

ORTSBILDGUTACHTEN

**für den Neubau von 19 Reihenhäusern und
5 Einfamilienhäusern samt Nebenanlagen,
sowie Umbau und Ausbau des Bestandsgebäudes
Alte Hofmühlgasse 12, 3140 Pottenbrunn
auf den Grundstücken Nr. 1370/5 und .76/2
der Kat. Gemeinde 19547 Pottenbrunn**

Bauwerber & Grundeigentümer:

Wohninsel Immobilienentwicklungs GmbH
Budinskygasse 16/2-3
1190 Wien

Planung:

Kalczyk & Kreihansel ZT-Ges. für Bauwesen GmbH
Bernreit 26
3163 Rohrbach a. d. Gölsen

Auftraggeber für das Gutachten:

Stadtplanung des Magistrats der Stadt St. Pölten
Rathausplatz 1
3100 St. Pölten

Inhalt

	Seite
1. Allgemeines.....	3
1.1. Grundlagen für das Gutachten:.....	3
1.2. Projektbeschreibung:	3
2. Aufgabenstellung	4
3. Darstellung der auf dem Grundstück verordneten Bebauungsbestimmungen.....	4
4. Befundung bzw. Untersuchung nach § 56 der NÖ. BO 2014, LGBL. 1/2015 in der derzeit gültigen Fassung	5
4.1. Festlegung des Bezugsbereiches und Darstellung der Standorte:	5
4.2. Kriterien zur Bauform und der Maßstäblichkeit der Bauvolumina der bestehenden Bauwerke im Bezugsgebiet unter der Berücksichtigung der Freiräume:	21
4.3. Kriterien der Bauform und der Maßstäblichkeit der Bauvolumina der neuen Baukörper, Anordnung auf dem Grundstück und Einbeziehung der Freiräume:	28
4.4. Untersuchung auf Übereinstimmung der Kriterien der Bauform und der Maßstäblichkeit des Bauvolumens der Bestandsobjekte im Bezugsbereich zum vorliegenden Projekt.....	34
5. Resümee.....	35

1. Allgemeines

Die Stadtplanung des Magistrats der Stadt St. Pölten hat das Architekturbüro Haiden beauftragt, eine Untersuchung und daraus folgend ein Gutachten nach § 56 der NÖ BO 2014, LGBL 1/2015 in der derzeit gültigen Fassung über die Einreichplanung Neubau von 19 Reihenhäusern und 5 Einfamilienhäusern samt Nebenanlagen, sowie Um- und Ausbau des Bestandsgebäudes Alte Hofmühlgasse 12, 3140 Pottenbrunn auf den Grundstücken Nr. 1370/5 und .76/2 der Kat. Gemeinde 19547 Pottenbrunn zu erstellen.

1.1. Grundlagen für das Gutachten:

- NÖ Bauordnung 2014, LGBL 1/2015 in der derzeit gültigen Fassung
- Rechtsgültiger Flächenwidmungsplan, Stand 08.06.2022
- Rechtsgültiger Bebauungsplan Pottenbrunn (Bl. 7135-42/2), Rechtskraft 27.05.2014
- Verordnungstext zum Bebauungsplan vom 30.04.2014
- Luftbild mit eingetragenen Grundparzellen, Stand 08.06.2022
- Schreiben von der Stadtplanung, Magistrat St. Pölten an das Architekturbüro Haiden mit der Aufforderung der Erstellung eines Ortsbildgutachtens.
- Schreiben vom Magistrat St. Pölten Bau- und Feuerpolizei an die Stadtplanung um eine Stellungnahme der harmonischen Gestaltung des Projekts im Ortsgebiet, sowie die Aufforderung an den Gestaltungsbeirat zu einer Stellungnahme.
- Protokoll des Gestaltungsbeirates vom 21.10.2021
- Baurechtliche Einreichung vom 26.11.2021 von Kalczyk & Kreihansel ZT GmbH bestehend aus:
Lageplan, Raumbuch Bebauungsdichte 1:500, 1:200
Vermessungsplan 1:250
Gebäude A (Bestand) Grundrisse, Schnitte und Ansichten 1:100
Gebäude C Grundriss EG und Schnitte 1:100
Gebäude C Grundrisse OG und DG 1:100
Gebäude C Ansichten 1:100
Häuser B1-B9 Grundrisse und Schnitte 1:100
Häuser B1-B9 Ansichten 1:100
Beilage 1 Lage der Fahrradabstellplätze
Beilage 2 Nachweis solartechnisch für PV-Anlagen geeignete Dachflächen Häuser B, C
Beilage 3 Nachweis solartechnisch für PV-Anlagen geeignete Dachflächen Haus A
Beilage 4 Abbruch Dachvorsprung des bestehenden Terrassendaches und Errichtung einer Saumrinne bei der südwestseitigen Dachterrasse im OG 1
- Besichtigung der Grundstücke wie auch des Umgebungsbereiches am 08.06.2022 inkl. Fotodokumentation

1.2. Projektbeschreibung:

Das geplante Wohnprojekt ist ca. 400 m nordwestlich vom Zentrum (Schloss) entfernt am Siedlungsrand auf einem ehemaligen Werksgelände mit Arbeiterquartieren situiert. Die zukünftige Wohninsel mit ca. 7.900,0 m² Grundstücksfläche grenzt auf der Nordseite an die Pottenbrunner Au.

