

Pressegespräch 17.05.2019

## Herausforderungen im kommunalen Baugeschehen – Regulierungsinstrumente der Gemeinden

Die Bürgermeister der Gemeinden Perchtoldsdorf, Baden und Klosterneuburg luden heute in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf zu einem Pressegespräch. Das Wiener Umland ist mit einer Vielzahl von Anforderungen im Baugeschehen konfrontiert. Insbesondere in attraktiven Wohnorten hat die Zahl der Neuerrichtungen zugenommen und eine Verdichtung vielfältiger Nutzungen stattgefunden, die mit wachsenden Interessenkonflikten verbunden sind.

Die drei Gemeinden Perchtoldsdorf, Klosterneuburg und Baden weisen zahlreiche Gemeinsamkeiten auf: „Historische Zentren, die Lage inmitten von Weinbaugebieten und im Biosphärenpark, erhaltenswerte Villenzonen aus dem 19. Jahrhundert und einen starken Siedlungsdruck aus Wien“, wie Perchtoldsdorfs Bürgermeister LAbg. Martin Schuster beim heutigen Pressegespräch mit seinen Amtskollegen Mag. Stefan Schmuckenschlager aus Klosterneuburg und Badens Ortschef DI Stefan Szirucsek betonte.

Im Spannungsfeld zwischen dem Erhalt bisheriger Siedlungsstrukturen und der Entwicklung neuer Bau- und Siedlungsformen gilt es daher Wege zu finden, die unterschiedlichen Interessen zu berücksichtigen, sind sich die Bürgermeister einig. „Als Bürgermeister sind wir verliebt in unsere Gemeinden, sonst würden wir diese Funktion gar nicht ausüben. Was man liebt, möchte man bewahren, und so ist es uns ein Anliegen, das unsere Kommunen ihr liebgewordenes Gesicht behalten“, machte Schmuckenschlager die kommunalpolitische Motivation deutlich.

In den drei Gemeinden setzten Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes und der gewachsenen Strukturen bereits sehr früh ein: Klosterneuburg hat mit einer Flächenformel die Bebaubarkeit großer Grundstücke eingeschränkt, Baden die erste Schutzzone in einer Villengegend verordnet, wie Szirucsek berichtete, und Perchtoldsdorf die großflächige Widmungsbeschränkung im Bauland-Wohngebiet auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Dabei stehen die Gemeinden in stetem Austausch auf Politik- und Verwaltungsebene, um von- und miteinander zu lernen.

Einig waren sich die Ortschefs auch in der Aufrechterhaltung einer starken regulatorischen Komponente im Baugeschehen: in den drei Gemeinden waren bzw. sind insgesamt 21 Bausperren zu den verschiedensten Bereichen in Geltung. Diese sind aber nicht Selbstzweck, sondern schaffen die Möglichkeit für die bürgerbeteiligte Gestaltung der architektonischen Zukunft, in der sanfte Entwicklung und Bewahrung des historischen Erbes Hand in Hand gehen.

### Rückfragehinweise:

Marktgemeinde Perchtoldsdorf

Marktplatz 11

2380 Perchtoldsdorf

Web: [www.perchtoldsdorf.at](http://www.perchtoldsdorf.at)

Email: [presse@perchtoldsdorf.at](mailto:presse@perchtoldsdorf.at)

Tel.: (01) 866 83 DW 250



## Klosterneuburgs Schutzzonenmodell und Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg wirkt seit einigen Jahren mit Bausperren und neuen Bestimmungen für erhaltenswürdige Altortgebiete und Ortsbildzonen dem hohen Siedlungsdruck bei beschränkten Baulandreserven entgegen, Schutzzonen sollen die ortsbildprägenden Gebäudestrukturen erhalten. Mit einer modernen, breit aufgestellten Stadtplanung werden neue Wege beschritten und Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplans und des Flächenwidmungsplans gesetzt.

Klosterneuburg möchte mit seinen Ressourcen noch bewusster umgehen, den ökologischen Abdruck verbessern und ein Wachstum ermöglichen, das dem von viel Grün geprägten Lebensraum, der für die Attraktivität der Stadt eine maßgebliche Rolle spielt, gerecht wird. Dieses Ziel wird mit stadtplanerischen Maßnahmen verfolgt.

### Schutzzonen

2015 erfolgte die Neufestlegung eines Schutzzonenmodells in Klosterneuburg. Mit Unterstützung durch ein unabhängiges Fachgremium wurde der Baubestand im Untersuchungsraum bewertet und kategorisiert. Zum Schutz des Ortsbilds wurden darauf aufbauend **Schutzzonen, erhaltenswürdige Altortgebiete und Ortsbildzonen im Bebauungsplan festgelegt**. Die Schutzzonen funktionieren. Mit der Einführung des neuen Schutzzonenmodells ist die historische Bausubstanz in der **gemeinsamen Obhut von Stadtgemeinde sowie Stadtbildkonsulenten und einer Denkmalschutzexpertin**. Der Spagat zwischen Altortgebiet und moderner Architektur gelingt mit fundierter Beratung.

