



Stadt  
**KREMS**  
an der Donau

## **Erläuterungsbericht**

# SCHUTZZONE SCHILLERSTRASSE

Februar 2022

# ERLÄUERTUNGSBERICHT SCHUTZZONE SCHILLERSTRASSE

Erläuterungsbericht zur Festlegung von „Schutzzone“ im Sinne des NÖ Raumordnungsgesetzes im Rahmen einer Abänderung der Teilbebauungspläne „KG Krems – Abschnitt 6“ und „KG Stein – Abschnitt 1 – „Wieden““ sowie „KG Krems – Abschnitt 12 – Kasernstraße“

Verfasser: DI Reinhard M. Weitzer mit Beiträgen von Hans Hornyik, Dr. Helga Schönfellner-Lechner, Dr. Peter Aichinger-Rosenberger

Ergänzungen und Adaptierungen:

DI Herbert Liske & Marvin Linke, BSc (ZT-Büros DI Liske, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung, Kaiser Franz Josef Ring 6/4, 2500 Baden)

## 1) AUSGANGSLAGE, AUFGABENSTELLUNG UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### 1.1 Ausgangslage

Krems hat als Bildungs- Wirtschafts- und Wohnstandort in den letzten Jahren einen bemerkenswerten Aufschwung genommen, der sich u.a. in reger Bautätigkeit in allen Stadtteilen niedergeschlagen hat. Besonders der Stadtteil Stein hat zwischen den historischen Altstadtkernen von Krems und Stein durch den fortschreitenden Ausbau des Campus Krems und der Kunstmeile Krems mit der 2019 eröffneten Landesgalerie Niederösterreich als jüngste Einrichtung eine ungemeine Aufwertung erfahren.

Diese Entwicklung findet ihren Niederschlag auch in der beobachtbaren überdurchschnittlichen Dynamik im Wohnungsbau. Größere, unbebaute Grundstücke im gewidmeten Bauland sind hier nicht mehr vorhanden, sodass die Strategien der Projektentwickler in zwei Richtungen gehen: Einerseits in den Aus- und Umbau bestehender Bausubstanz zur Schaffung von neuem Wohnraum, andererseits in das Zusammenlegen und Schleifen von planungsrechtlich gesehen untergenutzten Liegenschaften. Damit können nach immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten optimierte Projekte entwickelt werden.

Die solchermaßen erzielten Effekte fördern einerseits das Leitziel nach sparsamen Ressourcen- und Bodenverbrauch, wie sie im § 1 NÖ ROG idGF formuliert sind. Andererseits finden in der raumordnungsfachlichen Interessensabwägung gerade in städtischen Strukturen zunehmend Aspekte der Klimaresilienz höhere Gewichtung. Diese zielen generell auf geringere Versiegelung sowie das Offenhalten, Vernetzen oder Entwickeln von innerstädtischen Grünflächen ab, was direkt in der örtlichen Raumplanung abbildbar ist.

Gleichzeitig bedingt die gesteigerte Wohnbautätigkeit, dass im Rahmen der planungs- und eigentumsrechtlichen Möglichkeiten auch in Straßenzügen Gebäude abgebrochen und neu errichtet werden sollen, die aufgrund der gemeinsamen Entstehungszeit ein im Kern homogenes Erscheinungsbild aufweisen. Die Schillerstraße ist ein Beispiel für so ein „Ensemble“, in dem eine Reihe von Gebäuden im Laufe der Zeit zwar ihres Fassadendekors entledigt wurden, deren grundsätzliche architektonische und städtebauliche Stimmigkeit allerdings zweifellos gegeben ist.

Ende 2019 war es dann auch ein geplanter Abbruch in der Schillerstraße 2 und 4 und das Wohnbauprojekt eines Wiener Projektentwicklers an gleicher Stelle, welche die Aufmerksamkeit in der politischen und öffentlichen Wahrnehmung schlagartig nach oben schnellen ließ und zu emotional geführten Diskussionen führte. In diesen wurden auch immer wieder die unterschiedlichen Instrumentarien und Zuständigkeiten, insbesondere Denkmalschutz, das Welterbe Wachau und die Instrumente nach dem NÖ Raumordnungsgesetz vermischt.

## **1.2. Aufgabenstellung**

Im Lichte der Situation und dem klaren Erfordernis einer generellen Handhabe erteilte schließlich der Bürgermeister der Stadt Krems Ende Jänner 2020 der städtischen Baudirektion den Auftrag, die Einrichtung von Schutzzonen in Abstimmung und unter kooperativer Einbindung des Bundesdenkmalamtes zu prüfen. Das Modell solle fachliche und rechtliche Aspekte aus Denkmalschutz und Raumordnung verbinden.

Diesem Auftrag wurde umgehend nachgekommen und bereits im März 2020 im zuständigen Gemeinderatsausschuss ein umfassender Bericht zu den Grundlagen gelegt. Die weiteren Konkretisierungen ergaben die Festlegung auf das bewährte Modell der „Wachauzonen“, das mit der vorliegenden Expertise fachlich aufgearbeitet, auf die spezifischen Kremser Erfordernisse angepasst und zur weiteren planungsrechtlichen Verankerung dokumentiert wird.

## **1.3 Rechtliche Grundlagen**

Planungsrechtlich finden Schutzzonen im NÖ ROG idgF ihre Verankerung und Grundlage. In § 30 (2) NÖ Raumordnungsgesetz idgF 2)3 heißt es:

*Im Bebauungsplan dürfen neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland u.a. festgelegt werden:*

1. *Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand,*
2. *sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete,*
3. *die harmonische Gestaltung (§ 56 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015) der Bauwerke in Ortsbereichen, .....*

In § 31 wird zu den Schutzzonen vertiefend ausgeführt:

*(7) Ist es zur Ortsbildgestaltung erforderlich, darf für Schutzzonen und erhaltungswürdige Altortgebiete sowie für Ortsbereiche, in welchen der Baubestand zu mehr als 70 % aus der Zeit vor 1945 stammt, im Bebauungsplan eine vom Abs. 2 abweichende Festlegung getroffen werden.*

*(8) In Schutzzonen darf*

- der Abbruch von Gebäuden, ausgenommen nach § 35 Abs. 2 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, verboten und*
- für Bauvorhaben nach § 14 Z 1 bis 3 und § 15 Abs. 1 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, die anzuwendende Bauform und Technologie vorgeschrieben werden.*

*(9) Zur Ortsbildgestaltung oder um unzumutbare Belästigungen zu vermeiden, dürfen bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen zu Freiflächen erklärt werden. Auf diesen Freiflächen dürfen keine Vorhaben nach § 14 und § 15 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, errichtet werden. Ausgenommen sind Vorhaben, die zur Gänze mindestens 50 cm unter dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 50 cm unter dem Bezugsniveau liegen und die für eine intensive Begrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 30 cm geeignet sind.*

## 2) ZIELSETZUNGEN

- Erhalt des homogenen Erscheinungsbildes der im Kern spätgründerzeitlichen Blockrandverbauung sowie den Zinsvillen mit identischer Höhenentwicklung, den späten Villen an den Rändern mit ihren jeweils ähnlichen Bauvolumina, Höhenentwicklungen, Proportionen, Geschoß- und Sockelhöhen, Abständen von Fensterachsen.
- Bestandsschutz der nahezu durchgängig konsistenten Architekturdetails, Zierelemente und des reichen Fassadendekors, beispielsweise Putzstrukturen, Traufen und Gesimse, Erker- und Eckausbildungen, Balustraden oder Fenster.
- Erhalt der von öffentlichen Orten wahrnehmbaren großzügigen Grünräume und der charakteristischen straßenseitigen Einfriedungen mit niedrigen, massiven Sockeln und aufgesetzten, fein gearbeiteten Schmiedeeisenzäunen.
- Erhalt der Homogenität und weitgehenden Unversehrtheit der Dachlandschaft, die durch die Addition der intakten Einzeldächer entsteht als zentrales Merkmal und besondere Qualität des Stadtteils („Fünfte Fassade“).

## 3) BEFUND

### 3.1 Lage im Stadtgefüge und Abgrenzung Projektgebiet

Im Stadtgefüge liegt das Gebiet heute an interessanten Naht- und Übergangsstellen und ist in seinen zentralen Straßenzügen als weitgehend homogener Stadtteil wahrnehmbar. Besonders markant ist der Bogen der Donauuferbahn im Süden und Westen des Gebietes sowie die „grüne Lunge“ des Stadtparks, direkt im Osten. Die Grenze zwischen den Katastralgemeinden Krems und Stein verläuft direkt entlang der Meyereckstraße.

#### *Lage im Stadtgefüge*

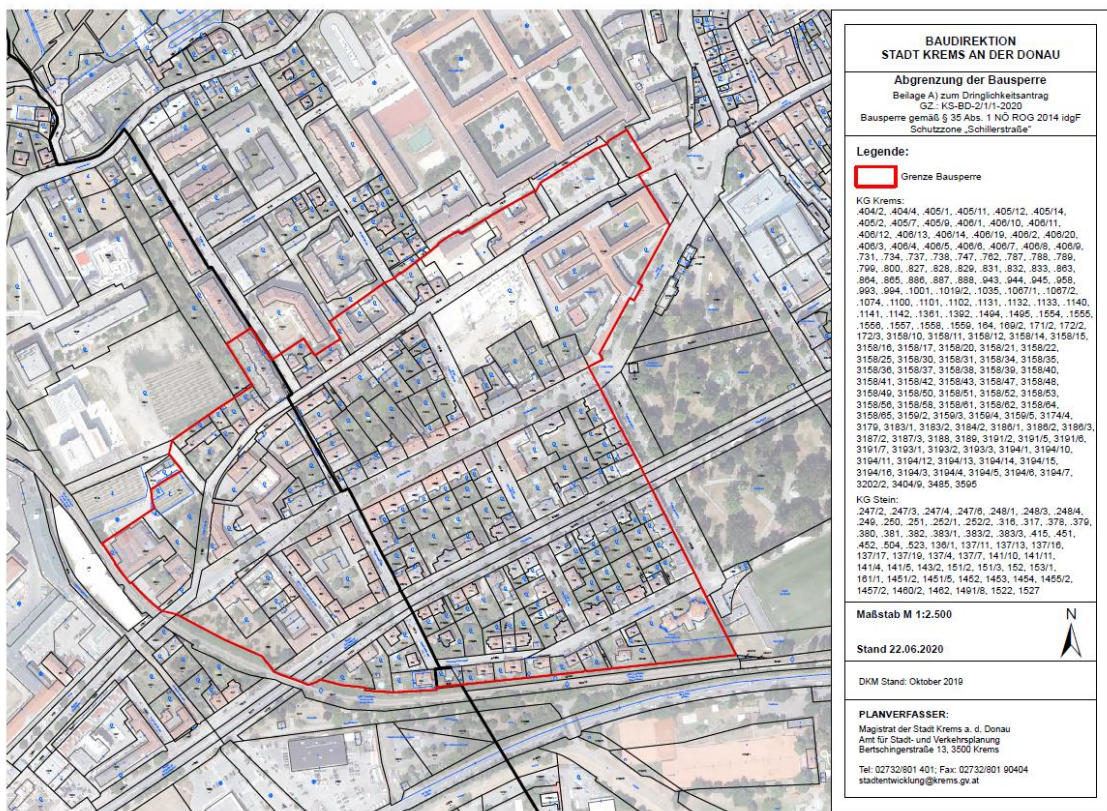


Quelle: DKM, Orthofoto, eigene Darstellung GIS Krems, 2020.