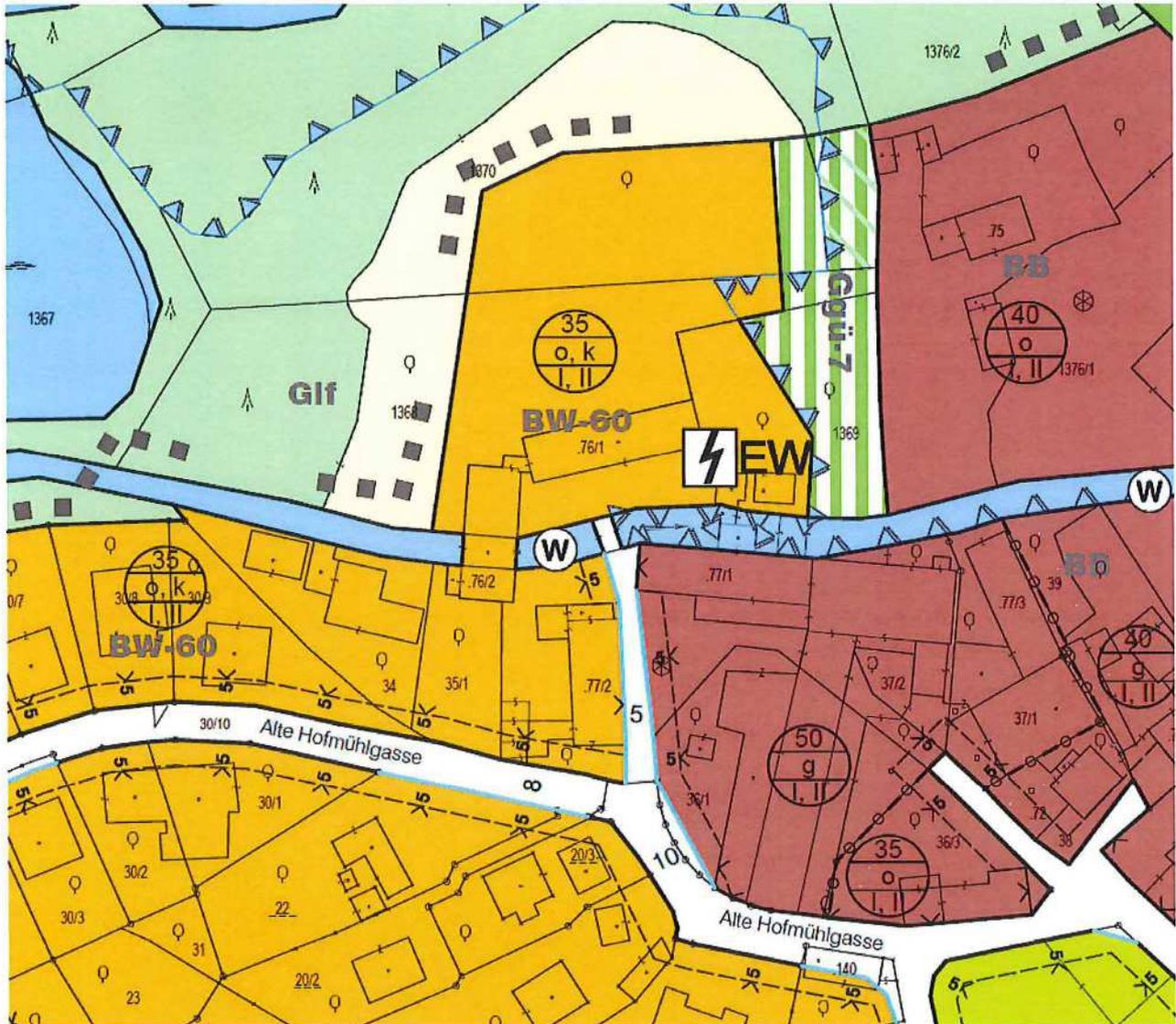
Die bestehenden Gebäude sollen abgebrochen werden, mit der Ausnahme eines 3-geschossigen Objekts. Das Bestandshaus (12A) soll generalsaniert und das Dachgeschoß ausgebaut werden. Der Nebentrakt (12B) und Garagen sollen rückgebaut und eine Gartenhausanlage bestehend aus 9 Kleinhäusern und eine Familienhausanlage aus 15 Reihenhäusern sollen neu errichtet werden.

2. Aufgabenstellung

Laut Schreiben der Bau- und Feuerpolizei bzw. Stadtplanung soll ein Beurteilungsgutachten nach der Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat erfolgen, in welchem festgestellt wird, ob eine harmonische Gestaltung der Bauwerke im Ortsgebiet gegeben ist.

3. Darstellung der auf dem Grundstück verordneten Bebauungsbestimmungen

Für das Grundstück Nr. 1370/5 und Baufläche .76/2 ist laut dem derzeit gültigen Bebauungsplan eine offene oder gekuppelte Bauweise in Bauklasse I, II mit einer Bebauungsdichte von 35% verordnet und laut Flächenwidmungsplan liegen die Grundstücke im Bauland Wohngebiet.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Pottenbrunn

Das Grundstück liegt im Bauland Wohngebiet. Im Osten schließt durch einen Grüngürtel begrenzt ein Bauland Betriebsgebiet an, im Westen ein Grünland Land- und Forstwirtschaft und im Süden zur Hälfte Bauland Wohngebiet und zur anderen Hälfte Bauland Betriebsgebiet.

