



# Ihr Bauvorhaben im Betriebsgebiet Melk Süd

Was bei der Planung zu  
beachten ist

**WIR<sup>4</sup>**

Region Melk

STADT MELK



Die Interkommunale Wirtschaftskooperation der Gemeinden  
Melk | Schollach | St. Leonhard am Forst | Zelking-Matzleinsdorf

# Was ist ein interkommunales Betriebsgebiet?

Wir<sup>4</sup> ist eine Wirtschaftskooperation von vier Gemeinden, die gemeinsam ein zukunftsfähiges Betriebsgebiet entwickeln.

Im Fokus stehen regionale Wertschöpfung, Arbeitsplätze und eine klimafitte, resiliente Gestaltung. Alle Vorgaben sind in diesem Folder übersichtlich zusammengefasst.



Foto: Vertreter der Wirtschaftskooperation Wir<sup>4</sup> am neuen Betriebsgebiet

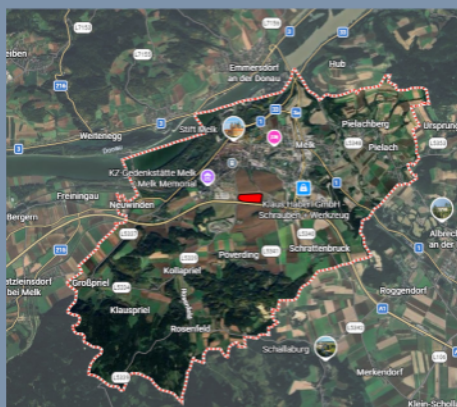
# Ihre Vorteile auf einen Blick

- **Top-Lage nahe der A1** – optimale Verkehrsanbindung für Mitarbeiter:innen, Kund:innen und Lieferverkehr
- **Flexible Grundstücksgrößen** – individuell an den Bedarf Ihres Betriebs angepasst
- **Erneuerbare Wärme- und Kälteversorgung** – geplant für eine energieeffiziente Versorgung der Gewerbebetriebe
- **Reduzierter Flächenverbrauch** – durch gebündelte und vorausschauende Planung
- **Zukunftsfähige Infrastruktur** – gemeinsam geplant, effizient genutzt und langfristig tragfähig
- **Öffentliche Zuganbindung** – von Melk nach Wien in 51 Minuten, Bahnhof nur 1 km vom Betriebsgebiet entfernt

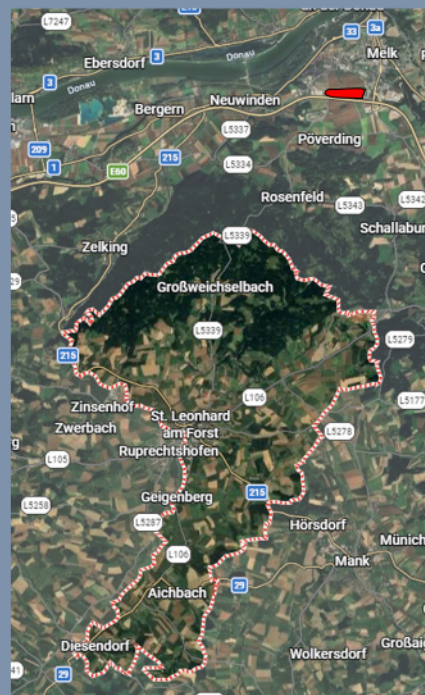
# Starker Standort. Lebenswerter Raum.

Die vier Gemeinden bieten Bauwerbern beste Rahmenbedingungen.

