

**Betrifft**

„Errichtung von 19 Reihenhäusern, 5 Einfamilienwohnhäuser, 42 Stellplätze, eines Zubaus mit Abfallsammel- und Technikraum sowie der Um- und Ausbau eines Bestandsgebäudes“ auf den Grundstücken 1370/5 und .76/ in der Alten Hofmühlgasse 12, 3140 Pottenbrunn

**GUTACHTEN****1. Beweisthema des Gutachtens:**

Anlass dieses Ortsbildgutachtens ist die Beschwerde der Wohninsel Immobilienentwicklungs GmbH gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt St. Pölten vom 24.04.2023.

**1.1 Beweisaufnahme:**

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen, übermittelt am 24.07.2023, zugrunde:

- Akt LVwG

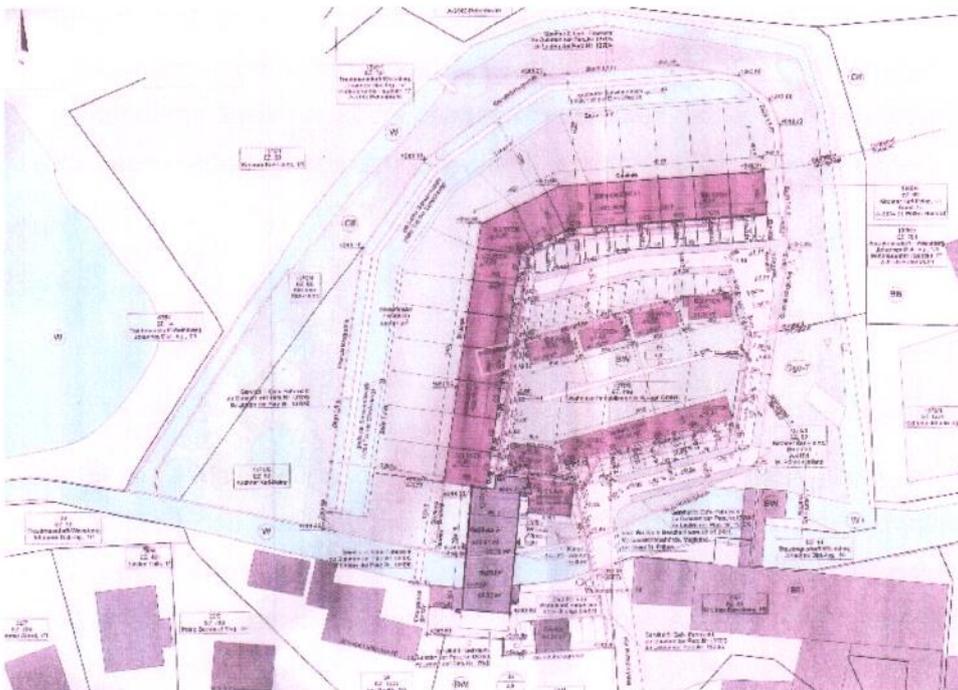
Die gegenständlichen Grundstücke sind im Flächenwidmungsplan der Stadt St. Pölten als BW Bauland-Wohngebiet und als Glf Grünland Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Der rechtsgültig verordnete Bebauungsplan beinhaltet folgende Bebauungsbestimmungen: offene/gekuppelte Bebauungsweise, Bauklasse I, II mit einer maximalen Bebauungsdichte von 35%.