Bei der Abgrenzung des Projektgebietes spielen eine Reihe von rechtlichen, fachlichen und pragmatischen Gründen eine wesentliche Rolle. Aus rechtlicher Sicht muss den Vorgaben des NÖ ROG Genüge getan und zu allererst im Sinne des § 30 (2) Pkt. 2 fachlich fundiert nachgewiesen werden, dass „ein *baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdiger Baubestand*“ vorliegt. Aus fachlicher Sicht war zudem eine nachvollziehbare ensemblehafte Homogenität des Baubestandes in den zentralen Bereichen ein Kriterium.

Aus pragmatischer Sicht muss eine **Gebietsabgrenzung** so erfolgen, dass eine entsprechende Bearbeitung inklusive der erforderlichen Raumordnungsverfahren während der Dauer einer Bausperre zu gewährleisten ist. Die Bausperre – mit einer Dauer von zwei Jahren, mit einmaliger Verlängerungsmöglichkeit um ein weiteres Jahr – zur Bearbeitung der gegenständlichen Schutzzone wurde in der Gemeinderatssitzung vom 24.06.2020 mit Dringlichkeitsantrag eingebracht und beschlossen.

### Abgrenzung Projektgebiet/Bausperre



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis DKM, GIS-Krems 2020.

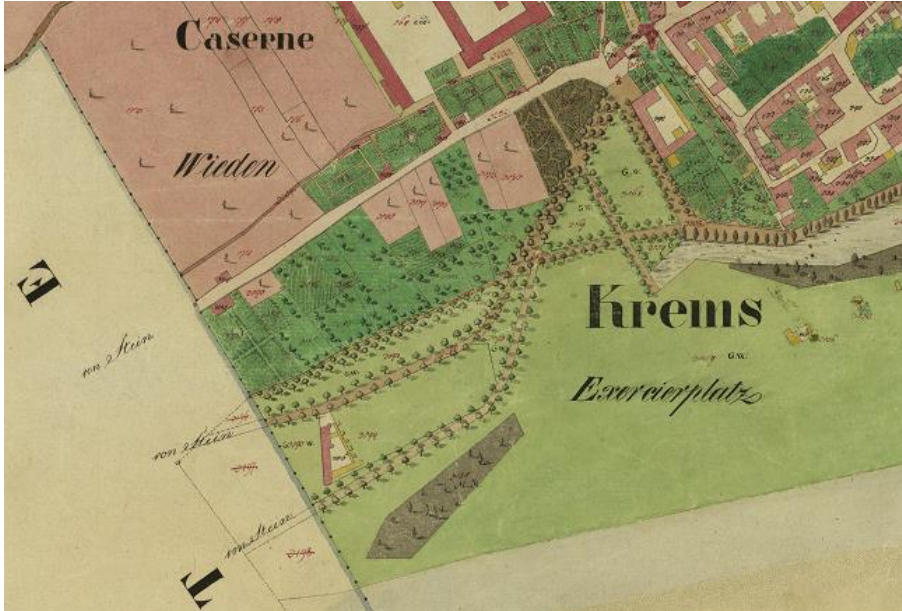
Die konkrete Abgrenzung für die zu beschließende Bausperre wurde im Zuge der Amtshilfe gemeinsam mit Dr. Peter Aichinger-Rosenberger, ASV für baukulturelle Angelegenheiten und UNESCO-Weltkulturerbe, festgelegt. Im Süden und Westen bildet die Trasse der denkmalgeschützten Donauuferbahn die Grenze. Im Norden bildet die Bebauung nördlich der Kasernstraße die Grenze des Projektgebietes. Im Osten verläuft diese direkt entlang der Straßenzügen am Südtirolerplatz, der Josef-Wichner-Straße, dem Julius-Raab-Platz und der Roseggerstraße zurück bis zur Bahntrasse.

## 3.2 Geschichtliche Entwicklung des Gebietes

### 3.2.1 Stadterweiterung vor den Toren des mittelalterlichen Krems

Die mittelalterliche Stadt Krems erreichte im 15. Jahrhundert für lange Zeit Ihre größte Ausdehnung nach Westen hin mit der Stadtmauer samt Wehrgraben und dem Steinertor samt Zugbrücke. Das Gebiet westlich davon blieb bis Ende des 19. Jahrhunderts weitgehend als Überschwemmungsgebiet der noch ungezähmten Donau mit ihren Nebenarmen unverbaubar.

#### **Ausschnitt Franziszeischer Kataster Ausschnitt Krems**



Quelle: Franziszeischer Kataster, Ausschnitt Blatt Krems, unmaßstäblich, 1822.

Die Ausschnitte des Franziszeischen Katasters zeigen das Gebiet mit der „Bürgerlichen Schießstätte im Salzburger Garten“ als einzig nennenswertes Bauwerk westlich der mittelalterlichen Kernstadt.

#### **Ausschnitt Franziszeischer Kataster Ausschnitt Stein**



Quelle: Franziszeischer Kataster, Ausschnitt Stein, unmaßstäblich, 1822.

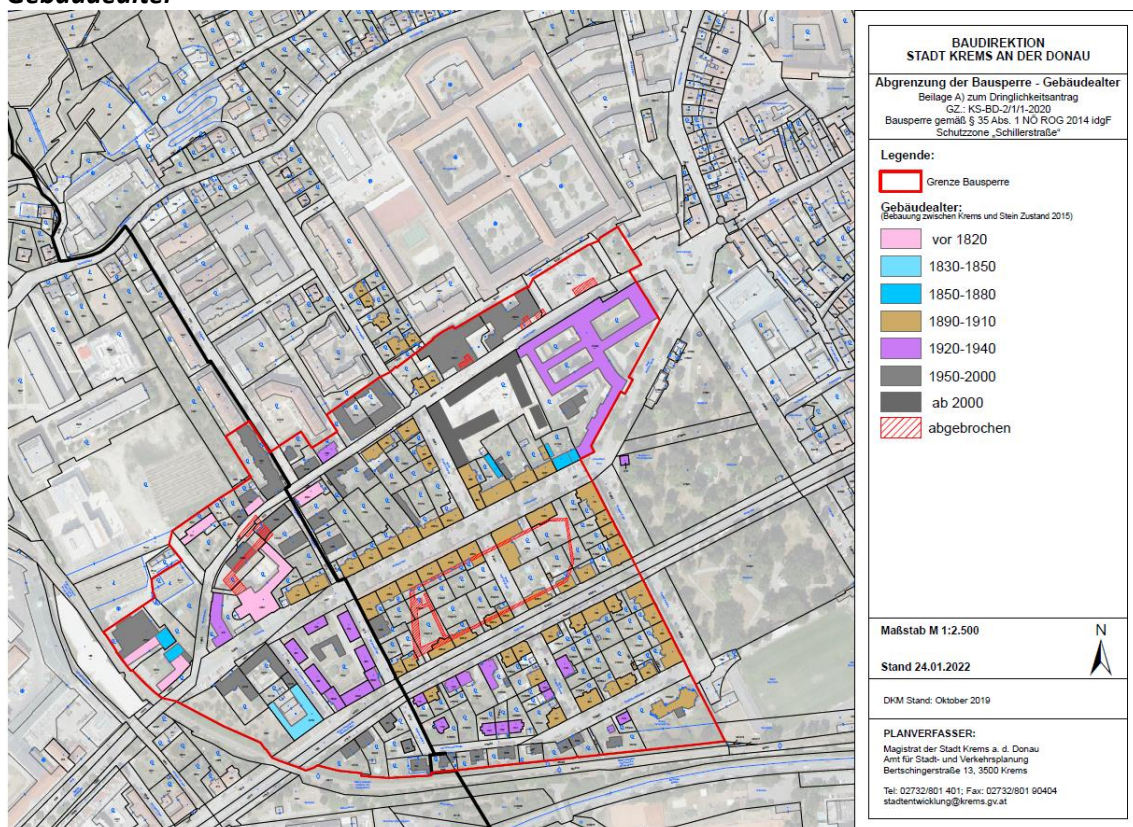
In den Jahren 1888 bis 1894 entstand ein Schutzdamm als Teil der *Haupt- und Staatsaktion*, um den gesamten Donaustrom zwischen Nibelungengau und der ungarischen Grenze zu regulieren. Schon kurz davor begann die Stadt Krems das hinter dem Damm gelegene Tiefland mitsamt den Aulacken aufzuschütten und mit tausenden Eichenholzpiloten befestigen zu lassen. Damit wurde jenes dringend benötigte Bauland im Osten, Süden und Westen von Krems gewonnen, auf dem in der Folge u.a. Vater und Sohn Josef Utz ihre repräsentativen Gründerzeitbauten errichteten.

