

Baulandbedarf

9.1.

Die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Landeshauptstadt Graz hat zahlenmäßig in den vergangenen 30 Jahren jeweils leicht abgenommen. Das vorläufige Ergebnis der Volkszählung 2001 zeigt im Vergleich zum Jahre 1991 ein Minus von 10.918 EinwohnerInnen. Als Ursachen kommen im Wesentlichen eine negative Geburtenbilanz, die Änderungen im Meldegesetz und Unschärfen bei der Erfassung der Wanderungen in Frage (ÖIR, Untersuchung der Entwicklung der Stadt (Region) Graz auf Basis der Volkszählung 2001, Juni 2002).

Demgegenüber steht eine Zunahme von 13.479 EinwohnerInnen in den Grazer Umlandgemeinden, die vor allem auf massive Wanderungsgewinne aus der Stadt Graz zurückgehen. Signifikant dabei ist, dass vor allem Familien mit Kindern oder Kindeswunsch in das Umland abwandern. Nach der Volkszählung 2001 wurden die stärksten Wanderungsgewinne im Bezirk Graz-Umgebung bei den 30- bis 44-Jährigen mit insgesamt 5.200 Personen und bei Kindern bis zu 14 Jahren mit 3.100 Personen erzielt. In der Stadt Graz sind quasi spiegelgleich Verluste zu verzeichnen.

Diese Tendenz zur Abwanderung in die Umlandgemeinden erklärt sich u. a. auch damit, dass 80% der Jungfamilien das Ein- oder Zweifamilienwohnhaus als bevorzugte Wohnform anstreben.

Diese Entwicklung war in den Grundzügen bei der Neufassung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes bereits bekannt und führte zu folgender Zielformulierung:

Bewusstes Gegensteuern der Siedlungsentwicklung als Reaktion auf die bisherige Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Region Graz und Graz-Umgebung; die zukünftige Siedlungsentwicklung soll schwerpunktmäßig in den dafür vorgesehenen Hauptwohnstandorten bzw. in der Kernstadt Graz stattfinden und außerhalb dieser festgelegten Entwicklungszentren lediglich den lokalen Bedarf abdecken (Siedlungsverdichtung in Zentren).

Wohnbau

Bei der Einschätzung des Bedarfes an Wohnbauflächen ist grundsätzlich von der „Anwesenden“ Bevölkerung auszugehen. Bei der VZ 2001 haben neben den 226.892 BewohnerInnen mit Hauptwohnsitz 27.662 einen Nebenwohnsitz in Graz angegeben, wobei diese Summe als unterster Grenzwert anzusehen ist. Die Nebenwohnsitze sind überwiegend den Berufs- und AusbildungspendlerInnen aus entfernteren Bezirken und Ordentlichen HörerInnen der Grazer Universitäten zuzurechnen.

Wesentliche Einflussgrößen für die Abschätzung des Wohnbaulandes ergeben sich aus den zunehmende Scheidungsraten und einer Entflechtung der Familienstrukturen (Anzahl der Haushalte) sowie dem steigenden Bedarf an Wohnfläche pro Person.

Trotz sinkender EinwohnerInnenzahlen führen die letztgenannten Faktoren zu einem deutlichen Zuwachs an Wohnfläche und damit auch zu einem gesteigerten Verbrauch an Wohnbauland.

Eine für den Zeitraum der nächsten 10 Jahre geltende Prognose über den exakten Baulandbedarf lässt sich aber angesichts der Größe der Stadt und der laufenden gesellschaftlichen Veränderungen nicht erstellen.

Bei der „kleinräumigen Ergänzung bestehender Baugebiete im Grüngürtel“ waren daher die oben stehenden Argumente – speziell die Folgen der Abwanderung – gegen die Erhaltung und den Schutz des Grüngürtels abzuwägen: Die gesamte Fläche des Grüngürtels beträgt 6.704 ha, wovon im 2.0 Flächenwidmungsplan 1.452 ha als Bauland ausgewiesen waren. Diese Baulandflächen wurden durch den 3.0 Flächenwidmungsplan um 34,71 ha vermehrt – das sind rund 2,04% des bestehenden Baulandes im Grüngürtel bzw. 0,45% seiner Gesamtfläche. Damit kann innerhalb der Stadtgrenzen rund 300–400 weiteren Familien die Möglichkeit geboten werden, ein Ein- oder Zweifamilienhaus zu errichten.

