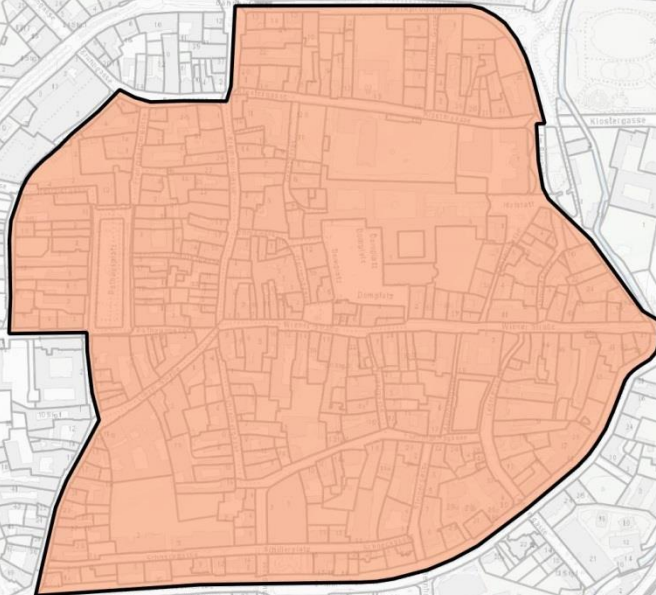


# ERLÄUTERUNGSBERICHT

„Schutzzonekonzept“ für den Bebauungsplan  
„Innenstadt“ (26) der Stadtgemeinde St. Pölten



**DI Herbert Liske**  
Ingenieurkonsulent für Raumplanung  
und Raumordnung  
Kaiser Franz Josef-Ring 6/4  
A-2500 Baden

Im Auftrag der Stadtgemeinde St. Pölten, Jänner 2020

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Einleitung.....	3
2. Ausgangssituation, Problemstellung und Ziele in der „Altstadt“ .....	4
2.1 Historische Entwicklung der „Altstadt“ .....	4
2.2 Ausgangslage und Problemstellung.....	5
2.3 Zielsetzungen .....	6
3. Rechtsgrundlagen .....	6
4. Vorgehensweise/Methodologie .....	7
4.1 Erhebung vor Ort .....	8
5. Kategorisierung der Objekte.....	9
6. Implementierung in den Bebauungsplan.....	10
7. „Schutzzone“ im Diskurs mit der Bevölkerung .....	11
7.1 Informationsveranstaltungen.....	11
7.2 Beratungsgespräche .....	11
8. Beilagen: .....	12

### **Verfasser:**

Dipl.-Ing. Herbert Liske

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

2500 Baden bei Wien, Kaiser Franz Josef-Ring 6/4

Tel.: +43/2252/45592

E-Mail: [zt-buero@liske.at](mailto:zt-buero@liske.at)

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

### **BearbeiterInnen:**

DI Herbert Liske

DI Patricia Liske-Weninger

Marvin Linke, BSc

## 1. Einleitung

### **Bauhistorisch wertvolle Bausubstanz erhalten – zeitgemäßes Leben, Wohnen und Arbeiten ermöglichen!**

Die Stadtgemeinde St. Pölten verfügt über einen erheblichen Bestand an bauhistorisch wertvollen und schützenswerten Baustrukturen, sei es in Form von Einzelgebäuden oder Gebäudeteilen, aber auch von gesamten Ensembles wie dem nahezu vollständig erhaltenen Stadtzentrum.

Innerhalb des Gemeindegebietes ergeben sich naturgemäß, teils durch die historische Entwicklung bedingt, zusammenhängende Strukturen, die sich untereinander aufgrund der Bauweise oder -dichte sowie in ihrer Gestaltung unterscheiden. Im Bereich des gegenständlichen Teilbebauungsplans „Innenstadt“ findet sich mit großen Teilen der historischen „Altstadt“ eine dieser Strukturen, welche sich auf diesen und den Teilbebauungsplan „Innenstadt-West“ aufteilt. Innerhalb des Teilbebauungsplanes „Innenstadt“ stehen über 50 Objekte wie Kleindenkmäler, Kirchen, Kapellen, öffentliche und Wohngebäude per Bescheid/ Verordnung unter Denkmalschutz. Für diese Objekte sind im Fall baulicher Veränderungen detaillierte Vorgaben und Auflagen seitens des Bundesdenkmalamtes vorgesehen um diesen schützenswerten Bestand zu sichern.

