



Weg mit den alten Häusern!



Über den rasanten
Verlust alter
Bausubstanz
und seine Ursachen

Neuaufgabe Jänner 2017

Abgebildet: Abrissarbeiten
während der Weihnachtsfeier-
tage 2016 in der Neubaugasse!



INITIATIVE FÜR EIN
UNVERWECHSELBARES
GRAZ

Alte Gebäude sind wunderbar!

Es löst massive Proteste aus, wenn alte Gebäude abgerissen werden. In den letzten Jahren geht das mit einer Geschwindigkeit vor sich, wie vermutlich seit der Gründerzeit nicht mehr.

Straßenzug für Straßenzug verliert ein Haus nach dem anderen und ab einem gewissen Punkt wirken die verbliebenen Altbauten deplaziert. Wir gehen vorerst der Frage nach, warum viele Menschen das als schmerzlichen Verlust empfinden. Die Dokumentation soll bewusst machen, wie im Zuge von Stadtentwicklung mit in Baukultur gespeichertem, historischen Wissen verfahren wird.

Sie sind das Erinnerungswissen einer Stadt

und spiegeln deren Geschichte wider - ein spezifisches Soziotop, eine bestimmte historische Epoche, ein besonderes Ereignis. Durch sie versuchen wir Geschichte zu erfassen. Die ungezügelt Beseitigung historischer Bausubstanz ist ein Verlust an Stadtidentität.

Sie haben manchmal schon Jahrhunderte am Buckel und sind immer noch in gutem Zustand erhalten. Welche Treppe wird heute noch für 500 Jahre Nutzungsdauer gebaut, welcher Boden nach 100 Jahren ausgebessert?

Sie bestimmen den Identifikationswert für die BewohnerInnen und machen den Reiz historischer Städte aus. Jede ist ein wenig anders, jede hat andere Zeugnisse von Aufschwung und Niedergang. Historisch vielfältige Städte regen unsere Fantasie an. Deswegen reisen wir.

Sie erlauben vielfältige Nutzungsänderungen, mal Schloss, mal Museum, dann Hotel, Hochschule, Firmensitz, Lagerraum, Schule und dann wieder normaler Wohnsitz. Und je weniger jeweils verändert wurde, desto reizvoller sind sie meist....

Sie wurden handwerklich mit einer Qualität gestaltet, die heute unbezahlbar wäre: aufwändige Stuckverzierungen, schablonierte Wände, handgeschmiedete Handläufe, eigens gefertigter Klinker oder sorgfältig gearbeitete Holzvertäfelungen sind Zeugnisse einer Zeit, in der Bauherren stolz auf ihr Gebäude verwiesen und nicht anonyme Investoren sichere Renditen erzielen wollten.

An ihnen hängen vielfältige persönliche Erinnerungen, vielleicht an unseren Schulweg, an vergangene Freundschaften, an sagenhafte Geschichten, die wir in sie hinein phantasiert haben oder an eine Ahnung von Lebensqualität, nach der wir uns gesehnt haben.

Sie sind schön. Und Schönheit tut gut.

An ihren Proportionen wurde lang getüftelt, an der Abstimmung der Farben, an der Beziehung zum umliegenden Garten, an dem Erscheinungsbild nach außen, an der Stimmung im Inneren. Und entgegen der oft geäußerten Relativität des Schönheitsbegriffes, gibt es eigentlich einen breiten öffentlichen Konsens darüber.



Abb. 1 Köstenbaumgasse, Foto: Rosmann, 2015



Abb. 2 Leonhardstrasse, Foto: Rosmann, 2015

In ihnen lässt sich günstig wohnen und arbeiten. So lange alte Gebäude nicht von Investoren in großem Maßstab modernisiert werden, bieten und boten sie günstigen Wohnraum, großzügige Büros oder coole Ateliers.

Sie haben ein gutes Raumklima. Sie sind nicht perfekt abgedichtet, aber im Sommer kühl, ohne eine Klimaanlage zu benötigen und im Winter die Luft ist ausreichend feucht, um nicht an Atemwegserkrankungen zu leiden.

Sie lassen auf einfache Art Interaktion zu. Man kann ein Fenster öffnen oder schließen, mit einer Jalousie beschatten oder abdunkeln. Manche haben ein großzügiges Treppenhaus, durch das man gerne hinauf und hinab geht und so in Bewegung bleibt...

Sie lassen uns teilhaben an ihrer Geschichte. Als BewohnerInnen können wir mitnaschen an der Geschichte ihrer Erbauer oder der Vorbesitzer. Sie schaffen auch Identität für die Nachbarn, die gerne an dem Haus vorbeigehen und seine Geschichten verbreiten.

Manche sind interessante Zeugnisse sozialer Strukturen, einige Gebäude wichtige historische, architektonische oder kunsthistorische Zeugnisse ihrer Zeit. Ein paar darunter stehen unter Denkmalschutz, aber weit weniger als viele BürgerInnen glauben.

Weniger ist mehr!

Viele Renovierungen kosten viel und bringen den Charakter des historischen Gebäudes zum Verschwinden. Nicht zu wenig Geld ruiniert alte Bausubstanz, sondern zu viel.