4. Befundung bzw. Untersuchung nach § 56 der NÖ. BO 2014, LGBL. 1/2015 in der derzeit gültigen Fassung

4.1. Festlegung des Bezugsbereiches und Darstellung der Standorte:

Gemäß § 56 Abs. 2 der NÖ. BO 2014, LGBL 1/2015 in der dzt. geltenden Fassung, ist der Bezugsbereich der von allgemein zugänglichen Orten aus betrachtete Bereich, in dem die für die Beurteilung des geplanten Bauwerkes maßgeblichen Kriterien wahrnehmbar sind.



Orthofoto mit dem Bezugsbereich und dem „Wohninselprojekt“



Orthofoto mit Darstellung der Fotostandorte

Standort 1: Blick zum zukünftigen Baugrundstück mit dem 3-geschossigen Bestandsobjekt mit Satteldach, welches saniert werden soll. Im Anschluss rechter Hand die noch bestehenden eingeschossigen Objekte mit Satteldach.



Zweieinhalbgeschossiges Objekt mit Satteldach in südlicher Nachbarschaft zum Projekt mit eingeschossigen Vorbauten.





Standort 2: Alte Hofmühlgasse Blick Richtung Südwest: überwiegend kleinvolumige Objekte mit Steildächern, eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen.



Vom gleichen Standort in Blick Richtung Süd mit den kleinvolumigen eingeschossigen Objekten mit ausgebauten Dachgeschossen und im Hintergrund ein eingeschossiger vom Volumen her größerer Baukörper (Kindergarten) mit flachgeneigten Dächern.



Standort 3: Alte Hofmühlgasse Blick zurück Richtung Nordwest mit den kleinvolumigen eingeschossigen Baukörpern mit ausgebauten Dachgeschossen linker Hand und im Hintergrund das 3-geschossige Bestandsobjekt mit Satteldach.



Standort 4: Alte Hofmühlgasse Blick Richtung Südwest zum eingeschossigen flachgeneigten Baukörper des Kindergartens.



Standort 5: Alte Hofmühlgasse 5 Blick Richtung West: eingeschossiger Baukörper mit Walmdach, im Hintergrund kleinvolumige eingeschossige Baukörper mit Steildächern und ausgebauten Dachgeschossen.



Rechts ein 2-geschossiger Baukörper mit flachgeneigtem Dach.



Vom gleichen Standort Blick Richtung Süd in die St. Ulrichsgasse mit kleinvolumigen eingeschossigen Baukörpern mit tw. ausgebauten Dachgeschossen und verschiedenen Dachformen.



Standort 6: Ecke St. Ulrichsgasse / Alte Hofmühlgasse mit Blick Richtung Nord: Eingeschossiges Objekt, durch seine langgestreckte Grundrissform und das Satteldach mit dem straßenseitigen Giebel ein großvolumiger Baukörper.



Blick Richtung Osten: in der unmittelbaren Umgebung langgestreckte eingeschossige Baukörper mit Sattel- bzw. Walmdächern.



Standort 7: Alte Hofmühlgasse Blick Richtung Nordwest: ein ca. 5 - 6 m hoher Baukörper mit Satteldach als Hallenbaukörper, im Hintergrund ein 2,5-geschossiger Baukörper mit Walmdach.



Vom gleichen Standort jedoch näher gerückt: rechts im Vordergrund ein kleinvolumiges eingeschossiges Objekt mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss.





Gleicher Standort Blick Richtung Nordost zwischen dem kleinvolumigen eingeschossigen Baukörper mit Satteldach und dem langgestreckten eingeschossigen Baukörper mit Walm-dach.



Standort 8: Gleicher Standort Blick Richtung Westen: mit den langgestreckten Baukörpern mit Sattel- bzw. Walmdächern.



Standort 9: Verlängerte Achse Baumallee zum Schloss Pottenbrunn Blick Richtung Nordwest: Aulandschaft mit einem ein- und 2-geschossigen Baukörper am rechten Straßenrand.



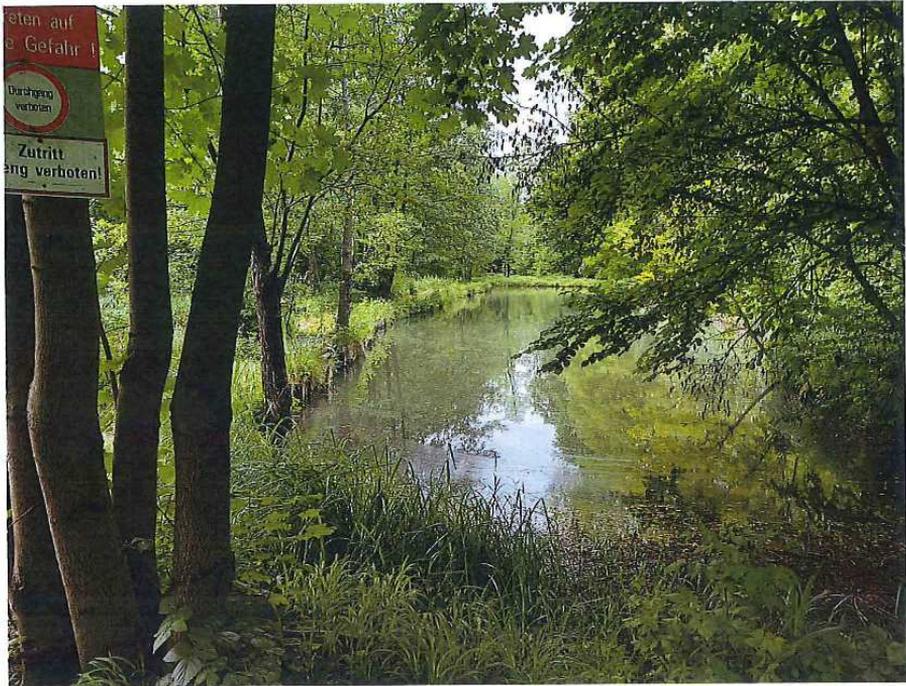
Standort 10: Vom gleichen Achsbezug wie Standort 9 mit Blick Richtung Süden: ein 2-geschossiger Baukörper mit Walmdach und im Anschluss großvolumige Hallenbaukörper mit flach geneigtem Dach.



