direkten Aufforderungen welche Ideen die jeweiligen Besucher der Seiten haben, und wie sich beteiligen können.

Die Accounts haben mit über 100 Follower eine große Bekanntheit, wenn man bedenkt, dass der Ort derzeit um die 800 Einwohner:innen zählt.

Ziel ist es die Accounts im Zuge der Planungs- und Umsetzungsphase mitlaufen zu lassen und so das Zukunftsbild der Schule schon jetzt in den Köpfen der Personen mit Emotionen zu verankern.

Abb. 63 Collage Ausschnitte Social Media

## KICK-OFF BEVÖLKERUNG

Datum: 18.04.2024

Ort: Alte Schule, Vlem-Götzendorf

Ziel: Bevölkerung über die bevorstehenden Entwicklungen informieren und zur Beteiligung auffordern.

Ablauf:

17:45 erste Interessierte betreten das Schulgebäude

18:05 Beginn der Präsentation

### SCHWERPUNKTE DER PRÄSENTATION

- Vorstellung der Beteiligten
- Rückblick auf den bisherigen Weg
- geschichtliche Entwicklung der Schule
- zukünftiger Ablauf der Entwicklung
- Beteiligungsprozess für Interessierte

18:30 Ende der Präsentation und offenen Diskussion

Im Anschluss konnten sich die Bürger:innen in einer kleinen Ausstellung informieren und erste Gedanken, Ideen und Vorstellungen auf der alten Schultafel hinterlassen.

20:30 Ende der Veranstaltung

Teilnehmer:innen: ca. 40 Personen



Abb. 64  
IMG\_0278



Abb. 66  
IMG\_0280

Abb. 65 Collage  
Präsentation rechts



## RED MA MAL AKTION

Termine: 02.05.2024  
03.05.2024  
14.05.2024  
18.05.2024

Ort: Alte Schule, Velm-Götzendorf

Ziel: Bevölkerung über die bevorstehenden Entwicklungen informieren, Bedürfnisse abholen, Ideen sammeln und Sorgen klären.

Ablauf:

An den jeweiligen Terminen wurde zu unterschiedlichen Zeiten der „Red ma mal-Raum“ für alle Interessierten geöffnet.

Über Aushang, Postwurfsendung und Social Media wurde die Bevölkerung aufgerufen sich zu beteiligen. Vorab wurden Fragen erarbeitet, die im Gespräch einen Leitfaden vorgaben, um die Bedürfnisse der Bevölkerung zu verstehen und eine Basis für sinnvolle Nutzungsszenarien aufzubauen.

Neben direkten Gesprächen erfolgte auch eine Besichtigung der Nachbargebäude (Pfarrhof, Kirche) inklusive bestehendem Jugendheim.

Bedürfnisse, Sorgen und Ideen wurden auf der ehemaligen Schultafel im Klassenzimmer I gesammelt, um im nächsten Schritt die erworbenen Information auszuwerten und mit der Gemeinde zu besprechen.



Abb. 67 Aushang



Abb. 68

20240502\_141815000\_ios

Abb. 69 Collage  
Red ma mal Aktion



Red ma über ...

**den Platz**

Wie viel brauchst du?

Die Schule bietet viele Flächen.

Aber welche wäre ideal für dein Vorhaben?



Red ma über ...

**die Nutzung**

Was brauchst du?

Es gibt viele Bedürfnisse im Ort.

Aber welche wären am wichtigsten für dich?



Red ma über ...

**d'Ortschaft**

Was macht sie aus?

Die Seele eines Ortes kann man nicht sehen.

Aber was kann man darüber erzählen?



Red ma über's ..

**Geld**

Wie kann sich das finanzieren?

Ideen gibt es einige.

Welchen Wert hat der neu geschaffene Ort?



Red ma über's ...

**Anpacken**

Hättest du Lust?

Die Schule wird ein Gemeinschaftsprojekt.

Würdest du dich einbringen wollen?



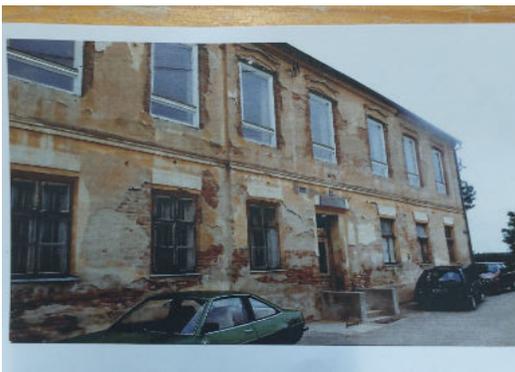
Red ma über'n ..

**Leerstand**

Kenntst du einen?

Im Ort gibt es viele leerstehende Gebäude.

Wie geht es dir damit?



## AUSWERTUNG DER BEFRAGUNG

Auf den nächsten Seiten werden die Informationen, die im Laufe der Bürgerbeteiligung gesammelt wurden ausgewertet, begonnen wird mit einem allgemeinen Stimmungsbild, wie zufrieden man derzeit in der Gemeinde ist, ehe das Angebot für die unterschiedlichen Altersgruppen durchleuchtet wird.

Grundsätzlich ist eine positive Stimmung im Ort zu erkennen. Über 85% der Befragten sind mindestens zufrieden mit der derzeitigen Lebensqualität in der Gemeinde. Auch das Vereinsangebot wird mit über 53% als vielfältig und ausreichend beschrieben. Lediglich beim Kulturangebot befinden mehr als 61,72% das Angebot ausbaufähig.

Wenn man dann die Angebote für die unterschiedlichen Zielgruppen genauer analysiert wird schnell klar, dass für die Gruppe der Jugendlichen derzeit das schlechteste Ergebnis erzielt wird. Fast 18% in ist diese Gruppe sind der Meinung, dass zu wenig Angebot besteht. Bei den Senioren hingegen sind nur 8% der Meinung.

Hier besteht eine große Chance das Angebot für alle Zielgruppen zu erweitern.

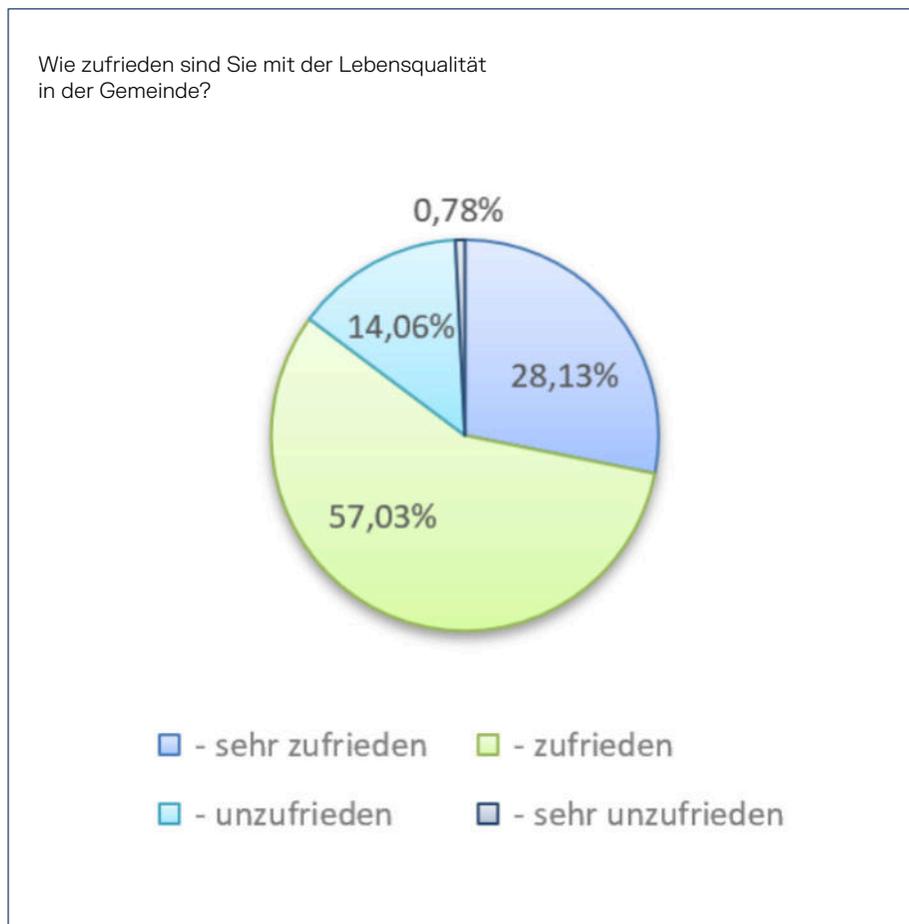
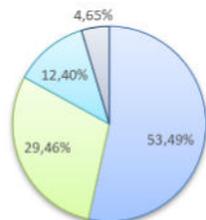


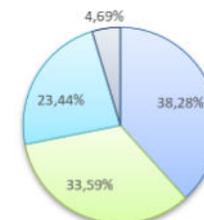
Abb. 70 Auswertung Bürgerbeteiligung

Wie ist das Vereinsangebot in der Gemeinde?



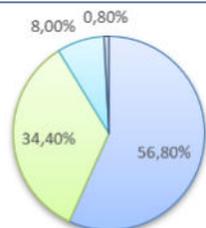
■ - vielfältig und ausreichend ■ - gut, aber ausbaufähig  
■ - wenig, aber vorhanden ■ - zu wenig

Wie ist das Kulturangebot in der Gemeinde?



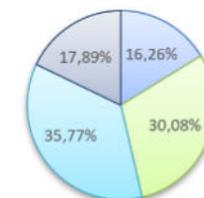
■ - vielfältig und ausreichend ■ - gut, aber ausbaufähig  
■ - wenig, aber vorhanden ■ - zu wenig

Wie ist das Angebot für Kinder in der Gemeinde?



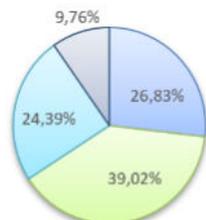
■ - vielfältig und ausreichend ■ - gut, aber ausbaufähig  
■ - wenig, aber vorhanden ■ - zu wenig

Wie ist das Angebot für Jugendliche in der Gemeinde?



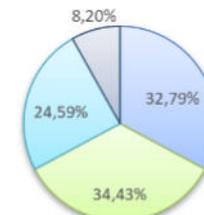
■ - vielfältig und ausreichend ■ - gut, aber ausbaufähig  
■ - wenig, aber vorhanden ■ - zu wenig

Wie ist das Angebot für Familien in der Gemeinde?



■ - vielfältig und ausreichend ■ - gut, aber ausbaufähig  
■ - wenig, aber vorhanden ■ - zu wenig

Wie ist das Angebot für Senior:innen in der Gemeinde?



■ - vielfältig und ausreichend ■ - gut, aber ausbaufähig  
■ - wenig, aber vorhanden ■ - zu wenig

## IDEENSAMMLUNG

Im Zuge der Machbarkeitsstudie war es für die Auftraggeberin, die Gemeinde, sehr wichtig, dass die Bevölkerung stetig informiert wird und sich am Entwicklungsprozess beteiligen kann.

Im Rahmen der Informationsveranstaltungen fanden viele Gespräche mit Bürger:innen statt, welche zu unterschiedlichen Ideen für zukünftige Nutzungen führten.

Die Grafik zeigt die genannten Vorstellungen und Bedürfnisse der Gemeinde. Die dunkelorange markierten Ideen wurden am meisten genannt, mindestens 5 Personen haben dieses Bedürfnis genannt. Die Bereiche mit der mittleren Abstufung wurden von min. 2-5 Personen genannt, und die hellste Abstufung steht für eine einfache Nennung.

Auf der nächsten Seite werden die Ideen und Vorstellungen geordnet. Die dunklen Bereiche stellen einen eher ökonomischen Hintergrund da, während die hellen Bereiche einer sozialeren Idee folgen. Einig waren sich alle Beteiligten, dass ein Arzt die beste Nutzung wäre.

Diese Sammlung wurde im nächsten Schritt mit der Gemeinde abgestimmt.



Abb. 71 Ideensammlung



Abb. 72 Auswertung Ideensammlung

## AKTUELLE NUTZUNG DER RÄUMLICHKEITEN

Da die Gemeinde keinen Überblick über die aktuelle Nutzung der Räumlichkeiten hatte und welche Bedürfnisse die jeweiligen Gruppen haben wurde im Zuge der Bürgerbeteiligung eine Flächenerhebung durchgeführt.

Die unten dargestellte Grafik spiegelt das aktuelle Raumprogramm wieder. Die dunkelorange Bereich sind die Flächen, die derzeit „aktiv“ genutzt werden, wobei aktiv nicht die Auslastung beschreibt. Die in mittlerer Schattierung werden passiv als Lagerfläche oder Erschließung genutzt und die hellen Bereich haben derzeit keinen Nutzen. Auf der rechten Seite eine Aufstellung der Nutzer:innen, die derzeit Flächen beanspruchen.



Abb. 73 Aktuelles Raumprogramm

					
<b>PENSIONISTEN</b>	<b>KRIPPENBAUER</b>	<b>PATCHWORK</b>	<b>DORFERNEUER- UNGSVEREIN</b>	<b>VOLKSHILFE</b>	<b>KINDERFREUNDE</b>
Personen: 20-25 Fläche: 70 m <sup>2</sup> Nutzung: jeden 2ten Mi	Personen: max. 8 Fläche: 60 m <sup>2</sup> Nutzung: Mi-Fr 01.-05. 09.-12.	Personen: 5 Fläche: 20m <sup>2</sup> Nutzung: jeden Mi	Personen: kA Fläche: 15 m <sup>2</sup> Nutzung: Lager	Personen: kA Fläche: 20 m <sup>2</sup> Nutzung: Lager	Der Verein löst sich auf - kein Nachfolger
Bedürfnis: Koch- und Sitzmöglichkeit	Bedürfnis: Platz für Maschinen	Bedürfnis: kA	Bedürfnis: trockener Lagerplatz	Bedürfnis: trockener Lagerplatz	

Abb. 74 Aktuelle Nutzergruppen



## 4. VARIANTENUNTERSUCHUNG

Das folgende Kapitel behandelt die Entwicklung von unterschiedlichen Nutzungsvarianten.

Vorab die Abstimmung erster Tendenzen anhand des Bürgerbeteiligungsprozesses, ehe vier ausführliche Varianten erarbeitet wurden, welche auf unterschiedliche ökologische, soziale und wirtschaftliche Schwerpunkte setzen.

Diese Untersuchung wurde im Zuge einer öffentlichen Veranstaltung präsentiert. Das Feedback von der Veranstaltung, sowie die Ausarbeitung der Varianten half dabei eine Möglichkeit auszuwählen und diese näher zu betrachten.



Abb. 75 Ausschnitt Planungsablauf

## 4.1. LEITKONZEPT

Im Zuge der Erhebung sämtlicher Beteiligter wurde auch das Bedürfnis der Gemeinde nach mehr Fläche fürs Gemeindeamt laut. Zusätzlich zum Flächenbedarf kommt auch noch der Wunsch nach Barrierefreiheit, da sich das Amt derzeit im Obergeschoss eines zentral gelegenen Gebäudes ohne Aufzug befindet.

Die aktuelle Idee wäre es ein neues Gemeindeamt am Nachbargrund der freiwilligen Feuerwehr zu bauen, was aus Nachhaltigkeitsgründen sicher nicht die beste Option ist, wenn man einen Leerstand besitzt.

Im Zuge einer Abstimmung in der die Auswertung der Bürgerbeteiligung präsentiert wurde, konnten somit erste Tendenzen definiert werden.

Diese lauteten wie folgt:

- eine Variante mit höchstmöglichem Erlös
- min. eine Variante mit Gemeindeamt
- eine Variante als Mehrwert für den Ort
- Keine Wohnungen



Abb. 76 Ausschnitt Ideensammlung

Der Umfang und die Tiefe der Variantenuntersuchungen wurde mit folgenden Punkten definiert, um eine bessere Bewertung bzw. Empfehlung für weitere Planungsphasen zu erhalten:

- Raumprogramm mit Grundrissen
- Visualisierungen
- Kosten-Erlös-Rechnung
- Vergleich und Bewertung

### Raumprogramm mit Grundrissen

Um die zukünftigen Nutzung und Abläufe besser zu erfassen wurden die jeweiligen Varianten bis zu möblierten Grundrissen erarbeitet.

### Visualisierung

Mittels Fotomontage wurden erste Schaubilder erstellt, die das Gefühl der zukünftigen Nutzung widerspiegeln sollen.

### Kosten-Erlös-Rechnung

Um die Varianten besser zu Vergleichen wurden die Kosten und Erlöse gegenübergestellt.

### Vergleich und Bewertung

Abschließend wurde eine Gegenüberstellung erstellt, um die einzelnen Möglichkeiten besser vergleichen zu können.

## 1. VARIANTE: SCHULUNGSHAUS - HÖCHSTMÖGLICHER ERLÖS

Eine Nutzung als Weiterbildungsstätte steht hier im Fokus. Die Schule soll Raum für Weiterbildung, Teambuilding, Seminare und unterschiedliche Kurse bieten.

Hierfür werden im Erdgeschoss unterschiedlich große Seminarräume im Bereich der ehemaligen Lehrerwohnung entwickelt. Im Zubau werden Sanitär-, Verwaltungs- und Technikflächen untergebracht. Als Herzstück des Gebäudes wird das ehemalige Klassenzimmer im Erdgeschoss mit einer großen Gemeinschaftsküche ausgestattet. Dort kann man sich treffen und besprechen, kochen und essen oder einfach sein. Zusätzlich ist angedacht, dass Bäuer:innen aus der Region die Regale mit ihren Produkten auffüllen, welche die Besucher:innen erwerben und gleich verarbeiten oder konsumieren können. Auch besteht die Möglichkeit mit der Gastronomie vor Ort ein gemeinsames Angebot zu schaffen.

Das Obergeschoss und der Dachboden dienen als Rückzugsort für die Bewohner:innen. Hier sind unterschiedliche Zimmergrößen und Varianten angedacht, vom Einzelzimmer über Doppelzimmer bis hin zu zusammenlegbaren Familienzimmern. Das Dachgeschoss soll loftartig als Schlafsaal mit flexibler Raumtrennung und gemeinsamen Badezimmer funktionieren.

Die heutige Ausschank im Garten kann als Lager oder weiterhin als Sommerküche verwendet werden. hier könnten auch Kochkurse stattfinden.



Die Art der Nutzung fügt sich in die vorhandene Umgebung schön ein, da der Ort derzeit keine Übernachtungsmöglichkeiten besitzt. Es bietet einen ruhigen Rückzugsort für die Besucher:innen, an dem sie sich frei bewegen können, ohne die direkte Nachbarschaft zu beeinträchtigen, da maximal 30 Personen im Schulungshaus übernachten können.

Im weiteren Vorgehen ist bei dieser Variante die Betreiberauswahl wichtig, um den Nutzungsablauf reibungslos zu ermöglichen.



Abb. 77 Referenzbild „Der Pfarrhof“

<https://www.derpfarrhof.at/impressum> | Holzbau Hirschböck

Abb. 78 Referenzbild „Teambuilding“

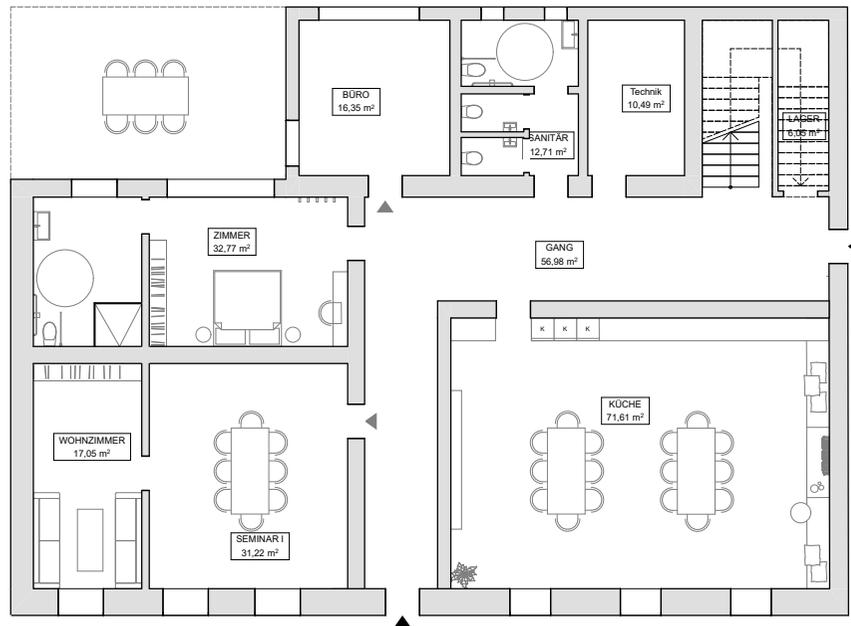
<https://teamboking.fr/teambuilding-jeu-dequilibre-lactivite-ideale-pour-renforcer-la-cohesion-de-votre-equipe/>



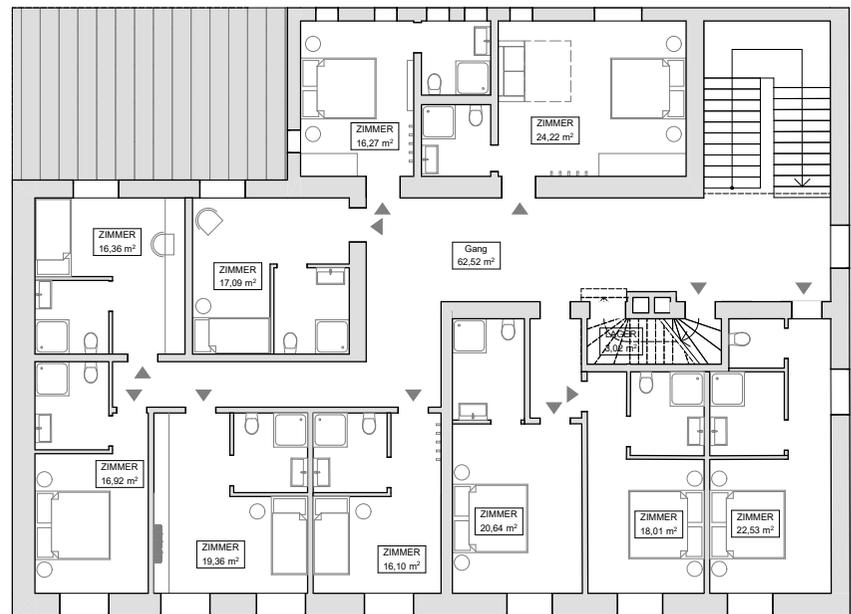
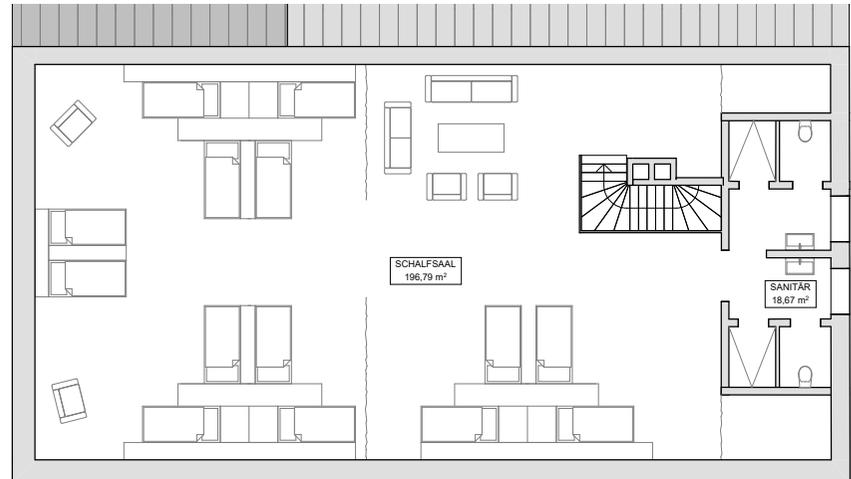
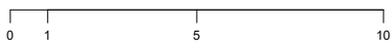
Abb. 79 Grafik Raumprogramm Schulungshaus



ENTWURF



EG



OG

Abb. 80 Grundrisse Schulungshaus



Abb. 81 Collage Referenzbilder Schulungshaus

## 2. VARIANTE: ARBEIT UND AUSZEIT - GEMEINDEAMT PLUS APPARTMENTS

Eine Mischung aus Arbeitsstätte und Erholungsort steht hier im Fokus. Die Schule soll Raum für Touristen bieten, die eine kurze Auszeit suchen. Als Bindeglied zwischen Ort und Besucher:innen dient das Gemeindeamt, welches ebenfalls in der Schule untergebracht wird.