Besonders wertvolle Quellen zur städtebaulichen Genese zwischen den mittelalterlichen Stadtkernen von Krems und Stein sind die wissenschaftlichen Arbeiten von FRIES Oliver et al, 2015, BAUER-KARNER Michaela in JbLKNÖ NF 60/61, 1994/95 sowie EGGERT Klaus. Neben einer Vielzahl von historischen Aufnahmen beinhalten die Arbeiten Recherchen zur generellen Genese des Gebietes sowie zur Historie einzelner Gebäude.

### 3.2.2 Gebäudealter

Die ergänzte Darstellung von FRIES Oliver et al, 2015 zeichnet die Entwicklung des Stadtteils bis in die jüngste Neuzeit nach und belegt die intensive gründerzeitliche Bautätigkeit, v.a. zwischen 1890 und 1910. Der Gebäudebestand aus dieser Zeit ist von zentraler Bedeutung für die gegenständliche Aufgabenstellung.

#### Gebäudealter



Quelle: Fries Oliver et al 2015, eigene überarbeitete Darstellung GIS-Krems, 2022.



### 3.3 Josef Utz Vater und Sohn

Das Werk von Josef Utz Vater und Sohn hat ob der Qualität und Quantität ihrer Architektur unzweifelhafte Bedeutung in der niederösterreichischen Architektur zwischen etwa 1850 und 1909. Der Schwerpunkt ihres Wirkens liegt unzweifelhaft in Krems, wo ihnen in besagter Zeit in städtebaulicher Bedeutung niemand nahekommt. Wesentliche Straßen und Platzbilder stammen von ihnen, was Einzelbauten betrifft, findet sich auch von anderen Architekten Vergleichbares.

Josef Utz der Ältere kam 1855 nach Krems und war beim Bau der Kremstalstraße nach deren großer Überschwemmung tätig. Bereits 1856 wurde er Stadtbaumeister und am 31.12.1857 beschloss die *Wirtschaftscommission* der Stadt einstimmig die Verleihung des Maurergewerbes an ihn. Am 06.05.1868 wurde sein Gesuch um Aufnahme in den Gemeindeverband und Erteilung des Bürgerrechtes angenommen. Am 12.01.1874 wurde Josef Utz der Ältere zum Gemeindeausschussmitglied berufen.

Josef Utz Junior war wie sein Vater Stadtbaumeister und Mitglied im Gemeindebauausschuss, in den er am 11.12.1905 gewählt wurde. Ab 07.05.1906 war zudem stellvertretender Obmann im Straßenbenennungsausschuss der Gemeinde. Eine Reihe von Gebäuden im Untersuchungsgebiet gehen auf Pläne von Josef Utz Vater und Sohn zurück.

### 3.4 Planungsrechtliche Grundlagen

#### **3.4.1 Flächenwidmung**

Der gültige **Flächenwidmungsplan** der Stadt Krems sieht Bauland Kerngebietwidmungen (BK) im Nordosten des Planungsgebietes im Baublock mit dem Kreisgericht, rund um die Anlage des Klosters, sowie um die evangelischen Heilandskirche in der Kerschbaumerstraße 1 und 3 vor. Der überwiegende Teil ist als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet. Im Westen, direkt an die Bahntrasse der Donauuferbahn angrenzend, ist eine Liegenschaft als Bauland Betriebsgebiet (BB) ausgewiesen.

#### **Flächenwidmung im Planungsgebiet**

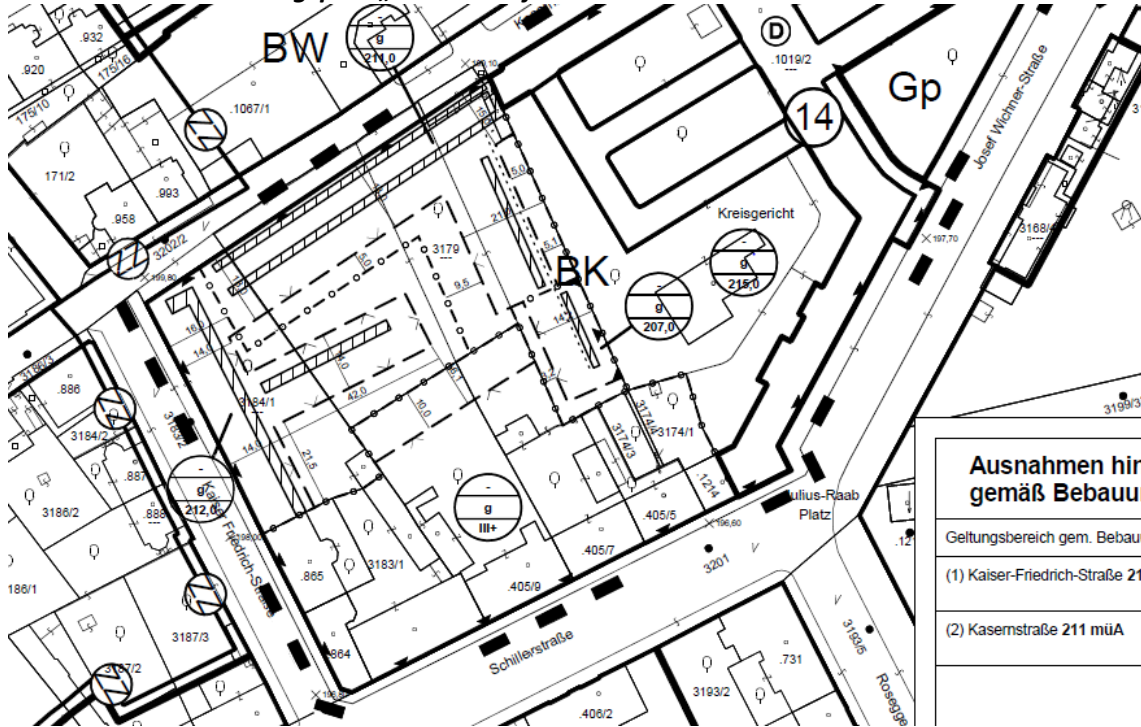


Quelle: Flächenwidmungsplan überlagert mit Luftbild, bearbeitet und erstellt durch GIS Krems, ohne Maßstab, 2020.

### 3.4.2 Teilbebauungspläne

Das engere Planungsgebiet wird mit zwei Teilbebauungsplänen reguliert. Hin zur Schillerstraße sieht der **Teilbebauungsplan „Kasernstraße“** eine Anbauverpflichtung zur Straßenfluchtlinie, eine geschlossene Bauungsweise sowie die Bauklasse III+ zur Bestandssicherung bei 13 m möglicher Traufhöhe vor. Die hintere Baufluchtlinie weist einen Bauwuch von 10 m zur Grundgrenze aus.

#### **Ausschnitt Teilbebauungsplan „Kasernstraße“**



Quelle: Teilbebauungsplan KG Krems – Abschnitt 12 – „Kasernstraße“, Rechtskraft 22.07.2017, ohne Maßstab, 2020.

Der **Teilbebauungsplan „Wieden“** regelt mit seinem südlichen Abschnitt den Großteil des Planungsgebietes und folgt in der Logik seiner Festlegungen klar dem Grundsatz der Bestandssicherung. So sind die Bauklassen deutlich an den tatsächlichen Gebäudehöhen orientiert, entlang der Ringstraße und Schillerstraße werden die möglichen Gebäudehöhen verfeinert in den Bauklassen II+ und III+ angegeben und jeweils im Erläuterungsbericht genau angegeben.

### Ausschnitt Teilbebauungsplan „Wieden“



Quelle: Teilbebauungsplan KG Krems – Abschnitt 6 und KG Stein Abschnitt 1– „Wieden“, Änderung 14a, Rechtskraft 18.07.2019, ohne Maßstab, 2020.

**Bestandssicherung** ist auch bei der Angabe der verordneten Bebauungsweisen das leitende Motiv, womit die nunmehr vorherrschenden Bebauungsweisen bereits jetzt abgesichert sind und damit auch dieses Grundelement des Gesamterscheinungsbildes. Der Schwarzplan ist hier äußerst aufschlussreich und zeigt, dass eine geschlossene Bebauungsweise entlang der Roseggerstraße, der nördlichen Seite der Schillerstraße und der südlichen Seite der Schillerstraße zwischen Kaiser Friedrich-Straße und Meyereckstraße. Ansonsten ist die offene, die einseitig offene und die gekuppelte Bebauungsweise verordnet.

Zu den Straßen hin ist durchwegs eine Anbauverpflichtung gegeben, die hinteren Baufluchtlinien zu den Innenhöfen bzw. Gärten hin sind auf eine maximal mögliche Trakttiefe von zumeist 15 m hingestellt. Somit sind die gründerzeitlichen Stiegehäuser umfasst und es besteht die Möglichkeit diverser untergeordnete Zubauten, wie etwa allenfalls nachzurüstende außenliegende Aufzüge, Terrassen, Balkone, Loggien oder dergleichen.

Die geltende Verordnung regelt in § 2 mit den Bebauungsvorschriften für den gesamten Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes u.a. (5) technische Dachaufbauten, (6) die Versiegelung unbebauter Flächen sowie deren Bepflanzung und (9) das Ausmaß von Werbeanlagen.

### 3.5 Stadtmorphologie und Gestaltungscharakteristik

Stadtmorphologie befasst sich mit den Siedlungs- und Stadtformen sowie mit den physischen Formungsprozessen innerhalb von Siedlungskörpern. Erkenntnisgegenstand ist somit die Struktur der Bebauung, die Parzellenbildung als Grundlage für Bauten, Gebäudetypologie und Erschließungsnetze.

Prospektiv ist die historische Analyse der Entwicklung und Transformation von Stadtstrukturen von zentraler Bedeutung. Vor allem dann, wenn hoheitliche und damit durchsetzbare Steuerungsmaßnahmen – im gegenständlichen Fall Schutzzonen durch Teilbebauungspläne – eingesetzt werden sollen, um gewünschte Qualitäten oder Typologien zu erhalten oder vorzugeben. Fragen nach der Lebensdauer unterschiedlicher Bauformen sowie die Gründe dafür, aber auch die Analyse der Resilienz des vorgefundenen Gefüges und das Potenzial zur Anpassung an neue Bedürfnisse, haben zentralen Stellenwert.

