



MARBERGER
HOLDING

Marberger
Holding GmbH
Budinskygasse
16/2-3
1190 Wien

+43 1 25 24 106
office@marberger.at
www.marberger.at

FN: 431893m
UID: ATU70330126

An die
Kanzlei des Stadtsenates
Magistrat der Stadt St. Pölten,
Rathausplatz 1
3100 St. Pölten

Stellungnahme zu Berufung Bauvorhaben Alte Hofmühlgasse 12A, Pottenbrunn:

Sehr geehrte Behördenvertretungen!

Aufgrund des negativen Baubescheides und den mir vorliegenden Schreiben möchte ich einerseits als Inhaber der Wohninsel Immobilienentwicklungs GmbH und somit Eigentümer der Liegenschaft und andererseits als Dipl.Ing. für Bauwesen, Immobilientreuhänder und Sachverständiger auf Grund meiner langjährigen Tätigkeit als Bauherr, Planer und Bauträger, Stellung nehmen.

Vor der technischen Stellungnahme möchte ich folgendes festhalten:

Der durch den Stadtrat eingesetzte Gestaltungsbeirat schreibt Stellungnahmen zu Bauprojekten. Wenn diese beeisprucht werden, bestellt das Magistrat ein unabhängiges Gutachten beim Büro des Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates.

Weder in den Stellungnahmen noch im Gutachten werden folgende wesentliche Planungsgrundlagen berücksichtigt:

1. Grundbücherliche Geh-, Fahr und Nutzungsrechte Dritter.
2. Ausnützung der bereits vorhandenen Straßen und Verdichtungsflächen.
3. Maximal zulässige Straßenneigungen im Verhältnis zu zulässigen Anschüttungen.
4. Schallemissionen des vorhandenen Kleinkraftwerkes.
5. Energiebedarf geschlossener Wohnanlagen sowie der vorhandenen Fernwärmeanschluss

Technische Stellungnahme:

Zu 4.1 Festlegung des Bezugsbereiches:

Durch die Einschränkung des Ortsbildes auf Objekte mit gleiche Widmung in einen Radius von 100m fallen alle Großvolumigen Bauwerke sowie der Bestand auf dem Grundstück aus der Bewertung. Die 150m entfernten und neuerrichteten sowie bestehenden großvolumigen Wohnblöcke wurden nicht abgebildet.

Zusätzlich möchte ich festhalten das das Grundstück öffentlich uneinsichtig ist. Und von keiner Seite die angeführten 112m Länge sichtbar sind, vor allem, weil die beiden Schenkel der Reihenhausanlage fast senkrecht aufeinander stehen.

Zu 4.3 Kriterien der Bauform

Gebäudetyp C: Die Dachform ist ein symmetrisches 45° Satteldach mit abgeschnittenen First und kein asymmetrisches Mansarddach.



MARBERGER
HOLDING

Marberger
Holding GmbH
Budinskygasse
16/2-3
1190 Wien

+43 1 25 24 106
office@marberger.at
www.marberger.at

FN: 431893m
UID: ATU70330126

Zu 4.4

Bauform (Reihenhausanlage)

- Der Anbau ist längs der vorhandenen Baulinie und parallel zu den vorhandenen Baukörpern, die auch in L-Form errichtet wurden, geplant. Die Privatgärten sowie der Schwimmteich sind nicht öffentlich zugänglich können aber längs dem Schwimmteich für Gartenarbeiten erreicht werden.
- Das Bestandsgebäude hat annähernd ähnliche Abmessungen (ca 80m zweimal ums Eck mit einem ca. 50m Schenkel), wie man auf den Satellitenbildern und von den Plänen gut ableiten kann.
- Gemäß Bauordnung sind Stellplätze verpflichtend vorzusehen, jedoch ist eine Teilweise Ausrichtung von Objekten nach Norden nicht verboten. Die Hof-Objekte haben keinen Zugang zum Naturschwimmteich und auch hierzu gibt es auch keine gesetzlichen Bestimmungen.

