



Ausverkauf der Stadt – Baustopp jetzt!



30. August 2021

INITIATIVE FÜR EIN UNVERWECHSELBARES GRAZ



Vorwort

Körösstraße 60, aktueller Zustand

Titelfoto: Reininghausviertel

Seit acht Jahren setzt sich die Initiative Unverwechselbares Graz mit aktuellen Themen der Stadtentwicklung, der Stadtplanung und des Städtebaus reflektiert und kritisch auseinander: wie der Zerstörung alter schützenswerter Häuser, der Vernichtung von Grünraum, des überbordenden Baubooms begleitet von Leerstand, der ungebrochenen weiteren Versiegelung, der fehlenden Anpassung an den Klimawandel in Planung und Verbauung, oder der Vernachlässigung der Gestaltung und mannigfaltigen Nutzung des öffentlichen Raums als Lebensraum für alle. Zuletzt haben wir aufgezeigt, dass die zur Begründung des Baubooms so oft erzählte Geschichte, die Stadt wachse so sehr, nicht stimmt. Der Zuzug stagniert und der Anteil fertiggestellter oder in Bau und Planung befindlicher Wohnungen ist weitaus größer als der tatsächliche Wohnungsbedarf. Trotzdem wird auf Teufel komm raus gebaut.

Was es braucht, ist eine sofortige Notbremsung – eine Bausperre, um die Raumordnungspläne dem tatsächlichen Wohnbedarf und dem Klimawandel entsprechend anzupassen. Viele Gemeinden in Österreich haben in den vergangenen Monaten dieses quasi letzte Mittel ergriffen, um dem massiven Baudruck der Kapital- und Investmentgesellschaften etwas entgegenzusetzen. In Graz wurden unverdrossen weiter Bebauungspläne erstellt und Baugenehmigungen erteilt, die der Verbauung und Versiegelung der letzten freien Flächen Tür und Tor öffnen.

Wir fordern seit Monaten einen sofortigen Baustopp!

Nun aber ist Wahlkampf und ausgerechnet jene Politiker, die seit vier Jahren für diese völlig übers Ziel schießende Verbauung der Stadt zuständig sind, gerieren sich nun als die kritischen Warner des Baubooms. Der eine fordert zaghaft eine Bausperre für Mariatrost – warum eigentlich nur für diesen Bezirk und keinen anderen? Der andere möchte eine Nachdenkpause einlegen – was immer das sein soll.

Der Ausverkauf der Stadt an internationale Börsenspekulanten ist längst eröffnet....

Ich bin baubegeistert, manche bezeichnen mich als bauwütig, ich fühle mich als Bürgermeister nur dann wohl, wenn ich mehrere Kräne über Graz sehe. Ich jogge auch immer wieder auf den Schlossberg, um sicherzustellen, dass auch genügend davon aufgestellt sind..

Bürgermeister Nagl im Interview mit Martin Brischnik und Petra Kickenweitz, GAT 2011

Erika Thümmel, Erwin Schwentner, Heinz Rosmann, Doris Pollet-Kammerlander, Richard Hummelbrunner, Sigi Binder

Sozialer Wohnbau - Graz als Vorbild

Der soziale Wohnbau der Stadt Graz galt in den 1980er und 1990er Jahren als Vorbild in Bezug auf die städtebaulich-architektonische Gestaltung, Mitbestimmung der zukünftigen Benutzer*innen und die daraus resultierende hohe Qualität der Wohnungen und der Außenräume.

Viele Kommunen und Fachleute im In- und Ausland organisierten Exkursionen nach Graz, um sich von den erreichten Qualitäten zu überzeugen und Anregungen für Verbesserungen zu gewinnen.

Wie kam es dazu und welche Rahmenbedingungen waren dafür entscheidend, dass in Graz (und der Steiermark) Wohnbauten qualitätsvoller geplant und gebaut wurden als anderswo?

Nach den dringendsten Wiederaufbauvorhaben nach 1945 entwickelte sich in den 1960er Jahren mangels verbindlicher Raumordnungspläne allmählich eine Baugesinnung, die eine höchstmögliche Ausnutzung der verfügbaren Grundstücke zur Maxime hatte. Mangelnde Qualität der Architektur und eine rücksichtslose städtebauliche Haltung waren ein Charakteristikum dieser Zeit. Eine Vielzahl an Wohnhochhäusern, die konzeptlos über das gesamte Stadtgebiet verstreut wurden, aber auch stark verdichtete Wohnanlagen ohne soziale Infrastruktur und kaum nutzbare Freiflächen machten die Probleme des Massenwohnbaues deutlich. Die verantwortlichen Politiker*innen und die Architekt*innen wurden von der Öffentlichkeit zu mehr städtebaulicher und architektonischer Qualität und einer Bewusstseinsänderung im sozialen Wohnbau aufgefordert.



Wohnhochhaus der Nachkriegszeit in der Kärntnerstraße

So wurde durch ein Zusammenwirken mit der steiermärkischen Landesregierung eine Änderung der Wohnbauförderung hin zu mehr Qualität erreicht. Dass der Stadt Graz über 50 Wohnhochhäuser erspart blieben, weil die Wohnbauförderung dafür nicht mehr gewährt wurde, war ein erstes positives Ergebnis.