Für das bauhistorisch wertvolle Siedlungsgefüge bedeutet dies, dass zwar zahlreiche Einzelobjekte bzw. Gebäudeteile unter Schutz stehen, aber darüber hinaus ortsbildprägende Gebäude-strukturen, Ensembles und charakteristische Straßenräume mit hohem Identifikations-potential für die Bevölkerung oft nur unzureichend im Bestand gesichert sind und so dem Verwertungsdruck und überzogenen Nutzungsinteressen zum Opfer fallen können.

Um nun innovative Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der bestehenden rechtlichen Regelungsmöglichkeiten zu schaffen und dem akut drohenden Verlust stadtbildprägender und wertvoller Bausubstanz zu begegnen, hat sich die Stadtgemeinde St. Pölten dazu entschlossen, „Schutzzonen“ in Verbindung mit entsprechenden Bebauungsvorschriften festzulegen, um sowohl die schützenswerte, historische Bausubstanz auch in Zukunft zu erhalten, als auch die angemessene und sensible Weiterentwicklung des Bestandes sowie des Stadtbildes zu ermöglichen.

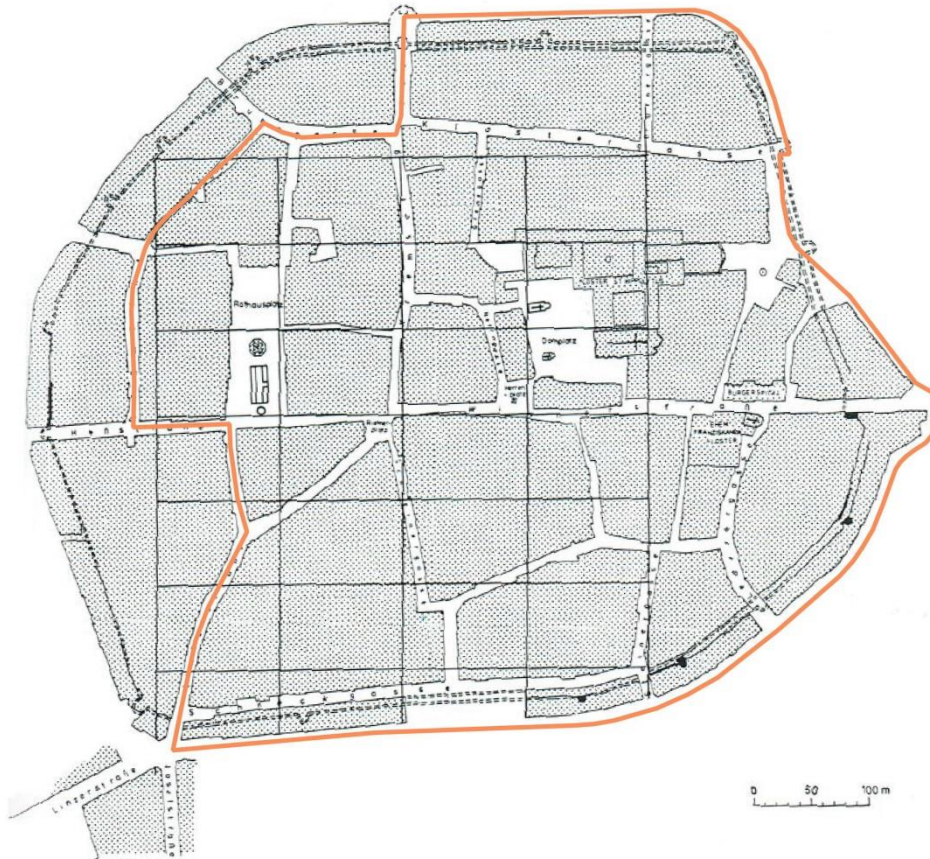
Diese Zielsetzung entspricht auch den zentralen Anliegen der BürgerInnen: Eine hohe Wertschätzung des bauhistorischen Erbes als Identifikationsmöglichkeit mit ihrer Stadt steht in vielen Bürgerbeteiligungs- und partizipativen Stadterneuerungsverfahren an oberster Stelle.