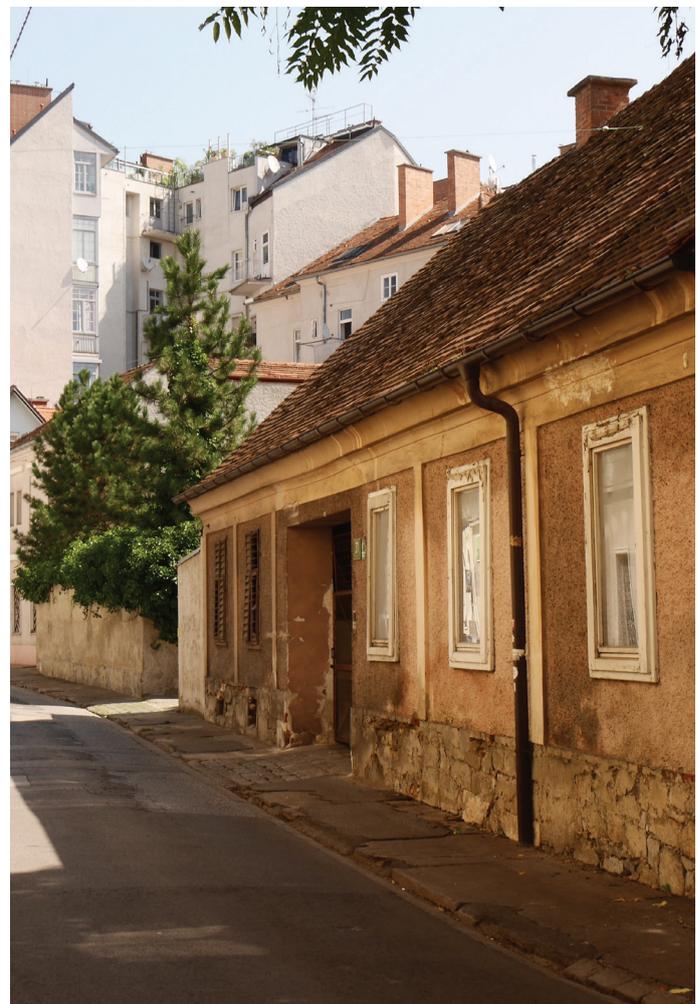


Abb. 3 Abbruch Heinrichstraße 105, Foto: Rosmann, 2016

Abb. 4 Lagergasse, Foto: Rosmann, 2015

Nicht jedes historische Gebäude ist von außergewöhnlicher Qualität, aber trotzdem oft bestimmend für den Gebietscharakter von Straßenzügen oder Vierteln. Und dies betrifft nicht nur die sogenannte Altstadt, sondern auch Vorstadtsiedlungen, Villengebiete und gründerzeitliche Viertel. Der schrittweise Verlust führt zu einer „Entseelung“ der Stadt Graz.

Häufige Gründe für Leerstand, Verwahrlosung und Abriss:

Abreißen und als Baugrund verkaufen bringt mehr. So lang die ältere Generation in alten Häusern wohnt, bleibt oft alles beim Alten, aber wenn die Erben nicht mehr dort leben wollen, wartet sicher schon ein Immobilienentwickler und ruft an.

Sie machen zu viel Arbeit! Die hohe berufliche Belastung, das wachsende Bedürfnis nach Freizeit, Unabhängigkeit und keinen fixen Verpflichtungen, lässt viele jüngere Menschen ein altes Haus oder einen Garten als Last empfinden und einen sorgfältigen Umgang mit alten Dingen als lästig. Ältere Bewohner fühlen sich den vielfältigen Aufgaben oft nicht mehr gewachsen. Sind Mieter im Haus ist das oft eine Bürde.

Ein altes Haus ist eine Sparkasse! Wann immer irgendwelche Reparaturen anfallen, kann das teuer oder kompliziert werden. Ob es in Anbetracht der Wohnqualität und längeren Nutzungsdauer und der besseren Reparaturtauglichkeit wirklich teurer ist, variiert von Fall zu Fall.

So ein verkommener Schandfleck! Auf Reisen wird eine abbröckelnde Fassade als malerisch empfunden und werden coole Graffiti fotografiert. Aber in der eigenen Gasse soll alles ganz ordentlich sein.

Die Restaurierung kostet so viel: Meist sind es die Versuche, einen Altbau auf den Standard eines Neubaus anzuheben, was viel kostet und gleichzeitig oft das Flair eines alten Gebäudes zerstört. Die eigentliche Renovierung macht meist nur einen geringen Prozentsatz der Bausumme aus.

Das macht ja niemand mehr! Kleine Reparaturen stellen die Hauseigentümer oft vor schier unbewältigbare Probleme, da bei uns viele Firmen keine kleinen Reparaturen machen wollen oder können und wenn, dann überzogene Preise verlangen.

Auflagen können nicht erfüllt werden

Oftmals sehen sich Eigentümer nicht (oder nur verbunden mit unververtretbar hohen Kosten) in der Lage, Wohnungen auf die aktuellen Standards hinsichtlich Sicherheit, Barrierefreiheit, Dämmung etc. zu bringen. Die relativ geringe Nettoverzinsung lässt diese Maßnahmen nicht zu.

Abb. 5 Abbruch Hallerschloßstraße 35, Foto: Rosman, Herbst 2016



Umbau oder Nutzungsänderung sind zu schwierig und mit Auflagen verknüpft, die sich nicht rechnen. Zum Beispiel: eigener Klovorraum, Veränderung der Parapethöhe, Verbreiterung oder Erhöhen der Türen, Einbau eines Windfanges, Auswechseln sämtlicher verglasten Türen in Sicherheitsglas...

Wirtschaftliche Unzumutbarkeit - liefert immer wieder einen Grund für den Abriss. Der Verfall wird dabei oft noch ein wenig beschleunigt z.B. durch das Öffnen von Fenstern und Türen, das Unterlassen von kleinen Reparaturen.

Als privater Eigentümer wird man mit Auflagen schikaniert (ASVK, Baubehörde...) während große Investoren umworben werden und (aus welchen Gründen auch immer) fast alles dürfen...

Spekulation. Da ein bestandsfreies Haus einen höheren Verkaufspreis erzielt, ist es nicht selten üblich, erst Mieter mit Schikanen, Erhöhung der Miete etc. hinaus zu ekeln und dann zu verkaufen.

Nicht zu wenig Geld ruiniert alte Bausubstanz, sondern zu viel. Immobilien als Geldanlage und Investitionsdruck führen zur Zerstörung alter Bausubstanz. Und wenn dann einige alte Gebäude in einer Gasse abgerissen sind, kippt die Struktur der Verbauung und der Straßenzug hat seinen Charakter unwiederbringlich verloren.

Da Investitionsprojekte im städtischen Raum oft ein Bauvolumen von drei und mehr Häusern/Villen/Baugrundstücke benötigen, damit sie sich rechnen, werden mehrere Häuser nebeneinander aufgekauft, oder ihr Leerstand befördert, um dann abzureißen, aufzustocken oder komplett umzubauen...

Eh schon wurscht! Ist die Zerstörung bestehender alter Bausubstanz bereits geschehen, ein Ensemble durch überdimensionierte Neubauten seiner Wirkung beraubt, kann ein einzelnes altes Gebäude schnell deplatziert wirken. Genau das wird dann als Argument für weitere unverhältnismäßige Bauprojekte benützt.

Wohnungen als langfristige Anlageprojekte werden oft gar nicht mehr weiter vermietet, weil es nur „Ärger“ mit Mietern gibt, die Wohnung Schaden nehmen könnte und der Erhaltungsaufwand größer als mögliche Einnahmen ist – und stehen so leer.

Wohnungen sind zu teuer. Der Investitions- und Bauboom der letzten Jahre hat die Preise in die Höhe schießen lassen – für Menschen mit einem Durchschnittseinkommen sind viele der neugebauten oder sanierten alten Wohnungen viel zu teuer – egal ob im Eigentum oder zur Miete.