Außerhalb des Grüngürtels werden in geeigneter Lage weitere 26,24 ha Wohnbauland für den mehrgeschossigen Wohnbau ausgewiesen.

Siehe auch Pkt 9.3
Baulandpotential

Gliederung des Stadtgebietes

	Im Grüngürtel	Außerhalb d. Grüngürtels	Gesamt
Bauland			5.982,65
Freiland			6.756,90
Landwirtschaftlich genutzt	1.814,30	327,60	2.135,49
Wald	3.060,36	13,30	3.073,66
Sondernutzungen im Freiland	134,44	301,16	435,60
Sondernutzung – Auffüllungsgebiete davon unbebaute Flächen			6,41 0,82
Straßenverkehrsflächen ohne Privatwege			843,97
Sonstige Flächen Bahn, Gewässer, Mülldeponie etc.			230,40
Gesamtfläche der Stadt Graz			12.757,60

Seit dem Inkrafttreten des 2.0 Flächenwidmungsplans 1992 war eine zunehmende Dynamik der Wirtschaftsentwicklung in der Steiermark und in der Landeshauptstadt zu verzeichnen, die u. a. auch auf die Gründung des Automobilclusters zurückzuführen ist. Der Beitritt Österreichs zur Europäischen Union bewirkte ab 1997 auch eine Zunahme großflächiger Handelseinrichtungen.

Diesen oben beschriebenen Entwicklungen konnte innerhalb des Grazer Stadtgebietes durch zwischenzeitlich erfolgte Änderungen des Flächenwidmungsplanes großteils Rechnung getragen werden. Gleichzeitig erfolgte vornehmlich in den südlichen Umlandgemeinden – Seiersberg bis Unterpremstätten – eine massive Ausweisung von Industrie- und Handelsflächen, die eine ernsthafte Konkurrenz für die Wirtschaftskraft der Kernstadt Graz darstellen.

Neuere Entwicklungen auf dem Sektor der Hightech-Betriebe, der Forschungseinrichtungen und der damit verbundenen Komplementärnutzungen konnten und können mit den im geltenden Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten aufgefangen werden. Ihrer Funktion als Kernstadt entsprechend hat die Stadt Graz aber auch für weitere Entwicklungen, die noch nicht genau abgeschätzt werden können, eine entsprechende Flächenvorsorge gemäß den Zielsetzungen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes zu treffen. Aus diesem Grunde erfolgen Neuausweisungen von Industrie- und Handelsflächen – bevorzugt am übergeordneten Straßennetz – in einem Ausmaß von 20,53 ha.

Baulandbilanz

9.2

Die vorläufige Baulandbilanz wurde auf Basis des digitalen 3.0 Flächenwidmungsplanes neu erstellt und lässt in ihrer endgültigen Version eine genaue Auswertung von Bauland- und Freilandflächen in jeweils unterschiedlichen Kategorien zu. Eine exakte Vergleichbarkeit mit der Baulandbilanz des 2.0 Flächenwidmungsplanes 1992 (Arge Digitalplan) ist jedoch auf Grund der geänderten Katastergrundlage, teilweise geänderter Polygone (Baulandblöcke

Vergleich zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 (Verfahrensstand 2.25)

Nutzungsart	3.0 FWPL 2002	2.0 FWPL Stand 2.25
Wohngebiete (WR, WA, incl. AFG alt)	4.256,52	4.315,20
Kern-, Büro- und Geschäftsgebiete	381,82	341,00
Kern-, Büro- und Geschäftsgebiete überlagert mit Allgemeinen Wohngebieten	119,17	114,20
Industrie- und Gewerbegebiete I+II	1.068,53	1.125,50
Dorfgebiete	58,62	63,80
Einkaufszentren (EZ I, II, III)	82,39	72,70
Einkaufszentren überlagert mit Industriegebiet	15,60	0,00
Gesamt	5.982,65	6.032,40
Vorbehaltsflächen (im Freiland bzw. Bauland enthalten)	36,48	17,00