Standort 11: Lagerplatz Blick Richtung Südwest: großvolumiger Hallenbaukörper und dem 2,5-geschossigen langgestreckten Baukörper mit Walmdach (auch im Standort 1 + 7 beschrieben).



Standort 12: Verlängerte Achse Schlossallee in der Au: mit offenen Wasserflächen als Kanäle und Seitenarme.



Standort 13: Schlossallee, Blick zurück Richtung Südost.



Standort 14: Pergenstraße Blick Richtung Südwest: 1- und 2-geschossige Baukörper und der 2,5-geschossige Baukörper mit Walm-, Schopfwalm- und Satteldächern sowie flachgeneigten Dächern.



Standort 15: Pergenstraße Blick Richtung Süd: Ortszentrum Pottenbrunn mit seiner gewachsenen Ortsstruktur in teilweise geschlossener Bauweise, 1- und 2-geschossige Objekte mit Sattel- und Schopfwalmdächern und dem Kirchturm als Orientierungspunkt.



Standort 16: Alte Hofmühlgasse Blick Richtung Osten: kleinvolumige 1- und 2-geschossige Objekte mit Satteldächern und mit teilweise kleingliedrigen zusätzlichen Bauelementen im Vorgartenbereich.



Standort 17: Alte Hofmühlgasse Blick Richtung Westen: kleinvolumige 1- bis 2-geschossige Objekte mit Satteldächern und kleinvolumigen Baukörper mit Pultdach im Vorgarten und Grünflächen zwischen Straßenrand und Einfriedungen, die teilweise intensiv mit Sträuchern bewachsen sind.



4.2. Kriterien zur Bauform und der Maßstäblichkeit der Bauvolumina der bestehenden Bauwerke im Bezugsgebiet unter der Berücksichtigung der Freiräume:

Gemäß § 56 Abs. 1 der NÖ. BO 2014, LGBL 1/2015 in der dzt. Fassung sind folgende Kriterien zur Untersuchung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auszuarbeiten:

- Bauform und Farbgebung
- Ausmaß des Bauvolumens
- Anordnung auf dem Grundstück

Zur Beurteilung dieser genannten Kriterien wurde eine Erhebung an Ort und Stelle durchgeführt.

Folgende Standorte sind wesentlich für die Maßstäblichkeit der Bauvolumina und vor allem die Bauform und die Anordnung auf dem Grundstück.

Standort 1



Blick zum Projektgebiet mit dem 3-geschossigen Bestandsobjekt (Gebäude A). Die eingeschossigen Objekte mit Satteldach werden abgebrochen.



Im Anschluss rechts ist ein 2,5-geschossiges Objekt mit Satteldach als südlicher Nachbar.



Im Vordergrund sind eingeschossige flachgeneigte Objekte als Hallenbaukörper.

Standort 2:



Alte Hofmühlgasse Blick Richtung Süd, Südwest: hier sind überwiegend kleinvolumige Objekte mit Steildächern und in offener Bauordnung angeordnet.



Standort 3:



Alte Hofmühlgasse Blick Richtung
Nordwest: kleinvolumige Baukörper
als Einfamilienhausstruktur und im
Hintergrund der 3-geschossige Bau-
körper Bestandsobjekt Gebäude A mit
Satteldach.

Standort 5:

Alte Hofmühlgasse 5, Blick nach Westen: eingeschossiger Baukörper mit Walmdach und im Hintergrund die kleinvolumigen Baukörper in Einfamilienhausstruktur.



Alte Hofmühlgasse 5, Blick nach Süden in die St. Ulrichsgasse: kleinvolumige eingeschossige Baukörper mit Steildächern als Einfamilienhausstruktur in offener Bauweise.

Standort 7:

Alte Hofmühlgasse Blick Richtung Nordwest: im Vordergrund hallenartiger Baukörper mit Satteldach und im Hintergrund ein 2,5-geschossiger Baukörper mit Sattel- bzw. Walmdach und schlichter regelmäßig angeordneter Lochfassade.

Standort 11:

Im Hintergrund der 2,5-geschossige großvolumige Baukörper langgestreckt mit Walm- bzw. Satteldach in unmittelbarer Nachbarschaft zum zukünftigen Projekt.