## 2. Ausgangssituation, Problemstellung und Ziele in der „Altstadt“

### 2.1 Historische Entwicklung der „Altstadt“

Abbildungung 1: Historische Innenstadt „Municipium Aelium Cetium“



Quelle: Bundesdenkmalamt 1999; Österreichische Kunsttopographie - Band LIV Die Kunstdenkmäler der Stadt St. Pölten; Verlag Berger

Die Altstadt umfasst das Gebiet innerhalb der Promenade, welche ihren Ursprung im 1. Jahrhundert n.Chr. findet. Die zivile Stadt mit Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen bestand bis etwa 450 n.Chr.. Auf die frühe Siedlungstätigkeit weisen auch heute noch die für römische Siedlungen typischen parallelen Ost-West-Straßen (decumani, etwa an der decumanus maximus verläuft heute die Wiener Straße) und die dazu rechtwinkligen Nord-Süd-Straßen (cardines) hin.

Die Bebauung, welche der St. Pöltner Altstadt ihren besonderen Charakter verleiht, ist vor allem durch die Architekten Prandtauer und Munggenast geprägt. Im 18. Jahrhundert wurden Fassaden barockisiert, welche bis heute erhalten sind. Das 19. Jahrhundert brachte St. Pölten überregionale Bedeutung. Durch die strukturellen Änderungen stieg die Wichtigkeit St. Pöltens als Bezirkshauptstadt, welche eine Verbesserung der Infrastruktur der Stadt erforderte. 1858 fuhr der erste Zug in den neuen St. Pöltner Bahnhof ein. Aufgrund der Bahntrasse wurden die beiden Stadtteile südlich und nördlich der Bahntrasse getrennt, was sich positiv auf die Entwicklung der südlich liegenden Altstadt auswirkte, jedoch zu einer gewissen Stagnierung der Entwicklung im Norden führte.

Im Jahr 1848 wurde die Stadtmauer aufgrund des akuten Platzmangels abgebrochen und der ehemalige Stadtgraben zugeschüttet. Teile der ehemaligen Stadtmauer sind bis heute in Gebäude integriert.

Vorerst wurde dabei das vorhandene Potential innerhalb der Altstadt für Verdichtungen genutzt, die Grundstücke außerhalb der Promenade dienten als Gärten. Auch die Wende zum Historismus um 1860 hatte vorerst nur Auswirkungen auf den Baubestand. Die Wiener Straße behielt ihre barocken Gebäude, da die Kremser Gasse aufgrund des direkten Zugangs zum Bahnhof an Bedeutung gewann. Ende des 19. Jahrhunderts setzte sich der Jugendstil durch und die Kremser Gasse wurde teilweise erneut überformt.

Mit dem Bau der Kasernen gewann das westliche Stadtgebiet an Bedeutung und es wurde somit eine der ersten Adressen für Repräsentationsbauten. Aufgrund des Erweiterungspotentials in den Vororten behielt die Altstadt vorerst ihr Erscheinungsbild, erst 1923 fanden größere Bautätigkeiten mit der Neuverbauung der südwestlichen Ecke des Rathausplatzes statt.

Nach dem Zweiten Weltkrieg waren 39 Prozent des Häuserbestandes beschädigt. Vereinzelt wurden in den 50er Jahren Ersatzbauten für im Krieg zerstörte Gebäude errichtet bzw. saniert. Die historische Baustruktur aus dem 18. und 19. Jahrhundert konnte großteils erhalten werden. 1961 wurde die Fußgängerzone in der Altstadt geschaffen, am Rande entstanden in den 60er und 70er Jahre Neubauten, wie etwa am Neugebäudeplatz.

## **2.2 Ausgangslage und Problemstellung**

Ein Großteil der per Bescheid/ Verordnung unter Denkmalschutz stehenden Objekte befindet sich im Bereich der historischen Altstadt (rd. 60 Objekte). Punktuell wurden diese bereits im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan durch kleinräumige „Schutzzone“ erfasst. Viele bauhistorisch schützenswerte Objekte und Ensembles wurden allerdings nicht berücksichtigt. Immer wieder sind solche Baulichkeiten in den letzten Jahren zugunsten einer Neubebauung abgebrochen worden und sind somit für immer verloren gegangen.

Die an sich positive, dynamische Entwicklung St. Pöltens hat somit auch die Innenstadt durch die Nutzung von Baulandreserven und Nachverdichtungen verändert.