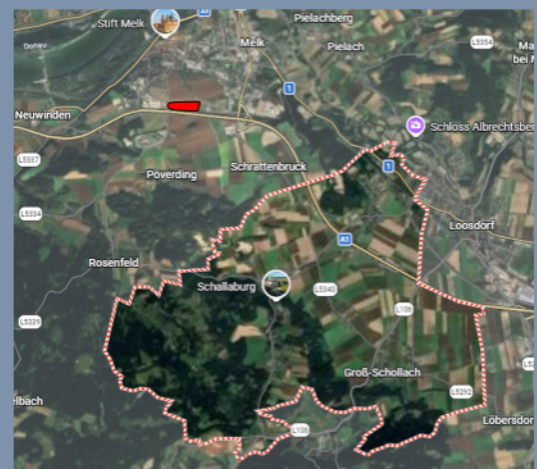
Ihre Mitarbeiter:innen profitieren von hoher Lebensqualität: vielfältige Wohnmöglichkeiten, kurze Wege zwischen Arbeit und Zuhause, eine familienfreundliche Infrastruktur sowie ein aktives Gemeindeleben erleichtern das Ankommen und Bleiben.



Melk \*



St. Leonhard am Forst\*



Schollach\*



Zelking Matzleinsdorf\*

\*rotes Feld: Betriebsgebiet

# Bauordnung

## *Rahmenbedingungen*

- Grundstückspreis: **€112,-/m<sup>2</sup>**
- Mitarbeiter:innenanzahl: **70 Personen /ha**
- Gesamtfläche in der ersten Phase: **1,7 ha**
- Bebauungsgrad **max. 60%**
- **Keine Einleitung von Niederschlagswasser**
- Höchstzulässige Gebäudehöhen: **11 m** (Umfahrungsstraße) und **10 m** (südl. davon)
- Einfahrtsbreiten je Bauplatz : **10 m bei nur einer Ein- und Ausfahrt**

### **Änderungen vorbehalten!**

Die genauen Bebauungsbestimmungen können bei der Stadtgemeinde Melk erfragt werden:

*Stadtgemeinde Melk*

*Bauamt*

*Rathausplatz 11*

*3390 Melk*

*+43 2752 21100-7500*

*bau@stadt-melk.at*

# Bauordnung

## *Verortung Projektgebiet*

Nachfolgend der derzeitige Stand des verorteten Teilungsplans. Den aktuellen Stand erfragen Sie bitte bei Wir<sup>4</sup> (Kontaktdaten siehe letzte Seite).

**Änderungen vorbehalten!**



Foto: WebOFFICE – powered by GEMDAT NÖ und Ver tiGIS

# Grünraumkonzept

## *Ausgangssituation*

Wir<sup>4</sup> hat sich dazu entschieden, das Betriebsgebiet möglichst ökologisch zu gestalten. Daher wurde das Büro „grünplan Landschaftsarchitekten“ mit der Erstellung eines Grünraumkonzepts beauftragt. Bei vielen Aspekten sind auch Sie als Bauwerber gefragt. Auf den folgenden Seiten erfahren Sie, mit welchen Maßnahmen die Umsetzung gelingen kann.

Foto: Betriebsgebiet Melk Süd



# Grünraumkonzept

## *Vorgaben für Bauwerber*

Im Rahmen des Grünraumkonzeptes wurden für Bauwerber folgende 6 Vorgaben definiert, die es einzuhalten gilt und auf den nächsten Seiten noch genauer beschrieben werden.

1. **Regenwassermanagement** vollständig am eigenen Grundstück
2. **Dachbegrünung** empfohlen
3. 10% der Fläche als **Grünfläche**
4. Verpflichtende **Baumreihen** an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze
5. **Begrünte Flächenbefestigungen**
6. 11 von 22 Maßnahmen des **Maßnahmenpakets** "Naturnahes Firmengelände"

Foto: Betriebsgebiet Melk Süd



# Grünraumkonzept

## *Vorgaben für Bauwerber*

### 1. Regenwassermanagement

**Blau-grüne Infrastruktur** verbindet Pflanzen mit Wasser, um Regen zu speichern, zu versickern und zu verdunsten.

#### **Das bedeutet für Sie:**

- Kein zentraler Regenwasserkanal → geringere Anschluss- und Kanalgebühren
- Regenwasser bleibt am Grundstück: Rückhalt, Verdunstung und Versickerung inklusive



Foto: Umsetzung beim neuen Forum Silberbichl in Mautern

# Grünraumkonzept

## *Vorgaben für Bauwerber*

### 2. Dachbegrünung/Dachentwässerung

**Dachbegrünungen** (mindestens extensiv nach ÖNORM B 1131:2026) werden zum Regenwasserrückhalt empfohlen und sind auch in Kombination mit Photovoltaik sinnvoll umsetzbar.