Durch diesen Wandel wurden in der Öffentlichkeit vorrangig die Fragen der Wohnqualität, eine Individualisierung (Mitwirkung) in der Wohnungsplanung, die Beachtung von kinder- und familiengerechten Standards und konform mit der Vorstellung des ersten Stadtentwicklungskonzeptes

die städtebauliche Werthaltung diskutiert. Durch das damals gute politische Klima zwischen den Verantwortlichen des Landes und der Stadt kam es zu einer raschen Erneuerung der Wohnbauförderung und Lenkung der Förderung in Abstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung.

Die grundsätzlichen Änderungen zur Verbesserung der geförderten Wohnbauten betrafen:

Die Förderung wurde nur für solche Projekte gewährt, für die ein positives Standortgutachten des Stadtplanungsamtes vorlag – dafür waren wesentlich: die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, das Vorhandensein der sozialen und technischen Infrastruktur und die Einhaltung der Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes.

Für größere Vorhaben waren städtebaulich-architektonische Wettbewerbe obligatorisch.

In zahlreichen Projekten wurden modellhaft Innovationen, wie verdichteter Flachbau, partizipative Planungen, kommunikative Wohnformen, flexible Konstruktionen, etc. angeregt und umgesetzt. Sozialwissenschaftliche Untersuchungen haben wichtige Erkenntnisse über die Wohn-



Scherergasse in Wetzelsdorf



Wolfgründe in Andritz



Wienerberger Siedlung: Sozialer Wohnbau der 1980er Jahre mit hoher Lebensqualität



Arlandgründe in Andritz

bedürfnisse erbracht und wurden bei der Entscheidungsfindung beachtet.

Zahlreiche Beispiele aus dieser Ära dokumentieren auch heute noch die humanitäre Grundhaltung und den innovativen Geist, der vor allem durch die gute städtebauliche Eingebundenheit und architektonische Gestaltung der Wohnanlagen zum Ausdruck kommt. Die große bis jetzt anhaltende Wohnzufriedenheit in diesen Siedlungen ist das Ergebnis einer Ausgewogenheit zwischen gut proportionierten Baukörpern und gestalteten Freiräumen sowie einem möglichst großzügigen Wohnungszuschnitt, der auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern abgestimmt war und eine hohe Wohnqualität sicher stellte. In den meisten Fällen wurden die zukünftigen Wohnungswerber in die Planung eingebunden und daher entwickelte sich schon frühzeitig eine Identifikation mit dem Ort und der Anlage, was wiederum für die soziale Interaktion und für das Funktionieren von Stadt eine Voraussetzung ist.



Wienerberger Siedlung

Und was ist gegenwärtig?

Die zahlreichen öffentlichen Reaktionen von Betroffenen und Kulturinteressierten auf überbordende Bauvorhaben und zu hohe Verdichtungen (Recht auf Ausnutzung der maximalen Bebauungsdichte!) lassen vermuten, dass von dem erworbenen Wissen, der sozialen Grundhaltung und der Verpflichtung zur Architekturqualität der 1980er Jahre nur mehr wenig übrig blieb.

Wir haben in unseren Publikationen mit einer gewissen Beharrlichkeit auf die negativen Auswirkungen der Wohnbauentwicklung der letzten Jahre hingewiesen und die wesentlichen Probleme deutlich gemacht. Von den politischen Verantwortungsträgern erfolgte darauf keine Reaktion.

Das wirft einige Fragen auf:

Ist das, was zwei bis drei Jahrzehnte davor im Wohnbau zum gelebten Standard gehörte, total vergessen?

Gibt es noch die Verantwortung tragende fachliche Expertise in der Verwaltung, oder dominiert wieder, wie in den 1960er Jahren, das auf Maximierung orientierte kommerzielle Interesse der Bau- und Immobilienwirtschaft?

Warum wehrt sich die Stadtregierung, eine längst fällige seriöse Leerstandserhebung durchzuführen, um den tatsächlichen Wohnungsbedarf zu eruieren?

Bestimmen die Kapital- und Investmentgesellschaften bereits, was, wo und mit welcher Qualität in Graz gebaut wird, um (internationales) Kapital anzulegen?

Warum wurde nicht schon längst mit der Revision der gesamten städtischen Raumordnung begonnen?

Fragen über Fragen und keine befriedigenden Antworten!

Von den politisch Verantwortlichen muss die Grazer Bevölkerung erwarten können, dass sie auf diese in der Öffentlichkeit diskutierten Fragen des Massenwohnbaues reagieren und die entsprechenden Maßnahmen ergreifen, um wieder mehr städtebauliche Qualität und höhere soziale Standards für den Wohnungsbau zu erreichen.