Bereits im Jahr 2008 wurde im „Masterplan Innenstadt 2020“ auf diese Prozesse aufmerksam gemacht und mit der Zielsetzung der Stärkung der Innenstadt als attraktiver Wohnstandort und der Aufwertung der innerstädtischen Funktionsmischung reagiert. Das historische Zentrum wird als besondere „Stärke“ der Stadt unterstrichen, setzt aber neben einem wirksamen Schutz des wertvollen Baubestandes auch die Möglichkeiten zeitgemäßen Standards für Wohnen und Arbeiten voraus.

Aktuell stehen zahlreiche Sanierungsprojekte in Verbindung mit Nutzflächenerweiterungen (insbesondere Dachgeschoßbauten) bzw. teilweise Nutzungsänderungen im Vordergrund der Bauvorhaben. Fragen der Maßstäblichkeit sowie der Vereinbarkeit mit dem schützenswerten Baubestand sind zu lösen. Den Strategien zur Weiterentwicklung

der historischen Innenstadt kam auch im Zusammenhang mit der Bewerbung zur „Europäischen Kulturhauptstadt 2024“ und der nun künftigen Funktion als Landes-Kulturhauptstadt besondere Bedeutung zu.

## 2.3 Zielsetzungen

Da die Praxis gezeigt hat, dass mit den bislang rechtskräftigen, kommunalen Planungen in der aktuellen Form (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan samt Bauvorschriften) der **Erhalt der stadtbildprägenden, schützenswerten Bausubstanz nicht ausreichend gesichert** werden konnte, ist es daher Aufgabe diese bei gleichzeitiger **Flexibilität in Hinblick auf künftige Anforderungen und Entwicklungsmöglichkeiten** zu überarbeiten, um so praktikable zukünftige Vorgangsweisen zu entwickeln.

Abbildung 2: fehlender Ensembleschutz



Abbildung 3: fehlender Umgebungsschutz



Quelle: ZT-Büro Di Liske, 2019.

Oberste Zielsetzung ist somit einerseits die

- **Erhaltung der bauhistorisch schützenswerten Bausubstanz und des charakteristischen Stadtbildes sowie die Hintanhaltung strukturunverträglicher Bebauung**

und andererseits die

- **Ermöglichung eines zeitgemäßen Wohnstandards bzw. attraktiver Betriebs- und Arbeitsflächen im Sinne einer ausgewogenen innerstädtischen Funktionsmischung**

## 3. Rechtsgrundlagen

Die oben dargestellte Problemlage stellt somit eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen und damit einen Änderungsanlass gemäß § 34 NÖ ROG i.d.g.F. zur Abänderung des „Bebauungsplanes“ dar.

Zur Absicherung dieser Planungsziele der künftigen Bebauungsplanung wurde mit Beschluss vom 16. April 2018 für gegenständlichen Bereich auch eine Bausperre gem. § 35 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. erlassen.

Als wesentliche Rechtsgrundlage wird insbesondere noch auf folgende Inhalte des NÖ ROG 2014 i.d.g.F. hingewiesen:

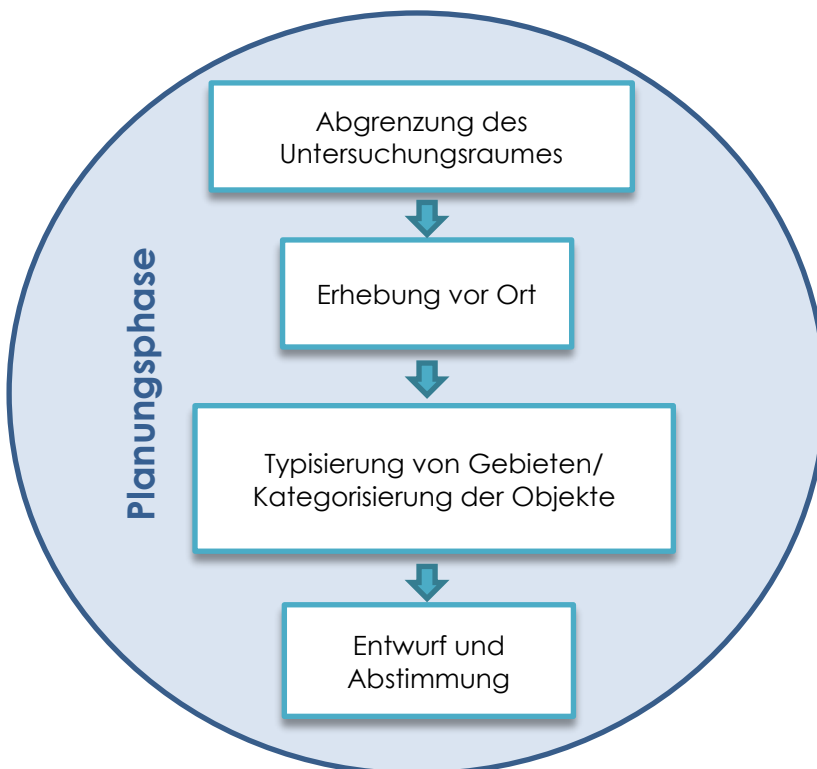
Gemäß § 30 („Inhalt des Bebauungsplanes“) dürfen neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland auch Schutzzone für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand festgelegt werden.