Hierfür wird das Erdgeschoss auf die Bedürfnisse des Gemeindeamts ausgebaut, vorallem die barrierefreie Erschließung steht im Fokus. Die Lehrerwohnung bietet Platz für ein Gemeinschaftsbüro, ein separates Bürgermeisterbüro, einen Besprechungsraum, ein Archiv und eine Teeküche mit Toilette.

Das ehemalige Klassenzimmer im Erdgeschoss erhält eine kleine Teeküche und kann für Gemeinderatssitzungen und kleine Veranstaltungen genutzt werden. Durch einen neuen Seiteneingang kann der Raum jederzeit bespielt werden. Hier können sich auch die aktuellen Nutzer, wie z.B.: die Pensionisten oder Patchworker versammeln und ihre Treffen abhalten. Daher ist im hinteren Teil des Gebäudes auch eine Sanitärzelle mit Toiletten geplant.

Im Obergeschoss sind 5 einfache Zimmer geplant, die bis zu 18 Personen beherbergen können. Die Einheiten reichen vom Doppelbettzimmer bis zur Familienunterkunft und teilen sich eine gemeinsame Küche.



Um Pilger:innen und Radtouristen auf der Durchreise einen Ort zum Campen zu bieten, wird der Garten temporär genutzt. Die heutige Ausschank wird zum Duschhaus umgebaut.

Im weiteren Vorgehen ist bei dieser Variante die Betreiberauswahl wichtig bzw. ist zu prüfen, wie weit die Gemeinde selbst als Betreiber auftreten kann und wie die Zimmer vermarktet werden können.

Abb. 82 Referenzbild „Pure Lisbon“

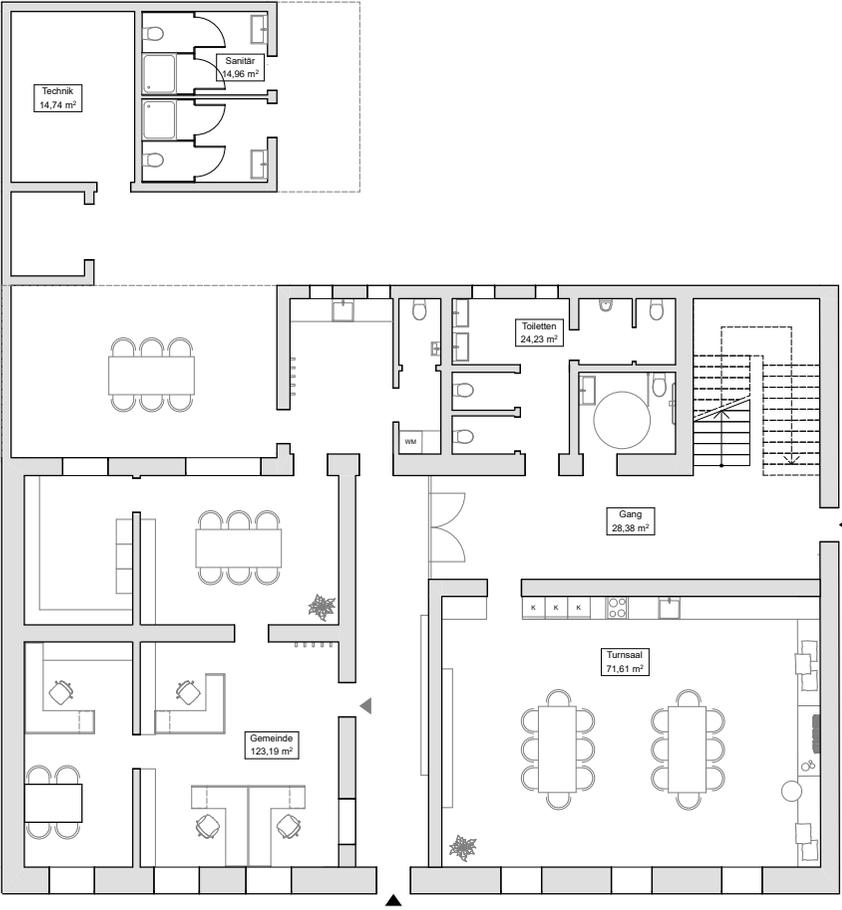
<https://www.yellowtrace.com.au/pure-lisbon-hq-silvia-rocio-mariana-povoa-esse-studio/> | Francisco Nogueira

Abb. 83 Referenzbild „Camper“

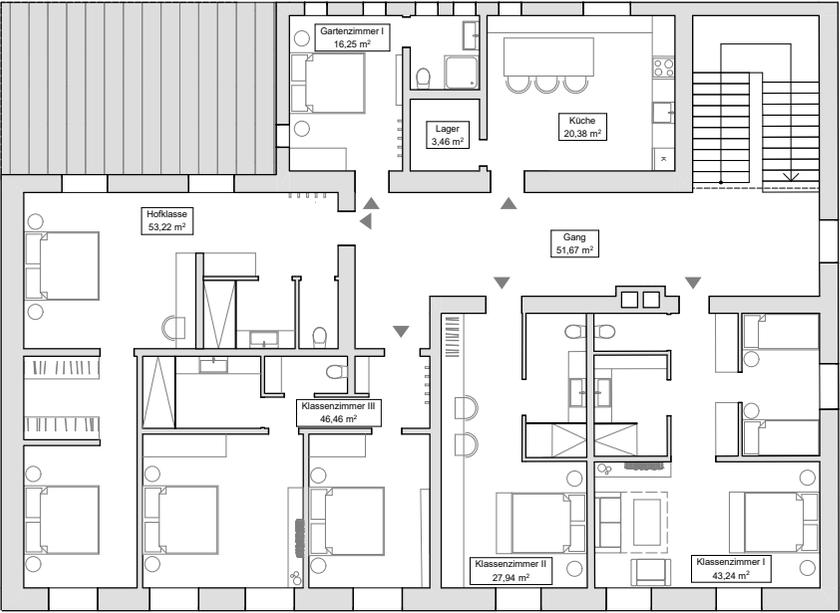
<https://globusliebe.com/crosscamp/>



Abb. 84 Grafik Raumprogramm  
Arbeit und Auszeit



EG



OG

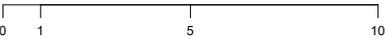


Abb. 85 Grundrisse Arbeit und Auszeit



Abb. 86 Collage Referenzbilder Arbeit und Auszeit

### 3. VARIANTE: GEMEINDE UND MEHR - GEMEINDEAMT PLUS BÜROFLÄCHEN

Eine Nutzung als Raum für Arbeit steht hier im Fokus. Wie auch schon in der 2.Variante zieht hier die Gemeinde in die ehemalige Lehrerwohnung.

Das ehemalige Klassenzimmer kann auch hier wieder gemeinschaftlich genutzt und über einen Seiteneingang erschlossen werden.

Die ehemalige Lehrerwohnung dient als Ort fürs Gemeindeamt, welcher barrierefrei erschlossen wird, genauso wie die Toiletten im Zubau. Über die Treppe oder einen Aufzug kann das Obergeschoss erreicht werden. Die ehemaligen Klassenzimmer werden in dieser Variante in Büroflächen umgewandelt bzw. in einen flexiblen Raum, der unterschiedliche Nutzungsszenarien ermöglicht. Von der Yogaeinheit, über Flohmarkt bis hin zu Sprachkursen, Krabbelgruppen oder Geburtstagsfeiern. Der Raum soll für jeden zugänglich sein.

Auch im Obergeschoss befinden sich die Toiletten für die Büroräumlichkeiten und die flexible Fläche im Zubau, direkt neben dem Technikraum.

Das Nebengebäude dient hier als Lagerfläche für die Gemeinde.



Die Art der Nutzung bildet einen schönen Mix aus sozialer und ökonomischer Richtung.

Im weiteren Vorgehen ist bei dieser Variante ein oder zwei mögliche Ankermieter zu finden, die für regelmäßige Mieterträge sorgen.

Abb. 87 Referenzbild „Praxis“

<https://plus.qualityliving.be/nl/realisaties/groepspraktijk-sion>

Abb. 88 Referenzbild „Tisch“

<https://www.farandclose.com/posts/lille-bakery>

LAGER

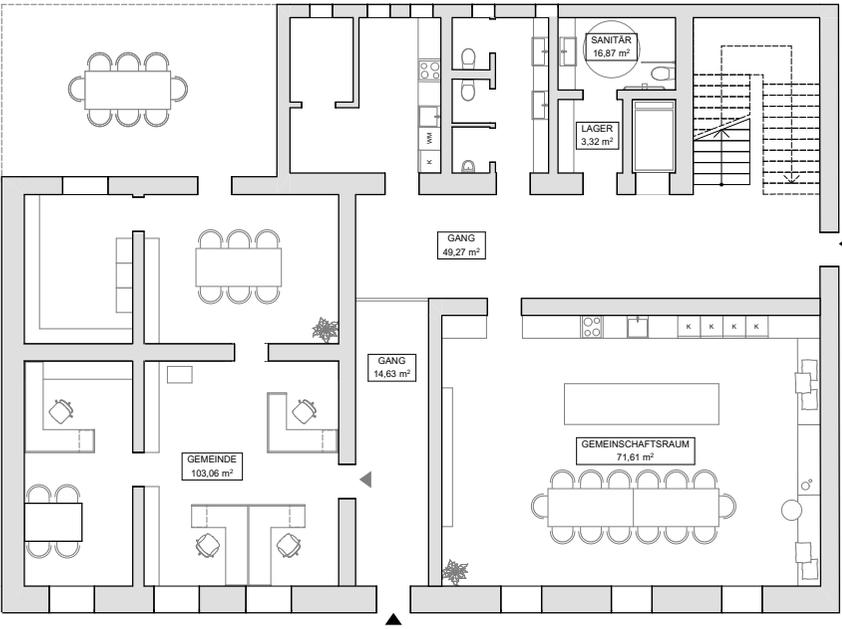


EG

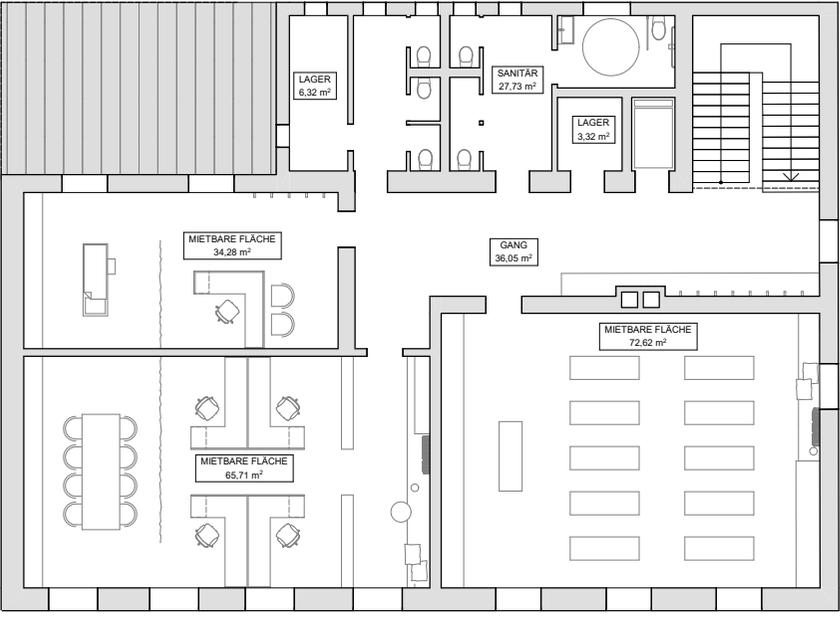


OG

Abb. 89 Grafik Raumprogramm  
Gemeinde und mehr



EG



OG

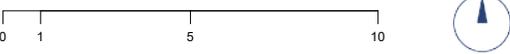


Abb. 90 Grundrisse Gemeinde und mehr



Abb. 91 Collage Referenzbilder Gemeinde und mehr

#### 4. VARIANTE: ZAMRUCKA HAUS - SOZIALER MEHRWERT FÜR DEN ORT

Die Schule soll Raum für sozialen Austausch bieten. Unter dem Motto „Ein Raum für den gesamten Ort“.

Der Jugendclub des Ortes bekommt die ehemalige Lehrerwohnung und einen Teil des Nebengebäudes, um sich dort konfliktfrei zu bewegen. Das große Klassenzimmer wird als Treff, wie eine offene Küche gestaltet. Hier soll man sich auf einen Kaffee oder am Abend auf ein Achterl treffen und plaudern können.

Im Zubau befinden sich der Toilettenbereich direkt neben Treppe und Aufzug, welcher in dieser Variante notwendig ist, da das Gemeindeamt im Obergeschoss verortet ist. Neben dem Gemeindeamt wird es noch einen flexiblen Raum geben, der von der Gemeinde als Sitzungssaal genutzt wird, aber auch für Veranstaltungen, Kurse oder Privatfeiern gemietet werden kann.

Auch hier befinden sich die Toiletten im Zubau genauso wie ein kleiner Lagerbereich.



Die heutige Ausschank im Garten kann als Lager oder weiterhin als Sommerküche verwendet werden. Auch hier könnten Kochkurse stattfinden.

Der Nutzungsmix kann sich gut in den Bestand integrieren und diesen mit neuem Leben auf einen langen Zeitraum füllen.

Im weiteren Vorgehen ist bei dieser Variante die Prüfung sämtlicher Fördermöglichkeiten äußerst wichtig, da es sich um ein soziales Projekt handelt und mit keinen externen Einnahmen zu rechnen ist. Zusätzlich wäre eine Vereinsgründung sinnvoll, um den öffentlichen Treff zu bewirtschaften und zu bespielen.



Abb. 92 Referenzbild „Freundinnen“

Adobe Stock | Tamara78

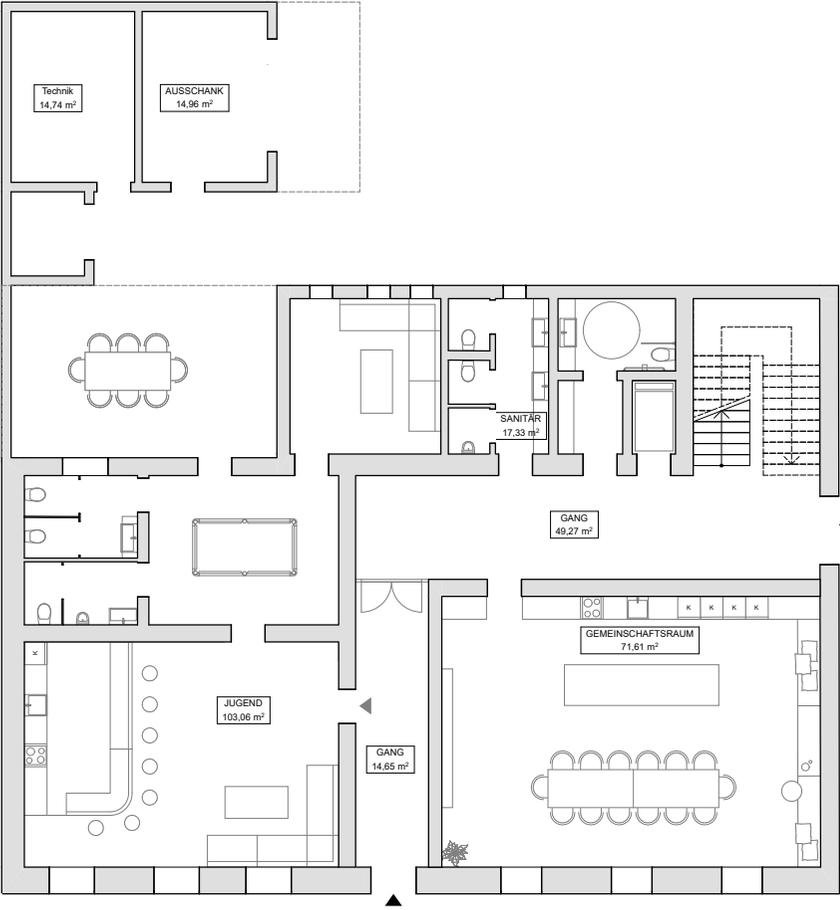
Abb. 93 Referenzbild „Cafe“

<https://www.farandclose.com/posts/lille-bakery>

LAGER



Abb. 94 Grafik Raumprogramm  
Zamrucka Haus



EG



OG

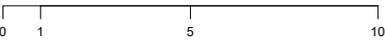


Abb. 95 Grundrisse Zamrucka Haus



Abb. 96 Collage Referenzbilder Zamrucka Haus

### 4.3. BEWERTUNG

BEWERTUNG	Angebot für lokale Bevölkerung	regionaler Mehrwert	Aufwand	Rentabilität	Fördervolumen
SchulHAUS	□□□	■□□	■□□	■□□	■□□
Arbeiten und Auszeit	■□□	■□□	■□□	■□□	■□□
GEMEINDE und MEHR	■□□	■□□	■□□	■□□	■□□
ZAM RUCKA Haus	■□□	■□□	■□□	□□□	■□□
Alles bleibt	■□□	□□□	■□□	□□□	□□□

Abb. 97 Tab. Vergleich der Varianten

Auf der linken Seite werden die vier Varianten gegenübergestellt und bewertet. Zusätzlich wird noch eine fünfte Variante angeführt, nämlich die Möglichkeit den aktuellen Zustand zu belassen.

Die Bewertung zeigt klare Unterschiede zwischen Schulungshaus und Zamrucka Haus, die beiden weiteren Möglichkeiten bilden wie auch die Nutzung einen Mix aus ökonomisch und sozial und befinden sich somit im Mittelfeld.

Das Zamrucka Haus punktet somit bei dem Angebot für lokale Bevölkerung und regionaler Mehrwert, wo hingegen das Schulungshaus eher schlechte Werte erhält.

Bezüglich Rentabilität ist das Schulungshaus aber klarer Favorit, da hier die meisten Einnahmen erzielt werden können, wenn der richtige Betreiber gefunden wird. Bis zu 30 Betten und 3 Seminarräume können angemietet werden.

Beim Fördervolumen stehen derzeit soziale Projekte, neben Gebäudesanierung und Energieeffizienzmaßnahmen im Fokus der Öffentlichkeit.

Die geringsten Punkte erzielt der Status quo, da sich das Angebot sehr elitär auf die jeweilige Nutzergruppe bezieht. Auch der regionale Mehrwert ist derzeit nicht vorhanden. Der Aufwand ist aktuell noch sehr gering, jedoch ist damit zu rechnen, dass sich der Bestand stetig verschlechtert bzw.

regelmäßig gewartet werden muss. Die Rentabilität ist ebenfalls sehr gering, da die aktuellen Nutzer:innen einen sehr geringen Beitrag zahlen, als symbolische Miete.

Die Eigentümerin möchte den Bestand erhalten und eine langfristige Nutzung finden. Die Neunutzung des historischen Gebäudes stellt ein hohes Investitionsrisiko für die Gemeinde dar. Neben der konzeptuellen Bewertung sind die Wünsche und Möglichkeiten der Gemeinde zu berücksichtigen, für die das Projekt ein Anliegen ist.