Dieses Objekt, wie auch das Gebäude A geben aufgrund ihrer Lage und Größe eine Richtung für die Bebauungsweise des künftigen Projektes vor.

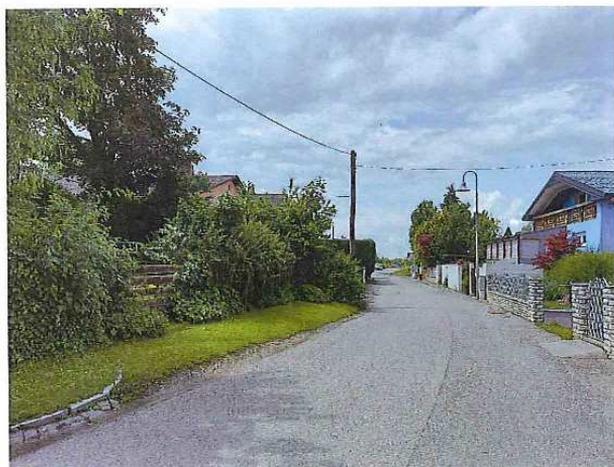
Standort 13:

Die Verlängerte Achse Schlossallee bis in die Au ist ein wichtiges Ordnungselement in der inhomogenen bestehenden Bebauungsstruktur.

Standort 16:

Alte Hofmühlgasse Blick Richtung Osten:

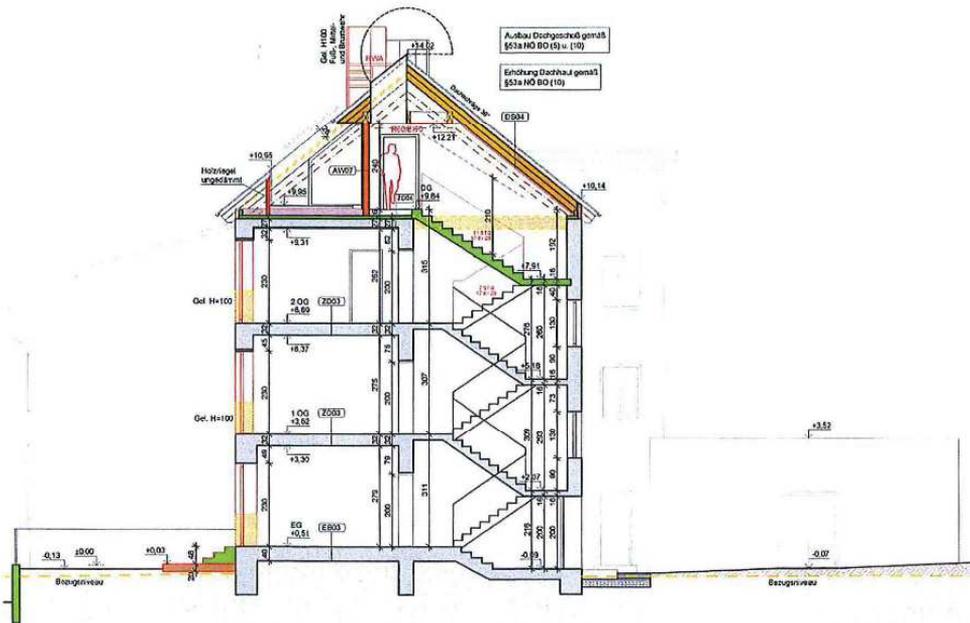
Kleinvolumige 1- bis 2-geschossige Baukörper mit Steildächern in offener Bebauungsstruktur mit Vorbauten im vorderen Bauwich.

**Standort 17:**

Die gleiche Bebauungsstruktur mit 1- bis 2-geschossigen Baukörpern in offener Bauweise mit Satteldächern und teilweise dicht bewachsenem Straßenrand als Grünstreifen zur Straßenfluchtlinie.



Gebäude A:

