

**Verein Welterbe Neusiedler See**  
Obmann NR Erwin Preiner  
Obmann-Stv. 2. LTPräs. Rudolf Strommer  
GF DI Hannes Klein



Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt  
Tel.: +43/(0)5/7600-2531; +43/(0)664/8323412  
Mail: office@welterbe.org; post.welterbe@bgld.gv.at

Eisenstadt, am 3.3.2016

**GESCHÄFTSSTELLE DES GESTALTUNGSBEIRATS ZUM WELTERBE NEUSIEDLER SEE**

An die  
Stadtgemeinde Neusiedl am See  
Rathaus - Baubehörde  
Hauptplatz 1  
7100 Neusiedl am See

**Betrifft:** Welterbe-Gestaltungsbeirat Neusiedler See, Ferienwohnungen – Segelhafen West,  
Neusiedl am See

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Welterbe-Gestaltungsbeirat hat in seiner 9. Sitzung am 17.2.2016 u.a. das Bauvorhaben Ferienwohnungen im Segelhafen West beraten. Ich darf Ihnen im Auftrag und im Namen der Vorsitzenden des Beirates, LRin Astrid Eisenkopf, in der Folge einen Auszug aus dem Protokoll zukommen lassen, mit der Bitte um gefällige Kenntnisnahme.

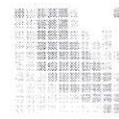
Auszug aus dem Protokoll zum gegenständlichen Projekt:

#### **Beschluss zur Beiratsempfehlung**

- **Der Gestaltungsbeirat zum Welterbe Neusiedler See empfiehlt, gegebenenfalls zu prüfen, ob eine Planung möglich ist, die eine weniger dichte Bebauung des Geländes vorsieht und ob ein Durchgang zum Wasser im Bereich des Erdgeschosses vorgesehen werden kann.**
- **Der Beirat empfiehlt dem Bauwerber dringlich, die Empfehlungen der Vorbegutachtung von Prof.in Zech vollinhaltlich aufzugreifen und in der Umsetzung zu berücksichtigen (siehe Beilage, Seite 6).**
- **Bei Berücksichtigung dieser Empfehlungen sieht der Beirat keine Notwendigkeit für eine Wiedervorlage des Projektes.**

Die Vorprüfungsergebnisse von Frau Prof.in Zech finden Sie in der Beilage.





Ich verbleibe mit freundlichen Grüßen

**Für die Vorsitzende des Welterbe-Gestaltungsbeirates LRin Astrid Eisenkopf  
der Geschäftsführer des Verein Welterbe Neusiedler See**

**DI Hannes Klein**

Ergeht in Kopie per Mail an

Büro Halbritter und Hillerbrand Arch., Fr. Stiegelmar – stiegelmar@h2arch.at  
Amt der Bgld. LReg., Abt. 5, Referat Naturschutz und  
Landschaftspflege – roman.zehetbauer@bgld.gv.at



**Verein Welterbe Neusiedler See**  
Obmann NR Erwin Preiner  
Obmann-Stv. 2. LTPräs. Rudolf Strommer  
GF DI Hannes Klein



Verein  
**WELTERBE**  
Neusiedler See

Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt  
Tel.: +43/(0)5/7600-2531; +43/(0)664/8323412  
Mail: office@welterbe.org; post.welterbe@bgld.gv.at

Eisenstadt, am 3.3.2016

**GESCHÄFTSSTELLE DES GESTALTUNGSBEIRATS ZUM WELTERBE NEUSIEDLER SEE**

An die  
Stadtgemeinde Neusiedl am See  
Rathaus - Baubehörde  
Hauptplatz 1  
7100 Neusiedl am See

**Betrifft:** Welterbe-Gestaltungsbeirat Neusiedler See, Ferienwohnungen – Segelhafen West,  
Neusiedl am See

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Welterbe-Gestaltungsbeirat hat in seiner 9. Sitzung am 17.2.2016 u.a. das Bauvorhaben Ferienwohnungen im Segelhafen West beraten. Ich darf Ihnen im Auftrag und im Namen der Vorsitzenden des Beirates, LRin Astrid Eisenkopf, in der Folge einen Auszug aus dem Protokoll zukommen lassen, mit der Bitte um gefällige Kenntnisnahme.