Gliederung des Baulandes nach Entsorgungsqualität

aufgeschlüsselt nach Lage im überwiegend bebauten Stadtraum und im Grüngürtel

(Angaben in ha, inkl. privater Verkehrsflächen)

	Vollwertiges Bauland	Sanierungsgebiete	Aufschließungsgebiete	Flächen in ha
Bauland außerhalb des Grüngürtels	4.158,96	21,80	318,69	4.499,45
Bauland im Grüngürtel	1.347,50	48,10	87,60	1.483,20
Gesamt	5.506,46	69,90	406,29	5.982,65

und Straßenzüge) sowie von Schnittstellenproblemen bei Übernahme der Arc-View-Daten in das Geo-Informationssystem der Stadt Graz (SICAD) nur bedingt möglich. Die Gegenüberstellung erlaubt jedoch eine überschlägige Bilanzierung der wesentlichsten Veränderungen des 3.0 Flächenwidmungsplanes gegenüber dem Stand des 2.0 Flächenwidmungsplanes idF 2.25.

Die Gesamtfläche der Stadt beträgt 12.757,60 ha. Demnach sind rund 47% des Stadtgebiets als Bauland ausgewiesen, ca. 25% (1.483,20 ha) entfallen auf Baugebiete im Grüngürtel.

Veränderungen innerhalb der einzelnen Baugebietskategorien

Wie eingangs bereits erwähnt, ist eine exakte Vergleichbarkeit mit der Baulandbilanz dem 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 auf Grund der geänderten Katastergrundlage, teilweise geänderter Polygone (Baulandblöcke und Straßenzüge) sowie von Schnittstellenproblemen bei Übernahme der von der ARGE Digitalplan (1993) erarbeiteten Daten in das Geo-Informationssystem der Stadt Graz (SICAD) nur bedingt möglich.

- **Flächen für Wohngebiete wurden bei Neuausweisungen von 60,95 ha an anderer Stelle um 58 ha reduziert – teils durch Änderungen der Nutzung in Industrie- oder Kerngebiete, teils durch Rückführung in Freiland oder Verkehrsflächen.**
- **Industrie- und Gewerbegebiete wurden im Ausmaß von ca. 56 ha in Allgemeine Wohngebiete, Kerngebiete, Gebiete für Einkaufszentren oder Freiland Sondernutzung geändert. Demgegenüber stehen neu ausgewiesene Flächen von + 14,40 ha.**
- **Kern-, Büro- und Geschäftsgebiete haben gegenüber dem 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 im Ausmaß von ca. 41 ha zugenommen, ebenso Kern-, Büro- und Geschäftsgebiete überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet (ca. 5 ha).**
- **Neu ausgewiesen wurde die Nutzungsart „Einkaufszentren II überlagert mit Industrie- und Gewerbegebiete 1“ entlang des Liebenauer- und St.-Peter-Gürtels im Ausmaß von 15,6 ha, davon sind 9,45 ha aus bestehendem Industriegebiet hervorgegangen.**
- **Die Dorfgebiete verringerten sich im Ausmaß von 5,18 ha zugunsten von Wohngebieten; damit konnte den geänderten Nutzungsverhältnissen Rechnung getragen werden, ohne die Interessen der landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beeinträchtigen.**

Siehe dazu auch
Tabelle Baulandrücknahmen

Baulandzuwachs

bezogen auf den 2.0 Flächenwidmungsplan idF 2.25

	ha
Gesamt	+ 81,48
Neue Wohngebiete im Grüngürtel	+ 34,71
Neue Wohngebiete im überwiegend bebauten Stadtraum	+ 26,24
Neue Industriegebiete und EZ-Flächen	+ 20,53