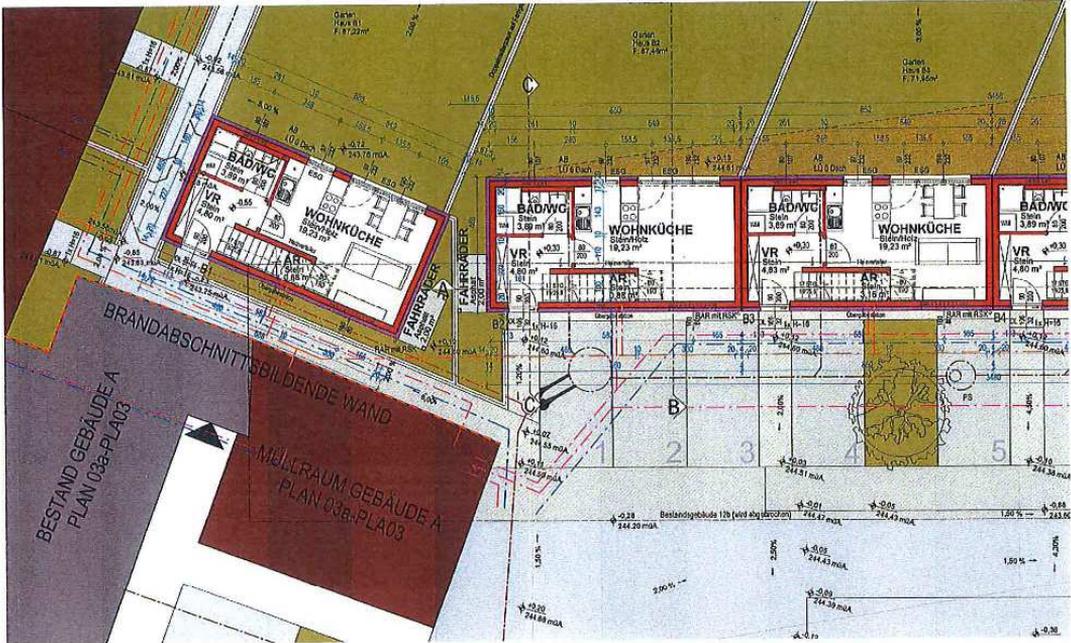


Schnitt durch das bestehende Bestandsgebäude A mit dem neu geplanten Dachgeschoßausbau. Dieses Objekt hätte zukünftig 3 Vollgeschosse + neu ein ausgebauten Dachgeschoß in der vorgeschriebenen Bauklasse II und eine Gebäudehöhe von 10,14 m.

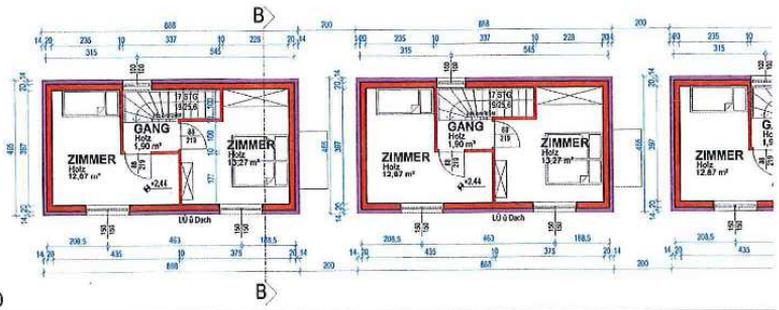
Gebäudetyp B:

Einfache längsgerichtete 2-geschossige Quader in 2 Bauweisen – einmal in geschlossener Bauweise aneinander gereiht und einmal in Abständen von 2,0 m linear versetzt.

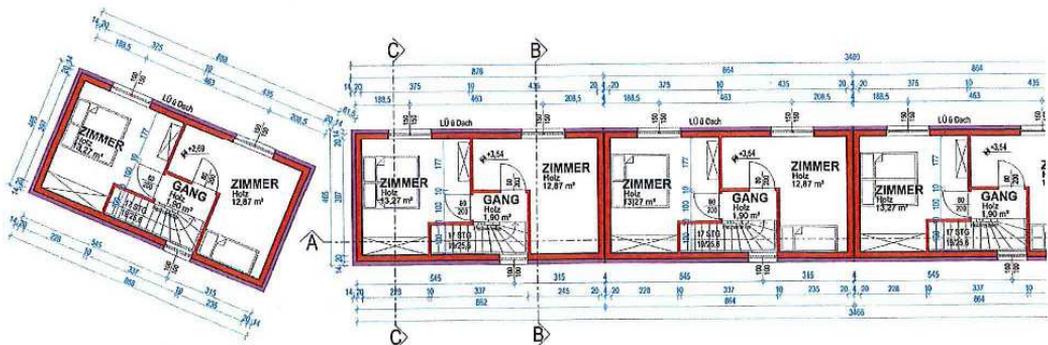
Dargestellt in Grundriss EG + 1.OG, sowie einer Ansichtsdarstellung mit flach geneigtem Pultdach.



