

Abs: Bau- und Feuerpolizei, A-3100 St. Pölten, Rathausplatz 1

Unser Zeichen 11/60/9/Pott.816-2022/TW/Ze.-  
Datum 19.8.2022  
Bearbeitet von Ing. Thomas Wutzl / Marion Zeller  
Büro Haus A | 2.18  
Telefon +43 2742 333 – 2165 / 2176  
E-Mail baupolizei@st-poelten.gv.at

Betreff: **Wohninsel Immobilienentwicklungs GmbH,**  
Alte Hofmühlgasse,  
19 Reihenhäuser, 5 Einfamilienhäuser,  
42 Stellplätze, Zubau, Umbau;  
**Abweisung.**

## Bescheid

Mit Schreiben vom 06.07.2021 (Eingangsdatum) hat die Wohninsel Immobilienentwicklungs GmbH beim Magistrat der Stadt St. Pölten, Fachbereich Behörden / Bau- und Feuerpolizei, um Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung von 19 Reihenhäusern, 5 Einfamilienhäusern, Stellplätzen, Zubauten zum Bestandsgebäude, Einfriedungen und die Durchführung von baulichen Änderungen und des Dachgeschoßausbaus im Bestandsgebäude und von Geländeänderungen auf den Grundstücken Nr. 1370/5 und .76/2 (Baufläche) der Katastralgemeinde Pottenbrunn in St. Pölten, in der Alten Hofmühlgasse, angesucht.

## Spruch

I. Gemäß § 20 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 wird das Ansuchen vom 06.07.2021 (Eingangsdatum) der Wohninsel Immobilienentwicklungs GmbH für die Bewilligung zur Errichtung von 19 Reihenhäusern, 5 Einfamilienhäusern, Stellplätzen, Zubauten zum Bestandsgebäude, Einfriedungen und die Durchführung von baulichen Änderungen und des Dachgeschoßausbaus im Bestandsgebäude und von Geländeänderungen auf den Grundstücken Nr. 1370/5 und .76/2 (Baufläche) der Katastralgemeinde Pottenbrunn in St. Pölten, in der Alten Hofmühlgasse, **abgewiesen.**

## II. Die Verfahrenskosten betragen:

a. <b>Verwaltungsabgabe</b> gemäß NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2022 Tarifpost A 2	€ 9,80
b. <b>feste Gebühren</b> gemäß Gebührengesetz 1957 i.d.g.F. (vergebürte Einreichunterlagen)	€ 595,70
<b>Summe</b>	<b>€ 605,50</b>

Die Verfahrenskosten sind binnen 14 Tagen auf das Konto der Sparkasse Niederösterreich, IBAN: AT79 2025 6000 0000 1800, BIC: SPSPAT21, einzuzahlen.

## Begründung

**ad I.:** Mit Schreiben vom 06.07.2021 (Eingangsdatum) hat die Wohninsel Immobilienentwicklungs GmbH beim Magistrat der Stadt St. Pölten, Fachbereich Behörden / Bau- und Feuerpolizei, um Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung von 19 Reihenhäusern, 5 Einfamilienhäusern, Stellplätzen, Zubauten zum Bestandsgebäude, Einfriedungen und die Durchführung von baulichen Änderungen und des Dachgeschoßausbaus im Bestandsgebäude und von Geländeänderungen auf den Grundstücken Nr. 1370/5 und .76/2 (Baufläche) der Katastralgemeinde Pottenbrunn in St. Pölten, in der Alten Hofmühlgasse, angesucht.

Dem Ansuchen vom 06.07.2021 (Eingangsdatum) wurden nachstehende Unterlagen angeschlossen bzw. wurden Unterlagen nachgereicht:

- Grundbuchsauszug vom 06.07.2021
- Einreichplan Nr. 03a-PLA01 vom 26.11.2021, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)
- Einreichplan Nr. 03a-PLA02 vom 26.11.2021, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)
- Einreichplan Nr. 03a-PLA03 vom 26.11.2021, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)
- Einreichplan Nr. 03a-PLA04 vom 26.11.2021, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)
- Einreichplan Nr. 03a-PLA05 vom 26.11.2021, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)
- Einreichplan Nr. 03a-PLA06 vom 26.11.2021, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)
- Einreichplan Nr. 03a-PLA07 vom 26.11.2021, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)
- Einreichplan Nr. 03a-PLA08 vom 26.11.2021, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)
- Baubeschreibung Nr. 03a-TBE01 (gebunden in Buchform) vom 26.11.2021, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)