### 3.5.1 Schwarzplan und prägende Straßenräume

Für die gegenständliche Aufgabe ist ein Blick auf den **Schwarzplan** lohnend: Die Gesamtsituation im Projektgebiet stellt sich folgendermaßen dar und ist wie oben ausgeführt mit den gültigen planungsrechtlichen Bestimmungen im Wesentlichen so abgesichert.

#### *Schwarzplan des Projektgebietes*



Quelle: GIS-Krems, auf Basis DKM, Jänner 2021

Deutlich zu erkennen ist der annähernd orthogonale Grundraster des im Kern gründerzeitlichen Projektgebietes. Ringstraße und die Schillerstraße (früher Alleestraße) sind entsprechend der Grundausrichtung des Stadtgebietes die beiden zentralen Straßenzüge im Projektgebiet. Interessant dabei ist die Tatsache, dass der Straßenraum beider, gemessen von Baufluchtlinie zu Baufluchtlinie ziemlich genau 23 Meter beträgt.

### **Schillerstraße von Westen**



Quelle: Eigene Aufnahme, April 2021.

Trotz gleichem Querschnitt wirken die beiden Straßenräume im Vergleich völlig unterschiedlich. Die Schillerstraße wird viel eher als öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität wahrgenommen, da die Fahrbahnbreiten geringer sind, was zugunsten beidseitiger Senkrechtparker geht. Damit einher geht wiederum die näher zur Fahrbahn hin gerückten Fluchten der Alleebäume, die in der Perspektivwirkung eine eigenständige „grüne Raumbildung“ erzielen. Teilweise scheinen sich die über die Fahrbahn auskragenden Äste sogar zu berühren.

### **Ringstraße von Westen**



Quelle: Eigene Aufnahme, April 2021.

Der Straßenquerschnitt der Ringstraße räumt dem fließenden Verkehr deutlich mehr Raum ein, die Fahrspurbreiten sind so ausgelegt, dass in den Kreuzungsbereichen noch Linksabbiegespuren eingezeichnet werden können. Mit der beidseitigen Anlage von Längsparkstreifen rücken auch die Baumreihen näher an die Häuserfronten, die Abstände zwischen den Bäumen sind im Vergleich zur Schillerstraße im Durchschnitt sowohl in Längs- als auch in Querrichtung deutlich weiter. Tatsächliche Raumbildung durch die Allee ist auch in der perspektivischen Verkürzung kaum wahrnehmbar.

### Kaiser-Friedrich-Straße von der Ringstraße nach Süden



Quelle: Eigene Aufnahme, 2021.

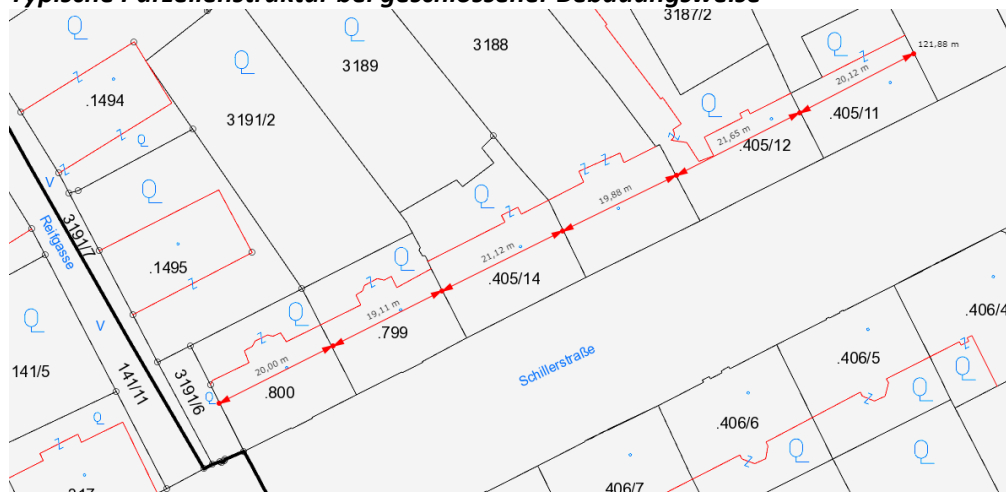
Die Kaiser-Friedrichstraße südlich der Ringstraße weist lediglich Erschließungsfunktion für die Wohnbebauung bis hin zur Kerschbaumerstraße auf, was sich in einem Querschnitt des öffentlichen Raumes von insgesamt lediglich 15 Metern niederschlägt. Auch hier ist die Allee in den Grünrabatten prägend, die Baumkronen ragen weit in die Fahrbahn. Die Einbahnführung ermöglicht abschnittsweise einseitiges Halten und Parken.

### 3.5.2 Baublöcke und Parzellenstruktur

Die zentralen Baublöcke im Untersuchungsgebiet sind nahezu rechteckig und weisen eine Länge von 105 bis 120 Meter bei einer Baublocktiefe von genau 80 Meter – gemessen an der Kaiser Friedrich-Straße auf.

Die gründerzeitlichen geschlossen bebauten Straßenzüge weisen Parzellenbreiten zwischen rund 19 und nicht ganz 22 Meter auf, weisen also eine gewisse Varianz auf, die im Gesamteindruck eine gewisse Lebendigkeit bedeutet, da die Ansichten um ein bis zwei Fensterachsen variieren. Die Gebäude selbst stehen auf Punktparzellen mit zugeordneten Gärten, deren Tiefe sich aus der jeweiligen Baublocktiefe richtet.

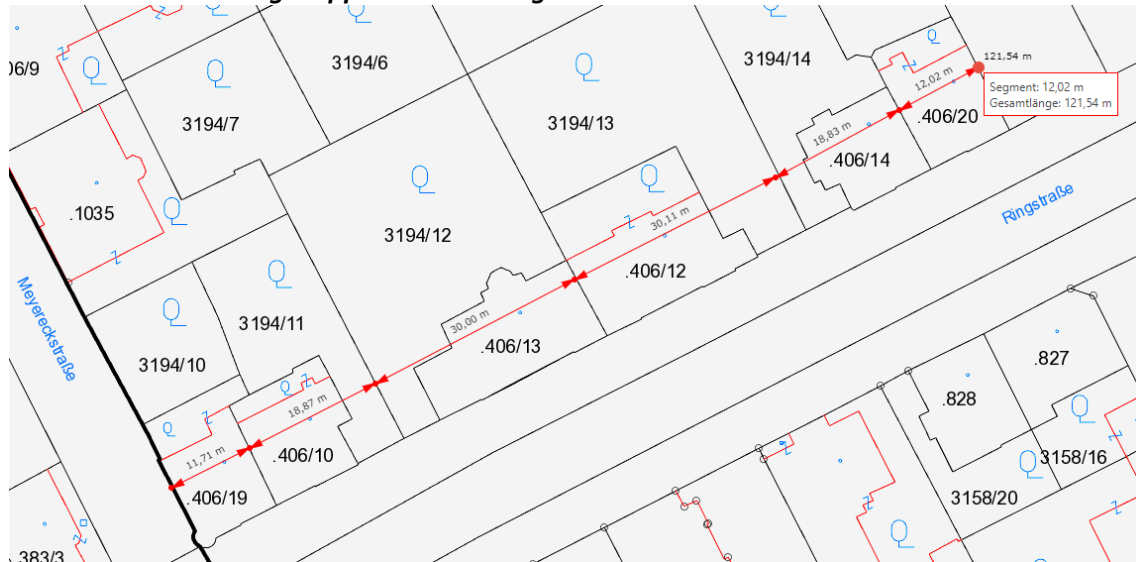
### Typische Parzellenstruktur bei geschlossener Bauungsweise



Quelle: GIS Krems, auf Basis DKM, eigene Darstellung, April 20211.

Deutlich größere Unterschiede in den Grundstücksbreiten weisen die Straßenabschnitte mit gekuppelter Bebauungsweise auf. Zwischen Meyereckstraße und Kaiser Friedrich-Straße ergibt sich zur Ringstraße eine Varianz der Parzellenbreiten von rd. 12, 18 und 30 Meter, wobei die schmalen Parzellen an den Ecken liegen und die breiten in der Mitte des Blockes. Diese Struktur ist von der Blockmitte nach Osten und Westen gespiegelt und in dieser Sequenzierung sicher nicht zufällig, sondern absichtsvoll.

### Parzellenstruktur bei gekuppelter Bebauungsweise



Quelle: GIS Krems, auf Basis DKM, eigene Darstellung, April 20211.

Damit ergibt sich aufgrund der Grundstückszuschnitte auch ein ganz konträres Erscheinungsbild im Gegensatz zu den Fluchten mit geschlossener Bebauung. Im Gegensatz zur ruhigen, klar ablesbarer Einheitlichkeit mit eindeutigem Abschluss zum öffentlichen Raum hin, ergibt hier die Kombination aus Parzellenzuschnitt und gekuppelte Bebauungsweise ein deutlich differenziertes Erscheinungsbild des Baublocks. Die Geschlossenheit ist aufgelöst und zwischen den Gebäuden werden Einsichten in die privaten Innenhöfe und Gärten freigegeben. Dass dabei die rationale, oben beschriebene Systematik der gespiegelten Parzellenbreiten vom Betrachter im Alltag wahrgenommen und erfasst wird, ist fraglich. Gebäude in offener Bebauungsweise kommen in den Kernbereichen des Projektgebietes praktisch nicht vor.

### 3.5.3 Ensemblewirkung und Gestaltungscharakteristik

Das Ensemble ist ein häufig zitierter Begriff, der im deutschen Sprachraum keine allgemein gültige Definition erfahren hat. Das führt bei der Verwendung des Begriffs sowohl in der Fachwelt, als auch umgangssprachlich zu Unschärfen und unterschiedlichen Vorstellungen. Daher wurde hier der Versuch einer Definition für die zentralen Teile des Gebiets versucht:

*„Homogene spätgründerzeitliche Blockrandverbauung im Stil mit großzügigen Grünräumen und einheitlicher Ausführung der Trauf, Gesims, Fenster und Sockelhöhen. In den Randgebieten auch Verbauung mit Zinsvillen mit identischer Höhenentwicklung und späte Villen.“<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Hans Hornyik, Amt der NÖ Landesregierung, Fachbereich für baukulturelle Angelegenheiten und UNESCO-Weltkulturerbe, April 2021.