Ziel ist es eine langfristige Nutzung zu finden und den nachhaltigen Erhalt zu sichern. Maßgeblich zur Bewertung trägt also auch die Vorstellung der Eigentümerin bei und ihre Bereitschaft zur Umsetzung. Im Zuge von Gesprächen und Abstimmungen wurde schnell klar, dass das Gemeindeamt einen Platz benötigt und auch der soziale Treffpunkt vielen Bürger:innen fehlt. Jedoch wurden auch einzelne Stimmen laut, die den Standort eher problematisch für ein Gemeindeamt ansehen. Eine Aufstellung der tatsächlichen Besucher des Gemeindeamts war die Folge. Aus dieser geht klar hervor, dass der durchschnittliche Bewohner Velm-Götzendorfers lediglich 1-2 mal im Jahr die Gemeinde besucht. (Aufstellung im Anhang)



Das folgende Kapitel behandelt das Thema der Kosten.

Hier werden alle vier Varianten als Kosten-Erlösrechnung gegenübergestellt und verglichen, ehe ein Rahmenterminplan den Umfang des Projekt wiedergibt.



Abb. 98 Ausschnitt Schultafel

20241018\_153032

## 5.1. KOSTEN-ERLÖS SCHÄTZUNG

Nach der Konzeptentwicklung und Variantenuntersuchung werden nun die Möglichkeiten kostentechnisch erfasst und verglichen.

Prämisse für die Gemeinde ist der Erhalt des historischen Objekts und eine möglichst langfristige Nutzung, die den Erhalt sichert. Favorisiert wird eine Nutzungsvariante in der das Gemeindeamt seinen Platz im ehemaligen Schulgebäude findet, da diese Variante zu den nachhaltigsten Optionen zählt.

Im direkten Vergleich wird schnell deutlich, dass das Schulungshaus die ökonomischste Variante ist, obwohl sie im Bezug auf die Errichtungskosten die höchsten Werte erzielt. Der Grund dafür sind die hohen Kosten für Badezimmer und Anschlüsse, die in dieser Variante verstärkt benötigt werden.

Im Vergleich dazu schneidet die sozialste Variante, nämlich das Zamrucka Haus, bei den jährlichen Erlösen viel schlechter ab, da es nur über eine mietbare Einheit im Obergeschoss Erlöse erzielen kann. Jedoch ist hier zu vermerken, dass die mögliche Förderhöhe bei dieser Variante am höchsten eingeschätzt wird.

Die beiden Varianten „Arbeiten und Auszeit“ und „Gemeinde und Mehr“ treten klar als Mixvarianten auf. Sie erzielen mittelmäßige Erlöse, benötigen jedoch nicht so hohe Investitionskosten und liegen auch bei den Fördersummen im mittleren Bereich.

Beim Fördervolumen stehen derzeit sozialen Projekte, neben Nachhaltigkeits- und Sanierungsthemen im Fokus der Öffentlichkeit. Besonders hohe Summen stellt die „Orts- und Stadtkernförderung des GAP-Strategieplan Österreich 2023-2027“ aus Europäischen Geldern zu Verfügung. Hier kann man bis zu 65% der Investitionssumme maximal 700.000€ fördern lassen. Aber auch die Mustersanierung des Klima- und Energiefonds der österreichischen Bundesregierung für thermische Gebäudesanierung, Energieeffizienzmaßnahmen und erneuerbare Energie unterstützen mit 50% der Investitionskosten bis zu 800.000€ Zuschuss. Diese Förderungen müssen im nächsten Schritt der Projektplanung weiter verfolgt und geprüft werden.

Um der Gemeinde einen rundum Blick zu ermöglichen wird auch eine fünfte Variante erläutert, welche keine Änderung des derzeitigen Zustands beinhaltet. Hier wird schnell klar, dass die Erlöse nur einen Bruchteil der benötigten Betriebskosten ausmacht. Auch sind die Instandhaltungskosten nicht genauer definiert, jedoch ist davon auszugehen, dass sich der Bestand stetig verschlechtert und immer kostenintensivere Reparaturen anstehen werden, da weder geheizt noch regelmäßig gelüftet wird.

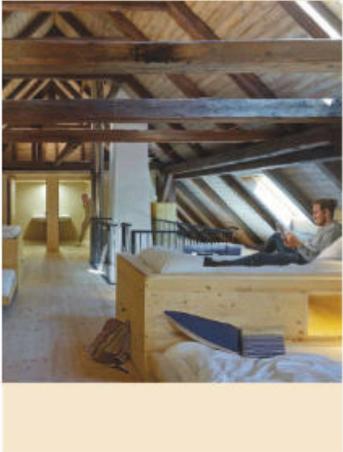
SCHULungsHAUS	ARBEIT UND AUSZEIT	GEMEINDE und MEHR	ZAUM RUCKA Haus	Alles bleibt
Mietbare Fläche: 520 m <sup>2</sup>	Mietbare Fläche: 200 m <sup>2</sup>	Mietbare Fläche: 200 m <sup>2</sup>	Mietbare Fläche: 140 m <sup>2</sup>	Genutzte Fläche: 140 m <sup>2</sup>
<b>Errichtungskosten: 4.9Mio</b>	<b>Errichtungskosten: 3.4 Mio</b>	<b>Errichtungskosten: 3 Mio</b>	<b>Errichtungskosten: 2.7 Mio</b>	<b>Instandhaltungskosten k.A.</b>
mögliche Förderung 300.000 €	mögliche Förderung 500.000€	mögliche Förderung 900.000€	mögliche Förderung 1.2 Mio	mögliche Förderung 0 €
Betrieb pro Jahr: 60.000 €	Betrieb pro Jahr: 40.000€	Betrieb pro Jahr: 19.000€	Betrieb pro Jahr: 15.000€	Betrieb inkl. Afa: 20.000€ Exkl. Afa 4.000 €
Erlöse pro Jahr: 160.000 €	Erlöse pro Jahr: 100.000€	Erlöse pro Jahr: 23.000€	Erlöse pro Jahr: 15.000€	Erlöse pro Jahr: 370 €
				

Abb. 99 Tab. Vergleich Kosten-Erlös Aufstellung

## 5.2. RAHMENTERMINPLAN



Abb. 100 Projekttermiplan

Mittels Rahmenzeitplan soll der Gemeinde eine Übersicht gegeben werden, welche Meilensteine noch anfallen und wie diese zeitliche einzuordnen sind.

Essentiell ist im Anschluss der Studie ein Gemeinderatsbeschluss mit konkretem Raumprogramm für die Schule, um eine Einreichplanung in die Wege zu leiten, welche eine Baugenehmigung nach sich zieht. Im Anschluss erfolgt die Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, ehe mit der Ausführung begonnen werden kann.

Im gleichen Zeitraum können Finanzierungsfragen geklärt werden und weitere Förderungen beantragt werden, welche größtenteils bis zum Baubeginn beantragt werden müssen.

Im Sommer 2025, wenn die Finanzierung steht, kann mit dem Bau begonnen werden, welcher auch mittels gemeinschaftlichen Bauprojekt von der Bevölkerung unterstützt werden kann, um Geld einzusparen.

Im September 2026 könnte der Bau abgeschlossen sein und die Schule für die Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht werden, sowie schon September 1865 als die Schule erstmals eröffnet wurde.

Weiters wäre die Suche nach einem Ankermieter sinnvoll, um einen kleinen Ertrag zu generieren. Es wurden bereits Gespräche mit der Ärztekammer geführt, um einen Kassenarzt in den Ort zu bekommen. Dieser Prozess gestaltet sich langwierig und muss in Begleitung eines Arztes oder einer Ärztin verfolgt werden, die direktes Interesse äußern im Ort eine Ordination zu eröffnen. Im Zuge der Studie fanden auch Gespräche mit interessierten Medizinern statt, das erste Interesse flachte leider ab.

Bei Netzwerktreffen wurde das Objekt bzw. die Räumlichkeiten unterschiedlichen Firmen vorgestellt. Bis zum Ende der Studie jedoch mit wenig Erfolg.



## 6. KONZEPTE ZU ENERGIEEFFIZIENZ, KLIMASCHUTZ UND VERBESSERUNG DES UMWELTZUSTANDES

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit der Versorgung des Gebäudes bzw. des Quartiers.

Es beginnt mit einer Bestandserfassung inklusive Bestandsenergieausweisberechnung, ehe es ein thermisch und energetisches Sanierungskonzept für das ehemalige Schulgebäude aufzeigt. Kosten, Verbräuche und Leistung werden geschätzt und abschließend eine Variante für die Quartiersentwicklung aufgezeigt.



Abb. 101 Ölofen Klassenzimmer I

20240312\_141612



Abb. 102 Ensemble Kirche, Pfarrhof, Schule  
20241018\_170530

Die Bausubstanz des ehemaligen Schulgebäudes befindet sich in einem akzeptablen Zustand, welcher sich aber auf Grund des Leerstands bzw. des Fehlen eines Heizsystems eher verschlechtern wird. Daher ist es nun an der Zeit das Objekt zu sanieren bevor größere Schäden auftreten.

#### Thermische Maßnahmen

Ziel der thermischen Sanierungsmaßnahmen ist eine auf die Bausubstanz und die folgende Nutzung abgestimmte Lösung. Die Eingriffe sollen so minimal wie möglich gehalten werden. Gleichzeitig sollen Wärmeverluste minimiert werden, um eine wirtschaftliche Nutzung der historischen Substanz zu ermöglichen.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten ist der Austausch des derzeitigen Bodens gegen Erdreich, inklusive Herstellen einer Bodenplatte mit ausreichender Dämmstärke im Erdgeschoss, vorgesehen.

#### Energetische Maßnahmen

Ziel der energetischen Sanierungsmaßnahmen ist in erster Linie der Erhalt des Gebäudes und in zweiter Phase die Schaffung eines Nahversorgungsnetzes für das gesamte Quartier, sowohl die Schule als auch der Pfarrhof und die Kirche können über einen zentralen Technikraum versorgt werden. Ergänzend dazu sollte der Bedarf an Strom im Gebäude und Quartier durch Nutzung von Solarenergie mindestens teilweise gedeckt werden und so eine unabhängige regenerative Energieversorgung angestrebt werden. Hohes Potential liegt hier in der Nutzung der nach Süden ausgerichteten Dachflächen des Bestands.

Im Umgang mit der historischen Bausubstanz und Neunutzung dieser liegen bauphysikalische Herausforderungen, die im weiteren Planungsverlauf unbedingt Beachtung finden sollten.

Weiterhin können in den nächsten Schritten alternative Lösungen für die Haustechnik erarbeitet werden, die mit möglichst wenig technischem Einsatz eine behagliche, wirtschaftliche und ökologische Nutzung der historischen Substanz ermöglichen.

## 6.1. THERMISCH-ENERGETISCHE SANIERUNGSSTUDIE

Aufgrund des teilweisen Leerstands des ehemaligen Schulgebäudes, gibt es hierfür keinen gültigen Bestandsenergieausweis. Daher ist für die vorliegende energetische Analyse ein solcher erstellt worden. Rechtliche Grundlage bzw. Basis bildet die in Niederösterreich gültige OIB 6, Fassung 2019.

### GEBÄUDEHÜLLE

#### Außenwände

Bauteil	U-Wert
Außenwand Bestand 50 cm (Vollziegel beidseitig verputzt)	1,20 W/m <sup>2</sup> K
Außenwand Bestand 70 cm (Vollziegel beidseitig verputzt)	0,93 W/m <sup>2</sup> K
Außenwand Anbau 30 cm (Vollziegel beidseitig verputzt)	1,67 W/m <sup>2</sup> K
Außenwand Anbau 25 cm Vollziegel beidseitig verputzt)	1,86 W/m <sup>2</sup> K

#### Erdanliegender Fußboden

Bauteil	U-Wert
Erdanliegender Fußboden (Holzbodenbelag, Schüttung)	1,55 W/m <sup>2</sup> K

#### Oberste Geschossdecken

Bauteil	U-Wert
OGD Bestand (Doppelbaumdecke, einseitig verputzt, Schüttung, Ziegel)	1,65 W/m <sup>2</sup> K
OGD Anbau (Stahlbetondecke, einseitig verputzt)	3,24 W/m <sup>2</sup> K

#### Fenster/Türen

Bauteil	U-Wert
Fenster (Kunststofffenster)	2,60 W/m <sup>2</sup> K
Türen (Kunststofftüren mit Glasanteil)	3,00 W/m <sup>2</sup> K

Abb. 103 Tab. Gebäudehülle Bestand EAW

### HAUSTECHNIK

Das Gebäude verfügt lediglich über Einzelöfen, die die jeweiligen Räume kurzfristig aufwärmen, um sie für Veranstaltungen und Treffen zu nutzen. Beim nötigen Brennstoff handelt es sich um Heizöl. Sowohl Kühlung als auch eine Lüftungsanlage sind nicht vorhanden, die Gebäudelüftung erfolgt allein durch die Fenster. Warmwasser steht separat durch Elektroboiler sowohl in der Küche als auch in den WC-Räumen zur Verfügung.

## FAZIT

Aufgrund der dünnen Außenwände des Anbaus, sind die Transmissionswärmeverluste in diesem Bereich besonders hoch. Dies gilt ebenfalls für die oberste Geschossdecke des Anbaus. Nachdem die Fenster fachlich falsch eingebaut worden sind, sind hier ebenfalls erhöhte Transmissionswärmeverluste zu verzeichnen, welche der Energieausweis allerdings nicht abbilden kann.

Ein hoher Verlust, der sich im vorliegenden Energieausweis ebenfalls nicht abbilden lassen kann, sind die erhöhten Verluste durch die feuchten Wände im Erdgeschoss. Diese senken den hier vorliegenden theoretischen U-Wert ebenfalls ab. Dasselbe gilt für den erdberührten Boden. Einen Punkt für den schlechten Primärenergiefaktor stellt die Haustechnik in Form der Öl-Einzelöfen dar, welche aufgrund ihres fossilen Ursprungs mit einem hohen Primärenergiefaktor bezeichnet werden.

### EAW für Nicht-Wohngebäude (Bildungseinrichtung)

	<u>HWB<sub>BGE,sk</sub></u>	<u>PEB<sub>BGE,sk</sub></u>	<u>CO<sub>2</sub><sub>BGE,sk</sub></u>	<u>f<sub>GEE</sub></u>	
Klasse A++	≤ 10	≤ 60	≤ 8	≤ 0,55	
Klasse A+	≤ 15	≤ 70	≤ 10	≤ 0,70	
Klasse A	≤ 25	≤ 80	≤ 15	≤ 0,85	
Klasse B	≤ 50	≤ 180	≤ 30	≤ 1,00	
Klasse C	≤ 100	≤ 220	≤ 40	≤ 1,75	
Klasse D	≤ 150	≤ 280	≤ 50	≤ 2,50	
Klasse E	≤ 200	≤ 340	≤ 60	≤ 3,25	
Klasse F	≤ 250	≤ 400	≤ 70	≤ 4,00	
Klasse G	> 250	> 400	> 70	> 4,00	

Abb. 104 Tab. Bestand EAW

## THERMISCHES SANIERUNGSKONZEPT

### Oberste Geschossdecke

Die oberste Geschossdecke ist aus energietechnischer Sicht ein besonders wichtiges Bauteil, das in der Gesamtbetrachtung für starke Heizwärmeverluste verantwortlich sein kann. Dies betrifft v.a. die Räume direkt darunter. Wird der Dachstuhl nicht ausgebaut, kann eine Wärmedämmung am Boden montiert werden. Diese ist entsprechend der Brandschutzbestimmungen nach OIB-Richtlinie 2 auszuführen. Bei einem Ausbau des Dachstuhls muss die Dämmung der Dachhaut inklusive der Kniestöcke erfolgen. Nachdem die oberste Geschossdecke aufgrund des Anbaus in zwei Bereiche gegliedert ist, müssen beide mit einer Dämmung von 20 cm versehen werden, um den Vorgaben zu entsprechen.

### Außenwände

Hier wird eine Mischlösung empfohlen, um das Erscheinungsbild der südlichen, strukturierten Fassade und die Proportionen des Gebäudes zu erhalten. Als Dämmmaßnahme wird ein Kalkdämmputz mit einer Dämmstärke von 6 cm an der südlichen Fassade gewählt. An den schlanken Wänden des Anbaus hingegen werden Wärmedämmplatten aufgesetzt, um hier die Transmissionswärmeverluste noch geringer zu halten. optischen Erscheinung des Gebäudes, da die Proportionen erhalten bleibt.

### Fenster und Türen

Bei den zur Zeit eingebauten Fenster und Türen handelt es sich um Kunststofffenster mit einer Zweifachverglasung. Diese sind allerdings nicht fachgemäß eingebaut, sodass hier hohe Transmissionswärmeverluste bestehen. In der Planung sollte dies berücksichtigt werden.

### Verschattung

Die Verschattung ist hinsichtlich des sommerlichen Wärmeschutzes in der OIB-RL6 geregelt. Die Normaußentemperatur für die Liegenschaft liegt bei 24,3 °C. Überschreitet die operative Temperatur im Raum 29,9 °C nicht wiederholt über mehrere Tage, ist der sommerliche Wärmeschutz eingehalten. Grundsätzlich ist eine Verschattung von außen am wirksamsten, da der Wärmeeintrag schon an der Gebäudehülle verhindert wird. Weitere Vorteile sind das Verhindern von Blendeffekten und flexible Steuerung. Eine Änderung des Erscheinungsbildes der Fassade geht mit dieser Maßnahme jedoch meistens einher. Die Montage kann im Zuge einer Wärmedämmung gut umgesetzt und sollte damit abgestimmt werden. Eine Verschattung von außen wird als prioritär angesehen, insbesondere wenn keine Möglichkeiten der Kühlung mit ökologischen Energiequellen bestehen.

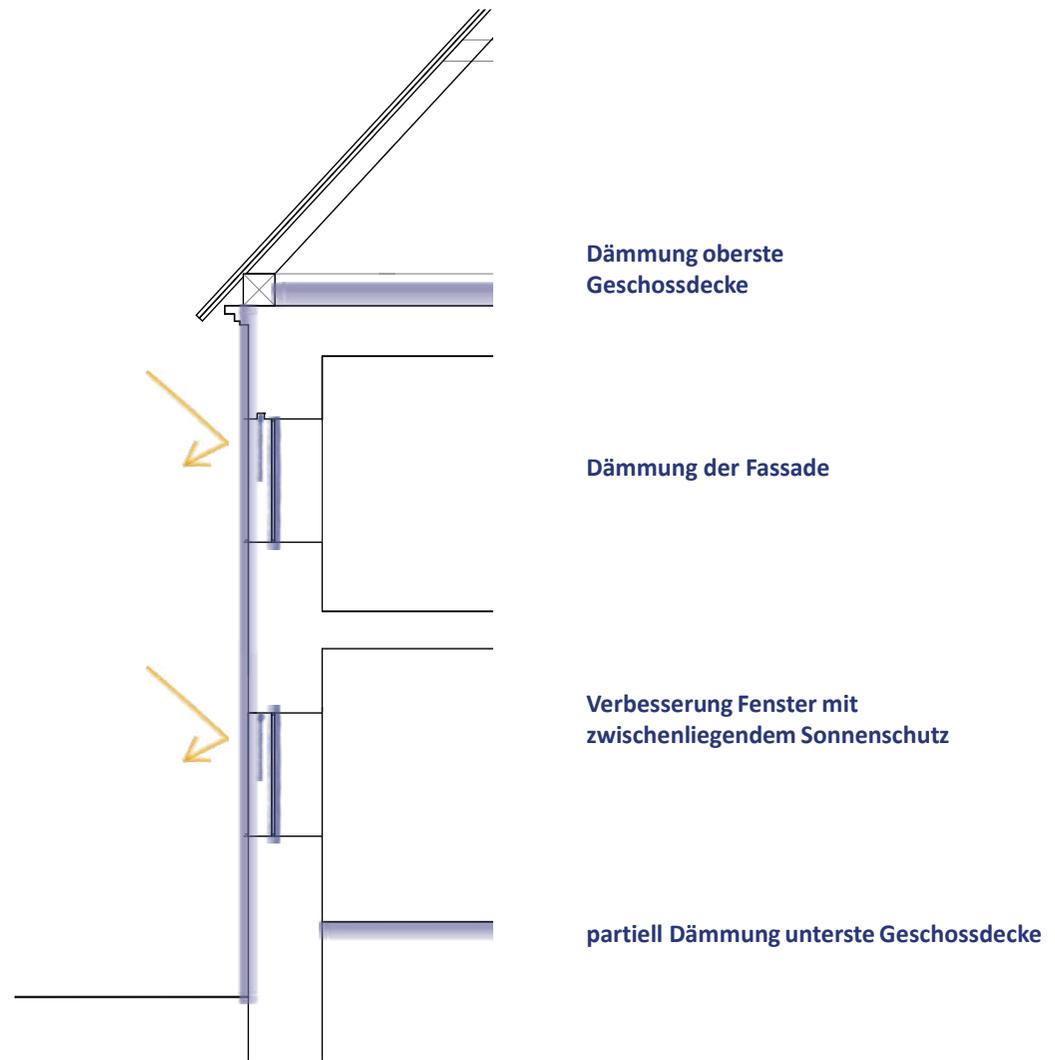


Abb. 105 Konzeptskizze thermische Maßnahmen

## ENERGIEBEDARF

Bei der Erhebung von Heiz- und Kühlenergie eines Gebäudes sind grundsätzlich saisonale Klimafaktoren zu berücksichtigen, die dazu führen, dass sich der Bedarf über das Jahr ungleich verteilt und Spitzenlasten entstehen, die es abzudecken gilt.