Der Mythos „Graz wächst“ verschleiert den notwendigen klaren Blick auf den tatsächlichen Wohnungsbedarf. Solange die rasante Bautätigkeit (der Kran als Symbol wofür?) quasi als Beweis für die Richtigkeit des politischen Handelns gedeutet wird, obwohl die Hauptwohnsitze 2020 bereits abnahmen, sind die politisch Verantwortlichen nicht lernfähig.

Es darf nicht blindwütig am Bedarf vorbei weitergebaut werden, deshalb müssen rasch Entscheidungen gefällt werden, um weiteren Schaden an der Substanz der Stadt zu verhindern.

Daher fordern wir als ersten Schritt dringend: einen Baustopp sowie auf der Basis einer Leerstandserhebung eine Wohnungsbilanz und die Entwicklung des zukünftigen Wohnungsbedarfs.

Als zweiter Schritt wäre vom Gemeinderat die Revision der gesamten Raumordnung der Stadt zu beschließen.

Dabei muss es zu einem Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklungsplanung kommen! Die zu starke Betonung des Wachstums und der quantitativen Zielsetzungen (alles dichter, alles höher!) soll einer Orientierung zugunsten von mehr Qualität, mehr Mitbestimmung und größerer sozialer Ausgewogenheit weichen.

Warum dieser zweite Schritt besonders dringend ist, lässt sich aus der Dauer des Verfahrens erklären. Wenn die Revision von Stadtentwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan und Räumliches Leitbild gleich lange dauert wie das letzte Verfahren, dann würde dieses erst 2032 (!) rechtswirksam abgeschlossen sein.



Baustelle Marbugerhof



Plüddemanngasse



Investorenzentrierter Wohnbau in der Raiffeisenstraße

Ausverkauf der Stadt

Angesichts der täglichen wachsenden Zahl von Baustellen, einem Wald an Baukränen und umgeben von ständigem Baulärm fragen sich immer mehr besorgte Bewohner*innen der Stadt wo oder wie diese Entwicklung enden wird. Vor allem seit bekannt ist, dass das was gebaut wird, weit über den Wohnbedarf hinausgeht und der Leerstand an Wohnraum mittlerweile erkennbar und sichtbar ist. Es wird auch immer deutlicher, dass all das, was gebaut wird, weniger der eigentlichen Wohnversorgung dient als der Kapitalanlage. Wohnbau ist heutzutage ein Investment, betrieben von Banken und großen, oft internationalen Fonds und Investoren.

Die Rechercheplattform „Cities for Rent“ hat in monatelanger Arbeit dokumentiert, **wie internationale Investmentfonds den Wohnungsmarkt umwälzen**. Viele Wohnprojekte werden nicht mehr einzeln als Eigentumswohnungen verkauft, sondern in Paketen von mehreren bis vielen Wohnungen, hin bis zu ganzen Wohnanlagen von großen Investmenthäusern – kurz vor oder nach Baubeginn und zum Teil schon voll vermietet, denn das mindert das Risiko und ergibt einen besseren sprich höheren Verkaufswert. 2019 wurden weltweit fast 70 Milliarden Euro in Mietwohnungen investiert, weitgehend ungebremszt setzte sich das auch im Coronajahr 2020 fort.

Früher waren Wohnungen kein großes Geschäft für Investmentfirmen, weil zu kleinteilig, zu viel Aufwand mit dem Vermieten und zu wenig Gewinnspanne im Vergleich zu Börsengeschäften. Das änderte sich mit der Finanzkrise 2008, bei der die Börsen auf Talfahrt gingen und die Europäische Zentralbank als Reaktion darauf die Nullzinspolitik einführte. In der Folge fanden Investoren in Immobilien neue Möglichkeiten Geld zu vermehren. So verspricht **Betongold** sichere Renditen. Expert*innen und Kapitalanalyst*innen schätzen, dass noch mehr Kapital auf den Wohnungsmarkt, und da vor allem auf den Mietwohnungsmarkt, fließen wird. Also wird weiter gebaut.

Der Bauboom verändert das Gesicht der Stadt. Bestehende Gebäude werden abgerissen, wo Gärten und Grünanlagen waren, wachsen Gebäude wie gemauerte Schuh-schachteln aus dem Boden, ganze Straßenzüge und Viertel verlieren ihren besonderen oft historischen Charakter, kleine Gewerbebetriebe und Nahversorger verschwinden. Nachbarschaften und gewachsene soziale Gefüge werden auseinander gerissen und die Lebensqualität entscheidend beeinträchtigt. Anstelle eines über Jahrzehnte ökologisch, sozial und kulturell gewachsenen Quartiers entstehen Stadtviertel mit rein quantitativer Verdichtung ohne entsprechende soziale Infrastruktur

Das gilt nicht nur für die Stadt, sondern mehr und mehr auch für die Außenbezirke und den Grüngürtel von Graz. Wo einmal ein Einfamilienhaus stand, finden sich jetzt Gebäude mit bis zu 12 Wohnungen und bis an die einst begrünte Grundgrenze gebaut; so geht die Unverkennbarkeit und Identität ganzer typischer Vorstadtsiedlungen und Wohnbereiche verloren.