Abb. 6 St. Peter Hauptstraße, Foto: Thümmel, 2014



Was kann man tun gegen den Abriss und zur Vermeidung von Leerständen

Erhaltung von alten Gebäuden als vorrangiges Ziel:

Alte Bausubstanz lehrt in längeren Zeitspannen zu denken und damit auch zu hinterfragen, ob es sinnvoll ist, Gebäude immer auf den heutigen Stand zu bringen. Denn Bauordnungen und Auflagen ändern sich rasch, und zu viele Veränderungen zerstören fast immer die ursprüngliche baukünstlerische Gestaltung – daher Zurückdrängen der Investoreninteressen und Stärkung der öffentlichen Wertschätzung von alten Gebäuden.

Die Altstadtsachverständigenkommission (ASVK) soll sich wieder mit aller Kraft ihrer originären Aufgabe widmen, für die sie eingesetzt wurde – der Erhaltung der Altstadt von Graz. Bei der Besetzung sollten vermehrt Historiker, Kunsthistoriker, Stadtplaner, Soziologen, Denkmalpfleger und Bürger miteinbezogen werden.

Festlegen von eigenen Standards für den Altbau. Auflagen im Baugesetz, die im Neubau durchaus ihre Berechtigung haben, lassen sich im Altbau oft nur unter Duldung von entstellenden Veränderungen und mit sehr hohen Kosten erreichen (Ö-Norm).

Anheben der Mindeststrafen bzw. höhere Strafen bei Verstößen gegen die Instandhaltungspflicht.

Ausbau von **Reparaturcafés, Fab Labs, Tauschnetzwerken** und Reparaturservices um auf legale, günstige und wenig aufwändige Art und Weise kleine Reparaturen ausführen zu können.

Wieder höhere Dotierung des **Revitalisierungsfonds**. Durch höhere Zuschüsse könnten wieder mehr Gebäude erhalten und gleichzeitig zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Im Sinne einer größeren Bedachtnahme auf das gewachsene Stadtbild, das einen unschätzbaren Wert für die Bevölkerung und BesucherInnen darstellt – **keine Abbruchgenehmigungen aufgrund wirtschaftlicher Unzumutbarkeit** innerhalb der Altstadtschutzzonen und für denkmalgeschützte Objekte!

Abbruchgenehmigungen nur mehr aufgrund städteplanerischer Gutachten, wobei die Energiebilanz des immensen Ressourcen- und Energieverbrauches, welche damit einhergeht ein bestehendes Haus abzureißen und ein neues zu errichten, mitberücksichtigt werden muss.

Im Bereich der Inneren Bezirke (I–VI) und in den alten Ortszentren der Außenbezirke sollen bei einem Abriss die **Veränderung der Baumasse** nicht zulässig sein und Abbruchgenehmigungen erst erteilt werden, wenn ein positiver Baubescheid vorliegt. Keine Anhebung der Bebauungsdichte in den ohnehin dicht bebauten Altstadtzonen!

Bebauungspläne für die Bereiche der Altstadt-Schutzzonen, wie für historische und baukulturelle sensible Bereiche (Villenviertel, alte Industrieanlagen etc.).

Mehr Transparenz und Mitsprache wenn es um die Erhaltung der Altstadt von Graz und die Aktivierung ihrer vielfältigen urbanen Funktion (Grazer Altstadterhaltungsgesetz) geht: Offenlegen von geplanten Bauprojekten und schon erteilten Abbruchgenehmigungen, BürgerInnenbeteiligung für Vorhaben innerhalb der Altstadtschutzzonen (Vorhabensliste der Stadt Graz), Veröffentlichung von Gutachten im Zuge von Bauprojekten, öffentliche Kampagnen zur besseren Wahrnehmung des Wertes von alter Bausubstanz.

Gezielte Maßnahmen gegen Leerstände von Gebäuden, Wohnungen, Geschäftslokalen und Gewerbeeinrichtungen:

In vielen deutschen Städten gibt es bereits ein funktionierendes **kommunales Leerstandsmanagement**, das die mit Leerstand verbundenen Potenziale und Chancen sowie Ressourcen und Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt für vielfältige Funktionen nutzbar und zugänglich macht.

Voraussetzung für ein Leerstandsmanagement ist eine **Erhebung und Veröffentlichung von Leerstandsdaten** – wie jüngst **in Salzburg** geschehen – allein 4.800 Wohnungen stehen dort leer! (Salzburger Nachrichten, 3.7.2015)

Neue Ansätze der Förderpolitik prüfen, wie das Beispiel aus **Hiddenhausen/Nordrhein-Westfalen** zeigt: Durch das mehrfach ausgezeichnete Projekt „Jung kauft Alt“ werden ab 2007 Jungfamilien durch kommunale Finanzzuschüsse beim Kauf von leer stehenden Altgebäuden unterstützt. Die Kommune erspart sich dadurch hohe Infrastrukturkosten und setzt eine Maßnahme gegen die Zersiedelung. Mindestens **50 deutsche Städte** haben mittlerweile dieses System aufgegriffen. (Immobilienwirtschaft. Zeitschrift für Immobilienprofis 2.15)

Zwischennutzungen und Prekariatsverträge (Bittleihe) fördern und weiterentwickeln. Günstige aber dafür frei kündbare Verträge dienen der Belegung von Straßenzügen z.B. mit beiderseitig 3-monatiger Kündigungsfrist. Seit Herbst 2016 gibt es mit der „Raumbasis“ (www.raumbasis.at/) erste Ansätze dazu in der Grazer Innenstadt und im An-nenviertel. **In Wien** gibt es ein privat geführtes Leerstandsmanagement, das Zwischennutzungen vermittelt (<http://www.nest.agency/>)

Kommunale Wohnungsvermittlung: Die Stadt **Salzburg** plant eigene Wege zu gehen und selbst zum Mieter und Vermieter zu werden. Das soll Anreiz für all jene sein, die sich vor Mietnomaden und Bürokratie fürchten. Die Idee: Die Stadt mietet Wohnungen um 70 Prozent des Marktpreises an und vermietet sie um 80 Prozent weiter. Der Eigentümer muss sich um nichts kümmern. Zumindest 100 Wohnungen sollen damit pro Jahr vermietet werden können. (Salzburger Nachrichten, 3.7.2015)

Auch die **Vermietungspflicht** von Geschäftslokalen hat sich in einigen Städten **wie z.B. Porto** gut bewährt. Sie ermöglicht kleinen Büros und Startups günstige Flächen anzumieten. Die Straßen wurden dadurch wieder belebter und attraktiver und in der Folge siedelten sich wieder Firmen und besser zahlende Mieter an.