**Beispiel geschlossene Bebauungsweise: Schillerstraße 8,6,4,2 von Westen**



Quelle: Eigene Aufnahme, 2020.

Aus dem Westen fotografiert werden die **ensemblebildenden Elemente** dieses Abschnitts des Straßenzugs deutlich: vor allem die geschlossene Bebauungsweise, die durchlaufende Traufkante, einfach ausgebildete Dachgesimsen, die dreigeschossigen Fassaden, die Steildächer ohne Aufklappungen sowie die verputzten Lochfassaden mit hochformatigen Fenstern. Das Kreisgerichtsgebäude verfügt im Bauteil hin zur Schillerstraße über annähernd quadratische Fensteröffnungen mit dreiflügeligem Aufbau. Die Farbpalette reicht hier vom Sandton über ein zartes Lindgrün bis hin zum kräftigen Flachston. Die Sockelzonen sind in der Regel farblich abgesetzt.

**Beispiel einseitig offen wirkende Bebauungsweise: Schillerstraße 5, 3, 1 von Westen**



Quelle: Eigene Aufnahme 2020.



Die Fassaden sind – entsprechend der Entstehungszeiten und stilistischen Ausrichtungen - unterschiedlich strukturiert, gestaltet und ausgeführt. Es finden sich Elemente wie aufgeputzte Quaderungen, Aedikulen, geputzte oder farblich hervorgehobene Faschen und durchlaufende Gesimse zur horizontalen Gliederung. Die Bestandsgebäude in der Schillerstraße 4 und der Schillerstraße 5 weisen im Vergleich zu den anderen Gebäuden im Bezugsbereich kaum mehr Gliederungselemente auf.

### **3.5.4 Architektonische Charakteristika der Gründerzeitobjekte**

Zum einheitlichen Gesamterscheinungsbild der rein gründerzeitlichen Bebauung im Untersuchungsgebiet tragen die beiden dominierenden Haustypologien, nämlich Mittel- oder Seitenfluranlagen, wesentlich bei. Diese Strukturen spiegeln sich durchgängig in den Fassaden wieder, und sie sind charakteristisch für das Gebiet.

Typisch für die Gründerzeit sind die streng vertikal durchlaufenden Fensterachsen. In den allermeisten Fällen sind die horizontalen Abstände zwischen den Fensterachsen über die gesamte Fassadenbreite ident, was eine homogene, einheitliche Erscheinung bewirkt oder diese unterstreicht.

An typischen, prägenden Zier- und Gestaltungselementen finden sich:

- teils polygonal ausgebildete Flacherker
- meist gering vortretende Ecktürme
- abgeschrägte Eckausbildungen im Bereich von Straßenkreuzungen
- Mittel- oder Seitenrisalite, vereinzelt mit zarten Balkonen
- Balustraden
- reich profilierte Gesimse (vor allem Traufgesimse)
- Aufwendiger, ausdifferenzierter Fassadendekor: unterschiedliche Putzstrukturen, Bänderungen, Rustizierungen, Eckquader, Fensterrahmen teils mit flachen teils mit übergiebelten Verdachungen samt Zierelementen, udgl.
- Holzveranden in den Innenhof- und Gartenbereichen
- straßenseitige Einfriedungen durchwegs mit niedrigen, massiven Sockeln und aufgesetzten, fein gearbeiteten Schmiedeeisenzäunen (transparente Wirkung)

### **3.5.5 Dachgeschoßausbauten**

Auf die Bedeutung der Dachlandschaft als „Fünfte Fassade“ im Kontext von wesentlichen Sichtachsen von den Berghängen wird weiter unten detailliert eingegangen.

Die außergewöhnlich einheitlich wirkende Dachlandschaft wird lediglich vereinzelt durch bauzeitliche Gaupen bzw. Ecktürmchen akzentuiert. Bei genauer Analyse ist festzustellen, dass einige Dächer für Wohnzwecke ausgebaut wurden. Vereinzelt finden sich dabei rezente Dachausbauten, die mittels Gaupen natürlich belichtet werden. Diese beeinträchtigen idR. das Erscheinungsbild der jeweiligen Objekte massiv. Hingegen konnte festgestellt werden, dass Ausbauten, die eine Belichtung der Räume über Dachflächenfenster erzielen, nicht oder nur gering in Erscheinung treten.

### Beispiel Dachgeschoßausbau mit Dachflächenfenstern



Quelle: Eigene Aufnahme 2021.

### 3.6 Welterbe

Krems gilt gemeinhin als Musterstadt der Denkmalpflege und ist Teil des Welterbes Wachau. Im Statement zum *Außergewöhnlichen Universellen Wert* der Kulturlandschaft Wachau lautet die zentrale Passage:

*„Die Wachau ist ein herausragendes Beispiel einer in den Bergen gelegenen Flusslandschaft [...], die Architektur, die menschliche Ansiedlungen und die landwirtschaftliche Nutzung illustrieren auf lebendige Weise eine grundsätzlich mittelalterliche Landschaft, die sich organisch und harmonisch über die Zeit entwickelt hat.“<sup>2</sup>*

Damit wurden im Kern aus der Liste der UNESCO-Kriterien für den *Außergewöhnlichen Universellen Wert* folgende beiden Kriterien angesprochen:

- ii. Das Objekt hatte beträchtlichen Einfluss auf die Entwicklung der Architektur, des Städtebaus, die Kunst oder die Landschaftsgestaltung in einer Region, zu einer bestimmten Zeit.*
- iv. Es ist ein herausragendes Beispiel eines Typus von Gebäuden oder Ensembles oder einer Landschaft, die einen bedeutenden Abschnitt der menschlichen Geschichte darstellt.*

Das Projektgebiet liegt zur Gänze in der Kernzone des Welterbes Wachau. Fragen zum Thema Management und Qualitätssicherung im Welterbe Wachau werden u.a. im Managementplan der Welterbegemeinden Wachau adressiert<sup>3</sup>. Das Internationale Städteforum Graz widmete die gesamte Ausgabe des ISG Magazins 03-04-2019<sup>4</sup> dem Thema Qualitätssicherung im Welterbe, der zentrale Artikel der Ausgabe ist mit *Krems baut auf das Welterbe* überschrieben. Weiterführendes findet sich auch im Band 62 der Denkmalpflege in Niederösterreich, die 2020 dem Thema: *Die Wachau, 20 Jahre UNESCO Welterbe* gewidmet ist.

<sup>2</sup> zitiert nach michael kloos planning consultancy, S.21f.

<sup>3</sup> Welterbegemeinden Wachau, Managementplan Welterbe Wachau, Spitz, 2017.

<sup>4</sup> Weitzer Reinhard M., *Krems baut auf das Welterbe*, in: Internationales Städteforum Graz, ISG Magazin, Ausgabe 03-04-2019, Graz, 2019.

### 3.7 Methodik - Wachauzonen

Im Managementplan für das Welterbe Wachau bekennen sich alle Wachaugemeinden – und damit auch Krems - dazu, die Möglichkeit der Umsetzung von „Wachauzonen“ zu prüfen. Aufgrund der positiven Erfahrungen in anderen Gemeinden und den angestellten Recherchen im Vorfeld geht Krems im gegenständlichen Projekt nach eben dieser Methode der „Wachauzonen“<sup>5</sup> vor und berücksichtigt zusätzlich im Sinne des erweiterten Ansatzes der „Wachauzonen plus“ auch das Thema relevanter Sichtachsen.

Nach der Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes wurde dazu in einem ersten Schritt der vorhandene Baubestand aufgenommen und standardisiert beschrieben. Mit diesen objektbezogenen Erhebungsblättern ausgestattet fanden dann zwei kommissionelle Begehungen des Bearbeitungsgebietes mit anschließender Diskussion und Redaktion der Ergebnisse statt. Besonderer Dank gilt den Mitgliedern der Kommission, die diese Aufgabe fachlich ungemein fundiert, mit großer Erfahrung und dem ungewein wichtigen Blick nach vorne wahrgenommen haben und in der öffentlichen Erörterung mit den Grundstückseigentümern auch so vertreten haben. Es sind das:

- Dr. Helga Schönfellner-Lechner, Kunsthistorikerin Krems
- Ing. Mag. Margit Kohlert, Bundesdenkmalamt, stvtr. Leiterin Landeskonservatorat NÖ
- DI Franz Beicht, Bundesdenkmalamt, Landeskonservatorat NÖ
- Dr. Peter Aichinger-Rosenberger, Amt der NÖ Landesregierung, Leiter für Baukultur und bauliche Angelegenheiten im UNESCO Welterbe
- Hans Hornyik, Amt der NÖ Landesregierung, Fachbereich für Baukultur und bauliche Angelegenheiten im UNESCO Welterbe
- Arch. DI Gerhard Lindner, Vorsitzender des Kremser Gestaltungsbeirates
- DI Reinhard M. Weitzer, Magistrat der Stadt Krems, Baudirektion, Baudirektor, ASV für Ortsbildfragen, Welterbebeauftragter

Für die organisatorische Unterstützung und inhaltlich-fachliche Aufbereitungen gebührt Frau Raphaela Böhm und Herrn Ing. Thomas Starkl von der Baudirektion im Magistrat der Stadt Krems großer Dank.