**2. Befund:****2.1 Festlegung des Bezugsbereichs**

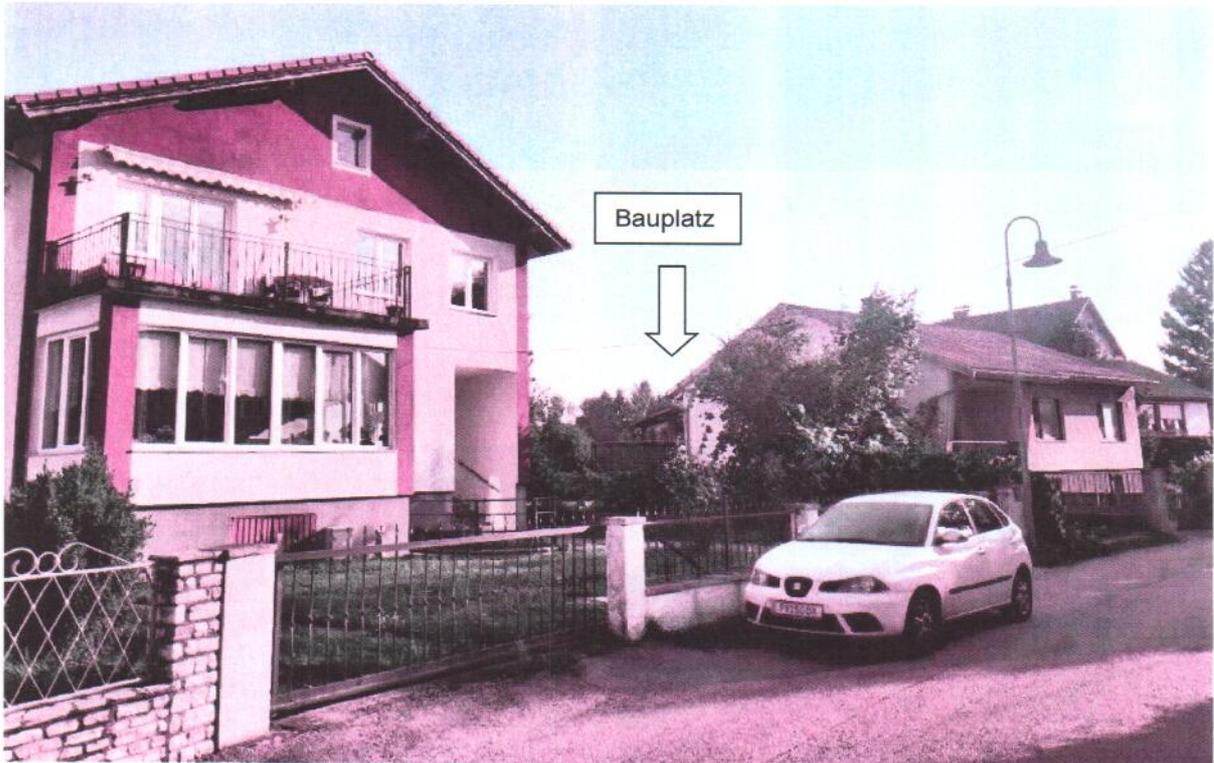
Die Dokumentation und Abgrenzung des relevanten Bezugsbereiches aufgrund der bestehenden Sichtverbindungen von allgemein zugänglichen Orten auf den Bauplatz und der umliegenden Bestandsstruktur erfolgt gemäß der in der nachstehenden Abbildung eingetragenen Standorte 1 bis 3, sowie vom Standort 4. Innerhalb dieses Bezugsbereichs sind die relevanten Kriterien des geplanten Bauvorhabens optisch wahrnehmbar. Dieser Bezugsbereich wird durch Standorte entlang des Straßenzugs „Alte Hofmühlgasse“ und der „Pergenstraße“ eingegrenzt. Zudem besteht vom Erholungsgebiet der Pottenbrunner Au aus westlicher Richtung eine Sichtverbindung auf die geplante Wohnanlage.



Darstellung des Bezugsbereichs, maßstabslos, Quelle: NÖ Atlas

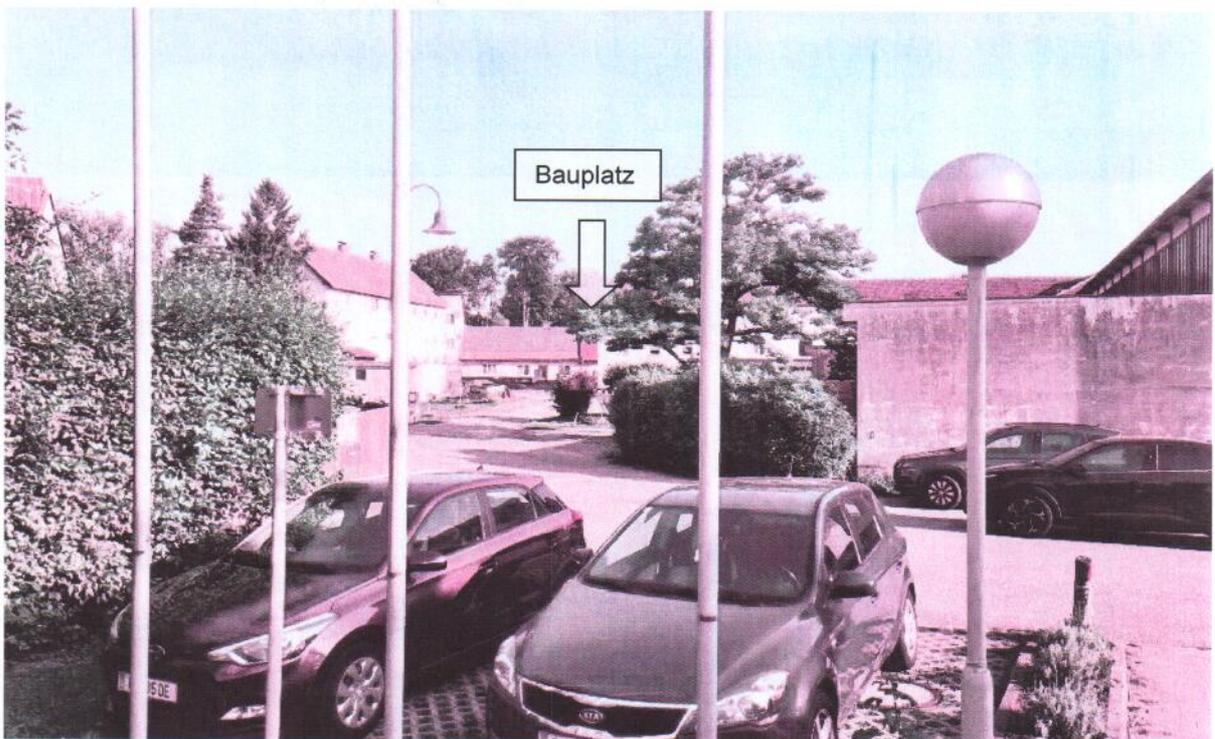


Darstellung des Lageplans, maßstabslos,  
Quelle: Projektunterlagen Wohninsel Immobilienentwicklung GmbH



Standort 1

Geplant als dreigeschossiges Gebäude mit einer Firshöhe, ausgehend vom Bezugsniveau, von 10,7m wird der Baukörper C der Wohnanlage aufgrund seiner Längs- und Höhendimension vom Standort 1 optisch wahrnehmbar sein.