Besteuerung von Leerstand: Der Sinn dahinter ist, dass die letzten Flächen verbaut und damit der Öffentlichkeit entzogen werden. **Paris** besteuert den Leerstand von Büroflächen (der Standard 18.7.2014). In **Luxemburg** sind Gemeinden befugt, eine jährliche Sondersteuer auf leer stehende oder ungenutzte Immobilien sowie auf unbebautes bebaubares Land zu erheben; derzeit heben fünf Gemeinden diese Steuer ein. (<http://guichet.public.lu>)

Abb. 7a,b Einige - der unzähligen - in den vergangenen Jahren abgerissenen Häuser im Bereich Griesplatz/ Karlauerplatz, Foto: Kammerlander, 1970er Jahre



Grazer Altstadt - UNESCO Welterbe

Beispiel 1: Abriss mitten in der historischen Altstadt

Die bisher größten Proteste gab es gegen den Abriss des sogenannten Kommodhauses im Kulturhauptstadt Jahr 2003. Dass mitten im historischen Stadtzentrum und der UNESCO Welterbezone ein denkmalgeschütztes Haus aus dem 18. Jahrhundert einfach abgerissen werden kann, galt bis dahin als unvorstellbar.

Das Gebäude selbst wurde 1785 erbaut und erhielt 1813 von Jakob Koll seine bis 2003 bestehende Form. 1839 erfolgte eine Erweiterung durch den Baumeister Georg Hauberrisser, dem das Haus seine denkmalgeschützte Fassade verdankte. Im 19. und 20. Jh. beherbergte das Haus zahlreiche legendäre Gaststätten und ist somit im Erinnerungsspeicher der Grazer bestens verwurzelt.

Wegen des hohen Kostenaufwandes der Sanierung beschloss der Grazer Stadtsenat 2003 mehrheitlich den Abriss, einzig die Grünen und die KPÖ stimmten dagegen. Mit der Ausschreibung eines internationalen Wettbewerbes und der Auslobung (unter Mitwirkung der ASVK) des Projektes der renommierten Architektin Zaha Hadid wurden für eine Maximierung der Baumassen günstige Voraussetzungen geschaffen. Nach Durchführung dieses Wettbewerbes mussten 12 Jahre vergehen bis die unansehnliche Baulücke in der Schutzzone 1 sich wieder geschlossen hat. Über die ästhetische Qualität des Neubaus gibt es mehrheitlich kritische Stimmen.

Lassen sich nicht immer Gründe finden, warum die Erhaltung mit einem unzumutbar hohen Kostenaufwand verbunden ist?

Was bedeutet Denkmalschutz und welche Gründe waren für die ASVK maßgebend, dieses Projekt zu unterstützen?



Abb. 7



Abb. 9



Abb. 9: Das beliebte Gasthaus Kommod und die leider erfolglosen, spontanen Bürgerproteste gegen den Abriss. Fotos: GAT

Abb. 10 Das Rendering und der Rohbau des von der Firma Wegraz geplanten Gebäudes von Zaha Hadid im Dezember 2016. Foto: Rosmann



Abb. 8

Beispiel 2: Geschützte Dachlandschaft

Die Grazer Dachlandschaft ist wegen ihrer Geschlossenheit und Materialidentität weithin berühmt und steht als UNESCO - Weltkulturerbe unter besonderem Schutz. Besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang den Sichtbeziehungen vom Grazer Schlossberg zu.

Gemäß § 4 des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes gelten Gebäude die in ihrer baulichen Charakteristik für das Stadtbild von Bedeutung sind als schutzwürdige Bauwerke. Zu ihrem äußeren Erscheinungsbild gehören alle gestaltwirksamen Merkmale, wie z. B. die **Bauwerkshöhe**, Geschosshöhe, die **Dachform**, **Dachneigung** und Dachdeckung, etc.
Eine Bewilligung darf bei schutzwürdigen Bauwerken nur erteilt werden, soweit die Charakteristik des äußeren Erscheinungsbildes im Sinne des § 4 nicht beeinträchtigt wird.

Es bedarf keiner besonderen Fachkompetenz um festzustellen, dass mit der zweigeschossigen Aufstockung und einer totalen Änderung von Dachform und Dachneigung den Grundsätzen des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes nicht entsprochen wird. Die Kaschierung eines flach geneigten Daches mit einer dafür kaum geeigneten Ziegeldeckung wirkt beinahe peinlich.

Was waren die Beweggründe der ASVK für das positive Gutachten und muss damit gerechnet werden, dass weitere Beispiele folgen?



Abb. 12: das ursprüngliche Satteldach

Abb. 13: Blick vom Schlossberg über die geschützte Grazer Dachlandschaft nach der Aufstockung (Flachdach)
Foto März 2015: Rosmann



Beispiel 3: UNESCO Welterbe Korridor

Die Achse zwischen der UNESCO Welterbezone in der Grazer Innenstadt (seit 1999) und dem UNESCO Welterbe Schloss Eggenberg (seit 2010) steht unter besonderem Schutz. Und in der Eggenbergerallee befanden und befinden sich dementsprechend auch einige schöne Villen. Eine besonders bemerkenswerte, die Villa Raith in der Eggenbergerallee 33 wurde 2012 abgerissen und an ihrer Stelle ein überdimensionierter Wohnbau errichtet.

Die gut erhaltene Villa Raith wurde um 1830/1840 errichtet und befand sich etwas versteckt in einem gepflegten Park. Die Fassade war durch ein zartes Blumen-Fries am Dachgesims geschmückt, über dem Obergeschoss befand sich ein über fünf Achsen reichender Dreiecks-Giebel. Den als Eingang angesetzten Altan trugen Rund-Säulen mit kubischen Kapitellen. Die Hoffront zeigte einen von Pfeilerarkaden getragenen Altan.

Was bedeutet eine Welterbeschutzzone, wenn in ihr so etwas passieren kann?

Abb. 14, 15: Die letzten Fotos der Villa Raith
Fotos: Peter Laukhardt

Abb. 16 Luftbild vor dem Abriss

Abb. 17, 18: Das neu errichtete Gebäude (2014) und der Welterbekorridor, Foto: Thümmel



Ein Stück Geschichte

Beispiel 1: Das Girardihaus

Zweigeschossiges Wohn- und ehemaliges Gasthaus „Girardikeller“. Die Hofseite ist durch einen pittoresken, hölzernen Veranda-Eingang geprägt. Um die Mitte des 19. Jh. war es das Wohnhaus der Schlosserei Girardi. 1861 wurden von Carl Aichinger Dachhäuschen aufgesetzt. Das Innere des Erdgeschosses weist ein Tonnengewölbe mit Stichkappen von Ende des 16./Anfang des 17. Jh. und eine Holzbalkendecke des 17. Jh. auf.