Ulrichsweg 5a



Waltendorfer Hauptstraße

Wo einst das Wohnen günstig oder preiswert war, steigen mit dem Investorenwohnbau auch die Wohnkosten. Die Anbieter sprechen gerne von Exklusiv- und Premiumangeboten, die bezahlt werden wollen. Das können sich aber nur wenige leisten – so steigt der Leerstand überall dort, wo neu gebaut wurde, mit der Gefahr der Verödung ganzer Stadtviertel.

Dem leisten die Bebauungspläne der Stadt Vorschub, die fast ausschließlich aufgrund von geplanten Bauvorhaben erstellt werden. Auffallend ist, dass dabei vor allem die Interessen von gewerblichen Bauträgern und Investoren die inhaltliche Konzeption eines Bebauungsplans dominieren und so die Wünsche der Bauträger hinsichtlich ihrer Bauvorhaben erfüllen. Weitere Flächen im Bebauungsplangebiet wie Gärten und Innenhöfe werden großzügig zur möglichen künftigen Bebauung ausgewiesen und bestehende Gebäude werden soweit wie möglich in ihrem potenziellen Bauvolumen erweitert. Es gibt weder eine begleitende Wohnbaubilanz auf Basis der realen Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung des Leerstands, noch wird die Klimarelevanz der Planungsabsichten geprüft und berücksichtigt. Auswirkungen auf das soziale und kulturelle Leben im jeweiligen Bebauungsplangebiet werden überhaupt nicht erfasst und dargestellt – es gibt ja auch keine umfassenden städtebaulichen Analysen und Studien, keine städtebaulichen öffentlichen Wettbewerbe,

keine Mitwirkung der Bevölkerung. Die Folge dieser Bebauungspläne ist, dass der Wert jedes Grundstücks, dessen Bebauung erweitert bzw. erhöht wurde, steigt. Damit wird das Grundstück für Investoren lukrativ, und der Druck auf die Eigentümer*innen zu verkaufen steigt – und wie wird so schön auf Plakatwänden versprochen, bar und binnen 24 Stunden steht der Geldkoffer vor die Tür ... so nimmt die Umgestaltung der Stadt ihren Lauf. Mittlerweile können viele Hausbesitzer*innen in Graz, die ein Lied singen von der Penetranz, mit der sie von Investoren zum Verkauf gedrängt werden.

Wem aber gehört die Stadt, wenn nicht den Bewohner*innen? Wie viele Anteile an der Stadt haben Privatpersonen, öffentliche Einrichtungen, Genossenschaften und Kapitalgesellschaften wie Investmentfirmen? Es geht mehr denn je darum, diese Eigentumsverhältnisse sichtbar und transparent zu machen, wenn der globale Finanzkapitalismus weltweit Städte von New York bis London, Berlin und nun auch zusehends in Österreich verändert.

Es muss klar sein, dass die Politik, im speziellen die Kommunalpolitik, die Verantwortung für den Ausverkauf der Städte trägt, denn es geht darum:

- mit einer Novelle des Raumordnungs- und Baugesetzes Vorsorge zu treffen, dass dieser Ausverkauf der Städte gebremst werden kann,

- in der Stadt Graz die Stopptaste zu drücken, sofort eine Bausperre zu verhängen, die Raumordnungspläne der Stadt dem tatsächlichen Wohnbedarf (leistbares Wohnen) und den Erfordernissen des Klimawandels anzupassen,

- solange und sofort alle aktuell aufliegenden Bebauungspläne auszusetzen,

- die weitere Bodenversiegelung zu stoppen und eine Beschränkung/Limit pro Bauparzelle im Räumlichen Leitbild zu verordnen,

- den bedingungslosen Erhalt und Schutz von begrünten Innenhöfen und Gärten, den strengen Schutz von Stadtbäumen, die Aufforstung und Begrünung von Brach- und Bauflächen per Verordnungen und in der gelebten Praxis (Bau- und Anlagenbehörde) zu gewährleisten,

- und charakteristische Gebäude und Ensembles (auch außerhalb der Altstadt-Schutzzonen) als erhaltenswürdig einzustufen und vor Abbruch zu schützen.

Aufgabe des Stadtplanungsamtes ist es nicht, Dichteansprüche von Investoren zu sichern, sondern eine stadtverträgliche räumliche Entwicklung sicher zu stellen.

Thomas Pilz im Zuge der Debatte rund um den Bebauungsplan Lazarettgasse-Kindermannngasse-Josef-Huber-Gasse, Idlhofgasse



Marktgasse 9

Vernichtung statt Verdichtung!