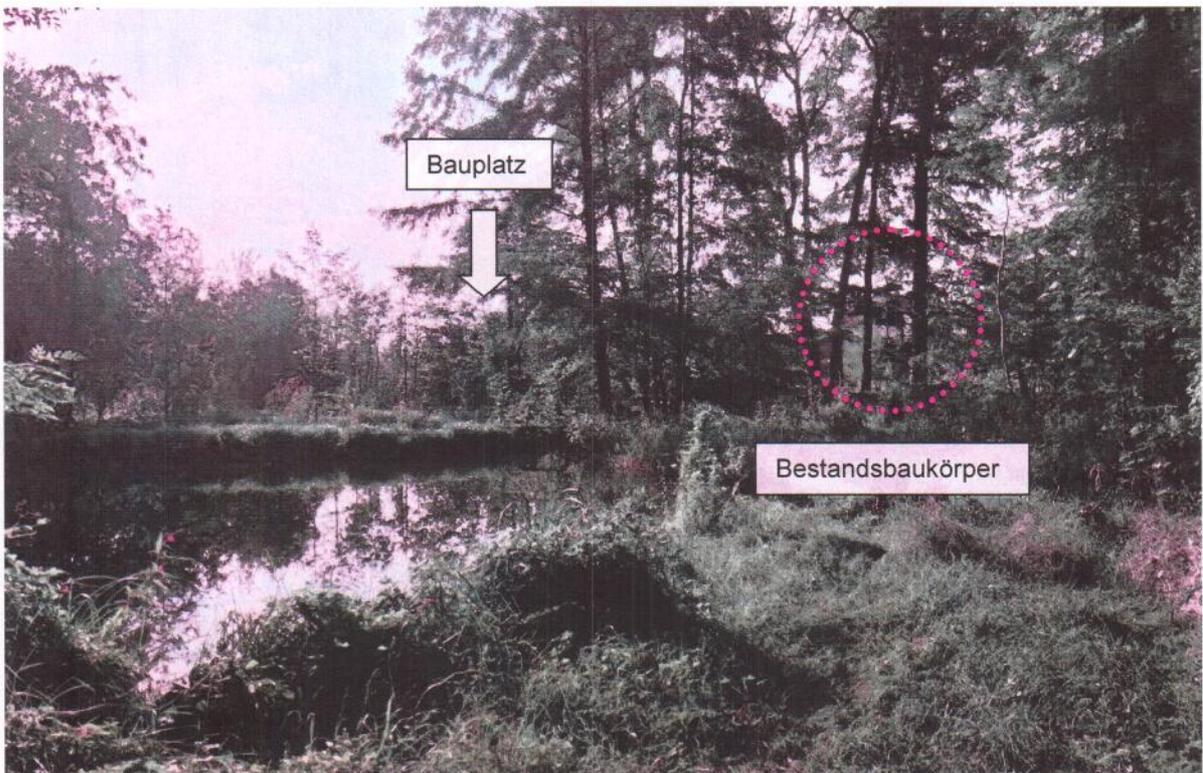
Standort 2

Eine weitere Sichtverbindung auf die geplante zum Teil dreigeschossige Wohnanlage wird sich von Süden aus, u.a. vom Vorplatz des NÖ Landeskindergartens vom Standort 2 einstellen.



Standort 3

Zudem ergibt sich eine weitere ortsräumlich relevante Sichtbeziehung vom Standort 3 in der Pergenstraße. Von dort aus wird der dreigeschossige Baukörper C im Vordergrund des hinteren hohen Baumbestands in Erscheinung treten.