In diesem Haus wurde 1850 der berühmter Schauspieler Alexander Girardi geboren. In jüngerer Zeit wurde der „Girardikeller“ durch Lore Krainer bekannt, die hier ihre Karriere startete, bevor sie nach Wien übersiedelt.

Im Jahre 2008 kam es zu einer kurzzeitigen Hausbesetzung durch das „Projekt A-Z“. Schon 2010 hatte die damalige Bezirksvorsteherin Edeltraud Zöhrer vor dem drohenden Untergang des denkmalgeschützten Gebäudes gewarnt. Seither schritt der Verfall des Hauses rasch voran. Entgegen dem bestehenden Denkmalschutz wurde nun von der ASVK der Abbruch genehmigt.

Haben kollektive Erinnerungen auch einen Wert?

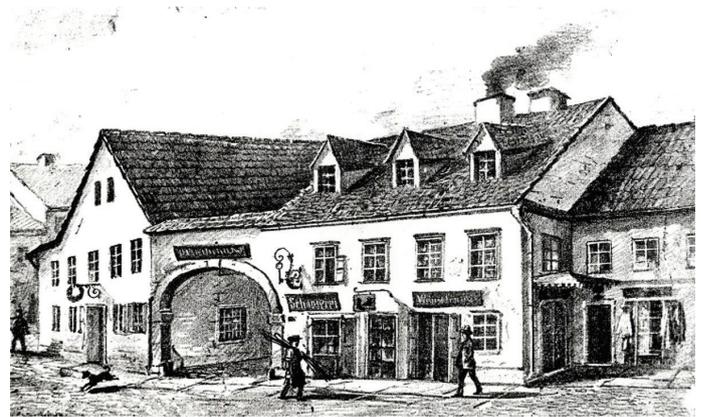


Abb. 19: Girardihaus, Foto: Wintersteiner/Grazerbe



Abb. 20: Girardihaus Leonhardstrasse, Foto: Rosmann 2015

Abb. 21: Girardihaus Leonhardstrasse, Foto: Rosmann 2015



Beispiel 2: vom Abriss bedroht - das Floßmeisterhaus, Schiffgasse 3

Das alte Floßmeisterhaus oder „Lendhüterhäusl“ in der Schiffgasse Nr. 3 ist ein kleines, freistehendes Schopfwalmgiebelhaus aus dem 17. Jh.

Das historisch bedeutsame Haus steht nicht unter Denkmalschutz, wohl aber befindet es sich in der Altstadt-Schutzzone II (Weltkulturerbe-Pufferzone). Wirtschaftsgeschichtlich bedeutsam ist es in Hinblick auf den früheren Warentransport auf der Mur. Für das Stadtbild bedeutsam ist dieses Ensemble an der Murbrücke in Verbindung mit der Grünfläche, der raumbestimmenden Linde und den benachbarten Objekten.

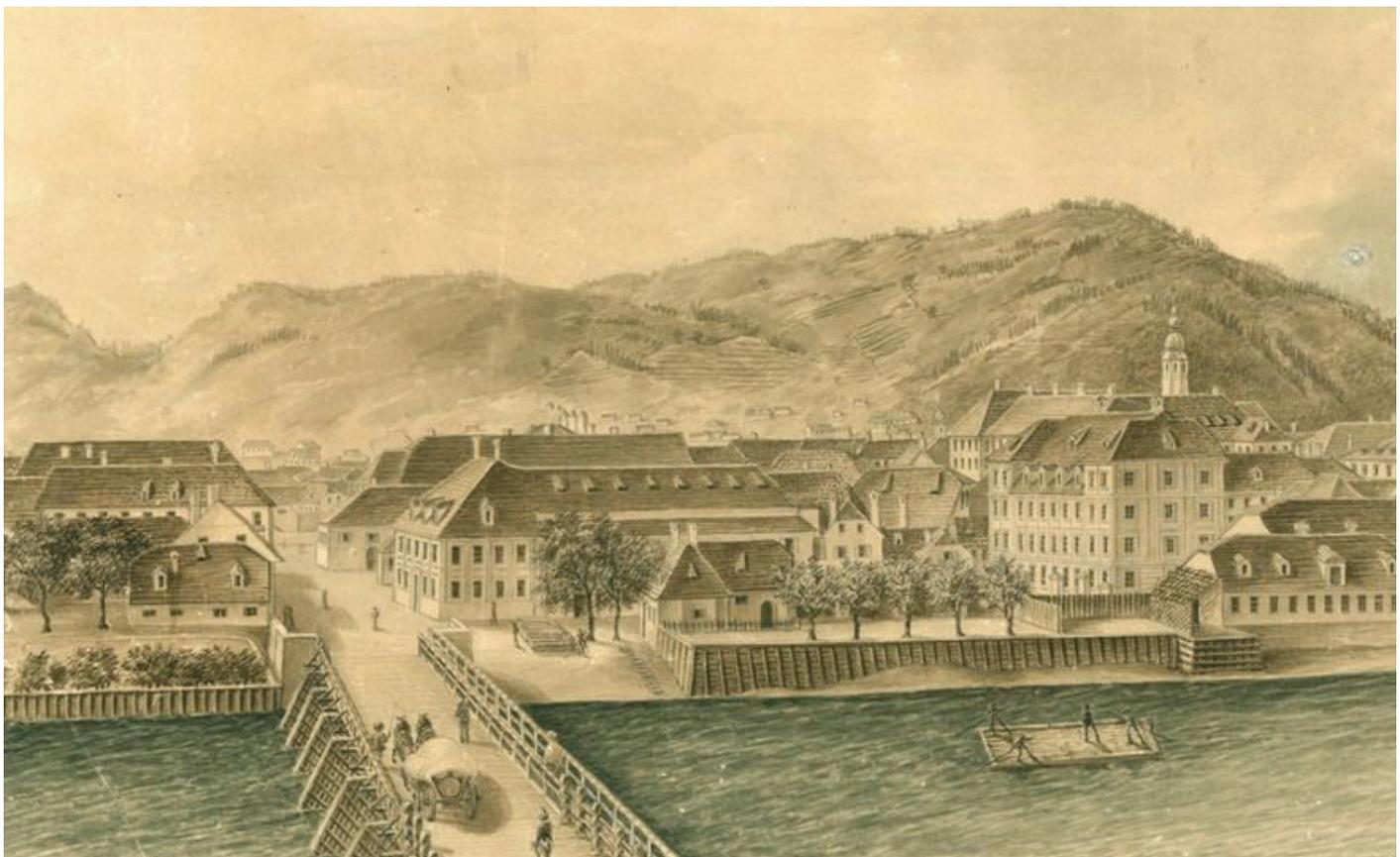
Ein Investor plant angeblich das Haus abzureißen, den kleinen Park zu verbauen und ein markantes neues Gebäude zu errichten - es ist von einem „Stadtter“ die Rede. (Laukhardt)

Wann hat Graz all seine alten Vorstadthäuser verloren?