Diesbezüglich ist abzuwägen, ob ein System einerseits den technischen Grundbedarf des Gebäudes decken kann und andererseits mit extremen Wettersituationen (z.B. über- und unterdurchschnittliche Temperaturen) umgegangen werden soll und wie häufig solche Situationen eintreten.

Der Energiebedarf ist eine berechnete Größe, die auf vordefinierte Randbedingungen basiert, und gibt an, wie viel Energie ein Gerät, ein Gebäude oder Quartier benötigt. Somit werden diese vergleichbar, und es kann beispielsweise eine Klassifizierung der energetischen Qualität erfolgen. Der Energiebedarf lässt jedoch keine Rückschlüsse zu auf die tatsächlich benötigte Energie während des Betriebs.

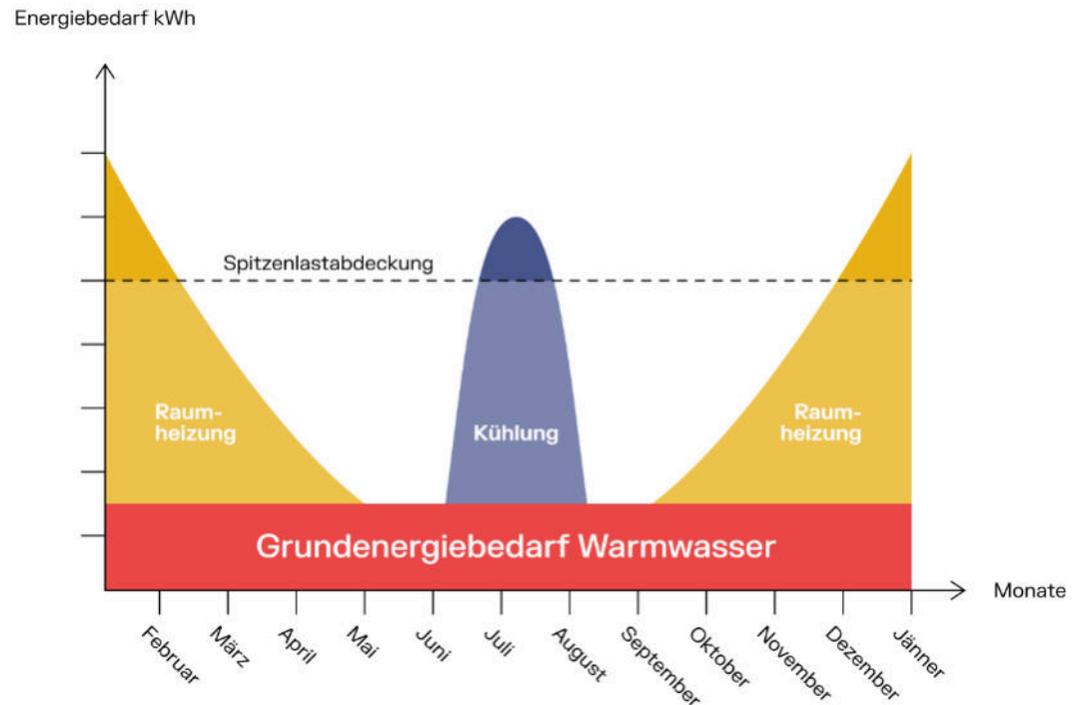


Abb. 106 Konzeptgrafik Heiz- und Kühlenergiebedarf im Jahresverlauf

## ENERGIEVERBRAUCH

Der Energieverbrauch gibt dagegen die tatsächlich benötigte Energie von Geräten, Gebäuden und Quartieren während des Betriebs an. Der Verbrauch wird über Energiezahlen erfasst oder in der Planung anhand von Schätzwerten definiert, wichtig ist hier, dass die Nutzung berücksichtigt wird.

Für den Heiz- und Kühlbedarf wurden für eine Einschätzung Richtwerte herangezogen, die den nachfolgenden Untersuchungen zu Grunde liegen, welche anschließend mit Hilfe des Energieausweises kontrolliert.

Die nebenstehende Tabelle zeigt die Annahmen für den Bedarf der Schule als öffentliches Gebäude. Die Werte wurden im Fall einer Wohnnutzung anders ausfallen, da andere Bedürfnisse gedeckt werden müssen, wie zum Beispiel mehr Warmwasser.



### SCHULE

<b>Heizleistung</b>	54 kW
<b>Inkl. Warmwasser</b>	
<b>Kühlleistung</b>	36 kW
<b>Heizwärmebedarf</b>	75 600 kWh/a
<b>Kühlungsbedarf</b>	28 800kWh/a

Abb. 107 Tabelle Übersicht progn. Bedarf

## ENERGIEQUELLEN

Für die Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom bieten sich unterschiedliche Energiequellen, die sowohl separat als auch im Energiemix genutzt werden können, an.

Für die Untersuchung wurden konventionelle und regenerative Energiequellen hinsichtlich ihres Potentials am Standort für eine Energieversorgung des Quartiers bzw. der Schule berücksichtigt.

- Fossile Brennstoffe
- Biomasse
- Erdwärme
- Sonnenenergie

Auf den folgenden Seiten werden die oben genannten Energiequellen kurz erläutert.

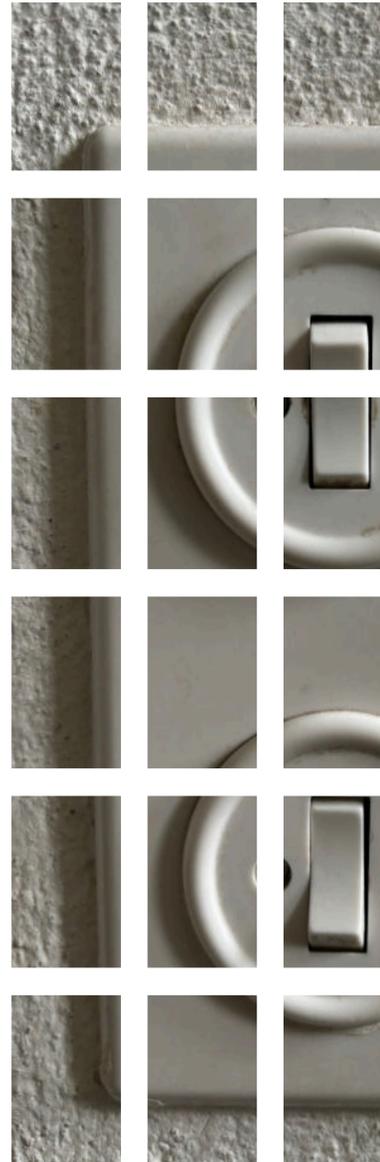


Abb. 108 Detail Lichtschalter

IMG\_8316

## KONVENTIONELLE ENERGIETRÄGER:

### Fossile Brennstoffe

Die Versorgung mit Gas, Kohle und Öl wird als nicht erneuerbar und unökologisch eingestuft, da sie auf fossilen Brennstoffen basiert. Der Stoff kann nicht zum Kühlen genutzt werden, keinen Strom erzeugen und ist mit externen wirtschaftlichen Abhängigkeiten verbunden.

## ERNEUERBARER ENERGIETRÄGER:

### Biomasse

Unter Biomasse fallen die organischen Stoffe, die pflanzlichen und tierischen Ursprungs sind und als Energieträger genutzt werden können. Dazu gehören Holz, Torf, Stroh, Getreide und Dung. Biomasse kann direkt als Brennstoff dienen oder aber zu Biogas vergärt werden. Biomasse ist nachwachsend und sinnvoll, wenn sie nachhaltig bewirtschaftet und gewonnen wird.

### Erdwärme

Erdwärme wird auch Geothermie genannt und beschreibt die in der oberen Schicht (bis 200m) der Erdkruste gespeicherte Energie. Als Energiequellen dienen das oberflächennahe Erdreich, Festgestein oder Grundwasser mit Temperaturen von 0 °C bis 15 °C. Als bewährte Technik kommen Wärmepumpen mit Erdwärmekollektoren, Erdwärmesonden oder Grundwasserbrunnen zum Einsatz.

### Sonnenenergie

Sonnenenergie wird auch Solarenergie genannt und ist die aus der Sonnenstrahlung nutzbare Energie. Sie ist eine unerschöpfliche Energiequelle, kann jedoch nur tagsüber genutzt werden und hat bei bewölktem Himmel einen wesentlich geringeren Wirkungsgrad. Solarenergie wird über Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung und über Solaranlagen zur Warmwassererzeugung genutzt.

## WÄRMEBEREITSTELLUNG

Auf den folgenden Seiten werden sowohl konventionelle als auch unkonventionelle Heizsysteme kurz erläutert und auf das Standortpotential geprüft.

### Die Wärmepumpe

Wärmepumpen können unterschiedliche Wärmequellen aus der Umwelt nutzen. Die Hauptbezugsquellen sind Erde, Wasser (meist Grundwasser) und Luft.

Die Umgebungstemperatur erwärmt ein Wärmeübertragungsmittel in der Sonde bzw. dem Kollektor. Die so bezogene Umgebungswärme wird im Verdampfer an das Kältemittel in Inneren der Wärmepumpe weitergegeben.

Für das Kältemittel werden Stoffe mit niedrigem Siedepunkte und geringem Dampfvolumen verwendet.

Anschließend verdichtet der Kompressor das Gas, wodurch die Temperatur auf Heizniveau steigt. Die dabei erzeugte Wärme wird über den zweiten Wärmeübertrager, dem Verflüssiger, vom Kältekreis an die Heizungsanlage abgegeben. Dabei kondensiert das Kältemittel - es wird also wieder flüssig und kühlt auf Minusgrade ab. Im Expansionsventil wird der Druck abgebaut, das Kältemittel kann erneut durch Umweltenergie erwärmt werden, der Kreislauf beginnt von Neuem.<sup>1</sup>

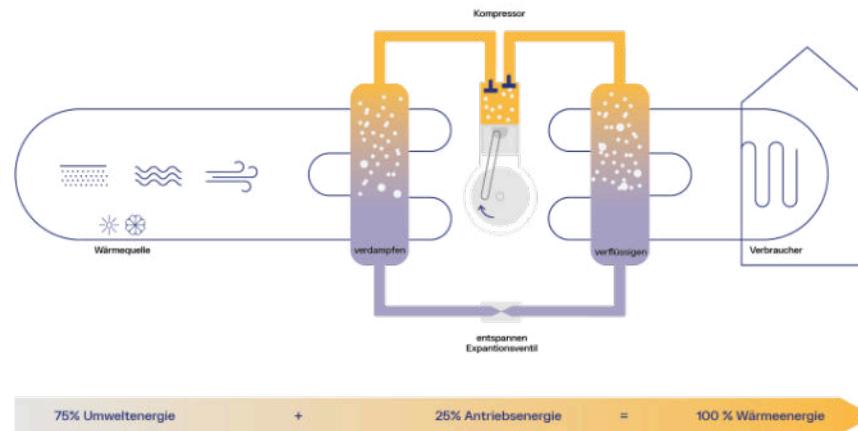


Abb. 109 Funktionsweise Wärmepumpe

<sup>1</sup>Vgl. Gradmann, Müller, 2012

Zur Nutzung von regenerativen Energiequellen bieten Wärmepumpen großes Potential. Zu beachten sind die Möglichkeiten am Grundstück und das Potential der Energiequelle am Standort.

Die höchste Effizienz bieten Wärmepumpen in Kombination mit niedrigen Vorlauftemperaturen und Flächenheizungen, welche zusätzlich zur Kühlung eingesetzt werden können. Der erhöhte Stromverbrauch von Wärmepumpen kann durch eine PV-Anlage kompensiert werden.

#### Wasser-Wasser Wärmepumpe

Aufgrund der wasserreichen Lage wird die Energiequelle Wasser zu erst überprüft. Die Nutzung des Bachwassers oder Stauteiches ist zwar möglich, wegen gewässerökologischen Aspekten jedoch nicht ratsam.

Die Nutzung des Grundwassers mithilfe von Entnahme- und Versickerungsbrunnen wäre auf dem großzügigen Grundstück möglich. Es ist ausreichend Platz zwischen Entnahme- und Versickerungsbrunnen, um einen optimalen Kreislauf von Entnahme und Abgabe zu ermöglichen. Des Weiteren befindet sich keine Grundwasserwärmenutzung in unmittelbarer Nähe, welche Einfluss nehmen könnte.

Als Faustregel zur Abschätzung der nötigen Wasserentnahmemenge kann die Heizleistung der Wärmepumpe mit 50 l/h multipliziert werden. Für genauere Bestimmungen bedarf es Probebohrungen

mit Pump- und Versickerungsversuch sowie Grundwasserqualitätsuntersuchungen.

#### Geothermie Wärmepumpe

Das weitläufige Grundstück bietet genügend Platz, um ausreichend Tiefenbohrungen mit genügend Abstand zu platzieren. Das System kann Wärme- und Kälteversorgung des Quartiers übernehmen. Um die nötige Leistung zu erreichen, wären von einer Vielzahl Bohrungen auszugehen. Hier ist also der wirtschaftliche Faktor der Errichtungskosten zu berücksichtigen.

#### Luft- Wasser Wärmepumpe

Luft-Wasser Wärmepumpen nutzen als Energiequelle die Umgebungsluft der Außenluft. Zu beachten ist eine ausreichende Fläche zur Platzierung der Außeneinheiten. Die direkte Umgebung des Weghammer bietet genügend Möglichkeiten, um eine Aufstellfläche für die Außengeräte zu finden. Jedoch könnten Lärmschutzvorrichtungen notwendig sein, um die Richtwerte für Schallimmissionen nicht zu überschreiten. Generell ist zu beachten, dass die Effizienz von Luft-Wärmepumpen mit fallenden Außentemperaturen sinkt. Auch wird bei einer möglichen zusätzlichen Kühlfunktion auf den Abfall der Leistungszahl – von 3,5 auf 3 – hingewiesen.

### Biomasseheizung – Pellets/ Hackschnitzel

Eine Pellets- oder Hackschnitzelanlage ist mit großen Lagerflächen (Errichtung eines zusätzlichen Baukörpers) und regelmäßigen Anlieferungen verbunden, die serviceintensiv sind. Die Logistik der Anlieferung des Brennguts und eine regelmäßige Kontrolle und Wartung des Systems fallen negativ in die Kostenplanung. Die Anlage kann auch nicht zum Kühlen genutzt werden, keinen Strom erzeugen und ist mit externen wirtschaftlichen Abhängigkeiten verbunden.

### Blockheizkraftwerk

In einem Blockheizkraftwerk wird durch die Verbrennung eines Brennstoffs, meist fossiler Brennstoffe, wie Gas, ein Motor oder eine Turbine angetrieben, welche Wärme und Strom produziert. Es wird also das Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung genutzt. Die Größen von BHKW reichen von 1 kW bis zu 10 MW und eignen sich für die Quartiersversorgung.

Die Anlage ist in der Anschaffung vergleichsweise hoch und auch die Kontroll- und Wartungsarbeiten sind sehr zeit- und kostenintensiv.

### Brennstoffzellenheizung

Die Brennstoffzellenheizung ist ein weiteres System, welches Strom und Wärme erzeugt und das Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung nutzt. Um Energie zu erzeugen, findet eine mithilfe von Wasserstoff und Sauerstoff eine chemische Reaktion zwischen Anode und Kathode statt. Da Wasserstoff und Sauerstoff als reine Gase kostenintensiv sind, wird hier Wasserstoff aus Brenngasen wie Erdgas, Biogas oder Methanol gewonnen und Sauerstoff aus der Luft bezogen.

Die Anschaffung ist wie bei dem Blockheizkraftwerk sehr hoch und auch die Kontroll- und Wartungsarbeiten sind zeit- und kostenintensiv. Zusätzlich ist der Wirkungsgrad der Anlagen noch relativ niedrig, hier sollte man noch die technische Weiterentwicklung abwarten.

BEWERTUNG POTENTIELLER ENERGIEQUELLEN

Bewertung Heiz- & Kühlsysteme	Potential vor Ort	Keine Freiflächen	Keine Anlieferung	Keine Lagerflächen	Kühlung möglich	Kein Lärm und Vibrationen	Hohe Unabhängigkeit	geringer bautechnischer Aufwand	regenerativ	saisonale Leistungsschwankung
Fernwärme		•	•	•		•		•		•
WP Wasser		•	•	•	•	•	•		•	•
WP Sole	•		•	•	•	•	•		•	•
WP Luft	•	•	•	•	•		•	•	•	
Holz-Hackgut		•							•	•
Holz-Pellets	•	•							•	•
BHKW		•							•	•

Bei der Betrachtung der Varianten zur Wärme- und Kältebereitstellung wurden insbesondere folgende Faktoren berücksichtigt:

- ökologische (CO2-Emissionswerte)
- ökonomische (Anschaffungs- u. Betriebskosten, Fördermittel)
- bautechnische (Lagerflächen, Genehmigungen, Tiefenbohrungen)
- funktionstechnische (Kühlfunktion, Unabhängigkeit, Betriebssicherheit)

Abb. 110 Bewertung Heiz- & Kühlsysteme

## VERSORGUNG

In der folgenden Gegenüberstellung spezifischer Kennwerte für unterschiedliche Heizsysteme wurden die zuvor ermittelten prognostizierten Bedarfshöhen zugrunde gelegt. Es wird von 59 kW Wärmeleistung im sanierten Zustand und Erweiterung durch Neubauten ausgegangen und 26 kW für die erforderliche Kühlleistung angenommen.

Die Heizsysteme wurden laut dem standortspezifischen Potential ausgewählt. Die Option fossiler Brennstoffe, genauer gesagt, Öl und Gas wurden nicht in Betracht gezogen, da diese Systeme am Standort bedingt verfügbar aber nicht nachhaltig bzw. zukunftsweisend sind. Ein Anschluss an ein bestehendes Fernwärmenetz ist im Gebiet nicht möglich und auch zukünftig nicht in Planung.

Auch die Abhängigkeit von externen Primärenergiequellen bei einzelnen Heizsystemen (Biomasse) und deren nicht prognostizierbare Kostenentwicklung wurde in den Überlegungen berücksichtigt. Zusätzliche Baukosten durch eventuell nötige Heizgebäude sind nicht enthalten.

Die Investment- und Servicekosten entsprechen Erfahrungswerten der letzten Jahre. Für die Energiekosten wurde ein österreichweiter Mittelwert mit Stand September 2024 hergenommen. Die Systemgrenze in der folgenden Kostenbetrachtung ist der zentrale Haustechnikraum, der ausreichend Platz im Erdgeschoss finden wird.

Sämtliche Installationen, die die Verteilung oder Abgabe betreffen (Steigleitungen, Wärmeabgabesystem, etc.) sind nicht Teil der folgenden Kostengegenüberstellung.

### Bewertung

Nach Berücksichtigung unterschiedlicher Bewertungsfaktoren und Gegenüberstellung der potentiellen Systeme wird die Bereitstellung der benötigten Heiz und Kühlenergie durch Wärmepumpen empfohlen. Bedingt durch den Standort der Liegenschaft wird im Speziellen auf die Nutzung von Luft-Wasser – und Tiefenbohrungen mit Wärmepumpen hingewiesen.

Besonders effektiv arbeitet die Wärmepumpe inklusive Tiefenbohrungen mit einer JAZ (JahresArbeitsZahl) von 4-5. Was so viel bedeutet wie, dass der eingebrachte elektrische Strom zur Verdichtung (Kompressor) 4-5 mal so viel Nutzenergie (Wärmeenergie) über das Jahr gerechnet, erzeugt. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit der Kühlung im Sommer mit vergleichsweise geringen Betriebskosten.

Alternativ zur Wärmepumpe kann eine Pelletsanlage empfohlen werden. Das System deckt den Heizbedarf ab, allerdings ist keine Kühlung möglich. Weiterhin sind zusätzliche bauliche Maßnahmen erforderlich, die nicht in der Kostengegenüberstellung inkludiert wurde, und es entsteht eine Abhängigkeit des Rohstoffes.

	Gas Brennwert	Fernwärme	Wärmepumpe Luft-Wasser	Wärmepumpe Grundwasser	Wärmepumpe Tiefen- bohrung	Pellets	Hackschnitzel	Blockheiz- kraftwerk	Brennstoffzelle
--	---------------	-----------	---------------------------	---------------------------	----------------------------------	---------	---------------	-------------------------	-----------------

**Eckdaten:**

Max. Vorlauftemperatur	°C	nicht möglich	nicht möglich	30	35	50	50-60	95	90	60-70
JAZ / Wirkungsgrad	%			3,5	4,0	4,5	85%	80%	95%	90%
Primärenergiebedarf	kWh/a			21.608,23	18.907,20	16.806,40	88.975,06	94.536,00	79.609,26	84.032,00
OIB-Konversionsfaktor	g/kWh			277	277	277	17	17	75	247
CO2-Emission	kg/a			5.985,48	5.237,29	4.655,37	1.512,58	1.607,11	5.970,69	20.755,90

**Investment:**

Gerät + Zubehör		nicht möglich	nicht möglich	80.000 €	102.500 €	138.500 €	75.000 €	90.000 €	150.000 €	500.000 €
SUMME Investment				80.000 €	102.500 €	138.500 €	75.000 €	90.000 €	150.000 €	500.000 €

**Betriebskosten:**

Service/Fixkosten	€/a	nicht möglich	nicht möglich	1.500 €	1.500 €	1.200 €	5.000 €	7.500 €	7.500 €	15.000 €
Energiekosten	€/kWh			0,25 €	0,25 €	0,25 €	0,07 €	0,05 €	0,00 €	0,17 €
Kosten Arbeitspreis	€/a			5.400 €	4.725 €	4.200 €	6.602 €	4.282 €	0 €	27.731 €
SUMME Betriebskosten pro Jahr				6.900 €	6.225 €	5.400 €	11.602 €	11.782 €	7.500 €	42.731 €
<b>Kosten auf 30 Jahre €/a</b>				<b>9.567 €</b>	<b>9.642 €</b>	<b>10.017 €</b>	<b>14.102 €</b>	<b>14.782 €</b>	<b>12.500 €</b>	<b>59.397 €</b>

Abb. 111 Bewertung Heiz- & Kühlsysteme

## HAUSTECHNISCHES SANIERUNGSKONZEPT

### Wärmeverteilung

Wärmeverteilsysteme sind das Bindeglied zwischen der Wärmeerzeugung und der Wärmeübergabe und ermöglichen eine effiziente Nutzung der Heizsysteme. Nachdem die Haustechnik zur Gänze erneuert werden muss, wird in dem Zuge dessen eine Zentralisierung der Wärmeverteilung empfohlen. Das Warmwasser wird aufgrund der geschäftlichen Nutzung, keiner Wohnnutzung, weiterhin dezentral bereit. Das Warmwasser wird aufgrund der geschäftlichen Nutzung, keiner Wohnnutzung, weiterhin dezentral bereit.

