

## Vorblatt

### **Ziel**

Einbeziehung weiterer Stadtteile in das Schutzgebiet nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.

### **Inhalt**

Das Vorhaben umfasst folgende Maßnahmen:

Gemäß § 2 Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 werden das Villenviertel am Westabhang des Ruckerlbergs als Zone 6, Teilbereich 1 (Waltersdorf) und die Gartenstadt-Anlage im Gebiet um die Rudolf-Hans-Bartsch-Straße als Zone 6, Teilbereich 2 (St. Peter) festgelegt. Die Abgrenzung der bestehenden Zone 3 an der Berührungslinie zur neuen Zone 6, Teilbereich 1 (Waltendorf) wird korrigiert.

### **Finanzielle Auswirkungen auf den Landeshaushalt und andere öffentliche Haushalte:**

Die beabsichtigte Regelung hat voraussichtlich keine Auswirkungen.

### **Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern und die gesellschaftliche Vielfalt:**

Die beabsichtigte Regelung hat keine Auswirkungen.

### **Verhältnis zu den Rechtsvorschriften der Europäischen Union:**

Der Entwurf dient nicht der Durchführung oder Umsetzung des Rechts der Europäischen Union.

### **Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:**

Anhörungsrecht für die Stadt Graz und die Grazer Altstadtsachverständigenkommission gemäß § 2 Abs. 2 GAEG 2008.

## Erläuterungen

### I. Allgemeiner Teil mit Vereinfachter Wirkungsorientierter Folgenabschätzung

Beim gegenständlichen Regelungsvorhaben wird eine vereinfachte Wirkungsorientierte Folgenabschätzung gemäß § 7 Abs. 3 VOWO 2017, LGBl. Nr. 152/2016, durchgeführt, da der Verwaltungsaufwand für die Durchführung in voller Tiefe in keinem Verhältnis zu Umfang und Intensität der angestrebten Wirkung des Regelungsvorhabens steht.

### Vorhabensprofil

Bezeichnung des Regelungsvorhabens: Einbeziehung weiterer Stadtteile in das Schutzgebiet nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz (GAEG) 2008 und Korrektur der bestehenden Schutzgebietsgrenze an der Berührungslinie zur neuen Schutzzone

Einbringende Stelle: Abteilung 9 Kultur, Europa, Außenbeziehungen

Laufendes Finanzjahr: 2019

Jahr des Inkrafttretens/Wirksamwerdens: 2020

#### **Beitrag zu Wirkungsziel im Landesbudget:**

Das Vorhaben trägt zu keinem Wirkungsziel bei.

### Problemanalyse

#### **Anlass und Zweck, Problemdefinition:**

Nach § 2 Abs. 1 GAEG 2008 erstreckt sich der örtliche Anwendungsbereich dieses Gesetzes auf jene Stadtteile von Graz, die in ihrer landschaftlichen und baulichen Charakteristik das Stadtbild prägen und daher in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Baustruktur und Bausubstanz sowie in ihrer vielfältigen urbanen Funktion zu erhalten sind (Schutzgebiet). Nach § 2 Abs. 3 GAEG 2008 ist die Landesregierung unter den Voraussetzungen des Abs. 1 ermächtigt, nach Anhörung der Stadt und Einholung eines Gutachtens der ASVK durch Verordnung weitere Stadtteile in das Schutzgebiet einzubeziehen; diese sind fortlaufend mit Zone 6, 7 usw. zu bezeichnen. Die Landesregierung ist unter den Voraussetzungen des Abs. 1 weiters ermächtigt, nach Anhörung der Stadt und Einholung eines Gutachtens der ASVK Korrekturen an bestehenden Schutzzonen dahin gehend vorzunehmen, dass nach Möglichkeit beide Seiten von Straßen- und Gassenverläufen und ganze Bauwerke einzubeziehen sind und Zonengrenzen nicht durch Bauwerke laufen.