Abb. 22, 23: Schiffgasse
Foto: Rosmann, 2015

Abb. 24: Archibild Floßlendhaus und Brücke im 1830
Foto: Grazerbe/ Stmk. Landesarchiv



Beispiel 3: Froschkönigvilla

In einer der schönsten Wohngegenden von Graz, in der Auersperggasse 17, wurde 2013 trotz wütender Proteste der Anrainer eine reizende Villa in einem verwunschenen Garten abgerissen. Namensgebend für das Haus war ein romantischer Froschkönig-Brunnen.

Die Villa aus dem Jahre 1925 war nicht denkmalgeschützt und liegt knapp außerhalb der GAEG Altstadt-Schutzzone.

Das Areal liegt im Bereich des 03.12.0 Bebauungsplanes, der 2007 „zum Schutze des Villenviertels“ verordnet wurde. In diesem Bebauungsplan wurde mit einer Baugrenzlinie ein Mindestabstand zur Auersperggasse von 10 m festgelegt, der mit dem spitzen Baukörper deutlich unterschritten wurde. Die in beiden Stadtentwicklungskonzepten (3.0 und 4.0) einzuhaltenden Abstände zur Böschungskante des Kroisbaches (10 m) bzw. zu den Nachbargrundgrenzen (mind. 7 m) wurden ebenfalls nicht beachtet. Die Baubewilligung für dieses Projekt widerspricht somit den Festlegungen des Bebauungsplanes und den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes.

Warum kann trotz eines Bebauungsplanes zum Schutz des Villenviertels eine Villa abgerissen und durch einen offensichtlich die verordneten Abstandsbestimmungen missachtenden Neubau ersetzt werden?



Abb. 25: Die abgerissene Villa, Foto: Peter Laukhardt, Abb. 26, 27: Der an ihrer Stelle errichtete Neubau, Fotos Rosmann, 2015



Beispiel 4: Villa Holzmann

Das Haus Brucknerstraße 100 war ein einzigartiges Bauwerk, welches 1917-1922 Franz Holzmann für seine Frau Rosa zur Gänze aus Holz erbaute. Die Villa bestand aus zwei symmetrisch angeordneten Trakten mit Schopfwalmgiebeln und Laubsägearbeiten und verbunden durch einen Mittelbau. Es war ein denkmalwürdiges Beispiel für Holzarchitektur im städtischen Umfeld.

Um Protesten gegen den Abbruch entgegenzuwirken, wurde argumentiert, dass das Gebäude „abgetragen“ und an anderer Stelle wieder aufgebaut werden soll. Wie in zahlreichen anderen Fällen (z.B. Stuckdecke im Palais Thinnfeld) kam es dann nicht dazu.

Abgerissen wurde die Villa im August 2014. An ihrer Stelle wurde ein völlig überdimensionierter, sich in keiner Weise in das ehemals dörfliche Umfeld einfügender Neubau errichtet. Wie bei sehr vielen Neubauten wird durch die freiliegenden Außentreppen, welche nicht in die Baudichte eingerechnet werden, die Dichte weiter überschritten.

Ein charaktervolles Gebäude und Stück Geschichte sind verloren.

Abb. 29, 30: August 2014, Beginn der Abrissarbeiten
Foto: Kammerlander



Abb. 28: 2016, der überdimensionierte und wenig einladenden „Golden Skin“ Neubau
Foto: Kammerlander



Frühere Vorstädte

Beispiel 1: ein stimmiges Ensemble

Die beiden charakteristischen Häuser St. Peter Hauptstraße 38 und 40 gehörten zu den das Straßenbild des alten Ortskerns prägenden Bauten. Die Gebäude an der ehemaligen Endstation lagen innerhalb der Altstadt Schutzzone St. Peter. Bei der Digitalisierung der Pläne Mitte der 1990iger Jahre sind die beiden Häuser allerdings aus der Schutzzone „herausgefallen“ – offizielle Begründung: Der Maßstab war so klein und der Strich so dick.....Jedenfalls sind die beiden Häuser in der nun rechtsgültigen digitalen Darstellung, wie auch im Flächenwidmungsplan, einer Begradigung der Umrisslinie zum Opfer gefallen.

Trotz aller Bemühungen aktiver BürgerInnen von St. Peter, die für das Ortsbild markante Häuserzeile 38 und 40 zu erhalten, wurde am 21. August 2012 das Gebäude No. 40 abgerissen. Die Firma Nußbaumerstraße 2, 6 Projektentwicklungs GmbH hat 2016 ein Projekt als Austauschplan zum Bauvorhaben 2012 eingereicht, das nun doppelt so viel Volumen als ursprünglich vorsieht und weder bezüglich der Gebäudehöhe noch der Dichte den Vorgaben des neuen Flächenwidmungsplanes entspricht.

Warum wird ein Abrissbescheid nicht erst dann erteilt, wenn der Neubau genehmigt ist?

Abb. 33: Die seit 4 Jahren klaffende Baulücke



Abb. 31: Werbung für den Neubau auf dem Abrisshaus



Abb. 32: Das charmante Ensemble von Vorstadthäusern

Beispiel 2: eines der ältesten Häuser von St. Peter

Das Haus St.-Peter-Hauptstraße 71 gehörte zu den das Straßenbild des alten Ortskerns prägenden Bauten. Auf dem Katasterplan 1829 wird es als eingeschossiges gemauertes Wohngebäude im Besitz von Vinzenz Eder angeführt. Das die Kunstdenkmäler Österreichs beschreibende Dehio-Handbuch sagt im Band Graz (1979), dass das Haus im 4. Viertel des 17. Jahrhunderts erbaut wurde und rühmt seine Fassade "mit geometrischer Putzfelderzier".

Die Fassade, wie auch das Haus wurden seit langem vom Hausbesitzer vernachlässigt, die Fenster bewusst offen gelassen. Im Jänner 2015 wurde das Haus abgerissen. Dabei wurde bekannt, dass die ASVK 1999 sehr wohl gegen den Abbruch gestimmt hatte, jedoch der Gemeinderat der Berufung des Abbruch-Werbers im Jahr 2001 stattgegeben hat (Information aus Grazerbe). Der Bereich liegt in der Altstadtschutzzone des dörflichen Zentrums von St. Peter.