#### **3.7.1 Kategorisierung**

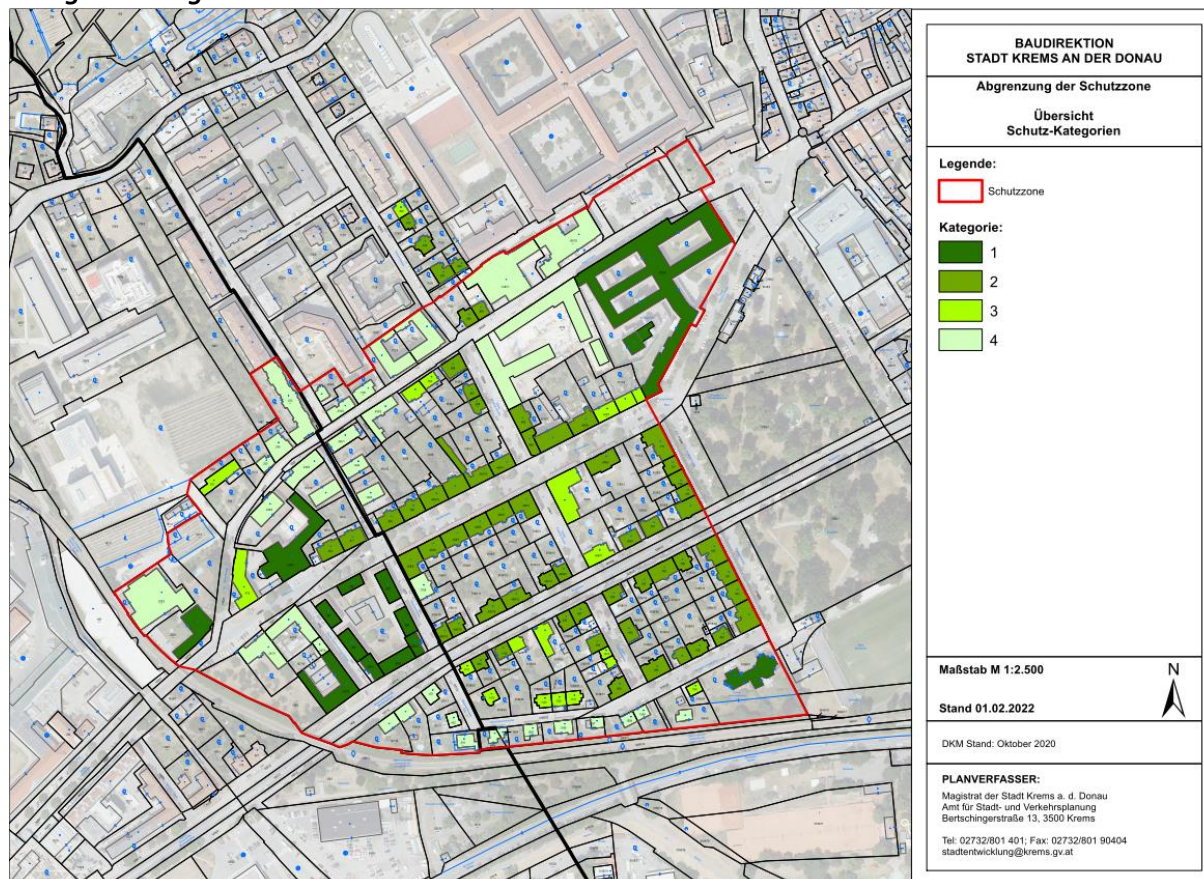
Das „Wachauzonenmodell“ arbeitet mit vier Kategorien von Objekten, die für das Planungsgebiet in den beiden kommissionellen Begehungen am 03.09.2020 und am 13.10.2020 ermittelt wurden:

- Kategorie I – **Denkmalschutz**
- Kategorie II – **erhaltenswürdig**
- Kategorie III – **ortsbildprägend**
- Kategorie IV – **ortsbildwirksam**

---

<sup>5</sup> Siehe dazu v.a. Aichinger Rosenberger Peter, *Wachauzonen - Wahrung sowie Weiterentwicklung Wachauer Baukultur*, in: *Denkmalpflege in NÖ, Band 50, S. 37 ff, St. Pölten, 2014.*

## Kategorisierung



Quelle: Kommission Schutzzone „Schillerstraße“, Basis DKM, bearbeitet Baudirektion, erstellt durch GIS Krems, Jänner 2021.

Definition, Grad der Erhaltenswürdigkeit und rechtliche Implikationen der einzelnen Kategorien können wie folgt zusammengefasst werden:

- **Kategorie I – Denkmalschutz**  
Objekte, die aufgrund ihres historischen oder baukünstlerischen Wertes als besonders erhaltenswürdig angesehen werden und somit unter Denkmalschutz stehen. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist unzulässig.
- **Kategorie II – erhaltenswürdig**  
Es handelt sich hierbei um Objekte mit großer Bedeutung für das Ortsbild und die Ensemblewirkung von Straßenzügen. Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nicht zulässig, soweit sie von der Schutzzonekommission als erhaltenswürdig eingestuft sind bzw. werden.
- **Kategorie III – ortsbildprägend**  
Das sind vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbare Gebäudeteile, vor allem Fassaden, Dächer oder auch Einfriedungen mit Bedeutung für das Ortsbild. Diese sind in ihrer Erscheinungsform zu erhalten, bzw. wiederherzustellen. Abweichungen sind bei Freigabe durch ein Schutzzonegutachten möglich.
- **Kategorie IV – ortsbildwirksam**  
Das sind sonstige Objekte und Bereiche an den Rändern von Schutzzone, die den Kriterien des Ortsbildschutzes nach der NÖ Bauordnung zu genügen haben, für die allerdings nicht zwingend ergänzende Bebauungsbestimmungen im Sinne der Schutzzone erforderlich sind.

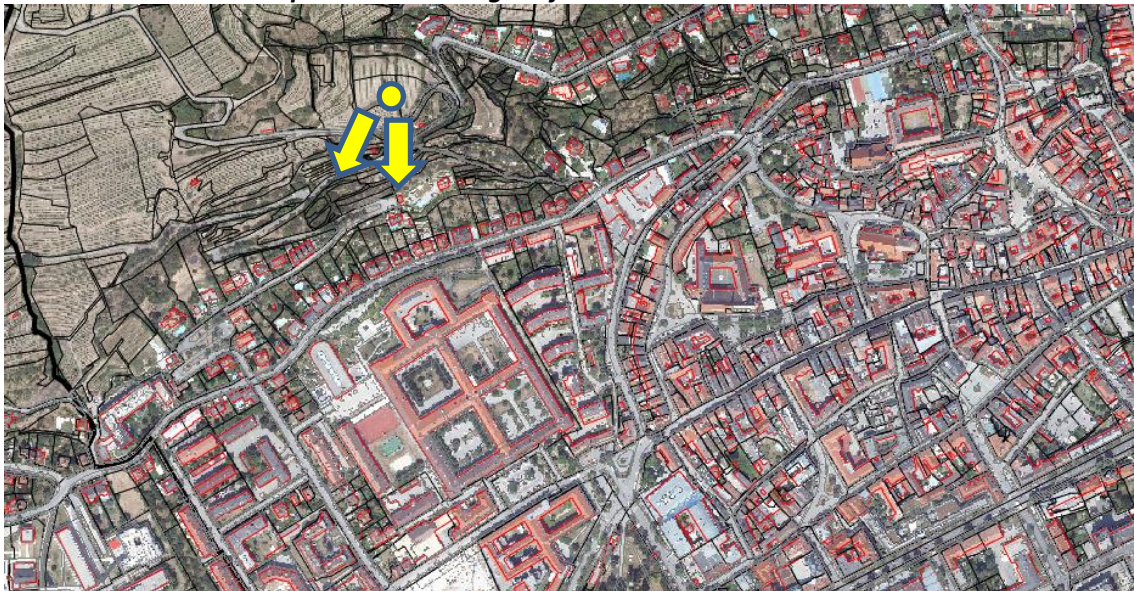
Die strukturierten Erhebungsblätter zu den einzelnen Gebäuden im Projektgebiet dokumentieren nachvollziehbar die Kategorisierung durch die Kommission, die sich auch auf umfangreiche wissenschaftliche Vorarbeiten stützen konnte. Neben den in Kapitel 3.1 zitierten städtebaulichen und architektonischen Arbeiten finden sich etwa auch im Dehio<sup>6</sup> Einträge zu einer Reihe von Gebäuden im Untersuchungsgebiet. Die durch das ZT-Büro DI LISKE aufbereiteten Erhebungsblätter sind dem Anhang gesammelt beigelegt.

### 3.7.2 Sichtachsen und die „fünfte Fassade“

In der methodischen Weiterentwicklung des „Wachauzonenmodells“ haben bedeutende Sichtachsen und Sichtbeziehungen ihren Platz gefunden und werden daher auch für die „Schutzzone Schillerstraße“ analysiert. Im Zuge der kommissionellen Begehungen wurde festgehalten, dass die grundsätzlich annähernd orthogonal angelegte Grundstruktur des Projektgebietes einen robusten städtebaulichen Rahmen für die gründerzeitliche Bebauungsstruktur bildet, wie wir Sie heute vorfinden.

Bereits heute über Teilbebauungspläne mit bestandssicherndem Zugang auch in der Höhenentwicklung abgesichert, ist eine Beeinträchtigung der alltagswirksamen Sichtachsen im Projektgebiet aus der üblichen Sichthöhe eines Fußgeherers ausgeschlossen. Das gilt für alle Relationen.

#### **Fotostandort: Aussichtspunkt Wachtbergstraße**



Quelle: GIS Krems, eigene Bearbeitung, 09.07.2020

Von städtischer und damit übergeordneter Bedeutung hingegen sind Sichthorizonte, die aufgrund der topographischen Lage der Stadt an den Hängen des Donautals entstehen. Im Zuge der kommissionellen Begehungen wurde die Wachtbergstraße (rd. +273 m über Adria) und der dort lokalisierte prominente Aussichtspunkt als Referenz festgemacht. Die Alauntalstraße am Fuße des Hanges in rd. 160 m Entfernung weist eine Höhe von rd. 208,5 m über Adria auf, das Untersuchungsgebiet am Kreuzungsplateau Schillerstraße/Kaiser-Friedrich-Straße 197 m über Adria.