Gemäß § 31 („Regelung der Bebauung“) gilt, dass für „Schutzzone“ im Bebauungsplan eine vom Abs. 2 abweichende Festlegung getroffen werden darf, wenn dies zur Ortsbildgestaltung erforderlich ist. In „Schutzzone“ darf der Abbruch von Gebäuden verboten werden sowie insbesondere die anzuwendende Bauform und Technologie vorgeschrieben werden.

#### 4. Vorgehensweise/Methodologie

Den vorliegenden Schutzzonefestlegungen sowie Formulierungen der Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde St. Pölten ging eine umfangreiche Grundlagenforschung voraus. Dies war insbesondere notwendig, um relevante Rahmenbedingungen abschätzen und gegebenenfalls berücksichtigen zu können sowie die Nachvollziehbarkeit der Schutzzonefestlegungen zu dokumentieren.

Abbildung 4: Schema zum Ablauf der Planungsphase



Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2019

## 4.1 Erhebung vor Ort

In einem ersten Schritt wurden daher gemeinsam mit VertreterInnen des Bundesdenkmalamtes, der Baudirektion des Landes Niederösterreichs, der Stadt St. Pölten sowie dem Büro DI Herbert Liske (Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung) sämtliche Objekte innerhalb des definierten Untersuchungsraumes („Altstadt“) vor Ort erhoben. Im Zuge dieser Erhebung wurden die betreffenden Liegenschaften – soweit dies möglich war – auch betreten und die Erhaltungswürdigkeit erhoben. Diese Erhebungen dienten dabei gleichzeitig als Grundlage für einen ersten Klassifizierungsentwurf (siehe Pkt. 5).

Zusammengeführt wurden diese Erhebungsergebnisse mit Informationen aus der zur Verfügung stehenden Literatur, aus den Unterlagen des Stadtmuseums bzw. des Bundesdenkmalamtes und in objektbezogenen Datenblättern samt einer Fotodokumentation dokumentiert (siehe Beilage).

Als Grundlage dazu wurden dabei insbesondere folgende Unterlagen verwendet:

- Bundesdenkmalamt 1999; *Österreichische Kunsttopographie - Band LIV Die Kunstdenkmäler der Stadt St. Pölten*; Verlag Berger
- Bundesdenkmalamt 2003; *DEHIO - Handbuch, Niederösterreich, südlich der Donau, Teil 2 - M bis Z*; Verlag Berger
- Objektbezogene Dokumente des Stadtarchivs sowie Bauakte
- Bundesdenkmalamt 2018: *Denkmalverzeichnis: Liste der Objekte unter Denkmalschutz*
- Historische Karten:
  - Franzisco-Josephinische Landesaufnahme – Spezialkarte; Land Niederösterreich; atlas.noel.gv.at
  - Municipium Aelium Cetium; P. Scherrer; aus: Bundesdenkmalamt 1999; *Österreichische Kunsttopographie - Band LIV Die Kunstdenkmäler der Stadt St. Pölten*; Verlag Berger
  - Stadtplan St. Pölten 1888; *Führer durch St. Pölten und Umgebung*; Woerl's Reisehandbücher; Würzburg-Wien 1888; aus: Bundesdenkmalamt 1999; *Österreichische Kunsttopographie - Band LIV Die Kunstdenkmäler der Stadt St. Pölten*; Verlag Berger
  - Administrativkarte von Niederösterreich - 061 Sektion St. Pölten; [https://www.noel.gv.at/noe/LandeskundlicheForschung/Administrivkart\\_noe.html](https://www.noel.gv.at/noe/LandeskundlicheForschung/Administrivkart_noe.html)