Auszug aus dem Protokoll zum gegenständlichen Projekt:

#### Beschluss zur Beiratsempfehlung

- Der Gestaltungsbeirat zum Welterbe Neusiedler See empfiehlt, gegebenenfalls zu prüfen, ob eine Planung möglich ist, die eine weniger dichte Bebauung des Geländes vorsieht und ob ein Durchgang zum Wasser im Bereich des Erdgeschosses vorgesehen werden kann.
- Der Beirat empfiehlt dem Bauwerber dringlich, die Empfehlungen der Vorbegutachtung von Prof.in Zech vollinhaltlich aufzugreifen und in der Umsetzung zu berücksichtigen (siehe Beilage, Seite 6).
- Bei Berücksichtigung dieser Empfehlungen sieht der Beirat keine Notwendigkeit für eine Wiedervorlage des Projektes.

Die Vorprüfungsergebnisse von Frau Prof.in Zech finden Sie in der Beilage.





Ich verbleibe mit freundlichen Grüßen

**Für die Vorsitzende des Welterbe-Gestaltungsbeirates LRin Astrid Eisenkopf  
der Geschäftsführer des Verein Welterbe Neusiedler See**

**DI Hannes Klein**

Ergeht in Kopie per Mail an

Büro Halbritter und Hillerbrand Arch., Fr. Stiegelmar – stiegelmar@h2arch.at  
Amt der Bgld. LReg., Abt. 5, Referat Naturschutz und  
Landschaftspflege – roman.zehetbauer@bgld.gv.at



# Projekt: Ferienwohnhaus K, Segelhafen West, Neusiedl am See

## 1. EINGELANGTE UNTERLAGEN

Präsentation des Projektes Ferienwohnhaus K, Segelhafen West, Neusiedl am See  
von Architekten Halbritter & Hillerbrand ZT GmbH, Stand 04.02.2016, 11 A3 Blätter

Bestehend aus:

Plandarstellungen

- Grundrisse: Erdgeschoß, Obergeschoß (1:200)
- Schnitte: Längs- und Querschnitt (1:200) (Anmerkung: ohne Darstellung des benachbarten Bestandes)
- Ansichten: Ansicht Straße, See, Seite (1:200)
- Teilbebauungsplan (1:200)
- Auszug aus Flächenwidmungsplan
- Plan zu Gebäudehöhen (ohne Maßstabsangabe)
- Lageplan (1:500) (Anmerkung: ohne Darstellung der Umgebung)

Schaubilder See, Straße und Vogelperspektive (3 Ansichten)

Fotos, Blickachsen (Perspektive Ruine Tabor, Wiener Straße)

Projektbeschreibung

*Das Vorhaben wurde dem Welterbe-Gestaltungsbeirat bei der Begehung am 4.2.2016 vor Ort erläutert.*

Nachreichungen:

Projektbeurteilung und ausgefüllte Checkliste „Bauen im Welterbe Kulturlandschaft Fertö – Neusiedler See“, von RAUMSTADT e.U., Stand 10.2.2016 (Anmerkung: Die sorgfältig und fachkundig ausgefüllte Checkliste erleichtert die Prüfung durch den Welterbebeirat).

**Stellungnahme:** Die vorgelegten Unterlagen und die vor Ort erfolgten Erläuterungen reichen für die Prüfung durch den Welterbe-Gestaltungsbeirat aus.

## 2. KRITERIEN FÜR DIE MASSGEBLICHKEIT FÜR DIE PRÜFUNG DURCH DEN WELTERBE-GESTALTUNGSBEIRAT

### Lage – Standort des Vorhabens:

- Neusiedl / See, Segelhafen West, Grundstücke 5770/103, 5770/104, 5770/133
- Der Projektstandort liegt in der Kernzone des Welterbegebiets, direkt am See (Freiwasserzone, Seeufer, Schilfgürtel).
- Europaschutzgebiet (Natura 2000) sowie Natur- und Landschaftsschutzgebiet Neusiedler See.
- Ebene Seevorzone im Siedlungsbereich „Segelhafen West“, welcher in den 1960er/1970er Jahren durch Aufschüttungen künstlich geschaffen wurde.
- Das bislang brach liegende Grundstück für das Vorhaben liegt am Beginn und südlich einer Stichstraße, die von der Seeuferstraße her eine Gruppe von Ferienwohnhäusern erschließt.
- Der Projektstandort befindet sich am Ende eines Wasserstichkanals, welcher den Standort mit dem Neusiedler See verbindet.
- Seeseitig gegenüber liegt die jüngst errichtete Siedlung "Am Hafen". Die nördlich der Erschließungsstraße gelegene fast geschlossene Häuserzeile weist Giebelfronten (Satteldächer) auf, während südlich der Straße erste Objekte mit Flachdächern bereits errichtet bzw. geplant sind.
- Der Projektstandort liegt in einem bestehenden und als Bauland gewidmeten Siedlungsbereich, welcher sich jedoch außerhalb des Hauptsiedlungskörpers befindet. Für den ggst. Bereich liegt eine rechtsgültiger Teilbebauungsplan vor.
- Seeseitig ist der Standortbereich nicht einsehbar, da dieser durch vorgelagerte Bebauung sichtverschattet ist. Die Luftliniendistanz zur offenen Wasserfläche des Neusiedler Sees beträgt ca. 0,75 km.