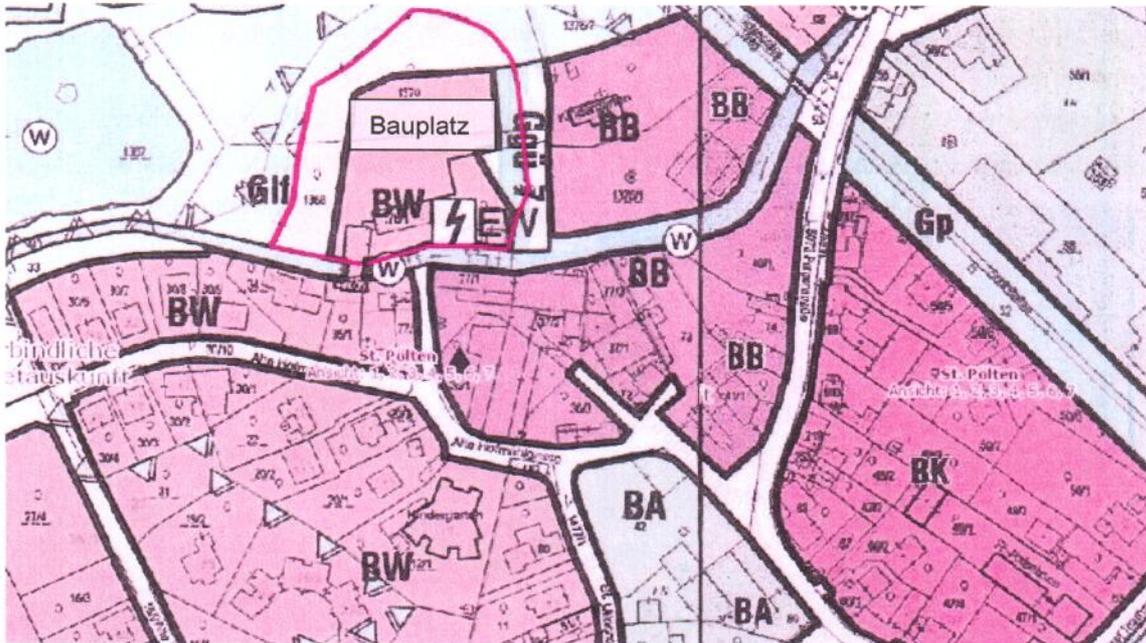
Standort 4

Zweigt man von der Pergenstraße in die Schlossalle ab, gelangt man von dort in das Erholungsgebiet der Pottenbrunner Au. Entlang des befahrbaren Schotterwegs in Richtung

Fußballplatz befindet sich eine Zufahrt zum Bambi Nussteich. Von diesem Standort 4 aus ergibt sich eine Sichtverbindung auf den dreigeschossigen Baukörper C der aufgrund seiner Längs- und Höhendimension unabhängig vom jahreszeitlich bedingten Grad der Belaubung der Bäume jedenfalls in Erscheinung treten wird.

## 2.2 Beschreibung der bestehenden Baustruktur:

Die östlich der Alten Hofmühlgasse angeordneten Grundstücke sind im Flächenwidmungsplan als Bauland- Betriebsgebiet ausgewiesen, der südwestliche Bereich als Bauland-Wohngebiet. Das gegenständliche Grundstück befindet sich nordwestlich des Pottenbrunner Wasserschlosses auf einem ehemaligen Werksgelände und sieht sowohl eine Widmung als Bauland-Wohngebiet als auch als Grünland Land- und Forstwirtschaft vor.



Ausschnitt Flächenwidmungsplan, maßstabslos, Quelle: NÖ Atlas

Die bestehende Baustruktur der Gebäude innerhalb des Bezugsbereiches bildet sich dementsprechend heterogen, durch freistehende, kleinvolumige Einfamilienhäuser, Betriebsgebäude und dem Gebäude des NÖ Landeskindergartens ab.



### Alte Hofmühlgasse 20

GstNr.: .30/8 Gst.Fl.: 713m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche: ca. 209m<sup>2</sup>

Längs- und Breitendimensionen: ca. 12 x 17m

Firsthöhe: ca. 9,7m

Gebäudehöhe: ca. 7,5m mittlere Höhe

Ausmaß des Bauvolumens: ca. 1.568m<sup>3</sup>

Geschossigkeit: aufgesockeltes EG + 1.OG



### Alte Hofmühlgasse 18

GstNr.: .30/9 Gst.Fl.: 799m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche: ca. 122m<sup>2</sup>

Längs- und Breitendimensionen: ca. 12 x 10m

Firsthöhe: ca. 6,0m

Gebäudehöhe: ca. 5,4m mittlere Höhe

Ausmaß des Bauvolumens: ca. 659m<sup>3</sup>

Geschossigkeit: aufgesockeltes EG



### Alte Hofmühlgasse 19

GstNr.: .34 Gst.Fl.: 1002m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche: ca. 237m<sup>2</sup>

Längs- und Breitendimensionen: ca. 19 x 12m

Firsthöhe: ca. 7,2m

Gebäudehöhe: ca. 5,7m mittlere Höhe

Ausmaß des Bauvolumens: ca. 1.363m<sup>3</sup>

Geschossigkeit: EG + 1.OG



GstNr.: 35/1 Gst.Fl.: 969m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche: ca. 55m<sup>2</sup>

Längs- und Breitendimensionen: ca. 7 x 8m

Gebäudehöhe: ca. 2,3m

Ausmaß des Bauvolumens: ca. 127m<sup>3</sup>

Geschossigkeit: EG



**Alte Hofmühlgasse 11**

GstNr.: 20/3 Gst.Fl.: 654 m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche: ca. 173m<sup>2</sup>