Bauvolumen (Reihenhausanlage)

- Das Bauvolumen errechnet sich aus der bebaubaren Fläche mal der Gebäudehöhe und dem Volumen das das Dach einnimmt und nicht aus „über 112,53m“. Gekuppelte Gebäudefronten sind seit Jahrhunderten für NÖ übliche Bauformen. Sieh den 500m entfernten Ortskern von Pottenbrunn.

Anordnung (Reihenhausanlage)

- Gemäß Flächenwidmungsplan dürfen 35% der Grundfläche bebaut werden. Das ist nicht Extrem. Die Reihenhäuser stehen inmitten des Grundstückes und sind 30cm von der Baulinie abgerückt.
- Nur Haus B1 und C11 bis 15 (5 von 25 also 20%) sind weniger als 15° aus der Nordachse geschwenkt und somit als rein nordorientiert zu bezeichnen. Dennoch sind die Gärten ganztägig mindestens zur Hälfte und die Terrassen ab Ende April am Nachmittag voll in der Sonne. Zudem ist meiner Meinung nach die Orientierung des Wohnbereiches und der Gärten in Richtung Gärten, Wasser und Wald gegenüber Straßen, Stellplätzen und Gewerbeflächen vorzuziehen. 13 von 25 Häusern sind nach Westen und Süden ausgerichtet.
- Der Innenhof ist nach Osten zum Feuerbach offen. Parkplätze sind vorgeschrieben.
- Die „willkürliche“ Anordnung der Kleinhäuser ergibt sich sinnerschließend aus:
 1. Geh-, Fahr- und Nutzungsrechte des Kraftwerksbesitzers.
 2. Der vorhandenen Straßen- und Wegführung sowie der bereits bebauten Flächen.
 3. Schallschutz durch eine erste geschlossene Reihe und einer zweiten aufgelösten Reihe zum Aufbrechen des indirekten Schalles.
 4. Dem maximal zulässigen Gefälle der Zufahrt um barrierefrei zu jedem Haus zu kommen.
- Die Verkehrsflächen sind so minimiert das der gesetzlich vorgeschriebene Wendetrichter für LKWs (Feuerwehr) miteingeplant ist. Die Fahrbahn ist mit 3 m begrenzt und mit dem Versickerungskonzept abgestimmt. Der Behauptung zu groß liegt keinerlei Beweis zu Grunde.

Zu. 5 Resümeec

1. Also Bunt ist zulässig
2. Der über 100 Jahre alte Bestand ist in Bauform (L mit ca.45m Schenkellänge), Volumen (Länge ca. 80m), und Anordnung (Grundsücksrandposition mit Unterbrechung der Sichtlinie zum Grünbereich) zulässig.
3. Die Kleinhäuser sind in Bauform (Reihenhausanlage) und Volumen (Länge ca. 40m) zulässig.
4. Die Reihenhausanlage ist kein freistehendes Einzel- oder Doppelhaus und deshalb nicht zulässig. (ich beziehe mich hier auf den Bescheid)



MARBERGER
HOLDING

Marberger
Holding GmbH
Budinskygasse
16/2-3
1190 Wien

+43 1 25 24 106
office@marberger.at
www.marberger.at

FN: 431893m
UID: ATU70330126

Mein Resümee:

Das Gutachten ist auf der Unterlage der beiden schon vorher abgegebenen und kaum verständlichen Stellungnahmen (Siehe Anhang) des Arbeitskollegen geschrieben worden. Im gesamten Gutachten gibt es eine einzige quantifizierbare Größe. Das ist eine ums Eck Abgewinkelte Gebäudelänge von 112m. Wenn wenigstens die Ansicht von einer Seite gewählt worden wäre, könnte ich das noch irgendwie verstehen.

Der Großteil der Behauptungen sind persönliche Meinungen, die durch stark selektierte Unterlagen belegt werden sollen oder offensichtlich überhaupt nicht belegt werden.