Eine Zentralisierung in diesem vorliegenden Fall bedeutet, dass durch Versorgungsschächte alle zwei Geschosse versorgt werden. Hier sind Durchbrüche von Nöten, deren Lage im Vorfeld aufgrund der Holzbalkendecke gut bedacht sein sollten. Die Steigleitungen können auf den ersten Blick innerhalb des Gebäudes geführt werden, sodass keine Leitungsführung an der Fassade nötig ist. Auf eine ausreichende Leitungsdämmung ist aber auch innerhalb des Gebäudes zu achten, um Verluste bei der Verteilung zu vermeiden.

### Technikraum

Für die empfohlenen Wärme- bzw. Kältebereitstellungen in Verbindung mit der Zentralisierung, ist ein Technikraum für die Anschlüsse nötig, welcher entweder im

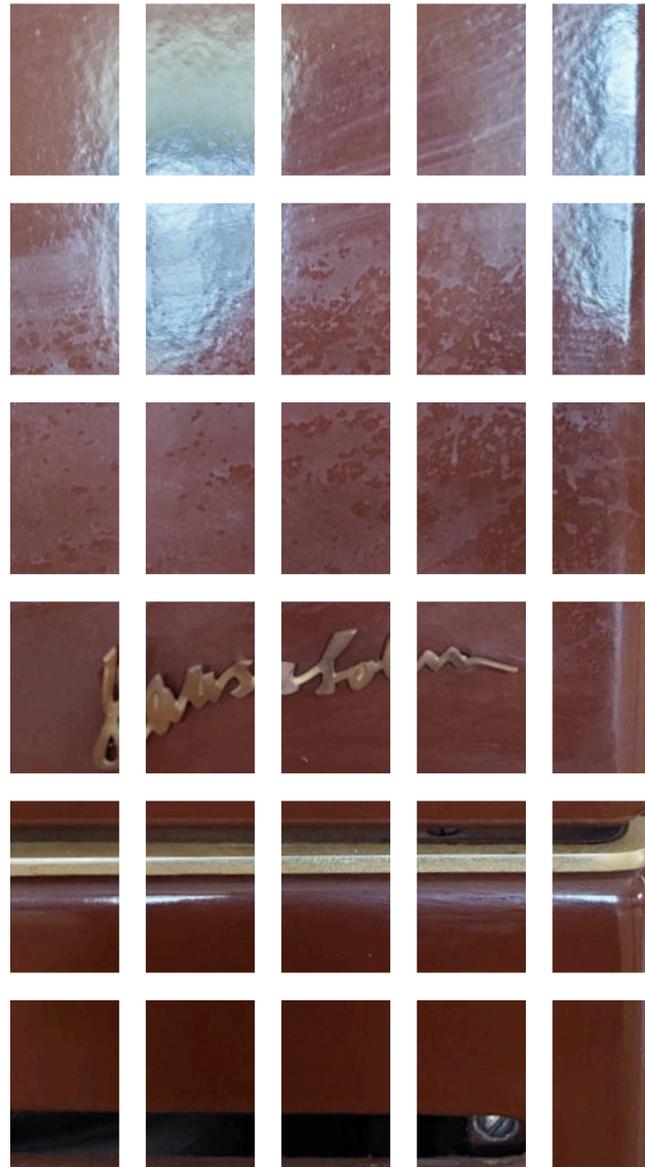


Abb. 112 Detail Ölofen

20240312\_151911

## Wärmeabgabe

Die derzeitige Wärmeabgabe erfolgt über die bereits genannten Öfen. Da diese aufgrund der fossilen Energiequelle rückgebaut werden, muss nun eine neue Abgabesituation geschaffen werden. Aufgrund der Wärmequelle in Form einer Wärmepumpe, kann hier auf ein Niedrigenergiesystem mit niedrigen Vor- und Rücklauftemperaturen zurückgegriffen werden (im Schnitt 35°C/28°C).

Für eine ausreichende Wärmebereitstellung, sowie in Rücksichtnahme auf bauphysikalische Herausforderungen, werden Flächenheizkörper zur Wärmeabgabe empfohlen. Diese können bei geringer Vorlauftemperatur die Räume effizient und behaglich heizen und kühlen. Die Flächenheizung ist zum einen im Fußboden und im Erdgeschoss auch im Wandbereich angedacht, um ein ganzjährig behagliches Raumklima zu erzeugen. Betroffen sind die nach Süden ausgerichteten Außenwände im Erdgeschoss (Lehrerwohnung, Turnsaal), da diese massive Feuchteschäden aufweisen. Eine Flächenheizung in Form einer Wand- bzw. Brüstungsheizung in diesem Bereich dämmt weiter Schäden ein. Alternativ kann eine Sockeltemperierung in Form von zwei Kupferrohren im unteren Bereich der Wand ebenfalls große Wirkungen haben. Dadurch wird nicht die komplette Brüstungsfläche eingenommen, sondern kann weiterhin genutzt werden.

## Wärmeverteilung

Das energetische Konzept ergänzen die thermischen Maßnahmen für eine zukünftige Nutzung der Schule. Ziel ist eine behagliche, den Nutzungsanforderungen entsprechende Temperierung des Bestands. Die Eingriffe in die Substanz sollten so minimal wie möglich gehalten werden.

Im Erdgeschoss sieht das Konzept eine umlaufende Sockeltemperierung vor. Dies berücksichtigt raumklimatische und bauphysikalische Anforderungen bedingt durch die historische Bausubstanz.

Des Weiteren wird eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss empfohlen, die eine behagliche Nutzung der Räume ermöglicht.

Im Obergeschoss wird ebenfalls die Fußbodenheizung empfohlen.

Bei tiefergehender Planung sollten die Maßnahmen zur Wärmebereitstellung und -verteilung entsprechend der Konzeption verfeinert werden.

### Empfehlung

Im Hinblick auf den verhältnismäßig niedrigen Energiebedarf, einer möglichst unabhängigen Bedarfsdeckung mittels regenerativer Energiequellen, sowie bau- und funktionstechnische Anforderungen, kann für das ehemalige Schulgebäude eine Wärmebereitstellung durch eine Wärmepumpe empfohlen werden. Insbesondere die Möglichkeit von Tiefenbohrungen mit Wärmepumpe besteht durch den Zusatz einer Kühlung an heißen Sommertagen.

### Wärmebereitstellung

Die Wärmepumpe kann den Bedarf der zukünftigen Nutzung an Heizwärme, Kühlung und Warmwasser decken.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen muss das Heiz- und Kühlsystem gänzlich neu geplant und in die Bausubstanz integriert werden. Die bereitgestellte Energie der Wärmepumpe kann mittels niedriger Vorlauftemperatur effizient genutzt werden. Ein deutlicher Vorteil zu anderen Heizsystemen ist die Möglichkeit der Deckung des Kühlenergiebedarfs.

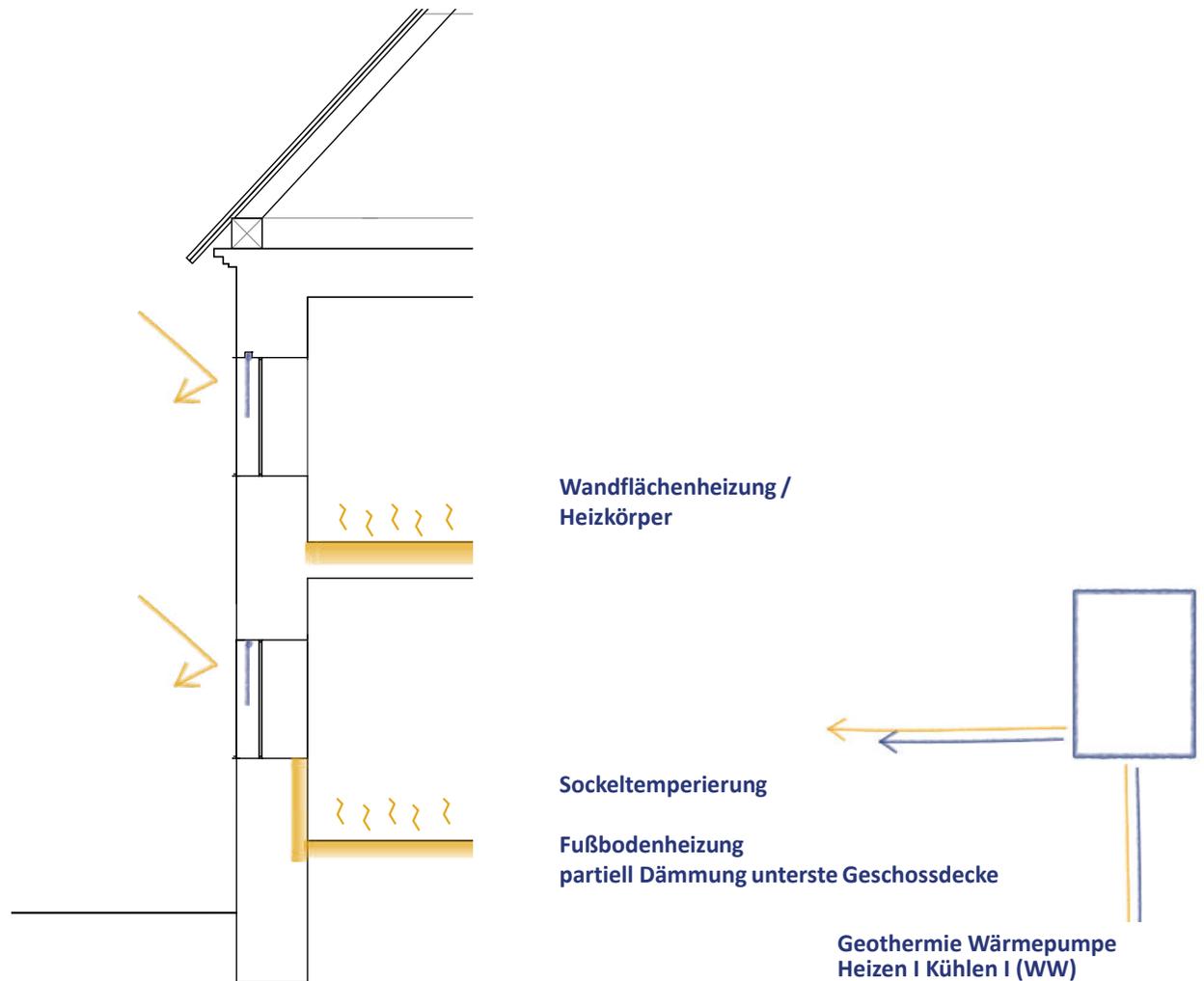


Abb. 113 Konzeptskizze haustechnische Maßnahmen

## STROM

Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen eignen sich sehr gut zur Erzeugung von Strom. Zu beachten ist das der Ertrag saisonalen Schwankungen unterliegt. Eine PV-Anlage wäre an den Bestandsgebäuden möglich und sinnvoll.

Aufgrund der südlich ausgerichteten Dachfläche, ergibt sich hier die Chance, eine Photovoltaikanlage mit einer ungefähren Fläche von 100 m<sup>2</sup> zu installieren. Hierbei ist während der Planung darauf zu achten, dass ausreichend Abstand zu den Kaminen, zu potentiellen Fenstern und auch zum Dachrand besteht. Dieser Abstand beträgt ca. 0,50 m.

Die statische Eignung der Konstruktion muss geprüft werden. Etwa 10 bis 15kg/m<sup>2</sup> Belastung sind anzunehmen.

Bei einer PV-Anlage mit 100m<sup>2</sup> wären dies beispielsweise etwa 1.250 kg zusätzliche Belastung für das Bestandsgebäude.

Rentable Optionen ergeben sich, abgesehen von der Einspeisung in das allgemeine Stromnetz, vor allem über das Betreiben von Wärmepumpen und die wirtschaftliche Umsetzung des erzeugten Stroms vor Ort.

Beispielhafte Auslegung PV-Anlage	Wert	Einheit
Potentielle Fläche	100	m <sup>2</sup>
Pot. Anlagenleistung Richtwert: 0,15 kWp/m <sup>2</sup>	15	kWp
Pot. Stromertrag Richtwert: 1.000 kWh/kWp	15.000	kWh/a
Investitionskosten Richtwert: 2.100 €/kWp	31.500	€
Einspeisetarif	0,125	€/kWh
Wartungskosten	Keine	

Abb. 114 Übersicht PV Anlage

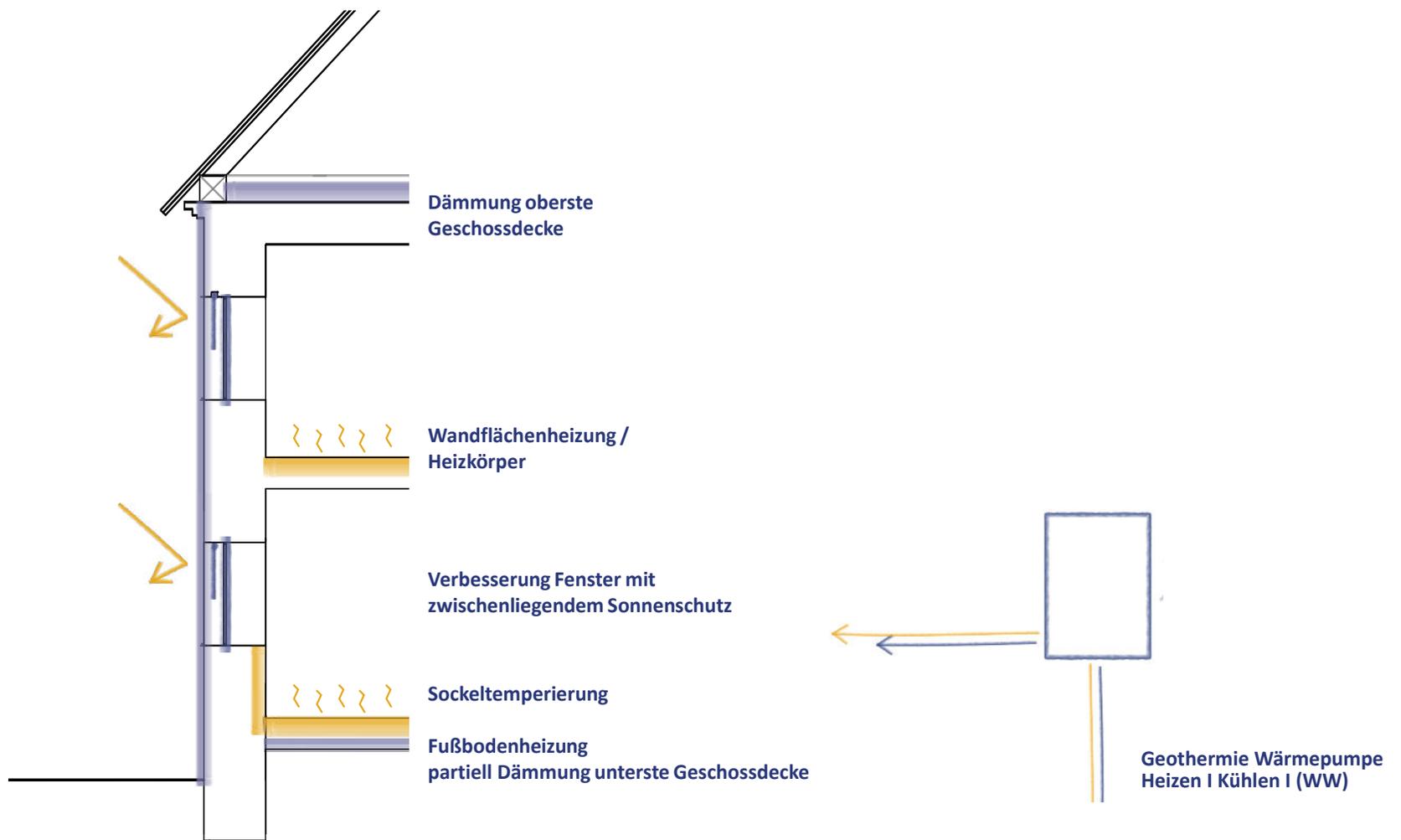


Abb. 115 Konzeptskizze thermisch-energetische Maßnahmen

## ENERGIEAUSWEIS NACH SANIERUNG

Alle Varianten beinhalten folgende thermischen Maßnahmen:

- Dämmung oberste Geschossdecke 20 cm
- Kunststofffenster
- Mischvariante Außenwanddämmung:
  - Wände Anbau 10 cm
  - Wärmedämmputz 2 cm (südl. AW)
  - Wärmedämmputz 6 cm (restl. AW)
- Einbau Bodenplatte mit neuem Fußbodenaufbau

Außer in den energetischen Maßnahmen in der Form des Wärme- bzw. Kälteerzeugers wird ein Unterschied getroffen:

- Variante 1: Geothermie - inkl. Kältebereitstellung
- Variante 2: Luft-Wasser-Wärmepumpe - inkl. Kältebereitstellung
- Variante 3: Pelletsheizung

	HWB <sub>BCF sk</sub> [kWh/m <sup>2</sup> ]	PEB <sub>BCF sk</sub> [kWh/m <sup>2</sup> ]	CO <sub>2</sub> BCF sk [kg/m <sup>2</sup> ]	f <sub>GEE</sub>
Bestand	267,10	538,10	129,00	3,39
Variante 1	77,00	103,20	14,40	0,67
Variante 2	77,00	108,70	15,10	0,70
Variante 3	77,00	189,50	11,90	0,94
<b>Einsparung</b>	<b>-71%</b>	<b>Bis zu -81%</b>	<b>Bis zu -91%</b>	<b>Bis zu -81%</b>

Legende

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G

Abschließend wurde ein Energieausweis erstellt, der die thermischen Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt und zwischen den unterschiedlichen Heizsystemen variiert, um die Verbesserung des jeweiligen Systems zu ermitteln.

Für die unterschiedlichen Förderschienen sind dies Werte und die jeweiligen Verbesserungen ausschlaggebend, um Geld zu erhalten bzw. die Höhe der Gelder zu definieren.

Der HWB kann bis zu 71% verbessert werden und erhält eine Energieklasse von C.

Der f<sub>GEE</sub> erreicht in der Variante mit Geothermie sogar ein A+ und verbessert den Wert um bis zu 81%.

Abb. 116 Auswertung EAW Sanierungsvarianten

## 6.2. VORSCHLAG ZUR NACHHALTIGEN QUARTIERSVERSORGUNG

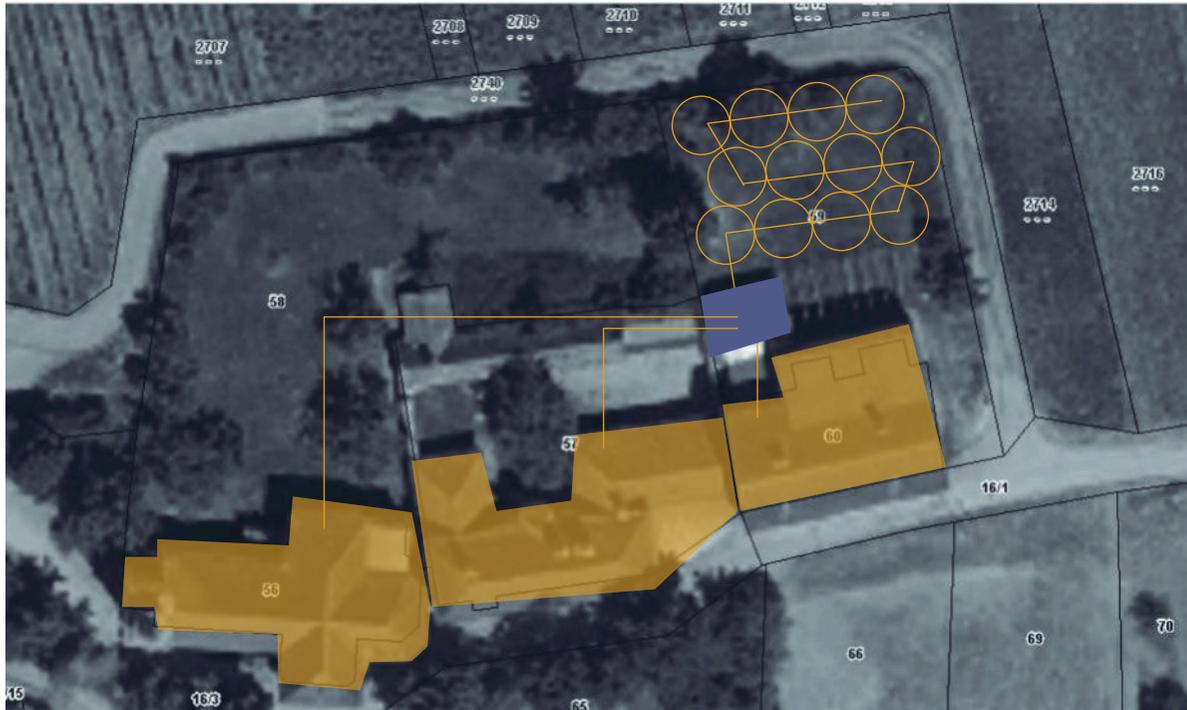


Abb. 117 Konzeptdarstellung thermisch-energetische Maßnahmen Quartierlösung

Bei einer Quartierlösung steht nicht das einzelne Gebäude im Fokus, sondern das große Ganze. Die nachhaltige Versorgung von mehreren Gebäuden mit Wärme, Kälte und Strom ist das Ziel.