### am 27.12.2021 nachgereichten Unterlagen

- Schallschutznachweise und Energieausweise **Haus A** (gebunden in Buchform im Umfang von 91 A4-Seiten, davon Seite 2 leer) vom 13.12.2021, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)

### am 25.02.2022 nachgereichten Kanal- und Entwässerungsunterlagen

- Beschreibung Vakuumkanal Nr. 03b-TBE02 (gebunden in Buchform) vom 18.02.2022, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)
- Einreichplan Kanal Nr. 03b-PLA01 vom 18.02.2022, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)
- Einreichplan Entwässerungsanlage Nr. 03b-PLA04 vom 18.02.2022, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)

### am 01.03.2022 nachgereichten Unterlagen

- Beilage 2 Nr. 03a-PLA10 vom 24.02.2022, im Umfang von 1 A3-Seite, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)
- Beilage 3 Nr. 03a-PLA11 vom 24.02.2022, im Umfang von 1 A3-Seite, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)
- Beilage 4 Nr. 03a-PLA12 vom 24.02.2022, im Umfang von 1 A3-Seite, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)

- Energieausweise Häuser B1-9 und C1-15 (gebunden in Buchform) vom 21.01.2021, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)
- Nachweise zu Schallschutz und Sommertauglichkeit Häuser B1-9 und C1-15 (gebunden in Buchform) vom 05.07.2021, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)

#### am 16.03.2022 nachgereichten Unterlagen

- Beilage 1 Nr. 03a-PLA09A vom 15.03.2022, im Umfang von 1 A3-Seite, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)
- Beilage 5 – Gebäudehöhenermittlung Geb. C, Plan Nr. 03a-PLA13 vom 15.03.2022, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)
- Beilage 6 – Korrektur Seite 11 der Baubeschreibung vom 15.03.2022, im Umfang von 1 A4-Seite, ausgestellt von der Kalczyk & Kreihansel GmbH (3-fach)

Aufgrund des Ansuchens und der beigegebenen Antragsunterlagen wurde gemäß § 20 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014 eine Vorprüfung durchgeführt. Mit Schreiben vom 07.07.2021, GZ.: 11/60/1,2,19/Pott.816, wurde das gegenständliche Projekt an den Geschäftsbereich Stadtentwicklung mit dem Ersuchen um Stellungnahme gemäß den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 und des Raumordnungsgesetzes 2014 übermittelt.

Dem Geschäftsbereich Behörden – Baupolizei, wurde die Stellungnahme vom 01.03.2022 durch den Geschäftsbereich Bau – Stadtplanung rückübermittelt und mitgeteilt, dass eine Beurteilung durch den Geschäftsbereich Stadtentwicklung – Gestaltungsbeirat erforderlich ist.

Gemäß NÖ Bauordnung 2014 idGF vom 01.07.2021, ist der § 56 leg. cit. ausgeführt:

#### § 56

##### *Schutz des Ortsbildes*

*(1) Bauwerke, Abänderungen an Bauwerken oder Veränderungen der Höhenlage des Geländes, die einer Bewilligung nach § 14 oder einer Anzeige nach § 15 bedürfen, sind – unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden.*

*Bauwerke dürfen hinsichtlich Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs nicht offenkundig abweichen oder diese im Falle einer feststellbaren Abweichung nicht wesentlich beeinträchtigen.*

*Veränderungen der Höhenlage des Geländes haben in Angleichung an die örtlich bestehenden prägenden Neigungsverhältnisse und das örtlich bestehende Geländere Relief zu erfolgen.*

*(2) Bezugsbereich ist der allgemein zugängliche Bereich, in dem die für die Beurteilung des geplanten Bauwerks relevanten Kriterien wahrnehmbar sind.*

*(3) Bei der Beurteilung der Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit haben die im Baubestand des Bezugsbereiches vorhandenen bau- und kulturhistorisch wertvollen Bauwerke und Ortsbereiche sowie designierte und eingetragene Welterbestätten besondere Berücksichtigung zu finden.*

*(4) Soweit ein Bebauungsplan Regelungen im Hinblick auf das Ortsbild oder die harmonische Gestaltung festlegt, entfällt eine Prüfung nach dieser Bestimmung.*

Die Stellungnahme durch den Gestaltungsbeirat vom 21.10.2021, GZ. V/5/GBR-47-1-2021, lautete wie folgt:

*Das vorliegende Projekt wird dem Bauplatz nicht gerecht und ist in dieser Form der Erschließung und der Baukörperanordnung nicht vertretbar. Besonders die Anbindung zum verbleibenden Baubestand ist formal und funktionell bedenklich. Die Dachausbildung des Bestandes mit den Schleppgauben und Dacheinschnitten stellt keine Verbesserung dar. Auch die Ausrichtung der Mehrzahl der Häuser gegen Norden ohne mögliche Besonnung ist bedenklich. Die begrüßenswerte Wasserfläche, die der Erholung dienen soll, ist formal von der Industrieanlage und vom Werkbach inspiriert. Der Bauplatz verdiente eine harmonische Einbettung der Baukörper in Anlehnung an eine dörfliche Siedlungsstruktur.*

Mit Schreiben vom 14.03.2022, GZ. V/5/GBR-St/47-2022, wurde vom Gestaltungsbeirat überdies nachstehende Stellungnahme zum gegenständlichen Vorhaben abgegeben:

*Das Bauvorhaben zeigt eine Bebauung am Ortsrand von Pottenbrunn. Das darin abgebildete Nutzungsprofil „Wohnen“ entspricht der Lage und ist in diesem Sinne nach ein konsensfähiges Szenario.*

*In der Planung wurde im Sinne der Bebaubarkeit das im Sinne des Bauwerbers maximal erzielbare Volumen auf dem Grundstück geplant und dabei die Anordnung sowie Bauform der Baukörper nach dieser Plausibilität entsprechend zugeordnet bzw. ausgestaltet.*

*Das Projekt widerspricht vordem durch die bestehende Bebauung gegebene Typologie bzw. Topologie (Typos & Topos) innerhalb der solcherart vorgegebenen Konturen und tritt in seiner fremdartigen Erscheinung an der Peripherie in den Ortsverband ein. Dabei wurde auf die harmonische Einfügung in die bestehende charakteristische Ortsstruktur nicht Bedacht genommen und wurde kein Konsens mit der ortsbildprägenden Disposition erwägt.*

*Das gegenständliche Bauvorhaben an der Adresse 3140 Pottenbrunn, Alte Hofmühlgasse 12, steht hinsichtlich der Bauform, Bauvolumetrie und der Anordnung auf dem Grundstück im massiven Widerspruch zum § 56 NÖ Bauordnung 2014.*

Dieser Stellungnahme des Gestaltungsbeirats ist nicht zu entnehmen, was konkret einen Widerspruch zum § 56 NÖ Bauordnung 2014 darstellt und womit dies begründet wird bzw. auf welcher Rechtsgrundlage dieser Widerspruch basiert.

Es wurde daher der Geschäftsbereich Stadtentwicklung - Stadtplanung seitens des Geschäftsbereichs Behörden – Bau- und Feuerpolizei, ersucht, aufgrund der unklar formulierten Stellungnahme, ein Ortsbildgutachten erstellen zu lassen, in dem festgestellt wird, ob und, wenn ja, inwieweit die Gesichtspunkte des Ortsbilds durch das Bauvorhaben berührt werden. Weiters wird ersucht in einer gutachterlichen Stellungnahme festzuhalten, ob, aufgrund des Ortsbildgutachtens, das gegenständliche Vorhaben genehmigungsfähig ist.

Der vorgenannte Sachverhalt wurde mit Schreiben vom 29.03.2022, GZ.: 11/60/1,2,19/Pott.816-2022/TG/JK.-, zwecks Information über den

Verfahrensstand, auch Herrn Mag. Karl Burger (als rechtsfreundliche Vertretung der Wohninsel Immobilienentwicklungs GmbH.) und dem Planverfasser, der Kalczyk & Kreihansel GmbH, übermittelt.

Mit Schreiben vom 30.03.2022, GZ.: 04/30/607-2022/dB.-, des Geschäftsbereich Stadtentwicklung – Stadtplanung wurde Herr Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan Haiden mit der Erstellung eines entsprechenden Ortsbildgutachtens beauftragt.