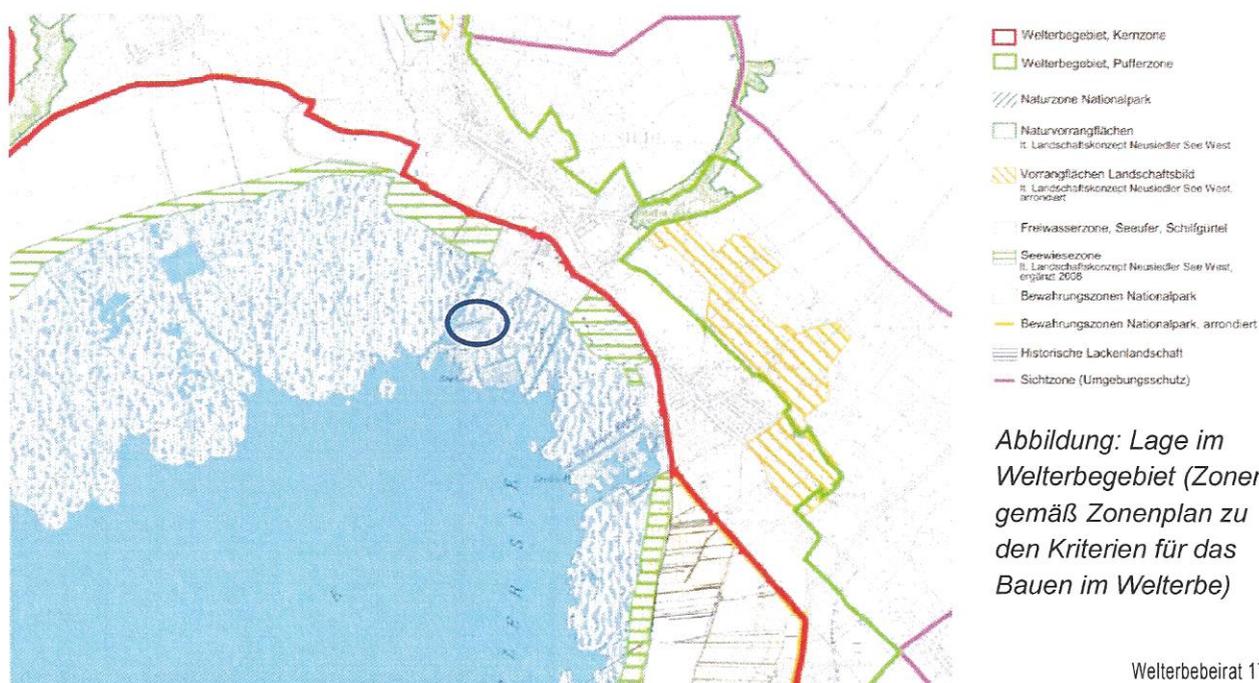




Abbildung: Lage des Vorhabens (Grundstücke) mit Luftbildhintergrund,  
Quelle: Projektunterlagen



Abbildung: Auszug Flächenwidmungsplan

Die betreffenden Grundstücke sind zum wesentlichen Teil als „Bauland - Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen (BF)“ gewidmet, seeseitig randlich als Gewässer (W) und am östlichen Rand mit einem kleinen Flächenanteil als Grünfläche Grüngürtel (Ggü), der Teil des Grüngürtels entlang der Seestraße ist.