## 5. Kategorisierung der Objekte

Bei der in Pkt. 4 angesprochenen Klassifizierung der Objekte hinsichtlich ihrer etwaigen Schutzwürdigkeit wurden folgende Kategorien definiert und die Objekte zugeordnet:

### I **Objekte unter Denkmalschutz**

Für diese Objekte wurde das öffentliche Interesse an der Erhaltung, aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung, vom Bundesdenkmalamt per Bescheid bzw. Verordnung festgehalten.

### II **Schutzwürdige Objekte**

Diese Objekte besitzen grundsätzlich baugeschichtliche oder künstlerische Bedeutung und werden daher aufgrund ihrer Substanz und/oder Erscheinungsform als schützenswert eingestuft.

### III **Ensemblebedeutsame Objekte**

Hierbei handelt es sich um Objekte, die im Ortsbild auf Grund ihrer charakteristischen Fassadengestaltung, der Gebäudetypologie oder der Situierung, Proportion und Kubatur in den öffentlichen Raum harmonisch eingebunden sind. Sie weisen für sich geringeren individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert auf oder wurden in ihrer äußeren Erscheinung bereits deutlich überformt, sind aber zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes von wesentlicher Bedeutung.

### IV **Pufferzonen**

Die Pufferzone umfasst sensible Übergangs- bzw. Pufferbereiche im unmittelbaren Umfeld geschützter oder schützenswerter Objekte sowie Ensembles. Es handelt sich um Objekte die keinen individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert aufweisen bzw. um unbebaute Grundstücke. Neu-, Zu- und Umbauten haben sich hinsichtlich Proportion, Kubatur und Erscheinungsbild am historisch gewachsenen Umgebungsbestand zu orientieren und sich in das charakteristische Ortsbild einzufügen.

Nachstehende Abbildung zeigt Beispiele von Objekten in den unterschiedlichen Kategorien:



## 6. Implementierung in den Bebauungsplan

Als letzter Schritt wurden für die Implementierung im Bebauungsplan, ausgehend von der unter Pkt. 5 dargestellten Kategorisierung der Objekte, Schutzzonekategorien festgelegt, welche jeweils Objekte gleicher Kategorie zusammenfassen. Dabei wurden über planliche Festlegungen im Bebauungsplan hinaus, einerseits „Allgemeine Bebauungsvorschriften für Schutzzone“ etwa zur Ausgestaltung von Fassaden, Dächer, Fenster und Türen/ Tore, Werbeeinrichtungen oder Einfriedungen und andererseits, je nach Schutzwürdigkeit, für die jeweiligen Schutzzonekategorien „Spezifische Bebauungsvorschriften für Schutzzonekategorien“ definiert.

Die in gegenständlicher Verordnung enthaltenen Bestimmungen finden auf 4 Schutzzonekategorien Anwendung und regeln ausschließlich bauliche Maßnahmen an vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen. Hiervon kann nur bei Freigabe durch ein fachlich qualifiziertes Gremium („Gestaltungsbeirat“) abgewichen werden.

### Schutzzonekategorien und deren grundsätzliche Bestimmungen:

- **„Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz“:**

Neben den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzone“ sind auch die Bestimmungen des Denkmalschutzes sinngemäß anzuwenden. Bei einer Teilunterschützstellung gelten für die übrigen bebauten Teile der Liegenschaft die Bestimmungen der Schutzzonekategorie II, für die übrigen unbebauten Teile der Liegenschaft die Bestimmungen der Schutzzonekategorie IV.

Die betreffende Schutzzone ist in der Plandarstellung mit „I/...“ gekennzeichnet.

- **„Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten“:**

Gebäudestruktur und äußere Erscheinungsform sind zu erhalten. Die historischen Einbauten und Oberflächen sind zu bewahren. Sollte dies nicht möglich sein, sind sie in vergleichbarer Konstruktionsart und gleichwertigen Materialien zu erneuern. Bei der Fassadenfärbelung ist auf dem historischen Bestand aufzubauen.