Baulandrücknahme

Rücknahme von Baugebieten in Freiland, Freiland-Sondernutzungen und Verkehrsflächen

	ha
Gesamt	- 84,0
Freiland-Sondernutzung (Parkanlagen, Spiel- und Sportplätze)	- 12,0
Freiland-Sondernutzung (Ausflugsgasthäuser)	- 6,0
Kleingärten	- 4,0
Vergrößerung der Waldflächen	- 8,0
Rückwidmungen (Steillagen und Bachufer)	- 17,0
Industriegebiete auf Bahngrund (ehemalige Nutzungsüberlagerung)	- 5,0
Vorbehaltsflächen mit Nachfolgenutzung „Freiland“	- 15,0
Verkehrsflächen	- 13,0
Südgürteltrasse Nachfolgenutzung Freiland (öPa etc.)	- 4,0

- Der Gesamtanteil an Aufschließungsgebieten hat sich um rund 64 ha deutlich verringert. Maßgebend dafür ist die forcierte Bebauungsplanung und Beseitigung von Erschließungsmängeln.
- Die Vorbehaltsflächen für Parkanlagen, Spiel- und Sportplätze, (Fach-)Hochschulen, Versickerungsflächen u. dgl. haben von 17,0 ha auf 36,48 ha zugenommen. Etwa die Hälfte davon wurde mit der ersatzweisen Nutzung als Freiland versehen.
- Als Folge der umfassenden Kanalisierungsarbeiten der letzten Jahre konnten die Sanierungsgebiete – Abwasser deutlich reduziert werden. Aufgrund des hohen Entsorgungsgrades verringerte sich auch der Anteil der „Auffüllungsgebiete – alt“ zugunsten von vollwertigem Bauland.

Gliederung der Baulandkategorien

Die Berechnung der Flächen in den Tabellen erfolgte auf SICAD und zeigt das tatsächliche Ausmaß der jeweiligen Nutzungsart.

Gliederung der Baulandkategorien

Nutzungsart	BD	Flächen / ha		
		Gesamt	Verbaut	Unverbaut
WR	0,3	1.221,68	1.093,93	127,75
WR	0,4	707,67	643,00	64,67
WR	0,6	470,56	424,15	46,41
WR	0,8	3,14	2,99	0,15
WR-SG	0,3	38,54	37,41	1,13
WR-AFG (alt)	0,3	14,16	12,82	1,34
(WR)	0,2	1,49	0,00	1,49
(WR)	0,3	53,79	0,00	53,79
(WR)	0,4	38,31	0,00	38,31
(WR)	0,6	43,06	0,00	43,06
(WR)	0,8	1,50	0,00	1,50
Eg (WR)	0,3	4,72	0,00	4,72
Eg (WR)	0,6	2,83	0,00	2,83
Summe		2.601,45	2214,30	387,15
WA	0,3	13,11	11,87	1,24
WA	0,4	76,06	70,69	5,37
WA	0,6	563,64	499,46	64,18
WA	0,8	397,29	366,96	30,33
WA	1,0	20,21	19,35	0,86
WA	1,2	252,82	241,06	11,76
WA	1,4	225,11	221,44	3,67
WA-SG	0,3	2,65	2,24	0,41
WA-SG	0,6	16,93	14,63	2,30
(WA)	0,3	3,22	0,00	3,22
(WA)	0,6	34,19	0,00	34,19
(WA)	0,8	25,17	0,00	25,17
(WA)	1,0	1,86	0,00	1,86
Eg (WA)	0,4	1,24	0,00	1,24
Eg (WA)	0,6	14,37	0,00	14,37
Eg (WA)	0,8	0,86	0,00	0,86
Eg (WA)	1,2	1,13	0,00	1,13
Klg (WA)	0,6	0,84	0,00	0,84
Klg (WA)	0,8	0,59	0,00	0,59
Klg (WA)	1,2	3,78	0,00	3,78
Summe		1.655,07	1.447,70	207,37
DO	0,3	42,41	39,38	3,03
DO	0,4	11,49	11,11	0,38
DO-SG	0,3	4,72	3,80	0,92
Summe		58,62	54,29	4,33