Das Ortsbildgutachten des Herrn Dipl.-Ing. Helmut Stefan Haiden vom 28.06.2022 (ha. eingelangt am 30.06.2022) besagt unter Punkt „5. Resümee“ nunmehr:

*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, wenn der Konsens mit der Stadt St. Pölten hergestellt wird, überein.*

*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.*

Detailliert beschrieben werden nachstehende Ausführungen unter Punkt 4.4 des Gutachtens angeführt:

#### 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 Bestandsgebäude 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 Ausnützen 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.*

Es besteht somit beim überwiegenden Ausmaß des Bauvorhabens (Gebäudetyp B teilweise sowie Gebäudetyp C gänzlich) ein Widerspruch zu den gesetzlichen Bestimmungen des § 56 der NÖ Bauordnung 2014, welcher eine drastische Überarbeitung des gesamten Projektes bedarf und dem Wesen nach nicht mehr dem ursprünglich eingereichten entsprechen würde. Dies resultiert daraus, dass sich die Anzahl an Wohnungen, die Situierung, das Ausmaß und die Form der Gebäude und Gebäudeteile wesentlich geändert werden müssten. Die bisher vorliegende Reihenhausanlage würde zu einer Einzel- bzw. Doppelwohnanlage abgeändert werden müssen und somit nicht mehr das ursprünglich eingereichte Projekt darstellen. Es würde sich demnach um ein aliud (Änderung der Reihenhausanlage in Bauformen mit kleinen Baukörpern) handeln.

Dem Bauwerber ist die Möglichkeit einer Projektänderung einzuräumen, sofern ein Versagungsgrund durch eine Modifikation des Projektes beseitigt werden kann. Nur wenn sich der Bauwerber weigert, eine entsprechende Änderung seines Projektes vorzunehmen, muss das Bauvorhaben als Ganzes abgelehnt werden (zB VwGH 97/05/0113). Wendet die Baubehörde von vornherein § 20 Abs:3 NÖ BauO 1996 (nunmehr § 20 Abs. 2 der NÖ BauO 2014) nicht an, da sie eine Anpassung des Projektes an die rechtlichen Bestimmungen für unmöglich hält, trifft sie in diesem Fall die Verpflichtung, schlüssig und nachvollziehbar darzulegen, dass das beantragte Projekt durch keinerlei Abänderungen den rechtlichen Vorschriften angepasst werden kann, sei es, dass durch diese Abänderungen die Rechtswidrigkeiten nicht beseitigt werden könnten, oder sei es, dass das beantragte Projekt zu einem aliud wird (LvWG NÖ 24.11.2017, LvWG-AV-414/001-2016).

(vgl. S. 443 Z. 21, W. Pallitsch|Ph. Pallitsch | W. Kleewein, BauR NÖ – Niederösterreichisches Baurecht – Kommentar, 12. Auflage, Stand 1.11.2021)

Durch den angeführten Widerspruch zu den Bestimmungen des § 20 NÖ Bauordnung 2014 ist der Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung abzuweisen.

**ad II.:** Die Vorschreibung der Verfahrenskosten gründet sich auf die im Spruch angeführten Gesetzesstellen.

## Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid das ordentliche Rechtsmittel der Berufung zu ergreifen. Eine Berufung ist innerhalb von **zwei Wochen** nach Zustellung dieses Bescheids beim Magistrat der Stadt St. Pölten - Geschäftsbereich Behörden / Baupolizei schriftlich in jeder technisch möglichen Form einzubringen. Anbringen, die mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technischen möglichen Weise binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Bitte beachten Sie, dass der/die AbsenderIn die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken, wie z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstücks etc. trägt. Die Berufung hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, zu bezeichnen (Geschäftszahl und Datum des Bescheids angeben!) und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Für einen Berufungsantrag durch den/die BauwerberIn ist eine Gebühr von € 14,30 zu entrichten. Diese Gebühr kann durch Einzahlung auf das Konto der Stadt St. Pölten, bei der Sparkasse Niederösterreich, IBAN AT79 2025 6000 0000 1800, BIC SPSPAT21 entrichtet werden.

Für den Magistrat:



(Mag. Martin Gutkas)



### Erght an:

Wohninsel Immobilienentwicklungs GmbH, Budinskygasse 16/2-3, 1190 Wien, (2-fache Bescheidausfertigung) unter Anschluss von 2 klausulierten abgewiesenen Einreichprojekten, gegenstandloser Unterlagen und eines Zahlscheins.

### Erght abschriftlich an:

Kalczyk & Kreihansel GmbH, Bernreit 26, 3163 Rohrbach / Gölsen,  
per E-Mail: [office@ztkuk.at](mailto:office@ztkuk.at)

