

**BETRIFFT: STELLUNGNAHME BESTANDSGEBÄUDE ABBRUCH**

**HAUPTSTRASSE 48-50, KRITZENDORF**

**1.0 GEGENSTAND UND ANLASS:**

Anlass für die Stellungnahme ist das Ersuchen der Stadtgemeinde Klosterneuburg um Beurteilung des geplanten Abbruchs eines Bestandsgebäudes in der Schutzzzone.

**1.1 BEWEISTHEMA DER STELLUNGNAHME:**

Das Objekt Hauptstraße 50, Kritzendorf, GSTNr. 113, aus technischer und wirtschaftlicher Sicht nicht mehr zu erhalten und soll für die Errichtung einer Wohnhausanlage abgetragen werden.

Es ist zu prüfen, ob dem Abbruch des Objektes in der Schutzzzone zugestimmt werden kann.

**1.2 GRUNDLAGEN:**

- Datenblätter, schützenswerte Gebäude und Ensembles – Bestandserhebung  
Stadtgemeinde Klosterneuburg
- Zustandsbericht vom 10.3.2025, Verfasser: formfolgt architekten ZT GmbH
- Ortsbesichtigung

**1.3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN:**

- Bebauungsvorschriften 01/2024 der Stadtgemeinde Klosterneuburg
- Bebauungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg
- NÖ ROG 2014 § 30 Abs. 2 Z.1 und NÖ BO 2014 - §56 Schutz des Ortsbildes

**1.4 AKTUELLER BEBAUUNGSPLAN:**

Im aktuellen Bebauungsplan liegt die Liegenschaft in einem „**Erhaltenswürdigen Altort-gebiet**“ das Bestandsgebäude in einer „**Schutzzone**“ und ist in Kategorie 2, „**bauhistorisch schützenswertes Objekt**“ eingestuft.



Ausschnitt Basiskarte und Bebauungsplan, Quelle: map.geoportal.at

### 1.5 SACHVERHALT:

Das Gebäude liegt lt. Bebauungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg in einer „Schutzzone“ für die in den Bebauungsbestimmungen unter Abschnitt I, Kapitel 6, Pkt. (2), und Pkt. (7), folgendes angeführt ist:

- *Schutzwürdige Bauwerke und Ensembles innerhalb der Schutzzone sind in ihrem Bestand, der überlieferten Erscheinung, der künstlerischen Wirkung und der Wirkung für das Stadtbild zu erhalten (Verbot des Abbruchs).*
- *Der Nachweis der Ortsbildverträglichkeit erfolgt über die Vorlage eines von Amts wegen eingeholten Schutzzonengutachtens im Sinne des §56 NÖBO 2014.*





Luftbild und StreetView, Quelle: GoogleEarth

## 2.0 BESTANDSOBJEKT ORN. 50:

Der Theresienhof wurde Ende des 19.Jhd. auf den Grundmauern eines älteren Gebäudes errichtet (Bauherr F.J. Schuh, Baumeister Martin Schömer). Der 1897 umgebaute Hof mit 1- bis 2-geschoßigem Straßentrakt mit Giebelrisaliten zeigt Elemente späthistorisierender Fassadengestaltung. Der Hof besteht aus zwei getrennt begehbar Trakten die im Innenraum nicht miteinander verbunden sind. Der südliche Bauteil mit einem vorspringenden Eckrisalit, besteht aus EG und OG, der Hauseingang liegt ca. 50 cm unter dem Straßenniveau, der nördliche Gebäudeteil mit Giebelrisalit, ist 1-geschoßig mit einem Hochparterre. Der Dachboden reicht über beide Gebäudeteile, ist nicht ausgebaut und ist mit einem abgewalmten Dach abgeschlossen.

Das Gebäude steht über Jahre leer, über einen längeren Zeitraum bis heute wurden keine Erhaltungsmaßnahmen vorgenommen. Der allgemeine Zustand des Gebäudes zeigt massive Schäden und Rissebildungen an der Bausubstanz. Zum Schutz vor herabfallenden Teilen wurden die morschen Fensterflügel ausgehängt und provisorisch mit Platten verschlossen, geschädigte Putzteile und Zierelemente der Straßenseite wurden abgeschlagen.