Längs- und Breitendimensionen: ca. 9 x 11m

Firsthöhe: ca. 8,0m

Gebäudehöhe: ca. 7,5m mittlere Höhe

Ausmaß des Bauvolumens: ca. 1.298 m<sup>3</sup>

Geschossigkeit: aufgesock. EG + ausgebautes DG



**Alte Hofmühlgasse 9**

GstNr.: 20/1

Bebaute Fläche: ca. 201m<sup>2</sup>

Längs- und Breitendimensionen: ca. 9 x 11m

Firsthöhe: ca. 8,0m

Gebäudehöhe: ca. 7,1m mittlere Höhe

Ausmaß des Bauvolumens: ca. 1.427 m<sup>3</sup>

Geschossigkeit: aufgesock. EG + ausgebautes DG



**Alte Hofmühlgasse 7**

GstNr.: 12/1 Gst.Fl.: 2605m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche: ca. 740m<sup>2</sup>

Längs- und Breitendimensionen: ca. 17 x 26m

Gebäudehöhe: ca. 5,1m

Ausmaß des Bauvolumens: ca. 3.774m<sup>3</sup>

Geschossigkeit: EG

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass sich die Objekte entlang der Alten Hofmühlgasse innerhalb der Widmung Bauland-Wohngebiet hinsichtlich der Gebäudehöhe zwischen einer Ein- und einer Zweigeschoßigkeit, teilweise mit ausgebauten Dachgeschoss bewegen.

Die Gebäudehöhe der Objekte, die teilweise unterschiedlich hohe Gebäudesockel aufweisen, liegen zwischen ca. 2,3m und 8,0m. Die Grundformen der vom Straßenraum aus wahrnehmbaren Gebäude im Bezugsbereich werden von einfachen rechteckigen Umrissen mit Gebäudefrontlängen von ca. 8m bis max. 17m Breite und ca. 7m bis max. 19m Länge und daraus resultierenden bebauten Flächen von ca. 55 m<sup>2</sup> bis max. 237 m<sup>2</sup> gebildet. Die Ausmaße der jeweiligen Bauvolumen bewegen sich zwischen ca. 127 m<sup>3</sup> und ca. 1.568m<sup>3</sup>. Lediglich das eingeschossige Gebäude des NÖ Landeskindergartens in der Alte Hofmühlgasse 7 überschreitet aufgrund seiner bebauten Fläche von ca. 740m<sup>2</sup> und einem daraus resultierenden Bauvolumen von ca. 3.774m<sup>3</sup> diesen Volumensdimension.

**Die Baustruktur im östlichen Teil des Bezugsbereiches, innerhalb der Flächenwidmung Bauland- Betriebsgebiet**, entspricht einer gekuppelten Bebauungsweise. Die Orientierung der Objekte erfolgt weitestgehend straßenparallel, mit unterschiedlichen Abständen zur Straßenfluchtlinie. Die Grundformen der vom Straßenraum aus wahrnehmbaren Hauptgebäude im Bezugsbereich werden von einfachen rechteckigen Umrissen mit Gebäudefrontlängen von ca. 14m bis max. 23m Breite und max. ca. 63m Länge und daraus resultierenden bebauten Flächen von ca. 690 – 1.130 m<sup>2</sup> gebildet.

Die Höhenentwicklung der drei Gebäude umfasst Baukörper mit Firsthöhen zwischen 7,0m und 9,6m. Hinsichtlich der Ausmaße des Bauvolumens bewegen sich die jeweiligen Baukörper zwischen ca. 4.278 m<sup>3</sup> und 6.885 m<sup>3</sup>.



**Alte Hofmühlgasse 10**

GstNr.: .77/1 Gst.Fl.: 1710m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche: ca. 810m<sup>2</sup>

Längs- und Breitendimensionen: ca. 63 x 14m

Firsthöhe: ca. 9,6m

Gebäudehöhe: ca. 8,5m mittlere Höhe

Ausmaß des Bauvolumens: ca. 6.885 m<sup>3</sup>

Geschossigkeit: EG + 1OG + ausgebautes DG



### **Alte Hofmühlgasse 10**

GstNr.: 36/1 Gst.Fl.: 1803m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche: ca. 1.130m<sup>2</sup>

Längs- und Breitendimensionen: ca. 51 x 23m

Firsthöhe: ca. 7,5m

Gebäudehöhe Vorbau: ca. 4,1m

Ausmaß des Bauvolumens: ca. 6.584m<sup>3</sup>

Geschossigkeit: erdgeschoßiger Vorbau mit östlich anschließender Halle



### **Schlossallee 9**

GstNr.: 1376/1 Gst.Fl.: 1082m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche: ca. 690 m<sup>2</sup>