Gliederung der Baulandkategorien

Nutzungsart	BD	Flächen / ha		
		Gesamt	Verbaut	Unverbaut
KG	1,0	1,21	0,96	0,25
KG	1,2	7,02	6,67	0,35
KG	1,5	11,51	10,13	1,38
KG	2,0	37,01	36,74	0,27
KG	2,5	114,95	114,95	0,00
Bahn KG	2,5	2,67	2,67	0,00
KG (EZ)	1,5	66,85	52,26	14,59
KG (EZ)	2,0	41,63	34,40	7,23
KG (EZ)	2,5	52,89	52,89	0,00
KG (EZ I)	2,0	4,46	4,46	0,00
KG (EZ I)	2,5	4,17	4,17	0,00
Bahn (KG)	2,5	13,73	0,00	13,73
(KG)	1,2	0,67	0,00	0,67
(KG)	1,5	8,82	0,00	8,82
(KG)	2,0	12,22	0,00	12,22
Klg (KG (EZ))	2,0	2,01	0,00	2,01
Summe	3	81,82	320,30	61,52
KG + WA (EZ)	1,2	15,02	15,02	0,00
KG + WA (EZ)	1,4	1,01	1,01	0,00
KG + WA (EZ)	1,5	3,99	3,99	0,00
KG + WA (EZ)	2,0	18,74	18,30	0,44
KG + WA (EZ)	2,5	78,59	78,09	0,50
Bahn (KG + WA (EZ))	2,5	1,82	1,01	0,81
Summe		119,17	117,42	1,75
EZ I	1,0	4,73	4,73	0,00
EZ I	1,5	2,82	2,82	0,00
EZ I	2,5	1,89	1,89	0,00
EZ II	0,7	3,14	1,20	1,94
EZ II	1,0	1,07	1,07	0,00
EZ II	1,5	11,02	11,02	0,00
EZ III	0,7	12,85	12,85	0,00
EZ III	1,0	22,42	21,32	1,10
EZ III	1,5	10,94	10,94	0,00
EZ III	2,0	4,00	4,00	0,00
EZ III	2,5	1,42	1,42	0,00
(EZ III)	1,0	6,09	0,00	6,09
Summe	8	2,39	73,26	9,13
(J/1) + (EZ II)	1,5	15,60	0,00	15,60

WR

Reines Wohngebiet

WA

Allgemeines Wohngebiet

KG

Kern-, Büro- und
Geschäftsgebiet

KG + WA

Überlagerung von
Kern-, Büro- und
Geschäftsgebiet
mit Allgemeinem
Wohngebiet

DO

Dorfgebiet

J/1

Industrie- und
Gewerbegebiet 1

J/2

Industrie- und
Gewerbegebiet 2

EZ I, II, III

Einkaufszentrum I, II, III

(J/1 + EZ II)

Überlagerung von Industrie-
und Gewerbegebiet
mit Einkaufszentrum II

SG

Sanierungsgebiet Abwasser

AFG

Auffüllungsgebiet

Eg ()

Erwerbsgärtnerei mit
zeitlicher Nachfolgenutzung
(AufschlieBungsgebiet)

Klg ()

Kleingartenanlage mit
zeitlicher Nachfolgenutzung
(AufschlieBungsgebiet)

(EZ)

Einkaufszentren
aufgeschlossen

(EZ I)

Einkaufszentren 1
aufgeschlossen

(,...)