Auf Grund der statischen Schäden an den tragenden Bauteilen – Außenwände und Innenwände – darf das Gebäude nicht betreten werden.

### 3.0 STELLUNGNAHME:

Bei der Bestandserhebung zur Festlegung der Schutzzonen und Gebäudekategorien wurde die Einstufung als „bauhistorisch schützenswertes Objekt“, Kategorie 2, vorgenommen. Als erhaltenswürdig für das Ortsbild war die Gestaltung der straßenseitigen Fassade und die damit verbundene Wirkung auf das Stadtbild maßgebend. Der Zustand der Innenräume war bereits damals als baufällig zu beurteilen und ein differenziertes Abbruchverbot im Zuge eines Bewilligungsverfahrens wäre zu prüfen.

Der über Jahre fortschreitende Verfall des Gebäudes mit massiven Schäden an der tragenden Bausubstanz, verursacht durch Erschütterungen, Setzungen, Durchfeuchtung der Mauern und bereits historisch vorhandene bautechnische Mängel (unzureichende Einbindetiefe der Fundierung lt. Geotechnischer Untersuchung vom 11.4.2022), wurde zusätzlich verstärkt durch die Situierung des Gebäudes an der Straßenflucht der stark befahrenen Hauptstraße.

Der Straßenverlauf ist in diesem Abschnitt bis zu Hirschengasse mit einer Verengung, die nur einen ampelgesteuerten, 1-spurigen Verkehr zulässt. Diese Einengung ist mit den beiden Bestandsgebäuden ONr. 50 und ONr. 52 an der Straßenfluchlinie gegeben.

Für das in geschlossener Bebauungsweise angebaute Nachbarobjekt ONr. 52 (GStNr. 109) besteht kein Abbruchverbot, d.h. bei Erhalt des Gebäudes ONr. 50 verbleibt für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung bis zur Ecke Hirschengasse ein Einzelgebäude bzw. die Fassade des Gebäudes entlang der Straßenflucht, alle angrenzenden Liegenschaften, nördlich und südlich, können neu bebaut werden.

Für diesen Abschnitt bis zur Hirschengasse sind bauliche Entwicklungen zu erwarten, die einen markanten Eingriff in das Ortsbild bringen. In diesem Zusammenhang muss die kritische, 1-spurige Straßenführung betrachtet werden. Bei Erhalt des Gebäudes ONr. 50 sind nur eingeschränkte Möglichkeiten einer Verbesserung, mit Änderung der Straßenfluchlinie auf eine 2-spurige Straßenbreite + Gehsteige gegeben, die Verengung auf die Gebäudelänge müsste unverändert verbleiben. Es wäre auch kein Spielraum für eine Freiflächengestaltung (Grünstreifen, Baumbepflanzung) im Straßenverlauf möglich.

Für das Ortsbild und den Straßenverlauf sind die Profilierung der Straße und die Begrenzung mit Gebäudefronten auf beiden Seiten als Einheit zu betrachten. Die gekurvte Straßenführung und die Gliederung der bestehenden Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit Vor- und Rücksprüngen bietet das grundlegende Kriterium für die Neugestaltung auf Basis

eines historischen Straßendorfes. Die Erhaltung und Verbesserung von ortsbildprägenden Strukturen sind auch die wesentlichen Zielsetzungen der verordneten Schutzzonen. Diese für die Dorfstruktur und städtebauliche Qualität wichtige Entwicklung ist allerdings nur realisierbar, wenn ein Abbruch des Bestandsgebäudes ONr. 50 möglich wird.

#### **4.0 BEURTEILUNG UND ZUSAMMENFASSUNG:**

Aufgrund der Tatsache, dass das Gebäude jahrzehntelang nicht genutzt wurde und dem damit einhergehenden baulichen Verfall wurden wesentliche, schützenswerte Gebäude-merkmale zerstört. Eine Wiederherstellung bzw. ein fragmentarischer Erhalt würde dem ursprünglichen Schutzziel der Erhaltung des Bestandsgebäudes widersprechen.

#### **Stellungnahme ergeht an:**

- Stadtgemeinde Klosterneuburg, Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg



Wien, 26.3.2025

GZ. 37/2025

Arch. Dipl.Ing. Alois Neururer