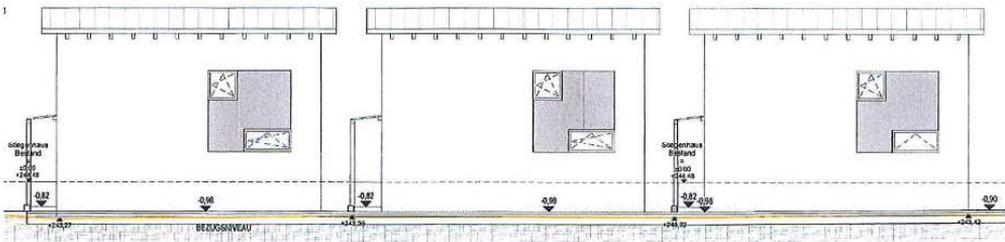
Grundrissausschnitt EG



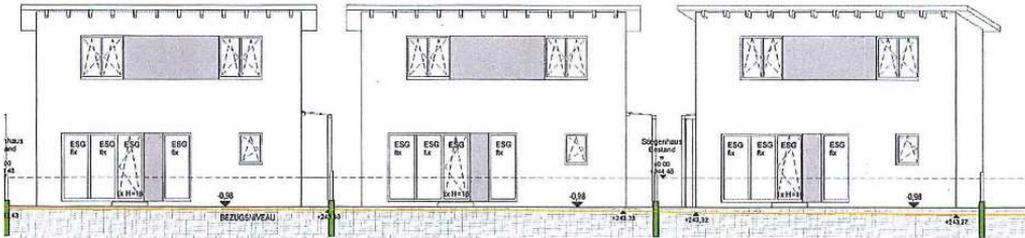
OBERGESCHOSS HÄUSER NORD



Grundrissausschnitt OG



Teilansicht Nord Gebäudetyp B

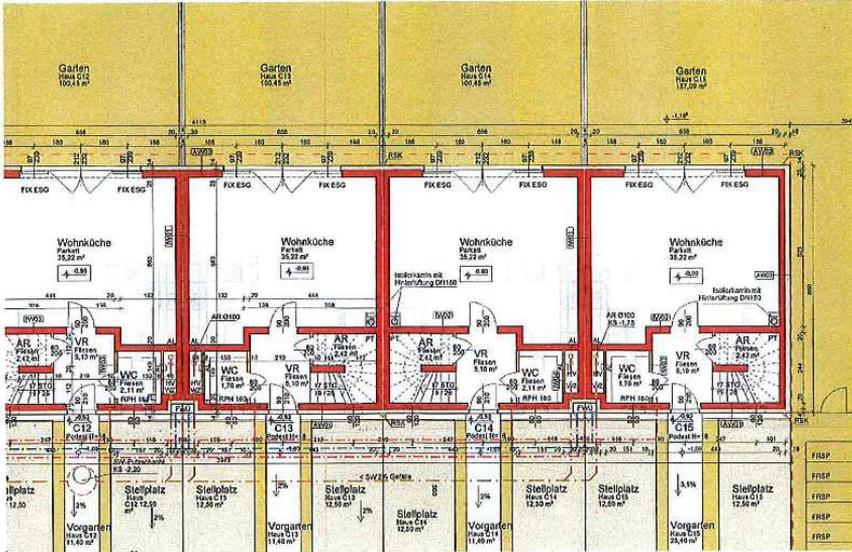


Teilansicht Süd Gebäudetyp B

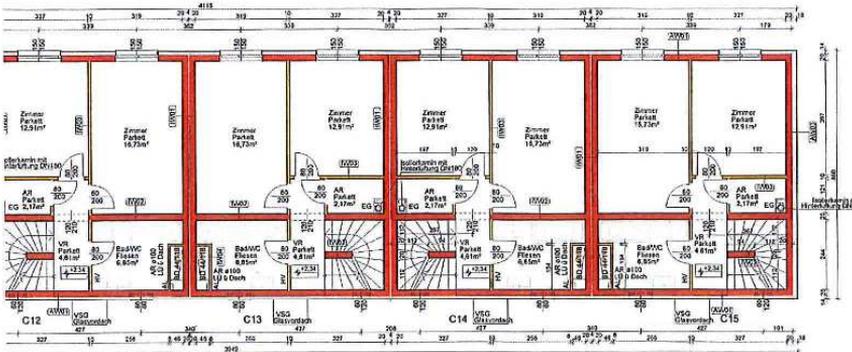
Gebäudetyp C:

Zweigeschossige Reihenhäuser mit Wohnküche im EG, Schlafen und Bad im 1.OG und Dachgeschoß.

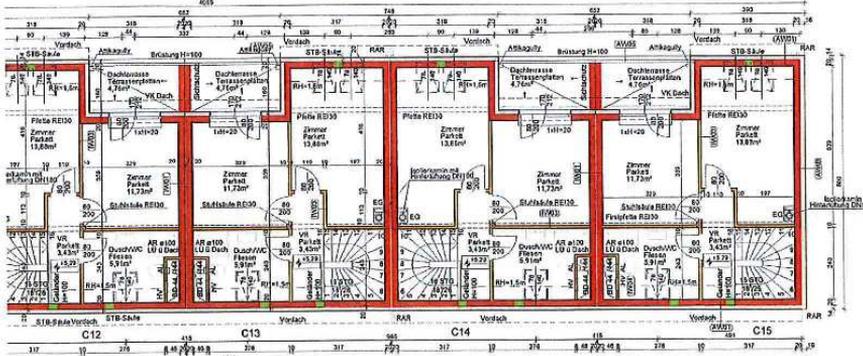
Die Dachform ist zur Hälfte ein 45° geneigtes Satteldach und zur anderen Hälfte ein asymmetrisches Mansarddach.