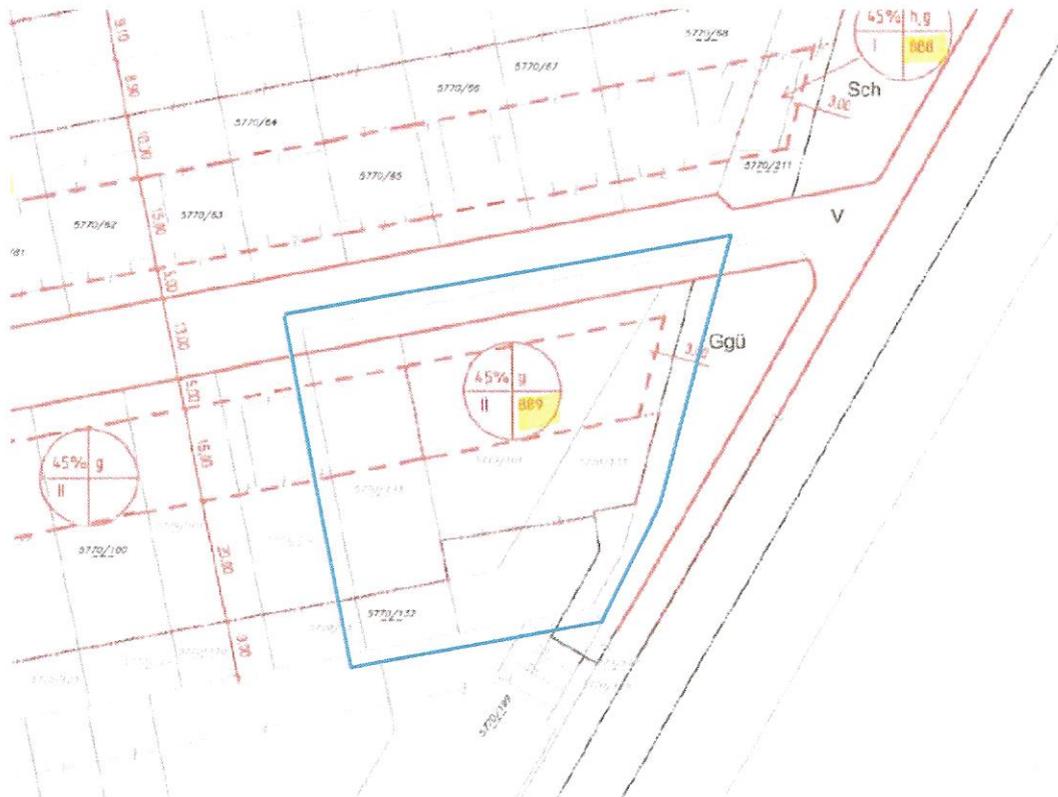


Abbildung: Ausschnitt Teilbebauungsplan Segelhafen West, von RAUMSTADT e.U., Stand 13.6.2014

Das Grundstück unterliegt den Bestimmungen des Teilbebauungsplans „Segelhafen West“ (Änderung vom 13.6.2014).

Bezüglich der Gebäudehöhen und Dachformen ist festgelegt: Bei Satteldachabschluss beträgt die maximale Firsthöhe 7,20 m und bei Flachdachabschluss beträgt die maximale Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) 6,90 m. Wahlweise Ausbildung eines mit 40 Grad geneigten Satteldaches oder eines Flachdaches.

Der Projektstandort ist mit BB9/g/45%/II gekennzeichnet. Für Bauflächen dieser Gruppe ist folgendes festgelegt:

Auf der mit BB9 bezeichneten Fläche ist die Errichtung von Gebäuden mit zwei oberirdischen Geschossen zulässig, wobei die straßenseitig gemessene Länge der einzelnen Baukörper im zweiten oberirdischen Geschoss maximal 14,00 m betragen darf und zwischen den einzelnen Baukörpern im zweiten oberirdischen Geschoss und zur westlich angrenzenden Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten ist.

Bauweise: g (geschlossen)

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke: 45 %

Maximal zulässige Anzahl der oberirdischen Geschosse: 2

#### Dimensionsangaben zum Vorhaben:

- Nutzungen: **Ferienwohnhaus**, im EG 9 Wohneinheiten (56 bis 67 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche), im OG 6 Wohneinheiten (74 bis 92 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche), begrüntes Flachdach, EG-Zone mit **Eigengärten**, **Allgemeingarten** mit **Steganlage** und seitlichen **Liegestegen** („Sonnendeck“).  
**Stellplätze:** im Norden des Grundstücks sind 20 Stellplätze vorgesehen (Senkrechtparker an der Straße)  
**Bootsanliegeplatz:** für 12 Boote, dazu bereichsweise Zurücknahme der bestehenden Uferkante, etwas vergrößerte Seefläche (Aushub aufgeschütteter Flächen)
- Flächen: - Grundstücksfläche gesamt 2.352,39 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche EG ges. 571 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche OG ges. 489 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche gesamt: 1.060 m<sup>2</sup>
  - Fläche Aushub: 338 m<sup>2</sup>, Kubatur Aushub: 845 m<sup>3</sup>
- Volumen brutto: 4.426 m<sup>3</sup>
- Höhen: Flachdächer, höchster Firstpunkt: 6,9 m; Gründach; keine technischen Aufbauten
- Gebäudelänge: ca. 53,39 m
- Einfriedung: keine vorgesehen
- Baumbestand: Angaben zur Baumreihe entlang der Zufahrtstraße fehlen