Zentrale Sichtachse ist jene über den Stadtkörper und die Donau in Richtung Süden hin zum Stift Göttweig, das malerisch auf dem Göttweiger Berg thront und selbst bei diesigem Wetter die Silhouette prägt und sich über die Jahrhunderte gleichsam ins kognitive Gedächtnis eingebrannt hat. Der Blick auf Göttweig ist untrennbar Krems verbunden. Diese Sichtbeziehung kann aufgrund der Topographie durch bauliche Maßnahmen im Projektgebiet nicht beeinträchtigt werden.

<sup>6</sup> Dehio – Handbuch, Die Kunstdenkmäler Österreichs, Topographisches Denkmalinventar, herausgegeben vom Bundesdenkmalamt, redigiert und bearbeitet in der Abt. für Denkmalforschung, früher: Institut für österreichische Kunstforschung.

### **Aufnahme nach Süden**



Quelle: Eigene Aufnahme, 2020, gezoomt.

In den beiden Aufnahmen wird die Bedeutung der Dachlandschaft, der sog. „Fünften Fassade“ für das Erscheinungsbild des Stadtteils deutlich. Der Blick nach Süden ist von den Gebäudekomplexen der Kaserne und des Bezirksgerichtes bestimmt. Im Hintergrund ist das Projektgebiet zu erkennen, die Gebäudefront der Roseggerstraße zum Stadtpark hin ist deutlich auszumachen, ebenso die dort vorgefundene typische Körnigkeit des Grundstückszuschnitts im engeren Projektgebiet.

### **Aufnahme nach Süd-Südwest**



Quelle: Eigene Aufnahme, 2020, gezoomt.

Die Homogenität des Eindrucks wird durch die klar gezeichneten Firstlinien und Traufkanten unterstrichen, gemeinsam ist den Gebäuden auch die weitgehende „Unversehrtheit“ der Dächer. Die Dachhaut wird regelmäßig lediglich durch die notwendigen Kamine durchstoßen, Gaupen oder sonstige Dachaufbauten sind die absolute Ausnahme. Dacheinschnitte für Dachterrassen oder ähnliches kommen de facto nicht vor. Einige wenige Dachflächenfenster sind sichtbar. Die Homogenität und weitgehende Unversehrtheit der Dachlandschaft sind jedenfalls zentrales Merkmal und besondere Qualität dieses Stadtteils, der durch die Addition der intakten Einzeldächer entsteht.

Wahrnehmungspsychologisch soll an dieser Stelle auf die Unterscheidung zwischen Sichtbarkeit und Wahrnehmbarkeit hingewiesen werden. Die beiden obigen Aufnahmen sind schon etwa um den Faktor 2 herangezoomt. Die einzelnen Details sind bei genauem Hinsehen zwar noch sichtbar, allerdings für die Gesamtwahrnehmung nicht mehr relevant. Dieser Aspekt ist für die Definition von zentralen, zu schützenden Qualitäten und damit auch für die Formulierung von Bebauungsbestimmungen relevant.

#### 4) Implementierung in den Teilbebauungsplänen

Als letzter Schritt wurden für die Implementierung in die Teilbebauungspläne, ausgehend von der unter Pkt. 3.7.1 dargestellten Kategorisierung der Objekte, Schutzzonenkategorien festgelegt, welche jeweils Objekte gleicher Kategorie zusammenfassen, wobei die Schutzzonen der Kategorien I, II und III nur auf den Grundstücken der jeweiligen Objekte festgelegt werden. Zusammenhängende Grundstücke werden je nach ausgewiesenen Schutzzonen zusammengefasst und fortlaufend nummeriert. In den Teilbebauungsplänen werden diese kombiniert mit der Schutzzonenkategorie ausgewiesen.

##### 4.1 Erweiterung des Bearbeitungsbereiches

Im Zuge der Vorbereitung des Auflageverfahrens zur Änderung der beiden Teilbebauungspläne erschien es zielführend den Teilbebauungsplan KG Krems – Abschnitt 6 und KG Stein Abschnitt 1– „Wieden“ um die Grundstücke .958, .993, .1067/1, .1067/2 bzw. dem unbebauten Gartengrundstück 171/2 sowie der für das Ensemble bedeutenden Objekte Gaswerksgasse 4, 4a, 6, 8 & 10 zu erweitern. Dementsprechend wurden für diesen Erweiterungsbereich, aufbauend auf einem Vorschlag durch das ZT-Büro DI Liske, neben der Festlegung der einzelnen Schutzzonenkategorien entsprechend der Kategorisierung der betroffenen Objekte, auch Regelungen der Bebauung im Sinne des §31 NÖ ROG idgF festgelegt. Hierbei wurden bestandsorientiert sowohl Bebauungsdichten, Bebauungsweisen, Bebauungshöhen als auch Baufluchtlinien ausgewiesen.

Demzufolge wurden vordere wie hintere Baufluchtlinien (in einem Abstand von 15 m zueinander) auf den Grundstücken 175/2, .905, 175/5, .918, 175/11, 175/6, .919, 175/7, .932, .920, 175/8, 175/10 & 175/16 (Objekte Gaswerksgasse 4, 4a, 6, 8 & 10) festgelegt. Diese sichern sowohl die bestehende Positionierung der Gebäude entlang der Gaswerksgasse, als auch den Bestand der Objekte Gaswerksgasse 4 & 4a, welche sich im Schnittpunkt der besagten Bebauung entlang der Gaswerksgasse als auch der Bebauung an der, von der Kasernstraße abzweigenden, Sackgasse und der dortigen Bebauung mit dem Speicher der ehemaligen Infanterie- und Pionierkaserne sowie der ehemaligen Molkerei befinden. Die Bestandsbebauung wird hierbei auch durch die Festlegung einer Anbaupflicht an der Grundstücksgrenze der Liegenschaften .932 & .920 gesichert.

Entsprechend wurde auch bei den Grundstücken 171/2, .958 & .993 (Kasernstraße 28 & 30) vorgegangen, wobei hier ebenfalls eine Anbaupflicht an die Straßenfluchtlinie vorgesehen wird.

Auch für das Grundstück .1067/2 (Kasernstraße 16-18) wird, im Sinne einer Bestandssicherung des Objektes, für den westlichen Anbau eine Anbaupflicht an die Straßenfluchtlinie festgelegt, ebenso an der östlichen Straßenfluchtlinie. Darüber hinaus wurden vordere, seitliche und hintere Baufluchtlinien ausgewiesen.

Die Festlegungen der Bebauungsweise, -dichte und Bauklasse wurden ebenfalls unter dem Ziel der Bestandssicherung entsprechend der Grundstücksgröße und -form sowie dem Aspekt einer Einheitlichkeit der Regelungen vorgesehen.

Neben den angeführten Baufluchtlinien werden daher für die Grundstücke .905, 175/2, 175/5, .918, .175/11, 175/6, .919, .920, 175/8, 175/16, 175/10, 171/2, .958 & .993 eine Bebauungsdichte von „30“ Prozent, für die Grundstücke 175/7 & .932 eine Bebauungsdichte von „45“ Prozent, sowie für .1067/2 eine Bebauungsdichte von „70“ Prozent festgelegt.

Weiters wird auf den Grundstücken, 175/2, .905, & .1067/2 die „geschlossene“, den Grundstücken 175/5, .918, 175/11 die „einseitig offene“, den Grundstücken .932 & 175/7 die „offene“ sowie den Grundstücken 175/6, .919, .920, 175/8, 175/16, 175/10, 171/2, .958 & .993 die „offene/ gekuppelte“ Bauungsweise ausgewiesen.

Schließlich wird für die Grundstücke 175/6, .919, .920, 175/8, 175/16, 175/10, 171/2, .958, .993 & .1067/2 wird im Sinne des §31 Abs. 7 NÖ ROG 2014 idGF die Bauklasse „II+“ sowie für die Grundstücke 175/2, .905, 175/5, .918 & .175/11 die Bauklasse „I, II“ vorgesehen.

Einzigste Ausnahme zur Bestandssicherung stellt hierbei das Grundstück .1067/1 des ehemaligen Molkeriegeländes dar. Hier soll eine den Zielen der Schutzzone entsprechend geeignete künftige Nutzung des Areals ermöglicht werden. Dementsprechend wurden hierbei nur generelle Regelungen im Sinne der Schutzziele sowie unter Berücksichtigung des Umgebungsbereiches festgelegt (Bebauungsdichte „55“ Prozent, „geschlossene“ Bauungsweise, Bauklasse „II+“).

## **5) Öffentliche Konsultation, Bauungsbestimmungen und Gremien**

### **5.1 Öffentliche Erläuterung**

Im Sinne des Modells zur Information und Bürgerbeteiligung war geplant zusätzlich zu den gesetzlich vorgesehenen Konsultationsmechanismen sämtliche Grundstückseigentümer per Brief zu einem Informationstermin am 2. Dezember 2021 einzuladen. Dieser Termin musste allerdings aufgrund eines neuerlichen Lockdowns abgesagt werden. Während der 6-wöchigen öffentlichen Auflage werden daher nunmehr individuelle Informationstermine für die betroffenen Grundstückseigentümer angeboten.

### **5.2 Bauungsbestimmungen**

Für die Definition von Bauungsbestimmungen der einzelnen Kategorien wurde das ZT-Büro DI Liske Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung beigezogen, der auch für die Vorbereitung des Auflageverfahrens zur Änderung der beiden Teilbauungspläne verantwortlich zeichnet. Die Bauungsbestimmungen für die Schutzzone wurden aus der umfassenden Befundung heraus abgeleitet, um die formulierten Zielsetzungen (siehe Kap. 2) zu erreichen.

So wurde neben Bestimmungen zu den einzelnen Schutzzonekategorien („Ergänzende Bauungsvorschriften für die einzelnen Schutzzonekategorien“; vgl. 3.7.1.) auch „Allgemeine Bauungsvorschriften für Schutzzone“ formuliert. Diese legen Bestimmungen zu Baukörpern, Dächern, Fassadengestaltung, Toren, Türen, Fenstern, technische Anlagen, Geschäftsbezeichnungen, Werbemaßnahmen, Einfriedungen sowie Nebengebäude und Sonderbauten fest und wurden hierbei entsprechend den Zielsetzungen, dem erhobenen und zu sichernden Bestand der Schutzzone, bestehender Bauungsvorschriften der Teilbauungspläne, als auch solcher für Schutzzone anderer Wachzone-Gemeinden (Ziel der Vergleichbarkeit der Bestimmungen im Sinne der Wachzone plus) definiert.