Eine Auswertung der Wohnungen in der Pipeline im Hinblick auf die erwartbare Verdichtung zeigt ein düsteres Bild. Wo vorher 150 Einfamilienhäuser, Villen und Vorstadt gestanden sind oder Gärten, Innenhöfe und Grünflächen waren, sind jetzt an die 3.000 Wohneinheiten in Bau oder Planung. Aus 150 mach 3.000 – der Verdichtungsfaktor bei diesen neuen Vorhaben beträgt also 1:20! Im Durchschnitt – d.h. in machen Lagen kann es noch viel dichter werden. Die gesamte Auswertung gibt es hier: <http://www.unverwechselbaresgraz.at/wp-content/uploads/2021/08/Wohnprojekte-Vorgänger-EFH-in-der-pipeline-30-Juli-2021.pdf>

Das geht weit über den im Stadtentwicklungskonzept enthaltenen Grundsatz einer Verdichtung zur effizienteren Nutzung des immer knapper werdenden Baulands hinaus. Eine derart überzogene Verdichtung kann nur erreicht werden, wenn von der Baubehörde die in Raumordnungsplänen festgelegten Grenzen missachtet und (teils mehrfach) überschritten werden. Und weil Gutachten der Stadtplanung gegen jede Evidenz bestätigen, dass die neuen Bauklötze dem Siedlungs- und Landschaftsbild entsprechen! Investoren wird damit eine Maximierung ihrer Renditen ermöglicht – auf Kosten einer drastischen Vernichtung von Grünraum und Baumbestand sowie der Wohn und Lebensqualität der Anrainer*innen.

Interesse am Ankauf Ihrer Liegenschaft

Sehr geehrte Frau Mag. [REDACTED]

Dem öffentlichen Grundbuch haben wir entnommen, dass Sie Eigentümerin der Liegenschaft [REDACTED] sind.

Wir sind daran interessiert Ihre Liegenschaft zu kaufen.

Wir können Ihnen nach einer Besichtigung innerhalb von 48 Stunden ein Kaufanbot unterbreiten, auf Ihre individuellen Wünsche angepasst (wie zum Beispiel Wohnrecht, Leibrente, nur ein Anteil der Liegenschaft, etc.). Auch ein Ankauf zu einem späteren Zeitpunkt ist für uns interessant.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung.

Sollten Sie Ihre Liegenschaft nie verkaufen wollen, sehen Sie dieses Schreiben als gegenstandslos.

Über eine Kontaktaufnahme Ihrerseits würden wir uns sehr freuen!

Kontakt: Tel.: 050/433 930, Email: office@gr-real.at, Web: www.gr-real.at

Mit besten Grüßen!

Derartige Angebote erhalten alle Eigentümer von Grundstücken oder älteren Häusern

Bebauungsplan Rechbauerstraße / Herrandgasse: Über Feuermauern, eine Sackgasse und die Wünsche eines Investors

Nachverdichtung kann nicht als Argument dienen, grüne Innenhöfe zu verbauen, dadurch neue Wärmeinseln zu schaffen und so das in Graz ohnehin problematische Stadtklima langfristig und unwiderruflich weiter zu schädigen.

Die Bewohner*innen des Viertels
in ihrer Einwendung zum Bebauungsplan.

Zwei Feuermauern, die eine aus der Gründerzeit, die andere aus den 1950er Jahren, und eine als Sackgasse endende Straße mussten zur Begründung herhalten, dass eine grüne Oase inmitten der Stadt mit zwei 4 und 5 geschossigen Blöcken verbaut werden kann. Um diese Verbauung eines an und für sich laut den Verordnungen der Stadt Graz geschützten Innenhofes zu ermöglichen, mussten Argumente gefunden werden: Die Unterbrechung der Blockrandbebauung in der Rechbauerstraße zeige auf eine angedachte Verlängerung der Herrandgasse hin, wie auch die beiden

gartenseitigen Feuermauern in der Rechbauerstraße und der Herrandgasse auf eine angedachte bebaute Achse. Die im Inneren des Hofes liegenden schützenswerten alten Gebäude der Wagenfabrik Koller – darunter das Theater „das Kistl“ – werden als Bestände *ohne Bezug zur städtebaulich umgebenden Ordnung* bezeichnet; ein Großteil der Gebäude kann abgerissen werden. So lässt sich eine Blockverbauung inmitten eines geschützten mit großen Bäumen begrünten Innenhofes auch im 21. Jh. im Zeichen des Klimawandels rechtfertigen ...

Wie es dazu kam? Ein Investor möchte einen begrünten Innenhof bebauen, richtet einen Architekturwettbewerb aus und schafft erstaunlicherweise, dass das Siegerprojekt als bauliche Grundlage für den Bebauungsplan hergenommen wird. Es wäre aber die Verantwortung der Stadt über Wettbewerbe zu mehr räumlich städtebaulicher Qualität zu kommen. Sie sollten von der Stadt ausgeschrieben wer-



Innenhof Rechbauerstraße



Rendering des Bauträgers

den um darauf fußend einen Bebauungsplan unabhängig von irgendwelchen Bauwünschen zu erstellen, gegebenenfalls einen Architektur-Wettbewerb auszurichten und in der Folge je nach Bauplatz unter Umständen eine maßvolle Bebauung zuzulassen. So aber versagte die Stadt und kam ihrer Verantwortung einer stadtverträglichen räumlichen Entwicklung nicht nach, sondern erfüllte mit diesem inzwischen rechtswirksamen Bebauungsplan maßgeschneidert die Wünsche des Investors – die Mitwirkung der Bevölkerung ist auf das gesetzliche Mindestmaß (Einwendungen) reduziert. Das Bauverfahren ist im Gange.