Mit der gleichzeitigen Etablierung des Stadtbildgremiums stehen die Experten für direkte Beratung zur Verfügung. Das Team besteht aus dem Stadtbildkonsulenten Arch. Dipl.- Ing. Alois Neururer, Mag. Margit Kohlert vom Bundesdenkmalamt sowie alternierend Arch. Dipl.- Ing. Dr. Karl Langer oder Arch. Dipl.- Ing. Helmut Stefan Haiden.

### Ziele der Neufestlegung des Schutzzonenmodells 2015

Die Verordnung neuer Schutzzonen im Bebauungsplan zum Schutz

- des äußeren Erscheinungsbildes von Einzelobjekten
- bauhistorisch wertvoller Siedlungsgefüge
- ortsbildprägender Gebäudestrukturen, Ensembles und charakteristischer Straßenräume mit hohem Identifikationspotential

Mit der neuen Verordnung ist die Prüfung der Ortsbildverträglichkeit von anzeige- oder baubewilligungspflichtigen Bauprojekten in Schutzzonen, erhaltenswürdigen Altortgebieten und Ortsbildzonen zwingend erforderlich.



### Bausperre

Die im Herbst 2017 erlassene, zweijährige Bausperre ist die **umfassendste in der Geschichte Klosterneuburgs** und war Startschuss für die Überarbeitung des örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK) sowie der Neuerstellung des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) 2030+, dem intensivsten stadtplanerischen Konzept in der Geschichte. Sie betrifft rund 300 Wohneinheiten in als Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet gewidmeten Bereichen, die keine Beschränkung auf Wohneinheiten aufweisen.

Die große Bausperre, die auf Initiative der Volkspartei, der SPÖ und der Grünen beschlossen wurde, ist die 12. in der Amtszeit von Bürgermeister Mag. Stefan Schmuckenschlager. **Großbauten und großvolumigen Bauprojekten soll damit eine Handhabe entgegengesetzt werden**, um der drittgrößten Stadt Niederösterreichs ein organisches, der hohen Lebensqualität gerecht werdendes Wachstum zu ermöglichen.

Gleichzeitig wurde damit während der Startphase zur Überarbeitung des ÖEK die Pause-Taste gedrückt. Während des ÖEK-Prozesses, in den die Bürger eingebunden sind, sollten schnelle Einreichungen verhindert werden.

### Gartenzonen

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg hat im Oktober 2016 eine Bausperre für alle Grundstücke, für die eine Schutzzone, ein erhaltenswürdiges Altortgebiet oder eine Ortsbildzone festgelegt ist, beschlossen.

Aufgrund der baulichen Entwicklungen auf einigen Grundstücken in diesen Bereichen war es notwendig, eine Evaluierung und etwaige Nachbesserung der Bestimmungen des Bebauungsplans vorzunehmen, um sicherzustellen, dass zukünftige Bauvorhaben in einem ausgewogenen Verhältnis zum Umgebungsbestand stehen. Es ist daher eine Anpassung der Bebauungsbestimmungen an den in den umgebenden Bereichen überwiegend vorherrschenden Baubestand sowie eine Überarbeitung der hinteren Baufluchtlinien erfolgt, um die Wohnqualität in den Innenbereichen der Baublöcke, wie im Örtlichen Entwicklungskonzept 2004 der Stadtgemeinde Klosterneuburg vorgegeben, weiter sicherzustellen („Gartenzonen“). Die Änderungen wurden im Jahr 2018 umgesetzt.

### Maßnahmen zur Steuerung der Siedlungsstruktur und -entwicklung im Flächenwidmungsplan

Zur Sicherung des strukturellen Charakters, darf die Widmungsart Bauland-Wohngebiet gem. NÖ Raumordnungsgesetz 2014 mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden. Des Weiteren darf zur Sicherung des strukturellen Charakters die Widmungsart Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz „maximal sechs Wohneinheiten“, „maximal zwölf Wohneinheiten“ oder „maximal zwanzig Wohneinheiten“ verbunden werden.

### Rückfragehinweise

Stadtgemeinde, Bürgermeisteramt und Kommunikation  
Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg  
tel 02243 / 444 - 302  
fax 02243 / 444 - 296  
e-mail [schuh-edelmann@klosterneuburg.at](mailto:schuh-edelmann@klosterneuburg.at)  
web [www.klosterneuburg.at](http://www.klosterneuburg.at)