Längs- und Breitendimensionen: ca. 53 x 14m

Firsthöhe: ca. 7,0m

Gebäudehöhe: ca. 6,2m mittlere Höhe

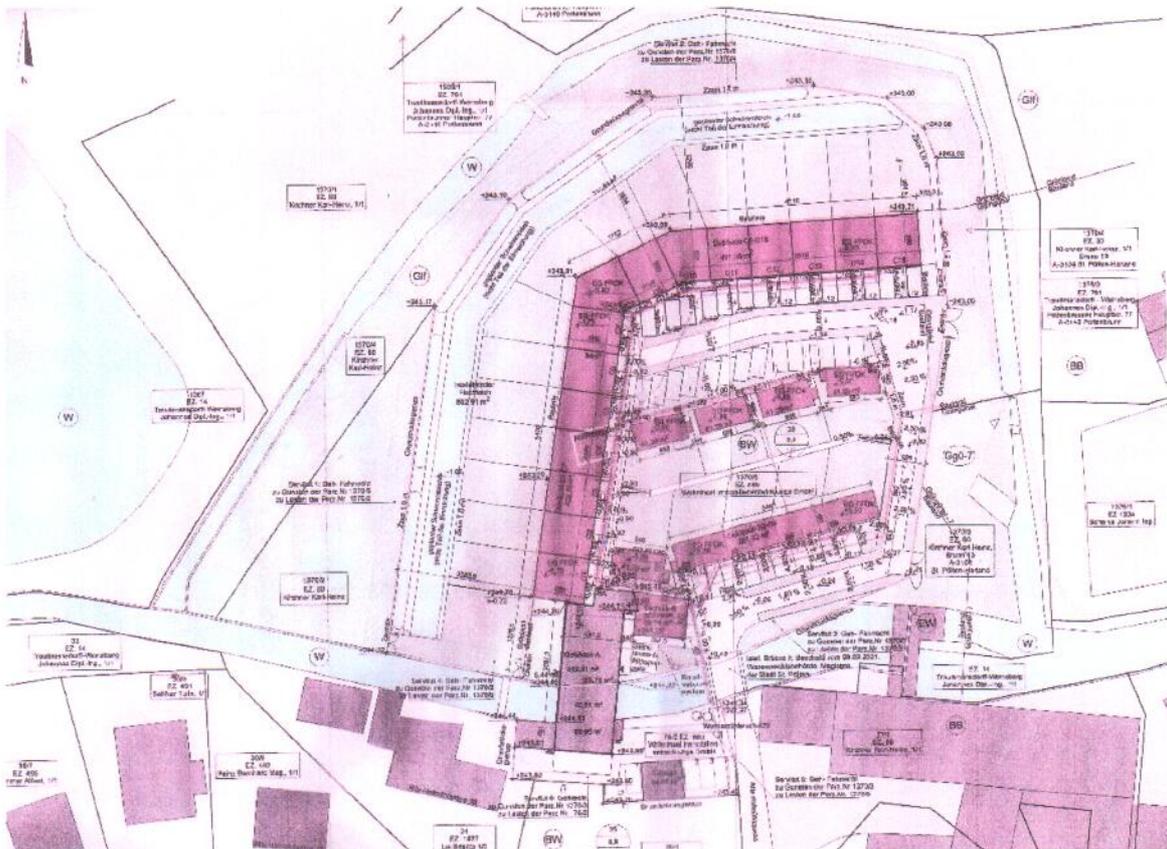
Ausmaß des Bauvolumens: ca. 4.278m<sup>3</sup>

Geschossigkeit: EG + OG

Anmerkung:

Alle o.a. Dimensionsangaben wurden im NÖ Atlas digital grob vermessen

## 2.3 Geplante bauliche Maßnahmen



Darstellung des Lageplans, maßstabslos,

Quelle: Projektunterlagen Wohninsel Immobilienentwicklung GmbH

Das gegenständliche Bauvorhaben liegt laut Flächenwidmungsplan in der Widmung Bauland Wohngebiet, der östliche Grundstücksbereich ist als GfL- Grünland Land und Forstwirtschaft ausgewiesen. Der Bauplatz, mit einer Gesamtfläche von ca. 7900 m<sup>2</sup>, weist eine Länge von ca. 90m und einer Tiefe von ca. 100m auf.

Das am Grundstück bereits bestehende Wohnhaus mit drei oberirdischen Geschossen und einem Dachgeschoß soll erhalten bleiben und innerhalb seiner bestehenden Kubatur bis ins Dachgeschoß ausgebaut und saniert werden. Das Bestandsgebäude weist eine Traufenhöhe, ausgehend vom Bezugsniveau, von +10,74m auf, die Firsthöhe ist im Plan mit +14,64m ausgewiesen. Die restlichen bestehenden Gebäude sollen abgebrochen werden.

Auf dem Grundstück ist der Neubau von 19 Reihenhäusern, 5 Einfamilienwohnhäusern, 42 Stellplätzen, eines Zubaus mit Abfallsammel- und Technikraum sowie der Um- und Ausbau des Bestandsgebäudes geplant. Gegenstand dieses Gutachtens ist, in weiterer Folge, lediglich der in den Projektunterlagen als Bauteil C projektierte Baukörper. Für alle anderen Gebäude liegt bereits ein positives Ortsbild vor.