Der vorliegende Bebauungsplan fußt nicht auf einem Wettbewerb der besten Ideen zur intelligenten Verwertung eines bestehenden Baurechts einerseits sowie einer vorhandenen historisch gewachsenen Bausubstanz mit einem Theater als kulturellem Alleinstellungsmerkmal (städtebaulicher Wettbewerb), sondern nimmt einen vom Investor ausgelobten Architekturwettbewerb und das daraus resultierende Siegerprojekt (ein Schelm, wer hier

nicht an Gewinnmaximierung denkt) als Grundlage eines von der öffentlichen Hand (hier: Stadtplanung der Stadt Graz) entwickelten Bebauungsplans. Fazit: die öffentliche Hand dient hier als Hebel des Investors zur Erfüllung dessen (durchaus legitimen) Gewinnstrebens.

Die Bewohner*innen des Viertels
in ihrer Einwendung zum Bebauungsplan.



Sackgasse in der Herrandgasse



Garten Rechbauerstraße



Feuermauer Herrandgasse

Bebauungsplan Lazarettgasse / Kindermannngasse / Josef-Huber-Gasse / Idlhofgasse: Über die Vielfalt eines besonderen ökologi- schen, sozialen und kulturellen Gefüges

Es ist eine diverse Community, ein lebender Organismus. Diese Diversität und die Mischung der Kulturen, Lebensalter und -hintergründe, zusammen mit der Natur, die sich hier ein Jahrhundert lang entwickeln konnte, sind Dinge, die für mich Wert haben und die ich erhalten möchte.

Hier konnte sich eine kulturelle Szene entwickeln, die nicht nur gut und verträglich in das Viertel integriert ist, sondern auch wesentliche identitätsstiftende Funktionen für die künstlerische, kulturelle und religiöse Betätigung für den ganzen weiteren Stadtraum erfüllt.

Mark Angus in der Einwendung zum Bebauungsplan

Das Viertel weist baulich schon eine Vielfalt an Bauformen, -stilen und Baualter auf; es wechseln sich geschlossene Blockrandbebauungen aus der Gründerzeit mit vorstädtischer Straßenbebauung und kleinteiligen Hofverbauungen,

niedrige Gebäude mit ursprünglicher gewerblicher Nutzung und Hochhausbauten aus den 1960er Jahren ab. Besonders bemerkenswert sind aber die im Bereich der Kindermannngasse / Idlhofgasse / Josef-Huber-Gasse liegenden begrünten Innenhöfe mit altem Baumbestand – ein artenreiches Biotop für Vögel, Fledermäuse, Igel, und das mitten in der Stadt. Zu dieser architektonischen und ökologischen Vielfalt reiht sich auch die Vielfalt des sozialen Gefüges des Viertels. Es ist, wie eine betroffene Bewohnerin schildert, ein gedeihliches Miteinander verschiedener Generationen migrantischer und nicht-migrantischer Menschen unterschiedlichen sozialen und kulturellen Herkommens. Auch kulturell zeigt sich die Vielfalt, das Viertel beherbergt den Kunstverein *Roter Keil* und die Baptistengemeinde von Graz. Die Vielfalt der baulichen Struktur mit ihren Lücken, Abständen, Gärten und Innenhöfen ermöglicht nachbar-



Innenhöfe Kindermannngasse

schaftlichen Kontakt bei ausreichendem Freiraum und Abstand – und das trotzdem das Viertel im Ruf eines sozialen Brennpunktes steht! Aber in der Bürgerinformationsveranstaltung wurde als Idealziel der Abbruch aller kleinteiligen Verbauungen betont, völlig ungeachtet ihrer Nutzung und der kreativen, urbanen Entwicklungspotentiale.

In unserem Innenhof besteht außerdem ein mehr als verträgliches, nachbarschaftliches Miteinander von Menschen verschiedener Altersgruppen und Kulturen. Ebenso erleben wir die unterschiedlichen Nutzungen der alten Hofgebäude (Kunstverein Roter Keil, Baptistengemeinde, Werkstätten usw.) und die vielfältige Kulturszene auf engem Raum als bereichernd im besten Sinne eines innerstädtischen Wohn- und Mischgebiets. Der Bebauungsplanentwurf sollte dieses lebendige Stück Stadtkultur innerhalb einer Altstadt-schutzzone erhalten, statt auf Abriss und Vertreibung zu zielen.

Marianne Scherl in der Einwendung zum Bebauungsplan

Wie kann es also passieren, dass ein Bebauungsplan in heutigen Zeiten nicht alle Aspekte menschlichen Lebens erfasst, wo doch das soziale Leben erst die Urbanität einer Stadt ausmacht und erklärt? Dieser Bebauungsplan hat – wie viele Bebauungspläne – nicht nur negative Auswirkungen auf das Lebensumfeld der Bewohner*innen, sondern auf das soziale Gefüge eines ganzen Stadtviertels.