Hier wird ein Ortsbildgutachten auf Steuerkosten erstellt, weil jemanden nachhaltiger, hochwertiger Lebensraum mit den Mitteln unserer Zeit nicht gefällt, weil es eine Reihenhausanlage ist. Die Zeit der Einfamilien- und Doppelhäuser ist vorbei, das können sich jetzt schon nur mehr wenige leisten.

Ich möchte mich bei der Bau- und Feuerpolizei und deren Vertretern für die durchgehende Unterstützung bedanken und hoffe bald wieder konstruktiv mit allen zusammenarbeiten zu können.

Ich würde das Projekt gerne dem entscheidenden Gremium persönlich vorstellen und auch gerne Rede und Antwort stehen, in den vielleicht strittigen Punkten.

Bei Fragen stehe ich gerne für alle Parteien unter 0676 5299867 telefonisch oder bei einem persönlichen Gespräch nach Terminvereinbarung zu Verfügung.

Hochachtungsvoll
DI Sebastian Marberger

ANHANG:

I) Stellungnahme des Gestaltungsbeirates vom 21.10.2021

1. **Das vorliegende Projekt wird dem Bauplatz nicht gerecht und ist in dieser Form der Erschließung und der Baukörperanordnung nicht vertretbar.**
Welche verifizierbaren und allgemein gültigen Kriterien liegen dieser Behauptung zugrunde und wie kann hier die persönliche Meinung des Vertreters Gestaltungsbeirates objektiviert werden?
2. **Besonders die Anbindung zum verbleibenden Baubestand ist formal und funktionell bedenklich.**
Es wird an den Bestand entlang der Baufluchtlinien angebaut. Dies geschieht entsprechend der bereits gegebenen L-Form des Bestandes bzw. der F-Form durch die abzureißenden Garagen. Die Hofgestaltung ergibt sich aus der nachhaltigen Entscheidung eine minimale Bodenverdichtung durch die Aufschließungsstraßen zu erreichen, bei optischer und akustischer Trennung von den anschließenden Betriebsflächen.
3. **Die Dachausbildung des Bestandes mit den Schlepptauern und Dacheinschnitten stellt keine Verbesserung dar.**
Die geplanten Dacheinschnitte liegen in ca. 14m Höhe und sind daher von den anschließenden Flächen und bei einer vorhandenen Dachneigung von ca. 38° nur gering einsichtig, da sie großteils hinter der Traufenkante verschwinden. Des Weiteren möchte ich darauf hinweisen das gemäß ISEK 2016, vorhandene Volumen verstärkt entwickelt werden sollten. Dies bedingt auch die Zurverfügungstellung von Außenflächen um wertigen Wohnraum zu schaffen.
4. **Auch die Ausrichtung der Mehrzahl der Häuser gegen Norden ohne mögliche Besonnung ist bedenklich.**
Nur Haus B1 und C11 bis 15 (5 von 25) sind weniger als 15° aus der Nordachse geschwenkt und somit als rein nordorientiert zu bezeichnen. Dennoch sind die Gärten ganztägig mindestens zur Hälfte und die Terrassen ab Ende April am Nachmittag voll in der Sonne. Zudem ist meiner Meinung nach die Orientierung des Wohnbereiches und der Gärten in Richtung Gärten, Wasser und Wald gegenüber Straßen, Stellplätzen und Gewerbeflächen vorzuziehen. 13 von 25 Häusern sind nach Westen und Süden ausgerichtet.
5. **Die begrüßenswerte Wasserfläche, die der Erholung dienen soll, ist formal von der Industrieanlage und vom Werkbach inspiriert.**
Der Naturschwimmteich mit zahlreichen Regenerationskanälen und kleinen, in sich abgestuften Belüftungsbauwerken ist nach den Regeln der renommierten Fachfirma NaturaGart GmbH (<https://www.naturagart.de>) und den örtlichen Gegebenheiten geplant worden. In unseren technischen Zeichnungen oder CAD Abbildungen kaum dies kaum realitätsnahe dargestellt werden. Die endgültige Ausführung wird daher in keiner Weise dem unterstellten Werkbach ähneln.
6. **Der Bauplatz verdiente eine harmonische Einbettung der Baukörper in Anlehnung an eine dörfliche Siedlungsstruktur.**
Die Wiederholung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen (geschlossene Bebauung) und üblichen Dachformen (Sattel- und Pultdach) sind in der Einreichung unverkennbar abgebildet und zeitgemäß interpretiert. Die für das Land Niederösterreich seit Jahrhunderten übliche geschlossene Bauweise in Dörfern ist an jeder zweiten Hausecke in Pottenbrunn und Umgebung wieder zu erkennen und farbliche Unterschiede von Haus zu Haus sind auch schon seit langer Zeit üblich. Dies weicht bewusst von dem häufigen Grau-Weiß ab, das in unseren Neubaugebieten immer öfter anzutreffen ist.