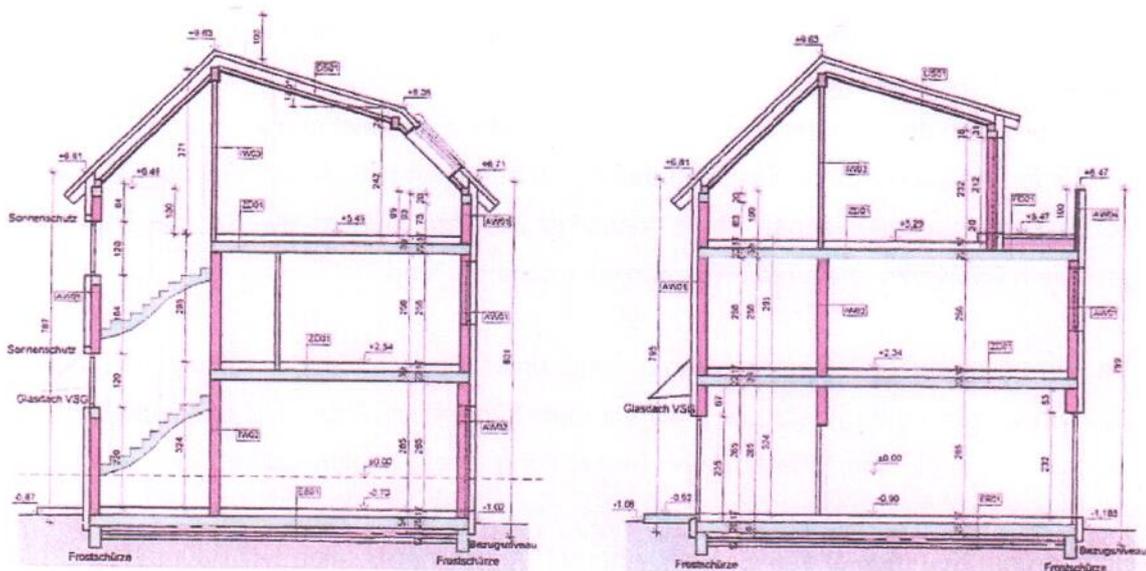
Der Bauteil C, verortet im direkten Anschluss an den Bestandsbaukörper besteht aus 15 Reihenhäuser die, entlang der Widmungsgrenze, annähernd parallel zur westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze, angeordnet werden.

Parallel zur westlichen Grundgrenze soll der Baukörper eine Länge von 54,06m aufweisen. Mit einer Länge von 17,32m und 41,15m setzt sich der Baukörper parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze fort. Die Gesamtlänge des geplanten L-förmigen Baukörpers bemisst sich damit auf 112,89m. Die bebaute Fläche ist in den Planunterlagen mit 914,05m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Die Reihenhäuser sollen über drei oberirdische Geschosse verfügen. Als oberer Gebäudeabschluss wird ein asymmetrisches Satteldach gewählt.

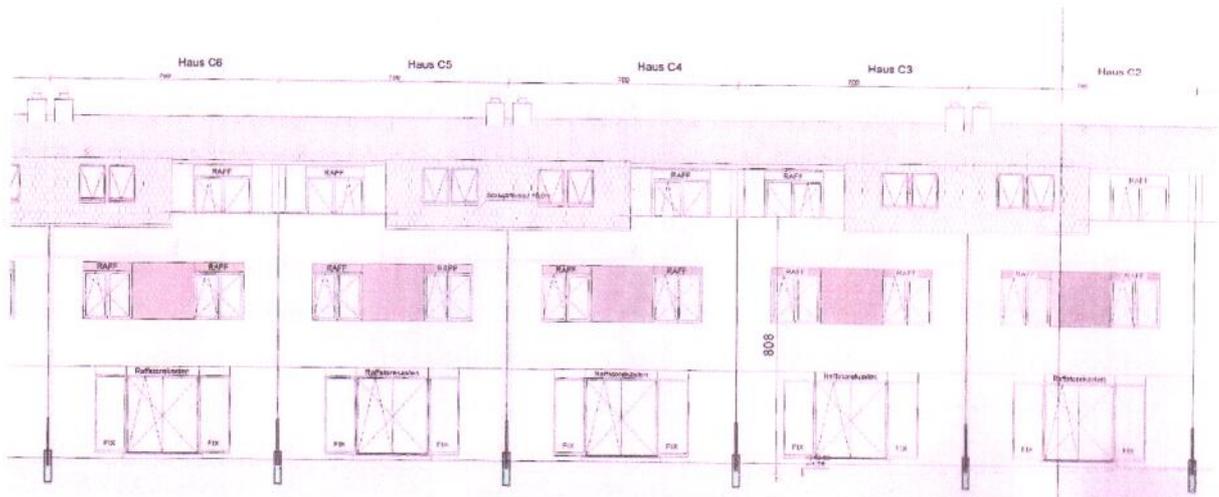
Bezogen auf das Bezugsniveau soll die Gebäudehöhe mind. 7,87m betragen, die Firsthöhe kommt auf ca. +10,7m zu liegen. Das Ausmaß des Gesamtvolumens wird, bezogen auf die bebaute Fläche von 914,05 m<sup>2</sup>, abzüglich der eingeschnittenen Dachterrasse, in etwa 8.320m<sup>3</sup> betragen.