Was ist geplant? Entgegen dem gesetzlich verankerten Schutz von Innenhöfen und dem im Erläuterungsbericht hervorgehobenen beachtlichen Baumbestand, sieht der Bebauungsplan-Entwurf eine riegelartige Verbauung der Innenhöfe über 6 Grundstücke hinweg vor – mit der Begründung, die Größe des Innenhofes lasse eine *ergänzende Bebauung* zu! Zudem werden teils erhebliche Aufstockungen von Altgebäuden bzw. die Schließung einer „Baulücke“ mit 5-7 Geschossen (!) vorgesehen.

Diese Gemeinschaft hier ist wütend und aufgebracht über die vorliegende Planung und möchte sie grundlegend revidiert sehen! Hier werden Menschen in Boxen gepackt und man merkt, wie dieses Bauprojekt die

menschlichen Werte seiner Umgebung beleidigt. Hier findet ein Kampf um kulturelle Werte statt, für Diversität und Vielfalt gegen eine kapitalistische Denkweise, die Profit über Humanität stellt. Kulturelle Identität widerspricht dem Profit!

Mark Angus in der Einwendung zum Bebauungsplan



Garten Kindermannngasse 36



Begehung des Innenhofes im Juli 2021



Lazarettgasse 26

Bebauungsplan St.-Peter-Hauptstr. / Petersbergenstr. / Rudolf-Hans-Bartsch-Straße / Nußbaumerstraße:

Über die Zerstörung eines alten Orts- bzw. Dorfkerns und den Verlust von Identität

So vielfältig wie die heutige Verbauung ist – von der Gartenstadt zu kleinteilig verbauten Gebieten mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bis zu großen Wohnsiedlungen wie der Terrassenhaussiedlung der Wienerberger Siedlung oder den jüngst errichteten großen Siedlungen am südlichen Teil von St. Peter – so heterogen ist auch die Bevölkerung von St. Peter. Dennoch ist für die meisten der Bewohner*innen der alte Ortskern entlang der St. Peter Hauptstraße und rund um die Kirche das Zentrum von St. Peter, das auch unter Altstadtstatus steht.

Nun liegt ein Bebauungsplan-Entwurf vor, der, geleitet von den Bauplänen und Wünschen von Investoren, wesentliche Teile des Ortszentrums neu modelliert. Es wird wenig Rücksicht auf historische Baubestände genommen. So soll das Gebäude des ehemaligen Sternwirts aus dem 18. Jahrhundert (später Pichlmaier) abgerissen werden, obwohl das Gebäude mit den Altbauten Petersbergenstraße 6, 8, 10 und 11 (Kirchenwirt) sowie den Gebäuden Peterstalstraße 1 und 2 ein wesentliches und unbedingt schützenswertes



Nußbaumerstraße mit dem Bauplatz links, drittes Gebäude



Bezirksrundgang St. Peter im Juli 2021

Ensembles bildet. Die Altstadt-Sachverständigenkommission hat wohl nicht genau hingesehen, als sie das frühere Wirtshaus als nicht schützenswert einstufte. Bei der neu ausgewiesenen Baulandzonierung wird weder Rücksicht auf strukturbestimmende Grünraumb substanz wie Gärten, Grünflächen, Bäume und Geländeformen genommen noch auf raumbildende Baustrukturen, die die Charakterisierung des ohnehin schon ziemlich beeinträchtigten Ortsbildes von St. Peter ausmachen.

Was vorliegt ist ein dem Zufall anheimgestelltes Konstrukt an Maximierung der Baumassen und Vernichtung von Grünflächen, und erfüllt in keiner Weise die Ansprüche auf möglichst hohe städtebauliche Qualität.

Obwohl 2011/12 im Rahmen eines EU-Projektes die Bevölkerung von St. Peter modellartig in Zusammenarbeit mit Bezirkspolitiker*innen und Geschäftsleuten ein Stadtleitbild für St. Peter erarbeitet hatte, gab es diesmal außer der obligaten (digitalen) Bürgerinformation keinerlei Mitwirkungsmöglichkeit für die Bewohner*innen von St. Peter. Ein städtebauliches Gutachten, das wohl dem Amt als Grundlage für den Bebauungsplan diente, wurde inhaltlich überhaupt nicht kommuniziert und stand der Bevölkerung auch nicht als Information zur Verfügung! Wie kann diese Geheimnistuerei Heute zutage noch gerechtfertigt werden? Ein städtebaulicher Wettbewerb hätte jedenfalls mehr der Ideenfindung für die räumliche Entwicklung gedient und in Anbetracht des historischen Umfeldes gegenüber einer nicht veröffentlichten Variantenstudie auch mehr Qualität gebracht!



Schützenswertes Ensemble (mit dem Gasthaus Pichelmaier)



Zentrum St. Peter

Über die Gestaltung und Nutzung eines Ortes sollen primär diejenigen entscheiden, die dort leben.

Das ist das Leitmotiv des gemeinschaftlich erarbeiteten Stadtleitbildes 2012 für ein lebendiges historisches Ortszentrum.