Die Nachbargebäude stehen unter Denkmalschutz weshalb Photovoltaiktechnik auf den Dachflächen schwer möglich ist, zusätzlich werden sie derzeit mit Gas versorgt. Daher wurde das Interesse an einem gemeinsamen nachhaltigen Versorgungsnetz geäußert.

In der nebenstehenden Grafik ist ein Funktionsschema des möglichen Nahwärmenetzes dargestellt, das die Versorgung mittels Tiefenbohrungen zeigt. Aufgrund des hohen Energiebedarfs werden bis zu 12 Bohrungen a 200m tiefe benötigt.

Wie in der Skizze erkennbar würde die Gartenfläche der Schule für das Bohrraster von 6m ausreichen. Mittels Tiefenbohrungen kann ebenfalls eine Kühlung der Gebäude ermöglicht werden. Zusätzlich zu der Heiz- und Kühlthematik wird auf die südliche Dachfläche der Schule Photovoltaikflächen verbaut, um Strom für die WP, Allgmeinstrom und die Sitzbankheizung der Kirche zu erzeugen.

Ein zentraler Technikraum wird im Nebengebäude situiert. Ausgehend davon werden die Baukörper des Quartiers versorgt.

Auf der linken Seite wird der Bedarf und die benötigte Leistung zwischen dem Schulgebäude und dem Quartier gegenübergestellt. Die Werte wurden anhand von Richtwerten der bestehenden Flächen und Nutzungen ermittelt. Diese müssten in weiterem Planungsprozess geprüft und mit den Verbrauch der Nachbargebäude abgestimmt werden.



**QUARTIER** **SCHULE**  
Schule + Pfarrhof + Kirche

<b>Heizleistung</b> Inkl. Warmwasser	114 kW	54 kW
<b>Kühlleistung</b>	103 kW	36 kW
<b>Heizwärmebedarf</b>	159 600 kWh/a	75 600 kWh/a
<b>Kühlungsbedarf</b>	82 400 kWh/a	28 800 kWh/a

Abb. 118 Tab. Vergleich Quartier und Schule



## 7. UNTERSUCHUNGEN DER BAUSUBSTANZ

Das folgende Kapitel dokumentiert die Untersuchungen an der Bausubstanz.



Abb. 119 Detailaufnahme Salzpüfung  
20241025\_134250

## 7.1. SCHADENSKARTIERUNG

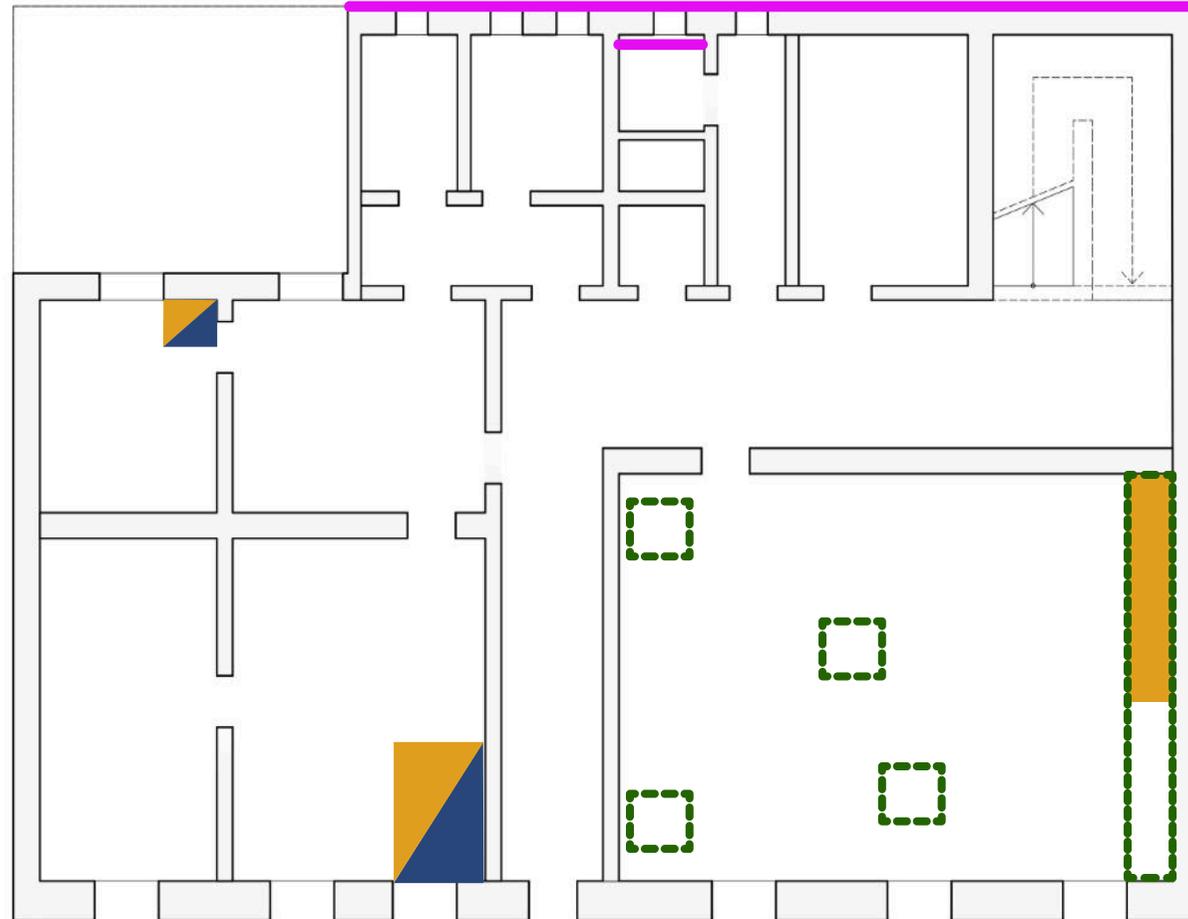


Abb. 120 Grundriss Schadenskartierung EG

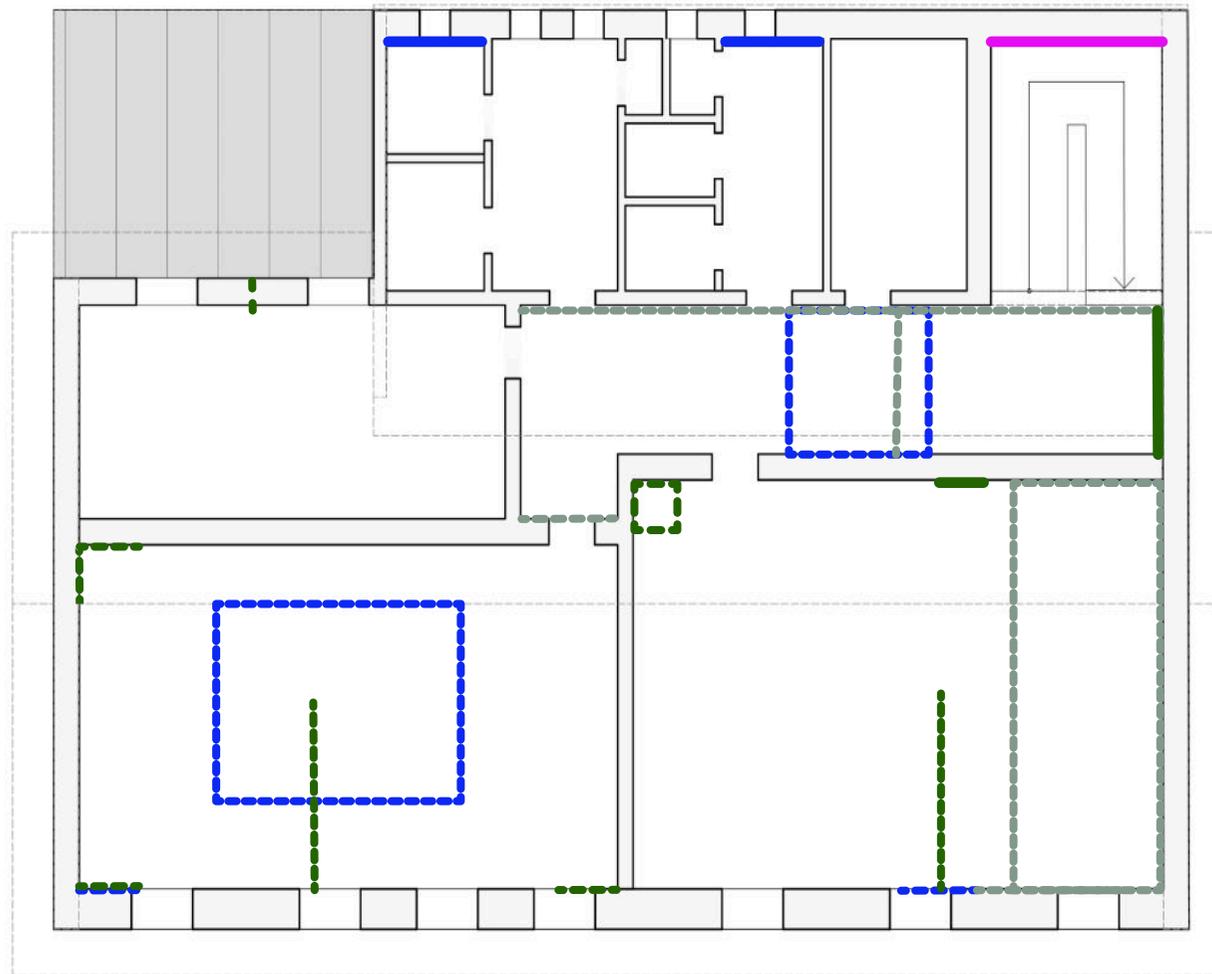
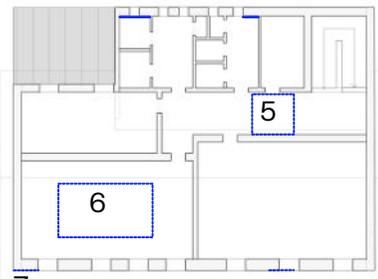


Abb. 121 Grundriss Schadenskartierung OG



EG



7  
OG

## SCHÄDEN DURCH FEUCHTIGKEIT

An sämtlichen, markanten Bauteilen der Schule sind Schadensbilder vorzufinden, welche auf einen Feuchteintritt an dieser oder an anderer, aber baulich-konstruktiv zusammenhängender Stelle hinweist. Diese Schadensbilder zeigen sich durch herabfallende Putzschichten und/oder Salzbildung. Auch Stock-/Schimmelflecken oder gar biogener Befall weisen darauf hin (s. weitere Schäden).

Die aufgetretenen, sichtbaren Feuchtigkeitsschäden haben unterschiedliche Ursachen, sowohl durch Schäden im Dachstuhl als auch durch aufsteigende Feuchte aus dem Erdreich. Die sichtbaren Feuchtigkeitsschäden (z.T. bereits ausgetrocknet) an der Flurdecke und der Decke der Krippenwerkstatt des Obergeschosses (4 und 5) können auf Schäden im Dachstuhl zurückberufen werden. Ein schadhaftes, womöglich nicht bautechnisch korrekt eingebautes Blech an der Dachhaut am Kamin führt bereits hier zu Schäden an der Konstruktion. Durch bereits genannte Risse statischen Ursprungs gerät Wasser dadurch ins daruntergelegene Obergeschoss.

Die Ursache für den Schaden im Krippenraum ist nicht ersichtlich. Womöglich handelt es sich hierbei um einen Schaden am darüberliegenden Fenster in der Dachhaut, wodurch Feuchtigkeit eintritt.

Die vereinzelt Feuchtigkeitsschäden an den Balkenköpfen können auf eine z.T. nicht korrekt installierte Dachentwässerung zurückgeführt werden. Das Regenwasser läuft hinter die Spenglerkonstruktion und zieht somit ins dahinterliegende Konstruktionsholz des Dachstuhls ein. Hierdurch kommt es zu einem Faulprozess und die statische Tragfähigkeit wird angegriffen.

Zusammenhängend hiermit sind die Balkenköpfe der darunterliegenden Dippelbaumdecke an den jeweiligen Enden in weiteren Planungsprozessen auf eindringende Feuchtigkeit zu prüfen.

Eine nicht korrekte Entwässerung des Vordaches (1) hat hier bereits zu Schäden im Gebäudeinneren geführt. Das Wasser wird durch falsche Führung oder durch einen baulichen Schaden direkt ins Mauerwerk geleitet.

Obwohl bereits Maßnahmen in Form von Horizontalschnitten im Erdgeschossmauerwerk mit Einbringen einer entsprechenden Abdichtung getroffen worden sind, tritt das Schadensbild der aufsteigenden Feuchte weiterhin vereinzelt auf. Die Ursache hierfür liegt vermutlich in der falschen Schnittebene. Eine andere Ursache liegt vermutlich in einer fehlenden, weiteren horizontalen Abdichtung in Form einer Bodenplatte. Das Mauerwerk bzw. die Bodenaufbauten sind im Erdgeschoss direkt auf das vorhandene Erdreich verlegt worden, wodurch auch diese durch aufsteigende Feuchte Schäden nehmen.

Die nördliche Mauerscheibe des nicht-bauzeitlichen Anbaus aus den 1960er Jahren weist weitere Feuchtigkeitsschäden auf. Die Ursache in diesem Bereich liegt in der als problematisch einzustufende Form der Regenwasserwegführung vom Gebäude. Durch eine betonierete Rinne direkt in der Sockelzone (2), versickert das Regenwasser nicht und zieht ins Mauerwerk ein. An manchen Stellen hat bereits eine leichte Unterspülung stattgefunden.

Abb. 122  
Verortung Schaden



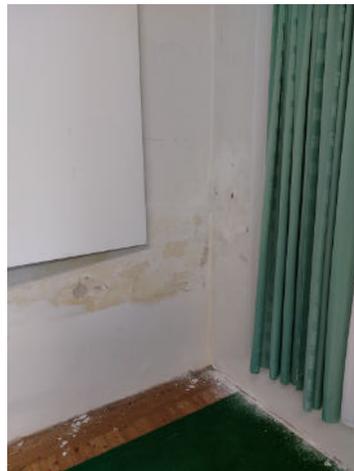
1 Wasserschaden



2 Betonrinne an Nordfassade



3 Wandstück unter Stiege (Norden)



4 abfallender Putz durch feuchtes Mauerwerk (Turnraum)



5 Feuchteschaden Stiege OG

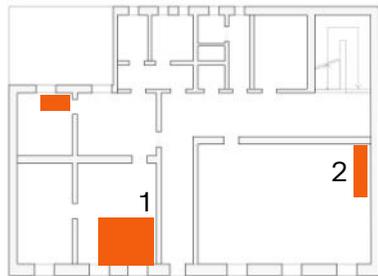


6 bereits bearbeiteter Feuchteschaden Krippenraum

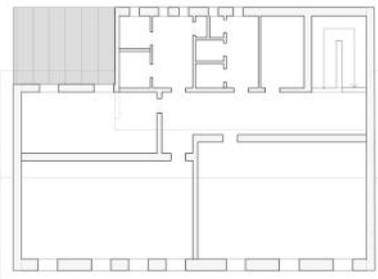


7 Feuchteschaden durch mangelnde Entwässerung (Südfassade)

Abb. 123 Collage  
Feuchtigkeitsschäden



EG



OG

## SCHÄDLINGSBEFALL

Durch den direkten Einbau des Fußbodenaufbaus auf das Erdreich (1/2) und durch die dadurch entstandene Feuchtigkeit im Holzbodenbelag, sind bereits an einigen Stellen des Erdgeschosses Schäden wahrzunehmen. Da es sich um einen Nagekäferbefall handelt, ist an den Frassspuren bzw. an den Löchern zu erkennen.

Es handelt sich um einen Altbefall, welcher an den dunklen Holzhäufchen zu erkennen ist. Trotzdem ist es zu empfehlen, Klebefallen oder Lebendfallen aufzustellen, um eine genauere Aussage treffen zu können.

Im Dachgeschoss sind v.a. die Sparrenköpfe an der Traufe betroffen. Hier ist teilweise ein nahezu kompletter Austausch der Sparren bzw. der Balken nötig, da die Schäden bereits weit in den Kern ragen (zu erkennen am hohlen Klang während des Klopfens). An manchen Stellen reicht eine partielle Prothese, sprich ein stückweiser Ersatz (3).

Zusätzlich ist an den vor Ort geöffneten Bereichen im Sockelbereich des Innenraums ein holzerstörender Pilz erkennen. Dieser findet im feuchten Holz genug Nährstoff, um zu wachsen.

Eine andere Art von Schädlingsbefall ist der sich auf dem Dachboden befindliche Taubenkot. Dieser ist bei weiteren, evtl. intensiveren Arbeiten rückstandslos zu entfernen (4). Das Tragen einer entsprechenden Schutzmaske bzw. -kleidung ist absolut empfehlenswert.

Abb. 124  
Verortung Schaden



1 Fraßspuren durch Schädlingsbefall  
Lehrerwohnung



2 Fraßlöcher Turnraum

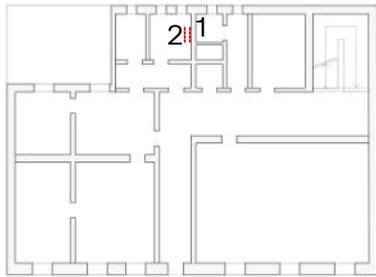


3 Schädlingsbefall am Sparrenkopf  
(exemplarisch für andere Stellen)

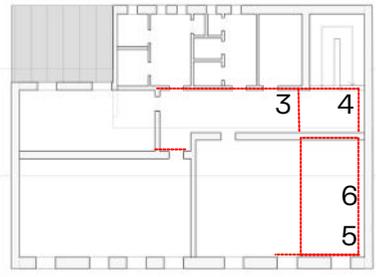


4 Taubenkot am Dachgeschoss

Abb. 125 Collage  
Schädlingsbefall



EG



OG

Abb. 126 Verortung Schaden

## BAULICHE SCHÄDEN - STATIK

Während der Begehung des Dachbodens, ist augenscheinlich festgestellt worden, dass die Sparrenmaße vermutlich nicht auf die Windlasten, die vor Ort herrschen, ausgelegt worden sind. Bei einer Änderung der Lasteinwirkung z.B. in Form einer neuen Dachdeckung und/oder einer ergänzten Photovoltaik-Anlage ist vor Planungsbeginn auf die Expertise einer Statiker:in zurückzugreifen, um ggf. die Sparrenquerschnitte zu erhöhen. Eine Gefahr im jetzigen Zustand sollte in dieser Hinsicht nicht gegeben sein. Allerdings ergeben sich durch den Wind Schubkräfte, welche die Dachkonstruktion in nördliche Richtung schieben, sodass sich die Lasten auf die ehemalige Außenwand erhöhen und dort Risse entstanden sind bzw. weiterentstehen können (3/4). Um dies weiterhin genauer beobachten zu können, wird ein Monitoring, beispielsweise mittels Rissmarker, empfohlen, um weitere Gebäudesetzungen bzw. -schübe dokumentieren zu können.

Die Ursache für mögliche statische Schäden im Dachgeschoss liegt wahrscheinlich in der Änderung des statischen Systems. In den Balken rechteckigen Tragstruktur in der Mitte des Dachstuhls sind Einkerbungen und Konstruktionslöcher vorzufinden, welche auf fehlende Tragbalken an dieser Stelle hinweisen (s. Vereinfachte Skizze des Dachstuhls).

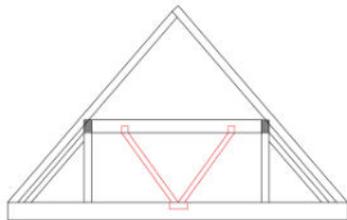


Abb. 127 Dachstuhl

Der Feuchte- bzw. Schädlingsschaden am darüberliegenden Sparrenkopf (5) und die damit verbundene Rissentstehung im Aufenthaltsraum der Pensionisten fällt ebenfalls unter den zu beobachtenden und zu dokumentierenden Bereich.

Ebenfalls in dem eben genannten Raum ist eine Wölbung östlichen Deckenbereich zu erkennen (6). Hierfür sollte der Deckenbelag auf der Doppelbaumdecke des Dachgeschosses entfernt werden und die darunterliegende Decke auf mögliche Schäden statisch überprüft werden.

Eine andere Art von baulichen Schaden ist im Erdgeschoss zu finden (1/2). Durch Rosten der Metallrohrverbindung des Entwässerungsrohr ist Feuchtigkeit ins Mauerwerk getreten. Nachdem die Schule nur noch zeitweise genutzt wird und keine konstante Lüftung mehr gegeben ist, entstehen an dieser Stelle Stockflecken bzw. Schimmel.

Es ist anzumerken, dass die nachträglich eingebauten Kunststofffenster vermutlich falsch eingesetzt worden sind. Es besteht keine Verbindung zwischen Mauerwerk und Fenster, da diese nicht eingeputzt worden sind bzw. keine Abdichtungsebene vorhanden ist. (6).