#### **Das bedeutet für Sie:**

- Stärkere Dachaufbauten oder Speicherelemente reduzieren den Regenwasserabfluss deutlich (ca. 2–4,5 l je cm Aufbau) und erleichtern die Einhaltung der Anforderungen bei geringerem Entwässerungsaufwand.



Foto: PV –Gründach

# Grünraumkonzept

## Vorgaben für Bauwerber

### 3. Grünflächen und Grünstreifen

Ziel ist die Sicherstellung eines ausgewogenen Grünflächenanteils:

#### Das bedeutet für Sie:

- Mindestens **10 % der Fläche** sind als zusammenhängende Grünflächen oder Grünstreifen (mind. 3 m breit) auszuführen.
- Aufnahmen von Geländesprüngen mittels begrünter Böschung und Natursteinmauern (bis 60 cm Höhe)
- **Regenwassermanagement** – naturbasierte Lösungen (z. B. Versickerungsflächen, Mulden, Retentions- und Speichersysteme, Rigole)



Foto: Grünfläche ÖBf Betriebsstandort

# Grünraumkonzept

## *Vorgaben für Bauwerber*

### 4. verpflichtende Baumreihen

**Baumreihen** stärken die Klimaresilienz: Sie spenden Schatten, kühlen und verbessern das Mikroklima.

#### **Das bedeutet für Sie:**

- Verpflichtende Baumreihen an Nord- und Westgrenze im Abstand von 7–10 m
- Baumreihen fortführen zu Nachbarreihen.
- Klimafitte, höhenbegrenzte Arten laut Baumartenkatalog auswählen.
- Ausnutzen des Schattenwurfs am Nachmittag



Foto: Bäume als Schattenspende

# Grünraumkonzept

## *Vorgaben für Bauwerber*

### 5. begrünte Flächenbefestigung

**Versiegelung minimieren:** Der Einsatz sickerfähiger Beläge, Entsiegelungsmaßnahmen sowie begrünter Vorzonen.

#### **Das bedeutet für Sie:**

- Sämtliche Parkplätze für Besucher und Kunden mit nicht häufigem Fahrzeugwechsel sind als begrünte Flächenbefestigung (Schotterrasen, Rasengitter etc.) auszuführen