Damit werden sowohl ein Erhalt des Bestandes, ein Rahmen für Adaptierungen des Bestandes, als auch die Errichtung von Neubauten im Sinne der Schutzziele gewährleistet. Die Bauungsbestimmungen stellen damit Grundlagen zur Sicherung des Orts- sowie Landschaftsbildschutzes für die zu sichernden Bestandsobjekte und ihren direkten Umgebungsbereich dar.



### **5.3 Schutzzonenkommission**

Bei der Weiterentwicklung der Management- und Beratungsstrukturen in Sachen baukultureller Angelegenheiten im Welterbe Wachau, wird neben der Schutzzonenkommission ein Fachgremium diskutiert, das für alle Wachaugemeinden tätig sein soll. Dieser Ansatz wird im Entwurf zur Publikation „Leitbild Bauen im Welterbe Wachau“ konkretisiert, und Vorstellungen über Zusammensetzung und Arbeitsweise dieses Fachgremiums empfohlen. Dieser Welterbefachbeirat soll im gesamten Welterbe Wachau tätig werden, um eine vergleichbare Beurteilung bei welterberelevanten Bau- und Planungsfragen in Schutzzonen sicherzustellen.

Die Stadt Krems unterscheidet von den kleineren Wachaugemeinden unter anderem ihre eigenen magistratischen Fachkapazitäten in der Bau- und Planungsverwaltung. So wird die städtische Baudirektion bei Bauverfahren obligatorisch für die amtssachverständige Beurteilung von bewilligungs- und anzeigepflichtigen Bauvorhaben in Sachen Orts- und Stadtbildschutz nach §56 NÖ Bauordnung beigezogen. Darüber hinaus verfügt Krems seit nahezu 30 Jahren über einen Gestaltungsbeirat (GSB), der nach dem „Salzburger Modell“ konzipiert ist und bis heute in zehn Perioden rd. 125 Mal getagt hat. Hauptaufgabe dieses beratenden Gremiums ist laut Statut die Sicherung hoher städtebaulicher und gestalterischer Qualität im Baugeschehen der Stadt. Das Gremium tagt mindestens viermal im Jahr und besteht aus drei Architekten, die jeweils für drei Jahre bestellt sind. Das Bundesdenkmalamt (BDA) ist im Kremser GSB kooptiert und wird bei Projekten in denkmalgeschützten Gebäuden beigezogen.

In Krems soll nunmehr für die Schutzzonen im Kern auf diese bewährten und akzeptierten Einrichtungen zurückgegriffen werden. Unstrittige Bauvorhaben werden demnach auf Basis der Bebauungsvorschriften für die Schutzzonen im Rahmen der obligaten Sachverständigentätigkeit der Baudirektion bearbeitet. Dort wo in Schutzzonen eine kommissionelle Erörterung erforderlich ist, soll die Agenda des Gestaltungsbeirates (GSB) um die kommissionellen und Fachbeiratsaufgaben nach den Wachauzonen erweitert werden.

Für diese Aufgabe ist die Ergänzung des Gremiums um Amtssachverständige erforderlich, nämlich um Kunsthistoriker mit dem Spezialgebiet Architektur. Im Sinne der regionalen Integrität und Vergleichbarkeit der angewandten Beurteilungsmaßstäbe über sämtliche Gemeinden mit „Wachauzonen“, sollen die Experten des Amtes der NÖ Landesregierung für baukulturelle Angelegenheiten und UNESCO-Weltkulturerbe beigezogen werden. Zurzeit sind das Dr. Peter Aichinger-Rosenberger und Hans Hornyik, die das gegenständliche Vorhaben „Schutzzone Schillerstraße“ seit der ersten Minute begleiten, wie zuvor auch sämtliche „Wachauzonen-Gemeinden“.

Das Bundesdenkmalamt wird in der Schutzzonenkommission ebenfalls durch einen Amtssachverständigen vertreten sein, der nicht nur die Agenden des Denkmalschutzgesetzes im engeren Anwendungsbereich vertritt, sondern seine Expertise bei allen zu behandelnden Projekten einbringen wird. Weiters wird die städtische Baudirektion in der Kommission amtssachverständig mitwirken.

Im Einzelfall kann die Kommission auch weitere Experten zur Beantwortung von Spezialfragen beziehen, diese allerdings ohne Stimmrecht. Eine Geschäftsordnung für die Kremser Schutzzonenkommission wird bis zu deren Konstituierung im Einvernehmen mit den designierten Mitgliedern vorbereitet.

## 6) QUELLEN UND LITERATUR

### Gesetze und Verordnungen

- NÖ Bauordnung 2014 idgF
- NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF
- Flächenwidmungsplan der Stadt Krems idF. 60. Änderung, Rechtskraft: 19.01.2022.
- Teilbebauungsplan KG Krems – Abschnitt 12 – „Kasernstraße“, Rechtskraft 22.07.2017.
- Teilbebauungsplan KG Krems – Abschnitt 6 und KG Stein Abschnitt 1– „Wieden“, Änderung 14a, Rechtskraft 18.07.2019.

### Literatur, Studien und wissenschaftliche Arbeiten

- Aichinger Rosenberger Peter, Wachauzonen - Wahrung sowie Weiterentwicklung Wachauer Baukultur, in: Denkmalpflege in Nö, Band 50, S. 37 ff, St. Pölten, 2014.
- Amt der NÖ Landesregierung, Hg., Denkmalpflege in Niederösterreich, Band 62, Mitteilungen aus Niederösterreich Nr. 6/2020, Die Wachau – 20 Jahre UNESCO Welterbe, St. Pölten, 2020.
- Bauer-Karner Michaela, Die Stadterweiterung von Krems von ca. 1860-1914, Diplomarbeit an der Universität Wien, Krems, 1991, in: JbLKNÖ NF 60/61, 1994/95, S. 65-102.
- Dehio – Handbuch, Die Kunstdenkmäler Österreichs, Topographisches Denkmalinventar, herausgegeben vom Bundesdenkmalamt, redigiert und bearbeitet in der Abt. für Denkmalforschung, früher: Institut für österreichische Kunstforschung, S. 37, 39.
- Eggert Klaus, Josef Utz Vater und Sohn, Zwei Kremser Architekten des 19. Jahrhunderts, 1991, S. 41-66.
- Fries Oliver et al, iA der Donau-Universität Krems, Fakultät für Bildung, Kunst und Architektur, Department für Bauen und Umwelt, Zentrum für Bauen und Umwelt, Städtebauliche Analyse der Bebauung zwischen den beiden Altstädten von Krems und Stein, Fokus: Städtebauliche Genese, Krems, Tulln, Wien, August 2015.
- Frühwirth Hans, Kremser Straßen und Plätze, Krems, 2004.
- Klaar Adalbert, Die Stadtpläne von Krems und Stein, in: Kühnel 1971a, S. 3542.
- michael kloos planning and heritage consultancy, Heritage Impact Assessment, Untersuchung der Auswirkungen der projektierten Landesgalerie Niederösterreich auf den Außergewöhnlichen Universellen Wert der UNESCO-Welterbestätte Kulturlandschaft Wachau, Aachen, 2016.
- Kühnel Harry, (Hg.), Ausstellung 1000 Jahre Kunst in Krems, Ausstellungskatalog zur gleichnamigen Ausstellung vom 28. Mai bis 24. Oktober 1971, Krems, 1971.
- Kühnel Harry, Schönfellner Franz (Hgg.), Tausend Jahre Krems. Ein Jubiläumsbuch, Wien, 1995.
- Schweiger Rupert, Zauber der Architektur, Doppelstadt Krems-Stein und Mautern, St. Pölten, 1993.
- Weitzer Reinhard M., Krems baut auf das Welterbe, in: Internationales Städteforum Graz, ISG Magazin, Ausgabe 03-04-2019, Graz, 2019.
- Welterbegemeinden Wachau, Managementplan Welterbe Wachau, Spitz, 2017.

### Eigene Erhebungen

- Diverse Lokalausweise
- Kommissionelle Begehungen am 03.09.2020 und am 13.10.2020
- Eigene Fotoaufnahmen Oktober 2019, Jänner 2020, Mai und Juni 2020, September 2021.
- Fotoaufnahmen durch das ZT-Büro DI LISKE Februar 2022

## 7) ANHÄNGE (alphabetisch)

Abgrenzung der Bausperre, Magistrat der Stadt Krems, Baudirektion, bearbeitet und erstellt durch GIS-Krems, 22.06.2020.

Aufnahmeblätter des Gebäudebestandes, Magistrat der Stadt Krems, Baudirektion, nach den beiden kommissionellen Begehungen, Oktober 2020, ergänzt durch bauhistorische Recherchen sowie aufbereitet durch das ZT-Büro DI Liske, Baden, Dezember 2021-Februar 2022.

Baualterskarte nach Fries Oliver et al, iA der Donau-Universität Krems, Fakultät für Bildung, Kunst und Architektur, Department für Bauen und Umwelt, Zentrum für Bauen und Umwelt, Städtebauliche Analyse der Bebauung zwischen den beiden Altstädten von Krems und Stein, Fokus: Städtebauliche Genese, Krems, Tulln, Wien, August 2015., bearbeitet und erstellt durch GIS-Krems 2020.

Kategorisierungskarte, Kommission Schutzzone „Schillerstraße“, Basis DKM, Bearbeitung Baudirektion der Stadt Krems, erstellt durch GIS Krems, Jänner 2021.

Kundmachung zur Verordnung zum Teilbebauungsplan KG Krems – Abschnitt 12 – „Kasernstraße“, Magistrat der Stadt Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Krems, Rechtskraft 22.07.2017.

Kundmachung zur Verordnung zum Teilbebauungsplan KG Krems – Abschnitt 6 und KG Stein Abschnitt 1– „Wieden“, Änderung 14a, Magistrat der Stadt Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Krems, Rechtskraft 18.07.2019.