1 Defekte Entwässerungsleitung Knaben



2 Auswirkungen der mangelhafte Entwässerung Bild 1 in der Lehrerwohnung



3 statische Mauerwerksrisse aufgrund der Feuchte im dort verorteten Sparrenkopf im Dachgeschoss



4 statische Mauerwerksrisse im Stiegenhaus OG aufgrund der veränderten Lasten aus dem DG

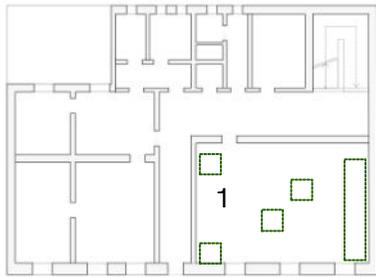


5 Risse im Brüstungsbereich Stiegenhaus OG



6 Fenstersturz Krippenraum

Abb. 128 Collage bauliche Schäden

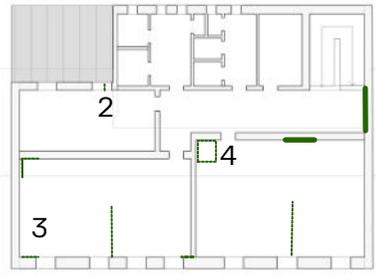


EG

### FARB-/PUTZSCHÄDEN UND RISSE

Aufgrund der bereits genannten Schäden, treten als Folge häufig auch Schäden am Putz bzw. an der Oberfläche auf.

Allerdings führen auch das Auftragen nicht systemkonformer Materialien, wie diffusionsgeschlossene Farbe, oder gar eine falsche Ausführung, wie die fehlende Bindung zwischen Tragkonstruktion und Hülle.



OG

Empfohlen wird hier das Abtragen bzw. Abklopfen der bereits losen Schichten und ein flächenbezogener, wenn nicht kompletter, Austausch gegen systemkonforme Materialien, wie Kalkputz oder eben diffusionsoffene Farben.

Abb. 129  
Verortung Schaden



1 abplatzende Farbe Turnraum



2 Putzriss Fenster Nähzimmer

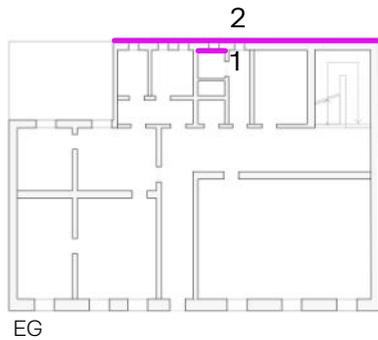


3 Haarrisse im Putz Krippenraum

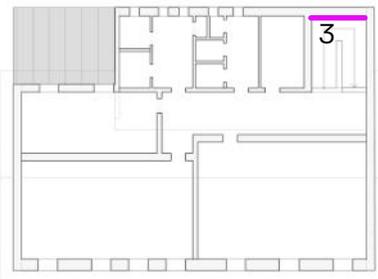


4 Putzriss und abplatzende Farbe Pensionisten

Abb. 130 Collage  
Putzschäden



EG



OG

### SALZAUSBILDUNG UND BIOGENER BEFALL

Durch die andauernde Befeuchtung der Bauteile an der Nordseite des Anbaus aufgrund der falschen Entwässerungsführung bzw. der Bewitterung und als Folge die leichte Unterspülung des Gebäudes, treten bereits vereinzelt biogene Befälle auf. Dies geschieht in Form von Flechten (1) oder Algen (2).

Vermutlich durch eine ebenfalls nicht funktionierende horizontale Abdichtung am 60er Jahre Anbau, tritt, wie bereits beschrieben, Feuchtigkeit ins Mauerwerk, was in diesem Fall zu Salzausblühungen auf dem Stiegenpodest führt. Um genauere Auskünfte über die Sanierungsmöglichkeiten ausloten zu können, müssen die Salzarten genau untersucht und dadurch definiert werden.

Abb. 131  
Verortung Schaden



1 Flechte Knaben WC



2 Betonentwässerungsrinne direkt an der Nordfassade



3 Salzausblühung Stiegenpodest Nordwand

Abb. 132 Collage  
Salzausblühungen

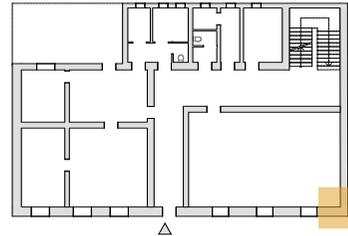
## 7.2. FEUCHTE UND SCHADSALZPRÜFUNG

Bei der Salzanalyse wird bestimmt, wie viel wasserlösliche Komponenten (Salze) in einem porösen Baustoff vorhanden sind. Da es sich um Salze handelt, wird davon ausgegangen, dass diese für den Baustoff potentiell schädigende Eigenschaften aufweisen, wenn ein Feuchtetransport nicht unterbrochen werden kann.<sup>26</sup>

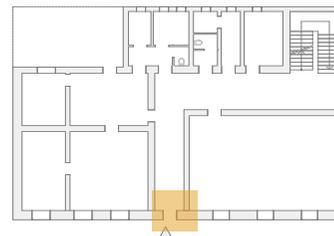
Auf den nächsten Seiten folgen die Ergebnisse der Salzprüfung inklusive Verortung der Probenentnahme.

Ursachen für Salzbelastung in Baustoffen:

- Aufsteigende Mauerfeuchte aus dem Baugrund
- SO<sub>2</sub>-Belastung der Luft
- Spritzwassereinwirkung mit Streusalz
- Verwendung von salzhaltigem Anmachwasser oder Sand bei Baustoffherstellung
- Fäkalieneintrag (Stallung, Dunggrube)
- Säurebildende Mikroorganismen
- Ungeschützte Lagerung von salzhaltigen Schüttgütern, z.B.: Schießpulver, etc.
- Sanierungsmaßnahmen mit Salzeintrag, z.B.: Injektion

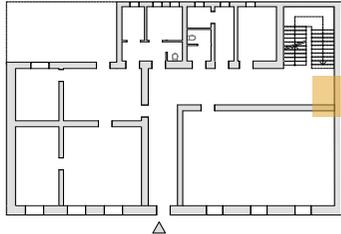


Turnsaal	Chlorid	Nitrat	Sulfat
M-%		6,57	5,26
Anzeige Teststab	mg/l	500	>400

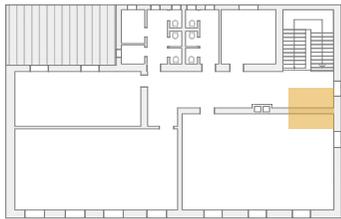


Eingang EG	Chlorid	Nitrat	Sulfat
M-%		1,48	23,74
Anzeige Teststab	mg/l	50	>800

<sup>26</sup> Urs Müller, Mineralische Baustoffe, Fraunhofer IRB Verlag 2021, S. 219-220



Treppe EG		Chlorid	Nitrat	Sulfat
M-%				9,47
Anzeige Teststab	mg/l	0	0	<200



Öffnung OG		Chlorid	Nitrat	Sulfat
M-%			0,50	
Anzeige Teststab	mg/l	0	25	0

Für die Analyse der Mengen von Salzen gibt es kein standardisiertes Verfahren. Hier wurden stichprobenartig Mörtel- oder Mauersteinproben entnommen, welche gemahlen und mit einem deionisiertem Wasser versetzt wurden. Mittels Teststreifen kann so der Salzgehalt definiert und errechnet werden. Wichtig ist, dass das Ergebnis der Analyse des Wasserauszugs auf die ursprüngliche Probenmenge zurückgerechnet wird, um den Salzgehalt vom Mauerwerk zu erhalten.

Drei Proben zeigen einen erhöhten Sulfat Anteil. Nitrate und Nitrite sind ebenfalls in drei unterschiedlichen Proben zu finden. Chloride wurden in keiner der Proben festgestellt.

Erforderliche Maßnahmen lassen sich aus den Ergebnissen von Schnelltests allein nicht ableiten. Je nach Salz und Gestein oder Mörtel können niedrigere oder höhere Werte relevant sein. Da die Grenzwerte der Sulfat- und Nitratbelastung überschritten wurden, sollten folgende Maßnahmen folgen. Die Grenzwerte sind aus der Tabelle Abb. 134 abzulesen.

Bei Salzbelastung sollte die Feuchtigkeitszufuhr möglichst unterbunden bzw. eingeschränkt werden, der Alputz und der salzbelastete Fugenmörtel entfernt werden und ein Sanierputzsystem aufgetragen werden.

Chloride <sup>1</sup>	< 0,2	0,2 - 0,5	> 0,5
Nitrate	< 0,1	0,1 - 0,3	> 0,3
Sulfate <sup>2</sup>	< 0,5	0,5 - 1,5	> 1,5
Bewertung <sup>3</sup>	Belastung gering - Maßnahmen im Ausnahmefall erforderlich	Belastung mittel – Weitergehende Untersuchungen zum Gesamtsalzgehalt (Salzverbindung, Kationenbestimmung) erforderlich Maßnahmen im Einzelfall erforderlich	Belastung hoch - Weitergehende Untersuchungen zum Gesamtsalzgehalt (Salzverbindung, Kationenbestimmung) erforderlich Maßnahmen erforderlich

<sup>1</sup> Bei tragwerksichernden Maßnahmen, wie dem Einbau von Ankern/Nadeln, ist bei Chloridbelastungen > 0,1 M-% auf die Auswahl besonderer Stahlgüten und speziell rezeptierter Verpreß-/Verfüllmörtel zu achten.

<sup>2</sup> Beurteilung bezogen auf leicht lösliche Sulfate; besonders zu bewerten sind sulfathaltige Baustoffe.

<sup>3</sup> Für die Entscheidung über das Erfordernis von Maßnahmen sind nicht allein die Ergebnisse der Salzuntersuchung ausschlaggebend

Abb. 133 Bewertung der schadensverursachenden Wirkung verschiedener Salzionen in Mauerwerkskörpern

Quelle: WTA- Merkblatt 4-5-99/D, Beurteilung von Mauerwerk-Mauerwerksdiagnostik



Abb. 134 Wasserauszug

20241024\_155233



Abb. 135 Schnelltests Chloride, Sulfate, Nitrate, Nitrite

20241024\_155354



Abb. 136 Teststreifen Probe Öffnung OG

20241025\_134225



Abb. 137 Auswertung Streifen Sulfate

20241025\_132716

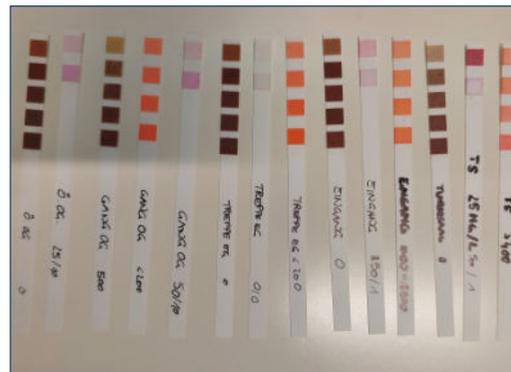


Abb. 138 Teststreifen im Vergleich

20241025\_134250



Abb. 139 Auswertung Streifen Nitrate

20241025\_132128

### 7.3. SONDAGEN UND MATERIALUNTERSUCHUNGEN



Abb. 140 Sammlung Putzschichten  
Klassenzimmer I (EG)

20241018\_151438  
20241018\_151441  
20241018\_151520

Aufgrund von Feuchtigkeit im Mauerwerk konnte die oberste Putzschicht nie richtig abbinden. Noch dazu wurde ein nicht diffusionsoffener Putz verwendet, der die Feuchtigkeit einsperrt. Daher sind nun an einigen Stellen im Klassenzimmer extreme Putzabplatzungen, die wiederum die Genese des Putzes freilegen.



Abb. 141 Sammlung Sondage  
Klassenzimmer I (EG)

20241018\_151825  
20241018\_151748  
20241018\_151748

Im Zuge der Salzprüfung des Mauerwerks wurde hier ein Bereich geöffnet. Zu Erkennen ist die Stärke des Putzes und das dahinterliegende Ziegelmauerwerk. Im Zuge der Öffnung wurde deutlich, dass der Putz in diesem Bereich nicht mehr stabil ist und feinabrieselt.

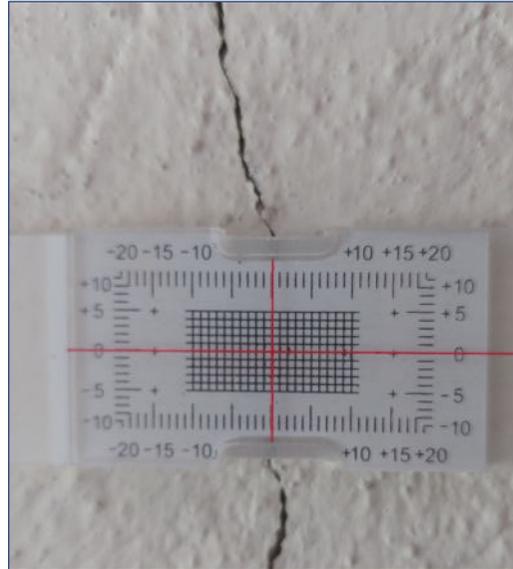
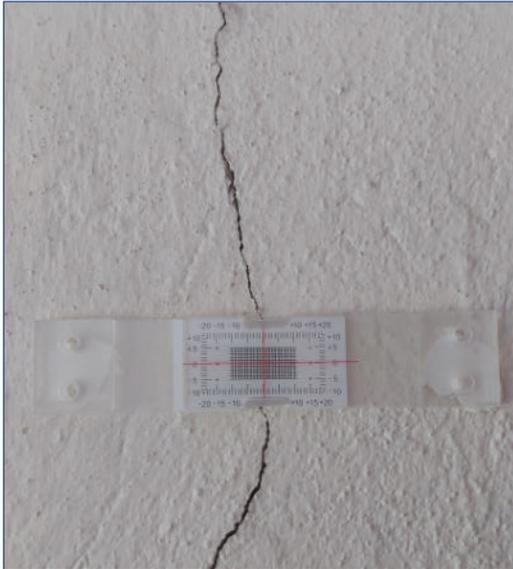


Abb. 142 Rissbild zwischen Zubau und Hauptteil

Klassisches Rissbild zwischen zwei Bauteilen. Hier wurde keine technische Lösung für die Trennfuge eingearbeitet, daher entsteht ein Längsriss zwischen den Bauteilen.

20241018\_154635  
20241018\_152202  
20241018\_152154

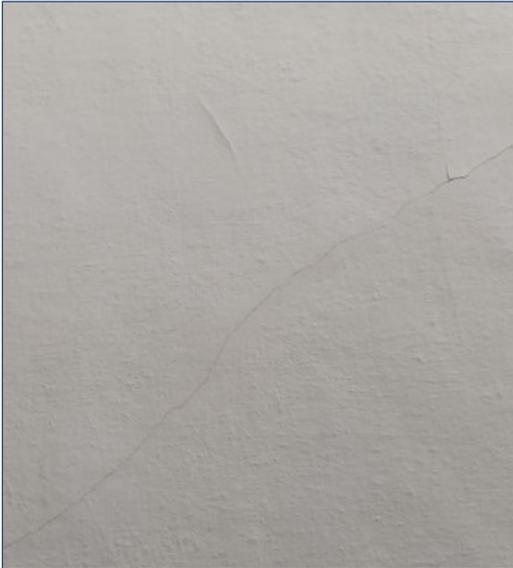


Abb. 143 Rissöffnung  
Gang (OG)

20241018\_152210  
20241018\_151932



Die Öffnung eines Risses im Gangbereich des Obergeschosses, um die Tiefe des Risse und den Umfang des Schadens abzuklären. Der Riss reicht nur bis in die Putzschicht, das Mauerwerk bleibt unversehrt.



Abb. 144 Sammlung Putz  
Fassade

20241018\_154520  
20241018\_154458  
20241018\_154612

Die Außenfassade wurde mit Zementputz und Dispersionsfarbe renoviert. Jedoch entstehen hier, ähnlich wie im Inneren, Putzabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeit im Mauerwerk.



Abb. 145 Sammlung Auflagepunkte  
Dachkonstruktion

20240326\_103909  
20240326\_102815  
20240326\_103723

Auf Grund von vorangegangenen Feuchteschäden sind einige Balkenköpfe in einem schlechten Zustand und sollten im Zuge der Sanierungsarbeiten ausgetauscht werden.

## ENTWICKLUNGEN DER LETZTEN 6 MONATE

Auf den nächsten Seiten werden die Veränderungen der letzten 6 Monate dokumentiert. Das linke Bild zeigt den Zustand zu Beginn (03/2024) und das rechte Bild die aktuelle Situation zum Ende der Studie (10/2024). Es wurden keine Veränderungen dokumentiert.



Abb. 146 Schaden an Decke  
Klassenzimmer II - Krippenbauer (OG)

20230908\_100158  
20241018\_153750

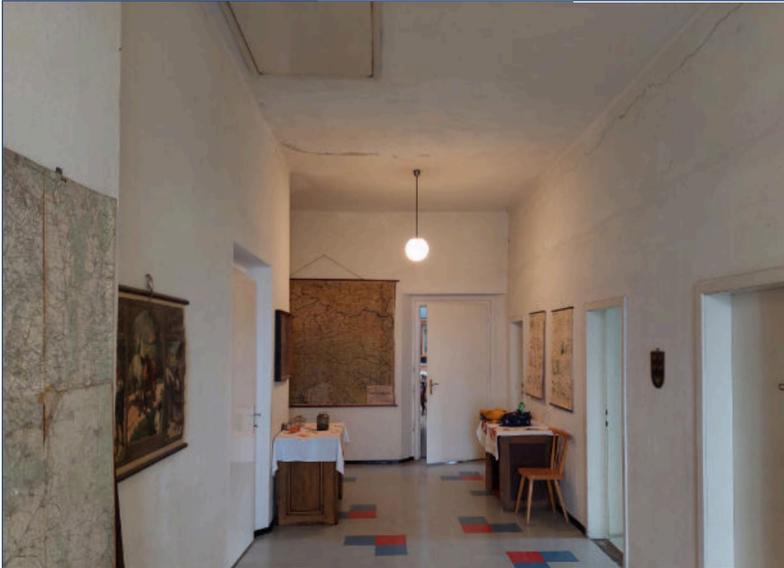


Abb. 147 Risse  
Gang (OG)

20240312\_154656  
20241018\_152640



Abb. 148 Sammlung Putzschichten  
Klassenzimmer I (EG)

20240312\_151319  
20241018\_152241



Abb. 149 Sammlung Putzschichten  
Klassenzimmer I (EG)

20240312\_160424  
20241018\_152307

Aufgrund von Feuchtigkeit im Mauerwerk konnte die oberste Putzschicht nie richtig abbinden. Noch dazu wurde ein ungeeigneter Putz verwendet, der die Feuchtigkeit einsperrt. Daher sind nun an einigen Stellen im Klassenzimmer extreme Putzabplatzungen, die wiederum die Genese des Putzes freilegen.



Abb. 150 Sammlung Putzschichten  
Klassenzimmer I (EG)

20240312\_142133  
20241018\_152714



Abb. 151 Sammlung Putzschichten  
Klassenzimmer I (EG)

20230908\_102851  
20241018\_154213



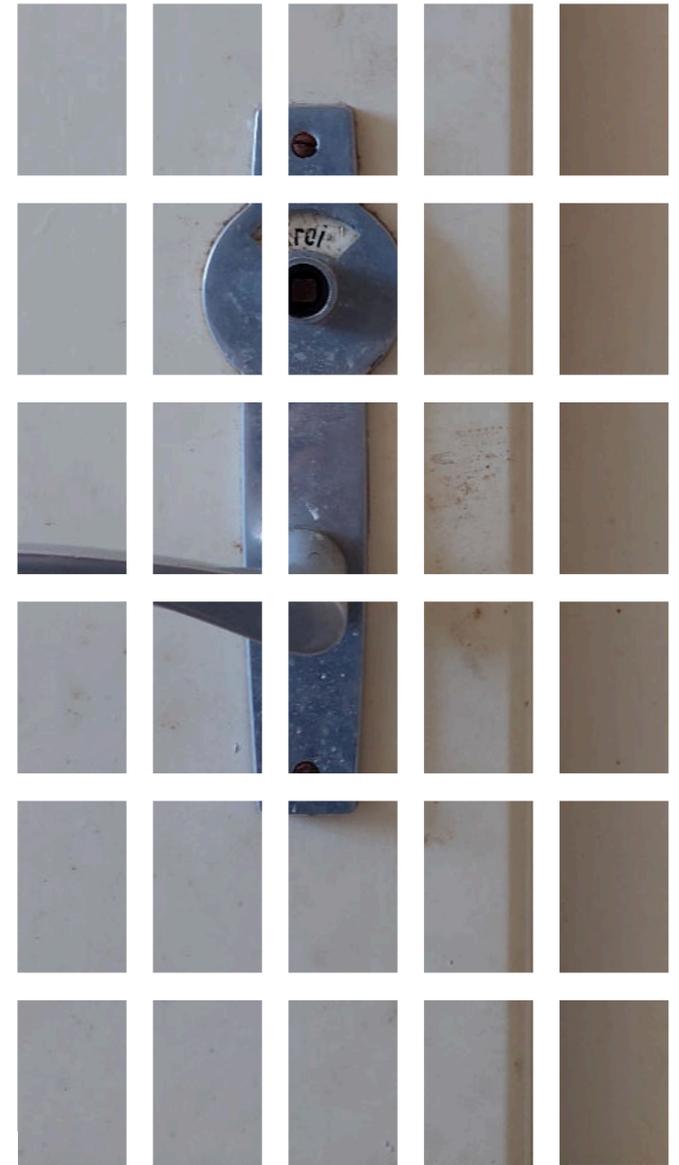


Abb. 152 Detailaufnahme Türgriff  
20230908\_101014



Durch den Antrieb der Gemeinde scheint der ehemalige Schule in Velm-Götzendorf wieder Leben eingehaucht zu werden.