Foto: Schotterrasen Schloss Niederweiden

# Grünraumkonzept

## Vorgaben für Bauwerber

### 6. 11 von 22 Maßnahmen des Maßnahmenpakets "Naturnahes Firmengelände"

| Kategorie                                                  | Maßnahme                                                                | Mindestanzahl<br>erfüllt? (✓) |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Vegetationsvielfalt &<br>Grünstrukturen<br>(mind. 3 von 5) | Artenreiche Blühflächen & Blumenkräuterrasen                            | <input type="checkbox"/>      |
|                                                            | Extensive Wiesenpflege                                                  | <input type="checkbox"/>      |
|                                                            | Heimische Hecken & Strauchgruppen                                       | <input type="checkbox"/>      |
|                                                            | Baumpflanzungen (klimafit)                                              | <input type="checkbox"/>      |
|                                                            | Gehölzsäume & lineare Strukturen                                        | <input type="checkbox"/>      |
| Bauwerksbegrünung<br>(mind. 1 von 3)                       | Extensive / intensive Dachbegrünung / PV-<br>Gründach                   | <input type="checkbox"/>      |
|                                                            | Biodiversitätsgründach gemäß ÖNORM L1131                                | <input type="checkbox"/>      |
|                                                            | Beiblatt                                                                | <input type="checkbox"/>      |
|                                                            | Fassadenbegrünung                                                       | <input type="checkbox"/>      |
| Regenwasser & Feuchtehabitate<br>(mind. 1 von 3)           | Entsiegelung & versickerungsfähige Beläge                               | <input type="checkbox"/>      |
|                                                            | Mulden, Feuchtbiootope, Retentionsbereiche                              | <input type="checkbox"/>      |
|                                                            | Begrünte natur-basierte Versickerungs-,<br>Retentions-, Speichersysteme | <input type="checkbox"/>      |
|                                                            |                                                                         |                               |
| Tierökologische Strukturen<br>(mind. 3 von 4)              | Kleinsthabitate (Stein-/Totholz-/Sandstrukturen)                        | <input type="checkbox"/>      |
|                                                            | Nisthilfen (funktional, nicht dekorativ)                                | <input type="checkbox"/>      |
|                                                            | Schutz vor Vogelschlag                                                  | <input type="checkbox"/>      |
|                                                            | Durchlässige Zäune & Übergänge                                          | <input type="checkbox"/>      |
| Gestaltung & Aufenthaltsqualität<br>(mind. 2 von 4)        | Naturnahe Eingangs- und Pausenbereiche                                  | <input type="checkbox"/>      |
|                                                            | Grüne Parkraumgestaltung                                                | <input type="checkbox"/>      |
|                                                            | Lichtarme Gestaltung                                                    | <input type="checkbox"/>      |
|                                                            | Material- & Farbgestaltung                                              | <input type="checkbox"/>      |
|                                                            | (landschaftsangepasst)                                                  | <input type="checkbox"/>      |
| Pflege & Management<br>(mind. 1 von 3)                     | Pestizidfreies Management                                               | <input type="checkbox"/>      |
|                                                            | Extensive, zielgerichtete Pflege                                        | <input type="checkbox"/>      |
|                                                            | Monitoring & Kommunikation                                              | <input type="checkbox"/>      |

Summe erfüllter Maßnahmen (mind. 11 von 22 = 50%): ☐

# Grünraumkonzept

## *Ökologische Betriebsberatung*

Von Seiten der WKO können geförderte Beratungen zum Thema naturnahe Firmengelände und klimafitte Betriebsparkplätze in Anspruch genommen werden.

<https://www.wko.at/noe/noe-oeko/noe-oeko>

Das Büro grünplan kann dabei als Berater ausgewählt werden und ist aufgrund ihrer umfassenden Projektkenntnis besonders zu empfehlen.

### **Kontakt:**

#### **grünplan GmbH**

Ingenieurbüro für Landschaftsplanung  
und Landschaftsarchitektur

#### **Standort Niederösterreich:**

Rohrbacher Straße 10  
A-2100 Leobendorf

T +43 2262 68 777

F +43 2262 68 777 20

E [office@gruenplan.at](mailto:office@gruenplan.at)

grün  
plan  
LANDSCHAFTS  
ARCHITEKTEN

# Interesse an einem Grundstück im ökologischen Betriebsgebiet?

Dann sind Sie bei uns genau richtig!  
Gerne informieren wir Sie persönlich über verfügbare Grundstücke, Rahmenbedingungen und nächste Schritte.

## Stadtgemeinde Melk

Thomas Oberleitner

 02752 / 21100 - 7100

 [office@wirhochvier.at](mailto:office@wirhochvier.at)

 [www.wirhochvier.at](http://www.wirhochvier.at)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, gemeinsam klimaresiliente Projekte zu realisieren.

© Folder: KLAR! Managerin Monika Wimmer und Stadtgemeinde Melk

© Fotos: grünplan Landschaftsarchitektur, Stadtgemeinde Melk, Monika Wimmer