Das Bestandsgebäude (in den Projektunterlagen mit Gebäude A bezeichnet) weist eine Fläche von ca. 303 m<sup>2</sup> auf. Der Bestand wird saniert und geringfügig erweitert. Dadurch ergeben sich gemittelte Gebäudehöhen von 9,76m, 12,7m, 8,78m und 3,71m. Das daraus resultierende Bauvolumen wird ca. 3.160 m<sup>3</sup> betragen. Durch den direkten Anbau des Baukörper C an den Bestandsbaukörper werden diese beiden Gebäude optisch als ein zusammenhängender Gesamtbaukörper wahrgenommen werden, der gesamt ein Volumen von ca. 11.480m<sup>3</sup> aufweisen wird.



Schnitt A-A und Schnitt B-B des Gebäudetypus C, maßstabslos,

Quelle: Projektunterlagen Wohninsel Immobilienentwicklung GmbH



Ausschnitt Ansicht West Haus C2-Haus C6, maßstabslos,

Quelle: Projektunterlagen Wohninsel Immobilienentwicklung GmbH

### 3. Beurteilung:

Gemäß § 56 der NÖ Bauordnung 2014 sind Bauwerke, Abänderungen an Bauwerken, oder Veränderungen der Höhenlage des Geländes, die einer Bewilligung nach § 14 oder einer Anzeige nach § 15 bedürfen – 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.

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

Die Formulierung des Gesetzestextes „sind unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden“ verlangt eine differenzierte Betrachtung des Projekts gemäß der entsprechenden Widmungsart.

Gemäß dem Kommentar von G. Kienastberger/ A. Stellner-Bichler, NÖ Baurecht, 2. Aufl. 2019, S. 444 ist „die Bebauung in der Umgebung, soweit sie optisch wirksam ist, also einschließlich der Bebauung in den anderen Widmungsbereichen, mit einzubeziehen. Das Projekt hat jedoch den für die Widmung am Baugrundstück geltenden Vorgaben zu entsprechen.“

Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb der Widmung Bauland-Wohngebiet.

Demzufolge wird als Vergleichsmaßstab für die gegenständliche Wohnanlage die Baustruktur innerhalb derselben Widmung, d.h. die Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet herangezogen.

**Bauform und Anordnung auf dem Grundstück:**

Der dreigeschossige Baukörper C präsentiert sich als L-förmige Baukörper, der selbst ohne Miteinbeziehung des am Grundstück vorhandenen Bestandsbaus an den der Anbau erfolgen soll, über eine abgewinkelte Länge von gesamt 112,89m verfügt. Direkt an der nördlichen Gebäudefront des Bestandsbaukörpers verortet erzeugt er mit diesem zusammen eine geschlossene blockrandähnliche Baustruktur die keinen Durchblick von den Standorten 1 und 4 zulässt. In Kombination mit den geplanten drei oberirdischen Geschossen bzw. der Firsthöhe von 10,7m wird eine von den analysierten Standorten aus sichtbare Bauform erzeugt, die sowohl innerhalb der kleinteiligen Wohnhausstruktur wie auch im Vergleich zum Gebäudebestand des Bauland-Betriebsgebiets ein strukturfremdes Element darstellt und aus städtebaulicher und architektonischer Sicht zu keinen der beiden unterschiedlichen Baustrukturen eine bauliche Entsprechung findet. Damit weicht der Baukörper C offenkundig vom vorhandenen Baubestand innerhalb des Bezugsbereichs ab und wird aufgrund seiner größen- und bauformbedingten dominanten Präsenz das gegebene Ortsbild wesentlich beeinträchtigen.

**Ausmaß des Bauvolumens:**

Das aus der bebauten Fläche des Bauteils C von 914,05 m<sup>2</sup> und der geplanten Gebäude- bzw. Firsthöhe von 7,87m bzw. 10,7m resultierende Bauvolumen des, an den Bestandsbaukörper angebauten, Steildachbaukörpers mit eingeschnittenen Dachterrassen von ca. 8.320m<sup>3</sup> widerspricht der unter Punkt 2.2 beschriebenen, vorherrschenden kleinteiligen Wohnhausstruktur gänzlich und übersteigt das Höchstmaß des vorhandenen Bauvolumens des Kindergartenbaus mit ca. 3.774m<sup>3</sup> um mehr als das doppelte. Zudem würde sich selbst in einer Gegenüberstellung mit den Bauvolumen der Betriebsgebäude in der entsprechenden Flächenwidmung keine Übereinstimmung ergeben.

Der geplante Baukörper C weicht hinsichtlich des Ausmaß seines Bauvolumens somit offenkundig von der charakteristischen und ortsbildprägenden Baustruktur ab und erwirkt aufgrund seines Gesamtvolumens von ca. 8.320 m<sup>3</sup> bzw. ca. 11.480 m<sup>3</sup> inklusive des Altbaus aus städtebaulicher Sicht einen unverhältnismäßigen Maßstabsbruch der das gegebene Ortsbild wesentlich beeinträchtigen wird.

**4. Zusammenfassung**

Zusammenfassend wird aus ortsbildfachlicher Sicht daher festgestellt, dass eine Umsetzung des geplanten Bauvorhabens eine wesentliche Beeinträchtigung und nachteilige Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes hervorrufen würde.