Ziel ist es mit bestem Beispiel voranzugehen und ein Vorzeigeprojekt in einer Region zu schaffen, in der wachsender Leerstand, sowohl öffentlich als auch privat, die Zukunftsfähigkeit immer stärker bedroht.

Mit Hilfe dieser Untersuchung des Bestandes soll ein erster Schritt in Richtung einer sinnvollen Nutzung getan werden, der die Substanz sichert und zum Erhalt des Gebäudes beiträgt.

Nach dieser umfangreichen Studie und den vielen Gesprächen mit Bürger:innen und Gemeinderat lautet die Empfehlung das Gemeindeamt in einem Bereich des Gebäudes zu platzieren, da die Fläche benötigt wird und somit eine tägliche Nutzung des Gebäudes gegeben ist.

Das ehemalige Klassenzimmer I im Erdgeschoss sollte als öffentlicher Raum nutzbar werden, um einen Treffpunkt für den Austausch zu besitzen. Die Nutzung der restlichen Fläche könnte in der ersten Phase noch offen bleiben, und sich im Fall eines Mieters, an dessen Bedürfnisse anpassen bzw. die aktuellen Nutzer:innen integrieren. Hier müsste man sich bezüglich der Mietpreise einigen.

Das neue Nutzungskonzept stellt somit nicht nur eine Bereicherung für das Ensemble dar, sondern bietet auch einen gemeinschaftlichen Mehrwert für die Ortschaft.

Die sich in grundsätzlich gutem Zustand befindende Bausubstanz kann als Basis für eine Revitalisierung herangezogen werden.

Eine detaillierte Befassung mit dem Bestand schaffte die Basis für die Bestimmung sinnvoller Sanierungsmaßnahmen für das erhaltenswerte Gebäude. Der respektvolle Umgang mit dem Vorhandenen, sowie das Bewusstsein der Wertigkeit der Bauteile sind Voraussetzung für sämtliche Eingriffe in die Bausubstanz, um die historischen und ästhetischen Werte der alten Schule zu bewahren. Die Sanierungsmaßnahmen, bei welchen auf nachhaltige Materialien geachtet wird, orientieren sich an den Bestand, sodass dieser möglichst wenig verändert wird und als Kulturgut erhalten bleibt.

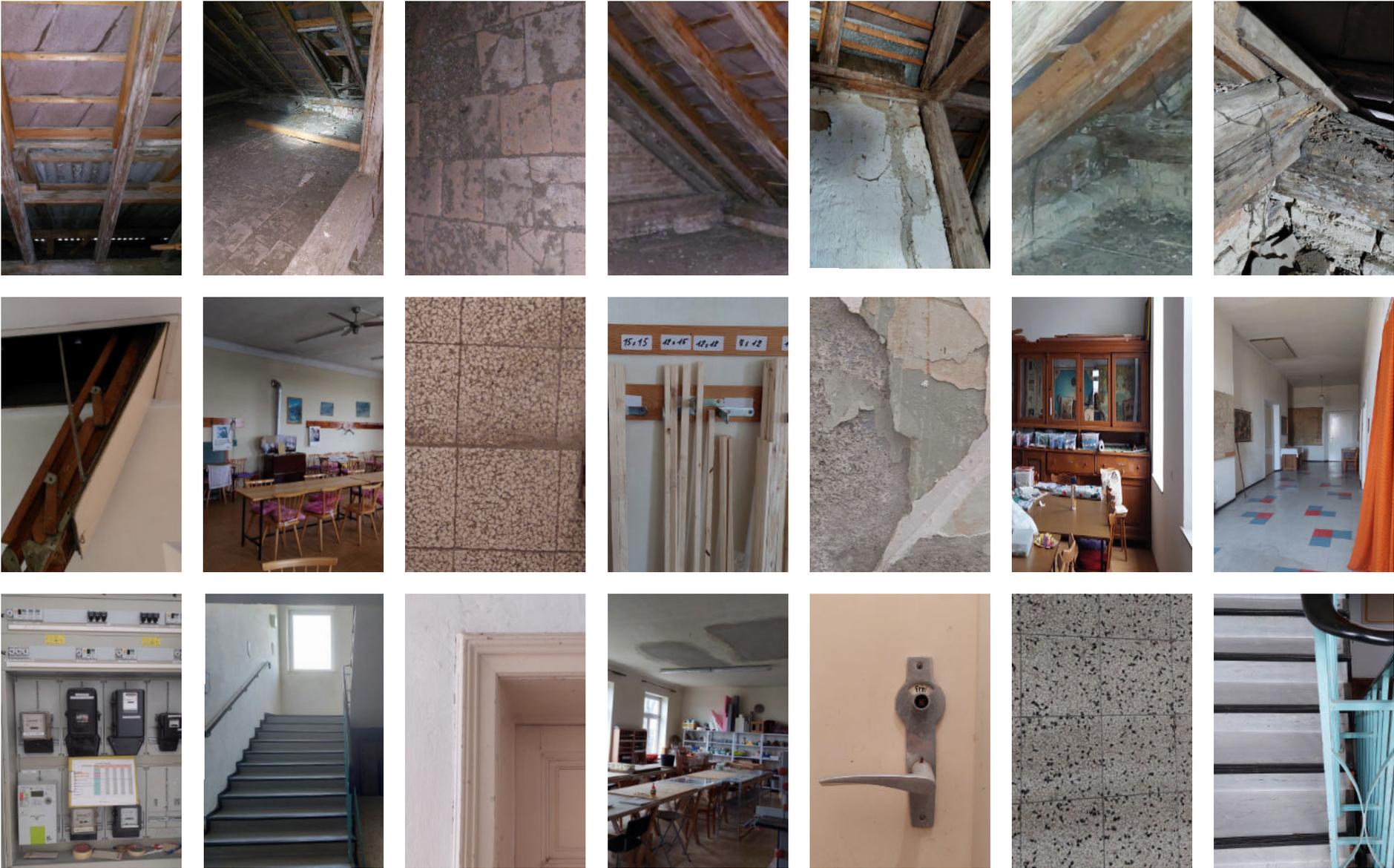
Die intensive Auseinandersetzung mit dem Gebäude und der Ortschaft kann als Leitfaden für den weiteren Planungsprozess genutzt werden, wobei der nächste Schritt die Fixierung einer Nutzungsvariante ist, um eine Richtung einzuschlagen.

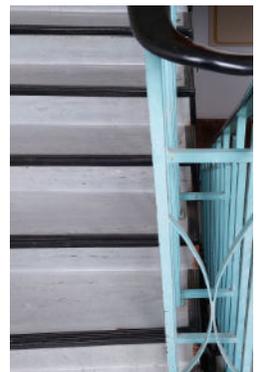
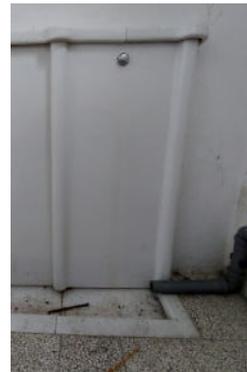
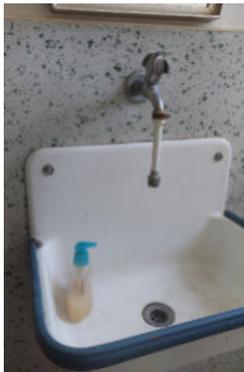
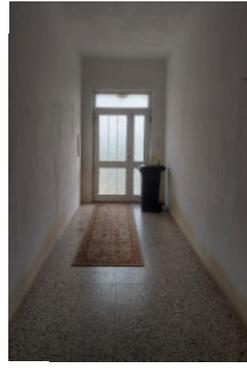
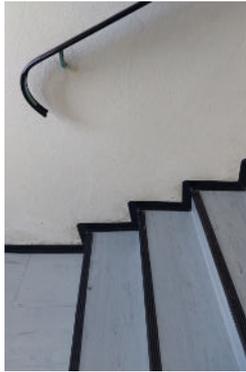
Anhand des Berichts wird ein Impuls für die Revitalisierung geschaffen, welche das alte Schulgebäude vor einem möglichen Verfall schützen soll und dieser dadurch nachhaltigen Mehrwert verleiht.





FOTODOKUMENTATION - VORORT BEGEHUNG 12.03.2024





# KONTAKTANBAHNUNG MIT MÖGLICHEN ANKERMIETERN

Um die Kontaktanbahnung und die Gespräche mit möglichen Ankermietern zu erleichtern wurde ein Expose vom Objekt erstellt.

**ALTE SCHULE  
VELM-GÖTZENDORF**

Denk  
mal  
Werkstatt  
guten  
Sonnens  
Nec

Die Grenzen des Weinviertels verlaufen im Osten entlang der Staatsgrenze von Österreich zur Slowakei. Im Norden grenzt das Gebiet an Tschechien. Der Mannarberg, der östlich des Kamp liegt, stellt die Grenze zum Waldviertel im Westen dar. Im Süden grenzt das Weinviertel an das Mostviertel und das Industrieviertel. Das Weinviertel umfasst eine Fläche von etwa 4.480 km<sup>2</sup> und weist eine Einwohnerzahl von etwa 348.000 auf (Stand 2023).

Der Name „Weinviertel“ ist seit etwa einem Jahrhundert gebräuchlich. Das Weinviertel ist Österreichs größtes Weinbaugebiet.

Quelle: Wikipedia, Weinviertel

**WEINVIERTEL**  
Wien & Umland

Quelle: weinviertel.at

**EINWOHNER:INNEN**

- 0 - 5.000 Einwohner:innen
- 5.000 - 10.000 Einwohner:innen
- > 10.000 Einwohner:innen

**ENTFERNUNGEN:**

Spannberg 4 km	Wien 60 km
Dürnkrut 6 km	Bratislava 65 km
Marchbrücke/ Grenze Slowakei 24 km	Bahnhof Dürnkrut 6,5 km
	Flughafen Wien 70 km

**DIE REGION | Das Weinviertel**

**ALTE SCHULE**  
Götzendorf

Wien 60 km

Grenze Slowakei 24 km

Postleitzahl: 22415 | Einwohnerzahl: 772 | Anzahl der Häuser: ca. 400 | Seehöhe: 183m | Fläche: 17,7 qkm davon 85% landwirtschaftliche Nutzfläche

Im Ort gibt es: Lebensmitteläden, Hofläden, Weingüter, Gasthof, Kindergarten, FW-Feuerwehr, Raiffeisen Bank, Bibliothek, Veranstaltungshalle, Tennisplätze, Spielplatz, diverse Vereine, etc.

**DER ORT | Velm-Götzendorf**

**EINWOHNER**

**BEWOHNER:INNEN**

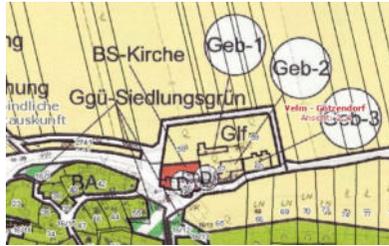
Hauptwohnsitz	772
Nebenwohnsitz	199
Einwohner pro km <sup>2</sup>	55

Der Durchschnitt der Bewohner:innen zählt zu den Ältesten von ganz Niederösterreich.

0-18 Jahre	15,45 %
19-65 Jahre	59,22 %
> 65 Jahre	25,32 %

**BEVÖLKERUNG**

**DIE BEWOHNER:INNEN | Velm-Götzendorf**



ÜBERSICHT		FLÄCHENWIDMUNG	
Adresse:	Alte Schule Kirchenberg 3 2245 Velm-Götzendorf	Gebaut:	1865
Gel.Nr.:	59.60	Denkmalschutz:	nein
EZ:	145	Wärmeversorgung:	Einzelofen
Grundfläche gesamt:	1.225 m	Eigentümerin:	Gemeinde Velm-Götzendorf
		GF - Erhaltenswertes Gebäude im Grünland	

DIE LIEGENSCHAFT | Alte Schule



FLÄCHEN		AUSBAU POTENTIAL	
	BGF	NGF	
EG	330 m²	264 m²	Richtwert 80% Nutzfläche
OG	330 m²	264 m²	
DG	250 m²	200 m²	
Gesamt	910 m²	728 m²	

Das Dachgeschoss der ehemaligen Schulen mit einer Nutzfläche von rund 200 m² kann nach aktuellen Ansprüchen ausgebaut werden. Weiterhin eignet sich die bestehende Aussicht, um die Fläche nutzbar zu machen.

DAS GEBÄUDE | Flächen



DAS GEBÄUDE | Ansichten



DAS GEBÄUDE | Aussicht



DAS GEBÄUDE | Klassenzimmer



DAS GEBÄUDE | Erschließung



**Das Gebäude**

Auf einer Anhöhe mitten im grünen Weidviertel gelegen, bildet das ehemalige Schulgebäude mit dem Pfarrhof und der Kirche ein historisches Ensemble und Wahrzeichen für den Ort Velm-Götzendorf.

1965 errichtet und über 100 Jahr als Bildungsstätte genutzt, steht das Gebäude seit Mitte der 70er Jahre leer und wird derzeit nur sporadisch von gemeindenahen Vereinen und Initiativen bespielt.

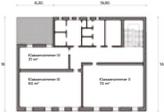
Durch diese Nutzung befindet sich das Gebäude in einem guten Zustand. Ein nachhaltiges Heizungssystem fehlt jedoch und muss im Rahmen der Sanierungsarbeiten mitgedacht werden. Die unterschiedlich großen Zimmer bieten Raum für eine Vielzahl von Nutzungen, die durch die Möglichkeit eines Aufzugs auch barrierefrei wären.

**Die Entwicklung**

Ort und Gemeinderat sind geprägt von aktiven Persönlichkeiten, auf deren Initiative bereits 2022 ein Entwicklungskonzept für die gesamte Ortschaft erstellt wurde.

Seit 2024 arbeitet die Firma DenkMaNevo Werkstatt guten Bauens GmbH im Rahmen eines Bundesförderprogramms an einer Machbarkeitsstudie mit Entwicklungskonzepten, Variantenprüfung, baulichen Untersuchungen und einer Bürgerbeteiligung mit dem Ziel einen belebten Ort in der Gemeinde zu schaffen.

Werden Sie Teil davon!



OG



EG

DAS GEBÄUDE | Übersicht



**IHRE ORDINATION IM GRÜNEN**

Sowohl die großzügige Erschließung als auch die ausladenden Klassenzimmer sind durch ihre Größe und Höhe vielseitig bespielbar. Durch die Nachrüstung eines Aufzugs wären die Räumlichkeiten auch barrierefrei zugänglich. Von einzelnen Therapieräumen bis hin zur Ordinationsgemeinschaft wären hier viele Optionen möglich und durch den aktuellen Stand der Projektentwicklung auch flexibel und persönlich adaptierbar. Der einmalige Blick über den Ort ins Grüne lässt jeden Stress verfliegen.

DAS GEBÄUDE | Die Möglichkeiten



**IHR FLEXIBLES BÜRO**

Die großzügigen Klassenzimmer erlauben vielseitige Nutzungen. Durch flexible Raumaufteilung sind unterschiedliche Szenarien möglich und auch einfach veränderbar. Vom großen Besprechungsraum bis hin zu kleinen Büroeinheiten ist alles möglich und mit wenigen Schritten befindet man sich im Grünen und kann durchatmen.

**DAS GEBÄUDE | Die Möglichkeiten**



**RÄUME FÜR KÖRPER UND GEIST**

Kleine Klassenzimmer könnten direkt an Einzelpersonen vermietet werden, um Therapieräume für Körper und Geist zu ermöglichen. Größere Klassenzimmer können individuell unterteilt werden oder als Ganzes genutzt werden z.B.: Yogaklassen, Meditation, Atemübungen, Gruppentraining, etc.

**DAS GEBÄUDE | Die Möglichkeiten**



**OFFENE KÜCHE**

Das ehemalige Klassenzimmer würde sich gut für einen offenen Raum eignen, in dem Jeder willkommen ist. Patienten können die Wartezeit genießen, Kollegen bei einem Kaffee über das nächste Projekt sprechen und nach Feierabend trifft man hier seine Freunde auf ein gutes Achten.

**DAS GEBÄUDE | Die Möglichkeiten**

**IHRE ANSPRECHPARTNER:IN**

DI Julia Horvath  
DenkMalNeo  
Werkstatt guten Bauens GmbH  
Belvidergasse 26  
A-1040 Wien  
+43 664 629 70 49  
julia.horvath@denkmalneo.at

**VORSTELLUNG**

Die Eigentümerin ist an der Leerlandaktivierung dieses Objekts sehr interessiert und erhofft sich einen lebendigen Ort für die Gemeinde zu entwickeln.

Werden Sie Teil davon.

**DISCLAIMER**

Mit Bitte zur Geheimhaltung und nicht zur Weitergabe gedacht.  
DenkMalNeo wurde im Vertrauen,  
um eine Vermittlung gebeten.





# PARTEIENVERKEHR GEMEINDEAMT

Übersicht über des Parteienverkehrs von 10.09-18.10.

Anmerkung: Am 29.09.2024 war die Nationalratswahl weshalb bis zum 27.09. einige Besucher bezüglich der Wahlkarte auf der Gemeinde waren und dadurch das Ergebnis verfälschen.  
 Nimmt man nun die Besucher und zieht die Wahlkarten-Besucher ab, ergibt das 62 Besuche auf der Gemeinde. Im Durchschnitt kommen 2 Personen Pro Tag, was wiederum auf die Bevölkerung bedeutet, dass jede Person Durschnittlich 1-2Mal im Jahr auf die Gemeinde kommt. Diesen Satz könnte man noch mindern in dem man Hundesackerl/Gelbe Säcke im Bauhof abwickelt.

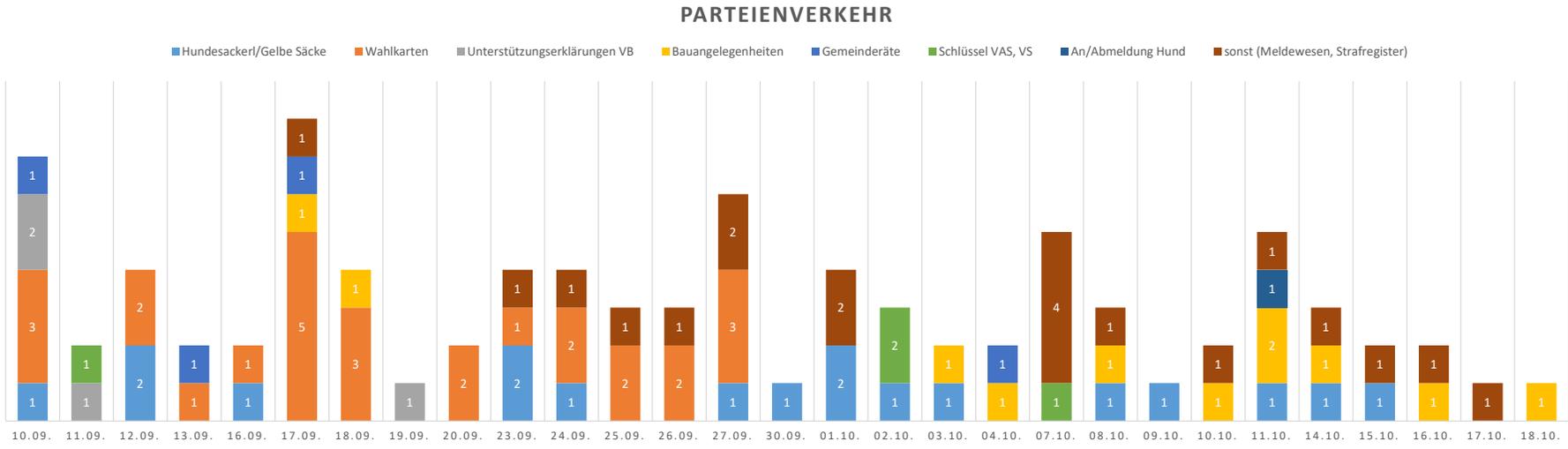


Abb. 153 Tab. Überblick Parteienverkehr



## LITERATURVERZEICHNIS

### **Thomas Brinkhoff, 2024**

URL: [https://www.citypopulation.de/de/austria/localities/ganserndorf/30859\\_\\_velm\\_g%C3%B6tzendorf/](https://www.citypopulation.de/de/austria/localities/ganserndorf/30859__velm_g%C3%B6tzendorf/)

### **Gemeinde Velm-Götzendorf**

Zuzüglermappe, März 2021

### **AFE 2017**

DI DI (FH) Leo Obkircher, unveröffentlichtes Skript „Das Feuchtmauer-Kompodium“ Wien 2024.

### **WTA-Merkblatt 4-5-99/D, 2006**

Wissenschaftlich-Technische Arbeitsgemeinschaft für Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege e.V., Beurteilung von Mauerwerk-Mauerwerksdiagnostik, 2006.

### **Fraunhofer IRB Verlag, 2021**

Urs Müller, Mineralische Baustoffe: Untersuchen, Bewerten und Konservieren. Fraunhofer IRB Verlag, 2021

### **Rauscher 1956**

Franz Rauscher, Götzendorf-Velm. Ein Heimatbuch, Wien-Inzersdorf 1956

### **Bauer 1987**

Josef Bauer + Josef Seehofer, 850 Jahre Velm-Götzendorf. 1137 – 1987, Mistelbach 1987

### **Seethaler 1983**

P. Karl Seethaler, Festschrift 200 Jahre Velm-Götzendorf. Velm-Götzendorf 1983

### **Stiftarchiv Klosterneuburg**

Erinnerungsbuch Stift Klosterneuburg, Handschrift 21/1. Stiftsarchiv Klosterneuburg

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Alle Fotografien, soweit nicht anders angegeben, erstellt von DenkMalNeo Werkstatt guten Bauens GmbH.