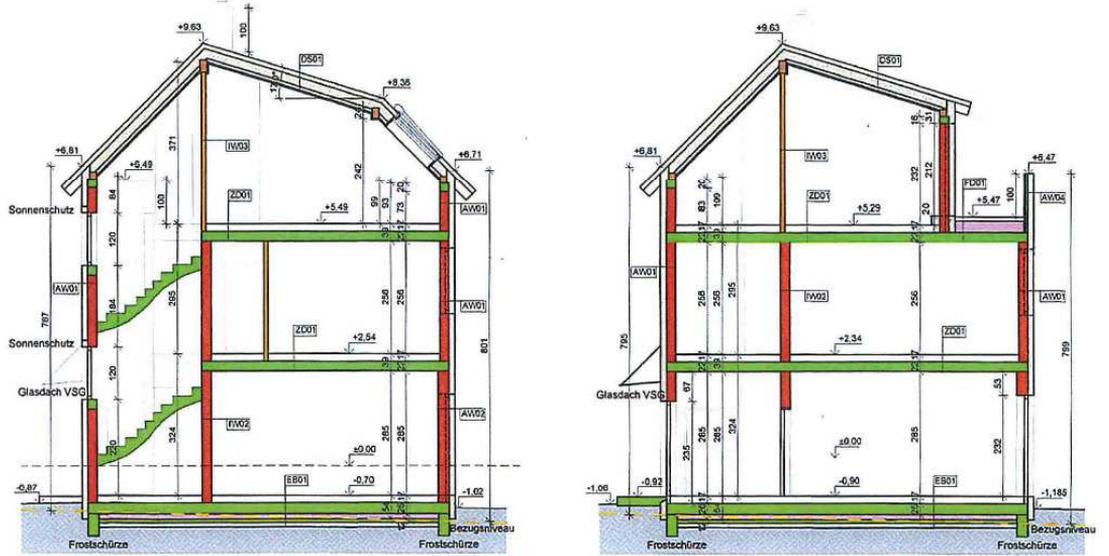
GR-Ausschnitt EG



GR-Ausschnitt OG



GR-Ausschnitt DG



Schnitt A-A und Schnitt B-B des Gebäudetyps C

4.4. Untersuchung auf Übereinstimmung der Kriterien der Bauform und der Maßstäblichkeit des Bauvolumens der Bestandsobjekte im Bezugsbereich zum vorliegenden Projekt

Die Untersuchung nach § 56, Abs. 1 der NÖ. BO 2014, LGBL 1/2015 ergibt für das geplante Projekt mit 19 Reihenhäusern, 5 Einfamilienhäusern samt Nebenanlagen, sowie einem Bestandsgebäude in der Alten Hofmühlgasse 12, 3140 Pottenbrunn auf den Grundstücken Nr. 1370/5 und .76/2 wie folgt:

- **Bauform und Farbgebung:**

In Bezug auf die Bauform entsprechen das Bestandsgebäude A wie auch die kleinen Baukörper des Typs B, da die Häuser im Bezugsgebiet überwiegend so errichtet sind und stellen daher keinen Widerspruch zur bestehenden Bebauungsstruktur dar.

Der Baukörper des Typ C hingegen stellt Widersprüche gegenüber den Bestandsobjekten im Bezugsbereich dar, wie folgt:

- Der Anbau an das Bestandsobjekt A ist willkürlich und alleine von den Funktionen wie Erschließung der Gärten ungelöst.
- Der Baukörper mit seiner Gesamtlänge von 112,53 m ist im Verhältnis zu der bestehenden Bebauungsstruktur im Bauland Wohngebiet viel zu lang und durchschneidet den gesamten wertvollen Außenraum.
- Die Dachform des halben Mansarddaches ist nicht üblich und erzeugt zusätzlich zum unförmigen L-förmigen Baukörper Unruhe.

In Bezug auf die Farbgebung kann sehr einfach eine Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung und Landschaft hergestellt werden.

- **Ausmaß des Bauvolumens:**

Aufgrund der Gesamtlänge des Baukörpers C von über 112,53 m ist ein Widerspruch zur bestehenden Bebauungsstruktur im Bauland Wohngebiet zu erkennen und eine Unterteilung dieses Baukörpers ist für eine positive Beurteilung notwendig.

Daher kann festgestellt werden, dass das Bauvolumen des Baukörpers C auf dem Grundstück gegenüber den bestehenden Baukörpern im Bezugsbereich abweicht und diese beeinträchtigt.

- **Anordnung auf dem Grundstück:**

Die offene bzw. gekuppelte Bauweise laut Bebauungsplan ist eingehalten. Durch das extreme Ausnutzen des Bauplatzes z.B. die Außenflucht der Gebäudetypen C ist gleichzeitig die Grenzlinie Bauland Wohngebiet zum Grünland, ergeben sich viele Nachteile:

Wohnen nach Norden – zwar zum Wasser, aber keine äußere Erschließung der Gärten sowie das Erzeugen eines Innenhofes der zur Hälfte nur Parkplatz ist.

Ebenso sind die beiden reihenhausartigen Gebäudezeilen des Typs B willkürlich angeordnet und die nach Norden orientierten Wohneinheiten haben nur mehr einen kleinen Garten ohne Sonne. Die Erschließungsfläche für den PKW-Verkehr ist zu groß und der Müllraum im Eingangsbereich ist funktional richtig, aber nicht attraktiv.

Daher muss auch in diesem Punkt festgestellt werden, dass das Bauvorhaben in Bezug zur bestehenden Bebauungsstruktur offenkundig abweicht und diese wesentlich beeinträchtigt.

5. Resümee

Das geplante Bauvorhaben „Wohninsel“ mit seinen 3 verschiedenen Wohnungstypen – von verschiedenen Standorten innerhalb des Bezugsbereiches aus betrachtet, stimmt in seiner Farbgebung mit allen 3 Gebäude- und Wohntypen überein, wenn der Konsens mit der Stadt St. Pölten hergestellt wird.

Der Typ A und B stimmt in Bauform und dem Ausmaß des Bauvolumens mit der bestehenden Bebauungsstruktur überein, wie auch in der Anordnung auf dem Grundstück (gilt nur für den Gebäudetyp A).

Der Gebäudetyp C stimmt in seiner Bauform, Ausmaß des Bauvolumens wie auch der Anordnung auf dem Grundstück nicht überein und es kann daher gesagt werden, dass für diese Kriterien (Bauform, Bauvolumen und Anordnung auf dem Grundstück) auch eine offenkundige Abweichung gegeben ist.

Der Verfasser:



Architekt DI Helmut Stefan Haiden

St. Pölten, am 28.06.2022