Warum beschließt die Baubehörde entgegen dem Gutachten der ASVK den Abbruch?

Abb. 35: Verwahrloster Zustand d. Gebäudes, Foto: Grazerbe



Abb. 34: Der Abriss des Gebäudes 2015, Foto: Lankes



Abb. 36: Das reizvolle alte Gebäude, Foto: Thümmel



Fast zeitgleich mit dem Abbruch wurde der Obstgarten des benachbarten Hauses, St. Peter Hauptstraße 69 an einen Immobilienentwickler verkauft. Nach den Plänen der Haring Group soll straßenseitig an das Haus Nr. 69 ein Neubau angelehnt werden, in dem auch die Einfahrt zu einer Tiefgarage zu liegen kommt. Im ehemaligen Gartengrundstück hinter dem Haus Nr. 69 und entlang der Grundgrenze zu Nr. 67 wird ein über 50 m langes, teilweise viergeschossiges Wohngebäude in West-Ost-Richtung erbaut. Das Projekt – euphemistisch Kaisergarten genannt – wurde im Mai 2015 noch schnell ein paar Tage vor dem Beginn der Bausperre eingereicht, sodass noch die max. Bebauungsdichte von 1,5 (!) laut altem Flächenwidmungsplan ausgenutzt werden kann.

AnrainerInnen fürchten, dass mit diesem Bauvorhaben der Altstadtsschutzzone St. Peter wohl der Todesstoß versetzt wird.

Abb. 37, 38: Der Straßenzug mit dem Haus Nr. 69 (dahinter liegend nicht sichtbar der betroffene Obstgarten) und der Baulücke des Hauses Nr. 71
Foto: Kammerlander 2015



Beispiel 3: Vorstadtgassen im Bezirk Lend

Die drei nach Norden führenden Gassen – Grüne Gasse, Zeilergasse und Neubaugasse – historisch mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden gesäumt, waren wichtige Verbindungswege zum Kalvarienberg. Daher befinden sich an einigen Objekten Fresken, Statuen, Heiligenbilder, etc. In den letzten zwanzig Jahren erfolgte eine intensive Verdichtung mit mehrgeschossigen Wohnobjekten. Die Gassen sind daher heute uneinheitlich bebaut, mit Gewerbebetrieben durchsetzt und nur wenige Objekte können noch Zeugnis von den ursprünglichen „Qualitäten“ vermitteln.

Grüne Gasse

Die „Grüne Gasse“ mit den ehemaligen namengebenden Gärtnereien und einer ein- und zweigeschossigen Bebauung aus dem 17. Jahrhundert, hat den ursprünglichen Charakter schon fast zur Gänze verloren. Es existieren nur mehr einige erwähnenswerte Relikte, die allerdings vom Erhaltungszustand eher schlecht zu bewerten sind und einen Hinweis auf sich abzeichnende Veränderung geben.

Abb. 43: Grüne Gasse 35 (abgerissen)
Foto von 1980, Archiv Kubinzky



Abb. 39 - 42: Verwahrloste Vorstadthäuser in der Grüne Gasse; Fotos: Rosmann, 2015



Neubaugasse

Das uneinheitliche Straßenbild mit Objekten aus allen Epochen, mit zahlreichen Vor- und Rücksprüngen und differenzierten Baufluchten vermittelt eine charaktervolle städtebauliche Vielfalt, die es zu erhalten gilt. Einige historische Objekte befinden sich in einem guten Zustand und bereichern den Straßenraum, von ehemaligen Betrieben wurden straßenbildwirksame Gebäude und Elemente saniert und in neue Raumkonzepte und Nutzungen integriert.

Das in der Erstauflage der Broschüre noch als positives Beispiel erwähnte Betriebsgebäude der ehemaligen Lederfabrik Bieber wurde in den Weihnachtsferien 2016/17 demoliert. Ohne gültigen Abbruchbescheid wurden das Metalltor, der charakteristische Dachstuhl und die Fenster zerstört – wie es scheint ein unwiderbringlicher Schaden! Ein aktuelles und empörendes Beispiel, wie Besitzer die Stadt vor vollendete Tatsachen stellen! Wie hoch sind Strafen bei so einem Vorgehen?

Wie viele Vorstadthäuser aus dem 17.-19. Jahrhundert haben wir noch in Graz?



Abb. 44 - 47: Vorstadthäuser in der Neubaugasse
Fotos: Rosmann, 2015



Beispiel 4: Eine wichtige alte Poststraße ist auch durch Wirtshäuser erkennbar

Die Alte Poststraße ist die längste Straße von Graz, und eine sehr alte. Im Bereich der jetzigen FH Joanneum befand sich die Mautstelle für jene Fuhrwerke die in die Stadt wollten. An der Ecke Eckertstraße/Alte Poststraße stand bis 2004 das Gasthaus zur Post. Das Gebäude ist auf dem Strnad-Plan von 1798 eingezeichnet. Hätte es sich nicht wunderbar als sympathisches Studentenbeisel in den FH Campus integrieren lassen?

Die dynamische Entwicklung der FH in diesem Bereich ist erfreulich und ein grundsätzliches Erweiterungspotential dieser – auch mit großvolumigen Objekten – ist begrüßenswert. Aber trotzdem kann die bebaute Umgebung Berücksichtigung finden (abgesehen davon, dass dieses Gebäude nichts mit der FH zu tun hat).

Wäre ein altes Wirtshaus in neuer Umgebung nicht wunderbar?

Abb. 50: Strnad Plan von 1798, Alte Poststraße
Foto: Grazerbe



Abb. 48: Neubau 2014
Foto: Grazerbe



Abb. 49: ehem. Gasthaus zur Post, abgerissen 2005
Foto: Grazerbe, Laukhardt

Beispiel 5: Dörflich geprägte Siedlungen am Stadtrand

Während die von städtisch verdichteten Strukturen bestimmten Gebiete von Graz noch relativ intakt erhalten sind, sind ehemals vorstädtische Bereiche in den letzten Jahren durch Neubauten schon fast bis zur Unkenntlichkeit entstellt worden. Ein Haus nach dem anderen verkommt und wird in der Folge abgerissen.

Noch seltener sind dörflich geprägte Ensembles in den ehemaligen Umlandgemeinden geworden. Einige der reizvollsten Straßenzüge befanden sich in Straßgang, insbesondere in der Kehlbergstraße und in der Gradnerstraße.