Die 1974 mit dem Erlass des (ersten) Grazer Altstadterhaltungsgesetzes eingerichteten Zonen 1 und 2 konzentrierten sich auf den mittelalterlichen, von der Renaissancestadtmauer umfassten Kern der Altstadt sowie auf jene gründerzeitlichen Straßenzüge und Häuser, die an der Grenze des ehemaligen Glacis mit ihren Fassaden der Altstadt zugewandt, am Beginn der Stadtentwicklung der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts standen. Großflächig kamen die Gebiete der gründerzeitlichen Stadterweiterung erst 1979 als Zone 3 in den Wirkungsbereich des GAEG und umfassten dabei nicht nur blockrandbebaute Stadtviertel sondern auch die Villengebiete zwischen Schubert- und Elisabethstraße. Schon damals entflammte Kritik bezüglich der Schutzgebietsgrenzziehung unter anderem in der Merangasse, entlang des Fußes des Ruckerlbergs. Dort endete seit 1979 die Zone bei den Häusern Merangasse Nr. 55 (ostseitig) und Nr. 56 (westseitig) und schloss wertvolle, architekturhistorisch bemerkenswerte Bauten, die für die Charakteristik des Stadtteiles bedeutend sind, vom Wirkungsbereich des GAEG aus. In diesem Abschnitt wurden die historischen Fabriksgebäude der Familie Wall (Merangasse 70, heute als Universitätsgebäude genutzt) im Westen der Merangasse ausgeschlossen; die Zone beginnt wieder beim Haus Nibelungengasse Nr.48; ebenso waren die gründerzeitlichen Villen entlang der Ostseite der Merangasse, bis zur Kreuzung Hallerschloßstraße ausgenommen, neben anderen, die bedeutende Villa Dettelbach (Merangasse 77). Zwischen der Nibelungengasse und der Hallerschloßstraße verlief die Abgrenzung den Straßenraum umfassend entlang der Grundstücksgrenze der ostseitigen Villen der Merangasse. Danach beginnt die Zone 3 wieder mit dem Haus Schillerplatz 13, umfasst hier allerdings nur die Häuser bis zu ihren Hoffassaden, verläuft dann beidseitig der Plüddemangasse weiter und endet mit den Häusern Plüddemangasse Nr. 6 (westseitig) und

Nr. 15 (ostseitig) und belässt wieder eine besonders wertvolle sezessionistische Villa von 1925 an der Kreuzung zur Ruckerlberggasse außerhalb des Schutzgebietes. Dieser – bisher – wertvolle Bausubstanz ausgrenzende Verlauf der Zone 3 ignorierte auch die gemeinsame städtebauliche Planung des gründerzeitlichen und blockrandbebauten Herz-Jesu-Viertels mit dem östlich der Merangasse anschließenden Villenviertel. So sollte bewusst die monumentale von Architekt Hauberrisser geplante, den Stadtteil des 19. Jahrhunderts weithin prägende Herz Jesu-Kirche vom Schloßberg aus vor der grünen Folie des Villenviertels am Ruckerlberg in Erscheinung treten.

Der bereits bestehende Teilbereich 9 (St. Peter) wurde 1982 gemeinsam mit 12 weiteren Teilbereichen zum Schutz der historischen Ortskerne der heute am Stadtrand von Graz liegenden Bezirke als Zone 4 in das Schutzgebiet nach dem GAEG 1980 aufgenommen, als die historischen Vororte von Graz, die 1938 in das Stadtgebiet eingemeindet wurden, hinsichtlich ihrer erhaltenswerten, schutzwürdigen Bausubstanz untersucht und als bedeutend für die Wahrung einer Bezirksidentität erkannt worden waren. Die Siedlungsstruktur der Teilbereiche der Altstadtschutzzone 4 ist bis heute vielfach dörflich strukturiert und zeigt neben bedeutenden Monumentalbauten wie Kirchen, Pfarrhöfen, Schlössern und Schulbauten noch biedermeierliche Vorstadtbauten, vereinzelt Villen und kleinere Wohn- und Geschäftshäuser des 19. und 20. Jahrhunderts, auch landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Ackerflächen prägen diese peripheren Zonen. Das Schutzziel in der Konzeption der Teilbereiche der Zone 4 war darin begründet, die jeweiligen historischen Ortskerne als Identifikationspunkt für die lokale Bevölkerung als „Bezirkszentrum“ zu erhalten und durch das Einfügungsgebot nach dem GAEG ein Weiterbauen ergänzend zur dörflichen Baustruktur zu erzielen, das den historisch schutzwürdigen Gebäudebestand der Ortskerne unterstreicht, ohne historisierend in Erscheinung zu treten. Schon damals wurde die Grenzziehung im Bereich der KG St. Peter kritisiert, da die für den Bezirk einzigartige, im Zuge der Architekturreform um 1900 städtebaulich durchgeplante Gartenstadtanlage um die Achse Rudolf-Hans-Bartsch-Straße mit – damals – innovativen Wohnformen wie dem Ein-Küchen-Haus mit Kleinwohnungen und eigener sozialer Infrastruktur in der für die 1910-er Jahre typischen Gestaltung – nach den Ansprüchen der Heimatschutzbewegung – in einer Mischung aus Sachlichkeit und Elementen heimischer Bautradition nicht in das Schutzgebiet nach dem GAEG aufgenommen wurde.

Das Ermittlungsverfahren hat ergeben, dass die beiden Villenviertel in der KG Waltendorf und der KG St. Peter auf Grundlage der Analysen des Grazer Stadtplanungsamtes und des Gutachtens der Grazer Altstadtsachverständigenkommission wegen des dortigen bedeutungsvollen in die Landschaft integrierten Baubestandes mit klarem Ensemblecharakter die landschaftliche und bauliche Charakteristik des Stadtbildes mitprägen und dadurch den Anforderungen an eine Schutzzone im Schutzgebiet nach § 2 GAEG 2008 entsprechen und daher in dieses aufgenommen werden sollen.