AufschlieBungsgebiet
mit Angabe der jeweiligen
Nutzungsart

Gliederung der Baulandkategorien

Nutzungsart	BD	Flächen / ha		
		Gesamt	Verbaut	Unverbaut
J/1	0,6	4,02	4,02	0,00
J/1	1,0	26,00	23,58	2,42
J/1	1,5	413,27	352,58	60,69
J/1	2,0	32,35	28,69	3,66
J/1	2,5	146,89	107,62	39,27
J/1 – SG	1,0	2,06	2,06	0,00
J/1 – SG	1,5	4,82	1,85	2,97
Bahn J/1	1,5	3,13	3,13	0,00
(J/1)	1,5	90,97	0,00	90,97
Eg (J/1)	1,5	13,68	0,00	13,68
Klg (J/1)	1,5	3,40	0,00	3,40
Bahn (J/1)	1,5	2,99	0,00	2,99
Bahn (J/1)	2,5	54,99	0,00	54,99
Summe		798,57	523,53	275,04
J/2	1,5	46,33	33,02	13,31
J/2	2,0	1,19	1,19	0,00
J/2	2,5	184,54	176,60	7,94
(J/2)	1,5	16,86	0,00	16,86
(J/2)	2,5	10,66	0,00	10,66
Bahn (J/2)	2,5	10,38	0,00	10,38
Summe		269,96	210,81	59,15
Bauland gesamt		5.982,65	4.961,61	1.021,04

9.3

Baulandpotential

Wohnen

In Reinen Wohngebieten und Dorfgebieten mit der maximalen Bebauungsdichte bis 0,3 und der Freiland-Sondernutzung – Bauland kann davon ausgegangen werden, dass vorwiegend Ein- oder Zweifamilienhäuser errichtet werden bei einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von 750 m².

Bei Reinen und Allgemeinen Wohngebieten wurde bei der Berechnung des Wohnungspotentials die vollständige Ausnutzung der jeweils festgelegten Höchst-Bebauungsdichte und eine Bruttogeschossfläche von 100 m²/WE (entspricht ca. 75 m² Nettowohnfläche) zugrunde gelegt.

In Kern-, Büro- und Geschäftsgebieten wurde die Fläche für Wohnen mit 1/3, in Kern-, Büro- und Geschäftsgebieten überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet mit 2/3 angenommen.

Gegliedert in vollwertiges Bauland, Sanierungsgebiete, Auffüllungsgebiete und Aufschließungsgebiete ergibt sich folgendes Potential für den Wohnbau:

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Im Reinen Wohngebiet bis 0,3 (incl. AFG alt)	1.447
Im Reinen Wohngebiet bis 0,3 – Sanierungsgebiet	13
Im Dorfgebiet bis 0,4	38
Im Dorfgebiet bis 0,3 – Sanierungsgebiet	10
Im Freiland – Sondernutzung Auffüllungsgebiet (neu)	6
Im Reinen Wohngebiet bis 0,3 – Aufschließungsgebiet	679
Summe	2.193

Einheiten im mehrgeschossigen Wohnbau

Im vollwertigen Bauland	12.899
In Sanierungsgebieten	152
In Aufschließungsgebieten	12.127
Summe	25.178

Für Industrie und Gewerbe sind 334,2 ha an unbebauten Grundstücken im 3.0 Flächenwidmungsplan enthalten. Schlüsse über die mögliche Anzahl von neuen Betrieben können daraus aber nicht abgeleitet werden, zumal ein rechnerisch nicht erfassbares Potential auf bebauten, aber wenig ausgenutzten Betriebsgrundstücken zur Verfügung steht. Auch Neu- und Umstrukturierungen an bestehenden Standorten bieten die Möglichkeit für eine weitere Entwicklung.

Industrie und Gewerbe

An Kern-, Büro- und Geschäftsgebieten sind unbebaute Reserven von 62 ha – überwiegend in Aufschließungsgebieten – vorhanden. Bei Einkaufszentren sind es 9,13 ha. Auch hier gilt, wie bei den Industrie- und Gewerbegebieten, dass an bestehenden Standorten meist noch Erweiterungsmöglichkeiten – wenn auch in geringerem Ausmaß – gegeben sind und in Einzelfällen neue BetreiberInnen einen bestehenden Standort nutzen. Neu hinzugekommen ist die Überlagerung von Flächen für Einkaufszentren mit gewerblicher Nutzung. Dafür sind in Aufschließungsgebieten 15,6 ha vorgesehen.

Handel