Der Abbruch von schutzwürdigen Gebäuden/Gebäudeteilen ist unzulässig. In Ausnahmefällen kann der Abbruch von untergeordneten Gebäudeteilen durch eine gutachterliche Stellungnahme des Gestaltungsbeirates gestattet werden.

Die betreffende Schutzzone ist in der Plandarstellung mit „II/...“ gekennzeichnet und mit den jeweiligen Bebauungsvorschriften definiert.

- **„Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten“:**

Straßenseitige Fassaden und Dächer sind in ihrer äußeren Gestaltungscharakteristik primär zu erhalten. Die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes hat in jedem Fall unter Bedachtnahme auf das übrige Ensemble zu erfolgen.

Der Abbruch von ensemblebedeutsamen Gebäuden/Gebäudeteilen ist unzulässig. In Ausnahmefällen kann der Abbruch von Gebäuden/ Gebäudeteilen durch eine gutachterliche Stellungnahme des Gestaltungsbeirates gestattet werden.

Die betreffende Schutzzone ist in der Plandarstellung mit „III/...“ gekennzeichnet und mit den jeweiligen Bebauungsvorschriften definiert.

- **„Pufferzone“:**

Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist hinsichtlich Kubatur und Gestaltung auf die harmonische Einfügung in die Umgebung Bedacht zu nehmen.

Die betreffende Schutzzone ist in der Plandarstellung mit „IV/...“ gekennzeichnet und mit den jeweiligen Bebauungsvorschriften definiert.

Ein wesentliches Element der Bebauungsvorschriften liegt auch in der Möglichkeit einer **„Schutzzonebegutachtung“**, im Zuge derer, im Falle von wesentlichen Neu-, Zu-, oder Umbauten geprüft wird, ob die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktion, Dimensionierung, Material, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore sowie Form, Deckungsmaterialien und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Stadtbildes, der Schutzzone und des Objekts harmonisch einfügen. Diese Begutachtung kann seitens der Baubehörde eingeholt werden und ist durch den einzurichtenden **„Gestaltungsbeirat“** zu prüfen.

Durch die Aufnahme der „Schutzzonekategorien“ und deren Abgrenzungen sowie der „Allgemeinen“ und „Spezifischen Bebauungsvorschriften der Schutzzone“ in den Bebauungsplan erlangen diese Verordnungscharakter.

Der Ablauf der Beschlussphase verläuft gem. den Bestimmungen des § 34 der Niederösterreichischen Bauordnung 2014 und entspricht somit den generellen Verfahrensvorgaben zur Abänderung eines Bebauungsplanes.

## **7. „Schutzzone“ im Diskurs mit der Bevölkerung**

### **7.1 Informationsveranstaltungen**

Der in der dargestellten Art und Weise erarbeitete Schutzzoneentwurf für den Teilbebauungsplan „Innenstadt“ wurde zusammen mit jenem für den Teilbebauungsplan „Innenstadt-West“ im Rahmen von BürgerInneninformationsveranstaltungen am 21.11.2018 (Bereich nördlich der Wiener Straße) und am 11.12.2018 (Bereich südlich der Wiener Straße) durch politische VertreterInnen und zuständige Beamte der Stadt sowie das Bearbeitungsteam vorgestellt. Im Plenum gab es für die Bevölkerung die Möglichkeit, allgemeine Fragen zu stellen. Im Anschluss wurden kleinere Gruppen gebildet und die Verantwortlichen standen für detaillierte Informationen und individuelle Anliegen zur Verfügung.

### **7.2 Beratungsgespräche**

Ein bestimmender Faktor für eine zukünftig erfolgreiche Umsetzung dieses „Schutzzonekonzeptes“ liegt auch in dem Angebot von – frühzeitigen – Beratungsgesprächen im Falle geplanter wesentlicher Neu-, Zu- und Umbauten in diesen „Schutzzone“, mit dem Ziel einer frühzeitigen Konsensfindung im Sinne der Schutzzonebestimmungen.

## **8. Beilagen:**

- Schutzzoneplan (Teilbebauungsplan „Innenstadt“ (26))
- Datenblätter, Kapitel „Innenstadt“ (26)
- Bebauungsvorschriften für Schutzzone