Das Ermittlungsverfahren hat ergeben, dass die Abgrenzung der bestehenden Schutzzone 3 an der Berührungslinie zum Villenviertel in der KG Waltendorf auf Grund von Katasterberichtigungen geringfügig von den katastergültigen Grundstücksgrenzen abweicht und soll daher korrigiert werden.

#### **Nullszenario und allfällige Alternativen:**

Ohne Einbeziehung der beiden Stadtteile in der KG Waltersdorf und KG St. Peter in das Schutzgebiet nach dem GAEG 2008 kann mangels anderer gesetzlicher Grundlagen die dortige historisch bedeutungsvolle Bausubstanz nicht vor Abbrüchen geschützt und nicht sichergestellt werden, dass Umbauten an derselben deren schutzwürdige Charakteristik nicht beeinträchtigen und Neubauten sich – insbesondere aufgrund baukünstlerischer Qualität – in das Erscheinungsbild des dortigen, durch freistehende Villen geprägten Stadtteiles einfügen. Es bestehen daher keine Alternativen zum Tätigwerden.

#### **Ziel**

Nach den Bestimmungen des § 5 GAEG 2008 müssen nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdige Gebäude erhalten werden und ist die Erteilung einer Abbruch- bzw. Teilabbruchgenehmigung für dieselben unzulässig, wenn nicht erwiesen ist, dass eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung oder eine technische Unsanierbarkeit trotz Einbeziehung allfälliger Fördermittel gegeben ist. Nach § 7 Abs. 2 GAEG 2008 müssen sich Neubauten in das Erscheinungsbild des dortigen Stadtteiles einfügen und dürfen bauliche Veränderungen an nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdigen Bauwerken deren Charakteristik nicht beeinträchtigen. Die Geltung des GAEG 2008 soll daher auf die beiden Villenviertel in der KG Waltendorf und der KG St. Peter erstreckt werden, da sie in ihrer landschaftlichen und baulichen Charakteristik das Stadtbild mitprägen.

### **Maßnahmen**

Gemäß § 2 Abs. 3 GAEG 2008 werden die beiden Villenviertel in der KG Waltendorf und der KG St. Peter als Zone 6 in das Schutzgebiet nach dem GAEG 2008 einbezogen und wird die Abgrenzung der bestehenden Zone 3 an der Berührungslinie zum Villenviertel in der KG Waltendorf entsprechend der katastergültigen Grundstücksgrenzen korrigiert.

### **Finanzielle Auswirkungen auf den Landeshaushalt und andere öffentliche Haushalte:**

Die beabsichtigte Regelung hat voraussichtlich keine Auswirkungen.

### **Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern und die gesellschaftliche Vielfalt:**

Die beabsichtigte Regelung hat keine Auswirkungen.

## II. Besonderer Teil

### Zu § 1:

Die Einbeziehung der beiden Villenviertel folgt den Analysen des Grazer Stadtplanungsamtes und den gutachtlichen Feststellungen der Grazer Altstadtsachverständigenkommission in Hinblick auf die gesetzliche Forderung nach § 2 Abs. 1 GAEG 2008, wonach sich der örtliche Anwendungsbereich des GAEG 2008 auf jene Stadtteile von Graz erstreckt, die in ihrer landschaftlichen und baulichen Charakteristik das Stadtbild prägen. Die Korrektur der Abgrenzung der bestehenden Zone 3 an der Berührungslinie zur neuen Zone 6/1 folgt der gesetzlichen Ermächtigung nach § 2 Abs. 3 GAEG 2008 auf Grundlage aller seit Inkrafttreten des GAEG 2008 erfolgten Katasterberichtigungen im dortigen Bereich.

### Zu § 2:

Die Abgrenzung folgt den Analysen des Grazer Stadtplanungsamtes und den gutachtlichen Feststellungen der Grazer Altstadtsachverständigenkommission, wonach die exakte grundstücksscharfe Abgrenzung jene Teile der beiden Villenviertel umfasst, die historisch und städtebaulich nachvollziehbar Ensemblecharakter besitzen und den Schwerpunkt auf den Zusammenhang erhaltener schutzwürdige Bauten aus der prägenden Erbauungszeit legen und ist in Form eines Übersichtsplanes im Maßstab 1:25.000 (Anlage 1) und eines grundstücksscharfen Detailplanes im Maßstab 1:5.000 (Anlage 2) auf Grundlage der Digitalen Katastermappe (DKM) dargestellt.

### Zu § 3:

Das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung wird mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag festgelegt, da eine Vorbereitungsfrist für die Vollziehung und damit ein Hinausschieben des Inkrafttretens nicht erforderlich ist.