Kehlbergstraße

Immer weniger Gebäude erinnern an die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung und den Weinbau. Bis auf Ausnahmen befinden sich diese Gebäude in einem eher schlechten Zustand und es ist abzusehen, dass sie abgebrochen und durch belanglose Objekte - die dem Zeitgeist entsprechen und auf die räumlichen Qualitäten des Ortes kaum Rücksicht nehmen - ersetzt werden.

So bestimmen am Kehlberg bei Neubauten nicht mehr die Hauptbaukörper, Vorgärten mit Zäunen und südlich anmutenden Bepflanzungen das Straßenbild, sondern Garagenfronten, Terrassen und Nebengebäude.

Gehört zum Gedächtnis einer Stadt nicht auch der dörfliche Charakter der früheren Vorstädte?

Abb. 51 -55: Kehlbergstraße, Foto: Rosmann, 2015



Gradnerstraße

Die spätbiedermeierlichen landwirtschaftlichen Wohnhäuser und Stadlbauten im Ortszentrum von Straßgang sind zwar weitestgehend erhalten geblieben und bestimmen nach wie vor das Stadtbild. Auf Grund des Rückganges der die Form bestimmenden Nutzung sind diese Objekte immer stärker sinnentleert.

Einige das Straßenbild dominierende Wohnobjekte und vor allem die kreuzförmigen Betriebsgebäude werden nicht mehr adäquat verwendet und drohen zu verfallen.

Abb. 56 - 58: Gradnerstraße, Foto: Rosmann 2015



Abb. 59: Dörflicher Charakter in Straßgang (Blick zur Pfarrkirche), Grusskarte Anf. 20. Jh., Archiv Kubinzky



Industriearale

In vielen anderen Städten - von New York bis Shanghai und Saint Etienne - werden alte Industriebauten wegen ihrer großzügigen Dimensionen und ihrem spezifischen Flair für Ausstellungen, als Konferenzgebäude, Universitäten, Wohnzwecke etc. genutzt.

Graz hatte nie viele derartige Gebäude, und die wenigen wurden bereits fast alle abgerissen.

Zu besonders heftigen Protesten führte der Abriss der Halle 8 in der Waagner Biro Straße, wo das Atelier Jungwirth zwei spektakuläre Ausstellungen gestaltete. 2500 namhafte Personen aus dem In- und Ausland haben die Petition für den Erhalt der Halle unterschrieben, aber sie wurde 2013 blitzschnell abgerissen. Nach wie vor wurde auf dem Grundstück nicht gebaut.

**Wäre nicht zumindest eine Zwischen-
nutzung möglich gewesen?**

**Oder hätte die Halle nicht wunderbar
in das Smart City Projekt integriert
werden können?**

Abb. 64: Ausstellungs- und Verwaltungsgebäude der Cité du Design in Saint Etienne untergebracht in einer ehemaligen Waffenfabrik
Foto: Thümmel

Abb. 60-63: Halle 8 in der Waagner Biro Straße, Ausstellungen von Marc Lagrange, Greg Gormann und Abriss 2013
Fotos: Homepage Atelier Jungwirth



WEIL UNS NICHT EGAL IST, WAS AUS UNSERER STADT WIRD!

UNSERE FORDERUNGEN:

Als UNESCO Welterbe, City of Design und Stadt der Menschenrechte soll Graz sein historisches Erbe in und außerhalb der Altstadt in Würde erhalten und Neues mit hoher Qualität schaffen und einfügen. Eine qualitätsvolle Gestaltung des Lebensraumes schafft Wohlbefinden für BewohnerInnen und BesucherInnen.

- Die Neufassung überzogener Baugesetze, die bislang einseitig die Investoren begünstigen und die Nachbarrechte reduzieren, den Wohnraum für viele BürgerInnen unerschwinglich teuer und das Erhalten von alten Gebäuden fast unmöglich machen.
- Der Stadtraum verfügt über ausreichend Baulücken und nicht genutztes Bauland, wo sozial und ästhetisch verträglich gebaut werden kann. Der Nachverdichtung durch das Verbauen von Innenhöfen ist ebenso Einhalt zu gebieten, wie überdimensionierten Ausbauten von Dachgeschossen und überzogenen Investitionsprojekten.
- Parkanlagen, Gärten und Vorgärten sind ebenso zu erhalten, wie das Stadtbild prägende Gebäude. Bausünden der Vergangenheit dürfen nicht Anlass dafür sein, historisch gewachsene Ensembles und Grünflächen vollständig zu opfern.
- In Anbetracht des großen Investitionsdruckes, der auf Graz als (erfreulicherweise) wachsende Stadt lastet, sind klare Vorgaben von Seiten der Stadtplanung unabdingbar (Räumliches Leitbild, Bebauungspläne, Einhaltung der Bebauungsdichtebestimmungen, etc.). Der Entscheidungswillkür ist Einhalt zu gebieten.
- Neufassung des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes mit dem Ziel die Altstadtsachverständigenkommission fachlich wieder stärker auf die Maßnahmen der Altstadterhaltung zu verpflichten.

Mehr Infos unter:

www.unverwechselbaresgraz.at

Facebook: Unverwechselbares Graz

WAS KÖNNEN SIE FÜR UNS TUN?

Nur wenn viele BürgerInnen diesen Anliegen Gehör verschaffen kann etwas bewirkt werden.

- **Bitte Unterschreiben Sie auf der Unterschriftenliste (Print oder Internet).**
- **Bitte leiten Sie diese weiter und verbreiten sie in Ihrem Bekanntenkreis.**
- **Arbeiten Sie mit in dem sie uns helfen bei der Erstellung von Dokumentation und bei der Verbreitung der Informationen.**
- **Kommen Sie zu unseren Treffen.**
- **Spenden Sie - wir haben ein Vereinskonto zur Abrechnung von Sachkosten - arbeiten aber ausschließlich ehrenamtlich.**
- **Stellen Sie sich mit uns an den Stand.**
- **Posten Sie Beiträge in unserer Facebook-Gruppe**
- **Entwickeln Sie eigene Ideen, wie man diesem Anliegen vermehrt Gehör verschaffen kann...**

WER SIND WIR?

Eine zivilgesellschaftlich engagierte Gruppe von Grazern und Grazerinnen, die von keiner Partei oder Organisation unterstützt wird. Für den Inhalt dieser Broschüre verantwortlich: Heinz Rosmann, Erika Thümmel, Doris Pollet-Kammerlander.

Kontakt: info@unverwechselbaresgraz.at
Jakoministraße 9, 8010 Graz

Kontonummer IBAN: AT28 1420 0200 1094 2684
BIG: EASYATW1