**Stellungnahme:** Der Standort des Vorhaben liegt in der Kernzone des Welterbegebiets am Seeufer (in den 1960er/70er Jahren aufgeschüttetes Gelände). Das Vorhaben ist aufgrund der Lage (Seeufer) und der vorgesehenen Gebäudehöhe (> 5 m) und Gebäudelänge (> 50 m) dem Welterbe-Gestaltungsbeirat vorzulegen.

### **3. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE WELTERBE-KULTURLANDSCHAFT – ZUSAMMENFASSENDER STELLUNGNAHME UND EMPFEHLUNGEN**

Mit einer Gebäudehöhe von 6,90 m, dem Anbau an die seitliche Grundgrenze (Gebäudebestand) und die Unterbrüche im Obergeschoß werden zentrale, auch für die Beurteilung aus Welterbe-Sicht relevante Festlegungen des geltenden Teilbebauungsplans „Segelhafen West, 2. Änderung“ eingehalten. Hinsichtlich der Gebäudehöhen liegt das Projekt innerhalb des angrenzenden Baubestandes im Siedlungsbereich „Segelhafen West“.

Die Baukörper und Fassadenlängen sind durch deutliche Abstände im Bereich des Obergeschoßes in sich gegliedert.

Mit der beabsichtigten, teilweisen Holzfassadenverkleidung nimmt das Gebäude Rücksicht auf den umgebenden Naturbestand.

Die Bebauungsdichte gemäß gültigem Teilbebauungsplan wird eingehalten. Die Geländeveränderung zur Erweiterung der angrenzenden Wasserkanalfläche steht nicht im Widerspruch zur bestehenden Siedlungs- und Freiraumstruktur im ggst. Bereich.

Die Steganlage ist allgemein zugänglich vorgesehen, die Ausbildung der seitlichen Liegestege („Sonnendecks“) entspricht nicht den ortsüblichen schmalen Bootsstegen.

Den kleinen Erdgeschoßgärten (ca 30 m<sup>2</sup>, Privatgärten mit seitlichem Sichtschutz) sind Allgemeingärten (ohne Einfriedungen) vorgelagert. Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung des Grundstücks auf der ganzen Länge (mit Ausnahme des gesetzlichen Seitenabstandes von 3 m an der östlichen Grundstückskante) fehlt ein gemeinschaftlicher Freiraum für Spiel und Aufenthalt für immerhin 15 Wohneinheiten.

#### **Empfehlungen zur Einbindung in die Welterbelandschaft**

- Beibehalten des baulichen Konzepts (Gliederung des Baukörpers im OG wie vorgesehen) sowie der vorgeschlagenen Materialien (natürlich alternden Holzfassade, Gründach).
- Ausführung der Stellplätze als Schotterrasen oder wassergebundene Decken, Grüngliederung der Stellplätze.
- Erhalt der Baumreihe (Weiden) an der Zufahrtstraße bzw. adäquate Ersatzpflanzung mit Bäumen entsprechender Qualität, Stammumfang 20 cm; Anmerkung: Die Baumpflanzung wurde in den nachgereichten Unterlagen bereits aufgenommen.
- Umsetzung der abgestuften Privatheit der Freiräume – kleiner Garten am Haus, Allgemeingarten, allgemeine Steganlage, wie vorgesehen ohne Zäune, angedeutete Raumgliederung durch standorttypische Pflanzen, insbesondere Schilf; keine standortfremden Gartenpflanzungen.
- Überprüfung der Möglichkeit, einen gemeinsamen Freiraum im Zugangsbereich der Anlage für Spiel und Aufenthalt zu schaffen.
- Begrünte Flachdächer, wie vorgesehen, standortgerechte Begrünung am Gebäude selbst ergänzen.
- Keine für den Neusiedler See untypischen Stegterrassen seitlich der Liegeplätze, lediglich typische schmale Bootsstege vorsehen; Erhaltung von seitlichen Landzungen.

Vorprüfung:

Sibylla Zech, Univ.Prof. Dipl.-Ing.  
Wien, 10.2.2016