MARBERGER
HOLDING

Marberger
Holding GmbH
Budinskygasse
16/2-3
1190 Wien

+43 1 25 24 106
office@marberger.at
www.marberger.at

FN: 431893m
UID: ATU70330126



MARBERGER
HOLDING

Marberger
Holding GmbH
Budinskygasse
16/2-3
1190 Wien

+43 1 25 24 106
office@marberger.at
www.marberger.at

FN: 431893m
UID: ATU70330126

II.) Stellungnahme des Gestaltungsbeirates vom 21.10.2021

- 1. 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.**

Gemäß LGBL 8200/1 wurde folgende Widmung im Bebauungsplan für das Grundstück festgelegt: Bauland Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 35% bei offener oder gekuppelten Bauweise und der Bauklasse II.
- 2. 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.**

Hier liegt leider ein Irrtum vor. In einer standardisierten Bauträgerkalkulation für eine ortsübliche Bebauung auf einer bebaubaren Fläche von 1245 m² und zwei Haupt- und einem Dachgeschoß, bei 75% netto Flächenausnutzung, würden ca. 3000 m² Wohnnutzfläche erzielt werden können. Die vorhandene Einreichung weist nur 2400 m² Wohnnutzfläche aus und somit 600m² weniger. Folglich sind nur 75% des erzielbaren Volumens eingereicht. Unterlage und Skizzen zum alternativen Maximalentwurf lege ich gerne vor.
- 3. 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.**

Ich nehme an, dass damit gemeint ist, dass erstens die übergeordnete und die spezifische Form der Gestaltung im Entwurf nicht den vorhandenen Formen am Grundstück entspricht, und zweitens auch nicht dem vorhandenen Ortsbild und somit der im Umfeld üblichen Bebauung. Hier möchte ich auf Punkt 1.1 verweisen.
- 4. 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.**

Ich greife nun die einzelnen Punkt aus der Bauordnung § 56 auf:
Punkt (1) bezieht sich auf: “offenkundige oder wesentlich beeinträchtigende Abweichungen gegenüber der bestehenden Bebauung“.
Ich bitte um Evaluierung des Bestandes und werde gerne eine Zusammenstellung der in 1 km Umfeld liegenden, bewilligten Objekte zu Verfügung stellen.
Zu Punkt (2): Der einzige einsichtige Punkt von öffentlichen Flächen aus, ist direkt vor der Werkbachbrücke. Weder von der Schloßallee (östlich) noch von der Alte Hofmühlgasse (südlich) aus sind die Neubaubjekte einsichtig, was übrigens auch den besonderen Charme der Liegenschaft ausmacht.
Zu Punkt (3): findet hier keine Anwendung,
zu Punkt (4) mir sind keine Regulierungen bekannt denen der Entwurf nicht entsprechen würde.

III). Conclusio und persönliche Stellungnahme:

Ich bitte um zeitnahe Offenlegung der Beurteilungsgrundlagen, da weitere Verzögerungen auch mit erheblichen Kostenverbunden sind und ich in diesen turbulenten Zeiten auch wirtschaftlichen Kriterien unterliege.