Straßenfront St. Peter Hauptstraße: zwischen dem 1. und dem 2. Gebäude befindet sich der Bauplatz.

Der Bauboom beschleunigt die Hochwassergefahr

2002 wurde von der Bundesregierung ein Zielwert von 2,5 Hektar Bodenverbrauch pro Tag festgelegt. Von der Erreichung dieses Zieles sind wir weit entfernt: 13 Hektar pro Tag werden verbaut, d.h. zubetoniert, asphaltiert oder verpflastert. Durch diese wasserundurchlässigen Schichten verliert der Boden eine seiner wichtigen vitalen Funktionen: Wasser aufnehmen, verdunsten und Grundwasserreservoir ausfüllen.

Dazu kommt noch, dass das Oberflächenwasser in die regulierten verengten Bachläufe gelangt, der Wasserpegel anschwillt und über die Ufer tritt. Verklausungen verstärken noch den Hochwassereffekt. Gefährdung von Menschenleben und hoher Sachschaden sind die Folgen.

So erlebt beim letzten Unwetter Ende Juli dieses Jahres. Ein Jahrhundertunwetter mit 173 Liter Wasser pro Quadratmeter.

„Wir sind Europameister beim Zubetonieren“, so der Moderator bei *Steiermark heute* am 2.8.2021.

Europameister im Hochwasserschutz und bei Klimaanpassungsmaßnahmen sind wir dank säumiger Politik bei weitem nicht!

Wir fordern: Stopp der maßlosen Versiegelung! Durch gezielte Entsiegelungen die hydrologische Fähigkeit des Bodens wieder herstellen! Verstärkter Bau von Retentionsflächen in den Hochwasser gefährdeten Bezirken.



Verbauung bis zur Grundstücksgrenze: Baustelle Plüddemanngasse



Unsere Forderungen

- Baustopp und sofortige Aussetzung aller aktuell aufliegenden Bebauungspläne, Revision der gesamten Raumordnung der Stadt
- Einen Paradigmenwechsel in der Stadtplanung mit dem Fokus auf Klimaschutz und –anpassung, auf Berücksichtigung der gewachsenen sozialen und kulturellen Infrastruktur von Stadtvierteln und der Mitwirkung der betroffenen Bevölkerung
- Die Erstellung einer Wohnraumbilanz und die Entwicklung des zukünftigen Wohnungsbedarfs, auf Basis einer Leerstandserhebung und der Bevölkerungsentwicklung
- Finger weg von den Innenhöfen und Hinterhofgärten in Graz: keine weiteren Verbauungen von Innenhöfen / Hinterhofgärten und strengen Schutz und Erhalt der Innenhöfe und ihres Naturraums
- Stopp der weiteren Bodenversiegelung, Überarbeitung der freiraumplanerischen Standards als verbindliche Richtlinie zur Begrenzung der Versiegelung und Freiraumgestaltung im Bauland
- Aktion der großflächigen Entsiegelung und Begrünung von Stadtflächen, natürliche Begrünung statt Pflasterungen von Parks, Plätzen und Begegnungsorten, Begrünung und Bewuchs von Schotterinseln
- Stopp der Zerstörung gewachsener natürlicher Grünraumbestände, Erhalt und Schutz der vielen kleinen und größeren ökologisch wichtigen Grünräume in der Stadt
- Sicherung und Schutz von historischen Ensembles und Hauslandschaften, Vorstädten und charakteristischen Einzelgebäuden (auch außerhalb der Altstadt-Schutzzonen), Stopp dem Abbruch!



Karmeliterplatz

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

WAS WOLLEN WIR?

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.

- Änderungen von überzogenen Baugesetzen, 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.
- Nachverdichtungen durch das Verbauen von Innenhöfen ist ebenso Einhalt zu gebieten, wie überdimensionierten Ausbauten von Dachgeschossen und von überzogenen Investitionsprojekten. Der Stadtraum verfügt über ausreichend Baulücken und nicht genutztes Bauland, wo sozial und ästhetisch verträglich gebaut werden kann.
- Erhaltung von Parkanlagen, Gärten und Vorgärten sowie Erhaltung von das Stadtbild prägenden Gebäuden. Bausünden der Vergangenheit dürfen nicht Anlass dafür sein, historisch gewachsene Ensembles und Grünflächen vollständig zu opfern.
- Der Entscheidungswillkür der politisch Verantwortlichen ist in Anbetracht des großen Investitionsdruckes Einhalt zu gebieten.

WER SIND WIR?

Eine zivilgesellschaftlich engagierte Gruppe von Grazern und Grazerinnen, die von keiner Partei oder Organisation unterstützt wird.

Kontakt: info@unverwechselbaresgraz.at
www.unverwechselbaresgraz.at

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, indem 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.

Posten Sie Beiträge in unserer Facebook Gruppe: www.facebook.com/groups/unverwechselbares.graz

Entwickeln Sie eigene Ideen, wie man diesen Anliegen vermehrt Gehör verschaffen kann...